יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

כ"ג סיון תשפ"ו (8 יוני 2026)

מינוי מס': 1850-2025

לכבוד

המבקשת	**המשיבה**
הגב' דפנה שמש	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
באמצעות השמאי יניב גוב-ארי	באמצעות השמאי יניב אסולין
בדוא"ל: gayaniv9@walla.com	בדוא"ל: asolinyaniv@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30001 חלקה 48, רחוב יד חרוצים 5, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, וזאת בשל דרישת המבקשת לעריכת שומת היטל השבחה, בהתאם להוראת סעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תכנית 101-0955450.

3. מועד קובע לשומה[1]

תכנית	מועד קובע
3452	27.01.1986
101-0955450	06.07.2024

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש ביעוד עירוני מעורב עליו בנוי מבנה תעשיה חד-קומתי ותיק.
גוש	30001
חלקה	48
שטח החלקה הרשום	4,197 מ"ר.
זכויות קנייניות	בעלות.
כתובת	רח' יד חרוצים 5, אזה"ת תלפיות, ירושלים.

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חלקה 48 שפרטיה לעיל תקרא להלן גם "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 27.11.2025 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך על-ידי החי"מ ועל-ידי שמאי המקרקעין עידן דמרי, בתאריכים 2.2.2026, 5.5.2026, 28.5.206, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס נמצא בחלק הצפוני של שכונת תלפיות, בתפר שבין אזור המגורים בשכונה, לבין אזור התעשיה והמסחר.

השימושים בסביבה מגוונים, וכוללים מבני מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה ושימושי תעשיה מסורתית.

הפיתוח העירוני מלא.

רחוב יד חרוצים, הינו אחד מצירי האורך החוצים את השכונה מצפון לדרום, והוא מתחבר בקצהו הצפוני לרחוב רבקה ובקצהו הדרומי לרחוב התנופה. לאורך הרחוב ממוקמים בעיקר שטחי מסחר ותעשיה, במבנים וותיקים בגובה של 1-3 קומות, והתנועה לאורך הרחוב ערה, וניכר כי קיימת בסביבה מצוקת חניה.

מגרש הנכס ממוקם בצמוד וממזרח לרחוב יד חרוצים, והוא במרחק של כ- 110 מ' מדרום למפגש שבין רחוב יד חרוצים ורחוב רבקה.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 48, ששטחה הרשום כאמור, 4,197 מ"ר, צורתה אינה רגולרית, דמויית מלבן עם מגרעת בצידו הצפון-מזרחי, וגבולותיה הינם:

גבול צפוני, שאורכו כ- 58 מ', אשר בצידו המערבי גובל בחלקה 47, עליה בנוי מבנה בן 12 קומות ובו שימושים של מגורים, משרדים ומסחר, ובצידו המזרחי בחלקה 100 שהיא חלקה צרה המשמשת למעבר ולחניית כלי רכב.

גבול מזרחי, שאורכו הכולל כ- 87 מ', ולאחריו המשכה של חלקה 100.

גבול דרומי, שאורכו כ- 85.5 מ', ולאחריו חלקה 49 שעליה מבנה משרדים ותיק בגובה של 2-3 קומות והחצר משמשת לתצוגת כלי רכב למכירה.

גבול מערבי, שאורכו כ- 51 מ', והוא מהווה את חזית החלקה לרחוב יד חרוצים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

על החלקה בנויים שני מבנים ותיקים בגובה של קומה אחת, האחד בחזית החלקה ובו מספר יחידות מסחריות, והשני בעורף החלקה והוא משמש כמוסך לכלי רכב.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מס' 920</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 883 מיום 12.1.1961, קבעה את יעודו של מגרש הנכס כ"אזור תעשיה", שעליו יחולו הוראותיה של תכנית מתאר 62.

לפי הוראותיה של תכנית 62, השימושים שהותרו באזור תעשיה הינם בדומה לשימושים שהותרו באזור מסחרי וכן מגוון רחב של בתי חרושת, מחסני קירור ובתי מלאכה.

השימושים שהותרו באזור מסחרי רבים ומגוונים וכוללים, בין היתר, את השימושים שלהלן: השימושים שהותרו באזורי מגורים ובאזור מסחרי א'; חנויות למגוון רחב של מוצרים; מחסני מכולת, פירות וירקות; בתי חרושת לסוגים שונים של מוצרים; משרדים; מכוני יופי; סוכנויות תיירים ונסיעות; מוסכים לרכב; מחסנים.

הוראות הבניה לאזור תעשיה שנקבעו בתכנית המתאר מתירות בנייה בגובה של 4 קומות ואחוזי בניה בשיעור של 56% משטח המגרש לקומה, ובסך-הכול- 224% משטח המגרש, ובאזור מסחרי- בניה בגובה של 3 קומות ואחוזי בניה בשיעור של 50% משטח המגרש לקומה, ובסך-הכול- 150% משטח המגרש.

7.2. <u>תכנית מס' 974</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1031 מיום 29.8.1963, קבעה את מגרש הנכס כמגרש מספר 19, ששטחו 4,340 מ"ר והוא ביעוד של "אזור תעשיה".

לפי הוראות התכנית, על תכנית זו תחולנה כל ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים מספר 698, לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן, זאת בנוסף להוראות בתכנית זו.

על השטחים שנקבעו בתכנית כאזור תעשיה יחולו הוראות תכנית המתאר לגבי אזור תעשיה.

7.3. <u>תכנית מפורטת מס' 1238</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 1196 מיום 1.7.1965, קבעה חלק משטחו של מגרש הנכס, שבצידו העורפי, ביעוד של "שטח פתוח ציבורי".

<u>"מצב חדש"</u>

7.4. <u>תכנית מס' 3452</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3291 מיום 12.1.1986 משנה את היעוד של שטח השצ"פ בתחומו של מגרש הנכס לייעוד של תעשייה, ומסמנת את מגרש הנכס כמגרש מספר 1 ששטחו 4,197 מ"ר.

[2]. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

על השטח המיועד לתעשייה יחולו הוראות תכנית המתאר לאזורי תעשיה.

יותר קיום שני בנינים על מגרש אחד ללא חלוקת משנה.

7.5. תכנית 101-0955450- זאפה תלפיות- מרכז מסחר, תעסוקה, תרבות ומגורים, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 12292 מיום 8.4.2024, ובעיתונות ביום 21.6.2024, הינה תכנית נקודתית שחלה על שטח של 5,047 מ"ר, הכולל את מגרש הנכס, וחלק מהשטחים של חלקה 100 הסמוכה למגרש הנכס.

לפי תשריט התכנית, תחום התכנית סומן כשטח לאיחוד וחלוקה חדשה והוא כולל את תאי השטח והייעודים שלהלן: תא שטח 1 שהוא בחזית המגרש ויעודו "עירוני מעורב"; תא שטח 3 שהוא בעורף המגרש ויעודו "מבנים ומוסדות ציבור"; תא שטח 2 שהוא רצועה צרה בין תא שטח 1 לתא שטח 3 והוא ביעוד של "שטח ציבורי פתוח"; תא שטח 4 שהוא רצועה צרה בחזית המגרש והוא ביעוד של "דרך מוצעת".

לאורך הגבול הצפוני של המגרש הגובל עם חלקה 47 שמצפון, סומנה רצועה צרה של זיקת הנאה למעבר רגלי.

המבנים הקיימים במגרש סומנו להריסה.

לפי נספח טבלאות ההקצאה והאיזון של התכנית, לבעלי הזכויות במגרש הנכס הוקצו הזכויות בתא שטח 1 ובמגרש תלת-ממד A2 (עבור חניון תת-קרקעי).

לפי הוראות התכנית, בתא שטח 1 שהוא ביעוד של "עירוני מעורב" יותרו שימושים של מגורים ושימושים נלווים; מגורים להשכרה בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה; מסחר; תעסוקה; מלונאות; מגורי סטודנטים; תרבות; שטחים מבונים לצרכי ציבור עבור שימושי מעונות יום, בית כנסת, קהילה ורווחה; חניון ואחסנה בתת-הקרקע בלבד.

בתא שטח 3, שהוא ביעוד של "מבנים ומוסדות ציבור" יותרו שימושים של חינוך, קהילה, חברה ותרבות . תא שטח זה כולל את מגרש תלת ממד מספר A2, שהשימושים המותרים בו הינם: חניון תת-קרקעי לשימושים המוצעים בתא שטח 1, מועדון תרבות תת-קרקעי (ה"זאפה"), שטחי שירות נלווים לשימושים המוצעים בתא שטח 1 כגון: מחסנים וחדרים טכניים.

תא שטח 2, שהוא ביעוד של "שטח ציבורי פתוח" כולל מגרש תלת ממד מספר A2 שהשימושים המותרים בו כמפורט לעיל.

לפי טבלת זכויות והוראות בניה, הזכויות וההוראות בעניינו של תא שטח 1, שהוא ביעוד של "עירוני מעורב", ואשר שטחו 2,530 מ"ר, הינן כלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שימוש	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי במ"ר
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	
חניון				15,060			6	
מגורים	7,951	1,403		500	83	24	6	996
מגורים להשכרה	4,298	758			90			720
מסחר	1,214	303	2,500	2,000				
תעסוקה	4,854	1,213		2,000				
מבנים ומוסדות ציבור	1,195							

<u>הערות לשטחים שבטבלה לעיל</u>

- השטחים בחניון כוללים שטחים עבור אחסנה, חללים טכניים, מבואות וחדרי מדרגות. שטחים אלו כוללים את שטחי השירות לטובת החניון התת-קרקעי המתוכנן במגרש תלת-מימדי A2 המצוי בתת-הקרקע של תאי שטח 3-2.
- שטח השירות למגורים, שמתחת לכניסה הקובעת (500 מ"ר) הינו עבור שטחים משותפים לרכבים משותפים, אופניים וכד'.
- ביחידות הדיור למגורים תותר הכללת דיורית בעד 20% ממספר יחידות הדיור (שאינם להשכרה).
- מספר הקומות למגורים שמעל לכניסה הקובעת (24), כולל 6 קומות מסד עבור מסחר, תעסוקה/מלונאות ומבני ציבור.
- על יחידות הדיור להשכרה יחולו הוראות התוספת השישית לדיור בהישג יד. 25% מיח"ד אלו יהיו עבור דיור להשכרה במחיר מופחת ובשטח כולל שלא יפחת מ- 20% מהשטח הכולל המותר לבניה ליחידות הדיור בהישג יד בהתאם להוראות התוספת השישית. זכויות בניה אלו יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית. ככל ובנייתן לא תמומש מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על 5 שנים (מימוש משמעו הגשת בקשת היתר בניה).

  בחלוף תקופת ההשכרה הקבועה בתוספת השישית, יותרו ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים, וכל ההוראות המיוחדות לעניין "דיור להשכרה" יבוטלו.
- השטח העיקרי למסחר שמתחת לכניסה הקובעת (2,500 מ"ר) הינו עבור מסחר ייעודי למבנה תרבות (ה"זאפה").

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- במידה ובשימוש של תעסוקה ייבנה מלון, תותר מרפסת בשטח של 6 מ"ר עבור כל חדר במלון, ובלבד שייבנו בתחום קווי הבניין.

- השטח העיקרי למבנים ומוסדות ציבור (1,195 מ"ר) כולל 440 מ"ר לכיתות מעון (לא כולל חצרות ששטחן 305 מ"ר), 450 מ"ר לבית כנסת, ו- 305 מ"ר למרכז שירותי קהילה ורווחה. באם החצרות לכיתות המעון יהיו מקורות, זכויות הבניה יהיו בנוסף על זכויות הבניה המופיעות בטבלה. סך השטח כאמור כולל גם את שטחי השירות עבור מבני הציבור.

בתא שטח 3, ששטחו 2,118 מ"ר וייעודו "מבנים ומוסדות ציבור", ניתן לבנות מבנה בגובה של 6 קומות מעל לכניסה הקובעת ו- 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת, הכולל שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת של 4,066 מ"ר עיקרי ו- 1,016 מ"ר שירות.

<u>הוראות נוספות באשר לטבלת הזכויות</u>

- לא יותר ניוד שטחים בין: שימושים שונים, ממגורים להשכרה למגורים רגילים, ממרפסות לשימושים אחרים, ממתחת לכניסה אל מעל הכניסה הקובעת.

- מתוך שטחי המגורים יוקצו לפחות 750 מ"ר לטובת שטחים משותפים לדיירים, נוסף על הממ"קים.

- תותר המרת שטח התעסוקה לשימושי מלונאות.

- יותר ניוד שטחי שירות תת-קרקעיים מתא שטח 1 למגרש התלת-מימדי A2 המצוי בתת-הקרקע של תאי שטח 3+2.

- לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה בתת-הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה.

<u>הוראות נוספות לתא שטח 1</u>

<u>בינוי</u>

הקמת החזית המסחרית לרחוב יד חרוצים ושש קומות המסד הכוללים שימושי תעסוקה/מלונאות, הינם מחייבים. תכסית קומת המסד תיקבע לעד 60% משטח המגרש.

חזית הבניין לרחוב יד חרוצים תתוכנן ברצף אחד בקו בניין אפס מחייב, ליצירת חזית מסחרית רציפה ופעילה.

מעל קומות המסד תותר הקמת מגדל בתכסית קומה טיפוסית של עד 850 מ"ר.

גג המסד יהיה פעיל ויתמוך בשירותי הקומה השישית, בין אם למלונאות ו/או תעסוקה ו/או שימושים משותפים למגורים.

פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. כן תובטח הפרדה מלאה בין הגישה אל השטחים הציבוריים המבונים ודרכי הגישה לשטחי המגורים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תותר הקמת מועדון תרבות ("הזאפה") בקומות תת-הקרקע בלבד, תוך מתן פתרונות לעמידה בתקנות הרעש לשימושים הרגישים (מגורים ומבני ציבור).

תותר בניית מחסנים עבור כל השימושים שבתא שטח 1 בתחום קווי הבניין התת-קרקעיים בתאי שטח 1, 2 ו- 3.

ככל ויבנו שימושי מלונאות- האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.

<u>חניה</u>

יתאפשר מיקום של קומות החניה התת"ק מתחת לתאי השטח המיועדים לשצ"פ ולמבנים ומוסדות ציבור, בהתאם לקווי הבניין התת"ק, תחת התחום המוגדר לרישום תלת-ממדי בתכנית זו.

כל השימושים למעט שימושי מגורים יהיו לפי התקן התקף. תקן החניה למגורים יהיה לפי הרשום בנספח התנועה.

<u>מרפסות</u>- מרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין וככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד. תותר גמישות של עד 1 מ' מקו בניין צידי מעל תחום זיקת ההנאה להולכי רגל רק עבור קומות המגדל, ובלבד שיישמר מרחק של 12 מ' מהחזית הדרומית (כולל מרפסות) של המבנה הקיים ברחוב יד חרוצים 3.

<u>רישום שטחים ציבוריים</u>

בשטחים המסומנים בנספח הבינוי באות "צ" וצבועים בצבע חום, יותרו שימושים ציבוריים כלהלן:

- בקומת הקרקע: 3 כיתות מעון בשטח בנוי של 440 מ"ר ושטח חצרות של 305 מ"ר.
- בקומה הראשונה: בית כנסת בשטח בנוי של 450 מ"ר ומרכז לשירותי קהילה ורווחה בשטח בנוי של 305 מ"ר.

שטח זה מהווה הפרשה ציבורית שתירשם ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית, ובהתאם להוראות "איחוד וחלוקה" שבתכנית.

יותר שינוי במיקום המעונות לקומה אחרת בבניין ובלבד ששלושת כיתות המעון יתוכננו במפלס אחד. כן יותר שינוי בקומת בית הכנסת והמרכז לשירותי קהילה ורווחה לקומה אחרת בבניין, ובלבד שאין בשינויים אלו הפחתה בשטח הבנוי והחצרות למוסדות ציבור, ותתוכנן עבורם כניסה נפרדת.

<u>מסחר</u>- חזית מסחרית לרחוב יד חרוצים הינה מחייבת.

<u>עיקר התנאים בהליך הרישוי</u>

- תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנית פיתוח למעברים (השצ"פ וזיקת ההנאה) בתחום התכנית והדרך, לרבות התייחסות לניצול מי נגר, לאישור מהנדס העיר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- תנאי להיתר בניה הכולל שימושי מלונאות/אכסון תיירותי יהיה התאמתו אל התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. כמו כן יש לתכנן כניסות ומעליות נפרדות עבור מתקן האכסון התיירותי.
- תנא להיתר בניה (חפירה/הריסה/בניה) הינו ביצוע דרישות המשרד להגנת הסביבה לנושא חקירת קרקע טרם פינוי המוסך, ביצוע הקידוחים בפועל וקבלת אישור המשרד להגנת הסביבה שאין דרישות נוספות.
- תנאי בהליך הרישוי לאולם אירועים/מועדון תרבות יהיה התייחסות לנושאים המפורטים בתכנית ובכלל אלה: סוג, עוצמת ומיקום הרמקולים, מפרט אקוסטי מלא למבנה האולם, מניעת ויברציות לקומות סמוכות.
- תנאי להיתר בניה יהיה תשלום לקרן חניה עבור חניית אוטובוסים כנדרש בטבלת החניה.

<u>תנאים לתעודת גמר</u>- התכנית קובעת תנאים שונים לקבלת תעודת גמר, לרבות התנאי לפיו תנאי לתעודת גמר למגורים יהיה מתן תעודת גמר לקומות המסד הכוללות שימושי תעסוקה/מלונאות, חזית מסחרית ושטחים ציבוריים מבונים.

<u>איחוד וחלוקה</u>

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

בעת רישום הבית המשותף תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח באות "צ" בצבע חום המצוי בקומת הקרקע ובקומה של המגדל והיקפו כ- 1,500 מ"ר, ואשר מותר בו שימוש ל- 3 כיתות מעונות יום, בית כנסת, ומרכז לשירותי קהילה ורווחה בלבד.

<u>שלבי הביצוע</u>- הבינוי בתא שטח 1 יוקם בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים. ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, לדיפון ולביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

<u>מימוש התכנית</u>- פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף. הועדה המחוזית רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שירשמו. יובהר כי הוצאת היתר חפירה/הריסה/דיפון/מילוי לא ייחשבו כמימוש התכנית לעניין זה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי נספח התנועה של התכנית, דרישות החניה לכלי רכב במגרש הנכס הינן כלהלן:

מגורים: 179 מקומות חניה לרכב פרטי עבור 179 יח"ד + 18 מקומות חניה (10%) לאורחים.

מסחר: 21 מקומות לכלי רכב פרטיים – 3 מקומות חנייה תפעוליים, עבור 1,214 מ"ר עיקרי מסחר שבתכנית.

בית מלון/משרדים: 31 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים + 4 מקומות חניה תפעוליים.

ציבורי: 20 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים.

תאטרון/"זאפה"- 65 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, מקום אחד למשאית ו- 4 מקומות חניה לאוטובוס.

סה"כ נדרשים 334 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, 5 מקומות למשאית ו- 7 מקומות לאוטובוס, ובקומות החניה מתוכננים 334 מקומות לכלי רכב פרטיים, 2 מקומות למשאית, 3 מקומות לטנדר ו- 2 מקומות לאוטובוס.

8. <u>רישוי</u>

להלן פרטים רלוונטיים שאותרו באתר הועדה המקומית:

8.1. לפי המפורט באתר הועדה בתיק בניין מס' 2007/0317.00 ניתן היתר לשימוש חורג עבור מרכול ובית קפה בשטח של 217 מ"ר, לתקופה של 3 שנים לפי החלטות ועדה בתאריכים 28.5.2007 ו- 16.6.2010. הבקשה נמצאת בסטטוס "הופק-הוצא היתר בניה".

8.2. לפי המפורט באתר הועדה, בבקשות שנמצאות בסטטוס- "הבקשה נסגרה", בתיק בניין 2007/0317.01 אישרה הועדה במהלך שנת 2014 שימוש חורג למרכול ובית קפה בשטח של 187 מ"ר. בתיקי בניין 2009/0052.00 ו- 2009/0052.01 אישרה הועדה במהלך השנים 2010 ו- 2013-2014, שימוש חורג למסחר עבור אולם שמחות בשטחים של 422 מ"ר ו- 380 מ"ר, בהתאמה.

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 25.9.2025, עולים הפרטים שלהלן:

גוש: 30001

חלקה: 48

שטח החלקה: 4,197 מ"ר.

בעלויות: שמש דפנה (כתוצאה מפעולת מכר ללא תמורה מיום 22.1.2015).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4217/04 **פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פ"ד סא(3), 386 (2006), במקרה בו אושרו מספר תוכניות משביחות, שלא נגבה בגינן היטל השבחה, תחושב ההשבחה בגין כל תוכנית ותוכנית, נכון למועד הקובע של אותה התוכנית.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך גם תחושב ההשבחה במקרה הנדון.

כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מגרש הנכס בשכונת תלפיות בירושלים.

10.2. מאפייני מגרש הנכס והבנוי עליו.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס עובר לאישורה של תכנית 101-0955450, ולאחר אישורה.

10.4. ערכי השווי בסביבתו של מגרש הנכס במועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים להכרעה במחלוקות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפני, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

<u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה (₪)	ההשבה בשומת המבקשת (₪)
3452	27.01.1986	לא נקבעה השבחה	
101-0955450	06.07.2024	101,248,004	לא חלה השבחה

<u>תכנית 3452</u> <u>(מועד קובע- 27.1.1986)</u>

התכנית משנה היעוד של חלק משטחו של מגרש הנכס, מיעוד של שצ"פ לייעוד של תעשייה.

לעמדת הוועדה המקומית, התכנית מחזירה את זכויות הבניה לתעשייה שהיו למגרש מכוחה של תכנית 974, ומאחר ומדובר באותם בעלים לאורך כל הרצף התכנוני, הרי שלצורך חישוב ההשבחה יש להתעלם ממדרגת השבחה זו, ולקבוע ההשבחה ב"שיטת המקפצה".

מאחר ועסקינן בסוגיה משפטית באשר לשיטת אומדן ההשבחה במקרה של רצף תכניות, שאחת מהן הינה "תכנית פוגעת", ומאחר ועמדת המשיבה הינה לפי הפרשנות המקלה עם המבקשת, בחרתי שלא להתערב בעמדתה.

<u>תכנית 101-0609214</u> <u>(מועד קובע: 6.7.2024)</u>

התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, ומקצה למגרש הנכס, אשר עובר לאישורה של תכנית זו היה בשטח של 4,197 מ"ר וביעוד לתעשייה, את תא שטח 1, ששטחו 2,530 מ"ר והוא ביעוד של "עירוני מעורב" שבו מותרים שימושים למגורים, מגורים להשכרה, מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבנים ומוסדות ציבור, ומגדילה את שטחי הבניה בהשוואה לאלו שהיו מותרים ב"מצב קודם".

11.1. <u>עיקרי שומת המשיבה</u>

מהות ההשבחה הינה שינוי ייעוד המקרקעין מייעוד תעשייה בשיעור 224% לייעוד עירוני מעורב. התכנית מגדילה את זכויות הבניה ומוסיפה שימושים.

הבינוי המוצע בתכנית מגדיל בצורה ניכרת את שימושי והיקפי הבניה במקרקעין, מאפשר תכנון ועיצוב מודרני, וכתוצאה מהגדלת היקף הבניה העילי למגורים ומשרדים/מלונאות, נוצר גידול באינטנסיביות השימוש ואטרקטיביות שטחי המסחר גדלה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מצב קודם

במצב קודם חלה תכנית 3452 המייעדת את החלקה לאזור תעשייה אשר לפי תכנית המתאר לירושלים מותרת בו בניה של 224%.

נוכח מיקום מושא השומה, בשולי רחוב יד חרוצים המאופיין בחלק הלא מסחרי של הרחוב ובקרבה מיידית למבני מגורים, הובא בחשבון כי קומת הקרקע תותר כקומה תעשייתית/מסחרית (כפי שבנוי כיום) ובקומות העליונות שטחי תעשייה/משרדים (כפי שבנוי כיום ביד חרוצים 8).

הובא בחשבון כי הבינוי הקיים במושא השומה וותיק וכי לא ניתן לממש את יתרת זכויות הבניה מעליו, על כן, נבחן השימוש הטוב והיעיל במצב התכנוני הקודם בשתי חלופות: האחת- לפי שווי הבנוי הקיים במצבו, והשנייה- לפי שווי הקרקע כריקה ופנויה.

שטחים ומקדמי שווי במצב קודם בחלופת שווי המגרש כריק ופנוי

- חזית קומת קרקע מסחרית: שטח קומת הקרקע מהווה 56% משטח המגרש, הובא בחשבון כי לאור עומק החלקה, שטח החזית האפקטיבי נאמד בשיעור של 50% משטח קומה זו. יתרת שטח קומת הקרקע המסחרית הובא בחשבון במקדם שווי בשיעור של 50%.
- שטח ושימוש בקומות א'-ג': מהווה 56% עיקרי משטח המגרש ובתוספת שטחי שירות ובשימוש למשרדים/תעסוקה.

התפלגות השימושים המוצגים לעיל תבוצע בחישוב שטח עיקרי של כלל קומה ועליו ניתן יהיה להוסיף שטחי ממ"ק ומדרגות שלא ייספרו במניין השטחים העיקריים ברם בעלי שווי כלכלי, ועל כן יובא בחשבון תוספת לשטח ברוטו במקרה הנדון בשיעור של 15%.

- במימוש בדרך של בקשה להיתר יש להפחית את שטח הממ"קים שחושבו כחלק משווי מצב קודם.
- חניה: בהתאם למוצג להלן, הובא בחשבון ששוויה עולה על עלות בנייתה.

הבינוי הקיים נאמד בגבולות 1,582.52 מ"ר. האומדן נעשה באמצעות השטחים הקיימים המופיעים בבקשה להיתר בניה בתיק בניין מס' 2016/0410 שמטרתה הייתה הריסה ובניה מחדש, ונסגרה טרם כניסה לדיון לאישור הועדה.

יצוין כי שטח זה תואם את השטח של הבינוי הקיים הנאמד באמצעות מדידה גראפית על גבי אתר GIS של עיריית ירושלים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מצב חדש

לאור צורת המגרש ותשריט השטחים המוצעים בנספח הבינוי, הובא בחשבון שמחצית משטחי המסחר ימוקמו בחזית המגרש, והמחצית האחרת- בעורף קומת קרקע/קומה ראשונה ובמקדם שווי בשיעור של 50% בהשוואה לשווי שטחי המסחר שבחזית.

במצב חדש ניתנה הפחתה בשיעור של 10% בגין מורכבות הפרויקט, דחייה וסיכון.

שווי המסחר התת-קרקעי (מועדון הזאפה)

- בהתאם להוראות התכנית, שטח עיקרי של 2,500 מ"ר יועדו למבנה תרבות ("הזאפה").
- שטח זה הינו מעבר לאחוזי הבניה מכוח תכנית האב לתלפיות שקבעה 670% בניה.
- לשטח זה מוצעים שטחי שירות ובהתאם לנספח התנועה יש לבנות 65 מקומות חניה פרטיים, 1 למשאית, ו- 4 לאוטובוסים.
- עוד נקבע, כי לשטח זה נדרש לתת פתרונות לעמידה בתקנות הרעש לשימושים רגישים (מגורים ומבני ציבור), כי לא יהיו בו חלונות/פתחים הפונים כלפי חוץ, ושאזור כניסת הקהל יתוכנן בעדיפות בתת-הקרקע או בחלקים במבנה שאינם בממשק עם שימושים רגישים, ובאופן שלא יגרמו מטרד לסביבתם בכלל, ולשימושי המגורים בפרט.
- בהתאם להוראות סעיף סטיה ניכרת עולה, כי לא קיימת חובה לבנות שטח זה כחלק מהפרויקט, והדבר נתון לשיקול דעת הבעלים.

לאור ההנחיות שלעיל, היקף השטח ואפשרויות השימוש בו למבנה תרבות, הרי שיצירת פונקציה זו במבנה יוצרת תוספת שווי מעבר לעלות בנייתה, ברם מימוש פונקציה זו לא הובאה כחלק משווי מצב חדש לאור הפחתה, ככל וקיימת, לכלל הפרויקט.

ככל וימצא כי עלות הקמת שטחים אלו עולה על שוויה, הרי שאין המדובר בשימוש הטוב והיעיל, ועל כן אין להביא בחשבון שטח זה בקביעת השווי במצב חדש בשומת ההשבחה.

שטחים משותפים לטובת שטחי המגורים בסך 750 מ"ר- בהוראות התכנית נקבע, כי מתוך שטחי המגורים יוקצו לפחות 750 מ"ר לטובת שטחים משותפים לדיירים (נוסף על שטח הממ"קים), היות ולא נקבע האם מדובר בשטחי המגורים הרגילים או מגורים להשכרה, יובא בחשבון בהתאם לשימוש הטוב והיעיל כי שטח זה יופחת משטחי המגורים להשכרה, ששווין נמוך משווי המגורים הרגיל.

שווי שטח זה נאמד בשיעור של 50% משווי עיקרי מגורים להשכרה.

דיוריות- בהתאם להוראות התכנית שטח הדיורית יהיה בין 50 מ"ר – 25 מ"ר. לאור העובדה ששטח דירה ממוצע בפרויקט הוא של 96 מ"ר, הובא בחשבון שטח דיוריות מינימלי של 25 מ"ר. סה"כ שטח המיוחס לדיוריות מסתכם ל- 415 מ"ר[3].

[3] . 83 יח"ד X 20% המיוחס לדיוריות X 25 מ"ר לדיורית

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יצירת דיוריות מתוך שטחי הדירות המוצעות מעלה את ערכן היות ומאפשר ליצור תשואה משטח הדירה הקיימת כיחידות קטנות עצמאיות להשכרה הנותנת יתרון כלכלי מובהק בפיצול[4].

להלן מקדמי שווי בנושא דיוריות שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	זיהוי הנכס	מקדם שווי לשווי בנוי	מקדם שווי לזכויות בניה
דוד דדון	שפת אמת 13/8, גו"ח 5381/18	110%	110%
שלז	רבנו חיים הלוי 9/5, גו"ח 5381/21	---	מקדם השבחה בשיעור 45% לדיורית בשטח של 50 מ"ר ו-15% לדיורית בשטח של 25 מ"ר.
שוורצברד	רבנו חיים הלוי 5, גו"ח 5381/20	120%	---

לאור העובדה כי במקרה הנדון שטחי הדיוריות אינן סחירות בנפרד ולא ניתנות למכירה כדירות עצמאיות, סביר לאמוד תוספת מקדם שווי לשטח זה בשיעור 15%.

<u>עלות בניית תועלת ציבור</u>

בהתאם להוראות התכנית המשביחה וכתב ההתחייבות, קיימים שטחים המסווגים לתועלות ציבוריות.

מאחר וכתב ההתחייבות הינו מאוחר למועד הקובע, הובאו רכיבי התועלות הציבוריות להחלטת "ועדת הארבעה" (מנכ"ל העירייה, גזבר, יועמ"ש ומהנדס העיר), ובהתאם להחלטתם, אומדן עלות התועלות הציבוריות למועד קובע תופחת מההשבחה.

להלן אומדן עלות בניית שטחים אלו ברמת גמר, בהתאם למחירון העירייה לשטחים ציבוריים למועד מרץ 2024, ובהתאמה למועד הקובע:

מהות	שטח במ"ר/מקומות חניה	עלות למ"ר ברמת גמר[5]	סה"כ עלות לרמת גמר (100%)
מעונות יום וחצרות	מעון 440 מ"ר + חצר 305 מ"ר		₪ 3,586,688
בית כנסת	450 מ"ר	₪ 10,577	₪ 4,759,650
מרכז שירותי קהילה ורווחה	305 מ"ר	₪ 9,198	₪ 2,805,390
חניה לרכב	20	₪ 134,785	₪ 2,695,700
חניה לאופנועים	3	₪ 31,949	₪ 95,847

[4] . תואם את החלטת ועדת הערר בעררים 8008/0520, 8067/1119, 8063/1019.

[5] . עפ"י מחירון עלות הקמת מב"צ לחודש 3/2024.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מהות	שטח במ"ר/מקומות חניה	עלות למ"ר ברמת גמר[5]	סה"כ עלות לרמת גמר (100%)
חניה לאופניים	4	₪ 13,978	₪ 55,911
סה"כ עלות הקמת מטלה ציבורית לפי מחירון לחודש 3/2024			₪ 13,999,186
שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן בין המועד הקובע לבין מועד מחירון העירייה (3/2024)			1.0047
סה"כ עלות הקמת מבני ציבור למועד הקובע			**₪ 14,064,982**
מהות	**שטח במ"ר**	**אומדן עלות[6]**	**סה"כ עלות**
פיתוח שצ"פ	289		₪ 352,792
שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן בין עלויות עפ"י מחשבון אגף שפ"ע 6/2025 לבין המועד הקובע			0.965
סה"כ אומדן עלויות עפ"י בקר העירייה למועד הקובע			**₪ 340,444**
סה"כ עלות הקמת מטלה ציבורית למועד הקובע			**₪ 14,405,426**

<u>עלות עודפת לחניה</u>

בפרק ערכי השווי מפורטות שומות מכריעות/מייעצות שנערכו באזור התעשייה תלפיות למועדים קובעים קודמים, מהן עולה כלהלן:

- בעת קביעת היטל השבחה לא הופחתה עלות עודפת לחניה תת-קרקעית.

- שומות מייעצות- בשומות אלו נטען כנגד הועדה שקיימת עלות עודפת לחניה. כלל השומות המייעצות שבחנו את הנושא לעומק קבעו בצורה חד-משמעית שלא קיימת עלות עודפת.

לאור האמור, בשומה זו אומצו כלל הקביעות בנושא היעדר עלות עודפת למקום חניה תת-קרקעי.

כחלק ממסמכי הזמנת השומה נמסרה לח"מ חוות-דעת הנדסית האומדת את הפרש עלויות ההקמה בין תכנית 3452 לתכנית 101-955459, כאשר מסקנת חוות-הדעת כי קיים הפרש עלויות הקמה בין שני מצבי התכנון לשטחי הבניה התת-קרקעיים. נוכח היקפי הבניה השונים בכל אחת מאפשרויות התכנון בפרויקט, ותמהיל השטחים, אין בחוות-דעת זו בכדי לשנות המסקנה שלעיל.

[6] . לפי מחשבון אגף שפ"ע למועד 6/2025.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ערכים יסודיים ותחשיבים

ערכי שווי למגורים

להלן ערכי שווי לדירות מגורים בבניה הממוקמת בפרויקט הידוע בשם "פרויקט פרדס", המצוי בגו"ח 30002/93, ברחוב פייר קניג 31, מתוך אתר רשות המיסים:

מס"ד	מועד העסקה	קומה	שטח מדווח במ"ר	תמורה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
1	19.08.24	13	100	4,650,000	46,500
2	18.04.24	18	68	2,875,700	42,290
3	18.04.24	18	117	4,555,400	38,935
4	17.04.24	19	93	3,750,000	40,323
5	11.04.24	20	94	3,875,000	41,223
6	11.04.24	15	128	5,482,000	42,828
7	10.04.24	14	109	4,800,000	44,037
8	02.04.24	18	128	5,542,000	43,297
9	21.03.24	18	94	3,989,500	42,441
שווי מ"ר בנוי בממוצע					42,430

מניתוח עסקאות ההשוואה שלעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי לדירות חדשות בסביבת מושא השומה, המגלם מרפסת, אחסנה וחניה תת-קרקעית, הינו בגבולות של 42,500 ₪ כולל מע"מ.

להלן עסקאות לדירות מגורים הממוקמות בחלקה הסמוכה (47) שנבנו לפני כ- 20 שנה, טרם המועד הקובע, מתוך אתר רשות המיסים:

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	קומה	שטח רשום במ"ר	מעבר לשטח לרישוי (10%)	תמורה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
1	11.11.24	30001/47/43	7	70.95	78.05	2,790,000	35,749
2	27.03.24	30001/47/41	7	66.75	73.43	2,425,000	33,027
3	02.10.22	30001/47/50	8	87.60	96.36	3,200,000	33,209
שווי מ"ר בנוי בממוצע							33,995 ₪

מניתוח עסקאות ההשוואה שלעיל עולה כי שווי מ"ר לרישוי בסביבת מושא השומה, לדירות מגורים ישנות הינו בגבולות 34,000 ₪ כולל מע"מ ומגלם מרפסת, אחסנה וחניה תת-קרקעית.

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות שנבנו בשנות ה- 60, הממוקמות בחלקה 50 בגוש 30001, מאתר רשות המיסים:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מס"ד	מועד העסקה	גו"ח	קומה	שטח רשום במ"ר	מעבר לשטח לרישוי (10%)	תמורה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
1	15.10.24	30001/50/146	2	81.3	89.43	2,770,000	30,974
2	19.06.24	30001/50/98	3	81.3	89.43	2,855,000	31,924
3	15.04.24	30001/50/37	3	82.2	90.42	2,545,000	28,146
4	22.03.23	30001/50/105	2	84.6	93.06	2,860,000	30,733
שווי מ"ר בנוי בממוצע							₪ 30,444

לאור האמור, סביר כי שווי מ"ר בנוי לא יפחת משווי מ"ר בנוי בבינוי וותיק מסביבתו המיידית של מושא השומה בתוספת בגין בינוי חדש, שווי מ"ר כרף עליון הנו ממתחם הידוע בשם "פרויקט פרדס" המוצג לעיל.

לאור האמור, יהיה זה סביר לאמוד ששווי מ"ר בנוי בסביבתו המיידית של הנכס ינוע בגבולות 36,000 ₪[7] - 42,500 ₪. לאור מאפייני הנכס ותמהיל השימושים המוצע יהיה זה סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי בממוצע בגבולות 37,000 ₪.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי		₪ 37,000
ניכוי מע"מ	17%	₪ 31,624
ניכוי רווח יזמי	18%	₪ 26,800
עלות בניה למ"ר		₪ 11,000
שווי מ"ר מבונה		₪ 15,800
הפחתה להיקף עסקה	10%	₪ 14,364
שווי מ"ר מבונה במעוגל, ללא מע"מ		₪ 14,360

לאור ניתוח עסקאות ההשוואה שלעיל, סביר לאמוד שווי מ"ר מבונה למגורים בגבולות 14,360 ₪, ללא מע"מ, המגלם מרפסת זיז, חניה תת-קרקעית ומחסן.

[7] . תוספת מינימלית בשיעור 5%-15% לבניה חדשה ביחס לעסקאות מהבניה הוותיקה מסביבתו של מושא השומה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ערכי שווי למגורים להשכרה (לפי התוספת השישית)

להלן שומות מכריעות שדנו בקביעת שווי למגורים להשכרה:

גו"ח	כתובת	מועד קובע	פירוט
30397/106	הנרייטה סולד, קריית היובל, ירושלים	25.08.21	מתוך כלל הדירות בפרויקט 75% מיועדות להשכרה, מתוכן 25% לזכאים בתנאים. תקופת ההשכרה 20 שנה. נקבע בשומה המכרעת מקדם שווי למגורים להשכרה ארוכת טווח לפי 60% ממגורים רגיל
30452/38	מורדות מלחה, ירושלים	25.11.23	נקבע מקדם התאמה למגורים לשכירות ארוכת טווח לפי מקדם שווי 0.667. תקופת ההשכרה 15 שנה.

תחשיב לקביעת שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה ארוכת טווח, בהתאם לפרק כ"ח לקווים המנחים:

להלן דמי שכירות לדירות מגורים בסביבת מושא השומה מתוך אתר "יד2":

מס"ד	כתובת	שטח מדווח במ"ר	דמ"ש חודשיים מבוקשים (₪)	דמ"ש חודשיים למ"ר (₪)
1	ארנונה	73	6,200	85
2	גרשון אבנר 5	79	6,500	82
3	קורא הדורות 36	69	6,650	96
4	רבדים 3	53	5,500	104
5	אפרתה 5	49	4,600	94
6	משואות יצחק	60	5,000	83
7	אפרתה 13	50	5,500	110
8	דרך הרכבת 49	80	7,200	90
9	אלכסנדר רובבוביץ 5	65	4,800	74
10	גלעדי	80	7,000	88
11	דרך חברון 146	55	4,650	85
12	תלפיות	50	5,500	110
13	דרך בית לחם 127	60	4,600	77
14	דרך בית לחם 127	45	3,100	69
15	דרך חברון 45	80	7,000	88
16	דרך בית לחם 158	68	6,900	101
דמי שכירות חודשיים בממוצע				₪ 90
הפחתה של 5% למו"מ ומועד קובע כחצי שנה טרם פרסום דמ"ש מבוקשים				₪ 85

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עקרונות שהובאו בחשבון בתחשיב קביעת השווי בהתאם לקו מנחה פרק כ"ח:

- פירוט שטחי דירות המגורים:

פירוט	מס' דירות	שטח דירה ממוצעת במ"ר	סה"כ שטח דירתי
דירות מגורים ללא פיקוח	67	39.42[8]	2,641.29
דירות מגורים כולל פיקוח (25% מכלל הדירות)	23		906.71
סה"כ	90		3,548

- נקבעו דמי שכירות חודשיים למ"ר בגבולות 85 ₪, בתוספת העמסת דמי שכירות בגין השטחים המשותפים, מתקבלים דמי שכירות חודשיים ממוצעים לדירת מגורים ללא פיקוח בגבולות 3,700 ₪[9], ודמי שכירות חודשיים ממוצעים לדירת מגורים הכוללים פיקוח (הפחתה של 20% ממחיר השוק) בגבולות 3,000 ₪.
- דמי ניהול לדירות נקבעו בסך 8 ₪ לדירות ללא פיקוח ו-4 ₪ לדירות הכוללות פיקוח.
- שיעור תפוסה ממוצע: לדירות ללא פיקוח- 90% ולדירות בפיקוח- 95%.
- הובא בחשבון שינוי ריאלי בשיעור של 1% להשתנות דמי השכירות לאורך תקופת ההשכרה (20 שנים).
- עלות אחזקה חודשית נקבעה בגבולות 8 ₪ למ"ר דירתי.
- שיעור הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג מתוך עלות האחזקה השנתית נאמד בגבולות 15% מעלות האחזקה השנתית השוטפת.
- שיעור היוון: 5.06% (כ- 75% משיעור ההיוון למשרדים על פי סקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2024).
- שווי מ"ר בנוי לאחר תקופת ההשכרה: בהתאם לעסקאות ההשוואה המוצגות לעיל נקבע שווי מ"ר בנוי למכירה בשוק החופשי בגבולות 37,000 ₪ ובניכוי 2,000 ₪ (5%) לדירות לא חדשות, ובתוספת מקדם שווי בשיעור 10% לדירות קטנות, מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות 38,500 ₪, כולל מע"מ.
- שיעור השינוי בשווי הדירות- הובא בחשבון אחוז שינוי ריאלי של 1%.

חישוב תקבול צפוי ממכירת כלל הדירות להשכרה בסוף תקופת ההשכרה:

סך הדירות למכירה בסוף תקופת ההשכרה	90
שטח דירה ממוצעת במ"ר	39.42 מ"ר
שווי מ"ר בנוי למגורים כולל מע"מ, למועד הקובע	38,500 ₪
סה"כ שווי הדירות למכירה לפני עליית מחירים ודחיה	136,598,000 ₪

[8] . שטח עיקרי למגורים להשכרה של 4,298 מ"ר בניכוי 750 מ"ר המיוחסים לשטחים משותפים : 90 יח"ד

[9] . 3,700 ₪= 85 X 39.42 + 85 ₪ X 750 מ"ר/ 90 יח"ד X 50%

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תקבולים בגין השטחים המשותפים (750 מ"ר במקדם 50%)	₪ 13,125,000
סה"כ שווי תקבולים לפני עליית מחירים ודחיה	₪ 149,723,000
שיעור עליית מחירי הדירות במשך 20 שנה (1% לשנה)	1.22
מקדם בגין דחיה	0.37
תקבול צפוי ממכירה דחייה של הדירות- מהוון להיום	₪ 68,039,542

שנים	הכנסה מהשכרת יח"ד לשוק חופשי	הכנסה מהשכרת יח"ד בשכ"ד מופחת	עלות אחזקה שוטפת	קרן שיפוץ ושדרוג	הכנסה מדמי ניהול	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון
1	2,687,364	779,024	340,608	51,091	269,553	3,344,242	3,344,242
2	2,714,238	786,814	340,608	51,091	269,553	3,378,906	3,216,092
3	2,741,380	794,682	340,608	51,091	269,553	3,413,917	3,092,840
4	2,768,794	802,629	340,608	51,091	269,553	3,449,277	2,974,301
5	2,796,482	810,655	340,608	51,091	269,553	3,484,992	2,860,295
6	2,824,447	818,762	340,608	51,091	269,553	3,521,063	2,750,649
7	2,852,691	826,949	340,608	51,091	269,553	3,557,495	2,645,196
8	2,881,218	835,219	340,608	51,091	269,553	3,594,291	2,543,778
9	2,910,031	843,571	340,608	51,091	269,553	3,631,456	2,446,239
10	2,939,131	852,007	340,608	51,091	269,553	3,668,992	2,352,432
11	2,968,522	860,527	340,608	51,091	269,553	3,706,903	2,262,215
12	2,998,207	869,132	340,608	51,091	269,553	3,745,194	2,175,451
13	3,028,189	877,823	340,608	51,091	269,553	3,783,867	2,092,007
14	3,058,471	886,602	340,608	51,091	269,553	3,822,927	2,011,757
15	3,089,056	895,468	340,608	51,091	269,553	3,862,378	1,934,579
16	3,119,947	904,422	340,608	51,091	269,553	3,902,223	1,860,356
17	3,151,146	913,467	340,608	51,091	269,553	3,942,467	1,788,975
18	3,182,658	922,601	340,608	51,091	269,553	3,983,113	1,720,328
19	3,214,484	931,827	340,608	51,091	269,553	4,024,166	1,654,309
20	3,246,629	941,146	340,608	51,091	269,553	4,065,629	1,590,819
שווי התזרים של 20 שנה מהוון להיום							**₪ 47,316,861**
תקבול צפוי ממכירה דחייה של הדירות- מהוון להיום							**₪ 68,039,542**
שווי נוכחי של היוון תשלומי שכ"ד ומכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה							**₪ 115,356,403**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

חישוב עלות הקמת 90 יח"ד להשכרה + 750 מ"ר שטחים משותפים:

סך הדירות בפרויקט	90
שטח דירה ממוצעת במ"ר	39.42 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת לבניה (בתוספת 750 מ"ר שטחים משותפים)	4,298 מ"ר
עלות הקמת מ"ר בדירה בגודל סטנדרטי (ללא מע"מ)	₪ 11,000
מקדם תוספת עלות בניה בגין דירות קטנות יותר	1.1
עלות הקמת מ"ר (כולל מע"מ)	₪ 14,157
סה"כ עלות הקמה	₪ 60,846,786

חישוב שווי רכיב הקרקע למגורים להשכרה:

שווי נוכחי של תשלומי שכ"ד ומכירת הדירות	₪ 115,356,403
לאחר הפחתת 18% רווח יזמי	₪ 97,759,664
עלות הקמה	₪ 60,846,786
שווי הקרקע (כולל מע"מ)	₪ 36,912,878
שווי הקרקע (לא כולל מע"מ)	₪ 31,549,468
סה"כ ז"ב סחיר עיקרי ליח"ד להשכרה	3,923
שווי מ"ר מבונה (לא כולל מע"מ)	₪ 8,042
שווי מ"ר מבונה במעוגל (לא כולל מע"מ)	₪ 8,000

לאור תחשיב קביעת השווי בהתאם לפרק כח' וכן לקביעות בשומות המכריעות הקובעות את מקדם ההתאמה בין מגורים רגיל למגורים להשכרה בגבולות 60% - 66.7%, סביר לאמוד שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה במושא השומה בגבולות 8,000 ₪.

