תאריך: 04/08/2025
מספר מינוי: 2630-2023
מספרנו: 264-2630-2023

לכבוד

המבקשת, ברוש ניר עבודות הנדסה ובניין בע"מ
באמצעות השמאים אריאל נהרי ועדי נבון בדוא"ל
adi@sahar-navon.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה לוד
באמצעות השמאים אשר בן ישי וצבי וקשטוק
בדוא"ל Asher_by@zahav.net.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 3970 חלקה 111, חלקה חדשה 136
מגרש 1022 בתמ"ל 1095/א
שכונת גני אביב, לוד

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 2630-2023 מיום 10/12/2023, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפניי הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד, מיום 25/10/2023, ערוכה על ידי אשר בן ישי, שמאי מקרקעין וצבי וקשטוק, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לשומת המבקשת מיום 11/2/2024.

1.2. שומה מטעם המבקשת, ברוש ניר עבודות הנדסה ובניין בע"מ, מיום 18/1/2024, ערוכה על ידי עדי נבון שמאית מקרקעין ואריאל נהרי שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 13/3/2024 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 13/3/2024 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו הועברה התייחסות לסקר דמי שכירות ע"י שמאיי המבקשת.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תמ"ל/1095א'

גורם המימוש - בקשה לביצוע שומה מקדמית[1].

היקף המימוש - מחצית הזכויות.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

ג. תגובה לסקר דמי שכירות.

ד. חוו"ד תכנונית.

ה. הסכם מכר ברוש ניר עבודות הנדסה ובניין בע"מ לגל צרויה.

ו. הסכם מכר גל צרויה לאבני ראשה 2022 בע"מ.

ז. הסכם בין ברוש ניר עבודות הנדסה ובניין בע"מ לחברה הכלכלית לוד.

3.2. מטעם המבקשת:

ח. שומה מטעם המבקשת.

ט. הודעת חיוב ושובר תשלום.

י. נסח רישום.

יא. תגובה לסקר דמי שכירות כהמשך לתגובת המשיבה.

יב. מחקר שוק לפרויקט השכרה ארוכת טווח שנערך עבור המבקשת.

[1] יערך לחלופת מכר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

4. המועד הקובע

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תמ"ל/1095א'	7/4/2023

5. ביקור בנכס

נערך סיור חיצוני בלבד בנכס ובסביבתו ע"י החת"מ ביום 2/1/2024.
בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	מגרש ביעוד ל"דיור מיוחד".
גוש	-	3970.
חלקה	-	111.
שטח רשום של החלקה	-	9,787 מ"ר.
חלקה חדשה	-	136.
שטח חלקה	-	7,937 מ"ר.
מס' מגרש	-	1022 לפי תמ"ל/1095א'.
שטח מגרש	-	7,941 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	חכירה.
כתובת	-	שכונת גני אביב, לוד.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם בחלק המזרחי בשולי שכונת גני אביב כחלק מתחום תמ"ל/1095א', בצפון העיר לוד.
שכונת גני אביב ממוקמת בחלקה הצפוני מערבי של העיר לוד וגובלת בשכונת פרדס שניר מדרום, מצפון וממזרח גובלת בפסי רכבת ומעברם אזור התעסוקה ושכונת ס"ח וממערב רובע מגורים חדש המתוכנן לפי תמ"ל/1087.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה בת 2-4 קומות מתצורות בניה שונות לצד בניה צמודת קרקע. כמו כן בסביבה שימושים מסחריים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בסביבת הנכס מתוכננת תחנת רכבת חדשה – לוד צפון ותחנת גני אביב, וכמו כן קו המטרו המתוכנן להתחבר לרובע הצפוני של העיר ועד למרכזה.

<u>הרחובות</u>:

הנכס הנדון אינו פונה לרחוב קיים.

הגישה למגרש הנדון תתאפשר דרך כביש גישה מתוכנן שיחבר את המתחם בו נמצא המגרש הנדון לאזור התעסוקה ולרחוב פורצי מסך הברזל.

<u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי חלקי.

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 111 בגוש 3970 בשטח רשום של 9,787 מ״ר.

החלקה בעלת צורה לא רגולרית מוארכת.

החלקה ממוקמת בצמידות לתוואי הרכבת.

הגישה המתוכננת לחלקה תתאפשר מהחזית הצפונית מזרחית של החלקה, דרך שאינה סלולה נכון למועד הביקור בנכס.

פני השטח של החלקה מישוריים בעיקרם.

על החלקה מתוכנן להיבנות פרויקט הכולל דיור מיוחד להשכרה לטווח ארוך, מסחר, מלונאות ומבני ציבור.

<u>חלקה חדשה</u>:

בחודש 5/2025 הושלם רישום חלקה חדשה מס׳ 136 בשטח רשום של 7,937 מ״ר.

החלקה הינה בהתאם לתחומי מגרש מס׳ 1022 בתמ״ל/1095/א׳.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[2]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 17/10/2018 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון:

גוש	-	3970.
חלקה	-	111.
מס' חלקה ישן	-	99.
שטח החלקה	-	9,787 מ"ר.
בעלות	-	רשות הפיתוח, בשלמות.
הערות	-	הערה על הפקדת תכנית, סעיף 123 לחוק התכנון והבניה נרשמה ביום 27/7/2020.

8.2. העתק רישום מקרקעין[3]:

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 25/7/2025 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון:

גוש	-	3970.
חלקה	-	136.
מס' חלקה ישן	-	127.
שטח החלקה	-	7,937 מ"ר.
בעלות	-	רשות הפיתוח, בשלמות.

8.3. חוזה חכירה[4]:

בהתאם להעתק חוזה חכירה מהוון שנחתם מיום 1/3/2009, עולים הפרטים כדלקמן:

המחכיר	-	מינהל מקרקעי ישראל.
החוכרת	-	חב' ברוש ניר עבודות הנדסה ובניין בע"מ.
תקופת החכירה	-	מתאריך 14/1/2009 עד לתאריך 13/1/2058.

[2] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

[3] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

[4] מתוך נתונים שהוצגו בשומת המשיבה עולה שנכון לתאריך 15/10/2023 הזכויות בחלקה מתחלקות בין ברוש ניר עבודות הנדסה ובניה לבין צרויה גל בחלקים שווים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

המקום - לוד.
השטח - 9,782 מ״ר.
גוש - 3970.
חלקה - 111.
מגרש - 501 לפי תכנית גז/כמ/7/8.
מטרת החכירה - מרכז ספורט ונופש.

8.4. <u>הסכם מכר</u>:

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 26/6/2018, עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר - ברוש ניר עבודות הנדסה ובניין בע״מ.
הקונה - גל ישראל צרויה.
הממכר - מחצית מזכויות החברה במגרש מס׳ 501 בידוע כחלקה 3970/111.
התמורה - 100,000 ש״ח[5].

8.5. <u>הסכם מכר</u>:

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 8/9/2022, עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר - גל ישראל צרויה.
הרוכש - אבני ראשה 2022 בע״מ.
הממכר - מחצית מזכויות החברה במגרש מס׳ 501 הידוע כחלקה 3970/111.
תנאי מתלה - החלטה על אישור התכנית המליאת הותמ״ל (תמ״ל לוד צפון).

מוסכם על הצדדים, כי כניסתו של הסכם זה לתוקף מותנית בכך שעד יום 1/6/2023 תמ״ל לוד צפון נכנסה לתוקף וכי באותו המועד אין ולא יהיו הליכים משפטיים (לרבות צווים) או אחרים הפוגמים בהיות זכויות המוכר בממכר נקיות וחופשיות.

היטל ההשבחה בגין תכנית תמ״ל/1095 יכול על המוכר.

התמורה - 21,500,000 ש״ח.

8.6. <u>הסכם</u>:

בהתאם להעתק הסכם מיום 25/10/2018, עולים הפרטים כדלקמן:

ההסכם הינו בין החברה הכלכלית לוד לחברת ברוש ניר הנדסה ובניין בע״מ.

מטרת ההסכם הינה הסדרת השתתפות ברוש ניר עבודות הנדסה ובניין בע״מ בהוצאות תכנון התכנית.

[5] בהתאם לדיווח שע״מ-מידע נדל״ן (בחוזה שנמסר התמורה היתה מחוקה ומוסתרת).

הערות כלליות:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. זהות החייבת אינה שנויה במחלוקת.

ג. השומה התבקשה במסגרת בקשה לטרום מימוש ומתייחסת לזכויות הנישומה במקרקעין המהוות מחצית מהזכויות.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[6]:

מצב קודם

9.1. תכנית גז/במ/7/8

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3968 מיום 23/7/1992.

התכנית מסווגת את המקרקעין הנדון מגרש 501 ביעוד ספורט.

שטח מגרש:

10 דונם.

זכויות בניה:

בהתאם לאישור הועדה המקומית.

מצב חדש

9.2. תמ"ל/1095א':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 11226 מיום 23/3/2023, (פרסום אחרון בעיתונות ביום 14/4/2023 ופרסום תיקון טעות סופר בעיתונות מיום 21/3/2025)..

המכנית מסווגת את המקרקעין הנדונים כמגרש 1022 ביעוד לדיור מיוחד.

דברי הסבר לתכנית:

התכנית כוללת בתוכה את חלקו המערבי של הרובע הצפוני החדש, הכולל שכונת מגורים חדשה של 1,877 יח"ד וכ- 1.066 מיליון מ"ר תעסוקה, מסחר ומלונאות המתוכננים בסביבת שתי תחנות הרכבת הקיימת והעתידית.

בהיבט האורבני התכנית מציעה רשת רחובות מרובת צמתים שמטרתה הראשית היא התגברות על הנתק שיוצרות מסילות הרכבת הקיימות וחיבור הרובע הצפוני למרכז העיר ולשכונות העיר הקרובות.

