דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 10 במרץ, 2025

מספר מינוי: 2012 - 2024

לכבוד

בית ירושלמי שלי יזמות ובינוי בע"מ
ע"י מר יניב גוב ארי, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר אשר בן ישי, שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>
גוש 30643, חלקה 41
מגרשים מס' 1 ו-2 עפ"י תכנית 101-1150788
רח' אהרון שעשוע עזרא, שכונת נווה יעקב
ירושלים

1. **<u>מינוי</u>**

ביום 09/09/2024 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 101-1150788, כאמור בסעיף 4 להלן, במסגרת מימוש על דרך של בקשה להיתר בנייה מס' 2020/0195.02.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	30643
חלקה	-	41
שטח החלקה	-	3,846 מ"ר
מגרשים	-	1 ו-2 עפ"י תכנית 101-1150788
שטח המגרשים	-	2,236.43 מ"ר ו-1,606.08 מ"ר, בהתאמה
מהות הנכס	-	מגרשים בשלבי בנייה למגורים מעל ק"ק מסחרית וגני ילדים
כתובת	-	רחוב אהרון שעשוע עזרא, שכונת נווה יעקב, ירושלים

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
101-1150788	04/11/2023

5. **<u>דיון</u>**

ביום 19/11/2024 התקיים דיון באמצעות תוכנת ZOOM, בנוכחות: ה"ה אשר בן ישי וצביקה וקשטוק – שמאי המשיבה, ה"ה יניב גוב ארי ואלירן יוסף - שמאי המבקשת, וגב' מאיה שיחור, ממשרדה של הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 20/11/2024.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר אשר בן ישי, מיום 14/08/2024 (מס' 11109), על נספחיה; במסמך התגובה מטעם שמאי המשיבה, מיום 17/11/2024, על נספחיו; בתכתובת מייל מיום 27/11/2024, במסגרת השלמת מסמכים לסיכום הדיון, על צרופותיה; במסמך התייחסות, מיום 09/02/2024, מטעם המשיבה למסמכים אשר הוצגו ע"י המבקשת לאחר הדיון; בכתובת מייל מיום 06/03/2025.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתם מר יניב גוב ארי ומר אלירן יוסף, מיום 14/10/2024 (תיק היטל השבחה מס' 2023/08476.002), על נספחיה; בתכתובת מייל מיום 04/12/2024, במסגרת השלמת מסמכים לסיכום הדיון, על צרופותיה; בתכתובת מייל מיום 09/012/2024 אליה צורף מכתב מעו"ד ישי נוימן, מיום 05/12/2024; תכתובת מייל מיום 17/12/2024 אליה צורף מכתב המהנדס, מר קובי ייטב, מיום 09/12/2024, בנושא עלויות הביצוע; בתכתובת מייל מיום 08/01/2025, אליה צורף מכתב הרשויות אל גורמי התכנון; תכתובת מייל מיום 27/02/2025, הכוללת את הסכם הפשרה שנחתם במסגרת ההכרעה הקודמת בנכס; תכתובת מייל מיום 04/03/2025, הכוללת התייחסות למודל שכירות ארוכת טווח.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 28/02/2025.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה את חלקה 41 בגוש 30643, ברחוב אהרון שעשוע עזרא, בשכונת נווה יעקב, בירושלים (להלן: "הנכס").

שכונת נווה יעקב ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר ירושלים, גובלת עם השכונות בית חנינה ופסגת זאב ומאופיינת בבינוי של 3-8 קומות למגורים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות, בתי כנסת וכד'.

רחוב אהרון שעשוע עזרא, בצורת האות P, מסתעף מרחוב הרב אברהם רביץ, וממוקם בשוליה הדרומיים של שכונת נווה יעקב.

החלקה הנדונה בעלת צורה אי-רגולרית, בשטח רשום של 3,846 מ״ר, כאשר טופוגרפיית הקרקע בעלת שיפוע חד ממערב למזרח.

החלקה גובלת ממערב עם חלקה 31, המשמשת כמרכז ספורט ובו מגרשי כדורגל, כדורסל וטניס, כאשר הפרש הגובה בין מפלס רחוב אהרון שעשוע עזרא לבין מגרשי הספורט הינו כ-25 מ׳. מצפון, גובלת החלקה עם חלקה 32 בייעוד שצ״פ ובו ממוקם ״פארק פטריי״. מדרום, גובלת החלקה עם חלקה 42 בייעוד מעבר להולכי רגל ומעברו פרויקט המגורים ״דונה בנווה יעקב״.

במועד הביקור בנכס, החלקה מצויה בשלבי בנייה מתקדמים.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בירושלים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 07/10/2024:

- גוש שומה: 30643
- חלקה: 41
- שטח רשום: 3,846 מ״ר
- בעלות: מדינת ישראל, בשלמות
- חכירה ראשית: בית ירושלמי שלי יזמות ובינוי בע״מ, בשלמות
- תנאי החכירה: חכירה מהוונת, לתקופה של 98 שנים, עד ליום 07/01/2115. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
- רשומה הערה, מיום 24/02/2022, על יעוד מקרקעין (תקנה 27) לטובת הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים.
- רשומה הערה, מיום 18/04/2024, על יעוד מקרקעין (תקנה 27) לטובת הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים.

9.2 ביום 28/06/2017 נחתם הסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל לבין חב׳ בית ירושלמי שלי יזמות ובינוי בע״מ, שלהלן עיקריו:

- גוש שומה: 30643 חלקה: 41
- שטח רשום: 3,846 מ״ר
- מיקום: ירושלים
- מגרש: מס׳ 6 עפ״י תכנית 6513/א

- תקופת החכירה: 98 שנים, החל מיום 08/01/2017 ועד ליום 07/01/2115.
- תקופת חכירה נוספת: 98 שנים מתום תקופת החכירה.
- מטרת החכירה: 36 יח"ד.
- הייעוד: מגורים מיוחד.
- קיבולת בנייה: עפ"י התכנית התקפה החלה על המוחכרת במועד חתימת חוזה זה.
- התמורה: סך של 866,000 ₪, נכון ליום אישור העסקה.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>תכנית 6513א'</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6052 ביום 21/01/2010</u>

התכנית חלה על שטח של כ-107 דונם ומציעה בינוי במדרונות הדרומיים של נווה יעקב במרחב שבין האזורים המבונים לבין יער מיר. בין מטרות התכנית: שינוי במערך ייעודי הקרקע; קביעת בינוי מנחה להקמת בנייני מגורים ובנייני ציבור, בהתאם לנספחי הבינוי; קביעת מספר הקומות המרבי, קווי הבניין המרביים, שטחי הבנייה המרביים וגובה הבנייה המרבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבנייה בשטח התכנית; קביעת מספר יחידות הדיור המרבי בשטח התכנית ל-383 יח"ד; קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בנייה ושלבים לביצוע; קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים בשטח התכנית; התווית דרכים חדשות בשטח התכנית.

בהתאם לתשריט התכנית, סווג הנכס הנדון כמגרש מס' 6 בייעוד "**אזור מגורים מיוחד**". להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות להכרעה:

<u>זכויות הבנייה במגרש מס' 6:</u>

- שטח המגרש: 3,846 מ"ר.
- מס' יח"ד: 36.
- שימושים: מגורים.
- תכסית מרבית: 40% משטח המגרש.
- שטחי בנייה עיקריים מעל מפלס 0.00: 3,780 מ"ר.
- שטחי שירות מעל מפלס 0.00: שטח חניה מקורה – 1,620 מ"ר; שטח שירות מוצע – 1,749 מ"ר, ובסה"כ 3,369 מ"ר.
- מס' קומות מרבי: 7.

- שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.
- לא תותר תוספת יח"ד מעבר למצוין ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- תותר העברת יח"ד ממגרש למגרש המצרני לו בשיעור שלא יעלה על 10% ממספר יח"ד במגרש שבו מס' יח"ד קטן יותר כמצוין בטבלה.
- החישוב של שטח חניה מקורה נעשה עפ"י מדד של 30 מ"ר למקום חניה ועפ"י 1.5 מקומות חניה ליח"ד.
- שטח החניה המקורה בכל מגרש הוא שטח מרבי. ככל שלעת הוצאת היתר בנייה לא תשוכנע הוועדה המקומית בצורך של שטחים אלו, תהיה הוועדה רשאית להגביל את סך שטחי החניה המקורה במגרש.
- למרות האמור לעיל, ככל שתקן החניה ישתנה לעת מתן היתר בנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאפשר הגדלת שטחי החניה המקורה עפ"י דרישות תקן החניה שיהיה תקף באותה עת.
- תותר תוספת של קומות תת-קרקעיות מעבר למצוין בנספח מס' 2 לשימוש חניה, ככל שתקן החניה יחייב זאת לעת מתן היתר בנייה.
- שטחי השירות כוללים את שטח המחסנים שבסעיף 15ו' לתקנון.

<u>הוראות בינוי נוספות בתחומי התכנית:</u>

- תותר חריגה מעבר לקווי הבניין בתשריט עד לקו בניין אפס לצורך הקמת חניה תת-קרקעית, ובתנאי שיישמר שטח לחלחול מי נגר, כאמור בתכנית.
- החניה תהיה תת-קרקעית/מקורה/עילית כמפורט באופן מנחה בנספחים 2 ו-3.
- תכנון מפורט של החניה במגרש המגורים ישולב בתכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100, כחלק מהבקשה להיתר בנייה.
- החניה למגורים תהיה בתחום המגרשים בלבד.
- המרווח בין שני בניינים בתוך מגרש אחד לא יפחת מ-8 מ'.
- מחסן - לכל יח"ד ייבנה מחסן ששטחו לא יקטן מ-4 מ"ר ובהתאם להוראות תכנית המתאר לגבי מחסנים.
- מרפסות ופרגולות – תותר הקמת מרפסות מקורות בבניין ובלבד שגובה כל מרפסת יהיה בן קומה אחת בלבד וכן שהמרפסת תהיה פתוחה בשתיים מחזיתותיה לפחות. עומק מינימלי של מרפסת מקורה יהיה 2 מ'.
- לא תותר בניית מרפסות זיזיות.
- בכל מרפסת לא מקורה ו/או חצר צמודה, ששטחן עולה על 10 מ"ר ומעלה, תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת, ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר.

- לא תותר יותר מפרגולה אחת ליח״ד אחת.
- לא יותרו גגות רעפים.

10.1.2 **תכנית 101-0598755** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8495 ביום 03/11/2019

תכנית מפורטת, החלה על החלקה הנדונה בלבד, ומטרתה תוספת יח״ד וקומות מעבר למצב המאושר. התכנית חילקה את החלקה למגרשים 1 ו-2, בייעוד ״**מגורים ג**״, מעל קומת קרקע מסחרית, בבינוי הכולל סה״כ 112 יח״ד ו-2 גני ילדים: **תא שטח 1** – בשטח של 2,236.43 מ״ר, הכולל בינוי של שני בנייני מגורים בגובה של 6 קומות מעל קומה מסחרית, ו-48 יח״ד; **תא שטח 2** – בשטח של 1,606.08 מ״ר, הכולל בניין מגורים בגובה של 13 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וגני ילדים, ו-64 יח״ד. להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית:

- טבלת זכויות בנייה והוראות בנייה:

תא שטח	שימוש	בניין	גודל מגרש, במ״ר	שטחי בנייה, במ״ר					תכסית	מס׳ יח״ד	גובה מעל כניסה קובעת	קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה״כ שטחי בנייה				מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
1	מגורים ג׳	1,2		4,067	1,390		3,577	9,038			23.8		
1	מסחר	1,2	2,236.43	970				970	60%	48	מ׳	7	2
2	מגורים ג׳	3		4,115	1,954		1,791	7,860					
2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	3		230	20			250			48.9		
2	מסחר	3	1,606.08	280				280	60%	64	מ׳	14	

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
- תותר תוספת שטחי חניה וקומות חניה ובכל מקרה היקף החניה לא יהיה מעל התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה.
- יותר ניוד של יח״ד ושטחי בנייה בין תאי השטח בתנאי שלא תהיה תוספת שטחים לטבלה.
- שטחי המחסנים העל קרקעיים בגו ההר ללא אוורור אל החוץ, בשטח של 471 מ״ר, המהווים 12% משטח המגרש, לא ייחשבו במניין השטחים המרביים.

- סה"כ שטחי השירות מעל הקרקע מיועדים למסחר, למגורים ושימוש ציבורי.
- בנוסף לשטח העיקרי תותר תוספת שטחי בנייה למרפסות בשטח של 576 מ"ר בתא שטח 1 ובשטח של 768 מ"ר בתא שטח 2. שטח מרפסת ליח"ד עד 14 מ"ר.

<u>הוראות בינוי:</u>

- שימושים: מגורים; מסחר בקומת הקרקע בהתאם לסימון "חזית מסחרית"; גן ילדים בקומת הקרקע בהתאם לסימון בנספח הבינוי.
- בתא שטח מס' 1 מס' יח"ד המרבי בשני בניינים יהיה 48 יח"ד.
- מספר הקומות יהיה 6 קומות מעל קומה מסחרית, בסה"כ 7 קומות.
- מפלס הכניסה הקובעת למבנים הפונים לרחוב שעשוע יהא לפי נספח הבינוי.
- המבנים ייבנו בהתאם לת"י 413.
- לחזית הרחוב תהיה חזית מסחרית הנגישה למפלס הרחוב.
- תותר כניסה במפלס העליון לכיוון מעבר ציבורי חדש ומגרשי הספורט.
- המרחק המזערי בין המבנים לא יפחת מ-6 מ'.
- בתא שטח מס' 2 מספר יח"ד המרבי בבניין יהיה 64 יח"ד.
- מספר הקומות יהיה 13 קומות מעל קומה מסחרית, סה"כ 14 קומות.
- מפלס הכניסה הקובעת למבנים הפונים לרחוב שעשוע יהיה לפי נספח הבינוי.
- חזית הרחוב בקומת הקרקע תהיה חזית מסחרית וגן גן ילדים כהקצאה לצורכי ציבור. כניסה לגן הילדים תהיה נפרדת מהכניסה לבניין.
- תותר כניסה במפלס העליון הפונה למגרשי הספורט ולמבני הציבור, מעבר לכניסה הראשית, לרחוב שעשוע. תהיה חזית מסחרית הנגישה למפלס הרחוב. יותרו מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבניין וזאת במסגרת כוללת ואחידה לבניין.
- תותר כניסה במפלס עליון לכיוון מעבר ציבורי חדש ומגרשי הספורט.
- יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח ובמפלס 0.00.
- הפקעות לצורכי ציבור – בשטח המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע, הצבוע בצבע חום, בשטח של 260 מ"ר, יותר שימוש לגני ילדים. שטח זה מיועד להפקעה

ויחולו עליו הוראות סעיף 6 בתקנון. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהיה סטייה ניכרת.

- <u>תנאים למתן היתר בנייה</u>

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית עפ"י דרישות מחלקת שפע.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הנחיות בעניין נטיעת עצים בוגרים ודרישת מחלקת שפע בעיריית ירושלים.
- אישור המחלקה לאיכות הסביבה בדבר השימושים במסחר.
- אישור מורשה נגישות כחוק.
- בשטח המשותף בסמוך אל הכניסות ליחידות הדיור תתוכנן רחבת היערכות באופן שתאפשר תמרון בשטח המשותף בכסא גלגלים בכניסה וביציאה מהדירה בהתאם לת"י 1918 חלק 3.1.10.
- תיאום עם אדריכל העיר בדבר המעבר הציבורי של מדרגות בחלקה 42 אל מפלסי מגרשי הספורט שממערב לשטח התכנית וכן תיאום פיתוח השביל לאורך החזית המערבית של המבנים (מיצרני למגרשי הספורט) תוך חיבורו בקצהו הדרומי לגרם המדרגות הנ"ל ובקצהו הצפוני למערך השבילים של השצ"פ הגדול מצפון.
- תיאום עם אגף התברואה.
- הצגת פיתוח כביש וחניה.
- רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח המסומן בנספח הבינוי, בתחום בניין המגורים לצורכי ציבור, ובדבר קיומה של הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה בקומת הקרקע של הבניין.

- <u>חניה</u>

- הוועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- מספר מקומות החניה יהיה מקום חניה אחד ליח״ד.
- הכניסה לקומות החניה התת-קרקעית תהיה מרחוב אהרון שעשוע עזרא.
- ניתן להתקין מכפילי חניה על פי תקן ישראלי.
- מתקני מכפילי החניה יהיו מסוג המאפשר גישה לכל עמדת חניה ללא תלות בהמצאות או אי-המצאות רכב בתא החניה השני באותו מתקן.
- תותר תוספת או הפחתת מקומות חניה לעת מתן היתר בנייה בהתאם לתקן התקף.
- יש להקצות מקומות חניה נגישים בהתאם לתקנות התו״ב.

- תנאים למתן היתרי אכלוס – תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של שביל המעבר הציבורי של מדרגות בחלקה 42 אל מפלסי מגרשי הספורט שממערב לשטח התכנית וכן פיתוח השביל לאורך החזית המערבית של המבנים (מיצרני למגרשי הספורט), תוך חיבורו בקצהו הדרומי לגרם המדרגות הנ״ל, ובקצהו הצפוני למערך השבילים של השצ״פ הגדול מצפון, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ביצוע התכנית - הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
- מימוש התכנית – זמן למימוש התכנית הינו 10-15 שנים מיום אישורה.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 <u>**תכנית 101-1150788** - פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 11707 ביום 17/10/2023 ובעיתונות ביום 20/10/2023</u>

תכנית מפורטת, החלה על החלקה הנדונה בלבד, אשר שינתה את ייעוד החלקה לאזור ״מגורים ד״, הוסיפה זכויות בנייה למגורים ולמסחר, הוסיפה קומות וכן 30 יח״ד להשכרה לתקופה של 20 שנים ו-2 דירות רווחה לטובת עיריית ירושלים. התכנית חילקה את החלקה למגרשים 1 ו-2, בייעוד **״מגורים ד״**, 8 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בבינוי הכולל סה״כ 146 יח״ד. **תא שטח 1** – בשטח של 2,236.43 מ״ר, הכולל בינוי של שני בנייני מגורים בגובה של 8 קומות מעל קומה מסחרית, ו-91 יח״ד ; **תא שטח 2** – בשטח של 1,606.08 מ״ר, הכולל בניין מגורים

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה יפה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

בגובה של 9 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וגני ילדים, ו-55 יח"ד. להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית:

- <u>טבלת זכויות בנייה והוראות בנייה:</u>

תא שטח	שימוש	בניין	גודל מגרש, במ"ר	שטחי בנייה, במ"ר					תכסית	מס' יח"ד	גובה מעל כניסה קובעת	קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה				מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
1	מגורים ד'	A,B		6,981	2,978		3,750	13,709			28.8 מ'		
1	מסחר	A,B	2,236.43	1,058.57				1,058.57	60%	91		9	5
2	מגורים ד'	C		3,630	1,604		2,280	7,514					
2	מסחר	C		291.43				291.43					
2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	C	1,606.08	240	20			260	60%	55	28.9 מ'	9	5

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו.
- תותר הקמת קומת חניה בנוסף בהתאם לתקן לעת מתן היתר בנייה.
- יותר ניוד של יח"ד ושטחי בנייה בין תאי השטח בתנאי שלא תהיה תוספת שטחים לטבלה.
- בנוסף לשטחי הבנייה בטבלה לעיל הותרה תוספת שטח עיקרי למרפסות מקורות בלבד, כדלקמן: בבניינים A ו- B – 1,092 מ"ר, בבניין C – 660 מ"ר. בנוסף יותרו שטחי מרפסות פתוחות ולא יותר ניוד שטחי המרפסות לטובת שימושים אחרים.