<u>ערכי שווי למסחר ותעסוקה</u>

להלן סקירה של שומות מכריעות שנערכו באזור התעשייה תלפיות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	קביעות
טיגרמן	30140/34	פייר קניג פינת התנופה	30.11.19	מצב קודם: קומת קרקע למסחר עיקרי בסך 8,300 ₪, קומת קרקע (א') למסחר עיקרי בסך 7,000 ₪, יתרת הקומות לתעשייה (ברוטו) בסך 2,400 ₪. מצב חדש: קומת קרקע למסחר עיקרי בסך 9,300 ₪, קומת קרקע (א') למסחר עיקרי בסך 8,000 ₪, יתרת קומות לתעסוקה (ברוטו) בסך 2,800 ₪. מקומה 5 ניתנה תוספת שווי לקומה בשיעור 1%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	קביעות
וייס	30002/51	פייר קניג 33	03.09.18	שווי מ"ר מבונה למשרדים עיקרי של 3,500 ₪; שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר חזיתי של 11,950 ₪, שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר עורפי של 6,000 ₪.
קוט	30187/17	יד חרוצים פינת התנופה	08.08.18	שווי מ"ר מבונה אקווי' למשרדים בסך 2,650 ₪.
ארז כהן	30140/25,32, 30142/43	התעשייה 8,10	21.03.16	שווי תעסוקה ברוטו עד לקומה 5 בסך של 2,100 ₪. מקומה 5 ניתנה תוספת שווי בשיעור של 2% לקומה; שווי מסחר חזית של 5,250 ₪; שווי מסחר עורפי של 3,150 ₪.
בריל	30129/30	האומן 4	06.03.16	שווי מבונה בסיסי לתעסוקה של 2,500 ₪; שווי מ"ר מבונה למסחר חזיתי של 8,100 ₪; שווי מ"ר מבונה למסחר עורפי של 5,200 ₪, ומסחר בקומה א' 4,000 ₪. שטח שירות בשיעור של 20% מהשטח העיקרי במקדם 0.5.
בריל (הוגש ערר)	30142/44,60	הסדנה 11,13	06.03.16	
גלן	30130/340	המוסכים 11	30.11.22	שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר של 11,500 ₪; שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים של 3,200 ₪.

להלן עסקאות השוואה למכר של יחידות משרדיות במתחם טריומף, בגו"ח 30140/34:

מס"ד	תאריך	שטח מדווח במ"ר	תמורה (₪)	בניכוי חניה (₪)[10]	שווי מ"ר בנוי (₪)	קומה	חניה
1	15.05.24	157	2,211,518	2,211,518	14,086	17	0
2	15.05.24	655	9,664,184	9,664,184	14,754	17	0
3	14.04.24	137	2,392,602	2,242,602	16,369	9	1
4	10.04.24	379	5,550,000	5,100,000	13,456	7	3
5	27.03.24	134	2,399,998	2,249,998	16,791	13	1
6	27.03.24	111	2,035,264	1,885,264	16,984	13	1
7	27.03.24	157	2,962,754	2,662,754	16,960	13	2
8	21.02.24	146	2,187,740	2,037,740	13,957	10	1
9	17.12.23	173	2,564,250	2,264,250	13,088	2/5	2

[10] . לצורך ניתוח זה בלבד הופחת משווי העסקה שווי רכיב מקום חניה לפי 150,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מס"ד	תאריך	שטח מדווח במ"ר	תמורה (₪)	בניכוי חניה (₪)[10]	שווי מ"ר בנוי (₪)	קומה	חניה
10	10.07.23	157	2,954,366	2,654,366	16,345	16	2
11	10.07.23	111	2,046,892	1,896,892	16,296	16	1
12	10.07.23	146	2,718,004	2,418,004	16,562	16	2
13	26.06.23	1455	27,553,464	24,103,464	16,310	16	23
14	16.05.23	135	2,308,410	2,158,410	15,988	8	1
15	10.52.23	353	6,195,956	5,745,956	16,277	13	3
16	30.42.23	247	3,889,077	3,439,077	13,626	11	3
17	21.03.23	927	14,092,250	12,892,250	13,907	15	8
18	21.03.23	1871	28,034,157	25,484,157	13,621	14	17
19	14.03.23	137	2,424,474	2,274,474	16,602	13	1
20	14.03.23	135	2,401,542	2,251,542	16,678	13	1
21	12.03.23	111	1,925,285	1,775,285	15,994	8	1
22	07.03.23	135	2,535,628	2,235,628	16,560	11	2
23	07.03.23	243	3,622,414	3,322,414	13,672	11	2
24	07.03.23	557	8,203,445	7,603,445	13,651	5	4
25	07.03.23	543	8,065,439	7,465,439	13,749	5	4
26	07.03.23	288	5,179,776	4,729,776	16,423	5	3
27	23.02.23	649	9,955,604	9,055,604	13,953	11	6
28	23.02.23	550	8,500,556	7,900,556	14,365	15	4
29	15.02.23	146	2,480,400	2,330,400	15,962	8	1
30	08.02.23	135	2,337,941	2,187,941	16,207	12	1
31	08.02.23	137	2,279,897	2,129,897	15,547	7	1
32	08.02.23	98	1,744,423	1,594,423	16,270	12	1
33	07.02.23	98	1,790,568	1,640,568	16,740	13	1
34	07.02.23	146	2,552,795	2,402,795	16,458	13	1
35	25.01.23	146	2,632,394	2,332,394	15,975	7	2
36	16.01.23	243	3,766,792	3,766,792	15,501	8	0
37	16.01.23	137	2,167,770	2,167,770	15,823	10	0
38	16.01.23	243	4,036,014	3,886,014	15,992	12	1
39	16.01.23	157	2,761,936	2,461,936	15,681	7	2
40	16.01.23	157	2,569,874	2,419,874	15,413	8	1

בהתאם לעסקאות ההשוואה שלעיל סביר לאמוד שווי מ"ר בנוי לתעסוקה בקומות המסד (עד קומה 6) בהתחשב במאפייני מושא השומה בגבולות 15,000 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה במושא השומה:

שווי מ"ר בנוי	15,000 ₪
ניכוי רווח יזמי בשיעור 20%	12,500 ₪
עלות בניה	7,500 ₪
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪
הפחתה להיקף עסקה (10%)	4,500 ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ניתוח מכרז רמ"י ברחוב המוסכים 7

מכרז רמ"י ים/328/2024 מתאריך החלטה 07.07.25 למגרש בשטח 629 מ"ר הממוקם בסביבתו של מושא השומה, מציג מחיר זכיה של 8.5 מש"ח.

מדובר בחטיבת קרקע עורפית, הפונה לרחוב המוסכים המהווה רחוב פנימי ללא נצפות, ולאור שטח הקרקע מתקבל שקיים קושי במימוש זכויות הבניה והצורך במתן פתרון חניה תת"ק שיתכן שיהיה ע"י בניית מעלית רכב.

בניתוח העסקה בהתאם לזכויות הבניה לפי תכנית המתאר (56% עיקרי x 4 קומות)[11]:

קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח ברוטו במ"ר	מקדם שווי אקווי'	שטח אקווי'
קומת קרקע	352	52.8	404.8	2.5	1,012
קומה א'	352	52.8	404.8	1.0	405
קומה ב'	352	52.8	404.8	1.0	405
קומה ג'	352	52.8	404.8	1.0	405
סה"כ	1,408	211	1,619		2,226
תמורה					₪ 8,500,000
שווי מ"ר מבונה אקווי'					₪ 3,818
בתוספת היטלי פיתוח בסך 650 ₪ למ"ר[12]					₪ 4,468

לעניין הפוטנציאל, בחנו היתר בניה שהופק ביום 5.2.2025 במגרש פינתי סמוך בגו"ח 30130/340, לפיו השימוש המיטבי הינו למסחר ותעסוקה בהתאם לתכנית המתאר בשיעור בניה כולל של כ- 275%.

בהתאם לתכנית אב, החלקה מוגדרת כאזור עירוני מעורב ד' בו ניתן לאשר זכויות בניה למגורים וחזית מסחרית בסך 320%, לאחר הפקעה משמעותית לדרך. לאור גודל החלקה המצומצם לא קיים פוטנציאל ממשי ומחיר הזכיה במכרז משקף שווי לפי בינוי כלכלי בהתאם לתכנית המתאר.

ניתוח עסקת השוואה ברחוב המוסכים 4

כבקרה ולבחינת סבירות התוצאה, להלן ניתוח של עסקת מכר שנערכה ביולי 2023 לחלקה 329 בגוש 30130, בשטח רשום של 740 מ"ר, תמורת 12,500,000 ₪.

בחלקה הנדונה אושרה בוועדת משנה במועד 14.5.2025 בקשה להיתר בניה בתיק בניין מס' 1991/0550.04. להלן ניתוח העסקה:

---

[11] . שטחי השירות הובאו בחשבון בשיעור של 15% מהשטח העיקרי וזאת בהתאם למבוקש בבקשה להיתר בניה בתיק בניין מס' 1991/0550.04 כפי שיפורט להלן המוצע במגרש סמוך המצוי ברחוב המוסכים 4 לבינוי בהתאם לתכנית המתאר.

[12] . יצוין, כי בהמשך שאלת החו"מ הסכים שמאי המשיבה שאין מקום להוסיף את היטלי הפיתוח.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח ברוטו במ"ר	מקדם שווי אקווי'	שטח אקווי'
קומת קרקע	269.51	35.05	304.56	2.5	761
קומה א'	267.28	35.66	302.94	1.0	303
קומה ב'	262.99	35.63	298.62	1.0	299
קומה ג'	263.01	38.69	301.70	1.0	302
קומה ד'	263.00	35.19	298.19	1.0	298
קומה ה'	263.00	35.19	298.19	1.0	298
סה"כ	1,588.79	215.41	1,804.20	1.0	2,261
תמורה					₪ 12,500,000
שווי המחוברים הבנויים העיליים (2,000 ₪ x 585.49)					₪ (1,170,980)
שווי המחוברים הבנויים התת-קרקעיים (3,000 ₪ x 487.05)					₪ (1,461,150)
שווי החלקה בניכוי מחוברים					₪ 9,867,870
בתוספת אומדן היטל השבחה (1,341,855 ₪[13])					₪ 11,209,725
שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי					**₪ 4,958**

בהתאמה למיקום מושא השומה ואופי הפרויקט סביר לאמוד שווי מ"ר מבונה ברוטו למשרדים בסך 4,000 ₪.

שווי למסחר לפי השומות המכריעות ובהפעלת מקדם של פי 2.5 משווי תעסוקה, נאמד בסך של 10,000 ₪ למ"ר.

הבינוי בתכנון הקודם נחות מהבינוי המתוכנן בפרויקט המוצע במצב חדש בשל תרומתם של שטחי המגדל הכוללים 173 יח"ד ושטחי תעסוקה לאטרקטיביות השטחים המסחריים, ועל כן ניתנה תוספת בשיעור של 20% (לדוגמא ראה שומה מכרעת בגו"ח 30140/34) לשווי המסחר, קרי שווי מ"ר מסחר במצב חדש מסתכם ל- 12,000 ₪.

<u>בחינת עלות עודפת למקום חניה תת-קרקעית לתעסוקה/מסחר</u>

להלן סקירה מקיפה של שומות מכריעות/מייעצות שדנו בנושא זה:

- שומה מכרעת בגו"ח 30140/34- המדובר במתחם טריומף בו אושרה, בין היתר, בניית שטחי תעסוקה בהיקף של 27,467 מ"ר ברוטו. לא נקבע כי קיימת עלות עודפת למקום חניה.
- שומה מכרעת בגו"ח 30140/25,32 ובגו"ח 30142/60.
- שומה מייעצת בגו"ח 30129/34,35 בה מדובר במגרש 614 לפי תכנית 101-71951 בו אושרה בניית שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של 17,300 מ"ר ברוטו עילי, ונקבע כי תרומת מקום חניה תת-קרקעית מכסה את עלות הקמתה. (קיימות שומות נוספות לתב"ע בגו"ח 30129/32,29 בהן נקבעה מסקנה דומה).

[13] . בהתאם למתודולוגיה שנקבעה בשומה מכרעת שנערכה לנכס ברחוב המוסכים 11 ירושלים (גו"ח 30130/340).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- שומה מייעצת בגו"ח 30142/44,60 תא שטח 603 לפי תכנית 101-71951 בה אושרו שטחי מסחר ומשרדים בהיקף של 13,459 מ"ר, ונקבע כי אין להביא בחשבון עלויות עודפות להקמת החניות. (קיימות שומות מייעצות נוספות לתב"ע בגו"ח 30129/31,2,30 בהן נקבעה מסקנה שמאית דומה).

לאור האמור, נראה כי בכלל ההכרעות לא נקבעה עלות עודפת למקום חניה, קביעה שאומצה גם בשומה זו.

<u>ערכי שווי למלונאות</u>

בשומה מכרעת שנערכה בגו"ח 30128/51 מגרש 1 לפי תכנית 101-0547992 בדרך חברון פינת משה ברעם, באזה"ת תלפיות בירושלים, נקבע נכון למועד קובע 30.5.2020 שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בגבולות של 1,125 ₪.

לאור קביעה זו, גם לאחר התאמות בהתאם לתקינה, שימוש זה אינו מהווה את השימוש המיטבי.

<u>דמי שכירות חודשיים לנכס במצבו</u>

חוזי שכירות ליחידות מסחריות מאזור התעשייה:

תאריך החוזה	תקופה	תיאור מיקום	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
08.01.23	31.12.23-01.01.23	משרד מכירות ושיווק בית היצרנים ברחוב יד חרוצים 19	131	15,040 ₪	115 ₪
30.05.18	10 שנים 3 תקופות אופציה	אולם תצוגה לכלי רכב, בית היצרנים ברחוב יד חרוצים 19	1,957.4	232,433 ₪	145 ₪
דמ"ש משולמים בפועל נכון ל- 2021		חנויות מסחריות הפונות לרחוב הגנרל פייר קניג, מתחם "עדי פז"	163-518	-	בגבולות 120 ₪
נוב-21	10 שנים + 2 תקופות אופציה של 5 שנים כ"א	דקטלון, רחוב פייר קניג 36 (מושא השומה)	141 בק"ק, 3,403 בקומה תחתונה	-	95 ₪ למ"ר בק"ק. 50 ₪ למ"ר בקומה התחתונה לשנה הראשונה. מהשנה השנייה ועד תום החוזה יעלו דמ"ש החוזיים ל- 65 ₪ ועד ל- 80 ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן פירוט חוזי שכירות המצויים בידי שמאי המשיבה ליחידות מסחריות מהנכס הבנוי על חלקת מושא השומה:

- במועד 14.4.2021 נחתם הסכם שכירות לנכס מושא השומה, המושכר הינו בשטח של כ- 200 מ"ר.

תקופת השכירות הינה ל- 24 חודשים החל מיום 14.4.2021 ועד ליום 31.4.2023. לשוכר ניתנה אופציה מותנית במידה ותחל בניה במתחם, תבוטל האופציה. דמי השכירות החודשיים נקבעו בסך של 15,000 ₪, בתוספת מע"מ. עוד נקבע כי באם תחול האופציה דמי השכירות יישארו 15,000 ₪. קרי, מתקבלים דמי שכירות חודשיים בגבולות 75 ₪ למ"ר.

- נחתם חוזה שכירות בנכס מושא השומה, בשטח של כ- 300 מ"ר. תקופת השכירות הינה ל- 24 חודשים, החל מיום 15.4.2024 ועד ליום 14.4.2026. נקבעו דמי שכירות חודשיים בגבולות 25,000 ₪. קרי, מתקבלים דמי שכירות חודשיים בגבולות 83 ₪ למ"ר.

בהתאם לניתוח חוזי השכירות המוצגים לעיל, סביר לאמוד דמי שכירות חודשיים למ"ר בנכס במצבו בגבולות 100 ₪ כממוצע כולל.

סיכום- קביעת ערכי השווי:

פירוט	שווי למ"ר מבונה
שווי מ"ר מבונה בסיס למסחר עיקרי, במצב התכנוני הקודם	10,000 ₪
שווי מ"ר מבונה בסיס למסחר עיקרי, במצב התכנוני החדש	12,000 ₪
שווי מ"ר מבונה סחיר למגורים	14,360 ₪
שווי מ"ר מבונה למגורים להשכרה	8,000 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה	4,000 ₪
דמי שכירות חודשיים לנכס במצבו למ"ר	100 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

חלופה א'- שווי לפי קרקע ריקה ופנויה (זכויות בניה 224%), תוך הריסת הבינוי הקיים:

פירוט	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
קומת קרקע- 56% משטח המגרש	2,350.32			
חזית קומת קרקע המסחרית	1,175.16	1.00	10,000	11,751,600
עורף קומת הקרקע המסחרית	1,175.16	0.50	10,000	5,875,800
קומה א' תעסוקה	2,350.32	1.15	4,000	10,811,472
קומה ב' תעסוקה	2,350.32	1.15	4,000	10,811,472
קומה ג' תעסוקה	2,350.32	1.15	4,000	10,811,472
שווי מצב קודם				50,061,816
עלויות הריסת הבינוי הקיים	1,582.52		500	(791,260)
שווי מצב קודם בהפחתת עלויות הריסה				**49,270,556**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חלופה ב'- שווי לפי הבינוי הקיים בחלקה:

שטח בנוי במ"ר	1,582.52 מ"ר
דמ"ש חודשיים למ"ר[14]	100 ₪
דמ"ש שנתיים	1,899,024 ₪
שיעור היוון לפי השמ"ר	6.75%
סה"כ שווי הנכס במצב הקודם במצבו	**28,133,689** ₪

בהתאם לתחשיבים המוצגים לעיל עולה כי השימוש הטוב והיעיל הינו מגרש ריק ופנוי, תוך הריסת הבינוי הקיים.

<u>שווי מצב חדש</u>

פירוט	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שווי למ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
מסחר עיקרי קומת קרקע- חזית	607	100%	12,000	7,284,000
מסחר עיקרי עורף קומת הקרקע/קומה ראשונה	607	50%	12,000	3,642,000
מגורים עיקרי	7,951	100%	14,360	114,176,360
תוספת שווי לדיוריות	415	15%	14,360	893,910
מגורים להשכרה עיקרי	3,548	100%	8,000	28,384,000
מגורים להשכרה עיקרי, שטחים משותפים לדיירים	750	50%	8,000	3,000,000
תעסוקה ברוטו	6,067	100%	4,000	24,268,000
סה"כ שווי מצב חדש				181,648,270
עלות בניית תועלות ציבוריות				(14,405,426)
שווי מצב חדש לאחר הפחתת עלות בניית התועלות הציבוריות				167,242,844
הפחתה בגין מורכבות עסקה לרבות הצורך בתיאומים הנדרשים לצורך תחילת הבניה ביחס למצב הקודם				10%
סה"כ שווי מצב חדש לאחר התאמות				**150,518,560**

<u>סיכום ההשבחה</u>

שווי מצב חדש	150,518,560 ₪
שווי מצב קודם	49,720,556 ₪
השבחה	**101,248,004** ₪

[14] . אומדן מקסימלי של דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר שנאמד על הרף העליון ביותר לצורך המחשת תרומת שווי המחוברים במצבו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2. <u>עיקרי שומת המבקשת</u>

<u>מצב קודם</u>

השווי במצב קודם נבחן לפי השווי המיטבי מבין שתי החלופות שלהלן:

חלופה א'- שווי הקרקע כריקה ופנויה, עם זכויות בניה של 150% למסחר + 74% לתעסוקה.

חלופה ב'- שווי הקרקע כריקה ופנויה והקמת מבנה על בסיס הוראות תכנית האב הראשונה לאזור התעשייה תלפיות משנת 2013.

<u>מצב חדש</u>

- רובן של התכניות המפורטות המקודמות כיום באזור מבקשות לממש את הסעיף המאפשר תוספת של 200% לשימושי מגורים, ורובן אכן מתאשרות כך. הדבר מהווה אינדיקציה והוכחה כי תכנית האב במתכונתה הנוכחית אינה כלכלית.
- במסגרת המצב החדש מתוכננות 90 יח"ד להשכרה ארוכת טווח כאשר 25% מהן יהיו במחיר מפוקח לזכאים, כאשר הרגולטור לפי התוספת השישית הוא משב"ש, על כל המשתמע, כך שבסופו של דבר כ- 15% מכלל יח"ד בפרויקט יאוכלסו ע"י אוכלוסייה כזו או אחרת, הטרוגנית, אשר תייצר מגבלת סחירות ביחס ליתרת הדירות (הן שוק חופשי והן להשכרה).
- לאור העובדה כי דירות המגורים שבנדון מתוכננות ללא ממ"דים (לאור אילוצי בניה של צפיפות של כ- 10 יח"ד לקומה וזאת מעל מסד מאסיבי של תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור) תובא בחשבון הפחתה בשווי שטחי המגורים בשל היעדר שטחי ממ"דים.
- לאור הגדלת הצפיפות במצב החדש (כ- 70 יח"ד לדונם), מתוכננות כ- 10 יח"ד בקומת מגורים טיפוסית. מדובר בצפיפות חריגה ופגיעה ישירה בפרטיות, בעומס על המעליות וכיו"ב ובשורה תחתונה, בשווי הקרקע. מעבר לכך, הדבר גורם לדירות אשר יכללו כיוון אור ואוורור אחד בלבד (דירות כלואות).
- תובא בחשבון עלות עודפת נדרשת בגין יצירת חניון תת"ק בשטח גדול מהמקובל, זאת בין היתר בשל אילוצי בניה בשל גודל מגרש בשטח של כ- 2.5 דונם עבור פרויקט בעירוב שימושים וכאשר 2 מפלסים תת"ק ראשונים מיועדים להקמת מועדון תרבות (דבר הגורם לחפירה של 6 מפלסים תת"ק ובשים לב לכך שככל שהחפירה עמוקה יותר, העלות גבוהה יותר). בנוסף, עלויות עודפות כתוצאה מעירוב שימושים אינטנסיבי.
- העובדה כי החלקה שבנדון גובלת עם מתחם מוסדי (בית ספר) וכי כמחצית מקומת הקרקע בפרויקט המתוכנן מיועדת לטובת שטחי ציבור (עובדה שיש בה לשבש פעילות של פריקה וטעינה, דחסנית אשפה וכיו"ב).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- תובא בחשבון הפחתת עלות הקמת שטחי הציבור ברמת גמר לרבות חניה תת"ק לפי תקן, בשים לב לכך שנחתם כתב התחייבות ביחס להקמתם.

- יובאו בחשבון עלויות עודפות הנגרמות במצב החדש כתוצאה ישירה מהקמה של עירוב שימושים, בהתאם לחוות דעת מהנדס (כמפורט להלן).

<u>סוגיות והיבטים במסגרת הערכת ההשבחה</u>

<u>דיור להשכרה</u>

בהוראות התכנית נקבע כי במסגרת הפרויקט יבנו 83 יחידות דיור המיועדות לשכירות ארוכת טווח, כאשר עליהן יחולו הוראות התוספת השישית לחוק התו"ב (וממילא דירות אלו יושכרו במשך 20 שנה). עוד נקבע כי 25% מהן יושכרו במחיר מפוקח.

דירות אלו מהוות בעצם מקשה אחת של נכס מניב, אשר כולל מאפיינים ייחודיים כגון מגבלת סחירות (שכן לא ניתן למכור רק את חלקן או מקצתן במשך תקופת ההשכרה), בלאי גבוה וכנגזרת מכך עלויות תחזוקה גבוהות, עלויות התאמה ושיפוץ נרחב שיידרש לבצע בטרם מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה, עלויות מימון גבוהות המשפיעות באופן משמעותי על הכדאיות של הפרויקט למשך תקופת ההשכרה ועוד.

ככל נכס מניב, שוק הדיור להשכרה מושפע באופן ישיר ודרמטי משיעור הריבית במשק. זאת (בין היתר) בשל העובדה שנדרש מימון משמעותי למשך תקופת ההשכרה וכנגזרת, עליית הריבית בשיעור העולה על שיעור התשואה. דהיינו, שיעור הריבית במשק במועד הקובע מהווה נתון משמעותי המשפיע על ערכי השווי הבסיסיים לדיור להשכרה, בשים לב לכך שבמועד הקובע בעניינו (יולי 2024) שיעור ריבית בנק ישראל במשק הינו 4.5% (ריבית פריים 6% וריבית בנקאית אף מעבר לכך, כאשר בנקים פחות ששים ללוות פרויקטים לדיור להשכרה ולפיכך מקורות מימון כמו מוסדות חוץ בנקאיים או חברות ביטוח גובים ריביות גבוהות יותר) נתון אשר פגע דרמטית בכדאיות הכלכלית של פרויקטים לדיור להשכרה[15].

לסיכום, ניתן לראות מגמה ברורה של ירידה משמעותית באטרקטיביות ובביקושים לקרקעות לדיור להשכרה, עובדה שבאה לידי ביטוי בירידה משמעותית בהתעניינות של יזמים במכרזי רמ"י בסקטור דיור להשכרה, וירידה משמעותית בשווי הקרקעות בסקטור/תחום זה.

אם בעבר באזורי הביקוש מחירי הקרקע ליח"ד להשכרה לטווח ארוך שיקפו כ-60% ממחירי קרקע ליח"ד בשוק החופשי, הרי שנכון למועד הקובע מכרזי הקרקעות לדיור לטווח ארוך מגלמים משקפים ירידה של מחצית ואף יותר במחירי הקרקעות להשכרה לטווח ארוך, בהתאמה מחיר הקרקע להשכרה מהווה במועד הקובע כ- 30%-40%

[15] . כתמיכה בטענתו מפנה שמאי המבקשת למחיקה של מאות מיליוני ₪ משווים בספרים של חברות במתחם שדה דב ושל חברת אזורים, וכן לכתבות בעיתונות הכלכלית באשר להפסדי חברות העוסקות בדיור להשכרה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ממחירי קרקע בשוק החופשי ואף פחות מכך (תלוי בתקופת השכירות, כמות הדירות בשכ"ד מפוקח וכיו"ב).

כדוגמה נוספת לכך ניתן ללמוד ממכרז רמ"י מס' 378/2023 לדיור להשכרה לטווח ארוך (89 יח"ד) במתחם "הארזים" בהר הצופים, ירושלים (חלקה 28 בגוש 30528, מיקום מבוקש בסמיכות למתחם האוניברסיטה העברית והמרכז הרפואי הר הצופים). המכרז פורסם לציבור ביום 26.12.2023 כאשר התאריך האחרון להגשת ההצעות היה ביום 30.6.2025 (לאחר הארכות מטעם רמ"י). למכרז זה לא הוגשה ולו הצעה אחת, כאשר התכנית החלה בתחום החלקה (101-0896217) מאפשרת הקמת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף משמעותי כעוגן עבור הדיור להשכרה.

קיימות עוד עשרות דוגמאות למכרזים, דירה להשכיר אשר נכשלו באזורי ביקוש עם מאפיינים דומים למקרה הנדון. עוד בעניין זה, מפנה שמאי המבקשת למסמכים שלהלן:

- מכתב מיום 6.1.2025 שנשלח ע"י אגף התקציבים באוצר, משרד הבינוי והשיכון ורמ"י, אל יו"ר מטה התכנון ומנכ"ל מנהל התכנון ולפיו, התשואה בפרויקטים להשכרה נושאים עימם תשואה נמוכה יותר באופן משמעותי בהשוואה למכרזי שוק חופשי, עד כדי חוסר כדאיות כלכלית מוחלט.
- מכתבה של הגב' כרמית יולס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, מיום 3.12.2024, אל הוועדה המחוזית תל אביב והוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, ולפיו זכויות הבניה מכוח התוספת השישית לחוק התו"ב ייחשבו כ"זכויות עודפות", דהיינו כ"שטח מוגדל" התואם את עקרונות מנגנון התועלות הציבוריות.
- דו"ח בנק ישראל לשנת 2023 ואשר בו צוין כי הכדאיות הכלכלית של מגורים ביעוד להשכרה ארוכת טווח נפגעה פגיעה קשה, כאשר הגורם המרכזי והמשמעותי ביותר לשחיקת הרווחיות והכדאיות הכלכלית למיזמים מסוג זה הינו עליית שיעור הריבית.

<u>ניתוח תוצאות עסקאות קרקע על-פי מכרזי רמ"י לצורך קביעת מקדם ראוי בין מגורים רגיל למגורים להשכרה ארוכת טווח</u>

בחודש ספטמבר 2024 ומרץ 2025 שווקו במסגרת מכרזי רמ"י 23 מגרשים במתחם שדה דב, מהם 17 מגרשים ביעוד מגורים רגיל ו- 6 מגרשים ביעוד לשכירות ארוכת טווח, לתקופה של 20 שנה (כאשר 50% מהדירות יושכרו בשכ"ד מפוקח). לאור העובדה כי מדובר במספר גדול של עסקאות קרקע, מדובר בנתונים מהימנים המשקפים שווי שוק, מהם ניתן ללמוד על השווי הראוי למ"ר קרקע מבונה ביעוד להשכרה ארוכת טווח על-בסיס עסקאות קרקע, בדגש על סביבת הריבית במשק (ריבית בנק ישראל בשיעור 4.5% בתוספת ריבית פריים בשיעור 1.5% ובסה"כ 6%) נכון למועד הקובע, בשים לב לכך שערכי השווי הבסיסיים בשדה דב גבוהים משמעותית בהשוואה למיקומה של החלקה שבנדון, ועל מקדם הקשר במועד הקובע בין מגורים רגיל בשוק החופשי לבין דיור להשכרה ארוכת טווח.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן ניתוח תוצאות מרכזי רמ"י- דיור להשכרה (20 לשנה, 50% בשכ"ד מפוקח):

מכרז	תכנית	מגרש	מועד זכיה	שטח מגרש	יח"ד	מחיר זכיה	מהות	מר"א[16]	סה"כ מר"א	שווי למר"א
273/2024	973057	3209	26.3.25	7,039	135	247,866,078	דיור להשכרה	35,987	45,388	5,461
		3202			255		מסחר	6,480		
							תעסוקה	2,921		
282/2024	973057	3208		6,476	323	240,791,741	דיור להשכרה	29,842	36,548	6,588
							מסחר	3,510		
							תעסוקה	3,196		
276/2024	915108	2203	01.9.24	3,678	542	425,704,508	דיור להשכרה	49,055	61,919	6,875
		2207		5,862			מסחר	8,154		
							תעסוקה	4,710		
284/2024	915108	2102		7,067	424	247,369,013	דיור להשכרה	38,377	43,345	5,707
							מסחר	4,968		
ממוצע (₪)										**6,158**

הערה- כלל המגרשים אינם כוללים נוף לים.

בהתאם לתוצאות המכרזים המפורטים לעיל, עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת לדיור להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה הינו 6,150 ₪ (מגלם שטחי שירות למעט ממ"דים) נכון למועדים 03/2025 – 09/2024.

<u>ניתוח תוצאות מכרז רמ"י- מגורים רגיל (שוק חופשי)</u>

ראשית יש לציין כי קיימים 5 מגרשים מהם נשקף נוף לים ולפיכך מאופיינים בערכי שווי גבוהים ביחס ליתר המגרשים ששווקו, לפיכך מגרשים אלו נוטרלו בחישוב הממוצע.

<u>ניתוח מכרז רמ"י מס' 267/2024 מיום 26.03.2025 (תכנית 507-0973057) ומכרז רמ"י מס' 277/2024 מיום 01.09.2024 (תכנית 507-0915108)[17]:</u>

מס"ד	מכרז	מגרש	שטח המתחם	מס' יח"ד	מחיר זכיה	מהות השטח	שטח במר"א[18]	סה"כ מר"א	שווי למר"א
1	267/2024	3,210	4,453	275	496,182,322	מגורים	25,385	27,335	18,152
						מסחר	990		

[16] . השטחים הינם שטחים עיקריים. שטח עיקרי מסחר חושב לפי מקדם שווי של 3.0 ועיקרי תעסוקה לפי מקדם של 1.2.

[17] לא כולל מגרשים מהם נשקף נוף לים.

[18] . מגורים- שטח פלדלת במקדם שווי 1.0, מסחר- שטח עיקרי במקדם 1.0, תעסוקה- שטח עיקרי במקדם 0.4.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

		960	תעסוקה						
2	267/2024	3,207	4,423	150	275,621,432	מגורים	13,855	15,355	17,950
						מסחר	900		
						תעסוקה	600		
3	267/2024	3,203	5,543	185	350,749,189	מגורים	17,105	19,265	18,207
						מסחר	1,260		
						תעסוקה	900		
5	267/2024	3,205	6,064	320	604,957,120	מגורים	29,563	31,603	19,142
						מסחר	900		
						תעסוקה	1,140		
6	267/2024	3,201	3,449	260	476,784,686	מגורים	23,992	25,147	18,960
						מסחר	855		
						תעסוקה	300		
8	267/2024	3,109	3,620	144	302,184,569	מגורים	13,298	13,928	21,696
						מסחר	630		
11	277/2024	2,103	6,958	424	848,034,832	מגורים	38,377	40,033	21,183
						מסחר	1,656		
12	277/2024	2,206	8,498	326	595,014,237	מגורים	29,506	33,303	17,866
						מסחר	2,401		
						תעסוקה	1,396		
13	277/2024	2,208	6,153	437	807,715,567	מגורים	39,552	42,748	18,895
						מסחר	2,022		
						תעסוקה	1,174		
14	277/2024	2,226	7,124	347	604,483,395	מגורים	31,406	34,592	17,475
						מסחר	2,016		
						תעסוקה	1,170		
15	277/2024	2,227	4,436	340	734,009,174	מגורים	30,773	32,764	22,403
						מסחר	1,263		
						תעסוקה	728		
16	277/2024	2,255	5,862	382	643,751,558	מגורים	34,574	37,201	17,305
						מסחר	1,663		
						תעסוקה	964		

בהתאם לתוצאות המכרזים המפורטים לעיל, עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה 'פלדלת' למגורים רגיל (שוק חופשי), הינו כ- 19,100 ₪ (מגלם שטחי שירות למעט ממ"דים) נכון למועדים 03/2025 – 09/2024.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ניתוח 2 מגרשים[19] בעלי אותם מאפיינים- דיור להשכרה ארוכת טווח לעומת מגורים רגיל

למעלה מן הצורך ולצורך בחינה מדויקת של מקדם השווי בין דיור רגיל לדיור להשכרה, ייערך להלן ניתוח ספציפי של 2 מגרשים גובלים בעלי מאפיינים דומים עד זהים (שניהם באותו שטח, צורה הנדסית דומה, מס' יח"ד זהה לשיווק, אותם מאפייני בינוי ואותו מועד קובע) כאשר ההבדל היחיד בניהם הוא שאחד שווק ביעוד מגורים רגיל והשני לדיור להשכרה ארוכת טווח. לפיכך הרי שמדובר במקרה מובהק המשקף באופן מהימן את הפער בין דיור רגיל לדיור להשכרה.

להלן ניתוח תוצאות המכרזים ב- 2 המגרשים:

דיור להשכרה/ מגורים רגיל	מכרז	מועד זכיה	מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	מחיר זכיה (₪)	שטח אקווי'	שווי למר"א
דיור להשכרה	284/2024	1.9.24	2,102	7,067	424	247,369,013	43,345	5,707
מגורים רגיל	277/2024	1.9.24	2,103	6,958	424	848,034,832	40,033	21,183
יחס מגורים רגיל/דיור להשכרה								0.27

הערה: שטחי הבניה ב- 2 המגרשים זהים. הפער בשטח האקו' נובע ממקדמי השווי שחושבו לשטחי מסחר ותעסוקה ולפי יחס של 3:1 (שכן השווי הבסיסי ממנו יצאנו הינו מגורים / דיור להשכרה, לפי העניין).

מסקנה

בהתאם לתוצאות המכרזים המפורטים לעיל, מתקבל כי שווי למ"ר קרקע מבונה לדיור לשכירות ארוכת טווח הינו כ- 6,150 ₪ (לתקופה של 20 שנה) ואילו שווי למ"ר קרקע מבונה למגורים רגיל בשוק החופשי הינו כ- 19,100 ₪. פער זה משקף יחס של כ- 32.1% לשווי מגורים להשכרה ארוכת טווח. כמו כן, בהתאם לניתוח ספציפי של 2 מגרשים סמוכים בעלי מאפיינים זהים (למעט השוני בין מגורים בשוק חופשי לבין דיור להשכרה ארוכת טווח) אשר אף שווקו באותו מועד מתקבל יחס של 27% לשווי מגורים להשכרה ארוכת טווח. לפיכך, למען הזהירות יובא בחשבון מקדם שווי למגורים לשכירות ארוכת טווח בשיעור מקסימאלי של כ- 33.33% משווי למגורים רגיל בשוק החופשי.

ביחס לכך נפנה לשומה מכרעת אשר פורסמה לאחרונה ואשר נערכה ע"י השמאית רמה מאור, ביחס לחלקה 69 בגוש 7263 (רח' הנרייטה סולד, אור יהודה). במסגרתה נקבע מקדם שווי למגורים לשכירות ארוכת טווח (20 שנה, 50% בשכ"ד מפוקח) בשיעור של 33.33% משווי מגורים רגיל בשוק החופשי (מועד קובע 26.01.2025). בנוסף, בשומה זו נקבע מקדם ביחס לשכירות ארוכת טווח במחיר מפוקח בשיעור של 75% משווי מגורים לשכירות ארוכת טווח, כאשר מקדם זה יאומץ גם בשומה זו. יובהר כי ערכי השווי באזור

[19] . מדובר במגרשים שהוצגו ונותחו לעיל, אך מוצגים בשנית באופן ספציפי וזאת לאור העובדה כי מדובר במגרשים גובלים בעלי אותם מאפיינים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הנדון באור יהודה גבוהים מאלו של אזור המסחר והתעסוקה בתלפיות ירושלים, ולכן מדובר בקל וחומר.

להלן ריכוז שומות מכריעות במסגרתן נקבע מקדם שווי למ"ר קרקע מבונה לשכירות ארוכת טווח כנגזרת משווי למגורים בשוק החופשי:

מס"ד	תאריך	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שכונה	שמאי/ת מכריע/ה	שיעור הריבית במשק	תקופת ההשכרה בשנים	מקדם דיור להשכרה ארוכת טווח
1	10.03.25	04.11.23	30643/41	אהרון שעשוע עזרא	נווה יעקב	שיחור	4.75%	20	0.59
2	15.01.23	25.08.21	30397/106	קרית היובל		יפה	0.1%	20	0.60
3	25.07.23	06.04.22	30212/2	רמת רחל		יפה	0.1%	10	0.50
4	31.10.24	25.11.23	30452/38	מורדות מלחה		אלי כהן	4.75%	15	0.47

הערה: מס"ד 1 (אהרון שעשוע) וכן מס"ד 2 (קרית היובל) הינם ללא דיור להשכרה לפי התוספת השישית.

בהתאם לסקירת השומות המכריעות עולה כי המקדם בין מגורים רגיל לבין שכירות ארוכת טווח נע בטווח שבין 47% לבין 62%, נגזרת של תקופת ההשכרה, המועד הקובע (בשים לב לשיעור הריבית במשק), שיעור הדירות שיושכרו במחיר מפוקח וכיו"ב.

לפיכך ובשים לב למאפייני הנכס שבנדון, עם תקופת השכרה של 20 שנה, 25% מיח"ד בשכ"ד מפוקח ובהתאמה למועד הקובע 06.07.2024 המאופיין בריבית גבוהה בשיעור של 7% - 6% לפחות, סביר להביא בחשבון כי מקדם השווי הראוי הינו על הטווח התחתון ביותר (ואף נמוך מכך, כפי העולה מסקירת עסקאות השוואה ישירה המשקפת באופן מהימן יותר את הפער) ולפיכך ניתן משקל גדול לשומתה המכרעת של השמאית המכריעה רמה מאור, כמפורט לעיל.

<u>עלויות עודפות</u>

<u>עלות בלתי מכוסה בגין הקמת מקומות חניה</u>

הקטנת שטח המגרש מ- 4,197 מ"ר במצב הקודם ל- 2,530 מ"ר במצב החדש וכן הגדלת עירוב שימושים למגורים, מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור, גורמת לחניון לא אפקטיבי, עם ריבוי גרעינים היורדים לחניון וכתוצאה מכך שטח החניון גדל ואף עולה הצורך בחפירה של מפלסים נוספים. לכך יש להוסיף את העובדה כי מתחם מועדון הזאפה עתיד להתפרס על פני 2 מפלסים תת"ק וכן הצורך בהקצאת שטח תת"ק לטובת ירידה למשאית דחסנית (במפלס 1-). התוצאה המתקבלת מכך הינה חפירה לעומק בלתי רגיל של כ- 5 מפלסים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תת"ק הממוקמים במפלסים (2- עד 6-) עובדה זו מייקרת את עלות הקמת החניון וגורמת להפחתה בשווי השטחים הסחירים.

בהתאם לבדיקת תכסית שטח החניה התת קרקעית על גבי נספח הבניה עולה כי שטח מפלס תת הקרקע כ- 2,950 מ"ר, סה"כ שטח של כ- 14,750 מ"ר עבור 5 מפלסים המשקף שטח ממוצע למקום חניה של כ- 44 מ"ר (לפי 334 מקומות חניה בהתאם לנספח התנועה).

נציין, כי מדובר על שטח ממוצע לחניה חריג, בעוד לרוב שטח ממוצע למקום חניה תת קרקעי אידאלי הינו 35 מ"ר בפרויקטים סטנדרטים. במקרה הנדון עקב עומק החפירה, קווי הבניין, מספר וגודל הגרעינים הרי שמתקבל שטח ממוצע למקום חניה חריג, אשר אינו תורם לאיכות החניון ולשווי מקומות החניה (ואף פוגע בהן). מדובר בעלות עודפת טהורה. בהתאם מתקבל שטח עודף למקום חניה בהיקף של כ – 9 מ"ר אותו יש להביא בחשבון.

<u>עלות הקמת מקום חניה תת קרקעי</u>

בהתאם למחירון דקל למועד 07/2024 העלות הבסיסית למ"ר תת"ק הינה בסכום של 2,750 ₪ ובתוספת עלויות עקיפות (30%) מתקבלת עלות בסכום של כ- 3,580 ₪ למ"ר. בהתאם לאומדן העלויות שפורסם לאחרונה מטעם לשכת שמאי המקרקעין, העלות הינה בסכום של כ- 4,100 ₪ למ"ר בהתייחס לעיר ירושלים ובהתאמה למועד הקובע לפי מדד תשומות הבניה, כ- 3,900 ₪. בממוצע מתקבלת עלות בסכום של כ- 3,740 ₪ למ"ר ועלות לכל מקום חניה בפרויקט דנן (לפי 44 מ"ר) בסכום של כ- 164,560 ₪.

יש לציין כי בהתאם למחירון עיריית ירושלים (נכון לחודש 05.2024) נקבעה עלות בסכום של 4,459 ₪ למ"ר בגין חפירת חניון תת"ק. בהתאם לכך, מתקבלת עלות למקום חניה בפרויקט הנדון בסכום של כ- 196,200 ₪.

לפיכך, סביר כי עלות הקמת מקום חניה (במצב החדש) בענייננו הינה בסכום של כ- 180,000 ₪ (ממוצע במעוגל).

הערה: נציין כי במקרה הנדון עומק החפירה (עד עומק של 6 מפלסים) ככל הנראה מייקר את עלות הבניה מעבר לעלויות הבסיסיות המצוינות לעיל. ביחס לכך שומרים לעצמם בעלי הזכויות לדייק תחשיב זה בהתאם לנתונים אלו.

<u>שווי מקום חניה</u>

בהתאם לנתוני דוח נת"מ (המחצית השנייה של שנת 2024), עולה כי דמי שכירות ממוצעים למקום חניה תת"ק באזור המסחר והתעסוקה תלפיות הינם בסכום של כ- 500 ₪ בממוצע (כ- 516.67 ₪ למשרדים ברמה A וכ- 486.36 ₪ למקום חניה במשרדים ברמת B) שיעור התשואה הראוי נכון למועד הקובע הינו בשיעור של כ- 7% ועל כן, שווי מקום חניה בהתאם לנתונים אלו הינו בסכום של כ- 85,700 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בהתאם לסקירת דמי שכירות מבוקשים למקום חניה תת"ק באזור המסחר והתעסוקה תלפיות, נכון למועד הקובע, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הינם בסכום של כ- 520 ₪ למקום חניה, המשקף שווי בסכום של כ- 90,000 ₪:

שם החניון	מיקום	תשלום חודשי	הערות
חניון בר עמי	האומן 25	500 ₪	שיחה טלפונית
כדורי	האומן 10	580 ₪	שיחה טלפונית
תלפיות	האומן 9	550 ₪	שיחה טלפונית
תלפיות	חנוך אלבק 4	400 ₪	בנין פרטי, חניון מקורה, 14 מ"ר/yad2
בית הנציב	דרך חברון 101	450 ₪	Yad2

בהתאם לכתבה שפורסמה לעיתונות ביום 05.10.2018 ביחס לסקירת מחירי שכירות מבוקשים למקומות חניה תת"ק בעיר ירושלים, סביר כי דמי השכירות באזור תלפיות, בהתאמה נדרשת לזמן למועד הקובע, הינה לכל היותר בסכום של כ- 600 ₪ (מקדם התאמה לזמן בשיעור של 150%), המשקפים שווי בסכום של כ - 100,000 ₪ למקום חניה.

לאור האמור הרי שסביר כי שווי מקום חניה למועד הקובע, בגישה מחמירה וזהירה, הינו בסכום של כ- 90,000 ₪. בהתאם הרי שקיימת עלות עודפת למקום חניה בסכום של כ- 90,000 ₪ למקום, זאת מבלי להביא בחשבון את תרומת השווי הפוחתת של מקומות חניה הממוקמים במפלסים המגיעים עד לעומק מפלס 6-.

מעיון בטבלת תקן החניה המצורפת לתכנית עולה כי קיימת דרישה ל- 334 מקומות חניה לרכב פרטי בסה"כ, כאשר מספר מקומות החניה הנדרשים עבור מסחר (21) משרדים (31) ומועדון הזאפה (65) סה"כ 117 מקומות חניה הכוללים עלות עודפת.

בהתאם למפורט לעיל הרי שקיימת עלות עודפת בסכום של כ- 90,000 ₪ למקום חניה עבור 117 מקומות חניה (שאינם למגורים) וסה"כ עלות עודפת בגין רכיב זה בסכום של כ- 10,530,000 ₪. יוזכר כי עלות זו נגרמת בגין העובדה כי בתחום המגרש שבנדון ישנה דרישה לחפירה של 6 מפלסי חניה תת"ק (עבור חניה בלבד, ללא שטחי אחסנה או שטחים נוספים) ולאור העובדה כי שטח המגרש קטן יחסית.