[6] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

בהיבט הכלכלי, התכנית מכוונת למקסם את יתרונותיה היחסיים של לוד, קרבתה למטרופולין תל אביב ולנתב"ג, קרבתה לכבישים הראשיים (1, 6, 40) היותה מרכז רכבתי המפגיש את שתי מסילות הרכבת הראשיות.
כל אלה מהווים פוטנציאל להיותה של לוד מוקד תעסוקה במטרופולין גוש דן.
בהיבט התחבורתי, התכנית מגשימה את החזון העירוני ליצירת רשת של פארקים ליניאריים לאורך מסילות הרכבת שיאפשרו לתושבי העיר להגיע אל תחנות הרכבת ברגל ובאופניים ולבטל את התלות ברכב פרטי.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט במסמכי התכנית.
- מתן הוראות בניה להקמת הרובע הצפוני בלוד, הכולל את היעודים: מגורים ג', מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, תעסוקה, מלונאות, תחנת תחבורה ציבורית, תחבורה, מרכז תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, מתקנים הנדסיים, כיכר עירונית, שביל, קרקע חקלאית, נחל, מסילה מאושרת, מפגש דרך- מסילה, טיפול נופי, דרך, דרך מאושרת ודרך מוצעת וייעוד עפ"י תכנית אחרת.
- קביעת מגרשים להקמת מבני מגורים בהיקף כולל של 204,058 מ"ר (1,877 יח"ד), תעסוקה בהיקף כולל של 900,001 מ"ר, מסחר בהיקף כולל של 124,474 מ"ר ומלונאות בהיקף כולל של 41,993 מ"ר.
- קביעת הוראות לגבי טיפול במעברים מעל ומתחת למסילות הרכבת המזרחית והמערבית שבשטח התכנית והוראות לגבי הבינוי והפיתוח שבסמוך למסילות אלה.
- קביעת הוראות והנחיות לבינוי ולעיצוב אדריכלי למגרשים המיועדים לבניה:
קביעת שטח בניה וגבהי בניה, מס' יח"ד ומספר יח"ד קטנות, דרישות חניה, פיתוח נופי ומאפייני בינוי.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, ערכי טבע ועצים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בדבר הפקעה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>דיור מיוחד</u>:

<u>שימושים</u>:

- מגורים בבעלות אחודה עבור דיור להשכרה לטווח ארוך ועבור מלונאות.
- גני ילדים ומעונות יום.
- מסחר.

<u>הוראות בינוי ופיתוח (עיקרי ההוראות)</u>:

שטח יח"ד מקסימלי יהיה 50 מ"ר (כולל שטח שירות וממ"ד).

הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והנוף ובהתאם להוראות פרק 6 להלן.

תרשם הערת אזהרה על בעלות אחודה בלשכת המקרקעין.

<u>טבלת זכויות הוראות הבניה מתוך סעיף 5 להוראות התכנית</u>:

מגרש	ייעוד	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת		שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת	מס' יח"ד	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי (מ"ר)
			עיקרי	שירות	שירות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
1022	מגורים	7,941	11,200	7,400	8,000	375	9	2	4,500
	מלונאות		1,800	600	800				
	מסחר		1,050	450	1,200				

<u>הערה ברמת הטבלה (עיקרי ההערות)</u>:

- ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשים על פי תקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.
- במגרשים הכוללים מעל 40 יח"ד יתאפשר להוסיף עד 280 מ"ר שטח עיקרי ועוד 70 מ"ר שטחי שירות מעבר להיקף השטחים המותר בטבלה, לשטחים משותפים לצורך שימושים משותפים נלווים למגורים לכלל דיירי המבנה כגון: מועדון, חדר ועד בית, חדר כושר, קירוי לבריכת שחיה משותפת וכד'. שטחים אלה אפשר שיהיו מעל ו/או מתחת לקרקע. שטחים אלה יוצמדו לדירות ספציפיות ויירשמו כרכוש משותף.

- ביעודים הכוללים מגורים, במידה ויעשה מימוש במרחב מוגן קומתי (ממ"ק) תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף של 5 מ"ר עבור כל יח"ד לצורך בניית ממ"ק. שטח של 12 מ"ר שירות יומר לשטח עיקרי בכל יח"ד (כך ששטח הדירה לא ייקטן).

<u>תנאים למתן היתרי בניה (עיקרי התנאים)</u>:

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית, למעט בתכניות תשתיות הרכבת הכבדה, המטרו, הקו החום, הפרדה מפלסית 125א', כביש 40 וכביש 200, הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. התאמה של תכנית הבינוי והפיתוח לתכנית זו הינה תנאי לקבלת היתר בניה.
- במגרשים 1022,1021,1020 תנאי למתן היתר יהיה בדיקה אקוסטית ומיגון דירתי.

<u>חניה</u>:

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה. כל מקומות החניה ביעודים הכוללים מגורים, מסחר ותעסוקה יהיו תת קרקעיים, אלא אם הועדה המקומית השתכנעה שאין אפשרות למימוש זה ובלבד שלפחות 90% ממקומות החניה הנדרשים בכל מגרש ימוקמו בתת הקרקע. בסביבת תחנות המטרו תקן חניה יופחת בהתאם למדיניות הארצית והעירונית.

<u>הפקעות ו/או רישום</u>:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.

<u>מימוש התכנית</u>:

- בנייני מגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
- תותר גישה זמנית למגרשים דרך השטחים הפתוחים שאינם בבעלות פרטית כפתרון זמני עד למימוש הדרכים המופיעות בתב"ע, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- הקמת הקירות האקוסטיים המופיעים בנספח הבינוי של תכנית זו תבוצע בד בבד עם הקמת מסילות הרכבת.
- בכל שטח התכנית יתאפשר המשך עיבוד חקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.

<u>החלטה לתיקון טעות סופר מיום 22/1/2025</u>:

תמ"ל/1095/א' - לוד צפון - תיקון טעות סופר תכנית תמ"ל/1095/א', הינה תכנית מאושרת, המסווגת בסעיף 1.4 להוראות התכנית כתוכנית מסוג "איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית".

למרות סיווג זה, בפועל התכנית איננה כוללת טבלאות הקצאה ו/או הקצאה ואיזון, ואף לא מסומן מתחם לאיחוד וחלוקה. בתאריך 30/6/2022 החליטה הועדה לפצל את תמ"ל/1095 לשתי תכניות תמ"ל/1095/א' ותמ"ל/109/ב' בעת פיצול תמ"ל/1095 נפלה טעות סופר בסיווג תכנית תמל/1095/א' כאשר היה נדרש לסווגה ללא איחוד וחלוקה.

על כן מבוקש לתקן את סיווג התכנית בהתאם לכך.

הוחלט:

לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למבוקש ולסווג את התכנית כתכנית ללא איחוד וחלוקה.

התיקון יפורסם להתייחסות של 14 ימים, במתכונת פרסום אישור תכנית.

ככל שלא יועברו התייחסויות לתיקון, תיראה התכנית כמתוקנת ותשלח התכנית המתוקנת לפרסום ברשומות. ככל שיועברו התייחסויות הן ידונו במליאת הוועדה.

10. <u>רישוי</u>

לא הוצגה בפני בקשה להיתר בניה למימוש הזכויות.

11. תמצית טיעוני הצדדים

11.1. שומות הצדדים:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תמ"ל/1095/א'	₪ 37,348,470	₪ 18,674,235	אין השבחה	אין השבחה

11.2. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

11.3. מהות החיוב:

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכנית תמ"ל/1095/א' בלבד ולא בוצע כל חיוב בגין תכניות קודמות החלות על הנכס.

שמאי הצדדים אינם מסכימים לגבי אופן חישוב ההשבחה, מקדמי השווי ועצם העובדה שהתכנית יוצרת השבחה ובעוד ששמאי המשיבה קובע השבחה מהותית (עליית שווי של כפי 8.5 משווי המצב הקודם, שמאית המבקת קובעת כי לא חלה השבחה ולמעשה קובעת בעקיפין כי התכנית הינה תכנית פוגעת.

11.4. ריכוז עמדות הצדדים:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מהות ההשבחה	השבחה הנובעת מאישור תמ"ל/1095/א' ששינתה את יעוד הקרקע מאזור ספורט למגרש מגורים מיוחד.	אין השבחה. שינוי הריבית במשק גרם לשינוי מהותי בשוק הדיור להשכרה ולחוסר כדאיות כלכלית למימוש הבינוי במגרש.
מצב קודם	זכויות בניה לפי פרוגרמה תכנונית שהוצגה כחלק ממסמכי המכרז במסגרתו נרכשה הקרקע. בתכנית גז/במ/7/8 לא נקבעו זכויות ובעת הכנת המכרז לשיווק הקרקע	במועד הקובע בשנת 2023 יש לקבוע את היקף הזכויות בהתאם לתכניות בנין עיר מאושרות למגרשים דומים, כדוגמת תכנית לד/4/1300 משנת 2014 הגובלת במקרקעין ובה נקבע היקף זכויות של 70% עילי ו-25%