<u>הוראות בינוי:</u>

- שימושים באזור מגורים ד': מגורים, מגורים להשכרה; מסחר בקומת הקרקע בהתאם לסימון "חזית מסחרית"; גן ילדים בקומת הקרקע בהתאם לסימון בנספח הבינוי.
- מודגש בזאת כי נספח הבינוי, נספח מספר 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מס' קומות, למעט הגמישות המותרת מכוח הוראות תכנית זו.

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

- מובהר בזאת כי ניתן לנייד שטחי בינוי ויח״ד מתא שטח 2 לתא שטח 1 ולהיפך. סה״כ שטחי הבינוי בהתאם לטבלה 5. בנוסף, יותר לנייד שטחים ממעל הקרקע אל מתחת לקרקע.
- מפלס הכניסה הקובעת לכל אחד מן המבנים יהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- במסגרת הבקשה להיתר בנייה, רשאי מהנדס העיר או מי מטעמו להתיר שינוי במפלסי ה- 0.00 ובמפלסי הגגות של עד 1.0 מ׳.
- קומה 0 הינה מפלס הכניסה הקובעת ומיועדת למגורים וכניסות לבניינים כמסומן בנספח הבינוי.
- קומות 1- ו-2- יהיו למגורים ומחסנים כמסומן בנספח הבינוי.
- קומה 3- הינה בהמשך לרחוב אהרון שעשוע ומיועדת למסחר, מחסנים, מבני ציבור וכניסות משניות לבנייני המגורים כמסומן בנספח הבינוי.
- קומות 4- ו-5- הינן לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים כמסומן בנספח הבינוי.
- המבנים ייבנו בהתאם לתקן ישראלי ת״י 413.
- הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר השימוש של שילוב אבן עם חומרים נוספים לרבות מתכת, זכוכית, טרקוטה, בטון אדריכלי וכד׳ בקירות חיצוניים של בניין, וזאת בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- חזית הרחוב תהיה חזית מסחרית הנגישה למפלס הרחוב, כמסומן בנספח הבינוי.
- פתרון האשפה יהיה ע״י מתקנים מוטמנים ולפי דרישות מח׳ שפ״ע בעיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבנייה למגורים ולמסחר. תותר הקמת מתקניים מחוץ לגבול המגרש במדרכה הסמוכה למבנים, בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- יידרש פתרון מכבש קרטונים לשטחי המסחר בנוסף למתקני האשפה.
- המרחק המזערי בין מבנים לא יפחת מ-6 מ׳.
- יותרו מרפסות זיזיות הבולטות ממישור הבניין וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.
- בסמוך אל הכניסה לשטחים המיועדים לצורכי ציבור תהיה מדרכה ברוחב של 2.5 מ׳ על מנת לאפשר ירידה מרכב גבוה למדרכה לאדם המתנייד בכיסא גלגלים.

- <u>הפקעות לצורכי ציבור</u>

- בשטח של 260 מ״ר המסומן בנספח הבינוי בקומת הקרקע וצבוע בצבע חום, יותר שימוש לגני ילדים. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 לתקנון התכנית. הוראה זו הינה הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תהיה סטייה ניכרת.
- בנוסף דירה או שתיים בשטח כולל של 170 מ״ר תשמש כדירה לאנשים עם מוגבלויות או דירות קלט לעולים. שטח זה מיועד גם להפקעה ויחולו עליו הוראות סעיף 6 לתקנון התכנית.

- <u>דיור להשכרה</u>

- לפחות 30 מתוך 146 יחידות מגורים בפרויקט תיקבענה כדירות בשימוש ״דירות להשכרה״ לתקופה של לפחות 20 שנים. יחידות אלו יחויבו להשכרה של 20 שנים לפחות מיום מתן טופס אכלוס, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש מגורים שלא בשכירות.
- יח״ד להשכרה יהיו בבעלות אחודה במשך כל תקופת ההשכרה. לא ניתן יהיה למכור את הדירות להשכרה (לרבות שטחי חניה ומחסנים), באופן נפרד או במפוצל או בחלקים, בין במישרין ובין בעקיפין, למעט אם מכירת היחידות האמורות והשטחים המשותפים האמורים הינה לעד 2 גורמים או חברות, לשם ניהולם כמגורים להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע״ב-2011, בדבר ייעוד הדירות להשכרה לתקופה המנויה בס״ק 1 לעיל מיום מתן טופס אכלוס.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערת אזהרה בהתאם לחוק המקרקעין בדבר הימנעות מעשיית עסקה ביחידות הדיור המיועדות להשכרה ובשטחים המשמשים את יחידות הדיור להשכרה (לרבות השטחים המשותפים, החניות והמחסנים) לתקופה המנויה בס״ק 1 לעיל.
- בכל תקופת ההשכרה (20 שנים), שטחי הבנייה אשר יהיו בשימוש מגורים להשכרה, לרבות שטחי המחסנים והחניות, ינוהלו ע״י חברת ניהול ואחזקה עבור היזמים.
- בחלוף תקופת ההשכרה (20 שנים), יותר ביחידות הדיור שימוש רגיל של מגורים וכל ההוראות המיוחדות לעניין ״דיור להשכרה״ יבוטלו.
- כל סטייה מהוראות סעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

- <u>חניה</u>

- הוועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

- מספר מקומות החניה יהיה מקום חניה אחד ליח״ד. עבור שטחי המסחר וגני הילדים החניה תהיה לפי התקן התקף.

- הכניסה לקומות החניה התת-קרקעית תהיה מרחוב אהרון שעשוע עזרא.

- ניתן להתקין מכפילי חניה או מתקני חניה על פי תקן ישראלי.

- תנאים למתן היתרי אכלוס – תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של שביל המעבר הציבורי של מדרגות בחלקה 42 אל מפלסי מגרשי הספורט שממערב לשטח התכנית וכן פיתוח השביל לאורך החזית המערבית של המבנים (מיצרני למגרשי הספורט), תוך חיבורו בקצהו הדרומי לגרם המדרגות הנ״ל, ובקצהו הצפוני למערך השבילים של השצ״פ הגדול מצפון, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

- <u>ביצוע התכנית</u>

- בשלב 1 – ביצוע הבנייה בהתאם להיתר בנייה מאושר 2020/195.00 בהתאם לתכנית 101-0598755 וקבלת טופס אכלוס.

- בשלב 2 – קבלת היתר בנייה לתוספת קומות ושטחים בהתאם לתכנית זו, ביצוע התוספת.

- בשלב 3 – קבלת טופס אכלוס.

- מימוש התכנית – זמן למימוש התכנית הינו 10-15 שנים מיום אישורה.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1 ביום 15/06/2021 הופק היתר בנייה מס׳ 116072 לחפירה ומילוי.

11.2 ביום 10/04/2022 הופק היתר בנייה מס׳ 117010 לבניית 112 יח״ד, בבינוי הכולל 3 בניינים, בשטח עיקרי למגורים של 8,182 מ״ר ושטח עיקרי למסחר של 1,250 מ״ר (במסגרת היתר הבנייה נוצלו מלוא זכויות הבנייה המותרות בתכנית 101-598755).

11.3 ביום 12/02/2024 אושרה בתנאים ע״י רשות הרישוי בקשה להיתר בנייה לשינויי פנים בשטחי מסחר, תוספת קומות ו-34 יח״ד, מתוכן 30 דירות להשכרה ושתי דירות ציבוריות, ובסה״כ 146 יח״ד כולל הקיים.

ביום 22/09/2024 הופק במסגרת הבקשה דנן היתר בנייה מס׳ 119984.

<u>להלן טבלה מסכמת של שטחי הבנייה העיקריים המאושרים בשלושת הבניינים:</u>

מטרות עיקריות, במ״ר												
מוצע				**קיים**						**סה״כ**		
מגורים מוצע	**מסחר**	**בנייני ציבור מוצע**	**שטח עיקרי מרפסות מוצע**	**עיקרי ממ״ד מוצע**	**מגורים קיים**	**מסחר קיים**	**בנייני ציבור קיים**	**שטח עיקרי מרפסות קיים**	**עיקרי ממ״ד קיים**	**סה״כ עיקרי קיים**	**סה״כ עיקרי מוצע**	**סה״כ עיקרי**
2226.61	86.49	145.74	233.51	6.71	8077.20	1194.93	213.46	755.86	21.04	10262.49	2699.06	12961.55

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

12.1 ההשבחה בגין אישורה של תכנית 101-1150788 נבחנה בגין תוספת שטחים עיקריים ו-34 יח״ד, מתוכן 30 יח״ד להשכרה ושתי דירות בשטח כולל של 170 מ״ר לרווחה.

12.2 במצב הקודם, הובאה בחשבון תכנית 101-598755, היתר בנייה בתיק רישוי מס׳ 2020/0195.00, הכרעת הח״מ בנכס הנדון במסגרת מימוש קודם, וכן הסכם פשרה שהתקבל בהליך ערעור על הכרעת הח״מ.

12.3 השטחים שאושרו במצב הקודם, לרבות המטלות הציבוריות (ולמעט דירות הרווחה), מתקזזים ב-2 מצבי התכנון.

12.4 **תועלות ציבוריות** – שמאי המשיבה טען כי בהתאם להוראות ההסכם שנחתם לאחר המועד הקובע בין היזם לבין העירייה על היזם להגדיל את שטח גן הילדים הקבוע בתכנית 101-598755 מ-250 מ״ר ל-260 מ״ר ולבנות שתי דירות בשטח כולל של 170 מ״ר לבעלי מוגבלויות או דירות עולים + חניה תת-קרקעית וחניה חיצונית. התכנית אינה מתייחסת לגמר או מעטפת.

12.5 מאחר וכתב ההתחייבות הינו מאוחר למועד הקובע הובא רכיב התועלות הציבוריות בהתאם להחלטת "ועדת הארבעה" (מנכ"ל העירייה, גזבר, יועמ"ש ומהנדס העיר), מיום 04/08/2024. שמאי המשיבה ביקש כי אומדן עלות התועלות הציבוריות למועד הקובע תופחת מההשבחה וזאת לאור קיומו של כתב התחייבות המסדיר את ביצוע התועלות הציבוריות הקבועות בתכנית.

12.6 להלן תחשיב עלות התועלות הציבוריות המאושר על ידי ועדת הארבעה:

מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ	בסיס הנתונים
דירות רווחה	170	₪ 8,336	₪ 1,417,163	מחירון דקל, בתוספת עלות עקיפה (25%) ומע"מ
חניה			₪ 133,770	מחירון עירייה 6/2023
הפרשי הצמדה לעלות החניה			₪ 15,568	
סה"כ			**₪ 1,566,500**	

12.7 עלות חניה עודפת – שמאי המשיבה טען כי בהתאם להוראות התכנית, מימוש הזכויות מחייב תוספת של 23 מקומות חניה בתחום החלקה. הונח כי המימוש המיטבי הינו תוספת מקומות חניה באמצעות מכפילי חניה.

12.8 נכון למועד הקובע עלות התקנת מקום חניה באמצעות מכפיל חניה נעה בגבולות של 100,000 ₪ (במסגרת החילוץ הופחתה עלות הקמת מקום חניה בסך של 110,000 ₪). העלות העודפת מגלמת את ההפרש בין שווי מקום חניה במכפיל לשווי מקום חניה תת"ק רגיל (בהתאם למחקר דלפי ושומה מכרעת לגו"ח 30006/144). שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות עודפת בסך של 25,000 ₪ למקום חניה.

12.9 **ערכי שווי למגורים** – שמאי המשיבה טען לשווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים, בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה בפרויקט הנדון ובסמיכות למועד הקובע, כמפורט להלן. מניתוח העסקאות התקבל שווי בנוי בגבולות של 26,500 ₪ למ"ר, המגלם את כלל מאפייני הפרויקט, לרבות עירוב שימוש ושטחי ציבור. בחילוץ מע"מ, יזמות (20%) ועלות בנייה כוללת בגבולות של 9,000 ₪ (מגלם עלות עקיפה, העמסת שטחים נלווים ועלות חניה), מתקבל שווי למ"ר מבונה בגבולות של 10,000 ₪.

יום מכירה	שווי מכירה	שטח בנוי במ"ר	מחיר למ"ר
18/03/2024	₪ 2,773,287	108	₪ 25,679
11/03/2024	₪ 1,980,000	64	₪ 30,938
27/02/2024	₪ 2,780,374	108	₪ 25,744
20/02/2024	₪ 2,845,374	108	₪ 26,346
21/01/2024	₪ 2,355,000	91	₪ 25,879

יום מכירה	שווי מכירה	שטח בנוי במ"ר	מחיר למ"ר
11/01/2024	₪ 2,020,000	70	₪ 28,857
07/01/2024	₪ 2,583,000	90	₪ 28,700
07/01/2024	₪ 2,443,000	95	₪ 25,716
07/01/2024	₪ 2,748,000	108	₪ 25,444
31/12/2023	₪ 1,890,000	66	₪ 28,636
23/11/2023	₪ 2,737,000	108	₪ 25,343
28/09/2023	₪ 2,555,000	90	₪ 28,389
13/09/2023	₪ 2,360,000	95	₪ 24,842
12/09/2023	₪ 2,410,000	95	₪ 25,368
11/09/2023	₪ 1,900,000	66	₪ 28,788
18/07/2023	₪ 2,650,000	109	₪ 24,312
13/06/2023	₪ 2,660,000	108	₪ 24,630
13/06/2023	₪ 2,665,000	109	₪ 24,450
16/05/2023	₪ 1,760,000	66	₪ 26,667
23/04/2023	₪ 2,670,000	109	₪ 24,495
20/04/2023	₪ 2,730,000	108	₪ 25,278
18/04/2023	₪ 2,005,896	70	₪ 28,656
18/04/2023	₪ 2,715,896	108	₪ 25,147
02/04/2023	₪ 1,783,000	66	₪ 27,015
05/10/2023	₪ 2,418,445	92.2	₪ 26,498

12.10 **ערכי שווי בגין דיור להשכרה** – שמאי המשיבה טען כי ממכלול הנתונים אשר יובאו להלן, שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה בנכס הנדון הינו בסך של 7,000 ₪ למ"ר מבונה.

- בשל תנודות הריבית במשק, הובאו בחשבון עסקאות ונתונים החל משנת 2023.

- מניתוח תוצאות מכרזי רמ"י לדיור להשכרה באשדוד (מכרזים 180/2022 ו-146/2022) מתקבל שווי למ"ר מבונה בגבולות של 5,600 ₪ (בנטרול מרכיב המסחר לפי שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי). נתון זה מגלם הפחתה של כ-5% עבור דירות להשכרה הכוללות מגבלות פרויקט "דירה להשכיר" (50% מהדירות יושכרו בשכ"ד מופחת והגבלות רגולטוריות נוספות). הניתוח מעלה כי שווי זכויות לדיור להשכרה ללא מגבלות פרויקט "דירה להשכיר" שווה לשווי זכויות למגורים לשיווק בשוק החופשי.

- עפ"י דיווחים לבורסה, בתאריך 09/02/2023 רכשה קרן הריט "רנט איט – ריט מגורים" מחברת צמח המרמן את פרויקט "כרמיאל דיור להשכרה" (גו"ח 19874/3) תמורת 134,700,000 ₪. בהתאם לשומה מקיפה שנערכה לפרויקט, העסקה מגלמת הפחתה בשיעור של כ-10% עבור דירות להשכרה, הכוללות מגבלות פרויקט "דירה

להשכיר״ (25% מהדירות יושכרו בשכ״ד מופחת והגבלות רגולטוריות נוספות) ושיעור תשואה של 5.4%. הניתוח מעלה כי שווי זכויות לדיור להשכרה ללא מגבלות פרויקט ״דירה להשכיר״ שווה לשווי זכויות למגורים לשיווק בשוק החופשי.

- מניתוח תוצאות מכרזי רמ״י לדיור להשכרה בכפר אז״ר (מכרז 52/2023) מתקבל שווי למ״ר מבונה בגבולות של 3,000 ₪ (בנטרול מרכיב המסחר לפי שווי של 8,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי). נתון זה מגלם מקדם של כ-0.7 עבור דירות להשכרה הכוללים מגבלות פרויקט ״דירה להשכיר״ (50% מהדירות יושכרו בשכ״ד מופחת והגבלות רגולטוריות נוספות). הניתוח מעלה כי שווי זכויות לדיור להשכרה ללא מגבלות פרויקט ״דירה להשכיר״ נע בגבולות של 50% ביחס לזכויות בנייה למגורים לשיווק בשוק חופשי.

- עפ״י דיווחים לבורסה, בתאריך 29/01/2024 רכשה קרן הריט ״רנט איט – ריט מגורים״ מחברת גיא ודורון לוי פרויקט דיור להשכרה במודיעין תמורת 245,000,000 ₪ (בנטרול מרכיב המשרדים). נתון זה מגלם תמורה למ״ר פלדלת בגבולות של 28,200 ₪ ושיעור תשואה של 3.5%. הניתוח מעלה כי שווי זכויות לדיור להשכרה ללא מגבלות פרויקט ״דירה להשכיר״ שווה לשווי זכויות למגורים לשיווק בשוק החופשי.