עוד ביחס לכך נציין כי בהכרעה בהשגה ראשונה בתחום חלקה 25 בגוש 30142, רחוב חרשי הברזל, אזור המסחר והתעסוקה תלפיות, נקבע שווי למקום חניה תת"ק בסכום של 73,000 ₪ ועלות הקמה בסכום של 105,000 ₪ ובהתאם נקבעה עלות עודפת בסכום של 32,000 ₪ בגין כל מקום חניה תת"ק, למועד קובע 11.09.2020.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עלות בלתי מכוסה בגין הקמת חניון תת קרקעי עבור 18 חניות אורחים

בהתאם למסמכי התכנית יש להקים 18 חניות תת"ק לאורחים. נדגיש כי לא ניתן להצמיד או למכור מקומות חניה אלו והן פתוחות בפועל לשימוש רווח של כולם. לפיכך לחניות אלו לא קיימת תרומה אלא רק עלות. סה"כ עלות הקמת מקום חניה הינה כ- 180,000 ₪ (כפי המפורט לעיל) וסה"כ עלות הקמת החניות הציבוריות מסתכמת לסכום של כ- 3,240,000 ₪.

תשלום קרן חניה עבור חניית אוטובוסים

בהתאם להוראות התכנית ס' 6.1.14 נקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תשלום לקרן חניה עבור חניית אוטובוסים כנדרש בטבלת החניה, סה"כ 3 מקומות חניה עבור אוטובוסים. בשלב זה לא ידועה עלות כופר חניה עבור רכיב זה, אולם בעלי הזכויות שומרים לעצמם את הזכות להשלים נתון זה בהמשך.

עלות עודפת בגין עירוב שימושים

במצב החדש, התכנית מאשרת בתחום החלקה פרויקט בעירוב שימושים אינטנסיבי הכוללים תרבות, מסחר, תעסוקה ומגורים (עם אפשרות למלונאות), העתיד לכלול 24 קומות מעל הקרקע. לאור העובדה כי מדובר הן במגדל גבוה והן בפרויקט מעורב שימושים, עלויות הבניה מתייקרות. שכן, יש צורך בהתאמת חדרי מבואות, לוביים כפולים, פתחי מילוט, בסיסי מעליות, פתרונות נגישות, חדרי טרנספורמציה, מערכות דחיסת אוויר, מאגרי מים על הגג, מערכות מיזוג מורכבות וכיו"ב. פרמטרים אלו נבחנו בהרחבה במסגרת שומתו המכרעת של השמאי אלי כהן מיום 08.10.2018, ביחס לחלקה 34 בגוש 30332 ברח' כנפי נשרים 68. במסגרת הכרעה זו נקבעה עלות עודפת לפי מקדם הפחתה של 0.9, כאשר עלות זו נבחנה ביחס למקדמי הפחתה שניתנו בשומות מכריעות, ביחס לעלויות דומות ונמצאה כסבירה.

כמו כן, פרמטר זה נבחן והוצג בכנס שמאי מקרקעין מחודש יוני 2025, במצגת שהוכנה מטעם קבוצת תדהר, מחברות הבנייה ויזמות הנדל"ן הגדולות בישראל.

מהנתונים עולה כי סכום תוספת עלות בגין העובדה כי מדובר בפרויקט בעירוב שימושים (מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור) הינה בהיקף של כ- 250,000 ₪ ליח"ד, לעומת פרויקט הומוגני (למגורים בלבד).

עוד ביחס לכך יש להזכיר את הקפיצה בעלויות הבניה שנגרמה כתוצאה מהמצב הבטחוני, המצוי בשיאו במועד הקובע. מלחמת "חרבות ברזל" אשר פרצה באוקטובר 2023, גרמה לשינויים דרמטיים במציאות הביטחונית והכלכלית של מדינת ישראל. ענף הבניה הוא אחד התחומים המרכזיים שנפגעו בעקבות המלחמה, בין היתר בשל מחסור בכוח אדם, שיבושים באספקת חומרי גלם, הארכת תקופת הבניה וכתוצאה מכך לייקור משמעותי של עלויות הבניה. בהתאם לסקירה כלכלית של התאחדות הקבלנים בוני הארץ מאוגוסט

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

2024 לענף תשומות הבניה, מספר עובדי הענף ירד באוקטובר 2023 מיידית בכ- 91,000 עובדים, ובעוד שעלות פועל בניין מקומי (מהשטחים) הינה 500 ₪ - 800 ₪ ליום הרי שעלות פועלי בניין זרים (מהודו ומסין) עומד על 1,200 ₪ - 1,500 ₪ ליום. כמו כן הפרעות בשרשרת האספקה הביאה להתייקרות חומרי גלם מיובאים, ויחד עם מגבלות תנועה וסגרים פגעו בשינוע חומרי בניה במועדם והגדילו את העלויות בשל השהויות בהגעתם לשוק.

עוד מפנה שמאי המבקשת לכתבות בנושא מאתר גלובס, שכותרתם "גל תביעות בגלל עיכובים במסירת דירות חדשות", ו- "קבלני הביצוע נשארו בלי רווח, ויזמי הנדל"ן נדרשים לפתוח את החוזים והכיס".

<u>עלויות בניה עקיפות</u>

כידוע, עלויות הבניה הישירות הנורמטיבית לרמות בניה מקובלות מצויות במחירוני הבניה השונים. לעומתן, עלויות הבניה העקיפות בדרך כלל אינן נתונות במחירוני הבניה מאחר שבדרך כלל אין קשר בניהן לבין, למשל, איכות הבניה ורמות הגימור. במסגרת הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (פרק י"ח – שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי, עדכון ממועד 06.2020) קיימת טבלת סעיפי הבניה העקיפה וגובהן השכיח.

<u>הסכמים פאושלים</u>

עוד במסגרת פרק י"ח לקווים המנחים, נכתב כי "עלות הבניה הישירה הנורמטיבית, למרות בניה מקובלת, מצויה במחירוני הבניה השונים וכן ניתן להעריכה תוך השוואה לחוזי בניה ולתוצאות מכרזי בניה של קבלני מפתח. להלן יוצגו פירוט וניתוחים של הסכמי בניה "פאושלי":

- <u>פרויקט יקטמון של זהב'</u> – רחוב יוסי בן יועזר 19 (גו"ח 30173/28)- לצורך ביצוע הפרויקט נחתם ביום 01.06.2022 הסכם פאושלי בעלות כוללת של כ-23,400,000 ₪ בתוספת מע"מ. יובהר כי פרויקט זה מצוי בשלבי בניה מתקדמים וכי מעבר לחוזה המקורי אושרה תוספת עלות ייקור פועלים סינים בגין מלחמת "חרבות ברזל" ועד היום שולם תוספת של כ- 500,000 ₪ והצפי שישולמו חריגים בסך של כ- מיליון ₪.

בפרויקט מתוכנן בניין בן 6 קומות מעל קומת קרקע למגורים ומסחר ו-4 קומות תת"ק לחניה ומחסנים, מניתוח חוזה הבנייה הנ"ל בתוספת עליית מדד תשומת הבניה למועד הקובע, מביא לעלות הבניה ישירה למ"ר דירתי למגורים (בפרויקט הכולל חניות) של כ- 11,000 ₪, ובתוספת עלות עקיפה בשיעור 30% מתקבלת עלות של כ- 14,400.

להלן ניתוח החוזה:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עלויות בניה	הסכם מיום 1.6.2022
סה"כ עלות בניה לפי הסכם פאושלי	₪ 23,400,000
הצמדה למדד למועד קובע 6.12.23[20]	₪ 24,336,000
שטח עיקרי למשרדים ומסחר	51.60
עלות הקמה ישירה (מגלם שטחי שירות)	₪ 10,000
ניכוי שטח מסחר ומשרדים	₪ (516,000)
סה"כ עליות בניה לאחר ניכוי מסחר	₪ 23,820,000
סה"כ שטח דירתי למגורים	2,149 מ"ר
עלות בניה ישירה למ"ר דירתי	₪ 11,083
עלות בניה ישירה ועקיפה (+30%)	₪ 14,408

- <u>פרויקט יפו 59 (גו"ח 30074/11)</u>- לצורך ביצוע הפרויקט נחתם ביום 18.7.2023 הסכם פאושלי בעלות כוללת של כ-49,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. מדובר בעלות ישירה בלבד. במסגרת שומה מכרעת של יעל הרון למועד קובע 14.10.2021 נקבעה על בסיס חוזה זה עלות בניה (ישירה ועקיפה) למ"ר דירתי (מגלם שטחי שרות) ע"ס 15,680 ₪ (לא כולל מע"מ). בפרויקט מתוכנן בניין בן 10 קומות + קומה חלקית עליונה מעל קומת מרתף לשימושים מעורבים, בשטח של כ- 3,800 מ"ר ושטח השירות חוץ דירתיים הינם כ-633 מ"ר, דהיינו יחס שטחי שירות לסחיר של כ- 14%. בפרויקט זה אין חניון כלל.

להלן ניתוח עלות בניה למ"ר מתוך השומה המכרעת:

עלות בניה ישירה עפ"י הסכם פאושלי (18.7.2023)	₪ 49,000,000
התאמה למועד הקובע (14.10.2021, 92.6%)	₪ 45,370,000
עלויות עקיפות, תכנון, אגרות, מימון וכיו"ב (אומדן) (35%)	₪ 15,880,000
סה"כ עלויות בניה ישירות ועקיפות	₪ 61,250,000
שטח דירתי סחיר (מגלם מרפסות)	3,907 מ"ר
עלות בניה ל- 1 מ"ר דירתי (מגלם מרפסות)	₪ 15,680

- <u>פרויקט פנינת ישראל (גו"ח 30075/188)</u>- לצורך ביצוע הפרויקט, נחתם ביום 12.09.2023 הסכם פאושלי בעלות כוללת של - 47,880,000 ₪ לא כולל מע"מ. עקב המלחמה, בתוספת להסכם מיום 21.07.2024 הוסכם על תוספת של כ- 2,183,500 ₪ לא כולל מע"מ לצורך עבודות השלד, ובתוספת להסכם מיום 30.10.2024 הוסכם על עוד תוספת של כ- 2,616,500 ₪ לא כולל מע"מ לצורך השלמת עבודות הפנים והגמר של הפרויקט. לפיכך, מתקבלת עלות בניה ישירה כוללת לביצוע הפרויקט של כ- 54,115,000 ₪ (לא כולל מע"מ)[21] נכון לחודש אוקטובר 2024. בנוסף ניתנה לקבלן ארכה להשלמת הבניה ללא הקנסות הקבועים בחוזה המקורי. הסכמי התוספת משקפים ייקור עלות

[20] . 1.04

[21] . 54,115,000 ₪ (מעוגל)= 2,616,500 ש"ח + 2,183,000 ₪ + 1.03 הצמדה למדד X 47,880,000 ₪ עלות ביצוע

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בניה ישירה בשיעור של כ-12% (מעבר להצמדות שנקבעו בחוזה), וכן תוספת זמן לביצוע שניתנה לקבלן בחריגה מלוחות הזמנים שנקבעו בחוזה.

בפרויקט מתוכנן בנין בן 11 קומות מגורים מעל 2 קומות תת קרקעיות למסחר ומשרדים (ללא חניה תת"ק), ניתוח החוזה הנ"ל מלמד כי עלות הבניה למ"ר דירתי למגורים (בפרויקט ללא חניות) הנה כ- 16,100 ₪.

להלן ניתוח החוזה:

עלויות בניה	לפני התוספת (12.9.2023)	אחרי התוספת (21.7.2024)	אחרי התוספת (10.30.24)
סה"כ עלות בניה על-פי הסכם פאושלי	47,880,000 ₪	51,499,900 ₪	54,116,400 ₪
בניכוי גן ילדים (בהתאם למחירון העירייה- 11,000 ₪ למ"ר)	(2,500,000) ₪	(2,500,000) ₪	(2,500,000) ₪
שטח עיקרי משרדים ומסחר	633.68	633.68	633.68
עלויות הקמה ישירה (מגלם שטחי שירות)	10,000 ₪	10,000 ₪	10,000 ₪
ניכוי שטחי מסחר ומשרדים	(6,336,800) ₪	(6,336,800) ₪	(6,336,800) ₪
סה"כ עלות בניה לאחר ניכוי מסחר, משרדים ומטלות ציבוריות	39,043,200 ₪	42,663,100 ₪	45,279,600 ₪
סה"כ שטח דירתי למגורים	3,654	3,654	3,654
עלות בניה ישירה למ"ר דירתי	10,686 ₪	11,676 ₪	12,393 ₪
עלות בניה ישירה ועקיפה (+30%)	13,891 ₪	15,179 ₪	16,110 ₪

לאור המפורט, הרי שיש להביא בחשבון עלות עודפת בגין עירוב שימושים ובניה מאסיבית עבור מבנה גבוה בסכום של כ- 250,000 ש"ח בגין כל יח"ד, במצב החדש.

נציין כי ביחס לרכיב זה נערכה מטעם בעלי הזכויות פניה למהנדס בנין וזה מצוי בגיבוש חוות הדעת, כך שמבוקש בזאת להגישה במהלך ההליך לצורך דיוק סוגיה זו, שהינה קרדינלית ומהותית.

<u>שווי מופחת לדירות ללא ממ"ד</u>

לפי הוראות התכנית החדשה, דירות המגורים מתוכננות ללא פתרון מיגון של ממ"ד לכל דירה אלא באמצעות ממ"מ משותף בכל קומה, בין היתר בשל העובדה שבכל קומה מתוכננת 10 דירות, כאשר קומות המגורים עתידות להיבנות מעל קומות מסד של תעסוקה ומסחר (הכוללות ממ"מ בכל קומה) וכאשר המפלסים התת"ק עתידים לכלול מועדון תרבות (הזאפה) העתיד להתפרס על 2 קומות ועל כן, לא ניתן לתכנן עמודות ממ"דים לאורך גובה המבנה עד לתת הקרקע.

במדינת ישראל, בה האיום הבטחוני מתנוסס בכל ימות השנה, ישנה חשיבות גבוהה במיוחד לנושא המרחב המוגן הדירתי, אשר הוכח בתור אמצעי הגנה בעת מתקפות

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

טילים. לאור מתקפת ה- 07 באוקטובר 2023 מדינת ישראל נכנסה למצב מלחמה במספר גזרות, עם התקפות אוויר והתקפות טילים כאשר זמן ההתרעה בפניהן קצר. ככל והמרחב המוגן נגיש יותר כך זמן ההגעה אליו קטן והסיכון יורד. מרחב מוגן קומתי הינו אמנם בקירוב לדירת המגורים אך אינו תמיד נוח מבחינת פרטיות הדיירים, השהיה במרחב המוגן הקומתי ואף ההגעה אליו, באם משפחה מרובת ילדים ו/או קשישים ו/או אנשים בעלי מוגבלויות. בהקשר זה יש להזכיר כי המועד הקובע דנן הינו בעיצומה של המלחמה.

שווין של דירות מגורים ללא ממ"ד הינו שווי מופחת המתבטא בפרק הזמן הנדרש לצורך מכירתן. סוגיה זו אף נסקרה לאחרונה במסגרת כתבה באתר גלובס, מיום 11.12.2024 (סמוך למועד הקובע), שם נכתב כי מחירה הממוצע של דירה ללא ממ"ד ירד באותה תקופה ב- 5.7%.

רק לאחרונה פורסם מחקר של לשכת שמאי המקרקעין במסגרתו 80% מהנחקרים ציינו כי קיימת הפחתה בשיעור של 5%-15% בין דירות עם ממ"ד לדירות ללא ממ"ד, ובהמשך לכך לאחרונה פורסם סקר בו עולה כי קיימת ירידת מחיר לדירות ללא פתרון מיגון.

עוד ביחס לכך נפנה לשומות המכריעות שלהלן:

- שומה שערך השמאי המכריע רוזנברג, לחלקה 189 בגוש 2074, אשדוד, במסגרתה חושבה הפחתה בשיעור של 8% (משווי בנוי) בגין בינוי ללא ממ"ד.
- שומה שערכה השמאית המכריעה שרביט, לחלקה 119 בגוש 6952, תל אביב, במסגרתה חושבה הפחתה בשיעור של 15% (משווי מבונה) בגין בינוי ללא ממ"ד.
- שומה שערך השמאי המכריע דוד דדון, לחלקה 41 בגוש 40002, אילת, במסגרתה חושבה הפחתה בשיעור של 20% (משווי מבונה) בגין בינוי ללא ממ"ד.

בהתאם, במסגרת התחשיב תובא בחשבון הפחתה סבירה בשיעור של 5% בשווי זכויות הבניה למגורים, בגין העובדה כי דירות המגורים הינן ללא ממ"דים.

<u>דחייה לשיווק</u>

במסגרת המצב הקודם, הבינוי המאושר הינו בהיקף של כ- 9,401 מ"ר עיקרי בבינוי של 4 קומות, ללא מטלות ציבוריות וללא עירוב שימושים אינטנסיבי, עם דרישה לחפירה של מפלס אחד חלקי בלבד לצורך פתרון חניה.

לעומת זאת, במסגרת המצב החדש מדובר בפרויקט מורכב בבינוי של 24 קומות עם עירוב שימושים, כולל שטחי ציבור ו- 173 יח"ד וכן מועדון תרבות בתת הקרקע (בבינוי כולל של כ- 30,000 מ"ר שטחים עליים). בפרויקט בסדר גודל מסוג זה, מטבע הדברים, נגרמת דחיה בשיווק השטחים הסחירים (לרבות שטחי המגורים), זאת לאור הצורך בתיאומים ואישורים נדרשים מגורמים שונים כתנאי לקבלת תעודת גמר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תנאים אלו גורמים למעשה לתהליך שמאריך משמעותית את תקופת התכנון ומעכב הוצאת היתר בניה וקבלת טופס אכלוס. משמעותה של הדחיה הינה הפחתה בשווי הקרקע (במצב החדש), וזאת ללא קשר לעלות הכספית של בניית שטחי הציבור.

<u>גודל/מורכבות והיקף פרויקט</u>

להלן מס' שומות מכריעות ביחס לדחייה בגין גודל/מורכבות והיקף פרויקט:

תאריך ההכרעה	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	הפחתה
10.08.23	פלד	30103/110	שמואל הנביא 79, ירושלים	11%
21.02.23	פז	30130/5	מקור חיים 54, ירושלים	10%
22.08.22	שיחור	30415/77	בוליביה 14, ירושלים	15%
03.04.22	מאור	6189/884	הנשיא 14, גבעת שמואל	10%
05.02.21	טיגרמן	30282/12	בית צפאפא, ירושלים	15%

בהתאם למפורט ותוך התאמה נדרשת ביחס לפרויקט המוצע במסגרת המצב החדש בתחום החלקה שבנדון, לרבות הצורך בתיאומים ואישורים נדרשים הן לשטחי הציבור והן ביחס למועדון התרבות המתוכנן (אישור של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ביחס לעוצמות הרעש וכיו"ב, בנוסף לאישור המחלקות הרלוונטיות האחרות), תובא בחשבון הפחתה בשווי המצב החדש, בגין הדחיה הנגרמת בשיווק השטחים הסחירים ובגין גודל ומורכבות הפרויקט, בשיעור של כ- 85% (מבטא מקדם בשיעור של 0.95 לדחייה/שלביות שיווק ומקדם בשיעור של 0.9 לגודל ומורכבות פרויקט המהווה הפרש בין המצב החדש למצב הקודם).

<u>עלות הקמה ביחס למטלות הציבוריות</u>

בהתאם לכתב ההתחייבות ביחס להקמת שטחי הציבור בפרויקט, נקבע כי בעלי הזכויות מתחייבים להקים את שטחי הציבור בעצמם ועל חשבונם (מעונות יום וחצרות, בית כנסת, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקומות חניה תת"ק וכן פיתוח שצ"פ) במסגרת שומת הוועדה המקומית הופחתה עלות ההקמה ביחס לשטחי הציבור בסכום של כ- 14,405,426 ₪ וזאת בהתבסס על מחירון עיריית ירושלים ביחס לרכיבים הרלוונטיים.

להלן תחשיב עלות הקמת השטחים כאמור, בהתאם למחירון דקל למועד הקובע (7.2024)[22]:

[22] . ביחס לעלות חניה תת קרקעית הובא בחשבון ממוצע עלות של 3,900 ₪ לפי מחירון לשכת השמאי (4,100 ₪ והתאמה למועד הקובע 3,900 ₪) ועלות של 2,750 ₪ לפי מחירון דקל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מהות	שטח במ"ר	עלות ישירה למ"ר	סה"כ
מעונות יום + חצרות	440	₪ 6,760	₪ 2,974,400
בית כנסת	450	₪ 9,210	₪ 4,144,500
מרכז שירותי קהילה ורווחה	305	₪ 9,210	₪ 2,809,050
מקומות חניה לרכבים (20 מקומות)	880	₪ 3,325	₪ 2,926,000
פיתוח שצ"פ	289	₪ 1,220	₪ 352,580
סה"כ			₪ 13,206,530
בתוספת עלויות עקיפות (30%)			₪ 17,168,489
בתוספת עלות למקומות חניה לאופנועים ואופניים (לפי שומת הועדה)			₪ 151,758
סה"כ עלות (מעוגל)			₪ 17,300,000

בהתאם למפורט תובא בחשבון הפחתה מהשווי במצב חדש של 17,300,000 ₪ בגין הצורך בהקמת שטחי הציבור והשטח הציבורי הפתוח.

<u>שווי מועדון תרבות הזאפה והשפעתו על הפרויקט</u>

במסגרת שומת הוועדה המקומית צוין, בצדק, כי מועדון הזאפה דורש עמידה במס' תנאים כתנאי למתן רישיון, בין היתר המצאת דוחות אקוסטיים ביחס למפרט אקוסטי מלא, סוג ועוצמת הרמקולים ועוד. בנוסף לכך, לקיומו של מתחם כזה בפרויקט קיימת השפעה על כניסת קהל בשעות הערב ועומס על הכניסה והיציאה מהחניון, התקהלויות בסביבת הנכס וכן רעש וויברציות העלולים להשפיע על שווי שטחי התעסוקה ו/או המגורים. לאור האמור ובשים לב לכך כי הדבר גורר הקמה של 65 מקומות חניה תת"ק וחציבה נוספת של 2 מפלסים, הרי שתרומתו של מועדון התרבות לכל היותר מתקזזת עם עלות הקמתו וההשפעות הנלוות.

<u>נתוני שווי</u>

<u>מגורים</u>

באזור המסחר והתעסוקה תלפיות קיים מחסור בעסקאות קרקע ישירות למגורים. להלן פירוט עסקאות מכר ביחס לדירות מגורים בבניה חדשה בקרבת המקרקעין שבנדון, בפרויקט "בלילויוס" בדרך בית לחם 158-168 ורחוב החרושת 166-168 (גו"ח 30129/65-70) מדובר במתחם קרקע של כ- 20 דונם, בפרויקט העתיד לכלול 7 בנייני מגורים עם עירוב שימושים עבור מסחר, תעסוקה ושטחי ציבורים מבונים ופתוחים, ללא דיור להשכרה. המתחם ממוקם באזור המסחר והתעסוקה, במרחק של כ- 670 מ' מהחלקה דנן. יובהר כי מדובר במכר של דירות מגורים חדשות והאכלוס צפוי בטווח של כ- 1.5-2 שנים:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

יום מכירה	מחיר (₪)	שטח ברוטו	שווי למ"ר (₪)	התאמה לזמן	שווי מתואם (₪)
23.01.24	4,750,000	140	33,929	1.00	33,929
11.02.24	2,000,000	51	39,216	1.00	39,216
13.03.24	3,855,000	122	31,598	1.00	31,598
02.04.24	3,500,000	105	33,333	1.00	33,333
11.04.24	3,034,000	105	28,895	1.00	28,895
16.07.24	3,830,000	110	34,818	1.00	34,818
04.08.24	2,870,000	77	37,273	1.00	37,273
04.08.24	4,040,000	122	33,115	1.00	33,115
11.08.24	4,075,000	122	33,402	1.00	33,402
05.09.24	3,530,000	105	33,619	1.00	33,619
15.10.24	3,600,000	105	34,286	1.00	34,286
12.12.24	3,910,000	117	33,419	1.00	33,419
15.12.24	2,750,000	80	34,375	1.00	34,375
25.12.24	2,900,000	87	33,333	1.00	33,333
25.12.24	3,590,000	98	36,633	1.00	36,633
26.12.24	2,890,000	87	33,218	1.00	33,218
26.12.24	2,910,000	87	33,448	1.00	33,448
15.12.24	2,560,000	76	33,684	1.00	33,684
26.12.24	3,515,000	105	33,476	1.00	33,476
30.12.24	2,958,000	87	34,000	1.00	34,000
11.02.25	3,658,000	105	34,838	1.00	34,838
05.01.25	3,800,000	113	33,628	1.00	33,628
07.04.25	3,670,000	105	34,952	0.95	33,205
30.04.25	2,942,000	77	38,208	0.95	36,297
07.05.25	3,722,000	105	35,448	0.95	33,675
29.05.25	3,130,000	87	35,977	0.95	34,178
29.05.25	2,926,000	77	38,000	0.95	36,100
09.06.25	4,075,000	117	34,829	0.95	33,088
19.06.25	3,690,000	93	39,677	0.95	37,694
16.09.25	3,771,808	101	37,345	0.95	35,477
16.09.25	3,091,808	87	35,538	0.95	33,761
16.09.25	3,100,000	87	35,632	0.95	33,851
ממוצע (₪)					**34,214**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

פרויקט בית יאיר, הצמוד לחלקה שבנדון מצפון

להלן פירוט עסקאות מכר לדירות מגורים מהפרויקט הצמוד לחלקה דנן מצד צפון, חלקה 47 בגוש 30001 (חברת ב.יאיר). מדובר במבנה הכולל עירוב שימושים של קומת מסחר, 3 קומות משרדים ו- 8 קומות מגורים (סה"כ 12 קומות) עבור 64 יח"ד (אשר בנייתו נסתיימה באזור שנת 2008).

יום מכירה	מחיר (₪)	שטח ברוטו	שווי למ"ר (₪)	התאמה לזמן	שווי מתואם
23.10.23	2,490,000	103.00	24,175	1.05	25,383
27.03.24	2,425,000	71.30	34,011	1.00	34,011
11.11.24	2,790,000	81.65	34.170	1.00	34,170

פרויקט רבקה 22, שכונת הבקעה

ברחוב רבקה 22 (גו"ח 30002/45) בשכונת בקעה הצמודה מצפון, פרויקט תמ"א 38/1 (תוספות) במסגרתו שודרג המבנה הוותיק הקיים ונבנתה תוספת של 2.5 קומות, עבור תוספת של 28 יח"ד חדשות. סה"כ כולל הבניין 6.5 קומות עם 56 יח"ד. להלן פירוט ביחס למכר של יח"ד חדשות בפרויקט:

יום מכירה	מחיר (₪)	שטח ברוטו	שווי למ"ר (₪)	התאמה לזמן	שווי מתואם
04.09.24	2,990,000	85	35,176	1.00	35,176
17.06.25	2,900,000	76	38,158	0.95	36,250
17.07.25	2,915,000	76	38,355	0.95	36,438

חילוץ שווי למ"ר קרקע מבונה

בהתאם לעסקאות המוצגות לעיל, מהסביבה המיידית של הנכס, עולה כי שווי למ"ר בנוי הינו בסכום של כ- 34,000 ₪ בממוצע. בניכוי מע"מ (18%), רווח יזמי סביר (22%)[23] ועלות בניה ישירה ועקיפה למ"ר בסכום של כ- 13,500 ₪ (בהתייחס לפרויקטים ללא עירוב שימושים), מתקבל שווי למ"ר מבונה בסיסי למגורים בסכום של כ- 10,000 ₪. השווי נגזר בגישת החילוץ מפרויקטים הומוגניים למגורים (למעט ב. יאיר הכולל חזית מסחרית בלבד) ומבלי שסוגיית דיור להשכרה עבור זכאים בשכ"ד מפוקח (על כל המשתמע מכך ביחס למגבלות סחירות/שיווק) מגולמת ו/או באה לידי ביטוי.

שומות במסגרת תיקון 84:

- בשומה שערכה השמאית המכריעה וייס לנכס בגו"ח 30187/32-33,35-36, בדרך חברון-התנופה, נקבע שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע ביום 3.11.2021.

[23] . יש לציין כי לאור כך כי מדובר באזור מסחר ותעסוקה אשר עתיד לשנות את פניו לשכונת מגורים כאשר במועד הקובע כלל לא מדובר בשכונת מגורים, לפיכך הרי שיש מקום לשקלל רווח יזמי בשיעור של כ- 20-25% לאור סיכונים נוספים אותם לוקח היזם כפי שמצוין בקווים המנחים (בחירת הרווח היזמי) בשכונת מגורים בהתהוות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- במסגרת שומת השבחה שנערכה מטעם הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים ביחס למספר מגרשים בשכונת גבעת המטוס, נקבע שווי למ"ר מבונה למגורים בסכום של 9,000 ₪ למועד קובע 30.12.2022. יובהר כי שכונת גבעת המטוס מהווה שכונת מגורים חדשה עם תכנון כוללני ובמיקום עדיף משמעותית על פני החלקה שבנדון.

סיכום ומסקנת השווי למגורים:

ראשית יש לציין כי הפרויקט שבנדון, ביחס לשימושי המגורים, כולל צפיפות גבוהה מאוד של כ- 10 יח"ד לקומה. זאת בנוסף לשילוב של דיור להשכרה ודיור להשכרה במחיר מפוקח, פרמטרים אשר יש בהם בכדי להפחית את השווי הבסיסי כאשר לכך יש להוסיף את העובדות כי מדובר בעירוב שימושים מאסיבי של מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור לרבות גני ילדים, דבר הגורם לא מעט למטרד ולחסימות כבישים בשעות הבוקר ואחה"צ. עוד יש להזכיר כי לעובדה כי הפרויקט עתיד לכלול בית כנסת יש בה בכדי לגרום לדחיה בשיווק חלק מיח"ד.

בהתאמה לצפיפות בפרויקט הנדון שהינה 70 יח"ד לדונם, כמו גם העובדה כי קומה טיפוסית למגורים עתידה לכלול 10 יח"ד אשר חלקן מהוות דירות כלואות עם כיוון אחד בלבד ופונקציונליות מופחתת, סביר להביא בחשבון שווי בסכום של כ- 9,500 ₪ למ"ר מבונה למגורים. השווי אינו כולל עלויות עודפות/נוספות כתוצאה מעירוב שימושים.

<u>ביקורת למסקנת השווי - מכרז רמ"י מס' 21/2023 - מקור חיים 56</u>

ביום 07.05.2023 פורסם מכרז ייזום מס' 21/2023 בתחום חלקה 6 בגוש 30130, רחוב מקור חיים 56. החלקה ממוקמת במרחק של כ- 30 מ' בלבד מהחלקה שבנדון. שטח החלקה הינו 1,193 מ"ר ויעודה עפ"י התכנון התקף הינו אזור מגורים 1 עם זכויות בניה בשיעור של 75% משטחה עבור שטחים עיקריים (לא כולל ממ"דים ומרפסות פנימיות). עפ"י הוראות המכרז, על הזוכה לתכנן ולאשר תכנית בנין עיר להקמת פרויקט מגורים.

בהתאם לכך, לאחרונה אושרת בתחום החלקה תכנית בנין עיר מס' 101-1335298 המציעה הקמת פרויקט מגורים עבור 70 יח"ד בבינוי של 10 קומות, עם שטחי מסחר בקומת הקרקע ושילוב שטחי ציבור מבונים (מטלות תב"ע). צפיפות יח"ד לפי התכנית הינה כ- 58 יח"ד לדונם, כאשר שטח פלדלת ממוצע ליח"ד הינו כ- 115 מ"ר.

ניתוח המכרז:

נתוני תכנון תקף:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח עיקרי	895	1.0	895
ממ"דים	144	1.0	144
מרפסות פנימיות	186	1.0	186
סה"כ שטח סחיר לפי תכנון תקף (מ"ר)			1,225

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
מקדם התאמה לצפיפות נמוכה (כ- 10 יח"ד לדונם)			1.2
סה"כ שטח סחיר לפי תכנון תקף (מ"ר)			1,470

תכנית 101-1335298:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
שטחי מגורים (עיקרי וממ"דים)	7,152	1.0	7,152
שטח מסחר	335	1.0	335
שטחי ציבור (מטלות תב"ע)	130	0	0
סה"כ שטח סחיר אקוי' לפי תכנית 101-1335298			7,487

היטל השבחה (לפי מימוש בהיתר בניה):

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
שטחי מגורים ללא ממ"דים	6,312	1.0	6,312
שטחי מסחר	335	1.0	335
סה"כ מצב חדש ללא ממ"דים			6,647
סה"כ מצב קודם ללא ממ"דים			1,297
השבחה			5,350
היטל השבחה			**2,675**

סה"כ זכויות בניה לפי תכנית 101-1335298 בניכוי היטל השבחה	4,812
מקדם דחיה להכנת ואישור תכנית (כשנה וחצי)	0.92
סה"כ מר"א במועד הזכייה במכרז (17.12.23)	4,442
מחיר זכיה + פיתוח	₪ 30,308,629
עלות מטלת תב"ע	₪ 1,521,000
סה"כ מחיר זכיה	₪ 31,829,629
שווי למ"ר מבונה למגורים למועד הזכייה במכרז (17.12.23)	₪ 7,165
בהתאמה לזמן למועד הקובע לחוות הדעת	₪ 8,957
שווי למ"ר מבונה למגורים מתואם בהתאם למכרז במעוגל	**₪ 9,000**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ביקורת נוספת למסקנת השווי- עסקאות מכר לדירות מגורים בפרויקט מקור חיים 54 ומקור חיים 62, הממוקמים בדרום שכונת מקור חיים בצמידות לגבול אזור המסחר והתעשייה תלפיות:

הפרויקט ברחוב מקור חיים 54 הינו בתחום חלקה 5 בגוש 30130. שטח החלקה כ- 1,784 מ"ר והפרויקט כולל 72 יח"ד ב- 2 בניינים בבינוי של 7 קומות עם שילוב של שטחי ציבור מבונים (צפיפות בינוי של 40 יח"ד לדונם).

הפרויקט ברחוב מקור חיים 62 הינו בתחום חלקה 336 בגוש 30130. שטח החלקה כ- 1,155 מ"ר והפרויקט כולל 52 יח"ד בבינוי של 12 קומות עם שילוב של שטחי ציבור מבונים (צפיפות בינוי של 60 יח"ד לדונם).

פרויקט	יום מכירה	מחיר (₪)	שטח ברוטו	מחיר למ"ר ברוטו	התאמה לזמן	שווי למ"ר ברוטו מתואם
מקור חיים 54	30.01.25	3,100,000	86	36,047	1.000	36,047
	09.12.24	2,800,000	76	36,842	1.000	36,842
	24.11.24	4,280,000	111	38,559	1.000	38,559
	31.10.24	3,517,500	98	35,893	1.000	35,893
	09.10.24	3,400,000	91	37,363	1.000	37,363
	30.09.24	3,000,000	78	38,462	1.000	38,462
	04.07.24	2,500,000	76	32,895	1.000	32,895
	28.05.24	2,840,000	86	33,023	1.000	33,023
	17.04.24	2,800,000	86	32,558	1.000	32,558
	28.03.24	1,740,000	50	34,800	1.000	34,800
	05.03.24	4,698,000	130	36,138	1.000	36,138
מקור חיים 62	30.10.24	1,800,000	47	38,298	1.000	38,298
	11.07.24	2,610,000	66	39,545	1.000	39,545
	01.04.24	3,285,848	97	33,875	1.000	33,875
	14.01.24	3,295,987	93	35,441	1.025	36,327
	28.09.23	3,280,000	93	35,269	1.025	36,151
	31.07.23	3,217,000	95	33,863	1.025	34,710
	17.07.23	2,500,000	66	37,879	1.025	38,826
	03.07.23	3,250,000	93	34,946	1.025	35,820
	28.06.23	3,265,000	95	34,368	1.025	35,228
	22.06.23	3,108,000	82	37,902	1.025	38,850
	30.05.23	3,308,430	95	34,826	1.025	35,696
שווי למ"ר בנוי בממוצע (₪)						**36,177**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נזכיר כי מדובר במיקום עדיף על-פני הנכס הנדון ובעל פרמטרים עדיפים כך שיש לבצע התאמות ביחס למיקום, צפיפות יח"ד, עירוב שימושים וכו'.

<u>נתוני שווי לתעסוקה</u>

ראשית, יש לציין כי אזור התעשייה תלפיות, לאור פרסום תכנית האב (השנייה) מצוי במגמת פיתוח ובניה ענפה הכוללת הקמת שטחי תעסוקה בהיקפים גדולים.

בשנים האחרונות מתחם הכניסה לעיר מצוי במגמת תכנון, פיתוח ובניה ענפה, בתחומו אושרו במסגרת תכנית רובע הכניסה לעיר היקפי בניה עצומים של כ- 550,000 מ"ר עילי לטובת שימושים מעורבים של משרדים, מלונאות, תרבות ומבני ציבור, מסחר ודיור תומך תעסוקה.

בנוסף, מצויים בשלבי תכנון, אישור ובניה שונים היקפי בינוי נוספים של מאות אלפי מ"ר נוספים במתחמים המצויים בסמיכות מיידית למתחם רובע הכניסה לעיר, בין היתר, מתחם בנייני האומה, מתחם בליליוס, שערי צדק הישן, הקריה המחוזית, היכלי המשפט והפרקליטות, משרד המשפטים ועוד, אשר משלימים את היקפי הבניה במתחם הכניסה לעיר לכ- מיליון מ"ר (חלק ניכר מתוכם מצויים בשלבי הקמה כאלו ואחרים).

זאת ועוד, במתחם קרית הממשלה (ידוע גם בשם קרית בן גוריון) הגובל מדרום עם מתחם הכניסה לעיר, וממוקם בין שדרות רבין, שדרות בגין ודרך רופין, מצויים בשלבי הקמה בנייני משרדים בבינוי של 12-4 קומות עיליות עבור משרדי הממשלה וביניהם בניין ג'נרי 3 לצד תוספות בניה בהמשך למשרדי ממשלה קיימים, ובתחומם אושרו היקפי בינוי של כ- 400,000 מ"ר.

בהקשר זה חשוב לציין כי הבניה במתחם קרית הממשלה וכן בקריה המחוזית, מתבצעת בהתאם למכרז של מנהל הדיור הממשלתי במתכונת של DBOT תכנון-בנייה-הפעלה-העברה, לפיו התחייבו הזוכים במכרז לתכנן את הפרויקט, לבנות אותו, לתפעל אותו במהלך תקופת ההפעלה ובסוף התקופה להחזירו למזמין/ממשלה. מתחמים אלו צפויים לאכלס משרדי ממשלה רבים בכפוף לדמי שכירות בגבולות של 60-65 ₪ למ"ר משרדים על פי תנאי ההתקשרות שסוכמו בין מנהל הדיור הממשלתי לבין המפעיל, נתון אשר יש לו השלכת רוחב על דמי השכירות למשרדים באזור הכניסה לעיר ויהווה חסם משמעותי לעניין זה. כמו כן, העובדה שמשרדי ממשלה רבים יעברו לאכלס את המבנים החדשים, חלף המבנים אותם שוכר מנהל הדיור הממשלתי כיום תביא ל"שחרור" לשוק של כמות גדולה מאד של שטחי המשרדים שיתפנו.

זאת ועוד, במתחם גב-ים פארק העברית בסמוך לאוניברסיטה העברית בגבעת רם יוקמו בשני שלבים 4 בנייני משרדים בשטח כולל של כ-270,000 מ"ר (מתוכם כ-130,000 מ"ר בשלב א' וכ- 140,000 מ"ר בשלב ב').

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ואם לא די בכך, הרי שלכל המתחמים שפורטו לעיל מתווספים עוד ארבעה אזורי תעסוקה מרכזיים בעיר, המצויים בעיצומם של תהליכי תכנון ופיתוח. המדובר באזורי התעשייה גבעת שאול, הר חוצבים ואזור התעסוקה מלחה (הכולל את גט"י וקניון מלחה). בכל אחד מהאזורים הנ"ל אושרו ומאושרות תכניות לבינוי של שטחי תעסוקה ומשרדים המסתכמים יחד להיקף של מיליוני מ"ר.

מהאמור ניתן ללמוד על עודף ההיצע המשמעותי בשטחי משרדים הקיים בעיר ירושלים.

בהמשך לאמור, נפנה לבדיקה מקיפה שנערכה באפריל 2019 ע"י האגף האסטרטגי במנהל התכנון לצורך גיבוש תכנית אסטרטגית של ישראל לשנת 2040, במסגרתו נבחנו היקף שטחי התעסוקה הכלולים בתכניות מאושרות, תכניות מתאר שחלקן אושרו וחלקן מצויות בהליכי תכנון. האגף האסטרטגי מצא שבעוד הצרכים הצפויים לשטחי תעסוקה בעיר ירושלים צפויים להגיע לכ- 3 מיליון מ"ר בלבד, לפי התכניות השונות מתוכננים בפועל כ- 12 מיליון מ"ר (מתוכם 4 מיליון מ"ר מומשו, 4 מיליון מאושרים ו/או בהליכי תכנון ו- 4 מיליון מ"ר נוספים עפ"י תכניות כוללניות), כלומר פי 4 מהצורך החזוי.

פערי ענק אלו מעידים על העובדה ששטחי התעסוקה בעיר תוכננו בהתעלם מהצרכים, יצרו ויוצרים עודף היצע, שמתבטא במחירים ואשר צפוי להביא לירידה משמעותית בשווי של שטחי משרדים הן בהיבט של מחירי הקרקע והן בהיבט של מחירי שכירות.

בכתבה שפורסמה בגלובס הוצגו נתונים לפיהם בכל המחוזות שטחי התעסוקה המתוכננים גבוהים בשיעורים גבוהים מתחזית הצורך (בטווח שבין פי 4 (מחוז ירושלים) ועד פי 22 (מחוז חיפה)).

בהתאם לסקירת שוק הנדל"ן לשנת 2024 שנערך מטעם מחלקת מחקר CBRE, עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים/תעסוקה באזור התעשייה תלפיות, נכון לשנת 2024, הינם כ- 73 ₪ למ"ר בלבד.

בהיוון לפי תשואה בשיעור סביר של כ- 7%, מתקבל שווי למ"ר מבונה למשרדים בסכום של כ- 12,500 ₪.

<u>עסקאות מכר- מתחם התנופה/טריומף (חברת סופרין),</u> מתוך דיווח לרשות המיסים (גו"ח 30130/34):

מבירור שנערך עם מחלקת השיווק, המחיר למ"ר ליחידות משרד עד לקומה 7 הינו 13,700 ₪ למ"ר, ותוספת של 100 ₪ למ"ר בעבור עלייה של כל קומה נוספת.

להלן יוצגו עסקאות מכר ביחס ליחידות משרד במתחם. תשומת לב כי המחירים בפועל נמוכים במקצת מהמחירים המוצגים לשיווק (ככל הנראה בשל משא ומתן):

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יום מכירה	קומה	שטח ברוטו במ"ר	שווי מכירה ללא חניות (₪)	התאמה בגין קומה למחיר בסיס	מחיר מתואם למחיר בסיס (₪)	שווי למ"ר (₪)
31.12.24	17	103	1,493,631	1.0730	1,392,023	13,515
31.12.24	17	144	2,094,150	1.0730	1,951,691	13,553
23.12.24	11	163	2,316,564	1.0292	2,250,846	13,809
17.12.24	12	163	2,332,954	1.0365	2,250,808	13,809
14.10.24	9	157	2,192,044	1.0146	2,160,504	13,761
15.09.24	10	66	918,848	1.0219	899,158	13,624
15.09.24	10	67	936,727	1.0219	916,654	13,681
09.07.24	4	166	1,706,000	1.0000	1,706,000	10,277
15.05.24	17	655	9,664,184	1.0730	9,006,757	13,751
15.05.24	17	157	2,211,512	1.0730	2,061,069	13,128
14.04.24	9	137	2,242,602	1.0146	2,210,334	16,134
10.04.24	7	379	5,100,000	1.0000	5,100,000	13,456
ממוצע						**13,541**

<u>דוח רבעוני מטעם חברת סופרין ביחס למתחם התנופה</u>

המסקנה מניתוח העסקאות אף עולה בקנה אחד עם הדיווח של חברת סופרין לרבעון השלישי של שנת 2024 (המועד הקובע), ממנו עולה כי שווי מ"ר בנוי למשרדים (בנטרול מחסנים וחניות) הינו 13,601 ₪.

<u>סיכום ומסקנת שווי למשרדים</u>

לאור האמור ושקלול הנתונים, סביר כי שווי מ"ר בנוי בסיסי למשרדים הינו לכל היותר בסכום של כ- 13,500 ₪. בניכוי רווח יזמי מתאים (25%) ועלות בניה ישירה ועקיפה בסכום של כ- 7,800 ₪ למ"ר (לרמת מעטפת- 6,000 ₪ עלות ישירה + 30% עלות עקיפה), מתקבל שווי למ"ר מבונה למשרדים בסכום של כ- 2,800 ₪[24] עיקרי מגלם שירות. בהתאמה למיקום הנדון בשולי אזור המסחר והתעסוקה וללא יתרון יחסי ובהתחשב בהיקף שטחי התעסוקה בפרויקט, סביר לקבוע שווי של כ- 2,500 ₪ למ"ר עיקרי מגלם שירות.

[24]. עוד ביחס לכך כי מניתוחים של מכרזי קרקע במתחם הכניסה לעיר מתקבל שווי נמוך מהשווי הנ"ל, כאשר ברי כי המיקום של מתחם הכניסה לעיר כולל יתרונות רבים ועדיף משמעותית על-פני מיקום החלקה שבנדון. ניתוח מכרזים אלו יועבר לפי דרישה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ביחס לשטחי שירות- בהתאם לקווים המנחים, פרק ט"ז (סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים), שיעור ההעמסה לשטחי שירות סחירים ביחס לשטח העיקרי בבנייני משרדים הוא בין 18% עד 26% בהתאם למספר הקומות.

על כן, סביר כי שטחי השירות במקרה הנדון ביחס לשטחי תעסוקה יעמדו בשיעור של כ-20%- כפי המופיע בטבלת זכויות הבניה בהוראות התכנית (שטחים מעל הקרקע, כאשר שטחים מתחת לקרקע מיועדים לחניה). על כן, הרי שהשווי דלעיל הינו ביחס לשטחים העיקריים בלבד והינו מגלם את שטחי השירות בתכנית, זאת בהתאם לקווים המנחים.