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	הוכנה פרוגרמה תכנונית ע"י עיריית לוד. תכנית לד/751 הצמודה למגרש הנדון יעודה להקמת קאנטרי קלאב עם היקף זכויות נמוך מהיקף הזכויות שנקבע בשומת המשיבה (10% עיקרי ו- 5% שירות). תכנית לד/4/1300 אינה רלוונטית שכן מטרתה הסדרת שכונת פרדס שניר המאופיינת בשכונה שהוקמה על קרקע חקלאית בה יועדו מגרשים לספורט ונופש המיועדים לספק פונקציות ציבוריות שונות.	תת קרקעי. בנספח ח' למכרז (מר/315/2008) במכתב מהנדס פורטו שימושים שכוללים מרכז ספורט שיכלול שטחי משרדים, חנויות, חדרי טיפול, קפיטריה, מלתחות ספא, חדרי כושר, אולם רב תכליתי ומבנה מרכז ספורט שיכלול בריכת שחיה. ממכתב המהנדס יש להסיק כי נכון לשנת 2008 היקף השטחים שהוצגו בפרוגרמה עליה התבסס שמאי המשיבה הינם ברף המינימלי.
שווי מ"ר מבונה בייעוד ספורט	1,400 ש"ח/מ"ר ברוטו. בהתבסס על הכרעה בהשגה ראשונה בקאנטרי חולון בגוש 6990 ומכרז רמ"י ביבנה שנותח בהשגה הראשונה המשקפים שווי של 470 אש"ח/דונם. עסקאות B.O.T שהובאו בחשבון בשומת המבקשת רצופות הנחות רבות, ונתפסות בעיני היזם כעסק חי ולא כקרקע. הוצגו דיווחים של חברת הולמס פלייס המתמחה בתחום הסותרים את ממצאי שמאית המבקשת. בסמוך לחלקה שבנדון הוקם "קאנטרי קלאב אביבים" ומשכך התייתר הצורך במתחם ספורט נוסף. עובדה זו יוצרת שווי אפסי לנכס במצב הקודם.	1,000 ש"ח/מ"ר קרקע. בהתבסס על החלטת ועדת השגות למתחם ספורט בקרית עקרון בגו"ח 5101/129 במגרש שבהתאם להוראות התכנית לא קיימת אפשרות לבניה, נקבע נכון לשנת 2019 שווי בסיס לדונם בייעוד ספורט, גינון וחניה 821 אש"ח. בנוסף הובאו בחשבון תוצאות זכיה במכרזים מסוג B.O.T בחדרה, כפר סבא ויהוד, שתוצאתם חושבה לפי שיעור היוון 7.5% בתקופת התפעול, המגלם את כלל מרכיבי העסקה לתקופה מוגבלת, ההשקעה המשוערת אל מול תקופת הנבה של 24 שנים משקפת שווי של 945 אש"ח/דונם.
שווי למלונאות	1,300 ש"ח/מ"ר, מגלם עלות הקמת חניה תת"ק.	לזכויות למלונאות אין שווי כלכלי. היקף הזכויות אינו מספק להקמת פרויקט כלכלי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	הנכס הנדון ממוקם בסמיכות לנמל התעופה בן גוריון בעל פוטנציאל מלונאי, כמו עסקאות נוספות שאותרו בשטחים הסובבים את נתב"ג: 1. בתאריך 10/1/2018 זכתה קבוצת עזריאלי במכרז רמ"י 213/2017 למגרש במע"ר מודיעין למסחר, מלונאות ונופש, בהחלטת השמאית המכריעה, יעל הרון, מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי למלונאות בגבולות 3,000 ש"ח המגלם עלות חניה תת"ק. 2. לפי דו"ח תקופתי של חברת איירפורט סיטי לחברה קרקע בייעוד למלונאות בקריית שדה התעופה עם זכויות בניה של 14,000 מ"ר בשווי של 18,549,000 ₪. נתון זה משקף שווי של 1,325 ש"ח/מ"ר עיקרי המגלם עלות חניה תת"ק. 3. תוצאות מכרזי רמ"י[7] למלונאות מהם מתקבל שווי של 1,266 ש"ח/מ"ר.	בהנחת עבודה ששטח סטנדרטי לחדר מלונאי הינו בהיקף של 50 מ"ר משתקפת אפשרות לבניית סה"כ 36 חדרים. היקף חדרים זה מצומצם לסביבה בו נמצא הנכס הנדון ולכן אין היתכנות כלכלית להקמת מלון בהיקף השטחים הנקוב. לעניין זה הובאה בחשבון גם החלטת השמאי המכריע, דוד בריל, שקבע בתחום תמ"ל/2007 שווי של 660 ש"ח/מ"ר בייעוד למלונאות בקרקע עם שטח בהיקף של 4,000 מ"ר לתיירות. בהיקף השטח במגרש הנדון אין כדאיות לביצוע של בניית החלק המלונאי.
שווי למסחר	6,800 ש"ח/מ"ר מגלם עלות חניה תת"ק. בהתבסס על מכרז רמ"י 147/2022 מתקבל שווי של 7,500 ש"ח/מ"ר מבונה. נתוני מכר לשטחי מסחר ברחבי העיר לוד (מתוך שומת מרדכי דדון למתחם "טלרד") מהם מתקבל שווי בנוי של 20,500 ש"ח/מ"ר	3,000 ש"ח/מ"ר עיקרי. בהתבסס על החלטת השמאי המכריע, דוד בריל, בשכונת רמז בלוד התחום תמ"ל/2007. מיקום הנכס הנדון אינו בר השוואה למיקום הרובע הבינלאומי ובהשוואה בין השניים יש להביא

[7] מכרזי רמ"י למלונאות: 201/2019 בבת ים מגרש 156; 209/2018 בבת ים מגרש 155; 124/2020 ירוחם מגרשים 402-401; 61/2019 בבאר שבע מגרש מל-1; 251/2019 מעלה אדומים מגרש 4.

	למסחר ובחילוץ בהתחשב ברווח יזמי של 20% ועלות בניה המגלמת חניה תת״ק, בהתאמה למורכבות והיקף הפרויקט מתקבל שווי של 8,520 ש״ח/מ״ר מבונה.	בחשבון התאמה למיקום במקדם 50%.
שווי דיור להשכרה/ דמ״ש ראוי	100,000 ש״ח/קרקע ליח״ד. על אף תוצאות מכרזי רמ״י כהשוואה ישירה לקרקע[8] ובשל עליית הריבית וההערכה לפיה עליית הריבית תביא לשינוי משמעותי בשוק הדיור להשכרה אומדן השווי נערך בגישת העלות ובשיעור היוון חריג (ולא בגישת ההשוואה הישירה). מתוצאות מכרזים שהתפרסמו בשנת 2020 ניתן ללמוד כי השינוי שחל בשעל עליית הריבית אינו דרמטי, לחיזוק הטענה הוצג פרסום של קרן רנט איט-ריט מגורים מיום 30/1/2024 שהתקשרה בהסכם עם גיא ודורון לוי לרכישת 120 יח״ד להשכרה במודיעין תמורת 245 מש״ח, עסקה השמשקפת שיעור תשואה של 3.5%. בהתבסס על נתוני הלמ״ס[9] מהם עולה מחיר ממוצע בשנת 2023 שכ״ד שנתי בערים סמוכות בדירות 1-3 חדרים בסך 3,504 ש״ח/ חודש. מסקר שוק דירות 2-3 חדרים בשכונת גני אביב, בשטח ממוצע של 60 מ״ר דמי השכירות הממוצעים כ-3,000	למרכיב הקרקע ליח״ד בפרויקט אין ערך כלכלי התורם לשווי. 2,600 ש״ח/דמ״ש לחודש לדירות בשטח ממוצע של 35 מ״ר. בהתאם למגבלות התכנון שטח דירה ממוצע הינו 34.6 מ״ר עם קהל יעד שפונה ליחידים וזוגות ולא למשפחות כמו בדירות 60 מ״ר עליהם התבסס שמאי המשיבה. הוצג סקר שנערך ע״י חברת VCELL להשכרה ארוכת טווח בלוד ממנו עולה כי דמי שכירות ממוצעים על פי מדגם מערכת YZER לדירות 2 חדרים הדמ״ש הינו כ- 2,740 ש״ח/חודש לחודש בעיר לוד, ובהתאמה למקום יש להביא בחשבון דמ״ש של 2,600 ש״ח/ חודש. <u>שיעור היוון</u>: במשק חלה עליית ריבית שהשפיעה באופן משמעותי על פרויקטים של דיור להשכרה שניתן לראות בדוחות כספיים של חברות שעוסקות בתחום וכן במכרזי רמ״י.

[8] מכרזי רמ״י 6/2022, 143/2021, 211,294,297-298,303/2021

[9] לוח 4.9 של ירחון סטטיסטי לחודש 4/2023 מחיר ממוצע לשכר דירה חודשי

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	ש״ח/חודש. הובאו בחשבון דמי שכירות ממוצעים של 3,200 ש״ח/חודש והוצג תחשיב כדלקמן: <table><tr><td>מצב חדש</td><td>מגרש 1022</td><td>דמ״ש חודשיים ליח״ד</td><td>דמ״ש שנתיים</td></tr><tr><td>מס׳ יח״ד</td><td>375</td><td></td><td></td></tr><tr><td>שטח עיקרי למגורים במ״ר</td><td>11,200</td><td></td><td></td></tr><tr><td>שטח עיקרי ליח״ד</td><td>30</td><td></td><td></td></tr><tr><td>שטח יח״ד כולל ממ״ד במ״ר</td><td>42</td><td>₪ 3,200</td><td>₪ 38,400</td></tr><tr><td>בניכוי קרן תחזוקה</td><td></td><td>98.5%</td><td>₪ 37,824</td></tr><tr><td>היוון לצמיתות</td><td></td><td>6.5%</td><td>₪ 581,908</td></tr><tr><td>בניכוי רווח יזמי</td><td></td><td>1.18</td><td>₪ 484,923</td></tr><tr><td>עלות בסיסית למ״ר</td><td colspan="2">מגלם פתרון אקוסטי</td><td>₪ 5,850</td></tr><tr><td>בתוספת עקיפות</td><td></td><td>1.25</td><td>₪ 7,313</td></tr><tr><td>העמסת שטחי שרות</td><td></td><td>1.15</td><td>₪ 8,409</td></tr><tr><td>העמסת חניה תת״ק</td><td></td><td></td><td>₪ 9,161</td></tr><tr><td>עלות בניה ליח״ד</td><td></td><td></td><td>₪ 383,541</td></tr><tr><td>שווי קרקע ליח״ד במעוגל</td><td></td><td></td><td>₪ 100,000</td></tr></table> מתקבל שווי של 2,150 ש״ח/מ״ר סחיר. מניתוח מכרזי רמ״י למגרשי מגורים מתקבל מחיר בטווח של 6,000-9,000 ש״ח. שווי לדיור מיוחד להשכרה הינו כ-1/3 משווי למגורים. המכרזים לדיור מיוחד בעיר לוד ברורים ומבדיקתו עולה, כי שיעורי ההיוון הם לא יותר מ-5% גם כאשר הריבית עלתה. רק מהשוואה למכרזים מתקבל שווי גבוה משמעותית ולכן העסקה בנכס רלוונטית.	ההשפעה של עליית הריבית על שוק הדיור להשכרה הינה ישירה. הוצגו עסקאות לרכישת קרקעות להשכרה עם התייחסות למחיקת השווי של הקרקעות בספרי החברות הזוכות. בבניית 375 יח״ד יש להתייחס לשיעורי התפוסה, הוצאות התפעול, קרן התחזוקה וכד׳.
שטח יח״ד נטו/ ברוטו	42 מ״ר פלדלת. שטח שירות ליח״ד מעבר לממ״ד 6.3 מ״ר.	34.6 מ״ר פלדלת. 49.6 מ״ר שטח כולל. יתרת שטח פלדלת לאחר הפחתה של 15 מ״ר ממוצע שירות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

עלויות בניה לדיור בהשכרה	חושבה עלות בניה של 383,541 ש"ח/יח"ד בשטח של 42 מ"ר. החישוב הינו בהתאם לעלות בניה ישירה של 5,850 ש"ח/מ"ר המגלמת פתרון אקוסטי בתוספת 25% לעלויות עקיפות, 15% העמסת שטחי שירות, העמסת חניה תת"ק בסך של כ-750 ש"ח/ מ"ר. עלות הבניה לשטחי שירות נמוכה משמעותית מעלות בניה למ"ר דירתי, ומהווה כמחצית העלות.	חושבה עלות בניה של 434,473 ש"ח/יח"ד. עלות בניה ישירה הינה 6,952 ש"ח/מ"ר לפי מחירון "דקל". (הוצג מפרט חישוב עלויות לפי "דקל").
שיעור תפוסה	לא הובא בחשבון מאחר ומדובר במיקום הנכס במרכז הארץ בקרבה לתחנת רכבת.	85% הפחתה בגין פרויקט עם 375 יח"ד, ללא תמהיל דירות מגוון.
מרכיב מע"מ בשווי	יש מע"מ שמועמס על הבניה ואין סיבה להפחית אותו. בבניין להשכרה קיים פטור ממע"מ ונתון זה נלקח בחשבון.	בהיוון דמי השכירות על פי חוק דיור להשכרה נקבע שהמע"מ אינו ניתן לקיזוז ולכן בהתייחס לעלויות הבניה יש להפחית את רכיב המע"מ בעת חילוץ שווי הקרקע בכדי לקבל תוצאת שווי קרקע ללא מע"מ. מרכיב המע"מ אינו חלק משווי הקרקע ואין להכלילו בתחשיב היטל ההשבחה.
קרן תחזוקה והוצאות תפעול	576 ש"ח/יח"ד כולל מע"מ. ההפחתה הנ"ל מגלמת גם את עליית דמי השכירות לאורך השנים. לטענתם, במהלך שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2023 עלו מחירי השכירות במחוז מרכז בשיעור של למעלה מ-7%.	1,500 ש"ח/יח"ד כולל מע"מ. יש להביא בחשבון גם הוצאות תפעול.
תקן חניה ועלות	35 מ"ר שטח ברוטו למקום חניה בעלות של 2,700 ש"ח/מ"ר.	יש להביא בחשבון שטח של 45 מ"ר ברוטו למקום חניה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הקמת חניה	מאחר ושטח יח״ד מצוי ברף התחתון והנכס ממוקם במרחק של מאות מ׳ מתחנת רכבת נלקח בחשבון תקן חניה בשיעור 0.33 מ״ר ליח״ד. בפרק כ״ח בקווים המנחים נקבע, כי תקן חניה בדיור להשכרה יהיה לרוב ברף מינימלי המתאפשר בסמכות הועדה המקומית).	בהתאם להעמסת שטח חניה תת קרקעית לשטח פלדלת כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה מתקבלת עלות בניה ישירה למ״ר ברוטו תת״ק של כ-1,684 ש״ח/מ״ר[10]. בהתאם להוראות התכנית יש לקבוע מס׳ מקומות חניה בהתאם לתקן חניה ארצי תקף לעת אישור הבקשה להיתר. בנספח הנחיות מילוליות המהווה תכנית בינוי ופיתוח של ״רובע מערב לוד״ בתמ״ל/1087 נקבע תקן חניה בשטח של עד 80 מ״ר 1:1. בהתייחס לתקן חניה של 1:0.5 יש לבנות כ-190 מקומות חניה בשטח ברוטו של 45 מ״ר ומתקבל שטח כולל למקומות חניה של כ-8,550 מ״ר בהיקף קרוב לזכויות התת קרקעיות שנקבעו בתכנית.

[10] העמסת חניה תת קרקעית למ״ר פלדלת 752 ש״ח/מ״ר בנטרול עלויות עקיפות של 25% מתקבל 602 ש״ח/מ״ר. שטח פלדלת ממוצע ליח״ד הינו 42 מ״ר, עלות הקמת חניה ממוצעת 25,267 ש״ח, 0.33 מקומות חניה ליח״ד ומכאן שעלות מקום חניה הינה 75,802 ש״ח. שטח מקום חניה ממוצע הינו 45 מ״ר ומתקבלת עלות בניה של 1,684 ש״ח/מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיבי עמדות הצדדים</u>:

<u>עמדת המשיבה</u>:

מצב קודם			
שטח מגרש			9,782
מהות	שטח (מ״ר)	מקדם	מ״ר אקוו׳
שטחי בניה עפ״י פרוגרמה	1,960	1.00	1,960
חצר	7,822	0.25	1,956
סה״כ מ״ר אקוו׳			3,916
שווי מ״ר מבונה אקוו׳			₪1,400
חוסר וודאות (התכנית אינה מקנה זכויות בניה)			0.90
שווי מצב קודם			₪4,933,530

מצב חדש			
שטח מגרש			7,941
מהות	שטח (מ״ר)/ מס׳ יח״ד	שווי מ״ר מבונה/ יח״ד	סה״כ שווי
עיקרי מסחר	1,050	₪6,800	₪7,140,000
עיקרי תיירות	1,800	₪1,300	₪2,340,000
יח״ד להשכרה	375	₪100,000	₪37,500,000
סה״כ מ״ר אקוו׳			₪46,980,000
דחיה בגין תנאים להיתר, מושע וכד׳			0.90
שווי מצב חדש			₪42,282,000

השבחה	₪37,348,470

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

עמדת המבקשת:

תמהיל שטחים (שטחים במ"ר)							
מפלס	עיקרי מגורים	ממ"ד	שטחי שירות מעבר לממ"ד	שטחי מגורים נלווים	מרפסות	מרתפים	סה"כ
תת קרקעי						8,000	8,000
עילי	8,475	4,500	5,625	350	4,500		23,450
סה"כ (מ"ר)							31,450

להלן תוצאות תחשיב לפי עלויות "דקל" למ"ר:

פרוט עלויות הבנייה:

סעיף:	שטח	ש"ח/מ"ר	עלות	אחוז מכלל העלות
• עלות בניה עילית	18,950 מ"ר	6,952	₪ 131,738,978	80.86 %
• עלות מרתף	8,000 מ"ר	2,580	₪ 20,639,706	12.67 %
• עלות פיתוח	5,162 מ"ר	300	₪ 1,548,600	0.95 %
• עלות מרפסות	4,500 מ"ר	2,000	₪ 9,000,000	5.52 %
• עלות מרפסות גג	00 מ"ר	1,000	₪ 00	0.00 %
• עלות מסחר/תעסוקה	00 מ"ר	4,375	₪ 00	0.00 %
• עלות הריסה	00 מ"ר	250	₪ 00	0.00 %
• סה"כ תוספות ע"פ הערכת משתמש (ראה פירוט בנספח המצורף)			₪ 00	0.00 %
סה"כ עלות לפרוייקט			**₪ 162,927,284**	100%
סה"כ עלות ליח"ד			**₪ 434,473**	

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

אומדן עלות הקמה					
סעיף	תת סעיף	בסיס החישוב	יחידה מ״ר/ יח״ד	מע״מ	סה״כ כולל מע״מ
הוצאות כלליות	אגרות בניה ודמי הקמה חלקיים	₪ 350	₪10,885,000	₪281,000	₪11,166,000
	חיבור חשמל תלת פאזי למגורים	₪ 3,000	₪1,125,000	₪191,250	₪1,316,250
	תכנון ויועצים מגורים	₪ 25,000	₪9,375,000	₪1,593,750	₪10,968,750
	שיווק ופרסום במהלך הקמה דיור להשכרה לפי דמ״ש)	₪ 2,600	₪975,000	₪165,750	₪1,140,750
	הוצאות משפטיות (משווי מלאי הפרויקט)	1%	₪2,419,000	₪411,000	₪2,830,000
	ניהול ופיקוח הנדסי (מעלות בניה ישירה)	2.50%	₪4,073,000	₪692,000	₪4,766,000
	הנהלה וכלליות (מעלות בניה ישירה)	2.50%	₪4,073,000	₪692,000	₪4,766,000
	בצ״מ	5%	₪8,146,000	₪1,385,000	₪9,531,000
סה״כ הוצאות כלליות					₪46,484,000