- בשומה מכרעת לנכס בגו״ח 4338/154 נקבע מקדם של 0.6 לדיור להשכרה בתנאי פרויקט ״דירה להשכיר״ ביחס למגורים לשיווק בשוק החופשי.

- בדחיית השווי כבנוי ל-20 שנה (ריבית 6%) והיוון זרם התשלומים בתקופת הדחייה (דמ״ש שנתיים בסך של 1,000 ₪ למ״ר, בשיעור היוון של 5.5%, מתקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות של 20,200 ₪ ושווי מ״ר מבונה בגבולות של 6,850 ₪.

12.11 **ערכי שווי למסחר** – שמאי המשיבה טען לשווי של 12,000 ₪ למ״ר מבונה למסחר, המגלם הפחתה בשיעור של 20% בגין מיקום פנימי, בהתבסס על נתוני השוואה כלהלן:

- בתאריך 09/11/2021 נמכר מרכז מסחרי חדש בגו״ח 90590/497, תמורת 8,800,000 ₪. המרכז המסחרי בנוי בשטח של 300 מ״ר על מגרש בשטח של 600 מ״ר. מניתוח הנתונים מקבל שווי מ״ר בנוי בגבולות של 29,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה אקו׳ בגבולות של 15,000 ₪.

- עסקאות מכר לשטחי מסחר בפרויקט מגורים ומסחר בשכונה, כמפורט להלן. בחילוץ יזמות (25%) ועלות בנייה כוללת בגבולות של 7,000 ₪ למ״ר (מגלם עלות

עקיפה ושטחים נלווים, לרבות חניה) מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות של 16,000 ₪.

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שטח	תמורה למ״ר
030642-0092-000-00	12/11/2023	₪ 10,296,000	302	₪ 34,093
030642-0092-000-00	28/06/2021	₪ 3,000,000	124	₪ 24,194

12.12 להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מהות	מצב קודם	מימוש קודם	מצב חדש	מימוש מבוקש	שווי מר״מ	השבחה למימוש מבוקש
מגורים עיקרי	8,182 מ״ר	8,182 מ״ר	8,406 מ״ר	8,270 מ״ר	₪ 10,000	₪ 877,200
מגורים להשכרה	0	0	2,035 מ״ר	2,035 מ״ר	₪ 7,000	₪ 14,246,470
מסחר עיקרי	1,250 מ״ר	1,250 מ״ר	1,350 מ״ר	1,281 מ״ר	₪ 12,000	₪ 377,040
סה״כ (מעוגל)				11,586 מ״ר		₪ 15,500,700
עלות חניה עודפת				23	- ₪ 25,000	- ₪ 575,000
מטלה ציבורית						- ₪ 1,566,500
השבחה						**₪ 13,359,200**

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

13.1 ההשבחה נבחנה בגין הפרש בין שווי הקרקע במצב החדש לפי תכנית 101-1150788 המתירה בניית 146 יח״ד בבנייה רוויה, כאשר 30 יח״ד מתוכן מיועדות להשכרה לתקופה של 20 שנה ו-2 דירות יהיו בבעלות העירייה וישמשו כדירות רווחה, מעל שטח מסחרי וגן ילדים בקומת הקרקע, תוך ביצוע התאמות נדרשות לצפיפות, קומות גבוהות במגזר החרדי, חשיפה מוגברת למגרשי ספורט, מגורים מעל מסחר ומעל גני ילדים, ובהתחשב בעלויות עודפות, כגון עלות יצירת מקומות חניה נוספים בחניון תת-קרקעי ועלות המטלות הציבוריות, לבין שווי הקרקע במצב הקודם בהתאם לתכנון המיטבי ועל בסיס הוראות תכנית 101-0598755 המתירה בניית 112 יח״ד בבנייה רוויה מעל שטח מסחרי וגן ילדים בקומת הקרקע בהתאם לתכנון אופטימלי המשקף את השימוש המיטבי.

13.2 **השימוש המיטבי במצב התכנוני הקודם ושווי דירות פנטהאוז** – שמאי המבקשת טען כי בהתאם לבדיקה שנערכה ביחס לתכנון המיטבי במצב התכנוני הקודם, עולה כי בהתאם להוראות תכנית 101-598755 החלה על המקרקעין במצב הקודם, הותרה בניית 3 בנייני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות חניה תת-קרקעיות, עבור 112 יח״ד, קומת קרקע מסחרית ו-2 כיתות גני ילדים.

13.3 במצב הקודם לא הייתה מגבלה של ניצול הזכויות, וניתן היה לבנות מבני מגורים בני 9-10 קומות, כאשר בקומות האחרונות של שלושת הבניינים ייבנו דירות גג (פנטהאוזים), המשתרעות על מחצית משטח הגג, וביתרת שטח הגג ייבנו מרפסות גג נרחבות לשימוש דירות הגג.

13.4 הסיבה בגינה בפועל נבנו קומות מלאות בנכס, הינה לאור העובדה שהיזם ידע וצפה כי בעתיד תאושר תכנית נוספת, אשר תאפשר תוספת בנייה (כדוגמת התכנית שבנדון), ועל כן נבנו בניינים בגובה אחיד ועם קומות מלאות, ללא דירות גג.

13.5 בהתאם להיתר הבנייה בתיק בניין מס' 2020/0195.00, סך שטחי הבנייה ברוטו כולל מרפסות בקומות האחרונות בבניינים הינו 1,330.87 מ"ר, בניכוי שטח חדרי המדרגות מתקבל 1,198 מ"ר. מחצית מהקומות האחרונות יהוו מרפסות גג עבור דירות הפנטהאוז, ולכן שטח דירות הפנטהאוז הינו 599 מ"ר, ושטח מרפסות הגג הינו 599 מ"ר (בניכוי 6 ממ"ד מתקבל שטח עיקרי של 527 מ"ר לדירות פנטהאוז).

13.6 שמאי המבקשת טען כי השווי של דירות גג להן מרפסות בשטח זהה לשטח הדירה, הכוללות 2 דירות של כ-100 מ"ר בקומה או דירה אחת בשטח של כ-200 מ"ר המשתרעת על קומה שלמה, עולה בהרבה על שווי של דירות מגורים רגילות. למען הזהירות, בשווי הנכס במצב הקודם הובא בחשבון כי שווי דירות הגג גבוה בשיעור של 20% משווי מגורים רגיל, המגלם את שטחי המרפסות וכן את השווי הגבוה יותר של דירות אלו.

13.7 **דיור להשכרה ארוכת טווח** – שמאי המבקשת טען כי לפרויקט זה מאפיינים ייחודיים כגון מגבלת סחירות בשל היעדר אפשרות למכירת יח"ד לאורך כל תקופת ההשכרה, בלאי גבוה וכנגזרת עלויות תחזוקה גבוהות, עלויות התאמה ושיפוץ נרחב שיידרש לבצע בטרם מכירת הדירות בסוף תקופת ההשכרה, עלויות מימון גבוהות המשפיעות באופן משמעותי על רווחיות הפרויקט למשך כל תקופת ההשכרה ועוד.

13.8 בהתאם להוראות פרק כ"ח לקווים המנחים, הגישה השמאית המובילה (בעלת תוקף גבוה) להערכת שווי של זכויות לקרקע לנכס כזה, הינה גישת ההשוואה (ורק בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישות היוון הכנסות ובגישת העלות תוך חילוץ יתרה שיורית לרכיב הקרקע).

13.9 שמאי המבקשת הפנה לדו"ח של בנק ישראל לשנת 2023, פרק ח', אשר פורסם לציבור בסמוך למועד הקובע (24/03/2023), ממנו עולות מספר מסקנות (בתמציתיות):

- נוצר מחסור בעובדים בענף עקב המלחמה, והצורך בהחלפת העובדים הפלסטינים בעובדים זרים מביא לעיכוב ולייקור משמעותי בעלויות הבנייה ולדחייה משמעותית בביצוע הבנייה ובשיווק נכסים כנגזרת.

- ביחס למגורים בייעוד להשכרה ארוכת טווח, ממצאי הדו"ח מעלים כי כדאיותם הכלכלית של שטחים בייעוד זה נפגעו פגיעה קשה, תוך שפורסמו שיעורי ההצלחה הנמוכים בשיווק קרקעות להשכרה ארוכת טווח (כ-53% הצלחה בשנת 2023 לעומת כ-97% בשנת 2021), זאת גם לאחר הורדת מחירי המינימום במכרזים כאשר בחלק מהמקרים הוא הורד אף ל-15% מהשומה בלבד.
- הגורם המרכזי והמשמעותי ביותר לשחיקת הרווחיות והכדאיות הכלכלית למיזמים מסוג זה הינו עליית שיעור הריבית.

13.10 שמאי המבקשת טען כי הרוב המוחלט של עסקאות ההשוואה הישירה, שיפורטו להלן, כמו גם השומות המכריעות, הן למועדים קובעים בהם הריבית במשק הייתה בשיעור של 0.1% בלבד (או קרוב לשיעור זה), כאשר עלות המימון הנמוכה עודדה יזמים להקים פרויקטים במינוף זול ואפשרה מימוש פרויקטים מסוג זה (המאופיינים בשיעור תשואה מקובל של 2%-2.5%). בשונה מכך, עליית הריבית לכדי שיעור של 4.75% במועד הקובע, אשר עלתה על שיעורי התשואה המקובלים בענף ואיינה את הכדאיות הכלכלית להשקעה בפרויקטים מסוג זה, כפי שבא לידי ביטוי הלכה למעשה בתוצאות המכרזים שיוצגו להלן.

13.11 להלן נתוני השוואה למכרזים לקרקעות בייעוד דיור להשכרה ארוכת טווח בעלת מאפיינים דומים בירושלים:

- <u>מכרז רמ"י מס' 206/2022 – יפה נוף</u>

מכרז ביחס למגרשים מס' 1 ו-2 לפי תכנית 101-0686790 (חלקה 180 בגוש 30150), הממוקם באזור יפה נוף בירושלים. שטח המתחם כ-1.885 דונם, ובמסגרת מסמכי המכרז נקבע כי הזכויות המוקנות הן בהתאם לתכנית 101-0252793 התקפה ובהיקף של כ-9,001 מ"ר עיקרי למגורים וכ-200 מ"ר מרבי למסחר (מהם 160 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שירות) עבור 2 מבנים בני 12 ו 14 קומות, סה"כ 100 יח"ד. ההצעה הזוכה הינה 30,000,180 ₪, המהווה את הצעה גבוהה בפער חריג ובלתי סביר של כ-96% ביחס להצעה השנייה ובפער של כ-134% ביחס להצעה השלישית. הניתוח בוצע בממוצע של שלושת ההצעות הראשונות, המסתכם לסך של כ-19.5 מיליון ₪ ובתוספת עלות פיתוח בסך של 7,217,418 ₪ ועלות מטלת תב"ע של 5,850,000 ₪ ובסה"כ תמורה כוללת של כ-32 מיליון ₪. להלן ניתוח שווי למ"ר דיור להשכרה על בסיס השטחים מכוח תכנית 101-0686790, ממנו מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי לדיור להשכרה של כ-3,000 ₪ נכון למועד 3/23:

מכרז מס' 206/2022 - תכנית מס' 101-0686790 - יפה נוף, ירושלים				
תא שטח	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
1	שטח עיקרי למגורים (46 יח"ד)	4,167	1	4,167
	שטח ממ"דים (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	552	1	552
	שטח עיקרי למסחר	80	2.25	180
2	שטח עיקרי למגורים (54 יח"ד)	4,834	1	4,834
	שטח ממ"דים (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	648	1	648
	שטח עיקרי למסחר	80	2.25	180
סה"כ שטח אקו' בתכנית				10,561
ממוצע הצעות 3, ללא מע"מ, כולל הוצאות פיתוח				₪ 26,750,000
בתוספת אומדן עלות מטלת תב"ע (₪ 5,850,000)				₪ 31,750,000
שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה לטווח ארוך				**3,006** ₪

שמאי המבקשת טען כי הפרויקט ממוקם בשכונה מהטובות בירושלים בסמוך לציר הרק"ל ולמכללת דוד ילין, כאשר בסמיכות מספר רב של תכניות פינוי בינוי, חלקן אושרו לאחרונה וחלקן בהליכי תכנון מתקדמים, וכי מיקום הפרויקט בסמוך למספר של פרויקטים של פינוי בינוי מהווה יתרון גדול מאד ביחס לפרויקט לדיור להשכרה. כמו כן, מכרז זה שווק בתקופה בה הריבית במשק עמדה על 4.5% (בקירוב ל-4.75% במועד הקובע), לקרקע בשכונה יוקרתית יותר, ומשכך משקף את השווי הנכון לדיור להשכרה בהתאם לשיעור הריבית במשק.

- <u>מכרז רמ"י מס' 467/2022 – גבעת מרדכי:</u>

מכרז ביחס למתחם א' לפי תכנית 1053856 (גו"ח 30184/150, 31283/11)(חלק), הממוקם בשכונת גבעת מרדכי על ציר הרק"ל. שטחם המצטבר של המגרשים הוא כ-2,601 מ"ר ובתחומם מותרת בניית 135 יח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים. ההצעה הזוכה הינה בסך של 8,510,000 ₪. מחיר השומה למתחם עמד על 52,500,000 ₪, כך שמחיר הזכייה מהווה רק כ-16% ממנה. מאחר ומדובר במכרז ייזום, הובא בחשבון כי המחיר ששולם מהווה 40% משווי הקרקע המלא בהתאם להיקף הזכויות ששווקו במכרז, בגין דחייה והיטל השבחה צפוי.

שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה המתקבל כתוצאה מניתוח העסקה בשכונת גבעת מרדכי, בסמיכות רבה למועד הקובע, הינו כ-2,100 ₪ בלבד. השווי מגלם יתרונות רבים, בין היתר, ביחס לשווי עקב צמידות לרק"ל, קרבה לקמפוס האוניברסיטה בגבעת רם ועוד. תוצאת ניתוח המכרז לעיל מעידה על השווי הנכון של דיור להשכרה ועל הפגיעה הקשה בשוק הדיור להשכרה ארוכת טווח, הן עקב עליית הריבית והן בשל השפעת המלחמה (כפי שנחשף בדוח בנק ישראל ביחס לשוק זה) היות והמכרז נסגר פחות מחודשיים מפרוץ המלחמה בדומה למועד הקובע בענייננו.

ניתוח מכרז מס' 467/2022 מכרז ייזום לקרקע להשכרה ארוכת טווח, גבעת מרדכי	
שטח עיקרי	13,000
מס' יח"ד	135
ממ"ד	1,620
סה"כ שטח פלדלת בתכנית	14,620
מחיר זכייה (משקף 40% משווי הזכויות ששווקו, לפני ביצוע הפחתה לדחייה והיטל השבחה צפוי)	₪ 8,510,000
עלויות פיתוח	₪ 3,828,275
סה"כ תמורה בהצעה הזוכה	₪ 12,338,275
סה"כ שווי הזכויות בכפוף לביטול דחייה בגין הכנת תכנית ותשלום היטל השבחה	₪ 30,845,688
שווי מ"ר מבונה בייעוד דיור להשכרה ארוכת טווח ללא מגבלה על גובה דמי השכירות	**₪ 2,100**

- <u>מכרז רמ"י מס' ים/231/2017 – מורדות מלחה:</u>

מכרז מחודש ינואר 2018 ביחס למגרש 109 לפי תכנית 12736 (גו"ח 30452/29), הממוקם בסמוך לנכס הנדון ממזרח (כ-40 מ' בלבד) במתחם מורדות מלחה, ירושלים. שטח החלקה כ-5,460 מ"ר ובתחומו הותרו לבנייה 79 יח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 15 שנים לפי תנאי המכרז. בהתאם לפרסום המופיע באתר "דירה להשכיר" המגרש נמכר תמורת סך של כ-38,000,000 ₪ (מהם עלויות פיתוח של כ-29,700,000 ₪).

מניתוח העסקה עולה כי שווי מ"ר קרקע מבונה "פלדלת" הינו כ-4,300 ₪ למועד קובע 1/18 כולל פיתוח אגרות והיטלים, ובהתייחס לכך ששיעור הריבית עלה משיעור של 0.1% ל-4.75% והוביל לירידה משמעותית בערכי השווי לדיור להשכרה, אין ספק כי השווי הבסיסי למ"ר "פלדלת" ירד. כמו כן, השווי למ"ר מגלם פוטנציאל להגדלת הזכויות ומס' יחידות הדיור, כפי שאושר לימים במסגרת תכנית מס' 101-0906826 אשר אושרה בחודש מרץ 2022 והתירה תוספת של 20 יח"ד.

ניתוח תוצאות המכרז לפי שטחים בתכנית 12736			
מהות השטח	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים (79 יח"ד)	7,900	1	7,900
שטח ממ"דים (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	948	1	948
סה"כ מ"ר פלדלת			8,848
מחיר זכייה			₪ 38,000,000
שווי מ"ר מבונה להשכרה לטווח ארוך			**₪ 4,295**

- <u>מכרז רמ"י מס' 162/2019 – מורדות ארנונה:</u>

מכרז ביחס למתחם במורדות ארנונה, הידוע כמגרשים מס' 23 ו-24 לפי תכנית 151-0053751 (חלקה 2 בגוש 30212, וחלקה 20 בגוש 31227), הממוקם באזור מורדות ארנונה בירושלים. שטח המתחם כ-7.833 דונם, ובמסגרת מסמכי המכרז נקבע כי הזכויות המוקנות הן בהתאם לתכנית 151-0053751 התקפה ובהיקף של 16,780 מ"ר עיקרי למגורים, סה"כ 170 יח"ד, המיועדות להשכרה ל-20 שנים. המגרש נמכר תמורת סך של כ-24,180,000 ₪ ללא מע"מ, ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של 51,309,365 ₪ מתקבלת תמורה כוללת בסך של 75,489,365 ₪. להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה על פי תכנית 151-0053751 התקפה, לפיו מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי לדיור להשכרה של כ-3,900 ₪ נכון למועד 9/19. יצוין, כי מכרז זה שווק בתקופה בה הריבית במשק הייתה בשיעור של 0.1%.

מכרז מס' 167/2019 - תכנית מס' 151-0053751 - מורדות ארנונה, ירושלים			
מהות השטח	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים	16,780	1	16,780
שטח ממ"דים (לפי 12 מ"ר ליח"ד)	2,040	1	2,040
שטח עיקרי למסחר	220	2.25	495
סה"כ מ"ר אקו'			19,315
מחיר זכייה			75,500,000 ₪
שווי מ"ר מבונה להשכרה לטווח ארוך (מגלם פוטנציאל)			**3,900** ₪

- <u>שומה מכרעת בשכונת מורדות ארנונה – דיור להשכרה</u>

בהכרעת שלומי יפה, מיום 25/7/2023, שנערכה לנכס הרשום כחלק מחלקה 2 בגוש 30212 וחלק מחלקה 20 בגוש 31227, גבול השכונות ארנונה ורמת רחל, ירושלים, המיועדת להשכרה ארוכת טווח, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי לדיור להשכרה בסך של 4,285 ₪, למועד קובע 07/05/2021, ביחס למועד קובע בו שיעור הריבית במשק עמד על 0.1% בלבד (לעומת שיעור ריבית של 4.75% במועד הקובע בענייננו).

עוד נקבע בשומה המכרעת שווי מ"ר מבונה של 4,700 ₪ לדיור להשכרה נכון למועד אישור ההקלה בתאריך 06/04/2022, בטרם עליית שיעור הריבית אשר נותרה ללא שינוי, קרי - 0.1%. במסגרת קביעת השווי בשומה המכרעת ניתן משקל של 95% לעסקאות השוואה ישירה.

- להלן טבלה מרכזת של מסקנות השווי לדיור להשכרה ארוכת טווח:

ריכוז מסקנות שווי - דיור להשכרה ארוכת טווח		מועד קובע
מכרז מס' 206/2022 - יפה נוף	3,000 ₪	מרץ - 23
מכרז מס' 467/2022 - גבעת מרדכי	2,100 ₪	דצמ- 23
שומה מכרעת שלומי יפה מורדות ארנונה - גו"ח 30212/2, 31227/20	4,700 ₪	אפר - 22
שומה מכרעת שלומי יפה מורדות ארנונה - גו"ח 30212/2, 31227/20	4,300 ₪	מאי - 21
מכרז מס' 167/2019 - מורדות ארנונה	3,900 ₪	ספט - 19
מכרז מס' 231/2017 - מורדות ארנונה	4,300 ₪	ינו - 18
שווי ממוצע דיור להשכרה ארוכת טווח (במעוגל)	**3,700** ₪	

13.12 **ערכי שווי לדיור להשכרה ארוכת טווח** – שמאי המבקשת טען כי בשקלול גישת ההשוואה הישירה לקרקעות בייעוד מגורים להשכרה יחד עם קביעות שמאים מכריעים, ובהתאמה לנכס הנדון, סביר לקבוע כי שווי מ"ר מבונה בסיסי בשכונת רביץ בנווה יעקב, למגורים להשכרה לתקופה של 20 שנים, הינו לכל היותר כ-1,800 ₪, במועד הקובע.

13.13 בהתאם לסעיף 5.3 לפרק כ"ח לקווים המנחים, גישה ההשוואה הישירה היא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר לאומדן שווי קרקע לדיור להשכרה ארוכת טווח. האמור עולה בקנה אחד עם הכרעת משה נדם, בחלקות 47-49 בגוש 30136, שם נקבע כי מגורים רגיל שווה פי 4 ממגורים להשכרה לתקופה של 10 שנים, במיקום עדיף על הנכס הנדון ובתקופה בה שיעור הריבית במשק היה כמעט אפס.

13.14 שמאי המבקשת טען כי עלויות הבנייה של מגורים להשכרה זהות בכלל השכונות בירושלים. על כן, אם שולם עבור רכיב הקרקע ביפה נוף ובגבעת מרדכי סך של 2,100 ₪ ו-3,000 ₪ למ"ר, הרי שווי רכיב הקרקע בנכס הנדון צריך לשאוף לאפס.

13.15 ערכי שווי למגורים – שמאי המבקשת טען לשווי בנוי למגורים בסך של 26,000 ₪, כולל מע"מ, בהתבסס על נתוני המכירות בפרויקט שבנדון בשנים 2023-2024, המגלם את כלל מאפייני הנכס במצב החדש. למען הזהירות, הובא בחשבון שווי זהה גם במצב הקודם.

13.16 מחילוץ שווי הקרקע התקבל לשיטת שמאי המבקשת שווי של כ-7,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם לתחשיב שלהלן:

אומדן עלויות בנייה בפרויקט מצב חדש		
סה"כ שטחי מגורים עיקרי מצב חדש		10,305
סה"כ שטחים תת-קרקעיים		5,988
עלות בנייה למ"ר תת-קרקעי		2,700 ₪
עלות רכישת מתקני חניה		2,900,000 ₪
עלות בניית פירי חניה והכנת תשתיות		3,000,000 ₪
סה"כ עלויות בנייה תת"ק		22,067,600 ₪
העמסת עלות למ"ר שטחים לשיווק		2,141.45 ₪
סה"כ עלות בנייה למ"ר מעל 8 קומות		5,640
בתוספת העמסת שטחים תת"ק		7,781 ₪
העמסת שטחי שירות עליים	1.1	8,560 ₪
העמסת עלויות עקיפות	1.35	11,555.45 ₪
חילוץ שווי הקרקע		
שווי בנוי למגורים רגיל מצב חדש		26,000 ₪
בניכוי מע"מ		22,222 ₪
בניכוי רווח יזמי		18,519 ₪
בניכוי עלויות בנייה		18,519 ₪
למען הזהירות הובא בחשבון שווי זהה גם במצב הקודם	- 11,555 ₪	6,963 ₪

13.17 **הפחתה בגין עלות ביצוע מטלות ציבוריות** – שמאי המבקשת טען כי יש לקזז מההשבחה את העלות המלאה של המטלות הציבוריות בהתאם לעלותן במחירון דקל.

13.18 במסגרת הוראות תכנית 101-1150788 נקבע כי היזם יבנה 2 דירות מגורים עבור עיריית ירושלים בשטח דירתי של 170 מ"ר בסך הכל. המשיבה לא חולקת על קיומה של מטלה זו, וכן על העובדה שיש להפחית מגובה ההשבחה את עלות המטלה, הנ"ל בעקבות חתימה על כתב התחייבות בהתאם למדיניות הוועדה המקומית והמחלוקת שקיימת ביחס לסוגייה זו, הינה ביחס לעלות ההשבחה.

13.19 בהתחשב בעובדה שהיזם הוא זה שבונה בפועל את הדירות הנ"ל, הרי שיש להביא בחשבון את העלות המלאה של המטלות בהתאם למחירון דקל נכון למועד הקובע, ובהתחשב בעלות הבנייה של שטחי שירות נוספים, לרבות שטחי שירות עיליים ותת-קרקעיים, וכן בהתחשב בעלות הנדרשת ליצירת מקומות חניה, בתוספת עלויות בנייה עקיפות ורכיב המע"מ (עליו לא ניתן להתקזז). שמאי המבקשת הפחית מהשווי במצב חדש מטלות ציבוריות, בתוספת מע"מ, בסך של 2,298,378 ₪.

13.20 **הפחתה בגין עירוב שימושים ושילוב שימושי ציבור, דירות להשכרה ושטחי מסחר במבני מגורים** – שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון הפחתה משווי הנכס במצב החדש לאור מיקום קומת קרקע מסחרית בשטח כולל של כ-1,350 מ״ר, ומעל קומת קרקע המשמשת 2 כיתות גן ילדים בשטח של כ-250 מ״ר, דירות מגורים להשכרה לתקופה של 20 שנה ודירות רווחה.

13.21 נתוני המכירה של דירות המגורים בפרויקט שבנדון מגלמות את כלל מאפייני הנכס במצב החדש. לצורך אומדן שווי דירות המגורים במצב הקודם, יש לחשב תוספת לשווי הדירות, שכן גם נתוני המכירה כשנה לפני המועד הקובע שיקפו את הידיעה על קיומה של התכנית שבנדון.

13.22 חרף האמור לעיל, ומטעמי זהירות, נקט שמאי המבקשת בשווי זהה לדירות המגורים הרגילות בשני מצבי התכנון.

13.23 **הפחתה בגין גודל ומורכבות, והפחתה בגין דחייה לשיווק בשל קיומן של הדירות להשכרה** – בהכרעה הקודמת של הח״מ בנכס הנדון ביחס לתכנית 101-0598755 נקבעה הפחתה בגין מורכבות וגודל בשיעור של 15%. יש להביא בחשבון הפחתה זו ביחס לשני מצבי התכנון, עם זאת, יש להביא בחשבון בשווי הדיור להשכרה, הפחתה נוספת בגין דחייה לשיווק לאור הקושי בשיווק של דירות אלו, בהתחשב במגבלות להשכרתן לתקופה של 20 שנים, ובמועד הקובע בו סביבת הריבית במשק אינה מתירה כדאיות כלכלית בפרויקטים מסוג זה, וכן הפחתה נוספת ביחס לדירות המגורים שטרם שווקו עד למועד הגשתה של תכנית זו, בשיעור של 5%. למען הזהירות, הובאה בחשבון בשומת המבקשת הפחתה בשיעור של 3% בלבד.

13.24 כמו כן, טען שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מורכבות וגודל בשיעור של 15% בשני מצבי התכנון.

13.25 למען הזהירות בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% בשני מצבי התכנון.

13.26 **עלות הקמת מקומות חניה במכפילי חניה ושווי של מקומות חניה במכפילים** – שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון את מלוא עלות הקמת מקומות החניה בהתאם למכתבו של מנהל הפרויקט מר קובי ייטב, וכן בהתאם להצעות מחיר שהתקבלו לרכישת מתקני החניה, בסך עלות ההקמה הישירה של 5,900,000 ₪, בתוספת מע״מ.

13.27 כמו כן, בחישוב שווי הדירות במצב החדש, הכוללות מקום חניה במכפיל חניה ולא מקום חניה תת-קרקעית רגילה כמו במצב הקודם, יש להביא בחשבון הפחתה בגין התועלת הפחותה במקום חניה במתקן חניה, קל וחומר במגזר החרדי בו נעשים שימושים נוספים במקומות חניה רגילים אשר לא ניתן לקיימם במכפיל חניה.

13.28 **ערכי שווי למסחר** – שמאי המבקשת טען לשווי של 8,400 ₪ למ״ר מבונה למסחר, בהתבסס על הכרעה קודמת של הח״מ בנכס הנדון, המתאימה לשיטתו גם למועד הקובע בהכרעתי דנן, וזאת בהתחשב בסביבת הריבית במשק במועד הקובע, בהיקף שטחי המסחר (1,250-1,281 מ״ר במסחר שכונתי), בעובדה שמדובר במסחר שכונתי עורפי וללא חשיפה מסחרית, ובהתחשב בחוזה השכירות למסחר בנכס.

13.29 להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

שווי מצב קודם			
מהות השטח	**שטח בנייה**	**שווי למ״ר**	**סה״כ שווי**
עיקרי מגורים רגיל ללא פנטהאוז	7,655 מ״ר	7,000 ₪	53,585,000 ₪
עיקרי מגורים פנטהאוז	527 מ״ר	8,400 ₪	4,426,800 ₪
מסחר	1,250 מ״ר	8,400 ₪	10,500,000 ₪
סה״כ שווי			68,511,800 ₪
מקדם הפחתה לגודל ומורכבות			0.9
שווי מצב קודם			61,660,620 ₪

שווי מצב חדש			
מהות השטח	**שטח בנייה**	**שווי למ״ר**	**סה״כ שווי**
עיקרי מגורים רגיל ללא פנטהאוז	8,270 מ״ר	7,000 ₪	57,890,000 ₪
עיקרי מגורים להשכרה	2,035 מ״ר	1,800 ₪	3,663,000 ₪
מסחר	1,281 מ״ר	8,400 ₪	10,760,400 ₪
סה״כ			72,313,400 ₪
מקדם הפחתה בגין דחייה לשיווק	3%	31,708,000 ₪ -	951,240 ₪ -
עלות מטלות ציבוריות בתוספת מע״מ			2,298,378 ₪
סיכום ביניים			69,063,782 ₪
מקדם הפחתה לגודל ומורכבות			0.9
שווי מצב חדש			62,157,404 ₪
שווי מצב קודם			61,660,620 ₪
השבחה			496,784 ₪

14. <u>עיקרי התייחסותו של שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשת</u>

14.1 שמאי המשיבה טען כי ככל ותתקבל עמדת שמאי המבקשת, שאז למעשה חלה ירידת ערך בנכס בגין אישור התכנית. מסקנה זו משוללת כל היגיון והיא בעצמה מוכיחה שההנחות שעומדות בבסיס השומה אינן יכולות להתקיים. שמאי המבקשת הפנה בתמיכה לדבריו של יו״ר ועדת הערר – עו״ד איל תיאודור שרון בהחלטתו בעניין

"קומסקו" (ערר פת/8014/0323) וכן להכרעת מרדכי דדון בגושים 3960 ו-4024 (חלקות שונות, מינוי 1379/2021).

14.2 **שווי לדיור להשכרה ארוכת טווח** - שוק הדיור להשכרה ארוכת טווח מצוי בשנים האחרונות בעלייה מתמדת ועוד גופים מוסדיים בוחרים להשקיע בשוק הדיור להשכרה. שמאי המשיבה הפנה לכתבה מאתר כלכליסט מיום 22/08/2024 שם דווח כי חברות קבוצת אקרו וכלל ביטוח חתמו על הסכם השקעה בתחום הדיור להשכרה בסכום השקעת הון מצרפי של חצי מיליארד ₪. כמו כן, הפנה לכתבה שפורסמה באתר מרכז הנדל"ן מיום 27/08/2024, שם דווח כי קבוצת הביטוח מגדל תשקיע 1.5 מיליארד ₪ בתחום הדיור להשכרה. שמאי המשיבה הפנה גם לראיון עם מנ"ל אשטרום מגורים, מיום 27/07/2024.

14.3 שמאי המשיבה טען כי קיימות 2 קרנות ריט ציבוריות המשקיעות בשוק הדיור להשכרה ("מגוריט ו"רנט איט-ריט מגורים"). מעיון בפרסומי החברות לשוק ההון עולה כי החברות המשיכו ברכישת דירות להשכרה גם לאחר עליית הריבית ("מגוריט" רכשה 40 יח"ד בפרויקט יפו 59 ירושלים, בתאריך 30/10/2022, ו-85 יח"ד בפרויקט נווה עוז פתח תקוה בחודש מאי 2024. "רנט איט-ריט מגורים" רכשה 68 יח"ד בפרויקט אלכסנדרוני נתניה, בתאריך 08/11/2022, 100 יח"ד בכרמיאל, בתאריך 09/02/2023, ו-120 יח"ד בפרויקט "מוריה אטריום מודיעין" בתאריך 29/01/2024).

14.4 שמאי המשיבה טען כי בשומת המבקשת אומדן שווי דיור להשכרה נערך בגישת ההשוואה לתוצאות מכרזי רמ"י במסגרת תכנית דירה להשכיר, אולם אלו אינם בני השוואה לנכס שבנדון, שכן מכרזי רמ"י (כמו גם הכרעת שלומי יפה) עוסקים בהשכרה לטווח רחוק תחת מחיר מפוקח (מופחת), בעוד שבנכס הנישום כל יח"ד מוצעות להשכרה בשוק החופשי (במחירי שוק רגיל - דמי שכירות ראויים). מדובר בשני נכסים שאינם בני השוואה כלל.

14.5 שמאי המשיבה טען כי בניגוד למצב במכרזי רמ"י, היזם בנכס הנדון אינו מחויב לחוזה שכירות אחיד, אינו נדרש להעמיד ערבות בנקאית, אינו נדרש לתשלום הוצאות פיתוח גבוהות, אינו מוגבל לדמי השכירות אותם ידרוש, תדירות העדכון שלהם או הגדלתם לפי דרישה או באופן אוטומטי מדי תקופה שיקבע, וכיו"ב. הגם שבשני המקרים עושים שימוש באותו מונח של דיור להשכרה, אין כל דמיון בין שני המוצרים, וכפועל יוצא אין שום משמעות למחירי הזכייה במכרזי רמ"י הנ"ל כבסיס להשוואה לקביעת שווי המקרקעין בנכס הנדון.

14.6 בשל הקושי ביישום גישת ההשוואה הישירה וכפי שנקבע בהכרעות שעסקו בשאלת שווי דיור להשכרה, הדרך הנכונה לאומדן השווי הינה באמצעות מקדם הפחתה ביחס לזכויות למגורים ללא מגבלות שיווק. שמאי המשיבה הפנה בתמיכה למקבץ הכרעות למקדם שווי דיור להשכרה ביחס לשווי מגורים ללא מגבלה, כפי שפורט בהכרעת אפרת

שלז, בגו"ח 6490/297 (להלן: "הכרעת שלז"). בהכרעת שלז נקבע מקדם של 0.5 לדירות המיועדות להשכרה לתקופה של 25 שנה בשכר דירה מופחת של כ-25% משכר הדירה בשוק החופשי.

14.7 שמאי המשיבה הפנה להכרעת ארז כהן בגו"ח 29991/6,89-90, מתאריך 05/05/2024, למועד קובע 30/03/2023 (לאחר עליית הריבית), שם נדונה בהרחבה סוגיית שווי דיור להשכרה תחת מגבלות תכנית "דירה להשכיר". בהכרעת כהן נקבע מקדם של 0.6 לדירות המיועדות להשכרה תחת מגבלות תכנית "דירה להשכיר", לרבות חובת השכרת 30% מהדירות בשכר דירה מופחת של כ-66% משכר הדירה בשוק החופשי.

14.8 בהכרעת הח"מ במתחם בליליוס, נקבע מקדם התאמה של 0.8 לדיור להשכרה לתקופה של עשר שנים.

14.9 שמאי המשיבה טען כי בנוסף לנתונים שפורטו בשומת המשיבה, עפ"י דיווחים לבורסה, בחודש מאי 2024 רכשה קרן הריט "מגורים ישראל" 85 יח"ד בפרויקט "נווה עוז" בפתח תקוה (גו"ח 6372/22,217), למטרת השכרה לטווח ארוך, תמורת 202,000,000 ₪ (כולל מע"מ). כמו כן, בפרויקט "רפא" נמכרו בחודשים 6/2024-4 דירות קטנות המיועדות להשכרה ללא הוראת בעלות אחודה, תמורת 75,000 ₪ למ"ר בממוצע.

14.10 שמאי המשיבה טען כי מהנתונים לעיל ניתן ללמוד שקיים ביקוש משמעותי לרכישת הדירות בבעלות אחודה. כמו כן, נטען כי בהתאם להוראות החוק, בהשכרת הדירות לטווח ארוך עשויות להתקבל הטבות מיסוי, כאמור בהכרעת הח"מ למתחם בליליוס.