<u>נתוני שווי למסחר</u>

להלן ניתוח הסכמי השכירות ביחס ליחידות המסחר במבנה הבנוי בתחום החלקה:

שם השוכר	שטח המושכר במ"ר ברוטו	מטרת השכירות	דמ"ש חודשיים (₪)	דמ"ש חודשיים למ"ר	הערות
אופיס סטייל	180	מכירת ריהוט משרדי	15,300	85	
עולם המיזוג	26	מכירת מזגנים	4,500	173	
פנחס אלחרר	400	אולם הסעדה ואירועים	32,000	80	
מוסך דקלה	500	מוסך כלי רכב	50,000	100	כולל שימוש בחצר להעמדת רכבים
זמורה אורגני	200	ממכר מזון אורגני	17,000	85	
ישראל זגדון	60	משרדים ואחסנה	7,000	117	
מיגוון אלסקה	120	מכירת מוצרי טקסטיל	7,000	58	עורפי ללא חזית לרחוב
מייטק אקוויטי בע"מ	100	משרדים ואחסנה	15,000	150	
הום אדם	300	מכירת צבע וכלי עבודה	25,000	83	

עפ"י דמי השכירות המשולמים בפועל במבנה שבנדון מתקבלת עלות בסכום של כ- 110 ₪ למ"ר ברוטו לחודש. בהיוון בשיעור מתאים של 7%, מתקבל שווי למ"ר בנוי למסחר בסכום של כ- 18,850 ₪. לפיכך ובניכוי רווח יזמי מתאים לנכסים מניבים בשיעור של 25% ובניכוי שווי המחוברים במצבם (כ- 5,000 ₪) מתקבל שווי למ"ר קרקע מבונה למסחר בסכום של כ- 10,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מיקום המקרקעין שבנדון לשימושי מסחר בתחילת רחוב יד חרוצים הינו במרחק רב מלב אזור המסחר והתעסוקה וללא יתרון יחסי ביחס לכך.

במצב החדש כמחצית משטח קומת הקרקע והקומה העליונה מתוכננות לטובת שטחי ציבור כך שהפעילות המסחרית ואפשרויות השימוש מוגבלות. משכך שווי של כ- 10,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה מהווה רף עליון.

<u>סוגיות ופרמטרים נוספים</u>

שטחי הדיוריות וחלוקת שטחי המסחר במצב החדש חושבו בהתאם לשומת הוועדה המקומית. כמו כן אומצה המסקנה ביחס למימוש הזכויות למלונאות.

<u>מסד נתונים ותחשיב</u>

שווי קרקע בסיסי	
שווי למ"ר מבונה למגורים	כ- 9,500
שווי למ"ר מבונה למסחר	כ- 10,000
שווי למ"ר מבונה לתעסוקה	כ- 2,500
שווי למ"ר מבונה לדיור להשכרה	33% ממגורים ובמעוגל כ- 3,150 ₪[25]
שווי למ"ר מבונה לשטחי דיור להשכרה מחיר מפוקח	75% מדיור להשכרה ובמעוגל כ- 2,360 ₪
עלויות להפחתה	
עלות עודפת לחניה תת"ק	כ- 10,530,000 ₪
עלות עודפת חניית אורחים	כ- 3,240,000 ₪
עלות עודפת בגין עירוב שימושים	0.9 (ידוייק בהמשך ע"י מהנדס)
עלות הקמת שטחי ציבור מבונים	כ- 17,300,000 ₪
מקדמים	
מקדם הפחתה בגין דירות מגורים ללא ממ"ד	0.95
מקדם הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט ושלביות שיווק	0.85
מקדם אקווי' לשטח מסחר עורפי	0.5
מקדם אקווי' לדיוריות	15%

[25] . השווי מגלם את השטח המשותף למגורים של 750 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תחשיב שווי

מצב קודם

חלופה א'- שווי כמגרש ריק עם זכויות בניה לפי תכנית 3452 (150% למסחר ו- 74% לתעסוקה):

קומה	שימוש	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ קומתי
קרקע	מסחר	2,350 (56%)	353	2,703
ראשונה	מסחר	2,350 (56%)	353	2,703
שניה	מסחר	1,596 (38%)	239	2,704
	תעסוקה	755 (18%)	113	
שלישית	תעסוקה	2,350 (56%)	353	2,703
סה"כ		9,401	1,410	10,811

מקומות חניה לפי תקן:

שימוש	רגיל	תפעולי
מסחר	76	7
תעסוקה	11	-
סה"כ	87	7

בהתאם למוצג בחלופה זו, הרי שניתן לתכנן בניין/מרכז מסחרי מקורה עם שווי גבוה לשטחי המסחר במתחם מסחרי מובהק. ביחס לחניה הרי שניתן לתכנן מפלס חניה (חלקי) אחד בלבד בעלות מינימאלית וכמחצית מפתרון החניה בשטחה של החלקה, עם פתרונות חניה נוחים ויעילים לפריקה, טעינה וכו'.

תחשיב חלופה א':

קומה	מהות	שטח עיקרי (מ"ר)	שווי למ"ר	מקדם	סה"כ (₪)
קרקע	מסחר	2,350	10,000	1.00	23,500,000
ראשונה	מסחר	2,350	10,000	0.85	19,975,000
שניה	מסחר	1,596	10,000	0.75	11,970,000
	תעסוקה	755	2,500	1.00	1,887,500
שלישית	תעסוקה	2,350	2,500	1.00	5,875,000
סה"כ					63,207,500
הריסת ופינוי המבנה הקיים					(791,260)
סה"כ לאחר הפחתות					62,416,240
סה"כ שווי					**62,400,000**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

התחשיב משקף שווי בסכום של כ- 14,860,000 ₪ לדונם, המהווה סכום סביר נכון למועד הקובע לחוות הדעת.

<u>חלופה ב'- שווי כמגרש ריק וזכויות למגורים לפי תכנית האב הראשונה לאזור התעשייה תלפיות (משנת 2013)</u>

שמאי המבקשת מציג תחשיב לפיו לאחר הפקעה של 2 דונם משטח החלקה ניתן יהיה לבנות שטחי מגורים בשיעור של 320% (70 יח"ד) בבינוי של 12 קומות, ולפי תחשיביו, שווי הקרקע לפי חלופה זו נמוך משוויה לפי הזכויות שמכוחה של תכנית 3452.

<u>מסקנה</u>- חלופה א' היא החלופה העדיפה במצב קודם.

<u>תחשיב שווי המצב החדש</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	היעדר ממ"ד	שווי למ"ר (₪)	סה"כ (₪)
מגורים רגיל	7,951	1.00	0.95	9,500	71,757,775
דיוריות	415	0.15	1.0	9,500	591,375
דיור להשכרה	2,661	1.00	0.95	3,150	7,963,043
דיור להשכרה במחיר מפוקח (25%)	887	1.00	0.95	2,360	1,988,654
מסחר חזיתי	607	1.00	1.00	10,000	6,070,000
מסחר עורפי	607	0.50	1.00	10,000	3,035,000
תעסוקה	4,854	1.00	1.00	2,500	12,135,000
סכום בסיסי					103,540,847
הפחתת עלות עודפת לחניה תת"ק (117 מ"ח)					(10,530,000)
הפחתת עלות עודפת לחניית אורחים (18 מ"ח)					(3,240,000)
הפחתת עלות עודפת להקמת שטחי ציבורי מבונים					(17,300,000
סכום ביניים					72,470,847
מקדם הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט ושלביות שיווק (הפרש בין מצבי התכנון)					0.85
מקדם הפחתה בגין עלות עודפת בשל עירוב שימושים					0.9
סה"כ שווי מצב חדש					**55,440,198**

בחינת ההשבחה מעלה כי לא קיימת השבחה, זאת על אף תוספת השטחים המשמעותית. במקרה הנדון, לאור תוספת השטחים בעלי ערך מופחת (כגון דיור להשכרה) וכן עלות עודפת משמעותית ביחס להיקף שטחי הציבור (החריגים) יחד עם הוראות התכנית בדבר חנית אורחים ותקן החניה (שטחי חניה ממוצעים גדולים מהמקובל), התכנון המוצע הכולל צפיפות יח"ד חריגה ביותר (10 יח"ד בקומה עם דירות כלואות וכיו"ב), עירוב שימושים מאסיבי לרבות היקף ומורכבות, עולה כי לא קיימת השבחה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה</u>

<u>סבירות התוצאה</u>

לעמדתנו, יש לבחון את תוצאת השומה אשר מתקבלת "ממבט ממעוף הציפור" ואת סבירותה, לעיתים בחינה כגון זו של מבט על, שבה בוחנים את התוצאה הסופית יש בה משום סיוע חזק לבחינת סבירות הליך השמאות לכל אורכו כנגד התוצאה הסופית. במקרה הנדון במתן מקדמים והפחתות נשחט שמאית בשומת המבקשת, שווי מצב חדש מסך של 103,540,847 ₪ לסך של 55,440,198 ₪ המהווה שיעור של 53% מהשווי. במקרה דנן, ללא התייחסות לערכי השווי אלא להצגת אי סבירות התוצאה בלבד שהתקבלה בשומת המבקשת עולה כי בנתוני התכנון לפי זכויות בניה סחירות של 9,401.28 מ"ר במצב קודם ו- 19,530 מ"ר במצב חדש, מתקבלת ירידת ערך.

תשומת הלב, שמגישת התכנית הינה בעלת הזכויות במקרקעין, שהשקיעה משאבים כלכליים על מנת למקסם את אפשרויות הבינוי וכנגזרת את שווי הקרקע, על אף שלא קיימת חובה/הוראה מצד הוועדה לקידום תכנית נקודתית זו על המקרקעין שבבעלותה.

מסקנת השומה מטעמה כי על אף הגדלת זכויות הבנייה פי 2 מהמצב התכנוני הקודם, ע"י השקעת משאבים כלכלים לא מבוטלים, תוך הרחבת שימושים בעלי שווי גבוה יותר מהשווי של השימושים במצב התכנוני הקודם (נתון זה מוסכם גם בשומה המבקשת) והכפלת היקף זכויות הבנייה ביחס למצב התכנוני הקודם, מתקבלת ירידת ערך של כ- 7 מיליון ₪.

מסקנה זו של שומת המבקשת אינה עולה בקנה אחד עם ההנחה הכלכלית העומדת בבסיס תורת המחירים, לפיה האדם ממקסם תועלת רציונלית, החותר להשגת התמורה המרבית שניתן להשיג בנכס שהוא מעמיד למכירה, המהווה את ההיגיון הכלכלי של יזם בשוק החופשי.

היות וזה לא מצב הדברים, והנישומה לא פעלה לביטול התכנית הרי שבעלת הזכויות עצמה אינה מאמינה לשומת ההשבחה שהופקה מטעמה, על כן לא יהיה זה בלתי סביר להניח שמדובר בהצגה של הפחתות לא סבירות כאשר כל מטרתן הינן לייצר אצל השמאי המכריע אווירה שלילית ביחס להיקף והשימושים בתכנית המשביחה ובכך לבנות את הבסיס להפחתת היטל ההשבחה בצורה לא מידתית.

יתרה מזאת, בהתאם למסמך החלטות הועדה המחוזית שדנה בתכנית, עולה כי כלל טענות המבקשת ל"חוסר כדאיות כלכלית" נבחנו על-ידי הוועדה והשמאי המייעץ לה, והוחלט על-ידם כי קיימת לתכנית כדאיות כלכלית, וכי תוספת 200% זכויות הבנייה לטובת יח"ד בהישג יד אינה נדרשת לטובת ישימותה הכלכלית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

למעשה טיעון זה בלבד, ובהתייחס לטיעון בדבר סבירות התוצאה, שוללים את ההנחות והקביעות בשומה מטעמה, היוצרות הפחתה דרקונית ולא פרופורציונלית בשווי בלבד של המצב התכנוני החדש.

רק מטעמים אלו, נדרש שבהליך זה יקבע ששומת המשיבה הנה סבירה ועל כן מאומצת במלואה.

למעלה מן הצורך, להלן התייחסותנו המקצועית לפרמטרים בשומת המבקשת שהובילו לירידת ערך:

<u>שווי שטחי מסחר מצב קודם</u>

בשומת המבקשת קיימת הסכמה שהשימוש הטוב והיעיל במקרה הנדון הינו שווי המקרקעין כמגרש ריק ופנוי בבנייה לפי אזור תעשייה בתכנית המתאר כבשומת הוועדה, על כן התייחסות תערך לחלופה זו בלבד.

<u>שווי ושטח קומת הקרקע</u>

שומת המבקשת מבססת את שווי מ"ר מבונה למסחר עפ"י דמ"ש המשולמים בפועל במבנה שבנדון ומכפילה בשטח קומת הקרקע מבלי להבחין במיקומם ויחס חזית עומק של שטחי המסחר.

לצורך כך, מוצגת טבלת דמי שכירות מתוך הנכס ובתחתיה לא הוצג הממוצע. על אף שלא הוצג הממוצע, נקבעו דמי השכירות על בסיס חוזים אלו בלבד, בסך 110 ₪. יש לדחות האמור משני הטעמים שלהלן:

- ממוצע דמי השכירות בטבלה שבשומת המבקשת הינו 103.49 ₪ למ"ר, ולא 110 ₪ למ"ר כנטען. בהינתן התיקון האמור מתקבל שווי של 14,590 ₪ למ"ר בנוי ולא 18,850 ₪.
- ממוצע דמי השכירות נקבע בהתעלם ממיקום השטח המושכר ושטחו. כך לדוגמא, הטבלה מציגה השכרת חנות בחזית בשטח של 26 מ"ר ולה דמי שכירות של 173 ₪ ובסה"כ 4,500 ₪ ומנגד חנות בשטח פי 4.6 מהשטח המוצגת בעורף ומסתכם לשטח 120 מ"ר ולה דמי שכירות של 58 ₪ ובסה"כ 7,000 ₪, במשקל זהה.

בחלוקת סך דמי השכירות החודשיים לסך השטח המושכר מתקבלים דמי שכירות חודשיים ממוצעים של 91.62 ₪ למ"ר.

בחילוץ השווי המבונה לפי אותם הפרמטרים בשומת המבקשת, מתקבל שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה מסחר.

בשומת המשיבה, נערכה הבחנה בין שטח חזית מסחרי לבין שטח מסחרי עורפי ולכל אחד ניתן שווי בהתאמה, כך ששווי שטח חזית מסחרית נאמד בסך 10,000 ₪ (מחצית מהקומה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חזיתית ומחצית עורפית) ושווי שטח מסחרי עורפי נאמד בשיעור 50% משווי מ"ר חזיתי, קרי 5,000 ₪ למ"ר ובממוצע- 7,500 ₪ למ"ר מבונה בקומת הקרקע המסחרית.

לפיכך נכון לקבוע השווי במצב קודם לפי השווי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>שווי קומה ראשונה ושניה</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי שווי הקומה הראשונה הינו 8,500 ₪ למ"ר מסחרי, המהווה שווי גבוה יותר מהשווי המתקבל מעסקאות ההשוואה עצמם מתוך המבנה בקומת הקרקע הנאמד בממוצע בסך 7,500 ₪ בלבד.

מדובר בהגדלה מלאכותית של השווי ע"י קביעת מקדמי שווי לא סבירים וערך קרקע בסיסי שגוי, המנותק מעסקאות ההשוואה ומאופי הבינוי והשימוש בקומה הראשונה והשנייה מעל קומת המסחר.

זאת ועוד, בקשר לטענה כי קומה ראשונה הינה מסחרית, ניתן לראות בסביבתו המיידית של הנכס שלא בנויה קומה ראשונה מסחרית, דמי השכירות למסחר המשולמים בנכס הנם נמוכים מדמי השכירות באזור התעשייה, ולפיכך, קביעה שקומה זו הינה מסחרית מנותקת מהמציאות השוררת באזור זה של הנכס.

מנגד, שומת המשיבה נתמכת בנוסף בשומות מכריעות ו/או מייעצות באזור התעשייה תלפיות שנערכו בהתאם לזכויות הבנייה הניתנות לאזור תעשייה מכוח תכנית המתאר, בה קומה ראשונה מהווה לכל היותר שימוש סמי מסחרי במקדם 50% ממסחר בקומת קרקע, וקומות ב' ו- ג' במלואן הינן בשימוש תעשייתי (ראה לדוגמא שומה מייעצת שנערכה בגוש 30142 חלקות 44 ו- 60, רחוב הסדנה 11 – 13).

קביעת שווי קומה ראשונה ושנייה חייבת להיות קוהרנטית ובהתאמה לאופי הבינוי והסביבה במושא השומה, ובחוזי השכירות בנכס עצמו כפי שנאמד בשומת המשיבה.

כפי שהוסבר לעיל, בשעה שהקביעות בשומת המבקשת אינן מאומתות נדרש קבלת קביעות שומת המשיבה במלואן ובמקרה הנדון, אמידת שווי מצב קודם בסך כולל של 49,270,556 ₪.

<u>שווי מצב חדש</u>

<u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u>

<u>שווי מ"ר בנוי</u>

בשומת הוועדה הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בגבולות 37,000 ₪ וזאת על בסיס עסקאות ההשוואה לדירות מגורים בסביבתו המיידית של מושא השומה (פרויקט פרדס) ועסקאות השוואה לדירות מגורים וותיקות הצמודות לחלקת מושא השומה.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון עסקאות השוואה לדירות מגורים במתחם בליליוס תלפיות המציג שווי מ"ר בנוי בגבולות 34,214.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן ההתאמות שיש להביא בחשבון מעסקאות ההשוואה בשומת המבקשת:

- נטרול של עסקאות ההשוואה בשטח דירתי מעבר ל- 120 מ"ר (במושא השומה שטח דירות המגורים המוצעות הינו כ- 95 מ"ר דירתי ממוצע בלבד).

- נטרול הפחתה של 5% התאמה לזמן, מדובר בהפחתה מלאכותית מעסקאות ההשוואה שכן המועד הקובע הינו 06.07.2024 ולפיכך התאמה של 5% לחצי שנה אינה נכונה.

בנטרול הפחתות אלו שהובאו בחשבון בשומת המבקשת מתקבל שווי מ"ר בנוי בגבולות 35,000 ₪. בהתחשבות בעסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המבקשת (עמוד 44 לשומתם) ועסקאות ההשוואה מפרויקט פרדס כפי שמפורט בשומת הוועדה (ולא צוינו בשומת המבקשת) מתקבל שווי מ"ר בנוי בממוצע בגבולות 37,000 ₪, המגלם הפחתה לעירוב שימושים ככל וקיימת.

נקודה למחשבה ולהחלטת השמאי המכריע: העסקאות מפרויקט פרדס הנם מפרויקט מגורים משולב מסחר ומוסד בהיקף של כ- 5,000 מ"ר, לפיכך עסקאות אלו מגלמות עירוב שימושים מורכב יותר שאף אינו קיים בפרויקט הנדון, דבר שלא ניתן לו ביטוי בשומת המשיבה.

להלן סקירה של עסקאות השוואה נוספות לדירות מגורים חדשות בסביבת מושא השומה:

<u>פרויקט "עמים"- דרך חברון 142</u>

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מדווח במ"ר	תמורה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
1	26.01.25	30092/31	96	4,086,633	42,569
2	03.12.24	30092/31	95	3,908,522	41,142
3	30.12.24	30092/31	82	3,143,523	38,336
4	30.12.24	30092/31	82	3,157,760	38,509
5	30.12.24	30092/31	96	4,022,000	41,896
6	30.12.24	30092/31	82	3,517,760	42,900
7	30.12.24	30092/31	96	4,086,633	42,569
שווי מ"ר בנוי בממוצע (₪)					**41,132**

<u>פרויקט "קרסו"- דרך חברון 128</u>

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מדווח במ"ר	תמורה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
1	18.11.24	30187/35	73	2,742,000	37,562
2	14.11.24	30187/35	73	3,277,000	44,890
3	19.11.24	30187/35	87	2,896,000	33,287
4	26.11.24	30187/35	101	3,748,000	37,109
5	28.11.24	30187/35	111	4,280,000	38,559

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מדווח במ"ר	תמורה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
6	05.12.24	30187/35	123	4,301,000	34,967
7	16.01.25	30187/35	101	3,774,832	37,375
שווי מ"ר בנוי בממוצע (₪)					**37,678**

פרויקט "ויזן"- רמי לוי ברחוב דרך בית לחם

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מדווח במ"ר	תמורה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
1	26.09.25	30128/51	75	3,032,808	40,437
2	10.09.25	30128/51	75	2,956,808	39,424
3	27.08.25	30128/51	131	4,699,953	35,878
4	03.08.25	30128/51	75	2,806,808	37,424
5	28.07.25	30128/51	75	2,942,808	39,237
6	21.07.25	30128/51	106	3,973,808	37,489
7	24.06.25	30128/51	75	2,917,952	38,906
שווי מ"ר בנוי בממוצע (₪)					**38,399**

פרויקט "אזורים"- דרך חברון

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח מדווח במ"ר	תמורה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
1	21.09.25	30289/10	93	4,436,810	47,708
2	16.09.25	30289/10	130	5,439,237	41,840
3	01.09.25	30289/10	130	5,558,810	42,760
4	01.09.25	30289/10	93	4,480,341	48,176
5	01.09.25	30289/10	98	3,903,259	39,829
6	01.09.25	30289/10	123	4,865,295	39,555
7	01.09.25	30289/10	123	4,886,315	39,726
8	01.09.25	30289/10	98	3,991,908	40,734
שווי מ"ר בנוי בממוצע (₪)					**42,541**

מהעסקאות ההשוואה המוצגות לעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי לדירת מגורים חדשה בסביבת מושא השומה נע בגבולות 37,500 ₪ ל- 42,500 ₪, ועל כן קביעת שווי מ"ר בנוי בסך 37,000 ₪ כבשומת המשיבה מהווה קביעה סבירה ביותר ואף ברף התחתון.

רכיב המע"מ: הן המועד הקובע והן עסקאות ההשוואה המוצגות בשומת הוועדה הינן בשנת 2024 ועל כן שיעור המע"מ נכון למועד זה עומד על 17% ולא 18% כבשומת המבקשת.

רווח יזמי: בהתאם לקו מנחה פרק יח'- שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מספר 1) שיעור הרווח היזמי המקובל בבנייה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה) הינו 15% - 18% ובשומת הוועדה נלקח על הרף העליון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לטענת שומת המבקשת היות ומדובר באזור מסחר ותעסוקה אשר עתיד לשנות את פניו לשכונת מגורים הובא בחשבון שיעור רווח יזמי 22%, טענה לא סבירה במיוחד נוכח העסקאות מפרויקט פרדס הממוקם בלב אזור התעשייה ולא בשוליים כמושא ההליך.

לפיכך, במקרה הנדון, לא קיימת סיבה מבוססת מקצועית לחרוג משיעור היזמות המקובל שכן מדובר על שוק משוכלל, שכונה מפותחת ובבנייה רוויה/מגדלית למגורים.

מגרש הנכס אינו באזור של שכונת מגורים בהתהוות. במגרש שלצד מגרש הנכס, כמו גם במגרשים שמצפון למגרש הנכס כבר בנויים בנייני מגורים. מנגד, מתחם "פרדס" גובל מדרום ומצפון בשטחי תעסוקה ומסחר והוא בנוי מעל לשטח מוסד בהיקף של כ- 5,000 מ"ר.

כמו כן, במסמך התגובה הצגנו גם עסקאות ממתחם קרוב הנמצא באזור התעשיה.

מגרש הנכס ממוקם במרחק של כ- 5 דקות הליכה משני קווי רק"ל.

<u>עסקת המכר ברחוב מקור חיים 60</u>

מהניתוח שהציג שמאי המבקשת עולה, כי העסקה הנדונה משקפת שווי למגורים בסך 12,790 ₪ למ"ר מבונה מגורים ממוצע (138,065,760 ₪ חלקי 10,794 מ"ר לשיווק למגורים). במקרה הנדון נמכר שיעור של 24% מהמקרקעין הנדונים ועל כן בתוספת של 10% בגין רכיב המושע מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בגבולות 14,069 ₪.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 14,360 ₪ המהווה שווי כמעט זהה לשווי המתקבל בעסקה זו.

קרי, עולה המסקנה כי העסקה הנדונה תומכת בשווי שנקבע במושא השומה ובוודאי שאינה תומכת בשווי הבסיסי שנקבע בשומת המבקשת בסך 9,500 ₪ למ"ר מגורים.

כמו כן, מבירור מול מחלקת היטל ההשבחה בעיריית ירושלים עולה כי במקרקעין הנדונים קיימת הערה לטובת "אזורים" וזאת בשל הסכם קומבינציה בשנת 2021. פרט זה הינו חשוב אולם נסתר מעינינו ולא הוסבר משמעותו על עסקת ההשוואה- לאור האמור יש לשים לב למהימנות עסקת השוואה זו והרלוונטיות שלה למושא השומה.

כמו כן, העסקה הנדונה נערכה בהליך של תביעה לפירוק שיתוף ונמכר ע"י כונס נכסים, לפיכך מדובר במימוש מהיר שיכול ואינו מצביע על שווי שוק מלא.

לעניין מיקום עסקת ההשוואה עלינו להשיב כי מבחינת צורת החלקה מדובר בצורה אי רגולרית, השונה מחלקת מושא השומה המהווה צורה רגולרית. כמו כן, מדובר באזור שהינו טרם מפותח על ציר הרק"ל ועל כן הבנייה בה מושפעת מקצב התקדמות של פיתוח הכבישים והרק"ל הגובל בה- דבר שאינו קיים במושא השומה המהווה חלקה עצמאית שאינה תלויה בסביבתה המיידית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מיקום: כנגד עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה מפרויקט הסמוך למושא השומה הידוע בשם מכון "פרדס" נטען במהלך הדיון על ידי שמאי המבקשת שעסקאות אלו לדירות המגורים גבוהות נוכח קירבתם לשכונת בקעה (כמושא ההליך). מנגד, עסקת ההשוואה לקרקע היא מאזור המרוחק למושא השומה ולשכונת בקעה, לפיכך ככל שיוחלט להתבסס גם על עסקה זו, מעבר למתן התאמה בגין נושא המושע, צורת החלקה והפיתוח, כמפורט לעיל בהרחבה, יש לתת גם ביטוי לנושא המיקום האטרקטיבי של מושא ההליך (כאמור גם לדידו של שמאי המבקשת).

<u>עלות בניה</u>

בשומת הוועדה נאמדה עלות בנייה כוללת למ"ר סחיר בגבולות 11,000 ₪, לפי עלות בניה ישירה לפי מחירון דקל של 5,565 ₪, בתוספת 20% העמסת שטחי ברוטו, העמסת עלות חניון של 22,753,500 ₪ לפי 1,858 ₪ למ"ר, ועלויות עקיפות של 30%.

הערה: סך שטח ברוטו נטו בפרויקט בשטחי המגורים הנו 17.5% ועל אף זאת הועמס 20%. עלות בנייה זו מהווה עלות בנייה מבוססת התואמת את מאפייני הנכס ומיקומו.

בשומת המבקשת נקבעה עלות בנייה כוללת למ"ר בגבולות 13,500 ₪, ללא פירוט של מרכיבי העלות אלא בהתייחס לנתונים מתוך הסכמים פאושליים שלא הוצגו, כלהלן:

- <u>פרויקט "קטמון של זהב"</u>- בדיקה תכנונית מעמיקה של הפרויקט מעלה כי במועד 10.11.2025 פורסמה להפקדה תכנית בחלקה הנדונה שמטרתה שינוי בבינוי מאושר ותוספת ששטחי בניה, ועל כן לא ידוע האם הסכם זה אשר ציין שמאי המבקשת כולל גם כן את תוספת הבנייה.

כמו כן, מבחינה של היתר הבניה שהופק בפרויקט זה עולה כי שטח החניה שאושר הינו בסך 1,483.15 מ"ר עבור 23 יח"ד, קרי 64.5 מ"ר ממוצע לחניה עבור יח"ד, העולה באופן משמעותי משטח חניה ליח"ד במושא השומה המסתכם ל- 44 מ"ר, דבר המשפיע מהותית על עלות הבנייה ועל כן לא ניתן להתבסס על הסכם זה באמידת עלות בנייה במושא השומה.

- <u>פרויקט "יפו 59"</u>- יובהר כי ההסכם מגלם עלות בניית מרפסות, שטח דירתי סחיר ממוצע של כ- 60 מ"ר, היעדר גישה והיעדר שטח התארגנות, על ציר רק"ל במרכז העיר ירושלים, בשונה ממושא השומה, דבר המגדיל באופן ישיר ומשמעותי את עלות הבנייה.

- <u>פרויקט "פנינת שרי ישראל"</u>- מדובר בפרויקט הכולל דירות מגורים בשטח דירתי ממוצע של כ- 50 מ"ר, ללא שטח התארגנות, השונה משמעותית בבינוי ממושא השומה. כמו כן, בפרויקט שרי ישראל, קיימת בעיית נגישות ומיקום בכניסה לעיר ותוואי מרכזי.

בנכס כאן, שטח דירתי ממוצע הנו 95.8 מ"ר, והוא גבוה מממוצע שטחי הבנייה של הנתונים שלעיל בשיעור 174%. כידוע עלות בנייה לדירות קטנות הנו גבוה יותר נוכח

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חלוקת שטחי הבנייה ליותר יח"ד המצריך בין היתר תוספת מטבחים, חדרים רטובים וכו'.

באשר לעלות הבנייה בשומת רמ"י שנערכה לנכס בשכונת סנהדריה, אליה הפנה שמאי המבקשת, להלן ההבחנות המינימליות אותן יש להבין טרם מסתמכים על האמור בשומה זו:

- ✓ <u>מועד קובע</u>- שומת רמ"י נערכה למועד 08.2025 ואילו המועד הקובע בהליך כאן הינו 07.2024. מדד תשומות הבנייה למגורים עלה בתקופה זו בשיעור של כ- 6.1%. לפיכך, בהתאמה למועד הקובע מתקבלת עלות בנייה בסך 12,535 ש"ח.
- ✓ <u>טופוגרפיית החלקה</u>- שומת רמ"י הינה למקרקעין שבהם טופוגרפיה שיפועית המצריכה בניית קירות תמך בעומקים שונים, דבר המייקר את עלות הבניה ביחס למושא ההליך שהינו על קרקע.
- ✓ <u>שווי מ"ר</u>- בסיס השווי בשומת רמ"י הינו מ"ר בנוי בגבולות 46,000 ש"ח ואילו במושא ההליך בגבולות 37,000 ₪, לפיכך מדובר בדירות יוקרה הכוללות סטנדרט בנייה גבוה ביחס למושא ההליך דבר הגורר עלויות בנייה יקרות יותר.

לפיכך מכל האמור עולה המסקנה כי בהתאמה למועד הקובע ולמאפייניו של מגרש הנכס, עלות הבנייה שהובאה בחשבון בשומת הוועדה הינה סבירה בהחלט.

מעבר לאמור, המהווה אומדני עלויות בנייה על ידי שמאי מקרקעין, במקרה הנדון הוגש דוח מהנדס מטעם המבקשת שבו הוצגו עלויות הבנייה למ"ר מגורים בפרויקט הנדון המלמדות על עלות בנייה כוללת של 9,700 ₪ למ"ר מגורים (מגלם בניית מרפסות וחניה תת-קרקעית), כך שהעלות של 13,500 ₪ הנטענת על-ידי שמאי המבקשת, מהווה פי 140% מהעלות שבחוות הדעת ההנדסית מטעם המבקשת. חוסר קוהרנטיות מובהק.

עולה התחושה ששמאי המבקשת מבקש להתאים את עלויות הבנייה שנקבעו בשומתו שהינם בסתירה מדוח המהנדס מטעמו ומבקש ממך להתבסס על עלויות בניה לא רלוונטיות.

<u>התייחסות לשומות מכריעות בשומת המבקשת</u>

שומת השמאית המכריעה וייס לנכס בדרך חברון-התנופה- השומה נערכה למועד קובע שהוא כ- 3 שנים טרם המועד הקובע בהליך כאן, ועל כן בגין שומה זו יש לבצע את ההתאמות הנדרשות- דבר שלא נעשה בשומת המבקשת.

כמו כן, בסביבתו הסמוכה של מושא הכרעה זו פורסם מכרז רמ"י מס' 145/2021, פרסום המכרז במועד 29/04/2021, לבנייה של 463 יח"ד, מחיר סופי + הוצאות פיתוח מסתכם ל- 448,635,005 ש"ח. בניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים בגבולות 12,000

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

₪ למ"ר למועד קובע כ- 3 שנים טרם מושא השומה ומגלם הקמת פרויקט בהיקף של 463 יח"ד.

להלן ניתוח המכרז:

מגרש	בניין	ייעוד	שטח מבונה פלדלת במ"ר	מס' יח"ד	הערות
1A	1-3	מגורים	37,190	374	מ"ר פלדלת
		מסחר	200	0	מ"ר עיקרי
2	5	מגורים	3,748	39	מ"ר פלדלת
		מסחר	205	0	עיקרי תת"ק
	6	מגורים	5,175	50	מ"ר פלדלת
		מסחר	195	0	עיקרי תת"ק

שווי מגרש 1A	
סה"כ מ"ר מבונה פלדלת למגורים	37,190
שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים	₪ 12,000
סה"כ שווי למגורים	₪ 446,280,000
סה"כ שטח עיקרי למסחר	200 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 11,000
סה"כ שווי למסחר	₪ 2,200,000
סה"כ שווי המגרש, במעוגל	**₪ 448,480,000**
שווי מגרש 2	
בניין 6	
סה"כ מ"ר מבונה פלדלת למגורים	5,175
שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים	₪ 12,000
סה"כ שווי למגורים	₪ 62,100,000
סה"כ שטח עיקרי למסחר	195 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 11,000
סה"כ שווי למסחר	₪ 2,145,000
סה"כ שווי בניין 6	**₪ 64,245,000**
בניין 5	
סה"כ מ"ר מבונה פלדלת למגורים	3,748
שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים	₪ 12,000
סה"כ שווי למגורים	₪ 44,970,000
סה"כ שטח עיקרי למסחר	205

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 11,000
סה"כ שווי למסחר	₪ 2,255,000
סה"כ שווי בניין 5	₪ 47,225,000
שווי יחסי בניין 5 25.1% בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה	**₪ 11,871,430**
סה"כ שווי יחסי מגרש 2	₪ 76,116,430
הפחתה בגין מושע ומורכבות (25%)	**₪ 57,087,322**
סה"כ שווי שני המגרשים כולל פיתוח	**₪ 505,567,322**
עלויות בנית מבנה ציבור	₪ 12,154,123
סה"כ שווי המגרש בתוספת עלויות בניית מבנה ציבור	**₪ 517,721,445**
הפחתה בגין מורכבות והיקף פרויקט לרבות הצורך בתיאומים הנדרשים לצורך תחילת הבנייה (10%)	**₪ 465,949,301**

<u>שומת וועדה בגבעת המטוס</u>- מדובר בקביעת שווי מ"ר מבונה למגורים שאינו רלוונטי למושא השומה, מיקום אחר לחלוטין, שכן גבעת המטוס הינה שכונה בהתהוות הנמצאת בתהליכי פיתוח ותשתיות, הכולל בינוי משולב של מחיר למשתכן ושווי שוק, ולפיכך לא ניתן לגזור משווי זה למושא השומה.

<u>מקדם עבור העדר ממ"ד</u>

ראשית, יובהר כי הכתבות והמחקרים אותם מציג שמאי המבקשת הינן לדירות מגורים ללא פתרון מיגון לעומת דירות מגורים הכוללות ממ"ד וזאת בניגוד למושא השומה בה הסיטואציה שונה שכן מדובר על דירות מגורים הכוללות פתרון מיגון קומתי, על כן השוואה שבוצעה לדירות מגורים ללא ממ"ד הינה השוואה לא נכונה של הדירות הנבחנות ולכן מטעה.

התייחסות לשומות המכריעות שהוצגו בשומת המבקשים:

- בשומה שנערכה ע"י השמאי המכריע רוזנברג לחלקה 189 בגוש 2074, נקבע כי בכפוף לאי הימצאות נתוני השוואה לנושא שווי דירות ללא ממ"דים, מקדם ההפחתה חושב לפי מקדם דחיה של שנה וחצי במכירת הדירות. מקדם הדחייה לפי 6% - 0.92.

בשומת הוועדה בהליך כאן הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% בגין מורכבות עסקה, ועל כן ככל וקיימת דחייה לאור העדר הממ"ד, הרי שההפחתה זו כבר הובאה בחשבון בשומת הוועדה. בשומת המבקשת קיימת הפחתה כפולה ומכופלת בגין רכיב זה שכן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% מהשווי הבסיסי ובנוסף הפחתה בשיעור של 15% בגין גודל, מורכבות ושלביות שיווק.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהתאם לנקבע בשומה המכרעת לכל היותר קיימת דחייה של כשנה וחצי בפרויקט, הפחתה אשר הובאה בחשבון כבר בתחשיב ואין מדובר בשני מקדמים שונים שמופעלים בטור אלא במקביל, ועל כן כל מתן מקדם נוסף יהווה עיוות בתוצאת ההשבחה.

- בשומה שנערכה ע"י השמאית המכריעה שרביט לחלקה 119 בגוש 6952 תל אביב, אכן כפי שמציין שמאי המבקשת ניתנה הפחתה בשיעור של 15% (משווי מ"ר מבונה) אולם החסיר שמאי המבקשת את המשך הכרעתה, כי: הממ"קים עצמם בעלי תרומה לשווי הדירות (ניתן להקביל זאת למחסנים משותפים) ועלותם פחותה מעלות ממ"דים.

היות ובשומת הוועדה והן בשומת המבקשים לא הובא בחשבון שווי לשטח הממ"קים, ולא ניתנה הפחתה בגין עלות בנייתם, הרי שלא ניתן להפחית מהשווי העיקרי בגינם, קרי יש להביא בחשבון את כלל הרכיבים, אשר מקזזים זה את זה.

- שומה שנערכה ע"י השמאי המכריע דוד דדון לחלקה 21 בגוש 40002, אילת- קיימת הטעיה בשומת המבקשת בהצגת הנתונים, שכן בשומה המכרעת לא חושבה הפחתה בשיעור של 20% כפי שנטען בשומת המבקשת, וההפחתה המצוינת ניתנה בשומת המבקשת בהליך, והשמאי המכריע דחה טענה זו.

יתרה על האמור, מבדיקה שערכנו לשווי דירות מגורים בעיר אילת לדירות מגורים הכוללות פתרון מיגון של ממ"ד ופתרון מיגון של ממ"ק עולה כי שווי מ"ר בנוי למגורים הכולל ממ"ק אף גבוה משווי מ"ר בנוי למגורים הכולל ממ"ד בעיר אילת[26].

לעמדת שמאי המשיבה, מחד מיגון באמצעות ממ"ק מחייב בעת השימוש יציאה מהשטח הדירתי הפרטי לשטח הציבורי תוך שימוש בשטח זה עם יתר בעלי הדירות הקומתיים, ועל כן ככל הנראה קיימת הפחתה מסוימת בשווי זכויות הבנייה בגין רכיב זה. מאידך, פתרון מיגון של ממ"ד יוצר פחת פונקציונאלי של תכנון פנים הדירה וכן קבלת חדר "נחות" לשימוש יום יומי.

בפתרון מיגון של ממ"ק מתקבל שטח קומתי ציבורי לשימוש הדיירים המהווה לכל הפחות שווי של מחסן משותף, שיש להביא בשווי.

כמו כן, כפי שפורט לעיל עלויות הבנייה עבור בניית ממ"ק הינן פחותות מעלויות הבנייה עבור בניית ממ"ד בממוצע למ"ר מועמס. לאור האמור לעיל, לא יהיה זה בלתי סביר להניח כי גורמים אלו המשפיעים על השווי למעלה ולמטה בשיעור זניח, מתקזזים ועל כן שווי מ"ר ממוצע דירתי זהה ולחלופין מגולם בהפחתה שניתנה בשווי מצב חדש בגין דחיית כלל הפרויקט כפי שניתן בשומה המכרעת של שמואל רוזנברג.

[26] . שמאי המשיבה מציג 12 עסקאות של מכר דירות עם ממ"ד בגו"ח 40003/16 בשטח ממוצע של 75 מ"ר לפיהן השווי הבנוי הינו 23,230 ₪, ו- 12 עסקאות של מכר דירות בשטח ממוצע של 65 מ"ר בהן המיגון באמצעות ממ"ק, בחלקות 114, 115, 176 בגוש 40009 בהן השווי הינו 25,134 ₪ למ"ר בנוי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>שווי מ"ר מבונה דיור להשכרה</u>

קביעת שווי מ"ר מבונה בשומת הוועדה נאמד עפ"י קו מנחה פרק כ"ח (המביא בחשבון את כלל ההוראות בגין שימוש זה), בהתבסס על העובדה ששטח דירתי ממוצע הינו 47 מ"ר בלבד, נאמד בגבולות 8,000 ₪.

בנוסף, נערכה בחינת סבירות התוצאה ע"י השוואת השווי שהתקבל בקו מנחה פרק כ"ח לבין מקדם השווי שנקבע בשומות מכריעות, ונמצא שמהווה כ- 56% משווי מ"ר מבונה מגורים למכירה, שיעור סביר בהתחשב בנתוני הפרויקט.

מנגד, קביעת שווי מ"ר מבונה בשומת המבקשת נאמד בהתעלמות מוחלטת מקו מנחה פרק כ"ח, וללא התייחסות לביקושים ולמחירים בסביבת מושא השומה, ונאמד בשיעור של 33% משווי רגיל למגורים, ובמקדם נוסף של 75% למגורים דירות להשכרה בפיקוח לעומת דירות ללא פיקוח. שיעורים אלו נאמדו בשומת המבקשת על בסיס האסמכתאות שלהן:

- מסמך שנערך על ידי קברניטי המשק, מכתבה של גב' כרמית יוליס ודוח בנק ישראל לשנת 2023- מדובר בטענות אווירה בלבד, ללא כל קשר למושא השומה או טענה שמאית גרידא. שמאי המבקשת מנסה לייצר אווירה של פגיעה כלכלית וחוסר כדאיות בפרויקט (בזהה לאווירה שניסו לייצר בעת אישורה של התכנית בפני גורמי התכנון, ונדחו על הסף בידי הוועדה המחוזית) ולפיכך, יש לדחות כל ניסיון להתייחסות ו/או תימוכין למסמכים אלו.
- ניתוח תוצאות עסקאות קרקע על פי מכרזי רמ"י במתחם שדה דב- לפי ניתוח המכרזים על-ידי שמאי המבקשת, שווי מ"ר דיור להשכרה הנו 6,150 ₪ ואילו שווי מ"ר מבונה למגורים למכירה הינו 19,000 ₪.

משווי דיור להשכרה שהתקבל יש לבצע התאמות קונקרטיות למושא השומה כלהלן:

- ✓ במקרה דנן מדובר במגרשים המוצעים בשלמותם לדיור להשכרה ולא פרויקט משולב כבמושא השומה, דבר המשפיע על השווי בחיוב.
- ✓ במכרזי הקרקע מדובר ב- 50% דירות בשכ"ד בפיקוח ולא 25% כבמושא השומה, דבר המשפיע על השווי בחיוב.
- ✓ מכרזי הקרקע משקפים תוספת של כ- 1,679 יח"ד בשטח פלדלת של כ- 153,261 מ"ר וממוצע לדירה של 91.5 מ"ר בעוד שבמושא השומה מדובר ב- 90 יח"ד ובשטח עיקרי של 4,298 מ"ר בלבד, וממוצע 47 מ"ר, כמעט מחצית בלבד. קרי יש לתת ביטוי הן להיקף העסקה המגולם במכרזי הקרקע והן לעובדה כי מדובר ביח"ד קטנות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

דירה להשכרה בשטח של כ- 47 מ"ר, עם יחס ברוטו : נטו של כ- 17.5% בלבד, הינה מוצר אחר בהשוואה לדירות להשכרה שבמכרזים שבשדה דב.

על אף האמור, עדיין מתקבל שיעור 33% בעוד שבשומת הוועדה השיעור המתקבל הינו 56%, קרי, תוספת זו מוסברת על ידי הבאה בחשבון של הפרמטרים שלעיל.

שומת רמה מאור- יובהר כי מדובר במגרשים המוצעים במלואם לבניית דירות מגורים להשכרה ללא דירות מגורים רגילות.

כמו כן, מקדם השווי שהובא בחשבון הינו בהתייחס להיקף שטח עיקרי של כ- 26,940 מ"ר, וללא הפחתה נוספת בגין היקף עסקה, ואף ללא מתן מקדם הפחתה נוסף.

יתרה מזאת, שטח עיקרי ממוצע בשומת מאור הינו 90 מ"ר עיקרי ליח"ד, ואילו בנכס כאן הינו 47 מ"ר בלבד, קרי כמעט מחצית, דבר המשפיע באופן מהותי על מקדם השווי.

במקרה דנן, מבקש שמאי המבקשת כי יובא בחשבון מקדם שווי שהובא בחשבון בשומה המכרעת (המגלם בנייה בהיקף של כ- 27,000 מ"ר ללא מתן מקדם הפחתה להיקף עסקה) להכפיל את המקדם במושא השומה ולתת בנוסף הפחתה נוספת להיקף עסקה.

לעניין ההערה בשומת המבקשת כי ערכי השווי באזור שבשומת מאור גבוהים מאלו של אזור המסחר והתעסוקה בתלפיות ירושלים ולכן מדובר בקל וחומר - הרינו להשיב כי בהתאם לשומה המכרעת שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס שבשומה מכרעת הינו בגבולות 27,751 ₪, ואולם לדעת שמאי המבקשת עצמו שווי מ"ר בנוי למגורים במושא השומה הינו בגבולות 34,000 ₪, לפיכך מדובר בטענה לא נכונה.

בהתאם לסקירת מקדמי ההתאמה בשומות המכריעות שהוצגה בשומת המבקשת עולה כי המקדם בין מגורים למכירה לבין מגורים לשכירות ארוכת טווח נע בין 47% לבין 62% ובממוצע 54% עבור יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 70 מ"ר ועל כן שיעור של 56% עבור יח"ד בשטח של 47 מ"ר (המהווה 1/3 פחות מהשטח העיקרי הממוצע של יח"ד בהכרעות המוצגות) שהובא בחשבון בשומת הוועדה הינו סביר ואף נתמך בשומות מכריעות המוצגות בשומת המבקשת.

לצורך הצגת סבירות התוצאה בשומת המשיבה, להלן תוצג עסקת למגורים להשכרה במקרקעין הידועים כמגרש ח'2 בתכנית מס' 420-0750125, אשר בגו"ח 5813/137 שבפינת הרחובות יהודה ושבטי ישראל, שכונת השבטים, מודיעין- מכבים-רעות:

בהתאם לדווח מידי בדבר התקשרויות בהסכם לרכישת פרויקט בשכונת מוריה במודיעין ובהסכם השקעה עולה כי החברה במועד 29.1.2024 התקשרה בעסקה הכוללת הסכם לרכישת פרויקט הכולל 120 יח"ד למגורים להשכרה ומשרדים בשטח עיקרי של כ- 217 מ"ר, הנמצא בשלבי גמר בניה.

להלן פרטי העסקה בהתאם למדווח:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

החברה תרכוש מאת המוכר את מלוא זכויות המוכר למעט הזכויות המוחרגות (שטח של כ- 245 מ"ר המיועד לשימוש עיריית מודיעין-מכבים-רעות ועתיד להימסר). על הפרויקט מוקם מבנה ובו 120 יח"ד הכוללות תמהיל של דירות 2 חדרים (25%), דירות 3 חדרים (49%) ודירות 4 חדרים (26%), כולל דירות גן ופנטהאוז, אליהם מוצמדים כ- 65 מחסנים וכ- 152 מקומות חניה ("מרכיב המגורים"), וכן משרדים בשטח עיקרי כולל של כ- 217 מ"ר אליהם מוצמדים כ- 6 מקומות חניה ("מרכיב המשרדים").

על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הפרויקט הינה בסך של 250 מיליון ₪, כאשר מסך התמורה 245 מיליון ₪ (כולל מע"מ 0) בגין מרכיב המגורים ו- 5 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ כחוק) בגין מרכיב המשרדים.

במועד 08.09.2022 הופק היתר בניה מס' 20220304 במושא העסקה אשר מטרתו הקמת בניין מגורים בן 5 קומות עם 120 יח"ד להשכרה, מרפאות ומשרדים בקומת הקרקע, חניה. סה"כ שטח למגורים סחיר (עיקרי וממ"ד) מסתכם ל- 8,585.26 מ"ר. שטח סחיר ממוצע ליח"ד מסתכם לכ- 71.54 מ"ר (8,585.26/120).

ניתוח עסקת המכר:

תמורת רכיב המגורים, לא כולל מע"מ	245,000,000 ₪
סה"כ שטח סחיר למגורים (דיור להשכרה)	8,585.26 מ"ר
שווי מ"ר בנוי לדיור להשכרה ללא מע"מ	28,537 ₪
שווי מ"ר בנוי לדיור להשכרה כולל מע"מ	33,389 ₪

מסקנה: מניתוח עסקת המכר הנדונה מתקבל כי שווי מ"ר בנוי לדיור להשכרה הינו בגבולות 33,389 ₪, כולל מע"מ. שווי זה מגלם רכיב של היקף עסקה (מדובר ב- 120 יח"ד), מחסן, חניה ומרפסת.

לצורך בחינת השווי למ"ר בנוי מגורים שלא להשכרה נותחו עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבתו המיידית של הנכס, מתוך המדווח ברשות המיסים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום דירתי במ"ר	מעבר לשטח לרישוי (+10%)	תמורה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
1	30.1.24	5816/20/5	שרה אמנו 114	80.60	88.66	2,715,000	30,623
2	22.3.23	5814/4/35	שבטי ישראל 30	151.80	166.98	4,950,000	29,644
3	23.2.23	5813/8/30	לוי 7	83.55	91.91	2,680,000	29,161
4	22.5.22	5814/79/08	ראובן 13	104.33	114.76	3,000,000	26,141
5	14.4.22	5816/66/11	מנשה 11	107.8	118.58	3,660,000	30,865

בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה שלעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי למגורים בסביבת מושא עסקת הרכישה הינו בגבולות 30,000 ₪, כולל מע"מ, המגלם חניה, מחסן ומרפסות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהנחה סבירה כי רכיב היקף העסקה המצוי בעסקת המכר מתקזז יחד עם רכיב השוליות של שטח הדירות, המסקנה המתקבלת הינה כי נכון למועד הקובע של העסקה (29.01.2024) שווי מ"ר בנוי מגורים הכולל הוראה לדיור להשכרה ארוכת טווח הינו שווה ערך ואף גבוה משווי מ"ר בנוי מגורים ללא הוראה זו. קרי, לא קיימת הפחתה בגין מגורים בנויים הכוללים הוראה לדיור להשכרה ארוכת טווח ביחס למגורים בסביבה הקרובה (הפער להבנת שמאי המשיבה הינו בעלויות המימון של הפרויקט המשליכים לרכיב הקרקע).

אין הוראה בתכנית המחייבת את בעלי המקרקעין למקם את הדירות להשכרה במקום מסוים בבניין, וגם אף גורם תכנוני לא יכול לקבוע הוראה שכזו.

גם בפרויקטים של מגורים רגילים יכולים להיות דיירים בעייתיים.

באשר לשומת רמ"י שנערכה לנכס בשכונת סנהדריה, הרי ששמאי המבקשת מציג את הנושא ללא מתן התאמות ראויות מהותיות לאור הנתונים הבאים:

- ✓ <u>יחס ברוטו נטו</u>- בעוד שבמושא ההליך מדובר ביחס נטו ברוטו אפקטיבי בצורה מקסימלית כפי שהוצג בשומת המשיבה ובתגובתה (בנייה מינימלית של שטחי שירות שאינם סחירים), בשומת רמ"י מדובר ביחס ברוטו : נטו בשיעור 30%. דבר המשפיע באופן ישיר על השווי הסחיר בשעה שנדרשים בניית שטחי שירות רבים.
- ✓ <u>מיקום</u>- בעוד שהנכס כאן הינו בצמידות לציר רק"ל, מושא שומת רמ"י ממוקם בשולי שכונה ובמרחק רב מנגישות רק"ל.
- ✓ <u>שטחי דירות</u> - בעוד ששטח הדירות הממוצע בנכס כאן עומד על 39.42 מ"ר (ראה עמוד 28 לשומת המשיבה) בשומת רמ"י שטח יח"ד ממוצע הנו - 108.35 מ"ר (ראה עמוד 28 לשומת רמ"י), לא מובן מדוע לשיטת שמאי המבקשת שווי דירה של 39 מ"ר שווה ערך לשווי דירה של 108 מ"ר.

לפיכך, מקדם השווי שנאמד בשומת המשיבה הינו סביר בנסיבות העניין.

<u>שטח משותף לדיירים (מגורים להשכרה)</u>

לפי הוראות התכנית, מתוך שטחי המגורים יוקצו לפחות 750 מ"ר לטובת שטחים משותפים לדיירים, נוסף על שטח הממ"קים. היות ובמקרה דנן מדובר על מימוש ללא בקשה להיתר בניה, הובא בחשבון בשומת המשיבה כי שטח זה יופחת משטח עיקרי להשכרה ושוויו נקבע בשיעור של 50% מעיקרי לאור שימושו הפחות.

בשומת המבקשת שטח זה לא הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה. המדובר בשטחים נלווים לשטחי המגורים אשר אינם מגולמים בשווי ועל כן יש להביאם בחשבון בתחשיב ההשבחה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יצוין כי בשומה מכרעת שנערכה לפרויקט "בליליוס" בכניסה לעיר (גו"ח 30107/163) הובא בחשבון שטח עיקרי למגורים תת קרקעי לשימוש הדיירים במקדם שווי בשיעור של 50% ממגורים, ועל כן במקרה הנדון מקדם השווי בשיעור של 50% לשטח עילי הינו סביר.

ההכנסות מהשטחים המשותפים חושבו לפי 50% משווי של 35,000 ₪ למ"ר בנוי (עבור 750 מ"ר).

תרומתם של שטחים אלו אינה גלומה בשווי המבונה שנקבע לדיור בהישג יד שכן, בשומת המשיבה, שווי רכיב הקרקע למגורים מסתכם ל- 31,549,468 ₪, ושווי זה חולק ב- 3,923 מר"א (3,548 מ"ר + 750 מ"ר x 50% = 3,923 מ"ר).

קרי, השווי הכולל חולק בשטח אקוויוולנטי (הכולל את השטחים המשותפים) ועל כן השווי שהתקבל מהווה שווי אקוויוולנטי שיש להכפיל בשטח אקוויוולנטי הכולל את השטחים המשותפים.

<u>שווי מ"ר מבונה מסחר במצב החדש</u>

היות ובסיס השווי הינו חוזי שכירות במושא השומה המהווה בניין תעשייתי וותיק ואילו במצב התכנוני החדש מדובר על אופי פרויקט משולב בעל היקפי בינוי נרחבים ומנעד שימושים היוצרים חשיפה ואטרקטיביות גבוהה יותר ביחס למצב התכנוני הקודם, הרי שיש להביא בחשבון תוספת שווי לשטחי המסחר.

היות ורכיבים אלו אינם מגולמים בבסיס השווי, יש לאמוד תוספת זו במצב התכנוני החדש במקדם שווי בשיעור 20%. תימוכין לנושא זה ניתן בין היתר בשומה מכרעת שנערכה למתחם "טריומף" בגוש 300140 חלקה 34 הממוקם בקרבה מידית למגרש הנכס.

יובהר, כי קיים חוסר קוהרנטיות דרקונית בשומת המבקשת באמידת שטחי המסחר בין 2 מצבי התכנון, שכן במצב הקודם קומת הקרקע הובאה בחשבון במלואה כשווי למסחר חזיתי במקדם 100% על אף שמדובר במבנה תעשייתי מסורתי הכולל שטחים נרחבים בעורף הקומה, ואילו במצב החדש הובא בתחשיב מחצית מקומת הקרקע המסחרית במקדם שווי 50% בלבד.

כפי הנלמד מנספח הבינוי של התכנית, ב"מצב חדש" כל שטחי המסחר שבקומת הקרקע הם בחזית, וכן ישנו שטח חצר שניתן להצמידו לשטחי המסחר.

בהתאם לנטען על-ידי שמאי המבקשת, דמי השכירות של שטחי המסחר בנכס אינם משקפים דמי שכירות ראויים, ובוודאי לא כאלו שישולמו במבנה מסחרי בתכנון עכשווי. ולכן, בעת קביעת השווי למ"ר מבונה מסחר נכון להביא נתון זה בחשבון.

בפרויקט שבו ישנם גם שטחי תעסוקה וגם שטחי מגורים, הרי שאלו תורמים לשווי שטחי המסחר שבאותו המגרש, בהשוואה לשווי שטחי מסחר במגרש שאין בו עירוב שימושים, וטענה זו התקבלה על-ידי השמאי המכריע טיגרמן.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בשל כך, לשווי שטחי המסחר ב"מצב חדש" הבאנו בחשבון תוספת של 20% בהשוואה לשווי ב"מצב קודם".

<u>שווי ושטח תעסוקה</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה, ואילו בשומת המבקשת נקבע שווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה ברוטו[27] ו- 2,500 ₪ למ"ר עיקרי.

שומות הצדדים מבססות את השווי על עסקאות שנערכו במתחם הידוע בשם "טריומף", אך קיימים פערים בפרמטרים המשפיעים על השווי המבונה, כלהלן:

- <u>שווי מ"ר בנוי</u>- בשומת הוועדה הובאו בחשבון 40 עסקאות השוואה שממוצען המתקבל הינו בגבולות 15,314 ₪ ואילו בשומת המבקשת, על אף שקיימות עשרות עסקאות במתחם, הוצגו 12 עסקאות בלבד המציגות שווי בסך 13,541 ₪.

  ככל הנראה מיעוט העסקאות בשומת המבקשת יוצר את הפער בבסיס השווי. בהתאם למושכלות יסוד שמאיים, מסד עסקאות רחב יותר גורם לקביעת שווי מהימנה יותר.

- <u>שיעור רווח יזמי</u>- בהתאם לקו מנחה פרק יח'- שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי" (עדכון מספר 1) שיעור הרווח היזמי המקובל בבנייה למשרדים, תעשייה או מלאכה, חנויות בחזית מסחרית קיימת הינו 15% - 20% ובשומת הוועדה נלקח על הרף העליון.

  במקרה הנדון, לא נראה טעם לחרוג משיעור היזמות המקובל שכן מדובר על שוק משוכלל ושכונה מפותחת.

- <u>המרה לשטח עיקרי</u>- בשומת המבקשת נקבע שווי מבונה לשטח עיקרי שהוא הקטן מהשווי שנקבע למ"ר ברוטו, והמדובר בטעות.

  במקרה הנדון שטחי השירות הינם בשיעור של 25% מהשטח העיקרי ולכן ההתאמה הנכונה הינה תוספת לשווי ולא הקטנתו כלהלן: 3,000 ₪ (לאחר תיקון הטעות החישובית כאמור) 1.25 x = 3,750 ₪ למ"ר עיקרי ולא 2,500 ₪ למ"ר עיקרי, כפי שהוצג.

  ב"בית הנציב", שנמצא על דרך חברון 103, יש שטחי משרדים הנמכרים במחירים של 16,000 ₪ - 17,000 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת.

  כמו כן, בשומת המשיבה ישנו ניתוח של מכרז רמ"י (רח' המוסכים 7) לפיו מתקבל מחיר של 4,468 ₪ למ"ר מבונה (לא קיים פוטנציאל), וכן הוצג ניתוח עסקה ברחוב המוסכים 4 המלמד על מחיר של כ- 5,000 ₪ למ"ר מבונה תעסוקה.

  הנתונים שלעיל מלמדים שהשווי שנקבע בשומת המשיבה הינו סביר.

[27] . ככל הנראה בשל טעות חישובית, שכן בתחשיב פשוט מתקבל שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה. גם בהכפלה ולא בחילוק מתקבל שווי של 2,925 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>עלות עודפת לחניות</u>

שומת הוועדה קובעת כי לא קיימת עלות עודפת בבניית חנייה תת-קרקעית.

מנגד, בשומת המבקשת נקבע כי היות ושטח ממוצע למקום חניה במושא השומה הינו בגבולות 44 מ"ר, קיימת עלות עודפת בסכום של כ- 90,000 ₪.

שטח ממוצע לחנייה בסך 44 מ"ר כפי שטוען שמאי המבקשת אינו מהווה שטח חריג ואף תואם את שטח החנייה הממוצע בשומות המכריעות שצוינו בשומת הוועדה ושבהן נקבע כי לא קיימת עלות עודפת, לדוגמא:

שומה מכרעת בחלקות 25 ו- 32 בגוש 30140 בה נקבע (כביתר ההכרעות) שלא קיימת עלות עודפת למקום חנייה תת קרקעית. מבחינה של היתר הבניה שהופק במקרקעין אלו בתיק בניין מס' 2018/0065.02 עולה כי מוצע 98 מקומות חנייה וסה"כ שטח חניה מבוקש בהתאם לטבלת השטחים מסתכם ל- 4,209.21 מ"ר, קרי 43 מ"ר למקום חניה.

לאור האמור, עולה המסקנה החד משמעית כי שטח מקום חניה במושא השומה אינו חריג ביחס לקביעות כי לא חלה עלות עודפת למקום חנייה תת קרקעית.

<u>חניות אורחים</u>- קיימת טעות במתודולוגיה שבשומת המבקשת שכן סה"כ מקומות חנייה (334) כולל בתוכו את 18 החניות המוצעות לאורחים ועל כן השטח הממוצע למקום חנייה (44 מ"ר) מגלם את הצורך בבניית חניית אורחים ולכן, הבאה בחשבון של עלות בניית חניית האורחים מהווה הפחתה כפולה ומכופלת בגין אותו הרכיב.

ביחס להכרעה בהשגה ראשונה שהוצגה בשומת המבקשת המהווה את התימוכין היחידי לעלות עודפת למקום חנייה תת-קרקעית באזור התעשייה תלפיות, יובהר כלהלן:

השומה בהשגה ראשונה הופצה במועד 28.04.2022, בעוד שהשומות המייעצות שהופקו לתכנית 101-71951 הופצו החל מתאריך 23.02.2024, קרי שנתיים לאחר הפצת השומה בהשגה ראשונה, כלומר, שומה זו עמדה לנגד עיניהם בכלל ההכרעות שהופצו באזור התעשייה תלפיות.

במועד 16.04.2024 הופצה הכרעה בהשגה ראשונה באותו גו"ח לאותן מקרקעין של ההשגה הראשונה אולם בתת-חלקה אחרת. בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה לעלות עודפת- שומה שנערכה לאותם מקרקעין אחרי שנתיים הקובעת כי אין עלות עודפת לבניית מקום חנייה.

בסביבתו המיידית של הנכס קיימת מצוקת חנייה אדירה ועל כן כל הנחה ששווי מקום חנייה הנו פחות מעלות בנייתה מהווה הנחה שגויה שלא תואמת את המציאות השוררת באזור התעשייה תלפיות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

טענת שמאי המבקשת לעלות עודפת נטענה מספר פעמים ובמספר הליכים באזור התעשייה תלפיות ונדחתה בכל הערכאות לרבות שמאי מייעץ, שמאי מכריע וועדת ערר.

שומת המבקשת לא מוכיחה שקיימת עלות עודפת ובשעה שלא מתייחסת לעסקאות הקרקע, הרי שמדובר בטיעון סרק.

לאור כל האמור, לא קיימת עלות עודפת לפתרון חניה, אלא נהפוך הוא, נוכח הציפוף באזור זה והביקוש הרב, ההנחה כי תהיה יתרה חיובית לרכיב הקרקע לחניה אינה בלתי סבירה כלל.

הטענה שבשומת הועדה לא ניתנה התייחסות לעלות בניה חניה תת"ק היא שגויה ומטעה, שכן בשומת הוועדה הוצגו מספר שומות מכריעות הקובעות כי לא חלה עלות עודפת לבניית חנייה תת קרקעית ועל בסיסן נקבע בזהה בשומת הוועדה.

הצגת עלות בנייה בסך 5,330 ש"ח הינה מטעה שכן מדובר בעלות בנייה בשומת רמ"י לשטחי החנייה המיוחסים למגורים בעוד שבערכי שווי לתעסוקה בסך 3,000 ש"ח לא נקבעה עלות עודפת. מעבר יוזכר כי בשומת המבקשת נטענה עלות עודפת בגין שטחי החנייה המיוחסים למסחר ומשרדים בלבד ולא לשטחי מגורים.

מעבר לאמור, מפנים בשנית לדוח המהנדס מטעם המשיבה בו נאמדה עלות בנייה בסך של כ- 3,000 ש"ח למ"ר על בסיס מחירון דקל ולשטח מקום חניה כפי שנאמד בדוח המהנדס מטעם המבקשת המסתכם ל- 35 מ"ר.

כמו כן, תשומת הלב שבהשגה השנייה שהועברה על-ידי שמאי המבקשת, נאמד שווי מקום חניה בסך 150,000 ש"ח דבר המתיר ערך קרקע חיובי למקום חניה והשולל את טענתו לעלות עודפת.

<u>עלות בניית שטחי תועלת הציבור</u>

עלות בניית שטחי תועלות הציבור נאמדו בשומת הוועדה בהתאם למחירון העירייה לבניית שטחים ציבוריים וזאת נכון למועד הקובע.

בשומת המבקשת נאמדה עלות הבנייה הישירה של שטחים אלו עפ"י מחירון דקל לשטחים העיליים ועפ"י מחירון לשכת השמאים לחנייה תת-קרקעית, כלהלן:

פירוט	מחירון דקל (₪)	מחירון לשכת השמאים (₪)	העלות שנבחרה בשומת המבקשת (₪)
עלות לחניה תת-קרקעית	3,180	4,100	4,100
עלות לשטחים עיליים	9,210	7,600	9,210

להלן התייחסותנו:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- ניתנה תוספת בגין עלויות עקיפות בשיעור של 30% באופן שרירותי בגין כלל עלות שטחי תועלות הציבור + שצ"פ, קרי, ניתנו עלויות עקיפות בשיעור של 30% גם על עלות השצ"פ ושטחי החניון.

שיעור זה נקבע ללא בדיקה מעמיקה במהות השטחים והעלויות התואמות לשטחים אלו שכן כידוע העמסה זו כוללת גם רכיבים של שיווק ופרסום, אגרות והיטלים, חיבור חשמל וכיוצ"ב שאינן קיימות בפיתוח שצ"פ.

בשומת המבקשת נערך ערבוב של מחירון הלשכה + מחירון דקל תוך העמסת עלויות עקיפות באופן שרירותי.

לעמדתנו, על מנת למנוע טעויות שכאלו וקביעת העלות בצורה הראויה ביותר יש להיצמד אל מחירון העירייה המגלם בתוכו את כלל הפרמטרים והרכיבים הנדרשים לצורך בניית שטחים אלו ושנערך על ידי מהנדס בניין (כפי שנערך בשומת המשיבה).

כמו כן, בחוות הדעת ההנדסית שהגיש שמאי המבקשת, עלות בניית שטחי הציבור נאמדה בסכום של 11,195,945 ₪, וזאת בהשוואה לעלות בגבולות של 20,540,000 ₪ (כולל עלות עודפת לחניית אורחים), ולכן יש לתקן עלות זו שנקבעה בשומת המבקשת.

<u>מקדם הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט ושלביות שיווק</u>

בשומת הוועדה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% מהמצב התכנוני החדש וזאת ביחס למצב התכנוני הקודם.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי שווי מצב חדש הנו פחות משווי מצב קודם ועדיין ניתנה הפחתה בשיעור של 15% במצב התכנוני החדש, לאור ירידת הערך ההרגשה כי מדובר בהפחתה שאינה מידתית.

לעניין מקדמי ההפחתה שנקבעו בשומות המכריעות המוצגות בשומת המבקשת, הרי שאלה אינם רלוונטיים למושא השומה, שכן בכל שומה יש לבחון את היקף הזכויות בשני מצבי התכנון, רכיבי התכנון, בסיס ומקור השווי, ולאחר מכן להתאים למושא השומה את המקדם הראוי.

בסיטואציה בה בשומת המבקשת מוצגת טבלה מופשטת של הפחתות ללא כל פירוט מהו מקור ההפחתה ומה הרכיבים שהובילו להפחתה הנדונה, לא ניתן להתבסס על נתונים אלו.

<u>הפחתה בשל עירוב שימושים</u>

בשומת המבקשת ניתנה הפחתה בשל עירוב שימושים בשיעור של 10% המהווה כ- 7.2 מיליון ₪ עבור רכיב עירוב השימושים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעמדתנו, מדובר בהפחתה לא מבוססת ואין לה כל תימוכין. לאחרונה אנו עדים לפרויקטים רבים של עירוב שימושים, דבר המגדיל את השווי (לדוגמה פרויקט עיר עולם), על כן מתן הפחתה באופן אוטומטי הנו טעות ביסוד.

בתכנון העדכני, שבו מתקיימת הפרדה בין השימושים השונים שבאותו הבניין, לא מצאנו שעירוב שימושים משפיע על השווי.

יובהר, כי בעירוב שימושים קיימת תוספת לשווי השטחים המסחריים שכן חשיפתם והאטרקטיביות של שטחים אלו עולה, קיימת הפרדה מוחלטת בין השימושים השונים דבר שאינו פוגע בשטחי המגורים ויוצר להם יתרון בשל הנגישות לשטחי מסחר ותעסוקה באופן מידי.

כמו כן, עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת הוועדה מגלמות עירוב שימושים ועל כן ככל וקיימת הפחתה בגין רכיב זה הרי שהיא מגולמת בערכי השווי וכל מתן מקדם הפחתה נוסף מייצר עיוות בתוצאה כלפי מטה ללא תימוכין.

כתמיכה בטענה לפיה עירוב השימושים אינו מפחית משווי דירות מגורים ו/או אינו מייקר עלויות הבנייה, מפנה שמאי המשיבה לעסקאות מכר דירות בפרויקט "עיר עולם" אשר בשכונת גבעת שאול ואשר כולל עירוב שימושים של מסחר ותעסוקה בהיקף של 40,723 מ"ר ברוטו ומבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 2,000 מ"ר:

<u>רחוב בית הדפוס 1 (גו"ח 30261/183)</u>

מס"ד	תאריך	תת"ח	קומה	שטח מדווח במ"ר	תמורה (₪)	שווי למ"ר (₪)
1	25.12.24	73	21	78	3,617,375	46,377
2	29.12.24	12	3	143	7,447,940	52,083
3	29.12.24	2	1	122	6,162,653	50,514
4	29.12.24	84	19	66	3,174,075	48,092
5	29.12.24	39	9	122	6,439,972	52,787
6	30.12.24	86	19	95	4,402,860	46,346
7	31.12.24	77	17	121	5,715,675	47,237
8	31.12.24	82	19	121	5,715,675	47,237
9	09.01.25	25	6	122	5,894,947	48,319
ממוצע				**110**		**48,777**

נתוני עסקאות מכר לדירות מגורים ב- 2 פרויקטים חדשים למגורים שלהם אין עירוב שימושים, בסביבת מתחם "עיר עולם" (פרויקט רובע 1 שממוקם בשכונת קריית משה ופרויקט west park ברחוב כנפי נשרים):

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

פרויקט רובע 1- רחוב פיק חיים 1 (גו"ח 30153/48)

מס"ד	תאריך	תת"ח	קומה	שטח מדווח במ"ר	תמורה (₪)	שווי למ"ר (₪)
1	01.04.24	92	15	128	4,460,288	34,846
2	20.03.24	38	6	120	4,406,288	36,719
3	20.03.24	104	17	128	4,536,288	35,440
4	13.03.24	121	20	128	4,590,288	35,862
5	13.03.24	115	19	128	4,560,288	35,627
6	13.03.24	116	19	129	4,560,288	35,351
7	25.10.23	9	2	108	3,860,000	35,741
8	30.07.23	32	21	106	3,649,483	34,429
9	23.08.23	19	3	106	3,695,288	34,861
ממוצע				**120.1**		**35,431**

פרויקט West park- נג'ארה 44 פינת כנפי נשרים (גו"ח 30260/188-189)

מס"ד	תאריך	קומה	שטח מדווח במ"ר	תמורה (₪)	שווי למ"ר (₪)
1	28.03.24	4	106	3,950,000	37,264
2	27.03.24	5	106	3,930,000	37,075
3	25.02.24	4	105	3,930,000	37,429
4	25.02.24	9	105	3,904,000	37,181
5	31.12.23	5	105	3,826,000	36,438
6	24.10.23	11	125	4,600,000	36,800
7	06.08.23	1	131	4,829,240	36,864
8	06.08.23	2	106	4,328,186	40,832
9	30.07.23	2	106	4,050,000	38,208
10	18.07.23	10	105	3,800,000	36,190
ממוצע			**110**		**37,428**

מהבחינה שלעיל עולה המסקנה כי בפרויקטים למגורים חדשים ללא עירוב שימושים, דירות המגורים נמכרות בגבולות 35,000 ₪ - 37,000 ₪ למ"ר ואילו בפרויקט מעורב שימושים הכולל היקף שטחים נרחב למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, דירת מגורים נמכרת בגבולות 48,000 ₪, המהווה שיעור של כ- 30% יותר בשווי הבנוי, ועל כן, ככל שנטען שקיימת הפחתה בגין עלויות בניה, הרי שרכיב הקרקע עולה עשרות מונים משווי פרויקט ללא עירוב שימושים.

באשר לחוות הדעת ההנדסית שהוגשה מטעם המבקשת לעניין תוספת העלות כתוצאה מעירוב שימושים, הרי שעל-אף שאושר למבקשת להגיש חוות דעת זו, הרי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שחוות הדעת כלל לא עוסקת בהצגת תוספת העלות כאמור, שכן נשלחה חוות דעת המפרטת את אומדן עלויות הבנייה הכלליות של הפרויקט ולא של העלויות העודפות.

בחוות דעתם נערכו 2 חלופות, כאשר חלופה א' הינה בהתאם לחוות הדעת האדריכלית לאור שימוש הזאפה מתחת לקרקע, וחלופה ב' בהתאם לבינוי ללא הזאפה.

יובהר כי שומות הצדדים מסכימות כי לא קיימת כדאיות לבניית שטחי הזאפה ועל כן זכויות אלו לא הובאו בחשבון בתחשיבי ההשבחה, לאור עיקרון השימוש הטוב והיעיל. לפיכך, לא קיימת כל רלוונטיות להצגת אומדן עלויות הבנייה של חלופה א' וכל מטרתה הינה הצגת מצג שווא שהינה סותרת גם את שומת המבקשת.

לעניין הטענה להפחתת שטח מסחרי מקומות המגדל הרינו להזכיר כי מדובר במימוש הזכויות לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, לבקשת בעלי המקרקעין ועל כן ככל ובמימוש בדרך של בקשה להיתר בניה יבוקשו פחות שטחים כנאמר במסמך האדריכלי הרי שאלו יובאו בחשבון בתחשיב חלקיות המימוש של קביעת ההשבחה.

מסקנות חוות הדעת ההנדסית מטעם המשיבה עולות בקנה אחד עם הנקבע בשומת הוועדה ושוללות הסתמכות על חוות הדעת מטעם המבקשת, אולם ככל ויקבע על ידך שיש להביאה בחשבון, יש לשים לב לנקודות הבאות:

- אין מדובר בחוות דעת לבקשתך לצורך אומדן עלויות עודפות ככל וקיימות אלא פירוט של אומדן עלויות בנייה כלליות לכלל הפרויקט.
- חלופה א' אינה רלוונטית כלל וכלל שכן מתייחסת לבנייה במימוש זכויות בניית הזאפה.
- חלופה ב'- לא נמצאו בחוות הדעת ההנדסית עלויות עודפות/חריגות עקב מאפייני הפרויקט כפרויקט בעל עירוב שימושים- טענה אשר ניסה שמאי המבקשת לטעון בפניך ללא כל ביסוס או אסמכתאות, טיעון אשר גם בהמשך בהתאם לחוות דעתם ההנדסית לא הוכחה ולא הוצגה והנסתרת בחוות הדעת מטעם המשיבה.
- קיימת חוסר קוהרנטיות בין הנקבע בשומת המבקשת לבין הנקבע בחוות דעתם ההנדסית:
  - פער של כ- 9 מיליון ₪ באומדן עלויות בניית שטחי תועלות הציבור.
  - פער של עלות הבנייה הכוללת למ"ר מגורים.

<u>טענות נוספות שנטענו בדיון ולאחריו</u>

- כאשר בחנו בוועדה המחוזית את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט, ככל הנראה הביאו בחשבון, בצד ההוצאות, את עלות הקרקע (הכוללת גם היטל השבחה).
- עוד בחודש דצמבר 2024 הועבר לוועדה המקומית מטעם המבקשת מסמך המהווה השלמת מסמכים לבקשה להכנת שומת היטל השבחה, באשר לפרמטרים שונים שנכון

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להביא במסגרת שומת היטל ההשבחה, וכן צורפה תכנית אדריכלית, כאשר שמאי המבקשת בהליך כאן הוא שהיה מעורב עוד בתהליכים שהחלו כאמור בשנה שעברה.

כמו כן, גם לאחר שנשלחה הודעת הזימון לדיון בפני השמאי המכריע, ביקש שמאי המבקשת אורכה להגשת מסמכיו.

סדרי הדין בפני שמאי מכריע לא נקבעו בעלמא, ולא ניתן לאפשר התמשכות ההליכים וההוצאות עד בלי קץ, ובפרט במקרים בהם חוות הדעת הנוספות נועדו לשנות את שכבר נקבע בשומת המבקשת. ולכן, אין לאפשר הגשה של כל חוות דעת נוספת, אשר בהכרח תחייב את המשיבה בהגשת חוות דעת נגדית, ובהמשך גם מינוי של יועץ על-ידי השמאי המכריע.

- ההפחתות שנקבעו בשומת המבקשת בשווי "מצב חדש" אינן מידתיות ואינן פרופורציונאליות. ולכן, בפני השמאי המכריע ישנה רק שומת היטל השבחה אחת, שהיא שומת המשיבה.
- משרדנו ליווה את הכנת תכנית האב השנייה לא.ת. תלפיות, והליווי כלל בחינה של כל מתחם לפי דו"ח אפס, כדי לקבוע את תמהיל השימושים והיקף השטחים הראוי, נכון לשנת 2020. באף מתחם לא מצאנו שהוראותיה של תכנית האב מקטינות את שווי המקרקעין בהשוואה למצב קודם.
- התכנית החדשה מקצה שטחי שירות בתת-הקרקע בהיקף נרחב, ואלה מאפשרים מענה לכל הפונקציות התפעוליות הנדרשות.
- בשומת המבקשת הוצג תחשיב לפיו ניתוח השווי ב"מצב קודם" הכולל פוטנציאל, נמוך מהשווי ללא פוטנציאל, ולכן לא ברורה הטענה לפיה יש לבחון את קביעת השווי ב"מצב קודם" בשילוב הפוטנציאל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.4. <u>עיקרי תגובת שמאי המבקשת בדיון ולאחריו</u>

<u>פוטנציאל תכנוני</u>- פוטנציאל תכנוני- לפי תכנית האב הראשונה לא.ת. תלפיות, מגרש הנכס הינו אחד מהמגרשים הבודדים שבו נקבעו גם שימושים של מגורים. בהתאם לפס"ד לויתן, נכון לקבוע השווי ב"מצב קודם" לפי שילוב בין הפוטנציאל מכוחה של תכנית האב לבין הוראותיה של התכנית שחלה על מגרש הנכס.

<u>מצב חדש</u>- מקדם המורכבות שקבענו ב"מצב חדש" בלבד, משקף למעשה את פערי המורכבות בין שני מצבי התכנון. כמו כן, נכון להפעיל את מקדם המורכבות על השווי המלא של הזכויות ולא על השווי שלאחר הפחתה עקב המקדמים שנקבעו.

<u>שטחי מסחר</u>

לעמדתנו, נכון לקבוע לשטח המסחר שווי זהה בשני מצבי התכנון.

ב"מצב קודם" ניתן היה לבנות 4 קומות בגובה של עד 15 מ', ולכן ניתן היה לבנות קומת קרקע מסחרית בגובה של 5 מ' + 2 קומות מסחר בגובה של 3.5 מ' כל אחת + קומת משרדים בגובה של 3 מ'.

גם ב"מצב חדש" קומת הקרקע המסחרית תהא בגובה של 5 מ', ולכן ביחס לשווי השטחים שבקומת הקרקע לא צריך שיהא הבדל בשווי.

ב"מצב קודם" ניתן היה לבנות בתכסית של 56% ושטח של כ- 2,350 מ"ר, ובתכנון יעיל ניתן היה לתכנן את רוב השטח עם חשיפה לחזית.

ב"מצב חדש" חלק משטחי המסחר ימוקם בקומה א' מאחר ובקומת הקרקע נדרש למקם גני ילדים עם חצרות צמודות.

המסחר במגרש של כ- 2.5 דונם פחות פונקציונאלי ממסחר במגרש של כ- 4.2 דונם.

בנוסף, לא ברור האם ניתן להסדיר בקומת המרתף פתרונות לפריקה וטעינה, דבר הפוגע בשימושי המסחר האפשריים במגרש ובתפקודם של שטחים אלו.

ב"מצב חדש" אין כמעט שטח חצר תפעולית, בעוד שב"מצב קודם" ניתן היה למקם בשטח החצר שימושים הנלווים למסחר.

בכל הסכמי השכירות של שטחי המסחר בנכס ישנו סעיף המאפשר קיצור תקופת השכירות בהתראה קצרה, וסביר שבשל הוראה זו נקבעו דמי שכירות מופחתים. כמו כן נכון להביא בחשבון שדמי השכירות מושפעים גם ממאפייני הבינוי הוותיק הקיים ששונה ממאפייני הבנייה של שטחי מסחר בתכנון חדש.

ביחס להסכמי השכירות קודמים שבהם לא נקבעה האפשרות לקיצור תקופת השכירות, הרי שאלו לא אותרו על-ידי הבעלים. בנוסף לכך, נמסר כי כלל ההסכמים בשנים האחרונות נעשו לטווח קצר בלבד (לאור חשיבה על אפשרות של קידום פרויקט עוד לפי תכנית האב הראשונה), ומהבעלים נמסר כי המשמעות הייתה תמהיל שוכרים מוגבל

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אשר מסכים להעביר פעילותו לטווח קצר ובתקווה שיחודש שוב למועד קצר. עוד נמסר כי מידי פעם מגיעים הזדמנויות של שוכרים המוכנים לשלם דמי שכירות גבוהים (AAA) אך תקופת ההסכם הינה מגבלה משמעותית.

<u>שווי לתעסוקה</u>

בקביעת ערכי השווי נכון ליתן עדיפות לעסקאות בקרקע. בכניסה לעיר ירושלים נסגרו כבר 3 מכרזים המלמדים על שווי של 1,500 ₪ - 2,300 ₪ למ"ר מבונה לתעסוקה.

לעומת זאת, לפי גישת החילוץ מתקבל שווי של 4,000 ₪ - 5,000 ₪ למ"ר מבונה. אלא שבגישת החילוץ נכון להביא עלויות עקיפות בשיעור של כ- 40%.

בא.ת. תלפיות בכלל אין יתרון לשימושי תעסוקה, ובסביבתו של מגרש הנכס, שהוא לא בלב אזור התעסוקה, בפרט.

<u>שווי למגורים</u>

- בשומה שערכנו ניתנה תוספת שווי לשטחי הדיוריות בשיעור של 15%, ובמחשבה נוספת, אין מקום להביא בחשבון תוספת שווי זו.
- בשומה שערכה השמאית המכריעה וייס, בעניינו של נכס במיקום עדיף, נקבע שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים נכון לחודש נובמבר 2021 (ייתכן שהוגש ערר על השומה).
- באף פרויקט אין צפיפות הדומה לזו המתוכננת בפרויקט כאן (10 יח"ד בקומה).
- העסקאות מדרך חברון אינן רלוונטיות לענייננו, מאחר והן במיקום עדיף (על ציר הרק"ל) ורובן בשכונות מגורים ותיקות, בפרויקטים יוקרתיים ועם פתרונות של ממ"ד.
- בבניין שברחוב יד חרוצים 3, שבו הוצגו עסקאות בשומת המשיבה, ישנה גם עסקה המשקפת מחיר של כ- 25,000 ₪ למ"ר בנוי וגם אותה יש להביא בחשבון.
- לאחרונה ביום 04.09.2025 בוצעה עסקת מכר ביחס לחלקה 361 בגוש 30130. המדובר בחלקת קרקע ריקה מבינוי, הממוקמת בשכונת מקור חיים, בשולי אזור המסחר והתעסוקה תלפיות והידועה בכתובת העירונית רחוב הפרסה 60/מקור חיים 52. מדובר בעסקת קרקע עם תכנית מאושרת למגדל עם עירוב שימושים לפי מדיניות התכנון הרווחת.

בתחום החלקה תכנית מס' 101-0859332 (שאושרה במועד 20.03.2022), במסגרתה אושרו זכויות בניה לפרויקט מעורב העתיד לכלול שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים עבור 114 יח"ד (ללא דיור להשכרה) בבינוי של 24 קומות עיליות ו- 6 קומות תת"ק (מסמך הוראות התכנית מצורף כנספח). יש לציין כי חלקה זו כוללת בתחומה שיפוע מתון ויורד כך שבפועל שטחי המסחר התעסוקה ושטחי הציבור המבונים כוללים חזית לרחוב הפרסה (ומנותקים משטחי המגורים) ואילו הכניסה אל שטחי המגורים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מתבצעת מכיוון רחוב מקור חיים. דהיינו, אין מדובר בעירוב שימושים כפי המקרה דנן (חלקה מישורית). כמו כן יתרון מובהק הבא לידי ביטוי בחסכון עלויות חפירה ודיפון כמפורט להלן.

בטרם ביצוע העסקה, זכות הבעלות בתחום החלקה הוחזקה ע"י 2 בעלים שונים, כאשר חלק יחסי בשיעור של 76% בבעלות יחיד (פרטי) וחלק יחסי בשיעור של 24% בבעלות רמ"י.

רמ"י ניסתה למכור את חלקה היחסי בקרקע במשך כשנתיים כאשר לצורך כך פורסם מכרז פומבי פעמיים- מכרז פומבי מס' 181/2023 מיום 29.06.2023 ומכרז פומבי מס' 104/2024 מיום 14.03.2024 (בהפרש של כשנה בניהם). ל- 2 מכרזים אלו לא הוגשה אף לא הצעה אחת לרכישת חלקה היחסי של רמ"י בנכס ואף לא על-ידי בעל הזכויות עצמו. הסיבה לכך נובעת מהעובדה לפיה מחיר המינימום שנקבע במסגרת שומת רמ"י לצורך שיווק הקרקע עמד על ערך גבוה וחריג- בסכום של 215,375,000 ₪ ללא מע"מ (עבור הקרקע בשלמות 100% כאשר מתוך כך נגזר חלקה של רמ"י).

לאחר מכן, בעקבות הכשלון הכפול בשיווק הקרקע במחיר המינימום הגבוה והמופרז שנקבע (אשר לא שונה במכרז השני לאחר הכישלון במכרז הראשון) משרדנו מונה כשמאי מומחה מטעם בית המשפט במסגרת הליך של כינוס נכסים לצורך הכנת חוות דעת שמאית מקיפה לעניין שווי השוק של זכות הבעלות המלאה וחלופה נוספת לפיה יקבע שיעור הפחתה למושע, לפיה נקבע שווי הקרקע בסכום של 143,500,000 ₪ בשלמות (ללא מע"מ וכולל פיתוח).

לאחר הגשת חוות דעת מומחה לבית המשפט ולצורך מיצוי של מלוא זכויות הצדדים להליך לקבלת מלוא התמורה הראויה בעבור הקרקע (כנגזרת של ביטול רכיב המושע) הקרקע פורסמה למכירה בשלמות לגורמים חיצוניים (2 פעמים נוספות בפרק זמן מצטבר של כשנה) וגם במקרה זה ללא הצעות.

<u>סיכום ביניים</u>

מדובר על קרקע זמינה עם תכנון מאושר המבטא את מדיניות התכנון האופטימלית (ביחס לעירוב שימושים) באזור ביקוש אשר עמדה למכירה מזה תקופה כוללת של כ- 3 שנים בשוק החופשי עם יתרונות יחסיים מובהקים ביחס לקרקע, כפי שיפורט להלן.

בסופו של דבר, לאחר דין ודברים ובהמשך ההליך שהתקיים בפני בית המשפט, הגיעו הצדדים להסכמות לפיהן חלקה היחסי של רמ"י (בשיעור של 24%) נמכר בסכום של 34,332,000 ₪ (משקף שווי של 143,050,000 ₪ לחלקה בשלמות) וביחס לכך נחתם הסכם מכר ביום 04.09.2025.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הנ"ל מהווה ראיה במסגרת מבחן שווי שוק אובייקטיבי, בשים לב לתקופת השיווק הארוכה שלא צלחה הן במסגרת מכרזי רמ"י והן ע"י הצדדים (למלוא הזכויות), בנוסף מדובר על עסקת קרקע ישירה.

להלן טבלה המציגה את ההבדלים בין החלקה נשוא ההליך הנדון לבין חלקה 361 בתחומה בוצעה עסקה המכר:

רכיב		יד חרוצים 5 (נשוא ההליך הנדון)	הפרסה 60/מקור חיים 52
מאפייני קרקע	כתובת	יד חרוצים 5, שולי אזור המסחר והתעסוקה תלפיות	רחוב הפרסה 60/מקור חיים 52, שכונת מקור חיים
	מיקום	שולי אך בתוך אזור המסחר והתעסוקה	דרום שכונת מקור חיים כרצף קיים של שכונת מגורים בסמיכות לאזור המסחר והתעסוקה (לא בתוך)
	גו"ח	30001/48	30130/361
	שטח קרקע/מגרש	2,530 מ"ר	2,267 מ"ר
	טופוגרפיה	הפרשי גובה של כ- 2 מ' בתחום המגרש (שיפוע בשיעור של פחות מ- 5%)- מהווה חסרון בעלויות חפירה ודיפון)	הפרשי גובה של כ- 6 מ' בתחום המגרש (שיפוע יורד מתון) מהווה יתרון וחסכון בעלויות חפירה ודיפון ומאפשר חלוקה עצמאית והפרדה בין שימושים- מגורים מרחוב מקור חיים ומסחר, תעסוקה ושטחי ציבור מרחוב הפרסה
מאפייני פרויקט	עירוב שימושים	מסחר-תעסוקה-שטחי ציבור- מגורים- דיור להשכרה ארוכת טווח	מסחר/ספורט נופש-תעסוקה-שטחי ציבור- מגורים שוק חופשי בלבד
	מס' קומות מעל הקרקע	24	24
	מס' קומות תת"ק	6	6
	מס' יח"ד	173	114
	צפיפות יח"ד לדונם	68	50
	דיור להשכרה	כולל	לא כולל
	מס' יח"ד לקומה	11	5-6
	היקף שטחי ציבור במ"ר	1,500	500
	היקף בניה עילי כולל	1100%	680%

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהתאם לטבלת ההשוואה לעיל, עולה כי נשוא ההשוואה ברחוב הפרסה 60/מקור חיים 52 עדיף באופן מובהק ברוב הפרמטרים (מיקום עדיף משמעותית ברצף קיים של שכונת מגורים, פרויקט ללא דיור להשכרה, צפיפות יח"ד/דונם נמוכה יותר, צפיפות קומתית נמוכה בכמחצית, חסכון בעלויות חפירה ודיפון, הפרדה בין השימושים, פחות שטחי ציבור מבונים ועוד ועוד).

להלן דוגמה הממחישה את חוסר הסבירות בשומת הוועדה המקומית בתיק הנדון:

מקדמים אקוויוולנטיים לפי שומת הועדה המקומית:

מהות/שימוש	שווי למ"ר מבונה	מקדם התאמה
מגורים	14,360	1.00
מסחר	12,000	0.84
תעסוקה	4,000	0.28
מגורים להשכרה	8,000	0.56
עלות מטלה ציבורית למ"ר (מגלם שצ"פ)	9,604	0.67

שווי למ"ר אקוויוולנטי בתחום החלקה דנן (חלקה 48- יד חרוצים 5), בהתבסס על הפרשי השווי שהובאו בחשבון בשומת הוועדה המקומית (עמוד 38 לשומת הוועדה המקומית) הינו בסכום של כ- 14,360 ₪.

מהות	שטח סחיר במ"ר	מקדם אקווי'	שווי אקווי'	סה"כ
מסחר חזית	607	1.00	0.84	507
מסחר עורף	607	0.50	0.84	254
מגורים עיקרי	7,951	1.00	1.00	7,951
דיוריות	415	0.15	1.00	62
השכרה עיקרי	3,548	1.00	0.56	1,977
שטח משותף	750	0.50	0.56	209
תעסוקה	6,067	1.00	0.28	1,690
מטלה מבונה	1,500	1.00	0.67	(1,003)
סכום ביניים (שטח סחיר)				11,646
מקדם הפחתה בגין מורכבות				0.9
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי סחיר				10,482
שווי מצב חדש בשומת הועדה המקומית				₪ 150,518,560
שווי למר"א בשומת הועדה המקומית				**₪ 14,360**

לשם המחשת חוסר הסבירות במסגרת שומת הוועדה המקומית, להלן טבלת השוואה בין השטחים המאושרים בהתאם ל- 2 התכניות:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

רכיב		יד חרוצים 5 (נשוא ההליך הנדון)	הפרסה 60/מקור חיים 52
היקף שטחים סחירים במ"ר	מגורים	7,951	10,794
	מסחר	1,214	1,550
	מסחר תת"ק	2,500	-
	תעסוקה	4,854	2,350
	דיור להשכרה	4,298	-
	שטחי ציבור	1,500	500
הפרדה בין כניסות		ללא הפרדה מפלסית- כניסות לשימושים השונים באותו מפלס	הפרדה מוחלטת- גישה למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור מרחוב הפרסה וגישה למגדל המגורים מרחוב מקור חיים
אפשרות לדיוריות		אין אפשרות לאור ריבוי דירות בקומה	אפשרי
מיקום		נחות- בתוך אזור תעשיה קיים	עדיף- כחלק מרצף של שכונת מגורים (סמוך לאזור התעשיה)

יובהר כי הנ"ל מבלי לבצע התאמות לטובת חלקה 361 (בהתאם למסקנות העולות מתחת לטבלת ההשוואה לעיל וזו שבעמוד 8 לעיל).

סה"כ שטח אקוויולנטי בתחום חלקה 361 נשוא עסקת המכר (הפרסה 60/מקור חיים 52) הינו בהיקף של כ- 13,012 מ"ר סחיר (על בסיס פערי השווי בשומת הוועדה המקומית):

מהות	שטח סחיר במ"ר	מקדם	מקדם אקווי'	סה"כ
מסחר	1,550	1.0	0.84	1,295
ספורט ונופש	1,320	0.5	0.84	552
תעסוקה	2,530	1.0	0.28	705
מגורים	9,427	1.0	1.00	9,427
ממ"דים	1,368	1.0	1.00	1,368
מטלה מבונה	500	1.0	0.67	(334)
סה"כ שטח מבונה אקוויולנטי				**13,012** ₪

בהתאם מתקבל כי שווי הקרקע נשוא העסקה לשיטת שמאי הוועדה המקומית הינו בסכום של כ- 190,000,000 ₪ במעוגל (186,851,520 ₪ = 14,360 ₪ למר"א X 13,012

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מר"א), זאת לעומת המחיר בעסקת המכר שעמד בסכום של 143,050,000 ₪ (כ- 32% מעבר למחיר העסקה המהווה שווי שוק אובייקטיבי).

עסקאות מכר לדירות מגורים משכונת מקור חיים מפרויקטים סמוכים לחלקה 361 נשוא ההשוואה:

גו"ח	יום מכירה	כתובת	מחיר מכירה (₪)	שטח ברוטו במ"ר	שווי למ"ר (₪)
30130/28	15.12.24	מקור חיים 55	4,526,000	105	43,105
30130/5	09.12.24	מקור חיים 54-56	2,800,000	76	36,842
30130/5	25.11.24	מקור חיים 54-56	6,400,000	131	48,855
30130/5	24.11.24	מקור חיים 54-56	4,280,000	111	38,559
30130/5	12.09.24	מקור חיים 54-56	3,800,000	92	41,304
30130/336	14.07.24	מקור חיים 62	2,660,000	66	40,303
30130/341	14.07.24	אביטל 13	3,807,000	105	36,257
30130/341	14.07.24	אביטל 13	3,885,500	111	35,005
30130/336	11.07.24	מקור חיים 62	2,610,000	66	39,545
30130/336	01.07.24	מקור חיים 62	2,769,287	66	41,959
30130/5	28.05.24	מקור חיים 54-56	2,840,000	86	33,023
30130/341	12.05.24	אביטל 13	3,816,000	106	36,000
30130/5	15.04.24	מקור חיים 54-56	2,850,000	86	33,140
30130/341	11.04.24	אביטל 13	3,905,647	111	35,186
30130/341	11.04.24	אביטל 13	4,087,753	106	38,564
30130/341	11.04.24	אביטל 13	4,089,210	111	36,840
30130/5	05.03.24	מקור חיים 54-56	4,698,000	130	36,138
30130/341	06.02.24	אביטל 13	3,816,000	106	36,000
30130/336	14.01.24	מקור חיים 62	3,295,987	93	35,441
30130/341	10.01.24	אביטל 13	3,380,000	85	39,765
30130/341	08.01.24	אביטל 13	3,816,000	106	36,000
מחיר ממוצע למ"ר ברוטו (במעוגל, ₪)					**38,000**

במסגרת חוות דעת המומחה נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסכום של כ- 12,000 ₪ ביחס לשווי מ"ר בנוי אשר נע בגבולות של כ- 38,650 ₪ - 35,700 ₪ כאשר לגישת החילוץ ניתן משקל נמוך ביחס לגישת ההשוואה הישירה וזאת בשל ניתוח עסקאות קרקע בשכונת מקור חיים עצמה העדיפה על אזור מסחר ותעסוקה תלפיות.

לפיכך, בהתאמות הנדרשות ביחס לנשוא ההכרעה, מיקום בתוך אך בשולי אזור תעשייה ומסחר, חלקה מישורית ללא שיפוע המהווה חסכון בעלויות, צפיפות יח"ד לדונם, עירוב שימושים מאסיבי, מועדון תרבות ושטחי ציבור בהיקף משמעותי, הרי שהשווי למ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים בשומתנו (כ- 9,500 ₪) הינו סביר וראוי ומשקף התאמה כוללת בשיעור של כ- 20% לעומת מיקום עסקת המכר בשכונת מקור חיים הצמודה.

- במסגרת שומת הוועדה המקומית הוצגו עסקאות מכר מפרויקט "פרדס" (עמוד 25 לשומת הוועדה המקומית). עסקאות אלו משקפות שווי גבוה יחסית לאזור התעשייה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ואינן משקפות את שווי השוק בסביבה. לפי נתונים שהתקבלו מיזם הפרויקט (מר יהודה ברמזון), הסיבות לכך הן, בין היתר, כי מדובר בפרויקט בוטיק כאשר כלל הדירות הינן דירות יוקרתיות, אשר מרביתן נמכרו ליהודים תושבי חוץ אמידים (ארצות הברית) אוהדי ישראל במתכונת קהילה סגורה (כאשר הרוכשים מכירים אחד את השני), שהינם התורמים הגדולים של עמותת מכון פרדס. יזם הפרויקט, יהודה ברמזון, מסביר כי מדובר במוצר שהותאם ספציפית לקהל עמותת פרדס וחבריהם בהתאם לדרישותיהם, הדירות נמכרו במפרט גבוה מאוד והפרויקט כולל בריכת שחיה פרטית לדיירים, חדר כושר, חדרי ישיבות, ולובי מפואר דו קומתי עם שומר, ואפילו מרפסות סוכה שהיה אחד האלמנטים המהותיים עבור אוכלוסייה זאת. כמו כן, בפרויקט אין שטחי ציבור כלל כאשר אף שטחי התעסוקה הומרו לטובת פעילות עמותת/מוסד פרדס. מדובר בהליך מיתוגי שיווקי מאוד ייחודי וחריג.

בעניינו, הפרויקט לא יכול להיחשב כיוקרתי מאחר והוא כולל דירות להשכרה, לרבות בשכ"ד מפוקח, שלא היזם הוא הקובע את זהות השוכרים בדירות אלה. גם העובדה ששטח הדירות הינו קטן, משפיעה על מאפייני האוכלוסייה שתאכלס הדירות.

על כן, השוואה מפרויקט זה לפרויקט המוצע בתחום החלקה דנן כלל אינה רלוונטית (שכן כוללת מוניטין מיוחד) ואין להביא עסקאות אלה כהשוואה למגמת שוק לצורך קביעת שווי שוק אובייקטיבי, וראה לעניין זה הפסיקה בת"א (ק' גת) 1464-03 כרמית בריקמן נ' מדינת ישראל- מנהל מקרקעי ישראל (נבו, 31.10.2012).

עוד יש לציין כי במסגרת שומת הוועדה המקומית לא הוצגו כלל נתונים מפרויקטים בדרך חברון (אלו הוצגו לראשונה בתגובת המשיבה מיום 26.11.2025 לשומה מטעם המבקשת) ומשכך ככל הנראה גם לשיטתו אין מדובר בנתונים ברי השוואה.

מיקום חלקה 48 דנן מצוי באזור מסחר ותעשייה תלפיות (שכונת מגורים בהתהוות) ומנגד, דרך חברון מהווה ציר של שכונות מגורים קיימות ותיקות (כגון ארנונה, תלפיות, בקעה).

- במסגרת תגובת שמאי הוועדה המקומית לשומת המבקשת הובאו נתונים מ- 4 פרויקטים בדרך חברון, המצויים בביצוע (דהיינו, זמינים יותר מנשוא ההכרעה)- פרויקט "עמים" בדרך חברון 142, פרויקט "קרסו" בדרך חברון 128, פרויקט "ויז'ן", בדרך בית לחם ופרויקט "מלח הארץ" של חברת אזורים בדרך חברון.

הנתונים הוצגו אך מבלי שבוצעו התאמות והבחנות בין המאפיינים הנדרשים, כגון:

- בפרויקט ויז'ן של רמי לוי בדרך בית לחם (גו"ח 30128/51) אמנם קיימים שטחי תעסוקה, אך מדובר במתחם Wework לדיירי המתחם בלבד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

○ כלל הפרויקטים ממוקמים על ציר הרכבת הקלה המצוי בשלבי הקמה (יתרון). קיים הבדל באם המקרקעין מצויים על התוואי או בסמיכות לתוואי רק"ל (כמקרה הנדון).

לאחר בירורים שנערכו ישירות אל מול משרדי השיווק של הפרויקטים, נמצא כי בכלל הפרויקטים מדובר במתווה של מבצעי מימון, כלומר מכירה במתכונת של 20/80 וכאשר הרוכש לא נושא בעלות ההצמדה למדד תשומות הבניה (ביחס ל-80%) ואינו משלם את הריבית עד למועד מסירת הדירה:

פרויקט	מבצע 20/80	צמוד מדד (לכל היתרה)	כמות דירות	מועד אכלוס (שנים)	שטחי מסחר/תעסוקה
מגדל עמים	כן	לא	200	3.0	מסחר בהיקף קטן בקומת הקרקע
Carasso nia	כן	לא	190	2.5-3.0	מסחר בהיקף קטן בקומת הקרקע
Vision רמי לוי	כן	לא	450	3.0	מתחם עבודה ויוגה לרוכשי הדירות בלבד
Azorim מלח הארץ	כן	לא	374	3.5	מתחם עבודה ויוגה לרוכשי הדירות בלבד

במסגרת תגובת שמאי הוועדה לא הובאו בחשבון מבצעי המימון כאשר המשמעות שלהם הינה, הלכה למעשה, מחיר נמוך יותר מהמחירים המפורסמים, שכן הקונה משלם בשלב ראשון 20% מהשווי וביחס ל- 80% הנותרים, היזם סופג את עליית מדד תשומות הבניה כאשר התשלום עבור הצמדה זו משולם על ידו בדרך של הלוואה מהגוף המממן- הלוואת "בלון/בוליט", במסגרתה היזם משלם את ההצמדה וכן את הריבית (יתרת הקרן משולמת בסוף התקופה, בקבלת יתרת התשלום מהקונה) ומנגד חוסך ערבויות חוק מכר, ומנגנון זה מגלם הנחה בפועל בשיעור של כ- 7%.

בנוסף, העסקאות שהוצגו על ידי שמאי המשיבה הינן עסקאות חלקיות בלבד אשר נבחנו באופן סלקטיבי. להלן פירוט כלל העסקאות המדווחות (בשנים 2024-2025) ביחס לפרויקטים הנ"ל:

<u>פרויקט "עמים"- דרך חברון 142</u>

יום מכירה	שטח ברוטו	מחיר מכירה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
31.12.24	107	6,370,000	59,533
30.12.24	123	4,699,000	38,203
26.06.24	81	2,956,561	36,501
04.03.24	123	3,628,387	29,499
23.05.24	96	3,340,483	34,797
30.12.24	82	3,157,760	38,509

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

23.05.24	96	3,340,483	34,797
30.12.24	82	3,143,523	38,336
23.05.24	95	3,403,483	35,826
22.05.24	95	3,434,983	36,158
04.08.24	96	3,752,000	39,083
26.08.24	123	4,009,545	32,598
20.05.24	95	3,496,483	36,805
30.12.24	82	3,307,760	40,339
09.06.24	95	3,496,482	36,805
20.08.24	95	3,353,523	35,300
03.12.24	95	3,908,522	41,142
19.06.24	95	3,592,483	37,816
22.07.24	95	3,623,983	38,147
17.07.24	123	4,700,000	38,211
30.12.24	82	3,487,760	42,534
30.12.24	96	4,022,000	41,896
30.12.24	82	3,517,760	42,900
ממוצע			₪ 38,510
ממוצע שהוצג מטעם שמאי הועדה המקומית			₪ 41,132

<u>פרויקט "קרסו"- דרך חברון 28</u>

יום מכירה	שטח ברוטו	מחיר מכירה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
20.11.24	87	2,951,000	33,920
14.11.24	73	3,277,000	44,890
28.11.24	87	2,833,000	32,563
19.11.24	73	3,277,000	44,890
15.12.24	100	3,667,000	36,670
06.11.24	87	2,857,000	32,839
12.11.24	104	3,415,000	32,837
15.08.24	100	101,200	1,012
14.11.24	87	2,872,000	33,011
06.11.24	87	2,880,000	33,103
26.12.24	119	3,861,700	32,451
09.10.24	47	2,813,800	59,868
19.11.24	87	2,896,000	33,287
28.11.24	87	2,905,000	33,391
14.08.24	60	3,147,000	52,450
12.09.24	44	2,180,000	49,545
13.11.24	87	2,927,000	33,644
18.11.24	73	2,742,000	37,562
23.12.24	119	4,040,000	33,950
25.11.24	87	2,925,000	33,621
31.12.24	73	2,631,063	36,042
12.11.24	87	2,950,324	33,912
14.11.24	104	3,500,000	33,654

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

יום מכירה	שטח ברוטו	מחיר מכירה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
30.12.24	73	2,732,000	37,425
23.12.24	73	2,787,291	38,182
26.12.24	73	2,778,332	38,059
26.11.24	101	3,748,000	37,109
23.12.24	100	3,737,170	37,372
05.12.24	123	4,276,000	34,764
05.12.24	123	4,301,000	34,967
05.12.24	123	4,450,000	36,179
05.12.24	123	4,540,000	36,911
ממוצע			₪ 36,253
ממוצע שהוצג מטעם שמאי הועדה המקומית			₪ 37,678

<u>פרויקט "ויז'ן"- רמי לוי בדרך בית לחם</u>

יום מכירה	שטח ברוטו	מחיר מכירה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
03.08.25	75	2,790,051	37,201
14.05.25	75	2,793,488	37,247
09.06.25	75	2,740,349	36,538
20.02.25	75	2,824,842	37,665
06.03.25	75	2,829,812	37,731
17.12.25	108	3,977,916	36,833
02.09.25	131	4,479,901	34,198
12.05.25	75	2,839,752	37,863
26.03.25	108	4,002,767	37,063
18.03.25	75	2,869,573	38,261
06.03.25	91	3,605,155	39,617
21.07.25	109	3,950,084	36,239
17.11.25	75	2,839,752	37,863
27.05.25	75	2,891,525	38,554
08.06.25	75	2,895,418	38,606
23.10.25	109	4,151,981	38,092
24.06.25	75	2,900,531	38,674
27.08.25	131	4,671,893	35,663
10.09.25	75	2,939,155	39,189
ממוצע			37,531
ממוצע שהוצג מטעם שמאי הועדה המקומית			38,399

<u>פרויקט "אזורים"- דרך חברון</u>

יום מכירה	שטח ברוטו	מחיר מכירה (₪)	שווי מ"ר בנוי (₪)
22.12.24	98	3,775,422	38,525
23.12.24	98	3,795,808	38,733
24.12.24	98	944,131	9,634
25.12.24	77	3,135,028	40,715
02.12.24	130	4,816,522	37,050
24.12.24	98	3,934,522	40,148
23.12.24	130	4,976,522	38,281
01.09.25	98	3,903,258	39,829
01.09.25	98	3,991,908	40,734

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

01.09.25	123	4,851,082	39,440
01.09.25	123	4,865,294	39,555
01.09.25	123	4,886,314	39,726
01.09.25	130	5,558,810	42,760
01.09.25	93	4,480,340	48,176
16.09.25	130	5,439,237	41,840
21.09.25	93	4,436,810	47,708
ממוצע			₪ 38,928
ממוצע שהוצג מטעם שמאי הועדה המקומית			₪ 42,541

מחיר ממוצע למ"ר בשקלול מלוא העסקאות המדווחות: 37,805 ₪.

מחיר ממוצע לאחר שקלול הנחה בפועל לאור מתווה 20/80 (7%): 35,000 ₪.

מחיר ממוצע ללא מע"מ במעוגל: 29,660 ₪.

הנ"ל בדומה לשווי מ"ר בנוי כפי שהובא במסגרת שומת המבקשת.

הנ"ל מבלי שנערכו התאמות נדרשות נוספות, כגון מיקום עדיף על ציר דרך חברון, זמינות טובה יותר, פרויקטים הומוגניים ברובם לשימושי מגורים וצפיפות נמוכה משמעותית (הן מבחינת מס' יח"ד לדונם והן מבחינת צפיפות יח"ד לקומה), פתרונות מיגון של ממ"דים לדירות ולא ממ"קים, ללא דיור להשכרה בשכ"ד מפוקח על כל המשתמע מכך. הנ"ל אף מבלי לשקלל את העובדה כי על ציר דרך חברון מתוכננים ומצויים בבנייה אלפי יח"ד כאשר רובם ממוקמים בסמיכות לאזור המסחר והתעשייה תלפיות. הנ"ל רלוונטי למועד הקובע בהתייחס להיקפי היצע קיימים וצפויים ביחס לביקוש של חתכים מאוד ספציפיים במועד הקובע, בו השוק מצוי לכל הפחות בסטגנציה.

בהקשר זה ראה הטבלה שלהלן המרכזת נתונים מחוות דעת שמאיות שצורפו לתכניות המקודמות בסביבה:

תכנית	כתובת	נתונים מחוות הדעת השמאית				
		זהות השמאי	מועד קובע	שווי מגורים (בנוי/מבונה, ללא מע"מ)	שווי מסחר (בנוי/מבונה)	שווי תעסוקה (בנוי/מבונה)
101-0771600	דרך חברון ודרך בית לחם	עפר כהן-כהנא	22.02.24	₪ 25,424		
101-1125970	התעשייה 5	בלייר כץ-אהרונוב	01.10.25	₪ 29,661	₪ 23,570	₪ 13,500
101-0928176	דרך בית לחם	דותן דרעי-אורן נס	02.07.23	₪ 27,119	₪ 20,000	

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תכנית	כתובת	נתונים מחוות הדעת השמאית				
		זהות השמאי	מועד קובע	שווי מגורים (בנוי/מבונה, ללא מע"מ)	שווי מסחר (בנוי/מבונה)	שווי תעסוקה (בנוי/מבונה)
101-1095330	הסדנא	חזקיה העצני	11.11.25	₪ 27,119	₪ 35,000	₪ 14,000
101-1191014	הסדנא/יד חרוצים/התנופה	נאור-אקסלרוד-כץ	17.10.23	₪ 27,119	₪ 25,000	₪ 15,000
101-0921213	יד חרוצים	ארז כהן	26.08.24	₪ 10,800	₪ 11,400	₪ 3,500
101-0961151	יד חרוצים	ציון עופרי	23.04.25	₪ 29,661		
101-0935189	דרך חברון	נחמה בוגין	09.01.23	₪ 22,034	₪ 20,000	
101-1133180	דרך חברון	לוקר-שמעון	28.06.24	₪ 27,119	₪ 20,000	
101-1350255	גנרל פייר קניג	צביקל שפיגל	06.10.24	₪ 30,508		

בהקשר הנדון יש לראות ולאבחן את היקף יח"ד המתוכנן והמתבצע באזור המסחר והתעשייה תלפיות יחד עם היקפי היצע העצומים הצפויים על סטריפ דרך חברון וזאת ביחס לעקרון ההיצע והביקוש נכון למועד הקובע.

- <u>רווח יזמי</u>- בקווים המנחים נקבע ששיעור הרווח היזמי בפרויקטים של בניה רוויה הינו בטווח של 15% - 18%. בהערת שוליים 17 נקבע שבאזורי מגורים מתהווים, שצביונם טרם עוצב, יכול שיקבע שיעור גבוה יותר, והנחיה זו מקבלת משנה תוקף כאשר הבניה כוללת שימושים מעורבים.

- <u>עלות בניה</u>- בגישת החילוץ, שמאי המשיבה מביא בחשבון עלות בניה של 11,000 ₪ (בהשוואה לעלות של 13,550 ₪ בשומת המבקשת). בשומה שנערכה עבור רמ"י, על-ידי שמאי ממשרדו של שמאי המשיבה, בעניינם של מקרקעין בשכונת סנהדריה בירושלים (חלקות שונות בגוש 30761 מגרשים 6-2 לפי תכנית 101-1015262) (להלן: "**שומת סנהדריה**") השמאי הביא בחשבון עלות בנייה של 13,300 ₪ למ"ר, כאשר הפרויקט שם הוא של בניה מרקמית וללא עירוב שימושים מאסיבי, תוך שהוא מתבסס על מחירון לשכת השמאים שאינו מביא בחשבון התייקרות עקב עירוב שימושים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>תרומת הממ"ד לשווי מגורים</u>

היום אף אחד לא יקנה דירה ללא ממ"ד.

בהמשך לשאלת השמאי המכריע בהליך כאן, נעשה ניסיון של ממש לאתר עסקאות מהן ניתן ללמוד על תרומת ממ"ד לעומת ממ"ק. לצערנו לא עלה בידינו. יחד עם זאת ובמבחן ההיגיון הסביר נוכח המועד הקובע, הצורך המהותי בפתרון מיגון תוך דירתי בקרב רוב חתכי האוכלוסייה, התנהגות השוק אשר השתנתה מהותית כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל ובחינת רף עליון ביחס לדירות עם ממ"ד לעומת דירות ללא ממ"ד, לשיטתנו יש לקבוע מקדם הפחתה ביחס לרכיב זה.

<u>דיור להשכרה</u>

- בפרק כ"ח לקווים המנחים נקבע, שבמקרים בהם מדובר בקרקע ריקה, דרך המלך לקביעת השווי הינה באמצעות עסקאות השוואה לקרקע שבה השימוש הוא לדיור להשכרה.
- בעמ' 17 לתגובת המשיבה ישנה טבלה עם נתונים שנקבעו בשומות מכריעות. במס"ד 1 (שומת שיחור)- המדובר בפרויקט שאין בו השכרה בשכ"ד מפוקח. במס"ד 2- המקדם שנקבע הינו 0.5. במס"ד 3- המקדם שנקבע הינו 0.62. במס"ד 4- יש רק 12 דירות סטודיו להשכרה.
- נטען שהשטח הממוצע לדירה בהשכרה הינו 47 מ"ר ולכן נכון לקבוע שווי גבוה יותר. אנחנו בשכונת מגורים מתהווה שבה יש ביקושים גם לדירות גדולות. כמו כן, בשכונות הסמוכות ישנה תנופה של פרוייקטי פינוי-בינוי שבהן נדרש לפנות דיירים לדירות שכורות, והדירות בפרויקט לא מתאימות לצורך זה.
- כמו כן, גם לא רואים בסביבה שדמי השכירות למ"ר בדירות קטנות גבוה מזה שבדירות גדולות.
- שטחים משותפים- לא נכון להקנות שווי לשטחים אלו. המדובר בשטחים נלווים הדרושים כדי שהדיור להשכרה יעבוד, ובכל דיור להשכרה ישנם שטחים שכאלו.
- ביום 05.11.2025 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מס' 438/2024 ביחס לקרקע המורכבת מחלק מחלקות 1,18,41 בגוש 30509 בהר הצופים, ירושלים (מעונות ברונפמן הוותיקים המיועדים להריסה), המיועדת לדיור להשכרה לצמיתות עבור 170 יח"ד (עם שטחי מסחר בקומת הקרקע), 25% מהדירות במחיר מפוקח (תכנית 101-0890442). יש להדגיש כי בחוברת המכרז נקבע כי לאחר הזכייה קיימת אפשרות לקידום תב"ע לצורך המרת הדירות מהשכרה לצמיתות לטובת השכרה ארוכת טווח ל- 20 שנה ולאחר מכן מכירתן בשוק החופשי, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התו"ב. ההצעה הזוכה במכרז עמדה בסכום של 15,151,515 ₪ (למכרז הוגשו 3 הצעות בלבד), מטעם חברת אפריקה ישראל מגורים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

(ועלות הפיתוח בסכום של 13,717,581 ₪), אשר הצהירה מיד לאחר הזכייה כי בכוונתה לקדם תב"ע כאמור.

להלן ניתוח תוצאות המרכז:

מכרז עפ"י זכויות מוקנות למגורים להשכרה לצמיתות:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מסחר	1,480	1.5	2,220
מגורים עיקרי לצמיתות	13,600	0.3	4,080
ממ"דים לצמיתות	2,040	0.3	612
סה"כ מר"א תכנון תקף			6,912
הפחתת עלות הריסת מבנים קיימים (10 K מ"ר במקדם 0.2 כ- 400 ₪ למ"ר)			2,000
סה"כ מר"א לפני דחיה			4,912
דחיה לפיתוח משותף עם מגרשים גובלים (טרם שווקו) עפ"י תנאי מכרז			0.9
סה"כ מר"א לפי השכרה לצמיתות			4,421

פוטנציאל המרה להשכרה ל- 20 שנה ולאחר מכן שוק חופשי:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מסחר	1,480	1.5	2,220
מגורים עיקרי ל- 20 שנה	13,600	0.75	10,200
ממ"דים ל- 20 שנה	2,040	0.75	1,530
סה"כ מר"א			**13,950**
סה"כ מר"א בניכוי היטל השבחה			11,178
הפחתת עלות הריסת מבנים קיימים (10 K מ"ר במקדם 0.2 כ- 400 ₪ למ"ר)			2,000
סה"כ מר"א לפני דחיה			9,178
דחיה לאישור תכנית (סמכות מקומית, ללא תוספת שטחים 1.5 שנים, 7%)			0.9
דחיה לפיתוח משותף עם מגרשים גובלים (טרם שווקו) עפ"י תנאי מכרז			0.9
סה"כ מר"א כולל פוטנציאל לאחר דחיה			8,292
מחיר זכיה כולל עלות פיתוח			28,869,096 ₪
סה"כ שווי מר"א			3,481 ₪
לסיכום:			
שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים להשכרה לצמיתות			1,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים להשכרה ל- 20 שנה			2,600 ₪
שווי למ"ר קרקע מבונה למסחר (מגלם שימוש למרפאות/משרדים)			5,200 ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

היטל השבחה:

מצב קודם לא כולל ממ"דים	4,032
מצב חדש לא כולל ממ"דים	9,576
השבחה	5,544
היטל השבחה	2,772

- לפי כתבה בעיתון גלובס מיום 26.11.2025, ישנה ירידה של 90% במחירי קרקע לשכירות בירושלים.

- מניתוח מכרזי קרקע שנערכו לאחרונה בשכונת קרית מסלול בהרצליה עולה כי המקדם בשווי הקרקע בין דיור להשכרה לבין מגורים "רגיל" הינו בשיעור של כ- 0.42. מיקומם של המקרקעין שבמכרז עדיף על מיקומו של הנכס כאן, והמכרזים נסגרו לאחר הירידה בשיעור הריבית, כאשר המגמה השתנתה ממש לאחרונה. בנוסף במכרזים אלו קיים פוטנציאל לתוספת זכויות עבור דיור להשכרה.

- בשומת סנהדריה, אשר כאמור נערכה על-ידי שמאי ממשרדו של שמאי המשיבה, נקבע שווי קרקע בדיור להשכרה לפי מקדם של 0.4 משווי קרקע למגורים בשוק החופשי, נכון למועד קובע 04/2025, וזאת בהסתמך על ניתוח תוצאות מכרז רמ"י מספר 206/2022 בעניינם של מקרקעין בשכונת יפה נוף/בית הכרם.

בהתאם לניתוח המכרז מתקבלת המסקנה כי המקדם הוא בשיעור של 0.35. יש להדגיש, כי הניתוח נעשה לפי ההצעה הזוכה, המשקפת מחיר, שכן ההצעה היא בסכום של פי 2 מההצעה שבמקום השני (כאשר הפער לא גדול מהמקום השני לשלישי ו/או הרביעי).

עוד יודגש, כי במועד הקובע של השומה (08/2025) החלו תחזיות אופטימיות ביחס להורדת שיעור הריבית במשק, וזאת בהשוואה למועד הקובע בעניינו- 07/2024, בשיאה של מלחמת חרבות ברזל כאשר מהלך של הורדת ריבית כלל לא נראה לעין.

כלומר ניתן להסיק, כי המקדם שנקבע בשומת סנהדריה הינו מקדם אופטימי המשקף "תחזית אופטימית בטווח הקרוב" ביחס למוצר של דיור להשכרה ארוכת טווח, וזאת בניגוד למועד הקובע בעניינו, ולכן במקרה כאן המקדם צריך להיות לכל היותר 0.35.

עוד יודגש, שכלל השומות המכריעות המוצגות בשומת סנהדריה הינן למועדים קובעים מוקדמים, טרם העלייה בשיעור הריבית ובימים בהם המוצר של דיור להשכרה היה אטרקטיבי.

<u>עירוב שימושים</u>

ההפחתה שנקבעה בשומת המבקשת בגין רכיב זה הינה בסכום של כ- 7.2 מש"ח, ומשמעה תוספת עלות של כ- 50 אש"ח ליח"ד (כאשר מונים את מספר יח"ד להשכרה במונחים אקוויוולנטיים).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי בדיקה של חברת תדהר, שהוצגה במצגת לשמאים, עירוב השימושים מייקר עלות הבניה בכ- 250 אש"ח ליח"ד.

במסגרת המצגת מטעם חברת תדהר, נערכה השוואה בין פרויקטים הומוגניים (מגורים/מגורים עם חזית מסחרית) לבין פרויקטים הטרוגניים- עירוב שימושים. בהתאם לכך נבחנו פרמטרים שונים העומדים על ההבדלים בין סוגים שונים של פרויקטים, כאשר ההבדלים הינם באופי הפרויקט, עירוב שימושים, תוספת שטח בעקבות בניה מעל שטחי ציבור/תעסוקה (גרעינים שיורדים אל הקרקע ולא משמשים את הדירות) ועוד.

ביחס לכך נפנה למשל לעמוד 11 למצגת, שם נכתב כי תוספת עלות למ"ר תת"ק הנובעת ממאפייני הבינוי והמורכבות (פינוי אשפה תת"ק כפי במקרה הנדון, קרקע סלעית, מרתף עמוק (מעבר ל- 4 קומות- כפי במקרה הנדון, וכיו"ב) הינה בסכום של כ- 1,563 ₪ (מעבר לעלות בסיסית בסכום של כ- 3,300 ₪). בנוסף, בעמוד 12 נכתב כי שטח למקום חניה תת"ק, במקרה עם המאפיינים הנ"ל, עלול לגדול בכ- 31 מ"ר (ועד לשטח ממוצע של כ- 73 מ"ר למקום חניה תת"ק). בעמוד 13 נכתב כי תוספת שטחי שירות עבור יח"ד (שאינם סחירים) הינה בהיקף של כ- 30 מ"ר ליח"ד, כאשר במקרים אלו יש לנכות שטחי שירות אלו מהשטחים העיקריים.

בעמוד 15 למצגת נערכה השוואה ונקבע כי סה"כ עלות הקמה אופטימלית ליח"ד במגדל הינה בסכום של כ- 919,600 ₪ (דירה בשטח של 100 מ"ר) ואילו העלות הממוצעת במקרים מורכבים יותר (התחדשות עירונית/עירוב שימושים וכו'), הינה בסכום של כ- 1,205,500 ₪. דהיינו, הפרש בעלות ההקמה, המהווה ייקור בניה, בסכום של כ- 285,000 ₪ ליח"ד.

נדגיש כי בשומת המבקשת נכתב כי ביחס לכך הובאה בחשבון הפחתה כללית עקרונית בשיעור של כ- 10% בגין ייקור הבניה כתוצאה בפרויקט עירוב שימושים (משקף הפחתה בסכום של כ- 35,600 ₪ ליח"ד[28]) וזאת בשל אי וודאות ביחס למשמעות הכספית של רכיב זה, כאשר נכתב כי סכום זה ידויק בהמשך ההליך ע"י דוח מהנדס. בהתאם לדוח המהנדס (שהועבר ביום 21.12.2025), נקבע בעמוד 19 סעיף ב' כי ההפרש בעלות ההקמה (בין בניית מגדל למגורים הכולל 2 קומות מסחר ומטלות מבונות בעורף הקומות כפי בתכנית המשביחה) לעומת פרויקט עירוב שימושים כפי בתכנית המשביחה המיוחסת לבניה העילית בפרויקט הנדון מעל מפלס 0.00+, נאמדת בסכום של כ- 42,008,602 ₪ (ללא מע"מ) ומתחת למפלס 0.00+ נאמדת בסכום של כ- 51,599,995 ₪ (ללא מע"מ), סה"כ מהווה עלות עודפת/ייקור בניה בסכום כולל של כ- 540,000 ₪ ליח"ד (במעוגל). הנ"ל נובע מהמאפיינים הספציפיים במקרה זה.

[28] . במסגרת תחשיב שווי המצב החדש בשומת המבקשת (עמוד 57) הובא בחשבון מקדם בשיעור של 0.9, השווה ערך להפחתה כספית בסכום של כ- 6,160,022 ₪. בחלוקה ל- 173 יח"ד מתקבלת הפחתה/ייקור בניה בסכום של כ- 35,607 ₪ לכל יחידות דיור.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נציין כי המהנדס משה בן אבו הינו מהנדס מקובל ומוסכם בעיריית ירושלים ובוועדה המקומית, כך שלהבנתנו מתייתר במקרה זה הצורך במינוי מהנדס מוסכם. כמובן הנ"ל לשיקולו של השמאי המכריע.

לפי מסמך שכותרתו "אנליזת אתגרים תכנוניים בפרויקט עירוב שימושים נרחב", אשר נערך על-ידי משרד אבשלומוב אדריכלים והוגש על-ידי שמאי המבקשת לאחר הדיון, הוצגו האתגרים התכנוניים שבפרויקט, שעיקרם להלן:

- תת-הקרקע- בשל הצורך במרחב לוגיסטי לפינוי אשפה בקומה 1-, הזאפה חייב להתחלק ביתרת השטח בקומה 1- וקומה 2-, ובשל כך שטחי החנייה מתחילים רק מקומה 3- ומכך נגזרות עלויות חפירת יתר ודיפון עמוק שמגיע לקומה 6-.

  כמו כן, מאחר וקומות אלה מאכלסות כמות גדולה של אנשים, יש לתת מענה מיגון ע"פ תקן וכן מענה למעליות המשרתות את המטבח שבזאפה.

- בטיחות- על הבניין לעמוד בתקן בטיחות מחייב ואף מחמיר עקב ריבוי אוכלוסייה ותנועה בבניין, הבא לידי ביטוי ברוחב המדרגות. 7 קומות בעלות שימושים שונים כפופות לפי תחשיב ראשוני לרוחב מדרגות של 650 ס"מ, המחולקות למינימום 3 גרמי מדרגות, אל מול 130 ס"מ הסטנדרטי.

- שטחים לטובת ציבור-קומה 3 הינה קומה ציבורית וגם בקומה זו נדרשת הפרדה של המעליות לשימושים השונים. בהתחייבות ל- 3 גני ילדים הפרויקט כפוף להנחיות משרד החינוך והבריאות, דוגמת הצבת מטבח מבשל שמוביל לפירים נוספים שעליהם להגיע עד לגג המבנה.

- שטחי שירות- עד אמצע שנות ה- 90 היה מקובל להגיע לשטח ברוטו נטו של 15% - 20% לקומת מגורים. לפי התכנית הנוכחית, שטח שירות לקומה הינו 15%, ולבניין מורכב נראה כטעות סופר. לא ניתן לתכנן ברוטו-נטו בבניין מורכב בעל 24 קומות בהיקף כזה של שטחי שירות.

  בגלל התקנים החדשים בנושאי הנגישות והבטיחות, יחד עם המיגון, נדרשים שטחי שירות של 30% - 40%. דהיינו, אין אפשרות אחרת מלבד גריעת שטחים עיקריים לטובת תוספת שטחי שירות.

- מגורים ודירות להשכרה- בבניין 15 קומות טיפוסיות. עקב הריבוי של 11 דירות לקומה, והצורך בממ"ק ופירים, וכן בהינתן תכסית קומה של לא יותר מ- 850 מ"ר (כולל מרפסות), לא ניתן נצל את מלוא זכויות הבניה ויש חובה לערבב בין המגורים להשכרה בקומה אחת.

  נתונים אלו יוצרים הפסד של – 100 מ"ר סחיר לקומה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- דיורית- עקב המגבלות שצוינו לעיל לא ניתן לממש זכות זו. דיורית משמעה עוד דלתות לקומה, מה שלא מתאפשר על-מנת לעמוד בתקני מרחק מינימליים, הגדלת הממ"ק ושטחי החירום כתוצאה מתקני כיבוי אש.
- מעליות- כתוצאה מעירוב השימושים נדרשות כ- 12 מעליות לעמידה בתקנים השונים ובפריסת הקומות השונות.

<u>עלויות עודפות לחניה</u>- לפי הוראות התכנית החניון מתחיל בקומה 3-, ושטח ממוצע למקום חניה הינו 44 מ"ר. הבאנו בחשבון עלות עודפת רק למקומות החניה הדרושים לשימושי מסחר, תעסוקה וחניות אורחים.

<u>סבירות תוצאת שומת המבקשת</u>

ככל ולא יובאו בחשבון העלויות של המטלה הציבורית, חניות האורחים והחניות למועדון זאפה, אזי סביר שגם מורכבות הפרויקט תפחת, ואז ייתכן שיימצא שהתכנית החדשה משביחה.

הוועדה המחוזית, לאחר התייעצות עם אנשי מקצוע מטעמה, נתנה גושפנקה להקמת פרויקט עם רווח מניב בשיעור של כ- 11% מהעלויות, וזאת במועדים של 06.2021 ו-10.2022, דהיינו, בטרם החלה העלייה הדרמטית בשיעור הריבית, או לכל היותר עם תחילת המגמה וכנגזרת ההשלכה הישירה והשלילית על סקטור דיור להשכרה. רוצה לומר, במועד הקובע במקרה דנן (07.2024) הריבית במשק הישראלי הייתה מצויה בשיא של השנים האחרונות ובשיא המלחמה עם פסימיות ביחס להפחתת הריבית בטווח הנראה לעין. יש בכך בבחינת קל וחומר ביחס לרווחיות הפרויקט נכון למועד הקובע (אשר מושפעת דרמטית משטחי הדיור להשכרה שנקבעו בתכנית).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>"מצב קודם"</u>

על מגרש הנכס בנויים מספר מבנים ותיקים בגובה של קומה אחת.

עובר לאישורה של התכנית החדשה חלו על המגרש הוראותיה של תכנית מספר 3452 אשר קבעה את ייעודו של המגרש כאזור תעשייה, אשר מותרים בו גם שימושי מסחר, ושניתן לבנות בו בניין בגובה של 4 קומות, בשטחי בניה של 56% משטח המגרש לקומה, ובסך-הכול, שטחי בניה בהיקף של 224% משטח המגרש.

לעמדת שמאי הצדדים, השימוש המיטבי ב"מצב קודם" הינו של קרקע ריקה, ואני מקבל קביעתם זו.

עם זאת, לעמדת שמאי המשיבה, נוכח מיקומו של מגרש הנכס, בשולי רחוב יד חרוצים, בחלק הלא מסחרי של הרחוב, ובקרבה למבנה מגורים, נכון להביא בחשבון קומת קרקע תעשייתית/מסחרית, כפי שבנוי כיום, ומעליה 3 קומות לתעשיה/משרדים (כפי שבנוי כיום בנכס שברחוב יד חרוצים 8).

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת, השימוש המיטבי הוא של שטחי מסחר בקומת הקרקע ובקומה הראשונה, שטחי מסחר ותעסוקה בקומה השנייה, ושטחי תעסוקה בקומה השלישית.

מאחר וגורמי המיקום, החשיפה והנגישות משפיעים באופן משמעותי על שווים של שטחי מסחר, הרי ששווים של שטחי מסחר שהם בקומת הקרקע הוא הגבוה ביותר, ואילו שווים של שטחי מסחר שאינם בקומת הקרקע הולך ופוחת ככל שגדלה ההתרחקות מקומת הקרקע.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה מיקומו של מגרש הנכס הינו בשולי אזור התעשייה, שבו אטרקטיביות שטחי המסחר נמוכה מזו שבאזורים שמדרום וממערב למגרש הנכס. עם זאת, גם לפי ערכי השווי ומקדמי השווי שקבע שמאי המשיבה, השימוש המיטבי הוא של קומת מסחר גם בקומה שמעל לקומת קרקע (בהשוואה לשימוש של משרדים בקומה זו).

לפיכך יובא בחשבון שהשימוש המיטבי ב"מצב קודם" הוא של שתי קומות מסחר ושתי קומות לתעסוקה.

<u>"מצב חדש"</u>

התכנית החדשה הינה תכנית נקודתית למגרש הנכס, אשר הוגשה וקודמה על-ידי המבקשת, ובמסגרתה הוקצו שטחי קרקע לצרכי ציבור, ועל יתרת השטח הותרה בנייתו של מגדל בגובה של 24 קומות הכולל 6 קומות מסד שבהם שימושים של מסחר, תעסוקה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ושטחי ציבור, ומעליהם 18 קומות למגורים ובהן 173 יח"ד, אשר מהן 90 יח"ד מיועדות להשכרה ארוכת טווח לפי הוראות התוספת השישית לחוק התכנון.

המגדל כאמור אמור להיבנות מעל ל- 6 קומות תת-קרקעיות ששתיים מהן אמורות לשמש לטובת מועדון הזאפה, והאחרות עבור מקומות חניה ושטחי שירות אחרים.

שמאי המשיבה בחר שלא להביא בחשבון את השטחים שיועדו בתכנית למועדון הזאפה, וזאת לאור ההנחיות השונות שנקבעו בתכנית בעניינו של שטח זה והאילוצים שהוא יוצר על השטחים האחרים שבפרויקט.

שמאי המבקשת לא חלק בעניין זה על עמדת שמאי המשיבה והבהיר כי לעמדתו, תרומתו לשווי של המועדון, לכל היותר מתקזזת עם עלות הקמתו והשפעותיו הנלוות.

אני מקבל בעניין זה את עמדות שמאי הצדדים, ובשל כך, שווי השטחים שיועדו בתכנית עבור המועדון (2,500 מ"ר עיקרי בתת-הקרקע + שטחי שירות), לא יובא בחשבון בקביעת שוויו של מגרש הנכס ב"מצב חדש".

עם זאת, ובהתאמה, מאחר ואין חובה לממש השטחים למועדון, לא יובאו בחשבון גם השפעותיו של שטח זה על הפרויקט בכלל ועל השטחים האחרים המתוכננים בו.

<u>שווי מבונה לתעסוקה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לתעסוקה, לאחר בחינה של ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, עסקאות של מכר שטחי משרד במגדל משרדים שבמתחם טריומף (גו"ח 30140/34) וניתוח עסקאות של מכר קרקע, והתאמת הנתונים למיקומו של מגרש הנכס ומאפייניו.

מנגד, שמאי המבקשת מציג נתוני רקע כלליים באשר לעודף היצע שטחי המשרדים בעיר ירושלים וכן נתוני שווי של דמ"ש ממוצעים באזור תעשייה תלפיות (כפי שפורסמו על-ידי חברת CBRE), נתוני מכר של משרדים במתחם טריומף ונתונים מדווחים של חברת סופרין (המשווקת את המשרדים שבמתחם טריומף), ועל-סמך נתונים אלו קובע הוא שווי של 13,500 ₪ למ"ר בנוי ו- 2,800 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, ובהתאמה למיקומו של מגרש הנכס- 2,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

אציין, כי לאחר שבחנתי את הבניה שהתבקשה במגרשים שבעסקאות שאליהן הפנה שמאי המשיבה (מכרז רמ"י מספר 328/2024 ועסקה בגו"ח 30130/329) בחרתי שלא להביא נתונים אלו בחשבון, ולקבוע השווי המבונה על-סמך העסקאות של מכר שטחי משרדים במתחם טריומף, אליהן הפנו גם שמאי הצדדים.

להלן הנתונים של עסקאות שנעשו בשנת 2024:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מס' יחידה	מועד	שטח ארנונה במ"ר	שטח רשום במ"ר	קומה	חניה	תמורה (₪)	תמורה בניכוי שווי חניה[29] (₪)	תמורה למ"ר רשום (₪)
101	21.02.24	146	110	10	1	2,187,740	2,037,740	18,525
139	27.03.24	134	101	13	1	2,399,998	2,249,998	22,277
130	27.03.24	111	84	13	1	2,035,264	1,885,264	22,444
132	27.03.24	157	118	13	2	2,962,754	2,662,754	22,566
76	10.04.24	379	285	7	3	5,550,000	5,100,000	17,895
99	14.04.24	137	103	9	1	2,392,602	2,242,602	21,773
173	15.05.24	157	118	17	0	2,211,512	2,211,512	18,742
179	15.05.24	655	492	17	0	9,664,184	9,664,184	19,643
101	15.09.24	66	50	10	1	1,068,848	918,848	18,377
102	15.09.24	67	51	10	0	936,726	936,726	18,367
39	14.10.24	157	118	9	0	2,192,045	2,192,045	18,577
125	17.12.24	163	123	12	2	2,632,955	2,332,955	18,967
115	23.12.24	163	123	11	2	2,616,565	2,316,565	18,834
174	31.12.24	103	77	17	1	1,640,325	1,490,325	19,355
175	31.12.24	144	108	17	1	2,241,364	2,091,364	19,364
ממוצע				**12**				**19,714**

ולפי הנתונים שלעיל, המחיר ששולם בעסקאות שנערכו בשנת 2024 הינו כ- 19,700 ₪ למ"ר רשום. בהנחת שטח ברוטו שהוא בשיעור של 20% משטח עיקרי (לפי בדיקה של יחס השטחים בהיתר הבניה בבניין שלעיל), מתקבל מחיר ממוצע של כ- 16,400 ₪ למ"ר בנוי ברוטו.

בהתחשב במחיר הממוצע למ"ר ברוטו המוצג בדוחות חברת סופרין, כפי שהוצג על-ידי שמאי המבקשת ואשר נבחן ואומת על-ידי, שהוא כ- 13,600 ₪ למ"ר ברוטו, יובא בחשבון מחיר ממוצע של כ- 15,000 ₪ למ"ר ברוטו, ומאחר ובמגרש הנכס שטחי השירות הם בשיעור של 25% משטח עיקרי- 14,400 ₪ למ"ר ברוטו, ובהתאמה לקומה ממוצעת 3.5- 13,550 ₪.

לאור מאפייני התקופה והיצע שטחי המשרדים בירושלים, תובא בחשבון יזמות בשיעור של 25%, כך שבניכוי רכיב היזמות, היתרה הינה 10,840 ₪ למ"ר ברוטו, ובהתאמה למיקומו של מגרש הנכס (0.95), כ- 10,300 ₪.

[29] . הובא בחשבון שווי חניה של 150,000 ₪ (מוסכם גם בתחשיבי שומות הצדדים).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי מחירון דקל לחודש יולי 2024, עלות הבניה של מ"ר משרדים במבנה נמוך של עד 5 קומות הינה 4,180 ₪ ובמבנה בינוני-גבוה, שגובהו מעל 6 קומות ועד 15 קומות- 5,120 ₪. על דרך הזהירות תובא בחשבון עלות ישירה של 4,650 ₪, ובתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 35%, כ- 6,300 ₪.

כך שלפי התחשיב שלעיל, מתקבל שווי מבונה של 4,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו, ובניכוי מס רכישה בשיעור של 6%, כ- 3,775 ₪ למ"ר מבונה ברוטו.

לפיכך, לצורך אומדן ההשבחה יובא בחשבון שווי של 3,775 ₪ למ"ר מבונה ברוטו לשטחי משרדים/תעסוקה.

<u>מסחר</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר עיקרי, הממוקם בחזית המגרש, בהסתמך על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות וכן על השווי שקבע הוא לתעסוקה (4,000 ₪ למ"ר מבונה) והפעלת מקדם שווי של 2.5 בין תעסוקה למסחר. ב"מצב חדש" קבע הוא תוספת של 20% לשווי בשל תרומת שטחי המגורים והתעסוקה שבמגרש עצמו.

שמאי המבקשת, לאחר שהציג הסכמי שכירות לשטחי מסחר מהנכס עצמו, קובע שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בקומת הקרקע, בשני מצבי התכנון, והפחתה של 15% ו- 25% מהשווי לשטחי מסחר שבקומה ראשונה ושנייה, בהתאמה.

בחינת הסכמי השכירות שבנכס עצמו מלמדים על דמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 83 ₪ למ"ר, ובהנחת שיעור תשואה של 6.7%[30], מתקבל שווי בנוי של כ- 14,900 ₪. בניכוי יזמות מופחתת (15%) ועלות בניה של 3,500 ₪ למ"ר (בהתחשב במצבם הפיסי של המבנים הקיימים), מתקבל שווי של כ- 9,500 ₪ למ"ר מבונה ברוטו.

בחוות דעת מייעצת שערכתי בעניינו של נכס ברחוב פייר קניג 36 (גו"ח 30130/337), לאחר שבחנתי הסכמי שכירות שנערכו בנכס שם בשנים 2021-2024, וערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, קבעתי שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו בקומת הקרקע ו- 6,600 ₪ למ"ר מבונה ברוטו בקומה 1-, למועד קובע בחודש אוקטובר 2020.

בהתאמה למועד הקובע בהליך כאן, מחד גיסא, ולמיקומו של הנכס כאן בהשוואה למיקומו של הנכס שבחוות הדעת המייעצת, מאידך גיסא, סביר לעמדתי לקבוע שווי 9,250 ₪.

ועל-סמך הנתונים שלעיל, סביר לעמדתי לקבוע שווי של 9,375 ₪ למ"ר מבונה ממוצע בקומת הקרקע, ב"מצב קודם".

[30] . הפחתה של 0.3% משיעור התשואה הארצי לפי השמאי הממשלתי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ב"מצב חדש", שטחי המסחר שבקומת קרקע ממוקמים בחזית המגרש בלבד וכן הם נהנים מתוספת שטחי מגורים ותעסוקה במגרש עצמו. מנגד, שטחי הפריקה והטעינה ממוקמים בתת-הקרקע ומחייבים קומת מרתף גבוהה יותר.

בשיקולים שלעיל, השווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר בקומת הקרקע וה- 6,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר בקומה א', שקבע שמאי המשיבה, סבירים לעמדתי ובחרתי לקבלם.

<u>שווי למגורים</u>

<u>מגורים למכירה</u>

לצורך קביעת השווי המבונה בחן שמאי המשיבה עסקאות שנערכו בדירות שבבניין שבחלקה 47 הצמודה למגרש הנכס מצפון, עסקאות של דירות חדשות בפרויקט "פרדס" אשר ברחוב פייר קניג 31 (גו"ח 30002/93) ועסקאות בדירות ותיקות הממוקמות מדרום לרחוב רבקה וממערב לדרך בית לחם (גו"ח 30002/50), ועל-סמך נתוני השווי כאמור קבע, כי סביר שהשווי הינו בטווח שבין 36,000 ₪ למ"ר בנוי ל- 42,500 ₪ למ"ר בנוי, ובהתאמה למגרש הנכס קבע הוא שווי בנוי של 37,000 ₪.

לאחר הפחתה של מע"מ (17%), יזמות (18%), עלות בנייה של 11,000 ₪ והפחתה להיקף עסקה (10%), קבע הוא שווי של 14,360 ₪ למ"ר מבונה, המגלם מרפסות זיז וחניה תת-קרקעית.

בהמשך, בתגובה לשומת המבקשת הפנה שמאי המשיבה גם לפרויקטים חדשים למגורים לאורך דרך חברון שבהם נתוני העסקאות מלמדים על מחיר של כ- 37,500 ₪ - 42,500 ₪ למ"ר בנוי.

מנגד, שמאי המבקשת, בנוסף לעסקאות של הדירות בחלקה 47 מפנה גם לעסקאות של מכר דירות בבניין שברחוב רבקה 22 (גו"ח 30002/45) שבו בוצע פרויקט של תמ"א 38 חיזוק, ולעסקאות של מכר דירות ב"פרויקט בליליוס" הממוקם בין דרך בית לחם לרחוב החרושת (חלקות 70-65 בגוש 30129), ועל סמך הנתונים שלעיל קבע שווי של 34,000 ₪ למ"ר בנוי, ובניכוי מע"מ (18%), יזמות (22%) ועלות בניה של 13,500 ₪- שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה, ובהתחשב במאפייני הבניה שבמגרש הנכס, שווי של 9,500 ₪ למ"ר מבונה, לפני הפחתה בגין עירוב שימושים.

כבקרה לשווי המבונה שקבע מפנה שמאי המבקשת לתוצאות מכרז רמ"י 21/2023 במסגרתו שווקה קרקע למגורים ברחוב מקור חיים 56, ואשר לפי ניתוח שמאי המבקשת, המחיר ששולם במכרז זה מלמד על שווי של כ- 9,000 ₪ למ"ר מבונה, וכן לעסקאות של מכר דירות ברחוב מקור חיים, בפרויקטים שמיקומם ומאפייניהם עדיפים על אלו של מגרש הנכס, ושבהם שולם מחיר של 36,177 ₪ למ"ר בנוי.

באשר לעסקאות מפרויקט "הפרדס" נטען, כי אלה אינן משקפות את השווי למגורים בסביבה, מאחר והמדובר בפרויקט בוטיק, שבו כל הדירות יוקרתיות ומרביתן נמכרו

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

לתושבי חוץ אמידים, במתכונת של קהילה סגורה, והפרויקט כולל בריכת שחיה, חדר כושר, לובי מפואר עם שומר, ושבפרויקט אין שטחי ציבור ושטחי התעסוקה הומרו לטובת עמותת/מוסד פרדס.

לאחר שבחנתי את הנתונים כולם שצוינו בשומות הצדדים, להלן הנתונים שבחרתי להביא בחשבון:

<u>עסקאות של מכר דירות בחלקה 47 הסמוכה</u>

על חלקה 47, הצמודה למגרש הנכס מצפון, בנוי בניין הכולל קומת קרקע מסחרית (כ-650 מ"ר) שמעליה 3 קומות משרדים (בשטח של כ- 600 מ"ר- 700 מ"ר בכל קומה), ומעליהן 8 קומות מגורים, כאשר בכל קומת מגורים 8 דירות.

להלן עסקאות של מכר דירות שאותרו בבניין זה:

מועד עסקה	ת"ח	מחיר (₪)	שטח רשום במ"ר	קומה	התאמת מועד	מחיר למ"ר (₪)
23.10.23	34	2,490,000	82.85	6	1.00	30,054
27.03.24	41	2,425,000	66.75	7	1.09	39,600
11.11.24	43	2,790,000	67.00	7	1.00	41,641
ממוצע			**72.2**	**7**		**37,100**

יצוין, כי לפי מסמכי הבית המשותף, השטח הרשום של הדירות כולל מחסן. השטח הרשום שהובא בחשבון בטבלה שלעיל הינו לאחר הפחתת שטח המחסן. כמו כן, לכל דירה מקום חניה תת-קרקעית ומרפסת בשטח של כ- 7 מ"ר – 10 מ"ר.

עוד יצוין, כי התאמת המועד נעשתה על-סמך השינוי במחירי דירות בעיר ירושלים המפורסמים על-ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, כאשר במועדים הרלוונטיים, המחירים (באש"ח) הינם כלהלן:

נתון/רבעון	4/23	1/24	2/24	3/24	4/24
כל הדירות	2,943.6	2,710.6	2,961.0	2,842.5	3,031.5
דירות 2.5-3.0 חד'	2,379.7	2,199.0	2,472.9	2,384.9	2,427.4
דירות 3.5-4.0 חד'	3,155.1	2,977.8	3,116.9	3,090.3	3,323.1
שיעור השינוי השוואה לרבעון 2/24					
כל הדירות	1.006	1.09	1.0	1.042	0.98
דירות 2.5-3.0 חד'	1.039	1.12	1.0	1.037	1.02
דירות 3.5-4.0 חד'	0.990	1.05	1.0	1.010	0.94
ממוצע	1.010	1.09	1.0	1.030	0.98

מהנתונים שלעיל עולה, כי העסקאות שנעשו בבניין משקפות מחיר של 37,100 ₪ למ"ר רשום (מגלם שווי חניה, מחסן ומרפסת), בקומה ממוצעת 7.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הבניין שבו ממוקמות הדירות נבנה לפי היתר שניתן בשנת 2003 כאשר בשנת 2005 ניתן היתר שינויים. בהנחה שהבנייה הסתיימה בשנת 2007, הרי שגיל הבניין במועד העסקאות הינו כ- 17 שנים.

לפיכך יובא בחשבון, כי ההפחתה הנדרשת מהמחיר שבעסקאות לצורך התאמת המחיר למ"ר רישוי, מתקזזת עם התוספת למחיר הנדרשת בשל גיל הבניין.

<u>עסקאות של מכר דירות בפרויקט "הפרדס"</u>

המדובר בפרויקט ברחוב פייר קניג 31, והוא ממוקם מעברו המזרחי של הרחוב, על חלקה 93 בגוש 30002, שהיא במרחק של כ- 250 מ' ממערב למגרש הנכס.

על המגרש אושרה בשנת 2018 תכנית שהתירה בניית מבנה בגובה של 18 קומות עבור שימושי מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור (תכנית מספר 101-0175232) ובתחילת שנת 2023 אושרה תכנית נוספת שמספרה 101-0867317 שהתירה תוספת של 114 יח"ד, ולפיה ניתן לבנות במגרש 6 קומות מסד עבור מסחר ומוסד אקדמי (מכון פרדס) ומעל לקומות המסד 24 קומות עבור מגורים, מעונות סטודנטים, דיור מוגן ומלונאות.

כמו כן מציעה התכנית הקצאות מבונות לצרכי ציבור בשטח כולל של כ- 1,140 מ"ר עבור שימוש של גני ילדים, תרבות/אומנות ובית כנסת.

מנספח הבינוי של התכנית עולה כי בקומות המגורים הטיפוסיות (קומות 12-27) מתוכננות 7 יח"ד בכל קומה והמיגון הינו קומתי.

מהנתונים שלעיל עולה כי הפרויקט ממוקם בסמיכות גאוגרפית למגרש הנכס, אך בסמיכות קטנה יותר לשטחי מגורים, ולמאפייני הבניה למגורים שניתן לבנות בו קווי דמיון לאלו שבמגרש הנכס (בנייה למגורים במגדל מעל למספר קומות מסד, בנייה רגילה למגורים לצד בנייה אחרת למגורים, מיגון קומתי ולא דירתי, שטחי ציבור בנויים בקומות המסד).

לפי המדווח באתר מיסוי מקרקעין, עד כה, ועוד בטרם ניתן היתר הבניה, נמכרו בפרויקט 38 יח"ד. להלן נתוני מכר של דירות שהן בשטח דומה לשטח דירה למכירה במגרש הנכס:

מועד עסקה	מחיר (₪)	שטח דירה במ"ר	קומה	מחיר למ"ר (₪)	התאמת מועד	מחיר מותאם מועד (₪)
21.03.24	3,989,500	94	18	42,441	1.09	46,261
10.04.24	4,800,000	109	14	44,037	1.00	44,037
19.08.24	4,650,000	100	13	46,500	1.00	46,500
29.09.24	4,820,000	96	20	50,208	1.00	50,208
12.01.25	4,772,444	96	15	49,713	0.95	47,227

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מועד עסקה	מחיר (₪)	שטח דירה במ"ר	קומה	מחיר למ"ר (₪)	התאמת מועד	מחיר מותאם מועד (₪)
03.04.25	5,650,000	109	12	51,835	0.95	49,243
20.05.25	5,743,500	109	16	52,693	0.95	50,058
21.05.25	5,740,000	109	25	52,661	0.95	50,028
26.05.25	5,752,000	109	13	52,771	0.95	50,132
ממוצע		**103**	**16**			**48,188**

כך שלפי העסקאות שלעיל, שווי מ"ר בנוי בדירה ששטחה כ- 103 מ"ר והיא בקומה 16, הינו כ- 48,200 ₪, וזאת לפי עסקאות שנערכו זמן רב קודם לקבלת הדירה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שהעסקאות בפרויקט זה משקפות שווי של 42,500 ₪ למ"ר בנוי. מטעמי זהירות יובא בחשבון השווי שקבע שמאי המשיבה, ככזה המותאם לכלל מאפייני הבניה למגורים שבמגרש הנכס.

<u>עסקאות של מכר דירות חדשות במתחם בליליוס</u>

הפרויקט ממוקם כאמור בחטיבת קרקע שבין דרך בית לחם לבין רחוב החרושת, ומצפון לדרך משה ברעם, בחלקות 65-70 בגוש 30092.

הפרויקט נבנה מכוחה של תכנית 4539/ב ולפיה, בתחום הפרויקט 4 תאי שטח שבהם בנייני מגורים בגובה של 12 קומות, כאשר בחלק מהבניינים שטחי מסחר בקומת הקרקע, ובחלק מתוכננים גם שטחי ציבור. תא שטח נוסף (מעברו המערבי של רחוב החרושת) מיועד למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור, בבניין שגובהו 6 קומות.

להלן נתונים שאותרו באתר מסמ"ק של עסקאות שנערכו במתחם זה בשנת 2024, של מכר דירות ששטחן דומה לשטח הדירות הרגילות המתוכננות במגרש הנכס:

מועד עסקה	חלקה ות"ח	מחיר (₪)	שטח דירה במ"ר	קומה	מחיר למ"ר (₪)
07.01.24	66/2	3,900,000	105	1	37,143
02.04.24	66/35	3,500,000	105	7	33,333
11.04.24	66/4	3,034,188	105	8	28,897
15.12.24	69/12	2,552,998	76	2	33,592
25.12.24	69/13	2,900,000	87	2	33,333
ממוצע			**96**	**4**	**33,260**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>עסקאות של מכר דירות חדשות ב"פרויקט עמים"</u>

הפרויקט ממוקם במתחם קרקע שבין דרך חברון לדרך בית לחם (גו"ח 30092/31) והוא נבנה מכוח תכנית פינוי-בינוי שמספרה 101-0454553, ואשר לפיה, במתחם יוקמו 2 מגדלי מגורים בגובה של 30 קומות הפונים לדרך חברון ו- 2 בנייני מגורים בגובה של 12 קומות הפונים לדרך בית לחם. בנוסף המתחם כולל תא שטח המיועד למבני ציבור שבו מתוכננת בניה בגובה של 3 קומות ובהיקף בניה של כ- 1,300 מ"ר.

במגדלי המגורים, שבהם עסקאות ההשוואה שאותרו, מתוכננים גם שטחי מסחר ומבני ציבור בהיקף קטן.

להלן נתונים שאותרו באתר מס"ק של עסקאות שנערכו במתחם זה בשנת 2024, של מכר דירות ששטחן דומה לשטח הדירות הרגילות המתוכננות במגרש הנכס:

מועד עסקה	חלקה ות"ח	מחיר (₪)	שטח דירה במ"ר	קומה	מחיר למ"ר (₪)
26.06.24	31/51	2,956,561	81	14	36,501
30.12.24	31/67	3,143,523	82	18	38,336
30.12.24	31/63	3,157,760	82	17	38,509
30.12.24	31/83	3,307,760	82	22	40,339
30.12.24	31/111	3,517,760	82	29	42,900
30.12.24	31/107	3,487,760	82	28	42,534
20.05.24	31/80	3,496,483	95	21	36,805
22.05.24	31772	3,434,983	95	19	36,158
23.05.24	31/38	3,403,483	95	18	35,826
09.06.24	31/84	3,496,482	95	22	36,805
19.06.24	31/94	3,592,483	95	24	37,816
22.07.24	31/98	3,623,983	95	25	38,147
20.08.24	31/88	3,353,523	95	23	35,300
03.12.24	31/92	3,908,522	95	24	41,142
23.05.24	31/64	3,340,483	96	17	34,797
23.05.24	31/60	3,340,483	96	16	34,797
04.08.24	31/74	3,752,000	96	19	39,083
12.12.24	32/61	3,616,523	96	16	37,672
17.12.24	32/55	3,606,523	96	15	37,568
30.12.24	31/110	4,022,000	96	28	41,896
ממוצע			**91**	**21**	**38,146**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עסקאות של מכר דירות חדשות ב"פרויקט קרסו"

הפרויקט ממוקם בין דרך חברון לדרך בית לחם ומדרום לרחוב התנופה, והוא מכוחה של תכנית מספר 101-0876649, שהיא תכנית פינוי-בינוי, אשר במסגרתה אושרה בניית 5 בנייני מגורים חדשים, חלקם בגובה של 15 קומות וחלקם בגובה של 35 קומות. בכל הבניינים שטחי מסחר בקומת הקרקע, ובחלק מהבניינים גם שטחי ציבור.

להלן נתונים שאותרו באתר מסמ"ק של עסקאות שנערכו במתחם זה בשנת 2024, של מכר דירות ששטחן דומה לשטח הדירות הרגילות המתוכננות במגרש הנכס:

מועד עסקה	חלקה ות"ח	מחיר (₪)	שטח דירה במ"ר	קומה	מחיר למ"ר (₪)
06.11.24	35/8	2,857,000	87	2	32,839
06.11.24	35/14	2,880,000	87	3	33,103
12.11.24	35/32	2,950,000	87	6	33,912
13.11.24	35/26	2,927,000	87	5	33,644
14.11.24	35/11	2,872,000	87	2	33,011
25.11.24	35/29	2,925,000	87	5	33,621
28.11.24	35/20	2,905,000	87	4	33,391
19.11.24	35/17	2,896,000	87	3	33,287
20.11.24	35/1	2,951,000	87	6	33,920
15.12.24	35/7	3,667,000	100	2	36,670
23.12.24	35/58	3,737,170	100	10	37,372
26.11.24	35/52	3,748,000	101	9	37,109
12.11.24	35/8	3,415,000	104	2	32,837
14.11.24	35/32	3,500,000	104	6	33,654
16.12.24	36/26	3,376,169	100	5	33,762
16.12.24	36/32	3,398,535	100	6	33,985
16.12.24	36/44	3,443,268	100	8	34,433
16.12.24	36/50	3,465,634	100	9	34,656
16.12.24	36/56	3,488,001	100	10	34,880
16.12.24	36/61	3,417,043	100	10	34,170
ממוצע			**95**	**6**	**34,213**

לצורך התאמת ערכי השווי שבעסקאות שלעיל למאפייני שטחי המגורים שבמגרש הנכס, יובאו בחשבון הגורמים והשיקולים שלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטח דירתי

השטחים למגורים במגרש הנכס כוללים 7,951 מ"ר עיקרי לדיור בתנאי שוק חופשי עבור 83 יח"ד + 4,298 מ"ר עיקרי עבור 90 יח"ד בדיור להשכרה, כאשר מבין אלה, 25% תהיינה יח"ד בשכ"ד מפוקח, ששטחן לא יפחת מ- 20% מהשטח הכולל של הדירות להשכרה.

כמו כן, 750 מ"ר מהשטחים למגורים צריך שיוקצו לשטחים משותפים, כאשר שמאי הצדדים מסכימים ששטחים אלו יופחתו מהשטח של הדירות להשכרה.

עוד יצוין, כי לדירות לא ייבנו ממ"דים והמיגון יהיה קומתי, כך שבמקרה כאן, השטח העיקרי הוא גם השטח הדירתי.

לאור הנתונים שלעיל, להלן השטח הדירתי בכל אחד מהמסלולים:

רכיב	דירות שוק חופשי	דירות להשכרה	
		שכ"ד שוק חופשי	שכ"ד מפוקח
סה"כ שטח דירתי	7,951 מ"ר	2,838 מ"ר[31]	710 מ"ר
מספר יח"ד	83	67	23
שטח דירתי ליח"ד	**96 מ"ר**	**42 מ"ר**	**31 מ"ר**
שטח ממוצע	**96 מ"ר**	**39 מ"ר**	

מאחר וערכי השווי שנבחנו לעיל הינם לדירות בשטח ממוצע של כ- 95 מ"ר, הרי שלשווין של הדירות להשכרה, ששטחן הממוצע קטן ביותר מ- 50% מהשטח הממוצע של הדירות למכירה, תובא בחשבון תוספת של כ- 15%.

מיגון קומתי בהשוואה למיגון דירתי

לעמדת שמאי המבקשת, בשל העובדה שדירות המגורים מתוכננות ללא ממ"דים נכון להפחית 5% משווין. כתמיכה בטענתו מפנה שמאי המבקשת לכתבה בעיתון גלובס לפיה מחירה של דירה ללא ממ"ד נמוך בכ- 5.6% משווי דירה הכוללת ממ"ד, וכן לשומות מכריעות בהן נקבעה הפחתה משווי בנוי/מבונה של דירה בהשוואה לשווי דירה שמיגונה הינו באמצעות מרחב מוגן קומתי.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי ההשוואה לדירות ללא כל מיגון אינה רלוונטית שכן לדירות שבפרויקט כאן יהא מיגון באמצעות ממ"ק, ושככל שההפחתה הינה בגין התארכות משך השיווק של הדירות ללא ממ"ד, הרי שההפחתה בשיעור של 10% שנקבעה בשומת המשיבה בגין מורכבות מגלמת גם את הדחייה הזו. עוד נטען, שבמיגון קומתי קיימים יתרונות של עלות בניה מופחתת, שימוש בשטח המשותף של הממ"ק בימי שגרה

[31] . 2,838 מ"ר= 80% x ((750 מ"ר – 4,298 מ"ר)

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

(בדומה למחסן קומתי משותף), והעדרם של פחתים תכנוניים/פונקציונליים הכרוכים בבניית ממ"דים.

כמו כן הפנה שמאי המשיבה לבחינת עסקאות השוואה של מכר דירות בעיר אילת, ממנה עולה כי לא קיימת הפחתה בשווי הבנוי של דירות שמיגונן הינו באמצעות ממ"ק בהשוואה לשווין של דירות עם ממ"ד.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה לא נכון לבחון ההשפעה על השווי בין דירה הכוללת ממ"ד לבין דירה שלה אין מיגון כלשהו, מאחר ובפרויקט כאן לדירות יהא מיגון קומתי.

עם זאת, לא ניתן לבסס מסקנה מניתוח העסקאות של דירות בעיר אילת שהציג שמאי המשיבה, מאחר והניתוח צריך שייעשה לדירות שלהן מאפיינים זהים, ולא כך הוא בדירות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה.

יצוין, כי שמאי המבקשת התבקש לבסס טענתו על ניתוח של עסקאות השוואה, אך נמסר שהדבר לא עלה בידו, אך השכל הישר מחייב המסקנה שהביא בחשבון.

אבהיר, כי להבנתי, אל מול היתרונות של הפרטיות והגישה המהירה לשטח המוגן הדירתי, הרי שגם למיגון הקומתי יתרונות, הן בראיית רוכש הדירה והן בראיית היזם. כך לדוגמא, המיגון הקומתי אינו גובל בקירות חיצוניים ובכך מאפשר הוא מיגון טוב יותר, וכן ישנם המעדיפים בעת חירום להיות בסמוך גם לבעלי דירות אחרים ולהסתייע בעזרתם.

כמו כן, כפי שצוין, עלות הבניה למ"ר ממ"ק נמוכה מעלות הבניה למ"ר ממ"ד, השימוש ואפשרויות השינוי בחדר רגיל בהשוואה לחדר ממ"ד טובים יותר, ומיגון באמצעות ממ"ק מצמצם מאוד את האילוצים התכנוניים שמקורם בעמודות הממ"דים שאותם נדרש להוריד עד לקרקע (לרבות בקומות המרתף).

בשומה שערכה השמאית המכריעה מאור בעניינו של נכס ברחוב קדושי בלזן 21 אשדוד (גו"ח 2061/24) נבחנה הטענה על-ידי השמאית המכריעה באמצעות השוואת עסקאות מכר של בדירות שלהן מאפיינים דומים, והמסקנה הייתה שלא קיימת מגמה מובהקת של תרומת רכיב הממ"ד לשווי הדירה בהשוואה לשווין של דירות הממוקמות בקומות שבהן מרחבים מוגנים.

מהטעמים שלעיל, בחרתי שלא להפחית משווין של הדירות שייבנו בנכס כאן בשל העובדה שמיגונן ייעשה באמצעות מרחב מוגן קומתי.

<u>עירוב שימושים וצפיפות</u>

לעמדת שמאי המבקשת, ניתוח נתוני השווי למגורים מלמד על שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה, אך בשל צפיפות יחידות הדיור שבמגרש הנכס ועירוב השימושים, מפחית הוא 5% מהשווי המבונה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי לאחרונה עדים אנו לפרויקטים רבים של עירוב שימושים, ובתכנון עדכני שבו נשמרת ההפרדה שבין השימושים, לא נמצאה השפעה על שווים של שטחי המגורים, וכראיה לכך מפנה שמאי המשיבה לעסקאות של מכר דירות מגורים בגבעת שאול מהן עולה, כי המחיר למ"ר בנוי בדירות הממוקמות מעל שטחים נרחבים של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, גבוה בכ- 30% מהמחיר למ"ר בנוי בדירות הממוקמות בבניינים שבהם לא קיים עירוב שימושים, וכי בכל מקרה השווי שנקבע מבוסס על דירות הממוקמות אף הן בפרויקטים הכוללים עירוב שימושים.

באשר לעסקאות משכונת גבעת שאול שהציג שמאי המשיבה כתמיכה בטענתו אבהיר, כי בדומה לעמדתי באשר לניתוח העסקאות שנעשה לצורך בחינת השפעת המיגון הקומתי על שווי דירות המגורים, הרי שגם במקרה כאן, איני סבור שניתן לבסס מסקנה שמאית מבלי שהוצגו כלל המאפיינים של הבניינים/פרויקטים בהם ממוקמים עסקאות ההשוואה, והנתון שהתקבל, לפיו השווי למ"ר בנוי בדירות הממוקמות בפרויקט שבו עירוב שימושים נרחב, גבוה בכ- 30% מהשווי למ"ר בנוי בדירות הממוקמות בבניינים שבהם לא מתקיים עירוב שימושים, הוא לכשעצמו מחזק החשש לפיו אין המדובר באותו סוג של דירות אשר ההבדל היחיד ביניהן הינו עירוב השימושים.

עוד אציין, כי צודק שמאי המשיבה בטענתו לפיה גם עסקאות ההשוואה האחרות הינן של דירות הממוקמות בבניינים שגם בהם מתקיים עירוב שימושים, אך לפי בדיקותיי, עירוב השימושים בפרויקט המתוכנן במגרש הנכס, כמו גם צפיפות יחידות הדיור, גבוהים בנכס כאן בהשוואה לרכיבים אלו בפרויקטים האחרים שבהן נבחנו מחירי הדירות, למעט הדירות שבחלקה 47 הסמוכה, שבה צפיפות הינה של 8 דירות בקומה, וקומות המגורים בנויות מעל לקומת מסחר ושלוש קומות תעסוקה.

ולפיכך, בהשוואה לערכי השווי הנלמדים מעסקאות השוואה, למעט אלו שבחלקה 47 הסמוכה (ואלו שנקבעו בפרויקט "הפרדס" ואשר בעניינן הובאה בחשבון הפחתה של כ- 12% לצורך התאמה למאפייני הבנייה למגורים במגרש הנכס), נכון לעמדתי להפחית משווין של הדירות שייבנו בפרויקט כאן, בשל עירוב השימושים והצפיפות.

כאמור, שמאי המבקשת קבע הפחתה של 5% מהשווי המבונה. מאחר וההתאמה שבהמשך תעשה לשווי מ"ר בנוי, הרי שתובא בחשבון הפחתה בשיעור של 2.5%.

<u>הפחתה בשל הטבות מימון</u>

בתגובתו לשומת המבקשת הפנה שמאי המשיבה לפרוייקטי בנייה לאורך דרך חברון, שהמחירים בשניים מהם נבחנו גם לעיל (פרויקט עמים ופרויקט קרסו). בעניינם של פרויקטים אלו נטען על-ידי שמאי המבקשת, כי קוני הדירות נהנים מהטבות מימון שמשמעותם הפחתה של 7% ממחיר הדירה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בחינה שנעשתה על-ידי הח"מ העלתה שאכן בפרויקטים אלו מוצעים לקונים מבצעי מימון שלפיהם, במועד החתימה על ההסכם משולם סכום של 15% - 20% ממחיר הדירה, ויתרת התמורה משולמת במועד קבלת הדירה, וללא הפרשי הצמדה וריבית.

עוד אציין, כי לפי בדיקותיי, בהשוואה לפריסת התשלומים הנהוגה בהליכי קנייה רגילה, ובתנאי הריבית ושיעור עליית מחירי התשומה למגורים, מנגנון המכירה כאמור אכן משקף הטבה לקונה בשיעור של כ- 7% ממחיר הדירה.

עם זאת, מנגד נדרש להביא בחשבון, כי הטבה בשיעור שכזה הינה למקרה שהעסקה נעשית כשנתיים וחצי קודם לקבלת הדירה, כך שהמחיר סביר שמשקף העובדה שבתקופה זו אמור הקונה לשאת בעלות דיור אלטרנטיבית, ולכן המחיר הינו נמוך ממחיר דירה שמסירת החזקה בה לקונה נעשית בסמוך למועד העסקה.

בשקלול השיקולים כאמור, תובא בחשבון הפחתה של 3% מהמחיר שבעסקאות בשני הפרויקטים כאמור.

<u>גובה קומה</u>

לפי מסמכי התכנית, הדירות שבבניין מתוכננות להיבנות בקומות 7-23. כך שהקומה הממוצעת הינה 15.5. תובא בחשבון תוספת/הפחתה משווי בנוי של דירה, בשיעור של 0.75% לכל תוספת/הפחתה קומה הממוקמת בקומה גבוהה/נמוכה יותר.

<u>התאמת מיקום</u>

לעמדת שמאי המבקשת, מיקומן של הדירות אשר בפרויקטים שלאורך דרך חברון עדיף על זה של מגרש הנכס, מאחר והן בסמוך לציר תנועה עיקרי ולתחנות של הרק"ל, בעוד שמגרש הנכס הינו בסמוך לאזור התעשיה.

איני מקבל הטענה.

ראשית, מגרש הנכס נמצא בפאתי אזור התעשיה ובסמיכות לשטחי מגורים.

שנית, איני מוצא יתרון בקרבה לצירי תנועה עיקריים.

שלישית, בסמוך למגרש הנכס, ברחוב רבקה, מתוכננת תחנה של הקו הירוק של הרכבת הקלה, שהיא במרחק של כ- 200 מ' ממגרש הנכס (ראה גיליון מספר 6 של נספח תנועה ופיתוח של תכנית 101-0209593)[32].

<u>התאמת השווי הבנוי למאפייני הדירות שייבנו מגרש הנכס</u>

לאור גורמי השפעה על השווי הבנוי שצוין לעיל, להלן התאמת ערכי השווי של מ"ר בנוי שנמצא בנכסים בסביבה, למאפייני הבנייה למגורים במגרש הנכס:

[32] . יצוין, כי לפי פרסומים שונים, מיקום התחנה הוסט מזרחה לקצה המזרחי של רחוב רבקה, בסמוך למפגשו של הרחוב עם דרך בית לחם, אך גם במקרה שכזה, התחנה היא במרחק של כ- 4 דקות הליכה ממגרש הנכס.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

פרויקט/גורם	שטח דירה לרישוי (מ"ר)	גובה קומה	שווי למ"ר בנוי (₪)	התאמת שוליות	התאמת גובה קומה	התאמת צפיפות ועירוב שימושים	הטבת מימון	שווי מותאם (₪)
חלקה 47	79	7	37,100	0.95	1.06	1.000	1.00	37,360
פרויקט הפרדס	103	16	42,500	1.00	1.00	1.000	1.00	42,500
פרויקט קרסו	96	4	33,260	1.00	1.08	0.975	0.97	33,972
פרויקט עמים	91	21	38,146	1.00	0.96	0.975	0.97	34,634
פרויקט בליליוס	95	6	34,213	1.00	1.07	0.975	1.00	35,693
ממוצע								**36,830**

ולאור כל המפורט לעיל, יובא בחשבון שווי של 36,830 ₪ למ"ר בנוי בדירות שייבנו במגרש הנכס למכירה, ושווי של 42,350 ₪ למ"ר בנוי בדירות להשכרה.

<u>עלות הבנייה</u>

לצורך "חילוץ" השווי המבונה מהשטח הבנוי, שמאי המשיבה מביא בחשבון עלות בניה של 11,000 ₪ למ"ר, המבוססת על עלות דקל למ"ר של 5,565 ₪ + 20% העמסת שטחי שירות + 1,858 ₪ העמסת חניה + 30% עלויות עקיפות.

מנגד, שמאי המבקשת מציג 3 הסכמים פאושליים וקובע עלות בניה של 13,500 ₪ למ"ר (ללא עירוב שימושים).

יצוין, כי להסכם הפאושלי שברחוב שרי ישראל 12 לא צורף הנספח של התמורה ושל התוספות לתמורה שציין שמאי המבקשת.

כמו כן, לכל אחד מהפרויקטים שבעניינם נערך ההסכם הפאושלי שהציג שמאי המבקשת מאפיינים ייחודיים לו, שאינם דומים לאלו שבמגרשים האחרים ובמגרש נכס, ובהתאם מתקבלת עלות בניה ישירה למ"ר, הנעה בטווח שבין כ- 11,000 ₪, בפרויקט שבו כ-1.5 מקומות חניה תת-קרקעית ליח"ד (וכן בניית מעלית להורדת כלי הרכב לקומות המרתף) לכ-12,400 ₪ למ"ר בפרויקט שאינו כולל מקומות חניה תת-קרקעיים.

לפיכך, בחרתי לבחון את עלות הבניה לפי מחירונים מקובלים, המבוססים אף הם על ניתוח של הסכמים פאושליים, אך בכמות גדולה הרבה יותר.

- להלן עלויות בניה לפי מחירון דקל לחודש יולי 2024, לבתים בגובה של 16-24 קומות:

רכיב	עלות (₪)
בניה עילית	5,565
בניית מרפסת	1,730
חניון תת-קרקעי	2,750

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- לפי ניתוח שנערך על-ידי לשכת שמאי המקרקעין ישראל, ואשר מבוסס אף הוא על ניתוח של הסכמים פאושליים, עלות הבניה הישירה למגורים בעיר ירושלים בבניין רב קומות הינה 7,600 ₪ למ"ר עילי ו- 4,100 ₪ למ"ר תת-קרקעי, נכון לחודש יוני 2025. בהתאמה לחודש יולי 2024 תובא בחשבון הפחתה של 5.6%[33].

- לפי מחירון עיריית ירושלים להקמת מבני ציבור, עלות בניית מ"ר בחניה תת-קרקעית הינה 3,150 ₪, ובתוספת 8% בגין עלויות חציבה ודיפון עודפות בירושלים- כ- 3,400 ₪ למ"ר, נכון לחודש מאי 2024.

- לפי חוות דעת מהנדס מטעם המבקשת, עלויות הבניה הישירה הינן: 5,912 ₪ למ"ר "פלדלת", 2,356 ₪ למ"ר מרפסת, וכ- 4,320 ₪ למ"ר תת-קרקעי, נכון לחודש נובמבר 2025. לצורך התאמה למועד הקובע תובא בחשבון הפחתה של כ- 6.5%.

להלן ריכוז נתוני העלות שצוינו לעיל, לאחר התאמתם למועד הקובע, וקביעת העלות שתובא בחשבון:

רכיב	מחירון דקל (₪)	לשכת שמאי המקרקעין (₪)	מחירון העירייה (₪)	מהנדס המבקשת (₪)	עלות שתובא בחשבון (₪)
בניה עילית	5,565	7,200		5,551	**6,400**
בניית מרפסת	1,730			2,212	**2,000**
חניון תת-קרקעי	2,750	3,880	3,400	4,060	**3,500**

ועל-סמך העלויות שלעיל, להלן תחשיב עלויות הבניה ליח"ד:

רכיב/שטח דירה	דירת 96 מ"ר	דירה להשכרה (39 מ"ר)
שטח דירתי (6,400 ₪/מ"ר)	614,400 ₪	249,600 ₪
העמסת שטחי שירות ושטחים משותפים	135,942 ₪[34]	81,636 ₪[35]
מרפסת	24,000 ₪	16,000 ₪
חניה תת-קרקעית (38.5 מ"ר למ"ח[36])	134,750 ₪	134,750 ₪
סה"כ עלות	909,092 ₪	481,986 ₪
סה"כ עלות בתוספת עקיפות (35%, מעוגל)	1,227,000 ₪	650,680 ₪
עלות למ"ר דירתי (מעוגל)	**12,780** ₪	**16,680** ₪

<u>עירוב שימושים</u>

שמאי המבקשת מפחית כ- 6.1 מש"ח משווי הזכויות שב"מצב חדש" בשל עירוב השימושים. לעמדתו, בשל עירוב השימושים האינטנסיבי המתוכנן בפרויקט, הכולל שטחי תרבות, מסחר, תעסוקה ומגורים, הרי שעלויות הבנייה מתייקרות בשל הצורך בהפרדת שימושים, שטחי נגישות ומערכות טכניות.

---

[33] . לפי שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבניה למגורים שמפרסמת הלמ"ס.
[34] . 135,942 ₪= 83 דירות: (6,400 ₪/מ"ר x (360 מ"ר חלק יחסי בשטחים משותפים + 1,403 מ"ר שירות)
[35] . 81,636 ₪= 90 דירות: (6,400 ₪/מ"ר x (390 מ"ר חלק יחסי בשטחים משותפים + 758 מ"ר שירות)
[36] . כולל העמסת 10% חניות אורחים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כתמיכה בטענתו זו מפנה שמאי המבקשת לשומה שערך השמאי המכריע אלי כהן בעניינו של נכס ברח' כנפי נשרים 68 (גו"ח 30332/34) (להלן: "**שומת אלי כהן**") ואשר במסגרתה נקבעה עלות עודפת של 10%, וכן למצגת של חברת תדהר, שהוצגה בכנס שמאי מקרקעין משנת 2025 ולפיה, בפרויקט של עירוב שימושים קיימת עלות עודפת של כ- 250,000 ₪ ליח"ד בהשוואה לעלות בנייה בפרויקט הומוגני של מגורים בלבד.

בנוסף ביקש שמאי המבקשת לצרף חוות דעת הנדסית בעניין זה, ובמסגרת הדיון עם הצדדים ניתנה אורכה של למעלה משלושה שבועות להגשת חוות דעת הנדסית מתומחרת באשר לתוספת העלות עקב עירוב השימושים (וזאת לאחר שעוד קודם לדיון ניתנה למבקשת אורכה של למעלה מ- 30 ימים להגשת מסמכיה).

ביום 28.12.2025 הגיש שמאי המבקשת את חוות דעתו של המהנדס משה בנאבו (להלן: "**חוות הדעת ההנדסית**").

בנוסף צורף מסמך שכותרתו "אנליזת אתגרים תכנוניים בפרויקט עירוב שימושים נרחב" שנערך על-ידי משרד אבשלומוב אדריכלים ובינוי ערים בע"מ, שמטרתו לשקף את אתגרי השימושים והתכנון בפרויקט המתוכנן ולהוות מצע לשינויים או לבחינת פתרונות עתידיים לתכנית (להלן: "**המסמך האדריכלי**").

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי חוות הדעת שהוגשו מטעם המבקשת כלל לא עוסקות בהצגת תוספת העלות בשל עירוב השימושים, וכי לא נמצא כי הן מלמדות על תוספת עלות בשל עירוב שימושים.

אקדים ואומר, שלאחר שבחנתי את האסמכתאות כולן שהציג שמאי המבקשת, לא קיבלתי טענותיו בעניין זה, ואבהיר.

<u>מקדם הפחתה בשומת אלי כהן</u>- עיון בשומה המכרעת מלמד, שההפחתה שנקבעה בשומה הינה בגין עלויות התאמה של תוספת בנייה חדשה מעל לבנייה קיימת, כך שהיא אינה רלוונטית לענייננו.

<u>מצגת חברת תדהר</u>- עיון במצגת מעלה, כי לפי עמדת המציגים (חברת תדהר), עירוב השימושים מוסיף שטח של 3 מ"ר למקום חניה בקומת מרתף ושטח של 4 מ"ר בבניה עילית במגדל שבו 120 דירות, וזאת בהשוואה לשטח ממוצע של 142 מ"ר לדירה, בבניין שאינו כולל עירוב שימושים.

לא ברור הכיצד תוספת שטחים שכזו תורגמה על-ידי שמאי המבקשת לתוספת עלות של 250 אש"ח לדירה.

ובכל מקרה, מאחר ועלות הבניה שחושבה לעיל כללה את העמסת כלל השטחים המתוכננים בפרויקט, הרי שאין מקום לתוספת של עלות נוספת.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>המסמך האדריכלי</u>

מסמך זה צורף לחוות הדעת ההנדסית שאושרה להגשה, על-אף שלא הוגשה כל בקשה לצרפה וממילא גם לא ניתן האישור לכך.

באשר לבנייה בתת-הקרקע, המסמך מפרט את האתגרים התכנוניים שמרביתם נובעים משטחי מועדון הזאפה. לאור קביעתי שלעיל בעניינם של שטחים אלו, הרי שהמסקנות באשר לבנייה התת-קרקעית בפרויקט אינן רלוונטיות.

באשר לשטחים העיליים צוין, כי *"הפרויקט נותן עירוב שימושים רחב ומגוון מעבר לדרישות התב"ע"*. לא ברור מהן הדרישות הנוספות מעבר להוראות התכנית שהובאו בחשבון ומדוע נדרש היה להביא בחשבון דרישות שכאלה.

עוד נטען, כי בשל הצורך לעמוד בתקן בטיחות מחמיר עקב ריבוי האוכלוסייה והתנועה בבניין, נדרש להגדיל את רוחב המדרגות, וכי בשל עירוב השימושים והתקנים החדשים בנושאי נגישות, בטיחות ומיגון נדרשים שטחי שירות בהיקף כפול מזה שהיה נהוג בעבר, כך שאין אפשרות אחרת מלבד גריעת שטחים עיקריים לטובת תוספת שטחי שירות, בהיקף של כ- 100 מ"ר סחירים בכל קומה.

עוד צוין, כי עקב המגבלות שצוינו לא ניתן לממש הזכויות לדיוריות מאחר ואלה מחייבות תוספת דלתות בכל קומה, ותוספת שכזו אינה אפשרית בשל תקני מרחק מינימאליים.

כך, שתחת הגשת מסמך המציג באופן מפורט את תוספת גורמי העלות שמקורה בעירוב השימושים, ותמחורה, הוגש מסמך כללי שבו נטענו טענות כלליות בדבר תקנים שונים, מבלי שיוצג התקן והוראותיו, והכיצד הוא מיושם בבניין שאינו כולל עירוב שימושים, בהשוואה לבניין שנבנה בהיקף בניה דומה ואשר בו מספר שימושים.

כמו כן, האמירות באשר לטעויות סופר בהוראות התכנית, ואשר לפיהן קיים חוסר של שטחי שירות אשר מחייב המרה של כ- 100 מ"ר שטחים דירתיים לטובת שטחי שירות, גם להן אין קשר לסוגיית עירוב השימושים, אלא לפגמים תכנוניים לכאורה בהוראות התכנית, אשר הוגשה על-ידי המבקשת עצמה, ואשר כללה גם נספח בינוי המציג את התכנון בכל קומה וקומה.

מהטעמים שלעיל, בחרתי שלא להפחית משווי הזכויות כאמור בשל הטענות שבמסמך התכנוני.

<u>חוות הדעת ההנדסית</u>

כפי שצוין לעיל, שמאי המבקשת ביקש להגיש חוות דעת הנדסית התומכת בטענה לתוספת העלות עקב עירוב השימושים, ובסיכום הדיון עם הצדדים אושרה בקשתו ונקבע שעליו להגיש חוות דעת המפרטת את השינויים שמקורם בעירוב השימושים ותמחור עלותם של שינויים אלו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

במסגרת חוות הדעת שהוגשה מנתח המהנדס את עלויות הבנייה, בשתי חלופות: האחת (חלופה א')- לפי פרויקט שייבנה בהתאם להוראותיה של התכנית, והשנייה (חלופה ב')- עלות פרויקט מגורים קלאסי עם שטחי מסחר ושטחי ציבור בשתי קומות ראשונות מעל הקרקע.

דא עקא, ששתי החלופות שנבחנו שונות האחת מהשנייה לא רק בעירוב השימושים, אלא גם בהיקפי הבנייה, ולא הוצגו רכיבי הבנייה הנוספים שמקורם בעירוב השימושים בלבד, ועלותם של אלה.

באשר לעלות הקמת החניון, המהנדס מביא בחשבון שבשל מועדון הזאפה, תדרש חפירה, חציבה ודיפון לעומק של 20.1 מ', ובניית חניון תת-קרקעי מורכב בהיקף של כ- 15,060 מ"ר, וזאת בהשוואה לחלופה ב', שבה חושבה העלות בגין קומות מרתף בעומק של כ- 9 מ' ובהיקף של 7,070 מ"ר בלבד.

כך שבעניין קומות החניה, ההשוואה כאמור לא רק שאינה רלוונטית, וזאת לאור הקביעה שלעיל באשר לשטחי מועדון הזאפה, אלא שהיא גם אינה מצביעה על תוספת העלות שמקורה בעירוב שימושים, ופערי העלות הינם בשל ההפרש בשטחי הבניה.

לצורך הקביעה שבמקרה בו שטחי הבנייה גדולים יותר גם העלות כולה גדולה יותר, לא נדרשת חוות דעת מומחה.

באשר לשטחי הבניה הנוספים שמעבר לבניית החניון, להלן נתוני העלות הישירה שחושבו על-ידי המהנדס, בשתי החלופות:

רכיב בנייה	חלופה א'		חלופה ב'	
	שטח במ"ר	סה"כ עלות (₪)	שטח במ"ר	סה"כ עלות (₪)
מבני ציבור		12,011,870		12,011,870
מגורים למכירה	9,354	55,300,848	20,477	121,060,024
מרפסות למגורים למכירה	996	2,355,540	1,686	3,987,390
מגורים להשכרה	5,056	29,891,072		
מרפסות ביח"ד להשכרה	720	1,702,800		
מסחר עילי	3,517	21,267,299	3,517	21,267,299
מסחר תת"ק	2,000	9,000,000		
תעסוקה עילי	6,067	36,687,149		
תעסוקה תת"ק	2,000	9,000,000		
קומה טכנית לגג ירוק		4,728,754		4,728,754
מעליות	12	2,400,000	5	1,000,000
פירים לאוורור מטבח מבשל		132,000		
סה"כ		**197,477,332**		**164,055,337**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כפי שעולה מהצגת הנתונים שלעיל, עלות הבנייה הישירה בחלופה א' גבוהה ב- 33,421,995 ₪ מעלות הבניה שבחלופה ב', כאשר הפער מקורו ברכיבי העלות שלהלן, הכלולים בפרויקט שבחלופה א' ואינם נכללים בחלופה ב':

- בניית מועדון זאפה (2,500 מ"ר) - 13,000,000 ₪.
- בניית שטחי מסחר ותעסוקה נוספים בתת-הקרקע (4,000 מ"ר)- 18,000,000 ₪.
- תוספת 7 מעליות - 1,400,000 ₪.
- פירים לאוורור מטבח מבשל - 132,000 ₪.
- סה"כ תוספת עלות - 32,532,000 ₪.

יצוין, כי הפירים לאוורור הינם בשל מטבח מבשל במועדון הזאפה, אשר כאמור אין להביאו בחשבון.