בניה ישירה	בניית שטחי מגורים ושטחים עיליים 18,600 מ״ר	₪6,952	₪129,307,000	₪21,982,000	₪151,289,000
	בניית שטחי מגורים נלווים 350 מ״ר	₪6,952	₪2,433,000	₪414,000	₪2,847,000
	בניית שטחי מרפסות 4,500 מ״ר	₪2,000	₪9,000,000	₪1,530,000	₪10,530,000
	בניית שטחי מרתפים למגורים 8,000 מ״ר	₪2,580	₪20,640,000	₪3,509,000	₪24,149,000
	פיתוח צמוד 5,162 מ״ר	₪300	₪1,548,000	₪263,000	₪1,812,000
סה״כ בניה ישירה					₪190,627,000

מימון + הוצאות על רכיב המע״מ - הוצג בתחשיב החילוץ			
סה״כ תקציב	₪204,000,000	₪33,111,000	₪237,111,000

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב שווי ליח״ד השכרה	
דמי שכירות חודשיים ליח״ד כולל מע״מ	₪2,600
דמי שכירות שנתיים ליח״ד כולל מע״מ	31 ,200
סה״כ יח״ד להשכרה	375
סה״כ הכנסות שנתיות מדמי שכירות	₪11,700,000
סה״כ הכנסה שנתית בהתאם לשיעור תפוסה (85%)	₪9,945,000

הכנסות ניהול חודשיות ליח״ד ממוצעת		₪200
הכנסות ניהול שנתיות לכלל יח״ד	375	₪900,000
הכנסות ניהול שנתיות לכלל בהתאם לשיעור תפוסה	85%	₪765,000

הוצאות ניהול חודשיות ליח״ד ממוצעת		-₪600
הוצאות ניהול שנתיות לכלל יח״ד	375	-₪2,700,000
הכנסות ניהול שנתיות לכלל	100%	-₪2,700,000

הוצאות קרן שיפוץ ושדרוג שנתיות ליח״ד בממוצע		-₪1,500
הוצאות קרן שיפוץ ושדרוג שנתיות לכלל יח״ד	375	-₪562,500

תזרים מזומנים שנתי		₪7,447,500
תזרים מזומנים שנתי מהוון	6.50%	₪114,577
אומדן שווי יח״ד להשכרה,כולל מע״מ		₪306

תחשיב יתרה מתקבלת לקרקע		
אומדן שווי מלאי מגורים להשכרה - כולל מע״מ		₪114,577,000
חילוץ רווח יזמי	18%	₪97,099,153
אומדן תקציב הקמה לא כולל מימון, כולל מע״מ		₪237,111,000
אומדן עלויות מימון ללא קדם מימון רכישת קרקע		₪22,960,000
סה״כ עלויות הקמה ללא קרקע		₪260,071,000
יתרה מתקבלת לקרקע, כולל מע״מ		-₪162,971,847
יתרה מתקבלת לאחר הפחתת מע״מ	17%	-₪139,292,177
יתרה מתקבלת לאחר הפחתת מס רכישה	6%	-₪131,407,714

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מצב קודם			
שטח מגרש			9,787
מהות	שטח (מ״ר)	שווי מ״ר קרקע	סה״כ
שטח קרקע	9,787	₪1,000	₪9,787,000
שווי מצב קודם			₪9,787,000

מצב חדש			
מהות	שטח (מ״ר)/ כמות	שווי בסיס	סה״כ
יח״ד להשכרה	375		0
מסחר עיקרי	1,050	₪3,000	₪3,150,000
תיירות עיקרי	1,800		0
שווי סה״כ			₪3,150,000
הפחתה למורכבות, דחיה, גודל, מיגון אקוסטי, התניות, מימוש וכו׳			0.7
סה״כ אומדן שווי מצב חדש			₪2,205,000

<u>מסקנה</u>:

אין השבחה

11.5. <u>הכרעה</u>

<u>כללי</u>:

הקרקע שבנדון מהווה מגרש בשטח של כ-9.8 דונם ששינה ייעודו מייעוד לספורט לייעוד לדיור מיוחד לפי תמ"ל/1095א'.

בין יתר הוראות התכנית נקבע, כי במגרש הנדון יותר שימוש למגורים בבעלות אחודה עבור דיור להשכרה לטווח ארוך, מלונאות, גני ילדים ומעונות יום ומסחר.

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בקביעת שווי הנכס בשני מצבי התכנון.

כמו כן, קיימת בין הצדדים מחלוקת בעניין אופן חישוב השווי כאשר שמאי המשיבה מחשב את השווי בהתאם למרכיבי השווי השונים בגישת ההשוואה ומבצע מצרף של מרכיבי השווי בנכס ואילו שמאיי המבקשת מבצעים חישוב כלכלי של שווי בשיטת דו"ח אפס לעסק חי.

לאור העובדה שההחלטה הנדונה עוסקת בחישוב היטל השבחה ולא בחישוב שווי נכס עסקי אני סבור שאין מקום לחישוב השווי בהתאם להתייחסות לשווי כעסק חי וביצוע חישוב יתרת השווי לקרקע למועד אחד נקודתי תוך הנחות שונות לגבי עלויות תפעול עסק וההכנסות הנובעות ממנו שהינן לרוב תלויות במתפעל ובמחזיק עצמו.

<u>שווי מצב קודם</u>:

עיקר המחלוקת מתמקדת בקביעת היקף זכויות הבניה ונתוני ההשוואה הראויים לאומדן שווי נכס ביעוד לספורט.

<u>היקף זכויות הבניה</u>:

אין מחלוקת בין הצדדים כי תכנית גז/במ/7/8 אינה קובעת זכויות בניה בנכס הנדון.
לצורך אומדן שווי הקרקע קבעו השמאים היקף זכויות צפוי שונה בשומתם.
שמאי המשיבה הביא בחשבון זכויות בניה על פי פרוגרמה תכנונית שהוכנה ע"י עיריית לוד ופורסמה כחלק ממסמכי מכרז רמ"י לשיווק הקרקע בשנת 2008.

לעומתם מאית המבקשת טוענת כי במועד הקובע בשנת 2023 יש להתייחס להיקף זכויות בניהצפוי בהתאם לתכניות מאושרות בסביבת הנכס בייעוד דומה.

<u>החלטה</u>:

ביום 1/12/2008 פורסם מכרז רמ"י 315/2008 בו שווקה הקרקע שבנדון, מגרש 501 בתכנית גז/במ/7/8 בייעוד לאזור ספורט, כמו כן נקבע כי זכויות הבניה יהיו בהתאם לאישור הועדה המקומית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ממכתב מהנדס העיר מיום 15/4/2008 (צורף כנספח ח' למכרז רמ"י) הוצגה פרוגרמה תכנונית לשכונת גני אביב בעניין הקמת מרכז ספורט עירוני הכולל: חניה, שירותים נלווים לספורט, בריכת שחיה וכיו"ב. עוד נקבעו שירותים הכרחיים ושטחים הכלולים במתחם.

בעת שיווק הקרקע נראה כי הרשות המקומית הייתה שותפה לשיווק המגרש ע"י רמ"י, וכן לקביעת הפרוגרמה שנחתמה ע"י מהנדס הרשות המקומית ולכן, יש להניח כי במועד הקובע לשיווק הקרקע קונה סביר היה מביא בחשבון את היקף הזכויות שנקבעו על ידי הרשות המקומית.

במרוצת השנים חלה בשכונת גני אביב תנופת בניה והתפתחות, וכמו כן ניתן לראות כי בתכניות מאוחרות אושרו שטחים למבני ציבור, בקרבת פרויקטים חדשים למגורים, ואף נבנו מבני ציבור רבים כגון: בתי ספר, גני ילדים, ספרייה, מרכז ספורט, אולם פיס, בריכת שחיה וכיו"ב.

בשנת 2018 אושרה תמ"ל/1087 שקבעה, בין היתר, את יעוד מגרש 4000 למבני ציבור בו נבנתה בריכת שחיה עירונית במרחק של כ-500 מ' מצפון מערב לחלקה שבנדון.

מכתבו של מהנדס העיר, אינו מהווה מסמך סטטוטורי, אך משקף נכונה את כוונות הועדה המקומית נכון למועד כתיבתו.

תכנית לד/751 הסמוכה לנכס הנדון שאושרה בשנת 2012 (כ-5 שנים מאוחר ליום הכנת הפרוגרמה התכנונית) קבעה את ייעודו של מגרש 501, הסמוך למגרש הנדון, לקאנטרי קלאב עם שימושים כגון: מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מתקני אתלטיקה ומבני שירות למתקני ספורט, וכן זכויות בניה בשיעור כולל של 15% למגרש בשטח של כ-30.8 דונם.

לעמדתי זו אינדיקציה רלוונטית נוספת לבחינת סבירות היקף השטחים הצפויים לבינוי.

בהתאם לשטחי הפרוגרמה שהוצגו היקף הבינוי המוצע הינו כ-20% ביחס למגרש בשטח של כ-10 דונם.

לאור העובדה שקיימת סבירות לבניה באחוזי בניה גבוהים יותר במגרש קטן יותר (חלק מהבניה הינה קבועה ולא תלויה בשטח החצרות), נראה כי הפרוגרמה המוצעת הינה סבירה.

משכך קיבלתי את הסתמכותו של שמאי המשיבה על מסמך זה.

ביחס לטענת המבקשת כי בתחום תכנית מפורטת לד/4/1300 המאושרת משנת 2014 וגובלת במקרקעין נשוא חוות, נכללת חלקה 27 בגוש 3967, מגרש תכנוני 25 ששטחו כ-13 דונם המסווג ביעוד ספורט ונופש לגביו נקבע היקף זכויות של 70% בניה עיליים ו-25% תת

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

קרקעים, בגובה של עד 3 קומות ומשכך לעמדתה יש לראות בהיקף זכויות זה כבסיס מינימאלי לקביעת היקף זכויות סביר למקרקעין נשוא חוות הדעת נכון לשנת 2023, יצויין כי לא רק שהיא אינה נכונה אלא שהיא אף אמורה להיות הפוכה. היות ומדובר ביעוד שהינו יעוד חריג שלרוב נבנה מבנה אחת או מתחם אחד מסוגו בשכונה, הרי שעצם העובדה שבשנת 2014 אושרה תכנית מפורטת וישימה לבניה מיידית של מתחם שכזה, יוצרת הפחתה מהותית בסבירות של ישימות בניית מתחם נוסף בתחום הנופש והספורט בקרקע הנדונה.
יתכן ששיקול זה אף תרם לעובדה שחלקה זו נכללה בתחום התמ"ל ושונה יעודה.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע שווי של 1,400 ש"ח/מ"ר ברוטו בהתבסס על הכרעה בהשגה ראשונה ביחס לשטח בקאנטרי בחולון. שמאית המבקשת קבעה שווי של 1,000 ש"ח/מ"ר קרקע בהתבסס על החלטת ועדת השגות למתחם ספורט בקרית עקרון ולניתוח תוצאות זכיה במכרזי B.O.T

החלטה:

לא קיבלתי את עמדות הצדדים לביסוס אומדן שווי הנכס בהתאם לקרקע ביעוד לספורט מערים אחרות (מה עוד שמדובר על שומה ולא על עסקה) או לחילופין בהתבסס על תוצאת מכרזי B.O.T. מחירי הקרקע בערים אחרות אינם רלוונטיים למיקום הנכס הנדון ולעיר לוד ככלל ואין להקיש מהם על מצב השוק בעיר לוד.
היות וייעוד המגרש והשימושים המותרים בו כלולים בשימושים המיועדים למבני ציבור בהתאם לקווים המנחים[11] וקיימים בהם מאפיינים של שימושים ציבוריים, יש להתייחס לשוויו של המגרש כשווי ביעוד ציבורי וכנגזרת מהייעוד הסחיר הדומה לו בסביבה.
נהוג להתייחס לקרקע עם שימוש ציבורי כקרקע בבעלות ציבורית אך ישנם גם מקרים כמו במקרה הנדון, שמדובר בקרקע מוחכרת (שאינה בבעלות ציבורית) ובייעוד שמהותו ומאפייניו ציבוריים ויש להביא זאת בחשבון.
מיקום הנכס בשולי שכונת מגורים, בסמוך לפסי רכבת ובקרבה לאזור התעסוקה הצפוני. בסביבת הנכס הנדון שימושי תעסוקה ומסחר מעורבים המהווים את הייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל הניתן.

[11] פרק ב' : עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור : "....ג. מועדונים, אולמות כינוס, מוזיאונים, תיאטראות, מבנה המשמש לספורט וכיוצא באלה..."

מכרז רמ"י 147/2022 בו שווקו שני מגרשים בייעוד תעסוקה ולהלן ניתוח המכרז :

מגרש	שטח	סכום זכיה כולל מע"מ	הוצאות פיתוח	תמורה כוללת לקרקע כולל מע"מ ופיתוח	שטח עיקרי תעסוקה	שטח עיקרי מסחר	שטח אקווי	תמורה מ"ר מבונה אקווי כולל פיתוח ומע"מ
902	7,164	₪ 20,540,001	₪ 36,371,612	₪ 56,911,613	18,060	940	20,880	₪ 2,726
903	3,956	₪ 8,841,362	₪ 19,034,091	₪ 27,875,453	10,080	160	10,560	₪ 2,640
שווי מ"ר מבונה ממוצע								₪ 2,683

בהתחשב בהתאמות הנדרשות לנכס הנדון בגין אינטנסיביות שימושים, אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים במקדם 0.56 מתקבל שווי בגבולות 1,500 ש"ח/מ"ר מבונה.

תחשיב השווי במצב קודם :

שווי מצב קודם			
שטח מגרש			9,787
	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ
שטח עפ"י פרוגרמה	1,960	1	1,960
חצר עיקרי עד לשטח של 5 דונם	5,000	0.3	1,500
חצר שולית לשטח שמעל 5 דונם	2,827	0.2	565
סה"כ משוקלל			4,025
דחיה לתכנון מפורט		0.94	3,784
סה"כ משוקלל לחישוב המצב הקודם			3,784
שווי מ"ר מבונה			1,500
שווי מצב קודם מעוגל			**5,676,000**

שווי מצב חדש:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין קביעת ערכי השווי בשימושים השונים.

שווי מלונאות:

שמאי המשיבה קבע שווי של 1,300 ש"ח/מ"ר המגלם עלות חניה תת"ק, שמאית המבקשת קבעה כי היות ומדובר בהיקף שטחים קטן אין כדאיות כלכלית לבניה למלונאות ולא הביאה בחשבון בשווי הנכס את תרומת שטחי מלונאות.

החלטה:

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי פרק ל' : עריכת שומות לבתי מלון, נקבע, בין היתר, כי בעת הערכת קרקע לבית מלון הגישה השמאית בעלת התוקף הגבוה הינה גישת ההשוואה.

עם זאת קיים היצע מצומצם מאוד למלונאות ולעיתים ישנו קושי בשימוש בגישה זו.

שמאי המשיבה הציג מכרזי רמ"י לקרקע למלונאות בערים אחרות המשקפים מחירים בטווח שבין 625 ש"ח/מ"ר עד 2,110 ש"ח/מ"ר עיקרי.

כמו גם בקווים המנחים, גם בשומת השמאי המכריע, דוד בריל, בתחום תמ"ל/2007 ובשומת השמאית המכריעה, יעל הרון, במע"ר בעיר מודיעין, שווי קרקע למלונאות נקבע בהתאם לגישת ההשוואה הישירה.

עמדתי היא שככל וקיימים נתוני השוואה ישירה לקרקע יש להביאם בחשבון בהתאמות הנדרשות למאפייני הנכס הנדון.

להלן נתוני ההשוואה הרלוונטיים לקביעת שווי קרקע למלונאות :

נתון השוואה	פירוט	שווי	מקור
מכרז רמ"י 61/2019	בעיר באר שבע הוצע לשיווק מגרש ביעוד למלונאות כחלק מהקמת אזור קרית המדע שיכלול בין היתר שימושי תעשיה עתירת ידע, שטחיפ ציבוריים וכיו"ב בקצה המזרחי של העיר באר שבע. מעיון בחוברת המכרז סעיף	מניתוח המכרז לפי שטח סחיר עילי של 10,000 מ"ר ושטח סחיר תת קרקעי של 1,500 מ"ר (מקדם 0.70) מתקבל מחיר של כ- 650 ש"ח/ מ"ר מבונה ללא פיתוח וללא מע"מ.	אתר רמ"י ושומת המשיבה

	4.7.1.4 עולה כי העירייה הינה הגורם המפתח ויחולו אגרות והיטלי פיתוח בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים וכך גם לגבי ביצוע תשתיות מים וביוב. לכן, יש לראות בתוצאת השווי שהתקבלה אינה כוללת את הפיתוח הסביבתי שיבוצע על ידי העירייה וישולם לעירייה.		
מכרז רמ"י 251/2019	בעיר מעלה אדומים הוצע לשיווק מגרש כחלק ממרכז עירוני. למגרש הוקצה שטח עיקרי של 3,000 מ"ר ביעוד מלונאות.	מניתוח המכרז לפי שטח סחיר של 3,000 מ"ר מתקבל מחיר של כ-980 ש"ח/מ"ר מבונה כולל פיתוח וללא מע"מ.	אתר רמ"י ושומת המשיבה
דו"ח תקופתי חב' איירפורט סיטי	מעיון בדו"ח תקופתי עולה כי לחברה קרקע עם היקף זכויות בניה של 14,000 מ"ר בשווי של 18,549,000 ₪ נכון לשנת 2019.	מניתוח הנתונים מתקבל שווי של כ- 1,325 ש"ח/מ"ר מבונה.	אתר רשות נ"י ושומת המשיבה

<u>לסיכום</u>:

מנתוני קרקע למלונאות המוצגים לעיל ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, קרבה לצירי תחבורה ולשדה התעופה בן גוריון, בהתאמה להיקף הזכויות ושילובן במתחם הכולל בינוי של מגורים להשכרה מסחר ומלונאות, המועד הקובע ומאפייני הנכס השונים אני סבור שניתן לקבוע במקרה הנדון ערכי קרקע למלונאות בסך של 1,000 ש"ח/מ"ר מבונה סחיר.

<u>שווי מסחר</u>:

שמאי המשיבה קבע שווי של 6,800 ש"ח/מ"ר מבונה.

שמאית המבקשת טוענת, כי מיקום הנכס נחות מהמיקומים של נתוני ההשוואה אותם הביאו בחשבון שמאיי המשיבה, ולפיכך קבעה שווי של 3,000 ש"ח/מ"ר מבונה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

החלטה:

תחילה אציין כי אני מסכים עם קביעת מדת שמאיי המבקשת לפיה מיקומו של המגרש הנדון פחות טוב ממיקומם של המגרשים ששווקו במכרז רמ״י ברובע הבינלאומי.

אכן המרחק בין המגרש הנדון לבין הרובע הבינלאומי אינו גדול במיוחד אך יחד עם זאת המגרשים שהוצעו במכרז ברובע הבינלאומי ממוקמים בסמיכות מיידית לתחנת רכבת גני לוד וסביבן מתוכננת מערכת כבישים ראשית שתהווה חשיפה טובה מאוד לשטחי המסחר וזאת לצד בניה רוויה מתוכננת חדשה בהיקפי בינוי גדולים. לעומת זאת מיקום המגרש הנדון שהגישה אליו מתוכננת מדרך עורפית וללא חשיפה (מאחר ומתוכננים בסמוך מבני מגורים ביעוד מגורים ג׳ בתוואי הדרך המתוכננת המובילה למגרש הנדון) הינו בעל מאפייני חשיפה פחות טובים.

על אף הפער בין המיקומים השונים עמדתי שעדיין עדיפה גישת ההשוואה הישירה לקרקע ויש להביא בחשבון את ניתוח המכרזים תוך ביצוע ההתאמות הראויות.

לעניין קביעת השמאי המכריע, דוד בריל, בתחום תמ״ל/2007 בשכונת רמז, לא קיבלתי את קביעת שמאית המבקשת כי מדובר בסביבה מועדפת לשימושי מסחר, ביחס לסביבת הנכס הנדון.

להלן נתוני ההשוואה שנמצאו רלוונטיים לקביעת שווי למסחר:

נתון השוואה	פירוט	שווי	מקור
מכרז רמ״י 147/2022	הוצעו לשיווק 3 מגרשים ביעוד לשימושים מעורבים של מסחר ותעסוקה. במכרז זכו בשני מגרשים (902,903) והמגרש השלישי (901) לא שווק בפועל עקב פסילת הצעות. מגרש 902 בשטח של 7.164 דונם ובו שטח של 940 מ״ר עיקרי מסחר ו- 18,060 מ״ר עיקרי תעסוקה, כמו כן קיימת מטלה ציבורית לבניית שטח למבני ציבור בהיקף של 400 מ״ר. מגרש 903 בשטח של 3.969 דונם ובו שטח של 160 מ״ר מסחר ו- 10,080 מ״ר תעסוקה.	מניתוח שטח סחיר במגרשים במקדם 2 למסחר ומקדם 1 לתעסוקה, ובהפחתת עלות מטלה ציבורית (לפי 7,000 ש״ח/מ״ר). מתקבל מחיר של כ- 2,560 ש״ח/מ״ר מבונה תעסוקה. 5,120 ש״ח/מ״ר מבונה מסחר.	אתר רשות מקרקעי ישראל

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

החלטות שמאים מכריעים	מהחלטות שמאים מכריעים בין השנים 2020-2023 מתקבל שווי בטווח של 6,000-6,890 ש"ח/מ"ר מבונה מסחר בשכונות שונות בעיר לוד. שווי למ"ר נקבע בהתחשב במיקום הנכס הנדון ובהתאמה למיקום, לחשיפה להיקף ולמועד הקובע.		אתר משרד המשפטים
נתוני מכר מסחר	מנתוני מכר למסחר המדווחים באתר רשות המיסים אותרו עסקאות מכר לשטחי מסחר של 17-150 מ"ר במבנים ותיקים ברחבי העיר לוד, מהן התקבל שווי בנוי בטווח גדול של של 8,824-43,143 ש"ח/מ"ר בנוי. שווי מ"ר מבונה נקבע בהתאמה למיקום, היקף ומועד קובע.	17,200 ש"ח/מ"ר שווי בנוי ללא נתונים חריגים. 6,260 ש"ח/מ"ר מבונה.	אתר רשות המיסים

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שכונה
מרדכי דדון	גושים 3960 ו- 4024	08/12/2020	6,890 ₪	רמט/שרת
דנה שיחור	4024/523	29/08/2020	5,000 ₪	רמט
אורית גלן	4024/557	29/08/2020	5,000 ₪	רמט
יעל הרון	גושים 3960 ו- 4024	08/12/2020	6,890 ₪	רמט/שרת
יגאל יוסף	5902/15	08/12/2020	6,890 ₪	רמט/שרת
אורית גלן	4012/90	23/12/2022	6,000 ₪	עמידר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

נתוני מכר חנויות מדווחים באתר רשות המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	מהות	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
003962-0007-001-00	08/05/2023	₪ 350,000	חנות	1990	21	₪ 16,667
003962-0097-001-00	11/12/2023	₪ 400,000	חנות	1930	17	₪ 23,529
003950-0010-001-00	20/07/2023	₪ 1,700,000	חנות	1960	104	₪ 16,346
080002-0010-002-00	05/06/2023	₪ 549,000	חנות	1960	19	₪ 28,895
004024-0321-000-00	23/04/2023	₪ 700,000	חנות	1999	49	₪ 14,286
005382-0102-013-00	19/10/2023	₪ 1,404,000	חנות	2017	71	₪ 19,775
004011-0084-000-00	04/07/2024	₪ 234,000	חנות	1992	22	₪ 10,636
003961-0018-003-00	22/02/2023	₪ 390,000	חנות	1970	22	₪ 17,727
004024-0333-012-00	24/04/2023	₪ 1,510,000	חנות	1970	35	₪ 43,143
004011-0084-000-00	16/06/2024	₪ 300,000	חנות	1991	34	₪ 8,824
003692-0050-000-00	30/05/2024	₪ 650,000	חנות	1996	27	₪ 24,074
003992-0024-013-00	10/06/2024	₪ 1,750,000	חנות		150	₪ 11,667
ממוצע שווי מ"ר בנוי (ללא חריגים) במעוגל						**₪ 17,200**

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי	₪ 17,200
רווח יזמי	25%
עלות בניה	₪ 7,500
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,260

לסיכום, ממכלול נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל ובהתאמות הנדרשות בגין מיקום הנכס הנדון מתקבל שווי בגבולות של 5,000 ש"ח/מ"ר מבונה למועד הקובע.

שווי מגורים להשכרה ארוכת טווח:

בתכנית תמ"ל/1095א' נקבע כי שטחי המגורים להשכרה יהיו לפי שטח יח"ד מקסימאלי של 50 מ"ר (כולל שטחי שירות וממ"ד).

במועד הקובע שוק הדיור מורכב גם הוא מרכישת יח"ד להשכרה ארוכת טווח ע"י חברות שונות המגדילות את מלאי הדירות להשכרה ארוכת טווח. עמדתי שקיימת הבחנה בין שוק הנדל"ן למגורים לבין שוק הנדל"ן למגורים כנכסים מניבים ואין לייחס את עליות המחירים בשוק המגורים לשוק הנכסים המניבים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שיעור ההיוון בנכסים מניבים נקבע, בין היתר, תוך התייחסות לריבית במשק ולגורמים הנוספים המשפיעים על שיעור ההיוון של נכסי נדל"ן וזאת גם ביחס לזרם ההכנסות מדמי שכירות עתידיים.

לעניין זה גם יש להביא בחשבון את אלטרנטיבות ההשקעה המשקיות בכלל ובתחום הנדל"ן המניב בפרט המהוות את האלטרנטיבה למשקיעים המוסדיים ולקרנות העוסקות בתחום זה.

בפרק כ"ח בקווים המנחים של השמאי הממשלתי בעניין סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח, הוגדר בין היתר כדלקמן:

"מיזמים להשכרה ארוכת טווח בישראל הינם נכסים מניבים הנבנים ביוזמות פרטיות, מכרזים ייעודיים לדיור להשכרה... או הוראות תכנוניות המחייבות דיור להשכרה ארוכת טווח".

בנכס הנדון קיימת מגבלה נוספת מעבר לעובדה שמדובר במגורים להשכרה לטווח ארוך שהינה מגבלה על רישום "בעלות אחודה", כך שלא ניתן יהיה למכור את יח"ד/חנויות בשוק החופשי באופן פרטני וכן לא ניתן יהיה למכור את הנכס בחלקים לפי היעודים השונים.
מכאן שלנכס מעין זה ידרש משקיע ספציפי אשר יחפוץ להמשיך להשתמש בו לצרכי השכרה המשלבת יעודים שונים של מגורים מסחר ומלונאות.

נסקרו על ידי מכרזי רמ"י השונים למגורים להשכרה ארוכת טווח, תוך בחינת השפעת הריבית במשק במועד פרסומם:

סיכום שווי דיור להשכרה			
מהות	2021	2023	2024
מחיר מ"ר מבונה	₪ 9,675	₪ 2,190	₪ 679
ריבית במשק	0.10%	4.50%	4.50%

קיימת שונות גדולה בערכי השווי ליחדות להשכרה ארוכת טווח הנובעת מעליית הריבית במשק, ובמועד הקובע לשומה מתקבלים ערכי קרקע נמוכים ביחס לדירות בהשכרה.
יצויין כי הניתוח מניח הנחות לגבי שווי מרכיבי מסחר ששולבו במכרזים, מקדמי השכרה מפוקחת, שווי דירות שוק חופשי, עלות מטלות ציבוריות ועוד.
משכך ולאור העובדה שבשנים 2023 ו-2024 היה רק מכרז אחד וגם הוא היה בסמיכות לאחר תחילת מלחמת חרבות ברזל (אשר יצרה צפי למיתון ופגיעה כלכלית עתידית לצד תחושות בעלות השפעות פסיכולוגיות אחרות) לא ניתן להתבסס על תוצאות מכרזים אלו כנתון יחיד אלא בעיקר כנתון המציג את המגמה בשוק.

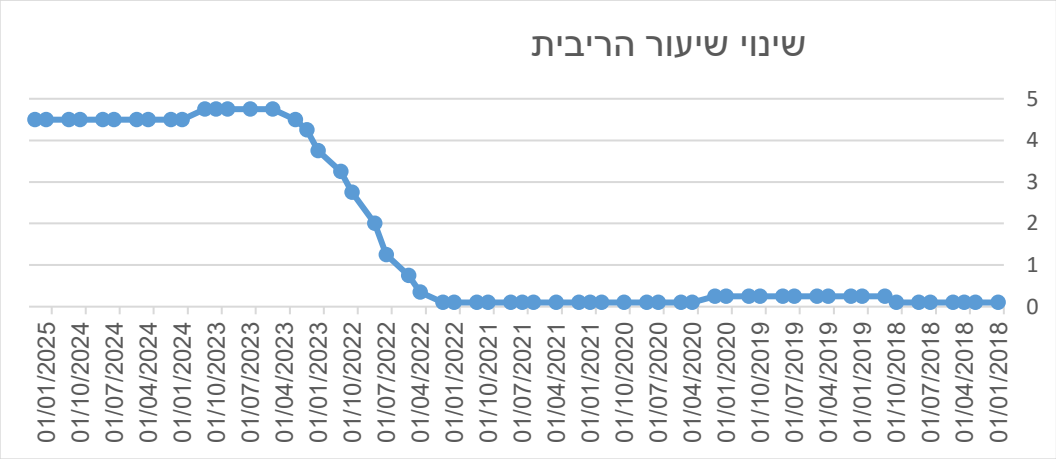
להלן ניתוח מכרזי רמ"י:

| מתקום | טבלה | | |

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>רצ"ב סקירת השינוי בשיעור הריבית בתקופות שלפני ואחרי המועד הקובע:</u>

לשיעורי ריבית אלו כאמור יש להם השפעה רבה על כדאיות בניה של דיור להשכרה שהתשואה המתקבלת ממנו בשוק החופשי הינה בטווח של 2.5-4% בהתאם למיקום ולסוג הדירות.



<u>עסקה בנכס הנדון:</u>

בתאריך 8/9/2022 נמכרו מחצית הזכויות בנכס הנדון בתמורה של 21,500,000 ₪.

העסקה משקפת שווי מלא במצב החדש של 43,000,000 ש"ח.

העסקה בוצעה טרם לאישורה הסופי של התכנית אך הותנתה באישורה וכן המוכר התחייב לשלם את היטל ההשבחה בגינה.

ביחס לעסקה זו יש לבצע התאמה לזמן וכן התאמה לעובדה כי הריבית עלתה בין תקופת חתימת החוזה למועד הקובע בכפי 2 והיות ומרכיב זה הינו מרכיב מהותי ביותר בתחום בניה לדיור להשכרה מחיר העסקה אינו משקף את השווי במועד הקובע בפועל.

לעניין זה יודגש כי שינוי הריבית מהותי הן מהעובדה שמרבית שטחי הפרוייקט הינם ביעוד לדיור להשכרה ומשכך מרכיב זה הינו מהותי בשווי הכולל והן מהעובדה ששינוי הריבית בתקופה מביא למצב נקודתי בו במועד הקובע הריבית במשק גבוהה מהתשואה המקובלת של דירות להשכרה. עם זאת יודגש כי אין באמור לקבוע כי במועד זה מרכיב השווי הינו אפס היות ובחינת שווי תזרים מזומנים עתידי ותשואת פרוייקט (ובין היתר, דיור להשכרה) נבחנת לאורך תקופה זמן ארוכה ולא נקודתית.

לאור כל האמור, העסקה הנדונה תהווה בעיקר את רף הבקרה העליון של שווי המצב החדש.

לבחינת סבירות התוצאה נבחנו שומות מכריעות בתחום זה ומהן עולה, בין היתר, כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	מיקום	שווי מגורים להשכרה לטווח ארוך	מקדם שווי דיור להשכרה
אלי כהן	24/3/2021	30076/200	יפו 184, ירושלים	12,300 ש"ח	0.75
יעל הרון	24/3/2021	30077/82	ירמיהו 36, ירושלים	8,500 ש"ח	0.76
דנה שיחור	28/5/2021	30107/163	הכניסה לעיר ירושלים	11,600 ש"ח	0.8
שלומי יפה	25/8/2021	30397/106	קרית היובל, ירושלים	5,700 ש"ח	0.6
שלומי יפה	6/4/2022	30212/2	רמת רחל	4,700 ש"ח	0.5
מישל אשור	21/1/2023	4338/154	נאות פרס, רמלה		0.6
דנה שיחור	4/11/2023	30643/41	אהרון שעשוע עזרא, ירושלים	8,500 ש"ח	0.59
אורית גלן	28/11/2023	7350/19-20	נופי בן שמן, לוד	7,000 ש"ח	0.5
אלי כהן	25/11/2023	30452/38	מורדות מלחה, ירושלים	6,600 ש"ח	0.47

השומות המכריעות שצויינו מתייחסות להיקפים שונים של חלק שכר הדירה המפוקח ותקופת הפיקוח שהינה בטווח של 15-20 שנים.

כפי שניתן לראות גם בשומות המכריעות קיימת מגמה ברורה של הפחתת המקדם החל ממועד שינוי הריבית המהותי בשנת 2022.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

רצ"ב נתוני שווי לשווי מ"ר מבונה בבניה רוויה במיקומים ברי השוואה:

הסקירה כוללת התייחסות לדירות מבניה רוויה חדשה שאינן דירות מחיר למשתכן.

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חד'	שווי מ"ר בנוי
003969-0104-023-00	20/11/2022	3,080,000	2024	143	6	21,538
003969-0104-001-00	04/12/2022	2,318,300	2022	94	4	24,663
003969-0097-001-00	04/12/2022	2,318,300	2022	94	4	24,663
003969-0097-003-00	04/12/2022	2,038,300	2022	75	3.5	27,177
003969-0097-001-00	04/12/2022	2,318,300	2024	94	4	24,663
003969-0097-003-00	04/12/2022	2,038,300	2024	75	3.5	27,177
003969-0104-003-00	17/01/2023	1,800,000	2024	75	3	24,000
003969-0104-001-00	25/01/2023	3,900,000	2024	177	6	22,034
003969-0104-001-00	26/03/2023	3,890,000	2024	177	6	21,977
003969-0104-002-00	16/05/2023	3,800,000	2024	177	6	21,469
003969-0104-002-00	23/05/2023	3,846,000	2024	184	6	20,902
003969-0097-020-00	12/09/2023	2,800,000	2024	123	5	22,764
ממוצע	09/02/2023					23,586
הפחתה למיקום לבנוי - 10%						21,227
תוספת לדירות קטנו ביחס לממוצע בסקר - 10%						23,350
הפחתת מע"מ						19,957
הפחתת יזמות						16,631
הפחתת בניה - 9,000 ש"ח/מ"ר						7,631
שווי במעוגל						7,600

לפיכך, שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי מתואם למיקום ולגודל דירות הינו 7,600 ש"ח/מ"ר בהתאמה למיקום הנכס.

בהתאם למקדם התאמה להשכרה של 0.5 מתקבל שווי מתואם של 3,800 ש"ח/מ"ר.

בנוסף למקדם זה הופחת מקדם לאי סחירות במסגרת התחשיב הכולל וזאת ביחס לכלל היעודים ולפיכך לא הופחת כאן למניעת כפל הפחתה.

מניתוח כל האמור ובדגש על האינדיקציות של תוצאות המכרז לשנת 2023 מהן מתקבל שווי של כ-2,200 ש"ח/מ"ר ובהתחשב בנתונים ביחס למגורים מבניה רוויה שלא להשכרה שמהן מתקבל שווי של 3,800 ש"ח/מ"ר, נקבע בממוצע שווי של 3,000 ש"ח/מ"ר מבונה לדיור להשכרה.

12. עקרונות גורמים ושיקולים

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

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

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

12.2. החיוב בהיטל השבחה הינו בגין תכנית תמ"ל/1095א'.

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס ושטחו.

12.5. המימוש הינו מימוש של מחצית הזכויות בחלקה במסגרת בקשה מקדמית לביצוע שומה.

12.6. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.7. המועד הקובע.

12.8. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9. חישוב השווי במצב התכנוני הקודם בהתאם לייעוד הנכס לספורט.

12.10. חישוב השווי במצב התכנוני החדש בהתאם לשימושים שנקבעו בתמל/1095א' למלונאות, מסחר ומגורים בהשכרה ארוכת טווח עם חובת רישום בעלות אחודה.

12.11. במידה ובעתיד המימוש יהיה מימוש בחלופת בניה יש לבצע התאמות לעניין שווי מרכיב שטחי הממ"ד/ממ"ק הפטורים בחלופת מימוש בבניה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

שווי מצב חדש					
	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר		סה"כ	
מגורים בהשכרה ארוכת טווח	11,200	3,000	₪	33,600,000	₪
מלונאות	1,800	1,000	₪	1,800,000	₪
מסחר	1,050	5,000	₪	5,250,000	₪
שווי מצב חדש				40,650,000	₪
הפחתה לדחיה ותנאים למימוש בתכנית- 6%, שנה אחת				38,211,000	₪
הפחתה למושע ומגבלת סחירות - 10%				34,390,000	₪

שווי מצב קודם				
שטח מגרש			9,787	
	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	סה"כ	
שטח עפ"י פרוגרמה	1,960	1	1,960	
חצר עיקרי עד לשטח של 5 דונם	5,000	0.3	1,500	
חצר שולית לשטח שמעל 5 דונם	2,827	0.2	565	
סה"כ משוקלל לחישוב המצב הקודם			4,025	
דחיה לתכנון מפורט		0.94	3,784	
סה"כ משוקלל לחישוב המצב הקודם			3,784	
שווי מ"ר מבונה			1,500	₪
שווי מצב קודם מעוגל			5,676,000	₪

השבחה	28,714,000	₪
היטל השבחה	14,357,000	₪

לבקרה מתקבלת תוצאת שווי מצב חדש הנמוכה מהשווי המשתקף מהעסקה בכ-20% שהינה שינוי סביר ביחס להפרשי המועדים שאופיינו בשינויי ריבית במשק.

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 111 בגוש 3970, מגרש 1022 בתכנית תמ"ל/1095/א' חלה השבחה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה למחצית מהזכויות
תמ"ל/1095א'	7/4/2023	₪ 28,714,000	₪ 14,357,000	₪ 7,178,500

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com