ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

7 מרץ 2024
מספר מינוי 2221-2023
מספרנו 111

לכבוד
המבקשת:
חב' נתניה על הים
באמצעות השמאי רפאל קונפורטי
דוא"ל:koni@krs-realestate.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה
באמצעות השמאי אפרים שמואל מרגלית
דוא"ל: efraim@efmargalit.co.il

א.נ.,

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>חלקה 191 (חלק) בגוש 9137</u>

<u>מגרש 201 בתוכנית נת/542/א/23</u>

<u>רח' אוסקר שינדלר פינת רח' אירנה סנדלר, נתניה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין להשבחה בשווי הנכס שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת בגין אישור תוכנית בנין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

אומדן ההשבחה נערך עקב בקשה למידע מוקדם (פרה-רולינג).

2. <u>מועדים</u>

- המועד הקובע: 23.6.2023 – מועד תחילת תוכנית נת/542/א/23[1].
- מועד הסיור בנכס - סיור בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם נערך ע"י הח"מ, ביום 15.12.2023.
- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך ביום 10.1.2024 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

[1] בהתאם לשומות הצדדים המועד הקובע הנו 21.6.2023, בחלוף 15 יום ממועד פרסום תוכנית נת/542/א/23 לאישור ברשומות (התוכנית פורסמה לאישור ברשומות בתאריך 6.6.2023 מס' י.פ 11398). בהתאם לאתר מנהל התכנון, התוכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 8.6.2023, ועל כן המועד הקובע הנו בחלוף 15 יום ממועד זה, המהווה ההודעה האחרונה על פרסום התוכנית לאישור.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים שעמדו פני לרבות אלה שהועברו ע"י הצדדים ואלה שאותרו ע"י הח"מ והמפורסמים במרשתת:

- שומת המשיבה מיום 01.08.2023.
- שומת המבקשת מיום 16.10.2023.
- תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת, מיום 31.12.2023.
- פרוטוקול הדיון בתיק הנדון מיום 10.1.2024.
- הערות שמאי המשיבה מיום 24.1.2024 לפרוטוקול הדיון.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 17.10.2023 הנוגע לחלקה 191 בגוש 9137.
- חוזה מיום 24.2.2019, לרכישת הזכויות בנכס הנדון על ידי המבקשת.
- דיווח לבורסה מיום 13.11.2022, מאת חברת אזורים על התקשרותה של חברת בת בעסקה למכר מחצית מהזכויות בחלקה 12 בגוש 9043 (הועבר על ידי שמאי המבקשת).
- שומת השבחה לנכס הנדון מיום 23.2.2017, אשר נערכה על ידי השמאי מטעם המשיבה, מר יובל דנוס ז"ל, עקב אישור תוכנית נת/542/א/9 (הועבר על ידי שמאי המשיבה).
- תצהיר מיום 4.1.2024, מאת המבקשת, באמצעות מורשי החתימה מטעמה, בנוגע לתיווך בנכס הנדון.
- כתבות מהמרשתת בנושא דיור מוגן: כתבה מיום 1.1.2023 מאת יאסר ואקד באתר "גלובס"[2] (הוגש על ידי שמאי המשיבה); כתבה מיום 10.1.2024 מאת שלי אפלברג באתר "Bizportal" (הוגש על ידי שמאי המשיבה) וכתבה מיום 12.1.2023 מאת אמיר פרגר באתר "כלכליסט".
- מדיניות תקן חניה – נתניה, גרסת מדיניות: 3, אושרה בוועדה מיום 6.12.21 בוועדה מס' 45.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- פרוטוקול ופסק דין בעת"מ 8431-04-22 ברנט ואח' נ' וועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח' (הועבר על ידי שמאי המשיבה).
- פסיקה והחלטות ועדות הערר וכן החלטות שמאים מכריעים המפורסמים במרשתת.

[2] יוער כי שמאי המשיבה אזכר את הכתבה מתוך אתר "כלכליסט", חיפוש במרשתת העלה כי הכתבה הנה מתוך אתר "גלובס".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

4. פרטי הנכס

גוש:	9137
חלקה:	191
שטח רשום:	5,185 מ"ר
מגרש:	201 מתוכנית נת/542/א/23
שטח מגרש:	3,585 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש בלתי מבונה לשימוש מעורב של מסחר, משרדים לשירות הציבור, שימושים ציבוריים ודיור מיוחד
כתובת:	רח' אוסקר שינדלר פינת רח' אירנה סנדלר, נתניה

5. מיקום הנכס ותיאור הסביבה

הסביבה הינה שכונת "כוכב הים", שכונה בפיתוח במערב העיר נתניה. השכונה תחומה בשכונת "נוף הטיילת" – מצפון וממערב; בשטחים בלתי מבונים - ממזרח; ובשכונת "גלי הים" – מדרום.

הסביבה מאופיינת בעיקרה בשטחים בלתי מבונים המצויים בשלבי פיתוח ראשוניים.

הנכס הנדון ממוקם בפינת הרחובות רח' אוסקר שינדלר ורח' אירנה סנדלר, המצויים ממזרח לשד' בן גוריון. בעת הסיור, ניכר כי סלילת דרכי הגישה הסובבים את הנכס הנדון טרם הושלמה.

6. תיאור הנכס

חלקה 191 בגוש 9137, בשטח רשום של 5,185 מ"ר, בעלת צורה דמוית ריבוע אשר פינתו המזרחית מעוגלת. לחלקה חזית דרומית באורך של כ- 68 מ' לרח' אוסקר שינדלר וחזית מזרחית באורך של כ- 76 מ' לרח' אירנה סנדלר. החלקה מהווה את מגרש 1002 בתוכנית נת/542/א/9.

במסגרת תוכנית נת/542/א/23 הופרש ממגרש 1002 שטח לטובת הציבור (שצ"פ) ונוצר מגרש 201 ששטחו 3,585 מ"ר. מגרש זה טרם נרשם בספרי המקרקעין כיחידת רישום עצמאית (חלקה).

במעמד הסיור נצפה כי המגרש בלתי מבונה, מישורי ומגודר באמצעות לוחות איסכורית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. המצב התכנוני

מצב תכנוני קודם

תכנית **נת/542/א/9 - קריית הממשלה, בית משפט והיכל תרבות**, אשר פורסמה לאישור בעיתונים ביום 12.8.2016[3].

בתשריט התוכנית סומן בתחום חלקת מקור 169 בגוש 9137, **מגרש 1002** ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי" (אשר נרשם כחלקה 191 בגוש 9137) ומגרש 403 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

עיקרי הוראות התוכנית

א. חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בגוש 9140 חלקה 133.
ב. חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בגוש 9137 חלקה 169.
ג. שינוי יעוד בגוש 9140 חלקה 133 משב"צ לשב"צ ומבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי.
ד. שינוי יעוד בגוש 9137 חלקה 169 ממרכז אזרחי לשב"צ ומבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי.
ה. קביעת תכליות למגרשים ביעוד שב"צ ובמגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור למנהל ציבורי.
ו. קביעת זכויות והוראות בניה.
ז. קביעת זיקות הנאה.

להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות למגרש 1002:

שימושים – משרדים לשימוש מוסדות המשרתים את הציבור.

הוראות בינוי

א. יותרו שימושים של משרדים שנועדו לשימוש מוסדות המשרתים את הציבור כגון: משרדי ממשלה, בנקים וכד'. בתי קפה, מסעדות, שרותי תיירות, חניונים.

ב. היקף שטחי המסחר לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש. שטחי המסחר יהוו חלק מסך הזכויות הכולל במגרש ולא בנוסף. ככל שלא ינוצלו שטחים לטובת שימושי מסחר ניתן יהיה לעשות בהם שימוש בהתאם לשימושים הציבוריים העיקריים המותרים במגרש. המסחר ימוקם בקומת הקרקע ככל הניתן.

זכויות בניה

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)				מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	משרדים	1002	משרדים לשרות הציבור	5,185	6,555	3,120		17,629	4	4
	מבנים ומוסדות ציבור	1002			6,045	2,880				
	מסחר	1002			1,400 (1)					

הערה לטבלה
(1) מתוכם 728 מ"ר שטחי מסחר לשימוש המשרדים ו- 672 מ"ר מסחריים למבנים ומוסדות ציבור.

חניה

א. על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 והנחיות תקן החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה ובהתאם לטבלת מאזן החניה.

[3] התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7318 מיום 9.8.2016.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ב. החניה בכל מתחם תאפשר מעבר חופשי בין כל החניונים במתחם ותהיה פתוחה לכלל הציבור ככל האפשר.
ג. פתרונות החניה וסימון זיקות ההנאה יקבעו בתוכנית תנועה שתוכן כתנאי להיתר בניה.

<u>תשתיות</u>

הוועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, ביה"ס וכיו"ב.

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>

א. אישור האגף לאיכות הסביבה לרבות לעניין בניה ירוקה.
ב. אישור תוכנית לצורכי רישום בוועדה המקומית לרבות זיקות הנאה.
ג. הגשת תוכנית בינוי ופיתוח ועיצוב אדריכלי הכולל חתכים לכל מתחם בנפרד.
ד. אישור תוכנית תנועה ע"י אגף תשתית.
ה. תיאום עם חברת נת"ע לרבות תוכנית תנועה והסדרי תנועה וחניה.
ו. היתר בניה ראשון יכלול מתן פתרון להסדרי התנועה לתאי שטח 1001, 401 ו- 402.
ז. אישור תוכנית ניקוז.
ח. ניתן יהיה להוציא היתר בניה בשלבים בכל תא שטח. היתר בניה ראשון יכלול תכנון הכולל פתרון מלא לכל החניות הדרושות למימוש זכויות הבניה המאושרות באותו תא שטח.

<u>מצב תכנוני חדש</u>

תכנית **נת/542/א/23**, **מתחם8C – שלו בשדרה נתניה**, אשר פורסמה לאישור בעיתונים ביום 8.6.2023[4].

התוכנית הנה תוכנית נקודתית לחלקה 191. **התוכנית מחלקת את חלקה 191 למגרש 201, בשטח של 3,585.88 מ"ר, בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור למינהל הציבורי"** ולמגרש 601, בשטח של 1,600.62 מ"ר, בייעוד "שטח ציבורי פתוח".

<u>מטרת התוכנית</u>

הקמת מגדל ובו שטחים לדיור מוגן, משרדים למינהל ציבורי, מסחר ושימושים ציבוריים, וקביעת שטח לשצ"פ.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>

א. שינוי ייעוד קרקע ממבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי לשטח ציבורי פתוח.
ב. קביעת שימושים לדיור מוגן, משרדים למנהל ציבורי, מסחר ושימושים ציבוריים.
ג. קביעת זכויות בניה, קומות, גובה מבנים, קווי בניין, שטחי בניה מעל ומתחת לקרקע.
ד. קביעת זיקות הנאה.
ה. קביעת הוראות בינוי.
ו. קביעת שלביות ביצוע.

להלן עיקרי ההוראות הנוגעות לייעוד מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי:

<u>שימושים</u>

1. דיור מוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן תשע"ב 2012;

[4] התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 11398 מיום 6.6.2023.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

א. הדיור המוגן יכלול מחלקות אשפוז (מחלקות סיעודיות ותשושי נפש וכד') ושטחים נלווים לרווחת הדיירים כגון: משרדי מנהלה, מרפאות, חדרי תרבות וחוגים, אזור הסעדה, אזור ספורט ובריכה, בית כנסת וכד'.
ב. בקומת הגג תתאפשר הקמת מתקנים טכניים והנדסיים.
2. שימושים ציבוריים: משרדי עירייה עבור רווחה, חינוך ודת.
3. שימושי מסחר בקומת הקרקע.

<u>קומות המסד ונסיגות</u>

א. שימושי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע, כחזית פעילה במפלס הרחוב.
ב. קו הבניין למסחר יהיה 3 מ' ולקולונדה קו בניין 0 מ'. בהמשך לקולונדה ייבנה גגון ברוחב של 3 מ'.
ג. גג קומות המסד יפותח כחזית חמישית למבנה. הגג יהיה מגונן לפחות בכ- 50% משטחו הפנוי מבינוי.
ד. יינתן פתרון למעבים, מזגנים ומתקנים טכניים למסחר כחלק אינטגרלי מהמבנה.

<u>גובה הבניה</u>

א. הבינוי יהיה מרקמי בשילוב בנייה גבוהה עד ל- 30 קומות.
ב. בינוי המגדל יהיה מבנה אחד בן 22 קומות מעל 8 קומות מסד (סה"כ 30 קומות כולל קומת קרקע).
ג. מבנה המגדל מעל קומות המסד יהיה בנסיגה של 5 מ' לכיוון רח' אוסקר שינדלר ובנסיגה של 10 מ' מגבול המגרש לכיוון מערב, חלקה 179.

<u>תכסית</u> – תכסית הקומות המרקמיות תהיה עד 2,500 מ"ר, ותכסית המגדל תהיה עד 1,200 מ"ר לקומה.

<u>חזית מסחרית</u>

א. השטח שבין החזית המסחרית לגבול מגרש ייקבע כזיקת הנאה להולכי רגל.
ב. גובה הקומה המסחרית יהיה 6.20 מ' ברוטו.
ג. תישמר הפרדה בין החזית המסחרית לשימושים השונים לרבות אשפה וחניה.
ד. לא יותר מימוש של מסחר ללא מימוש בד בבד של כל שטחי הבניה בתוכנית.

<u>דיור מוגן</u>

א. לא יותרו יחידות דיור מוגן בקומת קרקע.
ב. הדיור המוגן יהיה בבעלות אחודה.
ג. החל מקומה 9-30 הדיור המוגן ימוקם בנסיגה של לפחות 10 מטר מגבול המגרש לכיוון מערב.
ד. הגגות הפתוחים ינוצלו לטובת שטחים לדיור המוגן.
ה. לא יותר מימוש שטחי דיור מוגן ו/או מרכז רפואי ללא מימוש בד בבד של החזית המסחרית, המשרדים ושטחי הציבור המבונים.
ו. תשמר הפרדה בין הדיור המוגן לשימושים השונים לרבות אשפה וחניה.

<u>משרדים</u>

א. שטחי המשרדים יהיו בקומות רציפות ולא יפוצלו.
ב. לשימושי המשרדים תתוכנן כניסה נפרדת.
ג. תישמר הפרדה בין המשרדים לשימושים השונים לרבות אשפה, חניה וכד'.
ד. לא ניתן לנייד שטח משרדים לכל שימוש אחר.

<u>שטחי ציבור מבונים</u>

א. בין הקומה הראשונה לשלישית יהיו שימושים ציבוריים לטובת משרדי עירייה עבור רווחה, חינוך, תרבות ודת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ב. שטחי הציבור ייבנו כמקשה אחת כחלק מקומת המסד שמעל המסחר.
ג. הכניסה והמבואה לשטחי הציבור ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
ד. המערכות והתשתיות של שטחי הציבור יהיו נפרדות מהשימושים הנוספים במבנה.
ה. שטחי הציבור לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים.
ו. בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחי הציבור, לא תותר הקמת קומות טכניות לשירות השימושים הסחירים ו/או חדרי טרנספורמציה.
ז. תקן החניה יהיה עפ"י תקן תקף בעת הגשת הבקשה להיתר. החניות של שטחי הציבור יוצמדו.
ח. חזיתות שטחי הציבור יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתוכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
ט. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחי הציבור הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחי הציבור, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.
י. תישמר הפרדה בין שטחי הציבור המבונים לשימושים השונים לרבות אשפה, חניה וכו'.
יא. שטחי הציבור המבונים והחניות הציבוריות הצמודות להם יירשמו ע"ש עיריית נתניה.

<u>מרתפים</u>

א. קומת המרתף תהיה בהיקף של עד 85% משטח המגרש.
ב. לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע לעל הקרקע, אך יותר ניוד מעל הקרקע לתת הקרקע.

<u>זכויות בניה</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	דיור מיוחד	201	3,585	(1) 21,500	12,000	3,000	18,280 (2)	290	30	6	(3) 3,480
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מסחר	201	3,585	1,700	500						
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	משרדים	201	3,585	(4) 6,500	(4) 2,000						
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור	201	3,585	(5) 1,700	(5) 500						

<u>הוראות לטבלה</u>

א. יותר ניוד שטחי מסחר עיליים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתנאי שתשמר חזית מסחרית מלאה לכל אורך רח' שינדלר.
ב. ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות.
ג. בינוי המרתף יהיה עד קו בניין 0 ובתנאי שיישמר 85% תכסית.
ד. יותר ניוד של עד 10% בין שטחי השירות למשרדים לבין שטחי שרות של שימושים אחרים.
ה. הבניין יכלול חזית מסחרית ומעליה 7 קומות מסד. קומות הביניים באם יהיו יכללו בסך הקומות המותרות.
ו. השימושים השונים ימוקמו בהתאם לפירוט הבא: שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע, שימושים ציבוריים ומשרדים למינהל ציבורי ימוקמו בקומות 1-3, שאר הקומות המסד וקומות המגדל יכללו את שימושי הדיור המיוחד.

<u>הערות לטבלה</u>:

(1) מתוכם 5,000 מ"ר עיקרי עבור מחלקות אשפוז ו- 57 מ"ר עיקרי ממוצע ליח"ד (57X290=16,530).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

(2) שטחי השירות התת קרקעיים הינם עבור כלל השימושים בתא שטח 201.
(3) שטחי המרפסות יוקצו בהתאם למספר יחידות הדיור, לפי 12 מ"ר ליחידת דיור.
(4) שימוש משרדים למינהל הציבורי.
(5) ניתן להקצות עד 20% מכלל השטחים הציבוריים לשטחים סחירים.

<u>תנאים לקבלת היתר</u>

א. הבקשה תכלול את מלוא זכויות הבניה במגרש.
ב. הבקשה להיתר תכלול הפרדה בין השימושים השונים וביניהם אשפה, מחסנים, גישה, גרם מדרגות, חניות וכיו"ב.
ג. הגשת חוות דעת בדבר קרינה אלקטרו-מגנטית ממערכות חשמל, חוות דעת אקוסטית, אצירת אשפה נפרדת לכל שימוש ואישור אגף איכ"ס.
ד. רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום לעניין איסור איחוד דירות ולעניין השימוש כדיור מוגן.
ה. תיאום עם אגף פרוגרמות במשרד הבריאות לעניין המחלקות הסיעודיות.

<u>תנועה וחניה</u>

א. החניה תהיה תת קרקעית בלבד.
ב. כניסת הרכב תהיה מרח' אירנה סנדלר בלבד, כמסומן בנספח התנועה.
ג. בתכנון חניה תישמר הפרדה פיזית בין חניות המיועדות לשימושים השונים.
ד. לא יותרו מכפילי חניה מכל סוג.
ה. סה"כ מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לתקן התקף עפ"י השימושים המוצעים ושטחם.
ו. מיקום סופי לרחבות כיבוי אש יקבע בעת הגשת בקשות להיתר בניה.
ז. פתרון חניה לאופניים יינתן בחדר אופניים סגור שיהיה בחלק מהמבנה, ניתן למקם חלק מחניות האופניים במתקן קשירה לאופניים מחוץ למבנה בתחום המגרש.

<u>רישום שטחים ציבוריים</u>

א. שטח המיועד לשצ"פ (תא שטח 601) יופקע על פי דין ויירשם על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה. תפיסת החזקה בו תעשה בהתאם לדין.
ב. שטחים ציבוריים מבונים יוקצו לרשות המקומית ויירשמו על שמה כיחידת רישום נפרדת בבית המשותף.

<u>סטייה ניכרת</u>

א. לא יותר שימושים של מגורים, למעט דיור מוגן.
ב. אי ביצוע חזית מסחרית ואי בניית מלוא שטחי התעסוקה יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.
ג. ניוד שטחי משרדי המינהל הציבורי לייעוד אחר (למעט שטחי שירות) ומימוש הפרויקט ללא משרדים למינהל ציבורי, מסחר ושטחי ציבור מבונים, יהוו סטיה ניכרת לתוכנית זו עפ"י הגדרות הדין.

8. <u>רישוי</u>

כאמור, הנכס הנדון מהווה מגרש בלתי מבונה.

באתר ההנדסי של עיריית נתניה לא אותרו מסמכים הנוגעים לבנייה בנכס הנדון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1 נסח רישום

מהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה שהופק ביום 17.10.2023, באמצעות האינטרנט, עולים לגבי חלקה 191 בגוש 9137, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח החלקה: 5,185 מ"ר

בעלות: נתניה על הים בע"מ; בשלמות

9.2 הסכם לרכישת הזכויות בנכס

הובא לעיוני הסכם מיום 24.2.2019, אשר נערך בין עיריית נתניה (להלן: **"העירייה"**) לבין נתניה על הים בע"מ (להלן: **"הקונה"**). בהתאם לתנאי ההסכם, עולה בין היתר, כי הקונה רכשה מאת העירייה את הזכויות במגרש 1002 בתכנית נת/542/א/9 תמורת 26,700,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

10. שומות הצדדים

תחשיב שמאי המשיבה

מצב קודם							
שימוש	שטח עיקרי/ברוטו (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם מיקום	מקדם שימוש ציבורי/שימושים מוגבלים	מקדם העדר פיתוח	מקדם התאמה לזמן	סה"כ שווי קרקע
משרדים לשרות הציבור	8,522	₪1,700		0.8	0.94	1.25	₪13,635,200
מבני ציבור	7,859	₪1,360			0.94	1.25	₪12,572,800
מסחר	1,400	₪13,000	0.8	0.75	0.94	1.25	₪12,831,100
הפחתת שווי החניות							-₪2,187,500
סה"כ שווי מצב קודם							**₪36,851,600**

מצב חדש			
שימוש	שטח עיקרי /ברוטו (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
דיור מיוחד	16,500	₪5,000	₪82,500,000
מחלקה סיעודית	5,000	₪2,500	₪12,500,000
שטח עיקרי לדיור מיוחד במרתף	3,000	₪2,500	₪7,500,000
משרדים למנהל הציבורי	8,450	₪1,600	₪13,520,000
מסחר	1,700	₪10,387	₪17,657,900
סה"כ שווי ביניים מצב חדש			₪133,677,900
הפחתה בגין התייקרות עלויות בניה			-₪4,225,000
הפחתה בגין מטלה ציבורית			-₪14,400,000
סה"כ שווי מצב חדש			**₪115,052,900**

שווי מצב חדש	₪115,052,900
שווי מצב קודם	₪36,851,600
השבחה	**₪78,201,300**
היטל השבחה	**₪39,100,650**

תחשיב שמאי המבקשת

מצב קודם			
סוג	כמות	שווי יחידה	סה"כ
משרדים בעלי אופי ציבורי	16,380	₪1,800	₪29,484,000
יתרת שטחי שירות למשרדים	2,220	₪450	₪999,000
מסחר	1,400	₪10,000	₪14,000,000
סה"כ			₪44,483,000
שווי לאחר מקדם זמינות		0.925	**₪41,145,000**
מצב חדש			
סוג	כמות	שווי יחידה	סה"כ
דיור מוגן	19,980	₪3,000	₪59,940,000
מחלקה סיעודית	6,500	₪1,900	₪12,350,000
דיור מוגן תת קרקעי	3,000	₪1,000	₪3,000,000
משרדים בעלי אופי ציבורי	8,500	₪1,800	₪15,300,000
מסחר	1,700	₪10,000	₪17,000,000
סה"כ			₪107,590,000
הפחתה למורכבות, ערוב שימושים וגודל		0.90	₪96,831,000
עלות מבני ציבור			-₪24,540,000
סה"כ			₪72,291,000
שווי לאחר מקדם לזמינות		**0.925**	**₪66,870,000**

שווי מצב חדש	₪66,870,000
שווי מצב קודם	₪41,145,000
השבחה	**₪25,725,000**
היטל השבחה	**₪12,862,500**

סיכום ההשבחה שנקבעה בשומת הצדדים

מועד קובע	תוכנית	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
23.06.2023	נת/542/א/23	₪78,201,300	₪25,725,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת חוות הדעת. יובהר, כי הרכיבים להלן מצטרפים לעקרונות, לגורמים ולשיקולים המפורטים בפרק 12 להלן.

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[5], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה, וזאת על בסיס בחינת השווי המתקבל בשימוש המיטבי במקרקעין, ערב אישור התוכנית – ב"מצב הקודם", ובסמוך לאחר אישורה – ב"מצב החדש".

במקרה הנדון ההשבחה נבחנית לגבי תכנית אחת – נת/542/א/23, למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס בשכונת "כוכב הים", המצויה בהליכי פיתוח ראשוניים, בחלק המערבי של העיר נתניה, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני הנכס הנישום לרבות שטחו וייעודו והיותו קרקע ריקה.

ה. המצב התכנוני ומצב הרישוי – כמפורט לעיל.

ו. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

ז. ערכי שווי - במסגרת קביעת השווי, נבחנו נתוני השווי שהוצגו ע"י הצדדים, וכן נתוני שווי נוספים שאותרו על ידי הח"מ.

[5] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

הכרעה זו נסובה לגבי ההשבחה עקב אישור תוכנית נת/542/א/23.

כעולה ממסמכי הצדדים וטענותיהם בעת הדיון, הצדדים אינם חלוקים אודות פרטי הנכס, המצב המשפטי, התוכניות החלות וזהות התוכנית המשביחה.

<u>להלן תיאור הסוגיות שבמחלוקת כפי שעלו מכלל המסמכים שעמדו בפני ומהטענות שהועלו בישיבה, דיון והכרעה בהן</u>:

12.1. <u>אומדן השווי במצב הקודם ע"פ "שומת דנוס"</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה ציין כי הזכויות מתוכנית נת/542/א/9 (החלה בענייננו במצב הקודם) נמכרו במסגרת מכרז, אשר בהתאמה לקביעת שווין לצורך המכרז, נקשרה עסקה ביום 24.2.2019 בין המבקשת לבין עיריית נתניה, לרכישת הזכויות בתמורה של 26,700,000 ₪.

ביחס לשימושים השונים במצב הקודם, אומצו בשומת המשיבה ערכי השווי היחסיים שנקבעו בשומה שנערכה לצורך המכרז ע"י השמאי יובל דנוס ז"ל (להלן – "**שומת דנוס**"), תוך שהובאה בחשבון התאמת מועד בשיעור של 25%.

<u>שמאי המבקשת</u>

ביחס לשימושים השונים במצב הקודם, הובאו בחשבון בשומת המבקשת נתוני השוואה מתקופה שבסמוך למועד הקובע (ר' הרחבה בהמשך ביחס לשימושים השונים).

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

במעמד הדיון טען שמאי המבקשת, כי מידוד עסקת המכר במגרש, כפי שנעשה על ידי שמאי המשיבה, הנו שגוי. שכן המכרז אינו משנת 2019 כי אם משנת 2017. המבקשת הגישה את ההצעה לרכישת הזכויות בשנת 2017, כאשר עיריית נתניה ניסתה במכרזים ובדרכים שונות להעלות את המחיר שהציעה המבקשת, אך בסופו של דבר התמורה לא השתנתה והתקבלה הצעת המבקשת משנת 2017. לעמדת שמאי המבקשת, בקביעת ההתאמה לזמן, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון שנתיים (בין השנים 2017 ל – 2019), וזהו מקור הפער בשווי המצב הקודם בין השומות.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

שמאי המשיבה ציין במעמד הדיון כי אינו סבור שמשנת 2017 עד לשנת 2019 חלה עליית מחירים.

<u>הכרעה</u>

בשומה שנערכה על ידי השמאי יובל דנוס ז"ל, למועד 23.2.2017, הוערך שווי הזכויות מתוכנית נת/542/א/9 (החלה במצב הקודם בענייננו) למטרת שיווק הזכויות במכרז, בסך של 27,280,000 ₪. יוער כי לצורך פרסום המכרז נקבע על ידי השמאי מחיר מינימום בסך של 25,000,000 ₪.

בקביעת השווי לשימושים השונים במצב הקודם, שמאי המשיבה דכאן הסתמך על שומת דנוס והביא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור של 25%.

בענייננו, נוכח העובדה כי המועד הקובע הנו 21.6.2023, כ-6.4 שנים לאחר המועד הקובע בשומת דנוס, לא מצאתי לנכון להסתמך על ערכי השווי שנקבעו בשומת דנוס תוך ביצוע התאמת מועד.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לעמדתי, התאמת מועד אשר נערכת לתקופה המרוחקת מהמועד הקובע עלולה לעוות את השווי. בנוסף, ההסתמכות על שומת דנוס אינה נחוצה בעת שקיימים בנמצא ערכי שווי למועד הקובע.

על כן, בהכרעתי להלן יובאו בחשבון ביחס לשימושים השונים, ערכי שווי בסמוך למועד הקובע.

12.2. <u>פיתוח</u>

כפי שיפורט במסגרת ההכרעה שלהלן, התייחסות הצדדים למרכיב הפיתוח בשימושים השונים הנה שונה[6].

הואיל ומרכיב הפיתוח בנתוני ההשוואה וקביעת השווי לנכס הנדון הנם בבחינת "כלים שלובים", אציג תחילה את העקרון אשר יושם בהכרעתי ביחס למרכיב הפיתוח.

בהחלטת ועדת הערר 8142/22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש נ' רובי לנדסמן הנדסת בניין בע"מ, הוסבר ביחס לעלויות הפיתוח כדלקמן:

"השפעת דמי הפיתוח על שווי המקרקעין צריכה להיגזר, אפוא, ממועד התגבשות התשלום - הפחתה של דמי פיתוח ממחיר המקרקעין צריכה להיעשות רק במקרים בהם במועד הקובע טרם התגבשה הדרישה לתשלום, אך צפוי כי תתגבש בעתיד. במקרה זה הקונה הסביר יגלם את התשלום, שצפוי כי הוא יישא בו, במחיר המקרקעין. גילום זה נעשה ככלל, כפי שציינו הצדדים וכפי שגם נקבע על ידי השמאי המכריע, במסגרת עלויות הבנייה כחלק מתוספת עלויות עקיפות.
לעומת זאת, אם במועד הקובע התגבשה הדרישה לתשלום דמי הפיתוח, ועל פי רוב מדובר יהיה בדמי הפיתוח המשולמים למדינה במסגרת מכרזי רמ"י בשלב זה, הרי שאין להפחיתם משווי המצב החדש מפני שהם מהווים חלק משווי המקרקעין במצב החדש."

בהסכם לרכישת הזכויות על ידי המבקשת מאת עיריית נתניה[7] נקבע כדלקמן:

"כל היטלי הפיתוח החלים לגבי המקרקעין נשוא חוזה זה, כגון היטלי תיעול והיטל סלילה וכן היטלי ביוב ומים וכיו"ב, יחולו על הקונה."

היות ובענייננו המדובר בקרקע בלתי מפותחת, אשר הדרישה לתשלום עבור הפיתוח טרם התממשה, אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה בקביעת השווי לנכס הנדון, יש לנכות את עלויות הפיתוח.

יחד עם זאת, נוכח העובדה כי בין מצבי התכנון חלו תמורות בהיקפי הבניה וכן בשטח הקרקע, הרי שמצאתי לנכון לבחון את הוצאות הפיתוח בנכס הנדון בשני מצבי התכנון.

ראשית יוצגו בהכרעה נתוני שווי הכוללים פיתוח, ובשלב השני תנוכה מהשווי הכולל עלות הפיתוח בנכס הנדון, בהתאם להיקפי הבנייה ושטח הקרקע בשני מצבי התכנון, וזאת בהתאם לתעריף הוועדה המקומית נתניה, כמפורט בטבלה שלהלן[8]:

היטל	קרקע	מ"ר בנוי
שצ"פ	₪10.89	₪45.53
כביש	₪48.64	₪194.56
מדרכה	₪12.16	₪48.64
תיעול	₪21.07	₪84.24
סה"כ	**₪92.76**	**₪372.97**

[6] ביחס לנתוני ההשוואה מתוך מכרזי רמ"י לדיור מוגן, צוין על ידי שמאי המשיבה כי הביא בנוסף לתמורה את הוצאות הפיתוח העודפות. שמאי המבקשת הביא בחשבון נתוני השוואה למסחר ולתעסוקה ללא שנדרש לביצוע התאמות, וביחס לדיור מוגן ניכה מהוצאות הפיתוח שנקבעו במכרזים, עלות פיתוח לפי סך של 400 ₪ למ"ר עילי ו- 200 ₪ למ"ר תת קרקעי.
[7] הסכם מיום 24.2.2019 הנוגע למכרז מס' 92/17.
[8] מתוך אתר עיריית נתניה, בכתובת: https://www.netanya.muni.il/CityHall/Engineering/Pages/CommitteeRates.aspx.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתחשב בשטח המגרש והיקף השטח לבינוי בשני מצבי התכנון, תובא בחשבון במצב הקודם עלות פיתוח בסך של 8,069,943 ₪[9] ובמצב החדש עלות פיתוח בסך של 19,430,980 ₪[10].

12.3. <u>מקומות חניה בשני מצבי התכנון</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה ציין כי תוכנית נת/542/א/9, החלה במצב התכנוני הקודם, קבעה כי פתרונות החניה יהיו עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה ובהתאמה למאזן החניה. בהתאם לכך ועפ"י המצוין בטבלת מאזן החניה במצב הקודם, נדרשו לעמדת שמאי המשיבה 328 חניות. במצב התכנוני החדש, היקף דרישות החניה צומצם לסך של 158 חניות, כאשר הפער בדרישת החניה נובע בעיקרו מצמצום תקן החניה הנדרש לשימושי משרדים מ- 1 מקום חניה עבור כל 50 מ"ר במצב הקודם, ל- 1 מקום חניה עבור כל 120 מ"ר, במצב החדש.

השמאי ציין כי נוצר יתרון ביחס לדרישות החניה במצב התכנוני החדש, אולם על הצד הזהיר ותוך התחשבות בכך שמימוש החניות במצב החדש הנו במפלסי חניה נמוכים יותר, לא הביא בחשבון בתחשיבי ההשבחה את השפעת צמצום דרישות תקן החניה.

יצוין, כי בחישוב המצב הקודם הובאה בחשבון על ידי שמאי המשיבה, הפחתת שווי חניות "בגין השימושים הספציפיים", בסך של 2,187,500 ₪ (הפחתה בגובה של 1,750,000 ₪ בהתאם ל"שומת דנוס" בתוספת התאמת מועד במקדם 1.25).

<u>שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת טען כי במצב תכנוני קודם ניתן היה להכשיר חניה עילית בתחום המגרש ששטחו 5.185 דונם. השמאי ציין כי מספר מקומות החניה הנדרשים עפ"י הוראות התוכנית, הינו בהתאם לתקן החניה ביום הוצאת ההיתר.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

מאזן החניה שהופיע בתוכנית במצב קודם מבוסס על תקן חניה לשנת 1983. ככל והיה מימוש בהיתר ערב אישור התכנית המשביחה דכאן, החניה שהייתה נדרשת היא בהתאם לתקן החדש משנת 2016.

ההתאמה שנערכה בשומת דנוס לא מתאימה למועד הקובע שבו תקן החניה השתנה, וככל ושמאי המשיבה סבור כי יש לבצע הפחתה לשווי החניה, הרי שהפחתה זו נדרשת גם במצב החדש, שבה היקפי הבניה גדלו.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

מאחר ובשומת דנוס ניתנה הפחתה לחניות במצב הקודם, לצורך העקביות יוחסה הפחתה בשומה בענייננו בשווי המצב הקודם. היקף החניה צומצם מהותית במצב החדש, כך שלא נגרמה פגיעה בשווי.

<u>הכרעה</u>

הצדדים חלוקים אודות תקן החניה החל במצב הקודם וכפועל יוצא, מספר החניות הדרושות במצב הקודם. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי במצב הקודם נדרשים 328 מקומות חניה, וזאת בהתאם לטבלת מאזן החניה בנספח

---

[9] לפי שטח קרקע של 5,185 מ"ר ושטח בנוי עילי בהיקף של 18,200 מ"ר (בהתאם להחלטה בפרק 12.5 להלן, ביחס להיקף שטחי השירות האפקטיביים במצב הקודם, הובא בחשבון לצורך חישוב האגרות, כי במצב הקודם היה מנוצל שטח שירות בהיקף של 30% משטח עיקרי). הובא בחשבון כי בהתאם לחוק עזר לנתניה (תיעול), התשמ"ב – 1981 שטח בניה כולל קומת מרתף.

[10] לפי שטח קרקע של 3,585 מ"ר ושטח בנוי עילי בהיקף של 46,400 מ"ר. הובא בחשבון כי בהתאם לחוק עזר לנתניה (תיעול), התשמ"ב – 1981 שטח בניה כולל קומת מרתף.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התנועה בתוכנית נת/542/א/9. בתחשיב שערך במצב הקודם הביא בחשבון שמאי המשיבה, את ההפחתה שנקבעה ב"שומת דנוס" תוך ביצוע התאמה למועד.

שמאי המבקשת טען, כי ביחס לשימושים שנקבעו במצב הקודם, יש להחיל את תקן החניה התקף במועד הקובע (תקן החניה ה"חדש" החל משנת 2016), ולא את תקן החניה הישן שחל בקביעת מאזן החניה לתוכנית נת/542/א/9. כן ציין שמאי המבקשת, כי במצב הקודם ניתן היה להקים חניות עיליות. יצוין כי שמאי המבקשת לא הציג תחשיב לעניין החניה.

תוכנית נת/542/א/9 החלה במצב קודם, קובעת כי על התוכנית יחולו תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983 והנחיות תקן החניה שיהיו בתוקף בזמן הוצאות היתר בניה ובהתאם לטבלת מאזן החניה.

נוסח ההוראות בתוכנית נת/542/א/9 מאפשר את שינוי מאזן החניה, בהתאם לתקן שיחול במועד הוצאת היתר הבניה. פרשנות זו מתיישבת עם העובדה שתקן החניה הנדרש משתנה בהתאם להתפתחות התחבורה הציבורית, ושיש לאפשר דינמיות בהתאם לתקן החניה שיחול בעת הוצאת היתר הבניה.

על כן קיבלתי את טענת שמאי המבקשת, כי יש לבחון את מספר מקומות החניה הדרושים במצב הקודם, בהתאם לתקן החניה התקף במועד הקובע. יוער כי נספח החניה לתוכנית נת/542/א/9 נערך ביום 7.9.2015 טרם התיקון שנערך בשנת 2016 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג -1983.

להלן בחינת מספר מקומות החניה (לכלי רכב פרטיים) הדרושים במצב הקודם, בהתאם למדיניות תקן החניה התקף במועד הקובע[11]:

	שטח עיקרי במ"ר	אחוזי בניה	תקן חניה - מדיניות עירונית	מס' חניות דרושות
מסחר - עד 100% בניה	1,400	27%	01:50	28
משרדים - עד 120% בניה	6,222	120%	(*)	166
משרדים - מעל 120% בניה	333		01:60	6
מבנה ציבור- בדומה לתקן הנדרש במצב החדש	6,045	117%	01:50	121
סה"כ מס' חניות דרושות במצב הקודם				**320**

(*) הובא בחשבון כי מדיניות החניה מאפשרת גמישות על ידי הפחתת מספר מקומות החניה עד 20% ובלבד שהמספר לא יפחת מ- 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר. בהתחשב כי עד 120% בניה נדרש 1 מקום חניה לכל 30 מ"ר ובסה"כ נדרשים כ- 207 מקומות חניה, הובאה בחשבון הפחתה של 20% במספר מקומות החניה. יוער כי בהתחשב בתקן החניה שנקבע בתוכנית נת/542/א/23, אשר הנו מקל, ניתן להניח כי במועד הקובע מדיניות הוועדה הנה לאפשר גמישות בתקן החניה.

במצב החדש, תוכנית נת/542/א/23 כוללת בנספח התנועה טבלת מאזן חניה. התוכנית קובעת כי דרושים ס"ה 158 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים.

יוער, כי טבלת מאזן החניה שבתוכנית נת/542/א/23 קובעת תקן חניה תבע"י שלא בהתאם למדיניות עיריית נתניה. התקן שנקבע בתוכנית הנו מקל, כך שביחס לשימוש משרדים נדרש 1 מקום חניה לכל 120 מ"ר משרדים.

תוכנית נת/542/א/23 החלה במצב חדש, קובעת כי החניה תהיה תת קרקעית בלבד.

ביחס לטענת שמאי המבקשת, כי במצב הקודם שטח המגרש היה 5,185 מ"ר וניתן היה למקם בו חניה עילית, אציין תוכנית נת/542/א/9 אינה קובעת חיוב למיקום החניות (כשטח עילי/תת קרקעי). התוכנית קובעת כי היא משנה רק את המפורט בה וכי יתר הוראות תוכנית נת/542/א (אשר אושרה קודם לה) ממשיכות לחול. עיון בתוכנית

[11] ראה מדיניות תקן חניה – נתניה, אושרה בוועדה מיום 6.12.2021 בוועדה מס' 45.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

נת/542/א העלה כי התוכנית מאפשרת הקמת חניות פתוחות וחניונים פתוחים בכל האזורים ויעודי הקרקע שבתוכנית עפ"י אישור ועדה מקומית.

בהתחשב בקווי הבניין שנקבעו בתוכנית נת/542/א/9[12], ובהנחה כי שטח מקום חניה עילי הנו כ- 25 מ"ר (ברוטו) הרי ששטח המגרש בניכוי התכסית מאפשר במצב הקודם, הקמת כ- 49 מקומות חניה עיליים.

בהתחשב בכך ששווי מקום חניה תת קרקעי הנו כ- 100,000 ₪[13], עלות הקמת מקום חניה תת קרקעי הנה כ- 141,960 ₪[14], ועלות הקמת חניה עילית הנה כ- 7,500 ₪[15], מתקבל כי העלות העודפת לחניות התת קרקעיות ביחס למצבי התכנון, הנה כדלקמן:

חישוב עלות עודפת במצב הקודם

מספר חניות עיליות במצב קודם	49.00
שווי חניות עיליות במצב קודם	**₪4,532,500**
מספר חניות תת קרקעיות במצב קודם	272.00
עלות עודפת חניות תת קרקעיות מצב קודם	**₪11,398,369**
עלות עודפת בניכוי שווי חניות עיליות	**₪6,865,869**

חישוב עלות עודפת במצב חדש

מספר חניות תת קרקעיות במצב חדש	158
מתוכן חניות לדיור מוגן - עלות ההקמה מגולמת בשווי	36
מתוכן חניות כמטלה ציבורית- מובא בחשבון בנפרד בפרק 12.8 להלן	34
מספר חניות לחישוב עלות עודפת	88
סה"כ עלות עודפת במצב החדש	**₪3,692,480**

12.4. <u>דיור מוגן</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

<u>היקף השטחים</u> – השמאי ציין כי בשימוש לדיור מוגן בדומה לשימוש למטרת משרדים, קיימת חשיבות גבוהה לשטחי השירות, אשר הנם בעלי שווי כלכלי. למרות זאת ועל הצד הזהיר, שמאי המשיבה הביא בחשבון את היקף השטחים העיקריים לדיור מוגן, כאשר שטחים אלו מגלמים את שטחי השירות.

<u>שווי לדיור מוגן</u> – השמאי סקר קביעות שמאים מכריעים[16] וציין כי במרבית ההכרעות שווי מ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן נקבע כנגזרת משווי מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים, במקדם אופייני של 0.7.

---

[12] קו בניין חזית - 5 מ'; קו בנין צדדי – 4 מ'.

[13] נבחנו ערכי שווי למקומות חניה כמפורט בסקירה שנערכה בשומת מקרקעין מקיפה (IFRS) על ידי ירון ספקטור למבנה מסחר ומשרדים "MOMENTUM" באזה"ת "קרית יהלום" (גו"ח 9086/22).

[14] בהתאם למחירון "דקל" יוני 2023, עלות הקמת חניון תת קרקעי הנה 3,120 ₪/מ"ר. הובא בחשבון תוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%, וכן כי שטח מקום חניה הנו 35 מ"ר.

[15] הובא בחשבון עלות 300 ₪/למ"ר וכן כי שטח חניה עילית הנה 25 מ"ר.

[16] הכרעת גיא צדיק מיום 26.10.2019 בגו"ח 30163/14 נקבע מקדם 70%; הכרעות יעקב פז מיום 17.12.2019 ו- 4.1.2019 בגו"ח 7105/168 נקבע מקדם 70%; הכרעת יעקב פז מיום 2.3.2018 ברחובות נקבע מקדם 70%; הכרעת דורית פריאל מיום 30.7.2017 בראשון לציון נקבע מקדם 70%; בהכרעת שלומי יפה מיום 27.9.2016 בגו"ח 6338/60 נקבע מקדם 70%; בהכרעות שמואל רוזנברג מיום 8.8.2013 ו- 2.9.2001 בגו"ח 3946/14 ו- 7105/135 נקבע מקדם 70%; בהכרעת רן וירניק מיום 15.1.2011 בגו"ח 7145/74-75 נקבע מקדם 90%; בהכרעת אריה אריאל מיום 14.8.2014 בגו"ח 10426/542 נקבע מקדם 81%. כמו כן צוין כי בטבלת איזון שנערכה על ידי השמאית גב' דוברת אולפינר לתוכנית רש/1076 שכונת נווה גן, רמת השרון לשנת 2013, נקבע שווי דיור מוגן ביחס למגורים במקדם של 0.84.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתייחס לשווי מ"ר מבונה למגורים הציג שמאי המשיבה את הנתונים הבאים:

- טבלאות איזון במתחם תוכנית נת/542/א, ביוזמת בעלי הקרקע/יזמים אשר מצויות בשלבי אישור מתקדמים:

  בטבלת איזון שנערכה על ידי משרד קמיל טרשנסקי רפאל ביחס לתוכנית נת/542/א/18 מתחם 1 ונת/542/א/19 (הנמצאות בשלבי הפקדה), נקבע למועד הקובע 21.3.2023 שווי של 10,600 ₪/מ"ר מבונה למגורים;
  בטבלת איזון שנערכה על ידי משרד ישראל יעקב ביחס לתוכנית נת/542/א/20 מתחם 9 (הנמצאת בשלב הפקדה) נקבע למועד הקובע 8.6.2023 שווי של 9,800 ₪/מ"ר מבונה למגורים.

- הוצגו 64 עסקאות מכר בתחום תוכניות נת/556/א1 ונת/556/ב/1, לפיהם מתקבל שווי ממוצע של 27,484 ₪/מ"ר בנוי למגורים. השמאי ציין כי בהפחתת מרכיב המע"מ (17%), היזמות (18%) ועלות בניה בסך של 10,000 ₪, מתקבל שווי קרקע בגבולות של כ- 9,700 ₪/מ"ר מבונה למגורים.

בהתאמה, קבע שמאי המשיבה כי שווי למגורים במגרש הנדון, כולל התייחסות למצב הפיתוח והבינוי הקיים במתחם, הנו בסך של 8,500 ₪/מ"ר מבונה.

בנוסף הציג השמאי נתוני השוואה ישירה למגרשים בייעוד דיור מיוחד:

- עסקת מכר בחלקה 12 בגוש 9043: בתאריך 13.11.2022 דיווחה חברת "אזורים להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ", כי ביום 10.11.2022 מכרה את מלוא זכויותיה לחברת שיכון עובדים (בעקבות מימוש אופציית סירוב שנתנה לשיכון עובדים). הממכר מהווה מחצית מזכויות החכירה משטח של כ- 2,012 מ"ר הידועים כחלק מחלקה 12 בגוש 9043 (חלק מקניון עיר ימים בנתניה), המיועד לדיור מוגן ומסחר נלווה בהיקף שטחים מיוחסים של 12,672 מ"ר (מתוך שטח כולל של 25,344 מ"ר), תמורת 60,000,000 ₪.

  השמאי ציין כי בהתאמה, מתקבל שווי לדיור מוגן בגבולות של כ- 4,700 ₪/ מ"ר מבונה.

- מכרז רמ"י מס' 257/2021 מיום 27.6.2022, מגרש 402 בתוכנית 420-0241646.

  המגרש בייעוד דיור מיוחד ל- 300 יח"ד ומסחר בשכונת מורשת מודיעין. במכרז זכתה חברת בית בכפר מורדות ארנונה בע"מ, תמורת 75,000,000 ₪, ללא הוצאות פיתוח.
  בניתוח תוצאות המכרז על ידי שמאי המשיבה, צוין כי בהתחשב בעובדה שהוצאות הפיתוח העודפות הנן בסך של 25,000,000 ₪, מתקבל כי שווי מרכיב הקרקע הנו בסך של 100,000,000 ₪, ולאחר הפחתת מרכיב השווי למסחר[17], התקבל על ידו כי שווי הקרקע המיוחס לדיור מוגן הנו 4,501 ₪/מ"ר מבונה עיקרי.

- מכרז רמ"י מס' 203/2021 מיום 13.7.2021, מגרשים 401 ו- 402 בתוכנית תמ"ל/1046.

  המגרשים בייעוד דיור מיוחד ל- 500 יח"ד בשכונת פארק איילון באור יהודה. במכרז זכתה חברת אלדרי גרופ תמורת 141,272,586 ₪, ללא הוצאות פיתוח.
  בניתוח תוצאות המכרז על ידי שמאי המשיבה, צוין כי בהתחשב בכך שמחיר הזכייה בתוספת ערבות חלוטה הנו 154,272,586 ₪, ולאחר הפחתת מרכיב השווי למסחר[18], התקבל כי שווי הקרקע המיוחס לדיור מוגן הנו בסך 3,715 ₪/מ"ר מבונה עיקרי.