עוד יצוין, כי הבניה העילית בחלופה א' כוללת שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה, ואילו בחלופה ב' שטחי מסחר ומגורים בלבד, כאשר היקף השטח למגורים בחלופה ב' (20,477 מ"ר) זהה להיקף השטח של מגורים ותעסוקה שבחלופה א'. אך מאחר והובאה בחשבון עלות בנייה למ"ר תעסוקה, שהיא גבוהה בכ- 135 ₪ בהשוואה לעלות בניית מ"ר למגורים, הרי ששינוי זה בתמהיל הבניה הפחית מעלות הבניה שבחלופה ב' כ- 819,000 ₪[37].

וככל שמוסיפים נתון זה לסך תוספת העלות שהוצגה לעיל נמצא, כי סך תוספת העלות הינה כ- 33,351,000 ₪, והיא מסבירה את פער העלות כולו שבין שתי החלופות שחושבו על-ידי המהנדס מטעם המבקשת.

ניתן אם כך להיווכח, כאמור, שהפער בעלות נובע כולו מתוספת בנייה של שטחים, בהיקפים של אלפי מ"ר, שהובאה בחשבון בחלופה א' בלבד, ושאין בינם ולבין תוספת שטחים המתחייבים בשל עירוב שימושים, דבר חצי דבר.

כפי שהובהר בעניינו של המסמך האדריכלי, בתמחור עלויות הבנייה באה בחשבון העמסה של כלל שטחי השירות העיליים שנקבעו בתכנית, כך שככל שעירוב השימושים מצריך תוספת שטחי שירות, הרי שאלה כבר הובאו בחשבון.

לעניין מספר מעליות, הרי שלפי נספח הבינוי של התכנית, את שטחי המגורים מתוכננות לשרת 6 מעליות, ואת השטחים שבקומות המסד 3 מעליות נוספות. כך שגם אם יובא בחשבון שללא עירוב השימושים ניתן היה לחסוך התקנתן של 3 מעליות, הרי שהמדובר בחסכון של כ-600 אש"ח, שהוא בשיעור זניח של פחות מ- 0.5% מסך עלויות הבניה.

[37] . 819,045 ₪= 135 ₪ x 6,067 מ"ר שטחי תעסוקה שהומרו למגורים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ובשל כל המפורט לעיל, בחרתי, כאמור, שלא לקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתה משווי הזכויות שב"מצב חדש" בשל הטענה לעירוב שימושים.

עם זאת, מטעמי זהירות, הרי שמעבר לעלות שהובאה בחשבון במסגרת עלויות הבניה הכוללות את העמסת מלוא שטחי השירות שלפי התכנית, ובכלל אלה השטחים שסביר שתוכננו גם בגין עירוב השימושים, תובא בחשבון תוספת בשיעור של 1% לעלויות הבניה הישירות שחושבו לעיל.

<u>רווח יזמי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18%, ואילו לעמדת שמאי המבקשת, בשל העובדה שבמועד הקובע מגרש הנכס ממוקם באזור של שכונת מגורים מתהווה, הרי שנכון לקבוע הרווח היזמי בשיעור של 22%.

לפי פרק י"ח לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין שבמשרד המשפטים, בבניה יזמית למגורים נהוג לקבוע רווח היזמי שהוא בשיעור שבין 15% ל-18% מסך ההשקעה, כאשר בסביבת מגורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב, יכול להידרש גם שיעור גבוה יותר.

מגרש נכס ממוקם בתפר שבין שטחי המגורים בסביבה לבין שטחי המסחר והתעסוקה שבאזור התעשייה, והוא גם בקרבה לתוואי של שני קווי רק"ל, ומטעמים אלו, שיעור היזמות שקבע שמאי המשיבה, שהוא השיעור המקסימלי שבטווח שיעורי היזמות בבניה יזמית למגורים לפי הקווים המנחים, הינו סביר לעמדתי ובחרתי לקבלו.

<u>קביעת השווי המבונה</u>

נתון	דירת 96 מ"ר	דירת 39 מ"ר
שווי בנוי	₪ 36,830	₪ 42,350
שווי בניכוי מע"מ (17%)	₪ 31,479	₪ 36,197
שווי בניכוי יזמות (18%)	₪ 26,679	₪ 30,675
עלות בניה[38]	(₪ 12,908)	(₪ 16,847)
שווי מבונה	₪ 13,771	₪ 13,828
שווי בניכוי מס רכישה (6%) (מעוגל)	₪ **12,990**	₪ **13,045**

לאור התחשיבים שלעיל, יובא בחשבון שווי של 13,000 ₪ למ"ר מבונה לכלל שטחי המגורים שבפרויקט.

<u>עסקאות של מכר קרקע</u>

שמאי המבקשת הפנה לשתי עסקאות של מכר קרקע. האחת- מכרז רמ"י מספר 21/2023 במסגרתו שווקה קרקע ברחוב מקור חיים 56 (גו"ח 30130/6), והשנייה- ברחוב הפרסה 60 (גו"ח 30130/361).

[38] . לאחר תוספת של 1% בשל עירוב שימושים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

באשר למקרקעין שברחוב הפרסה 60 הוגשה על-ידי שמאי המבקשת חוות דעת לבית המשפט, ובמסגרתה צוין כי לתוצאות מכרז רמ"י מספר 21/2023 יינתן משקל נמוך בשל היקף זכויות הבניה שאושר במגרש זה לאחר הזכייה במכרז (ההיקף שאושר משפיע על ניתוח המחיר ששולם בעסקה).

מטעם זה, וכן בשל העובדה שהמחיר המתקבל לפי ניתוח תוצאות המכרז (בהתבסס על הזכויות שאושרו בתכנית החדשה שאושרה לאחר המכרז) הינו חריג, בחרתי שלא להביא עסקה זו בחשבון. באשר למגרש שברחוב הפרסה 60, הרי שביום 4.9.2025 נמכרו 24% מהזכויות במגרש תמורת 34,322,000 ₪, ותמורה זו משקפת מחיר של 143,050,000 ₪ למלוא הזכויות שבמגרש, ובהתחשב בגורם המושע (0.925), כ- 154,650,000 ₪.

לפי התכנית החלה על המגרש, נדרש לבנות 500 מ"ר שטחי ציבור, אשר עלותם הישירה הוערכה על-ידי שמאי המבקשת בסכום של 3,000,000 ₪. בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 20% ומע"מ בשיעור של 18%, תובא בחשבון עלות של 4,250,000 ₪, כך שסך שווי הזכויות במגרש הוערך בעסקה זו בסכום של כ- 158,900,000 ₪.

שמאי המבקשת העריך את שווי הזכויות במגרש שאינם למגורים (מסחר, תעסוקה, מרכז ספורט) בסכום של 21,519,452 ₪. באומדן שווי זה, שווי שטחי התעסוקה (וכנגזר מכך גם שווי הזכויות למרכז ספורט) הוערך לפי שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה. ככל שיובא בחשבון שווי של 4,000 ₪ לשטחים אלו, הרי שסך שווים של השטחים שאינם למגורים במגרש זה הינו כ- 28,654,000 ₪, ובניכוי סכום זה משווי כלל הזכויות שבגרש, היתרה לזכויות למגורים הינה כ- 130,246,000 ₪, ול- 10,794 מ"ר מגורים, בקומה ממוצעת 12- המחיר ששולם הינו כ- 12,065 ₪ למ"ר מבונה, ובהתאמה לקומה ממוצעת 15, כ- 12,340 ₪.

לעמדת שמאי המבקשת, מיקומו של המגרש שלעיל, שהוא ברצף קיים לשכונת מגורים, עדיף על מיקומו של מגרש הנכס. כדי לבחון טענתו זו של שמאי המבקש נבחנו המחירים ששולמו בעסקאות של מכר דירות חדשות בשנת 2024 בסביבתו של המגרש שלעיל, בהשוואה לשווי מ"ר בנוי שנקבע לעיל בסביבתו של מגרש הנכס (37,000 ₪), ולהלן הנתונים:

עסקאות של מכר דירות בסביבתו של המגרש שלעיל:

מועד	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	קומה	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
10.01.24	אביטל 13	30130/341	85	6	3,380,000	39,765
01.02.24	מקור חיים 54	30130/5	86	4	2,752,000	32,000
15.04.24	מקור חיים 54	30130/5	86	4	2,850,000	33,140
12.09.24	מקור חיים 54	30130/5	92	4	3,800,000	41,304
14.01.24	מקור חיים 62	30130/336	93	2	3,295,987	35,441
01.04.24	מקור חיים 62	30130/336	97	1	3,285,848	33,875
14.07.24	אביטל 13	30130/341	105	6	3,807,000	36,257

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מועד	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	קומה	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
06.02.24	אביטל 13	30130/341	106	2	3,816,000	36,000
08.01.24	אביטל 13	30130/341	106	1	3,816,000	36,000
11.04.24	אביטל 13	30130/341	106	3	4,087,753	38,564
12.05.24	אביטל 13	30130/341	106	4	3,816,000	36,000
ממוצע			**97**	**3**		**36,213**

לפי נתוני העסקאות שלעיל, השווי למ"ר בנוי בדירה חדשה בסביבתו של המגרש שבעסקה, ששטחה כ- 97 מ"ר והיא בקומה 3, הינו כ- 36,200 ₪, ובהשוואה לקומה ממוצעת 15, כ- 39,460 ₪.

בנתונים שלעיל, השווי למ"ר בנוי בסביבתו של המגרש שבעסקה גבוה בכ- 7% בהשוואה לשווי הבנוי בסביבתו של מגרש הנכס, ופער זה בשווי הבנוי מלמד על פער של כ- 13% בשווי המבונה.

כך שבהתאמת המחיר ששולם בעסקה שלעיל למיקומו של מגרש הנכס, יובא בחשבון שווי של כ- 10,900 ₪ למ"ר מבונה.

אציין, כי ההבדלים האחרים שציינו שמאי הצדדים באשר למאפייני הבניה במגרש הנכס בהשוואה לאלו שבמגרש שבעסקה שלעיל אינם משמעותיים לעמדתי.

<u>מכרז רמ"י מספר 145/2021</u>

שמאי המשיבה הציג ניתוח של תוצאות מכרז רמ"י מספר 145/2021 אשר במסגרתו שווקו 434 יחידות דיור, ואשר לפי ניתוח שמאי המשיבה, המחיר ששולם במכרז זה מלמד על שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה דירתי.

במסגרת המכרז שווקו 434 יח"ד + כ- 450 מ"ר מסחר, בשני מגרשים בתחומה של תכנית 101-0560805, הממוקמים בצמוד וממזרח לדרך חברון, בקטע הדרך שמדרום לרחוב אשר וינר (גו"ח 30289/111).

374 יח"ד + 200 מ"ר מסחר מתוכננים בשלושה בניינים שבמגרש A1, 50 יח"ד + 195 מ"ר מסחר מתוכננים בבניין 5 שבמגרש 2 ו- 10 יח"ד + כ- 52 מ"ר מסחר מהווים את חלקה של רמ"י בבניין 6 שבמגרש 2.

המועד האחרון להגשת הצעות במכרז נקבע ליום 8.8.2022.

השטחים ששווקו כוללים את השטחים שלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מגרש	בניינים	מספר יח"ד	מספר קומות בבניין	שטח עיקרי למגורים במ"ר	שטח עיקרי למסחר במ"ר (0.92)[39]	מר"א למגורים[40]
A1	1-3	374	30	37,190	200	37,374
2	6	50	10	5,175	195	5,354
2	5	39	10	3,748	205	916[41]
סה"כ מר"א						**43,644**

סך תשלומי הזוכה- 448,635,000 ₪, ובתוספת עלות בניית מבני הציבור במגרש A1 (1,230 מ"ר)- 460,935,000 ₪.

כך שהמחיר ששולם במכרז זה משקף שווי של כ- 10,560 ₪ למ"ר מבונה דירתי.

לפי בדיקותיי, בין הרבעון השלישי של שנת 2022 למועד הקובע עלו מחירי הדירות בירושלים בכ- 15% בעוד מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים עלה בכ- 3.1%, ובנתונים אלו, נכון להביא בחשבון תוספת של 25% לשווי המבונה, כך שבהתאמה למועד הקובע השווי הנלמד מהמכרז שלעיל הינו כ- 13,200 ₪.

יובא בחשבון, כי התוספת הנדרשת לשווי בשל רמת הפיתוח במגרשים שבמכרז בהשוואה לרמת הפיתוח במגרש הנכס, מתקזזת עם ההפחתה הנדרשת בשל היקף השטחים ששווקו במכרז.

בהפחתה של 5% בשל עירוב שימושים וצפיפות, יובא בחשבון שווי של 12,540 ₪ למ"ר מבונה דירתי במאפייני הבניה למגורים במגרש הנכס.

<u>שומה מכרעת</u>

שמאי המבקשת מפנה לשומה שערכה השמאית המכריעה וייס בעניינו של נכס בדרך חברון – התנופה (גו"ח 30187/32-33,35-36), במסגרתה נקבע שווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד קובע 3.11.2021.

לפי המפורט בשומת וייס, השווי נקבע בעניינה של דירה בשטח דירתי של כ- 112 מ"ר (מגלם שטחי מרפסות ומחסנים) אשר ממוקמת בבניין בן 31 קומות מגורים מעל לשטחי מסחר ושטחי ציבור.

בגין הקטנת שטח הדירה בכ- 10 מ"ר קבעה השמאית המכריעה השבחה בשיעור של 12%, כך שבהתאמה לדירה ששטחה כ- 100 מ"ר, השווי המבונה שנקבע הינו כ- 10,080 ₪.

---

[39] . לפי יחס המחירים בניתוח שערך שמאי המשיבה.

[41] . 915.99= 0.95 מקדם מושע x 0.256 חלק רמ"י במגרש x (0.92 x 205 מ"ר מסחר + 3,748 מ"ר דירתי)

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי בדיקותיי, בין המועד הקובע שבשומת וייס למועד הקובע שבשומה זו, עלו מחירי הדירות בירושלים בשיעור של כ- 25% ואילו מדד מחירי תשומה בבניה למגורים עלה בתקופה זו בשיעור של כ- 8.6%, ובנתונים שכאלו, לפי בדיקותיי, השינוי בשווי המבונה הינו בשיעור של כ- 45%, כך שהתאמת השווי המבונה שנקבע בשומת וייס למועד הקובע שבענייננו, מלמד על שווי של כ-14,615 ₪.

לצורך התאמה למאפייני הבנייה של הדירות שבמגרש הנכס (עירוב שימושים גדול יותר וצפיפות גבוהה יותר) יובא בחשבון שווי מבונה של 13,150 ₪ (הפחתה של 10% מהשווי הנלמד משומת וייס).

<u>חוות דעת מטעם המבקשת</u>

במסגרת ההליכים לאישורה של התכנית, הוגשה לוועדה המחוזית חוות דעת כלכלית שנערכה לבקשת המבקשת על-ידי שמאי המקרקעין ארז כהן, והיא מיום 13.10.2022. בחוות דעת זו נבחנו מספר חלופות לשטחי הבניה שייבנו במגרש, כאשר בכל החלופות הובא בחשבון כי ייבנה מועדון הזאפה וכן ייקבעו שטחים למוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה/מלונאות. באחת מהחלופות הובאה בחשבון בניית שטחי מגורים להשכרה בהיקף דומה לזה שאושר לבסוף בתכנית.

בחוות הדעת נקבע שווי של 10,200 ₪ למ"ר מבונה מגורים.

בהנחה לפיה השווי שנקבע מבוסס על מחירי דירות מהרבעון השלישי של שנת 2022, הרי שבהתאמה למועד הקובע נכון להוסיף לשווי זה 25% (ראה מקדם התאמת המועד שקבעתי לעיל בעניינו של מכרז רמ"י מספר 145/2021), כך שהשווי המותאם הינו 12,750 ₪.

<u>ריכוז הנתונים</u>

להלן ערכי השווי למגורים שנבחנו לעיל, לדירה בשטח דירתי ממוצע של כ- 95 מ"ר:

נתון	שווי מבונה
חילוץ מעסקאות מכר של דירות	13,000 ₪
עסקה ברחוב הפרסה 60	10,900 ₪
מכרז רמ"י 145/2021	12,540 ₪
שומה מכרעת	13,150 ₪
חוות דעת מטעם המבקשת	12,750 ₪
ממוצע (מעוגל)	**12,500** ₪

ולאור הנתונים והתחשיבים שלעיל, שווי שטחי המגורים במגרש הנכס ייקבע לפי שווי של 12,500 ₪ למ"ר מבונה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>שווי מגורים להשכרה</u>

שמאי המשיבה קבע השווי למ"ר מבונה בדירה להשכרה בשיעור של 55.7% משווי מ"ר מבונה בדירה למכירה, וזאת בהתבסס על תחשיב שערך לפי העקרונות שבפרק כ"ח לקווים המנחים ולפי מקדמי ההתאמה שנקבעו בשומות מכריעות.

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת, בשל סביבת הריבית במשק במועד הקובע, שהיא גבוהה בשיעור משמעותי מסביבת הריבית בתקופות קודמות, הרי שבמועד הקובע, הכדאיות הכלכלית בפרויקטים של דיור להשכרה נפגעה דרמטית ולכן מקדם ההתאמה משווי מגורים רגיל, שהיה בעבר כ- 60%, הינו במועד הקובע כ- 40% - 30% ואף פחות מכך.

לצורך בחינת המקדם הראוי מפנה שמאי המבקשת לתוצאות מכרזי רמ"י באזור שדה דב בתל אביב, אשר במסגרתם שווקו גם מגרשים למגורים בתנאי שוק רגילים וגם מגרשים לדירות להשכרה ארוכת טווח, ועל-סמך ניתוח המכרזים מוצא הוא שהמקדם הראוי הינו כ- 33.33% מהשווי למגורים רגילים. בנוסף מפנה הוא לשומה שערכה השמאית המכריעה מאור בעניינו של נכס באור יהודה, שגם בה נקבע מקדם של 33.33% משווי מגורים רגיל.

ועל-סמך הנתונים שלעיל קובע שמאי המבקשת את שווי השטחים להשכרה ארוכת טווח בשיעור של 33% משווי מגורים רגילים, ואת שווי השטחים להשכרה בשכ"ד מפוקח בשיעור של כ- 25% משווי מגורים רגילים.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה במקרה בו ניתן לבחון את מקדם ההתאמה שבין שווי קרקע למגורים רגילים לשווי קרקע המיועדת להשכרה באמצעות עסקאות השוואה שהן במועד הסמוך למועד הקובע, הרי שדרך זו עדיפה על תחשיבי שווי המבוססים על הנחות רבות.

מטעם זה, בחרתי לבחון את תוצאות המכרזים בשדה דב אליהם הפנה שמאי המבקשת, וכן מכרזים נוספים בעיר הרצליה (שגם אליהם הפנה שמאי המבקשת).

<u>מכרזי שדה דב</u>

המגרשים ששווקו על-ידי רמ"י ממוקמים במתחם הקרקע שבו פעל בעבר שדה התעופה דב, והם בחטיבת קרקע שאינה מפותחת בעיר תל אביב, הנמצאת ממערב לרחוב לוי אשכול ומדרום לרחוב אהרון צבי פרופס.

על המגרשים חלות תכניות תא/4444/2 (507-0973057), שהיא בחלק הצפוני יותר של המתחם, ותכנית תא/4444/1 (507-0915108) החלה על השטח שמדרום לשטח שבתחומה של התכנית שלעיל.

המגרשים למגורים רגילים שווקו במסגרת שני מכרזים (267/2024 ו- 277/2024) שהמועד האחרון להגשת הצעות בעניינם נקבע למועדים סמוכים (19.2.2025 ו- 26.3.2025), ואילו המגרשים לדיור להשכרה שווקו במספר מכרזים (273/2024, 276/2024, 282/2024,

---

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

284/2024) שהמועד האחרון להגשת הצעות בעניינם נקבע אף הוא בחודשים פברואר ומרץ 2025.

מבין המגרשים ששווקו, בחרתי לנתח התוצאות במגרשים שהם בקו מגרשים דומה לים.

מאחר והמגרשים למגורים כוללים גם שטחי מסחר ותעסוקה (בהיקף לא גבוה), הרי ששטחי המסחר חושבו במקדם שווי של 1.0 בהשוואה לשווי מגורים, ושטחי התעסוקה לפי מקדם שווי של 0.23 (לפי ערכי השווי השכיחים שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה).

להלן נתונים על שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור בכל אחד מהמגרשים:

תכנית	מגרש	מספר יח"ד	שטח עיקרי מגורים	שטח עיקרי מסחר	שטח עיקרי תעסוקה	מבנה ציבור	מר"א[42]
<u>מגרשים למגורים למכירה</u>							
2/4444	3210	275	22,085	990	2,400		26,927
2/4444	3207	150	12,055	900	1,500		15,100
2/4444	3205	320	25,723	900	2,850		31,119
2/4444	3203	185	14,885	1,260	2,250		18,883
2/4444	3201	260	20,872	855	750		25,020
1/4444	2226	347	27,242	2,016	2,925		34,095
1/4444	2206	326	25,594	2,401	3,491		32,710
<u>מגרשים למגורים להשכרה</u>							
2/4444	3202+3209	390	31,307	2,160	2,434		38,707
2/4444	3208	323	25,876	1,170	2,663	750	31,534
1/4444	2203+2207	542	42,551	2,718	3,925	1,201	52,676

להלן ניתוח המחיר למר"א ששולם בגין המגרשים שלעיל. יצוין, כי במגרשים בהם נדרש הזוכה לבנות את שטח מבני הציבור עבור הרשות המקומית, הובאה בחשבון תוספת תמורה לפי 10,000 ₪ למ"ר.

מגרש	מר"א	סה"כ תשלום (₪)	תשלום למר"א מבונה (₪)
<u>מגרשים למגורים למכירה</u>			
3210	26,927	496,182,322	18,427
3207	15,100	277,621,432	18,386
3205	31,119	604,957,120	19,440
3203	18,883	350,749,189	18,575

[42] . הובאה בחשבון תוספת של 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מגרש	מר"א	סה"כ תשלום (₪)	תשלום למר"א מבונה (₪)
3201	25,020	476,784,686	19,057
2226	34,095	604,483,395	17,730
2206	32,710	595,014,237	18,191
ממוצע			**18,544**
<u>מגרשים למגורים להשכרה</u>			
3202+3209	38,707	247,866,078	6,404
3208	31,534	248,291,741	7,874
2203+2207	52,676	437,763,614	8,311
ממוצע			**7,529**

בנתונים שלעיל, המחיר ששולם עבור המגרשים שבהם הדירות להשכרה, הינו בשיעור של כ- 41% מהמחיר ששולם עבור המגרשים שבהם הדירות יימכרו בשוק החופשי.

יצוין, כי שמאי המבקשת הפנה לתוצאות המכרזים בשני מגרשים צמודים- 2102 ו- 2103, שבאחד מהם הדירות מיועדות להימכר בשוק החופשי, ובשני הדירות הן השכרה, והמחיר ששולם עבור המגרש של הדירות להשכרה הינו בשיעור של כ- 27% מהמחיר ששולם עבור המגרש הצמוד, כאשר לעמדת שמאי המבקשת אין הבדל בין המגרשים.

לעמדתי, על-אף שהמגרשים צמודים, הרי שהנוף האפשרי לים מהמגרש שבו הדירות להשכרה- מגרש 2102 שהוא המזרחי מבין שני המגרשים, נחות בהשוואה לזה האפשרי מהמגרש שבו הדירות אמורות להימכר בשוק החופשי, ומטעם זה תוצאות המכרז למגרשים אלו לא הובאו בבחינה שלעיל.

<u>מכרזי הרצליה</u>

בסוף שנת 2025 שווקו מגרשים ביעוד למגורים בתחומה של תמ"ל/1083 החלה על חטיבת קרקע בחלק הצפוני של העיר הרצליה (באזור שדה התעופה שאמור להתפנות).

במכרז מספר 206/2025 שווקו שני מגרשים ביעוד למגורים ובהם 326 יח"ד המיועדות להשכרה ארוכת טווח, ובמכרז מספר 209/2025 שווקו מגרשים נוספים ביעוד למגורים.

המועד האחרון להגשת הצעות במכרזים לעיל נקבע ליום 31.12.2025.

במכרז למגרשים להשכרה זכתה קבוצת אביב אשר זכתה גם בשני מגרשים ביעוד למגורים בתנאי שוק חופשי.

להלן נתוני המגרשים שבהם זכתה קבוצת אביב:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מגרש	מספר יח"ד	שטח עיקרי מגורים	שטח עיקרי מסחר (1.25)[43]	מר"א[44]	סה"כ תשלום (₪)	מחיר למר"א (₪)
מגרשים למגורים להשכרה						
403	124	10,618	531			
409	202	17,248	897			
סה"כ	326	27,866	1,428	33,563	179,300,000	5,342
מגרשים למגורים למכירה						
401	130	11,128	576	13,408	158,902,476	11,851
406	124	10,540	529	12,689	151,506,137	11,940
ממוצע דירות שוק חופשי						11,896

בנתונים שלעיל, המחיר ששילם אותו היזם עבור המגרשים שבהם הדירות להשכרה, הינו בשיעור של כ- 45% מהמחיר ששולם עבור המגרשים שבהם הדירות יימכרו בשוק החופשי.

עם זאת, נכון להביא בחשבון שבמועד הגשת ההצעות למכרזים שלעיל, ריבית בנק ישראל נמוכה ב- 0.25% בהשוואה לריבית שבמועד המכרזים שבשדה דב ושבמועד הקובע, ושבחודש ינואר 2026 שיעור הריבית ירד פעם נוספת ב- 0.25%.

לפיכך, נכון לעמדתי לקבוע, כי בהתאמה לשיעור הריבית במועד הקובע, המכרזים שלעיל מלמדים על מקדם שווי של דיור להשכרה, שהוא בשיעור 41% משווי קרקע ביעוד למגורים המיועדים למכירה.

אציין, שמאחר ומקדם השווי שלעיל אותר על-סמך עסקאות של מכר מגרשים שלהם מאפיינים דומים, הרי שלא מצאתי צורך להידרש לנתוני השווי האחרים שאליהם הפנו שמאי הצדדים.

כמו כן, איני סבור שלעובדה שבמגרש הנכס רק חלק מהדירות מיועד להשכרה, בעוד שבמגרשים ששווקו לעיל עם דירות להשכרה כל הדירות במגרש הן להשכרה, יש כדי להשפיע על מקדם השווי.

לפי התנאים במכרזים שלעיל, במגרשים שבהם הדירות מיועדות להשכרה, 50% מהדירות צריך שיושכרו בשכ"ד מפוקח, כמו כן, קודם להגשת היתר הבניה נדרש לאשר התכנון אצל "דירה להשכיר" (להליך האישור מוקצה בהוראות המכרז פרק זמן של 13

[43] . לפי המקדם שבטבלאות ההקצאה של התכנית.
[44] . הובאה בחשבון תוספת של 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

חודשים), והזוכה נדרש להפקיד ערבויות שונות בידי "דירה להשכיר" בתקופת הבניה וההשכרה.

עוד יצוין, כי לפי בדיקותיי, במקרה בו הדירות להשכרה בשכ"ד מפוקח הינן בשיעור של 25% מסך הדירות להשכרה, כי אז מקדם השווי של כלל הדירות להשכרה גבוה בכ- 7.5% בהשוואה למקדם במקרה בו 50% מהדירות להשכרה הן בשכ"ד מפוקח, ובמקרה בו שיעור הדירות בשכ"ד מפוקח הינו 20%, כי אז מקדם השווי גבוה בכ- 9%.

במגרש הנכס, הדירות להשכרה בשכ"ד דירה מפוקח הינן בשיעור של 25% מסך הדירות להשכרה, ושטחן הינו בשיעור של 20% מסך שטח הדירות להשכרה.

ולאור הנתונים שלעיל כולם, סביר לעמדתי לקבוע בעניינם של הדירות להשכרה שבמגרש הנכס, תוספת של 8% בהשוואה למקדם השווי שאותר לפי תוצאות המכרזים שלעיל, ולכן שווין ייקבע לפי מקדם שווי של 44% משווי מבונה למגורים בדירות המיועדות למכירה.

<u>עלות עודפת למקומות חניה</u>

לטענת שמאי המבקשת, ב"מצב חדש", בשל גודל המגרש ועירוב השימושים, ובשל מועדון הזאפה שעתיד להתפרס על 2 מפלסים תת-קרקעיים, נדרשת חפירה לעומק בלתי רגיל, והשטח הנדרש בממוצע למקום חניה הינו כ- 44 מ"ר, ובהינתן עלות בניה של כ- 4,090 ₪ למ"ר מתקבלת עלות של 180,000 ₪ למקום חניה, וזאת בהשוואה לשווי של 90,000 ₪ למקום חניה אותו קובע הוא על-סמך נתוני דמי שכירות למקום חניה, כך שלפי תחשיביו קיימת עלות עודפת של 90,000 ₪ למקום חניה, ומאחר נדרשים 117 מקומות חניה (לשטחי מסחר- 20 מ"ח, לשטחי משרדים- 31 מ"ח, ועבור מועדון הזאפה- 65 מ"ח), מפחית הוא משווי הזכויות שב"מצב חדש" סכום של 10,530,000 ₪ בשל העלות העודפת בהסדרתם של קומות החניה הדרושים.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי שטח של 44 מ"ר למקום חניה אינו חריג והוא תואם לשטח מקומות החניה בנכסים שבעניינם נערכו השומות המכריעות שאליהן הפנה שמאי המשיבה ואשר בהן נקבע שלא קיימת עלות עודפת.

לאור הקביעה שלעיל בעניינו של מועדון הזאפה, הרי שאת העלות העודפת להסדרת מקומות החניה בפרויקט נכון לבחון למקרה בו המועדון לא ייבנה.

במקרה שכזה, גם לא נדרש להסדיר את מקומות החניה עבור המועדון, גם לא נדרש לחפור את קומות המרתף לעומק שהביא שמאי המבקשת בחשבון, וגם סביר שקטנים אילוצי התכנון בקומות המרתף.

לפי נספח התנועה של התכנית, בקומת מרתף רגילה ניתן להסדיר כ- 80 קומות חניה. בהינתן ששטח המגרש הינו כ- 2,530 מ"ר, ושקומת החניה ממוקמת גם מתחת לשטח המגרש התלת-מימדי A2 ששטחו כ- 434 מ"ר, יובא בחשבון שטח קומת מרתף של כ-

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

2,960 מ"ר, כך שהשטח הממוצע למקום חניה בקומה שכזו, הינו כ- 37 מ"ר, והוא כולל גם שטחי חניה לאופניים וכן מושפע מאילוצי הממ"מ הנבנה בשל הזאפה.

ולכן, נכון להביא בחשבון, שבמקרה בו לא נבנה מועדון הזאפה, הרי אין מניעה מלהסדיר את מקומות החניה לפי שטח ממוצע של 35 מ"ר.

עוד אבהיר, שלעמדתי, אין מקום להפחית עלות עודפת של מקומות חניה עבור שטחי מסחר, שכן אלה על-פי רוב משרתים את באי שטחי המסחר מבלי שייגבה תשלום בגינם, כך שעלותם מגולמת בשווי למ"ר מסחר (וכן ראה לעניין זה את שצוין בסעיף 131 להחלטה בערר (מרכז) 8030-06-24 **כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה שהם** (נבו,11.11.2025).

באשר לשווי של מקומות החניה לשטחי משרדים, הרי שבעוד שבהליך כאן נטען על-ידי שמאי המבקשת לשווי של 90,000 ₪ למקום חניה, הרי שבהשגה שהגיש על החלטה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י בעניינו של נכס אשר ברחוב פייר קניג 36 (גו"ח 30130/337) קבע ששווי מקום חניה במתחם התנופה (הממוקם בקרן הרחובות פייר קניג והתנופה) הינו 150,000 ₪ (כפי שגם נקבע בהחלטה שבהשגה הראשונה).

להלן השוואה של עסקאות מכר של שטחי משרדים במתחם התנופה, עם חניה וללא חניה, כפי המדווח במערכת מידע נדל"ן של מיסוי מקרקעין (כל העסקאות בגו"ח 30140/34):

מועד	תת-חלקה	קומה	שטח במ"ר	שטח רשום במ"ר	תמורה (₪)	מספר מקומות חניה	מחיר מ"ר רשום (₪)
עסקאות של משרדים בשטח רשום של 102 מ"ר							
02.01.23	97	9	135	102	1,785,404	0	17,504
02.01.23	98	9	135	102	1,785,404	0	17,504
02.01.23	107	10	135	102	1,798,992	0	17,637
16.01.23	109	10	137	103	1,857,908	0	18,038
ממוצע							**17,670**
02.01.23	108	10	135	102	2,274,340	1	22,297
14.03.23	137	13	135	102	2,401,542	1	23,545
14.03.23	138	13	137	103	2,424,474	1	23,539
16.05.23	87	8	135	102	2,308,410	1	22,631
ממוצע							**23,127**
07.03.23	7	11	135	102	2,535,628	2	**24,859**
עסקאות של משרדים בשטח רשום של 118 מ"ר							
16.01.23	30	8	157	118	2,569,936	1	**21,779**
16.01.23	73	7	157	118	2,761,936	2	**23,406**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מועד	תת-חלקה	קומה	שטח במ"ר	שטח רשום במ"ר	תמורה (₪)	מספר מקומות חניה	מחיר מ"ר רשום (₪)
עסקאות של משרדים בשטח רשום של 123 מ"ר							
02.01.23	95	9	163	123	2,152,204	0	**17,498**
02.01.23	105	10	163	123	2,468,594	2	**20,070**
עסקאות משרדים בשטח רשום של 183 מ"ר							
02.01.23	96	9	243	183	3,200,204	0	17,619
02.01.23	106	10	243	183	3,224,594	0	17,621
02.01.23	94	9	247	186	3,252,604	0	17,618
ממוצע							**17,619**
07.03.23	116	11	243	183	3,622,414	2	**19,646**

להלן ניתוח המחיר למקום חניה לפי העסקאות שלעיל:

קבוצת משרדים	פער במקומות החניה	פער במחיר למ"ר רשום	התשלום בגין מקום חניה אחד
שטח רשום של 102 מ"ר	1	₪ 1,732 [45]	₪ 176,664
שטח רשום של 118 מ"ר	1	₪ 1,627	₪ 191,986
שטח רשום של 123 מ"ר	2	₪ 2,572	₪ 158,178
שטח רשום של 183 מ"ר	2	₪ 2,027	₪ 185,471
ממוצע			₪ **178,075**

כך שבניכוי רווח יזמי בשיעור של 15% יובא בחשבון שווי של כ- 155,000 ₪.

בהינתן עלות בנייה של 3,500 ₪ למ"ר תת-קרקעי ועלויות עקיפות בשיעור של 35% מתקבלת עלות של כ- 165,000 ₪ לבניית מקום חניה בשטח של כ- 35 מ"ר.

כך שלכאורה קיימת עלות עודפת של 10,000 ₪ למקום חניה.

עם זאת, השווי הנלמד מעסקאות ההשוואה הינו השווי מנקודת מבטו של הרוכש.

לעומת זאת, לשווי הקרקע של מקום חניה בעיני יזם קיים רכיב נוסף והוא של קיצור פרק הזמן לשיווק שטח משרד הכולל מקום חניה, ולכן תובא בחשבון עלות עודפת של 5,000 ₪ למקום חניה, ועלות עודפת כוללת של 155,000 ₪ עבור 31 מקומות חניה למשרדים.

[45] . על דרך הזהירות, בקבוצת משרדים זו לא הובא בחשבון הפער במחיר למ"ר שבין משרדים ללא מקום חניה לבין משרדים עם מקום חניה אחד (שהוא 5,457 ₪).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>עלות עודפת למקומות חניה לאורחים</u>- שמאי המבקשת מפחית 3,240,000 ₪ משווי הזכויות ב"מצב חדש" בשל הצורך בהסדרת 18 מקומות חניה לאורחים. מאחר ועלותם של מקומות אלו הועמסה על עלות בנייתה של דירה שחושבה לעיל, הרי שלא תובא בחשבון הפחתה נוספת משווי הזכויות בשל רכיב זה.

<u>עלות שטחי ציבור</u>

שמאי המשיבה מפחית סכום של 14,405,426 ₪ משווי הזכויות "מצב חדש" בגין המטלות הציבורית שבתכנית, אותן חישב לפי מחירוני העירייה, ואילו שמאי המבקשת טוען להפחתה נדרשת של 17,300,000 ₪ , לפי תחשיב שערך לפי מחירון דקל ובתוספת עלויות עקיפות של 30%.

מאחר והעלויות העקיפות בבניית שטחי הציבור קטנות יותר, ומאחר ומחירון העירייה משקף נכון יותר את העלויות המותאמות לעיר ירושלים, נכון לעמדתי לקבוע העלות לפי מחירוני העירייה.

תחשיב דומה לזה שערך שמאי המשיבה נערך גם על-ידי המהנדס מטעם המבקשת, אלא שבתחשיבו הובאה בחשבון עלות בניית חניה הדומה לזו שבמחירון העירייה (העלות שהובאה בחשבון בתחשיב שמאי המשיבה נמוכה יותר), ובנוסף הביא הוא בחשבון עלות של מעלית אחת.

סך העלות לפי תחשיב מהנדס המבקשת עבור מעונות היום, בית הכנסת, שטחי רווחה והחניות, הינו 14,554,729 ₪, ותחשיב זה מקובל עליי. בתוספת רכיבי העלות הנוספים שבתחשיב שמאי המשיבה (חניות לאופניים, אופנועים ופיתוח שצ"פ), תובא חשבון עלות כוללת של 15,050,000 ₪.

<u>שווי שטחי דיוריות</u>

לפי הוראות התכנית, ב- 20% מהדירות שאינן להשכרה יותר שימוש של דיורית, אשר לפי ההגדרות שבתכנית, הינה חלק משטח הדירה, שטחה יכול שיהא 25 מ"ר – 50 מ"ר, תשתיותיה מבוססות על תשתית יחידת הדיור, והיא יכולה לשמש למשק בית נפרד, אך לא ניתן לרושמה בנפרד בספרי המקרקעין.

לעמדת שמאי המשיבה, ניתן להשכיר את הדיורית כיחידה קטנה ועצמאית, ועובדה זו מקנה יתרות כלכלי לשטח זה, אשר בהתחשב במגבלת הסחירות מוערך על-ידו בשיעור של 15% מהשווי המבונה, אותו מחשב הוא לשטח דיורית של 25 מ"ר.

שמאי המבקשת, בשומה שערך קיבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה, אך בהתייחסות מאוחרת טען, שבמחשבה נוספת, בשל מספר הדירות בקומה, אין מקום לחשב תוספת שווי לשטחים אלו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעמדתי, ככל שההוראה שבתכנית היא שמקנה האפשרות להשכיר חלק משטח הדירה למשק בית נפרד, הרי שהיא מאפשרת הקטנת השוליות והגדלת ההנאות הכלכליות משטח הדירה.

בהינתן שניתן בפרויקט לבנות כ- 17 דיוריות, ושבבניין מותרות 18 קומות למגורים, הרי שהתוספת בכל קומה היא של דיורית אחת ולכן, גם אם ייקבע שהחלוקה לדיורית אינה חלוקה פנימית בתוך הדירה, ושנדרש לקבוע לה גישה עצמאית מהמבואה הקומתית, הרי שלהבנתי אין בתוספת של דלת אחת בקומה כדי לסכל האפשרות להסדרתה של הדיורית.

בהתחשב בשטח הדירה (כ-95 מ"ר) ובעובדה שלא ניתן לרשום את שטח הדיורית בספרי המקרקעין כיחידה עצמאית, מקדם ההשבחה שקבע שמאי המשיבה סביר לעמדתי, וכך גם שטח הדיוריות שהובא בחשבון.

<u>שווי השטחים המשותפים</u>

לפי הוראות התכנית, 750 מ"ר מהשטחים למגורים יוקצו לטובת שטחים משותפים לדיירים.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון ששטחים אלו יופחתו מסך השטח הדירתי של הדירות להשכרה, ושמאי המשיבה מקנה לשטחים אלו שווי בשיעור של 50% מהשווי של הדיור להשכרה.

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת, המדובר בשטחים נלווים הדרושים לצורך השכרת הדירות ולכן לא נכון להקנות להם שווי.

אציין, כי מהוראות התכנית לא ברור האם חלה חובה לממש שטחים אלו, ואם כן, מהם השימושים המותרים בהם.

עוד יצוין, כי בתחשיב שנערך לעיל לצורך אומדן השווי המבונה למגורים, הובאה בחשבון גם עלות בנייתם של השטחים המשותפים, כאשר ברור, שבמקום בו שטחים אלו אינם תורמים לשווי, ולא חלה החובה לבנייתם, הרי שלא היה נכון להביא בחשבון את עלות בנייתם.

בשל אי הבהירות בעניינם של שטחים אלו, ומאחר והשווי שקבע שמאי המשיבה לשטחים אלו (3,000,000 ₪)[46] הינו פחות ממחצית עלות בנייתם שהובאה בחשבון בתחשיב לקביעת השווי המבונה שלעיל (6,480,000 ₪)[47], בחרתי להביא בחשבון תוספת זו לשווי הזכויות שב"מצב חדש".

[46] . 3,000,000 ₪= 50% x 8,000 ₪/מ"ר x 750 מ"ר

[47] . 6,480,000 ₪ = 1.35 עקיפות x 6,400 ₪/מ"ר x 750 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>הפחתה למורכבות וגודל</u>

שמאי המשיבה מפחית 10% משווי הזכויות שב"מצב חדש" בשל מורכבות והצורך בתיאומים הנדרשים לצורך תחילת הבניה, בהשוואה ל"מצב קודם".

שמאי המבקשת קובע אף הוא הפחתה בשל מורכבות הפרויקט, הדחיה בשיווק והצורך בתיאומים ואישורים נדרשים המעכבים את הוצאת היתר הבניה ואת קבלת טופס אכלוס, אך לעמדתו שיעור ההפחתה הראוי הינו 15%.

עיון בהוראות התכנית מלמד כי התנאים שנקבעו בהליך הרישוי כוללים הגשת תכנית פיתוח, ביצוע סקרים לבחינת מטרדים (רעש וזיהום) וקבלת אישורים מהמשרד לאיכות הסביבה והעירייה לפתרונות/תכניות שיבטיחו עמידה בתקנים בעניינם של מטרדים אלו.

לעמדתי, אין מניעה מלהשלים את התנאים שלעיל במהלך המועד הנדרש ממילא להכנתו של היתר הבניה, בפרט לאור הקביעה שלעיל לפיה לא יובאו בחשבון השפעותיו האפשריות של מועדון הזאפה. גם באשר לתנאים לאכלוס שנקבעו בתכנית לא קיים להבנתי תנאי שיש בו כדי לעכב את מועד האכלוס.

באשר לתיאומים הנדרשים לצורך הדירות להשכרה הרי שאלה מגולמים במקדם השווי שנקבע לשטחים אלו.

עוד יצוין, כי שטחי המסחר והתעסוקה ב"מצב חדש" לא רק שאינם בהיקף חריג, אלא שהם גם בהיקף הקטן מזה שב"מצב קודם".

גם כמות יחידות הדיור למכירה (83) אינה בהיקף חריג שיש בו כדי להאריך את תקופת השיווק, ובעניינם של השטחים למגורים נכון גם להביא בחשבון ששווים נקבע גם בהתבסס על עסקאות של מכר קרקע אשר מגלמות רכיבים של היקף ומורכבות.

לאור המפורט לעיל, ובהתחשב בעמדת שמאי הצדדים, תובא בחשבון הפחתה של 5% משווי הזכויות שב"מצב חדש".

<u>הוראות התכללות בתכנית</u>

לפי הוראות התכנית, זכויות הבניה עבור הדיור בהישג יד יפקעו בתוך חמש שנים מיום אישור התכנית, ככל ששטחים אלו לא ימומשו באמצעות הגשת בקשה להיתר בניה.

עוד נקבע, כי פרק הזמן למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום פרסומה למתן תוקף, כאשר הוצאת היתר חפירה/הריסה/דיפון/מילוי לא ייחשבו כמימוש התכנית לעניין זה. הוועדה המחוזית רשאית להאריך מועד זה מנימוקים מיוחדים שיירשמו.

יצוין, כי ההחלטה לאשר התכנית בתנאים התקבלה בישיבת הועדה המחוזית מיום 12.3.2024, והפרסום למתן תוקף נעשה ביום 21.6.2024.

כך שמההוראות שלעיל עולה, כי ככל שלא תוגש בתוך חמש שנים מהמועד הקובע בקשה להיתר בניה, אשר להבנתי יכול שיהיה גם היתר חפירה/הריסה/דיפון, הרי שהזכויות

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לדיור בהישג יד יתכלו, מבלי שקיימת האפשרות להארכת פרק הזמן (גם לא באמצעות הקלה), וככל שלא תוגש בתוך חמש שנים בקשה להיתר בניה לבניית השטחים שבפרויקט, הרי שלא ניתן יהיה לממשם, אלא אם תינתן אורכה מטעמים מיוחדים שירשמו.

בשומות הצדדים לא ניתן ביטוי להוראות שלעיל.

עם זאת, מאחר שסביר להבנתי לקבוע כי הקונה הסביר לא ישלם תמורת זכויות בניה שקיימת בעניינן הוראת התכלות, את אותה התמורה בגין זכויות דומות ללא הוראת התכלות, הרי שנכון לעמדתי לקבוע הפחתה בשיעור של 10% משווי הזכויות לדיור בהישג יד, ו- 5% משווי הזכויות שבתכנית כולה.

בהנחה לפיה במקרה של ביטול התכנית יחולו על מגרש הנכס ההוראות התכנוניות שב"מצב קודם", ההפחתה כאמור משווי הזכויות בשל הסיכון שבביטול התכנית תחושב על ההשבחה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
"מצב קודם"			
קומת קרקע מסחר	2,350	9,375	22,031,250
קומה א' מסחר	2,350	4,688	11,016,800
תעסוקה	5,405[48]	3,775	20,403,876
סה"כ (מעוגל)			**53,452,000**
"מצב חדש"			
מסחר בקומת קרקע	698[49]	12,000	8,376,000
מסחר בקומה א'	698	6,000	4,188,000
תעסוקה	6,067	3,775	22,902,925
מגורים למכירה	7,951	12,500	99,387,500
מגורים להשכרה	3,193[50]	5,500	17,561,500
דיוריות	415	1,875	778,125
שטחים משותפים			3,000,000
עלות עודפת לחנייה			(155,000)
סה"כ שווי			**156,039,050**
הפחתה למורכבות (0.95)			148,237,098
מטלה ציבורית			(15,050,000)
שווי בהתחשב במטלה הציבורית (מעוגל)			**133,187,000**
השבחה			**79,735,000**
השבחה בהתחשב בהוראת התכלות התכנית (0.95)			**75,748,250**

[48] . בתוספת שטחי שירות (בדומה לתחשיב שבשומת המשיבה).

[49] . הובאה בחשבון העמסת שטחי שירות בשיעור של 15%.

[50] . לאחר הפחתה של 10% בשל הוראת ההתכלות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני מגרש הנכס, ההוראות שבתכניות החלות עליו, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה שחלה במגרש הנכס, הינה כלהלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
3452	27.01.1986	לא נקבעה השבחה	
101-0955450	06.07.2024	₪ 75,748,250	37,874,125

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il