אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

תאריך: 03/12/2020
מספר מינוי: 1205-2020
מספרנו: 47

לכבוד,

המבקשת, אשטרום דיור להשכרה 3 שותפות מוגבלת
באמצעות השמאי דניאל רובינזון
בדוא"ל daniel@btrvalue.co.il

המשיבה, ועדה מקומית תל אביב-יפו
באמצעות השמאי אדוארד גרשטיין
בדוא"ל v_g@zahav.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת היטל השבחה
בגוש 6615 חלקה 298
רח' וילנסקי משה 11 – 17, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **מטרת השומה**:

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
גורם ההשבחה: אישור הקלות.
אופן מימוש הזכויות: היתר בניה.

2. **מועדים:**

- המועד הקובע לשומה: 19.06.2019 (מועד אישור ההקלות בוועדת המשנה).
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י הח"מ ביום 27.11.2020
- מועד הדיון: ביום ה', 17 בספט' 2020 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו:</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

<u>מטעם המבקשת</u>:

- שומה אחרת מטעם המבקשת מיום 06.07.2020, שנערכה ע"י השמאי דניאל רובינזון.
- העתק נסח רישום בגו"ח 6615/298 מיום 07.07.2020.
- העתק הסכם חכירה מיום 20.08.2017 בגו"ח 6615/298.
- העתק הסכם לבניית דירות להשכרה ושטחי מסחר שנחתם מול חב' "דירה להשכיר" ביום 08.08.2017.
- נספח אומדן שווי קרקע לדיור להשכרה בהתאם לפרק כ"ח לקווים המנחים.
- חוברת מקרקעין וערכם – דצמבר 2005.
- העתק פירוט תוצאות מכרז דיור להשכרה מס' תא/373/2016 שנמסר ביום 17.06.2020.
- העתק דיווח חב' מגוריט ישראל בע"מ מיום 14.05.2017 לעניין הגדרתה כ"יזם חלופי" במכרז.
- העתק עמודים רלוונטיים מדו"חות כספיים של קבוצת אשטרום בע"מ לשנים 2017- 2018.
- דו"ח ניתוח עלויות תפעול ואחזקה בפרויקט מטעם חב' COR מתאריך אוג' 2018.
- נתונים סטטיסטיים ביחס להתפלגות שטחים ושימושים בשכונת המשתלה בשנת 2014.
- שומה מכרעת משה נדם – מתחם אלנבי, ירושלים (גו"ח 30136/47-49, 30300/29) מיום 21.02.19.
- נספח אומדן השבחה לפי עקרונות השומה המכרעת של משה נדם.
- חוברת מכרז דיור להשכרה בנכס שבנדון מטעם חברת "דירה להשכיר", רמ"י ועיריית ת"א.
- הודעת חיוב מיום 27.04.2020 מטעם עיריית ת"א ביחס לאגרות בניה והיטלי פיתוח נדרשים בפרויקט שבנדון.
- ריכוז פרסומי שכירות ב"צומת הפיל".
- פרוטוקול ועדת משנה מיום 19.06.19.
- תחשיב השבחה חלופי מתוקן בגין הגבהת שטחי המסחר.
- טבלת ריכוז תמהיל דירות.
- שומה מכרעת מוטי דיאמנט מיום 19.12.19 -מתחם דפנה ארלוזורוב, ת"א (גו"ח 6110/223).
- שומה מכרעת אריה אריאל מיום 13.08.19 – רח' דן שומרון 12, הרצליה (גו"ח 6536/975).

<u>מטעם המשיבה</u>:

- שומת השבחה מטעם המשיבה מיום 20.04.2020, שנערכה ע"י השמאי אדי גרשטיין.
- מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 03.08.2020.
- אקסל נתוני שווי ותחשיבים.

4. **<u>פרטי המקרקעין:</u>**

מהות הנכס	-	קרקע בייעוד למגורים (דיור להשכרה ארוכת טווח) ומסחר בבניה רוויה
גוש	-	6615
חלקה	-	298
שטח חלקה רשום	-	6,645 מ״ר
מגרש	-	מס׳ 91 לפי תכנית מס׳ תא/4415
זכויות משפטיות	-	חכירה מהוונת
כתובת	-	רח׳ וילנסקי משה 11 - 17, שכונת המשתלה , ת״א.

5. **<u>תיאור הנכס הסביבה:</u>**

הנכס הנדון מהווה מגרש ריק המיועד לבניית 4 בנייני מגורים בני 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ברח׳ וילנסקי משה פינת רח׳ קול משה בשכונת המשתלה , ת״א.

שכונת המשתלה ממוקמת בצידה הצפון-מזרחי של העיר תל אביב ובגבול תחום השיפוט של העיר רמת השרון.

השכונה מאופיינת בבנייה רוויה וצפופה, בדומה לשכונת תל-ברוך הסמוכה.

מיקום השכונה בצמוד לשכונת צהלה, גני צהלה/רמות צהלה וקריית שאול.

השכונה מאופיינת בחתך סוציו-אקונומי גבוה יחסית.

הפיתוח בסביבת הנכס מלא ובמצב תחזוקה טוב.

מיקום המגרש שבנדון הינו בצידה הצפוני של השכונה (בסמוך לגבול עם העיר רמת השרון), בפינת הרחובות קיפניס לוין, וילנסקי משה וקול משה.

רחובות לוין קיפניס ומשה קול הינם רחובות אנכיים המקבילים זה לזה ומסתיימים, בצידם הצפוני, בצמוד לחלקה שבנדון.

רח׳ וילנסקי משה הינו רחוב דו-סטרי אופקי, המהווה חלק מכביש הטבעת המרכזי בשכונה.

גבולות הנכס הינם כדלקמן:

מצפון – גבול רמת השרון, פונה לשצ״פ ומעברו מתקן הנדסי בשימוש חברת החשמל.

ממזרח – רח׳ לוין קיפניס ומעברו חלקה בייעוד לבנייני ציבור (בפועל גינה מגודרת).

ממערב – רח׳ קול משה ומעברו מבני מגורים בבינוי של 4 קומות.

מדרום – רח׳ וילנסקי משה ומעברו מבני מגורים בבינוי של 7 קומות.

החלקה הנדונה בעלת צורה הנדסית רגולרית דמוית מלבן. שטחה הרשום של החלקה הינו 6,645 מ״ר. החלקה פונה בחזית דרומית בת כ- 126 מ׳ לרחוב קול משה ועומקה הממוצע כ- 53 מ׳.

הטופוגרפיה בתחום החלקה הינה בעלת שיפוע יורד מכיוון מזרח לכיוון מערב.

במועד הביקור בנכס נראה כי לאחרונה החלו בעבודות חפירה ודיפון.

6. **<u>המצב התכנוני:</u>**

6.1. מצב קודם:

- **<u>תכנית תא/במ/2069/10/ג'</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4108 מיום 09.06.1993, מהווה תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ושינוי מס' 1 לתכנית מתאר מס' 1488.

<u>מבין מטרותיה העיקריות של התכנית</u>:

- לתכנן, לאחד ולחלק את השטח המוגדר בתכנית ע"י קביעת אזורי מגורים חדשים עבור –1,470 יח"ד.
- קביעת חזיתות מסחריות וחזיתות עם מעבר מקורה.
- לתכנן ולהתוות דרכים חדשות, דרכים משולבות ובטול דרכים ושבילים מתוכננים.
- קביעת אזורים והוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים וללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבניני ציבור ומגרש מיוחד ותכנון שטחים לתכנון בעתיד.

במסגרת מסמכי התכנית סווגה הקרקע שבנדון כמגרש מס' 91 בייעוד 'אזור לתכנון בעתיד'. למגרש זה תוכן תכנית מפורטת בנפרד כאשר מס' יח"ד במגרש זה לא יעלו על 74 יח"ד.

- **<u>תכנית ג'</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4208 מיום 21.04.1994, קבעה הוראות בניה על גגות בתים.

<u>להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות</u>:

- בגגות שטוחים שטח חדר היציאה לגג בדירות שבקומות העליונות לא יעלה על 23 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). שטח זה הוא בנוסף לשטח העיקרי המותר.
- היציאה לגג תהיה ממדרגות פנימיות מדירת המבקש.
- תותר בניית פרגולה שלא תעלה על שליש משטח הגג.
- אסורה בניית חדר היציאה לגג במקרים הבאים:

מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.

בתחום תכניות עיצוב ארכיטקטוני ותכניות להרחבת דיור.

בתחום תכניות האוסרות במפורש חדרי יציאה לגג.

בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת בניה.

בבניינים חד-קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע (למעט בניינים שחל עליהם סעיף 10ב' לתקנון).

- **<u>תכנית ע'1</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5264 מיום 15.01.2004, קובעת הוראות בנייה למרתפים, למעט במגרשים הכוללים בניינים לשימור, <u>כמפורט להלן</u>:

מספר קומות - שתי קומות ועד 4 קומות חניה נוספות עבור שטחי שירות כללים, ובלבד ששוכנעה הוועדה כי השטחים דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן.

תכסית- 80% משטח המגרש ועד גבול המגרש (קו בניין 0) ומעל 80% בתנאים.

גובה מרתף -	בשתי הקומות העליונות (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יעלה על 4 מ'. בקומות תחתונות לא יעלה על 3.5 מ'.
תכליות-	בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה: שטחי שירות כללים, שטחים נלווים לבנייני מגורים (מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר נטו במספר שאינו עולה על מס' יח"ד בבניין), שטחים נלווים למסחר. בקומות המרתף התחתונות: שטח שירות כלליים, מחסנים דירתיים. השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישם המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.
היטל השבחה-	במסגרת סעיף 12 לתקנון התכנית נקבע כי היטל השבחה יגבה כחוק, אולם מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מספר קומות המרתף מעבר ל-2 קומות בבניינים שאינם בתים צמודי קרקע, ישולם היטל השבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה עת לפי 2 קומות בשטח של 80% משטח המגרש. יתרת ההיטל ישולם בעת המימוש בפועל.

- **<u>תכנית ג'/1</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5705 מיום 20.08.2007, שמטרתה עדכון הוראות תכנית ג'. <u>מבין עיקרי ההוראות הרלוונטיות בתכנית</u>:

- הגדלת שטח חדר היציאה לגג עד 40 מ"ר לדירה (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכל שטחי השירות השייכים לדירה לרבות ממ"ד אם ייבנה).
- הגדלת תכסית הבניה על הגג בשיעור מרבי של 65% משטחו/עד 40 מ"ר לדירה לפי הקטן מבניהם
- בבניין שגובהו 5 – 8 קומות ייבנו חדרי היציאה לגג בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין. כל בניה בשלבים על הגג תיבנה בנסיגה של 2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית של הבניין.
- שטח הקומה העליונה לא יפחת מ- 80% משטח הקומה שמתחתיה.
- גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית לולא יעלה על 3 מ' (מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג).
- במקרה של בניית בניין חדש, יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות הגג. שטח דירת גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות הבנויים בדירה. סך הכל הבניה על הגג לא יעלה על 65% משטחו.
- בחלל גג משופע, מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים, המותרים על פי התכניות החלות על הבניין, בתנאים הבאים:

בבניינים שאינם קוטג'ים או בניינים טוריים, באין הוראה לגבי עיצוב הגג בתכנית מפורטת החלה על בניין, תותר בניית גג משופע באישור הועדה המקומית רק על מנת להתאים את הבנייה המוצעת לבניינים הקיימים ברחוב או בסביבה הקרובה.

רום הגג לא יעלה על 7 מ' (מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר בשיפוע הגג) וחריגה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת לתכנית. שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ- 40%

אלא אם נכתב אחרת בהוראות התכנית המפורטת החלה על המגרש. מרפסות גג בבניינים עם עליות גג תותר במבנה בעל גג דו שיפועי לפחות.

- חדרי יציאה לגג בשכונות עבר הירקון (רבעים 1 ו- 2): בכל תכנית בה מוגדר שטח רצפות מותר, הכולל גם את חדרי היציאה לגג, ניתן יהיה לאשר בניית חדרי יציאה לגג על פי הוראות תכנית זו. שטח חדרי היציאה לגג יהיה בנוסף לשטח המותר בתכנית הראשית, ולא יקנה אישור לתוספת יחידות דיור על הגג.

ניתן לבנות פרגולה במבני מגורים על-פי תקנות התכנון והבניה, בשטח של 1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או לפי 10 מ״ר לפי הגדול מבניהם.

- **<u>תכנית תא/2069/ד׳</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 6080 מיום 28.04.2010, ומטרתה הגדלת מלאי יחידות הדיור בשכונת ״המשתלה״. התכנית מהווה שינוי מס׳ 1 לתכנית מס׳ 2069ג׳ (המשתלה).

בהתאם למסמכי התכנית סווגה הקרקע שבנדון כמגרש מס׳ 91 בייעוד ״אזור שטח לתכנון בעתיד״. על אזור זה תחולנה הוראות התכנית הראשית.

- **<u>תכנית תא/5000</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 7407 מיום 22.12.2016, מהווה תכנית מתאר לעיר ת״א החלה על שטח נרחב של כ- 52,000 דונם. לא ניתן להפיק היתר בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר אישור תכנית מפורטת בהתאם להנחיות והוראות תכנית זו.

בהתאם לתשריט התכנית הקרקע שבנדון כלולה במתחם 206 (גני צהלה, רמות צהלה והמשתלה) ומסווגת בייעוד אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה.

- **<u>תכנית 4415 (507-0231464)</u>** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס׳ 7423 מיום 12.01.2017, מהווה תכנית מפורטת נקודתית למגרש מס׳ 91 שבנדון.

<u>מעיקרי מטרות והוראות התכנית</u>:

- שינוי ייעוד הקרקע מ׳אזור תכנון בעתיד׳ לייעוד אזור מגורים ג׳ עם חזית מסחרית.
- תכנון 136 יח״ד בשטח עיקרי של 10,880 מ״ר. יח״ד יהיו להשכרה בבעלות אחודה לתקופה של 20 שנים לפחות ועפ״י החלטות הממשלה מעת לעת.
- תכנון 6 קומות לא כולל בניה על הגג מעל קומת קרקע מסחרית ומרתפים. בקומת הקרקע קולונדה.
- תכנון חזית מסחרית וקומת מסחר בשטח של 1,500 מ״ר.
- תכנון מגורים בעורף קומת הקרקע.

<u>מעיקרי הוראות אזור מגורים ג׳</u>:

- שימושים מותרים - מגורים, מסחר, חניה תת-קרקעית, חדר שנאים.
- לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל (עיקרי+ממ״ד) לא יעלה על 75 מ״ר.
- במשך לפחות 20 שנים יהיו הדירות להשכרה ובבעלות אחודה.
- מעל הקולונדה תהיה נסיגה של 5 מ׳ שתשמש למרפסות למגורים.
- מעל הקומה המסחרית יותרו 2 קומות מגורים ואחריהן תהיה נסיגה של לפחות 5 מ׳ לקומות הנוספות.
- גובה הקומה המסחרית, מרצפה לרצפה, לא יעלה על 6 מ׳.
- גובה קומה טיפוסית, מרצפה לרצפה, לא יעלה על 3.8 מ׳.

- גובה הבינוי לא יעלה בכל מקרה על 36 מ׳ מעל פני השטח ו- 90 מ׳ מעל פני הים.
- יש להותיר בתחום התכנית לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית פנויה מבינוי.
- הבניה בשטח התכנית תותר בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני, אשר תערך עפ״י נספח הבינוי של תכנית זו ואשר תאושר ע״י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
- קו בניין החזית המסחרית יהיה עפ״י תשריט. החזית המסחרית תלווה בקולונדה בעומק של 5 מ׳.
- תכנית המתאר ג׳ (גגות) על שינוייה, לא תחול, למעט הוראות בדבר מבנים ומתקנים על גג הבניין.
- תותר בניית חדרים על גג קומה עליונה עבור חדרי יציאה לגג צמודים לדירות העליונות, בשטח של עד 30 מ״ר ליח״ד שיהיו כלולים בשטח העיקרי המותר כמפורט להלן.
- החניה לבנייני המגורים תהיה תת-קרקעית בתחום המגרש. הסדרי החניה ייקבעו בתכנית לעיצוב ארכיטקטוני.
- בנוסף לזכויות הבניה לחניה כמפורט להלן, יחולו זכויות הבניה והשימושים המותרים עפ״י תכנית ע1 (מרתפים).
- יובטח בית גידול רציף לצמחיה ונטיעות מעל תקרת קומת המרתף בעומק אדמה של 1.5 מ׳ לפחות.

<u>להלן פירוט זכויות הבניה המאושרות עפ״י תקנון תכנית זו</u>:

מס׳ מגרש	: 1.
ייעוד	: מגורים ומסחר.
גודל מגרש	: 6,665 מ״ר.
שטח עיקרי עילי למגורים	: 10,880 מ״ר.
שטח שירות עילי למגורים	: 4,760 מ״ר.
שטח עיקרי עילי למסחר	: 1,500 מ״ר.
שטח שירות עילי למסחר	: 180 מ״ר.
שטח שירות תת-קרקעי	: לפי תכנית ע׳1.
מס׳ יח״ד	: 136 מ״ר.
מס׳ קומות מעל כניסה קובעת	: 7 (כולל קומת גג חלקית).
מס׳ קומות מתחת לכניסה קובעת	: 3.
קווי בניין	: צידי – 3 מ׳, אחורי 5 - מ׳, קדמי – 3 מ׳.

- זכויות בניה שלא ניתן לנצלן במסגרת מגבלות הגובה, קווי הבניין והתכסית שנקבעו בתכנית תבוטלנה.
- בנוסף לשטחי הבניה המפורטים לעיל, יותרו מרפסות מקורות בשטח של 9 מ״ר לדירה. צירוף המרפסות לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת.
- בחזית אחורית תותר קומת מגורים נוספת בתחום הקומה המסחרית (ראה חתך א-א בנספח הבינוי).

6.2. מצב חדש:

<u>תכנית עיצוב אדריכלי - עא/4415</u> שאושרה ע"י יו"ר הועדה המקומית ביום 09.05.2018, מהווה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי למגרש מס' 91 שבנדון, בהתאם להוראות תכנית מס' 4415 (-507 0231464). תכנית העיצוב מתייחסת לשטחי הבניה המאושרים בתכנית הראשית, אישור תכנית העיצוב מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתכנית הראשית.

<u>מבין עיקרי מטרות תכנית עיצוב זו</u>:

- תכנון 176 יח"ד ב- 4 מבני מגורים בבינוי של 7 קומות מעל קומת מסחר גבוהה (מס' יח"ד הינו בכפוף לאישור הקלה).
- 2 קומות מגורים בעורף קומת המסחר הגבוהה.
- תכנון ארקדה המלווה דופן מסחרית רציפה בזיקת הנאה לציבור.
- תכנון חצרות משותפות בין בנייני המגורים.
- תכנון כל החניות בתת-הקרקע תוך השארת מצע גידול גנני במפלס קומת הקרקע.

- **<u>בקשה להיתר בניה מס' 18-1350</u>** שאושרה בוועדת המשנה לתכנון ולבניה ביום 19.06.2019.

במסגרת ההחלטה אושרה הקמת 4 בנייני מגורים בני 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה ומעל 2 קומות מרתף חניה (עבור מגורים ומסחר) . סה"כ 176 יח"ד שיהיו מיועדות במשך 20 שנה למטרת השכרה בבעלות אחודה.

במסגרת ההחלטה אושרו ההקלות הבאות:

- תוספת של 40 יח"ד מעבר ל- 136 יח"ד המותרים (סה"כ 176 יח"ד) – תוספת בשיעור של כ- 29.4%.
- הגבהת גובה קומה מסחרית מגובה מותר של 6 מ' בעוד כ- 1.32 מ' נוספים לצורך שיפור תכנון.
- הורדת תקן חניה מ- 1.33 ל- 1.1 בהתאם לרוח מדיניות העירייה בנושא.

<u>להלן פירוט שטחי הבניה שאושרו במסגרת בקשה זו</u>:

מס' מבנה	שטח עיקרי למגורים (מ"ר)	שטח עיקרי למסחר (מ"ר)	שטחי ממ"ד/ממ"ק (מ"ר)	שטח ממ"ק למסחר (מ"ר)	שטח שירות עילי ללא ממ"דים (מ"ר)	שטח שירות תת-קרקעי (מ"ר)	שטחים לא מקורים (מ"ר)
1	2,237.14	322.00	481.17	13.55	946.26	990.20	1,308.29
2	2,880.67	469.24	581.17	13.28	513.82	1,517.40	1,347.35
3	2,880.67	373.72	581.17	13.13	535.72	3,049.71	1,347.35
4	2,880.67	324.82	581.17	13.28	570.55	2,241.22	1,342.85
סה"כ	**10,879.23**	**1,489.81**	**2,225.24**	**53.23**	**2,566.35**	**7,798.57**	**5,345.96**

6.3. היתר בניה:

- ביום 01.04.2019 הופק היתר בניה מס' 19-0219 במסגרתו אושרו עבודות חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים במגרש שבנדון, לצורך הקמת 2 קומות תת-קרקעיות עבור 4 מבני מגורים ומסחר.

7. **<u>המצב המשפטי:</u>**

- **<u>נסח רישום:</u>**

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, פלט אינטרנט מס' 237079, מיום 07.07.2020, עולים הפרטים הבאים:

גו"ח	: 6615/298 (מס' ישן 6615/277).
שטח החלקה	: 6,645 מ"ר.
בעלות ע"ש	: עיריית תל-אביב יפו (41/100 חלקים) וקק"ל (59/100 חלקים).
חכירות	: מיום 02.05.2018 ע"ש אשטרום דיור להשכרה 3 שותפות מוגבלת, בשלמות. מועד סיום החכירה ביום 10.05.2115. קיימת הגבלה בהעברה וירושה.
הערות	: הערה על משכנתא מיום 22.10.2018 ע"ש הלווה אשטרום דיור להשכרה 3 שותפות מוגבלת. הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק מיום 02.05.18 לטובת דירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ. הערות: הימנעות מעשיית עסקה.

- **<u>חוזה חכירה:</u>**

מעיון בחוזה חכירה שנחתם ביום 20.08.2017 בין רשות מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל ועיריית ת"א-יפו ("המחכירים") לבין אשטרום דיור להשכרה 3 שותפות מוגבלת ("החוכרת"), עולים הפרטים הבאים:

פרטי הנכס - מגרש מס' 91 לפי תכנית מס' 4415, גו"ח 6615/298, ת"א-יפו.

קיבולת בניה – עפ"י תכנית תקפה החלה במועד חתימת החוזה.

תקופת החכירה – 98 שנים, מיום 11.05.2017 ועד ליום 10.05.2115[1].

מטרת החכירה – בנייה רוויה להשכרה.

ערך הקרקע – 181,868,131 ₪ + מע"מ.

התמורה – 165,500,000 ₪ + מע"מ.

ייעוד – עפ"י תב"ע.

השלמת הבניה – לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אישור העסקה.

<u>עיקרי התנאים המיוחדים הרלוונטיים שפורטו בחוזה:</u>

- השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, וכמפורט בהסכם העיקרי. עד לתום תקופת ההשכרה, הזוכה במכרז לא יהא רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. באם יבוצע שינוי ייעוד/שימוש/מכירת יח"ד, רמ"י רשאית לבטל את החוזה בגין ההפרה הנ"ל.

[1] תקופת חכירה נוספת של 98 שנים החל ממועד סיום תקופה החכירה.

- החוכר לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על-ידו במסגרת הפרויקט לפרויקטים אחרים.
- החוכר לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט בקשת הקלה לפי סעיף 147 לחוק התו"ב. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק.
- ככל והתכנית הנוכחית תשונה ע"י גורם אחר שאינו החוכר או מי מטעמו והשינוי יגרום לתוספת זכויות מעבר לזכויות הקיימות עפ"י התכנית הנוכחית (לרבות תוספות ו/או הקלות מכוח התכנית החדשה), החוכר לא יוכל לממש את הזכויות הנוספות אלא באישור רמ"י והחברה בכתב ועפ"י שיקול דעתן בלבד. מכל מקום החוכר לא ישלם סכומים נוספים עבור הקרקע לרמ"י בגין הזכויות הנוספות.
- ידוע לחוכר כי העברת זכויות אסורה אלא בהתאם להוראות המכרז. אם תותר העברת זכויות חכירה, היא תבוצע לגבי כל המגרשים כחטיבה אחת או בחלק יחסי ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה.
- ידוע לחוכר כי בתקופת ההשכרה יהיה החוכר מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, כאשר 25% מהדירות במתחם תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח (אלו יחולקו בין הבניינים במתחם, כך שבכל בניין אלו יהוו לא פחות מ- 20% ולא יותר מ- 30% מיח"ד).
- במידה ותאושר הקלה או תכנית חדשה במסגרתה יגדל מס' יח"ד במתחם, אזי מתחייב החוכר להעמיד 100% מהדירות שתתווספנה כדירות להשכרה בהתאם לתנאים שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 25% מתוכם יהיו בשכר דירה מפוקח.
- את שטחי המסחר שבקומה המסחרית יהא הזוכה רשאי למכור כנכס מניב במקשה אחת (ללא מכירה פרטנית של יחידות) ו/או להשכיר, לאחר תחילת תקופת ההשכרה ולאחר אכלוס 80% מהשטחים הנ"ל בפועל.
- הזוכה יחויב להשכיר 72 מכלל הדירות לבני מקום, וזאת ככל שיפנו אליו שוכרים כאמור.
- אם הרשות המקומית תאשר תוספת יחידות דיור במתחם במסגרת תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב 2002, יעמוד שיעור הדירות שיוקצו בעדיפות לבני מקום מתוך הדירות הנוספות על 67.55%.
- בתנאי המכרז יובהר כי על הזוכה לבנות את יח"ד הנוספות שאושרו, במשך תקופת הבנייה.
- החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1370 בדבר הקניית בעלות לא תחול במכרז זה למשך תקופת ההשכרה (20 שנה). לאחר תקופה זו ניתן יהיה להקנות בעלות ליזם ו/או לרוכשי יחידות הדיור, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל שיהיו בתוקף באותה העת.

- **<u>הסכם בניית דירות להשכרה למגורים ושטחי מסחר</u>:**

מעיון בהסכם לבניית דירות להשכרה למגורים ושטחי מסחר שנחתם ביום 08.08.2017 בין דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ("החברה") לבין אשטרום דיור להשכרה 3 שותפות מוגבלת ("היזם"), עולים ביחס למקרקעין שבנדון הפרטים הבאים:

הדירות המיועדות להשכרה-

כל הדירות שייבנו בפרויקט מיועדות להשכרה – 25% מהדירות תושכרנה לזכאים בתנאים (לא פחות מאשר 20% ולא יותר מאשר 30% מהדירות בכל בניין המיועד להשכרה); 75% מהדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.

תכנון והיתרים –

- היזם יתכנן את הדירות בשכ"ד מפוקח, בשטח דירה שלא יעלה על 100 מ"ר לדירה. על תמהיל טיפוסי הדירות בשכר דירה מפוקח, להיות ביחס דומה לתמהיל טיפוסי הדירות בשוק החופשי.
- אם תאושר כל הקלה ו/או תכנית חדשה אשר במסגרתה יגדל מס' הדירות בפרויקט, ככל שתאושר, אזי מתחייב היזם להעמיד 100% מהדירות שתיווספנה כדירות להשכרה, כאשר 25% מהדירות אשר נוספו, להשכרה כדירות בשכר דירה מפוקח, בסכום ובתנאים כפי שנקבעו בהסכם זה.
- חלק מהדירות במתחם תיועדנה להשכרה לבני מקום, בתנאים.

עבודות פיתוח ותשתית

- ידוע ליזם שעליו לשלם לרמ"י את סך הוצאות הפיתוח והוצאות הפיתוח הנוספות, וזאת בנוסף לסכום ששולם בגין חכירת המגרש.
- ידוע ליזם, כי במסגרת הוצאות הפיתוח נכלל גם תשלום בגין השתתפות בהקמת מבני ציבור.

  פירוט הוצאות הפיתוח הנדרשות בהתאם למסמכי המרכז – 11,739,948 ₪.
- הרשות והעירייה לא ייגבו תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתן להגדלת מספר יחידות הדיור.
- ידוע ליזם כי בגין קבלת תוספת זכויות בניה במגרש ייגבו הוצאות פיתוח נוספות באמצעות החברה המפתחת. התשלום כאמור, מותנה בדרישת העירייה להגדלת היקף ביצוע פיתוח התשתיות כפי שיידרש בעקבות ההגדלה בזכויות הבניה כאמור.
- בהתאם לחוברת המכרז, נקבע כי מעבר להוצאות הפיתוח שישלם הזוכה לרשות, יידרש הזוכה לשלם לעירייה סכום השווה ל – 33.3% מהיטלי הפיתוח כפי שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה (ולא בשיעור 100%) ובנוסף יידרש לשלם לתאגיד המים דמי הקמה או שליש מגובה ההיטלים, כפי שיקבע תאגיד המים.

דירות בשכר דירה מפוקח

- לרשות כל שוכר דירה בשכ"ד מפוקח יועמד לפחות מקום חניה אחד ומחסן (אם בניית מחסנים מתאפשרת על פי התב"ע) ללא תוספת תשלום.
- תקופת שכירות - תקופה שלא תפחת מ – 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף (בכפוף לעמידת השוכר בתנאי ההרשמה וכניסתו לרשימת הזכאים לדירה בשכ"ד מפוקח).
- במקרה של חתימת הסכמי שכירות במהלך 10 השנים האחרונות לתקופת ההשכרה יהיה רשאי היזם להתקשר בהסכם או לאפשר מימוש אופציה רק לתקופה שנותרה.
- שכר הדירה המפוקח - 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי מטעם החברה, לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה.

- כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה ולאחר מכן מדי כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך שמאי מטעמה.
- שכ״ד שיקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכ״ד לכל מ״ר שנקבע בשומת השמאי המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה משכר דירה למ״ר (הנומינלי, ללא הצמדה) שנקבע בהזמנה להציע הצעות. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן ומחסן.
- נכון למועד פרסום המכרז (מתאריך 4/2017) שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן (בתוספת מע״מ אם יחול):

דירות בנות 2 חדרים – 64 ₪ למ״ר.

דירות בנות 3 חדרים – 64 ₪ למ״ר.

דירות בנות 4 חדרים – 60 ₪ למ״ר.

הנ״ל לפי מפתח של כ – 25 מ״ר לחדר.

<u>דמי אחזקה</u>

לשכ״ד המפוקח יתווספו דמי אחזקה למ״ר ב״שטח הדירה״ עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ״ר שיקבע ע״י החברה בסמוך למועד פרסום המכרז ויעודכן על ידה בסמוך למועדי עדכון השומה. דמי האחזקה למ״ר שייקבעו ע״י החברה בכל עדכון לא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינלי (ללא הפרשי הצמדה) למ״ר כפי שנקבע בהזמנה להציע הצעות. סכום דמי האחזקה למ״ר שייגבו בגין דירות בשכר מפוקח יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח.

לשכר דירה המפורט לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר מפוקח בסך מקסימלי של 4 ₪ למ״ר משטח הדירה בתוספת מע״מ.

ביום תחילת תקופת השכרה או תקופת אופציה יתעדכנו דמי האחזקה הנומינליים בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון (מדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2016 שפורסם ביום 15.12.2016) ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן יבוצע העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות.

<u>הוראות לגבי דירות להשכרה בשוק החופשי</u> -

- שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.
- עדכון דמי השכירות והאחזקה: בתקופת השכירות – בגובה הפרשי הצמדה; בתקופת האופציה - היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות והאחזקה יוצמדו למדד בהתאם.
- תקופת השכירות - 5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.
- לשוכרים קיימת אופציה להודיע על קיצור תקופת השכירות 3 חודשים לפני סיומה של כל שנת שכירות בתקופת השכירות ו/או בתקופת האופציה.

ניהול ואחזקת המתחם –

- היזם יהא אחראי לניהול ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם בהתאם להסכם זה ולמפרט התחזוקה. לצורך הענקת שירותי האחזקה, למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעל ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול ותחזוקה.

ביטוח –

- תקופת ההשכרה - היזם מתחייב לערוך ולקיים על חשבונו, במשך כל תקופת ההשכרה, ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו, ובלבד שלו יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים בהסכם.

העברת זכויות –

- לאחר תחילת תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי למכור את המתחם כמקשה אחת, בתנאים. בתום תקופת ההשכרה, יהיה רשאי היזם למכור את יחידות הדיור, בכפוף להוראות חוזה החכירה ולנהלי רמ"י.

8. **מהות ההשבחה:**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור ההקלות ומימוש בהיתר בניה.

9. **השבחה עפ"י שומות הצדדים:**

תוכנית	השבחה לפי שומת המשיבה	השבחה לפי שומת המבקשת
הקלה לתוספת יח"ד	₪ 6,432,980	אין השבחה[2]
הקלה להגבהת קומת המסחר	₪ 580,552	אין השבחה[3]

[2] לחילופין, ההשבחה הינה 1,654,880 ₪.

[3] לחילופין, ההשבחה הינה 184,826 ₪.

10. **<u>עיקרי המחלוקת:</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקשת
עמדה עקרונית ביחס להשבחה לתוספת יח"ד (הגדלת צפיפות)	קיימת השבחה לאור המרת שטח שולי לשטח גרעיני (כ- 18.18 מ"ר ליח"ד).	אין השבחה וזאת לאור טעמי השוק בשכונה, דמ"ש למ"ר, מגבלת השכירות הקיימת בנכס, העלויות בגין תוספת יח"ד וההשפעות השליליות על מאפייני הבינוי של הפרויקט.
עמדה עקרונית ביחס להשבחה להגבהת קומת המסחר	קיימת השבחה בגין הגבהת קומת המסחר עבור שטח החנות ושטח קומת הגלריה המבוקשת.	אין השבחה מכיוון ומדובר בהגבהה שולית שנעשתה לאור אילוץ תכנוני הנובע מהטופוגרפיה בקרקע והדרישה לעיצוב אחיד של הבניינים. לחילופין מציג תחשיב השבחה.
הכללת העסקה בנכס שבנדון כנתון שווי רלוונטי	משמשת כנתון שווי מרכזי עליו יש להתבסס באופן ישיר	אין להביאה בחשבון מכיוון והמחיר ששולם בעסקה משקף 'מחיר' ולא 'שווי'.
מקדם ההתאמה והגישה לקביעתו (יחס שווי קרקע למגורים עם מגבלת ההשכרה לעומת שווי מגורים ללא מגבלה)	77.45% - אומדן השווי בהתאם לעסקה בנכס שבנדון בהשוואה לשווי למגורים ללא מגבלה בהתאם לעסקאות מדווחות	41%- אומדן שווי מרכיב המגורים בהתאם לפרק כ"ח לקווים המנחים ובהתאם לשומות מכריעות ובהשוואה לשווי מגורים ללא מגבלה בהתאם לעסקאות מדווחות
מקדם השבחה להמרת שטח שולי לשטח גרעיני	0.2	0.1
מקדם השבחה בגין הגבהת קומת מסחר	מקדם השבחה לחנות- 5% מקדם השבחה לגלריה - 25%	מקדם השבחה לחנות - 2%.
שווי מ"ר קרקע מבונה	מגורים ללא מגבלת שכירות למועד המכרז – 16,296 ₪ למועד הקובע – 16,796 ₪ מגורים להשכרה – 13,008 ₪ (77.45% משווי מגורים בסיסי ללא מגבלת שכירות לטווח ארוך). מסחר – 16,000 ₪	מגורים ללא מגבלת שכירות למועד הקובע – 16,796 ₪ מגורים להשכרה – 6,900 ₪ (41%[4] משווי מגורים בסיסי ללא מגבלת שכירות לטווח ארוך). מסחר – 16,000 ₪
התאמה מזכויות חכירה לזכויות בבעלות	1%	אין להביא בחשבון התאמה כיוון שהחכירה היא לתקופה ארוכה מאוד שמאיינת את ההבדל. בתום תקופת השכירות תתאפשר רכישת הבעלות ללא תמורה.
התכלות הקלה	אין להביא בחשבון הפחתה בגין התכלות הקלה.	מקדם הפחתה 0.97.

[4] (16,800 ₪ / 6,900 ₪).

11. **<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:</u>**

להלן המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

11.1. <u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- **<u>אומדן שווי הקרקע שבנדון - מגורים להשכרה לטווח ארוך (כולל שכ"ד מפוקח בחלק מיח"ד):</u>**

- <u>נתוני שווי למגורים:</u>

שמאי המשיבה קובע את שווי הקרקע בדרך של חילוץ ממחיר מכירה של דירות חדשות בשכונה למועד מכרז הקרקע שנת 2017 ולמועד הקובע לשומה לשנת 2019.