[17] שטח עיקרי למסחר בהיקף של 1,000 מ"ר ובהתחשב בשווי של 8,000 ₪ למ"ר.
[18] שטח עיקרי למסחר בהיקף של 1,316 מ"ר ובהתחשב בשווי של 7,000 ₪ למ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- בשומת מקרקעין מקיפה לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך ולצורך קביעת השווי ההוגן (IFRS) שנערכה ע"י משרד השמאים ברק פרידמן, עבור חב' בית בכפר בע"מ, ביחס לחלקה 58 בגוש 4244, במתחם צריפין בבאר יעקב, המסווגת בייעוד דיור מיוחד, נקבע למועד 31.12.2022 שווי קרקע של 4,000 ₪/מ"ר מבונה.

בשקלול הנתונים, ובהתייחס להתאמות הספציפיות לנכס הנדון, נקבע על ידי שמאי המשיבה שווי קרקע לדיור מוגן בסך של 5,000 ₪/ מ"ר מבונה עיקרי, ללא פיתוח.

ביחס לשטחים המיועדים למחלקה סיעודית (5,000 מ"ר) ולדיור מיוחד במרתף, שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי בשיעור של מחצית (מקדם 0.5) משווי מ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן.

<u>שמאי המבקשת</u>

<u>שווי לדיור מוגן</u> – השמאי אמד את השווי לדיור מוגן באמצעות ניתוח מכרזי רמ"י וכן ניתוח העסקה לדיור מוגן בנתניה (בגו"ח 9043/12).

השמאי ציין כי בשומה מכרעת מיום 18.7.2023, של הגב' לילך בן פורת, ביחס למגרש לדיור מוגן במודיעין (גו"ח 5462/65), קבעה השמאית המכריעה כי יש לאמוד את השווי מנתוני השוואה לקרקעות בייעוד לדיור מוגן.

השמאי הציג את נתוני ההשוואה הבאים לדיור מוגן:

- מכרזי רמ"י לדיור מוגן מהשנים 2022-2023. להלן תמצית ניתוח המכרזים, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

מס'	עיר	מגרש	מחיר מינימום	מחיר זכיה	הוצאות פיתוח בניכוי פטור	תוספת בגין הקמת מבני ציבור	סה"כ מחיר	שטח אקו' במ"ר (*) (**)	שווי למ"ר אקו'
1	ראש העין	801 ו-803 בתוכנית 418-0329904	₪34,888,390	לא הוגשו הצעות	₪74,514,646	₪5,040,000	₪111,445,000	55,543	₪2,060
2	אלעד	200 בתמ"ל/1081	₪24,923,080	לא הוגשו הצעות	₪18,248,811	-	₪43,172,000	31,920	₪1,350
3	מודיעין רעות	402 בתוכנית מד/11	-	₪75,000,000	₪22,138,557	-	₪97,140,000	27,600	₪3,520
4	אור יהודה	901 בתמ"ל 1046		₪18,818,150	₪5,212,498	-	₪24,031,000	8,215	₪2,950
5	אשדוד	28 בתמ"ל/1062	-	₪55,888,888	₪11,691,112		₪67,580,000	19,775	₪3,420

(*) בחישוב השטח האקו' על ידי שמאי המבקשת, הובא בחשבון השטח לדיור מוגן במקדם 1 והשטח למסחר במקדם 3.
(**) בניתוח מכרזים 1-4 הובא בחשבון שטח פלדלת (עיקרי וממ"ד), במכרז 5 - בשל מחסור בשטח שירות עילי, הונח כי לא ייבנו ממ"דים והובא בחשבון שטח עיקרי בלבד.

- עסקת מכר בחלקה 12 בגוש 9043 – השמאי צירף העתק מהדיווח שנערך על ידי חב' אזורים לרשות לניירות ערך, אודות העסקה שבוצעה ביום 10.11.2022 למכירת מחצית מזכויות בנכס תמורת 60,000,000 ₪.

בניתוח העסקה על ידי שמאי המבקשת, הובא בחשבון כי השווי למלוא הזכויות הנו 120,000,000 ₪, ובהתחשב בשטח פלדלת לדיור מוגן בהיקף של 29,654 מ"ר במקדם אקו' 1, ושטח עיקרי למסחר בהיקף של 750 מ"ר במקדם אקו' 3, מתקבל שווי קרקע של 3,760 ₪/מ"ר מבונה אקו'.

- השמאי ציין כי בהכרעת השמאית לילך בן פורת בנכס המיועד לדיור מוגן במודיעין (גו"ח 5642/65), נסקרו מכרזים לדיור מוגן בין השנים 2017-2022, וכי השמאית המכריעה קבעה כי שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן הינו 3,200 ₪ כולל פיתוח, למועד קובע 1.3.2019.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם לניתוח שנערך על ידי השמאית המכריעה[19], ובהתאמה להיקף השטחים בנכס הנדון[20], השמאי הגיע למסקנה כי שווי מבונה בנכס הנדון הנו 3,675 ₪ למ"ר פלדלת כולל פיתוח, ושווי של 3,015 ₪ למ"ר פלדלת ללא פיתוח.

לגבי נתוני המכרזים והעסקה שניתח, ביצע שמאי המבקש את ההתאמות הבאות:

פרטי הנכס	מועד קובע	מחיר מתקבל למ"ר פלדלת	התאמות נחוצות	שווי למ"ר פלדלת בהתאמה לנכס הנדון
מכרז בראש העין	30.1.2023	₪2,060	הובא בחשבון מקדם 1.2 בשל מחיר מינימום וכן 10% נוספים התאמה לגודל.	₪2,720
מכרז באלעד	30.1.2023	₪1,350	הובא בחשבון מקדם 1.2 בשל מחיר מינימום וכן 10% נוספים התאמה למיקום.	₪1,825
מכרז במודיעין רעות	19.9.2022	₪3,520	בהתאמה לתוצאות מכרז רמ"י, התאמה למועד, עלות בניה עודפת של כ- 600 ₪ בשל הוצאות מימון עודפות בתאריך קובע	₪3,000
מכרז באור יהודה	25.7.2022	₪2,950	בהתאמה לתוצאות מכרז רמ"י, התאמה למועד, עלות בניה עודפת של כ- 600 ₪ בשל הוצאות מימון עודפות בתאריך קובע. התאמה לזמינות 1.1 בשל העדר פיתוח	₪2,650
מכרז באשדוד	17.1.2022	₪3,420	בהתאמה לתוצאות מכרז רמ"י, התאמה למועד, עלות בניה עודפת של כ- 600 ₪ בשל הוצאות מימון עודפות בתאריך קובע. התאמה למיקום 1.1	₪3,150
עסקת מכר בגו"ח 9043/12	10.11.2022	₪3,760	בהתאמה לתוצאות מכרז רמ"י, התאמה למועד, עלות בניה עודפת של כ- 400 ₪ בשל הוצאות מימון עודפות בתאריך קובע . התאמה למיקום 0.9.	₪3,000

התאמה לעלות מימון עודפת – השמאי טען כי ביחס לתאריך הקובע 6/2023, עלות המימון השנתית גבוהה בכ-2%-3% ביחס לעלות המימון במועד עסקאות ההשוואה, וכי בפרויקטים מסוג דיור להשכרה או דיור מוגן אשר אינם נהנים מתקבולי המכירות במהלך ההקמה, היזם סופג את מלוא עלות המימון העודף, ולמעשה לאור עליית הריבית, עלות ההקמה התייקרה עבורו בכ- 4.5% וסה"כ בכ- 600 ₪ - 500 ש"ח למ"ר מבונה[21].

על בסיס הנתונים שנסקרו, השמאי קבע כי שווי לדיור מוגן בנכס הנדון הנו בסך של **3,000 ₪/למ"ר פלדלת** ללא פיתוח.

ביחס לשטח התת קרקעי בייעוד דיור מוגן ציין שמאי המבקשת, כי המדובר בשטח נלווה בלבד, ללא מגורים או מחלקה סיעודית, וכי תרומתו מוטלת בספק. לפיכך הביא בחשבון כי שווי שטח זה זניח ומהווה לכל היותר שיעור של 33% משווי מ"ר מבונה ליח"ד (עיקרי וממ"ד) לדיור מוגן (קרי 1,000 ₪/מר"מ).

ביחס לשטח בייעוד מחלקה סיעודית ציין שמאי המבקשת, כי הובא בחשבון מקדם של 0.85 משווי שטחי תעסוקה. השמאי הפנה בעניין זה להכרעה ראשונה של השמאית הממשלתית הגב' מלי רוזן בנכס המצוי בגו"ח 6491/88, שם סברה השמאית כי שווי שטחי מרפאות נגזר משווי שטחי משרדים.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שמאי המשיבה ציין כי הישענות שמאי המבקשת על מכרזי רמ"י לדיור מוגן בערים ראש העין, אלעד, אור יהודה ואשדוד, אשר הינם אזורים בעלי מאפיינים שונים ביחס למיקום הנכס הנדון, משפיעה באופן ניכר על השווי. כמו כן, ההתאמה בשיעור של 10% כפי שחושבה בשומת המבקשת, במצב בו פערי השווי בין קרקעות לבנייה למגורים בערים אלו לבין שווי הקרקע במיקום הנכס הנדון מגיעים עד לכ- 100%, הנה מוטעית.

- לעמדת שמאי המשיבה, יש לתת עדיפות מהותית לשיטת החישוב המקובלת בהערכת שווי לדיור מוגן הנעשית כנגזרת משווי קרקע למגורים בסביבת הנכס הנדון. בשים לב לעובדה כי קיימת עסקת השוואה ישירה אחת

[19] שטח הממ"ד במקדם 1 ושטחי שירות במקדם 0.5.
[20] הובא בחשבון שטח עיקרי בהיקף של 16,500 מ"ר במקדם 1, ממ"דים עבור 290 יח"ד בהיקף של 3,480 מ"ר במקדם 1. יתרת שטחי שרות עילי המיוחס לדיור מוגן (ללא סיעודי) 5,950 מ"ר במקדם 0.5 סה"כ 2,975 מ"ר אקו'. סה"כ שטח אקו' 22,950 מ"ר מתוכם 19,980 מ"ר אקו' עיקרי וממ"דים. 3,200 ₪ X יחס 1.14 = 19,980 מ"ר / 22,950 מ"ר.
[21] השמאי ציין כי הביא בחשבון 3 שנות הקמה ופריסה ליניארית של הוצאות ההקמה על פני שנות ההקמה בריבית עודפת של 3% לשנה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בתחום העיר נתניה, יש לייחס לעסקה זו משקל של 30%, ולחישוב שווי קרקע לדיור מוגן כנגזרת משווי מגורים יש לייחס משקל של 70%.

כתימוכין ביחס לגישה המועדפת, הפנה שמאי המשיבה להחלטת ועדת הערר 1147-10-18 מרדכי גרינפלד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון אשר לעמדתו אושרה בעת"מ 8431-04-22.

כמו כן, השמאי הוסיף ואזכר פסיקות נוספות של שמאים מכריעים בהם נקבע שווי דיור מוגן כנגזרת שווי קרקע למגורים[22]. וכן ציטט מתוך הכרעת גיא צדיק לנכס בגו"ח 30163/14 ומרדכי דדון לנכס בגו"ח 6578/151.

- השמאי הוסיף את נתוני ההשוואה הבאים ביחס למגורים:

מכרז רמ"י מספר 172/2023 מיום 14.8.2023, במתחם שירת הים בנתניה. לעמדת שמאי המשיבה, בהתאם לנתונים מתקבל שווי ממוצע של 11,000 ₪/ מ"ר מבונה.

מגרש	מס' יח"ד	מחיר כולל פיתוח	שווי קרקע ליח"ד	שטח יח"ד (פלדלת)	שווי מ"ר מבונה
107, 108	142	₪147,259,938	₪1,228,073	126	₪9,747
109	73	₪116,047,972	₪1,589,698	126	₪12,617
113, 114, 115	215	₪240,847,416	₪1,120,221	126	₪8,891
120	66	₪119,930,042	₪1,817,122	126	₪14,422
126, 127	127	₪166,944,953	₪1,314,527	126	₪10,433
128, 129	126	₪170,673,410	₪1,354,511	126	₪10,750

עסקה מיום 10.7.2022 להעברת 12007/100000 חלקים מחלקה 152 בגוש 8256, מגרש 1406 בתוכנית נת/556/ב/1, ביחס ל- 9.6 יח"ד תמורת 9,000,000 ₪. בהתייחס לשטח פלדלת של 125 מ"ר, מתקבל שווי של 7,500 ₪/מ"ר מבונה.

השמאי ציין כי יש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 10,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה לדיור מוגן 7,000 ₪, כנגזרת משווי מ"ר מבונה למגורים במקדם 0.7.

- ביחס לעסקת המכר בנתניה, בגו"ח 9043/12, שמאי המשיבה טען כי בניתוח העסקה על ידי שמאי המבקשת חלו טעויות עקרוניות אשר יש בהם כדי לשנות מהותית את שווי המקרקעין.

בהתאם לפרוגרמה לדיור מוגן אשר הוצגה על ידי שמאי המשיבה[23], נדרשים שטחי שירות בהיקף של 55% מהשטח העיקרי, כך שלכל יח"ד בשטח של 70 מ"ר נדרשים 38.5 מ"ר שטחי שירות.

שמאי המשיבה טען, כי היקף ניצול שטחי השירות בכל קניון עיר ימים נכון למועד העסקה, הסתכם ב- 25,499 מ"ר, ויתרת שטחי השירות לניצול עבור הדיור המוגן במועד העסקה, הנה 8,970 מ"ר בלבד, המהווים 35.7% מהשטח העיקרי, כך שבעבור 360 יח"ד, נותרו 25 מ"ר שירות ליח"ד.

לעמדת שמאי המשיבה, במועד העסקה בגו"ח 9043/12, היה קיים חוסר מהותי בהיקף שטחי שירות, והיעדר אפשרות לניצול ממ"דים ושיווקם כחלק משטח יחידת הדיור.

[22] בנוסף לפסיקות שמאים מכריעים שאוזכרו בשומת המשיבה, אוזכרה בתגובת שמאי המשיבה, הכרעת מרדכי דדון לנכס בגו"ח 6578/151 בה נקבע מקדם 70% והכרעת עומר סרחאן לנכס בגו"ח 10910/186-187 נקבע מקדם 80%.
[23] צויין כי הפרוגרמה הוצגה במסגרת שמאות מכריעה אחרת ללא פרטים נוספים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בנוסף טען שמאי המשיבה, כי עסקת ההשוואה כללה מימוש סעיף אופציה לזכות סירוב ראשונה, דבר אשר הקטין את האטרקטיביות של העסקה ואף הקטין את היקף המתעניינים הפוטנציאליים. על כן יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% לגבי עסקה זו.

כן ציין שמאי המשיבה, כי השטח המסחרי בהיקף של 750 מ"ר נכלל בהיקף השטחים העיקריים ואינו בנוסף לשטחים העיקריים, כפי שחושב בטעות בשומת המבקשת.

בתגובתו ערך שמאי המשיבה את הניתוח לעסקת ההשוואה בגו"ח 9043/12 באופן הבא: שטח עיקרי לשיווק בהיקף של 24,594 מ"ר במקדם 1, ושטח למסחר בהיקף של 750 מ"ר במקדם 3, סה"כ 26,844 מ"ר אקו', אשר בהתחשב בשווי של 120,000,000 ₪ ומקדם התאמה בגין זכות סירוב (1.1), מתקבל שווי של 4,917 ₪/מ"ר מבונה.

- בהתאמה לעקרונות החישוב שאומצו על ידי שמאי המשיבה, כך ששווי לדיור מוגן בגזירה משווי מ"ר מבונה למגורים הנו בסך של 7,000 ₪ במשקל יחסי 0.7, ושווי בגישת ההשוואה הישירה הנו בסך של 4,917 ₪ במשקל יחסי 0.3, מתקבל לעמדת שמאי המשיבה כי שווי הקרקע לדיור מוגן הנו 6,375 ₪/מ"ר מבונה עיקרי לשיווק. בהתאמה, התקבל על ידו כי השווי למרכיב הדיור המוגן בנכס הנדון הנו 130,600,000 ₪.

- התאמה לעלות מימון עודפת - בהתייחס להפחתה שהובאה בחשבון בשומת המבקשת בגין עליית הריבית, ציין שמאי המשיבה, כי יש לתת את הדעת לעובדה כי הדיור המוגן מהווה נכס מניב אשר החזר ההשקעה הנו בתוך שנתיים, בניגוד לנכסים מניבים "קונבנציונליים" שהחזר ההשקעה הנו בטווח של 13-10 שנים. זאת מעבר לעובדה כי פרויקט דיור מוגן כולל מרכיבי הכנסה נוספים כגון שחיקת פיקדונות בשיעור שנתי של 3.5%, רווח הנובע מהוצאות תפעול ועוד.

בשים לב לאמור לעיל, ולעובדה כי ענף הדיור המוגן נמצא בתנופת גידול הנובעת מחד גיסא משיעור מימוש (ארצי) נמוך, ומאידך בעלייה רציפה בשיעור החדירה ובהגדלת השימוש, מתבקשת המסקנה כי אין כל מקום להפחתה בגין השפעת עליית מרכיב הריבית.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- מקדם התאמה לדיור מוגן - שמאי המבקשת ציין כי אינו מסכים באופן גורף עם מקדם השווי 0.7 שיושם על ידי שמאי המשיבה בקביעת שווי דיור מוגן משווי מגורים, שכן גישה זו כללית ולא מתאימה.

השמאי הסביר כי ייתכן מצב בו קיים עודף דיור מוגן בעיר אחת וחוסר דיור בעיר אחרת, ולכן המקדם לא יכול להיות אקסיומתי בכל המקומות. בנוסף, גם בשל העובדה כי המימון משפיע על דיור מוגן יותר ממגורים, מקדם 0.7 לא תמיד מייצג.

השמאי ציין כי יש מקומות שהביקוש לדיור מוגן גדול ובהתאם לביקוש נקבע המחיר, ולכן הקורלציה למגורים היא מאוד נמוכה. בשומת המבקשת הובאו נתונים לדיור מוגן, ולכן ראוי ונכון להשתמש באותם נתונים.

חיסרון נוסף בשימוש במקדם 0.7 מדיור רגיל, הנו שלדיור מוגן יש מאפיינים שונים. ישנו דיור מוגן בו היחידות סחירות לעומת הנכס הנדון, אשר בהתאם להוראות התוכנית, מוגבל כדיור מוגן להשכרה בלבד בבעלות אחודה. המשמעות היא שככל שרוצים ליישם מקדמי שווי, הרי שלכל הפחות יש לצאת מדיור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה ולא להשוות לדיור רגיל.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הנימוק של שמאי המשיבה לגבי קורלציה בין מגורים לדיור מוגן, כפי שנקבעה בוועדת הערר, היה צריך להיות מיושם על דיור להשכרה בבעלות אחודה, וזאת בשל העובדה שמדובר באוכלוסייה הרבה יותר מצומצמת, של קשישים, עם כל המגבלות הקיימות.

שמאי המבקשת הוסיף וטען כי חוסר ההתאמה משתקף אף בשומה של המשיבה. בשומת המשיבה נקבע שווי לדיור מוגן ביחס לשני אלמנטים של ערכים. בניתוח של העסקה לדיור מוגן בנתניה, שמאי המשיבה הגיע לשווי של 4,300 ₪/למ"ר מבונה, בניתוח שגוי שכן לא הביא בחשבון את המסחר ולא התאמה למיקום. לעומת זאת, כששמאי המשיבה ייחס מקדם של 0.7 ממגורים הוא הגיע ל – 6,000 ₪/למ"ר מבונה. כלומר יש פער של 50% גם ביישום הגישה של שמאי המשיבה.

לפי התקינה, כאשר עסקאות השוואה כוללות פער של למעלה מ-35% הן לא עסקאות השוואה, כך שייתכן שהמקדם שקבע שמאי המשיבה לא נכון. בנוסף, השימוש במקדם הנו ראוי כאשר אין נתונים ואינו ראוי כשיש די נתונים.

- ביחס לניתוח שערך שמאי המשיבה למכרז רמ"י מס' 172/2023 באזור "המזבלה" בנתניה, טען שמאי המבקשת כי המכרז מתייחס למגרשים על הים במיקום מעולה ועדיף פי כמה על הנכס הנדון. כמו כן, הניתוח שנערך בשומת המשיבה שגוי, שכן המחיר ששולם במכרזים כולל פיתוח הוא 10,258 ₪/מ"ר מבונה בממוצע, וללא פיתוח כ - 9,700 ₪/מ"ר מבונה, ולאחר הפחתה למיקום מתקבל ערך בגבולות בסך של כ- 8,500 ₪/מ"ר מבונה. אין המדובר בשווי של 11,000 ₪/מ"ר מבונה כפי שקבע שמאי המשיבה.

- עסקת ההשוואה לדיור מוגן בנתניה (גו"ח 9043/12), נערכה בשנת 2022 במצב יותר טוב מהמועד הקובע, כשהריבית הייתה נמוכה. בנוסף המיקום של נכס השוואה זה עדיף על מיקום הנכס הנדון. העסקה באזור מפותח, מעל קניון, שירותים ובסביבת מגורים בקרבה לים.

שמאי המבקשת קיבל את טענת שמאי המשיבה, כי השטח המסחרי הוא חלק מתוך הזכויות לדיור מוגן, אך ציין כי ההשפעה אינה דרמטית, שכן עדיין יש מסחר וכאשר מתקנים את התחשיב קיים פער של כ – 100 ₪/מר"מ, כלומר במקום 3,700 ₪/מר"מ מתקבל 3,800 ₪/מר"מ. לעומת זאת, שמאי המשיבה בניתוח העסקה התעלם לגמרי מהמסחר.

ביחס לטענת שמאי המשיבה, כי אין מספיק שטחי שירות לממ"דים – הדיור המוגן שנמכר בעסקת ההשוואה בנתניה מהווה פרויקט למגורים נטו, ללא מחלקות סיעודיות. שיעור של 37% שטחי שירות מספיק, מה גם שהתוכנית האחרונה שאושרה ניידה את שטחי שירות בהיקף של 9,000 מ"ר מהמרתף למעל הקרקע, תחת הבנה כי זה אמור להספיק, אחרת כל תכנית הייתה יכולה להוסיף שטחי שירות.

בנוסף, קיימות תוכניות עם פחות שטחי שירות. תכנית 455-0383331 בסביון מקנה זכויות לדיור מוגן בשטח של 17,040 מ"ר עיקרי ו- 5,760 מ"ר שטחי שירות, ס"ה 33.8% שטחי שירות.

טענת שמאי המשיבה, כי יש להפחית משווי עסקת ההשוואה 10% בשל זכות סירוב שמומשה הנה מאולצת. כל מי שהיה נכנס כשותף של שיכון ובינוי בהסכם שיתוף שקיים בין הקבוצות על שיתוף פעולה מלא, לא היה מפחית את השווי. המדובר במקרה קלאסי של חברה יזמית אשר יודעת לבנות ומצרפת אליה חברה שמפעילה דיור מוגן.

- התאמה לעלות מימון עודפת – בשל ריבית בשיעור של 7.5% התגלתה בנכסים מסוג השכרה לצמיתות, פגיעה קשה בערכי הקרקע. השמאי ציין כי ע"פ כתבה של יובל ניסן מיום 20.8.2023 ב"גלובס", לא הצליחו לשווק 14 מכרזים של דיור מוגן, והדבר מעיד על כך שלא קיימת קורלציה למגורים, שכן מכרזים למגורים בשונה מדיור מוגן, מצליחים לשווק.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בשנת 2023 לא הוגשו הצעות ביחס למחצית מהמכרזים לדיור להשכרה. מחצית מהמכרזים שווקו במחיר בשיעור של 23% ביחס לשומת רמ"י. קיימת פגיעה מאוד קשה בדיור לשכירות לצמיתות, וזאת בשל הריבית בשנת 2023.

יש להביא בחשבון עלויות מימון עודפות בשל התייקרות הריבית, וזאת ביחס לעסקאות ההשוואה משנת 2022. שמאי המשיבה טען כי המדובר בנכסים מניבים, אך אין לכך כל קשר, שכן בפועל לא ניתן למכור מ"ר מהדיור המוגן, היות וצריך לבנות אותו ואז לשווקו.

עלות המימון בשנת 2022 הייתה בשיעור של 1% ובשנת 2023 בשיעור של 7.5%, ולכן עלות ההקמה עלתה, ולא נמצאה רלוונטיות לטענת שמאי המשיבה לגבי התשואות, שכן ברור שבסביבת ריבית גבוהה יותר גם התשואות הנדרשות גבוהות. הנושא בא לידי ביטוי בהיעדר מוחלט של השתתפות במכרזים לדיור רגיל להשכרה וגם לדיור מוגן שנכשלו לחלוטין. גם הם סוג של פרויקט מימוני, הכולל שחיקה וכו'.

אין נכס שיותר מושפע מעליית ריבית מנכסים מניבים, וככל שהמח"מ[24] יותר גדול, אם הריבית עולה ואנו לא מסתפקים כבר ב – 3.5% כי עלויות המימון עלו, הנכס נפגע עוד יותר. ככל שהמח"מ ארוך יש פה פגיעה יותר קשה והגמישות של המחיר ביחס לעליית הריבית יותר גבוהה. האקסיומה שדיור מוגן לא נפגע מעליית ריבית היא לא נכונה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- מקדם התאמה לדיור מוגן - המתודיקה של הערכת דיור מוגן סוברת במהלך שנים רבות שקיים קשר בין שווי דיור מוגן ושווי מגורים בסביבה. ברובן המכריע של השומות המכריעות קבעו מקדם מסוים, ולא ערכו השוואות מחירים לדיור מוגן ממקומות אחרים שהביקוש שם שונה בתכלית.

בקביעת שווי לדיור מוגן יש להשוות לרמת המחירים למגורים בסביבה הקרובה. קביעה זו עולה מהחלטת ועדת הערר שקיבלה תוקף בבית המשפט.

השמאי ציין כי הציג מסד נתוני השוואה ארוך מאוד של פסיקות לאורך השנים בהן המקדם אף יותר גבוה מ – 0.7. המגמה היא לכיוון עליה ולטובת הדיור המוגן, וזה עוד אמור לעלות בייחוד בעיר נתניה. אי אפשר לבטל את המקדם מהנימוקים שהעלה שמאי המבקשת, ומהישענות על מכרזים לא רלוונטיים ועל עסקה אחת בנתניה המצביעה על שווי של 5,000 ₪/מ"ר מבונה.

בנוסף, שמאי המבקשת הפנה לכתבה מאת שלי אפלברג מיום 10.1.2024, באתר "ביז פורטל", ביחס לדיור מוגן. במסגרת הכתבה נערך ריאיון עם מנכ"ל מגדלי ים התיכון אשר אמר כי התמחור של דיור מוגן מתבצע לפי מחירי הנדל"ן באזור.

- טענת שמאי המבקשת לכך שלמדים על ירידה בביקושים ממכרזי רמ"י, לא קשורה למיקום הנכס הנדון. מכרזי רמ"י עליהם מתבסס שמאי המבקשת הם לדיור מוגן במגדל העמק, צפת, ראש העין, אלעד, אופקים, נתיבות, שדרות ורכסים. באזורים האלה באופן מובהק הביקוש למגורים נמוך בצורה מהותית וכך גם הביקוש לדיור מוגן נמוך ולא דומה לביקוש בעיר נתניה.

[24] משך חיים ממוצע

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מעבר לכך יש התאמות ביחס להרכב האוכלוסייה וגילה. כאשר האוכלוסייה צעירה הביקוש לדיור מוגן נמוך. נתניה הינה עיר גדולה עם אוכלוסייה ותיקה ללא פרויקט קיים לדיור מוגן. הפרויקט של עיר ימים עדיין לא הוקם ולכן לפרויקט הנדון יש ביקוש.

במאמר ב"ביז פורטל" מוסבר כי הדיור מוגן והחדירה שלו לשוק במגמת עליה. האוכלוסייה מזדקנת והיקף השימוש בישראל הוא בשיעור של 2.5% מהגיל המבוגר לעומת שיעור של 8% בעולם. לפיכך מגמת החדירה הולכת ומתגברת במגמה של צמצום הפער הנ"ל, ולכן יש כדאיות גדולה לדיור המוגן.

- התאמה לעלות מימון עודפת – הדיור המוגן רגיש הרבה פחות לנושא הריבית שכן ישנם מרכיבי של הכנסה צמודי מדד, מה שהופך את הפרויקט לפחות רגיש לשינוי המדד. ישנם פיקדונות שאורך החיים שלהם הוא 12-14 שנים, ומתקבלת הכנסה משחיקה של הפיקדון בשיעור של 3.5% בכל שנה. מהשחיקה יש רווחים. קיים רווח מהניהול ובעיקר מגובה הפיקדונות המכסה את כל עלות ההקמה ולפעמים את רכישת הקרקע, ולמעשה מתקבל מימון גם לקרקע וגם להקמה. ההכנסות קרובות להוצאה בפועל ולכן האלמנט של המימון יותר מצומצם.

ככל ומתקבלת ההתאמה למגורים, יש לבחון האם מחירי המגורים בנתניה ירדו כתוצאה מעליית הריבית והתשובה היא שלא.

- הטענה כי המדובר על פרויקט שכירות לא נכונה. כל הפרויקטים להוציא אחד ישן באבן יהודה, הם בבעלות אחודה וכולם מבוססים על מכירת זכות לדיירות מוגנת בדרך של פיקדונות לתקופה של 12-14 שנים, כך שלא מדובר בשכירות. כל הפרויקטים מתנהלים באותה שיטה ובמסגרת הפרויקטים הזכויות נמכרות לתקופה ארוכה, לכן אין קשר לשכירות. אוכלוסייה מבוגרת לא רוצה להחליף את הדיור שלה באופן קבוע והדיירים נשארים עד תום החיים, ולכן אין מגבלות סחירות. המדובר בפרויקט מגורים לתקופת שארית חייהם של הרוכשים קרי 12-14 שנים. הפקדון מתאים במהותו לגמרי לרכישה כאשר ליזם יש יתרון של שחיקה. אין דבר בנתונים כדי לאמץ את הטענה של שמאי המבקשת שמדובר בשכירות ויש מגבלת בעלות אחודה.

- שמאי המשיבה ציין כי אימץ בתגובתו את הניתוח מעסקאות השוואה ישירה למגורים, לעומת גישת החילוץ בה נקט בשומה המקורית שנערכה על ידו. לכן בתגובה הערכים יותר גבוהים וגם יותר נכונים.

בשומה המקורית השווי למגורים עמד על 8,500 ₪/מר"מ ובתגובה על – 10,000 ₪/מר"מ, ולכן שמאי המבקשת טען שאין התאמה למקדם 0.7 שנבחר ביחס לעסקת ההשוואה לדיור מוגן בנתניה.

העסקאות בתכנית נת/620 ב"מזבלה", הינן לגבי דירות בשטח של 125 מ"ר פלדלת, ואילו בנכס הנדון השטח הוא 70 מ"ר, כך שברור שבשטח של 125 מ"ר יש גורם שוליות מסוים.

בעסקאות במתחם 556/ב לא הובאה בחשבון התאמה למושע למרות שיש 16 בעלים בבניין אחד של 80 יח"ד.

מכל האמור, השווי למגורים בסביבה הוא בגבולות 10,000 ₪ למ"ר, והשווי שנקבע בשומת המשיבה בסך של 8,500 ₪/למ"ר הנו על הצד הזהיר.

- ביחס לטענת שמאי המבקשת למיקום עדיף בעסקאות המתייחסות לנת/620 ב"מזבלה", טען שמאי המשיבה, כי הפרויקט בנת/620 הוא במרחק 350 מ' מחוף הים והפרויקט הנדון במרחק של 550 מ' מהים, כאשר גם בפרויקט הנדון יש נוף פתוח לים, ולכן ההבדל הוא לא כל כך גדול.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמו כן, בנת/620 השטח לא מפותח ולכאורה בגלל קיום המזבלה בעבר, יש טענה שתהיה בעיה של גזים בקרקע, ויש מגבלות במרתפים שצריך לאטום אותם בצורה מיוחדת, כך שיש חשש של הלקוחות שאולי משפיע על שווי המקרקעין. כאשר יש נוף פתוח לים אז מחירי המגורים יותר קרובים ל – 10,000 ₪/מ"ר מבונה.

- ביחס לעסקת ההשוואה לדיור מוגן בנתניה (גו"ח 9043/12), ייתכן שהעובדה שהמדובר בעסקה אחת מיוחדת בנתניה אזי התוקף שלה יותר נמוך. היא בוצעה כאשר לאחד השותפים זכות סירוב ראשונה שמומשה. השמאי איזכר מאמר של מנכ"ל אזורים בו הסביר כי הנכס נמכר היות ואינו בתחום ההתמחות של אזורים. לעמדת שמאי המשיבה, ברור ששיכון עובדים הפעילה את זכות הסירוב ושבמצב כזה כמות המציעים הפוטנציאלים קטנה, שכן מציעים פוטנציאליים יודעים ששיכון עובדים מתחרה איתם עם זכות סירוב, ואין טעם להתמחרות. לפיכך המשקל שצריך לתת לעסקת ההשוואה בנתניה צריך להיות נמוך בשקלול, ויכול להיות שההשפעה של זכות הסירוב יותר גבוהה מ – 10%.

אין ספק שבמועד העסקה היקף שטחי השירות היה נמוך מ – 9,000 מ"ר ושכולו יוחס לדיור המוגן. בהתאם ל-360 יח"ד מתקבל 25 מ"ר שטח שירות ליחידה. המשמעות היא שיש חוסר גדול של שטחי שירות והוצגה פרוגרמה משומה מכרעת שמראה שצריך 54 מ"ר שירות ליח"ד.
השמאי ציין כי ליח"ד בשטח 70 מ"ר עיקרי נדרשים שטחי שירות בהיקף כולל של 115 מ"ר, כולל מרפאות, חדרי אוכל, אולמות וכיוצ"ב.
בעסקת ההשוואה, 25 מ"ר נדרשים לשטחי שירות ולא ניתן לנצלם לממ"דים שצמודים לחדרים, כך שלא ניתן להגדיל את היקף השיווק ב-12 מ"ר ליחידה. למרות זאת, שמאי המבקשת בחישוב שלו הביא בחשבון תוספת של 12 מ"ר לממ"ד, וכך הוא הוריד את השווי למ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u>

המחלוקת בין הצדדים אודות שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן הנה ניכרת. שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 5,000 ₪/מ"ר מבונה לדיור מוגן ללא פיתוח. לעומתו, שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 3,000 ₪/מ"ר מבונה לדיור מוגן ללא פיתוח.

הפער בין הצדדים נובע, בין השאר, מבחירת נתוני ההשוואה ואופן ניתוחם. שמאי המשיבה הציג נתוני השוואה ישירה לדיור מוגן (עסקה לדיור מוגן בנתניה, וניתוח מכרזי רמ"י בערים מודיעין ואור יהודה) וכן בחן את השווי לדיור מוגן כנגזרת מערכי שווי של מגורים בסביבה, באופן שייחס שווי בשיעור של 70% (מקדם 0.7) לשווי מ"ר מבונה למגורים. בתגובתו ובמעמד הדיון הבהיר שמאי המשיבה, כי יש לתת עדיפות לגישת החישוב כנגזרת ממגורים, שכן השווי לדיור מוגן מושפע באופן ישיר משווי המגורים בסביבה. כמו כן סבר שמאי המשיבה, כי הישענות על מכרזי רמ"י לדיור מוגן מאזורים בעלי מאפיינים שונים אינה נכונה, שכן למיקום בערים אחרות השפעה ניכרת על השווי.

לעומתו, שמאי המבקשת נסמך על נתוני השוואה ישירה לדיור מוגן גרידא (עסקה לדיור מוגן בנתניה, וניתוח מכרזי רמ"י בערים ראש העין, אלעד, מודיעין, אור יהודה ואשדוד). שמאי המבקשת סבר כי מאחר וקיים מסד רחב של נתוני השוואה ישירה לדיור מוגן, אין מקום לקבוע את השווי כנגזרת מערכי שווי למגורים בסביבה. כמו כן, שמאי המבקשת סבר כי המקדם אותו מיישמים בהשוואה למגורים (מקדם 0.7) הנו שרירותי, ואינו מבטא את המאפיינים השונים של דיור מוגן לעומת מגורים.

הצדדים הפנו לכתבות שונות אשר פורסמו במרשתת והכוללות סקירה הנוגעת לדיור מוגן[25]. בהתאם לכתבות אלו, ולמידע נוסף שאותר ע"י הח"מ, אסקור בקליפת אגוז את ענף הדיור המוגן, כדלקמן:

[25] שמאי המשיבה העביר כתבה מאתר "גלובס" מיום 1.1.2023, מאת יאסר ואקד וכתבה מאתר "Bizportal" מיום 10.1.2024 מאת שלי אפלברג. שמאי המבקשת הפנה במעמד הדיון לכתבה באתר "גלובס" מיום 28.12.2023 מאת יובל ניסני.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בכתבה שנערכה באתר "גלובס"[26], פורסמו נתונים מתוך מחקר שנערך על ידי מכון גיאוקרטוגרפיה, לפיו שוק הדיור המוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי בישראל מונה כיום 100 מוסדות הכוללים 15,000 יחידות דיור, אשר רובן באזור גוש דן והשרון. עורכי המחקר סברו, כי תהליכים דמוגרפיים וכלכליים מייצרים פוטנציאל לגידול משמעותי של הענף, וככל שתהיה חשיפה ועלייה ברמת החיים, הצורך במספר יחידות הדיור ימשיך ויעלה. להערכת עורכי המחקר, היצע הקרקעות צפוי לגדול בשנים הקרובות, על רקע שילוב ייעוד לדיור מוגן בתוכניות מתאר לשכונות חדשות, וזאת כחלק ממגמות התכנון.

בכתבה שפורסמה באתר "כלכליסט"[27], הוסבר העניין הגובר של חברות נדל"ן בדיור המוגן על רקע עליית שיעורי הריבית, וזאת עקב כך שאוכלוסיית הגיל השלישי צפויה להכפיל את עצמה עד שנת 2035, והביקוש לדיור עצמאי באיכות חיים גבוהה אינו מוצא מענה בהיצע הקיים.

ובהתאם לדברי נדב ברקוביץ', אנליסט הנדל"ן של IBI אשר רואיין בכתבה האמורה לעיל: "תחום הדיור המוגן מספק לחברות ביקושים לטווח ארוך כתוצאה מהזדקנות האוכלוסייה, לצד גיוון של הנכסים המניבים, זאת בנוסף להחזר מהיר של ההון העצמי שהושקע, הודות ליכולת לקבל את פיקדונות הדיירים בסמוך למועד האכלוס ולרשום עליהם משכנתא ראשונה. בנוסף, התחום מספק יציבות בתפוסות ובתזרים ההכנסות גם בתקופות האטה ומיתון."

בכתבה לעיל הוסבר, כי קיימים חסמים ומגבלות בשוק הדיור המוגן, כגון רגולציה מורכבת, תקופת הקמה ארוכה יחסית של 5-6 שנים, עלויות הקמה גבוהות ודרישה לריתוק הון עצמי גבוה לשם כך. בניגוד לדיור למגורים, בדיור המוגן הרוכש משלם תמורת היחידה רק בסמוך לאכלוסה.

מודל הפעילות מבוסס בעיקרו על פיקדונות שהדיירים משלמים מראש, ומאלה מנוכים סכומים שוטפים לאורך כמה שנים. בסיום השימוש בנכס מוחזרת יתרת הקרן לדייר או ליורשיו. סכום הפיקדון, דמי השכירות ודמי האחזקה שמשלמים בדיור המוגן מחושבים לפי רמת השירותים, מיקום הבתים, גודלם, רמת התחזוקה ואבזור יחידת הדיור. הסכומים מושפעים גם מרמת המחירים הכללית בשוק הדיור ובעיקר באזורים הסמוכים, כך שעליית מחירי הדיור בשנים האחרונות תרמה לעלייה בביקוש, שכן יותר צרכנים יכלו להרשות לעצמם לעבור לדיור מוגן.

בהתאם לסקירה שנערכה באתר "גלובס"[28], בשנת 2021 שווקו 1,845 יחידות דיור במכרזי דיור מוגן, מתוך 2,580 (שיעור של 70%). בשנת 2022 פורסמו מכרזים עבור 4,960 יחידות דיור מוגן ומתוכן שווקו 2,630 יחידות דיור מוגן (שיעור של 53%). לעומת זאת, בשנת 2023 נכשלו 14 מכרזים רצופים לשיווק של 3,104 יחידות דיור, כאשר מתוכם המכרזים בראש העין, חריש ואלעד, המדובר בניסיון שיווק שני.

<u>אופן בחינת השווי לדיור מוגן</u> – לצורך תמיכה בעמדתו, כי יש לתת עדיפות לגישת ההשוואה כנגזרת ממגורים, שמאי המשיבה הפנה להחלטת ועדת הערר 1147-10-18 מרדכי גרינפלד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון. במסגרת ערר זה מינתה ועדת הערר שמאי מטעמה (השמאי זהר שלפמן) לבחון את שוויו של מגרש בייעוד דיור מוגן. השמאי מטעם ועדת הערר סבר כי יש מתאם גבוה בין ערכי הקרקע למגורים לערכי הקרקע לדיור מוגן ולכן בדק את מקדם היחס בין מ"ר מבונה עיקרי לדיור מוגן לבין מ"ר מבונה עיקרי למגורים.

להלן התייחסות ועדת הערר לגישת השמאי מטעמה:

"סעיף 2.2. לתקן 3 אינו קובע מהי הגישה הראויה לקביעת שווי קרקע לדיור מוגן. סעיף 2.2 קובע כי התקן לא יחול על קביעת שווי קרקע לדיור מוגן וממילא לא ניתן לומר שבחירת גישה אחת על פני רעותה בכל הנוגע להערכת שווי דיור מוגן היא הכרעה בניגוד לתקן 3.

אנו גם איננו רואים להעדיף את גישת שמאי העוררים, המתבססת על נתוני השוואה למגרשים בייעוד דיור מוגן בישובים שונים בעלי מאפיינים שונים. זאת מכיוון שיתכן שוני גדול בין שני נכסים באותו ייעוד בישובים שונים. שיטתו של השמאי שלפמן הייתה שונה

[26] כתבה מיום 1.1.2023 מאת יאסר ואקד.
[27] כתבה מיום 12.1.2023 מאת אמיר פרגר.
[28] כתבה מיום 28.12.2023 מאת יובל ניסני.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

משיטת שמאי העוררים. השמאי שלפמן מתבסס על האקסיומה המקובלת בעולם השמאות כי ישנה זיקה בין שימושי מגורים לשימושי דיור מוגן באותו אזור, וכן על טווח מקדמי ההתאמה הנהוגים בפרקטיקה השמאית (כפי שהוצג לעיל) ובכך מייתר את הצורך בהתאמות למיקום ומאפייני סביבה מחד, ולחילוץ בעל רגישות גבוהה מאידך. (...)

בחינת מקדם בערים מרוחקות נהוגה ולא אחת מנתחים מכרזים בישובים אחרים, כפי שנעשה למשל בשומת אריה אריאל. הניתוח שערך השמאי שלפמן לא הסיק מסקנות באשר לשווי הקרקע במגרשים הנדונים, אלא נבחן המקדם (היינו, היחס) בין הקרקע למגורים לבין קרקע לדיור מוגן, בהינתן שהמועד, המיקום והפרמטרים הנוספים זהים בקרקע לדיור מוגן ובקרקע למגורים ויש קורלציה בין ערכי קרקע לדיור מוגן לערכי קרקע למגורים באותה סביבה. נדגיש, כי הנתונים שנבחנו על ידי השמאי שלפמן שיקפו מיקום המאופיין כאזור ביקוש בישובים השונים ומתאפיין בפרמטרים המתאימים להקמת דיור מוגן (כגון מיקום מרכזי, סביבה מאוכלסת, ישוב שיש בו גם אוכלוסייה מתבגרת וכדומה)."

כעולה מהחלטת ועדת הערר, קיימות גישות שונות להערכת שווי לדיור מוגן, ובמקרה שנדון בפני ועדת הערר היא החליטה לקבל את הגישה לבחינת שווי דיור מוגן כנגזרת ממגורים, אותה יישם השמאי מטעמה.

יצוין כי שמאי המשיבה טען כי החלטת ועדת הערר אושרה בעמ"נ 8431-04-22 ברנט ואח' נ' וועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה תל אביב יפו ואח', אך כעולה מפסק הדין מיום 29.9.2022, העתירה הנוגעת לקביעות שמאיות בהחלטת ועדת הערר, נמחקה.

כעולה מהסקירה שנערכה לעיל, קיימים מאפיינים שונים המייחדים את שוק הדיור המוגן והמבדילים אותו משוק הדיור. שוק הדיור המוגן כולל בחובו מאפיינים של רווחה, מלונאות, בריאות וסיעוד.

כמו כן, בשונה ממגורים, שוק הדיור המוגן פונה לפלח אוכלוסייה מוגדר, הפעילות בדיור המוגן מצריכה קיומו של מפעיל וחשופה לשינויים רגולטורים. כמו כן, שוק הדיור המוגן מנוהל על ידי חברות עסקיות כחלק מהנכסים המניבים שברשותם, באופן שמנגנון ההכנסות והמיסוי שונה.

נוכח המאפיינים המיוחדים של שוק הדיור המוגן, וכפי שאף מצאו לנכון הצדדים בהליך הנדון להציג עסקאות השוואה ישירות, נבחנו במסגרת ההכרעה עסקאות השוואה ישירה לדיור מוגן. ובנוסף נבחן השווי לדיור מוגן כנגזרת ממגורים.

במסגרת ההשוואה הישירה נבחנה עסקת ההשוואה לדיור מוגן בעיר נתניה (גו"ח 9043/12) ואשר הובאה בחשבון על יד הצדדים (ר' הרחבה בהמשך). כמו כן נבחנו מכרזי רמ"י לדיור מוגן בערים מודיעין, אשדוד, ראשון לציון ואור יהודה.

אציין, כי לא קיבלתי את הניתוח שנערך על ידי שמאי המבקשת למכרזים אשר לא הוגשו במסגרתם הצעות, שכן ניתוח המכרז תוך התבססות על מחיר המינימום שנקבע על ידי רמ"י ותוספת מקדם, אינה יכולה לנבא את שווי השוק לזכויות ששווקו במסגרת מכרזים אלו.

בניתוח עסקאות ההשוואה הישירות לדיור מוגן, נבחן היקף השטח לשיווק, כך שככל וניתן להקים ממ"דים ביחידות, הובא בחשבון ביחס לשטחי הממ"ד מקדם 1.0. היות והיקף שטחי השירות שונה בין עסקאות ההשוואה, וכן נוכח העובדה כי לשטחי השירות תרומה המשפיעה על היקף השטחים הציבוריים לרווחת הדיירים, הובא בחשבון מקדם 0.5 לשטחי השירות (בניכוי הממ"דים, ככל וישנם).

כמו כן, בבחינת עסקאות ההשוואה הישירות לדיור מוגן, נבחן מיקום מכרז ההשוואה ביחס לנכס הנדון וכן מועד המכרז.

בנוסף לבחינת נתוני השוואה ישירה לדיור מוגן, וכיוון שהשווי לדיור מוגן מושפע, בין היתר, מרמת המחירים בסביבה, כך שצריכה להיות התאמה מסוימת בין מחירי הדיור בסביבה הקרובה לבין השווי לדיור מוגן. נבחן בנוסף השווי למגורים בסביבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לעניין זה קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי מקדם 0.7 אינו משקף בהכרח את כלל ההתאמות הנדרשות משוק הדיור לשוק הדיור המוגן, ובכלל זה את הביקוש לדיור מוגן לעומת שוק הדיור. על כן לעמדתי, מקדם זה אינו יכול להתקבל כאקסיומה, ויש לבחון את המקדם הראוי בהשוואה מסוג זה.

לצורך בחינת המקדם הראוי, אימצתי את הבחינה המתוארת בהחלטת ועדת ההשגות לבית דיור מוגן "משען ברודצקי" ברמת אביב, תל אביב (גו"ח 6649/545) (להלן: **"החלטת ועדת השגות"**), בה נבחנה מידת הדמיון בין שוק הדיור הכללי לשוק הדיור המוגן, כאשר במסגרת זו נבדק שווי מ"ר סחיר לדיור מוגן ביחס לשווי מ"ר מגורים בנוי.

ר' להלן הרחבה לעניין אופן קביעת המקדם ממגורים לדיור מוגן וניתוח נתוני ההשוואה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>עסקאות השוואה ישירות לדיור מוגן</u>

<u>עסקה בגו"ח 9043/12 קניון עיר ימים נתניה (להלן: "**נכס ההשוואה**")</u>

ביום 13.11.2022, הודיעה "אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ" לרשות לניירות ערך ולבורסה, כי ביום 10.11.2022 התקשרה באמצעות חברת הבת (להלן: "החברה") למכירת מלוא זכויותיה לדיור מוגן ומסחר נלווה, במחצית מנכס בגו"ח 9043/12 בתמורה ל- 60,000,000 ₪ (ללא מע"מ).

הרוכש בעסקה המתוארת הנו שותף במקרקעין, המחזיק יחד עם אחרים ביתרת הזכויות לדיור מוגן במקרקעין (להלן: "הרוכש"/"השותף"). החברה הודיעה לשותף על הצעה מצד שלישי להתקשר בהסכם למכירת זכויותיה. השותף, אשר לו זכות סירוב ראשונית לרכישת הזכויות, הודיע על הפעלת מנגנון זכות הסירוב ועל כוונתו לרכוש את זכויות החברה בתנאים זהים להצעת הרכישה שהתקבלה מצד שלישי.

בניתוח עסקת ההשוואה ציינו הצדדים דכאן שטחים שונים לשיווק, ובכך הגיעו לתוצאות שונות ביחס לשווי מ"ר מבונה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי סכום התמורה (60,000,000 ₪) חלקי מחצית מהזכויות בהיקף של 12,672 מ"ר, מוביל לשווי של 4,700 ₪ למ"ר מבונה. בתגובת שמאי המשיבה הוצג ניתוח שונה, אשר הביא בחשבון את השטח העיקרי (במקדם 1), את השטח הנלווה למסחר (במקדם 3) ומקדם התאמה בגין זכות סירוב (מקדם 1.1) כך שהתקבל שווי של כ- 4,900 למ"ר מבונה.

מנגד, שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח פלדלת, אשר כולל שטח עיקרי ושטח לממ"דים (במקדם 1), ושטח נלווה למסחר[29](במקדם 3) ובכך הגיע לשווי של 3,760 למ"ר מבונה.

יצוין כי בניתוח עסקת ההשוואה על ידי הצדדים לא הובעה התייחסות למרכיב הפיתוח, ולא צוין האם השווי כולל את מרכיב הפיתוח.

בתחום נכס ההשוואה חלה תוכנית נת/20/401/א/10, משנת 2012. התוכנית קבעה בתחום מגרש 601 (אשר נרשם כחלקה 12 בגוש 9043) זכויות לדיור מוגן, מסחר ותעסוקה. ביחס לדיור מוגן, התוכנית מעניקה זכויות ל- 360 יח"ד בשטח עיקרי של 25,344 מ"ר, מתוכו 750 מ"ר מסחר כשימוש נילווה לדיור המוגן. ביחס לשטחי השירות, התוכנית קבעה ביחס לכלל השימושים (דיור מוגן, מסחר ותעסוקה) שטח שירות עילי בהיקף של 25,470 מ"ר.

תוכנית נת/מק/20/401/א/25, משנת 2015, ניידה שטח שירות תת קרקעי בהיקף של 9,000 מ"ר מתת הקרקע למעל הקרקע, ובכך סך שטחי השירות העיליים בעבור כלל השימושים בנכס ההשוואה הנו בהיקף של 34,470 מ"ר.

[29] במעמד הדיון, שמאי המבקשת הכיר בטעותו וציין כי לא היה מקום להביא בחשבון את השטח הנלווה למסחר בנוסף לשטח העיקרי, אלא כחלק מסך השטח העיקרי המוקנה בתוכנית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>שטח לשיווק</u> - שמאי המשיבה טען, כי הניתוח אשר נערך על ידי שמאי המבקשת, בו הובא בחשבון בנוסף לשטח העיקרי לשיווק גם שטח ממ"דים, הנו שגוי, שכן היקף שטחי השירות אשר נוצלו בבניה בתחום החלקה הסתכם ב- 25,499 מ"ר, ובמועד העסקה היה קיים חוסר מהותי בשטחי שירות, כך שלא הייתה קיימת אפשרות להקמת ממ"דים.

שמאי המשיבה הציג פרוגרמה לפיה היקף שטחי השירות הנדרשים ביחס לשטח העיקרי הינו בשיעור של 55%, ובמקרה של נכס ההשוואה, עבור כל יח"ד בשטח עיקרי של כ- 70 מ"ר, נותר שטח שירות בהיקף של 25 מ"ר ליח"ד בלבד, במקום שטח שירות נדרש בהיקף של 38.5 מ"ר.

אציין כי טענת שמאי המבקשת ביחס לתכנית 455-0383331 בסביון אשר מקנה זכויות לדיור מוגן בשטח של 17,040 מ"ר עיקרי ו- 5,760 מ"ר שטחי שירות, ס"ה 33.8% שטחי שירות, אינה מוכיחה כי ניתן להקים ממ"דים כששיעור שטחי השירות הנו כ- 33%.

עיון בהיתר[30] הנוגע לדיור מוגן "פאלאס מודיעין" (גו"ח 5654/77), בו היקף שטחי השירות העיליים מהשטח העיקרי מהווה כ- 37%[31], בדומה למצב נכס ההשוואה במועד המכר, מעלה כי לא תוכננו ממ"דים כי אם ממ"קים.

עיון בתיק הבניין המקוון של נכס ההשוואה העלה, כי בהתאם לתוכנית הנלווית להיתר משנת 2019 (התוכנית ללא ציון מספר ההיתר), סך שטחי השירות העיליים אשר נוצלו הנו בהיקף של 25,499 מ"ר.

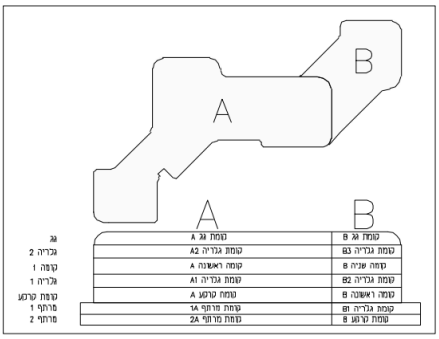
יחד עם זאת, בתוכנית הנלווית להיתר מספר 2023217 מיום 27.11.2023, צוין כי סך שטחי השירות העיליים הקיימים הנם בהיקף של 20,845 מ"ר.

הפער בין שני ההיתרים בשטחי השירות העיליים, נובע מהעובדה כי ההיתרים שקדמו להיתר משנת 2023[32], סיווגו את שטחי השירות המבוקשים במפלסים "קרקע B" ו"קומת גלריה B1" כשטחי שירות עיליים, בעוד שבהיתר משנת 2023, שטחים אלו סווגו כשטחי שירות תת קרקעיים[33].

נוכח העובדה כי הבקשה להיתר משנת 2023, הוגשה לוועדת הרישוי ביום 15.11.2022, ובסמוך להפעלת זכות הסירוב[34], הרי שניתן להניח כי המוכרת, חב' "אזורים", כבעלת הזכויות בנכס ההשוואה, הייתה מודעת במועד המכר למצב הרישוי והתכנון בנכס וכי במטרה להשיא את רווחיה, שיווקה את מלוא הפוטנציאל הטמון בנכס ההשוואה, ובכלל זה האפשרות הקיימת לשינוי הסיווג של המפלסים והגדלת שטחי השירות העיליים.

---

[30] תוכנית נלווית להיתר מס' 20180010.
[31] 21,259.55 מ"ר עיקרי ו- 7,795.73 מ"ר שירות עילי.
[32] ר' תוכנית להיתר מס' 2017036 והתוכנית להיתר משנת 2019.
[33] להלן תרשים המחשה מתוך תוכנית להיתר מס' 2023217:



[34] בהתאם להודעה של חב' אזורים, ביום 13.9.2022 ניתנה הודעה על ידי השותף על הפעלת מנגנון הסירוב.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ההיתר משנת 2023 משקף את הרישוי הנוגע לנכס ההשוואה לאשורו, ולא היה כרוך באישור הקלה, כך שקונה סביר, לעת בדיקת מצב הרישוי והתכנון של נכס ההשוואה, היה נוכח כי יתרת שטחי השירות הנם כפי שנקבעו בפועל בהיתר משנת 2023.

אי לכך, בניתוח עסקת ההשוואה יובא בחשבון, כי במועד הקובע קיימת יתרת שטחי שירות בהיקף של כ- 13,624 מ"ר (20,846 מ"ר – 34,470 מ"ר), המהווים שטח שירות בשיעור של כ- 54% משטח עיקרי, ובהיקף של כ- 38 מ"ר ליח"ד.

בהתאם לשטח השירות שחושב, יובא בחשבון כי עסקת ההשוואה כוללת אפשרות להקמת ממ"דים, אשר ישווקו כחלק משטח יחידות הדיור.

יחד עם זאת, יובא בחשבון כי הצעת הרכישה ייחסה לזכויות לממ"דים, הנעוצות בהליך רישוי נוסף, אי ודאות מסוימת וכן כי ייתכן ותקום חבות בהיטל השבחה. על כן, בניתוח עסקת ההשוואה יובא בחשבון במקדם 0.6 (הפחתה בגובה 0.4) ביחס לשטחי הממ"דים.

<u>מקדם התאמה לזכות סירוב</u> – בהתאם לדיווח של חב' אזורים לבורסה, הנכס נמכר לשותף בנכס לאחר שהשותף מימש את זכות הסירוב הראשונית שעמדה לזכותו.

זכות הסירוב הנה זכות משפטית מכוח הסכם, המעניקה קדימות ברכישת הזכויות משותף המעוניין למכור. בע"א 4857/02 מגה טי.וי ישראל בע"מ נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בית המשפט עמד על תכליתה של זכות הסירוב וציין כך: ***"תכליתו המרכזית של מנגנון "זכות הסירוב הראשונה" היא למנוע כניסה של שותף עסקי חדש שאינו מקובל על יתר השותפים במיזם (...). זכות זו מקנה לבעלי המניות את האופציה לרכוש בעצמם את המניות המיועדות לרוכש חדש. משמעות "זכות הסירוב הראשונה" היא כי בעל מניות המוכר יוכל לקבל את המחיר המוצע לו על ידי הרוכש החדש (...)"***.

בניתוח עסקת ההשוואה כפי שנערכה בתגובת המשיבה, הובא בחשבון מקדם התאמה 1.1 נוכח העובדה כי עסקת ההשוואה התגבשה לאחר מימוש זכות הסירוב של הרוכש. לעמדת שמאי המשיבה, העסקה שהוצעה מגלמת את מגבלת הסירוב מצד השותפים, מקטינה את האטרקטיביות של העסקה ואף מקטינה את היקף המתעניינים הפוטנציאליים. לעומתו, שמאי המבקשת סבר כי רוכש אשר היה נכנס כשותף יחד עם שיכון ובינוי (השותפה בקרקע ובעלת זכות הסירוב), לא היה מפחית משווי העסקה שכן קיים יתרון בעת שחברה יזמית מצרפת אליה חברה המפעילה דיור מוגן.

זכות הסירוב למעשה, הנה דרך לביטול ה"מושע" בנכס. בעת שהשותפה בעסקת ההשוואה בחרה לרכוש בעצמה את הנכס, הרי שהיא לא ראתה כל יתרון בקיום שותפות עם צד נוסף.

מצידו השני של המטבע, מגיש ההצעה למוכרת, הביא בחשבון את מרכיב ה"מושע" בהצעתו, שכן בנכס קיים שותף וכי ככל והצעתו תתקבל, מבלי שתמומש זכות הסירוב, הרי שתתקיים תלות בשותפים הקיימים ולא ניתן יהיה מצידו לפעול באופן עצמאי.

אציין כי בשונה משמאי המשיבה, אני סבור שהצעה לרכישת נכס בו קיימת זכות סירוב, צריכה להיות אטרקטיבית דייה, שכן ידוע למציע ההצעה כי ככל ויגיש הצעה הנמוכה משווי השוק, יגבר הסיכוי של מימוש זכות הסירוב על ידי השותף. אך יחד עם זאת, כטענת שמאי המשיבה זכות הסירוב מקטינה מספר ההצעות.

לאור האמור לעיל ובהתחשב בכך שבסופו של דבר ההצעה שיקפה רכישה של זכות במושע, בניתוח העסקה יובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 10% לבעלות מלאה.

<u>פיתוח וחניה</u> – כאמור, בניתוח העסקה הצדדים לא התייחסו לרכיב הפיתוח. בהתאם להיתר בניה מס' 12160 משנת 2007, עבודות הפיתוח למתחם עיר ימים, בו מצוי נכס ההשוואה, נערכו עבור עיריית נתניה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם לתקנון תוכנית נת/מק/20/401/א/25 הקרקע במתחם הנה בבעלות רמ"י (שיכון ובינוי הנה חוכרת), וההיתרים שניתנו במתחם לא הותנו בתשלומי פיתוח. משכך הובא בחשבון כי שולמו הוצאות הפיתוח והשווי בעסקה כולל את עלויות הפיתוח.

ביחס לחניה בנכס ההשוואה, בהתאם להיתרי הבניה בנכס ההשוואה[35], דרישת החניה הסופית, הכוללת את מספר החניות הדרושות למסחר, משרדים ודיור מוגן, תואמת את מספר מקומות החניה בהיצע החניה הקיים (ואף מספר החניות המחושבות בהיצע עולה על מספר החניות בדרישת החניה לשלב הסופי).

לאור כך יובא בחשבון כי השווי המתקבל בנכס ההשוואה מגלם את קיומן של החניות הדרושות לדיור מוגן.

להלן ניתוח העסקה:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	24,594	1	24,594
שטח ממ"דים	4,500	0.6	2,700
יתרת שטחי שירות	9,124	0.5	4,562
סה"כ מ"ר אקו'			31,856
סה"כ שווי מלוא הזכויות בהתאם לעסקה			₪120,000,000
שווי לאחר התאמה לבעלות מלאה		1.1	₪132,000,000
שווי בניכוי מרכיב המסחר[36]			₪121,500,000
שווי למ"ר אקו'			**₪3,814**

<u>מכרז רמ"י מיום 20.9.2022 במודיעין</u>

במסגרת מכרז מס' 257/2021, שווקו זכויות לדיור מוגן ומסחר במגרש 402 לפי תוכנית 420-0241646 (גו"ח 80072/28).

בהתאם לתוכנית החלה, הזכויות במגרש כוללות 300 יח"ד בשטח עיקרי בהיקף של 21,000 מ"ר ושטח שירות עילי בהיקף של 6,000 מ"ר, וכן זכויות למסחר בהיקף של 1,000 מ"ר עיקרי ושטח שירות עילי בהיקף של 200 מ"ר.

למכרז הוגשו 5 הצעות, ההצעה הזוכה הנה בסך של 75,000,000 ₪. יצוין כי ממוצע יתר ההצעות שהוגשו הנו כ- 23,800,000 ₪[37].

הוצאות הפיתוח בהתאם למכרז הסתכמו ב- 43,025,374 ₪, סכום זה כולל הוצאות פיתוח בגין פיתוח תשתיות ציבוריות (בסך של 34,272,952 ₪); הוצאות פיתוח עבור תאגיד המים (בסך של 1,897,714 ₪); עבודות פיתוח במגרש (בסך של 397,072 ₪) והשתתפות בהקמת מוסדות ציבור (בסך של 6,457,636 ₪).
בהתאם להודעת ההבהרה מאת רמ"י, הזוכה יקבל חשבונית מס עבור תשלום רכיב הפיתוח לתאגיד המים ולעבודות הפיתוח במגרש, כך שלאחר ניכוי מס תשומות עבור תשלומים אלו, סך הוצאות הפיתוח במגרש הנם בגובה 42,691,944 ₪ ללא מע"מ.

בניתוח תוצאות המכרז הובא בחשבון כי גובה ההצעה ללא הזכויות למסחר הנה 106,939,725 ₪[38]. יוער כי ביחס לקביעת השווי למסחר הובא בחשבון הוראות התוכנית החלה ולפיה קומת הקרקע המיועדת למסחר נועדה לשרת בעיקר את הדיור המוגן ואוכלוסייה מבוגרת.

---

[35] ר' היתרים משנת 2016 ו- 2017.
[36] קביעת שווי הזכויות למסחר ודמ"ש ממוצעים בקניון עיר ימים, בהתאם לדו"ח שיכון ובינוי לשנת 2022, תוך ביצוע התאמות.
[37] גובה ההצעות הנוספות שהוגשו: 30,001,004 ₪; 27,180,000 ₪; 20,080,121 ₪; 18,000,000 ₪.
[38] לעניין ערכי שווי למסחר, ר' סקירת נתוני השוואה בהכרעת הח"מ מיום 8.10.2023 ביחס לנכס בגו"ח 5642/88, פורסם בנבו 1472-23. בהתאמה למיקום הנכס ומאפייניו, הובא בחשבון שווי 9,000 ₪/מ"ר מבונה ושטח לשיווק (שטח עיקרי ושירות) בהיקף של 1,200 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחינת השטח לשיווק העלתה כי סך שטחי השירות העיליים (6,000 מ"ר) ביחס לסך השטחים העיקריים (21,000 מ"ר) מהווה כ- 29%. על כן, הובא בחשבון כי לא יהיה ניתן לתכנן ממ"דים אשר ישווקו כחלק מהשטח הדירתי[39].

לסיכום, בהתחשב בכך שסך השטח האקו' הנו בהיקף של 24,000 מ"ר (שטח עיקרי בהיקף של 21,000 מ"ר במקדם 1 ושטח שירות עילי בהיקף של 6,000 מ"ר במקדם 0.5), וכן כי ההצעה ללא הזכויות למסחר הנה בסך של 106,939,725 ₪, **מתקבל שווי של כ- 4,400 ₪/מ"ר לשיווק כולל פיתוח.**

<u>מכרז רמ"י מיום 19.1.2022 באשדוד</u>

במסגרת מכרז מס' 200/2021, שווקו זכויות לדיור מוגן ומסחר במגרש 28 לפי תמל/1062 (גו"ח 2062/23, גו"ח 2077/163).

בהתאם לתוכנית החלה, הזכויות במגרש כוללות 240 יח"ד בשטח עיקרי של 18,500 מ"ר ושטח שירות עילי של 3,000 מ"ר, וכן זכויות למסחר בהיקף של 425 מ"ר עיקרי ושטח שירות עילי של 75 מ"ר.

למכרז הוגשו 4 הצעות, ההצעה הזוכה הנה בסך של 55,888,888 ₪. יצוין, כי ממוצע יתר ההצעות שהוגשו הנו כ- 45,450,595 ₪[40]. הוצאות הפיתוח בהתאם למכרז הסתכמו בסך של 21,090,168 ₪. כך שגובה ההצעה כולל הוצאות פיתוח הנה 76,979,056 ₪.

בניתוח תוצאות המכרז, הובא בחשבון כי ההצעה להוציא הזכויות למסחר הנה בסך של 73,897,056 ₪[41].

בחינת השטח לשיווק העלתה כי סך שטחי השירות העיליים (3,000 מ"ר) ביחס לסך השטחים העיקריים (18,500 מ"ר) מהווה כ- 16% ועל כן הובא בחשבון כי לא יהיה ניתן לתכנן ממ"דים אשר ישווקו כחלק מהשטח הדירתי.

לסיכום, בהתחשב כי סך השטח האקו' הנו בהיקף של 20,000 מ"ר (שטח עיקרי בהיקף של 18,500 מ"ר במקדם 1, שטח שירות עילי בהיקף של 3,000 מ"ר במקדם 0.5), וכן כי סך ההצעה ללא הזכויות למסחר הנה בסך של 73,897,056 ₪, **מתקבל שווי של כ- 3,700 ₪/מ"ר לשיווק כולל פיתוח.**

<u>מכרז רמ"י מיום 15.12.2021 בראשון לציון</u>

במסגרת מכרז מס' 115/2021, שווקו זכויות לדיור מוגן ומסחר במגרש 511 לפי תוכנית 413-0180570 (גו"ח 7328/20).

בהתאם לתוכנית החלה, הזכויות במגרש כוללות 250 יח"ד בשטח עיקרי בהיקף של 15,000 מ"ר ושטח שירות עילי בהיקף של 10,000 מ"ר וכן זכויות למסחר בהיקף של 1,600 מ"ר עיקרי ושטח שירות עילי בהיקף של 500 מ"ר.

למכרז הוגשו 4 הצעות, ההצעה הזוכה הנה בסך של 118,118,118 ₪. יצוין כי ממוצע יתר ההצעות שהוגשו הנו כ- 57,111,073 ₪[42]. הוצאות הפיתוח בהתאם למכרז הסתכמו בסך של 23,034,352 ₪, כך שההצעה כולל הוצאות פיתוח הנה בסך של 141,152,470 ₪.

בניתוח תוצאות המכרז, הובא בחשבון כי ההצעה להוציא את הזכויות למסחר הנה בסך של 100,672,470 ₪[43].

---

[39] לשם השוואה, בהתאם להיתר מס' 20100010 הנוגע לדיור מוגן "פאלאס מודיעין" גו"ח 5654/77, לא קיימים ממ"דים כי אם ממ"קים, כאשר סך שטחי השירות ביחס לסך השטח העיקרי מהווה 37% אחוז.

[40] גובה ההצעות הנוספות שהוגשו: 50,091,660 ₪; 46,260,000 ₪; 40,000,126 ₪.

[41] בקביעת השווי למסחר נבחנו ערכי שווי בגוש 2062 וגוש 2077 תוך התאמה למיקום הנכס ומאפייניו. הובא בחשבון שווי 6,200 ₪/מ"ר מבונה ושטח לשיווק (שטח עיקרי ושירות) בהיקף של 500 מ"ר.

[42] גובה ההצעות הנוספות שהוגשו: 88,888,888 ₪; 41,666,555 ₪ ; 40,777,777 ₪.

[43] בקביעת השווי למסחר נבחנו דמי שכירות לשטחי מסחר בגו"ח 7326/49 וגו"ח 7328/19, וזאת כעולה משומת מקרקעין מקיפה שנערכה על ידי אבירן שמאות מקרקעין בע"מ עבור קחם חברה להשקעות בע"מ, למועד קובע 31.12.2022. הובא בחשבון שטח לשיווק (העמסה 20%) בהיקף של 2,200 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחינת השטח לשיווק העלתה כי סך שטחי השירות העיליים (10,000 מ"ר) ביחס לסך השטחים העיקריים (15,000 מ"ר) מהווה כ- 67% ועל כן הובאו בחשבון, בנוסף לשטח העיקרי, שטחי ממ"דים (12.5 מ"ר ממ"ד X 250 יח"ד, סה"כ 3,125 מ"ר) אשר ישווקו כחלק מהשטח הדירתי.

לסיכום, בהתחשב בכך שסך השטח האקו' הנו בהיקף של 21,563 מ"ר (שטח עיקרי בהיקף של 15,000 מ"ר במקדם 1, שטח ממ"דים בהיקף של 3,125 מ"ר במקדם 1 ויתרת שטחי שירות בהיקף של 6,875 מ"ר במקדם 0.5), וכן כי סך ההצעה ללא הזכויות למסחר הנה בגובה 100,672,470 ₪, **מתקבל שווי של כ- 4,700 ₪/מ"ר לשיווק כולל פיתוח.**

<u>מכרז רמ"י מיום 20.10.2021 באור יהודה</u>

במסגרת מכרז מס' 203/2021, שווקו זכויות לדיור מוגן ומסחר[44] במגרשים 401 ו- 402 בתמל/1046[45].

בהתאם לתוכנית החלה, הזכויות במגרשים כוללות 500 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 39,046 מ"ר ושטח שירות עילי של 21,106 מ"ר וכן זכויות למסחר של 1,583 מ"ר עיקרי ושטח שירות עילי של 528 מ"ר.

למכרז הוגשו שתי הצעות. ההצעה הזוכה הנה בסך של 141,272,586 ₪. יצוין כי ההצעה הנוספת שהוגשה הנה בסך של 141,000,000 ₪.

הוצאות הפיתוח בהתאם למכרז הסתכמו בסך של 28,666,202 ₪. בהתאם לחוברת המכרז, הוצאות הפיתוח הנן כנגד קבלה וכוללות מע"מ, כך שלאחר ניכוי מס תשומות עבור תשלום זה, הוצאות הפיתוח במגרש ללא מע"מ הנם בסך של 24,501,027 ₪.

אציין כי בניתוח המכרז על ידי שמאי המשיבה, הובא על ידו בחשבון בנוסף למחיר הזכייה גם גובה הערבות. לעניין זה הריני להפנותו לסעיף 5.2.1.1 לחוברת המכרז, הקובע כי הערבות הנה על חשבון התמורה.

בהתאם להוראות סעיף 2.1.7.6 וסעיף 2.1.8 להוראות המכרז, שטחי המסחר יוקצו למטרת מוסדות ציבור לטובת עיריית אור יהודה, והזוכה מחויב לבנות שטחים אלו על חשבונו. על כן נוכתה משווי ההצעה עלות הקמת שטחים אלו[46].

בחינת השטח לשיווק העלתה כי סך שטחי השירות העיליים (21,106 מ"ר) ביחס לסך השטחים העיקריים (39,046 מ"ר) מהווה כ- 54% ועל כן הובא בחשבון, בנוסף לשטח העיקרי, שטחי ממ"דים (12.5 מ"ר ממ"ד X 500 יח"ד, סה"כ 6,250 מ"ר) אשר ישווקו כחלק מהשטח הדירתי.

לסיכום, בהתחשב בכך שסך השטח האקו' הנו בהיקף של 52,724 מ"ר (שטח עיקרי בהיקף של 21,106 מ"ר במקדם 1, שטחי ממ"דים בהיקף של 6,250 מ"ר במקדם 1 ויתרת שטחי שירות עיליים בהיקף של 14,856 מ"ר במקדם 0.5) וכן ההצעה מגלמת עלויות הקמת שטח המסחרי המועבר לרשות המקומית, הרי שההצעה הנה בסך של 180,550,613 ₪, **ומתקבל שווי של כ- 3,400 ₪/מ"ר לשיווק כולל פיתוח.**

---

[44] ר' הבהרה ביחס לזכויות למסחר.
[45] גוש 7263 חלקות 44, 50, 38, 82, 89, 79, 47, 48, 92, 49, 51, 45, 46, 52.
[46] עלות ההקמה הנה בסך 7,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ, בהתאם להכרעתי בפרק 12.8 להלן. יוער, כי בהתאם לתנאי המכרז, שטח קומה הקרקע המסחרית יוקצה לעירייה למטרת הקמת מבנה ציבור, ולכן נקבעה עלות הקמה בהתאם לכך.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן סיכום תוצאות ניתוח המכרזים, תוך ביצוע התאמת מיקום ומועד:

עיר	תאריך	שווי מ"ר לשיווק	התאמת מיקום	התאמת מועד	שווי מתואם כולל פיתוח
מודיעין	20/09/2022	₪4,454	0.90	1.01	₪4,060
אשדוד	19/01/2022	₪3,694	1.05	1.05	₪4,086
ראשל"צ	15/12/2021	₪4,669	1.00	1.06	₪4,969
אור יהודה	20/10/2021	₪3,424	1.10	1.07	₪4,036
				ממוצע	**₪4,288**

<u>נתוני השוואה למגורים</u>

כאמור ובהתאם לסקירה שערכתי בראשית הכרעתי בפרק זה, קיים קשר מסוים בין רמת המחירים למגורים בסביבה לבין השווי לדיור מוגן.

בתגובת המשיבה הובאו בחשבון ערכי שווי למגורים, בהתאם לניתוח מכרז רמ"י מס' 172/2023 (מגרשים 107-109, 113-115, 120, 126-127, 128-129 בתוכנית 408-1097989). לאחר שבחנתי את מיקום המגרשים ששווקו במסגרת מכרז זה, מצאתי כי מיקומם ממערב לשד' בן גוריון, עדיף ביחס לנכס הנדון, הן בשל הקרבה לים והן נוכח סמיכותם לפארק "שלולית החורף".

ניתוח תוצאות המכרז ביחס למיקום המגרשים ששווקו במסגרתו, מעיד אף הוא על מידת השפעת הקרבה לים, כך שאף בין המגרשים ששווקו במסגרת מכרז זה, קיימת שונות. כך לדוגמא, מניתוח תוצאות המכרז עולה כי השווי המתקבל במגרש 120 המצוי בקו שני לים, הנו כ- 10,700 ₪/מ"ר מבונה, בעוד שהשווי המתקבל במגרשים 113-115, הממוקמים במזרח שטח התוכנית, הנו כ- 8,800 ₪.

יצוין, כי בניתוח תוצאות המכרז על ידי שמאי המשיבה, ביחס למגרשים 109 ו- 120 נפלה טעות, כך שהובא על ידו בחשבון בנוסף למחיר הזכייה, מחיר המינימום שנקבע במכרז, וזאת במקום להביא בחשבון את הוצאות הפיתוח שנקבעו במכרז.

לאור מיקומם הייחודי של המגרשים ששווקו במסגרת מכרז 172/2023, ועל מנת להימנע משימוש במקדם אשר עלול לעוות את השווי, קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי מיקום המגרשים אשר שווקו במסגרת המכרז עדיף וכי אין מקום להשוותם לנכס הנדון.

לצורך בחינת ערכי השווי למגורים, ועל מנת לאפשר בחינה אשר מביאה בחשבון את רמת הקרבה של הנכס הנדון לים, הובאו בחשבון ערכי שווי למגורים המצויים מצפון לנכס הנדון, כפי שנסקרו בשומת המשיבה.

כעולה מסקירת **64 עסקאות** למגורים בתחום גוש 8254 חלקות 132, 125-128, כפי שהוצגה בשומת המשיבה, התקבל שווי ממוצע הנו **27,484 ₪/למ"ר בנוי**. לאחר בחינת הנתונים והניתוח שנערך, אני מקבל את הערך הממוצע הנ"ל.

כאמור, לצורך קביעת היחס בין השווי לדיור מוגן ומחירי דיור בסביבה, אומצה הבחינה המתוארת בהכרעת ועדת ההשגות, שם נבחנו עסקאות למגרשים המיועדים לבתי אבות ודיור מוגן בין השנים 2015-2018, ונקבע כי היחס של שווי **מ"ר מבונה (קרקע)** דיור מוגן הנו בשיעור של 15.8% (בממוצע) משווי **מ"ר מגורים בנוי**[47].

[47] לפי מחיר של מ"ר דירתי בדירות 4 חד' באתר מדל"ן

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לצורך הנוחות, מובאים להלן הנתונים כפי שהוצגו בהחלטת ועדת ההשגות:

תאריך	גוש	חלקה	עיר	שווי מ"ר סחיר דיון מוגן	שווי מ"ר מגורים בנוי	יחס מרכיב הקרקע
03.06.2018	3642	46	נס ציונה	₪4,032	₪19,865	20.3%
07.01.2018	4964	38	שהם	₪2,466	₪21,690	11.4%
15.10.2017	5961	8	יבנה	₪2,498	₪15,025	16.6%
08.05.2017	29937	48	ירושלים	₪3,147	₪20,705	15.2%
13.03.2016	4246	175,8	ראשל"צ	₪2,316	₪17,430	13.3%
30.12.2015	5640	30,36	מודיעין	₪2,532	₪20,590	12.3%
04.12.2017	5713	101	רחובות	₪3,102	₪16,870	18.4%
26.10.2015	7105	135	גבעתיים	₪4,870	₪25,955	18.8%
ממוצע				**₪3,120**	**₪19,766**	**15.8%**

באופן דומה, נערכה על ידי בחינה בין שווי מ"ר לשיווק לדיור מוגן, כעולה מניתוח מכרזי רמ"י לעיל, לבין שווי למ"ר דירתי ממוצע בערים בהם נערכו מכרזי רמ"י לדיור מוגן במועד הסמוך למכרז[48]:

תאריך	מס' מכרז	עיר	שווי מ"ר לשיווק לדיור מוגן	שווי דירת 4 חדרים בהתאם ל"מדלן"	מחיר למ"ר דירתי ממוצע	יחס
20.09.2022	257/2021	מודיעין	₪4,454	₪3,125,000	₪32,895	13.5%
19.01.2022	200/2021	אשדוד	₪3,694	₪1,843,000	₪19,400	19.0%
15.12.2021	115/2021	ראשון לציון	₪4,669	₪2,101,000	₪22,116	21.1%
20.10.2021	203/2021	אור יהודה	₪3,424	₪1,840,000	₪19,368	17.7%
10.11.2022		נתניה	₪3,814	₪2,441,000	₪25,695	14.8%
					ממוצע	**17.2%**

מההשוואה שנערכה לעיל, עולה כי היחס הממוצע בין שווי קרקע (מ"ר מבונה) לדיור מוגן לבין שווי מ"ר דירתי בנוי הנו כ- 17.2% (שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן מהווה שיעור של כ – 17.2% משווי מ"ר בנוי למגורים).

יצוין, כי בדיקת היחס בעיר נתניה בהתאם לניתוח עסקת ההשוואה בגו"ח 9043/12, לעומת ערכי השווי הממוצעים לדיור בנתניה, מעלה יחס של 15% (3814/27484).

יישום היחס המתקבל, בשיעור של 17.2% לגבי ממוצע שווי דירתי של 27,484 ₪ למ"ר בנוי, מצביע על שווי של 4,700 ₪/מ"ר לשיווק לדיור מוגן כולל פיתוח.

<u>סיכום שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן</u>

מניתוח תוצאות המכרזים מתקבל שווי ממוצע (לאחר התאמת מועד ומיקום) של כ- 4,300 ₪/מ"ר לשיווק כולל פיתוח, ובהשוואה למחירי הדיור בסביבה מתקבל שווי של כ- 4,700 ₪/מ"ר לשיווק כולל פיתוח.

בניתוח עסקת ההשוואה לדיור מוגן בנתניה (גו"ח 9043/12) מתקבל שווי של כ- 3,800 ₪/מ"ר לשיווק כולל פיתוח ומקומות חניה קיימים.

בהתאם לכלל הנתונים, ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון ומיקומו, ובדגש על העסקה לדיור מוגן בעיר נתניה, הגעתי לכלל דעה כי השווי לדיור מוגן בנכס הנדון הנו בסך של **4,000 ₪/מ"ר לשיווק כולל פיתוח**.

<u>התאמה לעלות מימון עודפת</u>

לעמדת שמאי המבקשת, כיוון שבפרויקט לדיור מוגן היזם נושא בעלויות המימון עד להקמת הנכס, יש להביא בחשבון, ביחס לעסקאות ההשוואה, את העובדה כי עלות המימון השנתית עלתה.

[48] הובא בחשבון ממוצע שווי דירות 4 חדרים מאתר "מדלן". ושטח דירה ממוצע בהיקף של 95 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי לא צירף תחשיב, אך ציין כי בהנחה של 3 שנות הקמה ובפריסה ליניארית של הוצאות ההקמה על פני שנות ההקמה וריבית עודפת של 3% לשנה, עלות ההקמה הכוללת התייקרה בכ- 4.5%. בניתוח תוצאות המכרזים בערים מודיעין, אור יהודה ואשדוד וכן בניתוח עסקת המכר בגו"ח 9043/12, הפחית שמאי המבקשת עלות בניה עודפת בגובה 600 ₪ - 400 ₪.

שמאי המשיבה טען כי דיור מוגן הנו נכס מניב אשר ההשקעה בו מוחזרת תוך שנתיים, וכולל מרכיבי הכנסה נוספים כגון שחיקת פיקדונות בשיעור של 3.5%, כך שאין כל מקום להפחתה בשל עליית מרכיב הריבית.

לאור העובדה כי המדובר בנכס מניב המושפע משיעורי הריבית במשק, הרי שבסביבת ריבית גבוהה, שיעור התשואה הנדרש עולה כך ששווי הנכסים יורד. אבהיר כי העלייה בשיעורי הריבית ע"י בנק ישראל, נועדה בעיקרה "לצנן" את שוק המקרקעין. כמו כן, לסביבת ריבית גבוהה ישנה השפעה על גיוס מימון, כאשר להבנתי, השפעה זו הינה מהותית בפרויקטים אשר אינם משווקים במהלך הבניה, ואשר נדרש להקימם בהינף אחד. כאמור, במצב החדש בעניינו, התכנית קובעת כתנאי להתיר בניה, הקמת כל השטחים בפרויקט.

את השפעת העלייה בשיעור הריבית על שווי פרויקטים לדיור מוגן, ניתן אף ללמוד מתוך הערכות שווי הנערכות בהתאם לתקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכסים (הערכות הנעשות לצורך הדוחות הכספיים), המפורסמות במרשתת. בהתאם לדרישת התקן, הערכות אלו כוללות ניתוח רגישות, אשר בחלק מהערכות כולל ניתוח של השפעת שינויים בשיעור ההיוון למרכיבי הכנסה/הוצאה על שווי הנכס. ניתן להיווכח מניתוחים אלו, כי עליית בשיעור ההיוון (אשר יכולה לנבוע בין היתר מעליה בריבית בנק ישראל), גורמת לירידה בשווי הנכסים, ובעניינו להפחתה בשווי הקרקע לדיור מוגן[49].

אי לכך אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את השפעת הריבית במועד הקובע, שכן סביבת הריבית שהייתה קיימת במועדים בהם בוצעו העסקאות לגבי נכסי ההשוואה, הייתה נמוכה יותר.

בהקשר זה יובאו להלן החלטות בערכאות שונות, לפיהן יש להביא בחשבון את שיעור הריבית בקביעת השווי.

בערר 8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה יוקנעם, נקבע כך:

"אולם, שווי שוק של מקרקעין מושפע מגורמים שונים, שחלקם מוכרים לצורך הערכת שווים. בשיטת ההשוואה נערכת השוואה לשווים של מקרקעין דומים אחרים, כשהדימיון בין הנכסים נקבע בראש ובראשונה לפי תכונותיהם של המקרקעין, כגון מיקום, נגישות, צורה. אולם, מעבר לתכונותיהם הפיסיות של מקרקעין הרלבנטיות לצורך הערכת שווים בשוק החופשי, בשל אופיו הייחודי והבלתי נייד של נכס מקרקעין הוא מושפע מאוד משינויים חיצוניים ברמות שונות (מקומית, כלל ארצית) ובתחומים שונים (כלכלי, חברתי, פוליטי, משפטי, תכנוני וכיוצא באלה) (ראו מאמרה הנ"ל של נחמה בוגין, בסעיף 6(יא)). דוגמאות לכך ברמה הלאומית הם חילופי שלטון, <u>שיעור הריבית במשק, מדיניות סחר או פיסקלית</u>, עדיפויות סוציו-אקונומיות, מדיניות וכללים שנקבעים בידי הממשל וכיוצ"ב. מגבלות מסוג זה יכולות להתקיים גם ברמת המקומית." (הדגשה לא במקור).

בעמ"נ 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ, ביהמ"ש אישר את הקביעה של ועדת הערר, וציין כך:

"הסוג הראשון הינם תנאים המכונים "תנאים כלליים." במסגרת תנאים אלו נכללים הפרמטרים הכלליים והאובייקטיבים החלים על המקרקעין, כגון: מיקום המקרקעין, המצב במשק, <u>שיעור הריבית במועד הקובע</u>, המערכת התחבורתית הסמוכה, המיתוג של המקרקעין וכדומה. לעניין תנאים כלליים המשפיעים על שווי המקרקעין, ר' הניתוח המלומד של ועדת הערר במחוז צפון בערר אמריקה ישראל לעיל בפסקאות 57ו58, -ניתוח המקובל עליי.

(...)

לטעמי ולשיטתי, וכך גם עולה מהפסיקה שסקרתי בפסק דין זה, לצורך קביעת שווי המקרקעין לצרכי היטל השבחה יש להביא בחשבון הן את התנאים הכלליים החלים על המקרקעין והן את התנאים הפנימיים, ולעומת זאת לנטרל את התנאים החיצוניים.

[49] ר' לדוגמא מבחני רגישות הכלולים בשומות מקרקעין מקיפות של חב' בית בכפר ושל חב' מגדלי הים התיכון, המפורסמות באתר מאיה (בורסה).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כך, לשם הדוגמא, ברור כי מיקום המקרקעין או שיעור הריבית במשק במועד הקובע, הינם נתונים כלליים שעל השמאי להביא בחשבון (ואלו גם ישתקפו מן הסתם בעסקאות ההשוואה.) באופן דומה, הוראות התכנית החלה לגבי שימוש, זכויות בניה ומגבלות שונות, אף הן יבואו בחשבון עת נדרש לקביעת שווי המקרקעין לצורך היטל השבחה.

נוכח האמור לעיל ולאור העובדה כי במועד הקובע ריבית בנק ישראל הייתה בשיעור של 4.75% בעוד שהריביות במועד עסקאות ההשוואה לדיור מוגן היו נמוכות יותר[50], יובא בחשבון במסגרת ההפחתה למורכבות וגודל, השפעת רכיב הריבית על הדיור המוגן.

<u>שווי הזכויות למחלקה סיעודית ושטח עיקרי תת קרקעי</u>

<u>מחלקה סיעודית</u> –תוכנית נת/542/א/23 קובעת כי מתוך השטח העיקרי העילי המוקנה (בהיקף של 21,500 מ"ר), 5,000 מ"ר עיקרי ישמש מחלקות אשפוז.

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.5 משווי לדיור מוגן, דהיינו שווי של 2,500 ₪ בהתייחס לשטח העיקרי המוקנה.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 0.85 משווי לתעסוקה, דהיינו שווי של 1,900 ₪, תוך שהתייחס לשטח ברוטו (6,500 מ"ר הכולל 30% ש"ש). לעמדת שמאי המבקשת, הזכות למחלקה סיעודית דומה במהותה ואף נחותה משימוש של מרפאות, אשר שווין נגזר משווי לתעסוקה.

לצורך בחינת השווי הראוי למחלקה סיעודית, בחנתי נתונים למחלקות סיעודיות בדיור מוגן מתוך הערכות שווי, אשר נערכו לצורך קביעת השווי ההוגן (IFRS), על ידי משרד השמאים ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות' למועד 31.12.2022.

- בית דיור מוגן "בית בכפר כפר סבא", (גוש 7598 חלקה 102 (בחלק)) – הנכס כולל מחלקה סיעודית ובה 34 מיטות.
  בהתאם למופיע בהערכת השווי, החברה העניקה זכות שימוש לצדדים שלישיים להפעלת המחלקה הסיעודית, והכנסותיה השנתיות מדמי השכירות בעד המחלקה הסיעודית, הנן בסך של 1,018,800 ₪.

- בית דיור מוגן "מגדלי הים התיכון – גני תקווה", (גוש 6717 חלקה 191) – הנכס כולל מחלקה סיעודית ובה 36 מיטות.
  בהתאם למופיע בהערכת השווי, הכנסותיה השנתיות של החברה מדמי השכירות בעד המחלקה הסיעודית, הנן בסך של 876,000 ₪.

- בית דיור מוגן "מגדלי הים התיכון – הבית ברמת השרון", (גוש 6418 חלקה 505 (בחלק)) – הנכס כולל מחלקה סיעודית ובה 36 מיטות.
  בהתאם למופיע בהערכת השווי, הכנסותיה השנתיות של החברה מדמי השכירות בעד המחלקה הסיעודית, הנן בסך של 890,000 ₪.

- בית דיור מוגן "מגדלי הים התיכון – כפר סבא", (גוש 6427 חלקה 516 ו- 9 (בחלק)) – הנכס כולל מחלקה סיעודית ובה 36 מיטות.
  בהתאם למופיע בהערכת השווי, הכנסותיה השנתיות של החברה מדמי השכירות בעד המחלקה הסיעודית, הנם בסך של 900,000 ₪.

[50] בהתאם לסקירת הריבית שמפרסם בנק ישראל, בשנת 2021 הריבית הייתה בשיעור של 0.1%; במהלך שנת 2022 הריבית עלתה מ- 0.1% ל- 3.25%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם לחישוב שערכתי מתוך פרוגרמה למחלקות סיעודיות של משרד הבריאות[51], שטח למיטה במחלקה סיעודית הכוללת כ- 36 מיטות הנו כ- 20 מ"ר נטו. מבחינת תוכניות ההיתר למחלקות הסיעודיות[52] עולה כי שטח ממוצע למיטה הנו כ- 26 מ"ר ברוטו, ומבטא העמסה של כ- 30%.

בהתחשב בנתונים לעיל, הובא בחשבון כי דמי שכירות שנתיים במחלקה סיעודית הנם כ- 1,450 ₪/מ"ר עיקרי. יוער כי בבחינת דמי השכירות הובא בחשבון כי חברת מגדלי הים התיכון מפעילה את המחלקות הסיעודיות באמצעות תאגיד אשר מצוי בשליטתה.

בהתחשב בשיעור היוון של 7.25%, יזמות בשיעור 20%, עלות בניה בגובה 11,500 ₪[53] ועלויות עקיפות בשיעור של 30%, מתקבל כי שווי למחלקה סיעודית הנו כ- 1,800 ₪/מ"ר מבונה עיקרי.

יצוין כי הפער בין הצדדים מלכתחילה היה מינורי, כך שהפער בין השווי שנקבע על ידי המבקשת לעומת השווי שנקבע על ידי שמאי המשיבה הנו כ- 0.98%.

בהתחשב בכך שהמקדמים אשר נקבעו על ידי הצדדים נערכו ללא הצגת נתונים, ולמען הזהירות, יובא בחשבון שווי של 1,800 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, וזאת בהתאמה לנתונים לעיל.

<u>שטח עיקרי תת קרקעי</u> – תוכנית נת/542/א/23 מקנה שטח עיקרי תת קרקעי בהיקף של 3,000 מ"ר לדיור מוגן. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.5 משווי לדיור מוגן (2,500 ₪) ושמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 0.33 משווי לדיור מוגן (1,000 ₪ למ"ר).

בהתחשב בכך שהדיור המוגן נועד לשרת את דייריו במגוון תחומים, והעובדה כי ניתן לנצל את השטח התת קרקעי למגוון שימושים, כגון: חדר מחשבים, חדר כושר, אודיטוריום, בית כנסת, חדרי חוגים, ספריה, מועדון דיירים וכו', קיבלתי את המקדם אשר נקבע על ידי שמאי המשיבה, יחד עם זאת, בהתחשב בהיקף השטחים המוקנים תיוחס שוליות לשטח זה של 0.9, כך שלמעשה ביחס לשטחים עיקריים תת קרקעיים יובא בחשבון מקדם 0.45 משווי מ"ר מבונה לדיור מוגן.

12.5. <u>משרדים לשירות הציבור</u>

<u>ערכי שווי</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

ביחס למצב הקודם, שמאי המשיבה בחן את שווי הזכויות בתוכנית נת/542/א/9 כפי שנקבע בשומת דנוס.

השמאי הביא בחשבון כי בשומת דנוס נקבע שווי של 1,475 ₪/מ"ר מבונה ללא מגבלה. השמאי ביצע התאמה להעמסת שטחי שירות (העמסה בשיעור של 30% במקום העמסה שבוצעה בשומת דנוס בשיעור של 50%), לשימוש ציבורי (מקדם 0.8), להעדר פיתוח (0.94) ולזמן (1.25), והביא בתחשיבו שווי של 1,600 ₪/מ"ר ברוטו.

כמו כן, שמאי המשיבה הציג את הנתונים הבאים:

---

[51] "מתוך עקרונות תכנון למחלקות גריאטריות: סיעודיות / תשושי נפש", מהדורת ינואר 2021, מינהל תכנון, פיתוח ובינוי מוסדות רפואה וחטיבת רפואה האגף לגריאטריה.

[52] תוכנית להיתר מס' 20190118 ביחס ל"בית בכפר כפ"ס"; מדידה גראפית מתוך תוכנית להיתר מס' 20110810 ביחס ל"מגדלי הים התיכון כפ"ס" ומדידה גראפית של תוכניות להיתר מס' 61034 ביחס למגדלי הים התיכון גני תקווה.

[53] בהתאם למחירון דקל 11/2022, עלות תוספת מחלקה סיעודית לבית אבות קיים, הכוללת בין 40-36 מיטות, ללא שירותי עזר, הנה 13,380 ₪/מ"ר. בקביעת עלות הבניה הובא בחשבון התאמה לבנייה חדשה שלא כתוספת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- בטבלת איזון שנערכה על ידי משרד קמיל טרשנסקי רפאל, לתוכניות נת/542/א/18 מתחם 1 ונת/542/א/19, נקבע שווי למועד הקובע, 21.3.2023, בסך של 2,600 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.
- בטבלת איזון שנערכה על ידי משרד ישראל יעקב ביחס לתוכנית נת/542/א/20 מתחם 9, הנמצאת בשלבי הפקדה, נקבע שווי למועד הקובע 8.6.2023, בסך של 2,600 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.
- במתחם "אופל" (גו"ח 9086/21) שווקו משרדים ברמת מעטפת, בשווי ממוצע של כ- 12,100 ₪/למ"ר בנוי ברוטו. השמאי ציין כי בחילוץ לפי עלות הקמה 6,000 ₪/מ"ר ו-25% עלויות עקיפות, מתקבל שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו[54].
- במתחם "היהלום 2" (גו"ח 8239/165) שווקו משרדים ברמת מעטפת, בשווי ממוצע של כ- 12,250 ₪/למ"ר בנוי ברוטו. השמאי ציין כי בחילוץ לפי עלות הקמה 6,000 ₪ ו-25% עלויות עקיפות, מתקבל שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו זמין[55].
- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה לצורך דיווח בדוחות הכספיים, שנערכה על ידי השמאי מר ירון ספקטור, לפרויקט "MOMENTUM" (גו"ח 9086/22), נקבע שווי של 11,873 ₪/מ"ר בנוי למשרדים[56].

בתחשיב השווי במצב החדש שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 2,125 ₪/מ"ר מבונה למשרדים, ובהתחשב בהתאמה לשימוש ציבורי (מקדם 0.8) והעדר פיתוח (מקדם 0.94) הביא בחשבון שווי של 1,600 ₪/מ"ר מבונה ברוטו. (שווי זהה למצב הקודם).

<u>שמאי המבקשת</u>

לצורך קביעת השווי שמאי המבקשת הציג את נתוני ההשוואה הבאים:

- בטבלת איזון שנערכה על ידי משרד קמיל טרשנסקי רפאל, לתוכנית נת/542/א/18, למועד הקובע 21.3.2023, נקבע שווי של 2,600 ₪/מ"ר ברוטו.
- בטבלת איזון שנערכה על ידי משרד קמיל טרשנסקי רפאל, לתוכנית נת/542/א/16, למועד הקובע 17.5.2023, נקבע שווי של 2,600 ₪/מ"ר ברוטו.
- בטבלת איזון שנערכה על ידי משרד המבקשת לתוכנית בהליכי תכנון ולקראת הפקדה, נת/542/19, למועד הקובע 7.2022, נקבע שווי של 2,000 ₪/מ"ר.
- בהתאם להכרעה ראשונה של השמאית הממשלתית, אטל ריינס לנכס בא"ת ספיר (גו"ח 7934/97), למועד הקובע 6.7.2021, נקבע שווי של 3,100 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח. ושווי של כ- 2,600 ₪/מ"ר ללא פיתוח.

השמאי אמד את השווי לתעסוקה בסך של 2,250 ₪/מ"ר, ובהתחשב בתעסוקה מוגבלת (מקדם 0.8) הביא בחשבון בתחשיבו שווי של 1,800 ₪/למ"ר מבונה ברוטו.

<u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 1,600 ₪/מ"ר מבונה ברוטו (לאחר התאמות). מנגד שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 1,800 ₪/ מ"ר מבונה ברוטו (לאחר התאמה).

---

[54] בניתוח העסקאות, השמאי הפחית שווי מקום חניה בגובה 100,000 ₪.
[55] בניתוח העסקאות, השמאי הפחית שווי מקום חניה בגובה 100,000 ₪.
[56] לא צוין המועד הקובע.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים, וכן נתונים נוספים אשר אותרו על ידי, מצאתי את הנתונים הבאים רלוונטיים לצורך קביעת השווי:

- מכרז רמ"י מס' 23/2022 מיום 6.4.2022 – במסגרת מכרז זה שווקו זכויות חכירה במגרשים 307 ו- 308 בתוכנית נת/מק/14/537/ג (408-02393373) (גו"ח 7940/338 וגו"ח 7940/339 בהתאמה).

מגרש 307 – המגרש כולל זכויות לתעסוקה בהיקף של 6,793 מ"ר עיקרי ו- 2,717 מ"ר שטחי שירות עיליים. כמו כן, מוקנות זכויות למסחר בהיקף של 2,265 מ"ר עיקרי ו- 906 מ"ר שטחי שירות עיליים. ההצעה הזוכה הנה בגובה 32,777,777 ₪ בתוספת עלויות פיתוח בגובה 12,306,763.

בהתחשב בכך שסך שטח המשרדים לשיווק הנו כ - 8,830 מ"ר (ע"פ העמסה של 30%) ובנטרול הזכויות למסחר[57] מתקבל שווי של כ- 2,000 ₪/למ"ר לשיווק כולל פיתוח.

מגרש 308 – המגרש כולל זכויות לתעסוקה בהיקף של 5,317 מ"ר עיקרי ו- 2,127 מ"ר שטחי שירות עיליים. כמו כן, מוקנות זכויות למסחר בהיקף של 1,772 מ"ר עיקרי ו- 709 מ"ר שטחי שירות עיליים. ההצעה הזוכה הנה בגובה 25,777,777 ₪ בתוספת עלויות פיתוח בגובה 9,632,292 ₪.

בהתחשב בכך שסך שטח המשרדים לשיווק הנו כ - 6,910 מ"ר (ע"פ העמסה של 30%) ובנטרול הזכויות למסחר[58] מתקבל שווי של כ- 2,000 ₪/למ"ר לשיווק כולל פיתוח.

יצוין כי בהתאם לנספח התנאים המיוחדים אשר צורף לחוזה החכירה, הזוכה במכרז התחייב לפעול לקבלת היתר תוך 12 חודשים ממועד הכרזת הזוכה במכרז או ממועד הקצאת הקרקע (להלן: מועד קובע במכרז") וכן התחייב להשלמת המבנה וקבלת טופס 4, תוך 28 חודשים ממועד קבלת המגרש לצורך בניה.

בהתייחס לזמינות המגרשים - בהתאם לנספח התנאים המיוחדים אשר צורף לחוזה החכירה, תוך 4 חודשים מהמועד הקובע במכרז, יבוצעו תשתיות שלב א'.

- בהתאם לדו"ח נת"מ למשרדים ולתעשייה, חציון שני שנת 2022, דמי שכירות ממוצעים בנתניה – פולג, הנם בסך של 69.42 ₪/מ"ר.
- נתוני מכר למשרדים בגוש 7940 חלקה 337, מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גו"ח	תאריך	שטח רשום במ"ר	קומה	חניות	תמורה	תמורה ללא חניה	תמורה למ"ר בנוי	שטח לשיווק במ"ר	תמורה למ"ר לשיווק
7940-337-309	06.03.2023	88	3	0	₪1,235,520	₪1,235,520	₪14,040	120.15	₪10,283
7940-337-214	06.03.2023	75	2	0	₪1,200,420	₪1,200,420	₪16,006	102.40	₪11,723
7940-337-206	22.03.2023	146	2	2	₪2,065,000	₪1,865,000	₪12,774	199.34	₪9,356
7940-337-201	23.03.2023	91	2	2	₪1,350,200	₪1,150,200	₪12,640	124.24	₪9,258
7940-337-307	02.04.2023	65	3	2	₪1,544,400	₪1,344,400	₪14,938	88.75	₪15,149
7940-337-306	02.04.2023	105	3	3	₪2,471,040	₪2,171,040	₪14,870	143.36	₪15,144
7940-337-311	01.05.2023	136	3	0	₪2,061,423	₪2,061,423	₪13,473	185.68	₪11,102
7940-337-212	23.05.2023	119	2	1	₪1,975,837	₪1,875,837	₪14,211	162.47	₪11,545

ממוצע מ"ר בנוי כולל פיתוח	**₪11,695**
בניכוי יזמות	**₪9,953**
ע. בניה	**₪7,413**
שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	**₪2,540**

<u>הערות</u>:

1. שטח לשיווק - הובא בחשבון העמסה של כ-36.5% בנוסף לשטח הרשום וזאת בהתאם ליחס שטחי השירות העיליים לתעסוקה מסך השטחים העיקריים לתעסוקה מתוך תוכנית הנלווית להיתר מס' 2022186. היחס שנמצא מתוך ההיתר, תואם בקירוב את היחס בין השטח הרשום לשטח הארנונה כפי שדווח ביחס ליחידות 306 ו 307.
2. חניה – הובא בחשבון שווי מקום חניה של 100,000 ₪.

[57] בהתאם לשווי מסחר כפי שנקבע בפרק 12.6 להלן
[58] בהתאם לשווי מסחר כפי שנקבע בפרק 12.6 להלן

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

3. עלות בניה – בהתאם למחירון "דקל" לחודש פברואר 2023, עלות בניה למבנה משרדים נמוך הנה 3,940 ₪/למ"ר. ועלות הקמת חניון תת קרקעי הנה 3,000 ₪/למ"ר. הובאה בחשבון תוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%.

אציין כי נתוני שמאי המשיבה במתחם "אופל" (גו"ח 9086/21), במתחם "היהלום 2" (גו"ח 8239/165) ובפרויקט "MOMENTUM" (גו"ח 9086/22) הנם לשטחי תעסוקה המצויים מזרחית לנכס הנדון, מעבר לכביש החוף ובסמיכות לאזור התעשייה ולתחנת הרכבת. מבחינת נתוני המכר למשרדים בגוש 9086 חלקה 21, מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים, עולים הפרטים הבאים:

גו"ח	תאריך	שטח ארנונה במ"ר	שטח רשום במ"ר	קומה	חניות	תמורה	תמורה ללא חניה	תמורה למ"ר בנוי	תמורה למ"ר לשיווק
9086-021-306	04.04.2023	112	84	3	0	₪1,473,133	₪1,473,133	₪17,537	₪13,153
9086-021-415	16.04.2023	76	57	4	0	₪986,528	₪986,528	₪17,308	₪12,981
9086-021-414	16.04.2023	76	57	4	0	₪986,528	₪986,528	₪17,308	₪12,981
9086-021-313	16.04.2023	58	43	3	2	₪1,050,160	₪850,160	₪19,771	₪14,658
9086-021-314	16.04.2023	75	56	3	1	₪1,183,133	₪1,083,133	₪19,342	₪14,442
9086-021-315	16.04.2023	75	56	3	1	₪1,183,133	₪1,083,133	₪19,342	₪14,442
9086-021-003	16.04.2023	26	19	3	0	₪280,451	₪280,451	₪14,761	₪10,787
9086-021-033	16.04.2023	26	19	3	0	₪280,451	₪280,451	₪14,761	₪10,787

ממוצע העסקאות לעיל מעיד על שווי של כ- 13,000 ₪/מ"ר לשיווק ובהתאמה למיקום (0.9), ניכוי יזמות (17.5%) ועלות בניה (7,000 ₪) מתקבל שווי של כ- 3,000 ₪/למ"ר לשיווק כולל פיתוח.

בהתאם לנתונים שהוצגו, הגעתי לכלל דעה כי שווי לתעסוקה הנו **2,600 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח.**

<u>התאמה לשימוש מוגבל –</u> בהתאם להסכמת הצדדים, מקדם 0.8 המבטא התאמה מתעסוקה למשרדים לשימוש הציבור, נמצא על ידי סביר בנסיבות העניין ואאמצו.

<u>היקף השטחים לשיווק</u>

במצב החדש, תוכנית נת/542/א/23 קבעה במגרש 201 שימושים ציבוריים של משרדי עירייה עבור רווחה חינוך ודת, בהיקף של 6,500 מ"ר עיקרי ו- 2,000 מ"ר שטח שירות עילי.

במצב הקודם תוכנית נת/542/א/9 קבעה במגרש 1002, זכויות למשרדים לשימוש הציבור בהיקף של 6,555 מ"ר עיקרי ושטח שירות עילי בהיקף של 3,120 מ"ר. השימושים אשר הותרו בייעוד זה הנם מוסדות המשרתים את הציבור כגון משרדי ממשלה ובנקים.

<u>שטח לשיווק</u> - במצב החדש הצדדים הביאו בחשבון שיעור העמסה של 30% (שטחי שירות ביחס לשטח העיקרי), אך שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח בהיקף של 8,450 מ"ר, ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח בהיקף של 8,500 מ"ר.

במצב הקודם, הצדדים הביאו גם כן בחשבון שיעור העמסה בגובה 30%, ובהתאמה לשיווק התקבל שטח של 8,522 מ"ר (6,555 מ"ר X 1.3)[59].

הסכמת הצדדים להעמסה של שטחי שירות בשיעור 30% נמצאה על ידי סבירה ועל כן אני מקבלה. בהתחשב בהיקף השטחים המוקנים ובשיעור העמסה, יובא בחשבון במצב קודם שטח לשיווק בהיקף של 8,522 מ"ר ובמצב חדש שטח לשיווק בהיקף של 8,450 מ"ר (6,500 מ"ר X 1.3).

<u>שטחי שירות מעבר להיקף של 30%</u> - במצב הקודם תוכנית נת/542/א/9 הקנתה שטחי שירות למשרדים לשירות הציבור, בהיקף של 47.6% מהשטח העיקרי.

[59] יצוין כי בשומת המבקשת נכללו יחד שטח המשרדים לשרות הציבור והשטח למבנים ומוסדות ציבור. כך שהשטח המצוין התקבל בניכוי השטח לשיווק למבנים ומוסדות ציבור.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שמאי המבקשת סבר כי עודף שטחי השירות, אשר הוקנו במצב הקודם, מאופיינים באפקטיביות נמוכה ובתחשיבו הביא בחשבון מקדם שווי בשיעור 25% מתעסוקה עבור יתרת שטחי השירות (מעבר ל- 30%). שמאי המשיבה לא הביא בחשבון שטח לשיווק מעבר להיקף של 30% (יוער כי ביחס להיקף שטחי השירות, שמאי המשיבה ביצע התאמה לשווי עליו התבסס מ"שומת דנוס". ר' לעיל)

נוכח העובדה כי במצב הקודם תוכנן מבנה בן 6 קומות מעל הקרקע, ואילו במצב החדש המבקשת יזמה תוכנית למבנה בן 30 קומות מעל הקרקע, ששטחו העיקרי הנו בהיקף העולה על השטחים המוקנים במצב הקודם, ולא מצאה לנכון להותיר את שיעור שטחי השירות על כנו, כי אם לצמצמו, הרי שמקל וחומר כי במצב הקודם לא הייתה אפקטיביות לשטחי שירות בשיעור העולה על שיעור השטחים במצב החדש, ועל כן לא יובא בחשבון שווי לשטחים אלו.

12.6. <u>מסחר</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

במצב הקודם ובהתאמה לשומת דנוס, שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 13,000 ₪/מ"ר עיקרי. ובהתחשב בהתאמה למיקום (מקדם 0.8), העדר פיתוח (מקדם 0.94), שימושים מוגבלים (מסחר המשרת משרדים לצרכי ציבור ומבני ציבור, מקדם 0.75) והתאמה לזמן (מקדם 1.25), הביא בחשבון שווי של 9,165 ₪/מ"ר מבונה נטו.

כמו כן, הציג שמאי המשיבה את הנתונים הבאים:

- בטבלת איזון שנערכה על ידי משרד קמיל טרשנסקי רפאל, לתוכניות נת/542/א/18 מתחם 1 ונת/542/א/19, נקבע שווי למועד הקובע 21.3.2023, בסך של 10,600 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.
- בטבלת איזון שנערכה על ידי משרד ישראל יעקב ביחס לתוכנית נת/542/א/20 מתחם 9, הנמצאת בשלבי הפקדה, נקבע שווי למועד הקובע 8.6.2023, בסך של 10,600 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.
- במתחם "היהלום 2" (גו"ח 8239/165), מושכרים שטחי מסחר בקומת הקרקע בדמי שכירות חודשיים של 150 ₪/מ"ר, המייצגים שווי מ"ר בנוי (לפי שיעור היוון של 6.9%) בסך של כ- 25,000 ₪ (כולל הנחה של 5% במשא ומתן), ושווי של 13,833 ₪/מ"ר מבונה (לאחר הפחתת עלויות הקמה של 7,000 ₪).
- בשומת מקרקעין מקיפה לצורך דיווח בדוחות הכספיים, שנערכה על ידי השמאי מר ירון ספקטור, לפרויקט "MOMENTUM" (גו"ח 9086/22), נקבע שווי של 25,434 ₪/למ"ר בנוי בקומת הקרקע ושווי של 14,594 ₪/למ"ר בנוי חנות עוגן.

בתחשיב השווי במצב החדש הביא בחשבון שמאי המשיבה שווי של 16,250 ₪/מ"ר מבונה למסחר, ובהתחשב בהתאמה למיקום (מקדם 0.8), העדר פיתוח (מקדם 0.94) ושימושים מוגבלים (בשל מסחר המשרת משרדים לצורכי הציבור, מבני ציבור בהיקף מצומצם ודיור מיוחד בהיקף נרחב, מקדם 0.85), הביא בחשבון שווי של 10,387 ₪/מ"ר מבונה עיקרי.

<u>שמאי המבקשת</u>

לצורך קביעת השווי הציג שמאי המבקשת את נתוני ההשוואה הבאים:

- בטבלת איזון שנערכה על ידי משרד קמיל טרשנסקי רפאל, לתוכנית נת/542/א/18, למועד הקובע 21.3.2023, נקבע שווי של 11,660 ₪/מ"ר עיקרי.
ביחס לשימושי מסחר, מוסדות ציבור, מלונאות וכו' במצב הקודם, נקבע שווי של 8,250 ₪/מ"ר עיקרי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- בטבלת איזון שנערכה על ידי משרד קמיל טרשנסקי רפאל, לתוכנית נת/542/א/16, למועד הקובע 17.5.2023, נקבע שווי של 11,660 ₪/מ"ר עיקרי.
- בטבלת איזון שנערכה על ידי משרד המבקשת לתוכנית בהליכי תכנון ולקראת הפקדה, נת/542/19, למועד הקובע 7.2022, נקבע שווי של 9,775 ₪/מ"ר עיקרי.

השמאי הביא בחשבון בתחשיבו שווי של 10,000 ₪/למ"ר עיקרי למסחר.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

ביחס להפחתה שיישם שמאי המשיבה, באמצעות מקדם 0.75 למסחר במצב קודם, טען שמאי המבקשת כי המסחר פתוח וחשוף לרחוב, בדומה לשטחי מסחר רגילים.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

שווי המסחר הופחת בשומת המשיבה בשני מצבי התכנון, כאשר במצב הקודם בהתאם ל"שומת דנוס" נקבע מקדם 0.75, ובמצב החדש נקבע בשומת המשיבה מקדם 0.85 היות והמסחר משמש את הדיור המוגן. ככל ורוצים לבטל את ההפחתה הבסיסית אזי יש לבצע זאת בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה</u>

<u>היקף שטחי המסחר</u> – במצב הקודם תוכנית נת/542/א/9 הקנתה 1,400 מ"ר שטח עיקרי למסחר כאשר מתוכם 728 מ"ר שטחי מסחר לשימוש המשרדים ו- 672 מ"ר מסחר למבנים ומוסדות ציבור. התוכנית אינה מגבילה את סוגי שירותי המסחר וקובעת כי המסחר ימוקם בקומת הקרקע ככל שניתן.

במצב החדש תוכנית נת/542/א/23 הקנתה 1,700 מ"ר עיקרי למסחר ו-500 מ"ר שירות למסחר. התוכנית קובעת כי שימושי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע כחזית פעילה במפלס הרחוב.

הצדדים הביאו בחשבון בשני מצבי התכנון שטח עיקרי למסחר. נוכח הוראות תוכנית נת/542/א/23, אשר הוסיפה בין היתר שטחי שירות למסחר בהיקף של 500 מ"ר (כ-29% שטח שירות מהשטח העיקרי), ונוכח העובדה כי המדובר בחזית מסחרית לרחוב, מובא בחשבון שיעור העמסה של 15%, אשר ניתנים לשיווק כחלק משטחי המסחר העיקריים, דהיינו שטח עיקרי ושטח שירות בהיקף של 1,955 מ"ר (1.15X1,700).

<u>מקדם הפחתה</u> – ביחס לשטחי המסחר, שמאי המשיבה ייחס במצב הקודם מקדם הפחתה 0.75 ובמצב החדש מקדם הפחתה 0.85, בשל שימושים מוגבלים. לעומתו שמאי המבקשת טען כי אין להביא בחשבון הפחתה לשטחי המסחר, שכן המדובר בשטח מסחרי פתוח לכלל באי הרחוב.

בחינת תשריט תוכנית נת/542/א, הקובעת את הייעודים השונים בסביבת הנכס הנדון, מעלה כי המבנים לאורך רח' אוסקר שינדלר ורח' אירנה סנדלר בחלק הסמוך לנכס הנדון, יכללו חזית מסחרית. מכאן כי עוד במצב הקודם הנכס הנדון מהווה חלק משטח מסחרי רציף אשר לאורכו צפויה תנועת לקוחות, ואין מן הנמנע כי שטחי המסחר בנכס הנדון ישרתו את כלל הבאים והשבים.

הוראות תוכנית נת/542/א/9 אינן מגבילות את סוגי השימושים המסחריים האפשריים למיקום בקומת הקרקע, ואין להבנתי לראות בהוראות התוכנית המקנות את הזכויות למסחר ביחס לשימושי משרדים ומוסדות ציבור, כהוראה המגבילה את השימוש.

לאור כל האמור, לא יובא בחשבון מקדם הפחתה למגבלת שימוש במצב הקודם ובמצב החדש.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי למסחר - הצדדים נקטו בתחשיביהם בערכים שונים. שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיבו שווי של 9,165 ₪/מ"ר עיקרי במצב קודם ושווי של 10,387 ₪/מ"ר עיקרי במצב החדש. בקביעת ערכי השווי שמאי המשיבה הביא בחשבון התאמות שונות.

שמאי המבקשת הביא בחשבון בשני מצבי התכנון שווי של 10,000 ₪/מ"ר עיקרי (טרם הפחתות למורכבות וזמינות).

לצורך קביעת השווי למסחר, בחנתי את הנתונים אשר הוצגו על ידי הצדדים וכן נתונים נוספים שאיתרתי:

- נתוני מכר לשטחי מסחר במרכז העיר, גוש 8264 חלקה 3, מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גו"ח	תאריך	שטח ארנונה במ"ר	שטח במ"ר	קומה	חניות	תמורה	תמורה ללא חניה	תמורה למ"ר בנוי
8264-003-000	31.03.2022	180	180	1	2	₪4,000,000	₪3,800,000	₪21,111
8264-003-000	04.04.2022	50	50	1	0	₪994,500	₪994,500	₪19,890
8264-003-000	04.05.2022	30	30	קרקע	0	₪620,000	₪620,000	₪20,667
8264-003-017	19.07.2022	40	40	קרקע	0	₪1,000,000	₪1,000,000	₪25,000

- בשומת מקרקעין מקיפה לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך ולצורך קביעת השווי ההוגן (IFRS), שנערכה ע"י משרד השמאים האושנר מלול, עבור חברת "רבוע כחול נדל"ן בע"מ", לנכס "Aלון קריית השרון" (גו"ח 9901/6), למועד הקובע 31.12.2022, נסקרו חוזים חדשים שנחתמו בנכס במהלך שנת 2022:
  - דמ"ש ממוצעים ל- 8 יחידות בשטח כולל של כ- 902 מ"ר וכ- 146 מ"ר שטח חיצוני, כ- 190 ₪/למ"ר לחודש (מגלם כ- 146 מ"ר שטח חיצוני).
  - דמ"ש ממוצעים ל- 3 יחידות בשטח כולל של כ- 1,897 מ"ר ו- 17 מ"ר שטח חיצוני, כ- 145 ₪/למ"ר לחודש (מגלם 17 מ"ר שטח חיצוני).

לאחר בחינת הנתונים ובהתאמה לנכס הנדון ומיקומו, יובא בחשבון שווי של **10,500 ₪/מ"ר מבונה למסחר (שיווק).**

12.7. שווי מבני ציבור (מצב קודם)

היקף השטחים

במצב הקודם תוכנית נת/542/א/9 קבעה במגרש 1002, זכויות למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 6,045 מ"ר עיקרי ושטח שירות עילי בהיקף של 2,880 מ"ר.

הצדדים אינם חלוקים אודות שיעור העמסה בגובה 30%, כך ששניהם הביאו בחשבון במצב הקודם שטח לשיווק בהיקף של 7,858 מ"ר (6,045 מ"ר X 1.3)[60].

לעניין זה, הסכמת הצדדים להעמסה של שטחי שירות בשיעור 30%, נמצאה על ידי סבירה ואני מקבלה.

[60] יצוין כי בשומת המבקשת נכללו יחד שטח המשרדים לשרות הציבור והשטח למבנים ומוסדות ציבור. כך שהשטח המצוין התקבל בניכוי השטח לשיווק למשרדים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>מקדם התאמה ממשרדים</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי מקדם שווי מ"ר מבונה למבני ציבור כנגזרת משווי למשרדים הנו 0.65, וזאת בדומה להפחתה שיושמה ב"שומת דנוס". כמו כן ציין השמאי כי קיימת אפשרות לניצול למטרת מרפאות, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה ולהסכמת הוועדה המקומית, ועל כן הביא בחשבון שווי של 1,360 ₪/למ"ר מבונה (שווי של 1,700 ₪/מ"ר משרדים, מקדם 0.65 לשימוש למבני ציבור ותוספת של כ- 23% בעד שימוש למרפאות).

<u>שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי של 1,800 ₪/מ"ר מבונה בדומה לשווי שקבע למשרדים בעלי אופי ציבורי (מקדם 0.8 משווי למשרדים).

<u>הכרעה</u>

בהתאם לפרק ב' לקווים המנחים "עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור", נוכח מיעוט עסקאות בנכסים למבני ציבור, ניתן לנקוט ב"גישת ההשוואה העקיפה", בה השווי ייגזר משווי קרקע בייעוד האלטרנטיבי הסחיר הדומה ככל האפשר, תוך הפעלת מקדמי התאמה.

במקרה הנדון אני מקבל את גישת הצדדים, כי השימוש הסחיר הדומה ביותר לשימוש למבני ציבור הנו משרדים וכי יש לערוך את השווי בהתאמה לשווי משרדים.

ביחס למקדם הראוי, תוכנית נת/542/א/9 לא הגדירה ביחס למגרש 1002 את השימושים הכלולים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ובכך למעשה אינה כובלת לשימושים ספציפיים לצרכי ציבור, ולמעשה מתאפשרת קשת של שימושים.

כפי שסבר שמאי המשיבה, ניתן לשאוב מהוראות סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, הדן בהפקעה, את השימושים האפשריים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", ובכלל זה שימוש למרפאות. לעמדתי, החלופה להפקעה ותוספת שטחים לטובת הציבור הנה בדרך של קביעת שטחים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" תוך עירוב שימושים. בנוסף, פרשנות ועדת הערר 1035-04-20 טר"ם טיפול רפואי מיידי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה הנה, כי שימוש ל"בנייני ציבור" כולל גם מרפאות ומוקדים לרפואה דחופה.

היות והתוכנית אינה מגבילה את השימושים האפשריים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ומותירה גמישות מסוימת בייעוד זה, מצאתי לנכון לאמץ את גישת שמאי המבקשת, ולהביא בחשבון מקדם 0.8 משווי למשרדים.

12.8. <u>עלות הקמת מבני ציבור (מצב חדש)</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי בהתאם להוראות התוכנית, יש להקצות כמטלה ציבורית, שטחים למבני ציבור בהיקף עיקרי של 1,700 מ"ר ו- 500 מ"ר שטחי שירות, בהתאם לעלות של 5,000 ₪/מ"ר מעטפת כולל מע"מ. ובסה"כ 11,000,000 ₪.

בנוסף, שמאי המשיבה הביא בחשבון 34 חניות תת קרקעיות לפי עלות הקמה של 100,000 ₪/למקום חניה, ובסה"כ 3,400,000 ₪.

בהתאם לחישוב שמאי המשיבה, עלות המטלה הציבורי הינה בסך של 14,400,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי ציין כי באומדן עלות הקמת מבני הציבור, החלה על המבקשת כחלק מהוראות התוכנית, הובא בחשבון כי סך השטח העיליים הנו 2,200 מ"ר, וכי נדרשים 34 מקומות חניה.

השמאי ציין כי בהכרעת מר דוד טיגרמן לנכס בירושלים (גו"ח 30140/34) נקבע כי עלות הקמת מבני ציבור הנה 8,190 ₪/ מ"ר מעטפת כולל מע"מ, ועלות הקמת חניה תת קרקעית הנה 3,510 ₪/למ"ר כולל מע"מ.

השמאי קבע כי בהתבסס על מחירון "דקל" לחודש יוני 2023, ע"פ עלות בניה למבנה משרדים מעל 15 קומות בתוספת עלויות עקיפות ומע"מ, מתקבל כי העלות בגין המטלה הציבורית הנה בסך של 24,542,300 ₪. להלן התחשיב שהוצג:

סוג	כמות	עלות בנייה ישירה למ"ר	עלות בנייה עקיפה למ"ר, תוספת של 30%	סה"כ עלות כוללת למ"ר	עלות כולל למ"ר כולל מע"מ במעוגל	סה"כ עלות
חניה תת קרקעית	34 מקומות חניה לפי 35 מ"ר למקום חניה	₪3,320	₪995	₪4,315	₪5,050	**₪6,009,500**
משרדי עירייה	2,200 מ"ר	₪5,600	₪1,680	₪7,280	₪8,424	**₪18,532,800**
סה"כ עלות כוללת של הקמת מבני הציבור כולל מע"מ						**₪24,542,300**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי העלות שחושבה בשומת המשיבה, לפי בסיס של 5,000 ₪/מ"ר מעטפת, גבוהה מקביעת מהנדס עיריית נתניה. השמאי צירף תגזיר מתוך תכתובת (ללא ציון תאריך ונושא הפנייה) מאת אדריכל ארז טל, מהנדס העירייה וראש מנהל ההנדסה, אשר ציין כי מפרט השלד והמעטפת הינו לפי סך של כ- 3,000 ₪/מ"ר כולל מע"מ, וזאת בהתבסס על ניסיון שהצטבר, לפיו עלות גמר מלא של שטח ציבורי הנה בסך של כ-7,000 ₪/ מ"ר כולל מע"מ, ורכיב השלד והמעטפת הינו בשיעור של כ- 40% מתוך כך.

בנוסף ציין השמאי, כי יש להתחשב בעובדה כי המטלה הציבורית האמורה תתבצע כחלק מפרויקט בהיקף נרחב, כך שסביר להניח כי תתקבל הנחה לגודל ובהתאמה יש להביא בחשבון הפחתה בעלויות ביצוע ובהוצאות נלוות.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי טען כי לא ניתן לבנות מעטפת במחיר של 5,000 ₪/מ"ר כולל מע"מ. השמאי ציין כי בהחלטת ועדת הערר במקרה של חג'ג' באיינשטיין (לא אוזכר מספר ההליך), ועדת הערר תיקנה את עלויות הקמת מבנה הציבור היות ודרישת העירייה הייתה כרוכה בפועל בעלויות יותר גבוהות.

עוד הוסיף שמאי המבקשת וטען, כי העלויות למבנה ציבור שהובאו על ידו בחשבון מתבססות על מחירון "דקל" למבנה מעל 15 קומות, ומבטאות מלכתחילה את גודל הפרויקט.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

בפרויקטים של "פינוי בינוי" מהנדס העירייה קבע עלות בניה של 3,000 ₪/מ"ר למעטפת בהתאם למפרט של העירייה. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בניה של 5,000 ₪/מ"ר, ובכל מקרה, במקרה הנדון אין דרישות מיוחדות אלא מצומצמות למעטפת.

בנוסף, המימוש של אותה מטלה ציבורית הוא במסגרת פרויקט גדול שכבר קיימת לו המעטפת של הפרויקט, ולכן העלות למ"ר יותר נמוכה. לקבלן יש מחירים מיוחדים וגם את זה צריך להביא בחשבון, ולא לנקוב בעלויות גבוהות מידיי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

במצב החדש תוכנית נת/542/א/23 קבעה במגרש 201, עבור ייעוד מבנים ומוסדות ציבור, זכויות בהיקף של 1,700 מ"ר עיקרי ו- 500 מ"ר שטח שירות עילי. בהתאם לטבלת מאזן החניה, נדרשים לשימוש הציבורי 34 מקומות החניה (בהתאם למאזן החניה, תקן החניה ייקבע בהתאם לשימוש שיוצע בהיתר הבניה). בהתאם להוראות התוכנית, שטחי הציבור המבונים והחניות הצמודות להם יוקצו ויירשמו על שם עיריית נתניה.

בהתאם לפסיקה, הוראות תוכנית הנוגעות להקמת שטחי הציבור, שלא בדרך של הפקעה, מהוות חיוב אינהרנטי לתוכנית המשפיע על שווי הנכס, ויש לקזז את עלות הקמת שטחי הציבור מההשבחה[61].

הצדדים אינם חלוקים אודות היקף שטחי הציבור, אשר מסתכמים בהתאם להוראות התוכנית בשטח של 2,200 מ"ר, כי אם חלוקים אודות עלות הקמת שטחי הציבור. שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות של 5,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ, ומנגד שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות של 8,424 ₪ למ"ר כולל מע"מ.

ביחס למקומות החניה שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות של 100,000 ₪ למקום חניה, מבלי שהתייחס למע"מ. שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות בגובה 176,750 ₪[62] למקום חניה כולל מע"מ.

ביחס לרכיב המע"מ, בהתאם להסכמת הצדדים ונוכח העובדה כי המבקשת אינה רשאית לנכות מס תשומות בגין המטלה הציבורית, תובא בחשבון עלות הקמת המטלה הציבורית בתוספת מע"מ[63].

ביחס לעלות הקמת שטחי הציבור, היות והתוכנית אינה קובעת לאיזה שימוש יוקצה השטח, בחנתי את מחירון "דקל" יוני 2023 הנוגע לעלות בניה לשימושים שונים כדלקמן:

עלות הקמת גן ילדים הנה 5,095 ₪/מ"ר כולל מע"מ, פיקוח ותכנון;

עלות הקמת בית ספר הנה 5,569 ₪/מ"ר כולל מע"מ פיקוח ותכנון;

עלות הקמת משרדים במבנה מעל 15 קומות הנה 5,600 ₪ למ"ר מעטפת ללא מע"מ, פיקוח ותכנון.

ממוצע העלויות הנו כ- 4,800 ₪/מ"ר ללא מע"מ פיקוח ותכנון[64]. בהתחשב בעלויות עקיפות בשיעור של 25% (הובא בחשבון כי בשונה משאר השטחים בפרויקט בהם העלויות העקיפות מסתכמות לכדי 30%, הקמת מבני הציבור אינה כרוכה בעלויות שיווק ומשפטיות) ובתוספת מע"מ, מתקבלת עלות של כ- 7,000 ₪/למ"ר כולל מע"מ, ובסה"כ עבור שטח בהיקף של 2,200 מ"ר סך של 15,400,000 ₪ כולל מע"מ.

ביחס לעלות הקמת החניות המוצמדות למבנה הציבורי, בהתאם למחירון "דקל" יוני 2023, תובא בחשבון עלות של 3,120 ₪/למ"ר חניון תת קרקעי, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25% ומע"מ, תובא בחשבון עלות בגובה 4,563 ₪ למ"ר ובסה"כ עבור 34 מקומות חניה (בהתחשב כי שטח מקום חניה תת קרקעי הנו 35 מ"ר) עלות בגובה 5,429,970 ₪.

לפיכך, יובא בחשבון כי סך כל עלות הקמת מבנה הציבור הנה בסך של 20,829,970 ₪ כולל מע"מ.

---

[61] רע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברמוביץ; ערר 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ. ערר 8067/23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חברת מיסק אחזקות בע"מ.

[62] צוין כי הובא בחשבון שטח של 35 מ"ר למקום חניה ועלות בניה של 5,050 ₪ למ"ר כולל מע"מ.

[63] ר' לעניין זה החלטת ביהמ"ש בע"א 6014/04 מנהל מס ערך מוסף – אשדוד נ' ראדקו אינבסטמנט לימיטד.

[64] הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 3% בגין פיקוח ותכנון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.9. <u>התאמות</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

מורכבות וגודל - שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הפחתה למורכבות וגודל.

עלויות הקמה - בהתייחס לעלויות ההקמה, שמאי המשיבה ציין כי ביחס לדיור מוגן שנוסף במצב החדש, שוויו הוערך בהתאמה לכך שהנו הכולל מחד גיסא עלויות הקמה בהתאמה לאופי הבינוי, ומאידך גיסא מרכיב מובהק של חשיפה לים.

ביחס לשינויים המתבקשים ביחס לשטחי המשרדים, הובאה בחשבון על ידי שמאי המשיבה הפחתה בשל התייקרות הוצאות ההקמה (שטח עיקרי ושירות בהיקף של 8,450 מ"ר), לפי בסיס של כ- 500 ₪ למ"ר ובסה"כ 4,225,000 ₪.

<u>שמאי המבקשת</u>

מורכבות וגודל - שמאי המבקשת טען כי במצב התכנוני החדש, הוראות התוכנית מכתיבות התקנת לובי עצמאי, מתקני פינוי אשפה עצמאיים וניידות (גרמי מדרגות ומעליות) עצמאיים לכל שימוש, כך שבעת השימוש בגישת ההשוואה יש להביא בחשבון את עלות הבניה העודפת בנכס הנדון ביחס לנכסי ההשוואה, המאופיינים בהקמת פרויקט לדיור מוגן ומסחר בקומת קרקע בלבד.

העלות העודפת כוללת ריבוי מערכות, קומות טכניות עצמאיות לשימושים השונים, כפילות בשטחי שרות אשר אינם מניבים תשואה כגון לובי כניסה לכל שימוש, ובנוסף גם הקמת פרויקט בתנאי יחס נטו/ברוטו נחותים, בין היתר בשל התקנת גרמי מדרגות ופירים בתחום קומות נמוכות המשרתים אך ורק את שטחי הבניה בקומות העליונות. בשל כך הובא בחשבון על ידי שמאי המבקשת מקדם התאמה 0.9.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה טען כי עירוב השימושים המוצע, יש בו כדי לעלות את השווי בייחוד במרכיב המסחר, עובדה שלא קיבלה כל ביטוי בשומת המבקשת, בפערי השווי המתבקשים ביחס לשימושי המסחר במצב הקודם לעומת שיפור מהותי במצב המוצע.

עוד טען שמאי המשיבה, כי עלויות ההפרדה נמוכות בכל מקרה מעלויות בינוי בפרויקטים נפרדים (למשרדים ומסחר בנפרד ולדיור מוגן בנפרד) ואין מקום להביאם בחשבון.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

שמאי המבקשת טען כי העלות העודפת מקובלת על שמאי המשיבה, שכן אף הוא הביא בחשבון הפחתה של עלות עודפת בגובה של 500 ₪ למ"ר, וכי המחלוקת הנה ביחס להיקף של אותה עלות עודפת.

העירוב של 4 שימושים בכפיפה אחת גוררים עלויות עודפות. יש להביא בחשבון את העובדה כי שטח המגרש השתנה מ- 5,185 מ"ר לכ- 3,500 מ"ר הכולל עומס גדול יותר של בינוי ובכך החניה פחות יעילה. עירוב השימושים מחייב ריבוי מבואות, מערכות נפרדות, עודף שטחים טכניים שיש לבנות ולא ניתן לשווקם.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

שמאי המשיבה ציין כי המדובר בשימושים שמשלימים אחד את השני, ולא ניתן לבקש בגינם הקטנת שווי, וכי ברור שהדיור המוגן שמעל שטחי המסחר משפר את שטחי המסחר. שמאי המבקש, בהיבט אחר של עירוב שימושים מכניס ייקור עלויות הקמה. העלויות לא יותר יקרות כאשר הדיור המוגן מוקם מעל בניין או שממוקם בנפרד ולכן אין מקום להביא בחשבון הפחתה לעירוב שימושים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

ביחס להפחתה שבוצעה על ידי שמאי המשיבה, בסך של 500 ₪ למ"ר משרדים, אציין כי נוכח העובדה שהכרעתי זו מתבססת על ערכי שווי למועד הקובע, הרי שלא נדרשת הפחתה נוספת בשל התאמת עלויות הבניה, למעט בשל עלויות המימון לדיור מוגן, כמפורט בהכרעתי בפרק 12.4 לעיל.

הובא בחשבון כי נתוני ההשוואה לשימושים השונים, מגלמים את עלות הקמת מבנה המשרת את השימושים השונים ובכלל זה את גרעין המבנה, כך שנתוני ההשוואה לדיור מוגן מגלמים את העובדה כי מבנה לדיור מוגן מצריך הקמת גרעין, מעברים ולובי, וכן נתוני ההשוואה למשרדים מגלמים את העובדה כי מבנה משרדים מצריך הקמת גרעין, מעברים ולובי.

בעת שנתוני השווי עבור השימושים השונים הנם נפרדים, הרי שהצורך בהפרדת חלקי המבנה בין השימושים השונים מגולם בנתוני ההשוואה.

יחד עם זאת, נוכח העובדה כי המערכות המשרתות את הקומות העליונות בלבד מתנשאות בתחום שטחן של הקומות הנמוכות ועל חשבון שטחי השירות של הקומות הנמוכות (כדוגמת פיר נוסף העובר בשטחי המשרדים מבלי שמשרת אותם), הרי שנוצר "פחת" מסוים בתכנון המבנה אשר יובא בחשבון בהפחתה שתיוחס למצב החדש.

כמו כן, מצאתי לנכון לבצע הפחתה מהטעם שתוכנית מת/542/א/23, קובעת כתנאי להיתר כי הבקשה תכלול את מלוא זכויות הבנייה במגרש, קרי מימוש כלל הזכויות בהינף אחד, הגם שהוא כולל רכיבים שונים שייתכן כי הקמתם כדאית פחות, כגון שטחים לצרכי ציבור בבניין, מה שמגדיל את מרכיב הסיכון בפרויקט כולו.

התוכנית מקנה זכויות לעירוב שימושים, באופן שהזכויות למשרדים ומסחר אינן ניתנות למימוש בנפרד כי אם כרוכות במימוש הזכויות לדיור מוגן, בעוד שמימוש הזכויות לדיור מוגן הנו מורכב, דורש ידע, ואף כרוך בחסמי כניסה.

על כן ומהטעמים המפורטים לעיל, מצאתי לנכון לבצע במצב החדש הפחתה בשיעור של 15% בשל מורכבות וגודל[65].

12.10. <u>דחיה לזמינות</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

בהתבסס על "שומת דנוס", שמאי המשיבה הביא בחשבון ביחס לשימושים השונים מקדם 0.94 (דחיה של שנה אחת בשיעור היוון של 6%) בשל העדר פיתוח. יוער כי ביחס לשימוש של דיור מוגן לא פורט אופן קביעת השווי ביחס לזמינות.

<u>שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 0.925 (דחיה של כשנה וחצי בשיעור היוון של 5%) בשל העדר פיתוח.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

שמאי המבקשת טען כי שמאי המשיבה שכח להביא בחשבון את מקדם הזמינות שקבע (0.94) ביחס לדיור מוגן.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

[65] כמפורט בפרק 12.4 לעיל, הפחתה זו כוללת גם את ההפחתה בשל סביבת הריבית הגבוהה במועד הקובע.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי השווי שקבע אשר הינו נמוך מזה שהתקבל בהתאם לנתוני ההשוואה שהציג, מבטא את ההפחתה בשל העדר פיתוח, ולא נדרשת לגביו הפחתה נפרדת נוספת.

<u>הכרעה</u>

הצדדים חלוקים אודות מקדם הדחיה לזמינות בשל העדר פיתוח, אך ייחסו שיעור הפחתה זהה בשומתם בשני מצבי התכנון, בשל העדר פיתוח.

הוראות התוכניות במצב הקודם ובמצב החדש נבדלות בהתייחסותן אל מצב הפיתוח. ביחס למצב הקודם, תוכנית נת/542/א/9 קבעה כי המשיבה תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התוכנית עד למועד שבו יהיו לעירייה המשאבים והכלים לבצע את עבודות התשתית והפיתוח. לעומת זאת, במצב החדש חלות הוראות תוכנית נת/542/א/23 המחליפות את הוראות תוכנית נת/542/א/9, ואשר אינן כוללות מגבלה להוצאת היתר בניה עד לביצוע הפיתוח.

בהתחשב בכך שהנכס הנדון מצוי בסביבה אשר אינה מפותחת, ונוכח הוראות התוכניות, יובא בחשבון במצב קודם ביחס לשימושים השונים דחיה של שנה וחצי בשיעור היוון של 7% (מקדם 0.903), המבטאת את הסיכון במצב הקודם, ובמצב החדש דחיה של שנה וחצי בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.916), המבטאת סיכון נמוך במידת מה בהשוואה למצב הקודם.

יצוין כי ביחס לדיור מוגן, נתוני ההשוואה ממכרזי רמ"י מגלמים דחייה לפיתוח הנדרש בשלב היתר הבניה[66]. על כן הדחיה תובא ביחס לשימושים השונים, פרט לדיור מוגן.

12.11. <u>מודעת תיווך</u>

בתגובת שמאי המשיבה צוין כי הנכס הנדון הוצע למכירה, לרבות לחברת "פרוטיאה" שהינה חברה מובילה בתחום הדיור המוגן, בסכום של 180,000,000 ₪.

השמאי צירף תגזיר מתוך מודעת פרסום של חברת תיווך/יזמות/השקעות נדל"ן בשם "GOLDEN CITY GROUP", לפיה מוצעת למכירה קרקע (ללא ציון פרטי הקרקע) עבור "דיור מוגן בפריים לוקיישן בנתניה עם נוף לים, והכוללת זכויות ל- 290 יח"ד, 8,000 מ"ר משרדים ו- 2,100 מ"ר מסחרי".

במעמד הדיון הבהיר שמאי המשיבה כי סכום התמורה, בסך של 180 מיליון ₪, נמסר לו בשיחה שקיים עם מנכ"ל חב' פרוטאה המתמחה בדיור מוגן. וכי לעמדתו להצעה כזו בשוק יש משמעות.

במעמד הדיון הבהיר שמאי המבקשת, כי לבעלי הנכס אין קשר להצעת הנכס הנדון למכירה ולא ברור הכיצד הוצג פרסום זה. לאחר הדיון העביר שמאי המבקשת תצהיר מאת מורשי החתימה של המבקשת, לפיו לא התקשרו עם מתווך למכירת הנכס הנדון.

---

[66] ביחס למכרז במודיעין - בהתאם לחוזה לביצוע תשתיות אשר נערך בין יזם לרשות המקומית, והמהווה חלק מתנאי המכרז של רמ"י, התחייבה הרשות המקומית תוך 18 חודשים ממועד הכרזת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע, לבצע את מרבית תשתיות שלב א' [עבודות עפר, משק תת קרקעי (מים, ביוב, ניקוז וכד')], מצעים ושכבת אספלט ברוחב חלקי] ולהשלים את עבודות הפיתוח תוך 8 חודשים מהמועד בו לפחות 80% מיחידות הדיור במתחם יקבלו תעודת גמר.
ביחס למכרז באשדוד - נקבע כי מועד תחילת ביצוע עבודות פיתוח כללי הנו תוך 3 חודשים, ומועד מסירת המגרש ליזם הנה תוך 18 חודשים, כאשר מועד השלמת עבודות הפיתוח הנה תוך 16 חודשים מהמועד בו 80% לפחות מהמשתכנים קיבלו היתרי אכלוס.
ביחס למכרז בראשל"צ - הרשות המקומית התחייבה תוך 12 חודשים ממועד הכרזת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע, לבצע את מרבית תשתיות שלב א' [עבודות עפר, משק תת קרקעי (מים, ביוב, ניקוז וכד')], מצעים ושכבת אספלט ברוחב חלקי] ולהשלים את עבודות הפיתוח תוך 8 חודשים מהמועד בו לפחות 80% מיחידות הדיור במתחם יקבלו תעודת גמר.
ביחס למכרז באור יהודה - הרשות המקומית התחייבה תוך 24 חודשים ממועד הכרזת ועדת המכרזים על הזוכה במכרז או בהקצאת הקרקע, לבצע את מרבית תשתיות שלב א' [עבודות עפר, משק תת קרקעי (מים, ביוב, ניקוז וכד')], מצעים ושכבת אספלט ברוחב חלקי] ולהשלים את עבודות הפיתוח תוך 18 חודשים מהמועד בו לפחות 80% מיחידות הדיור במתחם יקבלו תעודת גמר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עמדתי היא, כי נוכח העובדה שההצעה למכירת הנכס הנדון, אינה נתמכת בנתונים כי אם מבוססת על עדות שמיעה, הרי שההצעה אשר מיוחסת כביכול לנכס הנדון אינה יכולה להעיד על השווי ולא יינתן משקל להצעה זו.

13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם					
שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	מקדם שימוש ציבורי	דחיה לאי זמינות	סה"כ
משרדים לשירות הציבור	8,522	₪2,600	0.8	0.903	₪16,014,144
מבנים ומוסדות ציבור	7,859	₪2,600	0.8	0.903	₪14,768,192
מסחר	1,400	₪10,500	1	0.903	₪13,281,333
חניות - עלות עודפת					-₪6,865,869
עלויות פיתוח					-₪8,069,943
סה"כ שווי מצב קודם					₪29,127,857

מצב חדש					
שימוש	שטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	מקדם	דחיה לאי זמינות	סה"כ
דיור מוגן	24,313	₪4,000	1		₪97,250,000
דיור מוגן - שטח תת קרקעי	3,000	₪4,000	0.45		₪5,400,000
דיור מוגן - מחלקה סיעודית	5,000	₪1,800	1		₪9,000,000
משרדים לשירות הציבור	8,450	₪2,600	0.8	0.916	₪16,105,019
מסחר	1,955	₪10,500	1	0.916	₪18,809,501
חניות - עלות עודפת					-₪3,692,480
עלויות פיתוח					-₪19,430,980
עלות הקמת מבני ציבור - כולל מע"מ					-₪20,829,970
סה"כ					₪102,611,090
הפחתה לגודל ומורכבות			15%		-₪15,391,663
סה"כ שווי מצב חדש					₪87,219,426

סיכום	
השבחה	₪58,091,569
היטל השבחה	**₪29,045,785**

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור תכנית בנין, למועד הקובע, כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
נת/542/א/23	23/06/2023	₪ 58,091,569	₪29,045,785

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע

ארנון גולדברג שמאי מקרקעין Real Estate Appraiser

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il