חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"נוֹתְנֵי בַּמְעָגְלֵי צֶדֶק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

אודליה אמנו
שמאית מקרקעין
ODELIA AMANO
Real estate appraisals

אמיר אבו אלעזב
כלכלן
AMIR ABU ALAZAB
Economist

לי בן זקן
כלכלנית
LEE BEN ZAKEN
Economist

ליאור אלבז
כלכלנית
LIOR ELBAZ
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	א' באלול תשפ"ה
תאריך לועזי	:	25/08/2025
מס' מינוי	:	912-2025
מספרנו	:	20250051
תאריך שליחה	:	30/09/2025

לצדדים

לכבוד,
חברת רייסדור יזמות בע"מ
המיוצג ע"י מר אמיר פישלר, שמאי מקרקעין
במייל: amir@netivot-yetzira.com
להלן: "המבקשת"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה ראש העין
המיוצגת ע"י מר אייל דוד, שמאי מקרקעין
במייל: eyal@eyaldavid.co.il
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 5955, חלק מחלקות
186,183,176,164,102,101,83,82,
מגרש 201 עפ"י תכנית 418-0528687,
שכונת פסגות אפק מתחם E,
אחיה השילוני 2-4
ראש העין

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין (להלן: "המשיבה"), לבין חברת רייסדור יזמות בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש זכויות בדרך של היתר בנייה מס' 20230818, הכוללת הקלות.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 27/02/2025, שנערכה ע"י מר אייל דוד - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 28/06/2025 לשומת המבקשת מיום 29/05/2025.

מבקש

2.3. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 29/05/2025, שנערכה ע"י מר אמיר פישלר, שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.4. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע[1]
אישור הקלות	09/09/2024

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש בייעוד מגורים במסגרת פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך.
גוש	:	5955.
חלק מחלקות	:	82,83,101,102,164,176,183,186.
מגרש	:	מגרש מס' 201, לפי תב"ע 418-0528687.
שטח המגרש	:	4,844 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות החכירה המהוונות.
כתובת	:	רחוב אחיה השילוני 2-4, שכונת פסגות אפק , מתחם E, ראש העין.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החי"מ בתאריך 12/06/2025, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

[1] יום אישור ההקלות על ידי הוועדה המקומית.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

6. דיון מקצועי

בתאריך 30/06/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון מצוי ברחוב אחיה שילוני 4-2, בשכונת הנביאים, בעיר ראש העין.

שכונת הנביאים מצויה בחלקה המזרחי של העיר כאשר מערבית אליה מצויות שכונת האומנים ושכונת C ודרום מערבית מצויה שכונה D.

הנכס הנדון ממוקם בחלק המערבי של השכונה בסמוך בחלק המערבי של השכונה מצפון לשדרות בן גוריון שהינו רחוב המרכזי ועורק התחבורה המרכזי לשכונה ולשכונות הסמוכות.

השכונה התאכלסה בשנים האחרונות וחלקה בשלבי בנייה ופיתוח, סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה חדשה כאשר בצמוד לנכס מכיוון צפון מזרח ישנו שטח פתוח המיועד לשצ"פ עפ"י תכנית 418-0528687.

רחוב אחיה השילוני מהווה רחוב פנימי הנמצא דרומית לשדרות בן גוריון וצפונית לרחוב שמואל הנביא.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap":



IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.2. <u>תיאור המגרש</u>:

- שטחו של מגרש 201, עפ"י תכנית 418-0528687, הינו 4,844 מ"ר.
- המגרש מהווה חלק מחלקות 186,183,176,164,102,101,83,82 בגוש 5955.
- למגרש צורה אי רגולרית דמוית האות ר'.
- טופוגרפית הקרקע מישורית עם שיפוע קל יורד מכיוון מערב למזרח.
- נכון ליום הביקור המגרש ריק ופנוי ומגודר בלוחות איסכורית.
- בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מתוכננות במגרש הקמת שני בנינים בני 34 יח"ד כל אחד ב- 9 קומות מעל קומת קרקע וקומת חניון משותף לשני הבניינים.

<u>להלן תמונה מיום הביקור בנכס</u>:



תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 30/07/2024 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 82 בגוש 5955, הינו 1,688 מ"ר.

- בעלות רשומה על שם מדינת ישראל, בשלמות.
- הערות: בדבר אתר עתיקות.

הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 4750 מיום 10.05.99, עמוד 3093.

8.2. נסח רישום מקרקעין:

מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 30/07/2024 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 83 בגוש 5955, הינו 1,486 מ"ר.

- בעלות רשומה על שם מדינת ישראל, בשלמות.
- הערות: בדבר אתר עתיקות.

הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 4750 מיום 10.05.99, עמוד 3093.

8.3. נסח רישום מקרקעין:

מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 30/07/2024 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 101 בגוש 5955, הינו 811 מ"ר.

- בעלות רשומה על שם מדינת ישראל, בשלמות.
- הערות: בדבר אתר עתיקות.

הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 4750 מיום 10.05.99, עמוד 3093.

8.4. נסח רישום מקרקעין:

מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 30/07/2024 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 102 בגוש 5955, הינו 614 מ"ר.

- בעלות רשומה על שם מדינת ישראל, בשלמות.
- הערות: בדבר אתר עתיקות.

הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 4750 מיום 10.05.99, עמוד 3093.

8.5. נסח רישום מקרקעין:

מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 30/07/2024 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 164 בגוש 5955, הינו 5,976 מ"ר.

- בעלות רשומה על שם מדינת ישראל, בשלמות.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.6. נסח רישום מקרקעין:

מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 30/07/2024 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 176 בגוש 5955, הינו 2,390 מ"ר.

- בעלות רשומה על שם מדינת ישראל, בשלמות.
- הערות: בדבר אתר עתיקות.

הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 4750 מיום 10.05.99, עמוד 3093.

- הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, י.פ. 11256, מיום 30/03/2023.

8.7. נסח רישום מקרקעין:

מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 30/07/2024 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 183 בגוש 5955, הינו 951 מ"ר.

- בעלות רשומה על שם מדינת ישראל, בשלמות.
- הערות: בדבר אתר עתיקות.

הערה: ראה ילקוט פרסומים מס' 4750 מיום 10.05.99, עמוד 3093.

- הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, י.פ. 11256, מיום 30/03/2023.

8.8. אישור על רישום זכות בנכס:

הובא לעיוני אישור על רישום זכות בנכס חתום מיום 15/10/2023 ע"י רשות מקרקעי ישראל ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש: 5955.

חלקות: 69,82,83,101,102,120,121,157,176,183.

מס' מגרשים: 201,202,203 לפי תכנית 418-0528687.

שטח העסקה: 17,004 מ"ר.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד לתאריך 21/02/2121.

פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס ותחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.

על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

נכון למועד אישור זה יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו' (לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות) לא כולל שעבודים שרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

ע"פ רישומי רמ"י קיימת הפרה.

רשומה משכנתא מס' 300969546, מיום 15/10/2023, גורם מלווה בנק לאומי לישראל בע"מ מרכזי לוד 800, ללא הגבלה, ראשונה, רייסדור יזמות בע"מ 513708248.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.9. <u>הסכם חכירה:</u>

הוצג בפניי חוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם בירושלים ביום 12/07/2023 בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכירה") לבין רייסדור יזמות בע"מ ח.פ. 513708248 (להלן: "החוכר") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- המקום: ראש העין.
- השטח: 17,004 מ"ר בערך.
- גוש רשום: 5955 חלקות: 69 - חלקי, 82 - חלקי, 83 - חלקי, 101, 102 - חלקי, 120- חלקי, 121 - חלקי, 157 - חלקי, 176 - חלקי, 183 - חלקי.
- הייעוד: אזור מגורים ב'.
- מגרשים מס' 201, 202, 203 לפי תכנית מפורטת מס' 418-0528687.
- תקופת החכירה: 98 שנים החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ-22/02/2023 ועד 21/02/2121.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- מטרת ההקצאה: בנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך.
- קיבולת הבנייה: על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
- סה"כ יח"ד: 243 יח"ד.
- התמורה: 18,800,000 ₪, נכון ליום אישור העסקה.
- המועד להשלמת הבנייה: לא יאוחר מ- 22/02/2027.
- תנאים מיוחדים: ידוע לחוכר כי השימוש בקרקע למטרת מגורים להשכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ- 20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5, כמפורט בהסכם העיקרי.

הזוכה לא יהיה רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה אחרת שאינה תואמת את תנאי המכרז. אם שונה השימוש בקרקע לפני תום תקופת ההשכרה או שונה ייעודה של הקרקע או נמכרו יחידות דיור המהוות דירות להשכרה, יהיו הרשות או דירה להשכיר או המשרד רשאים לבטל את החוזה החכירה בגין ההפרה כאמור.

הזוכה לא יהיה רשאי ליזום שינוי ייעוד או שימוש בקרקע למטרה שאינה תואמת את תנאי המכרז. לאחר רישום הפרצלציה ובמעמד רישום הזכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות ויצירת שעבודים בניגוד להוראות המכרז, כמפורט בהוראות ההסכם העיקרי.

ידוע לחוכר כי שטח נשוא המכרז הוכרז כאתר עתיקות (י.פ. 4750, מיום 10.05.99). היזם מצהיר ומתחייב כי יישא בעלויות הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה במקרקעין נשוא המכרז. היקפי הפיקוח, חפירות הבדיקה וחפירות ההצלה יהיו על פי קביעת רשות העתיקות.

ידוע לחוכר כי מגרש 201 קיימים מתקנים המשמשים כבתי כנסת.

עיריית ראש העין התחייבה במכתבה מיום 08.01.2023, כי אלו יפונו תוך 6 חודשים.

במקביל, ננקטו פעולות במישור המשפטי, הן ע"י הרשות והן ע"י עירייה, ע"מ להבטיח את פינוי המבנים בהקדם האפשרי.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.10. <u>מכרז רמ"י מר/261/2022- דיור להשכרה לטווח ארוך</u>:

מחוברת המכרז אשר פורסמה באתר רשות מקרקעי ישראל עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- מטרת ההתקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 243 דירות לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות (להלן: "תקופת ההשכרה"), כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לפרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מכרז דיור להשכרה" (להלן: "הדירות בשכר מופחת") ויתרת הדירות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי (להלן: "הדירות בשוק החופשי").
בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז (להלן: "היזם"/"הזוכה") למכור את זכויותיו בדירות או במתחם, כולן או חלקן. הדירות בשכר דירה מופחת והדירות בשוק החופשי תיקראנה להלן: "הדירות להשכרה".
- פרטי המתחם (להלן: "הקרקע ו/או "המקרקעין" ו/או "המגרשים" ו/או "המתחם"):

מספר מתחם	גוש	חלקות (חלק)	מגרשים	שטח במ"ר בערך	מס' יח"ד	הוצאות פיתוח בש"ח	הוצאות פיתוח נוספות בש"ח	סה"כ תשלום למשרד בגין הוצאות פיתוח כולל הוצאות פיתוח נוספות בש"ח	גובה ערבות לקיום הצעה בש"ח
						<u>עמודה 1</u> בגין פיתוח תשתיות ציבוריות	<u>עמודה 2</u> בגין השתתפות בהקמת מוסדות ציבור	<u>עמודות 1-2</u>	
72136	5955	69, 82, 83, 101, 102, 120, 121, 157, 176 ו-183	201, 202 ו-203	17,004	243	48,129,805	9,469,953	57,599,758	13,449,000

- התכנית החלה (התקפה) הינה רנ/300/א' ו-418-0528687 (להלן: "התכנית").
- ייעוד המגרשים הוא: מגורים ב'.
- <u>הוראות לגבי דירות להשכרה בשוק החופשי</u>:

- שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.
- בתקופת ההשכרה (תקופה של 20 שנה לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר למתחם כולו, וכמפורט בהסכם העיקרי), יהיה היזם מחויב להשכיר את הדירות להשכרה לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.
- 25% מהדירות להשכרה במתחם (אשר תחולקנה באופן שווה בקירוב בין הבניינים) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מופחת. שטח הדירות בשכר דירה מופחת, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יעלה על 100 מ"ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו- 120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית. הדירות בשכר דירה מופחת תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בפרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מכרז דיור להשכרה", וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים עם תקופת אופציה של השוכר לארכה של 5 שנים, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מופחת, הינו כדלקמן (ובתוספת מע"מ, אם יחול):

עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) סך של 63 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות.
עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) סך של 52 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות.
עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ-25 מ"ר לחדר) סך של 44 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות.
לעניין זה, "חדר" - משמעו חדר מגורים או חדר המיועד לשמש ללינה.
לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר דירה מופחת בסך מקסימאלי של 4.3 ₪ עבור כל מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ כדין לכל חודש שכירות, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין הדירות בשוק החופשי.
היזם מתחייב ליצור תמהיל מגוון, ככל הניתן, של דירות בשכר דירה מופחת

- 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).
- היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות להשכרה שאינן בשכר דירה מופחת, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלו ייקבעו על ידי היזם, הכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי בקשר לכך.
- דמי השכירות והאחזקה יוצמדו למדד בהתאם.
- מיסים - כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכיוצ"ב החלים על המקרקעין לרבות על השכרת הדירות המיועדות להשכרה ו/או על תחזוקת הדירות, יחול על היזם החל מהמועד הקובע.
- אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים החלים עליהם על פי דין, בכפוף להוראות הסכם זה והסכם השכירות.
- חבות בהיטל השבחה, בגין השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר המועד הקובע, תוטל במלואה על היזם ללא זכות להשבה מאת רמ"י.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[2]:

9.1. תכנית רנ/300/א'

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 6605 מיום 06/06/2013.

הנכס הנדון מסווג בייעוד מגורים ב'2 (מגרשים 350,365,364), בייעוד דרך ובייעוד בנייני ציבור (מגרשים 101,102).

מטרת התכנית:

א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה בעיר ראש העין בת 2,393 יח"ד ע"י שינוי ייעוד קרקע חקלאית, חלוקת מגרשים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

ב. שינוי ייעוד קרקע מאזור חקלאי לאזור מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, כיכר ציבורית, שטח לטיילת נופית, שטחים לטיפול נופי אקסטנסיבי, שטחים למתקנים הנדסיים, שטח ספורט ונופש, דרכים.

ג. הקצאת יחידות דיור נגישות והסדרת נגישות לאנשים עם מוגבלות בסביבה הבנויה.

ד. קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן היתר בנייה.

ה. קביעת הנחיות למימוש התכנית באזור המיועד למסדרון קו חשמל.

הוראות לאזור מגורים ב'2:

שימושים:

א. באזור זה תותר בנייה של מבנים עד 8 קומות על פי המפורט בטבלת זכויות הבנייה שבפרק ה' שלהלן. הבנייה במבנים בודדים או המשכיים. ניתן לדרג את החלק התחתון של המבנה.

ב. מספר יח"ד, מספר קומות ושטחי הבנייה הכוללים יהיו על פי הטבלה של אזור מגורים ב'2 שלהלן.

ג. על אזור זה יחולו גם ההוראות שבנוגע לאזור מגורים ב'1 סעיפים ג' ו-ד'.

ד. הנחיות לגבי פרטי גימור וחומרי בנייה: חזיתות קומת המסד (קומת ה-0.00 והחיבור שלה לקרקע) במבנים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בעיבוד שיקבע בתכנית תכנון ופיתוח על פי המפורט בפרק י"א סעיף 1 א'.

ה. חניה: לכל יחידת דיור יוקצו כ-1.6 מקומות חניה בתחום המגרש.

הוראות כלליות לאזורי מגורים:

א. לכל יחידת דיור תחויב הקמת מחסן כחלק משטחי השירות, בשטח שלא יפחת מ-6 מ"ר ובגובה שלא יעלה על 2.20 מטר.
מיקום המחסנים יכול להיות בקומת הכניסה, בקומת החניה, או בקומות שמתחת למפלס הכניסה.

ב. לא תותר כניסה ישירה לרכב למגרשים בתחום תכנית זו מכיוון הכביש העורקי מס' 10 שבגבולה הצפון מערבי שבשכונה.

2. פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ג. הנחיות לגבי פרטי גימור וחומרי בנייה: שטחי החזית יהיו בגימור אבן או בגימור עמיד אחר, מתוך רשימת חומרים שתקבע בתכנית בינוי ופיתוח כמפורט בפרק י"א סעיף 1 א' לפני הגשת היתרי הבנייה.

ד. פתרון להרחבת הדירה לא יפגע באיכות הדיור בשלב הבנייה הראשון והשני. פתרון להרחבת הדיור יותנה בתוספת אגפים שיבנו מהקרקע, או בנייה על גבי מרפסות וגגות. לא תותר קומת עמודים לצורך התוספת.

ה. לא תותר הפניית הרחבות הדיור לכיוון כבישים 1,2,3 וכן לכיוון מגרשים פתוחים ציבוריים מס' 920,919,918 (הכיכר והפארק השכונתי).

ו. בכל שטח התכנית תותר חריגה מקווי הבניין עד למרחק של 1 מ' מקו המגרש, לכיוון הדרך הסמוכה, לצורך בניית חדר המדרגות והמעלית, בשטח שאינו עולה על 30 מ"ר לכניסה.

ז. בכל מגרשי המגורים לא תותר בניית גגות משופעים, לא יותר שימוש בגגות רעפים גם לא בפרטי סיומת של גגות, קירוי מרפסות וכד'.

ח. באזורי מגורים ב' 1,ב' 2 ו-ג' תהיה כמות הדירות המשורתת מחדר מדרגות אחד, מתאימה לכמות המופיעה ככל הניתן בתכנית הבינוי.

ט. באזורי מגורים ב' 2 ו- ג' ניתן ליעד חלק מקומת הכניסה או כולה לצורך חלל מבואה, אזור מחסנים, חדרי שירות וכד'. מבלי לשנות את מס' הקומות הקבוע בטבלת הזכויות.

י. אופי התכנון ישים דגש על התאמת הטיפוסים לאתר: מגרש פינתי, רחוב ראשי, כניסה לשכונה, צמידות לגן ציבורי, גבול שכונה.

יא. מרפסות גג: עומק מינימלי של מרפסת גג הוא 2.5 מטר. כל מרפסת גג מעל 10 מ"ר אפשר שתבנה בה פרגולה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומרי הפרגולות ופרטי הביצוע, יקבעו בהיתר הבנייה באופן אחיד לכל מבנה או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בנית המבנה. מהנדס העיר יאשר את ביצוע אחיד של הפרגולות כתנאי לטופס 4.

יב. סגירת מרפסת או גג הנה אסורה בפירוש ותחשב כסטייה מהוראות התכנית עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ"ז, 1967.

יג. תיאסר קומות עמודים מפולשת.

יד. באזורי הכניסה של הבניינים, יש להרחיב את שטח הכניסה מהמדרכה, כך שתתקבל רחבת כניסה, הקשורה בפרטי הפיתוח ובפלסים לאזור המדרכה. הפיתוח בה יכלול צמחיה ונטיעת עצים.

טו. תותר בניית מרפסות זו מעל זו מבלי לדלג על קומות.

טז. מרווח מינימלי בין חזיתות של מבנים שונים בתוך המגרש, שבהן ממוקמים פתחים, יהיה ככל הניתן 6 מ' לפחות בקומות מדורגות ובקומות 0-3, ו 8 מ' לפחות בקומות 4-6 ו 10 מ' בקומות 7 ומעלה.
במידה ולא מתאפשר המרווח המומלץ, יתוכננו המבנים כך שתמנע צפיה מחלון לחלון להבטחת הפרטיות.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.2. <u>תכנית 418-0528687</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 9939 מיום 24/10/2021.

הנכס הנדון אותר במגרש מס' 201 בייעוד מגורים ב'.

<u>מטרת התכנית</u>:

איחוד וחלוקה מחדש של מגרשי המגורים בחלק משכונה E בשל מגבלות שטח עתיקות שהתגלה בשכונה.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (1) לחוק.
ב. הרחבת דרכים מאושרת לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (2) לחוק.
ג. הגדלת שטחים לצרכי ציבור לפי סעיף 62א(א) ס.ק (3) לחוק.
ד. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א) ס.ק (4) לחוק.
ה. תוספת קומות ושינוי גובה לפי סעיף 62א(א) ס.ק (4א) לחוק.
ו. שינוי תכסית לפי סעיף 62א(א) ס.ק (5) לחוק.
ז. שינוי חלוקת שטחי בנייה מאושרים לפי סעיף 62א(א) ס.ק (6) לחוק.

<u>ייעודי קרקע ושימושים</u>:

<u>מגורים ב'</u>:

שימוש למגורים.

<u>הוראות בינוי</u>:

ניתן לשלב דירוג בקומות התחתונות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

חניה: לכל יחידת דיור יוקצו 1.6 מקומות חניה בתחום המגרש.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה</u>:

ייעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
		גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	201	4844	5976	2374	620	718	9688		68	7	5	5	5	5

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

א. בכל מגרשי המגורים ניתן להוסיף לשטחי השירות 35 מ"ר לכל מקום חניה הנבנה בתת הקרקע.

ב. בכל אזורי המגורים חלה חובה למקם לפחות 50% ממקומות החניה כחניה מקורה, הממוקמת בתת הקרקע ומתחת למפלס 0.00.
ניתן להוסיף קומות מתחת למפלס 0.00 מעבר לכמות הקומות המותרת בטבלת הזכויות, על מנת לענות על דרישות חניה אלה.

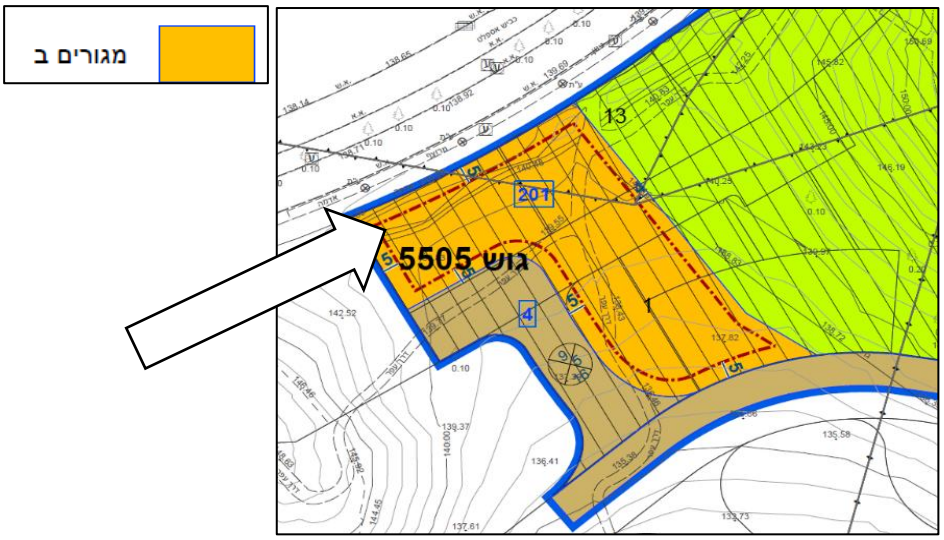
ג. הטבלה מציינת חלוקה של שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת למפלס 0.00 ועם זאת:

1. מותרת העברה של שטחי שירות לאזורים שמעל ומתחת למפלס 0.00 ובלבד שגובה המבנה לא יעבור את מספר הקומות המותר, שאופי המבנה יהיה ברוח הבינוי המתואר בנספח הבינוי, ושתשמר מכסת החניות המינימלית המחויבת בתת הקרקע.
2. תותר העברה של שטח עיקרי מעל או מתחת למפלס 0.00, במקרה של התאמה טובה יותר למבנה הטופוגרפי, ובתנאי שגובה המבנה לא יעבור את הגובה בקומות המצוין בטבלת הזכויות.

ד. באזור מגורים ב' ניתן להוסיף שטחי שירות של עד 15 מ"ר ליח"ד לצורך הקמת פרגולה לדירות גג, לדירות מדורגות ולדירות גן. שטחי השירות הללו יתווספו למניין שטחי השרות המוגדרים בטבלת הזכויות.

ה. ניתן להוסיף שטחי שרות של עד 12 מ"ר לצרכי הקמת מרפסת מקורה (שקירויה בקומה שמעליה). כל שטח מעל 12 מ"ר ייחשב במניין השטח העיקרי.

<u>להלן איתור מגרש מס' 201 על גבי תשריט התכנית</u>:



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

10. רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין ומעיון במסמכי הצדדים, אותרו המסמכים כדלקמן:

- היתר בנייה מס' 20230818 מיום 09/09/2024 להקמת 68 יח"ד בשני מבנים + צובר גז.
  בניין 1A קרקע + 9 קומות 34 יח"ד. בניין 2A קרקע + 9 קומות 34 יח"ד.
- בקשה להיתר בנייה 20230818 מיום 09/09/2024, בישיבת ועדת התכנון מס' 2024011 ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

גוש: 5507.

חלק מחלקות: 82,83,101,102,164,176,183,186.

מגרש: 201 לפי תב"ע 418-0528687.

שטח המגרש/החלקה: 4,844 מ"ר.

כתובת הנכס: רחוב אחיה השילוני 2-4, שכונת פסגות אפק, מתחם E, ראש העין.

<u>הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:</u>

- ניוד בשטח של כ- 620 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בשני הבניינים.
- הקלה במס' הקומות: מבוקש 10 קומות מעל כניסה קובעת במקום 7 קומות המותרות ע"פ תב"ע.
- הקלה בקו בניין צידי של 10% בקיר עם פתחים, מבוקש 4.5 מ' במקום 5 מ'.
- הקלה בקו בניין צדדי של עד 2.7 מ בקיר ללא פתחים, מבוקש 2.7 מ' במקום 5 מ'.

<u>להלן טבלת השטחים בהיתר מספר 20230818:</u>

חישוב שטחים בנין: 1

| | | |

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	משיבה	מבקשת
הקלות	999,409 ₪	76,084 ₪

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד.
בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.
עם זאת, יובהר כי לצורך החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר אייל דוד:

- פרויקט דיור להשכרה:
  - הובאו בחשבון הקווים המנחים מחודש מאי 2019- פרק כ"ח "סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח".
  - בהתאם לתנאי המכרז עולה כי מטרת המכרז הינה לצורך תכנון והקמה של מתחם מגורים אשר יכלול 243 דירות לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה ברציפות כאשר 25% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לדיירים בהתאם לפרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מכרז דיור להשכרה" ויתרת הדירות הדירות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי.
  - בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את זכויותיו בדירות או במתחם, כולן או חלקן.
  - נכון למועד פרסום המכרז - שכר הדירה המקסימלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מופחת, הינו כדלקמן (ובתוספת מע"מ אם יחול):

עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר)- סך של 63 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות.
עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר)- סך של 52 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות.
עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר)- סך של 44 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות.
לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר טרחה מופחת בסך מקסימלי 4.3 ₪ למ"ר עבור כל מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ כדין לחודש שכירות, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין הדירות בשוק החופשי.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

עלויות בניה בהתאם למחירון דקל אוגוסט 2024

תיאור	שטח	עלות במ"ר	סה"כ
שטחי בניה עיליים	8,400.40	₪ 5,745	₪ 48,260,298
שטחי בניה תת קרקעיים	2,628.89	₪ 2,750	₪ 7,229,448
מרפסות	1,389.66	₪ 1,840	₪ 2,556,974

סה"כ	₪ 58,046,720
תוספת עלויות עקיפות (25%)	₪ 72,558,400
מספר יח"ד בבקשה להיתר	68
גודל יח"ד ממוצעת בפרויקט	109
סה"כ עלות בניה למ"ר	₪ 9,789
במעוגל	₪ 9,800

ערכי שווי ותחשיבים לאומדן ההשבחה

להלן פירוט עסקאות השוואה שאותרו בסביבה הקרובה בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח בנוי	שנת בניה	חדרים	קומה	מתוך	מחיר	שווי מ"ר בנוי מתואם
30/09/2024	5611	23	חיים הרצוג 7/47	93	2016	4	10	14	₪ 2,430,000	₪ 26,129
04/09/2024	5611	42	חיים הרצוג 21/9	116	2016	4	2	21	₪ 2,650,000	₪ 22,857
02/09/2024	5611	42	חיים הרצוג 17/39	102	2016	4	8	21	₪ 2,515,000	₪ 24,676
26/08/2024	5611	25	שייקה אופיר 15/25	107	2016	5	5	21	₪ 2,094,000	₪ 19,600
16/08/2024	5611	8	שייקה אופיר 2/31	108	2019	4	5	9	₪ 2,540,000	₪ 23,580
14/08/2024	5955	97	מרים הנביאה 17	120	2017	4	3	13	₪ 2,580,000	₪ 21,561
08/07/2024	5611	8	יפה ירקוני 8	112	2013	4	1	9	₪ 2,480,000	₪ 22,296
08/07/2024	5611	8	שייקה אופיר 4/8	107	2017	4	1	9	₪ 2,480,000	₪ 23,338
27/05/2024	5611	8	שייקה אופיר 4	108	2016	4	4	9	₪ 2,630,000	₪ 24,632
09/05/2024	5611	76	חיים הרצוג 31	102	2016	4	5	18	₪ 2,400,000	₪ 23,847
08/04/2024	5611	9	יפה ירקוני 2/25	81	2016	3	4	8	₪ 2,245,000	₪ 28,184
11/03/2024	5611	9	יפה ירקוני 6	79	2015	3	1	7	₪ 2,300,000	₪ 29,695
28/02/2024	5611	23	חיים הרצוג 7/35	106	2017	4	6	13	₪ 2,500,000	₪ 24,086
18/02/2024	5611	15	חיים הרצוג 1/7	106	2017	4	5	9	₪ 2,350,000	₪ 22,665
12/02/2024	5611	63	יוסי בנאי 77/14	118	2020	4	3	9	₪ 2,400,000	₪ 20,807
22/01/2024	5611	25	חיים הרצוג 13/5	100	2017	4	1	8	₪ 2,350,000	₪ 24,095

ממוצע	**4.00**	ממוצע	₪ 23,878
ניכוי מע"מ		1.17	₪ 20,409
ניכוי יזמות		1.18	₪ 17,295
הפחתה עלויות בניה		₪ 9,800	₪ 7,495
סה"כ במעוגל			₪ 7,500

לצורך קביעת הפחתת עלויות הבנייה, להלן ניתוח אומדן עלויות הבנייה בפרויקט (לפי שטח פלדלת):

סה"כ שטח עיקרי בפרויקט	6,591.98
סה"כ שטחי ממ"דים	612.00
סה"כ ממ"ד קירות	209.48
סה"כ שטח פלדלת	7,413.46
סה"כ דירות בפרויקט	68
סה"כ שטח ממוצע לדירה	109.02

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ <u>מקדם התאמה לפרויקט דיור להשכרה</u>

בהתאם לשומות מכריעות בפרויקטים של דיור להשכרה, הובאו בחשבון מקדמי התאמה המשקפים התאמה בין כלל המשתנים של פרויקט מחיר למשתכן אל מול עסקאות השוואה שנותחו המתבססות על מחירי שווי שוק, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	מקדם התאמה
בועז קוט	3929/210	0.8
עומר סרחאן	6977/221	0.8
אלי כהן	6110/236	0.8
עומר סרחאן	7052/56	0.8
רינת וייס רביב	6487/93	0.85
דורית פריאל	6110/236	0.784
אורית גלן	6110/221	0.8
שושי שרביט שפירא	6110/226	0.784
אוולין דוודזון שמאמה	3939/581	0.7
גיא צדיק	7124/154	0.8

לאור המפורט לעיל, בחו"ד הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 20%.

➢ <u>הכרעות שמאים מכריעים</u>

- בהתאם לשומה מכרעת של מר ארז כהן לנכס בגוש 5499 חלק מחלקה 23, מגרשים 105, 106 ו-129 בתכנית רנ/250 ב', נקבע שווי מבונה אקוי' בסך 7,500 ₪ נכון למועד 03.07.2023 ולמועד 19.03.2023
- בהתאם לשומה מכרעת של מר ערן ירקוני לנכס בגוש 5504 חלק מחלקות 3 ו- 13, מגרשים 103-104 בתכנית רנ/250 ב' נקבע שווי מ"ר מובנה אקוי' בסך של 7,630 ₪ נכון למועד קובע 21.02.2022.

לאור האמור הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקווי' בסך 7,500 ₪ למ"ר, היינו 6,000 ₪/מ"ר מבונה אקווי' לאחר התאמה לפרויקט דיור להשכרה בשיעור 20%.

➢ <u>הקלה בקו בניין</u> - בהתאם למדידה שערכתי בשטח החורג מקו הבניין הינו כ- 3.83 מ"ר לכל קומה, ובהכפלה ב-8 קומות החורגות מתקבל כי סה"כ שטח החריגה הינו 30.64 מ"ר ובמכפלה של מקדם שיפור תכנוני בשיעור 10%.

<u>תחשיב השבחה עבור הקלה קו בניין</u>

שטח חורג מקו הבניין	3.83
מספר קומות בהן חריגה	8
סה"כ שטח בחריגה	30.64
מקדם אקווי' לחריגה	10%
סה"כ שטח אקווי' חורג	3.06
שווי מ"ר מבונה	7,500 ₪
מקדם התאמה- דיור להשכרה (80%)	6,000 ₪
סה"כ השבחה	18,384 ₪
סה"כ היטל השבחה	9,192 ₪

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- <u>הקלה לניוד זכויות</u> - בהתאם לתקנון התכנית במגרש 201 הותרה בנייה של 5,976 מ"ר עיקרי עילי ובהתאם לטבלת השטחים מבוקש סה"כ 6,591.98 מ"ר עיקרי עילי, ולכן מתקבל כי סה"כ השטח המנויד הינו 615.98 מ"ר ובמכפלה של מקדם שיפור תכנוני בשיעור 10%.

<u>תחשיב השבחה עבור הקלה לניוד זכויות</u>

שטח עילי מותר ע"פ התב"ע	5,976
שטח עיקרי מבוקש	6,591.98
סה"כ שטח מניוד בהקלה	615.98
מקדם אקוו' לניוד שטחים	10%
סה"כ שטח אקוו' לחיוב	61.60
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,500
מקדם התאמה- דיור להשכרה (80%)	₪ 6,000
סה"כ השבחה	₪ 369,588
סה"כ היטל השבחה	₪ 184,794

- <u>הקלה לתוספת קומות</u> - בהתאם לתקנון התכנית במגרש 201 מותרת הקמת בניין בן 6 קומות מעל קומת קרקע ובסה"כ 7 קומות. בבקשה להיתר התבקשו 9 קומות מעל קומת קרקע ובסה"כ 10 קומות ולכן מדובר בשיפור תיכנוני.

מאחר וקומה ממוצעת בעסקאות ההשוואה הינה הקומה הרביעית, הובא בחשבון מקדם שיפור תכנוני בשיעור 1.5% לכל קומה החל מהקומה הרביעית לשטחים העיקריים ולשטחי המרפסות.

<u>תחשיב השבחה עבור הקלה לתוספת קומות</u>

<u>בנין 1</u>	שטח	מקדם אקוו'	מקדם קומה	סה"כ
שטח עיקרי מבוקש קומה 7	369.59	1	0.045	16.63
שטח מרפסות קומה 7	48.00	0.4	0.045	0.86
שטח עיקרי מבוקש קומה 8	259.85	1	0.060	15.59
שטח מרפסות קומה 8	188.81	0.3	0.060	3.40
שטח עיקרי מבוקש קומה 9	141.90	1	0.075	10.64
שטח מרפסות קומה 9	170.02	0.3	0.075	3.83
<u>בנין 2</u>	שטח	מקדם אקוו'	מקדם קומה	סה"כ
שטח עיקרי מבוקש קומה 7	369.59	1	0.045	16.63
שטח מרפסות קומה 7	48.00	0.4	0.045	0.86
שטח עיקרי מבוקש קומה 8	259.85	1	0.060	15.59
שטח מרפסות קומה 8	188.81	0.3	0.060	3.40
שטח עיקרי מבוקש קומה 9	141.90	1	0.075	10.64
שטח מרפסות קומה 9	170.02	0.3	0.075	3.83
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'				101.91
שווי מ"ר מבונה אקוו'				₪ 7,500
מקדם התאמה דיור להשכרה (80%)				₪ 6,000
סה"כ השבחה				₪ 611,437
סה"כ היטל השבחה				₪ 305,718

סה"כ השבחה	**₪ 999,409**
סה"כ היטל השבחה	**₪ 499,704**

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. עמדת המבקשת:

עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר אמיר פישלר:

- תקופת השכירות הינה 20 שנה שיחלו לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5.
  בתום תקופת ההנבה ימכרו יחידות הדיור בשוק החופשי.
  מגבלת הזכויות במסגרת הסכם ההתקשרות.
- אומדן שווי מ"ר מבונה:

עסקת רכישת קרקע

- המקרקעין נרכשו במכרז רמ"י משנת 2023 בש"ח:

מחיר זכיה	פיתוח	מחיר כולל פיתוח
18,800,000	57,599,758	**76,399,758**

כמות מ"ר עיקרי+ ממ"ד

מגרש	כמות יח"ד	עיקרי	ממ"ד	סה"כ פלדלת
201	68	6,596	816	7,412
202	71	6,887	852	7,739
203	104	10,088	1,248	11,336
סה"כ	243	23,571	2,916	26,487

מחיר ליח"ד	**314,402**	**₪/ליח"ד**
מחיר למ"ר מבונה-מכרז	**2,884**	**₪/מ"ר מבונה**

- התאמה לזמן

בהתאמה למועד הקובע אנו סבורים שמצב השוק רק הורע, זאת לאור מלחמת חרבות ברזל שהשפיעה משמעותית על מחירי הביצוע ועלויות המימון הגבוהות לאורך זמן.
נבחנו את השפעת הזמן שעבר ממועד הזכייה למועד הקובע באמצעות מכרזי רמ"י להשכרה למגרשים בשכונות זהות בתקופות שונות:

מס' מכרז	תאריך ועדת מ	מיקום	כמות יח"ד	מגרשים	תב"ע	מחיר זכיה	פיתוח	מחיר זכיה כולל פיתוח	מחיר ליח"ד	יחס
44/2024	11/03/2025	לוד-חבע בי"ל	265	201	תמל 087/1	19,524,800	49,054,286	68,579,086	258,789	47.2%
303/2021	13/06/2022	לוד-חבע בי"ל	375	324,341,342	תמל 1087	145,558,888	60,158,011	205,716,899	548,578	

מס' מכרז	תאריך ועדת מ	מיקום	כמות יח"ד	מגרשים	תב"ע	מחיר זכיה	פיתוח	מחיר זכיה כולל פיתוח	מחיר ליח"ד	יחס
218/2024	30/12/2024	אשדוד-חבע לכיש	73	10	תמל 1062	9,100,000	14,530,958	23,630,958	323,712	63.8%
303/2021	18/01/2023	אשדוד-חבע לכיש	106	324,341,342	תמל 1087	32,556,559	21,222,710	53,779,269	507,352	

ניתן לראות ירידה חדה וברורה של מחירי הקרקעות בין תקופת המכרז ובין המועד הקובע.
על הצד הזהיר הובאה בחשבון הפחתה של 30% ביחס למועד המכרז, לפיכך מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם של 2,019 ₪/מ"ר מבונה.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

יחס בין שווי קרקע במכרזים להשכרה לבין שווי קרקע בשוק החופשי:

מנתוני השוק עולה בבירור כי אולי יחס הפחתה שכזה היה רלבנטי בשוק עם ריבית אפסית (ההפחתה צריכה להיות גבוהה הרבה יותר), אלא שבתקופה בה ריבית הפריים עומדת על 6% והריבית על הלוואות לפרויקטים גבוהה באופן משמעותי מריבית הפריים כשמצד שני תשואות שכ"ד על דירות בשוק החופשי עומדות על רמה של 2.5%-3% הפער בין שווי פרויקט להשכרה לבין שווי פרויקט למכירה גבוה יותר 20%.

להלן בחינת מכרזי רמ"י מהתקופות הרלבנטיות (בהם ריבית הפריים דומה לריבית במועד הקובע לשומה) למקומות בהם שווקו גם קרקעות למכירה בשוק החופשי וגם מכרזי השכרה לוד רובע - בינ"ל קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח:

מכרזי שדה דב				מכירה בשוק החופשי						
מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	מיקום		כמות יח"ד	מגרשים	תב"ע	מחיר זכיה	פיתוח	מחיר זכיה כולל פיתוח	מחיר ליח"ד
267/2024	26/03/2025	שדה דב א'	תל אביב	275	3210	507-0973057	450,000,000	46,182,322	496,182,322	1,804,299
				150	3207	507-0973057	247,907,555	27,713,877	275,621,432	1,837,476
				185	3203	507-0973057	315,730,263	35,018,926	350,749,189	1,895,942
				320	3205	507-0973057	550,555,666	54,401,454	604,957,120	1,890,491
				260	3201	507-0973057	435,680,016	41,104,670	476,784,686	1,833,787
	סה"כ			1,190		-	1,999,873,500	204,421,249	ממוצע ליח"ד שוק חופשי	1,852,399

				השכרה ארוכת טווח						
מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	מיקום		כמות יח"ד	מגרשים	תב"ע	מחיר זכיה	פיתוח	מחיר זכיה כולל פיתוח	מחיר ליח"ד	יחס
273/2024	26/03/2025	שדה דב א'	תל אביב	390	3202+3209	507-0973057	181,818,013	66,048,065	247,866,078	635,554	34.3%
282/2024	26/03/2025	שדה דב א'	תל אביב	323	3208	507-0973057	185,555,559	55,236,182	240,791,741	745,485	40.2%
	סה"כ			713			367,373,572	121,284,247	488,657,819	685,355	37.0%

כלל המגרשים באותה התב"ע וכי הובאו על ידינו בחשבון מגרשי השוק החופשי רק מגרשים הנמצאים באותו קו לים כמו המגרשים שנמצאו להשכרה ארוכת טווח.

מכרזי כפר אז"ר				מכירה בשוק החופשי						
מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	מיקום	כמות יח"ד	מגרשים	תב"ע	מחיר זכיה	פיתוח	מחיר זכיה כולל פיתוח	מחיר ליח"ד
11/2023	23/08/2023	כפר אזר	120	200	תמל 1038	108,240,240	13,590,101	121,830,341	1,015,253
11/2023	23/08/2023	כפר אזר	165	203	תמל 1038	161,600,180	19,602,009	181,202,189	1,098,195
11/2023	23/08/2023	כפר אזר	205	206	תמל 1038	195,555,555	23,496,602	219,052,157	1,068,547
11/2023	23/08/2023	כפר אזר	205	207	תמל 1038	225,000,000	23,686,646	248,686,646	1,213,106
סה"כ			695		-	690,395,975	80,375,358	770,771,333	1,098,775

				השכרה ארוכת טווח						
מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	מיקום	כמות יח"ד	מגרשים	תב"ע	מחיר זכיה	פיתוח	מחיר זכיה כולל פיתוח	מחיר ליח"ד	יחס
49/2023	20/12/2023	כפר אזר	195	205	תמ"ל 1038	51,851,852	23,048,797	74,900,649	384,106	35.0%
51/2023	13/09/2023	כפר אזר	279	204+209	תמ"ל 1038	53,926,265	34,193,784	88,120,049	315,842	28.7%
סה"כ			474			105,778,117	57,242,581	163,020,698	343,926	31.3%

מנתוני המכרזים עולה כי ההפחתה בין המגרשים למכירה בשוק החופשי לבין מכרזי ההשכרה ארוכת הטווח עמדה על כ- 63% בשדה דב ועל 69% בכפר אז"ר.

לאור זאת, ניתנה הפחתה ממוצעת של 65% בין מחיר השוק לבין מחיר הקרקע המיועדת להשכרה ארוכת טווח למועד הקובע.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ חילוץ שווי קרקע למ״ר בנוי בשוק חופשי:

להלן עסקאות למכירת דירות בשכונה ובסביבתה במועדים הסמוכים למועד הקובע:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	קומה	חדרים	שווי למ"ר בנוי
005611-0030-000-00	18/06/2024	2,375,000	2019	117	8	4	20,299
005611-0041-125-00	25/06/2024	2,830,000	2014	107	7	5	26,449
005611-0091-049-00	12/07/2024	2,490,000	2017	107	12	4	23,271
005611-0091-175-00	04/08/2024	2,583,500	2017	107	12	4	24,145
005955-0097-054-00	14/08/2024	2,580,000	2017	120	3	4	21,500
005611-0008-144-00	16/08/2024	2,540,000	2019	119	5	4	21,345
005611-0016-086-00	21/08/2024	2,630,000	2017	111	20	4	23,694
005611-0042-129-00	02/09/2024	2,515,000	2016	112	8	4	22,455
005611-0065-013-00	04/09/2024	2,365,000	2020	118	3	4	20,042
005611-0063-031-00	10/09/2024	2,380,000	2020	107	8	4	22,243
005611-0025-074-00	19/09/2024	2,410,000	2018	103	17	4	23,398
005611-0041-070-00	24/09/2024	2,270,000	2017	120	15	4	18,917
005611-0068-006-00	25/09/2024	2,180,000	2015	101	2	3	21,584
005955-0088-046-00	29/09/2024	2,550,000	2016	120	3	4	21,250
005611-0023-047-00	30/09/2024	2,430,000	2016	113	10	4	21,504
005611-0023-076-00	07/11/2024	2,380,000	2017	112	1	4	21,250
005611-0008-184-00	13/11/2024	2,540,000	2016	112	9	4	22,679
005611-0030-000-00	16/11/2024	2,200,000	2019	120	7	3	18,333
005955-0035-009-00	20/11/2024	2,400,000	2017	115	4	4	20,870
005611-0040-000-00	20/11/2024	2,550,000	2021	119	13	4	21,429
005611-0031-031-00	21/11/2024	2,420,000	2017	107	8	4	22,617
005611-0076-046-00	21/11/2024	2,520,000	2016	110	12	4	22,909
005611-0072-044-00	29/11/2024	2,320,000	2016	100	10	3	23,200
005611-0040-000-00	03/12/2024	2,430,000	2021	119	5	4	20,420
005611-0011-054-00	05/12/2024	2,250,000	2017	100	4	3	22,500
ממוצע	28/09/2024	2,445,540		111.84	8.24		21,932

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	21,932
בניכוי מע"מ	18,587
בניכוי רווח יזמי-20%	15,489
בניכוי עלויות בניה	-10,000
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)	5,500

שווי מ״ר מבונה מתואם (0.35) הינו 1,925 ₪.

ממוצע משוקלל		
		משקל
מחיר מכרז מתואם למועד הקובע	2,019	2/3
חילוץ שווי מ״ר מבונה מתואם לפרויקט השכרה	1,925	1/3
ממוצע (מעוגל)	**2,000**	

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ <u>הקלה לניוד זכויות</u>:

- בסעיף 5 לתב"ע- הערה ה (2) נרשם כי תותר העברה של שטח עיקרי מעל או מתחת למפלס 0.00 המקרה של התאמה טובה יותר למבנה הטופוגרפי ובתנאי שגובה המבנה לא יעבור את הגובה בקומות המצוין בטבלת הזכויות.
- לאור טופוגרפית המגרש המשופעת, הבדלי הגובה בין חלקו העליון של המגרש לחלקו התחתון מאפשרים למפלס העליון שמתחת למפלס הכניסה הקובעת להיות מפלס עילי שאינו מפלס חפור בקרקע.

ראה בנספח אישור אדריכלית הפרויקט הגב' מירי הדס מיום 26/5/25 כי "לאור טופוגרפית המגרש המפלס העליון שמתחת למפלס הקרקע הינו מפלס עילי בעל אוורור ותאורה טבעית ואינו נמצא מתחת למפלס הקרקע הפיזי" .

לפיכך שטחי המגורים העיקריים במפלס העליון שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ככל והיו נבנים היו שטחי דירות רגילות ולא שטחי דירות מרתף.

- בנוסף, בהתאם לאישור אדריכלית הפרויקט הגב' מירי הדס מיום 26/5/25, לא הייתה כל מניעה לבנות את כל שטחי הפרויקט לרבות ניוד 620מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה במבנים בני 7 קומות מבלי להידרש לתוספת הקומות.

לאור האמור, הקלה זו עומדת בפני עצמה ואין לחייב בגינה שכן הניוד עצמו מותר בהתאם לסעיף 5 ה'(2) ותוספת הקומות מחויבת בהיטל השבחה כהקלה נפרדת.

ככל ועל אף האמור יושת היטל השבחה בגין רכיב ניוד הזכויות יש לקזזו מההשבחה בגין תוספת הקומות, שכן ככל וישנו חיוב הגורם לחיוב הוא תוספת הקומות שאלמלא התוספת הדבר היה מותר בהתאם להוראות התב"ע.

➢ <u>הקלה לתוספת קומות</u>:

- בסעיף 5 לתב"ע הערה (ב) לטבלה נרשם כי "ניתן להוסיף קומות מתחת למפלס 0.00 מעבר לכמות המותרת על מנת לענות על דרישות החניה".
- בקשה להיתר התבקשו קומת קרקע ומעליה 9 קומות למגורים ובסה"כ 10 קומות מגורים.
- כנגזרת חושב ההשבחה ל- 2 קומות המגורים העליונות - קומה 8 תוספת 4 קומות מעל הקומה הממוצעת וקומה 9 - 5 קומות מעל הקומה הממוצעת.
- תוספת לכל קומה חושבה לפי 1% בהביאי בחשבון גם שומות מכריעות וגם בהתבסס על קושי אפקטיבי בגביית תוספת שכ"ד לכל קומה בפרויקט המיועד להשכרה ארוכת טווח ובנוסף, בהתאם לתנאי המכרז, 25% מהדירות הן דירות זכאים להם נקבע מחיר שכירות קבוע שאין לשנותו ותוספת קומות איננה מאפשרת לגבות תוספות כלשהן ולא משנה הקומה בה מצויה הדירה.
- הקלה לתוספת קומות בהתאם לתב"ע פוגעת באפשרות ניוד השטחים העיקריים מתחת למפלס הכניסה אל מעל למפלס הכניסה ועל כן ככל ותחושב השבחה בגין ניוד השטח העיקרי יש לקזז את היטל ההשבחה בגין ניוד זה מההשבחה בגין ההקלה לתוספת הקומות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- תחשיב בגין הקלה לתוספת קומות

קומה	עיקרי	מקדם השבחה לתוספת קומות	סה"כ
קומה 8- בנין 1	259.85	0.04	10.394
קומה 9- בנין 1	141.9	0.05	7.095
קומה 8 -בנין 2	259.85	0.04	10.394
קומה 9- בנין 2	141.9	0.05	7.095
סה"כ מ"ר מבונה אקו'			**34.978**
שווי מ"ר מבונה			**2,000**
סה"כ השבחה			**69,956**

הערה: שטח המרפסות מגולם בשווי מ״ר מבונה.

➢ הקלות בקו בניין:

לא חלוקים עם שומת המשיבה כי שטח החריגה עומד על 30.64 מ״ר וכי מקדם השיפור התכנוני עומד על 10%.

תחשיב בגין הקלה לתוספת קומות

שטח חורג מקו הבניין	3.83
מס' קומות	8
סה״כ שטח בחריגה	30.64
מקדם אקו' לחריגה	10%
סה״כ שטח אקו' חורג	**3.064**
שווי מ״ר מבונה	**2,000 ₪**
סה״כ השבחה	**6,128 ₪**

סה״כ השבחה	**76,084 ₪**
סה״כ היטל השבחה	**38,042 ₪**

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. <u>התייחסות המשיבה לשומת המבקשת</u>:

➢ <u>הקלה לניוד זכויות</u>:

- בשומת המבקשת נטען כי לאור טופוגרפית המגרש המשופעת, ניתן היה במצב הקודם טרם פרסום ההקלה לניוד זכויות, לנצל שטחי בנייה עיקריים בקומת המרתף כדירות מגורים רגילות ולא כדירות מגורים נחותות הממוקמות במרתף. טענה זו מתבססת על מכתבה של גב' מירי הדס-אדריכלית הפרויקט, בה נטען כי המפלס מתחת למפלס הקרקע הינו מפלס עילי בעל אוורור ותאורה טבעית ואינו נמצא מתחת למפלס הקרקע הפיזי.
- לטענה זו לא הובאה אסמכתא ו/או הפניה להוראות התכנית ואני סבור כי היא שגויה. לטעמי מאחר וגובה ה- 0.00 נקבע בהתאם למפלס הרחוב וקומת הקרקע הראשונה למגורים היא הקובעת את מפלס ה-0.00 בהכרח נדרש כי מפלס הדירות בקומת המרתף יהיה מתחת למפלס הקרקע שכן האין מגבלה כלשהיא לגובה קומת ה-0.00 ממפלס הרחוב? האם ניתן "להרים" את מפלס ה -0.00 כך שקומות המרתף יהיו מעל מפלס הרחוב? כך שהבינוי המתקבל בהתאם לטענה זו היא שכל הקומות הינן קומות עיליות ולכן כמובן שאין לקבל טענה לא הגיונית ולא מוכחת זו.
- עוד נטען, כי לא הייתה מניעה לבנות את כל שטחי הפרויקט לרבות ניוד ה- 620 מ"ר במסגרת 7 הקומות המותרות ,אך שמאי המבקשת לא ציין כי במכתבה של האדריכלית נרשם במפורש כי תכנון שכזה היה מוביל לקומות טיפוסיות בנות 5 או 6 דירות בקומה- במקום הבינוי המבוקש בו 4 דירות בקומה ולכן אף ברור מדוע התבקשה ההקלה לקומות מאחר והפגיעה בכיווני האוויר ועומס הדירות בכל קומה בבינוי ובו 6 דירות בקומה- משמעותית, וגורמת לירידת ערך כלל הדירות בפרויקט.
- מאחר והתבקשה גם הקלה לתוספת קומות- לא ניתן להעביר שטח עיקרי מעל ומתחת למפלס ה- 0.00 ולכן אף נדרשה ופורסמה הקלה לניוד זכויות. ככל והמבקשת טוענת כנגד הצורך בפרסום הקלה- היה עליה להגיש ערר על החלטת הוועדה המקומית לוועדת הערר לרישוי ולא לטעון כיום כנגד הצורך בפרסום ההקלה בפני טריבונל שיפוטי זה, שעל אף שקיימת לו המומחיות לברר עניין זה, נכון לטעמי שטענות לעניין עצם הצורך בפרסום ההקלה לניוד זכויות יתבררו בפני הערכאות המתאימות לכך.
- בנוסף, נטען כי יש לקזז את רכיב ניוד הזכויות מההשבחה מאחר והגורם לחיוב הוא תוספת הקומות, אך כאמור לעיל אני סבור כי המדובר על שתי הקלות שונות ונפרדות שאינן תלויות האחת בשנייה אלא מוסיפות אחת על השנייה, וככל והייתה מבוקשת רק הקלה לתוספת הקומות התחשיב היה נערך באותו דרך חישוב כפי שבוצע בחוות דעתי, ולכן עבור שטחי הבנייה המנוידים יש לחייב בנפרד מאחר ושטחים אלו הושבחו לגופם עקב השינוי במיקומם מקומות המרתף לקומות העליונות.

יצוין כי שמאי המבקשת לא טען לגבי מקדם ההשבחה שנקבע (שהינו מינימלי) ואבקש מכבוד השמאי המכריע לבחון האם נכון ליתן מקדם בשיעור גבוה יותר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- המבקשת זכתה בפרויקט נוסף של שכירות ארוכת טווח במגרש 203 הסמוך ובו הוצאה לאחרונה היתר בנייה מס' 20230822 להקמת 3 בנייני מגורים- סה"כ 104 יח"ד, הכולל הקלה לתוספת קומה אחת בלבד (ללא הקלות נוספות). שומת הוועדה המקומית שהוצאה שם נערכה בהתבסס על אותם העקרונות בדיוק כפי שערכתי בחוות דעתי במגרש הנדון - דרך החישוב, מקדם התאמה לשכירות 0.8 ושווי מ"ר מבונה ע"ס 7,300 ₪ (המועד הקובע מיום 27.5.24). סה"כ נקבע היטל השבחה בסך כ- 170,000 ₪.

➢ <u>הקלה לניוד זכויות</u>:

- שמאי המבקשת נפל לכלל טעות עת ספר גם את הקומה שמתחת למפלס הקומות כחלק ממנין הקומות העיליות.

מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הוא -7 כלומר קומת קרקע + 6 קומות ולכן, מאחר ובמצב החדש התבקשו 9 קומות מעל קומת הקרקע, יש לחייב על 3 קומות הקומה השביעית, השמינית והתשיעית.

- לעניין מקדם ההשבחה- בחוות דעתי הבאתי בחשבון תוספת לכל קומה החל מהקומה הרביעית בשיעור 1.5% ובשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם בשיעור 1%, אשר נקבע, בין היתר, מאחר וקיים קושי בגביית תוספת שכ"ד בפרויקט להשכרה ארוכת טווח וגם מאחר ו- 25% מהדירות הן דירות זכאים להם נקבע מחיר שכירות קבוע ולא משנה הקומה בה מצויה הדירה.
- אין הבדל ואין קושי מיוחד בגביית שכר דירה בפרויקט הנדון לעומת פרויקטים אחרים ואפשרות גביית שכר דירה דיפרנציאלי בהתאם למיקום הדירה בקומות נתון לשיקול דעת החברה ובוודאי ששכר הדירה בקומה התשיעית והאחרונה גבוה יותר משכר הדירה בקומות התחתונות וכפי שבשוק החופשי קיימת תרומה למיקום הדירה בקומה גבוה כך גם בפרויקט להשכרה.

יתרה מכך ובמיוחד מאחר ו- 25% מהדירות הן לזכאים -סביר שהחברה, וכמקובל בפרויקטים מעין אלו, ימקמו את דירות הזכאים דווקא בקומות התחתונות ואת הדירות היוקרתיות ישכירו בשוק החופשי ימקמו בקומות העליונות.

- באותה שיטת החישוב שיש לחשב את תרומת הקומות הגבוהות לשווי השטחים הבנויים יש לחשב את תרומת המרפסות, ואפילו על דרך הקל וחומר מאחר ועיקר התרומה של תוספת הקומות היא דווקא בשטחי המרפסות שמושפעות אף יותר מתרומת תוספת הגובה לשטחי הדירה עצמה, לאור האוורור והנוף העדיף בקומות הגבוהות ומאחר ובבינוי של 6 דירות בקומה בהכרח המרפסות קרובות יותר האחת לשנייה ובכך נפגעת תחושת הפרטיות.

בנוסף, תוספת הקומות אפשרה בינוי מיטבי, הן ביחס למספר יחידות הדיור בקומה כמצוין לעיל (4 דירות בקומה במקום 6 דירות במצב הקודם), והן ביחס להיקף שטחי המרפסות הנרחבות, במיוחד בקומות השמינית והתשיעית, שאילולי ההקלה לתוספת הקומות לא היה ניתן לתכנן מרפסות רחבות היקף כפי שהתבקש בפועל.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ <u>מקדם הפחתה עבור פרויקט דיור להשכרה</u>:

- בחינת הכדאיות צריכה להיפרס על מלוא שנות התקבולים הצפויים מהפרויקט, במיוחד בפרויקט של שכירות ארוכת טווח שבמהותו התקבולים נפרסים על פני שנים ארוכות ולכן יש לבחון את השפעת הריבית על פני שנים רבות ולא רק למועד אישור הבקשה בוועדה המקומית.
- הריבית במשק גבוהה יותר כיום אך כידוע שוק הנדל"ן קשיח והשפעת עליית הריבית אינה מיידית, ואינה גורמת לירידת מחיר בצורה כה משמעותית- גם בפרויקטים של השכרה ארוכת טווח.

לשם המחשה: ככל והריבית במשק תופחת לערכים שהיו לפני שנת 2023 (כפי שכל הסימנים מעידים לרבות הורדת הריבית בארה"ב) האם השפעת ירידת הריבית על מחירי פרויקטים דיור להשכרה תהיה גם בעלייה במחיר בשיעור של 30% כפי שנטען על ידי שמאי המבקשת? אני סבור שלא ושאין לשינוי בריבית משום השפעה כה דרמטית על שווי הפרויקט.

- על אף האמור בכתבות, בהתאם לאתר רמ"י קיימים מכרזים רבים של דיור להשכרה בהן זכו חברות קבלניות, גם בשנת 2025 ולכאורה בניגוד לנטען בכתבה שאין כדאיות כלכלית ולכן כתבות בעיתונים כלכליים לא תמיד משקפות את התנהלות השוק בפועל (ולעיתים נערכות מטעמים אינטרסנטיים כאלה ואחרים).

ככל והכתבות היו נכונות, יזמים לא היו ניגשים כלל לפרויקטים של דיור להשכרה, ועינינו הרואות שלא כך הדבר כפי שעולה ממכרזים רבים שנסגרו בשנת 2025, להלן דוגמאות בודדות: מכרז 347/2023 בראש לציון ל- 136 יח"ד שנסגר ביום 28.4.2025, מכרז 273/2024 בשדה דב ל- 390 יח"ד שנסגר ביום 23.3.2025, מכרז 282/2024 בשדה דב ל- 323 יח"ד שנסגר ביום 26.3.2025, מכרז 284/2024 בשדה דב ל- 424 יח"ד שנסגר ביום 19.3.2025 ועוד.

➢ <u>שווי מ"ר מבונה - חילוץ מדירות בנויות</u>

- לשיטת שמאי המבקשת מתקבל כי שווי דירת 4 חדרים סטנדרטית בסך של כ- 2,200,000 ₪.

אין מחירים כאלה לדירות 4 חדרים.

אבקש מכבוד השמאי המכריע לבחון את עסקאות ההשוואה הרבות הקיימות ולהיווכח כי שווי מ"ר מבונה גבוה אף יותר מהנקבע על ידי.

- בשומת המבקשת הובא בחשבון מע"מ בשיעור 18% (על אף שבמועד הקובע שיעור המע"מ הינו 17%, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 20% - כאשר מקובל להביא בחשבון בטווח של כ- 18% - 17% והובא בחשבון ניכוי עלויות בנייה בסך 10,000 ₪ שהינן גבוהות).

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:</u>

<u>שמאי המבקשת</u>

- לעניין תוספת הקומות: נטען כי לפי הוראות תב"ע 418-0528687 (מתחם E) קיימת גמישות בפרשנות מפלס 0.00, שכן לפי ההגדרה, מפלס קומת המגורים הראשונה יכול להיות במפלס הכניסה או מעליו ולכן ניתן שיתקיימו מפלסי מגורים גם מתחת למפלס הכניסה ואין בכך סתירה.
- לעניין המרפסות: על פי הגישה שהוצגה, יש לפעול באחת משתי דרכים: או לקזז משווי מ"ר המבונה את חלק המרפסות, כך ששווי המ"ר המבונה יהיה נמוך יותר, ואז להוסיף את שטחי המרפסות בנפרד. או שהתחשיב לשווי מ"ר כולל כבר את המרפסות ולכן אין להעמיס על המרפסות תשלום נוסף, שכן הדבר מוביל לכפל חיוב.
- לעניין תוספת בגין קומה: בהתחשב בתנאי המכרז ובאופי הפרויקט, מקדם של 1.5% נחשב לאגרסיבי, בעוד שמקדם של 1% הינו ראוי ומותאם יותר.
- לעניין הקלה לניוד זכויות: "תותר העברה של שטח עיקרי מעל או מתחת למפלס ה - 0.00 במקרה של התאמה טובה יותר למבנה הטופוגרפי, ובתנאי שגובה המבנה לא יעבור את הגובה בקומות המצוינות בטבלת הזכויות." מכאן נובעת מסקנה שאין מחלוקת כי קיימת הקלה עקב תוספת הקומות וכי אילולא תוספת הקומות, לא הייתה עולה דרישה לקבלת הקלה לניוד זכויות.
- בשומת המשיבה חושב שווי המבונה על בסיס גודל דירה ממוצע של 104 מ"ר וגובה קומה ממוצעת של 12.5 מ', זאת אף שבמסגרת התב"ע גודל הדירה הממוצעת הוא 109 מ"ר וגובה הקומה הממוצעת 4 מ'.

לשיטת שמאי המשיבה 8.5 קומות שוות ל-13.5% לשיטת שמאי המבקשת 8.5 קומות שוות ל-18.5% בהתחשב בגודל הדירה הממוצעת ועוד כמה אחוזים נוספים, ניתן להסיק כי הנתונים בשומת הוועדה מוטים כלפי מעלה במחיר המכירה.

- שמאי המשיבה הציג טווח זמנים למועד הקובע וערך תחזיות לגבי שערי הריבית בעתיד, בין אם גבוהים היסטורית או נמוכים היסטורית תפקידו של שמאי מקרקעין הוא לקבוע את המחיר במועד הקובע, ללא ספקולציות על העתיד.
- לעניין כדאיות כלכלית: כדאיות כלכלית קיימת רק במחירי קרקע נמוכים משמעותית מאלה שהיו נהוגים בשנים 2020-2022.

<u>שמאי המשיבה</u>

- מספר קומות: במצב קודם הינו 8 לעומת 10 במצב החדש - גם במצב החדש ניתן היה לבנות קומות מרתף לשימושי חניה בלבד.

ההקלה לתוספת קומות השביחה את כלל הפרויקט, לא רק במספר הקומות אלא גם בעצם הגדלת הצפיפות, דבר המשפיע על הפוטנציאל הכלכלי של המתחם כולו.

- עצם פעולת ניוד הזכויות הינה פעולה נפרדת ואינה חופפת להשבחה בגין תוספת הקומות. גם אם נטען במכתב האדריכלית כי במצב הקודם, נוכח טופוגרפית המגרש, קומת המרתף הייתה מאוררת.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- הכרה בקומת המרתף כקומה עילית נדרש בסיס תכנוני ברור ומחייב - יש לתמוך את הטענה באסמכתא מתוך תקנון התב"ע, תוכנית הבינוי או מסמך סטטוטורי אחר, ולא ניתן להסתפק בחוות דעת אדריכלית בלבד.
- ככל ששמאי המבקשת סבור כי לא היה צורך בפרסום הקלה לניוד, היה עליו לפעול בהליך ייעודי ולערער במסגרת הליכי הרישוי.
- לצורך חישוב בגין ניוד הזכויות, נלקח שיעור של 10% בלבד, אשר מהווה את הרף המינימלי האפשרי בנסיבות המקרה.

קיימות שומות מכריעות שבהן נקבעו שיעורים גבוהים יותר, במיוחד במקרים שבהם יש השפעה ניכרת למיקומו של כל מ"ר, וכאשר מועברים שטחים עיקריים במקרה זה כ־620 מ"ר לקומות הגבוהות בפרויקט.

- רוב השמאים המכריעים נוקטים בשיעור של 1.5% להוספת קומה, והוא נחשב לשיעור המינימלי המקובל.
- מקדם מרפסות 0.4 : שטח המרפסות מנותק מרכיב שטח המגורים העיקרי וזאת לאור העובדה כי גורם ההשפעה המשמעותי ביותר על תוספת הקומות הוא דווקא שטח המרפסות. בהקשר לבקשת ההקלה לתוספת הקומות, ההשפעה המרכזית הייתה ביחס למרפסות ויש להביא בחשבון בנפרד את שטח המגורים העיקרי שהושבח, ואת מקדם המרפסות, ללא קשר ישיר ביניהם.
- ריבית במועד הקובע: בפרויקטים שבמהותם מבוססים על תקבולים המתפרסים לאורך שנים, אין לבודד רק את תאריך אישור הבקשה בוועדה המקומית ולומר שנכון למועד הספציפי הזה, כשהריבית במשק גבוהה יחסית, הפרויקט הינו הפסדי לאורך כל חייו.
- הפניה לניתוח מחירי הזכייה בפרויקטים: התחום של מחיר לדיור להשכרה נמצא עדיין בחיתוליו, ולכן קשה לחזות את התוצאה הסופית של הפרויקטים לאחר תום מגבלת 20 שנות ההשכרה.

קיים מרכיב משמעותי של אי וודאות, במיוחד במרכזים, ולא ניתן לנתק את כל השיקולים שהיזם לוקח בעת הגשת מכרז.

עם זאת, בשנת 2025 השוק מדבר בעד עצמו: מתקיימים מכרזים, חברות יזמיות מציעות וזוכות בפרויקטים בתחום זה, מה שמעיד שעדיין מדובר באפיק כלכלי אטרקטיבי. מטרת הפרויקט היא שלשוכרים תהיה דירה במחיר נמוך, והמדינה חוסכת את הכסף שיכלה לקבל מהיזם, ומעבירה אותו לשוכרים.

לא במקרה שמאים מכריעים נמנעים מניתוח תוצאות המכרזים שכן קיימת הטבה שלא מגולמת במחיר הזכייה.

- עלויות בנייה: בוצע ניתוח של השטחים העיקריים בפרויקט, הכולל שטחי הפלדלת, ובהתבסס על מחירון דקל לשטחי בנייה עיליים, תת-קרקעיים ומרפסות, נוספה תוספת של עלויות עקיפות בשיעור של 25% על הצד הגבוה. עם זאת, במקרה הנדון ובהתחשב בטופוגרפית הקרקע כפי שנטען על ידי שמאי המבקשים, עלויות הבנייה נמוכות משמעותית.

מרבית החפירה נעשית בשל טופוגרפית הקרקע המאפשרת חצי חפירה בלבד. לפיכך, ייתכן וקיים מקום להוריד את עלות הבנייה מתחת לסכום שנקבע.

כמו כן, הודגש כי הקומה הממוצעת בחוות דעתו היא קומה 4.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודות המחלוקת	עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאי המבקשת
הקלה לניוד זכויות	הובא בחשבון שטח של 615.98 מ"ר עיקרי המנוייד מקומת המרתף לקומות עיליות במקדם **שיפור תכנון בשיעור 10%.**	**לא חלה השבחה** מכוח הקלה זאת לאור טופוגרפיית המגרש וכן בהתאם להוראות התכנית ניתן היה לנצל את הזכויות שנוידו גם מתחת למפלס 0.00 באופן המייצר דירות רגילות ולא דירות מרתף.
הקלה לתוספת קומות	הובא בחשבון **תוספת 3 קומות** תוך התייחסות לשטח מרפסות לפי **מקדם שיפור תכנון בשיעור 1.5%** לקומה זאת בהתאם לשווי ממוצע לקומה 4. לשיטתו, באותה שיטת החישוב שיש לחשב את תרומת הקומות הגבוהות לשווי השטחים הבנויים יש לחשב את תרומת המרפסות.	הובא בחשבון **תוספת 2 קומות** לפי **מקדם שיפור תכנון בשיעור 1%** לקומה בהתאם לקומה ממוצעת 4. לשיטת שמאי המבקש שטחי המרפסות מגולמות בשווי מ"ר מבונה.
מקדם התאמה לדיור להשכרה	0.8.	0.35.
שווי מ"ר מבונה שוק חופשי	7,500 ₪/למ"ר. זאת תוך חילוץ משווי בנוי ע"ס 23,878 ₪/למ"ר לפי מע"מ 17%, יזמות **18%** ועלויות בנייה למ"ר של 9,800 ₪.	5,500 ₪/למ"ר. זאת תוך חילוץ משווי בנוי ע"ס 21,932 ₪/למ"ר לפי מע"מ 18%, יזמות **20%** ועלויות בנייה למ"ר של 10,000 ₪.

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1. מיקום הנכס בגוש 5955, חלק מחלקות 82,83,101,102,164,176,183,186, מגרש 201 בתב"ע 418-0528687 ברח' אחיה השילוני 4-2, שכונת פסגות אפק - מתחם E, ראש העין.

14.2. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני" לפי רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.

14.4. פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכנית בלבד.
לצורך בירור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.
החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות על הנכס.

14.5. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו בסמוך למועד הקובע ושומות מכריעות מסביבת הנכס.

14.6. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. <u>דיון והכרעה</u>:

הצדדים אינם חלוקים על שטחי החריגה במסגרת הקלות בקווי בניין ועל מקדם שיפור תכנוני של 10%, אני מקבל את הסכמתם לעניין זה.

יחד עם זאת, נראה כי הצדדים חלוקים בנושאים שלהלן.

15.1. <u>הקלה לניוד זכויות</u>

בשומת המבקשת נטען כי לאור טופוגרפית המגרש המשופעת, ניתן היה במצב הקודם טרם פרסום ההקלה לניוד זכויות, לנצל שטחי בנייה עיקריים בקומת המרתף כדירות מגורים רגילות ולא כדירות מגורים נחותות הממוקמות במרתף.

טענה זו מתבססת על מכתבה של גב' מירי הדס - אדריכלית הפרויקט בה נטען כי המפלס מתחת למפלס הקרקע הינו מפלס עילי בעל אוורור ותאורה טבעית ואינו נמצא מתחת למפלס הקרקע הפיזי.

לאור האמור, המסקנה המתבקשת הינה כי הקלה זו עומדת בפני עצמה ואין לחייב בגינה שכן הניוד עצמו מותר בהתאם לסעיף 5(ה')(2) ותוספת הקומות מחויבת בהיטל השבחה כהקלה נפרדת.

שמאי המשיבה, מנגד, הביא בחשבון שטח של 615.98 מ"ר עיקרי המנויד מקומת המרתף עיליות במקדם שיפור תכנון בשיעור של 10%.

לטענתו, מאחר וגובה ה-0.00 נקבע בהתאם למפלס הרחוב וקומת הקרקע הראשונה למגורים היא הקובעת את מפלס ה-0.00, בהכרח נדרש כי מפלס הדירות בקומת המרתף יהיה מתחת למפלס הקרקע.

<u>החלטה</u>

תכנית 418-0528687 קבעה כי שטחי הבנייה העיקריים מעל הכניסה הקובעת הינו שטח עיקרי 5,976 מ"ר ושטח שירות 2,374 מ"ר.

מתחת לכניסה קובעת שטח עיקרי 620 מ"ר ושטח שירות 718 מ"ר, סה"כ שטחי הבנייה 9,688 מ"ר.

בהוראות סעיף 5 ה' 2 לתכנית נקבע:

> *"יתותר העברה של שטח עיקרי מעל ומתחת למפלס 0.00, במקרה של התאמה טובה יותר למבנה הטופוגרפי ובתנאי שגובה המבנה לא יעבור את הגובה בקומות המצוין בטבלת הזכויות".*

מבחינת אפשרויות מימוש הזכויות, בהתחשב בזכויות הבנייה המוקנות לנכס במצב הקודם, עולה כי העברת שטח מקומות על קרקעיות לקומת המרתף מתאפשרת תחת התנאים שנקבעו בהוראות התכנית.

במסגרת המימוש הנדון התבקשה, בין היתר, הקלה לניוד כ- 620 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת בשני הבניינים.

גדר המחלוקת נעה סביב חוקיות ניוד השטחים משטח מפלס קומת הקרקע לקומת המרתף, סוגיה המצריכה פרשנות של תכנית 418-0528687.

סעיף 5 ה' 2 המפורט לעיל מתנה את ניוד זכויות הבנייה בגובה המבנה, אשר לא יעבור את הגובה בקומות.

לא ניתן להעביר שטח עיקרי מעל ומתחת למפלס 0.00 ולכן אף נדרשה ופורסמה הקלה לניוד זכויות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לפיכך, האבחנה אותה מנסה שמאי המבקשת לעשות בין שטחי הבנייה העיליים, לשטחי הבנייה התת קרקעיים הינה מלאכותית ואינה עולה מהוראות התכנית התקפה ולפיכך דין הטענה להידחות.

את טענתו לעניין טופוגרפית המגרש המשופעת, כי ניתן היה במצב הקודם טרם פרסום ההקלה, לנצל את שטחי הבנייה עיקריים בקומת המרתף כדירת מגורים רגילה ולא כדירות מגורים נחותות הממוקמות במרתף, משתית שמאי המבקשת על מכתבה של האדריכלית בפרויקט לפיה המפלס מתחת למפלס הקרקע הינו עילי בעל אוורור ותאורה טבעית ואינו נמצא מתחת למפלס הקרקע הפיסי.

מקובלת עליי בעניין זה טענתו של שמאי המשיבה, לפיה מאחר וגובה ה-0.00 נקבע בהתאם למפלס הרחוב וקומת הקרקע הראשונה למגורים היא הקובעת את מפלס ה- 0.00, בהכרח נדרש כי מפלס הדירות בקומת המרתף יהיה מתחת למפלס הקרקע.

לטענת שמאי המבקשת אין בתכנית מגבלה כלשהי לגובה קומת 0.00 ממפלס הרחוב, כך שהבינוי המתקבל הינו שכלל הקומות הינן עיליות - איני מסכים עם פרשנות זו.

המינוח "מרתף" מופיע מספר פעמים בתקנות התכנון והבנייה:

המופע העדכני ביותר מצוי בתקנות תכנון ובנייה, (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002, שם נדון המונח באספקלריית מספר הקומות האפשרי אשר אינו מגיע כדי סטייה ניכרת.

הרציונל באותה תקנה מבוסס על הגדרה מקלה למונח מרתף שכן אינו משמש קומה במניין קומות הבסיס קודם לקבלת הקלה ובכך אינו תורם לקבלתה; אך מאידך גיסא, ניתן להוסיפו בנוסף לאותן קומות מותרות, במגדלים רבי קומות כמפורט בתקנה.

הגדרת המונח מפלס 0.00 בתכנית 418-0528687 הינו כדלקמן:

> *"מוגדר כמפלס קומת המגורים הראשונה בגובה הכניסה או מעליה. יותר שינוי במפלס ה- 0.00 מפלס המוצע בתכנית הבינוי, באם הדבר נדרש לצורך התאמה טובה יותר של הבינוי למפלס הרחוב, לשיקול הוועדה המקומית".*

רוצה לומר, כי אני מחזיק בעמדה לפיה מרתף נכנס בגדר מרתף, מקום בו הוא ממוקם ברובו מתחת לפני הקרקע ביחס למפלס הכניסה הקובעת.

במקרה הנדון, אין חולק בין הצדדים שיפוע הקרקע עולה מכיוון הרחוב ולפיכך הקומות התחתונות אינן יכולות "להנות" מאור ואוורור, כפי שטען שמאי המבקשת.

כך עולה שהשימוש המיטבי מבחינת מימוש הזכויות במצב הקודם, הינה מעל מפלס הקרקע, יוצא איפה, כי אלמלא ההקלה המבוקשת, לא "יכלה" המבקשת למקסם בצורה המיטבית את הבינוי למפלס הרחוב.

יתרה מכך, אם נלך בגישת שמאי המבקשת, לא נוכל להימנע מקביעה לפיה שטחי המרתף העיקריים הינם שווה ערך לשטחים עיקריים, טענה שדינה להידחות על הסף.

לאור האמור לעיל, אני מאמץ את טענת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון של 619.98 מ"ר עיקרי המנויד מקומת המרתף לקומות העיליות, שכן ככל שאין אפשרות לממש את הזכות לניוד שטח העילי לקומת המרתף תוך קיומם של תנאים כמפורט לעיל, הרי שלא ניתן לייחס לנכס הנדון זכות לניוד כחלק מזכויות המוקנות עפ"י תב"ע במצב הקודם. לגבי מקדם שיפור התכנון, סבורני כי מקדם שיפור התכנון של 10% בו נקט שמאי המשיבה, מהווה מקדם ראוי וזאת בדומה על החלטותיי הקודמות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15.2. <u>הקלה לתוספת קומות</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון היטל השבחה עבור תוספת הקומות רק ביחס לקומה השמינית ולקומה התשיעית.

לגישתו, מאחר ובמצב הקודם הותרה בניית 8 קומות (7 קומות מעל למפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה), וכעת מבוקש סה"כ 10 קומות למגורים - יש לחייב רק על 2 קומות, וזאת במקדם שיפור תכנון 1%.

כמו כן, לשיטתו, שטחי המרפסות מגולמות בשווי מ"ר מבונה ולפיכך אין להביא בחשבון תרומת ההקלה לתוספת הקומות ביחס לשטחי המרפסות.

שמאי המשיבה מנגד, סבור כי לפי הוראות התכנית מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת הוא 7 כלומר קומת קרקע + 6 קומות ולכן, מאחר ובמצב החדש התבקשו 9 קומות מעל קומת הקרקע, יש לחייב על 3 קומות- הקומה השביעית, השמינית והתשיעית, זאת במקדם 1.5%.

לעניין הטענה כי שטח המרפסות מגולם בשווי מ"ר מבונה ולכן אין להביא בחשבון תרומת ההקלה לתוספת קומות ביחס לשטחי המרפסות, משיב כי באותה שיטת החישוב שיש לחשב את תרומת הקומות הגבוהות לשווי השטחים הבנויים יש לחשב את תרומת המרפסות.

<u>החלטה</u>

בהתאם לטבלת השטחים בתכנית 418-0528687, הותרה בניית 7 קומות מעל למפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה.

קרי, הוראות התכנית קובעות באופן מפורש כי מספר הקומות מעל הקומה הקובעת הינו קרקע + 6 קומות, ובסה"כ 7 קומות.

ע"פ הבקשה להיתר, מבוקשות במצב החדש 9 קומות מעל קומת קרקע ולפיכך, המסקנה המתבקשת הינה כי יש לחייב בעבור 3 קומות : קומה שביעית, קומה שמינית ועבור הקומה התשיעית.

באומדן גובה ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה לתוספת קומות, אני סבור כי יש להביא בחשבון את השטח העיקרי המבוקש.

המשמעות של אישור הקלה לתוספת קומות היא שיפור תכנוני שמוביל לעלייה בערך המקרקעין, אשר בא לידי ביטוי בכיווני אוויר אופטימליים בדירות, בהקטנת הצפיפות בקומות הקיימות, במרווחים גדולים בין המבנים, וכן ביוקרתיות הדירות המצויות בקומות גבוהות יותר.

נמצא אם כן, כי הקלה לתוספת קומות משפרת לא רק את שטחי הבנייה שייבנו בקומות החדשות אלא משפרת את התכנון בכל שטחי הבנייה בבניין, כאשר נוצר שטח קטן יותר בכל קומה, המעלה את איכות המגורים, ולכן ניתן לומר שנוצרת השבחה במגרש כולו.

לגבי מקדם ההשבחה בגין תוספת קומה, אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה כי יש לבחון את קיום השוני בביקוש בין הקומות לפי ניתוח נתוני השוואה רלוונטיים המשקפים את מאפייני הנכס נשוא ההחלטה.

בבחינתי את נתוני ההשוואה, נראה כי הפער בין הקומות הינו של כ- 1.5% לכל קומה, זאת בהתאם לעמדת שמאי המשיבה.

לאור האמור, הרי שקיימת שונות בשווי והשפעה בין קומות שונות ולפיכך מצאתי לנכון כי מקדם קומה בשיעור 1.5%, סביר במקרה כאן.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15.3. <u>מקדם התאמה לדיור להשכרה לטווח ארוך</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם התאמה של **0.8** בגין הדירות להשכרה ארוכת טווח.
את המקדם כאמור קבע בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.
שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם התאמה של **0.35** בגין הדירות להשכרה ארוכת טווח, וזאת בהתאם לנתוני מכרזים.

<u>החלטה</u>

בחודש מאי 2019 פורסם פרק כ"ח לקווים המנחים: "סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח".
כוחם של קווים מנחים אלו יפה גם למועד הקובע לתכנית, כשנה וחצי לאחר פרסומם.
על פי הקווים המנחים, מיזמים להשכרה ארוכת טווח בישראל הינם נכסים מניבים.
הקווים המנחים להלן מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום האכלוס.

עפ"י הקווים המנחים, הגישות לעריכת תחשיבי שומה למיזמים לדיור להשכרה, מתייחסות לתחשיבי שומה לשווי קרקע ולמתחמי דיור להשכרה בנויים.
במקרה זה מדובר בקרקע ולא במתחם בנוי ועל כן לא נשתמש במקרה זה בגישת היוון ההכנסות.
ככל שייבנו יותר מתחמי דיור להשכרה ויאספו נתוני השוואה איכותיים הגישה הראויה והמובילה להערכת שווי הקרקע תהיה גישת השוואה, בעוד גישת העלות תשמש כביקורת.
בעת שימוש בגישת ההשוואה לקרקעות בייעוד להשכרה ארוכת טווח, יש לבצע התאמות למאפיינים המיוחדים של הנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

ההשפעה של פרויקט דיור להשכרה על מחירי הדירות הינה הפחתה מסוימת בשווי השוק של הדירות, זאת בשל מגבלת הסחירות למשך 25 שנה אל מול היתרונות של הפרויקט - דמ"ש לפי השוק החופשי, כלומר היעדר פיקוח, רמת גמר בנייה לא גבוהה שכן מדובר בדירות להשכרה, מעט מקומות חניה בשל היותן דירות קטנות, והטבות מס כאמור לעיל.
בית המשפט קבע בפס"ד חלמיש[3] כי יש לראות במגבלה הקובעת השכרת דירות בשכירות ארוכת טווח כחובה פנימית הנובעת ממגבלות התכנון ומכאן שיש להביאה בחשבון בקביעת שווי המקרקעין לצרכי קביעת היטל השבחה.

[3] עמ"נ (ת"א) 7270-05-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו נ' חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות בע"מ.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן החלטות שמאים מכריעים לעניין מקדם הפחתה לדירות להשכרה, כפי שהובא בשומת המשיבה:

שמאי מכריע	גוש /חלקה	מקדם התאמה
בועז קוט	3929/210	0.8
עומר סרחאן	6977/221	0.8
אלי כהן	6110/236	0.8
עומר סרחאן	7052/56	0.8
רינת וייס רביב	6487/93	0.85
דורית פריאל	6110/236	0.784
אורית גלן	6110/221	0.8
שושי שרביט שפירא	6110/226	0.784
אוולין דוודזון שמאמה	3939/581	0.7
גיא צדיק	7124/154	0.8

אני סבור כי לאור העובדה כי בנכס הנדון אין מגבלות השכרה מבחינת זהות השוכרים ודמי השכירות שישולמו, אלא רק הגבלה על שכירות לתקופה של 20 שנים, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בין שווי דירות בשוק החופשי לבין שווי דירות להשכרה.

חיזוק לעמדתי מופיע כאמור בתנאי המכרז בסעיף 3.4.4. -3.4.3:

"בתקופת ההשכרה (תקופה של 20 שנה לאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר למתחם כולו, וכמפורט בהסכם העיקרי), יהיה היזם מחויב להשכיר את הדירות להשכרה לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי, והכל בהתאם להוראות ההסכם העיקרי..25% מהדירות להשכרה במתחם (אשר תחולקנה באופן שווה בקירוב בין הבניינים) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מופחת... כפי שנקבעו בפרק משנה 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו "מכרז דיור להשכרה", וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, תקופה שלא תפחת מ-5 שנים עם תקופת אופציה של השוכר לארכה של 5 שנים, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר".

הפחתה זו מביאה בחשבון את העובדה כי בתום 20 השנים בהן הנכס יושכר, הדירות יוכלו להיות משווקות בשוק החופשי, כפי שקבע שמאי המשיבה.

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15.4. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך **7,500** ₪, זאת בהתאם לניתוח עסקאות השוואה שאותרו בסביבה הקרובה, זאת תוך חילוץ לפי מע"מ 17% ושיעור יזמות של 18%.
שמאי המבקשת קבע שווי מ"ר מבונה בסך **5,500** ₪, זאת בהתאם לניתוח מכרזי רמ"י בהתאמה לזמן, ובהתאם לניתוח עסקאות השוואה שאותרו בסביבת הנכס, זאת תוך חילוץ לפי מע"מ 17% ושיעור יזמות של 18%.

<u>החלטה</u>

סעיף 5.3 בפרק כ"ח לקווים המנחים בדבר גישה שמאית מומלצת להערכת **שווי קרקע** לנכס מגורים להשכרה מגדיר, כדלקמן:

"הגישה השמאית המובילה (בעלת תוקף גבוה) לשומת זכויות לקרקע לנכס מניב הינה גישת ההשוואה. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות (בעלת תוקף בינוני/נמוך) - חילוץ משווי בנוי שחושב כאמור פרק 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 לקרקעות בייעוד להשכרה ארוכת טווח, יש לבצע התאמות למאפיינים המיוחדים של הנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה".

בהתאם למאפייני הנכס לרבות המועד הקובע ומיקומו מצאתי לנכון לקבוע את ערכי השווי בהתאם לנתוני ההשוואה **בשוק החופשי** לדירות בנויות ולמחירי קרקע, כאשר בבחינת ההשבחה יובא בחשבון מקדם הפחתה בגין הדיור להשכרה כמפורט מעלה.

לעניין אופן חישוב ההשבחה יש לבצע הבחנה בערכי השווי בין המגרשים שבנדון, זאת לאור השונות שבייעודי המגורים.
קרי, בייעודי המגורים השונים יש התייחסות שונה למספר הקומות המותר המגורים כאשר סבורני כי יש בנתון זה בכדי להשפיע על שווי המקרקעין.

מאחר ומגרשים 201-206 מהווים בייעוד **מגורים ב'** בו קומה **ממוצעת** היא קומה **4** - השווי <u>הבסיסי</u> יתבסס על נתוני השוואה המגלמים את השווי בקומה הרביעית.

לאור הנתונים כפי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, תוך התייחסות למועד הקובע, שווי מ"ר מבונה למועד קובע הינו 7,500 ₪.
יש להביא בחשבון עלות התאמה לפרויקט דיור להשכרה בשיעור של 20%, בשקלול הנתונים דלעיל מתקבל שווי מ"ר מבונה בממוצע לקומה <u>הרביעית</u> בסך 6,000 ₪, כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

סיכום החלטות הח"מ:

נקודות המחלוקת	עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאי המבקשת	החלטת הח"מ
הקלה לניוד זכויות	הובא בחשבון שטח של 615.98 מ"ר עיקרי המנוייד מקומת המרתף לקומות עיליות במקדם **שיפור תכנון בשיעור 10%.**	**לא חלה השבחה** מכוח הקלה זאת לאור טופוגרפיית המגרש וכן בהתאם להוראות התכנית ניתן היה לנצל את הזכויות שנוידו גם מתחת למפלס 0.00 באופן המייצר דירות רגילות ולא דירות מרתף.	אני מקבל את טענת שמאי המשיבה.
הקלה לתוספת קומות	הובא בחשבון **תוספת 3 קומות** תוך התייחסות לשטח מרפסות לפי **מקדם שיפור תכנון בשיעור 1.5%** לקומה זאת בהתאם לשווי ממוצע לקומה 4. לשיטתו, באותה שיטת החישוב שיש לחשב את תרומת הקומות הגבוהות לשווי השטחים הבנויים יש לחשב את תרומת המרפסות.	הובא בחשבון **תוספת 2 קומות** לפי **מקדם שיפור תכנון בשיעור 1%** לקומה בהתאם לקומה ממוצעת 4. לשיטת שמאי המבקש שטחי המרפסות מגולמות בשווי מ"ר מבונה.	אני מקבל חלקית את טענת שמאי המשיבה.
מקדם התאמה לדיור להשכרה	0.8.	0.35.	אני מקבל את טענת שמאי המשיבה.
שווי מ"ר מבונה שוק חופשי	7,500 ₪/למ"ר. זאת תוך חילוץ משווי בנוי ע"ס 23,878 ₪/למ"ר לפי מע"מ 17%, יזמות **18%** ועלויות בנייה למ"ר של 9,800 ₪.	5,500 ₪/למ"ר. זאת תוך חילוץ משווי בנוי ע"ס 21,932 ₪/למ"ר לפי מע"מ 18%, יזמות **20%** ועלויות בנייה למ"ר של 10,000 ₪.	אני מקבל את טענת שמאי המשיבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

השבחה עבור הקלה בקו בניין

שטח חורג מקו הבניין	3.83
מספר קומות בהן חריגה	8
סה"כ שטח בחריגה	30.64
מקדם אקווי' לחריגה (שיפור תכנון)	10%
סה"כ שטח אקווי' לחיוב	3.06
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,500
בהתאמה לדיור להשכרה לפי 80%	₪ 6,000
השבחה בש"ח	**₪ 18,384**

השבחה עבור הקלה לניוד

שטח עילי מותר עפ"י התב"ע	5976
שטח עיקרי מבוקש	6591.58
סה"כ שטח מניוד בהקלה	615.58
מקדם אקווי לחריגה (שיפור תכנון)	10%
סה"כ שטח אקווי' לחיוב	61.558
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,500
בהתאמה לדיור להשכרה לפי 80%	₪ 6,000
השבחה בש"ח	**₪ 369,348**

השבחה עבור הקלה לתוספת קומות

בניין 1	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם קומה**	**סה"כ**
שטח עיקרי מבוקש קומה 7	369.59	1	0.045	16.63
שטח עיקרי מבוקש קומה 8	259.85	1	0.06	15.59
שטח עיקרי מבוקש קומה 9	141.9	1	0.075	10.64
סה"כ שטח אקווי' בניין 1				**42.87**
בניין 2	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם קומה**	**סה"כ**
שטח עיקרי מבוקש קומה 7	369.59	1	0.045	16.63
שטח עיקרי מבוקש קומה 8	259.85	1	0.06	15.59
שטח עיקרי מבוקש קומה 9	141.9	1	0.075	10.64
סה"כ שטח אקווי' בניין 2				**42.87**
סה"כ שטח אקווי' בשתי הבניינים				85.73
שווי מ"ר מבונה קווי' בשוק חופשי				₪ 7,500
שווי מ"ר מבונה אקווי' בהתאמה לדיור להשכרה (80%)				₪ 6,000
השבחה בש"ח				**₪ 514,381**

סיכום

סה"כ השבחה בש"ח	**₪ 902,113**
היטל השבחה בש"ח	**₪ 451,056**

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, מגרש מס' 201, לפי תב"ע 418-0528687, בגין מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות כדלקמן:

מהות השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	09/09/2024	₪ 902,113	₪ 451,056

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד מחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

בכבוד רב,
חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד
"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב

חיים מסילתי שמאי מקרקעין ורישוי רשיון מס' 845

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com