להלן פירוט עסקאות השוואה בשכונת המשתלה:

מחירי מכירה של דירות מגורים בסמוך למועד עסקת רכישת הקרקע, בשכונת המשתלה (**2017-2018**)								
גוש חלקה	**יום מכירה**	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	חניות	מחיר למ"ר
6332/177/11	23/06/2017	₪3,580,000	2016	109	4	2	2	₪32,844
6332/178	18/04/2017	₪4,000,000	2016	112	5	7	2	₪35,714
6332/175/104	20/10/2017	₪4,150,000	2016	126	4	7	2	₪32,937
6332/177	22/05/2018	₪3,700,000	2016	120	5	2	1	₪30,833
6332/178	03/01/2018	₪3,800,000	2016	120	5	5	1	₪31,667
6332/173/33	14/01/2018	₪5,300,000	2018	128	5	8	2	₪41,406
6332/177/12	29/01/2018	₪5,650,000	2017	170	5	3	2	₪33,235
6332/178	13/03/2018	₪3,850,000	2014	120	5	1	1	₪32,083
6322/175	17/06/2018	₪5,625,000	2017	158	5	3	2	₪35,601
ממוצע								**₪34,036**

מחירי מכירה של דירות מגורים בסמוך למועד הקובע, בשכונת המשתלה (**2019-2020**)								
גוש חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	קומה	חניות	מחיר למ"ר
6332/178	27/02/2019	₪3,780,000	2014	120	5	1	2	₪31,500
6332/177	13/03/2019	₪3,750,000	2012	100	4	5	1	₪37,500
6332/181/3	14/01/2019	₪4,635,000	2019	100	4	0	2	₪46,350
6332/177/18	10/09/2019	₪3,740,000	2015	101	4	4	1	₪37,030
6332/175/50	06/10/2019	₪3,510,000	2016	105	4	3	2	₪33,429
6332/175/13	20/06/2019	₪3,500,000	2015	119	4	2	2	₪29,412
6332/173/18	28/10/2019	₪3,425,000	2014	99	4	2	2	₪34,596
6332/175/18	12/08/2019	₪4,900,000	2016	128	5	0	2	₪38,281
6332/182	09/08/2019	₪4,120,000	2017	103	4	1	2	₪40,000
6332/182	16/12/2019	₪3,500,000	2017	100	4	2	2	₪35,000
6332/173/26	18/12/2019	₪3,775,000	2018	101	4	4	2	₪37,376
6332/177	11/02/2020	₪3,600,000	2013	112	4	0	2	₪32,143
6332/175/3	25/02/2020	₪3,900,000	2015	123	5	1	2	₪31,707
ממוצע								**₪35,717**

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

שמאי המשיבה קובע שווי למ״ר מבונה בסך 16,296 ₪ למועד העסקה , בחילוץ רכיב הקרקע משווי מ״ר בנוי למגורים ללא מגבלה (שהינו 34,036 ₪) תוך הפחתת מע״מ (17%), יזמות (15%) ועלות בניה מגלם חניה (9,000 ₪).

למועד הקובע קובע שווי למ״ר מבונה בסך 16,796 ₪ , בחילוץ רכיב הקרקע משווי מ״ר בנוי למגורים ללא מגבלה נכון למועד הקובע (שהינו כ- 35,717 ₪), תוך הפחתת מע״מ (17%), יזמות (15%) ועלות בניה מגלמת חניה (9,750 ₪).

לצורך אומדן שווי קרקע עם מגבלת השכרה לטווח ארוך, מנתח שמאי המשיבה את תוצאת המכרז בנכס שבנדון ומשווה את שווי הקרקע שמתקבל אל שווי קרקע למגורים ללא מגבלת שכירות בסביבת הנכס שבנדון נכון למועד המכרז. את יחס שווי הקרקע/מקדם ההתאמה שהתקבל על ידו, מחיל על ערכי שווי הקרקע למגורים ללא מגבלת שכירות בסביבת הנכס נכון למועד הקובע לשומה, כך שמתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה עם מגבלת שכירות לטווח ארוך בסך של 13,008 ₪.

להלן ניתוח שמאי המשיבה:

שווי קרקע לפי העסקה למועד העסקה		
מועד העסקה	20.8.2017	מועד אחרון להגשת הצעות- מרץ 2017
מחיר העסקה (חכירה ל- 98 שנה)	₪165,500,000	
שווי קרקע לפי העסקה לבעלות (+1%)	₪167,171,717	
הוצאות פיתוח	₪11,739,948	
סה״כ שווי קרקע מפותחת לפי העסקה	₪178,911,665	
שטח לבניה		
מסחר	1,500	
מגורים	10,880	
ממ״ד (לפי 136 יח״ד)	1,632	
שווי מ״ר מבונה מסחר	₪14,000	
שווי זכויות למסחר	₪21,000,000	
שווי קרקע ללא החלק המסחרי	₪157,911,665	
שווי מ״ר מבונה פלדלת	₪12,621	
שווי מ״ר פלדלת למועד העסקה ללא מגבלת השכרה	₪16,296	
יחס שווי קרקע	77.45%	
שווי קרקע למ״ר פלדלת למועד הקובע	₪16,796	
יחס שווי קרקע	77.45%	
שווי מ״ר פלדלת מבונה עם מגבלת השכרה	₪13,008	

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

בתגובה לשמאי המבקש לעניין מקדם ההתאמה הנדרש לערכי שווי לדיור להשכרה מערכי שווי למגורים ללא מגבלה סוקר מספר פסיקות של שמאים מכריעים כדלקמן:

תאריך השומה	שמאי מכריע	כתובת/גו"ח	מקדם ההתאמה בין מגורים להשכרה לטווח ארוך למגורים ללא מגבלה
18.07.2019	שושי שרביט	רח' דפנה 28 דרך נמיר 27 ת"א גו"ח 6110/226	0.784 שווי מר"מ בדיור להשכרה – 12,740 ₪
20.06.2018	דורית פריאל	רח' דפנה 18 ת"א גו"ח 6110/236	מאמצת את קביעת שושי שרביט במתחם דפנא בגו"ח 6110/226
07.04.2020	אורית גלן	רח' ארלוזורוב 194 ת"א גו"ח 6110/221	0.8
28.08.2019	אמנון נזרי	רח' ציהתל"י 46-44 ת"א גו"ח 7047/231	1 (לאור העובדה שהפרויקט מוקם עפ"י הוראות החוק לעידוד השקעות הון וזכאי לתמריצים מכוחו ובמיוחד כאשר במקרה הנדון דמ"ש אינם מפוקחים).

- <u>נתוני שווי למסחר:</u>

לטענת שמאי המשיבה, באתר האינטרנט של יד 2', מוצעת למכירה חנות בשטח של כ- 60 מ"ר ברחוב סשה ארגוב במחיר של 1,700,000 ₪. משיחה שערך עם סוכנת התיווך מדובר על נכס בשטח רשום של 45 מ"ר[5] וכי הנכס מושכר בתמורה ל- 8,500 ₪ + מע"מ לחודש.

מחיר מבוקש זה משקף מחיר של כ- 37,000 ₪ למ"ר רשום.

בהתאם לשומה מכרעת שערך השמאי המכריע גיל הרצברג ביום 19.09.2017 לנכס ברח' פנחס רוזן 57 בת"א (גו"ח 6625/53-55,889), נקבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר הינו 14,500 ₪ למועד קובע 28.03.2016.

בהתאמה למיקום ולמועד הקובע סבור שמאי המשיבה כי שווי מר"מ למסחר הינו 16,000 ₪.

- <u>התייחסות לטענות שמאי המבקשת:</u>

טענת שמאי המבקשת כי תוצאת המכרז שבנדון אינה משקפת שווי שוק אינה סבירה וממילא לא הוכחה. על מנת להוכיח טענה זו יש להוכיח התקיימות של נסיבות מסוימות אשר לא התקיימו במקרה שבנדון, כגון עסקה שנעשתה מול צדדים קשורים, עסקה המתקיימת תחת תנאי לחץ פיננסי, עסקה הכוללת אלמנטים נוספים מלבד המקרקעין ו/או עסקה שלא נחשפה לשוק לאורך פרק זמן וכו'.

לטענת שמאי המשיבה, במסגרת ערר מס' 8061/10 רשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, נקבע כי העסקה שנעשתה בנכס היא עסקת השוואה הנחשבת לפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, ככל ואין מדובר בעסקה מוטה שהוכחה ככזו.

[5] סוכנת התיווך ציינה לטענתו כי קיימים 15 מ"ר נוספים בתחום החנות אשר אינם רשומים ע"ש בעל הזכויות.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

בנוסף מציין את ערר מס׳ 85220/11 מרדכי סופר נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ואת עמ״נ 37365-02-11 עזבון המנוח פרז׳י ז׳אנה נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, במסגרתם נקבע כי אי הסתמכות על העסקה שנעשתה בנכס שבנדון איננה ראויה.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת, כי פער של 25% מההצעה הזוכה להצעה השניה מצביע על ההצעה הזוכה כהצעה חריגה, מציג כדוגמא למופרכות טענתו של שמאי המבקשת, מכרז רמ״י שנערך לאחרונה למגרשי תעשייה בעיר בית שמש, ממנו עולה כי במעל למחצית מהמגרשים ששווקו (6 מתוך 11 מגרשים), הפער בין ההצעה הראשונה להצעה השנייה היה גבוה מ- 20%.

בנוסף מציין כי ההצעות במכרזים הינן סופיות ואין אפשרות להתמחרות.

לעניין טענת שמאי המבקשת בדבר העמסת עלויות פיתוח לרכיב הקרקע, משיב שמאי המשיבה כי הנ״ל נועד לצורך בסיס השוואה זהה של קרקע כולל פיתוח, בין שווי הקרקע עפ״י תוצאת המכרז לבין שווי למגורים בסביבת הנכס.

לעניין הפניית שמאי המבקשת לדוחות הכספיים של קבוצת אשטרום ולהפחתה שבוצעה ברכיב המגורים בפרויקט זה, טוען שמאי המבקשת כי קיים קושי בניתוח נתוני הדוחות בעיקר בשל רכיב המע״מ אשר אינו צפוי להתקזז ברכיב המגורים ולעומת זאת כן צפוי להתקזז ברכיב המסחר, כך שייתכן עיוות מסוים. ממילא, עיון בדוחות הכספיים מצביע על כך ששווי הפרויקט המוצג אף גבוה מתוצאת המכרז וכי שווי רכיב המגורים המוערך בדוחות הינו קרוב לשווי שנקבע בשומת המשיבה.

- **<u>התכלות הזכויות שאושרו במסגרת ההקלה</u>:**

לטענת שמאי המשיבה יש לדחות את טענת שמאי המבקשת ביחס להפחתה בגין התכלות ההקלה.

מדובר במבנה חדש שאף טרם נבנה, אשר יתוחזק וינוהל באופן שוטף ואחיד ע״י היזם למשך תקופה של 20 שנים שלאחריה ירצה היזם למכור אותו כאשר הוא במצב תחזוקתי טוב. במקרה כזה ניתן להניח שתוחלת החיים של המבנה תהיה ארוכה מאוד (כ- 70 שנים) ולפיכך מקדם הפחתה, ככל וקיים, שואף לאפס[6].

בכל מקרה, גם ערכי השווי שחולצו ממחירי דירות שנמכרו מגלמים משך חיים כלכליים מופחת יחסית (שכן אין מדובר בקרקע ריקה) ולפיכך אין להביא בחשבון הפחתה כפולה.

- **<u>הקלה לתוספת יח״ד (הגדלת הצפיפות)</u>:**

- <u>עמדה עקרונית ביחס להשבחה לתוספת יח״ד (הגדלת הצפיפות)</u>:

לטענת שמאי המשיבה, בעקבות אישור ההקלה להגדלת הצפיפות (תוספת יח״ד) נוצרה השבחה שכן במסגרת ההקלה התווספו לפרויקט 40 יח״ד וכך שטח ממוצע ליח״ד ירד מ- 80 מ״ר עיקרי + ממ״ד ל- 61.8 מ״ר + ממ״ד. דהיינו, ההקלה ״מנייד׳ת״ שטח שולי של 18.2 מ״ר עיקרי מכל יח״ד במצב הקודם.

[6] בהתחשב בשיעור היוון של 7%.

- מקדם השבחה להמרת שטח שולי לשטח גרעיני:

לטענת שמאי המשיבה מקדם ההשבחה להמרת שטח שולי לשטח גרעיני הינו בשיעור של 20% וזאת בהתבסס על מס' שומות מכריעות כמפורט להלן:

תאריך השומה	שמאי מכריע	כתובת	מקדם השבחה להמרת שטח שולי לגרעיני
01.08.2019	אייל יצחקי	עולי הגרדום 13 ת"א גו"ח 6638/85	20% (לאחר קיזוז בגין עלויות בניה עודפות) + השבחה בגין תוספת מרפסות ביח"ד נוספות
13.11.2018	אלי כהן	אסף הרופא 23 יפו גו"ח 8999-38	20%
04.04.2013	בצלאל קציר	יהודה עמיחי 11 ת"א גו"ח 6885/14	20%
29.04.2014	אריה אריאל	אמיר גלבוע 9 ת"א גו"ח 6883/20	20%
19.12.2019	דוד טיגרמן	מבצע קדש 53 ת"א גו"ח 6625/339	30%
19.09.2017	גיל הרצברג	פנחס רוזן 57 ת"א גו"ח 6625,53-55,899	שווי מ"ר בנוי בדירות 71 מ"ר – 30,400 ₪ שווי מ"ר בנוי בדירות 85 מ"ר – 29,500 ₪ שווי מ"ר בנוי בדירות 108 מ"ר – 28,500 ₪

בנוסף, בינואר 2017 הוצעו להשכרה דירות במגדל WOW שבצומת הפיל במיקום של עשרות מטרים משכונת המשתלה.

דירות 2 חדרים בשטח של 55 מ"ר + 12 מ"ר מרפסות הוצעו להשכרה במחירים של 5,800 ₪ - 6,500 ₪ המשקף שווי של 96 ₪ - 108 ₪ למ"ר מחיר מבוקש (תלוי קומה, כולל חניה ומחסן).

בהשוואה לדמ"ש לדירות 4 חדרים כפי העולה מטבלת השכירות המפוקחת שהינם בסך של 60 ₪ למ"ר (כולל חניה ומחסן), מתקבל כי ההנחה הינה בשיעור של כ- 20% לעומת מחירי השוק (דהיינו מחירי השכרה של כ- 75 ₪ למ"ר מושכר).

- **<u>הקלה להגבהת קומת המסחר</u>:**

- עמדה עקרונית ביחס להשבחה להגבהת קומת המסחר:

לטענת שמאי המשיבה, אישור ההקלה להגבהת קומת המסחר יוצרת השבחה הן בגין האפשרות להקמת גלריות בחלק מהשטח (במסגרת שטח עיקרי) והן בגין האפשרות לתוספת קומת מגורים בחלק האחורי של הקומה. לטענתו תוספת הגובה מאפשרת בניית קומת מגורים בעורף המבנה, המאפשרת לנצל בפרויקט 176 יח"ד. ההשבחה בגין רכיב זה עבור תוספת הגובה בקומת המגורים מתקזזת עם הגדלת הצפיפות.

לאור המבוקש במסגרת המימוש שבנדון, הובאה בחשבון השבחה רק בגין תוספת הגובה בשטחי המסחר בהן נתבקש ניצול ההקלה שבנדון (אם בתוספת גלריות ואם בהגבהת הקומה ללא גלריות).

- מקדם השבחה בגין הגבהת קומת המסחר:

לטענת שמאי המשיבה, מקדם ההשבחה בגין הגבהת קומת המסחר באופן כללי הינו בשיעור של 5% (כתימוכין מציין את השומה המכרעת שערך משה נדם ביום 24.02.2016 בגו"ח 6802/9 רח' הכישור,

חולון) ומקדם ההשבחה בגין הגבהת קומת מסחר וניצול אפקטיבי יותר של גלריות שנתבקשו בפועל (רלוונטי לחנויות מס' 6 ו-10) הינו 25%.

- **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>:**

- <u>הקלה לתוספת יח"ד (הגדלת צפיפות)</u>:

מצב קודם	
מספר יחידות דיור	136
שטח עיקרי למגורים	10,880
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	80
מצב חדש	
מספר יח"ד	176
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	61.8
השבחה	
שטח שולי שהומר לשטח דירות חדשות	18.2
מספר יח"ד	136
מקדם השבחה	20%
שטח אקוו' להשבחה	494.55
שווי מ"ר מבונה	₪13,008
השבחה	**₪6,432,980**

- <u>הקלה להגבהת קומת המסחר</u>:

מספר חנות בהיתר	שטח ק"ק	שטח גלריה	מקדם אקוו'	מקדם השבחה	השבחה אקוו'
4	81.5		1	0.05	4.08
5	84.24		1	0.05	4.21
6	208	77.4	0.6	0.25	11.61
10	115.8	46.2	0.6	0.25	6.93
11	83.74		1	0.05	4.19
12	105.41		1	0.05	5.27
סה"כ	678.69	123.6			36.28
שטח השבחה אקוו		36.2845			
שווי מ"ר מבונה		₪16,000			
השבחה		**₪580,552**			

11.2. <u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- **<u>אומדן שווי הקרקע שבנדון - מגורים להשכרה לטווח ארוך (כולל שכ"ד מפוקח בחלק מיח"ד):</u>**

המחיר ששולם במסגרת המכרז שנערך עבור הקרקע שבנדון משקף מחיר ולא שווי[7]. פרויקט דיור להשכרה חדש וייחודי לשוק הנדל"ן בישראל. השוק אינו שוק משוכלל (כחיזוק לדבריו מציין כי אף תוצאות המכרזים לקרקעות לדיור להשכרה אינן מפורסמות, עניין שתורם להגדרת שוק שאינו משוכלל) ולכן יש פער בין מחיר העסקאות למחיר האמיתי. ב- 2019 יצאו הקווי המנחים שעשו סדר בנושא, כך שהשוק התחיל להבין כיצד יש לאמוד את שווי הקרקע רק לאחר מכן.

לאור מיעוט עסקאות השוואה לקרקע ביעוד דומה בסביבה הקרובה, יש לבחון את סבירות מקדם ההתאמה כפי שיעלה מהשוואת עסקאות קרקע עם מגבלת שכירות וסחירות דומה לעסקאות סמוכות ללא מגבלה זו.

להלן פירוט מס' שומות מכריעות במסגרתן נקבע ערכי שווי לדיור להשכרה ו/או מקדמי התאמה ביחס לשווי בייעוד למגורים ללא מגבלה:

שמאי מכריע	עיר	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר מגורים חופשי	שווי למ"ר מגורים להשכרה	מקדם התאמה
ארז כהן	חולון	6996/119	16.04.19	₪6,500	₪3,800	0.58[8]
אריה אריאל	הרצליה	6536/975	10.05.18	₪10,000	₪4,400	0.44
משה נדם	ירושלים	30136/47-49	31.01.18	₪12,000	₪3,000	0.25
מוטי דיאמנט	ת"א	6110/221,223	28.07.16	₪16,500	₪7,000	0.42
תמיר שדה	רמת השרון	6862/57	08.06.16		₪3,027	0.33
גיל הרצברג	הרצליה	6432/10-12	10.06.15	₪9,100	₪4,100	0.45
ממוצע						0.41

מניתוח נתונים אלו, בדגש על השומה המכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע מוטי דיאמנט לנכס בת"א, בו ערכי השווי למגורים ללא ממגבלת שכירות/סחירות הינם בדומה לערכי השווי בנכס שבנדון, מתקבל כי מקדם ההתאמה הראוי הינו 0.41.

את העסקה שנעשתה בנכס שבנדון יש לבחון בהתייחס למספר פרמטרים כלכליים: עקרון הציפיה, עקרון התחליפיות ועקרון התרומה.

את קיומם של עקרונות אלו טוען שמאי המבקשת כי יש לבחון ב- 2 גישות: אומדן שווי הקרקע בהתאם לקווים המנחים וניתוח של כלל נתוני המכרז.

- <u>אומדן שווי הקרקע בהתאם לקווים המנחים</u>:

במסגרת אומדן שווי הקרקע בהתאם לקווים המנחים, נאמד רכיב הקרקע בגישת החילוץ לאור מיעוט עסקאות השוואה לקרקע עם מאפיינים דומים. שווי הפרויקט כבנוי נאמד בגישת היוון ההכנסות

[7] מציין כתימוכין את ספרו של מנחם מלוכנא – מבוא לתורת השמאות.

[8] לטענת שמאי המבקשת, הזוכה במכרז במקרה שבנדון הינה קרן ריט, מהווה קונה מיוחד עם שיקולים סובייקטיביים ואשר זכאית להטבות מיסוי.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

המנוכות/היוון תזרים מזומנים תפעולי הצפוי מהנכס (DCF), מהשכרתו בתקופת השכירות ובתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות.

שווי מ״ר בנוי מתואם[9] נאמד על-ידי שמאי המבקשת כדלקמן:

שווי דירת 2 חדרים בשטח של 48 מ״ר – 35,000 ₪.

שווי דירת 3 חדרים בשטח של 73 מ״ר – 33,000 ₪.

שווי דירת 4 חדרים בשטח של 105 מ״ר – 31,500 ₪.

להלן פירוט עסקאות ההשוואה עליהן התבסס שמאי המבקשת לקביעת שווי מ״ר בנוי:

עסקאות מכר דירות חדשות למועד המכרז - שכונת המשתלה							
גו״ח	פרויקט[10]	תאריך	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
6332/177/11/3	גינדי - LIFE - המשתלה	23.06.17	2	4	109	₪3,580,000	₪32,844
6332/178		18.04.17	7	5	120	₪3,999,999	₪33,333
6332/178		03.01.18	5	5	120	₪3,800,000	₪31,667
6332/177/12		29.01.18	3	5	170	₪5,650,000	₪33,235
6332/178		13.03.18	1	5	120	₪3,850,000	₪32,083
6332/177		22.05.18	2	5	120	₪3,700,000	₪30,833
6332/178		30.08.18	קרקע[11]	4	102	₪4,300,000	₪42,157
6332/173/1	סביוני המשתלה	30.01.17	קרקע[12]	5	128	₪4,324,000	₪33,781
6332/175		20.10.17	7	4	128	₪4,150,000	₪32,422
6332/175		17.06.18	3[13]	5	158	₪5,625,000	₪35,601
6332/173/33		14.01.18	8[14]	5	128	₪5,300,000	₪41,406
6332/182/2	ארגוב סשה 64	07.12.17	קרקע[15]	4	103	₪4,200,000	₪40,777

עסקאות מכר דירות ישנות - שכונת המשתלה						
גו״ח	תאריך	קומה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
6615/284	19.12.18	3	3	67	₪2,400,001	₪35,821
	17.12.18	3	2	56	₪1,860,000	₪33,214
	26.12.17	1	2	55	₪1,850,000	₪33,636
	27.03.17	6	2.5	74	₪2,250,002	₪30,405
6615/301	29.07.18	1	3	70	₪2,550,000	₪36,429
6615/299	18.03.18	5	3	69	₪2,550,000	₪36,957

[9] התאמה לשטח דירה, שטח מרפסות, מפרט טכני, מאזן חניה, מיקום, בינוי על מסחר וצפיפות. (אציין כי לא פורטו מקמי ההתאמה והתפלגות הדירות לפי שטח.)

[10] כלל הפרויקטים אינם כוללים קומת מסחר. כוללים 4 דירות בקומה טיפוסית. תקן חניה לפי 1.5 מקומת חניה לדירות בשטח שבין 80 מ״ר – 120 מ״ר.

[11] דירת גן הכוללת חצר בשטח של 119 מ״ר.

[12] דירת גן הכוללת חצר בשטח של 110 מ״ר.

[13] דירת פנטהאוז הכוללת מרפסת גג בשטח של 49 מ״ר.

[14] דירת פנטהאוז הכוללת מרפסת גג בשטח של 82 מ״ר.

[15] דירת גן הכוללת חצר בשטח של 142 מ״ר.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

להלן תחשיב שווי הפרויקט כגמור כפי שנערך על-ידי שמאי המבקשת:

בניין A					
סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גינה ממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 2 חד'	2-7	12	48	7	₪ 1,690,000	₪ 20,280,000
דירת 3 חד'	3-8	18	73	10	₪ 2,420,000	₪ 43,560,000
דירת 3 חד'	4	2	73	32	₪ 2,680,000	₪ 5,360,000
דירת 4 חד'	3	2	104	13	₪ 3,330,000	₪ 6,660,000
דירת 4 חד'	2	2	104	163	₪ 3,760,000	₪ 7,520,000
מיני פנטהאוז 4 חד'	8	2	102	22	₪ 3,800,000	₪ 7,600,000
סה"כ לבניין A		38	2,664	719		₪ 90,980,000
בניינים B, C, D (תחשיב לבניין ממוצע)						
סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גינה ממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת גן 4 חד'	0	2	105	29	₪ 3,670,000	₪ 7,340,000
דירת 2 חד'	1-7	14	48	7	₪ 1,680,000	₪ 23,520,000
דירת 3 חד'	4-8	16	73	10	₪ 2,410,000	₪ 38,560,000
דירת 3 חד'	3-4	4	73	32	₪ 2,690,000	₪ 10,760,000
דירת 4 חד'	1-3	6	105	11	₪ 3,310,000	₪ 19,860,000
דירת 4 חד'	2	2	104	165	₪ 3,770,000	₪ 7,540,000
מיני פנטהאוז 4 חד'	8	2	102	22	₪ 3,800,000	₪ 7,600,000
סה"כ לבניין		46	3,389	879		₪ 115,180,000
סה"כ בניינים B, C, D		138	10,170	2,639		₪ 345,540,000

סיכום אומדן שווי דירות	
בניין	שווי
A	₪90,980,000
B	₪115,180,000
C	₪115,180,000
D	₪115,180,000
שווי הפרויקט כבנוי	₪436,520,000 [16]

[16] משקף שווי מ"ר בנוי פלדלת בסך של כ- 34,000 ₪, הדומה לטענת שמאי המבקשת, לנקבע בשומת המשיבה.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

להלן תחשיב ההכנסות הצפויות כפי שנערך על-ידי שמאי המבקשת:

סוג	סוג דירה	מספר יח״ד	פלדלת ממוצע במ״ר	שטח מרפסת/ גינה במ״ר בממוצע	דמ״ש ממוצעים ליח״ד	סה״כ דמ״ש לחודש
שכירות חופשית	דירת גן 4 חד׳	6	105	29	₪8,500	₪51,000
	דירת 2 חד׳	38	48	7	₪3,900	₪148,200
	דירת 3 חד׳	45	73	10	₪5,900	₪265,500
	דירת 3 חד׳	14	73	32	₪6,300	₪88,200
	דירת 4 חד׳	13	105	12	₪7,900	₪102,700
	דירת 4 חד׳	8	104	165	₪9,000	₪72,000
	מיני פנטהאוז 4 חד׳	8	102	22	₪8,200	₪65,600
סה״כ שכירות חופשית		132	9,789	2,966		₪793,200
שכירות מפוקחת	דירת 2 חד׳	16	48	7	₪3,100	₪49,600
	דירת 3 חד׳	21	73	10	₪4,700	₪98,700
	דירת 4 חד׳	7	105	11	₪6,300	₪44,100
סה״כ שכירות מפוקחת		44	3,043	395		₪192,400
סה״כ הכנסות משכירות לחודש		176	12,832	3,360		₪985,600

במסגרת תחשיב תזרים ההכנסות בתקופת השכירות הובא בחשבון על-ידי שמאי המבקשת:

- ההכנסות החודשיות מהשכירות הינן בסך של כ- 985,600 ₪ (כפי המפורט לעיל).
- ההכנסות החודשיות מדמי האחזקה הינן כ- 657,137 ₪ (4 ₪ למ״ר בתוספת מע״מ).
- שיעור תפוסה בסיסי של 90% לנכסים המושכרים בשכירות חופשית
- שיעור תפוסה בסיסי של 95% לנכסים המושכרים בשכירות מפוקחת.
- שיעור תפוסה מופחת בשנה הראשונה, בשיעור של 5% נוספים.
- עלות אחזקה וניהול בסיסית כ- 1,509,100 ₪ בשנה (עפ״י תקציב פעילות הניהול של החברה).
- עלות קרן שיפוץ ושדרוג כ- 236,808 ₪ בשנה (1,150 ₪ בתוספת מע״מ ליח״ד לשנה).
- שיעור היוון 5.5%.

מהאמור לעיל, מתקבל ערך נוכחי נקי של תזרים ההכנסות בתוקפת השכירות (NPV) בסך של כ- 135,622,942 ₪.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

להלן תחשיב שווי מרכיב המגורים בפרויקט בשקלול המרכיבים שפורטו לעיל, כפי שערך שמאי המבקשת:

סה"כ שווי הדירות כסחירות	₪436,520,000
שיעור גידול ריאלי משוקלל לשווי הדירות	1.105
הכנסות ממכר דירות	₪482,309,017
דחייה לתום תקופת ההנבה בתוספת תקופת שיווק	0.33
סה"כ שווי הדירות לאחר דחייה	₪160,934,798
ערך נוכחי נקי של תזרים ההכנסות בתקופת השכירות	₪135,622,942
סה"כ שווי מרכיב המגורים בפרויקט כבנוי	₪296,557,740

להלן תחשיב עלויות ההקמה כפי שערך שמאי המבקשת:

סעיף	עלות ליח' / למ"ר	שטח במ"ר/ יח'	הסבר	סה"כ כולל מע"מ
כלליות:				
תכנון ויועצים	3.5%	₪ 110,700,000	מעלות הקמה	₪4,530,000
אגרות והיטלים	₪ 9,682,337	1	לפי גבייה בפועל (1)	₪9,690,000
חיבור חשמל	₪3,400	176	ליח"ד	₪700,000
מימון	3.25%		עפ"י תזרים (5 שנים) כולל ריבית, ע. ליווי, ע. אי ניצול (20% הון עצמי)	₪21,750,000
שיווק פרסום ומשפטיות	₪985,600	1	חודש דמי שכירות	₪1,150,000
ניהול, פיקוח ותקורה	4.0%		מעלות הקמה	₪5,180,000
בלתי נצפה מראש	5.0%		מעלות הקמה	₪5,540,000
סה"כ כלליות				₪48,540,000
בניה חדשה				
מרתף	₪2,700	6,599	למ"ר	₪20,800,000
מגורים	₪4,500	15,544	למ"ר	₪81,800,000
מרפסות	₪2,000	3,454	למ"ר (משקלל שטח מרפסת גג)	₪8,100,000
סה"כ בניה ישירה				₪110,700,000
סה"כ עלויות הקמה[17]				₪159,240,000

[17] אומדן העלויות משקף עלות ממוצעת למ"ר מבונה פלדלת של כ- 12,400 ₪ הכולל עלות מימון עודפת. אומדן העלות למ"ר פלדלת, בניכוי מע"מ ועלות מימון עודפת הינו בגבולות 9,500 ₪ .

בשקלול האמור לעיל, מחלץ שמאי המבקשת את שווי הקרקע כפי המפורט להלן:

סה"כ שווי מרכיב המגורים בפרויקט כבנוי		₪296,557,740
ניכוי רווח יזמי	15%	₪257,876,296
עלויות הקמה		- ₪ 159,240,000
סה"כ יתרה לקרקע, במעוגל (כולל מע"מ)		₪98,600,000
סה"כ יתרה לקרקע, במעוגל (ללא מע"מ) – בהתחשב בשיעור עליה ריאלי של 0.5%		₪ 84,300,000
סה"כ יתרה לקרקע, במעוגל (ללא מע"מ) – בהתחשב בשיעור עליה ריאלי של 0.75%		₪ 90,400,000
סה"כ יתרה לקרקע, במעוגל (ללא מע"מ) – בהתחשב בשיעור עליה ריאלי של 1%		₪ 96,800,000

- <u>ניתוח נתוני המכרז</u>:

מניתוח של נתוני המכרז עולה כי ההצעה הזוכה גבוהה באופן משמעותי מיתר ההצעות שהוגשו למכרז. ההצעה הזוכה גבוהה בשיעור של כ- 25% מההצעה השנייה ובשיעור של כ- 65% מההצעה השלישית.

לפיכך ובהתבסס על הנאמר במסגרת מאמרו של שמאי המקרקעין דב בנדל[18], יש להתעלם מ"הצעות שוליים" אשר אינן מייצגות את כלל השוק. ככלל אצבע מוצע לחשב את הממוצע של שלושת ההצעות הגבוהות כאשר התוצאה המתקבלת מייצגת שווי שוק. בממוצע שלושת ההצעות מתקבל כי שווי השוק של הקרקע הינו 133,650,000 ₪ מתוכו שווי המגורים הינו 112,650,000 ₪[19]. אלא, שהמקרה שבנדון הוא מקרה מיוחד ולפיכך יש להביא בחשבון התאמות נוספות.

זאת, בין היתר, לאור העובדה שההצעה הזוכה גבוהה מההצעה השנייה בשיעור הגבוה מ- 20% ולאור העובדה כי המציעה שבמקום השני הינה קונה מיוחדת – קרן מגוריט המהווה קונה מיוחדת עם שיקולים סובייקטיביים ואשר זכאית להטבות מס.

בנוסף, אין להפחית את כלל תשלומי היטלי הפיתוח שצוינו במכרז, אלא רק את אלו הקשורים לקרקע ולא לבנוי. עלויות אלו נאמדות בכ- 1,300,000 ₪ (לפי 200 ₪ למ"ר קרקע).

נציגי החברה הבינו גם הם שמחיר הרכישה אינו תואם את שווי השוק. במסגרת עריכת הדוחות הכספיים של החברה, בחלוף שנה ממועד הרכישה, שוערך מרכיב המגורים להשכרה בפרויקט בשווי מופחת בכ- 10,000,000 ₪ מעלות הקרקע כפי שנרשמה בספרי החברה בשנה הקודמת, על אף עליית מחירי הנדל"ן למגורים בת"א.

מעיון בדוחות הכספיים של החברה משנים 2017 – 2018, ניתן לראות כי החברה תמחרה באופן שגוי את שווי הקרקע, בצורה עקבית.

[18] "הסקת מסקנות סטטיסטיות ממכרזי קרקע למגורים של מנהל מקרקעי ישראל" אשר התפרסם במסגרת מקרקעין וערכם מס' 128, מדצמבר 2005.
[19] בהסתמך על ערכי השווי שהוצגו בשומת המשיבה.

- מסקנה:

בהתאם לאמור לעיל, שווי שוק של מרכיב הקרקע בייעוד לדיור להשכרה לטווח ארוך, נכון למועד הרכישה, הינו כ- 84,300,000 ₪, המשקף שווי של כ- 6,900 ₪ למ״ר קרקע מבונה פלדלת, ואשר מבטא מקדם התאמה של כ- 0.41[20] משווי מ״ר קרקע מבונה למגורים (בהתבסס על שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים ללא מגבלה בסך של 16,800 ₪ כפי שנקבע בשומת המשיבה).

- **התכלות הזכויות שאושרו במסגרת ההקלה:**

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון כי ההקלה זמנית עד לתום החיים הכלכליים של הנכס והיא אינה זכות שניתנה לצמיתות. כשהמבנה יגיע לתום חייו הכלכליים יפקעו הזכויות שאושרו במסגרת ההקלה.

כתימוכין לטענתו מציין את פס״ד הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.

לטענת שמאי המבקשת, במסגרת מספר שומות מכריעות שערך השמאי המכריע ארז כהן (לא הפנה למראה מקום) נקבע מקדם 0.97 לזכויות המתכלות בהקלה (מתקבל מהיוון לתקופה של 60 שנים בשיעור היוון של 6%).

- **הקלה לתוספת יח״ד (הגדלת הצפיפות):**

- עמדה עקרונית ביחס להשבחה לתוספת יח״ד (הגדלת הצפיפות):

לטענת שמאי המבקשת, לאור טעמי השוק בשכונה (שכונה הידועה כפרוור יוקרתי עירוני המאופיין בעיקר במשפחות), דמי השכירות למ״ר, מגבלת השכירות הקיימת בנכס, העלויות בגין תוספת יח״ד וההשפעות על מאפייני הבינוי של הפרויקט (6 יח״ד בקומה ודירות כלואות), לא נוצרה השבחה בגין אישור ההקלה להגדלת הצפיפות (תוספת יח״ד).

כתימוכין לעניין הביקוש המאופיין בשכונה, מציין כי בהתאם לנתונים סטטיסטיים מטעם עיריית ת״א משנת 2013, כ- 35% מהדירות בשכונה הינן בשטח גדול מ- 121 מ״ר וכ- 50% מהדירות בשכונה הינן בשטח גדול מ- 100 מ״ר. כמו כן מציין, כי במסגרת שיווק אחרון שנעשה למגרשים בשכונה בשנת 2013, הוקמו פרויקטים שכללו דירות בנות 4 – 5 חדרים בלבד בשטח העולה על 100 מ״ר (פרויקט 'סביוני המשתלה' ופרויקט 'גינדי LIFE המשתלה'[21]).

בנוסף, מפנה לשומה מכרעת שערכה השמאית המכריעה גבע בלטר ביום 27.11.2016 ברח' חביב אבשלום 7, שכונת רמת אביב ג', ת״א (גו״ח 6631/247), במסגרתה קבעה כי בהתחשב במיקום הנכס בשכונת רמת אביב ג' ודרישת השוק לדירות גדולות אין השבחה בגין תוספת יח״ד.

לחילופין, עורך תחשיב השבחה בהתאם לטענותיו כפי שיפורטו להלן.

[20] 16,800 ₪ / 6,900 ₪.

[21] מפנה לנתוני ההשוואה שהוצגו בנספח ד' לשומתו.

- מקדם השבחה להמרת שטח שולי לשטח גרעיני:

לטענת שמאי המבקשת מקדם ההשבחה להמרת שטח שולי לשטח גרעיני הינו בשיעור של 10%.

את ההשפעה של ההקלה יש לבחון לטענתו בהתייחס לנתוני השכירות לאור העובדה כי חלק גדול מההשפעה של ההקלה מתרחשת בתקופת ההשכרה (20 שנים).

בהשוואת דמי שכירות לדירות אשר יושכרו בשכירות מפוקחת בפרויקט שבנדון (מהווים כ- 25% מהדירות בפרויקט) לפרויקט עם שכירות מפוקחת בעיר אחרת, עולים הפרטים הבאים:

		מכרז מגרש בשכונת המשתלה (המגרש שבנדון)		מכרז מגרש במתחם בן שמן - לוד	
מספר חדרים	שטח (מ"ר)	שכ"ד למ"ר	שוליות	שכ"ד למ"ר	שוליות
2	כ- 50	64 ₪	0%	44 ₪	13%
3	כ- 75	64 ₪	7%	39 ₪	8%
4	כ- 100	60 ₪		36 ₪	

ניתוח הנתונים מצביע על כך שמרכיב השוליות בין הדירות (בתוצאת דמ"ש למ"ר) הינו נמוך ושואף לאפס. לטענתו מגמה דומה קיימת גם בפרויקטים נוספים.

לטענת שמאי המבקשת, בבחינת השפעת השוליות על רכיב הקרקע יש להביא בחשבון 3 מרכיבים:

1. עלויות בניה עודפות – לאור הצורך בחדרים רטובים נוספים, דודי שמש נוספים, ממ"דים וכו'.
2. השפעה שלילית על אופי המבנה – קומה טיפוסית כוללת 6 יח"ד מתוכן 2 יח"ד כלואות לעומת 4 יח"ד בקומה טיפוסית בפרויקט טיפוסי בסביבת הנכס.
3. מדובר בפרויקט מניב ובו גרעון מובנה בפעילות הניהול (דמי האחזקה המקסימליים שניתן לגבות נמוכים מעלות ניהול הפרויקט) ולפיכך קיימת השפעה שלילית נוספות לתוספת יח"ד בפרויקט.

כתימוכין מציין את השומה המכרעת שערך השמאי המכריע משה נדם בפרויקט 'חלומות ארנונה' במתחם 'מחנה אלנבי' בעיר ירושלים (גו"ח 30300/29 ו- 30136/47-49), במסגרתה ערך הבחנה ברורה בין שוליות בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח לבין שוליות בדירות מגורים רגילות.

לטענתו, הסיבות שבגינן נתבקשה ההקלה היו ממ"דים (תוספת יחידות דיור הרחיבה בפועל את זכויות הבניה לממ"דים, הפטורים מהיטל השבחה במימוש בהיתר בניה) ושיווק (הגדלת מספר יח"ד והקטנת השטח הממוצע של כל יח"ד עשוי לשפר את קצב השיווק של יח"ד).

- **<u>הקלה להגבהת קומת המסחר</u>:**

- עמדה עקרונית ביחס להשבחה להגבהת קומת המסחר:

לטענת שמאי המבקשת, הגבהת קומת המסחר מהווה אילוץ תכנוני לאור הטופוגרפיה בתחום הקרקע והדרישה לעיצוב הבניינים באופן אחיד.

לטענתו, הגבהת הקומה בשיעור של כ- 10% (גובה מבוקש ממוצע כ- 6.8 מ'[22] לעומת גובה מותר 6 מ') הינה שולית, אינה תורמת לשווי ואינה מאפשרת תוספת שימושים מעבר למותר ממילא. להפך, הגבהה זו גוררת עלות עודפת המתבטאת הן בייקור עלות עבודות הגמר של החנויות והן בתחזוקה השוטפת שלהן (מיזוג אוויר למשל). קל וחומר כאשר גובה של 6 מ' לשטחי מסחר הינו בקצה העליון של המקובל בשוק.

לחילופין, עורך תחשיב השבחה בהתאם לטענותיו כפי שיפורטו להלן.

- <u>מקדם השבחה בגין הגבהת קומת המסחר</u>:

לטענת שמאי המשיבה, מקדם ההשבחה בגין הגבהת קומת המסחר באופן כללי הינו בשיעור של 2% באופן גורף וזאת בהתבסס, על שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה גבע בלטר ביום 24.05.2018 ברח' דם המכבים, מודיעין מכבים רעות (גו"ח 5640/6,30), במסגרתה נקבע מקדם השבחה זהה.

אין לערוך הבחנה בין חנויות בהן נתבקשה קומת גלריה לבין אלו שלא, כפי שנערכה בשומת המשיבה, מכיוון והאפשרות להקמת גלריה קיימת גם במצב הקודם הן מבחינת זכויות בניה והן מבחינת מגבלות הגובה. יש לחשב השבחה באופן זהה לכלל יחידות המסחר.

- **<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>:**

- <u>הקלה לתוספת יח"ד (הגדלת צפיפות)</u>:

תחשיב חלופי באם לא תתקבל הטענה כי לא קיימת השבחה:

כמות יח"ד במצב קודם	136
שטח עיקרי למגורים (מ"ר)	10,879
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם (מ"ר)	80
כמות יח"ד לאחר הקלה	176
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב חדש	61.8
שטח שולי ליח"ד	18.18
סה"כ שטח שולי (136 יח"ד * 18.18 מ"ר)	2,472.55
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' לדיור להשכרה	₪6,900
מקדם תוספת שווי לשטח שולי	10%
מקדם הפחתה להתכלות ההקלה	0.97
סה"כ השבחה	**₪1,654,879**

לחילופי חילופין, עורך שמאי המבקשת תחשיב השבחה המבוסס לטענתו על עקרונות השומה המכרעת שערך השמאי המכריע משה נדם לפרויקט 'חלומות' ארנונה' במתחם 'מחנה אלנבי' בעיר ירושלים (גו"ח 30300/29 ו- 30136/47-49), במסגרתו הגיע להשבחה בסך של 1,703,247 ₪ בגין ההקלה לתוספת יח"ד (הגדלת הצפיפות).

[22] למרות שאושרה הקלה להגבהה של 1.32 מ', בפועל לא מבוקש באף יחידה הגבהה של הקומה עד לגובה זה, אלא מקסימום הגבהה של 1.1 מ'.

- הקלה להגבהת קומת המסחר:

מס' יחידה	שטח קומת קרקע (מ"ר)	שטח גלריה (מ"ר)	גובה אפשרי לפי תב"ע (מ')	גובה בהיתר (מ')	הפרש הגובה (מ')	מקדם השבחה	שטח מושבח אקו'
4	81.5		6	6.92	0.92	2%	1.6
5	84.24		6	7.07	1.07	2%	1.7
6	208	77.4	6	6.7	0.7	2%	4.2
10	115.8	46.2	6	6.82	0.82	2%	2.3
11	83.74		6	6.67	0.67	2%	1.7
12	105.41		6	6.67	0.67	2%	2.1
סה"כ	678.7	123.6		40.85			13.6
שטח השבחה אקו' במ"ר							13.6
שווי מ"ר קרקע מבונה							₪16,000
מקדם הפחתה להתכלות ההקלה							0.97
השבחה							**₪210,665**[23]

11.3. <u>הכרעה</u>:

11.3.1 <u>אומדן שווי הקרקע שבנדון - מגורים להשכרה לטווח ארוך (כולל שכ"ד מפוקח בחלק מיח"ד):</u>

- **<u>רקע כללי:</u>**

הפרויקט שבנדון כולל 4 בנייני מגורים בבינוי של 7 קומות (6 קומות וקומת גג חלקית) מעל קומת קרקע מסחרית גבוהה (שבעורפה 2 קומות מגורים), ומעל 2 קומות מרתף חניה.

סה"כ בפרויקט 176 יח"ד המיועדות להשכרה לתקופה של 20 שנים לפחות בבעלות אחודה, כאשר 25% מיח"ד הינן בשכ"ד מפוקח.

הקרקע שבנדון שווקה כאמור ע"י רמ"י בשיתוף עם החברה הממשלתית "דירה להשכיר" (החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ) ועיריית ת"א, במסגרת מכרז פומבי.

המבקשת בתיק שבנדון זכתה במכרז זה כאשר ביום 20.08.2017 נחתם חוזה חכירת הקרקע.

במצב הקודם, עפ"י הוראות תכנית מס' 4415 הותרו 136 יח"ד וקומת מסחר בגובה של 6 מ'.

במצב החדש, אושרו הקלות לתוספת 40 יח"ד ללא תוספת שטח (סה"כ 176 יח"ד) והגבהת קומת המסחר עד לגובה של 7.32 מ' (בנוסף אושרה הקלה להורדת תקן החניה אשר אינה משביחה לדעת הצדדים).

הצדדים חלוקה לעניין שווי הקרקע שבנדון, המהווה קרקע למגורים לשכירות לטווח ארוך כאמור (חלק מיח"ד בשכ"ד מפוקח).

מכיוון והשוק אינו רווי בעסקאות השוואה לקרקעות דומות, הצדדים אומדים את שווי הקרקע בגישות ניתוח שונות.

שמאי המשיבה אומד את שווי הקרקע בהתבסס על שווי הקרקע עם מגבלת השכירות כפי שמתקבל מניתוח המכרז שבנדון (בהתבסס על ההצעה הזוכה במכרז), בהשוואה לשווי קרקע למגורים ללא מגבלת שכירות בסביבת הנכס. מסקנתו הינה כי שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים לשכירות לטווח ארוך בהתאם

[23] תחשיב ההשבחה תוקן לאחר שהוגשה השומה עקב טעות תחשיבית. במקור עמדה ההשבחה על סך של 184,826 ₪.

לנתוני המכרז מהווה שיעור של 77.45% משווי מ״ר קרקע מבונה למגורים ללא מגבלה בסביבת הנכס. שווי מ״ר מבונה למגורים ללא מגבלה הנו 16,296 ₪ נכון למועד המכרז (08/2017). שווי מ״ר מבונה למגורים בסביבת הנכס נכון למועד הקובע להקלות (06/2019) הינו 16,796 ₪ ולפיכך מתקבל כי שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים לשכירות לטווח ארוך הינו 13,008 ₪[24].

שמאי המבקשת אומד את שווי הקרקע בהתבסס על גישת היוון ההכנסות המפורטת בפרק כ״ח לקווים המנחים, כאשר כביקורת טוען כי את שווי הקרקע שמתקבל מניתוח המכרז יש לאמוד בהתאם לממוצע שלושת ההצעות הראשונות ולא בהתאם להצעה הזוכה המשקפת ״מחיר״ ולא ״שווי״. בהתאם לתחשיב שעורך מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים לשכירות לטווח ארוך בנכס שבנדון בסך של 6,900 ₪, המהווים שיעור של כ- 41% משווי מ״ר קרקע מבונה למגורים בסביבת הנכס בהתאם לעמדת המשיבה, בסך של כ- 16,800 ₪.

אני סבורה כי על מנת לאמוד את שווי הקרקע שבנדון, יש לבחון את היחס/מקדם ההתאמה שבין שווי קרקע למגורים עם מגבלת שכירות דומה לבין שווי קרקע למגורים ללא מגבלה זו בסביבה הקרובה ככל שניתן. אנתח שווי קרקע במכרזים דומים באזור המרכז עם מגבלת שכירות דומה, בהשוואה לערכי קרקע למגורים ללא מגבלה באותה הסביבה. מקדם ההתאמה שמתקבל במכרזים אלו צריך להיות דומה גם בניתוח המכרז שבנדון בהשוואה לשווי מגורים בסביבת הנכס.

- **<u>אומדן שווי הקרקע בהתאם למכרז בנכס הנדון, בהשוואה לשווי מגורים ללא מגבלה בסביבת הנכס:</u>**

- **<u>שווי קרקע למגורים ללא מגבלה בסביבת הנכס:</u>**

על מנת לאמוד את יחס שווי הקרקע/מקדם ההתאמה נדרש לבחון מהו שווי קרקע למגורים בסביבת הנכס, ללא מגבלת השכירות.

בחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים וכמו כן בחנתי נתוני שווי באופן עצמאי. להלן אפרט סקירה שערכתי ביחס לנתוני שווי למגורים. בניגוד לנתוני השווי שהציגו הצדדים, עסקאות ההשוואה שהבאתי בחשבון הינן של דירות 4 חדרים בשטח שאינו עולה על כ- 105 מ״ר בממוצע, בדומה לשטח ממוצע של דירה בפרויקט נשוא השומה לפני אישור ההקלה.

בחינת עסקאות השוואה ששטחן הממוצע הינו מעל ל- 120 מ״ר מביא לידי עיוות בבחינת ערכי השווי והפערים הרלוונטיים. אציין כי נתוני עסקאות ההשוואה של שמאי המשיבה למועד המכרז משקף דירה ממוצעת של כ- 130 מ״ר לעומת נתוני השווי למועד הקובע המשקפים דירה ממוצעת של כ- 109 מ״ר, דבר המוביל למסקנה שגויה ביחס לפערי השווי בין המועדים הרלבנטיים.

ראשית אבחן ערכי שווי לדירות 4 חדרים בבניה חדשה בסביבת הנכס, נכון למועד הקובע לשומה, כפי המפורט להלן:

[24] 16,796 ₪ X 77.45% = 13,008 ₪

עסקאות מכר לדירות חדשות בשכונת "המשתלה", בסמוך למועד הקובע שבנדון:

גו"ח	תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
6332/177/11	23.06.17	2	4	109	₪3,580,000	₪32,844
6332/175/9	23.03.17	2	4	95	₪3,180,000	₪33,474
6332/175/52	05.07.20	4	4	105	₪3,525,000	₪33,571
6332/173/18	28.10.19	2	4	100	₪3,425,000	₪34,250
6332/175/50	06.10.19	3	4	107	₪3,510,000	₪32,804
ממוצע				104		₪33,389

מכיוון ולא אותרו על-ידי מספיק עסקאות השוואה לצורך בחינת הפרש השווי בין מועד המכרז (08/2017) לבין המועד הקובע להקלות (06/2019), ערכתי בחינה זו ביחס לדירות יד-שניה בסביבת הנכס שבנדון, כפי המפורט להלן:

עסקאות מכר לדירות יד-שניה בשכונת "המשתלה" – לצורך בחינת מקדם ההתאמה לזמן:

גו"ח	תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
6615/299/59	23.04.18	7	4	107.75	₪3,100,000	₪28,770
6615/299/5	19.11.17	4	4	104.64	₪2,900,000	₪27,714
6615/299/139	03.01.17	6	5	113.36	₪3,400,000	₪29,993
6615/299/167	25.08.16	6	4	88.29	₪3,000,000	₪33,979
6615/299/185	14.01.16	5	4	115.54	₪3,200,000	₪27,696
6615/299/182	23.10.18	4	4	88.29	₪2,700,000	₪30,581
6615/299/27	06.01.19	4	3.5	87.2	₪2,450,000	₪28,096
6615/299/120	16.07.19	4	4	98.1	₪3,100,000	₪31,600
6615/299/178	28.11.19	3	4	88.29	₪2,600,000	₪29,448
6615/299/12	26.06.20	6	5	123.17	₪3,700,000	₪30,040
ממוצע				101		
שווי מ"ר בנוי דירת 4 חדרים מועד קובע 2017						₪29,789
שווי מ"ר בנוי דירת 4 חדרים מועד קובע 2019						₪29,796
פער בשווי בין המועדים הרלוונטיים (2016 – 2018 לעומת 2019 – 2020)						אין פער

בהתאם למפורט לעיל עולה כי לא קיים פער בשווי בין המועדים הקובעים (מועד המכרז והמועד הקובע).[25]

לפיכך, מתקבל כאמור כי שווי מ"ר בנוי לדירת 4 חדרים חדשה בשכונת "המשתלה" (בפרויקטים הממוקמים בסמוך לנכס), ללא מגבלת שכירות, הינו כ- 33,390 ₪ נכון למועד הקובע.

בהתחשב בשטח הדירה הממוצע בעסקאות ההשוואה (כ- 104 מ"ר) לעומת שטח הדירה הרלוונטי בפרויקט שבנדון לפני אישור ההקלה (כ- 92.5 מ"ר), הובא בחשבון כי שווי מ"ר בנוי לדירת 4 חדרים חדשה בשכונת "המשתלה" (בפרויקטים הממוקמים בסמוך לנכס), ללא מגבלת שכירות, הינו בסך של 33,500 ₪.

[25] אציין כי בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדירות המפורסמות ע"י משרד דנוס, אף קיימת ירידה מסוימת בשווי מ"ר בנוי בעיר ת"א, ביחס למועדים הרלוונטיים. בגישה זהירה הונח כי לא קיים שינוי.

- **<u>שווי קרקע למגורים לשכירות לטווח ארוך (בחלק מיח"ד שכ"ד מפוקח) – בהתאם למכרז שבנדון:</u>**

הצדדים חלוקים כאמור ביחס לדרך ניתוח המכרז במסגרתו שווקה הקרקע שבנדון בשנת 2017. הן לעניין התמורה בעסקה שיש להביא בחשבון, הן לעניין הוצאות הפיתוח שיש להביא בחשבון והן לעניין ההתאמה בין זכויות חכירה לזכויות בעלות.

בעוד שההצעה הזוכה הינה בסך של 165,500,000 ₪, ההצעה השנייה נמוכה בכ- 25.25% מהצעה זו וההצעה השלישית נמוכה בכ- 60.12% מהצעה זו.

אני סבורה כי הפערים בין ההצעות, נובעים מכך ששוק הדיור להשכרה לטווח ארוך הכולל שכ"ד מפוקח בחלק מיח"ד, אינו שוק משוכלל יחסית באופן כללי בארץ (אינו רווי בעסקאות כאמור), קל וחומר בעיר ת"א.

לטעמי הפער בין ההצעה הראשונה לשנייה אינו משקף פער קיצוני ולפיכך אני סבורה כי כלל האצבע לאומדן השווי על-ידי ממוצע שלושת העסקאות הראשונות הינו רלוונטי למקרה שבנדון.

הנ"ל עולה בקנה אחד עם הנאמר ע"י השמאי דב בנדל במסגרת בטאון מקרקעין וערכם מתאריך דצמבר 2005, שנמסר על-ידי שמאי המבקשת:

> *"**מנהג רווח אצל השמאים הינו לחשב ממוצע של שלוש התוצאות הגבוהות. התוצאה שמתקבלת מקובלת בד"כ (ככלל אצבע) כמייצגת את שווי השוק**...ככל שניתן להסיק מתוצאות של ההתפלגויות הסטטיסטיות באותם ארבעה מכרזים שבדקתי, נראה לי כי אכן כלל אצבע זה נכון מבחינה מקצועית וראוי להמשיך להשתמש בשיטת: ממוצע שלוש התוצאות הגבוהות מהווה אינדיקציה טובה לשווי שוק...**ככל שהמרחק בין ההצעה הראשונה (המחיר הזוכה) ובין ההצעה השנייה אינו מוגזם (ומבלי לקבוע מסמרות בדבר המרחק הראוי), נראה לי כי ניתן להשתמש בכלל אצבע של: ממוצע שלוש ההצעות הגבוהות מהווה שווי שוק...**" (הדגשות של הח"מ).*

עניין זה אף נדון במסגרת שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע ארז כהן בנכס ברח' המנור 2, אזור התעשיה, חולון (גו"ח 6805/27) וכך נקבע:

> *"ככלל במכרז, הקונים הפוטנציאל בוחנים ומזהים את שווי השוק של הקרקע ומניחים שבמחיר זה יהיו מספר הצעות ולכן בכדי לזכות במגרש יציע המתמודד הצעה העולה על שווי השוק של הנכס (על מנת "לעקוף" את המציעים האחרים). כתוצאה מכך, בהגדרה, הזוכה במכרז הינו המציע ששילם את המחיר הגבוה ביותר ולא את שווי השוק של הנכס. על מנת לנתח באופן נכון את תוצאות המכרזים, יש לבחון את ההצעות שנתקבלו במכרז באופן המנטרל את ההטיה הנ"ל ומנגד ללא מתן משקל להצעות נמוכות שהינן בגדר ניסיון לזכות בנכס במחיר נמוך משווי השוק. **לצורך קביעת שווי השוק של המגרש, חושב***

הממוצע של שלוש ההצעות הגבוהות ביותר כולל ההצעה הזוכה.
התוצאה המתקבל משקפת בדרך הנכונה ביותר את שווי השוק"

להלן שקלול שלושת ההצעות הראשונות במכרז שבנדון:

מס' הצעה	סכום ההצעה
1	₪165,500,000
2	₪132,132,132
3	₪103,360,001
ממוצע	**₪133,664,044**

לעניין המחלוקת בדבר העמסת הוצאות הפיתוח. סד הוצאות הפיתוח הנדרשות בהתאם לחוברת המכרז, הכוללות גם תשלום יחסי עבור רכיב הבנוי כפי שטען שמאי המבקשת, מתקזזות בהשוואה לשווי מ"ר קרקע מבונה למגורים ללא מגבלת שכירות, עת מנוכות עלויות בניה מלאות הכוללות תשלום עבור אגרות והיטלי פיתוח על רכיב הבנוי בשיעור של 100%[26].

אני סבורה, בדומה לעמדת שמאי המבקשת, כי אין להביא בחשבון התאמה בשיעור של 1% בין שווי זכויות חכירה לשווי זכויות בעלות כפי שערך שמאי המשיבה. זכויות החכירה הינן לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה של 98 שנים נוספות ולפיכך סביר כי השוק אינו מייחס הבדל לזכות זו ביחס לזכות בעלות. מעבר לכך, בהתאם למסמכי החוזה עולה כי רמ"י לא תגבה תשלום נוסף על תוספת זכויות בניה שיאושרו ולפיכך גם בפן הזה סביר והשוק אינו מייחס כל הבדל.

אם כן, ההבדל היחידי הינו הצורך באישור רמ"י כתנאי לאישורי תכנית ו/או היתרי בניה. בהתחשב בכך שמדובר בפרויקט חדש המנצל זכויות בניה בהיקף גבוה, לא סביר כי הנ"ל יידרש עד לתום חייו הכלכליים של המבנה וייתכן שאף מעבר לכך. בהתחשב באמור לעיל אני סבורה כי ההבדל הינו שולי ולא משמעותי ולפיכך אני סבורה כי אין להביא בחשבון כל התאמה.

[26] שווי הקרקע במועד הקובע להקלות הינו ביחס לקרקע מפותחת כאשר נדרש תשלום חלקי בשיעור של כ- 33.33% עבור היטלי פיתוח ואגרות ביחס לרכיב הבנוי אותו יש לקזז מההשבחה, ברגע שנוכה שיעור של 100% בעת חילוץ רכיב הקרקע, הנ"ל מתקזז עם העמסת היטלי הפיתוח והאגרות עבור רכיב הבנוי ששולמו במכרז.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

להלן ניתוח המכרז בהתאם למפורט לעיל:

מכרז בשכונת "המשתלה" ת"א	
שווי ממוצע שלושת ההצעות הראשונות במכרז	₪133,664,044
הוצאות פיתוח	₪11,739,948
סה"כ שווי קרקע מפותחת לפי ממוצע שלושת ההצעות הראשונות	₪145,403,992
שטח עיקרי למסחר	1,500
שווי מ"ר מבונה מסחר	₪14,000
שווי זכויות בניה למסחר	₪21,000,000
שטח עיקרי למגורים	10,880
שטחי ממ"ד למגורים (לפי 136 יח"ד * 12.5 מ"ר ליח"ד)	1,700
סה"כ שטח מגורים (פלדלת)	12,580
שווי קרקע בניכוי שווי שטחי המסחר	₪124,403,992
שווי מ"ר מבונה פלדלת (במעוגל) – עם מגבלת שכירות	**₪9,890**
שווי מ"ר פלדלת למועד העסקה ללא מגבלת השכרה	
שווי מ"ר בנוי פלדלת (דירת 4 חדרים חדשה)	₪33,500
בהפחתת מע"מ	₪28,632
בהפחתת רווח יזמי (15%)	₪24,898
עלות בניה כוללת מגלמת חניה	- ₪ 9,000
יתרה לקרקע/שווי מ"ר קרקע מבונה (במעוגל) – ללא מגבלת שכירות	**₪15,900**
יחס שווי קרקע מגורים להשכרה ומגורים ללא מגבלת שכירות	**62.201%**

- **<u>אומדן שווי הקרקע בהתאם למכרזים באזור מרכז הארץ, בהשוואה לשווי קרקע למגורים ללא מגבלה באותה הסביבה:</u>**

כביקורת, על מנת לבחון את סבירות יחס שווי הקרקע/מקדם ההתאמה שהתקבל, נותחו על-ידי מכרזי קרקע למגורים באזור מרכז הארץ, המיועד בדומה לקרקע שבנדון, להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים כאשר שיעור של 25% מיח"ד הינם בדמ"ש מפוקחים, כפי המפורט להלן:

- **<u>מכרז בשכונת תל גיבורים – חולון:</u>**

להלן ניתוח מכרז רמ״י מס׳ תא/167/2017 בגו״ח 6696/119:

מועד העסקה	09/2017
מחיר זכיה	₪18,200,000
הוצאות פיתוח	₪326,042
סה״כ שווי קרקע מפותחת	₪18,526,042
מס׳ יח״ד	42
מגורים שטח עיקרי	3,918
מגורים שטח חדרים על הגג	320
מגורים שטחי ממ״דים	525
סה״כ שטחי מגורים (שטח פלדלת)	4,763
שווי מ״ר קרקע מבונה פלדלת (במעוגל) – עם מגבלת שכירות	₪3,890
שווי מר״מ לפי שומה מכרעת של ארז כהן ברח׳ התאנה 8, שכונת תל גיבורים חולון גו״ח 6996/119 (למועד קובע 16.4.19) בהתאמה למועד המכרז (5%)[27]	₪6,190
שווי מ״ר קרקע מבונה בהתאם לעסקאות מכר דירות מגורים מדווחות - למועד קובע 2017-2018 (מפורטות בתחשיב העזר שלהלן)	₪6,630
שווי מ״ר קרקע מבונה (פלדלת) למועד המכרז (09/2017) ללא מגבלת שכירות	₪6,410
יחס שווי קרקע מגורים להשכרה ומגורים ללא מגבלת שכירות	**60.68%**

להלן תחשיב עזר - ניתוח שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים ללא מגבלה בסביבת הנכס שבנדון, בסמוך למועד המכרז, כפי שנערך על-ידי:

תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ״ר
03.10.2018	6996/147/4	110	2018	₪2,100,000	₪19,091
08.07.2018	6996/147/12	110	2018	₪2,105,850	₪19,144
04.07.2018	6996/147/20	110	2018	₪2,175,850	₪19,780
06.08.2017	6996/147/3	93	2018	₪1,878,277	₪20,197
23.10.2017	6996/147/7	93	2018	₪1,890,380	₪20,327
סה״כ שווי מ״ר בנוי פלדלת בממוצע					₪19,708
בניכוי מע״מ				1.17	₪16,844
בניכוי רווח יזמי				1.15	₪14,647
בניכוי עלויות בניה (כולל מרתף חניה)				₪8,017[28]	₪6,630

[27] אציין כי בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדירות המפורסמות ע״י משרד דנוס, שיעור עליית השווי ברכיב הבנוי אף גבוה יותר בעיר חולון, ביחס למועדים הרלוונטיים. בגישה זהירה הונח שיעור של 5% בלבד.

[28] שוקללה עלות בניה ישירה של שטח עיקרי ממוצע בעסקאות ההשוואה (4,530 ₪ למ״ר)), בתוספת עלות בניית מרפסת סטנדרטית בשטח של 9 מ״ר (1,270 ₪ למ״ר) וחניה תת-קרקעית בשטח של 35 מ״ר (2,760 ₪ למ״ר) – הכל עפ״י מחירון דקל מרץ 2018. בהעמסת ש״ש (1.15) ועלויות עקיפות (1.25), מתקבל סך של 8,017 ₪.

- **<u>מכרז בשכונת הרקפות – ראשל"צ:</u>**

להלן ניתוח מכרז רמ"י מס' מר/182/2016 בגו"ח 4246/8,10:

מועד העסקה	12/2016
מחיר זכיה	₪48,600,000
הוצאות פיתוח	₪19,535,183
סה"כ שווי קרקע מפותחת	₪68,135,183
מס' יח"ד	180
מגורים שטח עיקרי	21,600
מגורים שטחי ממ"דים	2,250
סה"כ שטחי מגורים (שטח פלדלת)	23,850
שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת – עם מגבלת שכירות	₪2,857
שווי מ"ר בנוי פלדלת בניתוח עסקאות מכר מדווחות לדירות מגורים – למועד קובע 2016 (מפורטות בתחשיב העזר שלהלן)	₪5,800
שווי מ"ר קרקע מבונה שנקבע בשומה המכרעת שערכה רינת וויס רביב למגרש 404 במתחם שבנדון בגו"ח 4246/8 בשכונת הרקפות, ראשל"צ למועד קובע 05/2017	₪4,000
שווי מ"ר קרקע מבונה שנקבע בשומה המכרעת שערך שלומי יפה למגרש 303 במתחם שבנדון בגו"ח 4246/175 בשכונת הרקפות, ראשל"צ למועד קובע 11/2016	₪5,000
שווי מ"ר קרקע מבונה (פלדלת) למועד המכרז ללא מגבלת שכירות- בממוצע	₪4,933
יחס שווי קרקע מגורים להשכרה ומגורים ללא מגבלת שכירות	**57.91%**

להלן תחשיב עזר - ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים ללא מגבלה בסביבת הנכס שבנדון, בסמוך למועד המכרז, כפי שנערך על-ידי:

תאריך	גו"ח	מס' חדרים	שטח במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
13.7.2015	4246/203	5	123	2012	₪1,880,000	₪15,285
7.4.2016	4246/203	5	123	2011	₪2,025,000	₪16,463
17.11.2015	4246/202	5	122	2013	₪1,857,000	₪15,221
25.6.2015	4246/198	5	120	2013	₪1,690,000	₪14,083
14.7.2015	4246/198	5	120	2013	₪1,735,000	₪14,458
5.6.2016	4246/202	5	110	2010	₪1,970,000	₪17,909
26.2.2016	4246/203	4	109	2012	₪1,750,000	₪16,055
2.2.2016	4246/199	4	102	2014	₪2,080,000	₪20,392
22.6.2015	4246/198	4	100	2015	₪1,980,000	₪19,800
2.8.2015	4246/198	4	100	2014	₪2,050,000	₪20,500
סה"כ שווי מ"ר בנוי פלדלת בממוצע						₪17,017
בניכוי מע"מ					1.17	₪14,544
בניכוי רווח יזמי					1.15	₪12,647
בניכוי עלויות בניה (מגלם עלות הקמת מרתף חניה תת-קרקעי)					₪6,887[29]	₪5,760
שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל						₪5,800

[29] שוקללה עלות בניה ישירה של שטח עיקרי ממוצע בעסקאות ההשוואה (4,050 ₪ למ"ר)), בתוספת עלות בניית מרפסת סטנדרטית בשטח של 9 מ"ר (1,130 ₪ למ"ר) וחניה תת-קרקעית בשטח של 35 מ"ר (2,100 ₪ למ"ר) – הכל עפ"י מחירון דקל יולי 2013. בהעמסת ש"ש (1.15) ועלויות עקיפות (1.25), מתקבל סך של 6,887 ₪.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

- **<u>מכרז קדמת ראשון – ראשל"צ:</u>**

להלן ניתוח מכרז רמ"י מס' מר/288/2017 בגו"ח 3939/581,582 :

מועד העסקה	01/2018
מחיר העסקה (חכירה ל- 98 שנה)	₪34,000,000
הוצאות פיתוח	₪465,240
סה"כ שווי קרקע מפותחת לפי העסקה	₪34,465,240
מס' יח"ד	60
מגורים שטח עיקרי	7,600
מגורים שטחי ממ"דים	750
סה"כ שטחי מגורים (שטח פלדלת)	8,350
שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת – עם מגבלת שכירות	₪4,128
שווי מ"ר בנוי פלדלת בניתוח עסקאות מכר מדווחות לדירות מגורים ללא מגבלת שכירות	₪7,359
יחס שווי קרקע מגורים להשכרה ומגורים ללא מגבלת שכירות	**56.09%**

להלן תחשיב עזר - ניתוח שווי מר"מ למגורים ללא מגבלה בסביבת הנכס, בסמוך למועד המכרז :

תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	שנת בניה	מחיר	מחיר למ"ר
11.12.2017	3939/598/4	105	2016	₪1,963,221	₪18,697
בניכוי מע"מ				1.17	₪15,981
בניכוי רווח יזמי מופחת				1.15	₪13,896
בניכוי עלויות בניה (ללא מרתף חניה)				₪6,603[30]	₪7,293
שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל					₪7,300
תאריך	**גו"ח**	**שטח במ"ר**	**שנת בניה**	**מחיר**	**מחיר למ"ר**
09.02.2017	3939/293/13	81	2000	₪1,200,000	₪14,815
17.09.2017	3939/291/13	81	1985	₪1,250,000	₪15,432
10.12.2017	3939/291/7	81	1988	₪1,310,000	₪16,173
14.03.2017	3939/337/13	104.1	1984	₪1,750,000	₪16,811
15.08.2017	3939/313/17	113	1998	₪1,800,000	₪15,929
04.05.2017	3939/313/10	104	1998	₪1,580,000	₪15,192
18.01.2017	3939/312/19	94	1982	₪1,550,000	₪16,489
20.10.2017	3939/312/18	94	1987	₪1,585,000	₪16,862
17.09.2017	3939/311/8	104	1981	₪1,540,000	₪14,808
08.08.2017	3939/523/7	120	2001	₪2,100,000	₪17,500
18.05.2017	3939/501/14	104	1996	₪1,730,000	₪16,635
31.01.2017	3939/443/21	105	2001	₪1,980,000	₪18,857
16.01.2017	3939/438/9	105	2003	₪1,960,000	₪18,667
08.01.2017	3939/443/14	96	2001	₪1,785,000	₪18,594
סה"כ שווי מ"ר בנוי פלדלת בממוצע					₪16,626
בניכוי מע"מ				1.17	₪14,210
בניכוי רווח יזמי מופחת				1.10	₪12,918
בניכוי עלויות בניה (ללא מרתף חניה ובקיזוז פחת ממוצע שנצבר)				₪5,500	₪7,418

[30] שוקללה עלות בניה ישירה של שטח עיקרי ממוצע בעסקאות ההשוואה (4,480 ₪ למ"ר)), בתוספת עלות בניית מרפסת סטנדרטית בשטח של 9 מ"ר (1,250 ₪ למ"ר) – הכל עפ"י מחירון דקל מאי 2017. בהעמסת ש"ש (1.15) ועלויות עקיפות (1.25), מתקבל סך של 6,603 ₪. עלות הבניה לדירות ישנה מגלמת רווח יזמי שחוק ופחת שנצבר.

- **<u>מסקנה</u>:**

להלן ריכוז יחס שווי קרקע מגורים להשכרה לעומת מגורים ללא מגבלת השכרה, כפי שעולה מניתוח המכרזים שפורטו לעיל:

מכרז	יחס שווי קרקע מגורים להשכרה ומגורים ללא מגבלת השכרה
שכונת תל גיבורים - חולון	60.68%
שכונת הרקפות - ראשל"צ	57.91%
קדמת ראשון - ראשל"צ	56.09%
ממוצע	**58.22%**

לפיכך, המסקנה שעולה הינה כי יחס שווי קרקע/מקדם ההתאמה שהתקבל מניתוח המכרז בקרקע שבנדון ביחס לשווי קרקע למגורים להשכרה לטווח ארוך לעומת קרקע למגורים ללא מגבלה בסביבת הנכס, בשיעור של כ- 62.201%, הינו סביר ביחס למכרזים אחרים שנערכו באזור מרכז הארץ לקרקעות למגורים עם מגבלת השכרה דומה (לתקופה של 20 שנים כאשר שיעור של 25% מיח"ד הינם בדמ"ש מפוקחים בדומה לנכס שבנדון).

הפער הגבוה יחסית, ייתכן והינו בשל מיקומו העדיף של הנכס באזור הביקוש הגבוה בארץ, לעומת מכרזי הקרקע האחרים בהם ערכי שווי הקרקע נמוכים יותר.

- **<u>התייחסות ליחס שווי הקרקע/מקדם ההתאמה שנקבע בשומות המכריעות שהוצגו על-ידי הצדדים</u>:**

שמאי הצדדים הציגו מספר שומות מכריעות במסגרתן נקבע יחס שווי קרקע/מקדם התאמה בין שווי קרקע למגורים להשכרה לטווח ארוך לעומת קרקע למגורים ללא מגבלה.

מעיון בשומות המכריעות עולה כי רוב השומות אליהן הפנו הצדדים אינן רלוונטיות למקרה שבנדון.

- שמאי הצדדים הפנו אל השומות המכריעות שנערכו ביחס לפרויקט פינוי-בינוי ב"מתחם דפנה ארלוזורוב" בת"א, ע"י השמאים המכריעים שושי שרביט (רח' דפנה 28 גו"ח 6110/226), דורית פריאל (רח' דפנה 18 גו"ח 6110/236), אורית גלן (רח' ארלוזורוב 194 גו"ח 6110/221) ומוטי דיאמנט (גו"ח 6110/221,223). במסגרת שומות אלו נאמד יחס שווי הקרקע/מקדם ההתאמה בהתייחס לשווי קרקע למגורים לשכירות לצמיתות וללא שכ"ד מפוקח, כחלק מפרויקט פינוי-בינוי הכולל יח"ד נוספות. המדובר במוצר אחר לגמרי הכולל מאפיינים אחרים ולפיכך אין רלוונטיות למקרה שבנדון (בו כלל יח"ד הינן להשכרה לתקופה של 20 שנים כאשר שיעור של 25% מיח"ד הן בשכ"ד מפוקח).
- השומה המכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע אמנון נזרי ברח' ציהתל"י 44 – 46 בגו"ח 7047/231 בת"א, אליה הפנה שמאי המשיבה, בדומה למפורט לעיל, אינה רלוונטית למקרה שבנדון לאור מאפייני הפרויקט שנסקר בשומה המכרעת המהווה קרקע למגורים לשכירות לצמיתות וללא שכ"ד מפוקח.
- השומה המכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע אריה אריאל ברח' דן שומרון 12 בגו"ח 6536/975 בהרצליה, אליה הפנה שמאי המבקשת, גם היא אינה רלוונטית למקרה שבנדון לאור מאפייני הפרויקט שנסקר בשומה המכרעת המהווה קרקע למגורים לשכירות לתקופה של 15 שנים, כאשר 100% מיח"ד הינן בשכ"ד מפוקח. תנאים אלו ודאי משפיעים על שווי הקרקע וכתוצאה מכך על היחסיות/מקדם ההתאמה לשווי קרקע למגורים ללא מגבלה.

- השומות המכריעות שנערכו ע"י תמיר שדה ברח' חטיבת אלכסנדרוני בגו"ח 6862/57 ברמת השרון וע"י גיל הרצברג במתחם הכוכבים בגו"ח 6423/10-10 בהרצליה, אליהן הפנה שמאי המבקשת, מתבססות על מכרזי קרקע ממועדים 12/2013 ו- 08/2014. לאור העובדה כי שוק המגורים לשכירות לטווח ארוך אינו שוק משוכלל כאמור, סביר כי שוק זה משתכלל מעת לעת ולפיכך אני סבורה כי לא נכון להתבסס על מכרזי קרקע למועדים קובעים ישנים יחסית.
- יחס שווי הקרקע/מקדם ההתאמה כפי שנקבע במסגרת השומה המכריעה שנערכה ע"י השמאי המכריע משה נדם במתחם אלנבי בגו"ח 30136/47-49 בירושלים, אליה הפנה שמאי המבקשת, הינו חריג לטעמי.
- במסגרת השומה המכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע ארז כהן ברח' התאנה 8 בגו"ח 6996/119 חולון, נקבעו ערכי שווי המשקפים יחס שווי קרקע/מקדם התאמה בשיעור של 58%, התואם בקירוב את מסקנותיי.

- **<u>קביעת שווי הקרקע עפ"י פרק כ"ח לקווים המנחים:</u>**

שמאי המבקשת מעריך את שווי הקרקע בהתבסס על גישת היוון ההכנסות בהתאם לפרק כ"ח לקווים המנחים שפורסמו ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.

במסגרת סעיף 5.3 לפרק כ"ח לקווים המנחים (גישה שמאית מומלצת להערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה) נקבע:

> *"**הגישה השמאית המובילה (בעלת תוקף גבוה) לשומת זכויות לקרקע לנכס מניב הינה גישת ההשוואה**. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות (בעלת תוקף בינוני/נמוך) – חילוץ משווי בנוי שחושב כאמור בפרק 5.2 לעיל, בניכוי רווח יזמי רלוונטי (ראה פירוט בסעיף 5.7) ועלויות הקמה (לרבות עלויות מימון).*
>
> *כאמור, ככל שייבנו יותר מתמחי דיור להשכרה ויאספו נתוני שווי איכותיים, יש להעריך את שווי הקרקע **בגישת ההשוואה, כגישה מובילה**, ולהשתמש בגישת העלויות כביקורת.*
>
> *בעת שימוש בגישת ההשוואה לקרקעות בייעוד להשכרה ארוכת טווח, יש לבצע התאמות למאפיינים המיוחדים של הנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה" (הדגשה של החי"מ).*

אני סבורה כי גישת היוון ההכנסות הינה בעלת רגישות גבוהה יחסית, שינוי מינימאלי בשיעור ההיוון או בכל פרמטר אחר יניב תוצאה שונה לגמרי, אף בסטייה של מיליוני שקלים. כך לדוגמא, התבססות שמאי המבקשת על דמ"ש מפוקחים הנכונים לשנת 2017, בעוד שהמועד הקובע הינו כאמור בשנת 2019, ייתכן ומובילה למסקנה אחרת. בדומה לכך, גם שינוי בעלויות הבניה שהובאו בחשבון במסגרת התחשיב שערך, בסך של 9,500 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ ובניכוי עלויות מימון עודפת, סביר ותוביל למסקנה אחרת.

בהינתן מס' מכרזי קרקע הכוללים מאפיינים דומים (שכירות לתקופה של 20 שנים ושכ"ד מפוקח ב-25% מסך יח"ד), כאשר ניתוחם מעלה מסקנת יחס שווי קרקע/מקדם התאמה בדומה לנכס שבנדון, עדיף לטעמי להתבסס על גישת השוואה זו ולא על גישת בעלת תוקף נמוך יותר כמפורט לעיל.

11.3.2 <u>התכלות הזכויות שאושרו במסגרת ההקלה</u>:

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון כי ההקלה כפופה להיתר הבניה והיא אינה לצמיתות ולפיכך כאשר המבנה יגיע לתום חייו הכלכליים יפקעו הזכויות שאושרו במסגרת ההקלה. הפחתה זו הוערכה על-ידו לפי מקדם 0.97 מההשבחה.

לטענת שמאי המשיבה יש לדחות את טענת שמאי המבקשת ביחס להפחתה בגין התכלות ההקלה שכן ההנחה היא שמכיוון ומדובר במבנה שטרם נבנה, שיתוחזק ע"י היזם, ההנחה היא כי תוחלת החיים של המבנה תהיה ארוכה מאוד ולפיכך מקדם הפחתה, ככל וקיים, שואף לאפס.

אני דוחה את טענת שמאי המבקשת לעניין זה.

כפי שטען שמאי המשיבה, מכיוון ומדובר במבנה חדש שטרם נבנה, בהיקף בינוי גדול יחסית, אשר יתוחזק ע"י היזם בתקופת ההשכרה, כאשר לאחר תקופה זו יצטרך היזם למכור את המבנה ולפיכך סביר כי ירצה לשמור על מצב תחזוקה טוב, אני בספק אם קיים הבדל בין תוחלת החיים הכלכליים של המבנה לבין שווי לצמיתות. פער כזה ככל וקיים, הינו שולי בעיניי ולא סביר שבא לידי ביטוי בשווי שוק.

11.3.3 <u>הקלה לתוספת יח"ד (הגדלת הצפיפות)</u>:

לטענת שמאי המשיבה, בעקבות אישור ההקלה להגדלת הצפיפות (תוספת יח"ד) נוצרה השבחה המוערכת בשיעור של 20% ביחס לשטח שולי של כ- 18.8 מ"ר בממוצע לכל יח"ד שהפך לשטח גרעיני במצב החדש. לטענת שמאי המבקשת, לאור טעמי השוק בשכונה דמי השכירות למ"ר, מגבלת השכירות הקיימת בנכס, העלויות בגין תוספת יח"ד וההשפעות על מאפייני הבינוי של הפרויקט, לא נוצרה השבחה בגין אישור ההקלה להגדלת הצפיפות (תוספת יח"ד). לחילופין, טוען כי מקדם ההשבחה להמרת שטח שולי לשטח גרעיני הינו בשיעור של 10%.

טענת שמאי המבקשת כי לא קיימת השבחה לאור טעמי השוק בשכונה, לא הוכחה בשומת המבקשת. בסתירה לעמדתו, במסגרת נספח ד' שהציג, נקבעו על ידו ערכי שווי בהתבסס על נתוני השוואה לדירות 2 חד' – 4 חד' , המצביעים על פער ושוליות לדירות גדולות יותר.

ההקלה התירה תוספת יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי, כך שבמצב קודם ניתן לבנות 136 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 80 מ"ר עיקרי ליח"ד (92.5 מ"ר כולל ממ"ד) ובמצב חדש ניתן לבנות 176 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 62 מ"ר עיקרי ליח"ד (74 מ"ר כולל ממ"ד).

את ההשבחה ביחס לביטול השוליות ניתן לחשב או על ידי בחינת שווי מצב קודם (שווי מ"ר קרקע מבונה לדירת 4 חדרים כפול סך השטח העיקרי) לעומת שווי מצב חדש (שווי מ"ר קרקע מבונה לדירת 3 חדרים

כפול סך שטח העיקרי), או על ידי הכפלת שיעור מקדם ביטול השוליות בשטח השולי שהפך לשטח גרעיני, בהתייחס לערכי שווי של דירת 3 חדרים במצב החדש.

בחנתי את השפעת השוליות בין דירות 3 חדרים לבין דירות 4 חדרים, בשטח הדומה ככל שניתן לשטח הדירה הממוצעת כאמור לעיל, הן על-פי עסקאות השוואה, הן על-פי דמ"ש המפוקחים שנקבעו בהסכם בפרויקט שבנדון והן עפ"י דמ"ש מבוקשים, כפי המפורט להלן:

- דמ"ש מפוקחים בהתאם להסכם בפרויקט שבנדון:

מס' חדרים	שטח מוערך (מ"ר)	דמ"ש מפוקחים לחודש	פער בדמ"ש
דירת 2 חדרים	50	₪64	
דירת 3 חדרים	75	₪64	
דירת 4 חדרים	100	₪60	**0.938**

- דמ"ש מבוקשים בשוק חופשי בהתאם לאתר האינטרנט 'יד 2':

דמ"ש מבוקשים בהתאם לאתר האינטרנט 'יד 2'					
דירות 3 חדרים					
כתובת	**קומה**	**שטח דירה (מ"ר)**	**מס' חדרים**	**דמ"ש מבוקשים / חודש**	**דמ"ש מבוקשים למ"ר / חודש**
משה קול 1	1	70	2	₪5,700	₪81
אלכסנדר ששה ארגוב 21	6	75	3	₪6,700	₪85[31]
אלכסנדר ששה ארגוב 21	6	80	3	₪6,800	₪81[32]
סה"כ בממוצע		**75**			**₪82**
ההפרש בשווי דמ"ש בשווי חופשי לעומת דמ"ש מפוקחים				(₪ 64/ ₪ 82)	78%
דירות 4 חדרים					
כתובת	**קומה**	**שטח דירה (מ"ר)**	**מס' חדרים**	**דמ"ש מבוקשים / חודש**	**דמ"ש מבוקשים למ"ר / חודש**
משה וילנסקי 5	2	106	4	₪7,500	₪71
לוין קיפניס	4	90	4	₪7,250	₪81
מרדכי זעירא	1	90	3	₪6,800	₪76
סה"כ בממוצע		**95**			**₪76**
ההפרש בשווי דמ"ש בשווי חופשי לעומת דמ"ש מפוקחים				(₪ 76/ ₪ 60)	79%
פער בדמ"ש בין דירת 3 חדרים לדירת 4 חדרים					**0.93**

[31] הובאה בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 5% לאור יוקרתיות הפרויקט (כולל חד"כ, בריכה וכו').
[32] הובאה בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 5% לאור יוקרתיות הפרויקט (כולל חד"כ, בריכה וכו').

- עסקאות השוואה לדירות מגורים יד-שניה:

גו"ח	תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
6615/301/10	27.12.18	3	3	75.428	₪2,470,000	₪32,746
6615/301/24	29.07.18	2	3	76.005	₪2,550,000	₪33,550
6615/299/91	29.10.19	3	3	73.03	₪2,500,000	₪34,233
6615/299/25	11.01.19	4	3	73.03	₪2,512,000	₪34,397
6615/299/69	26.05.18	2	3	79.57	₪2,424,000	₪30,464
6615/299/98	18.03.18	5	3	71.94	₪2,550,000	₪35,446
6615/299/41	06.12.16	8	3	73.03	₪2,300,000	₪31,494
6615/299/33	05.09.16	6	3	73.03	₪2,540,000	₪34,780
6615/304/129	02.08.16	4	2	68.997	₪2,000,000	₪28,987
6615/301/11	12.01.16	3	3	79.788	₪2,375,000	₪29,766
ממוצע				**74.4**		**₪32,586**
6615/299/59	23.04.18	7	4	107.75	₪3,100,000	₪28,770
6615/299/5	19.11.17	4	4	104.64	₪2,900,000	₪27,714
6615/299/139	03.01.17	6	5	113.36	₪3,400,000	₪29,993
6615/299/167	25.08.16	6	4	88.29	₪3,000,000	₪33,979
6615/299/185	14.01.16	5	4	115.54	₪3,200,000	₪27,696
6615/299/182	23.10.18	4	4	88.29	₪2,700,000	₪30,581
6615/299/27	06.01.19	4	3.5	87.2	₪2,450,000	₪28,096
6615/299/120	16.07.19	4	4	98.1	₪3,100,000	₪31,600
6615/299/178	28.11.19	3	4	88.29	₪2,600,000	₪29,448
6615/299/12	26.06.20	6	5	123.17	₪3,700,000	₪30,040
ממוצע				**101**		**₪29,792**
פער בשווי מ"ר בנוי בין דירת 3 חדרים לבין דירת 4 חדרים						**0.914**

מהאמור לעיל, מתקבל כי הפער בשווי מ"ר בנוי בין דירת 3 חדרים בשטח ממוצע של כ- 74 מ"ר לבין דירת 4 חדרים בשטח ממוצע של כ- 101 מ"ר, הינו כ- 7% בממוצע (במעוגל)[33].

כפי שפורט לעיל, שווי מ"ר בנוי פלדלת לדירות 4 חדרים בבניה חדשה בשטח ממוצע של כ- 95 מ"ר בסביבת הנכס, הוערך על-ידי בסך של כ- 33,500 ₪.

בהתאם לכך, מתקבל כי שווי מ"ר בנוי פלדלת לדירות 3 חדרים בבניה חדשה בשטח ממוצע של כ- 75 מ"ר בסביבת הנכס, הינו כ- 36,000 ₪[34].

[33]

נתון שווי	שיעור הפער
דמ"ש מפוקחים	94%
דמ"ש מבוקשים	93%
עסקאות השוואה	91%
ממוצע	**93%**

[34] 33,500 / 0.93 ₪.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

מכיוון ועסקינן בשוליות ביחס למרכיב הקרקע ולא למרכיב הבנוי, אחלץ את שווי הקרקע מהשווי הבנוי אליו הגעתי.

במסגרת חילוץ שווי הקרקע, הופחתו על-ידי עלויות בניה גבוהות יותר לדירות 3 חדרים, בהתבסס על בדיקה שערכתי במחשבון דקל לפרויקט הבניה הכולל 136 יח״ד לעומת 176 יח״ד. עלויות אלו באות לידי ביטוי, בין היתר, בהקמת חדרים רטובים נוספים, דודי שמש נוספים, מרפסות נוספות, ממ״דים ע״ח שטחי שירות וכיו״ב.

כך התקבל, כי מקדם ההשבחה לשטח השולי שהפך לשטח גרעיני, הינו כ- 24.81% בהתאם לתחשיב המפורט להלן:

	דירת 3 חדרים	**דירת 4 חדרים**	**פער בשווי למ״ר**
שווי מ״ר בנוי	₪36,000	₪33,500	0.93
בניכוי מע״מ (17%)	₪30,769	₪28,632	
בניכוי יזמות (15%)[35]	₪26,756	₪24,898	
עלויות בניה[36]	9,900 ₪ -	9,000 ₪ -	
שווי מ״ר קרקע מבונה במעוגל (בניכוי עלויות בניה מגלמות מרתף חניה)	**₪16,850**	**₪15,900**	0.94

מס׳ חדרים	**שטח (מ״ר)**	**שווי למ״ר קרקע מבונה למגורים בשוק חופשי ללא מגבלת שכירות**	
4	79.99	₪15,900	₪1,271,841
3	61.81	₪16,850	₪1,041,499
פער	18.18		₪230,343
שטח שולי שהפך לגרעיני בכל דירה בממוצע			18.18
שווי מ״ר קרקע מבונה שולי בשוק החופשי (18.18 ₪ / 238,342 ₪)			₪12,670
מקדם התאמה לשווי מ״ר קרקע מבונה מגורים עם מגבלת השכירות לעומת שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים בשוק החופשי ללא מגבלה			62.201%
שווי מ״ר קרקע מבונה שולי מתואם עם מגבלת שכירות (12,670 ₪ X 62.2%)			₪7,881
שווי מ״ר קרקע מבונה עם מגבלת שכירות - דירת 3 חדרים (16,850 ₪ X 62.2%)			₪10,480
שיעור שווי שטח שולי עם מגבלת שכירות משווי שטח גרעיני עם מגבלת שכירות (בדירות 3 חדרים)			75.2%[37]
מקדם השבחה להמרת שטח שולי לשטח גרעיני			**24.8%**

כביקורת, אציין כי מקדם זה הינו סביר ביחס לטווח הרווח כפי שנקבע בהתאם למס׳ רב של שומות מכריעות, הנע בגבולות שבין 20% - 30% לרוב, כפי שהובא על-ידי שמאי המשיבה.

אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת ביחס להשפעה השלילית שנגרמת לפרויקט בשל תוספת יח״ד לפרויקט.

אני סבורה כי לאור אישור ההקלה לתוספת יח״ד יש להביא בחשבון הפחתה לשווי המצב החדש ביחס לשווי המצב הקודם, אך לא בשל הגדלת הצפיפות. בהתחשב בכך שממילא גם במצב הקודם מדובר

[35] בהתאם להסכמת הצדדים.
[36] בהתאם למחשבון דקל. אומדן עלות הפרויקט בחלוקה ל- 136 יח״ד ובחלוקה ל- 176 יח״ד (ללא שינוי שטחים למעט תוספת 9 מ״ר מרפסת לכל יח״ד ובתוספת ממ״ד לכל יח״ד ע״ח שטח שירות משותף ובשינוי שטח תת קרקעי עבור מקומות החניה).
[37] 10,534 ₪ / 7,921 ₪

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

בפרויקט מגורים עם חזית מסחרית בבניה רוויה, בהיקף בינוי ומספר יח״ד גבוה, אני בספק אם קיימת השפעה על הגדלת הצפיפות לקומה/לבניין. ככל וקיימת, בדומה לעמדת שמאי המשיבה אני סבורה כי תוספת שטחי המגורים שהתאפשרה בגין הגבהת קומת המסחר במצב החדש, תרמה להקטנת הצפיפות בכל קומה בממוצע.

מנגד, אני סבורה כי חלק מיח״ד שנוספו במסגרת ההקלה, מהוות דירות ״כלואות״ עם כיוון אוויר אחד, לעומת דירות עם שני כיווני אוויר במצב הקודם, וכרווח בעסקאות ההשוואה.

מעיון בתשריטי הקומות ובתמהיל יח״ד המצורף להרמוניקת היתר הבניה, עולה כי הדירות ״הכלואות״ מהוות דירות 2 חדרים בשטח עיקרי של כ- 35.44 מ״ר.

להלן סקירת אפשרויות ניצול יח״ד במצב הקודם (ללא ההקלה לתוספת יח״ד והגבהת קומת המסחר), לעומת המצב החדש לאחר אישור ההקלה לתוספת יח״ד והגבהת קומת המסחר שיצרה אפשרות לניצול מחצית מהקומה (קומה 1) לשטחי מגורים:

מצב חדש								
בנין	**קומה**	**מס׳ קומות**	**מס׳ בניינים**	**סה״כ יח״ד**	**מס׳ יח״ד עם שני כיווני אוויר - בבניין**	**סה״כ יח״ד עם שני כיווני אוויר - בפרויקט**	**מס׳ יח״ד ״כלואות״ עם כיוון אוויר אחד - בבניין**	**סה״כ יח״ד ״כלואות״ עם כיוון אוויר אחד - בפרויקט**
B,C,D[38]	קומת קרקע	1	3		2	6	0	0
B,C,D[39]	קומה 1	1	3		2	6	2	6
A,B,C,D	קומות 2 - 7	6	4		4	94[40]	2	48
A,B,C,D	קומה 8	1	4	176	4	16	0	0
סה״כ				176		122		54

מצב קודם								
בנין	**קומה**	**מס׳ קומות**	**מס׳ בניינים**	**סה״כ יח״ד**	**מס׳ יח״ד עם שני כיווני אוויר - בבניין**	**סה״כ יח״ד עם שני כיווני אוויר - בפרויקט**	**מס׳ יח״ד ״כלואות״ עם כיוון אוויר אחד - בבניין**	**סה״כ יח״ד ״כלואות״ עם כיוון אוויר אחד - בפרויקט**
B,C,D[41]	קומת קרקע	1	3		2	6	0	0
A,B,C,D	קומות 1 - 6	6	4		4	94		0
A,B,C,D	קומה 7	1	4		4	16		0
סה״כ				136		116		20

הפער בין מצבי התכנון (מס׳ יח״ד)								**34**

מהאמור לעיל עולה כי בהשוואת מצבי התכנון, 34 יח״ד ״כלואות״ נוספו במצב החדש, מתוך סה״כ 40 יח״ד שאושרו בהקלה.

[38] שטח הקומה בבניין A נוצל לשטחי שירות משותפים שנדרשו ולרבות רמפת ירידה לחניון.
[39] שטח הקומה בבניין A נוצל לשטחי שירות משותפים שנדרשו.
[40] בקומה 2 של בניין A קיימות רק 4 יח״ד, 2 יח״ד עם שתי כיווני אוויר ו- 2 יח״ד ״כלואות״ עם כיוון אוויר אחד.
[41] שטח הקומה בבניין A נוצל לשטחי שירות משותפים שנדרשו ולרבות רמפת ירידה לחניון.

אורי שמואלי- שמאי מקרקעין

במסגרת שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע משה נדם במתחם 'מחנה אלנבי' בירושלים (גו"ח 30136/47-49, 30300/29), אליה הפנה שמאי המבקש, נקבע כי מקדם ההפחתה לדירות "כלואות" עם כיוון אוויר אחד הינו בשיעור של 10%. מקדם זה נמצא סביר בעיני ואני בוחרת לאמצו.

אני דוחה את טענת שמאי המבקשת ביחס לכך שבעקבות תוספת יח"ד/הגדלת הצפיפות לפרויקט (ללא תוספת שטחים) גדל הגרעון המובנה בפעילות הניהול ולכן יש להביא בחשבון הפחתה לעניין זה.

אכן, מחד, דמי הניהול, שנגזרים משטחי הפרויקט, לא משתנים בעקבות תוספת יח"ד, ומאידך, סביר כי נוצר עומס נוסף על השטחים המשותפים ועל ההתנהלות הנדרשת.

אלא שלטעמי מכיוון והעומס שנוצר הוא יחסי מאוד ומתבטא רק בחלק מצומצם מהשטחים המשותפים, ומכיוון ושיעור יח"ד המוגבלות בדמ"ש ודמי ניהול מקסימאליים/מפוקחים מהווה כ- 25% בלבד מסך יח"ד בפרויקט, ומכיוון ותקופה השכירות קצובה ל- 20 שנים בלבד, הגדלת הגרעון, ככל וקיימת הינה שולית בעיני. ממילא, לא הוצג בפני תחשיב שמעיד על הגדלת הגרעון ולא הוכח בפני אחרת.

לפיכך, אני דוחה את טענת שמאי המבקשת לעניין זה.

בהערת אגב אציין כי בפרויקט להשכרה ארוכת טווח קיימות הטבות מיסוי שעיקרן מס הכנסה מופחת ופחת מואץ בתנאים מסוימים, לרבות בתנאי מגבלת דמ"ש חודשיים ממוצעים ליח"ד בסך שלא יעלה על 6,200 ₪.

קרי, יתכן ואף אם תוספת יח"ד גררה הגדלת הגירעון באופן יחסי ושולי, היא יצרה מנגד אפשרויות לניצול הטבות מס כמפורט לעיל.

- **<u>תחשיב השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד (הגדלת צפיפות):</u>**

שטח עיקרי למגורים (מ"ר)	10,879.23
כמות יח"ד במצב קודם	136
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב קודם (מ"ר)	79.99
כמות יח"ד במצב חדש	176
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד במצב חדש	61.81
שטח שולי ליח"ד	18.18
סה"כ שטח שולי (136 יח"ד * 18.18 מ"ר)	2,472.55
מקדם תוספת שווי לשטח שולי	24.8%
סה"כ שטח שהושבח	613.2
מס' דירות "כלואות" עם כיוון אוויר אחד	34
שטח עיקרי דירה "כלואה" עם כיוון אוויר אחד	35.44
מקדם הפחתה לשווי דירה "כלואה" עם כיוון אוויר אחד	0.1
סה"כ הפחתה בשטח אקו'	-120.5
שטח אקו' שהושבח בניכוי הפחתה לדירות "כלואות" עם כיוון אוויר אחד	492.7
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' לדיור להשכרה לטווח ארוך – לדירות 3 חדרים	₪10,480
סה"כ השבחה	**₪5,163,534**

11.3.4 <u>הקלה להגבהת קומת המסחר</u>:

לטענת שמאי המשיבה, ההשבחה הרלוונטית למימוש המבוקש בגין אישור ההקלה להגבהת קומת המסחר בחנויות בהן נתבקש ניצול ההקלה, מוערכת בשיעור של 5% לתוספת הגובה בשטחי המסחר בהן לא נתבקשה גלריה ובשיעור של 25% לשטחי הגלריות בחנויות בהן נתבקש ניצולם.

לטענת שמאי המבקשת, הגבהת קומת המסחר מהווה אילוץ תכנוני לאור הטופוגרפיה בתחום הקרקע והדרישה לעיצוב הבניינים באופן אחיד. השבחה זו שוליות והעלות העודפת להקמתה עולה על תרומתה. לחילופין, סבור כי מקדם ההשבחה הראוי הינו בשיעור של 2% בלבד באופן גורף ללא הבחנה בין חנויות בהן נתבקש ניצול גלריות.

אני דוחה את טענת שמאי המבקשת כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה להגבהת קומת המסחר מ- 6 מ׳ עד לכ- 1.32 מ׳ נוספים. טענה זו לא הוכחה על ידו.

אני סבורה כי הגבהת גובה החלל המסחרי, מאפשר ניצול החלל לצורכי אחסון, התקנת ציוד טכני חשוב בצמוד לתקרה כדוגמת מיזוג מרכזי, גופי תאורה גדולים, צנרת חשמל וכדומה.

מעיון בהרמוניקת היתר הבניה עולה כי ההקלה להגבהת קומת המסחר, נוצלה בחנויות 4, 5, 6, 7, 10, 11, ו – 12. שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון השבחה להגבהת חנות מס׳ 7, ככל הנראה לאור ההגבהה השולית יחסית (מ- 6 מ׳ לכ- 6.22 מ׳) ולפיכך אני מקבלת את עמדת הצדדים.

אני מקבלת את טענת שמאי המבקשת לעניין העלויות העודפות שיש להביא בחשבון בעת הגבהת קומת המסחר, מעבר לתרומה שנוצרה.

בבדיקה שנערכה על-ידי במחשבון דקל, עולה כי קיים פער בין עלות בניה ממוצעת למ״ר קומת מסחר בגובה של 6 מ׳ לעומת קומת מסחר בגובה של כ- 7 מ׳ (המהווה את הגובה הממוצע של יחידות המסחר שהוגבהו). בעוד שעלות בניה ישירה ממוצעת למ״ר בקומת מסחר בגובה של כ- 6 מ׳ הינה כ- 6,560 ₪, עלות בניה ישירה ממוצעת למ״ר בקומת מסחר בגובה של כ- 7 מ׳ הינה כ- 7,685 ₪.

בהתחשב בכך שאלמנט הגובה הינה אחד משלושת האלמנטים מהם מורכב מטר מעוקב (אורך, רוחב, גובה), אני סבורה כי התרומה לשווי מ״ר בנוי בגין אישור הקלה להגבהת קומה המסחר מהווה לטעמי השבחה בשיעור של 1/3 משיעור תוספת הגובה (כפי שקבעו שמאים מכריעים רבים).

לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהציג שמאי המשיבה ביחס לשווי שטחי המסחר במועד המכרז ובמועד הקובע ומכיוון ושמאי המבקשת לא חלק על ערכי שווי אלו ואף אימצם, אני מקבלת את ערכי השווי לשטחי המסחר כפי שהוצגו בשומת המשיבה, כ- 14,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה למסחר למועד המכרז (08/2017) וכ- 16,000 ₪ למ״ר קרקע מבונה למסחר למועד הקובע (06/2019).

- <u>תחשיב מקדם ההשבחה המשוקלל (ביחס לשטח קומת הקרקע של יחידות המסחר)</u>:

כפי המפורט לעיל, שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי למסחר נכון למועד הקובע להקלות, הינו בסך של 16,000 ₪. בשימוש בגישת העלות, מתקבל כי שיעור שווי מ״ר קרקע מבונה הינו כ- 52.9% משווי מ״ר בנוי ולפיכך בהחלת תרומת תוספת הגובה (המהווה 1/3 ביחס לשווי מ״ר קרקע מבונה) על שווי מ״ר בנוי ובחילוץ שווי מ״ר קרקע מבונה בניכוי עלויות הבניה לקומת מסחר בגובה של כ- 7 מ׳, מתקבלת המסקנה כי הפער בין שווי מ״ר קרקע מבונה בקומת מסחר בגובה של כ- 7 מ׳ לעומת קומת מסחר בגובה של כ- 6 מ׳, הינו כ- 18% (המהווה את שיעור ההשבחה המוערך לתוספת הגובה, ביחס לשווי מ״ר קרקע מבונה).

להלן תחשיבים רלוונטיים ביחס ליחידות המסחר שבנדון, בהתאם למפורט לעיל:

<u>יחידות מסחר מס׳ 4, 5, 11, 12 (אינן כוללות קומת גלריה)</u>:

מס׳ יחידת מסחר	**4**	**5**	**11**	**12**
גובה גלריה לאחר הקלה (מ׳)	7.22	7.22	6.82	6.82
גובה גלריה לפי תב״ע (מ׳)	6	6	6	6
שיעור הפרש הגובה	20%	20%	14%	14%
שיעור השבחה מוערך	18%	18%	18%	18%
שיעור ההשבחה לתוספת הגובה	3.66%	3.66%	2.46%	2.46%
שטח יחידת המסחר (מ״ר)	81.5	84.24	83.74	105.41
שטח אקו׳ מושבח	2.98	3.08	2.06	2.59
מקדם השבחה	3.66%	3.66%	2.46%	2.46%
מקדם שוליות	0.7	0.7	1	1
מקדם ההשבחה המשוקלל	2.56%	2.56%	2.46%	2.46%
מקדם השבחה ממוצע במעוגל	**2.5%**			

<u>יחידות מסחר מס׳ 6 ו- 10 (כוללות שטחי גלריה)</u>:

יחידת מסחר מס׳ 6		
	מצב קודם (גובה במ׳)	מצב חדש (גובה במ׳)
גובה לפי תבע/הקלה	6	7
גובה בניכוי עובי תקרה	4.88	5.88
גובה שטח גלריה מינימאלי	2.2	2.95
גובה שטח חנות מתחת לגלריה	2.68	2.93
יחידת מסחר מס׳ 10		
	מצב קודם (גובה במ׳)	מצב חדש (גבוה במ׳)
גובה לפי תבע/הקלה	6	7.07
גובה בניכוי עובי תקרה	4.6	5.67
גובה שטח גלריה מינימאלי[42]	2.2	2.71
גובה שטח חנות מתחת לגלריה	2.4	2.96

[42] עפ״י סעיף 2.03(א) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש״ל – 1970, גובה מינימאלי של יציע הינו 2.20 מ׳ וגובה מינימאלי של החלל שבין היציע לבין הרצפה שמתחתיו הינו 2.2 מ׳.

מס' יחידת מסחר	6	10
גובה גלריה לאחר הקלה	2.95	2.71
גובה גלריה אפשרי לפי תב"ע	2.2	2.2
שיעור הפרש הגובה	34%	23.18%
שיעור השבחה מוערך	18%	18%
שיעור ההשבחה לתוספת הגובה	6.14%	4.17%
שטח הגלריה	77.4	46.2
שטח מושבח	4.75	1.93
מקדם שווי גלריה	0.6	0.6
שטח אקו' מושבח בגלריה	2.85	1.16
גובה מתחת לגלריה לאחר הקלה	2.93	2.96
גובה מתחת לגלריה לפי תב"ע	2.68	2.40
שיעור הפרש הגובה	9%	23%
שיעור השבחה מוערך	18%	18%
שיעור ההשבחה לתוספת הגובה	1.68%	4.20%
שטח מתחת לגלריה	77.4	46.2
שטח מושבח	1.3	1.94
מקדם שווי שטח מתחת לגלריה	0.70	0.70
שטח אקו' מושבח מתחת לגלריה	0.91	1.36
סה"כ שטח אקו' מושבח בגלריה ומתחת לגלריה	3.76	2.51
שטח הגלריה	77.40	46.20
שיעור ההשבחה לשטח בגלריה ומתחת לגלריה (A)	4.86%	5.44%
שיעור שטח הגלריה ביחס לשטח קומת הקרקע (B)	37.21%	39.90%
שטח יחידת המסחר שאינו בגלריה ומתחת לגלריה	130.6	69.6
מקדם השבחה (C)	2.5%	2.5%
השבחה לשטח יחידת המסחר שאינו בגלריה ומתחת לגלריה	3.27	1.74
שיעור השטח שאינו בגלריה ומתחת לגלריה ביחס לשטח קומת הקרקע (D)	62.79%	60.10%
סה"כ מקדם השבחה משוקלל[43]	3.38%	3.67%

[43] (A X B) + (C X D)

- **<u>תחשיב השבחה בגין הקלה להגבהת קומת המסחר:</u>**

מס׳ יחידה	שטח קומת קרקע (מ״ר)	שטח גלריה (מ״ר)	גובה לפי תב״ע	גובה בהיתר בניה	הפרש הגובה	עובי תקרה	גובה קומה מתחת לגלריה נטו	גובה גלריה נטו	מקדם השבחה משוקלל (ביחס לשטח קומת הקרקע)	שטח מושבח אקו׳
4	81.5		6	7.22	1.22				2.5%	2
5	84.24		6	7.22	1.22				2.5%	2.1
6	208	77.4	6	7	1	1.12	2.93	2.95	3.38%	7
10	115.8	46.2	6	7.07	1.07	1.4	2.96	2.71	3.67%	4.3
11	83.74		6	6.82	0.82				2.5%	2.1
12	105.41		6	6.82	0.82				2.5%	2.6
שטח השבחה אקו׳ במ״ר										20.2
שווי מ״ר קרקע מבונה										₪16,000
השבחה										**₪322,427**

הצדדים הפנו אל מס׳ שומות מכריעות במסגרתן נקבעו שיעורי השבחה שונים ביחס להגבהת קומת מסחר. להלן התייחסותי לשומות מכריעות אלו:

- במסגרת שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאי המכריע משה נדם ביום 24.02.2016 לנכס ברח׳ הכישור, חולון (גו״ח 6802/9), נקבע מקדם השבחה בשיעור של 5% בשל הגבהת קומת מסחר מ- 6 מ׳ עד ל- 7.2 מ׳, בהליך של הקלה.

אני סבורה כי שיעור ההשבחה שלהלן נקבע בהתעלם מהעלויות העודפות שיש להביא בחשבון לטעמי, מעבר לתרומת הגבהת קומת המסחר.

- במסגרת שומה מכרעת שנערכה ע״י השמאית המכריעה גבע בלטר ביום 24.05.2018 לנכס ברח׳ דם המכבים, מודיעין מכבים רעות (גו״ח 5640/6,30), נקבע מקדם השבחה בשיעור של 2%.

מקדם ההשבחה המשוקלל אליו הגעתי (בהתחשב בעלויות העודפות) הינו סביר ביחס לקביעה זו.

11.3.5 <u>סיכום ההשבחה לאישור ההקלות:</u>

מהות ההשבחה	סכום
השבחה לתוספת יח״ד (הגדלת צפיפות)	₪5,163,534
השבחה להגבהת קומת מסחר	₪322,427
סה״כ השבחה	**₪5,485,961**
סה״כ היטל השבחה	**₪2,742,980**

12. **<u>השומה:</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הקלות	**19.06.2019**	**₪ 5,485,961**	**₪ 2,742,980**

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב