תאריך: 18.08.2025
מס' בקשה/מינוי: 886-2025
מספרנו: 4098

לכבוד

המבקשת – אשטרום בני ברק צפון שותפות מוגבלת
דוא"ל: shamaik@ashtrom.co.il

באמצעות מר גיל בר-לב שמאי מקרקעין
באמצעות מר דניאל רובינזון שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@btrvalue.co.il

המשיבה – הוועדה המקומית לתו"ב בני ברק
דוא"ל: shtraus_b@bbm.org.il

באמצעות מר אהרון ויסבלום שמאי מקרקעין
באמצעות מר קובי קלפון שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@rea.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 6641 **חלקה:** 201

תכנית: תמל/1045 - בני ברק צפון מגורים **מגרש:** 815

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מס' 886-2025 מיום 22.04.2025, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תוכניות מס' 501-1028992 (שם: שינויים במגרשי המגורים בתחום תכנית בני ברק צפון מגורים), 501-0873794 (שם: חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים), אישורן של הקלות.

גורם המימוש: בקשה להיתר בניה מס' 202400226[1], תיק בניין 66410201.

מהות הנכס: קרקע ריקה ופנויה (חלקה/מגרש), המיועדת להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף, הכולל דירות מגורים להשכרה ארוכת טווח[2].

[1] בהתאם להחלטת ועדת משנה לתו"ב, סע' 3, ישיבה מס' 20240208, מיום 06.08.2024.

[2] החלקה הוחכרה למבקשת לשם הקמת מתחם מגורים המיועד להשכרה ארוכת טווח (מינימום 20 שנה), זאת כמפורט בהעתק חוזה חכירה מהוון (שנחתם ביום 1.12.2021) ובמכרז מס' 24/2021 מכרז פומבי רגיל (וועדת מכרזים - 29.06.2021).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

3. מועד דיון

ביום 03.07.2025, קיימתי דיון[3] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 18.07.2025, ע"י החת"מ.
לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני כללי לנכס וסביבתו.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	: רח' לח"י[4], בני ברק.
מס' גוש	: 6641.
מס' חלקה	: 201.
שטח חלקה רשום[5]	: 1,964 מ"ר.
מס' מגרש	: 815, מס' תכנית תמל/1045, שטח - 1,964 מ"ר.
בעלויות	: רשות הפיתוח, החלק בנכס - בשלמות.
חכירות[6]	: אשטרום בני ברק צפון שותפות מוגבלת. חכירה לתקופה של 98 שנים, החל מיום 29.06.2021 ועד ליום 28.06.2119. תקופת חכירה נוספת - 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מהות הנכס	: קרקע ריקה ופנויה (חלקה/מגרש), המיועדת להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף, הכולל דירות מגורים להשכרה ארוכת טווח (מינימום 20 שנה).

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר אהרן ויסבלום ומר קובי קלפון - שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נערכה ע"י מר גיל בר-לב ומר דניאל רובינזון - שמאיי מקרקעין.
- העתק מכתב הודעה על חבות בהיטל השבחה, בגין בקשה למימוש 20250341, מיום 25.02.2025.
- העתק טופס מידע לפי סע' 119א' חוק התו"ב (לא חתום), מאת המשיבה, מיום 22.02.2024.
- תוכנית בקשה להיתר בניה מס' 202400226, מהדורה : 1, תאריך : 23.07.2024.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מפנקס הזכויות, מיום 27.01.2025.
- העתק חוזה חכירה מהוון, שנערך ונחתם ביום 01.12.2021.
- פס"ד, החלטות ועדות ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- העתק אישור על רישום זכות בנכס, מאת רשות מקרקעי ישראל, מיום 03.12.2024.
- העתק פרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, סע' 3, ישיבה מספר 20240208, בתאריך 06.08.2024.

[3] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (אפליקציית zoom).
[4] כמפורט בהחלטת ועדת משנה לתו"ב, סע' 3, ישיבה מס' 20240208, מיום 06.08.2024 – בגינה של הבקשה הנדונה.
[5] בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי, מפנקס הזכויות, מיום 27.01.2025.
[6] כמפורט בהעתק חוזה חכירה מהוון (מיום 01.12.2021) ובהעתק אישור על רישום זכות בנכס (מיום 03.12.2024).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- העתק הסכם במסגרת מכרז לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך בבני ברק - מכרז מס' תא/24/2021, שנערך ונחתם ביום 19.09.2021.
- העתק חוות דעת המשיבה, בחלקה 195 בגוש 6641, מגרש 809 (בתכנית מס' תמל/1045), בגין בקשה להיתר מס' 202200152, מיום 16.04.2024.
- גליון תצ"ר מס' 1721/2020, גליון תצ"ר מס' 2448/2018 - (בהתאם לתמל/1045).
- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית), לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשת), מיום 02.07.2025.
- העתק תשריט תחום שיפוט, נחתם ביום 30.01.2013, ע"י שר הפנים (מר אליהו ישי).
- דיון, (באמצעות שיחת ועידה בוידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- תוכניות רלוונטיות.
- העתק דוחות תקופתיים, לשנים 2022-2024, קבוצת אשטרום.
- שונות (כגון: תחשיבי הצדדים, ביקור בנכס ובסביבתו, עסקאות מכר, תצ"אות שונות וכיוצ"ב).

7. <u>מועדים קובעים</u>

סע' 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או **ליום אישור ההקלה** או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

סע' 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה-1965: *"תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון"*.

המועדים הקובעים לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	כללי
501-1028992 (שם: שינויים במגרשי המגורים בתחום תכנית בני ברק צפון מגורים)	17.10.2022	פרסום ברשומות 02.10.2022, י.פ. 10833, עמ' 99 פרסום אחרון בעיתונים, 02.10.2022
501-0873794 (שם: חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים)	10.02.2023	פרסום ברשומות 26.01.2023, י.פ. 11071, עמ' 3282 פרסום אחרון בעיתונים, 26.01.2023
אישורן של הקלות	06.08.2024	מועד אישור הבקשה ע"י וועדת המשנה לתו"ב

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: קרקע ריקה ופנויה (חלקה/מגרש), המיועדת להקמת מבנה מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע ומרתף, הכולל דירות מגורים להשכרה ארוכת טווח.

החלקה הוחכרה למבקשת לשם הקמת מתחם מגורים המיועד להשכרה ארוכת טווח (מינימום 20 שנה ממועד קבלת טופס 4) כאשר לפחות מחציתן יושכרו במחיר מפוקח וזאת כמפורט בהעתק חוזה חכירה מהוון (שנחתם ביום 1.12.2021) ובמכרז מס' 24/2021 מכרז פומבי רגיל (וועדת מכרזים - 29.06.2021).

תיאור החלקה: הקרקע הנדונה, ידועה כחלקה מס' 201 בגוש 6641, ושטחה הרשום הינו – 1,964 מ"ר צורתה של החלקה הינה בלתי רגולרית (כוללת חזיתות ישרות ומקומרות), בהתאם למפורט במפה להיתר בניה (מיום 02.02.2024) בתשריט הבקשה להיתר הבניה, מידות החלקה הנדונה הינן, כדלקמן: רוחב החזית הצפונית (גובלת בחלקה 168) הינה 38.27 מ' (16.88 מ' + 21.39 מ'), אורך החזית המערבית

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

(גובלת בחלקה 190) הינה 54.88 מ', אורך החזית הדרומית לרבות מקטע מקומר (רח' האצ"ל[7]) הינה 42.36 מ' (10.69 מ' + 31.67 מ'), אורך החזית המזרחית (גובלת בחלקה 180) הינה 41.63 מ' – המידות הינן בהתאמה למפורט בגיליונות תצ"רים מס' 1721/2020 ו- 2448/2018.

<u>גבולותיה של החלקה, כדלקמן</u>:

<u>דרום</u>: דרך סלולה מחופה אספלט/ רח' האצ"ל[8].

<u>מזרח</u>: חלקה 180 (מגרש 580, חניון, מסוף אוטובוסים/מוניות - תוכנית מס' תמל/1045).

בפינה הצפונית-מזרחית בחלקה עובר קו רשת חשמל קיימת עילית מתח 161 ק"ו[9].

<u>צפון</u>: חלקה 168 (מגרש 309 שטח ציבורי פתוח - תוכנית מס' תמל/1045, מעברו פארק הירקון).

<u>מערב</u>: חלקה 190 (מגרש 804, עליו מבני מגורים).

תיאור מתחם הנכס: הנכס הנדון ממוקם במתחם מגורים חדש בחלקה הצפוני-מזרחי של העיר בני ברק הגובל מצפון בתחום השיפוט המוניציפלי של העיר ת"א-יפו (פארק הירקון), מדרום בדרך אם המושבות ושכ' קריית הרצוג ונחלת שמעון, במערב כביש מס' 4 ובמזרח איזור התעשייה ומעברו רח' מבצע קדש. בהתאם לתכנית מס' תמל/1045 (שם: בני ברק צפון מגורים), המתחם מהווה חלק ממתחם בני ברק צפון (חטיבת קרקע בשטח של כ- 1,450 דונם), בתחום התכנית (תמל/1045, בשטח של כ- 790 דונם) מוצעים מגרשים בייעודי מגורים, שב"צ, מסחר ותעסוקה, שטחי שצ"פ ודרכים, וכן שטחים בייעוד ע"פ תכנית מאושרת. התכנית מציעה יצירת מתחם מגורים אטרקטיבי לתמהיל מגוון של תושבים בהיקף של כ- 2,100 יח"ד, בצפיפות של כ- 22 יח"ד לדונם. בנוסף, מוצעות חזיתות מסחריות במגרשי המגורים לאורך הדרכים הראשיות בתכנית בהיקף של כ- 3,500 מ"ר. התכנית מתאפיינת בבנייה מרקמית למגורים (6 ק' מעל ק"ק + גג), מבני ציבור בגובה 12 ק' + גג, ובניה לגובה במבני התעסוקה והמסחר (30-21 ק'). את תחום התכנית חוצה ממערב למזרח רצועת תחבורה משולבת, הכוללת מסילות רכבת ודרך מתוכננת מס' 491. הנכס הנדון ממוקם בקצה המזרחי של המתחם.

תיאור סביבת הנכס: סביבת הנכס מאופיינת בבנייה חדשה של בנייני מגורים חדשים ופרויקטים בבנייה לצד שימושים למסחר, מבני ציבור ושטחים ציבורים פתוחים.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח סביבתי עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך מחופה אספלט, מדרכות מחופות אספלט, תשתיות חשמל, תשתיות מים וביוב וכדומה – כאשר נכון ליום הביקור נראה כי הסביבה מהווה סביבת מגורים שטרם הושלם בה כל הפיתוח הסביבתי.

נגישות: כמפורט בתשריט הבקשה להיתר הבניה, עולה כי הגישה לנכס הנדון הינה מהחזית הדרומית (רח האצ"ל[10]).

[7] ע"פ נספח תחבורה ציבורית בתכנית מס' תמל/1045.

[8] ע"פ נספח תחבורה ציבורית בתכנית מס' תמל/1045.

[9] ע"פ נספח חשמל בתכנית מס' תמל/1045.

[10] ע"פ נספח תחבורה ציבורית בתכנית מס' תמל/1045.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים, להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס:

מצב קודם

תכנית מס' 105-א' - תכנית מתאר של תכנון עיר לבני ברק

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1707, ביום 11.03.1971.

יעוד: בהתאם למפורט בתשריט התכנית, **הנכס הנדון ממוקם באזור חקלאי.**

רשימת תכליות: בתי מגורים למשפחה אחת, בניני משק ונספחים.

תכנית מתאר מקומית מס' בב/572 – מתחם בני-ברק צפון

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6429, עמ' 4619, ביום 10.06.2012.

יעוד: בהתאם למפורט בתשריט התכנית, **הנכס הנדון ממוקם במתחם א', ביעוד פארק תעסוקה.**

מטרת התכנית:

א. תכנון מחדש של המתחם ע"י שינוי ייעודי קרקע קיימים, בחלקם או בשלמותם: מחסנים, שטח חקלאי, שטח חקלאי מיוחד/מוגבל, שטח פרטי פתוח, אזור שמורת רכבת, שטח אחסנה לשמורת רכבת, שטח ציבורי מיוחד, מגרש מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שטח לתכנון מיוחד, מרכז עסקים תעשיה עתירת ידע. וזאת לצורך:
   1. פיתוח מוקד תעסוקה מטרופוליני משני, בעל אופי עסקי מעורב, כולל ת. רכבת ומרכז תחבורה.
   2. חיזוק העיר בני ברק, ע"י יצירת רובע נוסף שייעודיו העיקריים הם תעסוקה, שימושים מעורבים ושטחים ציבוריים.
   3. מענה לצורך בקיום עורקי התחבורה המחוזיים הראשיים החוצים את המתחם תוך כדי שילובם.
   4. קביעת שטח ציבורי פתוח בגדה הדרומית של נחל הירקון.

ב. קביעת זכויות בניה:
   1. סה"כ השטח המותר לבניה, לכל היעודים בתחום התכנית, לא יעלה על 1.5 מיליון מ"ר שטחים עיקריים. מתוכן יוקצו 150,000 מ"ר לשטח עיקרי למבני ציבור ועוד 150,000 מ"ר נוספים לשטח עיקרי למבני ציבור.
   2. קביעת הוראות למימוש התכנית בשלבים, והבטחת ביצוע מטלות תחבורה ופיתוח בכל שלב.

ג. הגדרת התכנית ברמה מפורטת ביחס לדרכים הפנימיות: רח' לח"י, אצ"ל, המשך המכבים והרלינג.

ד. קביעת אזורי תכנון ועקרונות בינוי.

ה. קביעת תנאים והנחיות להכנת תכניות מפורטת למתחמי בינוי.

ו. קביעת תנאים והנחיות ביחס לעורקי התחבורה הראשיים שבתחומה.

ז. קביעת תנאים והנחיות לשמירה על איכות הסביבה.

תכנית מס' תמל/1045 (שם: בני ברק צפון מגורים)

פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 7857, עמ' 9138, ביום 28.06.2018, פרסום אחרון בעיתונים 29.06.2018.

דברי הסבר לתכנית: התכנית מהווה חלק ממתחם בני ברק צפון (חטיבת קרקע בשטח של כ- 1,450 דונם) המתחם גובל מצפון בנחל הירקון, מדרום בדרך ששת הימים - אם המושבות, ממערב בדרך מבצע קדש וממזרח בדרך 4. את תחום התכנית חוצה ממערב למזרח רצועת תחבורה משולבת, הכוללת מסילות

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

רכבת קיימות ומתוכננות ודרך מתוכננת (כביש 491). בסמיכות לתכנית תחנת רכבת פרברית - תחנת בני ברק. הקו האדום של הרק"ל נמצא מדרום, לרבות תחנת רק"ל אם המושבות מדרום מזרח לתכנית. במתחם אושרה תכנית בב/572 ביוני 2012, שהציעה בינוי לתעסוקה ושטחי ציבור. התכנית אף קבעה קירוי חלקי של רצועת תחבורה הכולל בניה "בזכויות אוויר" מעל רצועת התשתית, וגישה למתחם באמצעות גשר - מעבר על קרקעי היוצא מדרך ששת הימים צפונה (גשר בהמשך רחוב הרב הרלינג), אל תוך המתחם. **התכנית שלהלן מציעה לשנות את ייעוד מגרשי הבנייה שממזרח לגשר הרלינג (מתחמים א-ב בתכנית בב/572) מתעסוקה למגורים.**

<u>מטרת התכנית</u>: הקמת מתחם מגורים חדש בן כ- 2,100 יח"ד, הכולל מבני מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מבני תעסוקה, מסחר ושירותים ציבוריים עירוניים ושטחים ציבוריים פתוחים.

מימוש מערכת דרכים ומעברים במתחם, שנקבעה בתכנית בב/572, הכוללת הקמת גשר גישה למתחם (גשר הרלינג) מכיוון דרך ששת הימים - אם המושבות, המאפשר גישה רציפה להולכי רגל מהעיר הקיימת צפונה אל הפארק, **הרחבת דרכים וקביעת תחום להטמנת קווי מתח עליון.**

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. שינוי יעוד מתעסוקה, פארק תעסוקה, מע"ר, מע"ר מעל זכויות דרך/ מסילות ברזל וטיפול רכבת שטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת, טיפול נופי, דרך/ מחלף מוצעים ומסילות ברזל, לייעודים הבאים: **מגורים ד'**, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור בגשר, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה, דרך מאושרת, דרך מוצעת, חניון, אזור טיפול נופי, מסילת ברזל וייעוד ע"פ תכנית מאושרת.
2. קביעת שימושים והוראות לכל ייעודי הקרקע.
3. קביעת הוראות לבינוי, עיצוב ופיתוח מפורט.
4. קביעת הוראות בנייה להקמת שכונת מגורים של 2,100 יח"ד, מתוכן לפחות 20% יחידות דיור קטנות. צפיפות ממוצעת של כ-22 יח"ד.
5. קביעת הוראות בניה למבני ציבור ומוסדות ציבור.
6. קביעת הוראות מתאריות למבני ציבור ומוסדות ציבור במפלס הסיפון.
7. קביעת זכויות לבניה במפלסי הקרקע/ המסד לשימושים מסחריים (חזית מסחרית) ולשימושים ציבוריים שכונתיים.
8. קביעת שטחים פתוחים לשימוש הדיירים ותושבי הסביבה.
9. קביעת הוראות בניה, הנחיות לעיצוב אדריכלי, התווית דרכים והוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים נלווים.
10. הרחבת דרכים שנקבעו בתכנית בב/572.
11. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
12. **קביעת תחום להטמנת קווי מתח עליון בתחום התכנית.**

<u>יעוד</u>: בהתאם למפורט בתשריט התכנית, **הנכס הנדון מסומן כמגרש 815 ביעוד מגורים ד'.**

<u>שימושים</u>:

א. מגורים.

ב. שירותי ציבור לדיירי השכונה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. קומת מסחר במפלס הקרקע בתאי שטח המסומנים בחזית מסחרית.

ד. משרד/קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים.

ה. זיקות הנאה למעבר לחניה ולהולכי רגל.

הוראות בינוי רלוונטיות לנכס הנדון:

1. גובה המבנים למגורים מעל מפלס הכניסה הקובעת, יהיה עד **6 ק' מעל ק"ק + גג.**
2. גובה קומת הכניסה / לובי לא יעלה על 3.5 מ', למעט במקרה שהגבהת הקומה נדרשת בשל הבדלים במפלסי הכניסה.
3. גודל יח"ד ממוצעת 90 מ"ר עיקרי, לא כולל מרפסות וממ"ד.
4. 20% מדירות בכל תא שטח תהינה יח"ד קטנות (דירות ששטחן הוא בין 70-80 מ"ר למטרות עיקריות, לרבות ממ"ד). ניתן לשנות את תמהיל היחידות דיור המפורט בסעיף זה ובלבד שסך יח"ד הקטנות בתכנית לא יפחת מ 20%.
5. בקומת הקרקע בשטחים שאינם מיועדים לשימושי ציבור, יותרו דירות גן וחצר.
6. גובה גדר בנויה לכיוון רחוב/ שצ"פ לא יעלה על 110 ס"מ. מעל לגובה זה יותר גידור בצמחיה/ שיחים או גדר קלה.

חניה: החניה למגורים תהיה תת קרקעית, מתחת למפלס הולכי רגל.

הנחיות מיוחדות: **קווי מתח קיימים - תנאי למתן היתר בניה ,למגרשים מס' 814 ו- 815, יהיה הסרת המגבלות של קווי המתח הקיימים לאורך כביש 4 בקטע הסמוך לתאי שטח אילו.**

טבלת זכויות והוראות בניה:

תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	תכסית (% מתא שטח)	מס' יח"ד	מס' קומות	
		עיקרי	שירות	שירות				עילי	תת"ק
815	1,964	3,690	1,610	1,960	7,260	55	41	(1) 6	1

קווי הבניין - 4 מ', לכל צד.

(1) מס' הקומות: קרקע + 6 + גג.

הערה ברמת הטבלה:

א. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלת הזכויות, **תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר עבור מרפסת לכל יח"ד במבנה.**

ב. תותר תוספת קומה תת"ק עבור חניונים, לשם עמידה בתקן חניה.

ג. עמידה בהוראות בינוי, ובהוראות גובה וקווי בניין ע"פ תכנית.

ד. סך השטחים העיקריים לא יעלה על הקבוע בטבלה.

ה. תותר בליטה למרפסות (לרבות מרפסת סוכה) של עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין המפורטים בתכנית.

ו. קו בניין למרתף יהיה 0, התכסית המצויינת בטבלה היא תכסית בניה עילית.

ז. בכל ייעודי הקרקע תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף של עד 5 מ"ר.

תנאים למתן היתרי בניה:

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. התכנית תכלול הוראות והנחיות המפורטות בתכנית.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. תאום עם ח"ח בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ות"ק והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ג. תאום עם חברת גז לביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי.

ד. היתרים בתחום רצועות 491 וכביש 4 יתואמו עם גורמי התחבורה המוסמכים.

ה. תנאי להיתר בניה בתחום פשט הצפה של נחל הירקון יהיה אישור יועץ ניקוז.

ו. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא תחילת ביצוע גשר הרלינג.

<u>חניה</u>:

1. מס' המקומות יקבע בהתאם לתקן החניה התקף.
2. תותר הקמת חניונים במרתף, בקו בניין "0" בכל הצדדים. היקף התכסית יעמוד על 80%. תתאפשר הגדלה עד לתכסית מקסימלית (בכפוף לחוות דעת של יועץ ניקוז).

<u>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</u>: הבקשה להיתר, עבור מס' תאי שטח **לרבות מגרש מס' 815** תכלול חוות דעת ייעוץ אקוסטי.

<u>חשמל</u>:

א. תחנות השנאה - חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים:

1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, ומסחר תעסוקה ותחבורה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול או המגרש או כחדרי שנאים המשולבים במבנה.
2. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים ובייעוד שצ"פ+ שב"צ.

כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים **ותותר הקמת עמודי טרמינל בתחום התכנית לצורך המשך קווי מתח עליון 161 ק"ו עיליים אל מחוץ לגבול התוכנית. עד להטמנתם של קווי חשמל שהוקמו כדין טרם תחילתה של תכנית זו.**

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה מבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים בהוראות התכנית. **תאי שטח המושפעים ממסדרון חשמל פעיל יוכלו להתממש לעת הסרת המגבלות[11].**

ג. <u>הטמנת קו מתח עליון</u>:

1. בתחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות:
   א. תותר רצועה למעבר קווי חשמל לרבות מתח עליון 161 קילו-וט בהטמנה.
   ב. קווים של חשמל במתח עליון ובמתח גבוה ונמוך, עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.
   ג. לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית בתחום הרצועה אלא לאחר שנוכח שאין בתכנית פגיעה ביכולת להקים ולתפעל את קווי החשמל.
   ד. מיקום עמודי מתח העליון לביצוע (קו החשמל ועמודי החשמל) יקבע בתכנית הנדסית מפורטת של חברת החשמל.

[11] עפ"י ס' 4.1.2 ה בהוראות התכנית, מגרש 815 מושפע ממסדרון חשמל פעיל. כמפורט תחת הכותרת "הנחיות מיוחדות" לעיל.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ה. מרחק ציר קו מתח עליון מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ- 20 מ'.

ו. רוחב רצועת התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת הקו. לאחר הקמת הקו תצומצם הרצועה. גבול מסדרון התשתית העדכני יסומן בהיתר בניה ופיתוח בתיאום עם חברת חשמל.

ז. לצורך מתן הרשאה להקמת הקו לאורך הרצועה תוגש תכנית שיקום לזמן העבודות ולאחר ההקמה שתיתן דגשים לשיקום לכל סוגי הפרה שעלולים לקרות בעת הקמת הקו, ובכלל זה גם למחנות התארגנות ודרכי גישה הזמניים.

2. תנאי להרשאה להטמנת קו המתח ו/או תשתיות אחרות, יהיה ביצוע חפירות הצלה באזורים בהם כלול הקו בתחום אתר עתיקות מוכרז.

3. תנאי להרשאה להטמנת קו מתח יהיה תאום עם חברות מקורות במקרה של חצית קו מקורות קיים ו/או מתוכנן.

בהתאם למפורט <u>בנספח התוכנית - חשמל</u>, בפינה הצפונית-מזרחית של מגרש 815 עובר רשת חשמל קיימת עילית, מתח 161 ק"ו המיועד להטמנה/ העתקה.

בהתאם למפורט <u>בנספח התכנית - התשתיות</u>, רצועת חשמל במתח של 161 ק"ו תת"ק מוצעת להטמנה והיא עתידה לעבור מצפון לשכונה, באזור פארק הירקון.

בסמוך ממזרח לנכס הנידון, מגרש 580 בייעוד חניון, הכולל שימושים למסוף לחניית תחבורה ציבורית לשירות השכונה כולל מבנה שירות נהגים.

<u>מצב חדש</u>[12]

<u>תכנית מס' 1028992-501 (שם: שינויים במגרשי המגורים בתחום תכנית בני ברק צפון מגורים)</u>

פורסמה לתוקף ברשומות בי.פ. 10833, עמ' 99, ביום 02.10.2022, פרסום אחרון בעיתונים 02.10.2022.

<u>מטרת התכנית</u>: תוספת זכויות בניה לתאי השטח המיועדים למגורים בתחום תמ"ל/1045.

<u>הוראות בינוי</u>:

1. תותר תוספת של עד 20% משטח המגרש או 500 מ"ר (הקטן מבניהם) למגרשי המגורים בתכנית.
2. יותר ניוד שטחי בנייה בין מגרשי המגורים מבלי לשנות את סה"כ זכויות הבנייה.
3. כל הוראות תמ"ל/1045 ימשיכו לחול, למעט השינויים שבתכנית זו.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה</u>:

תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מס' יח"ד	מס' קומות	
		עיקרי	שירות	שירות			עילי	תת"ק
815	1,964	4,083	1,610	1,960	7,653	41	(1) 6	1

(1) מס' הקומות: קרקע + 6 + גג.

[12] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, "מצב קודם / מצב חדש" הוגדר טרם אישורה של תכנית מס' 501-1028992. בהתאם למפורט בהעתק חוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם ביום 01.12.2021 תחילת החכירה הינה מיום **29.06.2021.** לפיכך, בהיעדר מחלוקת בין הצדדים ובהתאם לאמור, הגדרת "מצב חדש" לצורכי החלטה זו הינו החל מיום 29.06.2021. בעניין זה, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' 501-0873794 (שם: חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 11071, עמ' 3282, ביום 26.01.2023, בעיתונים ביום 26.01.2023.

<u>מטרת התכנית</u>: קביעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים בעיר בני ברק.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. קביעת הוראות לחדרי יציאה לגג בבנייני מגורים קיימים **או חדשים**, שטח ח. יציאה לגג עד 60 מ"ר.
2. **קביעת הוראות לבניית דירות גג בבנייני מגורים חדשים.**
3. קביעת תנאים להיתר.

<u>רישוי</u>

<u>להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים</u>:

בקשה להיתר – מס' בקשה 202400226, תיק בניין 66410201.

בהתאם למפורט בהעתק פרוטוקול החלטת וועדת משנה לתו"ב, ישיבה מס' 20240208, מיום 06.08.2024, כדלקמן:

כתובת הבניין - לח"י[13], בני ברק.

גוש - 6641, חלקה - 201, מגרש - 815, יעוד - מגורים ד'.

<u>מהות הבקשה</u>: בניית בניין מגורים בן 6 קומות + קומת גג מעל קומת קרקע ומעל קומת מרתף חניה עפ"י תמ"ל 1045.

<u>להלן תיאור הקומות בהתבסס על תכנית הבקשה להיתר הבניה</u>:

קומת מרתף: מערכות טכניות, חדר טרפו', 46 מחסנים לדיירים, מחסן לחברת הניהול, 23 מקומות חניה ומקום חניה לנכים.

קומת קרקע: מבואת כניסה, 2 מעליות, גרם מדרגות ו- 6 דירות גן.

קומות 1-6: 6 יח"ד בכל אחד מהקומות, סה"כ 36 יח"ד.

קומה 7: 4 דירות פנטהאוז.

<u>הבקשה כוללת את ההקלות הבאות</u>:

1. תוספת של 5 יח"ד מעל 41 יח"ד המותרות, במסגרת הקלה של עד 13% במספר יח"ד.
2. בליטת מרפסות מקו בנין אחורי עד 2 מ' או 40% הנמוך מבין השניים.
3. בליטת מרפסות מקו בנין צידי עד 10% מהמרווח ואשר משאירה מרחק של 2.7 מ'.

<u>החלטה</u>: לאשר בכפוף להערות מהנדס העיר, ההחלטה התקבלה פה אחד.

<u>הערות מהנדס העיר</u>:

1. **היתר יוצא רק לאחר ביטול קו מתח עליון (161 אמפר) הנמצא מזרחית לחלקה.**
2. יש להביא אישור יועץ אקוסטיקה לפני ההיתר.
3. יש להביא אישור יועץ איכות הסביבה ואיכות אויר לעניין הקרבה למסוף תחבורה.
4. יש להראות 15% חילחול.
5. יש להראות עובי קירות דיפון אחיד לכול המרתף.
6. יש להראות בחתך עובי מצע שתילה לעצים מעל המרתף.
7. יש לעמוד בתקן חניה.

[13] בהתאם למפורט בנספח תחבורה ציבורית של תכנית מס' תמל/1045, חזית הנכס הנדון הינה לרח' האצ"ל.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן טבלת השטחים המבוקשים לבניה מתוך תכנית הבקשה להיתר הבניה (מהדורה 1, תאריך 23.07.2024):

קומה	שטחים עיקריים (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)								סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	אחוז משטח המגרש	שטח לא מקורה	מרפסת זיזית
	מגורים	ממ"ד	סה"כ עיקרי	מבואות וחדרי מדרגות	שירות משותף	חניה	ממ"ד	אחסנה	קומת עמודים מפולשת	מתקנים ומערכות טכניות	סה"כ שירות				
מרתף	-	-	-	46.81	20.53	1,048.19	-	286.33	-	170.30	1,572.16	1,572.16	80.05%	-	-
קרקע	494.85	7.36	502.21	117.27	13.89	-	73.10	-	24.65	-	228.91	731.12	37.23%	-	-
1	573.36	7.34	580.70	55.91	-	-	73.08	-	-	-	128.99	709.69	36.13%	21.32	117.00
2	573.36	7.34	580.70	55.96	-	-	73.08	-	-	-	129.04	709.74	36.14%	21.32	95.68
3	519.60	7.34	526.94	55.91	-	-	72.48	-	-	-	128.39	655.33	33.37%	69.82	87.88
4	519.60	7.34	526.94	55.91	-	-	72.83	-	-	-	128.74	655.68	33.38%	21.32	66.56
5	519.60	7.34	526.94	55.91	-	-	72.48	-	-	-	128.39	655.33	33.37%	36.24	30.32
6	468.76	7.34	476.10	55.91	-	-	72.50	-	-	-	128.41	604.51	30.78%	81.14	-
7	267.24	4.27	271.51	56.67	-	-	48.21	-	-	-	104.88	376.39	19.16%	239.71	-
גג	-	-	-	5.19	-	-	-	-	-	-	5.19	5.19	0.26%	-	-
סה"כ	**3,936.37**	**55.67**	**3,992.04**	**561.45**	**34.42**	**1,048.19**	**557.76**	**286.33**	**24.65**	**170.30**	**2,683.10**	**6,675.14**	**339.87%**	**490.87**	**397.44**
מעל הקרקע	3,936.37	55.67	3,992.04	514.64	13.89	0.00	557.76	0.00	24.65	0.00	1,110.94	5,102.98	259.83%	490.87	397.44
מתחת לקרקע	0.00	0.00	0.00	46.81	20.53	1,048.19	0.00	286.33	0.00	170.30	1,572.16	1,572.16	80.05%	0.00	0.00

למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או תכנונית ו/או הנדסית, האמור והמפורט הינו לצורכי ולמטרת החלטה זו בלבד, כל השטחים המפורטים הינם לצורכי החלטה זו בלבד.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכניות נוספות רלוונטיות בסביבת הנכס הנדון:</u>

<u>תמ"א 10/ג/12 - תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת לתחנות כוח ורשת חשמל</u>

רצועה לקו חשמל על-עליון עילי זמני מתחמ"ג איילון (גנות) לתחמ"ג עתידים (ירקון).

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8290, ביום 16.6.2019.

תכנית מפורטת שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

<u>דברי הסבר לתכנית</u>: קו חוצה גוש דן באורך 11 ק"מ, הינו קו חשמל העובר לאורכה של דרך מספר 4 מתחמ"ג איילון במחלף גנות לתחמ"ג עתידים. תכנית זו הינה השלב האמצעי בהסדרת הקו במתח של 400 ק"ו, כמפורט להלן:

1. שלב ראשון: אושר ב-16.08.2015 צו התכנון והבניה, שהעניק פטור מהיתר ומתכנית לצורך העלאת מתח קו "חוצה גוש דן" מ- 161 ק"ו ל- 400 ק"ו. תוקף הצו נקבע ל- 4 שנים (עד לאוגוסט 2019).

2. שלב שני: תכנית זו מסדירה באופן סטטוטורי את הקו העילי באופן זמני בתוואי הקיים ומאפשרת את הפעלת שני מעגלי הקו במתח של 400 ק"ו.

3. שלב שלישי: לעת הקמת מנהרת תשתיות מערכתית, יוטמן הקו המאושר בתכנית זו.

יודגש כי התכנית אינה קובעת דבר ביחס למנהרת התשתיות הרב מערכתית ובכלל זה גם לא את מיקומה - סימונה בתשריט הינו סכמטי ונועד להמחשה בלבד.

<u>הגדרות התכנית</u>: קו חשמל ראשי - קו חשמל עילי במתח על (400 קילוולט) או עליון (161 קילוולט).

<u>מטרת התכנית</u>: קביעת שטח למסדרון תשתיות עילי זמני לקו חשמל ראשי.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. קביעת שטח למסדרון תשתיות עילי זמני לקו חשמל ראשי.
2. קביעת תנאים למתן הרשאה לקו ולהפעלתו.
3. קביעת הוראות לביטול הקו חלופי במנהרת תשתיות, פירוקו ופינויו.
4. קביעת מגבלות על שימושי הקרקע בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות סביבתיות.

<u>ייעוד</u>: מסדרון תשתיות עילי לקו חשמל ראשי.

<u>שימושים</u>: שטח המסדרון ישמש להקמת קו חשמל ראשי, לרבות דרכי גישה אליו ומשטחי עבודה וכן כל הדרוש להפעלתו ולאחזקתו.

<u>הוראות</u>:

1. מרחק קו מתח העל מגבול מסדרון התשתיות יהיה על פי המסומן בתשריט.
2. הקמת קו החשמל הראשי תבוצע ללא שינוי במיקום עמודי החשמל הקיימים.
3. על האף האמור לעיל, לצורך הפחתת שדות אלקטרומגנטיים, ניתן במסגרת ההרשאה לערוך שינויים במיקום העמודים וכן במרכיבים נוספים. שינוי במיקום העמודים יתואם עם הוועדה המקומית.
4. השימוש המאושר בתכנית זו לקו חשמל ראשי יבוטל לאחר הפעלת הקו החלופי במנהרת תשתיות. במועד זה, קו החשמל הראשי יפורק והשטח יפונה בתאום עם הרשות המקומית הרלוונטית.

<u>שלביות</u>: מיידי - הפעלת קו החשמל במתח 400 ק"ו. סופי - פירוק הקו ופינוי של כל התשתיות והשטח.

<u>תוקף</u>: תכנית זו תבוטל לאחר הפעלת קו חשמל ראשי חלופי במנהרת תשתיות ופירוק הקו העילי.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' תתל/130[14] (שם: תת"ל 130 - חשמול התחבורה הציבורית)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 11706, עמ' 502, ביום 17.10.2023.

<u>התכנית **איננה** חלה על הנכס הנדון</u>, אלה על מגרש סמוך ממזרח, מגרש 580 בייעוד חניון לתחבורה ציבורית עפ"י תכנית תמ"ל/1045 (חלה על חלקות 201, **180**, 168 בגוש 6641).

<u>מטרת התכנית</u>: יצירת מסגרת תכנונית להסדרת שימושים וזכויות בניה לצורך הקמת תשתית לטעינת אוטובוסים חשמליים במתקני תשתית לאוטובוסים הכלולים בתשריט התכנית.

<u>הגדרות בתכנית</u>: מערכת הזנה חשמלית - מערכת אספקת חשמל מרשת החשמל, הכוללת בין השאר מערכות מיתוג מתח גבוה, מבני מיתוג והשנאה וכן עמדות לטעינת אוטובוסים.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. קביעת שימושים בתחום "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת", המאפשרים הקמת תשתית לטעינה חשמלית לאוטובוסים.

ב. קביעת זכויות בניה למבנים הנדסיים הנדרשים במסגרת התכנית.

ג. קביעת הוראות ותנאים לצורך קבלת היתרים/ הרשאות להצבת תשתית לטעינת אוטובוסים חשמליים ולביצוע כל העבודות הנדרשות למימוש התכנית, לרבות הוראות סביבתיות.

<u>עפ"י טבלת זכויות בניה בסע' 5 לתכנית</u>: מגרש 212 (המהווה את מגרש 580 עפ"י תכנית תמל/1045) קיימות זכויות בניה של כ- 250 מ"ר עיקרי עילי ו- 325 מ"ר עיקרי תת"ק. גובה המבנה 3 מ' ותותר הגבהת המבנים עד לגובה של 5 מ', ככל שהוכח כי הדבר נדרש. קווי בניין לכל הצד 0 מ' בכפוף לעמידה במגבלות רעש וקרינה.

<u>תכנית מס' תתל/131 (שם: תוכנית למבני מנוחה, תפעול ומנהלה לנהגים במסופי תח"צ)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 13036, עמ' 2248, ביום 29.12.2024.

<u>התכנית **איננה** חלה על הנכס הנדון</u>, אלה על מגרש סמוך ממזרח, מגרש 580 בייעוד חניון לתחבורה ציבורית עפ"י תכנית תמ"ל/1045 (חלה על חלקות 201, **180**, 168 בגוש 6641).

<u>מטרת התכנית</u>: יצירת מסגרת תכנונית להסדרת שימושים וזכויות בניה לצורך הקמת מבנים למנוחת נהגים ולתפעול במתקני תשתית לאוטובוסים עליהם חלק התכנית.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. קביעת שימושים בתחום "יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת", המאפשרים הקמת מבנים תפעוליים במתקני תשתית לאוטובוסים עליהם חלה התכנית.

ב. קביעת זכויות בנייה לצורך הקמת המבנים התפעוליים.

ג. קביעת הוראות ותנאים לקבלת היתרים/הרשאות/ לביצוע עבודות להקמת המבנים התפעוליים.

ד. קביעת הוראות ותנאים לביצוע העבודות הנדרשות למימוש התכנית.

<u>עפ"י תשריט התכנית ונספח חלוקת לתאי שטח</u>: מגרש 212 (המהווה את מגרש 580 עפ"י תכנית תמל/1045) מסווג כמתקן תשתית קטן.

<u>עפ"י טבלת זכויות בניה בס' 5 לתכנית</u>: שטחי הבנייה המרביים למתקן תשתית קטן, לא יעלה על 175 מ"ר, בקומה 1, בגובה 5 מ'. הוועדה תהיה רשאית להוסיף עד 10% לשטחי הבניה המותרים.

[14] תכנית לתשתית לאומית.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 22422 מיום 27.01.2025, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 6641.

חלקה : 201.

(המספרים הישנים של החלקה 6641/146).

שטח החלקה : 1,964 מ"ר.

בעלויות : רשות הפיתוח, החלק בנכס - בשלמות.

אישור על רישום זכות בנכס[15]

בהתאם למפורט בהעתק אישור על רישום זכות בנכס (החתום דיגיטלית) מיום 03.12.2024, מאת רשות מקרקעי ישראל, להלן עיקרי תמציתו:

גוש : 6641.

חלקה : 195.

201.

מגרש : 809, בתכנית תמל/1045.

815, בתכנית תמל/1045.

שטח עסקה: 10,898 מ"ר.

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם הלקוח : אשטרום בני ברק צפון שותפות מוגבלת.

מספר מזהה : 540307469.

החלק בזכות : 1/1.

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 28.06.2119.
3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות. מס' משכנתא: 300721303, תאריך משכנתא: 22.09.2022, גורם מלווה: בנק לאומי לישראל בע"מ מרכזי לוד 800, סכום משכנתא: ללא הגבלה, דרגה: ראשונה, פרטי ממשכן: אשטרום בני ברק צפון שותפות מוגבלת 540307469.

חוזה חכירה מהוון[16]

בהתאם למפורט בהעתק חוזה חכירה מהוון, שנערך ונחתם ביום 01.12.2021 ממנו עולים, בין היתר הפרטים הבאים, כדלקמן:

המחכירה : רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל / רשות הפיתוח / קרן קיימת לישראל.

[15] אישור על רישום זכות בנכס כולל גם את מגרש 809 בתכנית מס' תמל/1045.

[16] חוזה החכירה כולל גם את מגרש 809 בתכנית מס' תמל/1045.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

החוכר	: אשטרום בני ברק צפון שותפות מוגבלת.
המקום	: בני ברק.
השטח	: 10,898 ממ"ר בערך.
גוש רשום	: 6640. חלקות: 1 (בחלק). 6641. חלקות: 13 (בחלק), 81 (בחלק), 88 (בחלק).
מגרש (ים)	: מס' 809, מס' **815** לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1045.
תקופת החכירה	: 98 שנים, החל מיום אשור העסקה דהיינו מ - 29.06.2021 ועד - 28.06.2119.
תקופה נוספת	: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	: בניה להשכרה.
קיבולת הבניה	: על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.

<u>תמצית עיקרי התנאים מיוחדים</u>:

1. תנאי חוברת המכרז על נספחיה, לרבות הודעות הבהרה שפורסמו, מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
2. הקמת המתחם ותכנונו יהיה בהתאם להוראות ההסכם העיקרי מול "דירה להשכיר".
3. תקופת השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה תהיה לא פחות מ- 20 שנה ברציפות.
4. ידוע לחוכר כי לאחר רישום הפרצלציה, ובמעמד רישום זכויות החוכר, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת הדירות ויצירת שיעבודים.
5. אם תאושר ע"י גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, מתחייב החוכר לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות כדירות להשכרה לטווח ארוך, כאשר 50% מהדירות הנוספות תיועדנה לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים.
6. ידוע לחוכר כי מועד המסירה של מגרש 815 מותנה בהעתקת קו חשמל על ידי חברת חשמל, כמפורט בחוזה התשתיות. ליזם לא תהיה כל טענה או דרישה או תביעה כלפי דירה להשכיר או הרשות במקרה של עיכוב בהעתקת קו החשמל.

<u>הסכם לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך בבני ברק – במסגרת מכרז מס' תא/24/2021</u>

בהתאם למפורט בהעתק הסכם אשר נערך ונחתם ביום 19.09.2021, בין: "דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ" (להלן: "החברה") <u>מצד אחד</u>, לבין: אשטרום בני ברק צפון שותפות מוגבלת (להלן: "היזם") <u>מצד שני</u>, ממנו עולים בין היתר עיקרי הפרטים הבאים:

החברה פרסמה ביחד עם רמ"י את מכרז מס' תא/24/2021 - דיור להשכרה לטווח ארוך בבני ברק לחכירה של המקרקעין, לתכנון, להקמה ולהפעלה של המתחם על גבי המקרקעין.

המקרקעין - מגרשים 809 ו- 815 ע"פ תכנית תמל/1045[17].

<u>עדיפות בין המסמכים</u>: מסמכי ההסכם וחוברת המרכז ייחשבו כמשלימים זה את זה. כלל ההצהרות והתחייבויות היזם כמפורט בהזמנה לקבלת הצעות – תיחשבנה כחלק בלתי נפרד מהסכם זה.

<u>הצהרות והתחייבות היזם</u>: היזם בדק את התכנית, את המצב התכנוני של המקרקעין והשטחים הגובלים במקרקעין, את הוראות מסמכי, נתוני התכנון, אפשרויות ניצול זכויות הבניה, ייעודם ומצבם כפי שהם

[17] בהתאם לפרטי ההזמנה לקבלת הצעות למכרז מס' תא/24/2021.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במועד הגשת הצעתו למכרז, (ASIS), ובדק את ההוראות המיוחדות המפורטות בחוברת המכרז באופן עצמאי ואת השלכותיהן על המקרקעין ועל העסקה וכן הוראות מיוחדות אחרות בקשר עם המקרקעין שאינן מצורפות להסכם זה, בדק את תיק המידע ברשות המקומית ואת התנאים להוצאת היתר בניה ומצא כי כל אלה מתאימים למטרותיו, הן הפיזית הן התכנונית והן המשפטית, וכי לא תהיינה לו תלונות או תביעות או טענות ביחס למקרקעין.

היזם לא הסתמך לצורך הגשת ההצעה על הבטחות, מצגים או התחייבויות של החברה או רמ"י.

<u>הבנייה ולוחות הזמנים</u>: כעולה מהוראות ההסכם, היזם התחייב לבצע את עבודות הבנייה במתחם בהתאם למפרט הטכני שצורף כנספח ג'(1) להסכם, המגלם את דרישות המינימום של החברה. יודגש, כי מדובר במפרט אחיד, החל על כלל הדירות במתחם.

עוד נקבע, כי עמידה בלוחות הזמנים בתקופת הבנייה מהווה תנאי יסודי ומהותי בהסכם. היזם מחויב להשלים את העבודות בתוך 24 חודשים ממועד מסירת המגרשים בפועל ו/או בתוך 48 חודשים ממועד אישור הזכייה – המאוחר מבין השניים. כן התחייב היזם לעמוד בכל אחד מלוחות הזמנים שנקבעו לשלבי התכנון והביצוע, כפי שפורט בהסכם. עם זאת, הובהר כי ועדת המכרזים תהא מוסמכת, מטעמים שאינם תלויים ביזם, לדחות מועדים כאמור.

בעניין אי עמידה בלוחות הזמנים, ההסכם קובע כי "דירה להשכיר" תהא רשאית לגבות מן היזם קנסות כספיים כמפורט בהסכם העיקרי, ואולם סכומם המצטבר של הקנסות לא יעלה, בכל מקרה, על סך של 10,000,000 ₪. עם זאת, נקבעה תקופת "גרייס", לפיה בגין 120 ימי האיחור הראשונים בכל אחד משלבי התכנון והביצוע, לא ייגבו קנסות מן היזם. יודגש, כי מתן תקופת הגרייס כאמור אינו גורע מחובת היזם לעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכם.

<u>השכרת הדירות בתקופת ההשכרה</u>: כל הדירות תיועדנה להשכרה למגורים בלבד, 50% מהדירות תושכרנה בשכר דירה מופחת לזכאים (בשיעור דומה בכל בניין) ו- 50% מהדירות הנותרות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי, למשך תקופה של 20 שנה (להלן: "תקופת ההשכרה").

<u>הוראות לגבי דירות בשכר דירה מפוקח</u>:

- שטח יח"ד עד 100 מ"ר. לרשות כל שוכר דירה בשכ"ד מפוקח יועמד לפחות מקום חניה אחד ומחסן ללא תוספת תשלום.

  היזם מתחייב ליצור תמהיל דירות בשכר דירה מופחת מגוון, ככל הניתן.

- 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. לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים - בהתראה מינימלית של 60 ימים.

- שכר הדירה המפוקח: 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי. כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה החברה תעדכן את השומה באמצעות שומת עדכון שיערוך השמאי – באחריות היזם לפנות לחברה 9 חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת עדכון.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שכ"ד שיקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכ"ד לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה משכר הדירה למ"ר (הנומינלי, ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה להציע הצעות.

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן (בתוספת מע"מ אם יחול):

- דירות בנות 2 חדרים – 54 ₪ למ"ר.
- דירות בנות 3 חדרים – 43 ₪ למ"ר.
- דירות בנות 4 חדרים – 38 ₪ למ"ר.

<u>הערה</u> - לפי מפתח של כ – 25 מ"ר לחדר.

- <u>דמי אחזקה</u>: לשכ"ד המפוקח יתווספו דמי אחזקה למ"ר אשר יוכפלו בשטח הדירה עד לתקרת סכום דמי האחזקה למ"ר שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות, וכפי שיעודכן בסמוך למועדי עדכון השומה. בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר על דמי האחזקה שיגבו בגין דירות בשוק החופשי, ולא 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. דמי האחזקה יוצמדו למדד ויעודכנו מידי שנה החל מתחילת תקופת ההשכרה.

נכון למועד פרסום המכרז נקבעו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר דירה מפוקח בסך מקסימלי של 4 ₪ למ"ר משטח הדירה בתוספת מע"מ.

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

- שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם.

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.

- <u>תקופת השכירות</u>: 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 לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים – בהתראה מינימלית של 60 ימים.

<u>חברת אחזקה</u> - היזם יהא אחראי לניהולם ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם בתנאים ובהתאם למפרט התחזוקה.

<u>תקופת בדק</u> - היזם יהיה מחויב כלפי שוכרי הדירות להשכרה בתקופות האחריות והבדק על פי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, וזאת הן ביחס לדירות להשכרה והן ביחס לרכוש המשותף. תקופות הבדק והאחריות יחלו להימנות, לגבי כל בניין בנפרד, מיום אכלוס הדירה הראשונה בבניין.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תשלום הוצאות פיתוח והוצאות פיתוח נוספות</u>:

- עבודות פיתוח התשתיות הציבוריות מבוצעות ע"י עיריית בני ברק או מי מטעמה ועל אחריותה המלאה. עבודות תשתיות מים וביוב מבוצעות על ידי תאגיד המים והביוב העירוני "מי ברק" או מי מטעמו ועל אחריותו המלאה.
- היטלי הפיתוח ודמי ההקמה - המשולמים במסגרת המכרז יהוו את סך הוצאות הפיתוח לרמ"י. בהתאם לנספח א'(22) - (מכתב קיזוז אגרות והיטלים) המועצה תקזז את היטלי הפיתוח שיחולו (סלילת רחובות, תיעול, ושצ"פ) על המגרשים ועל זכויות הבניה המותרות בתכנית שבנדון קיזוז מלא - 100%, כלומר אין חבות בהיטלים נוספים (למעט אגרת בניה).
- התשלומים לרמ"י עבור הוצאות פיתוח במכרז אינן כוללות יח"ד חדשות שתתוספנה במסגרת תקנת שבס או הקלה אחרת, על פי החלטת המועצה יידרש הזוכה לשלם תוספת של 3,000 ₪ לכל יח"ד (צמוד למדד תשומות הבניה 5/2014).

<u>העברת זכויות</u> – במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת הזיכיון, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום לצורך מכירת הדירות, ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי (למכירת דירות) אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת כאמור תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

להסכם מצורפים נספחים לרבות מפרט טכני, מפרט תחזוקה ונוסח הסכם שכירות.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס הנדון.

ב. גורם ההשבחה בהחלטה זו הינו אישורה של תכנית מס' 501-1028992 והקלות שאושרו במסגרת בקשה להיתר מס' 202400226.

ג. הנישומה/המבקשת הינה החוכרת (החייבת) – וזאת כעולה בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים בעניין זה, ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

בהתאם למפורט בהעתק חוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם ביום 01.12.2021, בין רשות מקרקעי ישראל לבין, אשטרום בני ברק צפון שותפות מוגבלת, סע' 16 (21) תנאים מיוחדים, הוסכם, כדלקמן: *ידוע לחוכר כי מועד המסירה של מגרש 815 מותנה בהעתקת קו החשמל על ידי חברת החשמל, כמפורט בחוזה בתשתיות*[18]. *ליזם לא תהיה כל טענה או דרישה או תביעה כלפי דירה להשכיר או הרשות במקרה של עיכוב בהעתקת קו החשמל.*

מהאמור לעיל, כפועל יוצא, עולה כי ידוע לחוכר מראש על קיומה של מגבלה מהותית, אשר איננה ניתנת למימוש בטווח הזמן המיידי ואשר הינה תלויה בגורם שלישי (חברת החשמל).

ד. למען הסר כל ספק, יובהר, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת ההחלטה הינה לאומדני השווי למועדים הקובעים כמפורט בה.

[18] לא נתקבל מאת הצדדים העתק חוזה התשתיות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

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

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

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

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

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

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

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

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה.

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.7 המועדים הקובעים.

11.8 **למען הסר כל ספק, יובהר כי החלטה זו נועדה למטרתה בלבד.**

11.9 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.10 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור איננו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.11 מצב משפטי – החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים קרי, בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם למפורט בחוות דעת המבקשת ההחלטה הינה לאומדני השווי למועדים הקובעים כמפורט בה.

11.12 הנישומה (המבקשת) הינה בעלת הזכויות/חוכרת ("החייבת") – וזאת כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים. בעניין זה, ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת המבקשת
501-1028992 (שם: שינויים במגרשי המגורים בתחום תכנית בני ברק צפון מגורים)	17.10.2022	2,182,239 ₪[19]	760,492 ₪
501-0873794 (שם: חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים)	10.02.2023	העדר השבחה	העדר השבחה
אישורן של הקלות	06.08.2024	622,638 ₪	125,757 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס הנדון.

ב. מהות הנכס - חלקה מס' 201 בגוש 6641, הנכס הנדון מהווה את מגרש 815 בתכנית מס' תמל/1045 (שם: בני ברק צפון מגורים)[20], אשר הוחכר למבקשת ע"פ חוזה חכירה מהוון (שנחתם ביום 01.12.2021) בהתאם לזכייה במכרז פומבי רגיל מס' 24/2021(וועדת מכרזים - 29.06.2021).

ג. גורם מימוש - אישורה של בקשה להיתר בניה (מימוש חלקי).

ד. שטח החלקה/מגרש - 1,964 מ"ר.

ה. גורם ההשבחה - אישורה של תכנית, אישורן של הקלות.

ו. העדר השבחה בגינה של תכנית מס' 501-0873794 (שם: חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים) - בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה במימוש הנדון לא נוצלו זכויות מכוחה של תכנית זו, עמדה המקובלת על המבקשת וזאת כעולה מהמפורט בחוות דעתה.

בהתאם להוראות תכנית מס' תמל/1045, מותרת בניית 3,690 מ"ר עיקרי בבינוי של קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג, בבקשה הנדונה נתבקשה סה"כ 3,992.04 מ"ר עיקרי בבינוי של קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג.

בהתאם להוראות תכנית מס' 501-1028992 (שם: שינויים במגרשי המגורים בתחום תכנית בני ברק צפון מגורים) מותרת בניית 4,083 מ"ר עיקרי בבינוי של קומת קרקע + 6 קומות + קומת גג.

בעניינה של תכנית מס' 501-0873794, בבקשה הנדונה לא נתבקשו חדרי יציאה לגג לפיכך לא קיימת תוספת זכויות מכוחה של תכנית זו. יוער כי בבקשה הנדונה נתבקשו דירות גג (קומת גג) כאשר תכנית זו קובעת הוראות בינוי בעניינן, בין היתר, נסיגות, מס' דירות וכיוצ"ב – לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו קיבלתי את עמדות הצדדים להעדר השבחה בגינה של תכנית זו.

ז. שטח עיקרי לחיוב מכוחה של תכנית מס' 501-1028992 - בהתאם לעמדות הצדדים סה"כ שטח עיקרי לחיוב מכוחה של תכנית זו הינו 302.04 מ"ר. כמפורט לעיל, סה"כ הפרש השטח העיקרי המותר ע"פ תכנית מס' תמל/1045 לבקשה הנדונה הינו 302.04 מ"ר (3,690 מ"ר - 3,992.04 מ"ר) יוער, בהתאם לתכנית מס' תמל/1045 מותר סה"כ שטח שירות עילי 1,610 מ"ר ות"ק 1,960 מ"ר כאשר שטח זה הינו ללא שינוי בתכנית מס' 501-1028992.

[19] השומה נערכה למימוש חלקי בהתאם לבקשה להיתר. במימוש עתידי, יש לבחון את קיומה של ההשבחה בגין תוכניות נוספות.

[20] במסגרת "מצב קודם".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בבקשה הנדונה, נתבקש סה"כ שטח שירות עילי 1,110.94 מ"ר, וסה"כ שטח שירות תת קרקעי 1,572.16 מ"ר – לפיכך, במקרה הנדון ובנסיבותיו קיבלתי את עמדות הצדדים כי סך תוספת השטחים הינה 302.04 מ"ר עיקרי בגינה של תכנית זו.

ח. מועדים קובעים.

ט. מצב רישוי - כפי שהוגדר בהחלטה זו.

י. מצב משפטי.

יא. מקדמי התאמה איקוו' ("מקדמי שוויי") - בעניינה של תכנית מס' 501-1028992 : מקדם שוליות 0.85 בעניינן של ההקלות : מקדם שיפור תכנון 0.15, מקדם מרפסת 0.35.

יב. מתודת תחשיב ההשבחה - במקרה הנדון, בעניינה של תכנית מס' 501-1028992, לא קיימת בין הצדדים כל מחלוקת כי את ההשבחה האמורה, בעניינה של תוספת הזכויות יש לבחון "בשיטת הדלתא", במקרה הנדון ונסיבותיו קיבלתי את עמדות הצדדים מהטעמים הבאים :

גורם המימוש במקרה הנדון הינו בדרך של בקשה **להיתר בניה**. קרי, מתבקש מימושן של זכויות הנובעות מכוחה של תכנית וזאת בדומה להקלה המביאה את בחינת "התוספות" בלבד.

במקרה דכאן, אנו עוסקים בעיקרם של דברים בהשבחה המחויבת מעבר למותר בהתאם לתוכנית הקודמת (תמל/1045) החלה על הקרקע, כלומר "השבחה עודפת" מעבר לתוכנית הקודמת.

סיכומו של עניין, הנני סבור שכל מקרה יש לבחון לגופו של עניין, לא בכל מקרה בחינת ההשבחה במסגרת "מצב קודם, למול, מצב חדש" הינה ישימה ונכונה לבחינת שווי ההשבחה. "שיטת הדלתא" הינה שיטה מקובלת ובחלקם של המקרים היא המתאימה והנכונה, הבוחנת בצורה מדויקת יותר את ההשבחה האמורה ובמקרה הנדון היא המתאימה יותר ולפיכך קיבלתי את עמדת הצדדים בעניין זה, מפנה לעמ"נ 3657-10-19 אברמסון נגד הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה, ועמ"נ 2396-08-16 יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נגד הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>מבוא</u> – חלקה מס' 201 בגוש 6641 הינה קרקע ריקה ופנויה בייעוד מגורים ד', המהווה את מגרש 815 בתכנית מס' תמל/1045. המגרש הוחכר למבקשת כפרויקט לדיור להשכרה לטווח ארוך וזאת במסגרת מכרז מס' 24/2021 שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל והחברה הממשלתית "דירה להשכיר", כלל יחידות הדיור בפרויקט יועדו להשכרה לתקופת מינימום של 20 שנה, מתוכן 50% בשכר דירה מפוקח. בהתאם להוראות תכנית מס' תמל/1045, תנאי למתן היתר בנייה במגרש הוא הסרת המגבלות התכנוניות הנובעות מקיומו של קו מתח גבוה (161 ק"ו) העובר בצדו מזרחי של המגרש, לאורך כביש 4.

<u>עובדה ראשונה</u> – אומדן שווי מ"ר מבונה במסגרת "המצב החדש" למועדים הקובעים

א. שמאיי המבקשת - כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת הוועדה אינו מביא בחשבון את מכלול ההיבטים הייחודיים החלים על המגרש נשוא השומה, יש לבחון את השווי תוך התייחסות לייעוד לדיור להשכרה, למגבלות התכנוניות והחוזיות, למצב השוק במועדים הקובעים, להלן הטענות בהתאם לחלוקה נושאית כמפורט בחוות דעת המבקשת:

1. אופי הייעוד – פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך, פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח כולל מס' מגבלות, כדלקמן:

- **איסור מכירת הדירות** למשך תקופת ההשכרה, 20 שנה, שתחילתה מקבלת טופס 4 וטופס 5. עם זאת, בפועל תקופת המגבלה עשויה להמשך מעבר ל- 20 שנה, מאחר וקיימת תקופת תכנון והקמה המגיעה ל- 4-5 שנים וכן משך זמן להתאמה ושיפוץ הפרויקט לקראת מכירה.
- מאחר ואין אפשרות למכור את הדירות במהלך הפרויקט, נדרש **מימון מלא** לפרויקט בכל התקופה עד לתחילת ההנבה, ללא אפשרות לתזרים מזומנים נוח לתקופת ההקמה, כמו בפרויקט למגורים רגיל.
- בפרויקט להשכרה לטווח ארוך חלה חובה **לספק תחזוקה וניהול רציפים** לכל אורך תקופת ההשכרה, בהתאם לדרישות וסטנדרטים של חברת "דירה להשכיר".
שירותי הניהול והתחזוקה הם גרעוניים לאור מגבלת דמי הניהול שמותר לגבות משוכרי הדירות המפוקחות.
- **50% מהדירות תושכרנה בשכר דירה מפוקח**, בשיעור שאינו עולה על 80% מדמי שכירות שוק שיקבעו על ידי שמאי.
- פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך **דומה לנכס מניב**, ושוויו נאמד בהתאם לתזרים ההכנסות, שיעור התפוסה החזוי, ושיעור התשואה הנדרש ע"י יזמים בשוק. מאחר ומדובר בנכס מניב, התשואה הנמוכה מהשכרת דירות למגורים, בצירוף שיעור הריבית במשק ועלויות מימון, משפיעים מהותית על כלכליות הפרויקט - ובהתאם לכך על שווי הקרקע.

מפנים לפס"ד והחלטות של ערכאות שיפוטיות שונות, בהן נקבע כי יש להביא בחשבון את המגבלות החלות על המקרקעין מכוח הסכם עם חברת "דירה להשכיר" בעת קביעת השווי להיטל השבחה. בין היתר, מפנה לעמ"נ 7270-05-22 (הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' חלמיש) וכן להחלטת וועדת ערר חל/8057-58/0720, חברת מגוריט ישראל בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חולון, והחלטת וועדת ערר 8061/21 אשטרום קרית היובל נ' הוועדה המקומית ירושלים. לאור האמור, נטען כי יש לקבוע **מקדם התאמה** לשווי מ"ר מבונה, אשר ישקף את כלל המגבלות

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

החלות על המקרקעין בפרויקט: תקופת ההשכרה (20 שנה) ושיעור הדירות המושכרות בשכר דירה מפוקח (50%).

2. **תנודות ושינויים בשוק המקרקעין,** בשנים האחרונות חלו שינויים קיצוניים בשוק המקרקעין ובפרט בנכסים מניבים. בין השנים 04/2022-08/2014 נהנה המשק מסביבת ריבית אפסית, אך החל מ- 04/2022, על רקע האינפלציה הגואה, שינה בנק ישראל את מדיניותו המוניטרית והחל בהעלאות ריבית מהירות, עד לשיעור של 4.5% בשנת 01/2024. הפעולות שנקט בנק ישראל הביאו לכך שבסוף שנת 2022, נרשמו ירידות מחירים נרחבות במחירי הקרקע, ובפרט בקרקעות ייעודיות לנכסים מניבים, עד כדי חוסר היענות למכרזי קרקע בחלק מהתקופה.

מכרזי רמ"י שנערכו משנת 2023 ואילך מצביעים על ירידות מחירים בשיעורים של 30%-50% במכרזי קרקע למגורים ובחלק מהמקרים אף למעלה מכך וזאת לאור גידול עלויות המימון לקרקע ולעלויות המימון להקמת הפרויקטים. בנוסף, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", חלה עלייה חדה בעלויות הבנייה, עקב מחסור בכוח אדם ושיבוש בשרשרת האספקה.

את מגמת הירידות ניתן לראות כמעט בכל המכרזים במרכז הארץ. כאשר הירידה הכי בולטת היא ברובע שדה דב בת"א, בלב אזור הביקוש של המדינה, על קו החוף, שוקפה ירידה של כ-35% במחירי קרקע ליחידת דיור בין השנים 2021 ל- 2025. בצפון נתניה ירד מחיר קרקע ליח"ד כולל פיתוח מ- 1.7 מיליון ₪ בשנת 2021 לכ- 1.2 מיליון ₪ בשנת 2024, ירידה של כ- 40%. בשכ' קרית משה ברחובות נרשמה ירידה, מ- 1 מיליון ₪ ליח"ד כולל פיתוח בשנת 2022 לכ- 500,000 ₪ בשנת 2024, המהווה ירידה של כ-50%. עוד מפנה למכרזי קרקע נוספים המעידים על מגמה דומה, לרבות בקריית אתא (תמ"ל/1025 ו־ 1024), עסקאות בגליל ים ובנס ציונה.

בפרסומים שונים/ הודעות של רשות מקרקעי ישראל צוין כי הרשות רואה ירידת מחירים של כ-30%-40% במחירי הקרקע בין השנים 2022-2024.

בהתחשב בכל האמור, השינויים שחלו בשוק המקרקעין בכלל ובנכסים מניבים בפרט, לעסקת הרכישה במסגרת המכרז, אין רלוונטיות למועדים הקובעים בחוות דעת זו (כשווי דיור להשכרה ארוכת טווח). כמו כן, בין מועד 10/2022 (המועד הקובע לתכנית 501-1028992) למועד 08/2024 (החלטת הוועדה לאישור ההקלות) חלו שינויים וירידות מחירים בשוק המקרקעין אשר צריכים לקבל ביטוי באומדן שווי מ"ר מבונה ובמקדמי ההתאמה בין שווי מ"ר מבונה למגורים לשווי מ"ר מבונה דיור להשכרה.

3. **השוואה לשומת הוועדה - במגרש 809,** שומת היטל ההשבחה שהוצאה למגרש 809 (גו"ח 6641/195), אשר שווק במסגרת אותו מכרז לדיור להשכרה, יכולה לשמש אינדיקציה רלוונטית לקביעת השווי במגרש הנדון. בשומה זו, שנערכה בגין הקלה לתוספת צפיפות של 24 יח"ד (מועד קובע להקלות 10.07.2023), נקבע שווי של 9,800 ₪ למ"ר מבונה מגורים, מקדם התאמה לדיור להשכרה/ התאמות של 0.45 ומקדם אקווי' של 0.12.

לטענת המבקשת, יש ליישם את ערכי השומה האמורים גם בשומת היטל ההשבחה הנידונה בכפוף להתאמות נדרשות, ובפרט:

- מיקום נחות: המגרש הנדון מצוי בקצה המזרחי של המתחם, סמוך לכביש 4 ולמגרש ייעודי לתחבורה, ועל כן נדרש מקדם בגין מיקום 0.9.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- קווי מתח עליון: נוכח מגבלות תכנוניות הנובעות ממעבר קו מתח גבוה בחלקו המזרחי של המגרש, יש ליישם מקדם דחייה של 3 שנים למועד 10/2022, ומקדם דחייה של שנה אחת למועד 08/2024 (כיום עבודות פינוי קווי המתח בביצוע, עוד לא פונו).

4. **ניתוח מקדמי התאמה בין דיור להשכרה, לבין, מגורים בשוק חופשי**, תחום הדיור להשכרה לטווח ארוך, המקודם ע"י החברה הממשלתית "דירה להשכיר", נמצא בשלב התגבשות בשוק הנדל"ן, ומאפייניו טרם הגיעו ליציבות מלאה.

במהלך השנים שווקו ע"י החברה כ- 75 פרויקטים הכוללים כ- 14,500 יח"ד. תוצאות השיווק במכרזים מצביעות על טווח רחב בשיעורי התשואה ובמחירי הקרקע בהשוואה לקרקעות בשוק החופשי. מיעוט המכרזים היחסי, הקשה על למידת היזמים את השוק, יחד עם שינוי ריבית הביאו לטווח רחב במקדמי התאמה ביחס למחירי קרקע למגורים בשוק החופשי, שנעים בין 0.3 ל- 0.6, ובשנות השיא (2019-2022) כמעט עד מקדם 1.

במסגרת ניתוח עדכני למכרזי רמ"י בפרויקטים להשכרה ארוכת טווח, להלן הממצאים הבאים:

- במכרז שדה דב, תל אביב - שיעור הדירות המפוקחות עומד על 50%, מקדם ההתאמה שנמצא עומד על 0.256, ולאחר נטרול עסקאות חריגות - 0.279[21].

מס"ד	מגרש	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח בניכוי היטלים מותרים בקיזוז לפי חוקי עזר (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ועלות מטלה	שווי קרקע ליח"ד	שווי למ"ר מבונה פלדלת
מכרז 277/2024 19.2.2025							
1	2255	₪ 591,555,555	₪ 29,926,834	₪ 621,482,389	₪ 578,777,359	₪ 1,515,124	₪ 16,740
2	2270	₪ 756,616,026	₪ 25,163,246	₪ 781,779,272	₪ 736,769,272	₪ 2,105,055	₪ 23,258
מכרז 267/2024 26.3.2025							
3	3210	₪ 450,000,000	₪ 30,038,351	₪ 480,038,351	₪ 445,175,851	₪ 1,618,821	₪ 17,563
4	3207	₪ 247,907,555	₪ 17,562,668	₪ 265,470,223	₪ 235,595,223	₪ 1,570,635	₪ 17,064
5	3203	₪ 315,730,263	₪ 22,007,875	₪ 337,738,138	₪ 295,513,138	₪ 1,597,368	₪ 17,354
6	3107	₪ 208,818,818	₪ 9,533,100	₪ 218,351,918	₪ 188,595,668	₪ 2,299,947	₪ 24,770
7	3205	₪ 550,555,666	₪ 34,970,885	₪ 585,526,551	₪ 552,051,551	₪ 1,725,161	₪ 18,717
8	3201	₪ 435,680,016	₪ 26,899,468	₪ 462,579,484	₪ 435,998,234	₪ 1,676,916	₪ 18,193
9	3106	₪ 181,818,181	₪ 8,955,024	₪ 190,773,205	₪ 161,016,955	₪ 2,118,644	₪ 22,817
10	3109	₪ 277,024,555	₪ 15,920,354	₪ 292,944,909	₪ 274,832,409	₪ 1,832,216	₪ 19,904
11	3105	₪ 181,182,183	₪ 7,166,959	₪ 188,349,142	₪ 171,530,392	₪ 2,766,619	₪ 29,723
12	3102	₪ 505,963,827	₪ 19,189,299	₪ 525,153,126	₪ 495,396,876	₪ 2,798,852	₪ 30,408
ממוצע:						**₪ 1,968,780**	**₪ 21,376**

[21] כעולה מהמפורט בעניין ניתוח המכרז אשר בחוות דעת מבקשת, שטח מטלה ציבורית נוסף לשווי קרקע ולא נוכה בעסקה מס' 1 במכרז בשוק בחופשי ובעסקאות מס' 2+1 ו- 6 במכרז לדיור להשכרה. מכך מקדם התאמה עפ"י ניתוח מכרזים אלו צריך להיות נמוך יותר, בהתאם לניתוחי העסקאות ע"פ המבקשת.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מכרז דיור להשכרה במתחם שדה דב תל אביב:

מס"ד	מגרש	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח בניכוי היטלים מותרים בקיזוז לפי חוקי עזר (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ועלות מטלה	שווי קרקע ליח"ד	שווי למ"ר מבונה פלדלת
מכרז 276/2024 19.2.2025							
1+2	2203+7	₪ 350,111,117	₪ 46,069,241	₪ 396,180,358	₪ 320,847,888	₪ 591,970	₪ 6,540
מכרז 284/2024 19.2.2025							
3	2102	₪ 191,111,117	₪ 34,338,284	₪ 225,449,401	₪ 177,839,401	₪ 419,433	₪ 4,634
מכרז 273/2024 26.3.2025							
4+5	3202+9	₪ 181,818,013	₪ 44,536,430	₪ 226,354,443	₪ 157,762,443	₪ 404,519	₪ 4,389
מכרז 282/2024 26.3.2025							
6	3208	₪ 185,555,559	₪ 36,948,992	₪ 222,504,551	₪ 189,287,551	₪ 586,030	₪ 6,358
ממוצע:						**₪ 500,488**	**₪ 5,480**

- בגני אזר - מקדם התאמה 0.2, שיעור הדירות המפוקחות עומד על 50%.
- בגליל ים - מקדם התאמה 0.41, שיעור הדירות המפוקחות עומד על 50%.
- בראשון לציון - שיעור הדירות המפוקחות עומד על 25%, לאחר התאמה ביחס לשיעור הדירות המפוקחות והמיקום, מתקבל מקדם התאמה 0.26.

מס"ד	מגרש	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח בניכוי היטלים מותרים בקיזוז לפי חוקי עזר (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר	שווי קרקע ליח"ד	שווי למ"ר מבונה פלדלת
גני אזר שוק חופשי מכרז 11/2023 מתאריך 28.8.2023							
1	200	₪ 108,240,240	₪ 7,817,785	₪ 116,058,025	₪ 116,058,025	₪ 967,150	₪ 9,153
2	206	₪ 195,555,555	₪ 13,737,206	₪ 209,292,761	₪ 209,292,761	₪ 1,020,940	₪ 9,636
3	207	₪ 225,000,000	₪ 13,904,186	₪ 238,904,186	₪ 238,904,186	₪ 1,165,386	₪ 10,999
ממוצע						**₪ 1,051,159**	**₪ 9,929**
גני אזר דיור להשכרה 51/2023 מתאריך 13.9.2023							
1	204,209	₪ 53,926,265	₪ 20,496,002	₪ 74,422,267	₪ 60,172,267	₪ 215,671	₪ 2,022
מקדם						**0.21**	**0.20**

גליל ים שוק חופשי מתאריך 26.12.2022							
1	101,114	₪ 320,000,318	₪ 29,226,706	₪ 349,227,024	₪ 349,227,024	₪ 1,877,565	₪ 18,407
2	113	₪ 213,906,065	₪ 19,547,103	₪ 233,453,168	₪ 223,373,168	₪ 1,450,475	₪ 14,220
3	105.111	₪ 282,333,357	₪ 27,743,103	₪ 310,076,460	₪ 284,276,460	₪ 1,379,983	₪ 13,529
4	108,116	₪ 282,750,000	₪ 25,440,928	₪ 308,190,928	₪ 308,190,928	₪ 1,580,466	₪ 15,495
5	110,115	₪ 211,555,555	₪ 20,302,202	₪ 231,857,757	₪ 226,817,757	₪ 1,453,960	₪ 14,255
ממוצע						**₪ 1,548,490**	**₪ 15,181**
גליל ים דיור להשכרה מתאריך 27.4.2023							
1	100,102	₪ 85,099,555	₪ 19,328,000	₪ 104,427,555	₪ 94,347,555	₪ 641,820	₪ 6,292
מקדם						**0.41**	**0.41**

ראשל"צ נחלת שוק חופשי מתאריך 30.12.2024							
1	111,113	₪ 155,520,777	₪ 19,790,267	₪ 175,311,044	₪ 178,461,044	₪ 826,209	₪ 8,743
2	114-116	₪ 293,922,222	₪ 31,252,330	₪ 325,174,552	₪ 317,449,552	₪ 839,814	₪ 8,887
3	117-118	₪ 160,555,518	₪ 20,945,879	₪ 181,501,397	₪ 168,451,397	₪ 779,868	₪ 8,253
4	119,121	₪ 136,556,557	₪ 17,525,740	₪ 154,082,297	₪ 154,082,297	₪ 778,193	₪ 8,235
5	120,122	₪ 144,600,888	₪ 19,868,649	₪ 164,469,537	₪ 164,469,537	₪ 830,654	₪ 8,790
6	138	₪ 60,585,585	₪ 7,918,528	₪ 68,504,113	₪ 68,504,113	₪ 761,157	₪ 8,055
ממוצע						**₪ 802,649**	**₪ 8,494**
ראשל"צ חצבים דיור להשכרה מתאריך 28.4.2025							
1	108-109	₪ 19,336,000	₪ 9,282,203	₪ 28,618,203	₪ 28,618,203	₪ 210,428	₪ 2,168
מקדם						**0.26**	**0.26**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בנוסף, מפנה להחלטות שמאים מכריעים, מקדמי ההתאמה בין מגורים שוק חופשי לדיור להשכרה נעו בטווח שבין 0.25 ל- 0.6, אולם יש להביא בחשבון כי ברובן שיעור הדירות בדמי שכירות מופחתים עמד על 25%, בעוד שבפרויקט הנדון שיעור הדירות המפוקחות עומד על 50%.

להלן החלטות שמאים מכריעים בעניין מקדמי ההתאמה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	ישוב	שיעור מחיר מפוקח	מקדם	תקופת השכרה	הערות
דוד דדון	11359/81	חיפה	25%	0.5	20	-
מישל אשור	4338/154	רמלה	25%	0.6	20	-
ארז כהן	2991/89-90	שדרות	25%	0.6	15	תקופת השכרה 15 שנה
ארז כהן	6996/119	חולון	25%	0.58	20	בפועל קובע 0.46 ומתאים לנתוני הפרויקט
רמה מאור	6615/298	תל אביב	25%	0.62	20	-
שלומי יפה	30397/106	ירושלים	25%	0.3	20	-
מוטי דיאמנט	6110/221+3	תל אביב		0.42	עירוני	-
משה נדם	30136/47-49	ירושלים	25%	0.25	20	-
תמיר שדה	6862/57	רמה"ש	25%	0.33	20	-
גיל הרצברג	6423/10-12	הרצליה	25%	0.45	20	-
אריה אריאל	6536/975	הרצליה	-	0.44	20	תקופת השכרה 15 שנה 22% הנחה לבני מקום
ממוצע:			25%	**0.463**	-	

<u>סיכום מקדם שווי דיור להשכרה</u>: למועד 10/2022, מוצע מקדם 0.4, בהתאם להחלטות קודמות ולמקדמים בשומת מגרש 809, תוך התאמה לשיעור הפיקוח.

למועד 08/2024, מוצע מקדם 0.285, בהתאם לניתוח המכרזים שהוצג לעיל.

בהתאם למפורט בפרק התחשיב, המבקשת מאמצת את מקדם השוליות אשר נקבע בחוות דעת המשיבה (0.85) וזאת בהתייחס לשטח שולי ליח"ד.

אומדן שווי מ"ר מבונה <u>למגורים בשוק החופשי</u> נאמד בהתאם לאומדן השווי שנאמד בחוות דעת המשיבה במגרש 809, כ- **9,800** ₪/**מ"ר**, ממנו נגזר שווי הדיור להשכרה לנכס הנדון, במתן מקדמי התאמה ("מקדמי שוויי"), כדלקמן: מקדם מיקום 0.9 לנוכח מיקום נחות של המגרש, מקדם דחייה 0.84 בגין מגבלת קווי מתח עליון, לתקופת דחייה של 3 שנים בשיעור 6% לשנה, מקדם דיור להשכרה 0.4 הנגזר ממקדם 0.45 בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ומגרש 809. שקלול מקדמים אלו יושם לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה למועד הקובע 17.10.2022.

בהמשך לאמור לעיל, למועד הקובע 06.08.2024 נאמד שווי מ"ר מבונה <u>למגורים בשוק חופשי</u> בגבולות **7,000** ₪/**מ"ר**, המשקף ירידה של כ- 30% ביחס לשווי שנקבע למועד הקודם (17.10.2022) וזאת על רקע המשך מגמת עליית הריבית והזינוק המהותי בעלויות הבנייה. לשם התאמת השווי לדיור להשכרה, יושם מקדם 0.285, בהתאם לניתוח מכרזים שנערכו בתקופה הרלוונטית, כן נלקח בחשבון מקדם דחייה של שנה אחת לסילוק מגבלת קווי המתח העליון, בשיעור של 6%.

בדיון, בפתח הדברים הועלתה טענה מקדמית, לא ראוי בתשובת המשיבה לסטות מעמדתה כפי שנקבעה בחוות דעתה, כל מה שהוא מעבר לנטען בחוות דעת המשיבה בתשובתה הינו בגדר הרחבת חזית והנני מבקש כי יידחה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לגבי הדוחות הכספיים בשנים 2021-2024, שהמשיבה מציינת בסעיף 1 לתשובתה, בדוח הכספי לסוף שנת 2021, השווי הוא עלות רכישת הקרקע כולל מחיר זכייה + תוספת מע"מ + הוצאות פיתוח + מס רכישה + הוצאות ועו"ד וכיוצ"ב. בשנת 2022 התחלנו לערוך שומות לדו"חות הכספיים ובשנת 2022 ביצענו הפחתה של 20%, את ההפחתה הזאת אפשר לראות השווי בדו"חות הכספיים, 214 מיליון ₪ השווי הזה כולל הוצאות פיתוח ששולמו כ- 75 מיליון וכולל מע"מ ואם מפחית פיתוח ומע"מ ניתן לראות שהופחת 20%, במועד הזה הריבית עוד לא הייתה בשיאה, שנה לאחר מכן במועד סוף 2023 בוצעה הפחתה נוספת השווי בדו"חות הכספיים כ- 150 מיליון ₪ בניכוי הוצאות פיתוח של 75 מיליון ₪ ובניכוי מע"מ ובניכוי השקעות שנזקפו, כגון : אדריכלים כ- 3 מיליון ₪ וניתן לראות הפחתה של כ- 40% משווי הנכס ביחס לרכישה ובשנת 2024 בוצעה הפחתה נוספת שפה לא ניתן להבין מהדו"חות הכספיים בגלל שכוללים רווח יזמי ולכן לא ניתן להבין מהדו"חות הכספיים, לכל אורך הדרך מתקופת הרכישה ועד היום אנחנו לא מכירים לחברה בהוצאות המימון הכבדות, עם הכללת הוצאות מימון אזי ההפחתה היא גדולה יותר, אז הנתונים שהמשיבה מסתמכת עליהם אינם ברורים לה. בעמוד 2 בתשובת המשיבה, לגבי הסברים למקדמי התאמה, המשיבה טוענת באופן מוזר שמגרש 815 שנמצא על כביש 4 ומתחת לקווי מתח גבוה שעד היום אסורה בו הבניה, 4 שנים אחרי קניית המגרש בגלל בעיית קווי מתח גבוה וטוענים כי עדיף על מגרש 809 שנמצא כבר בביצוע, כמוכן שאנו סבורים כי זו טעות, מגרש 815 הנדון נחות מהותית ממגרש 809, מפנה לטענות המבקשת בחוות דעתה. בנוסף הטענה ששטחים במגרש 809 מתחת למפלס הכניסה, למגרש 809 יש 2 מפלסי קרקע מפלס עליון שזה הקירוי של כביש 491 ומפלס קרקע שהוא במפלס הכביש הצפוני שעובר מצפון כך שאין שטחים מתחת לקרקע זו פשוט הגדרה, בנוסף לגבי הרכבת מתוכנן קירוי של דרך 491 והרכבת יש פתרונות אקוסטיים שאמורים לפתור את מטרד הרעש בציר הזה. אז מקדמי ההתאמה להם טוענים שמאי המשיבה לעמדת המבקשת אינם נכונים. דרך 491 מדרום למגרש 809, מיועדת לקירוי ומעליה שדרה מסחרית שנקראת שדרות הסיפון.

בעניין טבלאות עסקאות השוואה, בעמ' 3 בתשובת המשיבה, אנו טוענים כי יש עסקאות המפורטות בחוות דעת המשיבה ואין לסטות מהן וכמו כן עסקאות אילו אינן רלוונטיות למיקומה של שכונה זו. עמ' 5 לתשובת המשיבה, כמפורט בשומת המבקשת הצגנו השוואה בין דיור להשכרה לשוק חופשי למגורים במס' ערים, אנו חושבים כי המגמה המשתקפת מהנתונים שפורטו הינה די ברורה ובעיר בני ברק אין סיבה שיהיה שינוי במגמה זו מכיוון המגבלות הן אותן מגבלות, כלומר שיעור דירות בשכירות מפוקחת שהינו 80% משכר דירה רגיל, בעלות אחודה (יש להחזיק את כל הפרוייקט בשלמות) מגבלה בהעלאת דמי שכירות וכיוצ"ב (ראה סע' 7.1 בשומת המבקשת).

טוענת המשיבה, שגם במועד רכישת הקרקע יוני 2021, הייתה ידועה הכוונה של בנק ישראל להעלאת הריבית, לטעמה של המבקשת טענה זו הינה מוזרה כי העלאת הריבית החלה כ- 8-9 חודשים לאחר מכן בעקבות אינפלציה דוהרת בעולם ובארץ וברור שאף אחד יודע על כוונות המדיניות המוניטרית של בנק ישראל מראש וברור שאם כן אז ברור שיש בכך הפרעה קשה לכלכלה, עניין זה נשמר בסוד אפילו ערב הכרזה הציבור לא יודע מה יכריז בנק ישראל.

לעניין הטענה ששיעור הריבית לא ישאר לנצח, זה לא משנה, מה שמשנה זה שחברה רוכשת קרקע במועד מסויים היא פועלת לפי מצב השוק ולא בשינויים עתידיים בלתי ידועים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

אני מפנה לניתוח שערכנו, אני חושב שהוא מקיף ובשונה משנים קודמות, אנחנו במצב ששוק הדיור להשכרה מספיק בוגר ולמוד נסיון מה שלא היה בשנים 2019 - 2020 - 2021 ולכן הנתונים שנותחו מספקים תמונה מצויינת ליחס בין דיור להשכרה לשוק חופשי.

בעניין השומה הקודמת שנערכה מגרש 809, סע' 2 לתשובת המשיבה, השומה נערכה ע"י מר מנחם הלוי שבמשך שנים ערך שומות למשיבה, הסיבה שלא הוגש ערר על שומתו הייתה שנראתה סבירה והובאו מקדמים בהתאם לעמדת המבקשת ואנו סבורים שלמועד הסמוך ניתן לאמץ ערכים אילו.

בעניין מקדם הדחייה, בסע' 3 לתשובת המשיבה, למיטב ידיעתו של שמאי המבקשת, עד היום לא פונה קו המתח העליון ההוראות והמגבלות מופיעות בתוכנית והראיה שצריך להביא בחשבון דחייה היא שלא התחילו לבנות במגרש 815 ואליו במגרש 809 התחילו את הבניה.

תשובת המבקשת לטיעוני המשיבה הינה כי שומת המשיבה אינה כוללת הבחנה או הפחתה בגין ייעוד הקרקע לדיור להשכרה. השומה מבוססת על עסקאות בשוק החופשי, כדוגמת עסקאות שנרשמו בשכונה בשווי של כ- 24,000-25,000 ₪ למ"ר בנוי למועד 2022, וכ- 27,000 ₪ למ"ר בנוי לשנת 2024, בעוד שבחוות הדעת אמד השמאי שוויי מ"ר מבונה של כ- 8,500 ₪ ו-9,000 ₪ בהתאמה למיטב ההבנה אין התחשבות בדיור להשכרה, ולא פורט בדבר יישום מקדם הפחתה בגין מגבלות דיור להשכרה. בפועל שומת המשיבה לא התחשבה בדיור להשכרה יש פסיקה שקובעת גם של שמאים מכריעים, וועדת ערר, ובית משפט שיש להביא בחשבון דיור להשכרה על מגבלותיה. שמאי המבקשת מבקש לדעת כיצד המשיבה הגיעה מנתונים של 27,000 ₪ למ"ר בנוי לשנת 2024 לשווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה והאם מגלם איזה שהיא הפחתה בגין דיור להשכרה ומה מקדם ההפחתה בהתבסס על המפורט בחוות דעת המשיבה.

ב. שמאיי המשיבה - כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, נאמד שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של **8,500** ₪/**מ"ר** למועד הקובע 17.10.2022, ובסך של **9,000** ₪/מ"ר למועד הקובע 6.8.2024. ערכים אלו בהתבסס על עסקאות השוואה למכר לדירות מגורים במגרשים בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

<u>למועד הקובע 17.10.2022</u>:

-	ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוערך ₪	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בנייה	מחיר למ"ר ₪
1	15	197	6641	30/12/2022	2,707,000	97	97	4	4	7	2022	29,907
2	3	197	6641	29/12/2022	3,040,000	94	94	4	1	7	2022	32,340
3	5	11	6641	26/12/2022	3,150,000	126	116	5	1	9	2021	25,000
4	6	197	6641	22/12/2022	2,280,000	84	84	3	2	7	2022	27,143
5	18	197	6641	22/12/2022	2,700,000	97	97	4	5	7	2022	27,835
6	20	197	6641	18/12/2022	2,394,000	85	85	4	6	7	2022	28,165
7	8	197	6641	18/12/2022	2,470,000	85	85	4	3	7	2022	29,059
8	4	197	6641	12/12/2022	2,660,000	94	94	4	2	7	2022	28,298
9	4	197	6641	11/12/2022	2,470,000	85	85	4	2	7	2022	29,059
10	9	10	6641	08/12/2022	3,130,000	129	119	5	2	9	2021	24,264
11	21	197	6641	30/11/2022	2,546,000	94	94	4	6	7	2022	27,085
12	17	197	6641	30/11/2022	2,650,000	94	94	4	5	7	2022	28,191
13	40	10	6641	29/11/2022	3,907,000	135	125	5	1	9	2021	28,941

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

-	ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוערך ₪	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בנייה	מחיר למ"ר ₪
14	29	10	6641	27/11/2022	3,950,000	135	125	5	1	9	2021	29,259
15	5	197	6641	20/11/2022	2,280,000	84	84	3	2	7	2022	27,143
16	1	197	6641	15/11/2022	2,090,000	76	76	3	1	7	2022	27,500
17	2	197	6641	13/11/2022	3,000,000	94	94	4	1	7	2022	31,915
18	24	197	6641	07/11/2022	4,000,000	114	114	5	7	7	2022	35,088
19	23	197	6641	30/10/2022	2,400,000	97	97	4	6	7	2022	24,742
20	8	197	6641	30/10/2022	2,400,000	94	94	4	3	7	2022	25,532
21	43	88	6641	25/10/2022	4,225,000	152	142	5	7	8	2021	27,796
22	12	197	6641	18/10/2022	2,400,000	94	94	4	4	7	2022	25,532
23	9	197	6641	09/10/2022	2,400,000	94	94	4	3	7	2022	25,532
24	9	197	6641	06/10/2022	2,070,000	84	84	3	3	7	2022	24,643
25	20	197	6641	04/10/2022	2,400,000	94	94	4	6	7	2022	25,532
26	2	197	6641	03/10/2022	2,070,000	84	84	3	1	7	2022	24,643
27	42	11	6641	18/09/2022	3,900,000	135	125	5	7	9	2021	28,889
28	13	197	6641	14/09/2022	2,070,000	84	84	3	4	7	2022	24,643
29	19	197	6641	14/09/2022	2,400,000	97	97	4	5	7	2022	24,742
30	16	197	6641	14/09/2022	2,400,000	94	94	4	5	7	2022	25,532
31	43	11	6641	30/08/2022	3,860,000	136	126	5	7	9	2021	28,382
32	-1	11	6641	30/08/2022	3,900,000	136	126	5	7	9	2021	28,676
33	6	11	6641	11/08/2022	3,060,000	128	118	5	1	9	2021	23,906
34	37	4	6641	30/06/2022	3,900,000	133	123	5	7	9	2021	29,323
35	42	11	6641	30/05/2022	3,870,000	135	125	5	7	9	2021	28,667
36	8	4	6641	25/04/2022	2,560,000	106	96	4	2	9	2021	24,151
37	13	81	6641	15/03/2022	3,100,000	129	119	5	2	8	2021	24,031
38	42	81	6641	09/03/2022	4,288,000	159	149	5	7	8	2021	26,969
-				-	**2,923,605** ₪	**107**	**103**	-				**27,265** ₪

למועד הקובע 06.08.2024:

-	ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוערך ₪	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בנייה	מחיר למ"ר ₪
1	11	199	6641	29/12/2024	2,360,000	82	82	3	3	7	2027	28,780
2	10	197	6641	24/12/2024	2,750,000	97	97	4	3	7	2025	28,351
3	11	196	6641	19/12/2024	2,250,000	84	74	3	1	10	2024	26,786
4	24	199	6641	18/12/2024	2,890,000	105	105	5	6	7	2027	27,524
5	26	199	6641	18/12/2024	2,280,000	82	82	3	6	7	2027	27,805
6	11	199	6641	18/12/2024	2,356,000	82	82	3	3	7	2027	28,732
7	13	196	6641	25/11/2024	3,200,000	135	125	5	1	10	2024	23,704
8	23	199	6641	21/11/2024	2,280,000	82	82	3	6	7	2027	27,805
9	41	88	6641	14/11/2024	4,100,000	152	142	5	7	8	2021	26,974
10	5	199	6641	14/11/2024	3,000,000	105	105	5	1	7	2024	28,571
11	6	197	6641	25/09/2024	2,785,000	97	97	4	2	7	2024	28,711
12	48	196	6641	19/09/2024	2,350,000	83	73	3	6	10	2024	28,313

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

-	ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוערך ₪	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בנייה	מחיר למ"ר ₪
13	13	197	6641	18/09/2024	2,700,000	94	94	4	4	7	2024	28,723
14	15	197	6641	10/09/2024	2,785,000	97	97	4	4	7	2024	28,711
15	28	4	6641	08/09/2024	4,000,000	139	129	5	1	9	2021	28,777
16	6	197	6641	03/09/2024	2,820,000	97	97	4	2	7	2024	29,072
17	10	197	6641	02/09/2024	2,250,000	83	83	3	3	7	2024	27,108
18	18	197	6641	02/09/2024	2,280,000	83	83	3	5	7	2024	27,470
19	10	199	6641	02/09/2024	3,200,000	105	105	5	2	7	2024	30,476
20	10	197	6641	28/08/2024	2,250,000	83	83	3	3	7	2024	27,108
21	3	197	6641	25/08/2024	2,250,000	84	84	3	1	7	2024	26,786
22	3	197	6641	20/08/2024	2,250,000	84	84	3	1	7	2024	26,786
23	13	197	6641	20/08/2024	2,250,000	83	83	3	4	7	2024	27,108
24	43	196	6641	14/08/2024	3,100,000	128	118	5	6	10	2024	24,219
25	29	196	6641	14/08/2024	2,800,000	112	102	4	3	10	2024	25,000
26	7	197	6641	05/08/2024	2,750,000	97	97	4	2	7	2024	28,351
27	29	4	6641	05/08/2024	4,000,000	138	128	5	1	9	2021	28,986
28	2	199	6641	04/08/2024	3,400,000	90	90	4	1	7	2024	37,778
29	0	4	6641	01/08/2024	2,480,000	96	96	4	1	7	2024	25,833
30	9	196	6641	01/08/2024	2,350,000	84	74	3	1	10	2024	27,976
31	24	194	6641	29/07/2024	3,300,000	137	127	5	4	9	2023	24,088
32	18	197	6641	22/07/2024	2,300,000	83	83	3	5	7	2024	27,711
33	12	196	6641	22/07/2024	2,350,000	84	74	3	0	10	2024	27,976
34	42	194	6641	18/07/2024	4,150,000	155	145	5	1	9	2023	26,774
35	30	194	6641	17/07/2024	3,300,000	137	127	5	5	9	2023	24,088
36	51	196	6641	14/07/2024	2,600,000	104	94	4	7	10	2024	25,000
37	52	196	6641	14/07/2024	2,600,000	104	94	4	7	10	2024	25,000
38	7	197	6641	09/07/2024	2,800,000	97	97	4	2	7	2024	28,866
39	19	199	6641	01/07/2024	3,300,000	105	105	5	5	7	2024	31,429
40	16	199	6641	24/06/2024	2,420,000	82	82	3	4	7	2024	29,512
41	43	10	6641	23/06/2024	3,870,000	135	125	5	1	9	2021	28,667
42	15	197	6641	16/06/2024	2,900,000	102	102	5	4	7	2024	28,431
43	9	199	6641	09/06/2024	2,370,000	82	82	3	2	7	2024	28,902
44	4	199	6641	02/06/2024	2,450,000	82	82	3	1	7	2024	29,878
45	2	199	6641	02/06/2024	3,600,000	107	107	4	1	7	2024	33,645
46	35	4	6641	28/05/2024	3,900,000	133	123	5	1	9	2021	29,323
47	20	199	6641	28/05/2024	2,440,000	82	82	3	5	7	2024	29,756
48	1	199	6641	28/05/2024	3,550,000	105	105	4	1	7	2024	33,810
49	28	4	6641	07/05/2024	4,150,000	139	129	5	1	9	2021	29,856
50	40	88	6641	01/05/2024	4,200,000	152	142	5	1	8	2021	27,632
51	11	197	6641	30/04/2024	2,750,000	97	97	4	3	7	2024	28,351
52	23	194	6641	17/04/2024	3,300,000	137	127	5	4	9	2023	24,088
53	25	199	6641	16/04/2024	2,270,000	82	82	3	6	7	2024	27,683
54	17	199	6641	16/04/2024	2,350,000	82	82	3	4	7	2024	28,659
55	24	199	6641	16/04/2024	2,380,000	82	82	3	6	7	2024	29,024

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

-	ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	מחיר מוערך ₪	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בנייה	מחיר למ"ר ₪
56	12	199	6641	16/04/2024	2,420,000	82	82	3	3	7	2024	29,512
57	11	199	6641	16/04/2024	3,100,000	105	105	5	3	7	2024	29,524
58	29	4	6641	15/04/2024	4,000,000	138	128	5	1	9	2021	28,986
59	41	194	6641	11/04/2024	3,950,000	152	142	5	1	9	2023	25,987
60	39	88	6641	11/04/2024	4,200,000	153	143	5	1	8	2021	27,451
61	25	197	6641	10/04/2024	4,500,000	169	169	7	7	7	2024	26,627
62	33	4	6641	08/04/2024	3,830,000	136	126	5	1	9	2021	28,162
63	1	197	6641	02/04/2024	2,810,000	97	97	4	1	7	2024	28,969
64	9	197	6641	18/03/2024	2,795,000	94	94	4	3	7	2024	29,734
65	42	194	6641	17/03/2024	4,100,000	155	145	5	1	9	2023	26,452
66	41	10	6641	17/03/2024	4,150,000	149	139	5	1	9	2021	27,852
67	11	197	6641	17/03/2024	2,800,000	97	97	4	3	7	2024	28,866
68	24	197	6641	14/03/2024	4,300,000	169	169	7	7	7	2024	25,444
69	25	197	6641	14/03/2024	4,300,000	169	169	7	7	7	2024	25,444
70	41	11	6641	11/03/2024	3,700,000	136	126	5	7	9	2021	27,206
71	41	81	6641	07/03/2024	4,350,000	159	149	5	1	8	2021	27,358
72	23	197	6641	20/02/2024	2,640,000	97	97	4	6	7	2024	27,216
73	9	197	6641	20/02/2024	2,346,000	84	84	3	3	7	2024	27,929
74	40	88	6641	28/01/2024	4,100,000	153	143	5	7	8	2021	26,797
75	23	197	6641	28/01/2024	2,820,000	102	102	5	6	7	2024	27,647
76	42	10	6641	17/01/2024	3,800,000	136	126	5	1	9	2021	27,941
77	6	197	6641	11/01/2024	2,350,000	83	83	3	2	7	2023	28,313
78	8	197	6641	11/01/2024	2,740,000	94	94	4	3	7	2023	29,149
79	4	197	6641	11/01/2024	2,740,000	94	94	4	2	7	2023	29,149
80	12	197	6641	11/01/2024	2,740,000	94	94	4	4	7	2023	29,149
81	22	197	6641	07/01/2024	2,600,000	97	97	4	6	7	2023	26,804
82	28	4	6641	02/01/2024	4,000,000	139	129	5	1	9	2021	28,777
-				-	**3,052,402** ₪	**110**	**106**	-				**28,036** ₪

בעניינם של עסקאות ההשוואה לעיל, לא פורט באם בוצעו התאמות בגין דירות המיועדות להשכרה או, דירות שוק חופשי. כמו כן, לא פורט אופן ניתוח "חילוץ" אומדן שווי מ"ר מבונה מתוך עסקאות ההשוואה, ולא פורטו מקדמי התאמה בגין המאפיינים הייחודים לדיור להשכרה לטווח ארוך.

כעולה מהמפורט בתחשיב המשיבה, נכון למועד הקובע 17.10.2022, בעניין תוספת שטח עיקרי בסך של 302.04 מ"ר מכוחה של תכנית מס' 501-1028992, הובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך של 8,500 ₪ /מ"ר שעליו הוחל מקדם (הפחתה) בגין שוליות 0.85. כפועל יוצא, מתקבל שאומדן שווי מ"ר מבונה אשר הובא בחשבון הינו 7,225 ₪ (0.85 * 8,500 ₪).

ולמועד הקובע 06.08.2024, בגין תוספת 5 יח"ד (מקדם 1) וחריגה מקווי בניין למרפסות (מקדם 0.35) מכוחן של ההקלות הוחל מקדם שיפור תכנון 0.15, הובא בחשבון אומדן שווי מ"ר מבונה בסך של 9,000 ₪ /מ"ר שעליו לא הוחלו מקדם התאמה (הפחתה / תוספת).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בתשובת המשיבה, מפנים לנתונים מתוך הדוחות הכספיים של חברת אשטרום לשנים 2021-2024 ולעסקת הרכישה, בהתייחס למגרשים 809 ו- 815 במתחם הנדון, אשר מהווים מקור מידע מהימן יותר לנכס הנדון. עוד נטען, כי מניתוח נתונים אלו עולה שווי מ"ר מבונה גבוה מהשווי שנקבע על בשומת הוועדה.

להלן סך זכויות הבנייה במגרשים הנ"ל, כולל התאמות נדרשות:

סיווג	מס' מגרש	שטח עיקרי במ"ר	שטח ממ"דים / שירות במ"ר	סה"כ	מקדם למפלס מתחת לכניסה	מקדם מיקום	מקדם מגורים מעל מסחר	סה"כ מ"ר אקו'
מגורים מעל למפלס הכניסה	809	14,580.00	1944	**16,524**	1	0.85	0.9	12,640.86
מגורים מתחת למפלס הכניסה	809	1,440.00	192	**1,632**	0.9	0.85	0.9	1,123.63
מסחר מעל למפלס הכניסה	809	310.00	125	**435**	1	0.85	1	369.75
מסחר מתחת למפלס הכניסה	809	100.00	365	**465**	0.9	0.85	1	355.73
מגורים מעל למפלס הכניסה	815	3,690.00	492	**4,182**	1	1	1	4,182.00
סה"כ								**18,671.97**

כעולה מהמפורט מניתוח עסקת הרכישה וניתוח הערכות החברה של המגרשים, כמפורט בדוחות הכספיים הובא בחשבון מקדם התאמה לגודל 0.9 על סה"כ שטח מ"ר איקוו' (18,671.97 מ"ר), כך שמתקבל סה"כ שטח איקוו' של כ- 16,804.7 מ"ר.

לפי דוחות החברה לשנת 2022 הוערכו מגרשים 809+815 בסך של 214,200,000 ₪, נאמד שווי מ"ר מבונה ע"ס 12,746 ₪ למועד הקובע 17.10.2022. לפי דוחות החברה לשנת 2024 הוערכו מגרשים 809+815 בסך של 185,800,000 ₪, נאמד שווי מ"ר מבונה ע"ס 11,056 ₪ למועד הקובע 06.08.2024.

לשם הרחבת היריעה להלן ניתוח עסקאות השוואה לקרקעות ריקות בעיר בני ברק (דירות מגורים רגילות), אשר בוצעו בשנים 2019-2023.

מס'	מועד עסקה	התמורה	חלק הממכר	גוש	חלקה	כתובת	שכונה	שטח חלקה נטו (רשום / שטח הממכר במ"ר)	שווי למ"ר מבונה המתקבל מהעסקה	התאמה למועד קובע	שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם
1	20/11/2019	₪ 11,250,000	100%	6192	61	שפירא 6	שיכון ה'	485.00	₪ 14,600	1.32	₪ 19,312
2	21/08/2020	₪ 14,800,000	100%	6187	78	קהילות יעקב 34	מרכז בעלי המלאכה	550.00	₪ 16,800	1.25	₪ 20,956
3	23/11/2020	₪ 11,800,000	100%	6192	164	שמעון הצדיק 11	רמת אהרון	501.00	₪ 17,900	1.22	₪ 21,867
4	01/03/2023	₪ 16,000,000	100%	6122	343	אבן גבירול 10	דרום גבעת סוקולוב	396.00	₪ 18,400	0.99	₪ 18,304

באופן כללי נאמר, כי השיטה של השוואה של פרויקטים "מגורים להשכרה" אל מול "מגורים רגילים", תוך ניסיון למצוא מקדם התאמה, אינה נכונה ואינה מדויקת. גם בשומת המבקשת קיימים פערים משמעותיים במציאת המקדם. וודאי שאין להשוות בין עיר אחת לאחרת (העיר בני ברק מאופיינת ברמת ביקושים אחרת).

עוד נאמר **כי הטענה שעליית שיעור הריבית** הפחיתה את השווי של פרויקטים "מגורים להשכרה" אינה מדויקת. גם במועד רכישת המגרשים (29.06.2021), הייתה ידועה הכוונה של בנק ישראל ביחס להעלאת שיעור הריבית. גם במועדים הקובעים 17.10.2022 ו- 06.08.2024, ידוע שהשיעור הגבוה של הריבית, לא יישאר לנצח. בנוסף, יש גם אלמנט של עליית שווי דירות המגורים במשך 20 השנים

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הקרובות, עד למכירתן (לאחר תום תקופת השכירות), המפצה באיזשהו מקום על שיעור הגבוה של הריבית.

מכל הנ"ל, אנו סבורים כי עסקת הרכישה של המגרשים (בהתאם לניתוח לעיל) והערכת החברה עצמה, מהוות מקורות מידע מהימנות יותר ביחס לשווי מ"ר מבונה בנכס הנישום, נכון למועדים הקובעים. לאור האמור, עולה כי שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה, בנכס הנישום, נכון למועדים הקובעים, אמור להיות גבוה הרבה יותר ולא נמוך יותר מהנקוב בשומת הוועדה.

<u>לעניין השומה שנערכה למגרש 809</u>:

<u>תחילה, הסברים למקדמי התאמה לטבלת סך זכויות הבנייה במגרשים הנ"ל כולל התאמות נדרשות המוצגת לעיל</u>:

1. 10% הפחתה במגרש 809 בגין חלק מהשטחים הממוקמים מתחת למפלס הכניסה.
2. הפחתה לשווי מגורים במגרש 809 מכיוון שהם מעל לקומות מסחר.
3. מגרש 815 פונה לשטחים פתוחים מצפון, וממזרח לכביש במרחק של 150 מ"ר מקצה המגרש לעומת זאת, מגרש 809 ממוקם בקרבת מסילת רכבת (כ- 30) וגובל אף במבני ציבור במערב.

כאמור לעיל, מגרש מס' 809 נחות במספר מאפיינים ממגרש 815. הן מבחינת הקרבה למסילת הברזל והיעדר שטחים פתוחים, הן בגין ההפחתה למגורים מעל מסחר והן בגין שטחים שמתחת למפלס הכניסה (המקדם בשומה הקודמת, נקבע כמקדם כללי לכל ההתאמות ולא רק עבור דיור להשכרה). בנוסף, במסד העסקאות שהוצג בשומה הקודמת, ישנן גם עסקאות שנמכרו במסגרת "מחיר למשתכן", כך שהשווי הבסיסי למ"ר מבונה, מוטה כלפי מטה (מדובר בהפחתה על הפחתה) וודאי שאין ללמוד משומה זו, את ערכי השווי לנכס שבנדון.

לעניין מקדם דחייה: אנו סבורים שאין לתת דחייה למימוש בחלקה שבנדון, כיוון שבפועל לא הייתה כל דחייה במימוש הזכויות (וודאי שלא הייתה כל ציפייה לדחייה). הבקשה להיתר (הכוללת הקלות וזכויות נוספות מכוח תכנית מס' 501-1028992), אושרה כבר בתאריך 06.08.2024. בנוסף, מדובר מדובה בשכונה חדשה המוקמת. ככל שחולף הזמן, הרי שרמת המחירים עולה, (מעבר משכונה בפיתוח לשכונה מאוכלסת).

בדיון, בעניין הטענה המקדמית, <u>המשיבה לא חוזרת מהמפורט בחוות דעתה</u>, לא כלפי מטה ולא כלפי מעלה, מה שנטען בתשובת המשיבה שערכי השווי שנלקחו בחשבון בחוות דעת המשיבה הם כבר על הצד הזהיר והנמוך ולראיה הביאו את מה שהביאו בתשובת המשיבה, לכן לא ברורה טענת המבקשת בעניין זה בעניין טיעוני המשיבה זכותה לטעון את טיעוניה.

בעניין שומת הוועדה הקודמת למגרש 809, יש כאן עיוות לשומה זו, המקדם שניתן ע"י שמאי המשיבה הוא מגלם את כלל ההתאמות שיש בחלקה שם ולא רק העובדה שמדובר בדיור להשכרה. בנוסף, המשיבה כתבה בתשובתה שהיא לא נכונה כי מעורבים שם עסקאות של פרויקטים "מחיר למשתכן" וזה הפחתה על הפחתה (אולי יש לשמאי המשיבה הסבר לזה, האמור הינו למיטב הבנתי). בעיקר, 2 הנכסים אינם זהים, יש הרבה מקדמי התאמה שיש לתת בין 2 המגרשים.

בעניין המפלסים במגרש 809, ברגע שיש פער בין מפלסים בהכרח יש חלק "שקבור" באדמה או לפחות חלקית, וההפחתה שניתנה הינה מינורית.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין הדו"חות הכספיים, המשיבה ניסתה לאתר את שומות ה- IFRS, שמאי המבקשת מוזמן למסור אותן (הערה: כפי שמסר שמאי המבקשת בדיון שומות אילו אינן מפורסמות לציבור ואין יכולת למסור העתק לצדדים לרבות השמאי המכריע) – כל מה שהמשיבה מבקשת זה איך החברה מדווחת לבורסה על שווי שהוא קרוב לרכישה במועד הקובע לעומת שישית משווי הרכישה בשומת ההגשה. מימון, עו"ד וכיוצ"ב - אילו אינן חלק משווי הקרקע ולכן לא ניתן להתייחס לטענות אילו מבלי לעיין בשומה, בהסתמך על המפורסם בבורסה אזי השומה צריכה לעלות.

העסקאות השוואה לקרקעות ריקות בבני ברק, שהוצגו בתשובת המשיבה, הוסבר כי העסקאות מדירות רגילות וידוע כי זה שכונות אחרות וזה רק בשביל "לסבר את האוזן". המשיבה לקחה בחשבון את העובדה שמדובר בדיור להשכרה הגענו "בחילוץ", כ-13,000 ₪ למ"ר מבונה, והגענו מעסקת הרכישה עצמה לשווי גבוה יותר מי הנאמד בשומה ובסופו של יום הבאנו בחשבון שווי מ"ר מבונה נמוך וזאת על הצד הזהיר.

בעניין מקדם דחייה, המבקשת טוענת שאין מקום לתת הפחתה לדחייה, רמ"י מחויבת להעתיק את קו החשמל, בפועל תוך זמן לא ארוך עברו את השלב של הבקשה להיתר כולל הקלות, כולל "מלחמות" באמצע ובוודאי שלא ניתן לומר שקיימת ציפייה לשלוש שנים, והקונה הסביר לא ירכוש בידיעה כי עליו להמתין 5 שנים. צריך לקחת בחשבון שיש זמן הכנה עד לבנייה ואף אחד לא בונה ביום אישורה של התכנית.

ג. הכרעה – **<u>אומדן שווי מ"ר מבונה למועדים הקובעים (17.10.2022, 06.08.2024)</u>** - ראשית, לטעמי נתוני העסקה (מכרז) שבוצעה בנכס הנדון משקפים את כלל מאפייני הנכס, לרבות מיקומו, מאפייני הבינוי (היקף שטחים, יחס שטחי שירות ושטחים עיקריים, שטחי מרתף), מגבלות תכנוניות שימושים מותרים, הוראות שיווק מכוח הסכם ההתקשרות עם רשות מקרקעי ישראל ו/או חברת "דירה להשכיר", מאפייני גישה, חניה, ומאפיינים ייחודיים נוספים (לרבות סביבת הנכס).

העובדה כי בעסקה זו מגולמים כלל המאפיינים, מביאה למסקנה כי מדובר בעסקה בעלת מהימנות גבוהה, באשר היא מצמצמת את הצורך בהנחות שמאיות ובהתאמות שונות שמידת דיוקן עשויה להיות מוגבלת.

יחד עם זאת, במקרה הנדון עסקת הרכישה כוללת שני מגרשים, מגרש 809 ו- 815 אשר קיימים בניהם הבדלים מהותיים, הן בשטחם (מגרש 809 גדול פי 4.5), הן בהיקף הזכויות, שימושים מותרים מגבלות תכנון וגבולותיהם וסביבה שונה.

משכך, נדרש יישום מקדמי התאמה בין מגרשים אלו העלולים להטות את אומדן השווי למ"ר מבונה.

עם זאת, ביחס לעסקאות השוואה אחרות, בעסקת הרכישה (במכרז) נדרשות פחות התאמות/הערכות/הנחות שמאיות ומכך הינה בעלת מהימנות גבוהה יותר ונתונה פחות להטיות ועיוותים בשל נקיטת הנחות כאלו ואחרות.

שווי עסקת הרכישה בנכס הנדון שנותחה, הינה בהתבסס על שווי הזכייה כפי שפורסם באתר רשות מקרקעי ישראל בתוספת עלויות פיתוח כמפורט בחוברת המכרז 24/2021.

במקרה הנדון, לא הובאו נתונים נוספים המפורטים בדוחות הכספיים של חברת אשטרום בעניין שווי הערכות שלהם למגרשים 809 ו- 815, שכן שני המגרשים מצויים בשלבי תכנון שונים לאורך

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

השנים 2022-2024 וזאת אף מבלי להידרש להבדלים המהותיים ביניהם, המצדיקים ממילא ניתוח פרטני של העסקה לצורך אומדן שווי מ"ר מבונה במגרש מס' 815 הנדון.

בעניין זה, מפנה לתקן שמאי מספר 2.1 בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, תעסוקה, תעשיה ומסחר, פברואר 2025, של הוועדה לתקינה שמאית, כדלקמן:

הנכס המתאים ביותר להשוואה יהיה הנכס הנשום עצמו ככל שנעשתה בו עסקת מכר זכויות וככל שהעסקה בוצעה בתנאי שוק רגילים. זאת מאחר שעסקאות בנכס הנשום לא יצריכו בדרך כלל התאמות פרט להתאמה לזמן בין מועד העסקה למועד הקובע בשומה.

כאמור, בעסקה שבוצעה במקרקעין הנדונים הקרובה למועד הקובע, שנערכה בין "קונה מרצון למוכר מרצון", לא נדרשות לרוב התאמות שונות, או, לחילופין התאמות מזעריות בלבד (בנסיבות העניין) ועל כן מהימנותה עולה ביחס ליתר נתוני השוואה ולרוב עדיפה עליהם.

בעניין זה, לשם הדוגמא, מפנה להחלטת וועדת ערר (ת"א) 85051-17, בעלי הזכויות בחלקה 142 בגוש 6127 נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת-גן, כדלקמן: *אכן, ככלל, עסקה שנעשית בנכס מהווה מקור מרכזי להערכת שוויו, כל עוד השמאי הבוחן אותה אינו סבור כי היא אינה רלבנטית מטעמים שמאיים - כגון בשל העובדה שהיא נכרתה בין צדדים בעלי יחסים מיוחדים או שמועד עריכתה אינו סמוך דיו למועד הקובע.*

בנוסף, מפנה להחלטת ועדת ערר (י-ם) 17/13, נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים כדלקמן: *76. העיקרון השני הינו כי כאשר יש עסקה במקרקעין עצמם, הרי בהעדר נימוקים מיוחדים, יש ליתן משקל עסקה זו.*

בהינתן שהעסקה בנכס הנדון (29.06.2021) הינה בסמיכות למועד הקובע (17.10.2022) הרי שמגולמים בה כלל מאפייני הנכס והינה מצמצמת את הצורך בהתאמות שונות למעט (בדגש) <u>התאמה בזמן בגין המועדים השונים</u>. בנסיבות המקרה שבפנינו, מצאתי כי ניתן להתבסס על ערכי השווי העולים מעסקת רכישת הנכס כבסיס לשווי המקרקעין בהתאמה לזמן.

יוער כי המקרה שבפנינו הינו ייחודי בו הנכס הנדון מתאפיין בשונות גבוהה וקיים קושי ממשי באיתור עסקאות השוואה דומות ומהימנות אחרות. לפיכך, ניתוח נתוני המכרז מגלמים את מאפייני הנכס השונים והייחודים (לרבות היותו פרויקט להשכרה ארוכת טווח למינימום 20 שנים כאשר מחצית מהדירות בפרויקט יושכרו בשכר דירה מפוקח ומחציתן בשכר דירה חופשי) וכן את ממוצע שטחי יחידות הדיור, גובה הבינוי, היקף הפרויקט ועוד. יובהר כי כלל מאפייני הנכס מגולמים בעסקה כאמור, <u>למעט ההבדל במועדים (מועד עסקה / מועד הקובע)</u>.

<u>לתימוכין, לשם הדוגמא, מפנה להחלטות שמאים מכריעים (פרויקט מגורים להשכרה), כדלקמן</u>:

1. החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, גו"ח 4245/33, מגרש 110 בתמ"ל 1037, באר יעקב, שם נקט השמאי המכריע באומדן השווי בהתבסס על ניתוח המכרז בנכס הנדון, אשר מגלם את כל מאפייני הנכס תוך התאמה למועדים בין שנת 2018 לשנת 2020.
2. החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן, גו"ח 6991/70-71,77-78, נקבע כי שווי המקרקעין הינו בהתאם למכרז שהתקיים בנכס, וכבקרה יחושב השווי לפי היחס בין שווי בפרויקט להשכרה על כלל מגבלותיו לבין שווי בשוק החופשי.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

3. החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן, גו"ח 6207/917,919,924, נקבע כי לעסקה בנכס יש לתת משקל משמעותי בקביעת השווי.

<u>סיכום</u>, לאור המפורט לעיל, באומדן שווי מ"ר קרקע מבונה <u>בהתאמה למועד הקובע</u> בהתבסס על העסקה שבוצעה בנכס הנדון, כשנה ו- 4 חודשים טרם המועד הקובע.
כבקרה לסבירות התוצאה, חושב היחס בין השווי בפרויקט להשכרה הכולל את כלל מגבלותיו לבין, שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי וזאת על מנת לוודא כי התוצאה תואמת את המציאות הכלכלית ואת התכלית התכנונית והכלכלית של המקרקעין הנדונים.

<u>ניתוח עסקת הרכישה (מכרז) שנערכה במקרקעין הנדונים, מיום 29.06.2021</u>: במקרקעין בוצעה עסקת מכר במכרז של רשות מקרקעי ישראל מס' תא/24/2021, מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך. מועד העסקה (29.06.2021) הנדונה הינו קרוב (יחסית) למועד הקובע בעניינו (17.10.2022), במרחק זמן של כשנה ו- 4 חודשים.
יחד עם זאת, חלו תמורות ושינויים בין שני מועדים אילו (בעיקרם המשך עליות הריבית ע"י בנק ישראל עליות שהחלו טרם המכרז, ומלחמת "חרבות ברזל" לאחר המועד הקובע מיום 07.10.23). התמורה בגינם של המגרשים (809, 815) הינה 127,121,111 ₪ ובתוספת הוצאות פיתוח של 74,776,655 ₪ מתקבל סה"כ <u>201,897,766 ₪</u>.

<u>לצורך ניתוח העסקה, נערכה בחינה בגין השונות בין מגרש 809, לבין מגרש 815 (הנדון)</u>: במסגרת בחינת מהימנותה של עסקת ההשוואה, נערכה בדיקת מאפייני מגרש 815 הנדון, לעומת מגרש 809 תוך ניתוח פרמטרים שונים וביניהם: קרבה לתשתיות תחבורה/חשמל, תחזיות מטרד עתידי דרישות אקוסטיות, קירבה למבני ציבור ועוד, להלן טבלה מסכמת:

פרמטר	מגרש מס' 815 (הנכס הנדון)	מגרש מס' 809
קירבה לתשתית תחבורה/חשמל	סמוך לכביש מס' 4 (כ-150 מ') קו מתח עליון	גובל במסילת רכבת
דרישות אקוסטיות	יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי + מתרס אקוסטי
קירבה למבנה ציבורי/תחבורה	גובל בחניון טעינה לאוטובוסים	גובל במבנה ציבור

קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין מקדם התאמה איקוו' 0.9 לשטחים המצויים מתחת למפלס הכניסה ומקדם התאמה איקוו' 0.9 לשטחי המגורים המצויים מעל קומת מסחר או מתחתיה וזאת כפי שפורט בתחשיב ניתוח עסקת הרכישה בתשובת המשיבה.
בנוסף, לצורך בחינת מידת ההשפעה של קרבת מגרש מס' 809 לתוואי מסילת הרכבת, בוצעה השוואת מחירי עסקאות במגרשים 808 ו- 810, אשר שווקו במכרז לצביון חרדי במסלול "מחיר למשתכן" מס' מכרז 448/2019. לצורך הבדיקה נבחרו רק עסקאות למכר דירות שבוצעו בשנת 2024 ונמכרו בשוק החופשי, זאת מתוך מטרה לנטרל את השפעת תנודת הריבית ולוודא כי הנתונים משקפים את מגמות השוק הרלוונטיות למועד הקובע.
בהתאם להוראות תכנית מס' תמל/1045 ותנאי המכרז 448/2019, למגרשים 808 ו- 810 חלים שימושים תכנונים זהים ולא נמצא שוני מהותי בהערות לטבלת הזכויות ובתנאים לקבלת היתר בניה. יודגש כי מגרש 808 גדול בכ- 35%, אך כאמור, לא זוהו פערים תכנוניים אחרים בין המגרשים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מגרש מס' 810 גובל (בסמיכות) למגרש מס' 809 ומושפע באופן דומה מתוואי מסילת הרכבת, ואילו מגרש מס' 808 ממוקם מול מגרש מס' 815.

להלן טבלת עסקאות נדלן מאתר רשות המיסים למגרשים 808 ו- 810, אשר שווקו במכרז 448/2019 - מסלול במחיר למשתכן. להלן רק עסקאות המשקפות שווי במסגרת "השוק החופשי" בניכוי עסקאות לדירות גן, לשנת 2024 בה הריבית הייתה קבועה:

-	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	קומות בבניין	קומה	מס' חד'	שטח מדווח (מ"ר)	מחיר מכירה מדווח ₪	מחיר מכירה למ"ר מדווח ₪	מחיר מכירה ממוצע מ"ר מדווח ₪	מחיר מכירה ממוצע לחדר ₪
מגרש 808 - מול מגרש 815 הנדון (לא גובל בחניון אוטובוסים, רחוק יותר מכביש 4)											
1	14.08.2024	6641/194	808	9	4	4	113	2,570,000	22,700	**23,300**	638,000
2	29.07.2024	6641/194	808	9	4	5	137	3,300,000	24,100		
3	17.07.2024	6641/194	808	9	5	5	137	3,300,000	24,100		
4	09.05.2024	6641/194	808	9	5	5	137	3,200,000	23,400		
5	07.05.2024	6641/194	808	9	3	4	115	2,550,000	22,200		
6	17.04.2024	6641/194	808	9	4	5	137	3,300,000	24,100		
7	08.04.2024	6641/194	808	9	5	4	115	2,550,000	22,200		
8	07.04.2024	6641/194	808	9	6	5	128	3,000,000	23,400		
9	04.03.2024	6641/194	808	9	6	5	128	2,980,000	23,300		
10	22.01.2024	6641/194	808	9	2	4	114	2,600,000	22,800		
מגרש 810 - סמוך למגרש 809 ולמסילת הרכבת, לא גובל במבני ציבור											
1	14.08.2024	6641/196	810	10	3	4	112	2,800,000	25,000	**24,700**	649,000
2	14.08.2024	6641/196	810	10	6	5	128	3,100,000	24,200		
3	18.07.2024	6641/196	810	10	6	5	128	3,136,896	24,500		
4	14.07.2024	6641/196	810	10	7	4	104	2,600,000	25,000		
מניתוח העסקאות לעיל עולה כי דירות במגרש 810 נמכרות במחיר יותר גבוה										**6%**	**2%**

מהשוואת עסקאות המכר שנעשו במגרשים 808 ו- 810, אשר נבדלים בינהם במידת הקרבה לתוואי מסילת הרכבת, עולה כי **לא נצפתה כל הפחתה במחירי הדירות** במגרש הגובל בסמיכות לתוואי מסילת הרכבת (ואף ישנם פערי שווי חיוביים קלים לטובתו).

ממצא זה מחזק את המסקנה כי **קירבה לתשתיות תחבורה ראשיות, דוגמת מסילת רכבת (או כביש מס' 4)**, אינה מהווה, כשלעצמה, בהכרח, גורם המצדיק הפחתה באומדן השווי, כל עוד מתקיימים תנאים סביבתיים ותכנוניים המאזנים את ההשפעה, כגון: פיתוח נופי, קו בניין מרוחק, הימצאותם של פתרונות אקוסטיים וכיוצ"ב. יוער כי מגרש מס' 815 נהנה מנוף פתוח צפונה לכיוון פארק הירקון וכמו כן בחזיתו הצפונית הינו גובל במגרש מס' 309 בייעוד שצ"פ.

לנוכח האמור, בנסיבות המקרה שבפנינו, עולה כי לא קיימת הצדקה ליישום מקדם הפחתה נפרד בגין קרבה למסילת הרכבת, או, כביש מס' 4 במסגרת ניתוח העסקה.

במגרש 580 (חלקה 180), הגובל ממזרח למגרש 815 הנדון, ייעודו חניון עם מסוף אוטובוסים/מוניות ע"פ תמל/1045, חלות שתי תכניות לתשתית לאומית המאשרות שימושים תחבורתיים וציבוריים:

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- תכנית מס' תת"ל/130, שאושרה ביום 17.10.2023, מסדירה הקמת תשתית לטעינת אוטובוסים חשמליים, תוך דרישה לעמידה במגבלות רעש וקרינה.
- תכנית מס' תת"ל/131, שאושרה ביום 29.12.2024, מאפשרת הקמת מבני תפעול, מנוחה ושירות לנהגים, בהיקף של עד 175 מ"ר עם אפשרות לתוספת של 10% לשטחי הבנייה.

כבר בתכנית מס' תמל/1045, שהייתה ידועה בשני המועדים הקובעים, הוגדר כי במגרש זה מתוכנן להיבנות מסוף תחבורה ציבורית, לרבות מבני שירות לנהגים.

לאור אופי השימושים המאושרים, הכוללים פעילות ציבורית ותחבורתית פעילה לאורך רוב שעות היממה, ניתן לראות את החניון ככזה הדומה באופיו ובמהותו למבנה ציבור, ואף קיימת היתכנות כי הינו מהווה **מטרד משמעותי יותר**, בשל הרגישות האפשרית לרעש ולקרינה.

יתרה מכך, ניתן לטעון כי **מבני ציבור סדורים**, אשר פעילותם מוסדרת ונעשית בהתאם לתקינה (ואשר אף מהווים נכסים משלימים בסביבה), הינם עדיפים מבחינה סביבתית ואקוסטית על פני **חניוני טעינה לאוטובוסים חשמליים** הפועלים באופן דינמי ונתונים לעומסי פעילות בלתי קבועים.

במגרש מס' 815 עובר בסמוך קו מתח עליון, שבעניינו בהתאם לטענת המבקשת יש להתחשב בו כגורם הפחתה וזאת במסגרת מקדם מיקום בניתוח עסקת הרכישה, זאת בשל המגבלות התכנוניות הנובעות מקיומו של קו החשמל, אשר היו ידועות במועד ביצוע העסקה.

העסקה הנדונה, נחתמה בכפוף לתנאי מיוחד כמפורט בחוזה החכירה, שלפיו הקרקע תימסר רק לאחר העתקת קו המתח העליון והסרת המגבלות התכנוניות הנובעות ממנו.

עם זאת, בהתאם למפורט בתשובת המשיבה, במועד הזכייה לא הייתה ציפייה לעיכוב במסירת הקרקע, שכן ממילא לא נהוג להתחיל בבנייה באופן מידי לאחר הזכייה ובהתבסס על התחייבות רמ"י בדבר העתקת קו החשמל, לא נצפה קושי תכנוני מידי.

לפיכך, ולמיטב ההבנה, לא נראה כי במסגרת עסקת הרכישה גולמה כל הפחתה בגין מגבלה זו.

טענה זו מתחזקת לאור ההבהרה שניתנה ע"י רמ"י וחב' "דירה להשכיר" ביום 07.06.2021, זאת במענה לפניית מציע במסגרת הליך מכרז מס' 24/2021, ממנה עולה כי נתבקש להאריך ב- 12 חודשים נוספים את התקופה להוצאת היתר, בגין עיכובים העלולים להיגרם עד להסרת המגבלות ע"י חברת החשמל של קווי המתח הקיימים אשר נמצאים בסמוך למגרש מס' 815, בקשה זו נדחתה ע"י רמ"י וחב' "דירה להשכיר".

בהקשר זה, יש להבחין בין מגבלה זו, לבין, מגבלות אחרות: מדובר במגבלה מהותית התלויה בצד שלישי, חברת החשמל ואשר איננה נתונה לשליטת היזם (ואשר מהווה חלק מתנאי תמל/1045) להבדיל ממגבלות הניתנות להסדרה מול הרשות המקומית, כגון מתרס אקוסטי.

משכך, ולאור מאפייניה של המגבלה, לטעמי, במקרה הנדון ובנסיבותיו, יש לשקף את השפעתה במסגרת <u>מקדם הדחייה בלבד</u>, ולא באמצעות מקדם בגין מיקום או הפחתה אחרת בעסקה.

<u>לאור המפורט והאמור לעיל,</u> מצאתי כי בניתוח עסקת הרכישה יש ליישם תוספת של 3% בגין מיקום עדיף של מגרש מס' 809, וזאת בהתייחס למיקומו של מגרש מס' 815 הנמצא בסמוך למסוף התחבורה הציבורית בלבד, וכן בהסתמך על הנתונים שהוצגו לעיל ביחס למגרשים 808 ו-810.

בנוסף, הובא בחשבון מקדם התאמה בגין גודל העסקה, בהתאם לעמדת המשיבה, בשיעור של 0.9 וזאת לנוכח השפעת היקף העסקה על שווי מ"ר מבונה (היקף שטחים נרחב).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן ניתוח עסקת הרכישה מיום 29.06.2021:

מס' מגרש	שימוש	עיקרי	שירות	מס' יח"ד	סה"כ שטח פלדלת/ שיווק במ"ר	מקדמי התאמה			סה"כ מ"ר אקו'
						מגורים מעל מסחר	מגורים/ מסחר מתחת למפלס הכניסה	מיקום	
809	מגורים מעל למפלס הכניסה	14,580	6,325	178	16,524	0.90	1.00	1.03	15,318
	מגורים מתחת למפלס הכניסה	1,440	13,600		1,632	0.90	0.90	1.03	1,362
	מסחר מעל מפלס הכניסה (1)	310	125	-	435	1.00	1.00	1.03	448
	מסחר מתחת מפלס הכניסה (1)	100	365	-	465	1.00	0.90	1.03	431
815	מגורים	3,690	1,610	41	4,182	1.00	1.00	1.00	4,182
סה"כ:									**21,740**
התאמה לגודל עסקה:								0.9	**19,566**

(1) הונח כי מ"ר מבונה למסחר זהה למ"ר מבונה למגורים באזור, זאת בהתאם לניתוח העסקה בתשובת המשיבה.

סה"כ שטח פלדלת הינו 22,338 מ"ר לפי התכנית החלה (שטח עיקרי ב- 2 המגרשים + 12 מ"ר ממ"ד ליח"ד), על כן מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה (מפותח) ממוצע של כ- 10,300 ₪ (19,566 מ"ר איקוו' / 201,897,766 ₪ סכום זכיה כולל פיתוח). יוער כי ההצעה השנייה במרכז משקפת שווי של כ- 9,640 ₪ למ"ר קרקע מבונה (19,566 מ"ר איקוו' / 188,553,845 ₪ סכום זכיה כולל פיתוח).

המבקשת מפנה לחוות דעת אחרת של המשיבה, למגרש 809, אשר נערכה ע"י משרד הלוי-ארנברג שם נאמד שווי מ"ר מבונה למגורים בשוק החופשי בסך של 9,800 ₪ למועד הקובע 10.07.2023 בגישת השווי השיורי ("גישת החילוץ"). אומדן שווי זה הינו בקירוב לאומדן שווי מ"ר מבונה למגורים בפרויקט להשכרה ארוכת טווח במגרש מס' 815, כפי שהתקבל מניתוח העסקה של ההצעה השנייה במכרז למועד הקובע 29.06.2021.

יוער, כעולה מבדיקתי את חוות דעת המשיבה בענייננו של מגרש מס' 809, נמצא כי הינה נסמכת על עסקאות השוק החופשי וזה בניגוד לטענת המשיבה דכאן כי חוות דעת זו נסמכת בין היתר על עסקאות "מחיר למשתכן".

עוד יוער, כי גם בחוות דעת המשיבה לנכס הנדון שבפנינו (מגרש מס' 815), נמצאו עסקאות השוואה שבוצעו במסגרת שוק חופשי.

יוער, כי בעניינם של דירות הגן ייתכן והובאו בחשבון דירות "מחיר למשתכן", קרי קיימת היתכנות שלא בהכרח הינן דירות שוק חופשי ולפיכך ישנה עדיפות שלא להביאן בחשבון ולהביא בחשבון עסקאות בהן קיימת מובהקות כי הינן עסקאות שוק חופשי בלבד.

לפיכך, בנסיבות המקרה שבפנינו, עולה כי אין לקבל את הערכים שנאמדו בחוות דעת המשיבה כבסיס לקביעת אומדן שווי מ"ר מבונה להשכרה ובפרט מקום בו לא פורטה שיטת השווי השיורי (גישת "החילוץ") ולא ניתן לעמוד על תקפותה.

אנו נדרשים לאמוד את עליית שווים של מקרקעין, קרי ההשבחה, זאת בעסקה שנערכת בין "קונה מרצון למוכר מרצון", מחיר עסקה המשקף את מפגש הרצונות של מוכר הזכויות ורוכש הזכויות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם למסמך שפרסם השמאי הממשלתי הראשי (מר אוהד עיני) ביום 27.10.2021, הנחיה בנושא ניתוח מכרזים לשמאי המאגר (לרבות של רמ"י) ושמאי אגף שומת מקרקעין.

ההנחיות כוללות בין היתר את העקרונות הבאים, כדלקמן:

- ייתכן שלא תמיד ההצעה הזוכה משקפת את שווי השוק.
- לעיתים ריבוי הצעות קרובות במכרז אחד משקף את שווי השוק טוב יותר, מאשר ההצעה הזוכה לפיכך, במקרים כאלה, יתכן שנכון לבצע ממוצע של הצעות קרובות ברף העליון של המציעים.
- יש להתחשב במס' המציעים, ובמרחקים (באחוזים ובערך מוחלט) בין ההצעות.
- מספר מציעים גדול מעיד על ביקוש גדול, ומכאן על שווי ברף הגבוה, ולהיפך.

עם זאת, קיימות החלטות שמאים מכריעים שמצאו לנכון להביא בחשבון בקביעת אומדן השווי ממוצע של מס' הצעות זוכות, כדלקמן:

- החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן, גו"ח 6207/917,919,924, שם הובא בחשבון שקלול של 75% להצעה הזוכה שלמיטב ההבנה היוותה את העסקה בנכס, ו- 25% להצעה השנייה בלבד.
- החלטת השמאית המכריעה גב' רמה מאור, גו"ח 6664/11,15, שם הובא בחשבון ממוצע של 2 הצעות עליונות (גבוהות) במכרז.
- החלטת השמאי המכריע מר דוד בריל, גו"ח 7655/258, שם הובא בחשבון ממוצע של 2 הצעות עליונות (גבוהות) במכרז.
- החלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה, גו"ח 6634/226, שם הובא בחשבון ממוצע של 5 הצעות עליונות (גבוהות) במכרז (ראה שם עמ' 81).
- החלטת השמאית המכריעה גב' יעל הרון, גו"ח 2950/48, שם הובא בחשבון ממוצע של 3 הצעות עליונות (גבוהות) במכרז.

בהתאמה למקרה בעניינו, ניכר כי מדובר בשוק שאיננו מאופיין במס' רב של יזמים, בשונה ממכרזי רמ"י לבנייה רוויה בשוק החופשי. כמו כן, המועד הקובע בעניינו הינו בתקופה בה רמת התחרות במכרזי רמ"י הייתה בשיאה, תחרות שהביאה יזמים מסוימים להציע תמורה העולה על "שווי השוק" על מנת לזכות במכרז. **בפועל, ההצעה הזוכה הינה של המבקשת שסביר כי ניתחה את המכרז על מאפייניו והציעה את התמורה המשקפת את "שווי השוק" של המקרקעין בראייתה.**

סיכום, במקרה הנדון ובנסיבותיו הייחודיות, על הצד הזהיר והשמרני ולאור הנחיות השמאי הממשלתי הראשי וקביעות שמאים מכריעים, וכן בזהירות הנדרשת בגביית מס אמת, מצאתי לנכון לקבל ביחס למכרז הנדון ממוצע של 2 ההצעות הגבוהות ביותר כשווי המקרקעין, 75% להצעה הזוכה של המבקשת ו- 25% להצעה השנייה.

על כן שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע במקרקעין הנדונים לפי המכרז הנדון, על הצד הזהיר, בשקלול 2 הצעות גבוהות הינו כ- 10,150 ₪ למ"ר קרקע מבונה (במעוגל)[22].

בנוסף, יש להביא בחשבון התאמה למועדים הקובעים הנדונים, כאשר שווי מ"ר מבונה נבחן באופן זהיר (לרבות היות העסקה בודדת) תוך בחינת נתוני כלל המכרז וההצעה הזוכה הרלוונטית, על מנת להבטיח שווי סביר ומידתי בהקשר הכלכלי תכנוני של המקרקעין – בעניין זה, ראה פירוט בהמשך.

[22] 10,300 ₪ * 0.75 + 9,640 ₪ * 0.25 = 10,150 ₪ (במעוגל).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>מקדם דחייה</u>: בהתאם למפורט בגליון מס' 2, נספח החשמל, בתכנית מס' תמל/1045, בפינה הצפונית-המזרחית של מגרש מס' 815 עוברת רשת חשמל קיימת, עילית, במתח של 161 ק"ו המיועדת להטמנה או להעתקה. בהתאם לנספח התשתיות, רצועת חשמל במתח של 161 ק"ו תת"ק מוצעת להטמנה, והיא עתידה לעבור מצפון לשכונה, בתחום פארק הירקון.

כמו כן, בהתאם לתמ"א 12/ג/10, תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת לתחנות כוח ורשת חשמל, שאושרה ביום 16.6.2019, נקבע כי הקו העילי הקיים מוסדר כמצב זמני בתוואי הנוכחי, תוך התרת הפעלת שני מעגלים במתח של 400 ק"ו. עוד נקבע, כי הוראות התכנית יתבטלו רק לאחר הפעלת קו חשמל חלופי במנהרת תשתיות ייעודית ופירוק הקו העילי הקיים, בהתאם לתכנית מס' תמל/1045 נקבע אף תחום להטמנת קווי מתח עליון.

מכאן, כי כבר במועד עסקת הרכישה הייתה ידועה כוונה לקדם את הטמנת הקו, אולם טרם הייתה ודאות אופרטיבית באשר למועד ביצועו. עיון בנספח התשתיות לתכנית מס' תמל/1045 ובהוראות חוברת המכרז מלמד כי האחריות להעתקה או להטמנה של קווי המתח נתונה לחברת החשמל וכי ביצוען עתיד להתרחש במסגרת עבודות הפיתוח של התשתיות הציבוריות, תהליך תשתיתי חיצוני שאיננו בשליטת היזם. יתרה מכך, מתנאי חוזה החכירה עולה כי הקרקע תימסר ליזם רק לאחר הסרת המגבלות הנובעות מקווי המתח ואולם, מאחר שהתחייבות זו של רמ"י תלויה למעשה בפעולתו של גורם שלישי, חברת החשמל, היא איננה יכולה להוות בסיס ודאי לתזמון מימוש הזכויות האמורות. בפועל, עד להסרת קו המתח או להטמנתו, לא ניתן לקבל היתר בנייה, זאת בכפוף להוראות תכנית מס' תמל/1045. משכך, ובהינתן שמדובר במגבלה קיימת, ממשית שאיננה בשליטת היזם, אף אם היא זמנית באופייה, בנסיבות המקרה מצאתי כי יש לגלם את השפעתה וזאת במסגרת <u>מקדם דחייה</u>. בהתאם לכך, קיבלתי את **עיקרי** עמדת המבקשת שיש להביא בחשבון דחיה.

לפיכך, יובא בחשבון מקדם דחייה 6% לתקופה של שנתיים במועד הקובע 17.10.2022, ו- 6% לתקופה של שנה אחת במועד הקובע 06.08.2024.

יודגש, כי שיעור מקדם הדחייה והתקופות שנקבעו לעיל נבחנו על הצד הזהיר, וביחס ישיר לנתונים שהיו ידועים נכון למועדים הקובעים בלבד.

<u>השפעת הריבית ושינויים כלכליים בין המועדים הקובעים</u>: בין מועד הזכייה במכרז (29.06.2021) למועדים הקובעים (17.10.2022 ו- 06.08.2024) בעניינו, עולה כי אכן חלו תמורות ושינויים בשוק המקרקעין לרבות המשך עליית הריבית, מלחמת "חרבות ברזל" ושינויים נוספים בעקבותיהם. בעניין השפעת ריבית בנק ישראל כנטען ע"י המבקשת, יוער כי החל מחודש 04/2022 החל בנק ישראל להעלות את ריבית בנק ישראל בקצב ניכר.

במועד המכרז, עמדה ריבית הבנק על 0.1% לפני תחילת עליית הריבית, כאשר שנה אחרי זה ב-10/2022 ריבית הבנק עמדה על 2.75%, חודשיים מאוחר יותר עלתה הריבית ל- 3.75% ובשיאה הגיעה ל- 4.75%. במועד הקובע בגין ההקלות 06.08.2024, ירדה הריבית של בנק ישראל ל- 4.5% כאשר ניכר כי היה קיים צפי להמשך הורדות הריבית.

לא ניתן לקבוע כי במועד הזכייה הייתה ידיעה ציבורית מבוססת או ודאית על שינוי מדיניות ריבית מצד בנק ישראל. להיפך, המדיניות ששררה באותה עת הייתה מדיניות מוניטרית מרחיבה, עם ריבית בסיס של 0.1% אשר נשמרה ללא שינוי מאז אפריל 2020, על רקע ההתמודדות עם משבר הקורונה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עד לחודש מרץ 2022, בנק ישראל לא פרסם כל הודעה או רמז רשמי בנוגע לכוונה להעלות את הריבית. אף על פי שבזירה הגלובלית החלו לעלות חששות מהאצה אינפלציונית ובמדינות מסוימות כבר החלו דיונים בנושא, הרי שבמישור המקומי, תחזיות בנק ישראל והחלטות הריבית עצמן המשיכו לשקף גישה זהירה וזהירות מפני הידוק מוניטרי מוקדם.

רק ב־ 21.3.2022, כ-10 חודשים לאחר מועד הזכייה, הודיעה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל לראשונה באופן רשמי על כוונתה להתחיל בתהליך של העלאת ריבית, והעלאה בפועל בוצעה רק ב־ 11.4.2022. לפיכך, אין כל יסוד לטענה שלפיה כבר במועד הזכייה ניתן היה לצפות באופן סביר את מהלך העלאות הריבית שבאו לאחר מכן. מדובר בשינוי מדיניות שבוצע בדיעבד, בתגובה לשינויים כלכליים מהותיים (מלחמת רוסיה־ אוקראינה, אינפלציה עולמית), ואיננו יכול להיחשב כנתון שהיה צפוי או ידוע בשוק במועד הקובע.

רוצה לומר, כי סביר בהחלט שכל מציע במכרז רמ"י במועד 06/2021, לא הביא בהכרח בחשבון את השפעת עליית הריבית, או למצער - לא את עיקרה, וזאת כפי שפורט לעיל.

מעבר להשפעת הריבית, סביר כי להשפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומצב המשק לרבות התייקרות עלויות ההקמה איננה מגולמת כלל במכרז.

הובאו לעיוני נתונים מתוך הדוחות הכספיים של המבקשת לשנים 2022-2024. דוחות אלה מצביעים על ירידה בשווי המוערך של הנכס בתקופה זו, אולם יש לראות בהם לכל היותר אינדיקציה חלקית המשקפת גבול להפחתה אפשרית. זאת, מאחר שהשווים המוערכים אינם כוללים את מלוא הוצאות המימון ובשנת 2024 נרשם בהם אף רכיב רווח יזמי. לפיכך, אין בנתונים אלה כשלעצמם כדי לשקף באופן מלא את שיעור ההפחתה, אלא רק לשמש תימוכין במסגרת מכלול הנתונים.

טבלה זו מסכמת את עיקרי הנתונים מתוך הדוחות האמורים:

דו"ח כספי לשנת	שווי מוערך	ירידה/ עלייה שנתית בשווי המוערך	שווי מוערך מותאם בהתאם לטענות המבקשת בדיון (1)	ירידה/ עלייה שנתית בשווי המוערך	מימון	מימון ריבית	ריבית פריים
2021	₪ 228,067,000	11%	₪ 115,875,056	-10%	₪ 190,000,000	פריים ריבית+0.25%	0.10%
2022	₪ 214,200,000	-6%	₪ 119,165,252	3%	₪ 186,786,000	ריבית פריים+0.25%	2.75%
2023	₪ 179,900,000	-19%	₪ 86,658,120	-37%	₪ 150,000,000	ריבית פריים+0.3%	4.75%
2024	₪ 189,000,000	5%	₪ 97,435,897	11%	₪ 130,000,000	ריבית פריים+0.3%	4.50%

(1) השווי המותאם חושב בהתאם לטענות המבקשת בדיון, באמצעות ניכוי רכיבים כגון: הוצאות פיתוח, מס רכישה הוצאות עו"ד, השקעות נוספות ומע"מ. יודגש, כי לא נוכו הוצאות מימון, וכן לא נוטרל רכיב הרווח היזמי המגולם בשווי לשנת 2024, בהעדר נתון מדויק מצד המבקשת.

מן הדוחות הכספיים לשנים 2022-2024 עולה אינדיקציה לירידה בשווי המוערך של הנכס לאורך התקופה. במועד הקובע 17.10.2022 נרשם שווי מותאם לפי טענות המבקשת של כ- 119 מיליון ₪ (לעומת 214 מיליון ₪ בדוחות), כאשר במועד זה שיעור הריבית במשק עמד על כ־ 2.75%. במועד הקובע 06.08.2024 נרשם שווי מותאם בסך של כ- 97 מיליון ₪ (לעומת 189 מיליון ₪ בדוחות) וזאת בשעה שהריבית התייצבה סביב כ־ 4.5%.

עם זאת, יש להדגיש כי דוחות אלה אינם כוללים את מלוא הוצאות המימון ובשנת 2024 אף נרשם בהם רכיב רווח יזמי. לפיכך, יש לראות בנתונים אינדיקציה בלבד למגמת ירידת השווי ולא כבסיס

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בלעדי לקביעת שיעור ההפחתה. **יודגש, כי לא נתקבל מאת המבקשת שומות בגין הערכות שווי שבוצעו למקרקעין.** מבלי לקבוע מסמרות בשלב זה, יש בנתונים אלה כדי לתמוך בטענה שלפיה חלו שינויים מהותיים בסביבת המימון אשר השפיעו על שווי הפרויקט ובכך יש כדי לשמש אינדיקציה רלוונטית בגין ההתאמות השווי במועדים הקובעים הרלוונטיים להחלטה זו.

בעניין זה, לטעמי, ניכר שחלו שינויים בכלל שוק המגורים ובמגורים להשכרה בפרט לאורך השנים האחרונות. כאמור, ביחס לטענות המבקשת לניתוח מכרזים וירידת הערך בהצעות בהם וירידה בסגירת מכרזי רמ"י למגרשים אלה לאור עליית הריבית, יודגש כי המכרז בענייננו הינו מיום 29.06.2021 אשר איננו מגלם את עליות ריבית בנק ישראל וכפי שפורט, לא סביר כי מגלם את הצפי לעלייה עתידית. יתרה מזאת, סביר כי השפעות הגורמים השונים לדירות להשכרה משתנה בין המיקומים השונים. תימוכין לכך ניתן לראות גם מכתבות בעיתונות הכלכלית ופרסומי החברות הציבוריות, ביניהן כתבה בגלובס בכותרת: *"משבר השכירות למגורים בדוחות: מחיקות שווי של עשרות מיליונים"* מיום 24.05.2023[23], כתבה בגלובס בכותרת: *"הנגשת מידע ותמריצי מס: כך תעודד המדינה בעלי דירות להשכיר לטווח ארוך"* מיום 14.08.2024[24].

ניכר כי קיימים ביקושים נמוכים יותר לחלק ממכרזי רמ"י/דירה להשכיר, כאשר חלקם האחר משווקים בהצלחה אם כי ניכר שלא באותה רמת מחירים לפני עליית הריבית וייתכן כי הקושי לזכייה נובע גם משינויים שחלו אצל הגורמים המממנים והקשיים למימון פרויקטים חדשים.

לאינדיקציה נוספת בעניין השפעת הריבית על שווי הפרויקט, בחנתי כיצד שינוי פרמננטי בריבית סביר כי הינו משפיע על תזרים הפרויקט המהוון ושוויו בגישת היוון ההכנסות.

השפעה זו בריבית בנק ישראל, באה לידי ביטוי בעיקרה בשינוי שיעור ההיוון של ההכנסות מהפרויקט (המורכב מריבית חסרת סיכון + פרמיית סיכון, אובדן תשואה אלטרנטיבית וכד') שיעור היוון לצמיתות כאמור מניח כי חל שינוי בשיעור ההיוון לכל תקופת הנכס ועל כלל מרכיביו קרי, שינוי בשיעור ההיוון לדמ"ש לתקופת ההשכרה, ושינוי בדמ"ש לתקופת מכירת הדירות בתום 20 שנים. להלן קו מנחה פרק כ"ח של השמאי הממשלתי ממאי 2019, בו פורטו כללי קביעת שיעור ההיוון בפרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך, כדלקמן:

5.4 קביעת שיעורי ההיוון

<u>שיעור ההיוון – כללי</u>

מיזמים של דיור להשכרה ארוכת טווח מאופיינים בשני סוגי תמורות: תזרים הכנסות מדמי שכירות והכנסות ממכרית הדירות בתום תקופת השכירות.

לצורך הפשטות ומאחר שמדובר בסוגי הכנסות בענף אחד בו רמות הסיכון דומות, הוחלט כאן לקבוע שיעור היוון אחד לשני הסוגים. עם זאת במידה שהשמאי מזהה פערים מהותיים ברמות הסיכון בין שני סוגי ההכנסות ניתן לקבוע שיעור היוון שונה לכל אחד מהם.

שער ההיוון הראוי לתזרים ההכנסות של מיזם דיור להשכרה יבוסס על השוואה לשערי היוון מקובלים בנכסים מניבים בכלל, ובנכסים הקרובים במאפייניהם לדיור להשכרה בפרט. לשער היוון זה יש לבצע התאמות לנכס הנישום כמפורט להלן.

[23] https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001447510

[24] https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001486663

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

3. בהעדר נתונים כאמור בסעיפים 1 ו- 2 ניתן להסתמך על שיעורי תשואה בנכסים מניבים[25], תוך ביצוע התאמה לפי מקדם שינוע בין 70% ל- 80% משיעור התשואה הכולל מנכסי משרדים. שיעור זה נצפה מניתוח מכרזים שנעשה על פי מודל זה. הטווח המוצע מהווה את השונות ברמת הסיכון של המיזמים השונים.

בדוגמא חישובית בעמ' 10 לקו המנחה נקבע שיעור היוון לפי 75% משיעור היוון למשרדים:

שיעור היוון	5.5% (כ- 75% משיעור ההיוון למשרדים עפ"י סקירת השמאי הממשלתי[26])

מעיון בסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של שנת 2021, שנערכה ע"י הממשלתי הראשי, מיום 04.08.2022, כדלקמן:

<u>טבלה 2</u>: שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל), בממוצע כלל ארצי, במחצית השניה של שנת 2021:

נכסי משרדים - 6.7%.

נכסי מסחר - 6.7%.

נכסי תעשיה - 6.7%.

פרויקטים של דיור להשכרה לטווח ארוך, שיעור ההיוון הינו בהתבסס על שיעור ההיוון למשרדים מוכפל ב- 75%. כך, לדוגמה, בסקירה שפורסמה ביום 04.08.2022, נקבע כי שיעור התשואה למשרדים עומד על 6.7%.

לפיכך, שיעור ההיוון הנגזר לדיור להשכרה לטווח ארוך הוערך בכ- 5% (0.75 * 6.7%), מנגד בתקופה הרלוונטית חלה עלייה משמעותית בשיעור הריבית במשק:

- ממועד הזכייה במכרז (29.06.2021), אז עמדה ריבית בנק ישראל על 0.1%.
- ועד למועד הקובע ה- I (17.10.2022), אז עמדה הריבית על 2.75%, עלייה של 2.65 נקודות אחוז.
- ובמועד הקובע ה- II (06.08.2024), הריבית כבר עמדה על 4.5%, עלייה כוללת של 4.4 נקודות אחוז ביחס למועד הזכייה.

על כן, לצורך המחשת השינוי בצד הגבוה, ניתן להניח תרחיש בו שיעור ההיוון החדש נגזר מהוספת מלוא עליית הריבית לשיעור ההיוון המקורי, כלומר:

- שיעור היוון במועד הזכייה במכרז: 5%.
- שיעור היוון במועד הקובע, 17.10.202: 7.7%.
- שיעור היוון במועד הקובע, 06.08.2024: 9.4%.

שינוי זה בשיעור ההיוון עשוי לשקף ירידת שווי מהותית של הנכס, זאת בהנחה להיוון לצמיתות של תזרים קבוע. להמחשת השפעה זו ניתן לראות בטבלה הבאה את שווי ההכנסה המהוונת של 100 ₪ לשנה, בהתאם לשיעורי ההיוון השונים:

היוון הנכס לצמיתות בשיעור היוון של 5%	₪ 2,000	
מועד קובע	17.10.2022	06.08.2024
שיעור היוון	7.7%	9.4%
המחשת רגישות שווי מהוון להכנסה שנתית של 100 ₪	₪ 1,303	₪ 1061
שיעור ירידת הערך במצב החדש בהיוון לצמיתות	65%	53%

[25] בהתאם לנתונים הנאספים בשוק או לפי סקירת תשואה בנכסים מניבים של השמאי הממשלתי.

[26] נכון למועד כתיבת הקווים המנחים, עפ"י סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים למחצית השניה של 2017.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מכך עולה כי שינוי של כ- 4.4% בשיעור ההיוון (מ- 5% ל- 9.4%) עלול להוביל להפחתה של כ- 47% בשווי הנכס המהוון. אינדיקציה זו תומכת בטענה בדבר הקשר הישיר והמהותי שבין עליית שיעור הריבית במשק לבין ירידת שווי השוק של הפרויקט.

לאור כל האמור והמפורט לעיל, בנסיבותיו הייחודיות במקרה שבפנינו, יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע, המשקף התאמה למועד הקובעים (לרבות עסקה/מכרז בודדת), כדלקמן:

למועד הקובע 17.10.2022, שווי מ"ר קרקע מבונה 7,000 ₪ (0.69 * 10,150 ₪/מ"ר ע"פ מכרז) <u>המגלם הפחתה של כ- 31%</u>.

- **למועד הקובע 06.08.2024, שווי מ"ר קרקע מבונה 6,400 ₪ (0.63 * 10,150 ₪/מ"ר ע"פ מכרז) <u>המגלם הפחתה של כ- 37%</u>.**

האמור לעיל, משקף הפחתות שהינן על הצד הזהיר וזאת לאור המועדים הקובעים והנתונים כפי שעולים מדוחותיה הכספיים של המבקשת לרבות היות העסקה (מכרז) בודדת, כאשר לא הועברה לידי השומה המקיפה שנערכה לנכס לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

<u>התייחסות לגישה שננקטה ע"י שמאי הצדדים לפי המתודולוגיה בקווים המנחים - פרק כ"ח</u>:

בהתאם להוראות פרק כ"ח לקווים המנחים, שומת נכסי דיור להשכרה ארוכת טווח מתבצעת באופן שונה משומת נכסים למגורים למכירה.

לשם קביעת אומדן שווי נכס בנוי, יש לשקלל בין שתי גישות שמאיות: גישת ההשוואה הנשענת על עסקאות בפרויקטים דומים, וגישת היוון ההכנסות המבוססת על תזרים מזומנים משכר דירה ושווי גרט. שתי הגישות נושאות משקל דומה, ושיעור ההיוון נגזר מנכסים מניבים ברמת סיכון דומה, תוך שימוש בשיעור אחיד להכנסות השוטפות ולשווי הגרט, למעט מקום בו מתקיים פער סיכון מהותי. באשר לשווי קרקע לדיור להשכרה, הוראות פרק כ"ח קובעות כי הגישה המומלצת היא גישת ההשוואה לעסקאות קרקע מפרויקטים דומים, ואילו גישת העלות על דרך "חילוץ" משווי נכס בנוי שנקבע בהתאם לסע' 5.2, מהווה חלופה בעלת תוקף רק בהיעדר נתוני השוואה מתאימים.

<u>וכמפורט בקווים המנחים, פרק כ"ח, כדלקמן</u>:

5.3 גישה שמאית מומלצת להערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה

הגישה השמאית המובילה (בעלת תוקף גבוה) לשומת זכויות לקרקע לנכס מניב הינה גישת ההשוואה[27]. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות (בעלת תוקף בינוי/נמוך) - חילוץ משווי בנוי שחושב כאמור בפרק 5.2 לעיל, בניכוי רווח יזמי רלוונטי (ראה פירוט בסעיף 5.7) ועלויות ההקמה (לרבות עלויות מימון).

כאמור, ככל שייבנו יותר מתחמי דיור להשכרה ויאספו נתוני השוואה איכותיים, יש להעריך את שווי הקרקע בגישת ההשוואה, 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.

פורט כי **בהיעדר נתוני השוואה** (שהינה גישה בעלת תוקף גבוה), ניתן להשתמש בגישת העלויות שהיא בעלת תוקף בינוני עד נמוך.

[27] כפי שנקבע בתקן מס' 3 – יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ובהמשכם של דברים:

6.3 הערכת שווי קרקע לבינוי מיזם למגורים להשכרה

כאמור בפרק 5.3, בהיעדר נתוני השוואה, שווי הקרקע יחושב בגישת היוון ההכנסות. להלן הפרמטרים ההכרחיים לצורך עריכת תחשיב שווי הקרקע בגישה זו:

- *שווי הנכס כבנוי - ראה לעיל בסעיף 6.1.*
- *תקציב הקמה (עלויות ישירות ונלוות כולל עלויות מימון בתקופת ההקמה), בהתבסס על הפרוגרמה התכנונית.*
- *שיעור הרווח היזמי הראוי (ראה סעיף 5.7 לעיל).*
- *שווי הקרקע יחושב על ידי הפחתת הרווח היזמי ואומדן עלויות ההקמה משווי הנכס כבנוי.*
- *שווי הקרקע יוצג ללא מע"מ.*

השווי משקף את ערך הקרקע למועד תחילת תקופת ההקמה ואין להביא בחשבון היוון נוסף לתקופת ההקמה, לאור העובדה שתקציב ההקמה כולל עלויות מימון.

פורט כי בהיעדר נתוני השוואה שווי הקרקע יחושב בגישת היוון ההכנסות "וחילוץ" היתרה לקרקע משווי הנכס כבנוי.

ביישום המתודולוגיה בענייננו, עולה כי חוות דעת המשיבה התבססה על עסקאות ממכרזי רמ"י 415/2018 ו- 448/2019 בגוש 6641, שנערכו במסגרת "מחיר למשתכן".

עסקאות אלו מאופיינות במנגנון סבסוד הכולל הנחות, קריטריונים לזכאות ותנאי סף ייחודיים ומכאן שהן אינן מבטאות בהכרח מחירי שוק חופשי.

יודגש, כי בחוות דעת המשיבה במגרש מס' 809, עליה הסתמכה גם המבקשת, טענה המשיבה דכאן בעצמה כי אין להסתמך על עסקאות מסוג זה, אולם בפועל שולבו נתונים אלו גם בחוות דעתה הנוכחית, בכך מתעורר קושי מתודולוגי מסוים בין עמדתה העקרונית בעבר, לבין יישומה בהליך זה.

יחד עם זאת, יוער כי במסגרת מכרזי "מחיר למשתכן" ניתנת לעיתים האפשרות למכור חלק מן הדירות במחירי שוק חופשי בהתאם לתנאי המכרז.

אולם, מדובר ביח"ד מצומצמות בלבד ביחס לתמהיל הכולל ובפועל חלק ניכר מן הנתונים שהוצגו מתייחס לדירות בקומה ראשונה דירות אשר בצביון המגורים החרדי נחשבות ליקרות במיוחד ואף נמצאו מקרים בהם גולם שווי של מרפסות שלא נרשמו בפועל, נסיבות אלה מטילות ספק במידת היותן של העסקאות משקפות "שוק חופשי" באופן מובהק ומצדיקות נקיטת זהירות בבחינתן.

בתשובתה, הוסיפה המשיבה נתונים מדוחות כספיים של חברת אשטרום, מהם נגזר שווי מ"ר מבונה גבוה, אולם לעמדת המבקשת נתון זה איננו משקף את עלויות המימון הכבדות.

בנוסף, הוצגו עסקאות נוספות בבני ברק ובסביבתה, אך מדובר בנכסים המצויים בשונות תכנונית וגיאוגרפית מהותית ביחס לנכס הנדון באופן המצמצם את מידת ההתאמה שניתן לייחס להן.

מטעם זה, ועל מנת להימנע מלחזור על "הפגם" המתודולוגי שנמצא בחוות דעת המשיבה במגרש מס' 809, מצאתי לנכון ליתן משקל גבוה יותר לעסקאות שבוצעו בשוק החופשי, כדוגמת העסקאות בגו"ח 6641/197 ובגו"ח 6641/199, אשר אינן כפופות למסגרת "מחיר למשתכן".

עסקאות אשר הינן מהוות נקודת ייחוס עדיפה לניתוח השווי, אם כי גם הן מחייבות התאמות לייעוד הייחודי של הנכס הנדון.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן טבלת סיכום החלקות/המגרשים אשר שווקו על ידי רמ"י במסגרת "מחיר למשתכן":

מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	גוש	חלקות לפני פרצלציה לתכנית תמל/1045 - לפי חוברת מכרז	מס' מגרש בתמל/1045	מס' חלקות לאחר פרצלציה לפי תמל/1045
448/2019	22.12.2020	6641	11-13 ,4-9	810 ,808	196 ,194
415/2018	13.03.2019	6641	4-13,81,88	812 ,800-807	198 ,186-193

<u>לאור מגבלות אלו, וע"מ לבחון את סבירות אומדן השווי, בוצעו שתי בחינות חלופיות לצורכי בקרה:</u>

1. **בחינה חלופית בגישת ההשוואה** - תחשיב אומדן שווי מ"ר מבונה למגורים בשוק החופשי, והחלת מקדם התאמה/הפחתה לדיור להשכרה ארוכת טווח. בחינה זו הינה **בעלת תוקף גבוה**, שכן היא תואמת במישרין את ההוראות הקווים המנחים פרק כ"ח, המעמידים את גישת ההשוואה ככלי מוביל לקביעת שווי קרקע לדיור להשכרה.
2. **בחינה חלופית בגישת היוון ההכנסות** – תחשיב אומדן שווי מ"ר מבונה ע"י היוון תזרימי מזומנים (שכ"ד + גרט), ולאחר מכן "חילוץ" היתרה לקרקע בהפחתת עלויות הקמה ורווח יזמי. בחינה זו נושאת **תוקף נמוך יותר**, בהיותה חלופה שנועדה לשמש רק בהיעדר נתוני השוואה מתאימים ולא כגישה עיקרית ומובילה לאומדן שווי ערך הקרקע.

<u>1. בחינה חלופית כבקרה לאומדן שווי מ"ר מבונה שחושב בגישת ההשוואה - מקדם הפחתה לדיור להשכרה ארוכת טווח משווי למגורים – בעלת תוקף גבוהה:</u>

בהתאם לעמ"נ 7270-05-22 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות בע"מ, מיום 30.07.2023, ניתן להתחשב במגבלת השכרה ארוכת טווח למרות שמדובר בתנאים שנקבעו בין החוכר למחכיר, כפי שכאמור מוסכם על הצדדים אשר ממילא מגולמת במכרז במקרקעין הנדונים. תיבחן בגישה חלופית ההפחתה המקובלת והסבירה אותה יש להביא בחשבון עבור דירות המיועדות לשכירות ארוכת טווח במקרה הנדון.

כאמור, ע"פ תנאי המכרז, הדירות במגרש הנדון תיועדנה להשכרה למשך 20 שנה לכל הפחות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח ו- 50% בשכר דירה חופשי, כשלאחר תקופה זו ניתן למוכרן בשוק החופשי.

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

בהחלטות שמאים מכריעים שדנו בעניינה של סוגיה דומה נקבעו מקדמי הפחתה שונים במנעד רחב שוני במקדמי ההתאמה בין ההחלטות האמורות נבע, בין השאר, מתנאי המכרז בכל מגרש, מיקום ומאפיינים ייחודיים נוספים.

מועד קובע	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שיעור מחיר מפוקח	מקדם	תקופת שכירות בשנים	עיר
10/05/2018	אריה אריאל	6536/975	100%	0.44	15	הרצליה
11/05/2018	רינת וויס רביב	40001/1-9	-	0.4	20	-

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מועד קובע	שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שיעור מחיר מפוקח	מקדם	תקופת שכירות בשנים	עיר
29/11/2018	עומר סרחאן	7052/56	6.3%	0.8	20	תל אביב
19/06/2019	רמה מאור	6615/298	25%	0.62	20	תל אביב
20/11/2019	אלי כהן	4351/18-19	-	0.6	20	רמלה
07/12/2019	ארז כהן	6207/919,917,924	25%	0.85	20	רמת גן
25/08/2021	שלומי יפה	30397/106	25%	0.6	20	ירושלים
05/02/2022	בועז ברזילי	34578/29	-	0.7	10	בית שמש
22/02/2022	גב' יעל הרון	1475/1,5-7,17,49,58	50%	0.675	15	אשקלון
22/01/2023	מישל אשור	4338/154	25%	0.6	20	רמלה
30/03/2023	ארז כהן	2991/6, 89-90	25%	0.6	15	שדרות
10/07/2023	דוד דדון	11359/81	25%	0.5	20	חיפה
04/11/2023	דנה שיחור	30643/41	25%	0.6	20	ירושלים
25/11/2023	אלי כהן	30452/38	100%	0.667	15	ירושלים
28/11/2023	אורית גלן	7350/19,20	50%	0.6	15	לוד
10/04/2024	דוד דדון	4233/102	50%	0.6	20	באר יעקב

יודגש כי לא הובאו בחשבון החלטות שמאים מכריעים שניתנו במועד הקובע (2015-2017), וזאת על מנת לשמור על רלוונטיות מלאה לנסיבות התקפות במועד זה.

<u>יוער כי ביחס למועדים הקובעים הנדונים נמצא שרלוונטיות 2 החלטות שמאים מכריעים בפרט</u>:

- החלטת השמאי המכריע מר דוד דדון, בגו"ח 4233/102, מצא השמאי המכריע *"כי מקדם ההתאמה הראוי משוק חופשי לדיור להשכרה, הוא 0.6"*. שם 50% מהדירות להשכרה בשכירות מפוקחת ותקופת ההשכרה ל- 20 שנים בדומה לנכס הנדון, למועד הקובע 06.08.2024.
- החלטת השמאי המכריע מר מישל אשור, גו"ח 4338/154, קיבל השמאי המכריע את מקדם ההתאמה לפרויקט להשכרה ארוכת טווח 0.6 כפי שנטען ע"י המבקשת. שם 25% מהדירות להשכרה בשכירות מפוקחת ותקופת ההשכרה ל- 20 שנים, למועד הקובע 17.10.2022.

<u>החלטות שמאים מכריעים נוספות בהן ניתנה התייחסות לפרויקט מגורים להשכרה, כדלקמן</u>:

- החלטת השמאי המכריע מר שלומי יפה, גו"ח 7077/52, מתחם חסן עראפה ת"א-יפו, מועד קובע 10.04.2022, קיבל השמאי המכריע את מקדם ההתאמה לפרויקט להשכרה ארוכת טווח 0.6, הנ"ל בהתייחס לשטחים שניכר כי כולם להשכרה ביח"ד בשכ"ד מפוקח עם מגבלת שכ"ד וכפי שפורט ולתקופה שכירות של 20 שנים:

*לאור האמור בהחלטתי בירושלים וקביעתי בהחלטה זו, סביר להניח במקרה זה מקדם שווי לדיור בר השגה לפי 0.6 ממגורים רגיל. הנ"ל משקף את שני הפרמטרים המוסכמים על שמאי הצדדים והם: שכ"ד מופחת משכ"ד בשוק החופשי[28], תקופת השכירות ל- 20 שנים. לאור השטח הקטן יותר בדירות בר השגה (ביחס לשטחי הדירות בדיור הרגיל), **יובא בחשבון מקדם 0.6 ביחס לשווי מ"ר מבונה של 28,000 ₪.***

[28] לטענת שמאי המשיבה 80% משכ"ד בשוק החופשי, לטענת שמאי המבקש ע"ב טיוטת הסכם דב"י לא יותר מ-80% ולא פחות מ- 60% משכ"ד בשוק החופשי.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- החלטת השמאי המכריע מר אלי כהן, גו"ח 4245/33, מגרש 110 בתמ"ל 1037, באר יעקב, מועד קובע 25.11.2020, למגרש אשר שווק גם כפרויקט דירה להשכיר לתקופה של 20 שנה, בו 50% מהדירות לשכירות מפוקחת ויתרת 50% שכירות בשוק החופשי, נקבע שווי מ"ר מבונה 2,900 ₪ המגלם את מגבלות הפרויקט, לעומת, 4,900 ₪ בשוק החופשי, המהווה יחס של כ- 59%.

יתרה מכך, ממוצע החלטות שמאים מכריעים/וועדת השגות המפורט בהחלטה, עולה כי מקדם הפחתה בין שוק חופשי לפרויקט דירה להשכיר הינו 0.38, המצביע על יחס של 0.62 (62% בין פרויקט דירה להשכיר לשווי מ"ר בשוק החופשי), ראה שם עמ' 21 להחלטה, כדלקמן:

בחינת השווי היחסי בין פרוייקט דירה להשכיר לעומת השוק החופשי:

שומות מכריעות/ועדת השגות:

מקור	מיום	גו"ח	כתובת	מקדם הפחתה
ארז כהן	03/03/2020	6996/120	חולון	0.42
משה נדם	12/03/2020	30150/60	ירושלים	0.35
רמה מאור	03/12/2020	6615/298	תל אביב	0.38
אליהו כהן	13/01/2021	4351/18	רמלה	0.4
רינת וייס	22/04/2021	6231/115	אור יהודה	0.4
ארז כהן	29/11/2021	6991/77	ת"א	0.35
ועדת השגות	08/01/2019	2815/8	אשדוד	0.27
שיעור הפחתה ממוצע				0.38

- בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 3929/210, פישלזון 8 ראשון לציון, מועד קובע 17.11.2020, מגרש שלא כלול בפרויקט דירה להשכיר, בו כל היח"ד מיועדות לדירות להשכרה לתקופת של 25 שנה בדמ"ש "חופשיים", ללא כל מגבלת גובה דמ"ש.

מניתוח נתוני השמאי המכריע התקבל כי היחס בין שווי מ"ר מבונה המגלם את מגבלות הפרויקט לעומת, מ"ר מבונה לשוק החופשי הינו כ- 80%, כאמור ללא מגבלות בדמ"ש.

קרי, שכירות במחירי שוק חופשי בלבד. השמאי המכריע מפרט החלטות שמאים מכריעים בעניין זה, כדלקמן: גב' אורית גלן בגו"ח 6110/221, גב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 3939/581, מר גיא צדיק בגו"ח 7124/154, מר יגאל יוסף בגו"ח 7124/249.

אינדיקציה נוספת לאומדן שווי מ"ר מבונה, ניתן לראות בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י משרד שמאיי המקרקעין בר-לב • תורקישר • רובינסון מיום 31.01.2024 וצורפה לדוחות הכספיים של חברת שיכון ובינוי, ביחס למגרש מס' 106 ו- 109 בתכנית מס' תמל/3001, שכ' שדה דב, ת"א-יפו למועד הקובע 31.12.2023.

משומה זו, אשר חלה לגבי מגרשים עליהם חלות מגבלות דומות של שכירות מגרשים לתקופה של 20 שנים כאשר 50% מהיח"ד לשוק החופשי ו- 50% לזכאים במחיר מפוקח, מתקבל כי שווי מ"ר קרקע מבונה פלדלת ממוצע הינו כ- 63% משווי קרקע למגורים בשוק החופשי ללא מגבלת שכירות ראה שם, עמ' 66 לחוות הדעת, כדלקמן:

אומדן השווי התוצאתי למ"ר מבונה פלדלת בגבולות 22,350 ₪, משקף כ- 63% משווי קרקע למגורים בשוק החופשי (ללא מגבלות שכירות) המתקבל בגישת החילוץ בהתבסס על אומדני העלויות והכנסות המפורטים לעיל.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עוד מהשוואה בין שומות מקרקעין שאמדו את שווי המקרקעין למועד 31.12.2022, לבין, מועד 31.12.2023, נראה כי חלה ירידת ערך של כ- 14.80%, הנ"ל נלמד בין היתר מהנתונים שפורטו בשומה ראה שם, סע' 13, 14, עמ' 69.

עם זאת סביר כי מדובר במקרקעין שמיקומם בשדה דב ת"א, בהם ערכי השווי גבוהים בצורה ניכרת סביר, כפי שציינה המשיבה, שקיים קושי להקיש באופן חד משמעי ביחס להיקף ירידת הערך שם ובירידת הערך המגולמת במכרזי רמ"י שם, לבין, ירידת הערך במיקום המקרקעין בענייננו.

גם מעיון בשומת הקצאה והאיזון שנערכה למתחם תמל/3008 בבאר יעקב ע"י משרד שמאיי המקרקעין בלייר כץ - אהרונוב מיום 23.07.2023 למועד הקובע מאי 2022, נקבע יחס בין שווי מ"ר מבונה למגורים בשוק החופשי, לבין, דיור להשכרה בשיעור של 75%, למגרש בו מחצית יח"ד אלה יהיו להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת (שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי נקבע בסך של 11,300 ₪ לעומת, 8,500 ₪ לדיור להשכרה), ברם זאת למועד קובע טרם שינויים שחלו בשוק.

סיכום, בבחינת מכלול הנתונים שהובאו לעיל, עולה כי קביעת מקדם התאמה בסביבות של כ- 0.6 בגין מהות הפרויקט להשכרה לטווח ארוך, המגלם את כלל מגבלותיו וייחודו, לרבות חלק מיח"ד המושכרות בשכר דירה מפוקח, מצויה במתחם הסבירות ביחס לשני המועדים הקובעים בענייננו 17.10.2022 ו- 06.08.2024.

עוד נמצא, כי בין שני מועדים אלה לא ניכר הבדל מהותי במקדם אשר הובא בחשבון בהחלטות שמאים מכריעים, ולפיכך ניתן להחיל על שניהם מקדם אחיד של כ- 0.6.

<u>התייחסות לנתונים נוספים שהוצגו ע"י הצדדים</u>:

1. **<u>מכרז רמ"י לקרקעות בשדה דב, ת"א-יפו</u>:** המבקשת מפנה למכרזים בשדה דב שבוצעו לאורך שנים רבות, מהם מקישה לגבי מקדם התאמה של כ- 0.256 ביחס לדיור להשכרה לבין בשוק החופשי. לטעמי, קיים קושי להקיש ממקרה זה כל מסקנה לגבי המקרה בענייננו.

מדובר באזור במיקום יוקרתי בו ערכי שווי גבוהים מאוד, עם צביון אוכלוסייה שונה, שניכר כי נפגע מהותית מעליות הריבית וכן מהשפעות מלחמת "חרבות ברזל" על הציבור, בו ניכר כי התשואה השוטפת מהשכירות נמוכה ביחס לנכס הנדון, לרבות היצע הפרויקטים לרבות לשכירות ארוכת טווח בסביבה ויתר הגורמים שפירטה המשיבה התומכים למיטב ההבנה במסקנה כי מקדם 0.256 שבמכרזים אלו, הינו רף תחתון ולטעמי לא ניתן להקיש ממנו למקרה בענייננו, אכן בשדה דוב פורסמו גם מכרזים נוספים בהיקף מהותי.

2. **<u>מכרז רמ"י לקרקע בשכ' חצבים בראשון לציון</u>:** המבקשת מפנה למכרז מיום 28.04.2025 לקרקע לדיור להשכרה בראשון לציון, במתחם החצבים (מכרז מס' 347/2023, מגרשים מס' 109-108 בתכנית 413-0465369).

המגרש מיועד לבניית 136 יח"ד, בבניה של עד 10 קומות, התמורה הכוללת הינה 43,073,081 ₪ (19,336,000 ₪ + הוצאות פיתוח 23,737,081 ₪), המכרז כולל 25% דירות בשכר דירה מפוקח כנקבע בחוברת, והיתר דירות בשוק החופשי. בבדיקה לא אותרו עסקאות למכר דירות מגורים במתחם החצבים. המבקשת ציינה כי התבססה גם על מכרז 244/2023 (מגרשים מס' 111, 122-113, 138 בתכנית 413-1026996). ברם, גוש זה ממוקם בתחום שכ' נחלת יהודה, המצויה הרחק משכ'

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

החצבים. בשתי השכונות לא ניכר פיתוח סביבתי, אולם למיקום השפעה מהותית על השווי - שכן שכ' נחלת יהודה סמוכה לראשון מערב ולקרבה לים, לעומת, שכ' החצבים הנמצאת בפאתי מזרח העיר. לפיכך, ייתכן כי הפרשי המחירים בין המכרזים אינם נובעים בהכרח רק מהייעוד דיור להשכרה, אלא גם ממיקומו העדיף של מכרז 244/2023 לעומת מכרז 347/2023. יתרה מכך, במועד מכרז החצבים ייתכן וקיים קושי בהשגת מימון לפרויקטים חדשים להשכרה בשונה מהמקרה הנדון, בו המועד הקובע הוא לאחר הזכייה במכרז ובמועד בו אושרו הקלות בתחילת הקמת הפרויקט בהיתר בנייה. על כן, מכרז זה איננו מביא במקרה הנדון למסקנה שונה מזו שנקבעה לעיל.

3. **<u>נתונים בשומת המבקשת</u>:** המבקשת פירטה מכרזים שנסגרו בשנת 2023, ואולם אלה אינם דומים למועד ביצוע המכרז בענייננו, אשר נסגר בהצלחה וניכר כי מחיר המכרז למועד הקובע מגולם בהצעות תומכות, יודגש כי מדובר בתקופה שלאחר שהחלה העלאת הריבית באופן ניכר.

לפיכך, אין בעובדה שמכרזים אחרים לא נסגרו בתקופה זו כדי להעיד באופן מובהק על המקרקעין בענייננו. כך גם ביחס למכרזים 51/2023 בגני אז"ר רמת גן (מתאריך 13.09.2023) ו- 53/2023 בגליל ים (מתאריך 27.04.2023), אשר ממילא אין להקיש מהם על המקדם בין דיור להשכרה לשווי בשוק החופשי, שכן מדובר במיקומים שונים ובמאפיינים סביבתיים ייחודיים.

בנסיבות אלו, ובהינתן כי במועד הקובע עמדו נתוני המכרז בענייננו בעצמם, הרי שהשווי שנקבע נבחן ונגזר ישירות מהם. ככל שהוצעו מחירים שונים במכרזים אחרים, הרי שהם עשויים לנבוע ממיקום או ממאפיינים ייחודיים של כל מכרז, לרבות דחייה, דמי שימוש, סביבה וכיוצ"ב.

<u>אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה בשוק החופשי במועדים הקובעים</u>:

להלן עסקאות מכר בפרויקטים למגורים בשוק החופשי, מתוך אתר רשות המיסים מידע נדל"ן למועד הקובע **17.10.2022**:

-	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	קומות בבנין	קומה	מס' חד'	שטח מדווח (מ"ר)	מחיר מכירה מדווח ₪	מחיר מכירה מ"ר מדווח ₪
1	30/12/2022	6641/197	811	7	4	4	97	2,707,000	27,900
2	29/12/2022	6641/197	811	7	1	4	94	3,040,000	32,300
3	22/12/2022	6641/197	811	7	5	4	97	2,700,000	27,800
4	22/12/2022	6641/197	811	7	2	3	84	2,280,000	27,100
5	18/12/2022	6641/197	811	7	6	4	85	2,394,000	28,200
6	18/12/2022	6641/197	811	7	3	4	85	2,470,000	29,100
7	12/12/2022	6641/197	811	7	2	4	94	2,660,000	28,300
8	11/12/2022	6641/197	811	7	2	4	85	2,470,000	29,100
9	30/11/2022	6641/197	811	7	5	4	94	2,650,000	28,200
10	20/11/2022	6641/197	811	7	2	3	84	2,280,000	27,100
11	30/10/2022	6641/197	811	7	6	4	97	2,400,000	24,700
12	18/10/2022	6641/197	811	7	4	4	94	2,400,000	25,500
13	06/10/2022	6641/197	811	7	3	3	84	2,070,000	24,600
ממוצע							**90**	**2,501,615**	**27,700**
בניכוי מע"מ - 17%									**23,675**
בהפחתת יזמות - 15%									**20,587**
עלות בניה ישירה לשנת 2022 + העמסת עלויות עקיפות 25%									**9,200**
ממוצע שווי מר מבונה למגורים בשוק החופשי, במעוגל									**11,400**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן עסקאות מכר בפרויקטים למגורים בשוק החופשי, מתוך אתר רשות המיסים מידע נדל"ן למועד הקובע **06.08.2024**:

-	תאריך	גו"ח	מס' מגרש	קומות בבנין	קומה	מס' חד'	שטח מדווח (מ"ר)	מחיר מכירה מדווח ₪	מחיר מכירה מ"ר מדווח ₪
1	29/12/2024	6641/199	813	7	3	3	82	2,360,000	28,800
2	18/12/2024	6641/199	813	7	3	3	82	2,356,000	28,700
3	18/12/2024	6641/199	813	7	6	5	105	2,890,000	27,500
4	21/11/2024	6641/199	813	7	6	3	82	2,280,000	27,800
5	14/11/2024	6641/199	813	7	1	5	105	3,000,000	28,600
6	02/09/2024	6641/199	813	7	2	5	105	3,200,000	30,500
7	04/08/2024	6641/199	813	7	1	4	90	3,400,000	37,800
8	01/07/2024	6641/199	813	7	5	5	105	3,300,000	31,400
9	24/06/2024	6641/199	813	7	4	3	82	2,420,000	29,500
10	09/06/2024	6641/199	813	7	2	3	82	2,370,000	28,900
11	02/06/2024	6641/199	813	7	1	3	82	2,450,000	29,900
12	02/06/2024	6641/199	813	7	1	4	104	3,600,000	34,600
13	28/05/2024	6641/199	813	7	5	3	82	2,440,000	29,800
14	28/05/2024	6641/199	813	7	1	4	105	3,550,000	33,800
15	16/04/2024	6641/199	813	7	3	5	105	3,100,000	29,500
16	24/12/2024	6641/197	811	7	3	4	97	2,750,000	28,400
17	25/09/2024	6641/197	811	7	2	4	97	2,785,000	28,700
18	18/09/2024	6641/197	811	7	4	4	94	2,700,000	28,700
19	10/09/2024	6641/197	811	7	4	4	97	2,785,000	28,700
20	03/09/2024	6641/197	811	7	2	4	97	2,820,000	29,100
21	02/09/2024	6641/197	811	7	5	3	83	2,280,000	27,500
22	05/08/2024	6641/197	811	7	2	4	97	2,750,000	28,400
23	22/07/2024	6641/197	811	7	5	3	83	2,300,000	27,700
24	09/07/2024	6641/197	811	7	2	4	97	2,800,000	28,900
25	16/06/2024	6641/197	811	7	4	5	102	2,900,000	28,400
26	30/04/2024	6641/197	811	7	3	4	97	2,750,000	28,400
27	02/04/2024	6641/197	811	7	1	4	97	2,810,000	29,000
28	18/03/2024	6641/197	811	7	3	4	94	2,795,000	29,700
29	20/02/2024	6641/197	811	7	6	4	97	2,640,000	27,200
30	28/01/2024	6641/197	811	7	6	5	102	2,820,000	27,600
31	11/01/2024	6641/197	811	7	4	4	94	2,740,000	29,100
ממוצע							**94**	**2,778,742**	**29,400**
בניכוי מע"מ - 17%									**25,128**
בהפחתת יזמות - 15%									**21,851**
עלות בניה ישירה לשנת 2024 + העמסת עלויות עקיפות 25%									**10,000**
ממוצע שווי מר מבונה למגורים בשוק החופשי, במעוגל									**11,900**

<u>עסקת השוואה מיום 20.11.2024 – מגרש 814: הקצאה בפטור ממכרז לפי שומה פרטנית</u> בהתאם להחלטת ועדת הפטור מס' 6309 מיום 20.11.2024, הוקצה מגרש מס' 814 בגוש 6641, חלקה 200 בעיר בני ברק, בפטור ממכרז, זאת בהתאם להוראות סע' 8.18.14 לקובץ החלטות רשות מקרקעי ישראל. ההקצאה מבוססת על מנגנון השבה ותמרוץ שנקבע למקרקעין ששונה ייעודם בתוכניות

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תקפות ואשר החוכר זכאי בעניינם לרכישת מגרשים חלופיים בתשלום דמי חכירה מהוונים מלאים על בסיס שומה פרטנית, ככל שעמד בתנאים הקבועים בהחלטות הרשות, ההקצאה כוללת זכויות בנייה עתידיות.

המגרש נשוא ההקצאה כולל סך של כ- 7,250 מ"ר שטח עיקרי ל- 75 יח"ד, ונקבע לו שווי שמאי בסך של 71,917,801 ₪, המשקף שווי של **8,824** ₪ למ"ר מבונה. התמורה ששולמה בפועל בעסקה עמדה על 65,324,895 ₪, המשקפת שווי של כ- 8,015 ₪ למ"ר מבונה, קרי כ- 91% מן השומה שנקבעה שיעור זה מגלם למעשה את שיעור דמי החכירה המהוונים המלאים שנגבים בגין העסקה.

על אף שמדובר בעסקת פטור ממכרז, מדובר בעסקה המבוססת על שומה פרטנית שערכה רמ"י לצורך קביעת שווי הקרקע למגורים במועד ההקצאה. מאחר שהמגרש נמצא בסמיכות למגרש מס' 815 הנדון והינו בעל מאפיינים פיזיים וסביבתיים דומים, לרבות מגבלות תכנוניות הנובעות מקו מתח עליון ומקרבה לכביש מס' 4 (המצריכים חוות דעת יועץ אקוסטי), ניתן לראות בנתוני עסקה זו אינדיקציה מוסדית לשווי מ"ר מבונה בסביבה, בגדר השוואה עניינית.

להלן ניתוח עסקת ההשוואה:

תוכנית	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	מעל הכניסה הקובעת (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	תכסית (% מתא שטח)	מס' יח"ד	מס' קומות	
			עיקרי	שירות	שירות				עילי	תת"ק
תמל/1045	814	3,217	6,750	2,935	3,215	12,900	55	75	6	1
501-1028992			500							
סה"כ			**7,250**	**2,935**	**3,215**	**12,900**	**55**	**75**	**6**	**1**

-

סעיף	שווי / שטח
שטח פלדלת (מ"ר)[1]	8,150
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (מ"ר)	109
שווי שמאי - לפי שומה פרטנית של רמ"י	71,917,801 ₪
שווי מ"ר מבונה לפי שומה	**8,824** ₪

(1) שטח עיקרי בתוספת 12 מ"ר שטח ממ"ד ליח"ד.

2. <u>בחינה חלופית כבקרה לאומדן שווי מ"ר מבונה שחושב בגישת היוון הכנסות - בעלת תוקף נמוך בהתאם לקווים המנחים פרק כ"ח:</u>

מציאת מקדמי התאמה ראויים לקרקע בתנאי מכרז מסוג השכרה ארוכת טווח הינה מורכבת ליישום ולעיתים איננה בעלת רמת מובהקות מספקת. ככלל, בהיעדר נתוני השוואה ישירים מנכסים בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון שנערכו בסמוך למועד הקובע, הגישה המובילה היא הערכת שווי הנכס לפי גישת היוון ההכנסות, בהתאם לפרק כ"ח לקווים המנחים, הקובע הנחיות לבחינת שווי מיזמי דיור להשכרה בדרך זו.

במצב בו אין נתוני השוואה ישירים בכמות מספקת, נכון לבחון את שווי הקרקע, או, את סבירות מסקנת השווי על בסיס גישת היוון ההכנסות.

לשם כך, נדרש אומדן ראוי לשווי קרקע לדיור להשכרה לתקופה של 20 שנים, שבסיומן ימומש מלאי הדירות במכירה, כשהשווי מהווה לערך נוכחי.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שווי הדירות יחושב באמצעות היוון זרם ההכנסות (כולל מע"מ) מהשכרה במחיר מפוקח במשך תקופת ההשכרה, על בסיס דמי שכירות ראויים למגורים בסביבה, בתוספת דמי ניהול ובניכוי עלות אחזקה שוטפת וקרן שיפוץ. ההכנסות יעודכנו בתוספת שנתית ריאלית של 1% בדמי השכירות. בסוף התקופה הדירות תימכרנה לפי שווי שוק בניכוי הפחת שנצבר ובהתאמה לשינוי ריאלי שמרני של 0.5% לשנה. היוון זרם ההכנסות, בצירוף השווי הנוכחי של מחיר הדירות בסוף התקופה, משקף את השווי הכולל של כלל הדירות בפרויקט.

במטרה לבחון את סבירות השווי למ"ר מבונה, נערכו תחשיבים בגישת היוון ההכנסות בשתי נקודות זמן - למועד הקובע 17.10.2022 ולמועד הקובע 06.08.2024. התחשיבים בוצעו ע"פ הוראות פרק כ"ח לקווים המנחים, הקובע את אופן יישום גישת ההיוון בנוגע למיזמי דיור להשכרה ארוכת טווח.

בהתאם לקווים המנחים, ובשים לב לשינויים שחלו בשוק המקרקעין, לרבות עליית הריבית ועלויות הבניה, נקבע שיעור ההיוון לשנת 2022 בשיעור של 75% משיעור ההיוון למשרדים, ואילו לשנת 2024 ננקט שיעור של 78% משיעור ההיוון למשרדים, בהתאם לכך חושב השווי המהוון לתקופה של 20 שנים, לרבות רכיב מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה.

<u>הערכת שווי למועד הקובע 17.10.2022</u>:

<u>נתוני עזר</u>:

מרכיב	ערך	שנתי	שיעור/הסבר
כמות יח"ד	46	-	-
שטח פלדלת במ"ר	4,550	-	-
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד במ"ר	99	-	-
יח"ד להשכרה במחיר מפוקח	23	-	50%
שיעור תפוסה במחיר מפוקח	100%	-	בהתאם לקו מנחה פרק כ"ח
יח"ד להשכרה בשוק החופשי	23	-	50%
שיעור תפוסה בשוק החופשי	95%	-	בהתאם לקו מנחה פרק כ"ח
שכ"ד בשוק החופשי	₪ 6,500	₪ 1,704,300	בהתאם לשוק
שכ"ד לזכאים במחיר מפוקח (80% שוק חופשי)	₪ 5,200	₪ 1,435,200	80%
דמי ניהול לחודש ליח"ד - שוק החופשי	₪ 640	₪ 167,808	בהתאם לשוק
דמי ניהול לחודש ליח"ד - מפוקח	₪ 463	₪ 127,758	4 ₪ למ"ר דירתי+ מע"מ
עלויות תחזוקה ניהול לחודש ליח"ד	₪ 1,280	₪ 706,560	כ- 200% מדמי ניהול
קרן שיפוץ ושדרוג שנתי ליח"ד	₪ 2,304	₪ 105,984	הפרשה לקרן שיפוץ 15% מהעלויות
שווי שוק ליח"ד כולל מע"מ	₪ 2,600,000	-	בהתאם לנתוני השוואה
שיעור צמיחה ריאלי שנתי תקופת ההשכרה	1%	-	בהתאם לקו מנחה פרק כ"ח
עלייה שנתית ראלית בשווי הדירות	0.5%	-	בהתאם לקו מנחה פרק כ"ח
שיעור היוון (75% מהיוון למשרדים 6.5%)	4.9%	-	בהתאם לקו מנחה פרק כ"ח
תקופת ההשכרה	20	-	בהתאם לחוברת המכרז
תשואת שכ"ד שנתית	3.0%	-	-

-

-	שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד	דמי ניהול (סה"כ)	עלות אחזקה שוטפת	קרן שיפוץ ושדרוג	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון (לאמצע שנה)	שווי שוק דירות השכרה בתוספת 0.5% לשנה
1	2022	₪ 3,139,500	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 2,622,522	₪ 2,560,844	₪ 119,600,000
2	2023	₪ 3,170,895	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 2,653,917	₪ 2,471,038	₪ 120,198,000
3	2024	₪ 3,202,604	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 2,685,626	₪ 2,384,326	₪ 120,798,990

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4	2025	₪ 3,234,630	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 2,717,652	₪ 2,300,604	₪ 121,402,985
5	2026	₪ 3,266,976	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 2,749,998	₪ 2,219,773	₪ 122,009,999
6	2027	₪ 3,299,646	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 2,782,668	₪ 2,141,734	₪ 122,620,050
7	2028	₪ 3,332,642	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 2,815,664	₪ 2,066,394	₪ 123,233,150
8	2029	₪ 3,365,969	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 2,848,991	₪ 1,993,661	₪ 123,849,316
9	2030	₪ 3,399,628	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 2,882,651	₪ 1,923,447	₪ 124,468,562
10	2031	₪ 3,433,625	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 2,916,647	₪ 1,855,667	₪ 125,090,905
11	2032	₪ 3,467,961	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 2,950,983	₪ 1,790,239	₪ 125,716,360
12	2033	₪ 3,502,641	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 2,985,663	₪ 1,727,083	₪ 126,344,941
13	2034	₪ 3,537,667	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 3,020,689	₪ 1,666,120	₪ 126,976,666
14	2035	₪ 3,573,044	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 3,056,066	₪ 1,607,278	₪ 127,611,550
15	2036	₪ 3,608,774	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 3,091,797	₪ 1,550,484	₪ 128,249,607
16	2037	₪ 3,644,862	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 3,127,884	₪ 1,495,668	₪ 128,890,855
17	2038	₪ 3,681,311	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 3,164,333	₪ 1,442,762	₪ 129,535,309
18	2039	₪ 3,718,124	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 3,201,146	₪ 1,391,701	₪ 130,182,986
19	2040	₪ 3,755,305	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 3,238,327	₪ 1,342,422	₪ 130,833,901
20	2041	₪ 3,792,858	₪ 295,566	₪-706,560	₪-105,984	₪ 3,275,880	₪ 1,294,865	₪ 131,488,071
הכנסות נקיות ממכירת הדירות (שווי השוק של הדירות בסוף תקופת ההיוון לתקופה של 20.5 שנים)							**₪ 49,805,459**	**₪ 132,145,511**
שווי נוכחי של היוון תשלומי שכר הדירה ומכירת הדירות בתום תקופת השכרה							**₪ 87,031,573**	**-**

הערכת שווי למועד הקובע 06.08.2024:

נתוני עזר:

מרכיב	ערך	שנתי	שיעור/הסבר
כמות יח"ד	46	-	-
שטח פלדלת במ"ר	4,550	-	-
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד במ"ר	99	-	-
יח"ד להשכרה במחיר מפוקח	23	-	50%
שיעור תפוסה במחיר מפוקח	100%	-	בהתאם לקו מנחה פרק כ"ח
יח"ד להשכרה בשוק החופשי	23	-	50%
שיעור תפוסה בשוק החופשי	95%	-	בהתאם לקו מנחה פרק כ"ח
שכ"ד בשוק החופשי	₪ 6,800	₪ 1,782,960	בהתאם לשוק
שכ"ד לזכאים במחיר מפוקח (80% שוק חופשי)	₪ 5,440	₪ 1,501,440	80%
דמי ניהול לחודש ליח"ד - שוק החופשי	₪ 660	₪ 173,052	בהתאם לשוק
דמי ניהול לחודש ליח"ד - מפוקח	₪ 463	₪ 127,758	4 ₪ למ"ר דירתי+ מע"מ
עלויות תחזוקה ניהול לחודש ליח"ד	₪ 1,320	₪ 728,640	כ- 200% מדמי ניהול
קרן שיפוץ ושדרוג שנתי ליח"ד	₪ 2,376	₪ 109,296	הפרשה לקרן שיפוץ 15% מהעלויות
שווי שוק ליח"ד כולל מע"מ	₪ 2,750,000	-	בהתאם לנתוני השוואה
שיעור צמיחה ריאלי שנתי תקופת ההשכרה	1%	-	בהתאם לקו מנחה פרק כ"ח
עלייה שנתית ראלית בשווי הדירות	0.5%	-	בהתאם לקו מנחה פרק כ"ח
שיעור היוון (75% מהיוון למשרדים 6.75%)	5.3%	-	בהתאם לקו מנחה פרק כ"ח
תקופת ההשכרה	20	-	בהתאם לחוברת המכרז
תשואת שכ"ד שנתית	3.0%	-	-

-

-	שנה	הכנסה מהשכרת יח"ד	דמי ניהול (סה"כ)	עלות אחזקה שוטפת	קרן שיפוץ ושדרוג	תזרים שנתי	תזרים שנתי מהוון (לאמצע שנה)	שווי שוק דירות השכרה בתוספת 0.5% לשנה
1	2024	₪ 3,317,244	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 2,780,118	₪ 2,709,701	₪ 126,500,000
2	2025	₪ 3,350,416	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 2,813,291	₪ 2,604,885	₪ 127,132,500
3	2026	₪ 3,383,921	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 2,846,795	₪ 2,504,069	₪ 127,768,163
4	2027	₪ 3,417,760	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 2,880,634	₪ 2,407,100	₪ 128,407,003

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

5	2028	₪ 3,451,937	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 2,914,812	₪ 2,313,836	₪ 129,049,038
6	2029	₪ 3,486,457	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 2,949,331	₪ 2,224,137	₪ 129,694,284
7	2030	₪ 3,521,321	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 2,984,196	₪ 2,137,870	₪ 130,342,755
8	2031	₪ 3,556,535	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 3,019,409	₪ 2,054,906	₪ 130,994,469
9	2032	₪ 3,592,100	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 3,054,974	₪ 1,975,121	₪ 131,649,441
10	2033	₪ 3,628,021	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 3,090,895	₪ 1,898,394	₪ 132,307,688
11	2034	₪ 3,664,301	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 3,127,176	₪ 1,824,611	₪ 132,969,227
12	2035	₪ 3,700,944	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 3,163,819	₪ 1,753,661	₪ 133,634,073
13	2036	₪ 3,737,954	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 3,200,828	₪ 1,685,437	₪ 134,302,243
14	2037	₪ 3,775,333	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 3,238,207	₪ 1,619,835	₪ 134,973,754
15	2038	₪ 3,813,086	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 3,275,961	₪ 1,556,757	₪ 135,648,623
16	2039	₪ 3,851,217	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 3,314,092	₪ 1,496,107	₪ 136,326,866
17	2040	₪ 3,889,729	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 3,352,604	₪ 1,437,793	₪ 137,008,501
18	2041	₪ 3,928,627	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 3,391,501	₪ 1,381,726	₪ 137,693,543
19	2042	₪ 3,967,913	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 3,430,787	₪ 1,327,822	₪ 138,382,011
20	2043	₪ 4,007,592	₪ 300,810	₪-728,640	₪-109,296	₪ 3,470,467	₪ 1,275,998	₪ 139,073,921
הכנסות נקיות ממכירת הדירות (שווי השוק של הדירות בסוף תקופת ההיוון לתקופה של 20.5 שנים)							₪ **48,819,111**	₪ **139,769,291**
שווי נוכחי של היוון תשלומי שכר הדירה ומכירת הדירות בתום תקופת השכרה							₪ **87,008,876**	-

"חילוץ" אומדן שווי מ"ר מבונה בגישת "היוון הכנסות":

מועד קובע 17.10.2022:

מרכיב		**תוצאה**
שווי נוכחי של היוון תשלומי שכר הדירה ומכירת הדירות בתום תקופת השכרה		₪ 87,031,573
בניכוי רווח יזמי	1.15	₪ 75,679,629
עלויות בניה	עפ"י אומדן + התאמה + עקיפות	₪ 41,854,822
סה"כ שווי קרקע		₪ 33,824,807
שווי מ"ר מבונה		₪ **7,434**

מועד קובע 06.08.2024:

מרכיב		**תוצאה**
שווי נוכחי של היוון תשלומי שכר הדירה ומכירת הדירות בתום תקופת השכרה		₪ 87,008,876
בניכוי רווח יזמי	1.15	₪ 75,659,892
עלויות בניה	עפ"י אומדן + התאמה + עקיפות	₪ 43,332,051
סה"כ שווי קרקע		₪ 32,327,841
שווי מ"ר מבונה		₪ **7,105**

היות וגישה זו הינה בעלת תוקף בינוני-נמוך, בשל רגישותה הגבוהה לפרמטרים מרכזיים כגון שיעור ההיוון, דמי השכירות, הרווח היזמי ועלויות הבנייה – אשר כל שינוי בהם עלול להוביל לסטייה מהותית במסקנת השווי – נדרש לנקוט משנה זהירות במסקנות הנגזרות ממנה.

משמעות הדבר היא כי לא ניתן לקבוע ברמת ודאות גבוהה שאומדני השווי שהתקבלו לעיל משקפים את השווי בפועל, אלא ניתן לראות בהם לכל היותר כרף עליון לסבירות מסקנת התוצאה.

מרכיב נוסף שניתן להפיק מהערכים המחושבים בגישה זו הוא היחס (מקדם התאמה) בין שווי קרקע לדיור להשכרה ארוכת טווח, לבין, שווי קרקע בשוק החופשי.

להלן טבלת סיכום תחשיב לאומדן שווי מ"ר קרקע מבונה שהתקבל בגישת היוון ההכנסות ובגישת השווי השיורי (גישת "החילוץ"):

מועד קובע	**17.10.2022**	**06.08.2024**
שווי מ"ר מבונה - בגישת השווי השיורי ("החילוץ")	₪ 11,400	₪ 11,900
שווי מ"ר מבונה - בגישת היוון הכנסות	₪ 7,434	₪ 7,105
יחס / התאמה	**65%**	**60%**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>אומדן שווי מ"ר מבונה משוקלל</u>

להלן סיכום ערכי השווי המתקבלים בגישות השונות, בממוצע משוקלל:

<u>מועד קובע 17.10.2022</u>:

סעיף	מגורים בשוק החופשי גישת השווי השיורי ("החילוץ")	גישת תזרים הכנסות ("היוון הכנסות")
אומדן שווי מ"ר מבונה	₪ 11,400	₪ 7,434
מקדם דיור להשכרה	0.6	-
שווי מ"ר מבונה דיור להשכרה	₪ 6,840	₪ 7,434
משקל/יחס	70.0%	30.0%
אומדן שווי מ"ר מבונה משוקלל	**7,000** ₪	

<u>מועד קובע 06.08.2024</u>:

סעיף	מגורים בשוק החופשי גישת השווי השיורי ("החילוץ")	מגרש 814 פטור ממכרז	גישת תזרים הכנסות ("היוון הכנסות")
אומדן שווי מ"ר מבונה	₪ 11,900	₪ 8,824	₪ 7,105
מקדם דיור להשכרה	0.6	0.6	-
שווי מ"ר מבונה דיור להשכרה	₪ 7,140	₪ 5,295	₪ 7,105
משקל/יחס	30.0%	40%	30.0%
אומדן שווי מ"ר מבונה משוקלל	**6,400** ₪		

<u>סיכום</u>: בהתבסס על כל האמור והמפורט לעיל, יובא בחשבון אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה למועדים הקובעים, לאחר התאמות למועדים והמאפיינים הייחודים של הנכס הנדון, כדלקמן:

- במועד הקובע **17.10.2022**, בסך של כ- **<u>7,000 ₪</u>**/ מ"ר קרקע מבונה ממוצע.
- במועד הקובע **06.08.2024**, בסך של כ- **<u>6,400 ₪</u>**/ מ"ר קרקע מבונה ממוצע.

שיעור ירידת השווי למ"ר מבונה בין שני המועדים הקובעים עומד על כ- 9%.

בהתאם לניתוח העסקה בנכס הנדון כמפורט לעיל, נכון ליום **29.06.2021**, אומדן שווי מ"ר מבונה הינו **<u>10,150 ₪</u>** (ראה עמ' 40) וביחס לאומדן השווי המשוקלל לעיל, עולה כי ישנה ירידת ערך של כ- **31%** ביחס למועד הקובע 17.10.2022 וכ- **37%** ביחס למועד הקובע 06.08.2024. ירידה זו, משקפת במתחם הסבירות את ירידת הערך לה טוענת המבקשת כתוצאה משינוי הריבית ומלחמת "חרבות ברזל" (להזכיר, ניתוח זה מתבסס על עסקה בודדת (מכרז) בנכס הנדון הכוללת בתוכה מגרש נוסף עם מרכיבים שונים, אין המדובר באומדן המתבסס על ניתוח של מס' מגרשים דומים).

<u>עובדה שניה</u> – הקלה להבלטת מרפסות מקו בנין

א. **שמאיי המבקשת -** כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, בשומת הוועדה חושבה ההבלטה בקומה 1 שהיא כ- 13 מ"ר כפול 6 קומות. אלא שבפועל מאחר ומדובר במרפסות סוכה, בכל פעם שעולים קומה שטח המרפסת קטן יותר (המרפסות מדורגות). כך יוצא שהשטח בקומה 1 - 13 מ"ר ולאחר מכן 11.5 מ"ר, 9.5 מ"ר, 9.5 מ"ר, 7 מ"ר, 4.5 מ"ר וסה"כ כ- **55 מ"ר.**

מקדמי התאמה איקוי' ("מקדמי שוויי") - קיבלנו את מקדמי שווי מרפסת (0.35) ומקדם שיפור התכנון (0.15) אשר בשומת הוועדה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. **שמאיי המשיבה -** כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון סה"כ שטחי מרפסות החורגות מקווי הבניין כ- **78 מ"ר.**

מקדמי התאמה איקוו' ("מקדמי שוויי") - מקדם שווי מרפסת 0.35, מקדם שיפור תכנון 0.15.

בתשובת המשיבה – בעניין סך המ"ר בחריגה מקווי בניין, מצורפת הבקשה להיתר הבניה עליה ערכנו את המדידות (חריגה מקו בניין צדי וחריגה מקו בניין אחורי).

ג. **הכרעה -** בהתאם לטענת המבקשת, חריגת המרפסות מקווי הבנין חושבה ע"י המשיבה בשיעור של 13 מ"ר בקומה ראשונה במכפלת 6 קומות כך שהתקבל שטח החורג מהמציאות וזאת היות ומדובר במרפסות סוכה מדורגות הרי שבכל עליה בקומה שטח המרפסת קטן כך שבפועל סך שטחי המרפסות החורגות מקווי הבניין הינו כ- 55 מ"ר בלבד.

נתקבל מאת המשיבה העתק תשריט הבקשה להיתר הבניה, בו בוצעה בכל קומה וקומה (מקומה 1 ועד קומה 6 כולל) מדידה פרטנית לשטחי מרפסות החורגות מקווי הבניין (אחורי וצדי).

כמו כן, נתקבל בקובץ התחשיבים (אקסל) סיכום סה"כ השטחים החורגים, כאשר סה"כ השטח החורג הינו כ- 78.23 מ"ר.

לאחר שעיינתי ובחנתי את המדידות אותן ערכה המשיבה ע"ג תשריט הבקשה להיתר הבניה, וסיכום השטחים כמפורט בקובץ התחשיבים (אקסל), קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה.

מקדמי התאמה איקוו' ("מקדמי שוויי") – בהתאם להסכמות הצדדים, מקדם שווי מרפסת הינו 0.35 ומקדם שיפור התכנון הינו 0.15 - בהעדר כל מחלוקת בין הצדדים, בנסיבות המקרה שבפנינו קיבלתי את הסכמות הצדדים.

כעולה מהמפורט בהוראות תכנית מס' תמל/1045 (מצב קודם) ובהוראות תכנית מס' 501-1028992 (מצב חדש), עולה כי קיימת הוראה המתירה בליטה למרפסות מעבר לקווי הבניין, כמפורט בטבלת התכנית נקבע, כדלקמן: *"תותר בליטה למרפסות (לרבות מרפסת סוכה) של עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין המפורטים בתכנית"*, לא נמצא כל הוראה סותרת המונעת את יישומה של הוראה זו.

בעניין זה, כמפורט בהחלטת וועדת המשנה לתו"ב, אושרו הקלות לחריגה מקווי בנין (אחורי, צדי) לבליטת מרפסות. כמו כן, לא קיימת כל מחלוקת בין הצדדים בעניין אישורן של הקלות אלו.

לפיכך, בהעדר כל מחלוקת ובהתאם להחלטת וועדת המשנה לתו"ב, החלטה זו מביאה בחשבון את ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישורן של ההקלות האמורות.

יובהר, למען הסר כל ספק, כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה למועדים הקובעים ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ת".

<u>עובדה שלישית</u> – מקדם הפחתה בגין זכויות מתכלות מכוח הקלה

א. **שמאיי המבקשת -** כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשת, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין התכלות ההקלות, כדלקמן: עם הריסת המבנה פוקעות ההקלות, וככל שבעלי הזכויות יבקשו לנצל זכויות להקלה בשנית, ידרשו לפרסום הקלה מחדש ולהתמודד מול התנגדויות, שיתכן שיוגשו ואף ידרשו לשלם היטל השבחה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בפסק דין הר 85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה נקבע כי הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף- פוקעת מאליה ההקלה.

בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. בהתאם למאפייני הנכס, ראוי להביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 70 שנה. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 70 שנה לעומת שווי לצמיתות כאשר מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.983.

ב. **שמאיי המשיבה -** כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין התכלות ההקלות.

בתשובת המשיבה, אין לתת מקדם הפחתה בגין התכלות ההקלות, בעיר בני ברק. כל שכן שאין לתת הפחתה בבניין מגורים בבנייה רוויה. בכדי לתת הפחתה לזכויות בנייה שניתנו בדרך של הקלה, יש להוכיח כי השוק מבחין ומתמחר באופן שונה, בין זכויות בנייה מוקנות בתוכניות בניין עיר, לבין זכויות בנייה מכוח הקלה.

במבנים צמודי קרקע שבשכונת הרצליה פיתוח, נהוג לתת מקדם התכלות הקלות, כיוון שמדובר באורך חיים כלכלי של 35-40 שנים.

בעניינו, השוק לא מבדיל בין זכויות בנייה למשך 70 שנה לבין צמיתות. לעניין זה, נפנה ל החלטת וועדת ערר הר/17/85280 יהונתן אלה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה ואח', וכן בהכרעת השמאי המכריע דנן מיום 2025.01.12 ,ביחס לגו"ח 18/5084 + 6/5197, בית שמש.

ג. **הכרעה -** תחילה, בהחלטתי שניתנה בנכס ברח' דרך השדות 59 (גו"ח 6671 חלקה 29 (חלק), מינוי מס' 533-2022, מספרנו 3833) מיום 16.01.2023, נקבע כי מקום שבו המבנה הקיים מיועד להריסה ובמקומו בניית מבנה חדש. קרי, בדומה למקרה הנדון, בניית מבנה חדש על מגרש ריק ופנוי, אין מקום ליתן הפחתה בגין "הקלה מתכלה".

בגינה של <u>טענה זו</u> הוגש ערר לוועדת ערר לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה, ערר הר/82132/0323, מיום 19.05.2024, הוועדה הנכבדה דנה בטענת העורר כי *"השמאי המכריע לא קבע מקדם התכלות בגין ההקלה"* (בדומה לנטען כאן), ולאחר ששקלה את טענות הצדדים דחתה את טענת המבקש.

ההקלה עומדת וקיימת כל עוד המבנה עומד על תילו, עם תום החיים הכלכליים של המבנה מתפוגגת גם ההקלה ואיננה עומדת יותר, היטיבה להגדיר זאת וועדת הערר בעניין גבאי[29], *ציטוט: "ההקלה במהותה הינה סטיה מהוראות התכנית החלה על המקרקעין, ועל כן אישורה על ידי הוועדה המקומית ייעשה רק במקרים בהם קיימת הצדקה תכנונית לעשות כן. מטעם זה, ההקלה אינה מהווה זכות מוקנית במקרקעין לצמיתות אלא רק כל זמן שההיתר שניתן לה עומד בתוקפו. עם סיום תוקפו של ההיתר, פג גם תוקפה של ההקלה".*

יחד עם זאת, בהחלטת ועדת ערר הר/17/85280 יהונתן אלה ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה ואח', ממנה עולה כי:

[29] ערר מס' 45/16/48 אברהם ולטיסיה גבאי נגד הוועדה המקומית לתו"ב הוד השרון (מיום 22.06.2017).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

"על רקע זה יש מקום לבחינה שמאית קונקרטית של השאלה, האם הבדל משפטי תכנוני זה משפיע על שווי השוק של הזכויות ובאיזו מידה. וכדברי ועדת הערר של מחוז המרכז בעניין גבאי:
"21. שאלה נפרדת היא האם יש מקום לקבוע שווי נמוך יותר לזכויות שניתנו בהקלה בשל היותן זכויות מתכלות. שאלה זו הינה שמאית במהותה ותלויה בגורמים שונים כמו למשל, סוג הנכס (צמוד קרקע או בניה רוויה), סביבת הנכס, שווי הנכס, מהות ההקלה שניתנה (למבנה עצמו או למבנים חיצוניים, כגון מחסן, בריכה וכד') ועוד. גורמים אלו, המשפיעים גם על אורך חייו הכלכליים של הנכס, הם בעלי השפעה גם על מידת ההפחתה שיש לייחס לזכות שניתנה בהקלה."
באותו עניין העוררים לא העלו טענות בהקשר זה ולכן ועדת הערר החליטה שלא להתערב בשומה המכרעת בנקודה זו"
"ראו לעניין זה עוד החלטותינו ב: ערר הר/85115/13 כגן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה. ערר הר/85024/17 א.אביב אורבן השקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.
בענייננו העוררים מעלים אכן טענות באשר לשווי הזכויות, ולפיכך נבקש מהשמאי המייעץ שימונה, להידרש גם לשאלה זו".

עניין זה נדון בלביא והרצוג רובין[30], לפיה: *"על העניין המשפטי אין חלוקת- זכויות בנייה הניתנות במסגרת הקלה צמודות מבחינת אורך חייהן לאורך חייו של הנכס.*
עם הריסת המבנה ובקשת היתר בנייה חדש הכולל הקלות – גם אם באותו היקף ממש – על הוועדה המקומית לשוב ולהפעיל את שיקול דעתה ולבחון האם ליתן אותן הקלות... ההגבלה על משך חיי הזכויות בהקלה אינה נוצרת בשל קביעה כזאת או אחרת של הוועדה המקומית, אלא בשל המצב המשפטי – שעליו אין חולק – כי עם תום חייו של הנכס והריסתו פוקעת גם ההקלה".

מהאמור עולה, כי שאלה זו הינה <u>שאלה שמאית גרידא</u> ויש לבחון את מקדם ההתכלות בקריטריונים שונים כגון סביבת הנכס, סוג הנכס ועוד.
במקרה הנדון, במסגרת "המצב החדש", תום החיים הכלכליים של הנכס הנדון איננו נראה לעין היות שמדובר במגרש ריק (בדגש) מבניה ובו מבוקשת בקשה להיתר למבנה בבניה חדשה.
במגרש הנדון מתוכננת הקמת בניין מגורים בן 7 קומות הכולל 46 יח"ד, המיועד לאוכלוסייה בעלת צביון חרדי, מיקומו של המגרש הינו בשכונה חדשה הממוקמת בצפון העיר בני ברק בסמוך לפארק הירקון אשר יכלול תשתיות חדשות ותכנון מיטבי.
למיטב ההבנה, ככל והמבנה בעל שטחים נרחבים יותר כך אורך החיים הכלכליים של הנכס גדל ותום חייו הכלכליים איננו נראה לעין.
כמו כן סביר כי "במבחן השוק" דירות הנבנות מכוחן של הקלות כמו במקרה הנדון בפרויקט בבניה רוויה, לא נמכרות במחיר נמוך יותר מדירות הנבנות מכוחה של תכנית בלבד. קרי, אין "השוק" מביא בחשבון הפחתה לדירות אילו בגין הקלות שניתנו לצורך בנייתן.
בנוסף, הנני סבור כי "הקונה הסביר" איננו מבחין באופן המשפטי בין <u>זכות מוקנית בתכנית</u>, לבין <u>זכות מוקנית בהקלה</u>. רוצה לומר, כי במקרה הנדון, "קונה מרצון" ישלם על אותה זכות באופן שווה **ואף יותר** (עקב חיסכון בהליך תכנוני מול הוועדה המקומית - הקלה מול תכנית נקודתית).

[30] עררים הר/85183/17, הר/85184/14 במאוחד, הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' אילנה לביא, ליזבט הרצוג רובין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין זה, מפנה לשם הדוגמא להחלטות שמאים מכריעים אשר לא הביאו בחשבון הפחתה בגין התכלות ההקלה, החלטת השמאי המכריע מר ערן ירקוני בגו"ח 5748/16 בראשון לציון ובהחלטתו בגו"ח 6134/625 בת"א, החלטת השמאי המכריע מר אמנון נזרי בגו"ח 7163/38 בחולון.

סיכומו של ענין, במקרה הנדון, אין להביא בחשבון הפחתה זו. יובהר כי אין בהחלטה זו כדי לקבוע בצורה נחרצת בדבר שווים של זכויות מתוקף הקלה, היות וקיימת שונות רבה בין הקלה במגרש ריק (המצב דכאן), לבין, מגרש עליו מבנה וותיק שעבר חלק מיתרת החיים הכלכליים שלו.

13.תחשיבים

השבחה בגין תכנית 501-1028992

מרכיב	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	סה"כ
תוספת שטח עיקרי	302	1	302.04
שווי מ"ר מבונה			₪ 7,000
מקדם שוליות (המוסכם בין הצדדים)			0.85
מקדם דחייה בגין מגבלת קו מתח עליון ל- 2 שנים, בשיעור היוון 6%			0.89
השבחה			**₪ 1,600,000**

השבחה בגין אישורן של הקלות

מרכיב	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	סה"כ
תוספת 5 יח"ד	433.91	1	433.91
חריגה מקווי בניין-מרפסות	78.00	0.35	27.3
מקדם שיפור תכנון			0.15
סה"כ מ"ר איקוו'			**69.18**
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,400
מקדם דחייה בגין מגבלת קו מתח עליון ל- שנה, בשיעור היוון 6%			0.94
השבחה			**₪ 418,000**

14.החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
501-1028992 (שינויים במגרשי המגורים בתחום תכנית בני ברק צפון מגורים)	17.10.2022	₪ 1,600,000	**₪ 800,000**
501-0873794 (חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים)	10.02.2023	העדר השבחה	העדר השבחה
אישורן של הקלות	06.08.2024	₪ 418,000	**₪ 209,000**

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

15.<u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום היום 18.08.2025

בכבוד רב,

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

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



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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיבי הצדדים

תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה

תוכנית מס' 501-1028992	שטח במ"ר	מקדם	שטח במ"ר אקו'
תוספת שטח עיקרי	302.04	1	302.04
סה"כ מ"ר אקו'			**302.04**
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,500
מקדם שוליות			0.85
ההשבחה			₪ 2,182,239
היטל (מחצית) ההשבחה			₪ **1,091,120**

-

הקלות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם שיפור תכנון	שטח במ"ר אקו'
תוספת 5 יח"ד	433.91	1	0.15	65.09
חריגה מקווי בניין למרפסות	78.00	0.35	0.15	4.10
סה"כ מ"ר אקו'				**69.18**
שווי מ"ר מבונה				₪ 9,000
ההשבחה				₪ 622,638
היטל (מחצית) ההשבחה				₪ **311,319**

תחשיב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקשת

תכנית 501-1028992

המועד הקובע 17.10.2022.

תוספת שטח של 302 מ"ר עיקרי.

קיבלנו את מקדם השוליות כפי שנקבע בשומת הועדה 0.85 (בהתחשב בשטח שולי ליח"ד).

שווי מגורים שוק חופשי מתוך שומת הועדה למגרש 809 – 9,800 ₪ למ"ר מבונה. יש לבצע התאמה למיקום 0.9 ודחיה למגבלת קו מתח עליון לתקופה של 3 שנים בשיעור 6%.

בדומה להכרעות שמאים מקדם דיור להשכרה למועד זה 0.45. ולאחר התאמה לשיעור הדירות בשכ"ד מפוקח – 0.4.

תוספת שטח עיקרי	302.04
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,800
מקדם שוליות	0.85
מקדם מיקום	0.9
דחייה להסרת מגבלת קווי מתח	0.84
מקדם דיור להשכרה	0.4
השבחה	₪ **760,491.51**
היטל השבחה	₪ **380,245.75**

הקלות

המועד הקובע 6.8.2024.

צפיפות - בגין תוספת 5 יח"ד, שטח ממוצע ליח"ד כ- 86.78 מ"ר, סה"כ שטח שולי 433.91 מ"ר עיקרי.

קיבלנו את מקדם ביטול השוליות של 0.15.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הבלטת מרפסות - בשומת הוועדה חושבה ההבלטה בקומה 1 שהיא כ- 13 מ"ר כפול 6 קומות. אלא שבפועל מאחר ומדובר במרפסות סוכה, בכל פעם שעולים קומה שטח המרפסת קטן יותר (המרפסות מדורגות).

כך יוצא שהשטח בקומה 1 - 13 מ"ר ולאחר מכן 11.5 מ"ר, 9.5 מ"ר, 9.5 מ"ר, 7 מ"ר, 4.5 מ"ר וסה"כ = 55 מ"ר.

מקדמי שווי - קיבלנו את מקדמי שווי מרפסת (0.35) ומקדם שיפור התכנון (0.15) אשר בשומת הוועדה.

שווי מגורים - להבנתנו, בהתחשב בתמורות השוק, שווי מגורים במועד זה נמוך ביחס למועד הקודם. כפי שהוסבר עליית הריבית והעלייה המהותית בתשומות הבניה משתקפת בהפחתה של כ- 30% ביחס למועד הקובע הקודם. שווי מגורים שוק חופשי בגבולות 7,000 ₪ למ"ר מבונה.

מקדם התאמה לדיור להשכרה למועד זה 0.285. מקדם דחייה לסילוק מגבלת קווי מתח עליון שנה אחת בשיעור 6%.

-	שטח במ"ר	מקדם סוג	מקדם שיפור תכנון	שטח במ"ר אקו'
תוספת 5 יח"ד	433.91	1	0.15	65.0865
חריגה מקווי בניין למרפסות	55	0.35	0.15	2.8875
סה"כ מ"ר איקו'				67.974
שווי מ"ר מבונה				₪ 7,000
מקדם דיור להשכרה				0.285
דחיה לביטול מגבלת קו מתח עילי		1	0.06	0.94
מקדם התכלות הקלות				0.983
סה"כ השבחה				₪ **125,757.35**
סה"כ היטל השבחה				₪ **62,878.68**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101