14.11 שמאי המשיבה הפנה בנוסף לניתוח שווי פרויקט "מוריה אטריום מודיעין" שנערך ע"י השמאי ירון מלול במסגרת קורס הלשכה מחודש 6/2024. מהניתוח התקבל שווי כבנוי תחת מגבלת השכרה לתקופה של 20 שנה בשיעור של 87.5% ביחס לשווי כבנוי ללא מגבלה, ביישום ההנחות שבבסיס הניתוח ביחס לנכס הנדון מתקבל שווי מ"ר מבונה של 7,600 ₪ (מקדם 0.76).

14.12 שמאי המשיבה התייחס להכרעת נדם שצוינה בשומת המבקשת וטען כי היא מתייחסת לפרויקט בתנאי מכרז דירה להשכיר ואינה רלוונטית למקרה הנדון.

14.13 **שימוש מיטבי קודם** – שמאי המשיבה טען כי בהינתן מצב התכנון, הרישוי והבינוי במועד הקובע ובהתאם לנספח הבינוי לתכנית 598755 (למרות היותו במעמד מנחה סביר כי הוא משקף נאמנה את מגמת התכנון בנכס), הטיעון לפיו השימוש המיטבי במצב הקודם נכון למועד הקובע הינו בשונה מהתכנון שהוצג ע"י המבקשת החל מהגשת תכנית 598755 ועד למועד הקובע, אינו בתחום הסבירות.

14.14 גם אם יונח כי קיים יתרון בתכנון שונה מהתכנון שהוצג, הרי שבמועד הקובע קיימות עלויות עודפות ומרכיב דחייה המאיינות את היתרון כאמור. שמאי המשיבה הפנה

לפסק הדין בעמ"נ 8373-12-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' יהודה הלוי 70-72 בע"מ (פורסם בנבו, מיום 13/06/2021), בו נקבע כי "לא ניתן לפטור מתשלום היטל השבחה על בסיס הליכים תיאורטיים שהיו יכולים להינקט".

14.15 **מטלה ציבורית** – שמאי המשיבה טען כי ועדת הארבעה אישרה להפחתה סכום של 1,566,600 ₪ מההשבחה בגין ביצוע המטלה הציבורית בהתאם לכתב ההתחייבות. מאחר וההפחתה הינה חיצונית לתב"ע היא אינה רלוונטית להליך שבנדון.

14.16 לגופו של עניין, העלות שאושרה להפחתה ע"י מהנדס העיר, מגלמת את מלוא עלות ההקמה של דירות הרווחה לרבות העמסות (יודגש, כי חלק מהעלויות העקיפות הסטנדרטיות כגון שיווק, פרסום וכדו', אינן רלוונטיות לדירות הרווחה), מע"מ ומקום חניה תת-קרקעי אחד כפי שנקבע בכתב ההתחייבות.

14.17 מאחר ובשומת המבקשת אין כל פירוט כיצד נקבעה עלות הקמת המטלה הציבורית, הרי שלא ניתן להתייחס לעלות שנקבעה.

14.18 **הפחתות בגין עירוב שימושים, גודל ומורכבות** – שמאי המשיבה טען כי נתוני השווי מתבססים על עסקאות שבוצעו בנכס עצמו, המגלמות את כלל מאפייניו.

14.19 בשונה מהמועד הקובע בהכרעה הקודמת בנכס, הרי שבמועד הקובע בתיק דנן לא קיימת הפחתה לגודל ומורכבות. נהפוך הוא, קיים יתרון בגין חיסכון בעלויות התכנון והביצוע בגין מימוש התוספת בהינף אחד עם ביצוע הפרויקט שאושר בהליך הקודם.

14.20 **דחייה לשיווק** - שמאי המשיבה טען כי שווקו מרבית הדירות המיועדות לשיווק בשוק החופשי. מנתוני המכירות עולה כי לא נגרם כל עיכוב בקידום ושיווק הפרויקט בגין אישור התכנית.

14.21 קצב התקדמות הליכי התכנון והרישוי בפרויקט מהווים נתון שיא בתחום, כאשר החל ממועד הפקדת התכנית ועד למועד מתן ההיתר חלפו לא יותר מ-20 חודשים. נתון זה מצביע שוב על היתרון בעלויות התכנון והביצוע ביחס לזכויות שנוספו במצב החדש.

14.22 **עלות עודפת לחניה** – בהתאם למחירון דקל, נכון למועד הקובע עלות הקמת מרתף חניה (מגלם תשתיות, חיבור לחשמל, ניקוז וכו') עמדה על 2,700 ₪ למ"ר, בהעמסת עלות עקיפה בשיעור של 15% ובהילקח בחשבון שטח ממוצע למקום חניה בבניין הנדון (35.6 מ"ר), מתקבלת עלות הקמת חניה תת-קרקעית בגבולות של 110,000 ₪ למקום חניה.

14.23 לא קיימת מניעה להתקנת מכפילי חניה עיליים (ללא בור). שמאי המשיבה הפנה להכרעת אליהו כהן בגו"ח 30006/144 וכן להכרעת ארז כהן בגו"ח 30235/361, בה נקבעה עלות הקמת 18 מקומות חניה במכפילי חניה, ע"ס של 470,000 ₪, הקביעה התבססה על הסכם רכישת המתקנים שהוצג בפני השמאי המכריע.

14.24 שמאי המשיבה טען כי גם אם כתוצאה מאילוצים תכנוניים על חלק מפתרון החניה להתבצע באמצעות מכפילי חניה עם בור, הרי שמאחר ופירי מכפילי החניה הוקמו בהינף אחד עם הקמת המרתף כפי שניתן לראות בתכנית המאושרת בתיק רישוי 2020/0195.00, הרי שלא קיימת עלות עודפת בגין הצורך בפירים, והפנה בעניין זה שוב להכרעת ארז כהן בה נקבע כי עלות החפירה והדיפון להסדרת מתקני החניה מגולמת בעלות הקמת המרתף.

14.25 שמאי המשיבה טען כי גם אם תתקבל הטענה לפיה קיימת עלות עודפת בגין הצורך בחפירה ודיפון להסדרת מתקני החניה, וגם אם נניח כי השימוש המיטבי הינו בהתאם לתכנית החניה שהוצגה במסגרת הבקשה להיתר, בהילקח בחשבון עלות הקמת מרתף למ״ר במועד הקובע ע״ס של 2,700 ₪, סביר כי עלות החפירה והדיפון של הפירים שעומקם כ-2 מ׳ לא יעלה על 40% מעלות הקמת מרתף ובהינתן שטח הפירים (כ-200 מ״ר) מתקבלת עלות חפירה ודיפון בגבולות של 200,000 ₪.

14.26 שמאי המשיבה בחן את עלות החפירה והדיפון עפ״י סעיפי מחירון דקל, תוך שהתקבלה עלות כוללת, כדלקמן:

- עלות חפירה למרתפים עפ״י סעיף 01.030.1500 למחירון דקל 82 ₪ למ״ק, סה״כ שטח חפירה כ-400 מ״ק, סה״כ עלות חפירה כ-33,000 ₪.
- עלות יציקת קירות בטון עפ״י סעיף 02.061.0030 למחירון דקל 1,760 ₪ למ״ק, בתוספת עלות זיון הבטון מתקבלת עלות למ״ק בגבולות של 2,000 ₪, סה״כ שטח יציקה כ-75 מ״ק, סה״כ עלות דיפון כ-150,000 ₪.
- בהעמסת עלות חיבור לחשמל, ניקוז וכו׳ ובהילקח בחשבון כי החפירה והדיפון מתבצעים בהינף אחד עם הקמת הפרויקט, עלות החפירה והדיפון לא תעלה על 200,000 ₪.

14.27 ממכלול האמור מתקבל כי עלות תוספת מקום חניה באמצעות מכפיל (מכפיל חניה עבור 2 מקומות חניה) אינה עולה על 100,000 ₪. קרי, עלות נמוכה מעלות הקמת מקום חניה תת-קרקעי.

14.28 שמאי המשיבה התייחס למכתב מנהל הפרויקט, אשר צורף ע״י שמאי המבקשת, לפיו עלות תוספת מקומות החניה באמצעות מכפילים עומדת על 5,900,000 ₪. מעיון במכתב מנהל הפרויקט עולה כי עלות החפירה והדיפון עומדת על 15,000 ₪ למ״ר (3,000,000 ₪ עבור חפירת ודיפון לשטח של 200 מ״ר), בשעה שעלות הקמת מרתף עומדת על 2,700 ₪ למ״ר. מדובר על ערכים שאינם הגיוניים ודינם פסילה על הסף.

14.29 **שווי למסחר** – שמאי המשיבה הסכים שיש לאמץ את העקרונות שנקבעו בהכרעה קודמת שניתנה לנכס הנדון.

14.30 שמאי המשיבה טען כי מניתוח עסקאות מכר שבוצעו במסחר שכונתי, בסמוך למועד הקובע, מתקבל שווי למ״ר בנוי בגבולות של 35,000 ₪, כמפורט להלן. בחילוץ השווי בהתאם לעקרונות שנקבעו בהכרעה קודמת לנכס הנדון (התאמה לגודל 0.85, יזמות 25% ועלות בנייה 6,000 ₪ למ״ר) מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 17,800 ₪ למ״ר ברוטו.

- בתאריך 04/04/2024 נמכר שטח מסחרי של כ-200 מ״ר ברוטו בפרויקט חדש בצפון שכונת רמת שלמה (גו״ח 30616/205), תמורת 6,518,000 ₪, המשקפת שווי של כ-33,000 ₪ למ״ר בנוי ברוטו.
- בתאריך 12/11/2023 נמכר שטח מסחרי של כ-300 מ״ר ברוטו בפרויקט חדש בשכונת נווה יעקב (גו״ח 30642/92), תמורת 10,296,000 ₪, המשקפת שווי של כ-34,000 ₪ למ״ר בנוי ברוטו.
- בתאריך 30/07/2023 נמכרו 5 חנויות בשטח של 56-60 מ״ר ברוטו בפרויקט פינוי בינוי ברחוב סן מרטין (גו״ח 30199/97), תמורת 2,310,000 ₪ לחנות, המשקפת שווי של כ-39,000 ₪ למ״ר בנוי ברוטו.

14.31 שמאי המשיבה טען כי חוזה השכירות בנכס הנדון לא הוצג ולא ניתנה האפשרות להתייחס לתוכנו.

14.32 **שווי למגורים** – שמאי המשיבה הסכים שיש לאמץ את העקרונות שנקבעו בהכרעה קודמת שניתנה לנכס הנדון.

14.33 מניתוח עסקאות מכר שבוצעו בפרויקט הנדון, בסמיכות למועד הקובע (4/2023-7/2024) מתקבלים ערכי פדיון של 26,600 ₪ למ״ר, לדירה בשטח ממוצע של כ-95 מ״ר. באימוץ העקרונות שנקבעו בהכרעה הקודמת לנכס הנדון (חילוץ מע״מ – 17%, יזמות – 20%) ובהתאם למחירון דקל למועד הקובע (עלות למ״ר בסיסית 5,640 ₪ למ״ר), העמסת שטחי שירות בשיעור של 10% (תואם לנתוני הפרויקט הנדון), עלות עקיפה בשיעור של 25% (בהתאם להכרעה קודמת) והעמסת עלות הקמת מרתף למ״ר עיקרי וממ״ד (סה״כ שטחי חניה תת״ק בפרויקט – 4,771 מ״ר, מס׳ מקומות חניה תת״ק – 134, שטח ממוצע למקום חניה תת״ק – 35.6 מ״ר, העמסת שטחי חניה למ״ר סחיר בדירה בשטח ממוצע של 35 מ״ר – 40 מ״ר, עלות הקמה למ״ר חניה תת״ק – 2,700 ₪, סה״כ העמסה למ״ר סחיר בגבולות של 1,000 ₪), מתקבל שווי מ״ר מבונה סחיר בגבולות של 10,200 ₪.

15. **<u>השלמת טיעוני המבקשת לאחר הדיון</u>**

15.1 שמאי המבקשת טען כי נערך על ידו סקר מקיף ביחס למחירי השכירות לדירות מגורים בשוק החופשי בשכונת נווה יעקב ואף בשולי שכונת פסגת זאב, הגובלת עם שכונת נווה יעקב. מחירים אלה משקפים נאמנה את דמי השכירות הריאליים/ראויים אשר סביר ויתקבלו בפרויקט הנדון. מדובר בשכונה הממוקמת בשולי צפון העיר ירושלים ללא ייחודיות, ברמת מחירים נמוכה יחסית (ערכי קרקע מהזולים בעיר), עם חתך אוכלוסייה ברמה סוציואקונומית נמוכה-בינונית.

15.2 שמאי המבקשת הציג דו״ח אפס של הפרויקט. לפרויקט זה קיים דו״ח אפס משנת 2021 כאשר במרוצת השנים נצברו בפרויקט זה ובפרויקטים נוספים (בבעלות אותו היזם) עודפים, בין היתר, בשל קצב המכירות. בשלב זה, ביחס לעלות הבנייה של תוספת הדירות להשכרה, הבנק המלווה אישר מימון על בסיס עודפים אלו. ייתכן והנ״ל ישתנה בשל ייקור בעלויות הבנייה והתמשכות זמן הבנייה כמו גם סביבת ריבית גבוהה.

15.3 שמאי המבקשת הציג מכרז רמ״י מס׳ 173/2024 משולב של דיור שוק חופשי לצד דיור להשכרה לטווח ארוך בשכונת המשתלה בת״א, אשר תוצאותיו פורסמו ביום 12/11/2024. מדובר במכרז עבור 36 יח״ד (בשטח ממוצע של כ-80 מ״ר לדירה פלדלת) מתוכן 11 יח״ד למכירה בשוק חופשי ואילו 25 דירות לדיור להשכרה לטווח ארוך (לצמיתות), בהתאם להוראות המכרז עצמו וכן בהתבסס על תכנית מס׳ 507-0706978.

15.4 המדובר בחלקת קרקע ריקה ופנויה בשטח של 1,888 מ״ר עם צורה רגולרית הממוקמת בין הרחובות משה סנה וענתות (בסמיכות לרחוב מקס ברוד). מחיר הזכייה הינו 15,555,555 ש״ח (ללא מע״מ) לרכיב הקרקע ו-894,595 ש״ח לרכיב הפיתוח (כולל מע״מ), כאשר לפי שומת שמאי רמ״י הקרקע הוערכה בסכום של 22,340,000 ₪ ללא מע״מ. מבירור שנערך עם שמאים מנוסים המעורים היטב עם העיר תל אביב ככלל ושכונת המשתלה בפרט כמו גם הצלבה לשומות מכריעות במסגרת תיקון 84 נמצא כי במיקום הנוכחי שווי מ״ר קרקע מבונה מינימלי לדירה בשטח ממוצע של כ-80 מ״ר הינו כ-25,000 ש״ח. משכך עולה כי השווי של הדירות אשר שווקו בשוק חופשי הוא כ-22 מ׳ ש״ח (25 אש״ח x 80 מ״ר x 11 יח״ד). תוצאה זו מתכנסת כמעט בדיוק עם שומת שמאי רמ״י למכרז כאשר ניתן להבין מהאמור כי הן שמאי רמ״י והן התוצאות במכרז רמ״י, המשקפות את כוחות השוק במבחן שווי שוק אובייקטיבי, הגיעו לכלל מסקנה כי השווי של דיור להשכרה הינו אפס (לשיטת שמאי רמ״י) או אף שלילי (לשיטת תוצאות המכרז/כוחות השוק).

15.5 שמאי המבקשת הציג את מכתבו של עו״ד ישי נוימן, מיום 05/12/2024, המלווה את הפרויקט הנדון, לפיו בעקבות אישורה של תכנית 101-1150788 נדרשה המבקשת לבצע שינויים בפרויקט ובין השאר לבטל ו/או לשנות חניות ומחסנים. מדובר בשינויים

שמשנים הסכמות ביחס להסכמים חתומים, המחייבים הסדרים למציאת חניות ו/או מחסנים חלופיים ובחלק מן המקרים לא יהיה מנוס ממתן פיצוי כספי.

15.6 כמו כן, הציג שמאי המבקשת מכתב מאת מהנדס הפרויקט, מר קובי ייטב, מיום 09/12/2024, ביחס לעלות העודפת שנגרמה כתוצאה מתוספת הקומות עבור 34 יח״ד חדשות, המוערכת בסכום של 3,500,000 ₪, ללא מע״מ.

15.7 **דיור להשכרה ארוכת טווח** – שמאי המבקשת צירף מסמך מיום 06/01/2025, של קברניטי המשק (נשלח משלושה גופים/משרדים ממשלתיים המתווים מדיניות: מתן יגל - סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר, יהודה מורגנשטרן - מנכ״ל משב״ש ומר ינקי קוינט - מנהל רשות מקרקעי ישראל) אל גורמי התכנון המוסמכים, לעניין סוגיית/סקטור דיור להשכרה לטווח ארוך. ממסמך זה עולה באופן חד-משמעי המסקנה ביחס לאי-כדאיות כלכלית מוחלטת למוצר זה.

15.8 שמאי המבקשת אף הפנה למכתבה מיום 03/12/2024 של גב׳ כרמית יוליס, המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, המהווה מסמך הנחיות לכל דבר ועניין, ממנו עולה כי זכויות בנייה לדיור להשכרה לטווח ארוך (תוספת שישית) יוגדרו כזכויות עודפות. דהיינו, שטח מוגדל העולה בקנה אחד עם המנגנון של תועלות ציבוריות. כלומר, יש לראות את רכיב הדיור להשכרה (לטווח ארוך) כמטלה ציבורית.

15.9 שני המסמכים לעיל יצאו בפרקי זמן קצרים יחסית (שלהי שנת 2024 - תחילת שנת 2025) כאשר מקריאה מעמיקה ניתן למצוא נקודות דמיון ואף זיקה מסוימת בין המסמכים. בסופו של דבר שני המסמכים לחוד ושניהם כאחד מעידים כאלף עדים על התובנות של כלל הרשויות כמו גם הממשלה ביחס לסקטור הדיור להשכרה והשינויים הדרמטיים אשר התחוללו בסקטור זה במרוצת השנים, ובמיוחד בשנתיים האחרונות בעקבות סביבת הריבית הגבוהה, אשר הפחיתו משמעותית את הכדאיות הכלכלית (עד כדי חוסר כדאיות) למוצר זה.

15.10 שמאי המבקשת אף הציג ניתוח של תוצאות מכרזי רמ״י בשדה דב בתל אביב, למועד קובע 09/2024, כלומר בטווח הזמנים כאשר סביבת הריבית נותרה ללא שינוי וגבוהה. ניתוח התוצאות מתייחס למגרש 2103 (מגורים רגיל - שוק חופשי) ומגרש 2102 (מגורים להשכרה - טווח ארוך - 20 שנים). מדובר בשני מגרשים גובלים בשטח של כ-7 דונם כ״א, צורה רגולרית דומה ונוחה ניצול. לכל מגרש מאושרות 424 יחידות דיור עם שטח אקו׳ זהה ושניהם כאמור לאותו המועד הקובע. תוצאת הניתוח ביחס למגרש 2103 מכרז רמ״י 277/2024 (שוק חופשי) מובילה לשווי מ״ר קרקע מבונה של כ-21,180 ש״ח. תוצאת ניתוח ביחס למגרש 2102 מכרז רמ״י 284/2024 (דיור להשכרה טווח ארוך) מובילה לשווי מ״ר קרקע מבונה של כ-6,180 ש״ח. יובהר, כי מדובר על אחת הקרקעות היקרות במדינת ישראל באחד המכרזים היותר נחשקים והמבוקשים שהיו בשנים האחרונות.

15.11 שמאי המבקשת טען כי יש לאתר עסקאות השוואה ישירות לדיור השכרה לטווח ארוך (בין במכרזי רמ״י של דירה להשכיר ובין בעסקאות בשוק הפרטי ככל ויש בהתאמות נדרשות) כפי שנעשה במסגרת שומת המבקשת וכי זוהי דרך המלך לקביעת השווי (כפי שנקבע בתקן השמאי, הפסיקה וקווים מנחים פרק כ״ח - דיור להשכרה לטווח ארוך).

15.12 קביעת ״מקדם הקשר״ (בין דיור להשכרה לבין שוק חופשי) כפי שנעשה במסגרת שומת המשיבה אינו נכון, אינו רלוונטי, אינו משקף את המציאות והלכה למעשה מייצר עיוות חריף במבחן התוצאה. במקרה של שדה דב כאמור לעיל מתקבל מקדם קשר בשיעור של 0.29 (21,180 ש״ח / 6,180 ש״ח). מקדם זה צריך להיות נמוך משמעותית בנווה יעקב המהווה שכונת מגורים פריפריאלית בצפון ירושלים ללא כל ייחודיות עם ערכי שווי נמוכים עשרות מונים משדה דב.

16. **<u>התייחסות המשיבה לטיעוני המבקשת לאחר הדיון</u>**

16.1 **דמי שכירות ראויים** – שמאי המשיבה טען כי מעיון בנתוני השכירות שהוצגו ע״י שמאי המבקשת לא נמצאו נתונים לנכסים התואמים למאפייני הדירות שבנדון, הן מבחינת שטח הדירות (בפרויקט הנדון מתוכננות להשכרה דירות קטנות בשטח של כ-80 מ״ר) והן מבחינת מאפייני הפרויקט (פרויקט חדש ומודרני). כמו כן, נטען כי קיים קושי באיתור הסכמי שכירות לדירות בסביבה המיידית של הנכס מאחר ומדובר בפרויקטים חדשים המאוכלסים ברובם ע״י הרוכשים.

16.2 שמאי המשיבה טען כי מסקר שערך אותרו על ידו נתוני היצע לדירות קטנות בסביבה המיידית של הנכס תמורת כ-90 ₪ למ״ר (ככל הנראה מדובר ביח״ד מפוצלות).

16.3 בהכרעה בהשגה ראשונה למקבץ דיור בפסגת זאב, רחוב חיל האוויר 65, גו״ח 31304/121 עולה כי דמי השכירות המשולמים ליח״ד ממוצעת בשטח של 43.5 מ״ר עומדים על 4,800 ₪ לא כולל מע״מ ודמי ניהול.

16.4 ממכלול האמור, טען שמאי המשיבה כי סביר לאמוד את דמי השכירות לדירות שבנדון בגבולות של 80 ₪ למ״ר.

16.5 **דו״ח אפס** – הדו״ח מיום 14/10/2021 אינו רלוונטי מאחר ואינו כולל כל התייחסות לסוגיות הנדונות.

16.6 **עלות מטלה ציבורית** – באישור ועדת הארבעה להפחתת עלות המטלה מההשבחה, מפורט אופן חישוב עלות המטלה לפי מפתח של 8,336 ₪ למ״ר מגורים (עפ״י מחירון דקל בתוספת למדרון, עלות עקיפה ומע״מ) וכ-150,000 ₪ למקום חניה כולל מע״מ.

16.7 **מודל דיור להשכרה (אומדן השווי כבנוי באמצעות היוון זרם התקבולים ודחיית הפדיון הצפוי ממכירת הדירות בסוף התקופה)** – שמאי המשיבה טען כי דמי השכירות הראויים הינם בטווח של 80 ₪ למ״ר בחודש וכי בהתאם להוראות פרק כ״ח לקווים

המנחים, יש להביא בחשבון עליית דמי שכירות לאורך תקופת ההשכרה בטווח של 0.5%-1%.

16.8 הפדיון למ״ר בפרויקט נע בגבולות של 26,500 ₪ למ״ר, כאשר הפדיון למ״ר בדירות קטנות גבוה יותר ועומד על כ 28,300 ₪, וזאת בהתבסס על עסקאות מכר בפרויקט, כדלקמן:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שטח בנוי במ״ר	מחיר למ״ר
030643-0041-234-00	17/04/2024	₪ 2,480,000	90	₪ 27,556
030643-0041-230-00	15/04/2024	₪ 2,550,000	90	₪ 28,333
030643-0041-131-00	19/03/2024	₪ 2,441,287	90	₪ 27,125
030643-0041-215-00	11/03/2024	₪ 1,980,000	64	₪ 30,938
030643-0041-340-00	11/01/2024	₪ 2,020,000	70	₪ 28,857
030643-0041-334-00	07/01/2024	₪ 2,583,000	90	₪ 28,700
030643-0041-326-00	31/12/2023	₪ 1,890,000	66	₪ 28,636
030643-0041-229-00	28/09/2023	₪ 2,555,000	90	₪ 28,389
030643-0041-345-00	11/09/2023	₪ 1,900,000	66	₪ 28,788
030643-0041-306-00	16/05/2023	₪ 1,760,000	66	₪ 26,667
030643-0041-002-00	18/04/2023	₪ 2,005,896	70	₪ 28,656
030643-0041-321-00	02/04/2023	₪ 1,783,000	66	₪ 27,015
ממוצע	12/11/2023	₪ 2,162,349	76.5	₪ 28,305

16.9 עפ״י הוראות פרק כ״ח לקווים המנחים, שיעור ההיוון לפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח ייקבע בהתאם לשיעור התשואה המתקבל במיזמי דיור להשכרה. בהיעדר נתונים ייקבע שיעור ההיוון בטווח של 70%-80% משיעור התשואה בנכסי משרדים. ממכלול הנתונים אשר הובאו בשומת המשיבה ובהתאם להוראות פרק כ״ח לקווים המנחים, סביר לקבוע את שיעור ההיוון בנכס הנדון בגבולות של 5.5%. לצורך קביעת שווי הדירות בתום תקופת ההשכרה יש להביא בחשבון עליית שווי שמרנית בגבולות 0.5%.

16.10 **מכרז רמ״י בשכונת המשתלה** – שמאי המשיבה טען כי לא ניתן להשוות פרויקטים במסגרת ״דירה להשכיר״ לפרויקט הנדון שהוא חופשי מכל התערבות רגולטורית וכו׳.

16.11 שמאי המשיבה הפנה לפרסום הודעה לבורסה מיום 03/12/2024 של קרן הריט אזורים – ה.פ. ליווינג, לפיה בתאריך 26/09/2024 התקשרה החברה במזכר הבנות עם גופים שונים מקבוצת ״מגדל״, למכירת 49% מזכויותיה בפרויקט דיור להשכרה בצומת פ״ת, תמורת 137,000,000 ₪ (לא כולל החזר בגין החלק היחסי בעלות ההקמה עד למועד העסקה). בנוסף, על התמורה בעסקה תעמיד קבוצת ״מגדל״ מימון בגין חלקה של המוכרת בזכויות ובעלויות ההקמה. העסקה (בנטרול שווי הזכויות למסחר ואף שהובאה בחשבון התועלת הכלכלית מהעמדת המימון ע״י הרוכשת) מגלמת תמורה של

כ-840,000 ₪ לקרקע ליח"ד להשכרה לטווח ארוך של 20 שנה, תחת מגבלות פרויקט "דירה להשכיר," לרבות חובת השכרת 25% מהדירות בשכ"ד מפוקח ועוד.

16.12 שמאי המשיבה הפנה להכרעת הח"מ לפרויקט דיור להשכרה באשדוד, למועד קובע 20/09/2023, (בקירוב למועד הקובע בתיק הנדון) בו נקבע שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה לטווח ארוך של 20 שנה, תחת מגבלות פרויקט דירה להשכיר, לרבות חובת השכרה של 50% מהדירות בשכ"ד מפוקח ועוד, ע"ס של 3,500 ₪. לצורך מבחן הסבירות צוין כי נכון למועד 15/01/2021 נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים ללא מגבלות כלשהן ע"ס 6,550 ₪ וכי מהמועד הנ"ל עד למועד הקובע להכרעה 20/09/2023, קיימת ירידות מחירים, בהילקח בחשבון ירידת מחירים של 10%, מתקבל כי השווי שנקבע לדיור להשכרה לטווח ארוך לתקופה של 20 שנה תחת מגבלות פרויקט דירה להשכיר, לרבות חובת השכרה של 50% מהדירות בשכ"ד מפוקח ועוד, עומד על כ-60% משווי מ"ר מבונה למגורים ללא מגבלות כלשהן.

16.13 **עלויות עודפות וטענות בדבר הפסד שטחים** – שמאי המשיבה טען כי אין ספק שהפרויקט הוקם מלכתחילה כצופה פני עתיד, כאשר מתחילת הבנייה בוצעו הכנות לתוספת השטחים המבוקשת.

16.14 מעיון בתכנית מאושרת בתיק הרישוי מס' 2020/0195.00 ניתן לראות כי כבר בהיתר הראשוני בוצעו הכנות למכפילי חניה המבוקשים בתיק זה. כמו כן, בהתאם לאישור מנהל אגף הפיקוח על הבנייה, מר אבי שמואל, מיום 25/10/2023, עולה כי בשל הצורך בהקמת שלד הפרויקט בהינף אחד וללא עצירה, אושר ביצוע תוספת הקומות אף טרם אישור התב"ע וללא היתר בנייה. במצב דברים זה לא ברור כיצד ניתן לטעון לעלות עודפת.

16.15 שמאי המשיבה טען כי העלות העודפת שצוינה במכתב המהנדס, קובי ייטב, נטענה בעלמא, ללא כל פירוט או הסבר וללא כל אפשרות להתייחסות (המסמך הועבר למהנדס מטעם המשיבה אך לא ניתן היה להגיב עליו מאחר והוא אינו כולל כל הסבר ו/או פירוט מינימלי). לא יעלה על הדעת כי עלות תוספת לפרויקט המצוי בשלבי הקמת השלד (כאשר התוספת הובאה בחשבון כבר מראשית הקמת השלד) עולה על עלות בנייה בקרקע פנויה וריקה, בשעה שלצורך תוספת הבנייה "נחסכים" עלויות חפירה, ביסוס, דיפון ועוד. לא זו אף זו, במכתב המהנדס, קובי ייטב, צוינה גם עלות עודפת לחפירה במפלסי המרתפים, כאשר עלות זו כבר הובאה בחשבון במכתבו מיום 14/10/2024, בעניין העלות העודפת להקמת מכפילי החניה אשר צורף לשומת המבקשת.

16.16 שמאי המשיבה טען כי הטענה להפסד שטחים וחניות אינה ברורה מאחר ובמצב החדש לא נגרעו שטחים וחניות.

16.17 **דיור להשכרה ארוכת טווח** – שמאי המשיבה הגיב לטיעוני שמאי המבקשת בעניין הנדון, כדלקמן:

16.18 חרף ההבנה השמאית בתחילת תקופת עליית הריבית כי שוק הדיור להשכרה ייעצר באופן מוחלט בשל עליית הריבית, הרי ש"מגמות השוק" מצביעות על כך כי הפעילות בשוק נמשכה. עדות לכך ניתן לראות בנתונים שפורטו על ידי שמאי המשיבה לעיל.

16.19 אין חולק כי בסביבת הריבית נכון למועד זה, דיור להשכרה מהווה מוצר נחות ביחס למגורים המיועדים לשיווק בשוק החופשי, כאשר "עצימות" הנחיתות נגזרת בין היתר מהיקף יחידות הדיור להשכרה בבעלות אחודה, תקופת ההשכרה, היקף ההתערבות הרגולטורית ועוד. מן הכלל אל הפרט, בנכס הנדון, בהינתן היקף יחידות הדיור המיועדות להשכרה, רמת הביקוש להשכרה והעובדה כי הנכס מצוי בבעלות היזם ללא כל התערבות רגולטורית, מתקבל יחס גבוה יחסית בין דיור להשכרה ביחס למגורים המיועדים לשיווק בשוק החופשי.

16.20 בראי האמור, מכתבם של "קברניטי המשק" אכן מפרט את נחיתות הדיור להשכרה ביחס למגורים המיועדים לשיווק בשוק החופשי, אך בוודאי שאינו תומך בעמדת המבקשת כי קרקע המיועדת לדיור להשכרה אינה בת שווי.

16.21 המסקנה אותה מבקש שמאי המבקשת להסיק ממכתבה של המשנה ליועמ"ש, הגב' כרמית יוליס תמוהה ביותר. מושכלות יסוד הן כי מטלה ציבורית הינה עלות הקמת שטח ציבורי אשר מיועד להימסר לידי הרשות המקומית. סביר להניח כי המבקשת אינה מתכוונת למסור את הדירות לידי הרשות המקומית.

16.22 לגוף מכתבה של המשנה ליועמ"ש, הגב' כרמית יוליס, טען שמאי המשיבה כי מעיון במכתב מתקבלת מסקנה הפוכה לפיה דיור להשכרה בשוק החופשי אינו מהווה תועלת ציבורית מאחר וכרמית יוליס מבהירה כי דיור בהישג יד נחשב תועלת ציבורית, משום שהוא כרוך בהגבלות מחייבות על תקופת השכירות, מחירי השכירות וזהות השוכרים. מגבלות אלו מצמצמות את רווחיות היזם ומפחיתות את ערך הנכס בהשוואה לשוק החופשי. פער זה בין השווי הכלכלי של הנכס בשוק החופשי לבין השווי המפוקח – הוא שמוגדר כתועלת ציבורית. לעומת זאת, דיור להשכרה בשוק החופשי אינו כולל כל מגבלה, היזם חופשי להשכיר את הדירות לכל דורש, במחירי שוק וללא הגבלת תקופה, לכן אין פגיעה בזכויות הקניין שלו ואין בו ערך ציבורי אמיתי. מדובר במוצר סחיר לכל דבר, המאפשר ליזם להפיק ממנו רווחים כמו מכל פרויקט מסחרי אחר. השוואה בין דיור להשכרה בשוק החופשי לדיור בהישג יד אינה נכונה – הראשון הוא השקעה פרטית שאינה תורמת ישירות לציבור, בעוד שהשני כרוך בוויתור כלכלי מצד היזם לטובת הנגשת דיור מפוקח. לכן, אין כל הצדקה להגדיר דיור להשכרה כתועלת ציבורית. כמו כן, מכתבה של המשנה ליועמ"ש, הגב' כרמית יוליס, מבהיר כי קיים פער

משמעותי בין מכרזי רמ"י במסגרת דירה להשכיר לבין הנכס הנדון המצוי בבעלותו המלאה של היזם ואינו כולל כל הגבלות מחייבות.

16.23 אין ספק כי גישת ההשוואה הישירה הינה בעלת תוקף גבוה יותר, אך בהיעדר נתוני השוואה רלוונטיים אין מנוס משימוש במקדמי הפחתה כמקובל בשומות מכריעות אשר עשרות מהם פורטו בתגובות מטעם המשיבה, לרבות הכרעות הח"מ.

17. <u>דיון והכרעה</u>

בהערכת ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: החוק), הבאתי בחשבון את העקרונות והשיקולים הבאים:

17.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית 101-1150788, קרי – 04/11/2023.

17.2 המימוש הינו חלקי, בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 2020/0195.02.

17.3 תכנית 101-1150788 מהווה תכנית נקודתית החלה על הנכס הנדון, אשר שינתה את ייעודו לאזור מגורים ד' ופיצלה את החלקה הנדונה לשני מגרשי בנייה; הגדילה את הצפיפות מ-112 יח"ד ל-146 יח"ד, מתוכן: 30 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנים, 2 דירות רווחה עבור עיריית ירושלים, בשטח של 170 מ"ר, ו-114 יח"ד למכירה בשוק חופשי; הגדילה את שטחי הבנייה מ-8,182 מ"ר עיקרי למגורים ו-1,250 מ"ר עיקרי למסחר, במצב קודם, ל-10,611 מ"ר עיקרי למגורים ו-1,350 מ"ר עיקרי למסחר, במצב חדש; קבעה בינוי של 3 בניינים בני 9 קומות כ"א, כולל קומת מסחר ושני גני ילדים בקומת הקרקע בשטח של עד 260 מ"ר, מעל 5 קומות חניה תת-קרקעית.

17.4 הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 101-1150788, כאשר עיקר המחלוקת מתמקדת בשימוש המיטבי במצב הקודם, השווי לדיור להשכרה ארוכת טווח, ערכי השווי למסחר, עלות ביצוע המטלות הציבוריות בתכנית, דחייה לשיווק, הפחתה בגין גודל ומורכבות בשני מצבי התכנון, וכן העלות להקמת מקומות חניה במכפילי חניה.

17.5 טרם אדון בסוגיות שבמחלוקת לגופן, אני רואה מקום להתייחס לחוסר הסבירות במסקנה אליה הגיע שמאי המבקשת באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 101-1150788, אשר הכנתה קודמה ביוזמת המבקשת, ואבאר. כאמור לעיל, התכנית הנדונה הוסיפה 34 יח"ד, מתוכן 2 יח"ד לשיווק בשוק חופשי, 30 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנים ללא הגבלה על גובה דמי השכירות ועוד 2 יח"ד לצורכי רווחה לשימוש עיריית ירושלים. בנוסף, התכנית הוסיפה שטח עיקרי למגורים של 2,429 מ"ר, הוסיפה שטח עיקרי למסחר של 100 מ"ר, הוסיפה קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת והתירה תוספת של 3 קומות מרתף תת-קרקעי מעבר ל-2 הקומות המותרות. חרף המגבלות בתכנית הנובעות ממודל להשכרה ארוכת טווח, כנטען ע"י

שמאי המבקשת, והדרישה לבניית 2 דירות רווחה (בניית גני הילדים נדרשה גם במצב הקודם), לא ניתן להתעלם מן העובדה כי התכנית הגדילה את זכויות הבנייה והצפיפות בצורה משמעותית ותרמה לשווי הנכס. ויובהר, כי מסקנה לפיה בעל קרקע נקט מיוזמתו, מטעמים סובייקטיביים – אישיים, בהליך תכנוני יקר ו״לא יעיל״ אינה מסקנה פשוטה.

17.6 לאחר שזה נאמר, אפנה עתה לדון בטענות הצדדים לגופו של עניין.

17.7 **אופן בחינת ההשבחה** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים, לפיה ההשבחה תיבחן ביחס לשטחי הבנייה העיקריים בשני במצבי התכנון. במצב הקודם, יובאו מלוא שטחי הבנייה העיקריים בהתאם לתכנית 101-0598755. מאידך, במצב החדש, יובאו בחשבון שטחי הבנייה העיקריים המאושרים במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ 2020/0195.02, המהווה מימוש חלקי של זכויות הבנייה המותרות מכוחה של תכנית 101-1150788.

17.8 **התכנון המיטבי במצב קודם** – שמאי המבקשת טען בשומתו כי התכנון המיטבי במצב קודם, מכוחה של תכנית 101-0598755, כלל בינוי של דירות גג (פנטהאוזים) בקומות העליונות של כ״א משלושת הבניינים המותרים לבנייה, בשטח עיקרי של 527 מ״ר ומרפסות גג בשטח של 599 מ״ר. שמאי המבקשת ייחס לדירות הגג מקדם שווי של 1.2 בתחשיב השווי במצב קודם. שמאי המשיבה חלק על טיעונו של שמאי המבקשת וטען כי הוא עומד בניגוד למצב התכנון, הרישוי והבינוי של הנכס במועד הקובע.

17.9 אפתח ואומר, כי איני מקבלת את טיעונו של שמאי המבקשת, וזאת ממספר טעמים:

17.10 ראשית, נערכה על ידי שומה מכרעת בנכס הנדון, מיום 23/05/2021, בקשר עם ההשבחה הנובעת מתכנית 101-0598755, למימוש בדרך של בקשה למידע מוקדם (להלן: ״הכרעתי הקודמת״). בהליך הקודם, יוצגה המבקשת גם כן ע״י מר יניב גוב ארי, השמאי מטעמה בהליך הנדון. בהליך דשם, היתה הסכמה בין הצדדים באשר לאופן חישוב השווי במצב החדש בגין תכנית 101-0598755 (המהווה את המצב הקודם בהליך דנן), וכך אף נערך תחשיב ההשבחה בפועל בהכרעתי הקודמת, המתייחס לשטח בנייה עיקרי של 8,182 מ״ר, במצב הקודם, בבינוי של קומות מלאות וללא דירות גג. במהלך הדיון שהתקיים במסגרת ההליך שבפניי נמסר לי על ידי הצדדים כי הוגשו ע״י הצדדים עררים על הכרעתי הקודמת בסוגיית המטלות הציבוריות ואלה הגיעו לסיומם בהסדר פשרה שקיבל תוקף מוועדת הערר. למיטב ידיעתי לא עלו הסתייגויות באשר לבינוי המיטבי במסגרת תכנית 101-0598755 על ידי מי מהצדדים ובנסיבות כאמור מדובר בשומה חלוטה בסוגיה דנן.

17.11 שנית, ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ 2020/0195.00[1], המהווה חלק מהמצב התכנוני הקודם, נוצלו מלוא זכויות הבנייה המותרות למגורים, בבינוי הקומות המקסימלי המותר ובצפיפות המקסימלית המותרת, מכוחה של תכנית 101-0598755. בנסיבות כאמור, לא ברור איך הבינוי המוצע על ידי שמאי המבקשת, המשחרר כ-600 מ״ר עיקרי לבנייה ו-6 יח״ד, אשר אמורים להתחלק בין 3 בניינים ללא אפשרות לתוספת קומות, הינו אפשרי.

17.12 טיעון מהסוג דנן ראוי שהיה מוצג עם פרוגרמה תכנונית / תכנון אדריכלי לבינוי המוצע ע״י שמאי המבקשת כדי להראות כי ניצול מלוא זכויות הבנייה ישים בפועל. בהיעדר אסמכתאות כנדרש, ולאור האמור לעיל, איני מקבלת את טיעונו של שמאי המבקשת.

17.13 לפיכך, חישוב השווי במצב הקודם ייערך לשטח בנייה עיקרי של 8,182 מ״ר, בבינוי של קומות מלאות וללא דירות גג.

17.14 **ערכי שווי למגורים** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי למגורים, למרות שהם מתבססים על עסקאות ההשוואה שנערכו בנכס הנדון. שמאי המשיבה טען לשווי של 10,000 ₪ למ״ר מבונה, לאחר חילוץ עלות בנייה בסך של 9,000 ₪ למ״ר. מאידך, שמאי המבקשת טען לשווי של 7,000 ₪ למ״ר מבונה, וזאת לאחר חילוץ עלות בנייה בסך של 11,555 ₪ למ״ר, המגלמת לשיטתו עלות רכישת מתקני חניה בסך של 2,900,000 ₪ ועלות בניית פירי חניה ותשתיות בסך של 3,000,000 ₪.

17.15 מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה לעסקאות ההשוואה אשר נערכו בנכס הנדון, המגלמות את כלל מאפייניו, לרבות עירוב השימושים למגורים ולמסחר, בינוי מעל קומת קרקע מסחרית וגני ילדים, שילוב שימושי ציבור וכיוצ״ב, ישנה העדפה ומשקל מועדף על פני עסקאות השוואה אחרות.

17.16 בהתחשב במועד הקובע, נבחנו עסקאות מכר אשר נערכו במהלך שנת 2023 ובמחצית הראשונה של שנת 2024. מניתוח עסקאות ההשוואה מתקבל שווי ממוצע של כ-26,100 ₪ למ״ר בנוי, המגלם חניה תת-קרקעית:

תאריך מכירה	שטח דירה במ״ר	מחיר מכירה	שווי מ״ר בנוי
28/05/2024	108.96	2,800,000 ₪	25,698 ₪
17/04/2024	90.53	2,480,000 ₪	27,394 ₪
15/04/2024	108.96	2,817,000 ₪	25,854 ₪
15/04/2024	90.53	2,550,000 ₪	27,491 ₪
08/04/2024	108.88	2,850,000 ₪	26,176 ₪
07/04/2024	108.96	2,800,000 ₪	25,698 ₪

[1] מדובר במימוש המאוחר למועד הכרעתי הקודמת.

תאריך מכירה	שטח דירה במ"ר	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי
27/03/2024	108.96	₪ 2,730,000	₪ 25,055
19/03/2024	90.53	₪ 2,441,287	₪ 26,967
18/03/2024	108.96	₪ 2,773,287	₪ 25,452
11/03/2024	71.63	₪ 1,980,000	₪ 27,642
27/02/2024	108.96	₪ 2,780,374	₪ 25,517
20/02/2024	108.88	₪ 2,845,374	₪ 26,133
21/01/2024	93.74	₪ 2,355,000	₪ 25,123
11/01/2024	70.99	₪ 2,020,000	₪ 28,455
07/01/2024	108.96	₪ 2,748,000	₪ 25,220
07/01/2024	95.1	₪ 2,443,000	₪ 25,689
07/01/2024	90.56	₪ 2,583,000	₪ 27,838
שווי מ"ר בנוי ממוצע לשנת 2023			**₪ 26,318**
31/12/2023	66.28	₪ 1,890,000	₪ 28,515
23/11/2023	108.96	₪ 2,737,000	₪ 25,119
28/09/2023	90.53	₪ 2,555,000	₪ 28,223
13/09/2023	95.2	₪ 2,360,000	₪ 24,790
12/09/2023	95.1	₪ 2,410,000	₪ 25,342
11/09/2023	66.65	₪ 1,900,000	₪ 28,507
18/07/2023	109.01	₪ 2,650,000	₪ 24,310
13/06/2023	108.96	₪ 2,660,000	₪ 24,413
13/06/2023	109.01	₪ 2,665,000	₪ 24,447
16/05/2023	66.28	₪ 1,760,000	₪ 26,554
23/04/2023	109.01	₪ 2,670,000	₪ 24,493
20/04/2023	108.96	₪ 2,730,000	₪ 25,055
19/04/2023	70.52	₪ 2,000,000	₪ 28,361
18/04/2023	108.98	₪ 2,710,000	₪ 24,867
02/04/2023	66.28	₪ 1,783,000	₪ 26,901
27/03/2023	108.96	₪ 2,626,500	₪ 24,105
27/03/2023	95.1	₪ 2,398,000	₪ 25,216
21/03/2023	108.98	₪ 3,000,000	₪ 27,528
שווי מ"ר בנוי ממוצע לשנת 2024			**₪ 25,930**
שווי מ"ר בנוי ממוצע לשנים 2023-2024			**₪ 26,118**

17.17 לצורך חישוב עלויות הבנייה לחילוץ, הובאה בחשבון עלות בנייה ישירה, בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2023, בבינוי מעל 8 קומות, בסך של 5,640 ₪. כמצוין

במחירון, מחיר בנייה עילית כולל: שטח עיקרי, ממ"ד, חדר מדרגות ומחסן. לאור האמור, ועל הצד הזהיר בלבד, הובאה בחשבון העמסת שטחי חוץ דירתיים בשיעור של 10%. עלויות אלו אינן כוללות עלויות קרקע ,פיתוח, תכנון, פיקוח, מיסים, אגרות, היטלים, שיווק וכיוצ"ב, הידועות גם כעלויות עקיפות. בהתאם לקווים מנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור העמסה שכיח של עלויות עקיפות על עלות הבנייה הישירה נע בין 18% - 28%. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שיעור העמסה נוסף של 25% על עלות הבנייה הישירה, כך שמתקבלת עלות בנייה עילית של 7,755 ₪ למ"ר.

17.18 לצורך מימוש זכויות הבנייה במצב החדש נדרשה תוספת של 23 מקומות חניה. בהתחשב כי במועד הקובע בניית שלד הבניין הייתה בעיצומה, לא התאפשרה תוספת קומת מרתף, ובמסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי, אושר פתרון חניה בקומת המרתף התחתונה באמצעות התקנת 23 מכפילי חניה ע"ח 23 מקומות חניה קיימים, כך שמכפילי החניה נתנו מענה ל-46 מקומות חניה.

17.19 מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת לפיה לצורך חילוץ עלויות הבנייה מהשווי הבנוי יש להביא בחשבון את עלות רכישת מתקני החניה, לצורך חישוב עלות הבנייה התת-קרקעית. בהתאם להצעת מחיר, מיום 19/05/2024, אשר התקבלה מחברת "פארק טק" לפרויקט הנדון, עלות רכישת מתקני החניה הנדרשים והתקנתם באתר, הינה בסך של 2,900,000 ₪. ההצעה כוללת סוגים שונים של מתקני החניה, החל ממתקן המספק 2 מקומות חניה ועד מתקן המספק 8 מקומות חניה, ובסה"כ פתרונות חניה ל- 46 חניות כנדרש. הצעת מחיר זו לא נסתרה ואף לא הוצגה הצעת מחיר נגדית מטעם המשיבה. בנסיבות כאמור, ולצורך חישוב עלויות הבנייה התת-קרקעיות הובאה בחשבון עלות רכישת מתקני חניה בסך של 2,900,000 ₪.

17.20 בנוסף על האמור לעיל, טען שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון גם את עלות בניית הפירים והכנת התשתית הנדרשת עבור מתקני החניה, בסך של 3,000,000 ₪, וזאת בהתבסס על מכתבו מיום 14/10/2014, של מר קובי ייטב, מנהל הפרויקט. לאחר שעיינתי במכתב הנדון, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי העלות נטענה בעלמא, ללא הצגת תחשיב הכולל כתב כמויות פרטני.

17.21 לצורך חישוב עלות החפירה ודיפון הקירות ליצירת הפירים הנדרשים, תובא בחשבון, על הצד הזהיר, עלות בשיעור של 60% מעלות הבנייה במרתף, שעפ"י מחירון דקל לנובמבר 2023, העומדת על סך של 2,700 ₪ למ"ר. בהתחשב בשטח הפירים בהתאם להצעת המחיר לעיל, של כ-280 מ"ר, מתקבלת עלות חפירה ודיפון עבור הפירים בסך של כ-454,000 ₪ (280 מ"ר x 60% x 2,700 ₪).

17.22 להלן תחשיב תוספת העלות למ״ר עיקרי להקמת מרתף בפרויקט הנדון:

תוספת עלות להקמת מרתף בפרויקט ״אורנים״	
שטח עיקרי למגורים	10,331.6 מ״ר
שטח בנייה תת-קרקעי	5,988.9 מ״ר
עלות הקמת קומת מרתף	2,700 ₪
עלויות בניית המרתף	16,170,084 ₪
עלות רכישת מתקני חניה	2,900,000 ₪
עלות בניית פירי חניה והכנת תשתית	454,000 ₪
סה״כ עלות בנייה תת-קרקעית	19,524,084 ₪
תוספת עלות הקמת מרתף למ״ר עיקרי	**1,890** ₪

17.23 לפיכך, מתקבל כי עלות הבנייה הישירה והעקיפה בפרויקט, הינה בסך של 9,645 ₪, לפי התחשיב שלהלן:

עלות בנייה ישירה - מחירון דקל 11/2023	5,640 ₪
העמסת שטחי שירות	1.10
העמסת עלויות עקיפות	1.25
סה״כ עלויות בנייה עיליות	7,755 ₪
תוספת עלות להקמת מרתף למ״ר	1,890 ₪
סה״כ עלויות בנייה לניכוי	**9,645** ₪

17.24 בהתחשב כי השווי התבסס אך ורק על חילוץ השווי לקרקע מעסקאות השוואה בנכס הנדון, הובאה בחשבון, על הצד הזהיר, הפחתה בשיעור של 5% בגין מגבלת שיטת החילוץ מהשווי למ״ר מבונה.

17.25 מניתוח עסקאות ההשוואה בסעיף 17.16 להכרעתי, ובהתחשב בעלויות הבנייה והפרמטרים אשר נקבעו לעיל, מתקבל שווי של כ-8,500 ₪ למ״ר מבונה, כמוצג להלן:

שווי ממוצע למ״ר בנוי	26,100 ש״ח
בניכוי מע״מ	1.17
יזמות	1.20
עלויות בנייה, כולל המרתף	9,645 ש״ח
שווי מ״ר מבונה	8,945 ₪
הפחתה בגין מגבלת גישת החילוץ	0.95
שווי מ״ר מבונה מתואם	**8,498** ₪

17.26 לאור המקובץ לעיל, מתקבל כי השווי למגורים בנכס הנדון הינו 8,500 ₪ למ״ר מבונה.

17.27 יובהר, כי היות ונתוני ההשוואה למגורים הינם מהנכס הנדון, אין מקום להפחתה נוספת בגין שילוב שימושי ציבור ועירוב שימושים, המגולמים בשווי.

17.28 **שווי דיור להשכרה ארוכת טווח** – בהתאם להוראות תכנית 101-1150788 נקבע כי 30 יח״ד, המהוות כ-20% מסך יח״ד המוצעות בתכנית, תיועדנה להשכרה ארוכת טווח, לתקופה של 20 שנים. התכנית אינה כוללה כל מגבלה בנוגע לדמי השכירות אשר יידרשו ביח״ד הנ״ל.

17.29 בין הצדדים ישנה מחלוקת עקרונית באשר לשווי של דיור להשכרה בנכס הנדון. שמאי המשיבה טען כי שווי דיור להשכרה בנכס הנדון הינו בשיעור של 70% משווי למגורים בשוק חופשי, דהיינו 7,000 ₪ למ״ר מבונה. מאידך, טען שמאי המבקשת כי הריבית במועד הקובע, העומדת על שיעור של 4.75%, איינה את הכדאיות הכלכלית בפרויקטים מסוג זה וכי מניתוח מכרזי רמ״י לקרקעות בייעוד דיור להשכרה ארוכת טווח, ובהתאמה למיקום, מתקבל שווי של לכל היותר 1,800 ₪ למ״ר מבונה.

17.30 אפתח ואומר, כמקובל גם על הצדדים, כי יש לראות במגבלה בתכנית, הקובעת השכרת חלק מהדירות בשכירות ארוכת טווח, כחובה פנימית הנובעת ממגבלות התכנון, ויש להביאה בחשבון בקביעת השווי לצורכי קביעת היטל השבחה (ראו: עמ״נ 7270-05-22 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ׳ חלמיש חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום ולהתחדשות בע״מ**, פורסם בנבו, מיום 30/07/2023).

17.31 במסגרת סעיף 5.3 לפרק כ״ח לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, בנושא ״סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח״, מאי 2019, העוסק בגישה השמאית המומלצת להערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה, צוין, כדלקמן:

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

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

בעת שימוש בגישת ההשוואה לקרקעות בייעוד להשכרה ארוכת טווח, יש לבצע התאמות למאפיינים המיוחדים של הנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.״

17.32 הצדדים הציגו נתוני השוואה רבים, לרבות מכרזים של רמ"י לקרקעות בייעוד דיור להשכרה ארוכת טווח בירושלים וברחבי הארץ, שומות מכריעות בערים שונות, כתבות כלכליות בנושא, ריכוז דמי שכירות ראויים בסביבת הנכס ועוד. לאור האמור בקווים המנחים לעיל ובהינתן כי גישת ההשוואה הינה בעלת התוקף הגבוה ביותר, אני סבורה כי ראוי להתמקד בנתוני השוואה מהעיר ירושלים בלבד, ובסמיכות רבה ככל הניתן למועד הקובע, במטרה להפחית את ההתאמות הנדרשות למאפייני הנכס הנדון.

17.33 לצורך בחינת השווי לדיור להשכרה ארוכת טווח אבחן תחילה מכרזי רמ"י שפורסמו בירושלים, לקרקעות בייעוד זה. יובהר, כי במכרזים בהם קיימת הצעה זוכה הגבוהה משמעותית מההצעות האחרות, הרי שבהתאם להנחיות השמאי הממשלתי, מיום 27/10/2021, בנוגע לניתוח מכרזי רמ"י, כמובא להלן, הרי ששווי המגרש ייחושב לפי ממוצע של שלוש ההצעות הזוכות במכרז

"4. הצעה זוכה חריגה: כאשר קיימת הצעה זוכה חריגה, <u>ביחס להצעות האחרות באותו מכרז ו/או ביחס למחיר השומה</u>, יתכן שהמחיר המוצע אינו משקף את שווי השוק, ואף יתכן שמדובר בקונה מיוחד. במקרים כאלה נדרשת בדיקה ביחס למחירים בסביבה ולמגמות בשוק הנדל"ן.

...

10. שימוש בנתוני מכרז אחד במסגרת 3 הצעות תקפות: <u>לעיתים, מכרז אחד יכול לשקף את שווי השוק במסגרת 3 הצעות תקפות, על פי התקינה השמאית.</u> זאת מכיוון שכל הצעה כשרה (כל ההצעות מעל מחיר המינימום, שלא נפסלו) יכלה להיות ההצעה הזוכה, אלמלי ההצעות הגבוהות ממנה. <u>לפיכך, לאור איכות הנתונים, כאשר בידנו מספיק הצעות מהן ניתן ללמוד על שווי השוק (למשל, ממוצע 3 ההצעות הגבוהות), הן מלמדות לא פחות ואולי אף טוב יותר, מ-3 עסקאות המדווחות למס שבח.</u>" (ההדגשה שלי, ד"ש)

17.34 <u>מכרז 206/2022 יפה נוף</u> – בחודש מרץ 2023 התקבלה הצעה זוכה למכירת מגרשים 1-2 בשטח כולל של 1,885 מ"ר, בגו"ח 30150/180 עפ"י תכנית 101-0686790, תמורת 30,000,180 ₪, כאשר ההצעה השנייה הייתה בסך 15,270,018 ₪ (כמחצית מהצעה הזוכה) וההצעה השלישית בסך 12,816,182 ₪. לפיכך, בניתוח המכרז הובא בחשבון ממוצע שלוש ההצעות, בתוספת עלויות פיתוח, ובסה"כ 26,579,545 ₪. מהוראות התכנית עולה כי מושתת על היזם מטלה ציבורית להקמת מבני ציבור בשטח של כ-4,655 מ"ר, הנאמדת בעלות של כ-15,000,000 ₪. בהתחשב בשטח אקו' בתכנית של 10,561 מ"ר, כמוצג בניתוח שבוצע ע"י שמאי המבקשת, מתקבל שווי של כ-3,900 ₪ למ"ר מבונה למגורים בשכירות ארוכת טווח. בהתאם לתנאי המכרז, 25% מהדירות ישווקו בשכ"ד מופחת לזכאים.

17.35 מכרז 255/2021 צומת פת – בחודש מאי 2022 פורסמה תוצאת מכרז רמ"י מס' ביחס למתחם בצומת פת, הידוע כמגרשים מס' 1 ו-2 לפי תכנית 101-0252379 (חלק מחלקות 1, 68, בגוש 30169 וחלקה 10 בגוש 30170), הממוקם באזור צומת פת בירושלים. שטח המתחם כ-4.2 דונם. בניתוח המכרז הובא בחשבון ממוצע שלוש ההצעות, בתוספת עלויות פיתוח, ובסה"כ 225,870,724 ₪. בהתאם לניתוח תוצאות המכרז הנ"ל, בנטרול מרכיב המסחר ובהתחשב בשטח אקו' של כ-38,000 מ"ר, מתקבל שווי של כ-4,700 למ"ר מבונה למגורים בשכירות ארוכת טווח.

17.36 מכרז 167/2019 מורדות ארנונה – בחודש ספטמבר 2019 פורסמה תוצאת מכרז רמ"י ביחס למגרשים מס' 23-24 בתכנית 151-0053751, הידועים כגו"ח 30212/2 ו-31227/20 , בשטח כולל של כ-7.8 דונם, למטרת הקמת 170 יח"ד המיועדות לשכירות ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה. כמו כן, ראוי לציין כי החלקה צמודה למבני ציבורי. המגרשים נמכרו תמורת 75,489,365 ₪, כולל פיתוח. מניתוח הוראות התכנית מתקבל שטח אקו' של 19,356 מ"ר. ההצעה הזוכה משקפת שווי של 3,900 ₪/למ"ר מבונה למגורים בשכירות ארוכת טווח. בהתאם לתנאי המכרז, 25% מהדירות ישווקו בשכ"ד מופחת לזכאים.

17.37 מכרז 231/2017 מורדות מלחה - בחודש ינואר 2018 פורסמה תוצאת מכרז ביחס למגרש 109 לפי תכנית 12736 (גו"ח 30452/29), הממוקם בסמוך לנכס הנדון ממזרח (כ-40 מ' בלבד) במתחם מורדות מלחה, ירושלים. שטח החלקה כ-5,460 מ"ר ובתחומו הותרו לבנייה 79 יח"ד להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 15 שנים לפי תנאי המכרז. בהתאם לפרסום המופיע באתר "דירה להשכיר" המגרש נמכר תמורת סך של כ-38,000,000 ₪ (מהם עלויות פיתוח של כ-29,700,000 ₪). ניתוח העסקה משקף שווי של כ-4,300 ₪ למ"ר מבונה, כמוצג בשומת המבקשת. בהתאם לתנאי המכרז נקבע שכ"ד מפוקח לזכאים לתקופה של 15 שנים.

17.38 מכרז 467/2022 גבעת מרדכי – מכרז ייזום, אשר לאחר פרסומו נמצאה תכנית בהכנה מס' 101-1305275 ל-180 יח"ד (במקום 135 יח"ד במכרז). ניתוח המכרז כרוך בהנחות עבודה רבות, לרבות אומדן היטל השבחה בגין התכנית שבהכנה, ולפיכך הוחלט שלא להביאו בחשבון.

17.39 מניתוח מכרזי רמ"י לעיל, מתקבל שווי ממוצע של כ-4,200 ₪ למ"ר מבונה, המגלם בחלקו מגבלת שכ"ד מפוקח:

מכרז	מועד קובע	שווי
מכרז 206/20222 - יפה נוף	מרץ 2023	₪ 3,900
מכרז 255/2021 - צומת פת	מאי 2022	₪ 4,700
מכרז 167/2019 - מורדות ארנונה	ספטמבר 2019	₪ 3,900
מכרז 231/2017 - מורדות מלחה	ינואר 2018	₪ 4,300
שווי ממוצע לדיור להשכרה ארוכת טווח		**₪ 4,200**

17.40 החלטות של שמאים מכריעים בעיר ירושלים – לצורך בחינת יחס השווי בין דיור להשכרה ארוכת טווח לבין מגורים בשוק חופשי יש מקום להביא בחשבון גם החלטות של שמאים מכריעים בעיר ירושלים, אשר הכריעו בסוגיה של דיור להשכרה, בסמיכות למועד הקובע.

17.41 להלן ריכוז של שומות מכריעות בירושלים אשר עסקו בסוגיה, במסגרתן התקבל מקדם הפחתה ממוצע של 0.65 ליח"ד המשווקות במסלול של שכירות ארוכת טווח ביחס לשווי יח"ד המשווקות בשוק החופשי:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למגורים בהשכרה ארוכת טווח	מקדם שווי להשכרה
אלי כהן	31/10/2024	30452/38	מורדות מלחה	25/11/2023	₪ 6,600	0.47
יעל הרון	12/09/2022	30077/82	ירמיהו 36, שכונת רוממה	24/03/2021	₪ 8,500	0.76
שלומי יפה	15/01/2023	30397/106	קרית היובל	25/08/2021	₪ 5,700	0.60
שלומי יפה	25/07/2023	30212/2	רמת רחל	07/05/2021	₪ 4,285	0.50
				06/04/2022	₪ 4,700	
אלי כהן	09/11/2022	30076/200	יפו 184, מקור ברוך	24/03/2021	₪ 12,300	0.75
דנה שיחור	29/08/2024	30107/163	מתחם בליליוס - הכניסה לעיר	28/05/2021	₪ 11,600	0.80
מקדם ממוצע לשווי להשכרה ארוכת טווח						**0.65**

17.42 לאור האמור לעיל, ובהתחשב בשווי למגורים בשוק חופשי בסך של 8,500 ₪ למ"ר מבונה, כאמור בהכרעתי בסעיף 17.2617.26 לעיל, מתקבל שווי מתואם להשכרה ארוכת טווח, לפי מקדם הפחתה 0.65, של 5,525 ₪ למ"ר מבונה.

17.43 שקלול נתוני השווי לעיל, תוך מתן משקל גבוה יותר לשילוב מקדמי ההפחתה אשר נקבעו בהחלטות של שמאים מכריעים על ערכי השווי בנכס הנדון, מביאני לשווי משוקלל לדיור להשכרה ארוכת טווח בנכס הנדון בסך של 4,995 ₪ למ"ר מבונה. שווי

זה משקף מקדם הפחתה של כ-0.6 ביחס לשווי למגורים בשוק החופשי (4,995 ₪ / 8,500 ₪).

	שווי מ"ר מבונה	מקדם משוקלל	שווי משוקלל למ"ר מבונה
ניתוח מכרזי רמ"י	₪ 4,200	0.40	₪ 1,680
החלטות שמאים מכריעים בשילוב ערכי השווי בנכס הנדון	₪ 5,525	0.60	₪ 3,315
שווי משוקלל למ"ר מבונה להשכרה ארוכת טווח			**₪ 4,995**

17.44 עליית הריבית במועד הקובע השפיעה בצורה ישירה על הכדאיות הכלכלית של פרויקטים במסלול דיור להשכרה, אולם בניגוד לנטען ע"י שמאי המבקשת, היא לא איינה את הכדאיות כליל. עובדה, שגם במועד הקובע וגם במועד כתיבת הכרעה זו, משווקים בפועל פרויקטים להשכרה ארוכת טווח בכל הארץ.

17.45 בחינת השווי להשכרה ארוכת טווח צריכה להבחן ביחס לכל נכס, לגופו של עניין, ולפי מאפייניו הספציפיים. במקרה הנדון, חובת ההשכרה לטווח ארוך חלה על 30 יח"ד מתוך 146 יח"ד בפרויקט כולו, לתקופה של 20 שנה. יודגש, כי מעבר לתקופת השכירות לא חלה כל מגבלה נוספת על ההשכרה ואין מניעה להשכיר את יח"ד הרלוונטיות בשכירות המקובלת בשוק החופשי. לאור כל האמור, אני בדעה כי מקדם התאמה 0.6, ביחס לשווי למגורים בשוק חופשי, כפי שהתקבל לעיל, הינו ראוי ועל הצד הזהיר. לפיכך, בתחשיב השווי יובא בחשבון שווי של 4,995 ₪ למ"ר מבונה לדיור להשכרה ארוכת טווח.

17.46 בהכרעתי מיום 29/08/2024, בגוש 30107/163 לנכס הידוע כ"מתחם בלילויוס", נקבע על ידי מקדם התאמה למגורים לשכירות לטווח ארוך של 0.8. במקרה דשם המקדם שיקף שני פרמטרים בעלי משקל: האחד – התכנית קבעה שכירות לתקופה של 10 שנים בלבד, בניגוד לתקופת שכירות של 20 שנים בתיק הנדון. בתכנית לא נקבעה מגבלה על גובה דמי השכירות. השני – ריבית בנק ישראל במועד הקובע דשם, היינו 28/05/2021, הייתה בשיעור של 0.10% בלבד לעומת 4.75% במועד הקובע במקרה הנדון.

17.47 **ערכי שווי למסחר** – הצדדים חלוקים בנוגע לערכי השווי למסחר בנכס הנדון. שמאי המשיבה טען לשווי למסחר של 12,000 ₪ למ"ר מבונה ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 8,400 ₪ למ"ר מבונה, כפי שנקבע בהכרעתי הקודמת בנכס, ללא הצגת נתוני שווי מטעמו בתמיכה.

17.48 לצורך בחינת השווי למסחר, אותרו על ידי עסקאות השוואה מסביבת הנכס, לצד עסקאות השוואה אשר הוצגו ע"י שמאי המשיבה. מניתוח עסקאות ההשוואה מתקבל

שווי של כ-26,000 ₪ למ״ר בנוי. בחילוץ יזמות בשיעור של 20% ועלות בנייה של 6,000 ₪ למ״ר, לצד הפחתה לגודל לפי מקדם 0.85, שכן במקרה הנדון עסקינן במסחר בשטח של עד 1,350 מ״ר לעומת עסקאות השוואה ליחידות מסחריות בשטח שבין 31 מ״ר – 302 מ״ר, מתקבל שווי של כ-12,430 ₪ למ״ר מבונה. כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה בגין מיקום פנימי בשיעור של 20%, כנטען ע״י שמאי המשיבה, כך שהתקבל שווי של כ-9,950 ₪ למ״ר מבונה למסחר בנכס הנדון.

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר בנוי
12/11/2023	30642	92	אבא אחימאיר 2	302	₪ 8,800,000	₪ 29,139
28/06/2021	30642	92	אבא אחימאיר 2	124	₪ 3,000,000	₪ 24,194
17/04/2024	30627	8	משה דיין 35	31	₪ 750,000	₪ 24,194
19/02/2023	30627	7	משה דיין 37	31	₪ 750,000	₪ 24,194
07/03/2024	30662	12	השישה עשר 37	44	₪ 1,150,000	₪ 26,136
30/05/2023	30598	26	פסגת זאב 3	46	₪ 1,300,000	₪ 28,261
ממוצע						₪ **26,019**
מקדם התאמה לגודל						0.85
יזמות						1.20
עלויות בנייה						₪ 6,000
שווי מ״ר מבונה						₪ 12,430
מקדם הפחתה בגין מיקום פנימי						0.8
שווי מ״ר מבונה מתואם						₪ **9,944**

17.49 לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שווי למסחר בנכס הנדון של 9,950 ₪ למ״ר מבונה.

17.50 **עלות מטלה ציבורית לבניית שתי דירות רווחה** – הצדדים חלוקים בנוגע לעלות המטלה הציבורית לבניית שתי דירות רווחה בשטח של 170 מ״ר. שמאי המשיבה טען לעלות בסך של 1,566,500 ₪, בהתאם להחלטת ״ועדת הארבעה״, מיום 04/08/2024. מאידך, טען שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את העלות המלאה (ישירה +עקיפה) של המטלה בהתאם למחירון דקל, בסך של 2,298,378 ₪ (מע״מ 1.17 x 170 מ״ר x 11,555 ₪ עלות בנייה למ״ר).

17.51 בהתאם להחלטת ועדת הארבעה, אשר הוצגה ע״י שמאי המשיבה, על המבקשת למסור את השטחים ברמת גמר. בנסיבות כאמור, ולאור הכרעתי בסעיף 17.23 לעיל, לפיה עלות הבנייה הכוללת בפרויקט הנדון הינה בסך של 9,645 ₪ למ״ר, הרי שמתקבל כי עלות המטלה הציבורית הינה 1,918,391 ₪, לפי התחשיב שלהלן:

עלות בנייה למ״ר בפרויקט	9,645 ₪
שטח בנייה לדירות רווחה	170 מ״ר
תוספת מע״מ	1.17
סה״כ עלות מטלה ציבורית	**1,918,391 ₪**

17.52 במסגרת הבקשה להיתר בנייה לא התבקשה הגדלת גני הילדים ל-260 מ״ר ולפיכך מטלה זו לא הובאה בחשבון בתחשיב ההשבחה.

17.53 **הפחתה בגין גודל ומורכבות הפרויקט** – שמאי המשיבה לא נתן הפחתה בגין גודל ומורכבות הפרויקט, בשני מצבי התכנון. מאידך, שמאי המבקשת טען להפחתה זהה בשני מצבי התכנון בגין גודל ומורכבות, לפי מקדם 0.9. כמו כן, הובאה על ידו בחשבון הפחתה בגין דחייה לשיווק, במצב החדש, בסך של 951,240 ₪.

17.54 בהכרעתי הקודמת בנכס הובא בחשבון מקדם דחייה בגין גודל ומורכבות של 0.85. יחד עם זאת, ולאור העובדה כי בנכס הנדון ניתן היתר בנייה מס׳ 117010, ביום 10/04/2022, מכוחה של תכנית 101-598755 ומרביתן הגדול של הדירות שווקו בשוק החופשי, אני סבורה שניתן לצמצם את ההפחתה בגין מורכבות הפרויקט, במצב הקודם, לפי מקדם 0.95.

17.55 מאידך, המצב החדש, מורכב יותר, הן בשל קיומם של שטחי בנייה בהיקף גדול יותר מאשר במצב הקודם והן בשל הצורך לשווק 30 יח״ד בהשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה. לאור האמור, במצב החדש, הובאה בחשבון הפחתה בגין דחייה לשיווק ומורכבות הפרויקט, לפי מקדם 0.9.

17.56 **תחשיב ההשבחה:**

שווי מצב קודם			
מהות השטח	**שטח בנייה**	**שווי למ״ר מבונה**	**סה״כ שווי**
שטח עיקרי - מגורים	8,182 מ״ר	8,500 ₪	69,547,000 ₪
שטח עיקרי - מסחר	1,250 מ״ר	9,950 ₪	12,437,500 ₪
סה״כ שווי			81,984,500 ₪
מקדם הפחתה לגודל ומורכבות			0.95
שווי מצב קודם			**77,885,275 ₪**

שווי מצב חדש			
מהות השטח	**שטח בנייה**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי - מגורים	8,270 מ"ר	₪ 8,500	₪ 70,295,000
עיקרי מגורים להשכרה	2,035 מ"ר	₪ 4,995	₪ 10,164,825
שטח עיקרי - מסחר	1,281 מ"ר	₪ 9,950	₪ 12,745,950
סה"כ			₪ 93,205,775
עלות מטלות ציבוריות בתוספת מע"מ			₪ 1,918,391 -
סיכום ביניים			₪ 91,287,384
מקדם הפחתה לגודל ומורכבות ודחייה לשיווק			0.9
שווי מצב חדש			**₪ 82,158,646**
שווי מצב קודם			**₪ 77,885,275**
השבחה			**₪ 4,273,371**

18. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה בגין מימוש נוכחי בהיתר	היטל השבחה
101-1150788	04/11/2023	₪ 4,273,371	₪ 2,136,685.5

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור

דנה שיחור רשיון מס' 383 משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה