יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי	:	ד' ניסן תשפ"ה
תאריך לועזי	:	02/04/2025
מס' מינוי	:	1490.2024

לכבוד,

אמות השקעות בע"מ

ע"י מר רפאל קונפורטי וספי רביב - שמאי מקרקעין. דוא"ל: office@krs-realestate.com

להלן "המבקשת"

לכבוד,

הועדה המקומית לתו"ב אזור

ע"י הגב' רחל פרנקו - שמאית מקרקעין. דוא"ל: rafranco@walla.com

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6001, חלק מחלקה 142,

מגרשים 200 + 203,

רח' משה שרת,

מתחם "אופיס"

אזור.

1. **מטרת ההחלטה:**

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית אזור (להלן: "המשיבה"), לבין חברת אמות השקעות בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תוכנית בניין עיר מס' 554-0905372 בעקבות הזמנת שומה מוקדמת בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב.

2. **מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:**

עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 27/05/2024, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' רחל פרנקו, על צרופותיה.
עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 26/08/2024, שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רפאל קונפורטי ומר ספי רביב, על צרופותיה.

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

3. **המועד הקובע לשומה:**

מהות	מועד קובע
תוכנית מס' 554-0905372	24/02/2024

4. **פרטי המקרקעין:**

מהות הנכס	:	חטיבת קרקע הכוללת מבני תעשייה ותיקה.
גוש	:	6001.
חלק מחלקה	:	142.
שטח רשום של החלקה	:	55,434 מ"ר.
מגרשים	:	200 + 203 עפ"י תוכנית 554-0905372.
שטח מגרשים	:	7,179 מ"ר, 9,638 מ"ר (בהתאמה).
הזכויות בנכס	:	בעלות בחלק יחסי של 32.582% (18062/55434).
כתובת	:	רחוב משה שרת 43, 45, 47, אזור.

5. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 20/09/2024, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. **דיון מקצועי**

התקיימו שני דיונים שמאיים, האחד בתאריך 11/11/2024, והשני ב28/11/2024, בהשתתפות שמאי הצדדים ודור עפגין, שמאי מקרקעין ממשרדי, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדין.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

תיאור הסביבה:

אזור היא מועצה מקומית במחוז תל אביב וגבולותיה הם: מדרום - אזור התעשייה של העיר חולון, מצפון - כביש מס' 1, ממערב - שטחים חקלאים, ממזרח - משמר השבעה. מתחם תוכנית 554-0905372 ממוקם במרכז היישוב אזור. הסביבה הינה סביבת מגורים מובהקת ומאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד בנייה רוויה נמוכה. גבולו הצפוני של המתחם הינו כביש בינעירוני מס' 1, בין הכבישים המרכזיים במדינה. הפיתוח הסביבתי בכל מרחב התכנון מלא וכולל כבישים, מדרכות, תשתיות עיליות ותחתיות, תאורה וכד'.

תיאור החלקה/מתחם:

המתחם מהווה את חלקה מס' 142 בגוש 6001, בשטח רשום של 55,434 מ"ר הידוע כמתחם "אופיס".
צורת החלקה מרובעת דמוית טרפז, פני הקרקע בחלקה מישוריים.
הכניסה למתחם מתבצעת מרחוב משה שרת והוא כולל מבני תעשייה ותיקים, סככות, משרדים שטחי אחסנה פתוחה וחניה. רוב המבנים עם גג בבנייה קלה.
הפיתוח הסביבתי בחלקה מלא וכולל דרכים ומעברים בין שטחי המבנים.

גבולות החלקה/מתחם:

צפון - כביש מס' 1.
מזרח - דרך אריאל שרון המובילה לגשר עובר מעל כביש 1 ומעברו חלקות מגורים.
דרום - רחוב משה שרת ומעברו חלקות מגורים.
מערב - חלקות מגורים.

תיאור מגרשי התמורה:

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מס' 554-0905372, לנישום הוקצו שני מגרשי תמורה:

- מגרש מס' 200 במלואו (7179/7179) בייעוד מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור בשטח של 7,179 מ"ר. המגרש ממוקם בחלקו הדרום מערבי של המתחם ובעל צורת אי-רגולרית.
- מגרש מס' 203 בחלק יחסי של 32.43% (3126/9638) בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה, בשטח של 9,638 מ"ר. המגרש ממוקם בחלקו הצפון מערבי של המתחם ובעל צורה אי-רגולרית.

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 16/07/2024 עולים הפרטים כדלקמן:

גוש : 6001.
חלקה : 142.
שטח חלקה : 55,434 מ"ר.
בעלות : אמות השקעות בע"מ, החלק בנכס 18062/55434.
אפריקה ישראל מגורים בע"מ, החלק בנכס 2180/9239.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

משכנתאות : קיימות 4 הערות על משכנתאות לטובת בנק לאומי על הבעלויות של נכסי פישמן בע"מ ואפריקה ישראל למגורים בע"מ מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום.

הערות :
- 2 הערות על הפקעה סעיפים 5 ו-7.
- 2 הערות בדבר אתר עתיקות.
- 2 הערות בדבר אי התאמה לפי תקנה 29, שם המוטב: הוועדה המקומית לתו"ב אזור.
- הערה על הפקדת תוכנית מפורטת מס' 554-0905372.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אפריקה ישראל מגורים על הבעלות של נכסי משפחת פישמן.
- 2 הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי על הבעלות של אפריקה ישראל למגורים.

<u>הסכם מכר שנת 1972:</u>

הוצג בפניי הסכם מכר מיום 11/09/1972 בין סלילים - חולה בע"מ לבין אמות השקעות בע"מ, למכירת חלק מהמקרקעין שתחומיו מסומנים בצבע אדום בתרשים המצורף להסכם[1], בשטח של כ-18,063 מ"ר.

<u>הסכם עקרונות שנת 2009:</u>

הוצג בפניי הסכם עקרונות שנערך ונחתם בתל אביב ביום 03/05/2009 בין אמות השקעות בע"מ ובין נכסי משפחת פישמן ניהול (1988) בע"מ. נכון למועד חתימת ההסכם, יעוד המקרקעין הינו לתעשייה. על שטחי פישמן קיים מפעל טקסטיל, ועל שטחים אמות היה בנוי מפעל מע"ש פלדות אשר משמש כיום כמתחם אחסנה. הצדדים מעוניינים לשתף פעולה על מנת לקדם תב"ע לשינוי יעוד המקרקעים מתעשייה למגורים או למגורים ותעסוקה, והכל לצורך מיקסום ערך המקרקעין.

הצדדים מסכימים כי זכויות הבניה ו/או השימוש החדשות אשר יתקבלו כתוצאה מאישור התב"ע החדשה תהיינה שייכות לצדדים בהתאם ליחס ההחזקות ביניהם.

לאחר אישור התב"ע החדשה יבחנו הצדדים את המשך שיתוף הפעולה ביניהם ביחס להקמת פרויקט משותף וכל הקשור והכרוך בשלבי ביצוע הפרויקט, בנייתו ושיווקו וכיו"ב.

<u>הסכם מכר שנת 2017:</u>

הוצג בפניי הסכם מכר[2] מיום 03/01/2017 בין עורכי הדין איל רוזובסקי ורונן מטרי בתפקידם כמנהלים מיוחדים לנכסים של נכסי משפחת פישמן ניהול (1988) בע"מ לבין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III, למכירת 26,160 מתוך 55,434 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין, המהווים 70% מזכויות הבעלות הרשומות של החברה במושעא ב-37,372 מתוך 55,434.

קיים הסכם שיתוף בין הקונה לבין המנהלים המיוחדים (לא הוצג בפניי).

ידוע לקונה כי על פי האמור בהסכם העקרונות יוחדו לחברה זכויות במקרקעין בשטח של 37,372 מ"ר ולאמות בשטח של 18,062 מ"ר.

1. לא הוצג בפניי התרשים, השטח הוא מתוך נספח "מקרקעין ומבנים" המצורף לחוזה ותואם את הכתוב בנסח טאבו.
2. לא צוין התאריך בתחילת ההסכם, והינו בהתאם לחתימה בתחתית הדף. בנוסף, בהתאם לרשות המסים העסקה בוצעה בתאריך 02/02/2017.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

התמורה: 105,000,000 ₪ + מע"מ.

<u>הסכם מכר שנת 2021:</u>

הוצג בפניי הסכם מכר מיום 13/07/2021 בין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן שותפות מוגבלת (70% מהמכירה) ונכסי פישמן ניהול (1988) בע"מ (30% מהמכירה) לבין אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
למכירת 9,343/27,717 חלקים בלתי מסוימים וכל הבנוי עליהם, מהמקרקעין הידועים כחלקה 142 בגוש 6001.

התמורה: 122,500,000 ₪ + מע"מ.

<u>הסכם מכר שנת 2023:</u>

הוצג בפניי הסכם מכר מיום 26/12/2023 בין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III ובין נכסי משפחת פישמן ניהול (1988) בע"מ באמצעות עורכי הדין איל רוזובסקי ורונן מטרי בתפקידם כמנהלים מיוחדים לנכסים לבין אפריקה ישראל מגורים בע"מ למכירת מלוא הזכויות וההתחייבויות של המוכר במגרש מס' 202 על פי התוכנית 554-0905372.

התמורה: 90,000,000 ₪ + מע"מ.

<u>מתוך סעיף 14.3 להסכם:</u>

היטל ההשבחה שיחול על הממכר יחול על המוכר וישולם על ידו בתנאים המפורטים בהסכם.
להסרת ספק, מובהר במפורש כי נכון למועד החתימה על הסכם זה, התוכנית החדשה פורסמה ברשומות, אך טרם פורסמה בעיתונות וטרם קיבלה תוקף, ולפיכך, היטל ההשבחה עתידי שמקורות בתוכנית החדשה, יחול על פי דין על הקונה. עם זאת, מוסכם כי הקונה יישא בהיטל השבחה עתידי בגין התוכנית החדשה עד לסך 32,000,000 ₪ ("תקרת ההיטל המוסכמת"). ככל שהיטל ההשבחה העתידי בגין התוכנית החדשה, כפי שיהא נמוך מהתקרה המוסכמת, אז סכום ההפרש ישולם על ידי הקונה למוכר וזאת בתוך 15 ימים ממועד ביצוע תשלום ההיטל בפועל.
מוסכם כי המוכרת תהא רשאית, לפי שיקול דעתה, להגיש ולנהל בשם הקונה ובתיאום עמו, כל הליך בקשר עם דרישת תשלום היטל ההשבחה, בגין התוכנית החדשה, ולצורך כך תהא רשאית לעשות שימוש בייפוי כוח. לחילופין, בתיאום ובהסכמה עם המוכרת, תנהל הקונה הליכים כאמור בשיתוף המוכרת והיועצים מטעמה. מובהר כי הקונה לא תנהל כל הליך בקשר דרישת תשלום היטל ההשבחה בגין התוכנית החדשה ללא תיאום וקבלת אישור מהמוכר.

<u>תוספת להסכם מכר משנת 2023:</u>

הוצג בפניי תוספת להסכם מכר מיום 26/12/2023 שנערכה ונחתמה ביום 25/01/2024 בין ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III לבין אפריקה ישראל למגורים בע"מ. למכירת מלוא הזכויות והתחייבויות של המוכר במגרש 202 בהתאם לתוכנית 554-0905372, לרבות הבנוי עליו.
התוספת להסכם המכר כוללת כמה עדכונים, בין היתר:

- עודכנה התמורה: 71,400,000 ₪ + מע"מ.
- מנגנון התאמת התמורה.
- היטל ההשבחה העתידי בגין התוכנית החדשה עד לסך של 23,450,000 ₪ ("התקרה המוסכמת").

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

9. <u>מצב תכנוני[3]:</u>

<u>תוכנית תג"פ 370</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 553 מיום 29/08/1957, ומסווגת את הנכס ביעוד "תעשייה". מטרתה לחלק את הקרקע למגרשי מגורים וחקלאות, להתוות דרכים חדשות, להקצות מגרשים לבניינים ציבורים ולהקצות שטחים פתוחים ציבוריים ולקבוע אזור מסחרי ואזור תעשיה, הכל בהתאם לתשריט.

<u>בהתאם לטבלת זכויות הבניה:</u>

שטח מגרש מינימאלי	:	56,238 מ"ר
מקסימום הבנייה	:	40%.
גובה הבניין	:	12 מ'.
בניני עזר וקווי בניין	:	באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

<u>תוכנית מת"א 7</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2568 מיום 05/10/1979, ומטרתה ליעד את השטח המותחם לסלילת כביש והפקעתם כחוק, הקמת גשרים, גשרונים וכד' ובניית מסילות ברזל לרכבת.

בהתאם לתשריט, סומנה רצועה בחלקה צפוני של החלקה הנכללת בתחום הדרך הארצית.

<u>תוכנית מאא/במ/26</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 445 מיום 24/10/1996, ומטרתה, בין היתר, היא לקבוע דרכים חדשות (כולל דרכים משולבות) ולבטל דרך קיימת.

בהתאם לתשריט התוכנית, התוכנית מסמנת חלק מהחזית הדרומית של החלקה בייעוד דרך.

<u>תוכנית 554-0905372</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 11888 מיום 12/12/2023 ובעיתון מעריב הבוקר מיום 09/02/2024, "התחדשות עירונית במתחם אופיס - אזור".

מטרת התוכנית היא פינוי מפעל מלב אזור מגורים ביישוב והקמת מתלם מגורים חדש הכולל שטחי תעסוקה, מסחר, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

<u>עיקרי הוראות התוכנית:</u>

- הריסת המפעל הקיים.
- שינוי ייעודי קרקע מתעשייה, דרך לייעודים של מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים מסחר ותעסוקה, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, דרך מוצעת.
- הקמת 730 יח"ד במבני מגורים בבניה מרקמית עם חזית מסחרית ובמבנים גבוהים.
- 100 מתוך 730 יח"ד תהיינה יח"ד בהישג יד, לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- הקמת מבנה תעסוקה (עם אפשרות להקמת דיור מוגן) בסמוך לכביש 1.
- גובהם המירבי של מבני המגורים והתעסוקה ינוע בין 16 ל-27 קומות, באופן מדורג מצפון לדרום.
- הקמת מבנה ציבור על רחוב משה שרת בשטח של כ-7 דונם, ובגובה מירבי של 8 קומות.

3. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים. לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- קביעת שטחי מסחר בקומות הקרקע של הבניינים למגורים, תעסוקה ומסחר.
- הקצאת שטחים לשימושים ציבוריים בקומות הקרקע של מבני המגורים.
- קביעת זכויות בניה והוראות לכל הייעודים והשימושים והוראות לייעודים השונים.
- הקצאת כ-5 דונם לשטחים ציבוריים פתוחים.
- קביעת זיקות הנאה.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התוכנית.
- קביעת הוראות בנושא איכות סביבה, חניה, ניהול נגר וניקוז, מים וביוב, חשמל, תנאים בהליך הרישוי וכדומה.

<u>סעיף 4 לתקנון, ייעודי קרקע ושימושים:</u>

מגורים מסחר ומבנים למוסדות ציבור (מגרשים 200,201,202)

<u>שימושים:</u>

- בקומת הקרקע: מסחר, שימושים ציבוריים מסוג חינוך, בריאות, קהילה, רווחה ומשרדי עירייה, לובאים, מועדון דיירים ומגורים.
- מתחת לקרקע: חניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים, מתקני אנרגיה ושטחים לרווחת הדיירים.
- מעל קומת הקרקע: דירות מגורים, מבואות, חדרים ומתקנים טכניים
- בקומת הגג: בריכת שחיה, מתקנים טכניים וחדרי מכונות, וכן מתקני אגירת אנרגיה.
- במגרש 200 בלבד, יתאפשר דיור מיוחד - להשכרה לצמיתות.

<u>עיקרי הוראות בינוי ו/או פיתוח:</u>

- תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח. מספר ומיקום סופי של המבנים ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- תמהיל יחידות הדיור יהיה כדלקמן:

30% יח"ד ששטחן הכולל לא יעלה על 75 מ"ר, ושטחן הכולל הממוצע יהיה 60 מ"ר.

40% יח"ד ששטחן הכולל הממוצע יהיה 90 מ"ר.

30% יח"ד ששטחן הכולל הממוצע יהיה 120 מ"ר.

דיוריות: עד 10% מיח"ד מעל 120 מ"ר, הכלולות בכל בקשה להיתר ניתן יהיה לכלול "דיוריות".

- זיקת הנאה: תותר הקמת מרתפים מתחת לשטח זיקת ההנאה.
- לא תותר הצבת גדרות מעבר לקו הבניין הקדמי.
- לא יתאפשרו דירות גן.
- מבנים ומוסדות ציבור, לרבות החצרות, לא ימוקמו בחזית הפונה לכיוון דרך ארצית מס' 1. שטחי מגורים יוכלו להיות ממוקמים בחזית הפונה לכביש 1 רק מגובה של מעל ל-6 מטרים מעל לקרקע.
- במגרש 200 ניתן יהיה לקבוע בשלב הבקשה להיתר כי לפחות כ- 100 יח"ד ישמשו לדיור מיוחד להשכרה לצמיתות.
- מרתפים: חנייה ופתרונות אשפה ותפעול יהיו בתת הקרקע.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- החניה שאינה למגורים תהיה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.

מגורים מסחר ותעסוקה (מגרש 203)

<u>שימושים:</u>

- מעל קומת הקרקע:

א. משרדים, תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מסחר, דיור מוגן.

ב. דירות מגורים ודיור בהישג יד, לרבות מבואות חדרים ומתקנים טכניים.

ג. מבנים ומוסדות ציבור: שירותי חירום והצלה, כגון תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש ו/או תחנת מגן דוד אדום, וכן שטחים לוגיסטיים לשימוש המועצה המקומית.

- בקומת הקרקע:

א. שטחי מסחר.

ב. מבנים ומוסדות ציבור: שירותי חירום להצלה כגון תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש ו/או תחנת מגן דוד אדום, שטחים לוגיסטיים לשימוש המועצה המקומית.

ג. לובי כניסה, שטחי שירות ורווחה לשימוש הדיירים.

- בתת הקרקע יותרו חניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים, מתקני אגירת אנרגיה.
- בקומת הגג: בריכות שחיה מתקנים טכניים וחדרי מכונות וכן מתקני אגירת אנרגיה.
- מרכז לאיסוף פסולת.

<u>עיקרי הוראות בינוי ו/או פיתוח:</u>

- דיור בהישג יד:

א. יחידות הדיור בייעוד זה הינן דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון ובניה, מחציתן של יח"ד בייעוד זה הינן דיור בהישג יד "להשכרה במחיר מופחת" ומחציתן ל"השכרה לטווח ארוך" לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

ב. תמהיל הדירות לפי התוספת השישית יהיה:

50% עד - 75 מ"ר (כולל).

50% שטחן הכולל הממוצע - יהיה 90 מ"ר.

- תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח. מספר ומיקום סופי של המבנים ייקבע בתוכנית עיצוב אדריכלי.
- זיקות הנאה: תותר הקמת מרתפים מתחת לשטח זיקת הנאה.
- לאורך רח' מס' 1 ותא שטח 605 תיקבע בקומת קרקע חזית מסחרית פעילה.
- לא יתאפשרו דירות גן.
- קומות המסד יתוכננו בבינוי של 70% לאורך המגרש.
- במקומות בהם המגדלים בנויים מעל הבניה המרקמית תהיה נסיגה לחזיתות המגדלים ב-2 מ' לפחות מהחזית של המבנה המרקמי. הצורה וההיקף המדויק של הנסיגה יקבעו סופית בתוכנית העיצוב.
- ככל הניתן יובטחו כניסות נפרדות לתעסוקה, מסחר, מגורים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- תובטח הפרדת מערכת האוורור של שטחי מסחר ממערכות האוורור של שטחי והתעסוקה.
- דיור מוגן ומבנים ומוסדות ציבור, לרבות החצרות, לא ימוקמו בחזית הפונה לכיוון דרך ארצית מספר 1. שטחי מגורים יוכלו להיות ממוקמים בחזית הפונה לכביש 1 רק מגובה של מעל ל-6 מטרים מעל לקרקע.
- מרתפים: חנייה ופתרונות אשפה ותפעול יהיו בתת הקרקע.
- החניה שאינה למגורים תהיה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.

<u>סעיף 5 לתקנון, טבלת זכויות והוראות בניה:</u>

מגרש 200

גודל מגרש מוחלט	:	7,179 מ״ר.
שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת למגורים	:	15,267 מ״ר.
שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת למגורים	:	9,796 מ״ר.
שטח בניה שירות מתחת הכניסה הקובעת למגורים	:	18,306 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה למגורים	:	43,369 מ״ר.
מרפסות - בנוסף לשטח עיקרי למגורים	:	2,244 מ״ר.
שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת למסחר	:	1,800 מ״ר.
שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת למסחר	:	360 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה למסחר	:	2,160 מ״ר.
עיקרי מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור	:	390 מ״ר.
שירות מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור	:	70 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור	:	460 מ״ר.
תכסית	:	70% מתא השטח.
מספר יח״ד	:	187.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	:	81 מ׳.
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	:	22.
מספר קומות מתחת הכניסה הקובעת	:	4.
קווי בניין	:	כמופיע בתשריט.

מגרש 201

גודל מגרש מוחלט	:	5,413 מ״ר.
שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת למגורים	:	17,717 מ״ר.
שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת למגורים	:	11,367 מ״ר.
שטח בניה שירות מתחת הכניסה הקובעת למגורים	:	13,803 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה למגורים	:	42,887 מ״ר.
מרפסות - בנוסף לשטח עיקרי למגורים	:	2,604 מ״ר.
שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת למסחר	:	300 מ״ר.
שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת למסחר	:	50 מ״ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

סה״כ שטחי בניה למסחר	:	350 מ״ר.
עיקרי מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור	:	260 מ״ר.
שירות מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור	:	50 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור	:	310 מ״ר.
תכסית	:	70% מתא השטח.
מספר יח״ד	:	217.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	:	99 מ׳.
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	:	27.
מספר קומות מתחת הכניסה הקובעת	:	4.
קווי בניין	:	כמופיע בתשריט.

מגרש 202

גודל מגרש מוחלט	:	4,730 מ״ר.
שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת למגורים	:	18,452 מ״ר.
שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת למגורים	:	11,839 מ״ר.
שטח בניה שירות מתחת הכניסה הקובעת למגורים	:	16,082 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה למגורים	:	46,373 מ״ר.
מרפסות - בנוסף לשטח עיקרי למגורים	:	2,712 מ״ר.
שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת למסחר	:	170 מ״ר.
שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת למסחר	:	30 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה למסחר	:	200 מ״ר.
עיקרי מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור	:	260 מ״ר.
שירות מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור	:	50 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור	:	310 מ״ר.
תכסית	:	70% מתא השטח.
מספר יח״ד	:	226.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	:	99 מ׳.
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	:	27.
מספר קומות מתחת הכניסה הקובעת	:	5.
קווי בניין	:	כמופיע בתשריט.

מגרש 203

גודל מגרש מוחלט	:	9,638 מ״ר.
שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת למגורים	:	7,414 מ״ר.
שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת למגורים	:	5,238 מ״ר.
שטח בניה שירות מתחת הכניסה הקובעת למגורים	:	24,777 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה למגורים	:	37,429 מ״ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מרפסות - בנוסף לשטח עיקרי למגורים	:	1,200 מ״ר.
שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת למסחר	:	1,030 מ״ר.
שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת למסחר	:	206 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה למסחר	:	1,236 מ״ר.
עיקרי מעל הכניסה הקובעת לתעסוקה	:	28,560 מ״ר.
עיקרי מתחת הכניסה הקובעת לתעסוקה	:	12,240 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה לתעסוקה	:	40,800 מ״ר.
עיקרי מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור	:	2,000 מ״ר.
שירות מעל הכניסה הקובעת למבנים ומוסדות ציבור	:	400 מ״ר.
סה״כ שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור	:	2,400 מ״ר.
תכסית	:	70% מתא השטח.
מספר יח״ד	:	100.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת למגורים	:	99 מ׳.
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת לתעסוקה	:	107 מ׳.
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת למגורים	:	22.
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת לתעסוקה	:	26.
מספר קומות מתחת הכניסה הקובעת	:	4.
קווי בניין	:	כמופיע בתשריט.

<u>הוראות לטבלה:</u>

- לא יותר ניוד זכויות בנייה והמרות, למעט ההמרה משטחי תעסוקה לדיור מוגן ולמעט ניוד משימוש לתעסוקה לשימוש מסחרי בקומות קרקע וגלריה.
- ניתן יהיה להמיר שטחי שירות ממ״ד לממ״ק בתוספת של 8 מ״ר שטחים עיקריים לדירה.
- מגרשים אשר יאושר להם היתר בניה עד שנתיים מיום אישור התוכנית, יהיו זכאים לתמריץ של תוספת 5% בסך זכויות הבניה ברוטו למגורים מהרשום בטבלה, ללא שינוי בשאר ההוראות.
- ניתן יהיה להוסיף עד 1000 מ״ר עיקרי עבור סגירת חורף. לא יהיה ניתן לנייד זכויות אלו לשימוש אחר.
- ביעודים ״מגורים, מסחר ותעסוקה״, ״מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור״ ו-״מבנים ומוסדות ציבור״ תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ״ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ״ר, ובכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.8.7.

<u>עיקרי הערות לטבלת זכויות והוראות בניה:</u>

- השטחים בתת הקרקע עבור כל השימושים בתא שטח.
- מתוך שטחי תעסוקה בתא שטח 203, ניתן יהיה להמיר עד 25,000 מ״ר (עיקרי + שירות) עבור דיור מוגן כמשמעו בחוק דיור מוגן בהיקף של עד 230 יח׳ דיר מוגן. ככל שיוקם דיור מוגן בתא שטח 203, יותרו בו מרפסות בשטח של עד 12 מ״ר עיקרי ממוצע עבור כל יח״ד של דיור מוגן, בנוסף לשטחים העיקריים המופיעים בטבלה 5.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- שטח עבור מעבר תת-קרקעי המחבר בין החניונים של תאי שטח 202 ו-203 במפלס של המרתף העליון.

<u>עיקרי סעיף 6.2 - תנאים בהליך הרישוי:</u>

- תנאי להיתר בנייה לבניין ראשון בתחום התוכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התוכנית ע"י הוועדה המקומית.
- אישור רשות התעופה האזרחית, כאמור בסעיף 6.14 לתקנון.
- תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת דוח אקוסטי למניעת רעש ורעידות בהתייחס לשלביות.
- הבינוי. הדוח יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת. ככל שמסקנות המסמך יהיו כי ישנן דירות שנדרש בהן טיפול אקוסטי באמצעות מיגון דירתי, תצוין לדירות אלה הערה תכנונית בנסח הטאבו לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
- תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. במידה שתוצאות הדיגום יקבעו כי נמצא זיהום בקרקע המחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה הרלוונטי לכך, כי לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע. במידה שתוצאות דיגום גז הקרקע יקבעו כי נמצאו חריגות המחייבות מיגון, תנאי להיתר הבניה הרלוונטי לכך יהיה הגשת תכנית מיגון על פי מפרטי המיגון המקובלים על המשרד להגנת הסביבה. תכנית המיגון תוגש לאישור היחידה הסביבתית. הביצוע ותקינותו ייבחנו במסגרת בקרת התכן.
- קבלת אישור משרד הביטחון לגובה מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) ועמידה בהנחיות לסימון יום ולילה נדרשות לבטיחות טיסה.
- בקשה להיתר בניה תכלול נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצגו אמצעים לעמידה ביעד נפח נגר בשטח הבקשה כמפורט בתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח. האמצעים ישולבו בפיתוח המוצע. במסגרת היתר בניה יוצג פרוטוקול לתפעול ותחזוקה של אמצעי ניהול הנגר הכלולים בו.
- אישור רשות המים לפתרונות ניהול הנגר וההחדרה.
- תנאי למתן היתר בנייה למערכת חלוקת גז טבעי יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

<u>עיקרי סעיף 6.5 - תנועה:</u>

- תקן החניה המירבי למגורים יהיה 1:1. מספר מקומות החנייה לרכבים דו-גלגליים ואופניים יהיה לכל הפחות על-פי התקן התקף.
- חניה תהיה כולה תת-קרקעית לרבות חניה תפעולית, ופריקה וטעינה.
- החניות ושטחי התפעול התת קרקעיים לשימושים הציבוריים ימוקמו במפלס המרתף העליון וקרוב ככל הניתן למעליות וגרמי המדרגות לשימושים אלה.
- לא תתאפשר כניסה לחניון רכב פרטי או תפעולי מכיוון משה שרת.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com



סעיף 6.13 - הריסות ופינויים:

- המבנים המסומנים להריסה בתוכנית יהרסו. הריסת המבנים בכל תא שטח תעשה טרם ביצוע עבודות הקמת המבנים מכוחה של תכנית זו באותו תא השטח בו מצויים המבנים להריסה.
- השימוש במבנים קיימים, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר בניה בתא השטח בו קיים המבנה.

סעיף 6.15 - סטיה ניכרת:

- שימוש בשטחי המרפסות שלא למטרה זו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
- הגדלת מספר יחידות הדיור מעבר לקבוע בטבלה ובהערותיה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
- לא ניתן יהיה לצרף את שטחי הגינון של המרפסות למגורים הפונים צפונה לכביש 1 לשטח הדירות. צירוף כאמור יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.
- ניוד זכויות מתת הקרקע לעל הקרקע יחשב סטיה ניכרת.

סעיף 7.2 לתקנון, מימוש התוכנית:

- תוך 15 שנים מיום אישורה של תוכנית זו.
- במידה ולא יצא היתר בנייה ראשון בתוך 10 שנים, יפקע תוקפה של תכנית זו ותחול התוכנית שחלה טרם אישורה של תכנית זו. הוועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפה של תכנית זו בחמש שנים נוספות.

מתוך נספח טבלאות הקצאה ואיזון (המהווה נספח מחייב):

הנספח כולל מסמך עקרונות וכן טבלאות הקצאה ואיזון שנערכו ע"י השמאים עודד לוי ועפר נעם ממשרד ז.כ. מחקר וסקרים.

מצב נכנס			מצב יוצא				
שם הבעלים	חלק במקרקעין	החלקים בבעלות	ייעוד החלקה	מס' מגרש התמורה	שטח המגרש המוקצה	ייעוד המגרש המוקצה	החלק המוקצה במגרש
אמות השקעות בע"מ	18062/55434	32.58%	תעשייה	200	7,179	מגורים מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	7179/7179
				203	9,638	מגורים מסחר ותעסוקה	3126/9638
ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III, שותפות מוגבלת	2180/9239	23.60%		202	4,730	מגורים מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	3311/4730
				203	9,638	מגורים מסחר ותעסוקה	2254/9638
אפריקה ישראל מגורים בע"מ	2180/9239	33.71%		201	5,413	מגורים מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	5413/5413
	2803/27717			203	9,638	מגורים מסחר ותעסוקה	3293/9638
נכסי משפחת פישמן ניהול (1988) בע"מ	2803/27717	10.11%		202	4,730	מגורים מסחר, מבנים ומוסדות ציבור	1419/4730
				203	9,638	מגורים מסחר ותעסוקה	965/9638

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com



10. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב אזור, נמצאו מסמכי רישוי, כדלקמן:

- היתר בניה מס' 200176 מיום 01/01/1961 לתוספת בניה לבית חרושת קיים - שינויים פנימיים ותוספת מבנה לדודים. בהתאם לתשריט ההיתר החתום קיים 6,557.7 מ"ר שטח עיקרי ומוצע 399 מ"ר שטח עיקרי + 40.4 מ"ר מקלט.
- היתר בניה מס' 665 מיום 10/08/1980 למבנה אחסנה. בהתאם לתשריט ההיתר החתום קיים 6,956.7 מ"ר ומוצע שטח של 3,984.1 מ"ר שטח עיקרי + מקלט בשטח של 53.76 מ"ר.
- היתר בניה מס' 2094 משנת 1989 (התאריך אינו ברור במסמכי המקור) ל1 מיכל לאחסון מזוט - 100 מ"ק ו2 מיכלי גז תת קרקעיים.
- היתר בניה מס' רש/8/5 מיום 23/01/2006 להנחת צינור ביו-גז מאתר חירייה לאופיס טקסטיל.

11. <u>שומות הצדדים:</u>

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	מס' מגרש	המשיבה	המבקשת
תב"ע מס' 554-0905372	24/02/2024	200	₪ 113,332,907	₪ 43,664,000
		203	₪ 42,850,408	₪ 8,545,000

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>

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

<u>עמדת המשיבה (27/05/2024):</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, הגב' רחל פרנקו:</u>

מגורים

- בהתאם למכרז 187/2020 מיום 31/08/2020, גוש 6039 חלקה 124, בו שווק מגרש בשטח של 3.8 ד' תמורת 90,180,000 ₪ + הוצאות פיתוח בסך 6,727,526 ₪. נלקחה בחשבון התאמה לזמן של 32% בהתאם למדד עליית מחירי הדירות, כך שיוצא 8,300 ₪ למ"ר מבונה.
- בהתאם לעסקאות מכירה למגורים ממערכת מידע נדל"ן של 10 עסקאות מפרויקט ברחוב קפלן 3 + 5 (ועוד עסקה אחת מרחוב סוקולוב 15) שהינו רחוב ראשי בכניסה לאזור. נמצא ששווי מ"ר בנוי בסך 28,670 ₪, בניכוי מע"מ 17%, יזמות 18% ו 10,000 ₪ עלות הקמה, מתקבל 10,766 ₪ למ"ר מבונה.
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/08/2023 בגוש 6010, חלקה 120, נקבע שווי למ"ר מבונה בסך 9,275 ₪ למועד הקובע של 24/04/2022. לאחר הפחתה של 5% למיקום ו-5% לעירוב שימושים, מתקבל שווי של 8,400 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- בשקלול הנתונים, ובהתאמה למיקום הנכס, שטחי היחידות כ-81.6 מ״ר עיקרי ולמועד הקובע שווי מ״ר קרקע מבונה הינו בגבולות 9,450 ₪. לצד הנמוך ובהתחשב בין היתר בהיקף השטחים סביר לאמוד שווי מ״ר קרקע מבונה בסך של 9,000 ₪ **לא כולל מע״מ.**
- בתחשיב שווי מגרשים 201 + 202 נלקחה בחשבון הפחתה למיקום של 5% (מקדם 0.95).
- בתחשיב שווי המגרשים נלקחה בחשבון תוספת 5% מהשטח העיקרי המותר, במידה ויוצא היתר תוך שנתיים שטחים אלו הובאו במקדם משוקלל 0.665 המבטא שקלול של מקדם התכלות בשיעור 0.7 X מקדם מיקום בשיעור של 0.95.

דיור מוגן

- בהתאם להחלטות שמאים מכריעים ממקומות שונים במדינה, מקדם גזירה לדיור מוגן/בית אבות ממגורים נע בין 0.7-0.8.
- בנוסף, קיימת החלטה של השמאית המכריעה הגב׳ אוולין דודזון בגוש 6498, חלקה 242 (מתחם הכניסה לסביון), שווי מ״ר מבונה לדיור מוגן בסך של 5,000 ₪ למועד הקובע 24/07/2022.
- בהתאם לשקלול הנתונים, ובהתאמות למועד הקובע נקבע שווי של **6,000** ₪ **למ״ר מבונה.**
- שטחי השירות נלקחו במקדם של 0.75.

דיור להשכרה/דיור בר השגה

- בהתאם לניתוח 6 מכרזים משנים 2019-2021 לדיור להשכרה ממקומות שונים במדינה והשוואת שווי מ״ר מבונה למגורים באותה הסביבה עולה כי במועד הקובע, לא זו בלבד, שאין כל מקום למקדם הפחתה בגין דיור להשכרה, אלא במקרים רבים שווי הקרקע בדיור להשכרה גבוה יותר, בשל היתרונות המוזכרים בשומה.
- בהתחשב בתקופת ההשכרה לטווח ארוך של 20 שנה, ובכך ש50% אחוז מהדירות יושכרו במחיר מופחת ב- 20% ממחיר השוק לתקופה הראשונה (5 שנים) ו-50% מהדירות יושכרו במחיר השוק, ובהתבסס על נתוני השווי, כמפורט בשומה ובמיקום מגרש 203, נקבע שווי לדיור להשכרה בסך של **6,000** ₪ **למ״ר מבונה.**

תעסוקה/משרדים

- בהתאם לעסקאות מכירה למשרדים ממערכת מידע נדל״ן באזור ברחוב השקמה 2, עולה כי שווי למ״ר בנוי ברוטו בסך של 13,835 ₪.
- בהתאם לעסקאות מכירה למשרדים ממערכת מידע נדל״ן באזור התעסוקה של חולון, עולה כי שווי למ״ר בנוי ברוטו בסך של 14,000 ₪.
- בהתאם למחירי שכירות מבוקשים למשרדים מאתר ״יד 2׳, עולה כי דמי שכירות חודשיים למ״ר בסך 60 ₪. מסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2022 עולה כי שיעור ההיוון לנכסי משרדים בשיעור של 6.7%. כך שיוצא, שווי מ״ר בנוי בסך 10,746 ₪. בניכוי 20% יזמות ו - 6,000 ₪ עלויות בניה, מתקבל שווי מ״ר מבונה במעוגל בסך של 3,000 ₪.
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/08/2023 בגוש 6010, חלקה 120, נקבע שווי למ״ר מבונה משוקלל בסך 2,890 ₪ למועד הקובע של 24/04/2022.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- בהתאם לשקלול הנתונים, ובהתאמות למועד הקובע נקבע שווי של **2,500** ₪ **למ״ר מבונה.**
- במגרש 203 שטחי התעסוקה נלקחו במקדם 1.1 כיוון וניתן לנייד שטחים מיעוד תעסוקה ליעוד מסחרי בקומת הקרקע וקומת גלריה. שטח תכסית 70% (עד 6,746 מ״ר). לפיכך, חושבה תוספת שווי לשטחי תעסוקה בשיעור של 10%, על הצד הזהיר.
- שטחי השירות נלקחו במקדם של 0.75.

מסחר

- בהתאם לעסקאות מכירה למסחר ממערכת מידע נדל״ן באזור ברחובות המצודה 6 והשקמה 2, עולה כי שווי למ״ר בנוי ברוטו בסך של 17,388 ₪. בניכוי 20% יזמות ו - 5,000 ₪ עלות בניית מעטפת, מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 9,166 ₪.
- בהתאם למחירי שכירות מבוקשים למסחר מאתר יד 2׳, עולה כי דמי שכירות חודשיים למ״ר בסך 80 ₪. מסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2022 עולה כי שיעור ההיוון לנכסי מסחר בשיעור של 6.7%. כך שיוצא, שווי מ״ר בנוי בסך 14,328 ₪.
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 16/07/2023 בגוש 6010, חלקה 110, ברחוב המצודה, נקבע שווי למ״ר מבונה בסך 7,300 ₪ למועד הקובע של 07/02/2022.
- בהתאם לשקלול הנתונים, ובהתאמה לנכס הנדון נקבע שווי של **7,300** ₪ **למ״ר מבונה.**

מצב קודם - תעשייה

- בהתאם להסכם שכירות, בחלקה הנדונה, מפברואר 2018 בין חברת ריאליטי קרן השקעות בנדל״ן ונכסי פישמן לבין אופיס טקסטיל בע״מ הושכר המגרש עם מבנים בשטח של כ- 11,000 מ״ר לתקופה של 60 חודשים מיום 01/01/2018 ועד 31/12/2022 תמורת 332,000 ₪ לחודש בתוספת הפרשי הצמדה ומע״מ.
מטרת השכירות : ניהול מפעל להדפסה, צביעה ואשפרה של בדים ואריגים ומתן שירותי עיבוד בענף הטקסטיל ולמטרה זו בלבד.
מתקבל כ- 30 ₪ למ״ר בנוי המגלם את החצר ל-01/01/2018 ובתוספת הצמדה למדד המחירים עד סיום השכירות ב31/12/2022 מתקבל כ- 33 ₪ למ״ר בנוי, המגלם בין היתר שימוש בחצר.
על מנת לחלץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי נלקחו הערכים הבאים : שיעור היוון של 6.7% המוביל לשווי בנוי בגבולות של 5,900 ₪, 8% רווח יזמי שחוק, 2,500 ₪ עלות בניה שחוקה. ומתקבל שווי קרקע מבונה בסך של כ-3,000 ₪.
- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה מיום 31/08/2023 בגוש 6010, חלקה 120, נקבע שווי למ״ר מבונה משוקלל בסך 3,720 ₪ למועד הקובע של 24/04/2022. השמאית התבססה על עסקאות להשוואה, דמי שכירות מבוקשים וחוזה שכירות בנכס שנדון בהשגה.
- בהתאם למחירי שכירות מבוקשים לתעשייה מאתר יד 2׳, עולה כי דמי שכירות חודשיים למ״ר בסך 45 ₪. מסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2022 עולה כי שיעור ההיוון לנכסי משרדים בשיעור של 6.7%. כך שיוצא, שווי מ״ר בנוי בסך 8,060 ₪. בניכוי 10% יזמות ו - 3,500 ₪ עלויות בניה, מתקבל שווי מ״ר מבונה במעוגל בסך של 3,830 ₪.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- בהתאם להסכם מכר מיום 13/07/2021 נמכרו זכויות חברת ריאליטי קרן השקעות בנדל"ן (וזכויות נכסי פישמן ניהול (1988) בע"מ, המהווים 9343/27717 חלקים מחלקה 142 בגוש 6001 לחברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ תמורת 122,500,000 ₪. בהמשך להסכם מכר המקורי נחתם הסכם נוסף ב-26/12/2023 על חלקים אלו לפיו התמורה נקבעה לסך של 90,000,000 ₪ + היטל השבחה החלק הקונה עד 32,000,000 ₪.
- בהתאם לשקלול הנתונים, ובהתאמות למועד הקובע נקבע שווי של **4,000** ₪ **למ"ר מבונה** בהנחה ומבצעים את יתרת הזכויות הקיימות בחלקה. ושווי של **7,000** ₪ **למ"ר** במידה והורסים את הקיים ובונים בנייה מודרנית בניצול זכויות הבניה של מבנה בגובה של 12 מ'.
- בתחשיב שווי מצב קודם בהתאם לחלופה א' (ניצול יתרת הזכויות) הובאה בחשבון הפחתה של 20% (מקדם 0.8) לעלויות התאמה.
- בתחשיב ההשבחה נלקחה בחשבון חלופה ב', הריסת המבנים וניצול זכויות הבניה במבנה בגובה 12 מ'.

הפחתות נדרשות

- מגרשים 200 + 201 + 202 - נלקח בחשבון מקדם משוקלל של 0.9 המשקלל הפחתה לגודל בשיעור של 5% והפחתה לעמידה בתנאי התוכנית בשיעור של 5%.
- מגרש 203 - נלקח בחשבון מקדם של 0.95 למושע הקיימת בחלקה.
- מגרש 203 - נלקח בחשבון מקדם משוקלל של 0.9 המשקלל הפחתה לגודל, הרכב השימושים ותנאי התוכנית.
- בתחשיבי השווי למגרשים בוצעה הפחתה לעלות מטלה ציבורית (מעטפת) של 7,350 ₪ למ"ר בהתאם למחירון דקל מחודש פברואר 2024 (עלות משרדים עילי ברמת מעטפת של 5,650 למ"ר + עלויות עקיפות של 30%).

<u>עמדת המבקשת (26/08/2024):</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר רפאל קונפורטי ומר ספי רביב:</u>

כללי

- מיקום הנכס באזור התעשיה של אזור, בצמידות לכביש ארצי מס' 1, מהווה יתרון לשימושי התעשיה והלוגיסטיקה בשל נגישות, וחסרון רב לשימוש המגורים בשל חשיפת הדירות למפגעי רעש וזיהום.
- מלחמת חרבות ברזל - מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, נכון לתאריך הקובע, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני - פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07/10/2023, וכן הליכים פוליטיים/משפטיים שחלו בשנה האחרונה להם השלכות כלכליות. בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ- 01/01/2024, לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל": למלחמה השלכות כלכליות משמעותיות על הפעילות הריאלית. מידת אי-הוודאות להיקף ומשך הלחימה גדולה מאוד וזו משליכה גם לגבי מידת הפגיעה בפעילות.
לגורמים אלו השפעה על שווי המקרקעין, במיוחד ביחס לשטחי התעסוקה/משרדים, אך גם על יתר השימושים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- במועד הקובע לשומה, שהינו 02/2024 המשק נמצא במלחמה מתמשכת שלה השפעות על הפעילות הכלכלית, חוסר וודאות גדולה והריבית של בנק ישראל הינה בשיעור 4.75%.

לנושא של השפעת הריבית במועד הקובע משמעות דרמטית שכן נתוני ההשוואה, המהווים בסיס לשומת הועדה, לקוחים כולם ממועדים קודמים, שבהם הריבית של בנק ישראל הייתה אפסית או שואפת לכך.

גם בתי המשפט וועדות הערר הכירו בכך שבעת ביצוע התאמה לשווי הנכס ביחס לעסקאות ההשוואה, יש להביא בחשבון את שיעור הריבית, כך למשל ראה את הפסיקות הבאות:

ערר 8034/20 א.י. אמריקה ישראל נגד הועדה המקומית יוקנעם.

עמ"נ 39445-12-21 הועדה המקומית הרצליה נגד אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

המשמעות של ריבית גבוהה הינה דרמטית לעניין קביעת שווי השימושים של דיור מוגן ודיור להשכרה, אך בעלת השפעה גם על שווי שימושי התעסוקה ואף מגורים.

הביטוי של ריבית גבוהה מסתכם בעיקר בהתייקרות של עלויות ההקמה הכוללות, ובצינון שוק הרוכשים. נוכח האמור לעיל, ולאור העובדה כי במועד הקובע ריבית בנק ישראל הייתה בשיעור של 4.75%, בעוד שהריבית במועד עסקאות ההשוואה של שמאית הועדה הייתה הנמוכה ביותר בישראל, מרבית נתוני הוועדה ובעטיים השווי המיוחס לשימושים השונים איננו תואם נתוני השוק נכון לתאריך הקובע.

לסוגיית הריבית מצטרפת השפעת המלחמה הגוררת התייקרות ניכרת של עלויות ההקמה ואי ודאות כללית.

מגורים

- לעניין התמריצים לתוספת זכויות בניה בתאם ובכפוף למועד הוצאת היתרים בהתאם להוראות התוכנית במצב תכנוני חדש מצוינים הגורמים הבאים:

מגרשים אשר יאושר בהם היתר בניה עד לשנתיים מיום אישור התוכנית, יהיו זכאים לתמריץ תוספת של 5% בסך זכויות הבניה ברוטו למגורים ביחס לאמור בטבלת הזכויות. **<u>לא</u>** קיימת תרומת שווי של זכויות הבניה הנוספות (בהתאם להתניה הנ"ל) לשווי המצב החדש וזאת מהטעמים הבאים:

1. נוכח מגבלות ותנאים בתקנון התוכנית לא ניתן לממש את כלל זכויות הבניה למגורים עפ"י טבלה 5. לפיכך, תוספת הזכויות כתמריץ איננה מעשית ליישום.
2. התמריץ כפוף לקבלת היתר בניה בתוך שנתיים מאישור התב"ע. מגבלות והוראות התב"ע מחייבות, כתנאי להגשת היתר, אישור תכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התוכנית .דהיינו תכנית עיצוב בהסכמת בעלי הזכויות. משך הזמן הכרוך באישור תכנית זו למעלה משנה.

היתר בניה מותנה גם:

- באישור דוח אקוסטי ופירוט הדירות הנדרשות בטיפול אקוסטי (לרבות הערה בנסח הרישום בעניין).
- ביצוע תכנית דיגום ובחינת זיהום קרקע.
- אישור רשות שדות התעופה.
- מסמך ניהול נגר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בנוסף, יש להביא בחשבון את הזמן הכרוך בקבלת היתר בניה - למעלה משנה, זאת רק לאחר אישור תכנית העיצוב.

<u>לאור הנ"ל לעמדתנו, רוכש פוטנציאלי לא יישלם תוספת תמורה בגין התמריץ הנ"ל.</u>

בהתאם לטבלת זכויות הבניה מהוראות התב"ע נקבע תמהיל הדירות במגרשים 200-202, כך שיוצא כי שטח ממוצע ליח"ד במגרש **הינו 90 מ"ר**. מגבלה זו מונעת ניצול מלוא זכויות הבניה במגרשים כיוון שסך שטח הפלדלת במגרשים המחולק במספר יח"ד המותר, גבוה מ-90 מ"ר.

להלן פירוט:

מספר מגרש	שטח פלדלת עפ"י טבלה 5 במ"ר	מספר יח"ד	שטח שאותו ניתן לנצל לאור מגבלת תמהיל במ"ר	שטח פלדלת בלתי ניתן לניצול במ"ר
200	17,511	187	16,830	681
201	20,321	217	19,530	791
202	21,164	223	20,340	824

- <u>השפעת צמידות לכביש ארצי מס' 1 על רכיב השווי</u>, מסמכי התוכנית החדשה אינם כוללים דוח אקוסטי, אך בסעיף 6.2.3 לתקנון התוכנית נקבע כדלהלן: "תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת דוח אקוסטי למניעת רעש ורעידות בהתייחס לשלביות הבינוי. הדוח יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת. ככל שמסקנות המסמך יהיו כי ישנן דירות שנדרש בהן טיפול אקוסטי באמצעות מיגון דירתי, תצוין לדירות אלו הערה תכנונית בנסח הטאבו לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום)"

בהתאם לנספח הבינוי של התוכנית מתברר שחלק משטח המגורים בתחום מגרשים 201+202 חשופים לכביש הארצי מס' 1 (ת"א- ירושלים), במרחק אווירי של כ- 33 מ'. המשמעות של מיקום הדירות בקו הראשון לכביש הארצי הינה של מטרדי רעש, פיח וזיהום אוויר קשה הנגרם מתנועה סואנת בכביש, המהווה את אחד מעורקי התנועה הסואנים והמרכזיים בארץ, וכולל תוואי רכבת בין הנתיבים.

עסקאות ההשוואה בשומת הועדה הינן מפרויקט ברחוב קפלן 3-5, רחוב זה הינו פנימי בתחום היישוב והוא אינו חשוף כלל למטרדים האמורים. בפרויקט ברחוב קפלן, כלל לא נדרשה עריכת דו"ח אקוסטי כתנאי למתן היתר בנייה, וזאת בשונה מהתוכנית בנכס הנישום.

בהתאם למחקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי (אודיש + פליישמן) שנושאו "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים", נקבעה נוסחה לקביעת ירידת ערך של דירות מגורים כתוצאה מעליית רמת הרעש שנגרם מהתנועה בכביש.

על פי הנוסחה, כל עלייה של דציבל בטווח שבין 48-75 dB מקטין את שווי הדירה בכ-0.95%.

כתימוכין נוספים לפגיעה בשווי הדירות, נפנה למחקר 'דלפי' שנערך על ידי לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2020, ואשר עסק בשאלה, "מהו מקדם ההתאמה הראוי לדירה חזיתית לכביש מרכזי, **ביחס לדירה עורפית באותו בניין**, בהנחה שיתר המשתנים זהים?

בהתאם למחקר, שיעור ההפחתה הינו בסך של 7% בממוצע.

לתוכנית קיים נספח סביבתי שהוכן על ידי משרד לשם -שפר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

פרק 4 לנספח דן בהשפעת הרעש על המבנים בתוכנית ונקבע בו כי הקיר האקוסטי המוצע איננו מונע את חריגות הרעש בקומות העליונות, וכי יש צורך במיגון אקוסטי דירתי - המחייב עלות הקמה עודפת!

בהתייחס למיקום הדירות בסמיכות למטרדי הכביש, הובא בחשבון:

- הפחתה גורפת של 5% (7.5% לדירות חזית ו-2.5% לדירות עורף) במחיר כלל הדירות במגרשים 201-202, ביחס **לנתוני ההשוואה**.
- הפחתה של 2.5% לגבי מגרש 200 העורפי יותר, ביחס **לנתוני ההשוואה**.
- ההשפעה על מגרש 203 - תחשיב של שווי הדיור המוגן והדיור להשכרה מחייב הפחתה בשווי **מ"ר מבונה**, ביחס לנתוני ההשוואה. לגבי שטחי תעסוקה לא הובאו בחשבון כלל הפחתה בשווי.

- נושא היעדר זמינות: מגרשי הבניה בתוכנית אינם זמינים, וטרם בשלה העת התכנונית להגשת היתרי הבניה. נדרשת הכנת תכנית עיצוב אדריכלית, כמו גם תנאים נוספים כגון אישורים של מנהל התעופה, חפירות ובחינת מצב הזיהום וקבלת אישור ממשרד איכות הסביבה, הגשת מסמכים אקוסטיים וכו'.

משך הזמן הדרוש להסדרת התנאים אשר יאפשרו הגשת בקשות להיתר הינם כי 1.5-2 שנים. ולכן, הובאה בחשבון הפחתה לזמינות ומורכבות תנאים בהיתר של 10% (ריבית שנתית כ- 7%).

- שווי מ"ר מבונה פלדלת למגורים: נותחו עסקאות להשוואה מ-2 פרויקטים מהעיר אזור, פרויקט "צרפתי ובניו" (גוש 6003, חלקות 187+ 188) ופרויקט השדרה הירוקה (גוש 6024, חלקה 265). השווי הממוצע של מ"ר בנוי משני הפרויקטים הינו כ- 26,000 ₪ בדירות בטווח של 90-120 מ"ר. להערכתנו שווי מ"ר בנוי ביחס עם 30% משטח הדירות אשר שטחן 60 מ"ר הינו 28,000 ₪. יוצא איפוא, מחיר ממוצע של: 70% X 26 א' + 30% X 28 א' = **26,660 ₪.**

חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי:

מהות	מגרשים 201-202	מגרש 200
שווי מ"ר בנוי	26,600 ₪	26,600 ₪
התאמה לחשיפה לדרך ראשית (5%)	25,300 ₪ (5%)	25,935 ₪ (2.5%)
בניכוי מע"מ	21,598 ₪	21,166 ₪
בניכוי רווח יזמי (20%)	18,020 ₪	18,470 ₪
בניכוי עלות בניה כוללת	11,000 ₪	11,000 ₪
יתרה לקרקע	7,000 ₪	7,500 ₪

- בהתאם לנ"ל מתקבל שווי של מגרשי המגורים **טרם הפחתת מבני הציבור** המהווים מטלה כדלהלן:
  - שווי מ"ר מבונה פלדלת לאחר התאמה לזמינות נקבע כסך של (תלוי מגרש): 6,300-6,700 ₪.
  - בהתאם לשומת מר ארז כהן, עורך לוח ההקצאות נכון ל-11/2023, שווי מ"ר פלדלת 6,500 ₪.
- עסקה בנכס עצמו: בתאריך 26/12/2023 נחתם הסכם מכר ביחס לכלל מגרש 202, ההסכם נחתם לאחר אישור התב"ע (טרם פרסום ב.פ). מחיר המכירה המקסימלי אותו תשלם הרוכשת חברת אפריקה ישראל מסתכם ב- 122 מיליון ₪.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

ההסכם שונה, בתוספת להסכם מיום 25/01/2024, (בסמוך לפרסום בי.פ), לפיו נמכרו 70% מהמגרש ותוקן המחיר המקסימלי לתשלום ל- 135.5 מיליון ₪ (עבור המגרש בשלמות) וזאת בערכים שוטפים. לשאלתנו ביחס לשינוי במחיר המכירה בין שני ההסכמים הנ"ל, נמסר כי ההסכם האחרון הינו המחייב.

כיוון ש-25% מהמחיר בגין העסקה ישולם בדחיה, במועד קבלת ההיתר והיות והגדרת שווי השוק הינה במזומן. אזי, לאחר הפעלת מקדם דחיה בגין התשלום הדחוי ב-3 שנים ובשיעור 6%, **התמורה המשולמת משקפת שווי מגרש של כ-130 מיליון** ₪.

- <u>התייחסות לאופן קביעת שווי מ"ר מבונה פלדלת ע"י שמאית הועדה,</u>

- לעניין המכרז מיום 31/08/2020, המכרז הינו כ- 4 שנים לפני המועד הקובע והובא בחשבון 32% התאמה למועד, אולם אופן ניתוח המכרז שגוי ומגמתי. השמאית הביאה את מחיר הזכייה כולל הוצאות פיתוח (חלף אגרות והיטלים), ובנוסף תחשיב השומה החסיר כ-412 מ"ר, כמפורט בשומת המבקשת, כך שיוצא שווי לאחר התאמה למועד (על פי שומת הועדה) 7,722 ₪ וזאת טרם התאמה למיקום הנכס שבנדון הפונה לכביש ארצי מס' 1, ולכן כאשר מנתחים נכון, התוצאה המתקבלת תואמת את ממצאינו.
- לעניין עסקאות מכר מרשות המיסים, יש לתת את התאמות הנדרשת למיקום ומטרד כביש ארצי כפי שהוסבר לעיל.
- לעניין הכרעה בהשגה ראשונה, השווי בשומה נקבע בהתאם לעסקאות מפרויקט בחלקה 197 שבגוש 6003, המדובר בחלקה הממוקמת במרכז הישוב בחזית שטח ציבורי גדול המכיל מתקני ספורט ומגרש טניס ולמרות האמור, לא הובאה בחשבון בשומת הועדה הפחתה בגין התאמת מיקום ועירוב שימושים לנשוא השומה.

גם הנתון בהכרעה זו כולל את רכיב הפיתוח, אותו יש להפחית. בנוסף, התאריך הקובע בשומה זו הוא 04/2022 שהינו שיא ערכי השווי של שוק המגורים (טרם המלחמה וטרם העליות של ריבית בנק ישראל).

- <u>קביעת השווי למגרש 203,</u> תקנון התוכנית מגדיר המגרש כמגרש לתעסוקה, מגורים, דיור מוגן, מסחר ומבני ציבור. מגרש רב שימושים. בנוסף קיימת מטלה ציבורית להקמת 2,400 מ"ר מבני ציבור.
- אומדן שווי המגרש מבוסס על עקרון השימוש המיטבי המאפשר המרה של שטחי תעסוקה לטובת דיור מוגן: 15,800 מ"ר ברוטו תעסוקה, 25,000 מ"ר פלדלת דיור מוגן, 1,236 מ"ר ברוטו מסחר ו 8,550 מ"ר פלדלת דיור בהישג יד (עד 100 יח"ד, מחצית בהשכרה לטווח ארוך ומחצית בהשכרה במחיר מופחת).

דיור מוגן

- <u>שווי מ"ר מבונה פלדלת לדיור מוגן נקבע על סך של 3,700 ₪.</u>
- <u>גישת השומה,</u> אנו סבורים שאת השווי של הדיור המוגן יש לבחון באמצעות גישת ההשוואה ולא על ידי מקדם כללי, כפי שנערך בשומת הועדה.

את גישת ההשוואה ניישם באמצעות ניתוח מכרזי רמ"י ועסקאות השוואה. **אשר נערכו באופן אחיד, וכך גם יושמו תוצאות הניתוח בתחשיב השומה.**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הובאו בחשבון גם פסיקתו של השמאי המכריע מר ארנון גולדברג לדיור מוגן ברחוב אוסקר שינדלר בנתניה ופסיקתה של השמאית המכרעת, הגברת לילך בן פורת, אשר סקרה נתוני מכרזים רבים. נציין כי השווי המתקבל בפסיקת הגברת בן פורת כולל את רכיב הפיתוח (השמאית לא חילצה את מרכיב הפיתוח מתוך תוצאות המכרז, השטח נשוא חוות הדעת איננו מפותח וחייב בהיטלי פיתוח.

- מכרז בראש העין להקמת 500 יח"ד מיוחד - דיור מוגן, מגרשים 801 + 803 תוכנית 418-0329904. תאריך אחרון להגשת הצעות 30/01/2023. המכרז ללא הצעות, מנותח לפי מחיר מינימום בחוברת רמ"י. במסגרת המכרז מתחייב היזם לבנות 600 מ"ר ברוטו ולמסור לרשות המקומית ללא תמורה. בינוי 7 קומות. סה"כ למ"ר אקו' 2,060 ₪.
- מכרז באלעד להקמת 300 יח"ד לדיור מוגן ולמסחר, מגרש 200 בתמ"ל/1081, תאריך אחרון להגשת הצעות 23/01/2023, במסגרת המכרז מתקבל פטור מהיטלי פיתוח עבור שטח בניה עילי כולל של 33,858 מ"ר ותת קרקעי של 8,416 מ"ר, עלות פיתוח למ"ר (היטלי פיתוח) כ- 400 ₪/מ"ר וכ- 200 ₪/מ"ר תת קרקעי. בינוי 10 קומות. סה"כ למ"ר אקו' 1,350 ₪.
- מכרז במודיעין מכבים רעות להקמת 300 יח"ד לדיור מוגן ולמסחר, מגרש 402 בתב"ע מד/11 מתאריך 19/09/2022. אין חובה להקמת מחלקה סיעודית. עלות פיתוח פטורה מתשלום לרשות המקומית, היטלי פיתוח לפי 400 ₪ למ"ר עילי ו 200 ₪ למ"ר תת קרקעי, המסתכמת בסך של 14,080,000 ₪ (שטח תת קרקעי – 16,000 מ"ר, שטח עילי - 27,200 מ"ר). בינוי - 7 קומות. סה"כ למ"ר אקו' 3,520 ₪.
- מכרז לדיור מוגן באור יהודה "פארק איילון" להקמת 90 יח"ד לדיור מוגן ולשטח מסחרי, מגרש 901 בתמ"ל 1046, מועד - 25/07/2022. במסגרת המכרז מתקבל פטור מהיטלי פיתוח עבור שטח עילי של 7,740 מ"ר. במסגרת המכרז מתקבל פטור מהיטלי פיתוח עבור שטח עילי של 7,740 מ"ר. עלות פיתוח זו 400 ₪/מ"ר עילי ומסתכמת בכ-3,096,000 ₪. בינוי של 5 קומות.
  סה"כ למ"ר אקו' 2,950 ₪.
- מכרז באשדוד (פארק לכיש) להקמת 240 יח"ד לדיור מוגן, מיום 19/01/2022, שווק מגרש 28 תמ"ל/1062, אין חובה למחלקה סיעודית. סה"כ רכיב הפיתוח (עלות פיתוח נורמטיבית של 400 ₪/מ"ר עילי ו- 200 ₪/מ"ר תת קרקעי המסתכמת ב-9,400,000 ₪. סה"כ למ"ר אקו' 3,420 ₪.
- מכרז בלוד "נופי בן שמן" להקמת 300 יח"ד לדיור מוגן, מיום 02/05/2024, שווק מגרש 150 תמ"ל/1064. סה"כ למ"ר אקו' 2,625 ₪.
- עסקת מכר של קרקע לדיור מוגן בנתניה, חלק מחלקה 12 בגוש 9043, מיום 10/11/2022, הנכס נכלל בתוכנית 408-0168492 (דיור מוגן במתחם הקניון עיר ימים. המחיר המשולם הוא 60 מ' עבור מחצית מהזכויות. סה"כ מ"ר פלדלת בשטח של 29,654 מ"ר. סה"כ המחיר המשולם למ"ר אקו' הינו 3,760 ₪.
- פסיקת השמאית המכרעת לילך בן פורת ביחס לנכס המיועד לדיון מוגן במודיעין בגוש 5642, חלקה 65, מיום 18/07/2023. השמאית מציינת 15 מכרזי רמ"י אשר פורסמו בשנים 2017-2022, ביחס ל-7 מכרזים לא התקבלו הצעות. הניתוח התבצע את המכרזים כולל רכיב הפיתוח המלא, דהיינו השווי בשומתה **כולל פיתוח** ומסקנתה כי שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן הינו 3,200 ₪ כולל פיתוח.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתאמה לנכס שבנדון (ללא מחלקה סיעודית) מתקבל שווי למ״ר פלדלת כולל רכיב הפיתוח בסך 3,675 ₪. בהפחתת 660 ₪ עלות פיתוח נורמטיבית למ״ר פלדלת (התחשיב בשומה), יוצא כי מ״ר פלדלת ללא פיתוח בסך 3,015 ₪.

- <u>פסיקת השמאי המכריע מר ארנון גולדברג ביחס לדיור מוגן בנתניה ברחוב אוסקר שינדלר</u>, מגרש 201 בתוכנית נת/542/א׳/23, מיום 23/06/2023. היקף הפרויקט דומה, משלב משרדים ומסחר ומבני ציבור. בהתאם לפסיקתו עולה:
  - שווי מ״ר מבונה פלדלת לדיור מוגן 4,000 ₪ כולל רכיב פיתוח.
  - **רכיב הפיתוח הינו כ- 490 ₪/מ״ר עילי דהיינו שווי בניכוי פיתוח כ- 3,500 ₪**.
  - הובאה בחשבון הפחתה למורכבות וגודל בסך 15%.
  - הובאה הפחתה לעלות חניה תת קרקעית לא מכוסה בסך 42,000 ₪.

- <u>להלן ריכוז הממצאים</u>:

פרטי הנכס	מועד קובע	מחיר המתקבל למ״ר עיקרי + ממ״ד	התאמות נחוצות	שווי מ״ר עיקרי + ממ״ד בהתאמה לנכס הנדון במעוגל
מכרז בראש העין	30/01/2023	2,060 ₪	נובע ממחיר מינימום, בשל העדר הצעות, בשל כך הובא בחשבון מקדם של 1.20 + 10% התאמה לגודל.	2,720 ₪
מכרז באלעד	03/01/2023	1,350 ₪	נובע ממחיר מינימום, בשל העדר הצעות, בשל כך הובא בחשבון מקדם של 1.20 + 10% התאמה למיקום.	1,825 ₪
מכרז במודיעין	19/09/2022	3,520 ₪	בהתאם לתוצאות מכרז רמ״י, התאמה למועד, עלות בניה עודפת של כ- 600 ₪ בשל הוצאות מימון עודפות בתאריך קובע.	3,000 ₪
מכרז באור יהודה	25/07/2022	2,950 ₪	בהתאם לתוצאות מכרז רמ״י, התאמה למועד, עלות בניה עודפת של כ- 600 ₪ בשל הוצאות מימון עודפות בתאריך קובע + התאמה לזמינות 10% בשל העדר פיתוח.	2,650 ₪
מכרז באשדוד	17/01/2022	3,420 ₪	בהתאם לתוצאות מכרז רמ״י, התאמה למועד, עלות בניה עודפת של כ- 600 ₪ בשל הוצאות מימון עודפות בתאריך קובע + 10% התאמה למיקום	3,150 ₪
עסקת מכר נתניה	10/11/2022	3,760 ₪	התאמה למועד, עלות בניה עודפת של כ- 400 ₪ בשל הוצאות מימון עודפות בתאריך קובע + התאמה לתאריך בשל העלאת ריבית במועד זה	3,350 ₪
פסיקת שמאי מכריע - ארנון גולדברג	23/06/2023	3,500 ₪		3,500 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- הובאו בחשבון ממוצע הנתונים (בשומתו של מר ארנון גולדברג, עסקת המכר בנתניה והמכרז באשדוד) בתוספת 15% התאמה למיקום, והפחתה של 5% בשל חשיפה לכביש ארצי - מביא לתוצאה של 3,700 ₪ למ״ר פלדלת.
- התאמה נדרשת למיקום ביחס לממצאים בעסקות ההשוואה: הדיור המוגן בתחום מגרש 203, בהתאם לנספח הבינוי, ימוקם בחלק הצפוני של המגרש, בחלק שנתון למפגעי הכביש הארצי ונדרשים בגינו פתרונות של מיגון אקוסטי, בהתאם לנספח הסביבתי שהוכן לתוכנית.
- <u>התייחסות לשומת הועדה ביחס לדיור מוגן:</u> חישוב ההשבחה בשומת הועדה נערך בהתאם לקביעת מקדם לדיור מוגן ביחס לשווי של מגורים, מקדם 0.66 ביחס לשווי של מגורים.
בשומת הועדה מוצגת טבלה עם פסיקות שמאים מכריעים לקביעת מקדם של דיור מוגן ביחס למגורים.
מעיון בטבלה מתברר כי המועד הקובע בכל השומות הינו מהשנים 2012-2019, ורק בשומה אחת המועד הקובע הינו חודש 3/2023.
לנושא זה חשיבות מרובה לאור המשמעות של גובה הריבית האלטרנטיבית בתאריך הקובע ובהתייחס לכך שדיור מוגן הינו נכס מניב אשר את עלות הקמתו (לרבות רכיב הקרקע) נושא היזם.
לכן, ברור שמקדם ההתאמה בין שווי למגורים ובין שווי לדיור מוגן (ככל וקיים כזה) קטן, נוכח האמור לעיל.

דיור להשכרה/דיור בר השגה

- לחישוב שווי מ״ר מבונה ביעוד דיור בהישג יד הובא בחשבון מקדם **בשיעור 0.45** משווי מ״ר מבונה מדיור רגיל.
- היקף שטח הפלדלת לדיור בהישג יד מסתכם ב-8,550 מ״ר. מחצית משטח זה יושכר לטווח ארוך של 20 שנה בדמי שכירות מופחתים של 20% (לפחות), ומחצית תושכר לטווח ארוך. כל הנכס יוחזק בבעלות אחודה.
- תמהיל יח״ד: מחצית בשטח של 75 מ״ר (כולל ממ״ד) ומחצית בשטח של 90 מ״ר (כולל ממ״ד).
- ערכי השווי של רכיב הקרקע ביעוד של דיור בהישג יד ודיור להשכרה נפגעו באופן ניכר בשל עליית שער הריבית משני טעמים עיקריים:
  - הפרויקט להשכרה ולדיור בהישג יד מחייבים את היזם לשאת בעלות המימון המלאה של רכישת הקרקע ועלות ההקמה הכוללת עד אכלוס הפרויקט. עלות זו התייקרה.
  - התשואה השוטפת המתקבלת מדיור להשכרה המשולמת לאור דמי השכירות, נמוכה מעלות הריבית. הוכחה למצב זה של ירידת המחירים המהותית לנכסים ביעוד להשכרה למגורים ולהיעדר אטרקטיביות ניתן ללמוד ממכרזי רמ״י להשכרה.
- לעניין העדר הכדאיות הכלכלית של פרויקטים של דיור להשכרה נבקש להפנות למכרזי רמ״י רבים. ביחס למחצית מהמכרזים - לא הוגשו הצעות כלל. ביחס למחצית מהמכרזים בהם הוכרז זוכה מתברר כי המחיר המשולם ביחס לשווי השוק של הזכויות הנמכרות, על פי שומות רמ״י, מהווה 23% בממוצע בלבד.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

דהיינו, ברור כי מכרזים לדיור להשכרה, **נכון לתאריך הקובע,** אינם אטרקטיביים, בלשון המעטה, ובמקרים בהם הוגשה הצעה מטעם יזם, הזוכים לא שילמו את שווי הקרקע המלא, אלא פחות מרבע משווי זה.

- <u>דוגמאות נוספות ומפורטות, הממחישות את טענת השינוי במגמה בשוק הדיור להשכרה,</u>

- מכרז מס׳ 67/2021, מועד קובע: **24/08/2021** , כולל 243 יח״ד ביישוב רמת גן, תל השומר. המכרז נסגר תמורת 430,000,000 ₪, מחיר ממוצע ליח״ד (שטח ממוצע ליח״ד 108 מ״ר פלדלת) הינו כ- 1,770,000 ₪.
- מכרז מס׳ 165/2022, מועד קובע: **20/12/2022**, כולל 209 יח״ד ביישוב רמת גן, תל השומר. המכרז נסגר תמורת 175,180,555 ₪ (203,982,598 ₪ כולל פיתוח). מחיר ממוצע ליח״ד (שטח ממוצע ליח״ד 108 מ״ר פלדלת, כולל כ- 400 מ״ר מסחר) הינו כ- 975,000 ₪.
- מעיון בשני המכרזים הנ״ל, נראה בבירור כי קיימת ירידת מחירים משמעותית בשיעור של כ- 45% לאור עליית שער הריבית, יובהר, כי המכרז השני נערך בחודש דצמבר 2022 בשלבי עליית הריבית (3.25%). מאז ועד למועד הקובע, הריבית עלתה בעוד 1.5%.

- בהתאם לריכוז הכרעות שמאים מכריעים ביחס למקדם לדיור בהישג יד ביחס למגורים רגילים בימים בהם הריבית בשוק הייתה נמוכה המקדם נע בין 0.55-0.61, בנוסף קיימת החלטת ועדת ערר מס׳ 8057/072 (מגורים ישראל בע״מ נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון) לפיה יש לבצע את תחשיב ההשבחה לדיור להשכרה לפי מקדם 0.58 (יחס בין דיור להשכרה לדיור רגיל).
הממצאים בשומות אלו ממחישים את המקדם בין שווי מ״ר פלדלת בדיור להשכרה לבין שווי מ״ר פלדלת בדיור רגיל וזאת בסביבת ריבית נמוכה ביותר (נציין כי שמאית הועדה המקומית נקטה במקדם של 0.6 אשר הינו תואם ממצאי השמאים המכריעים בסביבת ריבית אפסית).

- <u>להלן ממצאים ביחס למקדם הראוי בין שווי למגורים רגילים לבין שווי של מגורים להשכרה:</u>

- הרצליה, מכרז לבניה רוויה מס׳ 227/2022, מועד קובע 11/2022 ביחס למכרז לבניה להשכרה מס׳ 53/2023, מועד קובע 4/2023. המקדם המתקבל הינו 44%.
- רמת גן, מכרז לבניה רוויה מס׳ 07/2024, מועד קובע 7/2022 ביחס למכרז לבניה להשכרה מס׳ 49/2023, מועד קובע 12/2023. המקדם המתקבל הינו 30%. הערה: למכרז זה היו הליכים קודמים במסגרת מכרז מס׳ 434/2022, שלגביו כלל לא הוגשו הצעות.
- פתח תקווה, מכרז לבניה רוויה מס׳ 71/2021, מועד קובע 8/2021 ביחס למכרז דיור להשכרה מס׳ 363/2022, מועד קובע 2/2023. המקדם המתקבל הינו 20%.

- **לסיכום, הובא בחשבון מקדם בסך 45% המשקף את הממצא הגבוה ביחס לכלל הדוגמאות.**

תעסוקה/משרדים

- שווי מ״ר מבונה לתעסוקה נקבע על סך של 2,000 ₪ ומבוסס על נתוני שכירות מהסביבה הקרובה וחילוץ רכיב הקרקע.
- נתוני שווי למשרדים:

- קמפוס אמות חולון, בהתאם לחוזה שכירות מיום 17/07/2024 עולה כי הוא משקף דמ״ש של כ- 50 ₪ למ״ר של משרד בשטח של 423 מ״ר ברוטו בקומה 18 בבניין.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- אמות פארק-טק בית דגן, בהתאם לחוזה שכירות מיום 20/05/2024 עולה כי הוא משקף דמ״ש של כ-36 ₪ למ״ר של משרד בשטח של 991 מ״ר ברוטו בקומה 3 בבניין.
- אמות פארק-טק בית דגן, בהתאם לחוזה שכירות מיום 28/09/2022 נוסף עולה כי הוא משקף דמ״ש של כ- 40 ₪ למ״ר של משרד בשטח של 4,206 מ״ר ברוטו המשתרע על פני קומות 2-4 בבניין.

מכאן, הובא בחשבון **דמ״ש בסך של כ- 55 ₪ למ״ר מעטפת** בשל יתרון למיקום וקירבה לשטחי מגורים.

- על מנת לחלץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי נלקחו בחשבון הערכים הבאים: 660 ₪ דמי שכירות שנתיים, שיעור היוון של 6.7%, מה שמוביל ל - 9,850 מ״ר בנוי, 18% יזמות ו-6,300 ₪ עלות הקמה כוללת. **יוצא יתרה לקרקע בסך 2,000 ₪ במעוגל.**

שווי זה אינו מבטא עלות עודפת בגין חניה.

- <u>התייחסות לשווי מ״ר לתעסוקה בשומת הועדה:</u>

חלק ניכר מבסיס נתוני ההשוואה לקוח משנים קודמות ולכן, איננו תואם את ערכי השווי של המועד הקובע לשומה זו. כך למשל, חלק מהעסקאות ברח׳ השקמה 2 הם משנת 2018. הנתונים ששימשו לקביעת השווי בשומה של ההכרעה הראשונה הינם משנת 2020 כאשר גובה ריבית בנק ישראל היה 0.1%.

יתרה מכך, מעיון בדיווחים של רשויות המס ניכר כי נתוני המשרדים של הנכס ברח׳ השקמה 2 הם בכלל חנויות והדיווחים אינם מלאים.

לגבי האפשרות לניוד שטחים מתעסוקה למסחר, הרי שאין הצדקה כלכלית לתוספת שטחי מסחר מעבר לשטחים שהוקנו בתקנון התוכנית (1,236 מ״ר), נזכיר ונציין כי לשטחי המסחר אין חשיפה לעוברי אורח ו/או לתנועת רכב והן משרתים בעיקרם את הפרויקט המוצע.

פרויקט רב-שימושים מחייב בקומת הקרקע שטחים טכניים ושטחי שרות לטובת תפקוד המיזם לצד מבואת כניסה (לובי) לכל שימוש - לכן אפשרות הניוד מוטלת בספק.

מסחר

- קיימת הסכמה עם שמאית הועדה ביחס לשווי מ״ר מבונה מסחרי בסך 7,300 ₪.

מצב קודם - תעשייה

- בהתאם לתוכנית תג״פ 370, קיימות זכויות בניה לבניין בגובה 12 מ׳, אך בניגוד לעמדת שמאית המשיבה, מספר הקומות המותר הינו 3, כאשר בכל קומה ניתן לבנות 40%, וסה״כ 120% בניה.
- במקרים קודמים, כמו בתוכנית מאא/23, פרשנות שמאית הועדה ופרשנות שמאים מכריעים שהתעסקו בנושא זה, פרשו את זכויות הבניה לפי 40% לקומה, בשתי קומות, קרי 80% סך אחוזי הבניה בגובה מקסימאלי של 9 מ׳. תימוכין בשומותיהן המכריעות בגוש 6010 של הגב׳ לבנה אשד (חלקה 125) מר מנחם מלוכנא (חלקה 121) ומר יעקב פז (חלקה 121).
- בטבלת השטחים של תקנון תג״פ 370 נקבעו הוראות הבניה לייעודי הקרקע השונים, ובין היתר נקבע ביחס לתעשייה כי הגובה המקסימלי הינו 12 מ׳ ו״מקסימום הבניין״ 40%. שמאית הועדה פירשה את הנ״ל באופן המקנה 40% בניה מקסימליים למגרש. פרשנות זו איננה עולה בקנה אחד עם האופן

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בו הכירה הועדה המקומית בזכויות הבניה על פי התג"פ למעשה, מייחסת הועדה המקומית להגדרת התב"ע "**מקסימום הבניין**" כאל **מקסימום תכסית** מותרת, ולא מגבלת הבניה המותרת.

- בהתאם לטבלת השטחים של התג"פ נקבע לגבי המגרשים בייעוד מגורים ב' כי זכויות הבניה הינן 20% מקסימום וגובה הבניין 2 קומות. בהתאם לפרשנות שמאית הועדה המקומית, הרי שזכויות הבניה הינן מקסימום 20%. אך, היתרי הבניה שניתנו אפשרו בניה של 40% בניה, דהיינו "מקסימום הבניין" = "מקסימום תכסית מותרת". ולא מגבלת הבניה המותר. תימוכין לכך מתקבלים מהיתרי הבניה ביעוד מגורים ב' אשר התקבלו על פי תכנית התג"פ ביום 31/01/1972 (היתר מס' 1191) וביום 14/05/1982 (היתר מס' 1102).
- יורחב, אזור תעשיה של הרצליה - בהתאם לתוכנית המתאר של הרצליה, הר/ 253 א' שאושרה בשנת 1961, נקבעו אחוזי בניה של 40% עד 14 מ' גובה.

הועדה המחוזית בשנת 1979 קבעה כי אחוזי הבניה באזור התעשיה הינם 40% בקומה, 3 קומות וסה"כ 120% (תימוכין - שומה מכרעת של מר מישל אשור בגוש 6529 חלקה 97).

- בנוסף, שטחי התעשייה בתוכנית K בתל אביב - תוכנית זו חלה על אדמות מזרח העיר וקובעת לגבי שטחי התעשיה כי זכויות הבניה המקסימליות למגרש הינן 40%, ומספר הקומות יקבע בהתאם לדרישות מיוחדות.

הועדה המקומית תל אביב החל משנת 1965 (בהתאם להחלטת ועדת המשנה מיום 14/03/1965) התייחסה לזכויות הבניה הנובעות מהתוכנית באופן הבא: 40% בקומה, 3 קומות וסה"כ 120% לא כולל קומת ביניים.

- כמו כן, אזור התעשיה של בני ברק - בהתאם לתוכנית 105 א' שאושרה ב 1971, נקבע באזור התעשייה בניה של 40% עד לגובה 14 מ'.

בשנת 1980 אושרה תכנית מס' בב 105, תוכנית זו קבעה כי זכויות הבניה הינן 40% בקומה, 4 קומות וסה"כ 160% בניה או 50% בשתי קומות וסה"כ 100% בניה. הועדה המקומית לאורך שנים קובעת כי זכויות הבניה בשתי התוכניות ללא שינוי, קרי היא מכירה באפשרות בניה של 4 קומות, 40% בקומה כבר בתוכנית 105 א'.

- <u>דוגמאות לאפשרות מימוש הזכויות במצב התכנוני הקודם במתחמי תעשיה בעלי אופי דומה:</u>

- <u>אזור התעשיה בסגולה</u> - פרויקט רב תכליתי למסחר ולוגיסטיקה, רכישת קרקע בסך 165 מ', המשקף שווי לדונם של 7.5 מ'. היזמים מקדמים פרויקט (הוגשה תכנית היתר) לתאי תעשיה/לוגיסטיקה בהיקף של כ- 44,000 מ"ר עיקרי, הפרויקט מורכב ממספר מבנים. הגישה לקומות עליונות באמצעות רמפות ישירות (בדומה לפרויקט "בית פנורמה" בת"א ו"טכנו-פארק" בחולון.
- <u>אזור תעשיה צפוני אשקלון</u>, רכישת קרקע לתעשייה בשטח של 21 דונם בתמורה ל 115 מ' ₪, המשקף שווי של 5.5 מ' ₪ לדונם. בהתאם לבדיקה שנערכה, העסקה נערכה ביחס למחצית מחלקה 92 בגוש 1220 שרשומה בשטח של 40,498 מ"ר. מבדיקה באתר הועדה המקומית באשקלון מתברר כי על החלקה חלות תוכניות 5/48/5 ותוכנית 31/106/03/4. הקרקע בייעוד תעשיה, זכויות הבניה 40% בקומה, שתי קומות + 10% למבני עזר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- אזור תעשייה חולון - פרויקט רב תכליתי למחסר ולוגיסטיקה, מתחם טכנו פארק, המתחם משמש כמרלו"ג וכמרכז אחסון ותעשייה, ומכיל 4 קומות בשטח בנוי כולל של כ- 25,000 מ"ר, 107 יחידות - כל אחת מהן משתרעת על פני שטח של כ- 220 מ"ר, הקומה מתנשאת לגובה של כשישה מטרים ונהנית ממסלולי העמסה רחבים ומנגישות נוחה.
- טכנו פארק - פארק לוגיסטיקה, ביום 09/08/2023 דיווחה לבורסה חברת סופרין כי רכשה זכויות במגרש בשטח של 18.7 דונם באשדוד בתמורה של 119 מיליון שקל, למטרת הקמה של פרויקט לוגיסטיקה ואחסנה (טכנו פארק), התמורה משקפת שווי של כ- 6.4 מיליון ₪ לדונם.
- אזור התעשייה מעוין שורק - פרויקט לוגיסטיקה, חברת יוקה הקימה פארק לוגיסטי על מגרש בשטח של 39 דונם ברחוב בומה שביט באזור התעשיה של מעוין שורק בראשון לציון. יוקה פארק מעוין שורק" הוא מבנה של 120 יחידות תעשייה ומלאכה רב-שימושיות בשטח 300 מ"ר כל אחת. במבנה שתי קומות ושטחו הכולל 50 אלף מ"ר בנוי. הוא אוכלס בשנת 2022 ותוכנן מראש לשימושים שונים לתעשייה, כולל תקרות גבוהות, רחבה תפעולית וכן יחידות עם גלריה. היחידות משמשות למגוון עסקים בסקטורים שונים - רצפת ייצור, מעבדות ואולמות תצוגה.

➢ **שווי מגרשי תעשייה משוקלל הינו בסך של כ-7,000,000 ₪ לדונם.**

הנמקות לשווי בהתאם לגישת ההשוואה + העסקה בנכס עצמו + גישת החילוץ):

- במועד הקובע לשומה, 02/2024, מחירי המגרשים לתעשייה הינם בשיא לאחר עליה דרמטית במחירי המגרשים, שנבעה בעיקר עקב הגידול ברכישות און ליין ויציאת שטחי תעשיה מאזורי התעסוקה בתחומם נבנים מבני תעסוקה (ראה סקירה של בנק לאומי מחודש 5/2024 לעניין הביקוש לשטחי תעשיה ואחסנה.
- בהתאם לסקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה מדו"ח נת"מ, מחיר דונם בחציון השני 2023 הינו 9,000,000 ₪.
- בהתאם לגישת ההשוואה, הוצגו 2 עסקאות למגרשי תעשייה, באזור התעשייה הצפוני של אשקלון (גוש 1220, חלק מחלקה 92) המשקף שווי של 5.5 מ' ₪ לדונם, ובאזור התעשייה רמלה (גוש 4341, חלק מחלקה 23) המשקף שווי של 6.5 מ' ₪ לדונם.
- מכרז רמ"י בתחום מועצה אזורית דרום השרון, בו זכו הצעות המשקפות שווי של 6.5 מ' ₪ בממוצע.
- מכרז רמ"י בפארק תעשיה חבל מודיעין בגוש 9235, בו זכו הצעות המשקפות שווי של 8.5 מ' ₪ בממוצע.
- אומדן השווי לאחר ביצוע התאמות, בגישת ההשוואה כדלקמן:

מועד	מיקום	מחיר לדונם	זכויות בנייה	התאמה למיקום וזמן	התאמה לזכויות בניה	שווי דונם הנכס הנישום
07/03/2022	חבל מודיעין	8,500,000 ₪	224% עיקרי	תוספת 10%	0.7	6,500,000 ₪
24/11/2022	סגולה פ"ת	7,500,000 ₪	200% עיקרי	תוספת 10%	0.725	6,000,000 ₪
01/01/2023	דרום השרון	6,500,000 ₪	100% עיקרי	-	-	6,500,000 ₪
01/02/2023	א"ת רמלה	6,500,000 ₪	120% עיקרי 70% תכסית	תוספת 10% למיקום	0.9 (תכסית עודפת)	6,500,000 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

01/09/2023	א"ת אשקלון	5,500,000 ₪	120% עיקרי	תוספת 20% למיקום	-	6,600,000 ₪

<u>שווי הקרקע על פי גישת ההשוואה: 6.5 מ' ₪ לדונם.</u>

- עסקה בנכס עצמו מיום 02/2017, קרן ריאליטי רכשה 22.359 דונם מהנכס נשוא השומה במחיר המשקף 4.7 מ' ₪ לדונם. בהינתן עליית מחירים, הצמדה + עליה ריאלית בסך כולל של 5% - 7%, ובממוצע 6%, מתקבל שווי מתואם של **7 מיליון ₪ לדונם.**
  צוין כי על פי מחקר בנק לאומי עליית המחירים בשנים אלו גדולה יותר.
- אומדן השווי בהתאם לגישת החילוץ, מפרויקט הסדנא ופרויקט טכנו-פארק בחולון נמצא כי שווי מ"ר בנוי בקומות בסך של כ-15,000 ₪. בניכוי 20% רווח יזמי, 4,000 ₪ עלויות בניה. יוצא שווי מ"ר מבונה לתעשייה בסך של 8,250 ₪ בקומה א', ו 9,900 ₪ למ"ר בקומת הקרקע (מקדם 1.2).
  לאור האמור לעיל, מתקבל שווי דונם תעשיה בהקמת תאי לוגיסטיקה/מלאכה ותעשיה כפי שנבנו באי"ת בחולון הינו: **7,260,000** ₪ (9,900 × 400 + 8,250 × 400).

הפחתות נדרשות

➢ <u>סוגיית הוספת מע"מ בגין עלות הקמת מבני ציבור המהווה מטלה ציבורית</u>, יש להוסיף מע"מ לעלות ההקמה הכוללת הכרוכה בהקמת מבני הציבור. בשומת הועדה הובאה בחשבון עלות של 7,350 ₪ למ"ר בגין עלות ההקמה של המבנים לצרכי הציבור (לא הובאה בחשבון כלל העלות של הקמת מקומות החניה הציבוריים). העלות מבוססת על מחירון דקל, אך לא הובא בחשבון מרכיב המע"מ שמשלם היזם אשר איננו ניתן לקיזוז.
לעניין זה הסתמכנו על פסק הדין של בית המשפט המחוזי בחיפה (עמ"נ 13-06-1912) בעניין "הולנדר שטרן חברה קבלנית בע"מ נגד מנהל מס ערך מוסף"
תימוכין לאמור ניתן לקבל גם מפסיקות של שמאים מכריעים, כך למשל פסיקתה של השמאית המכרעת אורית גלן לנכס ברח' יהודה הלוי 57 פינת שד"ל 10 בתל אביב.
לכן, עלות שווי מ"ר בנוי מבנה ציבור להפחתה בסך 8,600 ₪.
<u>סיכום עלויות הפחתה בגין מבנה הציבור:</u>

מס' מגרש	שטח ברוטו מבני ציבור במ"ר	עלות למ"ר בנוי כולל מע"מ	סה"כ עלות בניה כולל מע"מ	מספר מקומות חניה ציבוריים	עלות הקמת מקום חניה כולל מע"מ	סה"כ עלות בניה כולל מע"מ	סה"כ הפחתה כולל מע"מ
200	460	8,600 ₪	3,956,000 ₪	4	177,000 ₪	708,000 ₪	4,664,000 ₪
201	310	8,600 ₪	2,666,000 ₪	3	177,000 ₪	531,000 ₪	3,197,000 ₪
202	310	8,600 ₪	2,666,000 ₪	3	177,000 ₪	531,000 ₪	3,197,000 ₪
203	2400	8,600 ₪	20,640,000 ₪	24	177,000 ₪	4,248,000 ₪	24,888,000 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- סוגיית הבעלות המשותפת, במצב התכנוני הקודם קיים בין בעלי הזכויות הסכם שיתוף והתנהלות מחודש מאי 2009 (רוכש הנכס בשנת 2017 נכנס למסגרת הסכם השיתוף) לפיכך, אין מקום לבצע כל הפחתה למושע.
במצב התכנוני החדש, נכון למועד הקובע, הוקצה לכל אחד מבעלי הזכויות בנכס מגרש למגורים באופן יחיד.
המגרש בעל השימושים המעורבים (203) הוקצה במושעא לכלל בעלי הזכויות ובגינו יש להביא בחשבון הפחתה לגורם השיתוף.
- לעניין מקדם ההתכלות, סעיף 7 לתוכנית קובע כי במידה ולא יצא היתר בניה ראשון תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית ותחתיה תחול התוכנית שחלה טרם אישורה.
לאור משך הזמן הניתן להוצאת היתר בניה ראשון, לא הובאה בחשבון הפחתה בשווי השוק של הנכס בשל סעיף ההתכלות.
- מקדם זמינות מגרשים 200 - 202, יש להפחית 10% משווי המצב החדש (מקדם 0.9) בכל אחד מהמגרשים.
- עלות עודפת לחניה למגרש 203, בהתאם לטבלת מאזן חניה שמהווה חלק ממסמכי התוכנית, נדרשים פתרונות חניה כדלהלן:

המגרש	מס' חניות למגורים	מס' חניות למסחר	מס' חניות משרדים	מס' חניות לציבורי	סה"כ
200	187	60		3	250
201	217	10		2	229
202	226	6		2	234
203	**100**	**34**	**255**	**20**	**409**
סה"כ	730	110	255	27	1,122

נלקחו בחשבון עלות חניה עודפת בגין שטחי המסחר והתעסוקה, סה"כ היקף חניה נדרש:
לתעסוקה לאחר המרת שטחים לדיור מוגן - 99 מקומות
היקף מקומות חניה נדרש למסחר במגרש - 34 מקומות
סה"כ 133 מקומות.

עלות הקמת חניון תת קרקעי בהתאם למחירון דקל מחודש 02/2024, העלות הישירה הינה 3,150 ₪ למ"ר, בתוספת 20% עלויות עקיפות, 3,780 ₪.
שטח חניה תת קרקעית, בהנחה שמרנית, לאור הצורך בפתרונות חניה לאופניים, אופנועים וכד', כמפורט בטבלת מאזן החניה, הינו 40 מ"ר. כך שיוצא, **151,200** ₪ (40 מ"ר × 3,780 ₪) עלות הקמה למקום חניה תת קרקעי.
שווי מקום חניה בנוי, נלקח בחשבון שווי של **108,000** ₪ למקום חניה בחניון, המשקף דמ"ש של 540 ₪ לחודש לפי היוון של 6% (תימוכין לשווי האמור בפסיקת השמאי המחוזי שרון שומר לנכס ברחוב המצודה באזור התעשיה של אזור - חלקה 110 בגוש 6010, שם נקבע השווי האמור נכון ליום 07/02/2022.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתאם לכך העלות העודפת תחושב לפי **43,200** ₪ למקום חניה (108,000 ₪ - 151,200 ₪). **סה"כ העלות העודפת שתחושב בגין החניה הינה: 43,200 ₪ X 133 מקומות חניה = 5,750,000 ₪ (במעוגל).**

- מגרש 203 - מקדם התאמה בגין ערוב שימושים, עלויות עודפות והעדר זמינות, הבינוי במצב התכנוני החדש כולל פרויקט מעורב המכיל שימושי: משרדים, מסחר, דיור, דיור מוגן ומבני ציבור וזאת בניגוד לעסקאות ההשוואה שברובם מתוכנן פרויקט ללא עירוב שימושים.

עלות בניה עודפת: בעת שימוש בגישת ההשוואה, יש להביא בחשבון את עלות הבניה העודפת בנכס שבנדון ביחס לעלות ההקמה של הפרויקטים בנתוני ההשוואה אשר אינם **מכילים** 5 שימושים שונים. עלות בניה עודפת זו כוללת מעבר לריבוי מערכות, קומות טכניות עצמאיות לשימושים השונים, כפילות בשטחי שרות אשר אינם מניבים תשואה (כגון מבואת כניסה, לובי לכל שימוש) הגורמים להקמת פרויקט בתנאי יחס נטו/ברוטו נחותים, בין היתר בשל התקנת גרמי מדרגות ופירים בתחום קומות נמוכות המשרתים אך ורק את שטחי הבניה בקומות העליונות, כאמור בתקנון התוכנית.

מקדם ההתאמה הנדרש המטפל גם באיכות מוצר פגומה בשל ריבוי השימושים: 0.85.

מקדם זה תואם מקדם ההתאמה בשומת הועדה וכן בשומת השמאי המכריע מר ארנון גולדברג ביחס לנכס בעל אופי דומה בנתניה רחוב אוסקר שינדלר.

מעבר לעלות העודפת בשל ריבוי שימושים, נדרשת התאמה למועד הקובע לשומה בשל השינוי בריבית הבנקאית (זאת במידה ועסקאות ההשוואה מתאריכים מוקדמים יותר):

נכון לתאריך הקובע לשומה, עלות המימון השנתית גבוהה בכ-2-3% ביחס לעלות המימון המאופיינת במועד עסקות ההשוואה. לנתון זה חשיבות עליונה בפרויקטים מסוג דיור להשכרה או דיור מוגן אשר אינם נהנים מתקבולי מכירות במהלך הקמה.

יזם הפרויקט "סופג" את מלוא עלות המימון העודף ולמעשה עלות ההקמה הכוללת מתייקרת עבורו בכ-4.5%, ובסה"כ בכ500-600 ₪ למ"ר מבונה.

<u>התייחסות שמאית המשיבה לשומה נגדית ('אחרת') (20/10/2024):</u>

מצב קודם - תעשייה

- לעניין הפחתה למושע, הסכם השיתוף לא רשום בטאבו ולא הוצג, ולפיכך אינו מחייב, שכן כל קונה פוטנציאלי אינו כפוף אליו. לכן כל מימוש בדרך של בנייה מחדש במצב הקודם, מצריך הפחתה בגין הבעלות המשותפת, קרי יש לתת מקדם הפחתה בגין מושע במצב הקודם.

לעומת זאת, התוכנית החדשה מסדירה את הבעלות המשותפת ומחלקת את המתחם למגרשי בניה, כפי שמוצג בטבלת ההקצאה והאיזון.

- בהתייחס לזכויות הבניה, לא צוין בתוכנית מספר קומות ולא ניתן לפרש כי ניתן להגדיל את היקף הבנייה מעבר ל- 40%. לא צוין בתוכנית אחוזי בנייה לקומה, אלא צוין מפורשות <u>מקסימום הבניין</u>. בהתאם לפרשנות הועדה המקומית ומהנדסת הועדה, במועד הקובע 24/02/2024, לא ניתן היה לאשר בנייה מעבר ל- 40% בנייה עד 12 מ' גובה.
- יתכן ובשנות השמונים, לפני אישור תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים), תשנ"ב- 1992, אישרו, לפי פרשנות שונה, בניית 2 קומות לחלקות בתחום תכנית

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מאא/223, בה לא צוין מקסימום בניין, אלא צוין כי זכויות הבנייה הינן 40%. אולם, במקרה הנדון בו צוין מקסימום בניין, ללא ציון מספר קומות, ובמועד הקובע בשנת 2024, לפי פרשנות הועדה המקומית, בהתאם לחוק ולתקנות התכנון והבנייה, לא היה מאושר שטחים מעבר ל -40% בנייה, עיקרי + שירות.

- יצוין כי החלקה אינה ממוקמת באזור תעשייה, אלא באזור מגורים, ולפיכך לא ניתן לקיים בו את כל השימושים המקובלים באזור תעשייה ויש מגבלת שימושים. יורחב, המפעל שהיה קיים 'אופיס טקסטיל' היה מזהם וניתן לגביו צו סגירה עד סוף 2022, בשל היותו מטרד לסביבה.

- <u>לעניין שווי קרקע לתעשייה (מעבר לנכתב בשומת הועדה):</u>
- שומה מכרעת של הגב' אורית גלן, גוש 6010 חלקה 151, רחוב הצבר 6, אזור, למועד הקובע 12/06/2021, בה נקבע שווי מ"ר בנוי לתעשייה בסך 7,000 ₪ ושווי קרקע מבונה לתעשייה בסך 1,432 ₪.
- שומה מכרעת של הגב' שושי שרביט, גוש 6010 חלקה 144, רחוב הצבר 5, אזור, למועד הקובע 07/08/2017, בה נקבע שווי מ"ר בנוי לתעשייה בסך 5,000 ₪, כאשר מקדם קומת שנייה הינו בגבולות 0.38-0.4 מקומת קרקע.
- הסכם מכר באזור התעשייה אזור מיום 14/2/2022, ברחוב הפרדס 3, חלקה 136 בגוש 6010 בשטח 1,026 מ"ר, עליה קיים מבנה בן 5 קומות בשטח עיקרי של 2,115.46 מ"ר + 1,160.64 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 3,276 מ"ר, תמורת 23,000,000 ₪.

מתקבל 7,020 ₪ למ"ר בנוי כאשר קיימות יתרת זכויות בנייה של עד 200% שטחים עיקריים + 30% מהשטחים העיקריים עבור שטחי שירות עיליים, סה"כ 260% ויעוד החלקה הינו משרדים ותעשייה עתירת ידע.

בהתאם לתוכנית מאא/1/23 שפורסמה למתן תוקף ביום 24/7/02, החלקה כלולה ביעוד משרדים ותעשייה עתירת ידע בו הותרה בנייה בשיעור של 200% לשטחים עיקריים במגרשים עד 1.5 דונם ובמגרשים מעל 1.5 דונם הותרו זכויות בנייה מעל מפלס הכניסה לבניין 250% לשטחים עיקריים משטח המגרש נטו.

שטחי השרות מעל למפלס הכניסה הקובעת: 30% מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה.

יצוין כי לא ניתן לבנות רמפות לקומה עליונה אלא ע"ח שטחי הבנייה המותרים ובמסגרת קווי הבניין.

- <u>בהתייחס לעסקאות/מחירים אליהם מפנה שמאי המבקשים:</u>

- <u>אזור התעשיה חולון:</u> אין להביא בחשבון במצב הקודם פוטנציאל ו/או יעוד שונה מתעשייה ו/או ניצול שונה במהותו כפי שקיים בעסקאות/ בנתוני השווי שציין שמאי המבקשים.

שמאי המבקשים מציין בדוח נת"מ שווי מגרשים לתעשייה בחולון לפיו שווי דונם הינו בגבולות 9,000,000 ₪ - 8,500,000 ₪.

באזור התעשייה החדש של חולון בתחום גושים 6801-6803, חלה תוכנית ח/3/152 המאפשרת בינוי של שטח עיקרי 300% + 40% שטחי שירות, סה"כ 340% עילי + מרתפים לחניה ואחסנה, ביעודים הכוללים מסחר ומשרדים, ובוודאי אין להשוות את שווי הקרקע באזור זה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

באזור התעשייה הוותיק בחולון מותרת בנייה בהיקף של 230% + 2 קומות מרתפים לחניה ואחסנה כאשר קיים פוטנציאל להגדלת זכויות הבנייה באופן ניכר ותוספת יעודים בהתאם, לתוכנית המתאר ח/2040.

לפיכך, בהשוואה בין שווי הקרקע בחולון, המשקפת בינוי של כ- 300% לפחות, באזור עדיף עם שטחים נרחבים ביעוד דומה, בהשוואה לבינוי של 40% עד 12 מ' גובה במיקום הנדון, כמגרש יחיד ביעוד לתעשייה, הרי שהשווי בהתאמה צריך להיות בגבולות 3,500,000 ₪ לדונם, ללא פוטנציאל.

- אין רלוונטיות לעסקאות ברחוב הלהב 11-17, שכן מדובר בשטחים מסחריים בקומת הקרקע והוא אינו רלוונטי לנכס נשוא השומה בו לא הותרו שטחי מסחר.

החלקה כלולה בתחום תכנית ח/499א' המאפשרת בין היתר שימושי מסחר ומשרדים.

- כמו כן, ברחוב הסדנה 8-12, חלקה 58 בגוש 6782 אושרה לאחרונה תכנית נקודתית ב-06/09/2022 שמספרה: 505-0752717, לפיה הותרו שימושי מסחר משרדים תעשייה ומלאכה.
- העסקה בנכס של קרן ריאליטי משנת 2017 בוודאי אינה משקפת את שווי הקרקע לתעשייה, אלא פוטנציאל עתידי בלבד, שכן כבר למעלה מעשור היו דיונים רבים על שינוי יעוד החלקה מתעשייה ליעוד מגורים. חברת קרן ריאליטי עוסקת בהשבחת נכסים, כפי שהיא מעידה על עצמה, ולא בהשארת היעוד הקיים, ואכן בסמוך להגשת התוכנית החדשה 554-0905372, בשנת 2021 מכרה חברת ריאליטי את זכויותיה לחברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ.

יצוין, לא צורפה העסקה ולא ברור מנין נלקח שטח הממכר של 22.359 ד' (במידע נדל"ן צוין 11,200 מ"ר).

- אין רלוונטיות למחירי קרקעות שאינם בסביבה הקרובה.

בהתייחס לחלקות 54-56 בגוש 6354 בא"ת סגולה, הרי שהן ממוקמות ברחוב בן ציון גליס 36-40 שהינו רחוב ראשי והמיקום עדיף באופן ניכר מהחלקה הנדונה. יש לחשב את השווי לפי השטח ברוטו הרשום 27,809 מ"ר ממנו מחושבות זכויות הבנייה, מתקבל כ- 5,933,000 ₪ לדונם, כמו כן יש לבצע התאמה למיקום, יש להפחית כ- 20% לשימושים המותרים הכוללים מסחר בקומת הקרקע ולניצול הכולל שטחים נרחבים מאוד (240% + מרתפים לפי תב"ע) כולל הקלות שאושרו, והשווי שיתקבל יהיה בגבולות 3,000,000 ₪ לדונם.

במועד המכר אושרה בקשה להיתר בנייה אשר כלל הקלות רבות מאוד ובהתאם להסכם המכר המוכר אמור לשלם את היטל ההשבחה בגין ההקלות.

בהתאם להיתר בנייה מס' 2023024 אושרה הריסת בנייה קיימת והקמת מבנה תעשייה בן 6 קומות + מפלס חדר מכונות בקומת הקרקע שימושי מסחר.

השמאית המכרעת אוליון דוידסון שמאמה העריכה את שווי קרקע בחלקות הנדונות לתעשיה/מלאכה בקומת הקרקע לפי 3,300 ₪ עבור 6 מ' גובה, ובקומות 3,000 ₪ ב- 6 מ' גובה, למועד הקובע 25/8/2022.

על שומה מכרעת זו הוגש ערר ע"י המבקשים, שחזרו בהם, ולאחר כ-שנתיים אושרה תב"ע נקודתית.

- בפארק התעשייה חבל מודיעין הזכויות הכוללות הינן 270% + 3 קומות שירות תת קרקעי. מדובר בתעשייה עתירת ידע כולל שימושי משרדים ומסחר וגובה מבנה 30 מ'.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- יש לקחת בחשבון את ההפחתות כדלקמן:

- הפחתה בשל מגבלת השימושים שכן החלקה אינה ממוקמת באזור תעשייה אלא באזור מגורים, ולפיכך לא ניתן לקיים בה את כל השימושים המקובלים באזור תעשייה. מדובר בפגם מהותי בשווי ביעוד לתעשייה. כמובן שחוזי השכירות בנכס הנדון מגלמות את כל מרכיבי השווי, והן ההשוואה הטובה ביותר ללא התאמות.
- הפחתה לגודל עבור 47,381 מ״ר בהשוואה למגרשים קטנים.
- הפחתה למושע כמפורט לעיל.
- התאמה לשיעור הניצול והיעוד בהתאם למצב התכנוני.

מגורים

- לעניין תמהיל הדירות, התמהיל קובע את חלוקת השטחים בין הדירות שייבנו באופן כללי ובוודאי שאין בו כדי להפחית את שטחי הבנייה המוקנים בטבלת הזכויות שהיא הקובעת. בהתאם להנחיית מהנדסת המועצה, אד׳ אסנת אלרון, הרי שטבלת השטחים היא המחייבת, **והועדה תאשר היתרי בנייה בהתאם לשטחים הקבועים בטבלת הזכויות** גם אם יתחייב שינוי קל בתמהיל הזכויות ניתן לעשות זאת בדרך של אישור ועדה לשינוי מינורי בתמהיל, אולם זכויות הבנייה לא יפחתו.
בהתאם לעת״מ 1317/06 בראל ואחרים נגד הועדה המקומית לתכנון בניה ת״א ואחרים, יש לקבוע את השווי בהתאם לפרשנות הועדה אשר היא הגורם המאשר את היתרי הבנייה.
- לעניין ההפחתה בגין קרבה לכביש ראשי, המועצה המקומית אזור ממוקמת בין כבישים ראשיים: כביש 1 מצפון, כביש 44 מדרום וכביש 4 ממזרח, כך שערכי המקרקעין בתחום המועצה מגלמים את כל מרכיבי השווי, כולל קרבה לכבישים ראשיים וכל הפחתה משווים תהווה כפילות. בכל מקרה, אין על מקום להפחתה בגין המיקום במגרש 200, אשר פונה בחזיתו לרחוב משה שרת במיקום מעולה.
יצוין כי קווי הבניין של המגרשים מרוחקים **75 מ׳ מציר הדרך** שהינו מרחק גדול מאוד. ובנוסף, המגרשים ממוקמים מול פארק אריאל שרון, ובהתאם להוראות התוכנית מתוכנן גשר עילי להולכי רגל לפארק בצמוד למגרשים.
בשומתי חושב מקדם הפחתה של 0.95, על הצד הזהיר, למגרשים 201 + 202 בלבד.
- לעניין שווי מ״ר מבונה, אמנם רכיב הקרקע חולץ משווי מ״ר של 28,670 ₪, אך השווי הבנוי לדירות בשטח ממוצע של 90 מ״ר צריך להיות 30,000 ₪.
- עסקאות ההשוואה בשומת המבקשת כוללות דירות בשטח גדול, בממוצע כ- 120 מ״ר ורובן בקומות נמוכות, ולפיכך התקבל שווי מגמתי הנמוך באופן ניכר, אשר אינו רלוונטי לשטחי הדירות במגרשים נשוא השומה.
- בשומת המבקשת חושב שיעור רווח היזמי בשיעור של 20%, שהינו גבוה מאוד ואינו תואם את היקף שטחי הבנייה בתוכנית. בהתאם למסמך השמאי הממשלתי כעדכון לתקן 21.1, נקבע כי שיעור הרווח היזמי בגוש דן בתוכנית פינוי בינוי הינו 16%.
בשומתי חושב רווח יזמי של 18%, לצד הזהיר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- בשומה מכרעת של בועז ברזילי בחולון כחלקה 712 בגוש 6021 ברחוב חנקין 119 שהינו רחוב ראשי נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים בסך של 11,000 ₪ למועד 14/1/2023.
- עפ״י הכרעה בהשגה ראשונה באגף שומת מקרקעין של משרד המשפטים מיום 31/8/2023 בחלקה 120 בגוש 6010 ברח׳ השיקמה 21 באזור נקבע שווי למ״ר מבונה ביעוד למגורים למועד קובע 24/4/2022 בסך של 9,275 ₪. ניתנה הפחתה של 5% למיקום ו- 5% לעירוב שימושים, התקבל 8,400 ₪ לא כולל מע״מ.
- בהתאם לשומה מטעם הועדה המחוזית, שצורפה כחלק מנספחי לתוכנית תמל/2042 מתחם התחדשות עירונית יצחק שדה וחנה סנש במתחם הסמוך לכביש 1, מיום 23/07/2023, נקבע שווי מ״ר בנוי לפי 27,000 ₪ לדירות בשטח ממוצע של 100-110 מ״ר פלדלת ושווי מ״ר מבונה הוערך בסך 9,100 ₪.
- לעניין תמריץ לתוספת 5%, מדובר בתוספת גבוהה מאוד של שטחי בנייה המהווה תמריץ גבוה של 2,941 מ״ר בשווי של כ-25,359,000 ₪.

אין כל הגיון שזכויות אלו לא ימומשו. בספטמבר 2024 החלו בהליך הוצאת היתר הבנייה. הזכויות מוקנות בהתאם לתוכנית ויאושרו לאחר הדיון בוועדה. בתקופה ממועד אישור התוכנית ועד למתן ההיתר יוסדרו כל התנאים הנדרשים לקבלתו והיזמים ייהנו מתוספת הזכויות.

- בהתאם להסכם מכר בחלקה מיום 13/7/2021 נמכרו זכויות חברת ריאליטי קרן השקעות בנדל״ן (וזכויות נכסי פישמן ניהול (1988) בע״מ, המהווים 9343/27717 חלקים מחלקה 142 בגוש 6001 לחברת אפריקה ישראל מגורים בע״מ תמורת 122,500,000 ₪. בהמשך להסכם מכר המקורי, נחתם הסכם נוסף ב- 26/12/23 על חלקים אלו לפיו, התמורה נקבעה לסך של 90,000,000 ₪ + היטל השבחה החלק הקונה עד 32,000,000 ₪.

מאחר והעסקה התגבשה ביולי 2021, לפני הפקדה ואישור התוכנית, יש להוסיף למחיר את עליית ערך המקרקעין במשך תקופה של כ- 3 שנים, שהינה בגבולות של 30% + מקדם אי וודאות וסיכון כ- 15% בגין הסכם שנערך לפני אישורה, מתקבל כ- 183 מיליון ₪.

שמאי המבקשת ציין כי התמורה עלתה ל- 135.5 מיליון ובתחשיבי הובא בחשבון מחיר עסקה בסיסי של 122.5 מיליון.

יצוין, בהיקפי עסקה דומים מקובל שבמכירה במזומן התמורה משולמת במהלך תקופה, על פני זמן כפי שנקבע בהסכם ואין להפחית מהמחיר בשל החלוקה לתשלומים.

- בהתייחס למכרז 187/2020 מיום 31/8/2020, שהוצגה בשומת הועדה, לפיו שווק מגרש בשטח של 3.8 ד׳ חלקה 124 בגוש 6039, יש להוסיף מס׳ טענות:
  - החלקה ששווקה אינה רגולרית בהשוואה למגרשים הנדונים.
  - החלקה ששווקה ממוקמת על כביש 44 במרחק של כ-20 מ׳ בלבד מציר ראשי, בהשוואה לנכס הנדון שממוקם כ-75 מ׳.
  - הנכס נשוא השומה, במתחם אופיס, ממוקם במיקום עדיף באופן ניכר ומוקף שטחי מגורים, ברובם בבנייה צמודת קרקע, מול פארק אריאל שרון עם גשר עילי המתחבר אליו, בסמוך לתחנת M3 של המטרו העתידי, זאת בהשוואה לחלקה 124 המנותקת ממבני מגורים ובאזור עם פיתוח חלקי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- יש להוסיף את עלות הפיתוח לתמורה במכרז, כיוון ולא מדובר באגרות בנייה, אלא בפיתוח הסביבתי, והנכס נשוא השומה הינו באזור מפותח, לפיכך הקרקע צריכה להיות מוערכת כולל פיתוח.

לאחר שקלול נתונים אלו, בהתאמה למועד הקובע (+32%), מתקבל שווי מ״ר מבונה של 8,724 ₪ המגלם את הקרבה לכביש, ולאחר ביצוע התאמות נוספות (מגרש רגולרי, אזור עדיף, מרחק גדול יותר מהכביש) שמוערכות בכ-20% לפחות, מתקבל 10,469 ₪ למ״ר.

דיור מוגן

- השווי שנקבע בשומתי לפי מקדם 0.7 ממגורים, הינו לצד הנמוך ובוודאי שאין להפחית מהשווי שנקבע.
- הדיור המוגן הינו שימוש מאוד מבוקש, בפרט שהוא יהווה חלק ממתחם יוקרתי הכולל שימושי מסחר מגורים וצרכי ציבור, כך שדיירי הדיור המוגן ייהנו מסביבה אורבנית הכוללת את כל השירותים והקהילה מסביב.
- בהתאם לשומה מכרעת של דוד בריל לחלקה 302 בגוש 10423 בקרית מוצקין למועד הקובע 17/3/2023, נקבע מקדם 0.7 לדיור מוגן, בהתאם לפסיקת שמאים מכריעים רבים, ובתוספת שווי למרפסות במקדם 0.4.
- את שווי הדיור המוגן גוזרים משווי מגורים בסביבה, ואין רלוונטיות לשיעור הריבית, אלא לשווי המקרקעין למגורים, בסמוך למועד הקובע. שווים אלו מאמירים עקב הביקוש הגדול למגורים באזור המרכז, ובפרט במועד הקובע.
- בנכס הנדון, התוכנית מתירה 12 מ״ר עיקרי למרפסות מעבר לשטחים העיקריים המותרים בטבלת הזכויות, לפיכך יש להוסיף לשווי הדיור המוגן:

1,104 מ״ר אק׳ למרפסות =0.4 X 12 מ״ר מרפסות כשטח עיקרי X 230 יח״ד.

דיור להשכרה/דיור בר השגה

- משווי הקרקעות במכרזי רמ״י עולה כי במועד הקובע, לא זו בלבד, שאין כל מקום למקדם הפחתה בגין דיור להשכרה, אלא במקרים רבים שווי הקרקע בדיור להשכרה גבוה יותר.
- בהתאם לפסיקות רבות של שמאים מכריעים, מקדם שווי בהשוואה למגורים ללא מגבלה נע בגבולות של 0.6-0.85.

תעסוקה/משרדים

- יובהר, בניגוד לטענת שמאי המבקשת, העסקאות שצוינו על ידי הינם למשרדים ולא לחנויות. מדובר במשרדים בקומה 13, בה אין שטחי מסחר, אלא משרדים בלבד.
- בהתאם לשומות מכריעות והשגות בהשגה ראשונה ניתן לראות ששווי מ״ר מבונה לתעסוקה הינו כ-3,000 ₪.

מסחר

- שווי השטחים המסחריים הוערך בחסר בשומתי והיה צריך להיות מוערך במקדם 1.5 ובגבולות של 13,500 ₪ ואף למעלה מכך, עד מקדם 2, בפרט בהתחשב בהיקף שטחי המגורים שייבנו במתחם

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

הכוללים 730 יח״ד ו- 28,560 מ״ר עיקרי למשרדים כולל 230 יח״ד בדיור מוגן + שטחי שירות, אשר יצרכו את שירותי המסחר.

בבחינת שטחי המסחר במתחם, יש לבחון את הבינוי המוצע הכולל בתוכנית ואין להתייחס למסחר קיים בתחום אזור שאינו נהנה מביקוש של מאות יח״ד ועשרות אלפי שטחי מסחר.

- בנוסף לא הובאה בחשבון בשומתי שווי שטחי האחסנה בקומת המרתף, בהתאם לסעיף 4.1.1 סעיף קטן 2 יותרו שימושי אחסנה במרתף. לפיכך, יש להוסיף לשווי את תרומת שטחי האחסנה למסחר בקומת המרתף.

הפחתות נדרשות

- <u>לעניין הפחתה להיעדר זמינות</u>, המגרשים זמינים לבנייה ואין להביא הפחתה זו בחשבון. התנאים הדרושים בהתאם לתוכנית להוצאת ההיתר, הכוללים בין היתר תכנית עיצוב אדריכלי, אישור מינהל התעופה, איכות הסביבה וכד׳, <u>מטופלים ומוסדרים במקביל לטיפול באישור תכנית הבקשה להיתר ולא מעכבים את הוצאתו.</u>

יצוין כי בכל התוכניות בתחום המועצה המקומית באזור קיימים תנאים להיתר. לדוגמא, תוכנית מאא/במ/26 המאושרת משנת 1996 נקבע כי יש לאשר תכנית בינוי ופיתוח כתנאי להיתר, נקבעו תנאים בגין הגבלות בגין בטיחות טיסה ורעש מטוסים ומיגון אקוסטי. ערכי הקרקע כמובן מגלמים את התנאים להיתר, ואלו מוסדרות כאמור במקביל להליכי ההיתר.

למען הזהירות, הובא בחשבון הפחתה לגודל 5% ועמידה בתנאי התוכנית 5% ובוודאי שאין מקום להפחתה גבוהה יותר.

- <u>לעניין טענת העלות העודפת לחניה - מגרש 203</u>,
  - אין כל עלות עודפת לחניה, ההפך הוא הנכון, תרומת שווי החניות עולה על עלות הקמתן.
  - שווי מקום חניה לתעסוקה הינו בגבולות 200,000 ₪ בהתאם לעסקאות ההשוואה. יצוין, בהתחשב בהיקף שטחי הבנייה במגרשים צפויה להיות מצוקת חניה ושווי מקום חניה יהיה גבוה יותר.
  - במכירת שטחי מסחר, היזם מוכר גם את שטחי החניות המגולמים בשווי מכירת שטחים אלו, שכן אין שווי לשטחי מסחר ללא חניות, לפיכך, אין כל בסיס לטענה שאין תמורה לחניות המוקצות לשטחי המסחר. שטחי המסחר יכולים לגבות עבור החניות תשלום או לתת את החניות ללא תשלום, לפי בחירתן, אולם ברור שאלו שטחים שהיזם לא בונה אותם ללא כל תמורה, אלא מגלם במכירת שטחי המסחר את החניות (לתימוכין, החלטת שמאי מכריע מר ארז כהן גוש 6367 חלקה 211 והחלטת שמאי מכריע מר משה נדם גוש 6802 חלקה 9).
  - שטחי החניות משביחים את שווי השטחים העיליים למסחר ולמשרדים אליהם יוצמדו, שכן קיים קושי רב במכירת שטחי משרדים ו/או מסחר ללא חניות מספקות ושווים נחות לפחות ב-10% משווי שטחי תעסוקה אשר צמודים להם חניות. שווי חניות כשלעצמו כיום עולה על עלות הקמתן, ולכל היותר משתווה לעלות זו, ובנוסף, הרי ששווי שטחי התעסוקה בכל השימושים, ובכללם מסחר ומשרדים, פוחת בשל העובדה שקיים מחסור בחניות.
  - התוכנית מתירה בקומת המרתף שטחי אחסנה לכל השימושים, לפיכך יש להוסיף את תרומתם לשווי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- <u>לעניין הפחתה לעירוב שימושים במגרש 203</u>, פרויקט הכולל עירוב שימושים מהווה יתרון. אין כל הפחתה בשווי הקרקע בגין עירוב השימושים, ההפך הוא הנכון, כל שימוש תורם לשווי השימושים הנוספים, כך המסחר תורם לשווי הדיור המוגן והדיור להשכרה אשר צורכים אותו. בשנים האחרונות ישנה מגמה גוברת במרקם העירוני והיא "עירוב שימושים": הכוונה הפרקטית במושג הזה היא לפרויקטים הכוללים לא רק מגורים, אלא גם מסחר, פנאי ומשרדים. עירוב השימושים חזר ללב התפיסה התכנונית והופך להיות הטרנד המוביל בחיים האורבניים באזורי המרכז (לתימוכין מס' החלטות שמאים מכריעים).

בהתאם להוראות התוכנית, קיימת הפרדה מלאה בין השימושים השונים. אין בכך עלות עודפת, אלא רק יתרון עבור כל אחד מהשימושים הנהנים מפרטיות ושימוש בלעדי בשטח המוקצה לו, ובנוסף, השטחים נמכרים כשטחי ברוטו.

- <u>לעניין ניוד שטחי תעסוקה למסחר במגרש 203</u>, בהתחשב בהיקף הנמוך מאוד של שטחי המסחר במגרש, המהווים רק כ- 2.65% מכלל השטחים העיקריים, הרי ברור שינוידו שטחים מתעסוקה למסחר, הן בקומת הקרקע והן למסחר בקומת גלריה או קומה א'. סביר לאמוד שטחי מסחר בגבולות 10% מסך השטחים הכוללים, כ-3,900 מ"ר עיקרי, יתרת שטח לניוד כ-2,870 מ"ר.

<u>התייחסות שמאי המבקשת לתגובת שמאית המשיבה לשומה נגדית (04/11/2024):</u>

תעשייה

- לעניין סוגיית המושע במצב התכנוני הקודם, השמאית, בדומה לעמדתנו, לא הביאה גורם זה בחשבון, בין היתר בשל חלוקה בעין והסכם שיתוף, הכולל תשריט. בנוסף, בייעוד תעסוקה בשטח גדול מאוד, אין חובה/צורך להפחית למושע.
- לעניין פרשנות זכויות הבניה במצב הקודם:

- באזור קיים אזור תעשייה נוסף בו חלה תוכנית מאא/23 המאפשר 40%, עד 9 מ' גובה. במקרה זה פרשנותה של שמאית הועדה היה 80%, כמו כן גם החלטות שמאים מכריעים.
- "מקסימום הבניין" = תכסית. מתוך היתרים קודמים מכח תוכנית תגפ/370, למשל ביעוד מגורים ב', "מקסימום בניין" לפי פרשנות הועדה ביעוד זה (זכויות בניה של 20% מקסימום בניין, גובה 2 קומות) - ניתנו 40% בניה.
- פרשנות זהה לפרשנותנו בתוכניות אחרות בתקופה זהה - אזור תעשיה תא/1043 א' ת"א, הר/253 א' הרצליה, 105 א' בני ברק (40%, 4 קומות – 160%). בכל המקרים, "המקסימום בניה" = תכסית. הגובה מגביל את הקומות האפשרי, תחת גובה נתון.
- בתגובה מציינת שמאית הועדה כי מקסימום הזכויות הינו 40% + שרות, בפועל אין כל תרומה לשווי בתחשיבה לשטחי השרות בהנחה של 10% שטחי שרות (עוד 25% תכסית לקיים).

לסיכום עניין זה, בתקופה הנדונה נקבו בתכסית המותרת ובגובה המותר.

- לעניין שווי מ"ר מבונה במצב הקודם:

- לטענת שמאית הועדה בתגובתה, "יצוין כי לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה נדרשים שטחים בגובה גבוה וללא בבינוי של 4 מ' ברוטו לקומה". בהתאם לחוות דעתנו הובאו 3 חלופות לחישוב השווי הקודם, בגישת החילוץ הבאנו בחשבון רק 2 קומות ולא 3 קומות בהתאמה לפרויקטים שנבנו

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בחולון לתאי מלאכה ולוגיסטיקה. כלומר, ניצלנו 12 מ׳ גובה ל-2 קומות בלבד, כל קומה בגובה של 6 מ׳.

בבסיס הנתונים שהובאו בשומתנו הובאו נתונים בפרויקטים סמוכים בחולון בקומה א׳ שם מתקבל שווי מ״ר מובנה של 8,250 ₪. בהתאם למקדם 0.5 שהציגה שמאית הוועדה, שווי מ״ר מבונה בסך 16,500 ₪, ובסה״כ שווי דונם כ-6.6 מיליון (400 × 16,500 ₪).

- לעניין חוזה השכירות וניתוחה, מתקבלת תוצאה בלתי סבירה ושגויה.

➢ לטענת מיקום אזור התעשייה באזור מגורים:

- תגפ/370 איננה מגבילה שימושים, או לפחות לא קיימת אסמכתא מטעם הוועדה המקומית כי לא ניתן לקיים את כל השימושים המקובלים.
- לעניין סגירת ״מפעל אופיס״, יצוין פס״ד ת״ד 10791-03-14 - בית המשפט המחוזי תל אביב, הטענה כנגד המפעל הייתה פעילויות בניגוד לתקנות איכות הסביבה ולא שימוש חורג ביחס למותר, ריחות כבדים וזיהום לא מטופל, הנושא הוסדר עם התקנת ארובה מיוחדת באישור המשרד לאיכות הסביבה והמשך פעילות המפעל למשך 5 שנים עד העתקתו למקומו החדש.

➢ לעניין הכרעה ראשונה בהשגת רמ״י (השיקמה 21), עסקאות ההשוואה לתעשייה המהווים בסיס לשומה אינם רלוונטיים כיוון ועברו מעל 3 שנים מהמועד הקובע.

➢ לעניין דמי השכירות המבוקשים בשומתה למבנה תעשייה בשנת 2024, לא קיים אפיון לסוג המבנה, גובה פנים, שנת הקמה וכו׳, תנאי החוזה. כמו גם, חלק מהנתונים מקומה 3 וחלק מקומה 1. בנוסף לא ניתן לאמוד שווי של כ-50 דונם מתחם עפ״י נתונים של דמי שכירות מבוקשים של מבנים ותיקים בחולון בשטח של 250, 350 ו400 מ״ר.

קיימים בחולון לא מעט עסקאות מכר לתאי מלאכה ותעשייה בחולון חדשים. המחירים כ-15,000 ₪/מ״ר בנוי (6 מ׳ גובה) בקומות מעל קומת הקרקע.

➢ לעניין שומה מכרעת של השמאית המכריעה הגב׳ שושי שרביט (גוש 6010 חלקה 144), נקבע מקדם 0.38 קומה א׳ מקומת קרקע. מועד השומה ישן ואינו רלוונטי למועד הקובע הנדון (07/08/2017). במידה וכוונת שמאית המשיבה הייתה ליחס שווי קומת קרקע לקומה א׳ - תאי תעשייה ומלאכה עם מסועה, כפי שהוצג על ידנו, טרפדו את גישת הייחוס השווי לקומות בשל השימוש.

➢ שמאית המשיבה מציינת נתון ביחס לדוח נת״מ, חשוב לזכור שהשווי הקודם נאמד בהתאם למגוון נתונים כפי שמופיע לעיל.

➢ לעניין עסקאות ברחוב להב 11-17 שכן מדובר בשטחים מסחריים בקומת הקרקע, בהתאם להיתר בניה מס׳ 20170396 מיום 12/12/2018, הוקם מבנה תעשייה שחלק מקומת הקרקע מסחרית וחלקו תעשייה וכל הקומות מעל ביעוד תאי מלאכה ותעשיה.

➢ לעניין רחוב הסדנא (6782/58), בהתאם להיתר בניה מס׳ 20220329, בקומות העליונות ההיתר כולל תאי תעשיה ומלאכה בגובה פנים 6 מ׳. העסקאות אשר הוצגו מייצגות מחירי מכירה לתאים אלו.

➢ לעניין העסקה בנכס הנדון משנת 2017, במועד ביצוע העסקה אין תכנית מתאר או תוכנית בהכנה לשינוי יעוד ואין כל תוכנית בהליכים. הרכישה משקפת את שווי השוק של הקרקע נכון למועד הקובע של 02/2017, בהתאם למצב התכנוני השריר וקיים באותה העת - תעשייה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- לעניין האין רלוונטיות למחירי קרקעות שאינן בסביבה הקרובה, ככל וצודקת שמאית המשיבה, עדיף בהחלט לקבל עסקאות השוואה ישירות מהסביבה המיידית. אולם אין בנמצא כאלו. לפיכך הובאו נתונים לעסקאות מכר של נכסים בעלי אופי ושימוש דומה במקומות נחותים מבחינת ערכם, זאת בכדי להבהיר את האבסורד ביחס לשווי קודם עפ״י שומת הוועדה.
- למרות זאת, שמאית המשיבה בוחרת לציין הערכת שווי של השמאי הממשלתי לאזור תעשיה דרומי באשקלון.
- התייחסות לעסקה באזור התעשייה סגולה (6354/54-56), אין להשוות בין לוגיסטיקה על כביש 2 בסמיכות לערים מרכזיות לבין מתחם תעשייתי בפ״ת.

תעסוקה/משרדים:

- לעניין שומה מכרעת של השמאית המכריעה הגב׳ אורית גלן (הצבר 6), השווי שניתן למ״ר תעסוקה מגלם שרות הינו 3,127 ₪, שווי זה בהתייחס לשטח ברוטו עילי (כולל 20% שרות) הינו 2,600 ₪. לא ברורה הרלוונטיות באופן מלא, כשנתיים וחצי לפני התאריך הקובע, סביבת ריבית אפס. רמת המחירים גבוהה למשרדים, לא בעידן מלחמה, במקום עדיף, מתקבל שווי ע״פ השמאית המכריעה הגב׳ אורית גלן של 2,600 ₪ למ״ר משרדים ברוטו.
לטענת שמאית המשיבה, חולון טובה מאזור בכ-10%, ובהתאם לפסיקתה של השמאית המכריעה הגב׳ אורית גלן מתקבל 2,340 ₪ למ״ר מבונה למשרדים במועד קובע של 06/2021.
- הסכם מכר באזור (גוש 6010, חלקה 136), השמאית מציינת 7,000 ₪ למ״ר בנוי משרדים. הנתון לכשעצמו איננו בתאריך הקובע (תאריך בו ערכי השווי גבוהים יותר), לפיכך, במידה ונאמץ הנתון - לא ברור כיצד הוא משרת את שמאית המשיבה. מדובר בשווי מ״ר מבונה לתעסוקה הנמוך מ-2000 ₪ (גישת החילוץ), לפי שמאית המשיבה, עלות הקמה כ-7,000 ₪ למ״ר.

מגורים:

- לעניין תמהיל הדירות - שטחים, זכויות הבניה במגרש אינם ערובה לאפשרות מימוש של הזכויות כיוון שישנן מגבלות נוספות, כגון קווי בניין, מס׳ קומות וכו׳. במקרה זה (כפי שנקבע בהוראת פסק דין דייניש) היקף הזכויות בטבלה 5 איננו התנאי היחיד בתב״ע, אלא ישנם תנאים נוספים ומגבלות. במקרה שלנו, נקבע תמהיל ברור בסעיף 4.1.2, למהנדסת העיר אין כל סמכות לסטייה מתמהיל זה.
- לעניין הקרבה לכביש ראשי ושווי קרקע למגורים, הישוב משתרע בין 2 כבישים (44 + 1), רוחב היישוב כ600-800 מ׳, זאת אומרת שיש נכסים מרוחקים מאות מטרים מהכבישים אשר אינם זהים לנכסים הקרובים.
התוכנית דורשת דוח אקוסטי כתנאי להיתר, המפגע של צמידות לכביש ראשי הוא מהותי. קיימת דרישה לרשום הערות אזהרה בדירות הנפגעות מרעש וכד׳. כל הנטיעות והשצ״פ אין ביכולתם כדי להעלים מפגע עצום.
בנוסף, תוצאת החישוב אינה מתיישבת עם העסקה בפועל בנכס. בהתאם לשומת המשיבה הנכס הוערך במצב החדש ב167 מ׳, אך נמכר ב-130 מ׳ בלבד בתאריך הקובע.
- לעניין נתוני פרויקט קפלן וחילוץ שווי מתוך מחיר המכירה:
  - הפרויקט איננו על כביש ראשי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- בשומת הועדה נבחרו 8 עסקאות, כאשר בשומתנו מובאים פירוט של 40 עסקאות.
- מחירי המכירה משקפים תשלום של 20% כעת ו80% במסירה, שחיקת 80% נוכח היעדר במכירה רגילה שווה ערך הצמדה ל-8% הנחה.
- רווח יזמי של 16% הינו רווח מינימאלי הנדרש לצורך אישור פרויקט פינוי בינוי, זה איננו הרווח הנדרש במקרה ויזם רוכש קרקע עם עלויות מימון גבוהות. בעת רכישת קרקע + מימונה 2-3 שנים עד ההיתר, עם הסיכון העודף, נדרש רווח אחר מהמינימום הנדרש.

➢ שומה מכרעת בחולון רחוב חנקין 119, ההשוואה לנכס זה איננה נכונה.

➢ תמ"ל/2042 מתחם התחדשות עירונית יצחק שדה בסמוך לכביש 1 :

- המרחק בין כביש 1 לבין המגרשים הוא כ-100 מ', קרי פי 3 מהמצב בנכס הנשוא השומה.
- שמאית המשיבה הביאה בחשבון נתונים מלוח ההקצאות לתוכנית זו, נשאלת השאלה, מדוע לא להביא בחשבון את לוח ההקצאות בנכס הנדון? לפי לוח ההקצאות זה מיום 11/2023 שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 6,500 ₪ עפ"י שומת ארז כהן.

➢ לעניין תוספת 5% בניה, אכן הוגשה בקשה לתיק מידע לטובת היתר הריסה, אך טרם הוחל בהכנת תוכנית הפיתוח. העמידה בתנאים של שנתיים (היתר + תוכנית עיצוב + תנאים נוספים) בלתי סבירה.

הרשות טרם גייסה יועצים לדרישות לתכנון - אין יועץ תברואה לדוגמא, אין יועץ פיתוח נוף, וטרם התקבלו מפרט בסיסי לפיתוח הנדרש ע"י הועדה המקומית. כמו כן, בשלב זה ברור כי לא ניתן לנצל את כלל שטחי הבניה העיקריים בתב"ע (בשל מגבלת התמהיל), אז כיצד ניתן לנצל 5% נוספים?

בכל מקרה, המחיר המשולם ע"י אפריקה ישראל לקרן ריאליטי מגלם כל פוטנציאל עתידי לתוספת של 5% בניה, נוכח היתר תוך שנתיים.

➢ בתאריך 25/01/2024 נחתמה עסקה בה נמכרו כל זכויותיה של קרן ריאליטי במגרש 202, באופן מפתיע שמאית המשיבה מתעלמת מעסקה זו. העסקה משקפת את כלל הנתונים המיוחסים למגרש, והיא בוצעה בין שני גופים בעלי מוניטין ומומחיות, לפיכך מהווה אינדיקציה טובה מאוד.

אין זה נכון שמקובלות עסקאות בתשלומים, חלק מהתשלום צפוי ב2-3 שנים בהיתר - יש להוון ולהביא מחיר במזומן עפ"י הגדרת שווי שוק.

➢ לעניין מכרז 187/2020 מיום 31/08/2020 :

- התאריך איננו מאפשר יחוס הנכס לעסקת השוואה.
- כביש 44 איננו כביש 1.
- קו בניין 25 מ' מתחילת המדרכה של כביש 44. עפ"י תוכנית בינוי רוב הבנוי למגורים כ-75 מ' מתחילת הכביש.

מעבר לכך, לא ברור כיצד השווי בהשוואה הינו 10,469 ₪ למ"ר פלדלת, נערכו מניפולציות לא הגיוניות. בהתאם לניתוח שבוצע במשרדנו, סה"כ שולם למ"ר מבונה פלדת 6,000 ₪ כולל פיתוח.

הפחתות:

➢ לעניין מקדם היעדר זמינות, התוכנית קובעת פרטים רבים המחייבים הסדרה בתוכנית הפיתוח, לרבות המרה של תעסוקה לדיור מוגן וכו', גינון נטיעות, הצללות, חניה עילית ומיקומה, ריהוט רחוב, חמורי גמר ועוד, לרבות מפלסים ונגישות - תנאי בסיסי לתכנון ומיקום המבנים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תנאי להיתר ראשון במתחם – אישור תוכנית פיתוח, תכנית דיגום ודוח אקוסטי באישור משרד לאיכות הסביבה, מנהל תעופה, אישור רשות המים ועוד. תוכנית עיצוב מחייבת לכלול את כלל מתחם התוכנית בשטח של כ-47 דונם ובהסכמת כל בעלי הזכויות, בהסכמה לנגישות, ריהוט רחוב ופיתוח בהסכמה על חומרי הגמר וכו' - לא מדובר בקרקע זמינה!

- לעניין עלויות עודפות לחניה, שמאית המשיבה מציינת שווי מקום חניה בסך 200,000 ₪, אין מראה מקום או ביסוס לעסקאות לתעסוקה. בשומתי הוצגו 11 דוגמאות לכך ששמאים מכריעים מכירים בעלות עודפת לחניה ביעוד לתעסוקה.

אין לחץ על שווי מקומות חניה.

<u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיונים (11.11 + 28.11):</u>

<u>מבקשת</u>

מצב קודם

- לעניין המושע במצב הקודם - הסכם השיתוף בין הבעלים של המתחם כולל הסדרה של חלוקת ניהול המתחם ומימוש הזכויות הכלולות במתחם. כך שהסכם השיתוף מגלם את ההסדרה גם מבחינה תכנונית וגם מבחינת ניהול המבנים.

בהסכם החלוקה בשנת 1972 (מועד רכישת אמות מסלילים) יש חלוקה מוגדרת ומלאה בין החלקים (לרבות אפשרות רישום חכירה ל-999 שנה על חלק המוגדר ברכישה), קיים תשריט חלוקה. לכן בעת רכישת ריאליטי מכונסי פישמן, בשנת 2017, חלקם היחסי יהיה רק מחלקו של סלילים בהתאם לחלוקת הקרקע בתשריט משנת 1972.

- מדובר בחטיבת קרקע ששטחה כ-50 דונם המהווה יתרון עצום לחברות אשר מחפשות מרלו"ג.
- חברת אמות רוכשת חטיבות קרקע לתעשייה ובונה מבני תעשייה הכוללים תאים שאפשר לחלק אותם בצורה מודולרית ומאפשרים גמישות למשכירים שונים (תאים בגובה 6 מ').
- קיים מחסור לשטחי תעשייה, ולכן ככל שההיצע קטן השווי עולה.
- היות ומוטל על הבעלים לבנות שטחי ציבור לוועדה, יש לקחת בחשבון גם את שטחי החניה שהתקן מחייב לשטחי הציבור.
- <u>לעניין מקדם הזמינות:</u>

- תכנית פיתוח היא ראשית הדרך על מנת שיוכלו להתקדם להוצאת היתרי בניה. היא באה להציג ליזם את דרישות הוועדה מהיזמים. ככל שמדובר בטיוטה, היזם עדיין לא יודע את דרישות הוועדה מהיזם. גם לאחר טיוטת ההסכם יש לסגור הסכם עם יועצים שיכוונו את היזם בכדי להתחיל לסגור תוכנית פיתוח מפורט שיכול להוביל ולצאת לדרך.
- לפני חודשיים מונה עו"ד אשר ינסח תכנית פיתוח.
- רק לאחר קבלת דרישות הוועדה מהיזם יתחיל תכנון תכנית בינוי (עיצוב העמדת המבנים בחלקה) שכרוך בהסכמת 4 יזמים שונים (ארגון ההסכמות כשלעצמו כרוך בזמן) וצריך להסכים בסידור מיקומי המבנים, כניסות ויציאות וכו'.
- מהנדסת הוועדה לא מינתה יועצים רלוונטיים בכדי לקבל עקרונות ודרישות הפיתוח הראשוניות.
- אישור רת"א מבוקש הן לתוכנית (שלטענת מהנדסת המועצה המקומית אזור התקבל) והן להיתר. וזאת כחלק מתנאי להיתרי הבניה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- אישור רשות העתיקות, מדובר על מתחם של 55 דונם אשר כרוכים בחפירות מרתפי חניה והחשיפה לעתיקות גבוה מיתר העיר.
- אישור רעש מהמשרד לאיכות הסביבה שיתכן ויתקבל רק לאחר תכנית פיתוח סופית בה ייקבע מיקום מדויק של העמדת המבנים.
- אישור לתוכנית מיגון אקוסטי מהמשרד לאיכות הסביבה (תנאי להיתר בניה בהתאם למפרטי מיגון המקובלים על המשרד).
- קבלת אישור משרד הבטחון לגובה מתקני הרמה בנכס.
- אישור רשות המים להחדרה של מי נגר (בקרקע שייתכן והיא מזוהמת).

לסיכום, מדובר בתוכנית גדולה ומורכבת על מתחם קרקע גדול של כ-55 דונם וכולל מעל 20 בניינים שונים, וכרוך בהרבה אישורים מגופים שונים. סביר להניח שכל קונה עתידי יניח שהסכם הפיתוח ייקח זמן רב מעל המשוער של כשנתיים.

יודגש, תנאי התוכנית המכוונים לתנאי להיתר, הכוונה להיתר בניה למגורים ולא לדיפון או חפירה.

- התייחסות מר מוטי בסלר לגבי טענת מהנדסת המועצה לאי הסדר לבניינים במגרש של אמות - מהנדסת המועצה לא מוכנה להצעת היזם למקם 2 בניינים למגורים ומבנה אחד למסחר, המועצה דורשת שלושה בנייני מגורים משולב מסחר.
- לעניין תוכנית העיצוב להעמדת בניינים, ההסבר להתנהלות בין המועצה לחברות היזמיות, לאחר מפגש בין הצדדים, נשלח כל שבועיים לאחר פגישה, נייר עמדה של היזמים והנתונים הלא מוסכמים/דרישות של המועצה לשינוי נייר העמדה שהוגשה ע"י היזמים. לאחר שבועיים היזמים מתקנים את הנדרש, לפי ראות עיניהם, ועל זה דנים שוב במפגש בין הצדדים, ושוב או שיש סירוב או הערות מהותיות ודרישות לתיקונים ולפעמים תיקונים מהותיים. וכך הלאה, לכן ייקח זמן רב להגיע להסכמה כל זמן שהמועצה לא תגיש את דעתה במלואה על כל הנדרש, במסגרת חטיבת הקרקע בשלמותה.
- לעניין השכירות בנכס, מדובר בחוזה ישן כשחרב ההריסה מונחת לצווארם, ובנוסף בחישוב שווי ובשיעור היוון יוצא כ-1,650,000 ₪/לדונם, שאינו תואם לשווי הנכס בשומת הוועדה (אקו' כולל זכויות וחצר).
- לגבי השווי מצב קודם תעשייה, תוכנית תג"פ 370 אינה מגבילה שימושי תעשייה, גם לא תעשייה מזהמת. ראה פס"ד מנהלי - מדובר במפעל נקודתי שלא עמד בתקנות של המשרד לאיכות הסביבה ללא כל קשר לתוכנית החלה על המקרקעין, אלא לביצוע ההנחיות לצורך שימוש לתעשייה מזהמת. ומכאן, שבאזור התעשיה מותר הכל, תוך הקפדה של הנחיות ותקנות המשרד לאיכות הסביבה.
- התייחסות לשומת הגב' אורית גלן - בניתוח השווי יש גם משרדים אשר במצב הקודם לא קיימים, רק תעשייה.
- לעניין הסכם מכר באזור - לאחר הוצאת היתרי בניה, יש חניות ואלמנטים נוספים. כשהשמאית תתחשב בכל הנתונים, התוצאה היא ששווי מ"ר מבונה לתעסוקה נמוך מ-2,000 ₪ (עלות בניה לפי שומת המשיבה כ-7,000 ₪/מ"ר).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- התייחסות לפער בשווי דונם לתעשייה בין 7 מיליון ל 3.5 מילון לדונם - בשומתנו לא התייחסנו ולא הערכנו לפי דוח נת״ם, אלא בהתאם לפרויקטים של מבני תעשייה חדשים בקומות, תוך התאמות, וכוללים עסקאות מכר. כמו כן, עסקה בנכס ומעט השוואת מאזורי תעשייה דומים בעלי זכויות בניה זהים ככל האפשר.
- העסקה שנעשתה בשנת 2017 (ריאליטי) לא מגלמת ציפיות מהתוכנית שאושרה משום שתוכנית אופיס שאוזכרה ע״י המשיבה לא נמצאה במשרדי הוועדה, לא המקומית ולא המחוזית. רק לאחר רכישת ריאליטי בשנת 2020 התחילו לקדם את התוכנית שאושרה. ולכן, רכישת ריאליטי לא נוגעת לפוטנציאל תכנוני שלא קיים, ואינו קשור לתהליך אישור תכנית זו.
- חשיבות העסקה בנכס עצמו, ראה פס״ד נוף ילדות ופס״ד עליון בה עסקה במקרקעין יש לה חשיבות עצומה לעניין קביעת השווי.

שווי למגורים מצב חדש

- לטענת המשיבה, שיש השפעה מהכבישים הראשיים על כל נכסי המגורים באזור, אינו תואם את המציאות, במקרה הנדון, הקרבה היא של כ-33 מ׳, לעומת השטח בין הכבישים שהוא כ-1,800 מ׳.
- ביחס לנתוני שווי לפרויקט קפלן, רווח יזמי בעסקת המכר גבוה לאין ערוך מעסקת פינוי בינוי משום שבעסקת פינוי בינוי אין סיכונים משום שהיזם לא רוכש בכסף נזיל את המקרקעין.
- עסקאות קפלן הם עסקאות על בסיס 20/80, כך שיש במחיר תוספת של כ-10% המגלם תשלום חלק מהתמורה רק בקבלת הדירה.
- ככל שמסתמכים על לוח הקצאות במיקום סמוך (ראה הפניית המשיבה לחו״ד שמאי המקרקעין מר יוני צ׳ארניאבסקי), עדיף להסתמך על לוח ההקצאות בנכס עצמו שנערך בשנת 2023.
- העסקה בנכס הנדון בשנת 2021, הובילה למסקנת השווי של שמאית המשיבה, תוך הסתמכות לכמות יח״ד הכוללת דיור מוגן. ולא היא, בפועל המוכרת, ספגה הפסד של 11 מיליון משום שדיור מוגן אינו חלק ממספר יח״ד. ובנוסף, עלויות היטל צפויות התאמת זמן גרמו למסקנת המשיבה שהיא גבוהה ואינה תואמת לשווי השוק.
- העסקה ב-2021 אינה יכולה להוות בסיס לשווי בשנת 2024 משום שבמועד המכירה לא ידוע כמות יח״ד עתידיות, מגרשים מוגדרים וכו׳. כמו כן המשיבה הוסיפה פער של יותר מ 50% בסעיפים של עליית מחיר, תוספת זכויות עתידיות והיטל השבחה עתידי. וכך יכולים להגיע לכל מספר אשר אינו מייצג את התמורה האמיתית שבוצעה בפועל.
- השפעת הריבית על דיור מוגן באה לאורך כל זמן הבניה משום שמימוש ומכירת דיור מוגן נועד לגיל השלישי שלא קונה נכסים לרווח לטווח ארוך, אלא לשימוש עצמי, ורכישתם מתבצעת לקראת סיום הבניה בלבד.
- דיור בר השגה - בעלות אחודה רשומה בחוק התכנון והבניה, שם רשום שחלק מהתנאים הם בהתאם לתוספת השישית שצריכה להיות בבעלות אחודה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

משיבה

- מצב קודם - ככל שהסכם השיתוף אינו רשום בטאבו, הוועדה אינה מכירה בה. בנוסף, היות והשימוש המיטבי הינו להריסה ובניה מחדש, הסכם השיתוף צריך לאפשר הסכמה לבניה מחדש (בהתאם לייעוד תעשייה).
- שווי מצב קודם - מימוש בשתי קומות (טענה חלופית), היות ואין לחטיבת הקרקע זכויות בניה לשטחי שירות, אלא מקסימום זכויות של 40% כולל עיקרי ושירות. ככל שייבנה מבנה בעל 2 קומות, יהיה צורך ברמפות (לקומה א) דבר המצמצם את שטחי התעשייה, ולכן זה לא כלכלי.
- לעניין שווי המצב החדש למגורים, מדובר באזור אטרקטיבי למגורים (סמיכות לרכבת הקלה, שטחי שצ"פ ומרחק הליכה מפארק אריאל שרון). הגישה למתחם מתאפשרת רק דרך אזורי המגורים, ולא דרך פארק אריאל שרון (הגשר הינו רק להולכי רגל).
- מחירי הדיור למגורים ברחוב יצחק שדה גבוהים מרחוב חנה סנש.
- לעניין זמינות והצאת היתרים, הניסיון מראה שתוך שנתיים אין כל מניעה להוציא היתרי בניה.
- לעניין עלויות הפיתוח, מדובר בחטיבה שיש בה פיתוח סביבתי, הפיתוח בתוך חטיבת הקרקע נעשה ע"י הבעלים, כמקובל.
- הצורך בהסכמת בעלים קיים בשני מצבי התכנון.
- לעניין שווי חניה, עסקאות באזור התעשייה חולון זהות בשווי לאזור. בנוסף, התמורה לחניה היא לפחות בגובה עלויות בנייתה, לכן אין להפחית עלויות עודפות לחניה.
- לעניין העירוב שימושים, במתחם קיימת הפרדה מוחלטת בין השימושים. בנוסף, קיימות החלטות שמאים מכריעים בה יש יתרון בעירוב שימושים (ראה החלטת עומר סארחאן).
- לעניין הריביות, נושא זה צריך להיבדק לטווח הארוך, כיוון וקיימות תקופות של עליות ריבית ומנגד תקופות של ירידות ריבית.
- לעניין הפיתוח הציבורי הפנימי, מלוא עלויות אלו יקוזזו מהיטלי הפיתוח. במסגרת הסכם הפיתוח שייחתם, הוועדה מתחייבת לקזז עלויות אלו מהיטלי הפיתוח. כמו כן, החניות של מבני הציבור יהיו שייכים לוועדה המקומית כחלק מהמבנה הציבורי.
- לגבי מימוש הזכויות שעומד בסתירה לשטח ממוצע לדירה, בהערות לטבלה בתקנון, האמור בטבלה זו העומד בסתירה בין בהוראות התוכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
- יתכן שמימוש זה, לשטחי המגורים שמעל לממוצע תמהיל הדירות, יהיה זקוק להקלה בכדי להתגבר על תנאי תמהיל הדירות ושטח ממוצע.
- הדחייה בעקבות אתר העתיקות וזיהום הקרקע קיימת בשני מצבי התכנון.
- לעניין המושע, היות והחלוקה לא מייצגת מצב חדש, יש לתת מקדם מושע גם במצב הקודם (היות ובמצב הקודם יש צורך בהריסת המבנים הקיימים בכדי לממש את הזכויות לתעשייה).
- לעניין שווי מצב חדש למגורים:

- עסקאות ההשוואה שנלקחו ע"י שמאי המבקשת הינם לדירות בשטח גדול, ולא תואמות את שטח הדירות הממוצעות במתחם.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- המיקום של הנכס הנדון עדיף מרחוב קפלן - רחוב קפלן מאופיין במבני שיכונים על רחוב ראשי המהווה כביש כניסה, לעומת המיקום הנדון, הקרוב לצמודי קרקע ולתחנת רק"ל.
- יש מגרש ששווק במכרז מס' 187/2020 גוש 6039 חלקה 124, ומסקנתי לאחר התאמת זמן למועד הקובע בסך 8,724 ₪.
- יש לעשות התאמות לשטח רגולרי, פיתוח חלקי, צמוד כביש 44 (נעשתה רק התאמת זמן של 32% לפי מדד הדיור).
- ככל ויש להסתמך על העסקאות שבוצעו בנכס, יש להסתמך על 2 העסקאות שנעשו בשנת 2021. אמנם יש נעלמים בעסקה שבוצעה בשנת 2021, אולם בחוזה בוצע מנגנון לפתרון בעיה זו.

➢ לעניין הפיתוח הפנימי של המתחם:

- כל הפיתוח הפנימי יהיה במסגרת הסכם בין המועצה ליזם, יהיה קיזוז ככל שיש הפרש לרעת היזם המועצה, תשלם ליזם.
- הפיתוח הציבורי יהיה ע"י היזמים, החניות של מבנה הציבור, כחלק ממבני המגורים שייכים למועצה, וייבנו על חשבון היזמים.
- הערה לגבי רשות העתיקות, יש בכל העיר.
- תוכנית דיגום כבר אושרה ונעשות חפירות בשטח.

מהנדסת המועצה האדר' אסנת אלרון:

➢ מצב חדש - השטחים העיקריים בטבלת השטחים הם ברוטו (כמו מועדון דיירים), ולכן השטח העיקרי אינו רק למגורים. נושא אי ההתאמה צוין בעבר מול הוועדה המחוזית.

➢ הוועדה התריעה זאת בפני המחוז, ונצטרך להתמודד עם הסתירה בעת הוצאת ההיתר.
ההליך יהיה בהתאם לחוק, ייתכן שבעתיד, בעת המימוש המלא, כולל מימוש הזכויות בסתירה, ייגבה היטל השבחה מחדש (ככל שאתה תגבה רק את חלקו בעת הבקשה הנוכחית).
ייתכן ויצטרכו הקלה ככל ששטחים אלו ימומשו למגורים, ולא לשטחים משותפים.

➢ לעניין תוכנית העיצוב (בינוי ופיתוח):

- מדובר בפרויקט ייחודי שאין כמותו בעיר ומאד חשוב לעיר לקדם. אני סבורה שהנושא ייפתר בלא יותר משנה. חושבת מהנקודה שתוכנית הפתוח נמצאת כיום, ולדעתי תכנס לוועדה תוך חצי שנה ויהיה לנו את פריסת המבנים על החלקה.
- האישור החיצוני היחיד, שהוא טכני, הוא אישור רת"א שנתנה אישור לתוכנית.
- בכדי לממש את תמריץ הזכויות, הוצאת היתר בניה מחויבת עד ה31/12/2025.
- מדובר בתוכנית פיתוח ל-26 דונם נטו (ולא ל-55 דונם).
- הפיתוח הפנימי אינו מסובך, יש כביש פנימי אחד חדש ו-2 חיבורים לכבישים קיימים. אין מפלסיות קרקע וכל הפיתוח ייקח כמה חודשים.
- בדיקת עתיקות במקרקעין נעשה מכח חוק. ולכן אינו קשור לתוכנית.
- אפריקה ישראל עובדת מולנו ולדעתי אין 'מריבות' בין היזמים (יש פגישה קבועה פעם בשבועיים).
- לגבי מגרש של אמות, היחיד שאין לגביו הסכמה.
- תוכנית הפיתוח רק תריץ את ההיתרים, וזו מטרתה.
- נחתמו חוזים מול כל היועצים, לצורך אישור תוכנית הפיתוח.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>תגובת שמאית המשיבה לאחר הדיון הראשון (11/11/2024):</u>

<u>התייחסות לעסקאות בחלקה</u>

➢ <u>עסקה משנת 2017:</u>

- בהתאם לתקן מס' 1 עסקאות השוואה יש להביא בחשבון בטווח של עד 3 שנים מהמועד הקובע. אין להביא בחשבון עסקה שבוצעה 7 שנים לפני המועד הקובע.
- בסעיף 2.13 להסכם צוינה תוכנית מאא/250 (מס' 552-0241760) החלה על המקרקעין, אשר בהליכי תכנון.
- קיים מכתב של חברת ריאליטי לוועדה המחוזית המפרט את תוכנית אופיס החל משנת 2012 שתוכננה בהתאם לעקרונות תוכנית האב באזור אשר נדונה בוועדה המחוזית בשנת 2011.

לפיכך, ברור מעל לכל ספק, שאין כל רלוונטיות לתמורה ששולמה בעסקה בהקשר לשווי לתעשייה, אלא לפוטנציאל בלבד, ובכל מקרה כאמור אין להתייחס לעסקה שבוצעה 7-8 שנים לפני המועד הקובע.

עוד אוסיף, כי בסעיף 2.8 להסכם צוין מפורשות כי הזכויות נמכרות במושע וכי חלוקת המקרקעין בהתאם לתשריט ו/או להסכם העקרונות לא נרשם בטאבו ולא יהיה לקונה כל טענות בעניין זה. החלוקה בתשריט המצורף להסכם מתייחסת לשימוש בפועל במבנים הוותיקים הקיימים ואינה רלוונטית למימוש המיטבי המתקבל בהריסה ובנייה מחדש, כאמור, הזכויות נמכרו במושע ויש להפחית מהשווי במצב הקודם בגין הבעלות המשותפת בחלקים בלתי מסוימים, בהתאם לבעלויות כמפורט בנסי הרישום.

➢ <u>עסקה מיום 13/07/2021:</u>

- בהתאם להסכם נמכרו לאפריקה ישראל זכויות במושע של 9343/27717 מהחלקה, שהם מחצית מזכויות ריאליטי ופישמן, המהוות 33.71% במושע מהחלקה הכוללת תמורת 122,500,000 ₪ + מע"מ לפני תשלום היטל השבחה החל על הקונים.
- בסעיף 9 "מנגנון התאמת התמורה" להסכם המציג נוסחא התלויה באישור כמות יחידות הדיור. בפועל אושרו 730 יח"ד + 230 יח"ד בדיור מוגן, סה"כ 960 יח"ד, כך יוצא שיש להוסיף לתמורה:

$$35{,}750{,}000 ₪ = \frac{11{,}000{,}000 ₪ \text{ X } (960 - 700 \text{ יח"ד})}{80}$$

סה"כ התמורה: 158,250,000 ₪.

- זכויות אלו נמכרו לפני הגשת התוכנית החדשה ובוודאי לפני הפקדתה. תכנית מס' 554-0905372 הוגשה בשנת 2022, הופקדה ב- 2023 ואושרה ב- 2024.
- בהתאמה למועד הקובע יש להוסיף כ-30%, לפחות, בשל עליית מחירי המקרקעין, ובין 15-20% בגין אי ודאות עד לאישור תוכנית והקצאת זכויות בתוכנית החדשה. כמו כן יש להוסיף לתמורה את היטל ההשבחה בגין התוכנית החדשה, בהתאם לסעיף 15.3 להסכם.
- בתוספת עליית ערך המקרקעין 30%, ותוספת סיכון ואי וודאות מינימלית של 15% מתקבל: 236,000,000 ₪ לפני תשלום היטל ההשבחה החל על הקונה.
- במועד הקובע, פברואר 2024, בהתאם לתוכנית מס' 554-0905372 הוקצו תמורת זכויות אלו של אפריקה ישראל (33.71%) מגרש 201 בשלמות ו-3293/9638 (כ- 34%) ממגרש 203, בהתאם לטבלת ההקצאות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי מגרש 201 בהתאם לשומתי: 161,391,384 ₪, ובניכוי היטל השבחה למגרש זה בסך 58,103,365 ₪, מתקבל 103,288,019 ₪.

שווי מגרש 203 בהתאם לשומתי: 179,808,690 ₪, ובניכוי היטל השבחה למגרש זה בסך 44,637,258 ₪, מתקבל 135,171,432 ₪, ועבור 34% : 45,958,286 ₪.

- סה"כ שווי במצב חדש, לאחר אישור התוכנית, בניכוי היטל ההשבחה, כפי שהוערך על ידי: **149,246,305** ₪, כאשר בניתוח העסקה מתקבל כ- **236,000,000 ₪.**

לפיכך, העסקה מייצגת תמורה הגבוהה ביותר מ-50% מהשווי לפיו הוערכו המגרשים על ידי. יש לשקלל בשווי במצב החדש את העסקה הנדונה, ולהוסיף לשווי שהוערך על ידי.

➢ <u>עסקה מיום 26/12/2023 ותוספת מיום 25/01/2024:</u>

- מכירת 70% של זכויות ריאליטי במגרש 202 תמורת 71,400,000 ₪, המהווה 102,000,000 ₪ + היטל השבחה עד 23,450,000 ₪ החל על הקונה והיתרה על המוכר, עבור 70%, כלומר 33,500,000 ₪ למגרש כולו, סה"כ 135,500,000 ₪.
- קיים מנגנון תמורה נוסף בגין תוספת 830 מ"ר לזכויות המוקנות בתוכנית שכן התמורה מתייחסת לשטח של 20,340 מ"ר עיקרי + ממ"דים והתוכנית מאפשרת 18,452 מ"ר + ממ"דים (עד 12.5 מ"ר), עוד 830 מ"ר + תוספת לשטח שאושר כתמריץ + מחסנים, ובנוסף ישתתף הקומה בהיטל השבחה בגין שטחים אלו.

להלן תחשיב התמורה הנוספת: 830 מ"ר X 3,730 ₪ = 3,095,900 ₪

תוספת 5% כתמריץ: 922.6 מ"ר X 2,798 ₪ = 2,581,435 ₪

מחסנים לדירות: 226 יח"ד X 10 מ"ר X 2,000 ₪ = 4,520,000 ₪

סה"כ: 10,197,335 ₪

לגבי שטחים אלו ישתתף הקונה בתשלום היטל השבחה בשיעור של 50%-20%, חושבה תוספת 35% בגין היטל השבחה, מתקבל כ- 13,766,000 ₪.

סה"כ התמורה: 149,266,000 ₪, ובמעוגל כ-150 מיליון ₪.

בשומתי, הוערך המגרש בבעלות מלאה בסך של 167 מיליון ₪, כ- 10% מעבר לתמורה בעסקה.

- מדובר בתוצאה תמוהה ביותר שכן ערכי המקרקעין עלו באופן ניכר משנת 2021, ובמועד זה העסקה שבוצעה בחלקה הייתה גבוהה מהשווי שנקבע בשומתי באופן ניכר, ולכן יש לבחון את העסקה השנייה.
- בהתאם להסכם צוין כי קיים "**הסכם העסקה המשותפת**" בין הצדדים שנחתם ב- 13/7/2021 אשר לא צורף. יתכן כי בהתאם להסכם זה נקבע מנגנון לרכישת זכויות נוספות ויתכן שבהתאם להסכם צוין שלא ניתן יהיה למכור זכויות במתחם לגורם חיצוני, יש לקבל את ההסכם.
- לא ברור האם ניסו לשווק את המגרש בשוק החופשי, האם הוא היה חשוף לקונים פוטנציאלים במשך זמן סביר, או שהוא נמכר לחברת אפריקה ישראל, בהתאם להתחייבות קודמת או הסכמים קודמים, ולכן התמורה נמוכה משווי השוק.
- התמורה בהסכם כוללת תמורה עתידית נוספת בגין שטחים נוספים אשר בדר"כ לא נכללת בהסכמי מכר למלוא הזכויות.
- העסקה מהווה מחיר ולא שווי, וכפי שטענתי ככל הנראה נערכה בהמשך להתקשרות קודמת בין הצדדים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בשקלול שתי העסקאות, כאשר האחת במחיר העולה בכ-50% מהשווי שהוערך על ידי למגרשים 201 ו- 203 והשנייה נמוכה בכ-10% מהשווי שהוערך על ידי למגרש 202 מסיבות שיש לבחון, הרי שהשווי הכולל שהוערך בשומתי מוטה לצד הנמוך, ויש להעלות אותו בהתאם לעסקאות כפי שמפורט לעיל.

<u>תגובת שמאי המבקשת לאחר הדיון הראשון, כהתייחסות לשמאית המשיבה (12/11/2024):</u>

- <u>עסקה משנת 2017:</u>

- לעניין עסקאות מכר שנערכו מעל ל3 שנים מהמועד הקובע, במסגרת "נאה דורש נאה מקיים", שומת הוועדה כולל מספר רב של עסקאות להשוואה אשר נערכו במועדים של מעל ל3 שנים מהמועד הקובע בשומה. ולכן יש להתייחס לעסקה זו המשקפת שווי של כ-4.7 מ' לדונם לתעשייה.
- יחוס שווי קודם לתעשייה על פי עסקה ממועד עבר, בתקופה של עליות מחירים מהותיות, פוגעת בנישום ולא בוועדה המקומית, לפיכך, התייחסות לעסקה בנכס ממועד קודם מטעם המבקשת הינה בחזקת קל וחומר.
- עסקה במקרקעין עצמם מגלמת את כל היתרונות והחסרונות של הנכס, ויש לתת לה חשיבות רבה וזאת לאור המאפיינים הייחודיים של הנכס (ערר מס' 17/13-8 + ערר מס' 8061/10).
- לטענה שהתמורה משקפת פוטנציאל בלבד, בהתאם למסמכים שצרפה שמאית הועדה הרי במדובר בפוטנציאל ערטילאי וכללי ביותר שנובע ממיקום הנכס ובהתאם לפסיקה ניתן להביאו בחשבון (הלכת לוסטרניק).

לאחרונה התקבלה **פסיקת ערר 85006/17**, המאשררת את האפשרות להכיר בפוטנציאל כללי אשר איננו נובע מהליך תכנוני מאושר בשווי הכנס במצב התכנוני הקודם.

- לעניין ההפחתה למושע במצב הקודם, מתוך הסכם הרכישה של חברת 'אמות' משנת 1972, קיימת הגדרה המגדירה את שטחי אמות על פי תשריט ובנוסף מאפשר לאמות לרשום חכירה לצמיתות (999 שנה) בגין שטחי המכר.

במועד הקובע קיים הסכם שיתוף בין בעלי החלקה ולראיה בסעיף 11 להסכם משנת 2001.

הטענה כי קיימת הפחתה למושע במצב הקודם הינה טענה הסותרת את שומת הועדה ואת שומת המבקשים ללא כל בסיס, וברור שאין להפחית למושע במצב הקודם.

- <u>עסקה משנת 2021:</u>

- ניתוח העסקה ותוספת התמורה שגויה לחלוטין, בפועל ריאליטי מחזירה כספים לאפריקה ישראל, ולא מקבלת תמורה נוספת בשיעור של כ-35% תוספת לתמורה, כפי שחישבה שמאית הועדה.
- ניתוח העסקה כלל מניפולציות והתאמות של 50% ביחס לתמורה, ובכך אין העסקה עומדת בתקן שמאי 2 אשר איננו מאפשר הפעלת מקדם התאמה של מעל ל35%.
- עסקה במועד הקובע מייתרת כל התאמה, והיא הבסיס בעל התוקף המירבי לאומדן שווי המצב החדש, על אף שמדובר בקונה מיוחד לא יתרון ברור ברכישת מגרשי המגורים הנוספים בשל יכולת מיתוג והעלמת כל אלמנט של תחרות.

- <u>עסקה מיום 26/12/2023 ותוספת מיום 25/01/2024:</u>

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- התמורה החוזית הינה 130 מ' ₪ כפי שהוצג והוסבר.
- צוטטו מתוך ההסכם חלקים, והושמטו הסעיפים הבאים:

סעיף 21.2.4, בו נקבע כי תוספת השטחים הינה בשיקול דעת בלעדי ומוחלט של הקונה, לפיכך ברור כי לא ניתן ליחס תמורה נוספת בוודאות (ברור שמחסנים קומתיים אינם תכנון שכיח). בנוסף, כל תמורה נוספת במידה ותתקבל הינה דחויה ליום ההיתר.

סעיף 21.4, המאפשר לקונה להפחית מהתמורה את העלויות שמעבר לעלות הישירה, דהיינו להטיל על המוכרת 80% מהעלויות העודפות. עלות זו תקוזז מהתמורה הנוספת.

סעיף 19.15, לפיו במידה וימצאו שוכרים ללא הסכם, תופחת התמורה ב-2 מ' ₪.

- לגבי האפשרות לקבלת תמריץ 5% ותמורה נוספת בגינו, הרי ברור שלאור מכתב אפריקה ישראל בנדון וסד הזמנים המחייב הוצאת היתר, לאחר אישור תוכנית עיצוב אדריכלי לכלל המתחם, בהסכמת כלל הבעלים, איננה ריאלית.
- לעניין זכויות הבניה במצב הקודם (השלמת טיעון), שמאית הועדה הביאה כתמיכה את מכתב המהנדסת התומך בפרשנותה לתוכנית תגפ/370, להלן התייחסותנו:

- לנכס הנדון קיים היתר בניה מס' 10/94 משנת 1989 שבמסגרתו אושרה קומה עליונה בשטח של 97 מ"ר, וכן שטחי שירות.
- בהסכם המכר של אמות משנת 1972 ישנו ריכוז של כלל השטחים הבנויים במתחם, לרבות שטח משרדים בקומה ב'.

- לעניין טענת שמאית הועדה שהזכויות הינן בקומה אחת, וזו הפרשנות היחידה, כפי שנטען לעיל, הוכח שלאורך השנים הכירה בכך שזכויות הבניה שהוקנו במסגרת תקנוני תוכניות תגפ/370 + מאא/23 מתייחסות למקסימום בניין = תכסית, ולא למגבלת הבניה המותרת.

כהשלמה לטיעון זה, הוצגו היתרי בניה מס' 1027 + 1254 + 2170 + 1249 המייצגות אסמכתאות נוספות של היתרי בניה שהוצאו לאזור התעשיה הנוסף באזור, במסגרת תוכנית מאא/23 (40% בקומה, ועד 9 מ' גובה). בכולן הותרו 40% בכל אחת מ-3 קומות, מלבד היתר מס' 1249, בו הותר 40% בשתי קומות + מבני עזר.

<u>תגובת שמאית המשיבה לאחר הדיון השני, וכהתייחסות לשמאי המבקשת (25/12/2024):</u>

- בהתייחס לשווי במצב קודם ולערר תא/85006/16,

בהתאם לפסיקה העדכנית הענפה, הרי שאין להביא בחשבון כל פוטנציאל עתידי, ויש לנטרל את השפעת התוכנית החדשה על שווי המקרקעין, כמפורט בערכאות הנ"ל:

- פס"ד 'דלי דליה', נדונה השאלה של פוטנציאל תכנוני בכל הקשור לתביעת פיצויים עקב אישור תכנית. באותו המקרה דובר על קרקע **<u>ביעוד חקלאי</u>** כאשר התוכנית החדשה שינתה את ייעוד הקרקע לשטחי ציבור, ולא לשימוש של מגורים, מסחר או תעסוקה. יצוין כי בפס"ד **דלי דליה** אין כל חידוש לגבי היטל השבחה, והוא רק חזר על הדברים שנקבעו בפס"ד **לוסטרניק**. בעניין זה יובהר כי סוגיית הפוטנציאל הכללי בחישוב השווי לעניין היטל השבחה לא היוותה את הרציו של פסק הדין ונדונה רק בהשוואה לקביעת השווי במצב הקודם לתביעת פיצויים.

דהיינו: מבחינה משפטית יש הבדל בין ספקולציות לציפיות אשר יש להן משמעות מבחינה משפטית ועקרונות השומה נגזרות מהדין ולא להיפך.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- עמ"נ 23701-03-14 **חורי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון** (פורסם בנבו, 9.9.2014), דחה בית המשפט המחוזי את טענת המערער שיש להתחשב בפוטנציאל כללי בשווי המצב הקודם.
- בעניין זה יפים דברי בית המשפט בעמ"נ 19341-04-19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ** (פורסם בנבו, 27.10.2019).
- הלכות בית המשפט העליון אשר התייחסו להתחשבות ב"פוטנציאל הכללי" של המקרקעין, ניתנו בהתייחס לקרקע **<u>ביעוד חקלאי בלבד</u>** ולגבי ציפיות קונקרטיות שנובעות מהליכי תכנון מוגדרים ולא מציפיות גרידא. בעניין זה נבקש להדגיש כי קיים הבדל משמעותי בין קרקע ביעוד חקלאי לעומת מקרקעין אחרים. קרקע חקלאית הינה קרקע שאינה זמינה לבניה, ולכן מהווה קרקע ספקולטיבית כאשר השווי שלה אינו נובע אך ורק מהתועלת שנצמחת ממנה בשימוש המותר בה. **לעומת זאת, מקרקעין אחרים שחלה עליהם תכנית מפורטת המגדירה זכויות בניה הם מקרקעין מתוכננים וסחירים ושווי השוק שלהם נקבע בעיקרו על פי תוכניות תקפות.**
- לא זו אף זו, שמאים מכריעים פירשו את פס"ד לוסטרניק וקבעו כי אין להתחשב בפוטנציאל כללי לשינוי יעוד (אייל יצחקי גוש 7082 חלקות 3-1, בועז קוט גוש 6977 חלקה 282, שושי שרביט גוש 2071 חלקות 223 + 300, דוד דדון גוש 6927 חלקה 2).
- לסיכום, ערר 85006/17 אינו דומה למקרה הנדון בו **החלקה הייתה במצב קודם ביעוד תעשייה עם זכויות בנייה מוגדרות של 40%, כך שאין להביא בחשבון כל פוטנציאל מעבר לשוויה, בהתאם ליעודה בהתאם לתוכנית התקפה ובוודאי <u>שיש לנטרל את השפעות התוכנית החדשה ששינתה את יעודה למגורים, תעסוקה ומסחר.</u>**

➢ בהתייחס להיתרי הבנייה שצורפו: צורף דף ראשון של תוכניות בנייה, ללא חותמת היתר כלל לפיכך, לא ניתן להתייחס אליהם. בכל מקרה, מדובר בתוכניות בניה ישנות מאוד, עשרות שנים לפני המועד הקובע.

בהיתר הבניה הראשון בחלקה 152 בגוש 6010, לא קיימת חותמת היתר ובמפת המדידה בהיתר הבניה צוין התאריך 14/7/1985.

בשאר הדפים שצורפו לא מצוין גוש חלקה ולא ניתן להתייחס אליהם.

➢ בהתייחס למספר הקומות, הרי שכפי שטענתי בתג"פ 370 החל על החלקה הנדונה, צוין מקסימום הבניין: 40%.

בתוכנית מאא/23 לא צוין מקסימום הבניין אלא צוין אחוז מקסימלי של הבנייה, וגובה מס' קומות: 9 מ'. ולכן אין להשוות בין זכויות בתוכנית מאא/23 לתג"פ 370.

צורף אישור מהנדסת המועצה לכך שלא ניתן היה לאשר מעבר ל- 40% בנייה כוללת במצב קודם.

➢ בהתייחס למצב החדש, הסכמי מכר:

- מיום 13/07/2021, בהגדרת "הסכם העסקה המשותפת" נכתב: "הסכם שיחתם במעמד חתימת הסכם זה בין הצדדים ואשר תוקפו יהיה ממועד הסגירה ואשר יסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים ביחס לשיתוף הפעולה בנוגע לנכס שבבעלות המוכר ולמקרקעין"

ואכן הסכם זה נחתם בפועל כפי שצוין מפורשות בהסכם המכר משנת 2023.

למרות כל בקשותיי, הן בדיון והן מעורך הדין של נכסי פישמן, אשר פנה לוועדה בבקשה לקבלת אישור לטאבו, להעביר את ההסכם, הרי שעד למועד כתיבת תגובה זו, הסכם זה לא צורף.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

<u>העסקה השנייה, הסכם המכר עסקה מיום 26.12.2023 והתוספת מיום 25.1.2024 מהווה המשך לעסקת המכר הראשונה משנת 2021 והם נערכו בהתאם לקבוע בהסכם העסקה המשותפת.</u>

סביר להניח כי בהתאם להסכם זה נקבע מנגנון לרכישת זכויות נוספות, ויתכן שבהתאם להסכם צוין שלא ניתן יהיה למכור זכויות במתחם לגורם חיצוני.

לא הוכח כי המגרש שווק בשוק החופשי והיה חשוף לקונים פוטנציאלים במשך זמן סביר כנדרש לגיבוש שווי השוק ראוי, או שהוא נמכר לחברת אפריקה ישראל, בהתאם להתחייבות קודמת או הסכמים קודמים, ולכן התמורה נמוכה משווי השוק.

מאחר ולא נסתרה עובדה זו, ובהסכמים צוין מפורשות כי נחתם הסכם העסקה המשותפת, אולם הוא לא צורף, אין להתייחס לעסקה כשווי שוק או לחילופין הרי שיש לתת לה משקל נמוך בקביעת השווי.

- לעניין ניתוח העסקה מ13/07/2021, העסקה היא העסקה הראשונה, לפני התחייבויות קודמות, ויש להביאה בחשבון בקביעת השווי, אשר עולה על השווי המוערך בשומתי.

בתגובתי מיום 11/11/2024, אכן נוספה תמורה בגין אישור 960 יח״ד אשר כללה דיור מוגן ודיור בהישג יד, לפיכך תוקן תחשיב ניתוח העסקה כמפורט להלן:

נמכרו לאפריקה ישראל זכויות במושע של 9343/27717 מהחלקה - מחצית מזכויות ריאליטי ופישמן, המהוות 33.71% במושע מהחלקה תמורת 122,500,000 ₪ + מע״מ לפני תשלום היטל השבחה החל על הקונים.

בפועל, אושרו 630 יח״ד + 230 יח״ד בדיור מוגן + 100 יח״ד בהישג יד, לפיכך, הופחתה התמורה ב - 11,000,000 ₪, מתקבל 111,500,000 ₪, למועד העסקה עבור זכויות במושע, לפני אישור התוכנית, בהתחשב בסיכון ואי וודאות וכאשר הקונה מחויב בתשלום היטל השבחה, כמוזכר בסעיף 6.5 להסכם.

כאמור זכויות אלו נמכרו לפני הגשת התוכנית החדשה ובוודאי לפני הפקדתה. תכנית מס׳ 554-0905372 הוגשה בשנת 2022, הופקדה ב-2023 ואושרה ב- 2024.

בהתאמה למועד הקובע, יש להוסיף כ-30%, לפחות, בשל עליית מחירי המקרקעין, ו15-20%, בגין אי ודאות עד לאישור תכנית והקצאת זכויות בתוכנית החדשה 554-0905372.

כמו כן, יש להוסיף לתמורה את היטל ההשבחה בגין התוכנית החדשה בהתאם לסעיף 15.3 להסכם.

בתוספת עליית ערך המקרקעין 30% ותוספת סיכון ואי וודאות מינימלית של 15% מתקבל:

166,700,000 ₪ לפני תשלום היטל ההשבחה החל על הקונה.

במועד הקובע, בפברואר 2024, בהתאם לתוכנית 554-0905372, הוקצו תמורת זכויות אלו של אפריקה ישראל (33.71%) מגרש 201 בשלמות ו-3293/9638 (כ- 34%) ממגרש 203, בהתאם לטבלת ההקצאות.

שווי מגרש 201, בהתאם לשומתי: 161,391,384 ₪, בניכוי היטל השבחה למגרש זה: 58,103,365 ₪, מתקבל 103,288,019 ₪.

שווי מגרש 203, בהתאם לשומתי: 179,808,690 ₪, בניכוי היטל השבחה למגרש זה: 44,637,258 ₪, מתקבל 135,171,432 ₪, ועבור 34% : 45,958,286 ₪.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

סה"כ שווי במצב חדש, לאחר אישור התוכנית, בניכוי היטל ההשבחה, כפי שהוערך על ידי: **149,246,305** ₪, כאשר בניתוח העסקה מתקבל כ- 166,700,000 ₪, לפיכך העסקה מייצגת תמורה הגבוהה בכ- 12% מהשווי לפיו הוערכו המגרשים על ידי.

יש לשקלל בשווי במצב החדש את העסקה הנדונה ולהוסיף לשווי שהוערך על ידי.

יצוין, כי בבסיס הנתונים בשומתי מפורטים עשרות רבות של עסקאות המבססות את השווי שחושב, על ידי לצד הנמוך.

בהתאם להתייחסות מהנדסת הועדה שצורפה ומתייחס לטענות נוספות שהועלו בדיון, נראה שיש בלבול מושגים בין תוכנית פיתוח להסכם פיתוח.

- תכנית הפיתוח כבר בשלבי תאום מתקדמים, היזמים מתואמים וקיבלו את כלל הדרישות. מתקיימות ישיבות אחת לשבועיים והתוכנית צפויה להיכנס לאישור ועדה תוך שלושה/ארבעה חודשים. במקביל, היזם קיבל אישור להגיש תיקי מידע ולהתקדם בהליכי ההיתרים.
- אין קשר בין תוכנית הפיתוח להסכם הפיתוח שהוא מסמך משפטי שנערך ביחס למנגנון הקיזוז של ההיטלים.
- לא זאת בלבד, אלא שלמעשה ההסכמה מטעם הרשות שהיזם שקיבל יפוי כח מכלל היזמים (אפריקה ישראל) יפתח בעצמו תוך קיזוז מהיטלים הינה החלטה שכל מטרתה לקדם את הפיתוח ללא עיכובים ומיתרת יציאה למכרז על פי חוק.
- נשכרו כלל היועצים הרלוונטיים מטעם המועצה לליווי הליכי הרישוי הנדרשים והאמירה פשוט אינה נכונה.
- כאמור, תוכנית הפיתוח כבר בתכנון ותאום יועצים. המגרש היחיד שלמעשה הוערו לגביו הערות זה המגרש של אמות שהציגו בינוי שאינו תואם תכנית, ככל ויחזרו לעמדה כפי שגובשה בתב"ע, אין מניעה לקידום. עקרונות הבינוי הן אופן ההתחברות למרחב הציבורי ולתשתיות. ככל וזה יאושר, הליכי ההיתר הם מהירים לאין שיעור.
- מבחינה חוקית, טבלה 5 גוברת על התמהיל, לא ברור מה הפער עד שלא יתוכננו הבניינים ויבחן השטח "ברוטו", הכולל שימושים משותפים במבנים, חדרי כושר, מועדון דיירים, בריכה, וכדומה. ככל ויהיו פערים, הנושא יבחן חוקית ויתכן שנגמיש מעט את גדלי הדירות ביחס לתמהיל.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

מצב קודם

- סך אחוזי בניה מותרים בתוכנית תגפ/370.
- שווי למ"ר/דונם בייעוד לתעשייה.
- מקדם הפחתה בגין מושע.

מצב חדש

- שווי מ"ר מבונה בייעוד מגורים.
- מימוש הזכויות בכפוף לתמהיל יחידות הדיור למגורים.
- הפחתה בגין צמידות לכביש בינעירוני מס' 1.
- תמריץ של תוספת 5% זכויות בניה ברוטו למגורים בעמידה בתנאי התכנית.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- שווי מ״ר מבונה בייעוד דיור מוגן.
- שווי מ״ר מבונה בייעוד דיור להשכרה/דיור בר השגה.
- שווי מ״ר מבונה בייעוד תעסוקה/משרדים.
- ניוד שטחי תעסוקה לשטחי מסחר.
- שווי מ״ר מבונה בייעוד מסחר.
- הפחתה בגין עלות הקמת מבנה ציבור – סוגיית המע״מ.
- עלות עודפת לחניות - מגרש 203.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

14.1 <u>הסכמות והחלטות משנה:</u>

- <u>מקדם הפחתה במגרשים 200 – 202:</u> שמאי הצדדים הפחיתו 10% במצב החדש למגרשים אלה, שמאית המשיבה הפחיתה 5% הפחתה לגודל + 5% לעמידה בתנאי התוכנית, מנגד שמאי המבקשת הפחית 10% לעניין הזמינות.

אני מוצא ששיעור ההפחתה הינו ראוי. לעניין מהותו, אני סבור שהטענות שהועלו ע״י הצדדים במהלך ההליך משרתים טיעונים אחרים. לכן, אקבל את שיעור הפחתה של 10% בשם כולל לעמידה בתנאי התוכנית, המגלם זמינות, גודל ועמידה בתנאי התוכנית.

- <u>עלות הקמה (ללא מע״מ) לבניית מבנה ציבור:</u> מתוך חוברת 'דקל' פברואר 2024 ביעוד משרדים ותוספת 30% לעלויות עקיפות.

מקובלת עליי את הסכמת הצדדים לעניין עלות הקמה זו, לעניין תוספת המע״מ, הנושא יידון בפרק מס' 14.

- <u>מקדם הפחתה כולל מגרש 203:</u> שמאית המשיבה טוענת שיש לתת מקדם 0.85 המגלם הפחתה לגודל, הרכב השימושים ותנאי התוכנית ומקדם 0.95, בהתחשב במושע. מנגד, שמאי המבקשת טוען שיש לתת מקדם 0.85 המגלם מושע, זמינות ומורכבות.

מקובלת עליי טענת המבקשת לעניין זה.

14.2 <u>מצב קודם - סך אחוזי בניה מותרים בתוכנית תגפ/370:</u>

הצדדים חלוקים לעניין פרשנות סך זכויות הבניה המותר בתוכנית, כמפורט בהרחבה בסעיף 12.

שמאית המשיבה טוענת שסך הזכויות הינו 40% לבניין בגובה מקסימאלי של 12 מ', וסה״כ אחוזי הבניה המקסימליים המותרים הינו 40%.

לעומתה, שמאי המבקשת טוען שסך הזכויות המותרות הינו 40% לכל קומה, כאשר מס' הקומות המותר הוא 3, קרי סה״כ אחוזי בניה מותרים של 120%.

החלטה:

בסיס המחלוקת נובע מהעובדה שתוכנית תגפ/370 ישנה מאוד, אשר קיבלה תוקף בשנת 1957, נתון המשליך על אופן כתיבתה, רמת הפירוט הנדרשת שבה וכד'.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים לעומק, לתפיסתי, פרשנות התוכנית לעניין אחוזי הבניה היא סה״כ בנייה של 40% משטח המגרש, כשגובה הבניין הינו עד 12 מ'.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן התייחסותי לטענות הצדדים שהיוו בסיס להחלטתי:

- תוכנית מאא/23: אחת מטענות שמאי המבקשת שקיימות פרשנויות שונות של שמאים מכריעים, כמו גם פרשנותה של שמאית המשיבה הנדונה בשומות ועדה קודמות הנוגעות לתוכנית, שקיבלה תוקף בשנת 1976. הפרשנות שעולה היא שזכויות הבניה לעניין אחוזי הבנייה הינם 40% משטח המגרש בכל קומה, קרי אחוזי הבנייה המקסימליים הם 80%.

איני מתעלם מפרשנות זו, אך חשוב לשים לב לטבלת 'תנאי הבניה' לתוכנית מאא/23, בה נכתב בכותרת "% בניה", ולא כפי שנכתב בתוכנית תגפ/370 "מקסימום הבניין %". אין חולק שגם בתוכנית מאא/23 אופן הכתיבה אינו ברור, אך עצם קיומן של שומות ועדה ושומות מכריעות אשר מציינות שקיימת הסכמה בין הצדדים לפרשנות אחוזי הבנייה (לתוכנית מאא/23), מהווה חיזוק לעמדה שמדובר בפרשנות שונה מזו של המקרה נשוא השומה ותוכנית תגפ/307.

יורחב, ובשימת לב לאחת ממטרותיה של תוכנית מאא/23, נכתב כי היא מהווה שינוי לתוכנית מפורטת תג"פ/502, בה מצוין בטבלת הזכויות "מקסימום בניין". מנסה לומר, שתוכנית מפורטת (מאא/23) שנערכה על יסודותיה של תוכנית תג"פ, פירשה את זכויות הבניה כך ש40% מהווה תכסית בניה, ובסה"כ 80% בניה מקסימום.

- היתרי בנייה מתוכנית תג"פ 370: הוצגו בפניי 2 היתרי בניה ע"י שמאי המבקשת, היתרי הבניה מוכיחים את טענת פרשנות הועדה לעניין אחוזי הבניה הכוללים בייעוד מגורים ב' בתוכנית. בהתאם לטבלת הזכויות, בייעוד מגורים ב', מקסימום הבניין הינו 20% וגובה הבניין (קומות) הינו 2. בהיתרי הבניה נראה כי כוונת התוכנית בהתאם לפרשנות הוועדה המקומית היא 20% תכסית, בשתי קומות, סה"כ 40% אחוזי בניה.

ביצעתי בדיקה מקיפה ממספר תיקי בניין בעיר מסביבת תוכנית תגפ 370, נמצאו מספר היתרי בניה נוספים המפרשים את טבלת הזכויות, כך שמותר 40% בשתי קומות, בתכסית של 20%. יודגש, בתיק בניין מס' 565, גוש 6042, חלקה 144, מגרש 83 צורפה החלטת ועדה המאשרת את פרשנות המבקשת, ובנוסף, גם מאשרת הקלות בניה המגדילות ל25% עיקרי בכל קומה על חשבון בנייני העזר.

למרות האמור לעיל, אני מוצא שהמקרה הנזכר אינו המקרה המדובר. בייעוד מגורים ב', נכתב מס' קומות ברור ומפורש, ומה שאינו ברור הוא נושא התכסית בלבד. במקרה הנדון, מעבר לנושא התכסית, גם מספר הקומות אינו ברור. פרשנות שמאי המבקשת אינה מספקת לעניין זה.

יוער, סמכות הועדה המקומית (המשיבה) היא בלעדית למתן פרשנות לתוכניות החלות בתחום שיפוטה. ככזה, פרשנותה ברורה והתקבלה ע"י מכתב ממהנדסת המועצה.

בהתאם לכך, הפרשנות בעניין ברורה ואין עובדות או פרשנויות סותרות, המטילות צל על פרשנותה אד הוק. יתר המקרים שצוינו ע"י שמאי המבקשת, ולכאורה סותרות את פרשנותה של המשיבה, אינו זהה לתוכנית הנדונה, ניסוח אחוזי הבניה ומספר הקומות המותר במקרים אלו שונה. משכך מקובלת עליי פרשנות המשיבה לעניין זה.

- לעניין פרשנות אחוזי בנייה מוועדות שונות ברחבי המדינה: קיים קושי להסיק ממידע זה מסיבות שונות. מדובר בתוכניות אשר נוסחו בשנים מוקדמות וקיימות פרשנויות "זוחלות"

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לכל וועדה, כפי הבנתה. אין להשליך מוועדה אחת לשנייה בעניין החובה לפרש תוכניות בצורה זהה ומחייבת.

לסיכום החלטתי, התייחסותה של מהנדסת העיר לזכויות הבניה מתוכנית תג"פ 370, היא המוסמכת לתת פרשנות בנושאים הניתנים לפרשנות וכזה הוא עניין זה, ולכן בהחלטתי אביא בחשבון סך אחוזי הבניה מקסימליים לחלקה בשיעור של 40%.

14.3 <u>מצב קודם - שווי למ"ר/דונם בייעוד לתעשייה:</u>

שמאי המבקשת קובע שווי בייעוד תאי לוגיסטיקה/מלאכה ותעשיה בצורת הבניה וזכויות הבניה כפי שהוצגו בסעיף 14.2 בסך של 7,000,000 ₪ לדונם. השווי נקבע בהתאם לממוצע משוקלל של גישת ההשוואה, גישת החילוץ והעסקה בנכס הנדון משנת 2017. בהתאם לגישת החילוץ נלקחו עסקאות למבני תעשייה בקומות, על מנת לחלץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי, נלקחו הערכים הבאים: כ-22% שיעור יזמות, 4,000 ₪ עלויות בניה, ומקדם התאמה לקומת קרקע במקדם של 1.2. בהתאם לגישה זו שווי מ"ר מבונה לתעשייה בקומות הינו בסך 8,250 ₪, ושווי מ"ר מבונה לתעשייה בק"ק הינו בסך 9,900 ₪.

מנגד, שמאית המשיבה קובעת שווי מ"ר מבונה של 7,000 ₪ לתעשייה. השווי נקבע בהתאם להסכם השכירות בנכס הנדון, הכרעה בהשגה ראשונה ומחירי שכירות מבוקשים ביעוד לתעשייה מסביבת הנכס. השווי נקבע בהתאם לגישת החילוץ מדמי שכירות חודשיים לתעשייה בסך של 45 ₪ למ"ר. על מנת לחלץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי נלקחו הערכים הבאים: 6.7% שיעור היוון לתעשייה, 10% יזמות - 3,500 ₪ עלויות בניה. בהתאם לכך שווי מ"ר מבונה שנלקח הינו 4,000 ₪. בוצעה התאמה למבנה מודרני בניצול זכויות הבניה למבנה בגובה 12 מ', כך ששווי מ"ר מבונה הינו בסך 7,000 ₪ למ"ר.

החלטה:

<u>בבואי להעריך את ערך שווי מ"ר מבונה/דונם, הוחלטו מספר החלטות משנה:</u>

1. אני סבור שיש להעריך שווי מ"ר מבונה, ולא שווי דונם. הסיבה לכך שהנתונים לשווי דונם מתוך סקרים או אתרים כדוגמת נת"מ יכולים להטעות ולהטות את התוצאה. הם לא לוקחים בחשבון את אחוזי הבנייה בכל נכס. זכויות הבנייה בנכס הנדון מבוססות על תוכנית ישנה שלא מביאה לידי ביטוי את התועלת בהתאם לביקוש השוק שביחס למועד הקובע מהוות זכויות בניה נמוכות שלא ממצות את האפשרויות המוצעות היום בשטחי תעשייה.
2. הגישה בה אפעל על מנת להעריך את שווי מ"ר מבונה היא גישת העלויות (חילוץ משווי מ"ר בנוי שחושב בגישת ההשוואה או גישת היוון ההכנסות). אני מוצא שגישה זו הינה הגישה הנכונה ביותר במקרה זה, בהתחשב בעובדה שלא הוצגו בפניי עסקאות להשוואה לקרקע עם אחוזי בניה כפי שקיימים בנכס הנדון, ובנוסף, מבדיקה שנערכה במשרדנו לא נמצאו עסקאות להשוואה לקרקעות באחוזי הבניה כאמור. לכן, ובהתאם לתקינה השמאית מס' 3, אפנה לגישה בעלת התוקף הבינוני שהינה גישת העלויות. אני סבור שדמי השכירות לשטחי תעשייה לאחסנה גבוהה מבטאים בצורה מהימנה יותר את השטחים בנכס הנדון.
3. עקב מיעוט נתוני/חוזי שכירות באזור התעשיה של אזור, ארחיב את חיפוש נתונים לאזורים שונים במדינה ואפעיל מקדמים ראויים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

4. השימוש הטוב והיעיל למועד הקובע הינו הקמת מרכז לוגיסטי מודרני בגובה של כ-12 מ' המכיל גלריות למשרדים, שטחי אחסנה גבוהה, גישה נוחה לפריקה וטעינה של משאיות ומכולות וכד'. בשנים האחרונות אנו עדים לעליה בביקוש לשטחי מרכזים לוגיסטיים, עליה זו נובעת ממס' סיבות מרכזיות, לדוגמא:
   - עלייה ברכישות המקוונות, המגדילה את הצורך במרכזים לוגיסטיים קרובים למרכזי אוכלוסייה.
   - מחסור בשטחי אחסון.
   - משברים בשרשרת האספקה, כמו אלו שנראו בתקופת הקורונה, הדגישו את הצורך במרכזים לוגיסטיים מתקדמים.

   <u>בנוסף, מיקום החלקה הנדונה במועד הקובע מהווה יתרון משמעותי מהסיבות הבאות:</u>
   - נגישות תחבורתית - החלקה גובלת עם כביש בינעירוני מס' 1 מצד צפון-מזרח. כיום, בבינוי הקיים אין גישה ישירה ומסודרת לכביש 1 אולם, קצרה הדרך מהחלקה לכבישים מהירים.
   - קרבה ללקוחות - העיר אזור ממוקמת במרכז הארץ המהווה את מרכז התעסוקה בישראל.
   - זמינות עובדים - עקב מיקומה במרכז הארץ וקרבה לצירים ראשיים, קל יותר להעסיק ולגייס כוח אדם איכותי.
5. אני סבור שחוזה השכירות בנכס הנדון אינו משקף דמי שכירות ראויים, כלומר משקף דמי שכירות נמוכים בהשוואה לנכסים דומים. לעניות דעתי, גובה דמי השכירות הנמוכים נובע ממספר סיבות:
   - חוזה השכירות האחרון שנחתם ב02/2018, נחתם במצב בו השוכר הינו שוכר ותיק ששוכר את המושכר משנת 1993 ועד 2018 (25 שנים).
   - נוהל הליך משפטי מול המשכירים שהסתיים בפסק דין. מתוך פסק דין ת"צ 10791-03-14 סמנדרוב נ' אופיס טקסיל בע"מ (<u>חודש</u> לפני חידוש חוזה השכירות), נקבע:

     "בין עקרונות ההסכם המשופר הוא סגירת המפעל לא יאוחר מיום 31.12.2022, קרי, פחות מחמש שנים, כשבמהלך השנה האחרונה יפעל המפעל במתכונת מצומצמת; פיצוי בסך 300,000 ₪ לתועלת ציבור תושבי אזור בהעלאת תרומה למתנ"ס המקומי; הפעלת "סקראבר" להפחתת הפוטנציאל לגרימת מפגעי ריח וזאת עד לסיום הפעילות במקום; תוך 90 ימים מהיום, תקים המשיבה מוקד תקשורת שיפעל במשך כל שעות היממה, לקבלת תלונות בגין מטרדים סביבתיים – פרטי ההתקשרות עם המוקד יופיעו באתר האינטרנט של המשיבה.

   בהתאם לכך, דמי השכירות אינם משקפים דמי שכירות ראויים, כפי שניתן להעריך בנכס ללא הליך משפטי, כאמור.
   - תוכנית בהכנה מאא/250 (מס' 552-0241760), בהתאם להסכם הרכישה משנת 2017, שפרטיו מפורטים בסעיף מס' 8.3 לשומה, צוינה בסעיף 2.13 להסכם, תוכנית בהכנה מאא/250:

     "ידוע לקונה המצב התכנוני החל על המקרקעין, לרבות תוכנית בניין עיר ו/או מתאר רלוונטיות, החלות על המקרקעין ו/או נמצאות בהכנה ו/או תכנון לרבות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

תוכנית מאא/250 (בהליכי תכנון), וכן תוכנית המתאר החדשה לאזור (בהליכי תכנון)..."

בהתאם לכך, וכתוספת לאמור בפסק הדין, ידוע לכל על שינוי ייעוד החלקה ופינוי המושכר.

- הבינוי הקיים על החלקה מכתיב את גובה דמי השכירות ואינו מהווה את השימוש הטוב היעיל של הנכס.

6. בהערכת השווי לנכס הנדון, אין לקחת בחשבון את העסקה שנחתמה בשנת 2017 ממספר סיבות:

- בהתאם לתקינה שמאית, יש לאמוד את שווי הקרקע סמוך למועד העסקה ככל הניתן, פרוט העסקאות בנכס הנישום שמועדן סמוך למועד הקובע לשומה בטווח של עד 3 שנים. במקרה שלנו, מועד העסקה רחוק כ-7 שנים ממועד תחולת התוכנית.
- הוצג בפניי מכתב של חברת ריאליטי, מבעלי הקרקע, מתאריך 02/11/2020, בו צוין שתוכנית מס' 554-0905372 (התוכנית הנדונה), הינה תוכנית שמקודמת בגלגולים שונים מזה **<u>כעשור</u>**. מכתב זה בעצם מחזק את הטענה שההסכם ב2017 גילם את פוטנציאל אישור התוכנית לשינוי הייעוד מתעשייה לייעוד הקרקע בעירוב שימושים (מגורים, מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, דיור להשכרה ומבני ציבור).
- כפי שאוזכר בסעיף הקודם, בפרטי ההסכם אוזכרה תוכנית מאא/250, כך שאין חולק שהתמורה משקפת את הפוטנציאל לאישורה, אותה תוכנית לשינוי הייעוד כאמור. בהתייחסות לפסיקת ערר תא/85006/17, שאותה הציג שמאי המבקשת, הקרקע הינה ביעוד חקלאי, כאשר הפסיקה מתייחסת בעיקרה לנושא 'תוכניות נושאיות' והיא אינה דומה למקרה הנדון. הערר קובע, וזאת בהמשך להחלטת השמאי המכריע שעסק בתיק, שאין להוסיף או להחסיר מערך המקרקעין, במצב התכנוני הקודם, ערך בגין תוכניות נושאיות. זאת, אף אם ערכם של המקרקעין במצב התכנוני הקודם מורכב גם מערך כללי ובלתי מסוים, בגין תוכניות אלה. <u>אין מדובר בערך הנובע מהליכי תכנון קונקרטיים של תוכנית חדשה שאת ההשבחה מכוחה יש לאמוד.</u> אם בכלל, מדובר כאמור בערך כללי, שאותו אין לנטרל.

במקרה הנדון בענייננו, אין מדובר בתוכנית נושאית, והקרקע הינה בייעוד קונקרטי וזמין לבנייה, בנוסף, עורכי התוכנית לשינוי היעוד הינם בעלי הקרקע.

לכן, במכלול הנתונים המובאים לעיל, אני סבור שהתמורה בעסקה כוללת בתוכה את הפוטנציאל לשינוי הייעוד ואינה מבטאת את שווי הנכס בייעודו לתעשייה בלבד, ולכן אין להתחשב בה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן נתוני שכירות מאזורים שונים בארץ בייעוד למרכזים לוגיסטיים:

תיאור	מיקום	השכירות	מועד קובע	גוש/ חלקה	גובה קומה במ'	שטח מושכר	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר לחודש	דמ"ש למ"ר מתואם
מבנה תעשיה דו-קומתי שנבנה בשנת 1995 כולל נגישות מלאה באמצעות רמפה	אזור התעשיה גן רווה	דמי שכירות ממוצעים במבנה תעשייה ואחסנה	31/12/2023	5404/4	6	7,856	₪ 334,641	₪ 42.60	₪ 61
מרלו"ג + אחסנה פתוחה	נמל אשדוד	דמי הרשאה למרלו"ג לחלק מהמקרקעין בשטח 15.6 ד'	31/12/2022	2057/22 + 2054/8	13.7	כ-15,600 המשלב גלריות למשרדים, ואחסנה פתוחה	₪ 596,037	₪ 48.73	₪ 51
מרלו"ג	אזור תעסוקה מודיעין	דמי שכירות לכל שטח המתחם	31/12/2023	5894/19	בין 14-18	13,141	₪ 671,992	₪ 51.14	₪ 56
מרלו"ג הכולל גלריה וקומות משרדים המשרתים את המושכר	הפארק הטכנולוגי מודיעין	דמי שכירות לכל שטח המתחם	31/12/2022	5896/9	11	13,470	₪ 615,521	₪ 45.70	₪ 55
מרלו"ג	רחוב הבושם 7	דמי שכירות ל 70% מהשטח	31/12/2023	2451/19	בין 8 ל 9	25,743	₪ 1,032,567	₪ 40	₪ 49

להלן נתוני נכסים מוצעים באשדוד (מתוך שומה לשווי הוגן של השמאי מר אברהם כץ):

נכסי מרכזים לוגיסטיים להשכרה באשדוד, נכון למרץ 2024			
מיקום	שטח בנוי	דמ"ש למ"ר	הערות
המדע	₪ 12,000	60	מרלו"ג בגובה 13 מ'
נמל אשדוד	₪ 12,000	55	מרלו"ג בגובה 14 מ'
א.ת. אשדוד	₪ 10,000	55	
א.ת. צפוני	₪ 4,100	60	מבנה אחסנה בנוי גובה 10 מ'

בהתאם לאמור לעיל, ובהתחשב שעסקאות השוואה הינם במבני מרלו"ג בני כעשור ומעלה ובהתחשב שהשימוש הטוב והיעיל הינו **<u>בניית מרכז לוגיסטי מודרני,</u>** ושהביקוש למרכזים אלו עולה בשנים האחרונות, אני סבור שדמי שכירות הראויים למ"ר הינם בגבולות של **65** ₪, לאור שווי קרקע למבנה חדש ומודרני.

לאור הביקוש הקשיח למרכזים לוגיסטיים, והעובדה שמדובר במרכז הארץ, שיעור ההיוון יעמוד על כ-6.2%, המגלם את העובדה שרמת הסיכון נמוכה.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי:

חילוץ שווי מ״ר מבונה		
מ״ר בנוי חדיש ומודרני	12,581 ₪	
בהפחתת יזמות	15%	10,940 ₪
עלויות בניה למ״ר	3,000 ₪	7,940 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל	**8,000 ₪**	

לאור האמור לעיל, אני סבור ששווי מ״ר מבונה, למועד הקובע, ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון הינם בגבולות של **8,000 ₪.**

14.4 מצב קודם - מקדם הפחתה בגין מושע:

שמאי המבקשת טוען שקיים הסכם שיתוף והתנהלות מחודש מאי 2009, ולפיכך אין לבצע כל הפחתה למושע.

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע במצב הקודם, אך כתגובה לשומה הנגדית היא תיטען שכל מימוש בדרך של בנייה מחדש (שהינו השימוש הטוב והיעיל) מצריכה הפחתה בגין מושע כיוון ולא הוצג הסכם השיתוף, ולא נרשמה הערה בלשכת הרישום לטובת הסכם השיתוף.

החלטה:

בהתאם לנסח טאבו קיימים מספר בעלים לקרקע. הוצג בפניי הסכם עקרונות המסדיר את חלוקת ההכנסות והמבנים הקיימים על הקרקע אולם, הסכם השיתוף לא הסדיר מצב של מימוש מלוא זכויות הבניה בהריסה ובניה מחדש. לכן, מקובלת עלי טענת שמאית המשיבה שיש להביא בחשבון הפחתה בגין ריבוי הבעלים בקרקע, באומדן שווי מ״ר מבונה למרכז לוגיסטי מודרני, אשר לצורך מימושו יש להרוס את המבנים הקיימים על החלקה ולבנות מרכז לוגיסטי חדש. שכן, בתהליך קבלת ההחלטות למימוש זה יש להתחשב בפוטנציאל המטרד שנגרם מריבוי בעלים מאשר בקרקע עם בעלים יחיד.

אני סבור שכיוון והקרקע מנוהלת ע״י חברות גדולות אשר להן מטרה משותפת להציף ערך המקרקעין ככל האפשר וברי שבמידה והשותפים היו מגיעים למסקנה שאין כל אפשרות לשינוי ייעוד ולתוספת זכויות היו מגיעים מהר להבנות להריסה ובניה מחדש. בנוסף אינטרס השותפות והיכולת לשתף פעולה באה לידי ביטוי בעובדה שהן מקדמות יחד שינוי ייעוד הקרקע, כפי שעולה מהתכתובות, החל משנת 2011, עד לאישור התוכנית, יש לקחת מקדם בגין המושע של 0.97 (הפחתה של 3%).

14.5 מצב חדש - שווי מ״ר מבונה בייעוד מגורים:

שמאית המשיבה קובעת שווי מ״ר מבונה בסך של 9,000 ₪ למ״ר בהתאם למכרז רמ״י, החלטה בהשגה ראשונה ועסקאות השוואה בעיר אזור. שווי מ״ר בנוי ממוצע מעסקאות ההשוואה הינו 28,670 ₪, ולצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה הובאו הערכים הבאים: 17% מע״מ, 18% רווח יזמי

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

10,000 ₪ עלויות בניה. בנוסף, בוצעו התאמות למיקום הנכס הנדון, שטחי הדירות הממוצעות כ-81.6 מ״ר, למועד הקובע ותוך התחשבות על הצד הנמוך.

מנגד, שמאי המבקשת קובע שווי מ״ר מבונה בסך של 7,500 ₪ במגרש 200 ו - 7,000 ₪ במגרשים 201-202 בהתאם ל3 פרויקטים באזור (קפלן 3, קפלן 5 וז׳בוטינסקי). שווי מ״ר בנוי ממוצע מעסקאות ההשוואה הינו 26,600 ₪, ולצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה הובאו הערכים הבאים: 17% מע״מ, 20% רווח יזמי ו11,000 ₪ עלויות בניה והתאמה לחשיפה לדרך ראשית (5% מגרשים 201-202, 2.5% במגרש 200). בנוסף, מכיוון שבשלוש הפרויקטים השטח לדירה הינו בטווח של 90-120 מ״ר, בוצעה התאמה ל30% משטח הדירות אשר שטחן 60 מ״ר (0.85 למ״ר שולי מעבר לשטח זה).

החלטה:

בבואי להעריך שווי מ״ר מבונה בייעוד למגורים, בחנתי את נתוני ההשוואה בשומות הצדדים, לעניות דעתי, אין לקחת בחשבון את מכרז רמ״י 187/2020 שנתוניו מתאריכים העולים על 3 שנים מיום המועד הקובע. בנוסף, ערכי השווי שמוצגים בהכרעה בהשגה ראשונה הינם מתאריכים בהן השוק היה נתון לעלייה חדה מאוד, ככל הנראה כתוצאה מהתקופה שלאחר מגפת הקורונה. עוד יצוין שמאפייני הבניין, נשוא ההשגה, אינם דומים לבניינים הנדונים.

לכן, נלקחו בחשבון עסקאות להשוואה משני פרויקטים מרכזיים למגורים שנבנו בשנים האחרונות בעיר אזור.

בנוסף, אני סבור, כפי שאפרט מטה, שעלויות ההקמה למ״ר שנקבעו בשומות הצדדים נמוכות, ביחס לשטחי הפרויקט. בנושא זה אציין את סביבת הריבית במועד הקובע לשומה, שהינו 02/2024, המשק נמצא במלחמה מתמשכת שלה השפעות על הפעילות הכלכלית, חוסר וודאות גדולה והריבית של בנק ישראל הינה בשיעור 4.75%. לנושא זה משמעות דרמטית, שכן נתוני ההשוואה המובאים לקוחים כולם מבנייני שנבנו כאשר סביבת הריבית של בנק ישראל הייתה אפסית או שואפת לכך. הביטוי של ריבית גבוהה מסתכם בעיקר בהתייקרות עלויות ההקמה הכוללות.

<u>להלן פירוט עלויות ההקמה למ״ר:</u>

<u>עלויות הקמה למ״ר</u>	
מחיר בניה עילי כולל: עיקרי, ממ״ד, ח״מ ומחסן	5,510 ₪
העמסת שטחי שירות (38%)	7,604 ₪
מרפסת לא מקורה	255 ₪
חניון תת קרקעי	1,420 ₪
פיתוח חצר	83 ₪
סה״כ עלויות בניה ישירה	9,362 ₪
העמסת עלויות עקיפות	25%
עלויות הקמה למ״ר	11,702 ₪
במעוגל	**11,700** ₪
עלויות עקיפות - נלקח אחוז מינימאלי מהתקינה השמאית עקב ריבוי בשטחי שירות בפרויקט	

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן פירוט שטחי חניה, מחסנים וחדרי מדרגות על מנת לחשב את אחוז ההעמסה למ״ר 'פלדלת'

הראוי של שטחי השירות:

תחשיב אחוז שטחי השירות להעמסה לכלל הייעודים					
מס' מגרש	**200**	**201**	**202**	**203**	**סה״כ**
מס' חניות בהתאם לנספח החניה	250	229	234	409	1,122
שטחי החניה (40 מ״ר לחניה ת״ק)	10,000	9,160	9,360	16,360	44,880
שטחי חניה לאופנוע ואופניים (2 מ״ר לחניה)	460	496	514	826	2,296
תפעולי	300	0	0	0	300
סה״כ שטחי חניה לכלל היעודים במתחם	10,760	9,656	9,874	17,186	47,476
סה״כ שטחי שירות ת״ק לכל הייעודים	18,306	13,803	16,082	30,015	78,206
שטחי שירות לכלל היעודים (ללא חניות)					30,730
הפחתת שטחי אחסנה 5 מ״ר ליח״ד	935	1085	1130	500	3,650
הפחתת שטחי חדרי מדרגות 36 מ״ר לקומה	792	972	972	1728	4,464
שטחי שירות לכלל היעודים (ללא חניות, מחסנים ושטחי מדרגות)					**22,616**
אחוז שטחי השירות להעמסה ביחס לשטח 'פלדלת'					**38.33%**

להלן פירוט עלויות העמסה למ״ר 'פלדלת':

מהות	שטח במ״ר כולל	עלות למ״ר	עלות כוללת	שטח עיקרי כולל ממ״ד	עלות העמסה למ״ר
מרפסת לא מקורה	8,760.0	₪ 1,715	₪ 15,023,400	58,996.0	₪ 254.6
חניון תת קרקעי	30,808.0	₪ 2,720	₪ 83,797,760	58,996.0	₪ 1420.4
פיתוח חצר	12,346.8	₪ 395	₪ 4,876,986	58,996.0	₪ 82.6

ומכל האמור לעיל, אביא בחשבון עלויות בניה למ״ר המגלמות שטחי שירות בסך של 11,700 ₪ ושיעור יזמות בשיעור של 20%, המגלם את שיעור הריבית הבנקאית הגבוהה למועד הקובע.

להלן פרויקט מגורים של בניין שקיבל היתר בשנת 2017, המכיל 4 מבנים ובהם 295 דירות במבנים בני 13 קומות, מעל קומת קרקע ושתי קומות מרתף:

יום מכירה	גוש/חלקה -ת״ח	קומה	תמורה מוצהרת ב ₪	שטח במ״ר	שווי למ״ר בנוי 'פלדלת'	שווי למ״ר בנוי מתואם
09/01/2025	6024/265-29	5	₪ 2,375,000	75.26	₪ 31,557	₪ 28,402
27/12/2024	6024/265-28	5	₪ 3,150,000	115	₪ 27,391	₪ 27,391
24/11/2024	6024/265-233	2	₪ 2,300,000	75.26	₪ 30,561	₪ 27,505
05/11/2024	6024/265-128	9	₪ 3,000,000	115	₪ 26,087	₪ 26,087
ממוצע שווי מ״ר בנוי 'פלדלת' מתואם:						**₪ 27,346**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בניכוי מע"מ (17%)	₪ 23,373
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 19,477
בניכוי עלויות הקמה	₪ 11,700
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,777
במעוגל	**₪ 7,800**

הערות:

- בוצעו התאמות לקומה (קומה ממוצעת - 6) ומקדם שטח דירה (שטח ממוצע של 104 מ"ר).
- לא נמצא כי היו עליות מחירים בתקופה הנדונה.
- השווי מגלם מחסנים, חניות תת קרקעיות ומרפסות.

להלן פרויקט מגורים של 2 בניינים ובהם 280 דירות במבנים בני 22 קומות:

תחילה יצוין שלא קיים תשריט בית משותף, ולא תוכנית בקשה להיתר, השטחים מבוססים על הדיווח לרשות המיסים בלבד, לכן בניתוח הובאו נתונים רבים והוצאו נתונים חריגים, על מנת לתקן עיוות, באם נוצר. אני מוצא שעסקאות ההשוואה מפרויקט זה הינם מהימנים יותר, שכן מאפייני הבניין די דומים לבניינים שייבנו במגרשים הנדונים.

יום מכירה	גוש/חלקה	קומה	שווי מכירה ב ₪	שטח במ"ר	שווי למ"ר בנוי	שווי למ"ר בנוי מתואם
16/01/2025	6003/188	19	₪ 3,271,437	113.0	₪ 28,951	₪ 28,951
16/01/2025	6003/188	14	₪ 3,191,258	113.0	₪ 28,241	₪ 28,241
22/12/2024	6003/187	19	₪ 3,240,499	113.0	₪ 28,677	₪ 28,677
11/12/2024	6003/188	3	₪ 2,895,000	99.0	₪ 29,242	₪ 27,780
10/12/2024	6003/188	13	₪ 3,156,000	113.0	₪ 27,929	₪ 27,929
01/12/2024	6003/188	12	₪ 3,660,000	140.0	₪ 26,143	₪ 27,450
21/11/2024	6003/187	13	₪ 2,880,000	90.0	₪ 32,000	₪ 28,800
21/11/2024	6003/187	10	₪ 3,208,000	113.0	₪ 28,389	₪ 28,389
14/11/2024	6003/188	4	₪ 3,590,000	140.0	₪ 25,643	₪ 26,925
12/11/2024	6003/188	15	₪ 2,800,000	90.0	₪ 31,111	₪ 28,000
03/11/2024	6003/187	3	₪ 3,567,000	140.0	₪ 25,479	₪ 26,753
30/10/2024	6003/187	17	₪ 3,237,000	113.0	₪ 28,646	₪ 28,646
06/10/2024	6003/187	15	₪ 2,894,194	90.0	₪ 32,158	₪ 28,942
30/09/2024	6003/187	11	₪ 3,560,000	140.0	₪ 25,429	₪ 26,700
26/09/2024	6003/187	18	₪ 3,237,000	113.0	₪ 28,646	₪ 28,646
28/08/2024	6003/187	14	₪ 3,650,000	140.0	₪ 26,071	₪ 27,375
22/08/2024	6003/187	1	₪ 3,288,271	134.0	₪ 24,539	₪ 25,766

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

21/08/2024	6003/188	7	₪ 3,520,000	140.0	₪ 25,143	₪ 26,400
18/08/2024	6003/187	8	₪ 3,600,000	140.0	₪ 25,714	₪ 27,000
08/08/2024	6003/187	12	₪ 3,623,000	140.0	₪ 25,879	₪ 27,173
08/08/2024	6003/188	14	₪ 3,675,000	140.0	₪ 26,250	₪ 27,563
28/07/2024	6003/187	11	₪ 2,730,000	86.0	₪ 31,744	₪ 28,570
16/07/2024	6003/187	15	₪ 3,612,752	140.0	₪ 25,805	₪ 27,096
09/07/2024	6003/187	2	₪ 2,800,000	99.0	₪ 28,283	₪ 28,283
30/06/2024	6003/187	17	₪ 2,787,000	90.0	₪ 30,967	₪ 27,870
13/06/2024	6003/187	4	₪ 3,320,000	134.0	₪ 24,776	₪ 26,015
09/06/2024	6003/187	15	₪ 3,160,000	113.0	₪ 27,965	₪ 27,965
04/06/2024	6003/188	12	₪ 3,131,000	113.0	₪ 27,708	₪ 27,708
04/06/2024	6003/187	16	₪ 3,160,000	113.0	₪ 27,965	₪ 27,965
23/05/2024	6003/188	8	₪ 3,600,000	140.0	₪ 25,714	₪ 27,000
11/04/2024	6003/188	5	₪ 3,484,000	140.0	₪ 24,886	₪ 26,130
03/04/2024	6003/187	2	₪ 3,283,413	134.0	₪ 24,503	₪ 25,728
10/03/2024	6003/188	15	₪ 3,600,000	140.0	₪ 25,714	₪ 27,000
10/03/2024	6003/187	6	₪ 3,343,000	134.0	₪ 24,948	₪ 26,195
25/02/2024	6003/187	5	₪ 3,290,000	134.0	₪ 24,552	₪ 25,780
07/02/2024	6003/188	16	₪ 3,590,000	140.0	₪ 25,643	₪ 26,925
07/02/2024	6003/188	13	₪ 3,560,000	140.0	₪ 25,429	₪ 26,700
07/02/2024	6003/188	11	₪ 3,570,000	140.0	₪ 25,500	₪ 26,775
18/01/2024	6003/188	20	₪ 3,180,000	113.0	₪ 28,142	₪ 28,142
ממוצע שווי מ"ר בנוי 'פלדלת' מתואם:						₪ 27,435
בניכוי מע"מ (17%)						₪ 23,448
בניכוי רווח יזמי (20%)						₪ 19,540
בניכוי עלויות הקמה						₪ 11,700
שווי מ"ר מבונה						₪ 7,840
במעוגל						**₪ 7,850**

<u>הערות:</u>
- בוצעו התאמות לקומה (קומה ממוצעת - 11) ומקדם שטח דירה (שטח ממוצע של 115 מ"ר).
- לא נמצא כי היו עליות מחירים בתקופה הנדונה.
- השווי מגלם מחסנים, חניות תת קרקעיות ומרפסות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

להלן שקלול הנתונים:

גוש	חלקות	שטח דירות במ"ר ממוצע בפרויקט	שווי מ"ר מבונה	משקל יחסי	שווי אקו'
6024	265	104	₪ 7,800	40%	₪ 3,120
6003	187-188	115	₪ 7,850	60%	₪ 4,710
שווי מ"ר מבונה משוקלל					₪ 7,830
במעוגל					**₪ 7,800**

לאור האמור לעיל, אני סבור ששווי מ"ר מבונה 'פלדלת', למועד הקובע, ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון הינם בגבולות של **7,800** ₪.

14.6 מצב חדש - תמהיל יחידות הדיור למגורים:

שמאי המבקשת הציג סוגייה לעניין תמהיל יחידות הדיור בפרויקט, בו נראה כי התמהיל מגביל שטח ליח"ד בשטח של 90 מ"ר, אך הזכויות מטבלה מס' 5 לתוכנית מקנה זכויות ליח"ד בשטח של כ-94 מ"ר. כלומר כ-2,296 מ"ר שלא ניתן לנצל במגבלת התמהיל.

המשיבה השיבה שבהתאם להנחיית מהנדסת המועצה, טבלת השטחים מחייבת ותאשר היתרי בניה בהתאם לשטחים הקבועים בטבלת הזכויות גם אם יתחייב שינוי קל בתמהיל הזכויות, ניתן לעשות זאת בדרך של אישור ועדה לשינוי מינורי בתמהיל, אולם זכויות הבנייה לא יפחתו.

החלטה:

בהתאם להוראות הבינוי, תמהיל יחידות הדיור יהיה כדלקמן:

- 30% יח"ד ששטחן הכולל לא יעלה על 75 מ"ר, ושטחן הכולל הממוצע יהיה 60 מ"ר.
- 40% יח"ד ששטחן הכולל הממוצע יהיה 90 מ"ר.
- 30% יח"ד ששטחן הכולל הממוצע יהיה 120 מ"ר.

המסקנה, ששטח הדירות הממוצע בתוכנית יהא עד 90 מ"ר.

להלן טבלה המציגה את פירוט המגבלה:

מהות	שטח במ"ר	הערות
שטח עיקרי מגרש 200	15,267	187 יח"ד
שטח עיקרי מגרש 201	17,717	217 יח"ד
שטח עיקרי מגרש 202	18,452	226 יח"ד
שטחי ממ"ד	7,560	12 מ"ר ממ"ד
סה"כ שטח 'פלדלת'	58,996	עיקרי + ממ"ד
מספר יח"ד כולל במגרשים	630	מגרשים 200-202
שטח 'פלדלת' ממוצע ליח"ד	**94**	
קיימת מגבלה שנוצרה ע"י התמהיל שמוצג בתוכנית, בו מותר שטח ממוצע של 90 מ"ר ליח"ד		
שטח שלא ניתן לנצל בשל המגבלת	**2,296**	630 X (90-94)

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת שטען כי זכויות הבניה במגרש אינן ערובה לאפשרות מימוש של הזכויות כיוון שישנן מגבלות נוספות, כגון קווי בניין, מס' קומות וכד'.
במקרה הנדון, היקף הזכויות בטבלה 5 אינו התנאי היחיד בתב"ע, וקיימים תנאים ומגבלות נוספות. לאור טענת שמאית המשיבה שבתחתית טבלת הזכויות המוצעות **"האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע."** ובהתאם לאמור טענה שמאית המשיבה שייתכן ולצורך מימוש זכויות אלו לבניה למגורים, מעבר לתמהיל הדירות, המבקשת תגיש בקשה להיתר הכוללת הקלה, והמשיבה תאשר זאת, ניתן מקדם אי וודאות המגלם גם דחייה לפרסום הקלה לזכויות אלו[4].
זכויות הבנייה מגדילות את השטח הממוצע לדירה מ-90 מ"ר ל-94 מ"ר, כך שמדובר בזכויות בעלות ערך שולי של 0.7, ולאור אי הוודאות, השווי לזכויות אלו (2,296 מ"ר) יעמדו על 90% משווי מ"ר מבונה (0.63=0.9X0.7).

14.7 <u>מצב חדש - מקדם הפחתה בגין צמידות לכביש בינעירוני מס' 1:</u>

שמאי המבקשת קובע הפחתה (משווי מ"ר בנוי) גורפת של 5% (7.5% לדירות חזית ו2.5% לדירות עורף) במחיר כלל הדירות במגרשים 201-202, ביחס לעסקאות ההשוואה. והפחתה של 2.5% במגרש העורפי מס' 200, ביחס לעסקאות ההשוואה. הוא קובע זאת בהתאם למחקר 'דלפי' ומחקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי (אודיש + פליישמן) שנושאו "השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים".
מנגד, שמאית המשיבה קובעת הפחתה של 5% (משווי מ"ר מבונה), על הצד הזהיר, למגרשים 201 + 202. עוד ציינה כי קווי הבניין של המגרשים מרוחקים 75 מ' מציר הדרך ובנוסף טוענת כי מיקומה של אזור ממוקם בין כבישים ראשיים, כך שערכי המקרקעין בתחום המועצה מגלמים את כל מרכיבי השווי וכל הפחתה כזאת תהווה כפילות. בנוסף, אין מקום להפחתה בגין המיקום במגרש 200 אשר פונה בחזיתו לרחוב משה שרת.

החלטה:

מסמכי התוכנית אינם כוללים דוח אקוסטי למניעת רעש וערידות בהתייחס לשלביות הבינוי.
המשמעות של מיקום הדירות בקו ראשון לכביש ארצי הינה של מטרדי רעש, פיח וזיהום אוויר הנגרם מתנועה סואנת בכביש, המהווה את אחד מעורקי התנועה הסואנים והמרכזיים בארץ, וכולל תוואי רכבת בין הנתיבים.
בהתאם לנספח הבינוי שמחייב חלקית (לעניין קווי הבניין ומספר הקומות המרבי), מגרשים 201 + 202 מרוחקים כ-35 מ' מקו בניין עד לאמצע כביש מס' 1.
הקרבה לכביש 1, כאמור, מהווה מורכבות שהתוכנית מנסה לפתור בכמה דרכים, כפי שניתן להבין ממס' סעיפים:

- סעיף 4.1.17 - מבנים ומוסדות ציבור, לרבות חצרות, לא ימוקמו בחזית הפונה לכיוון דרך ארצית מספר 1. שטחי מגורים יוכלו להיות ממוקמים בחזית הפונה לכביש 1, רק מגובה של מעל ל-6 מטרים מעל לקרקע (הוראה זו חוזרת על עצמה גם בסעיף 4.2.2.17).

4. שמאית המשיבה טענה שעבור אישור הקלה זו לא ייגבה היטל השבחה בהתאם לנאמר בתחתית טבלת הזכויות המוצע. ולאור <u>התחייבות</u> זו קבעתי מקדם שווי של 90%.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- סעיף 6.1 - עיצוב אדריכלי - לשטחי המרפסות למגורים, הפונים צפונה, לכיוון כביש 1, יתווספו שטחים עבור גינון בלבד בשטח ממוצע של 7 מ״ר ליחידת דיור. הגינון יכיל אדמה גננית, מערכת ניקוז, מערכת השקיה ונטיעות עצים, אשר יהוו חלק מהמיסוך האקוסטי הנדרש (לא ניתן יהיה לצרף את שטחי הגינון לשטח הדירות).
- סעיף 6.2.3 - תנאים בהליך הרישוי - תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הגשת דוח אקוסטי למניעת רעש וערידות בהתייחס לשלביות הבינוי. הדוח יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת. ככל שמסקנות המסמך יהיו כי ישנן דירות שנדרש בהן טיפול אקוסטי באמצעות מיגון דירתי, תצוין לדירות אלה הערה תכנונית בנסח הטאבו לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).

סעיפים אלו בעצם מאירים באור את נושא המורכבות של הקרבה לכביש מס׳ 1.
בהתאם לנספח הבינוי, שאינו מחייב לעניין מיקום הבניינים, ניתן להסיק שבעלי הקרקע ינסו להוריד למינימום את הפגיעה מהמטרד, המגרשים שמושפעים ממטרד זה עם סידור אפקטיבי של הבניינים. בכל מקרה, מגרשים 201 + 202 מושפעים במלואם ממטרד זה בהשוואה לעסקאות ההשוואה שנלקחו בחשבון, אשר ממוקמים מרחק גדול יותר מכביש מס׳ 1 וממגרשים אלה.
אני סבור שיש להפחית 10% משווי מ״ר מבונה לדירות אשר חזיתן גובלות בכביש מס׳ 1.
לעניין מגרש 200, מיקומו בעורף החלקה הנדונה, במרחק של כ-200 מ׳ מכביש 1, במגרש זה צפויים להיבנות בניינים בגבהים משתנים של 21-14 קומות. בנוסף, צפונית אליו ממוקם מגרש מס׳ 203 שבו צפויים להיבנות בניינים בגבהים משתנים של 26-22 קומות, שהינם גבוהים מהבניינים במגרש 200. נתון זה מבטא את ה׳פתרון׳ שנוצר ובינוי זה מהווה מעין מסך ומיגון בפני המטרד. לאור האמור לעיל, לא אביא בחשבון הפחתה בגין מטרד זה למגרש מס׳ 200.

14.8 <u>מצב חדש - תמריץ של תוספת 5% זכויות בניה ברוטו למגורים בעמידה בתנאי התוכנית:</u>

בהוראות הטבלה 5, תת סעיף ג׳:

״מגרשים אשר יאושר להם היתר בניה עד שנתיים מיום אישור התוכנית יהיו זכאים לתמריץ של תוספת 5% בסך זכויות הבניה ברוטו למגורים מהרשום בטבלה, ללא שינוי בשאר ההוראות.״

שמאי המבקשת טוען שלא קיימת תרומה עתידית לזכויות אלו לשווי המצב החדש, בין היתר, בשל מגבלות ותנאים בתקנון והוראות התב״ע המחייבות, כלומר, רוכש פוטנציאלי לא ירכוש בתוספת תמורה בגין התמריץ הנ״ל. שמאי המבקשת הדגיש שעמידה בתנאי התוכנית להוצאת תוך שנתיים, כשהדרך להוצאת היתר כרוכה בהגשת תוכנית פיתוח, אינה ריאלית ואינה מעשית. להוכחת טענתם שאישור היתר בניה ראשון תוך שנתיים לא מעשי, המבקש מוסיף שהוגשה בקשה לתיק מידע לטובת היתר הריסה, אך טרם הוחל בהכנת תוכנית הפיתוח. העמידה בתנאים של שנתיים בלתי סבירה.
מנגד, שמאית המשיבה מדגישה שתוספת זו הינה גבוהה מאוד, המהווה תמריץ גבוה בשווי של כ-25 מ׳ ₪. בספטמבר 2024 החלו בהליך הוצאת היתר, אין כל היגיון שזכויות אלו לא יתממשו. להוכחת טענתה הוסיפה שידוע לה שמתקיימות ישיבות כל שבועיים בין הצדדים לאשר את תכנית הפיתוח (מהנדסת המועצה אשררה את הפגישות).

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה:

יום אישור התוכנית הינו 24/02/2024, נכון ליום כתיבת השומה (כשנה), הוצאו היתרים להריסת המבנים הקיימים ולחפירה ודיפון שלא כפופות להתניית תוכנית עיצוב והתניות אחרות.

בהתאם להוראות התוכנית, אני סבור שקבלת תמריצי בנייה אלה אינם ריאליים ממס' נקודות:

- מגבלת התמהיל - כפי שפורט לעיל, קיימת מגבלה בתוכנית שאינה מאפשרת לממש את כלל הזכויות המוצגות בטבלה מס' 5 למגורים, כך שגם את התמריץ לא ניתן לממש. לא זו אף זו, גם במקרה שיסדירו את עניין התמהיל בוועדה, בתוספת עוד הליכי התוכנית שיש לבצע בחלקה, לא סביר שהמבקשת תצלח את אישור תכנית הפיתוח, בטרם יעברו שנתיים, ובמקביל תצליח גם לאשר היתרי בניה לכלל המגרשים במתחם שתלוי באישור תכנית פיתוח לכל המתחם.
- תוכנית עיצוב אדריכלית - תנאי להיתר בנייה לבניין ראשון בתחום התוכנית יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לכל שטח התוכנית ע"י <u>הוועדה המקומית</u>. תוכנית זו באה להבטיח מרמת התכנון לביצוע שהוא מעבר לפירוט בתוכנית. ומטרתה היא לתאם בין כל גורמי התשתיות הציבוריות, כשלב ביניים לביצוע עבודות הפיתוח להקמת המתחם. תכנית זו הינה חשובה ומורכבת ולא נראה שהיא מתקיימת ומתקדמת שאפשר לקבוע תאריך אישור צפוי.
- דוח אקוסטי - התוכנית הינה תוכנית מורכבת הכוללת כמה יעודים וחשיפה לכביש מס' 1, דוח אקוסטי למתחם הנדון יכול שיידרש זמן גדול יותר מהממוצע. בנוסף לכך, נדרש שבאם ישנן דירות שנדרש בהן טיפול אקוסטי באמצעות מיגון דירתי, תצוין לדירות אלה הערה תכנונית בנסח הטאבו לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום). הליך שיכול לגרום לעיכובים נוספים.
- ביצוע תוכנית דיגום ובחינת זיהום הקרקע שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה - ההנחה היא שתוכנית זו כבר הוכנה, כיוון ובהוראות התוכנית נכתב שלא ניתן להוציא היתר לחפירה ודיפון לפני בחינת זיהום הקרקע. היתר לדיפון וחפירה הוצא רק לאחר 11 חודשים מיום אישור התוכנית.
- ניסיון הועדה - התוכנית הנדונה, הינה מהתוכניות המורכבות והמרכזיות שהועדה המקומית לתכנון ובניה אזור התעסקה בה. היא חריגה ומיוחדת, ולכן רמה המורכבות עד הוצאת היתר בניה ראשון הינה גדולה לוועדה, הכוללת התייעצויות רבות ומס' דיונים גדול יותר.

יוער, בדיון שנערך במשרדי, הייתה הסכמה שמדובר בתוכנית גדולה שאין לעיר אזור מספיק ניסיון לקדם.

- **<u>סעיף 7.2 להוראות התוכנית - מימוש התוכנית</u>:**

1. תוך 15 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

2. במידה ולא יצא היתר בנייה ראשון בתוך 10 שנים, יפקע תוקפה של תכנית זו ותחול התוכנית שחלה טרם אישורה של תכנית זו. הוועדה המקומית תוכל להאריך את תוקפה של תוכנית זו בחמש שנים נוספות.

מסעיף זה עולה, שגם הוועדה סברה שהוצאת היתר בניה בתוך שנתיים ממועד אישורה אינה ריאלית, קל וחומר היתרי בניה לכלל המגרשים.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתאם לאמור לעיל, ובהתייחס למורכבות הפרויקט, ובשימת דגש לעובדה שרוכש פוטנציאלי אשר היה עושה את כל הבדיקות הנדרשות לפני ביצוע פרויקט בסדר גודל כזה, לא היה משלם תוספת בגין תמריץ זה, כיוון והיה יודע שהוא אינו ריאלי בכפוף לסדר הזמנים שהתוכנית קבעה, אני סבור שלגבי התמריץ אין עליית ערך המקרקעין במועד הקובע.

יוער, שמאית המשיבה טענה שבעלי המתחם לא יוותרו על זכויות בשווי של 25 מיליון ₪. הצד השני של המטבע שאף רוכש פוטנציאלי לא היה מהמר על 25 מיליון ₪.

14.9 <u>מצב חדש - שווי מ״ר מבונה בייעוד דיור מוגן:</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי מ״ר מבונה בסך 6,000 ₪, וזאת כתוצאה ממקדם גזירה של 0.6667 משווי מ״ר בייעוד למגורים (9,000 × 0.6667). המקדם נלקח מתוך מספר החלטות שמאים מכריעים.

מנגד, שמאי המבקשת קובע שווי מ״ר מבונה בסך 3,700 ₪. הוא טוען שבניגוד לגישה בה פעלה שמאית המשיבה, יש לבחון את שווי מ״ר מבונה באמצעות גישת ההשוואה ויישומה באמצעות ניתוח מכרזי רמ״י, אשר נעשה באופן אחיד.

החלטה:

ענף הדיור המוגן החל להתפתח בשנות ה- 80, בעיקר עקב הגידול בתוחלת החיים בישראל ולאור היקף האוכלוסייה הפוטנציאלית העשויה להשתמש בסוג מקרקעין זה. תחום זה, מיועד לבני המעמד סוציו אקונומי בינוני-גבוה. מתחמי הדיור המוגן, כוללים תמהיל מגוון של גדלי דירות מגורים בבניה רוויה, אך גם תמהיל, הכולל יח״ד צמודות קרקע בדר״כ לדיירים עצמאיים. מגוון השירותים בדיור המוגן, גדל כל הזמן והוא מציע שירותי הסעדה, חוגים, תרבות, פנאי, שירותי רפואה, מסחר נלווה, ספורט, בריכת שחיה חדר כושר וכו׳. קיימות רשתות מתמחות בתחום, כגון, משען, מגדלי הים התיכון, בית בכפר, בית בלב, עד 120 וכו׳. בחלק מהאתרים קיימות גם מחלקות סיעודיות, הנובעות מדרישות החוק.

ענף זה מאופיין בחסמי כניסה רבים, נדרשות קרקעות זמינות בגודל ובמיקום המתאימים להקמת דיור מוגן. רכישת בית דיור מוגן, משלבת הוצאות והשקעות הוניות משמעותיות, והקמתו מחייבת ידע וניסיון רב בתחום ההפעלה של מרכזי מגורים המתמחים באוכלוסייה של הגיל השלישי.

המבנה העסקי של הענף בנוי ממספר מסלולים אפשריים - מסלול הפיקדון, מאפשר לדייר לשלם עבור יח״ד ולהקנות לו בתמורה זכות דיור בנכס לכל ימי חייו. מלבד תשלום הפיקדון, יש צורך בתשלום דמי אחזקה, חודשיים לצורך מימון השירותים הנלווים, בהתאם לבחירת הדייר. בנוסף, קיימים מסלולים נוספים, מסלול דמי כניסה, במסלול זה קטן סכום הפיקדון, אך התשלום החודשי גדל, כפוף לסך השירותים שאותם בוחר הדייר לצרוך. מסלול דמי אחזקה ללא תשלום פקדון, מהווה תשלום של דמי שכירות עבור הנכס.

<u>הבחנה בין דיור מוגן לבית אבות:</u>

ההבחנה בין בית אבות לבין בית דיור מוגן נסובה בעיקר סביב יכולתו של הדייר לנהל אורח חיים עצמאי. בית אבות פונה בעיקר לדיירים הנזקקים הראש ובראשונה לעזרה תפקודית יומיומית, לעומת בית דיור למוגן המאוכלס בדיירים עצמאיים. בשל כך התשלומים בבתי אבות נגבים, בדר״כ, על בסיס חודשי, בהתאם לשהות בפועל בבית אבות, בעוד שבבתי הדיור מוגן יש הפרדה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בין תשלום הפיקדון, המהווה את התשלום בגין הזכות להשתמש ביחידות הדיור לבין התשלומים עבור התשלומים השונים (דמי אחזקה וכו').
בנוסף, דייר בבית הדיור המוגן מקבל זכות רישום ביחידה ואף יש לו אפשרות לרשום לטובתו הערת אזהרה בלשכת הרישום המקרקעין בגין זכות זו.
הבחנה זו הובאה כדי לשלול את גישת העלויות שאינה מתאימה לייעוד זה כיוון וקיימים משתנים רבים העלולים לגרום לעיוותים בתוצאה.

לעניין גישת גזירת שווי דיור מוגן משווי בייעוד מגורים, שהציגה שמאית המשיבה, ראה עמדתו של השמאי המכריע מר גיא צדיק מיום 21/08/2022 בגו"ח 30163/141, כדלקמן:

"החלופה המרכזית לתחום הדיור המוגן הינה המשך מגורים של בני הגיל השלישי במשקי הבית שלהם ולראיה מרבית בני הגיל השלישי ממשיכים לגור בביתם עד לגיל מבוגר ואינם עוברים לדיור המוגן. בין הסיבות שניתן למנות כמובילות לשיעורים גבוהים אלו, ניתן למנות את השיפור באורח חייהם ובריאותם של אוכלוסיית הגיל השלישי בשנים האחרונות המאפשרים חיים עצמאיים ואת הגידול במגוון השירותים המוצעים לאוכלוסיית הגיל השלישי בביתם כגון מוקדי חירום, רפואה עד הבית, אפשרות למגורי מטפלים בבית וכד'. עבור מי שמחליט שלא להמשיך להתגורר בביתו המחיר אותו יסכים לשלם על יחידה בדיור מוגן מושפע לרוב ממחירי שוק הדיור ואלטרנטיבות הדיור בסביבת בית הדיור המוגן ומכאן נובע הקשר שבין שווי דירות מגורים רגילות לשווי שטחי דיור מוגן. מודל קביעת שווי מ"ר בדיור מוגן ביחס לשווי מ"ר מגורים בסביבה הקרובה הינו מודל מוכר בתחום שמאות המקרקעין ונובע מהעובדה כי בני הגיל השלישי לרוב אינם מעוניינים לשנות את סביבתם הטבעית גם בשלב המעבר לדיור המוגן ולכן יעדיפו לעבור לבית דיור מוגן הקרוב, ככל שניתן, לסביבתם הטבעית המקורית. לפיכך, באופן טבעי הביקוש לדיור מוגן גבוה יותר, בערים בהן האוכלוסייה מתבגרת ונמוך יותר באזורים המאופיינים במגורי אוכלוסייה צעירה. במאמר מוסגר יצוין, כי זאת אחת הסיבות שבגינן קיים קושי בשיווקי קרקע לדיור מוגן בערים ובשכונות חדשות, ולפיכך אין ללמוד מכשלון שיווקיים אלו לגבי הביקוש בתחום ערים/אזורים המאופיינים באוכלוסייה מבוגרת. כמו כן, קיים קושי בהשלכה מאזורים שונים וזאת בשל העובדה שכל אזור מאופיין בהיצע שונה, הן של שטחים בייעוד לדיור מוגן והן בהיצע קרקעות לדיור."

אני סבור שאין קשר בין מיקומה הגיאוגרפי לשווי דיור המוגן כנגזרת משווי מגורים בסביבתה. אולם ככל והנחת העבודה היא כדברי השמאי המכריע מר גיא צדיק יש להביא בחשבון שהעיר אזור כוללת כ 13,000 תושבים. נשאלת השאלה האם גודל אוכלוסייה קטנה מסוגלת להחזיק כלכלית דיור מוגן. ולכן ככל שיש לגזור מסביבת המגורים יש לקחת בחשבון גם את גודלה והשפעתה על אפשרות קיום של דיור מוגן.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יוער, בעיר תל אביב יש כ 1.5 מיליון איש. ואם כך האם בתל אביב יש כ 11,500 יחידות לדיור מוגן. ולכן גם אם גוזרים שווי מסביבת המגורים יש לקחת בחשבון משתנים נוספים כמו את גודל האוכלוסייה והשפעתה.

התוכנית מאפשרת להמיר 25,000 מ״ר (עיקרי + שירות) שטחי תעסוקה בתא שטח 203 עבור דיור מוגן בהיקף של עד 230 יח״ד, ככל שיוקם דיור מוגן, יותרו בו תוספת מרפסות בשטח של עד 12 מ״ר עיקרי ממוצע עבור כל יח״ד של דיור מוגן. אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין המרת שטחי תעסוקה לשטחי דיור מוגן, בקביעתם שהשימוש הטוב והיעיל בקרקע הינו לבצע את ההמרה.

לעניין ערכי השווי,

בהמשך לאמור לעיל, איני מקבל את שיטת אומדן השווי כנגזרת משווי מ״ר למגורים, כפי שנקטה שמאית המשיבה. ולכן, לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה בייעוד לדיור מוגן, אני סבור שהגישה הראויה היא גישת ההשוואה הישירה למכרזי רמ״י, וזאת תוך התאמה למיקום הנכס, זמן והיקף הפרויקט.

יצוין, כמו שקבעה השמאית המכריעה הגב׳ לילך בן פורת בשומה בגו״ח 5642/65, בעיר מודיעין:

> *״מקדם ההתאמה למיקום לדיור מוגן אינו בר השוואה למקדם התאמה למיקום למגורים, ישנם מרכיבי השפעה נוספים שיש לבחון על מנת להתאים את נתון ההשוואה לנכס הנישום כגון, סוג האוכלוסייה, כמות האוכלוסייה, רמות הביקוש לדיור מוגן ביחס לעיר מודיעין, הכנסה ממוצעת לנפש, שיעור הקשישים בישוב, ההיצע הקיים ביחס לכמות האוכלוסייה וכמות האוכלוסייה בערים השכנות.*
> *על מנת להימנע ממקדמי התאמה גסים, נתוני ההשוואה שנלקחו בחשבון בשומה המכרעת הינם של מכרזים במחוז המכרז אשר קרובים פיזית לעיר מודיעין ומאפייני האוכלוסייה בעיר ובסביבתה דומים ככל שניתן לאוכלוסייה במודיעין.״*

בנוסף התוכנית הכלכלית לדיור מוגן נעוץ בפיקדונות אותם מפקידים הדיירים והתחלופה בדירות. ככל שהתחלופה גבוהה כך הרווח גדל. מדמי הניהול והאחזקה הרווח הכלכלי מצומצם אם בכלל. ולכן אומדן שווי לדיור מוגן יש לבחון נתוני השוואה תוך התאמות למיקום ולבחון את תחלופת העתיד בדירות.

<u>מסקירת כל מכרזי המקרקעין שבוצעו במחוז מרכז ותל אביב עלו הנתונים כדלקמן:</u>

מס׳ מכרז	תאריך	מחוז	עיר	מס׳ יח״ד	מס׳ הצעות
203 / 2021	20/10/2021	תל אביב	אור יהודה	500	2
115 / 2021	15/12/2021	מרכז	ראשון לציון	250	4
48 /2022	27/07/2022	תל אביב	אור יהודה	90	5
265 / 2021	27/07/2022	מרכז	לוד	300	אין הצעות
267 / 2021	20/09/2022	מרכז	ראש העין	500	אין הצעות
257 / 2021	20/09/2022	מרכז	מודיעין-מכבים-רעות	300	5
90 / 2022	25/01/2023	מרכז	אלעד	300	אין הצעות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

351 / 2022	01/02/2023	מרכז	ראש העין	500	אין הצעות
94 / 2023	18/12/2023	מרכז	אלעד	300	אין הצעות
254 / 2023	27/12/2023	מרכז	ראש העין	500	אין הצעות
313 / 2023	24/06/2024	מרכז	לוד	300	1
353 / 2023	29/07/2024	מרכז	בני עיש	250	הצעות לא בטווח

מנתונים אלה ניתן לראות כי שיעור ההצלחה החל משנת 2021 לשיווק קרקעות בייעוד לדיור מוגן במחוזות מרכז ותל אביב בשנים אלה עומד על כ-40%, ובנוסף מס׳ הצעות מועט גם בקרקעות שהשיווק הצליח.

נתון זה מחדד את עניין חוסר ההסכמה עם שיטת מקדם הגזירה משווי מ״ר למגורים.

על מנת להגיע לממוצע יציב יותר, אני מוצא לנכון להוסיף לניתוח שווי מ״ר מבונה את המכרזים מהעיר בית שמש ואת המכרז מהעיר זיכרון יעקב, עקב היקף הפרויקט הדומה, מועד השומה ולטובת הגדלת הנתונים לניתוח שיביאו לממוצע נכון יותר.

עליית הריבית השפיעה רבות על אחוזי ההצלחה הנמוכים של שיווק מכרזים לדיור מוגן, כפי שניתן לראות בטבלה לעיל, אך עם זאת, לעניין הפחתה בשל הוצאות מימון עודפות, עליית הריבית בישראל החלה באפריל 2022, ובארה״ב בפברואר 2022. יודגש שהשיח הכולל על העלייה הצפויה החל עוד לפני מועדים אלה. כל עסקאות ההשוואה שאציג בניתוח מובאים משנת 2022 והלאה (מלבד 1), כך שאני סבור שעסקאות אלו מגלמות בתוכן את נושא הוצאות המימון הצפויות. מעבר לכך, נושא זה צריך להיבחן לטווח ארוך, כיוון וקיימות תקופות גם של ירידות ריבית.

<u>להלן ניתוח מכרזי רמ״י:</u>

פרטי הנכס	מועד קובע	תמורה (כולל הוצאות פיתוח)	מ״ר אקו׳ ׳פלדלת׳ (מגלם שטחי שירות)	שווי מ״ר מבונה	הערות	מקדם התאמה משוקלל למיקום, זמן וגודל	שווי מ״ר מבונה (מגלם שטחי שירות) מתואם
מכרז 203/2021 אור יהודה	20/10/2021	₪ 153,684,088	45,046	₪ 3,412	מכרז לדיור מוגן ומסחר התמורה הינה בהפחתת עלויות עודפות למסחר בהתאם לסעיף 2.1.8 למכרז	1.2	**₪ 4,094**
מכרז 48/2022 אור יהודה	27/07/2022	₪ 17,395,428	5,620	₪ 3,095	מכרז לדיור מוגן ומסחר התמורה הינה בהפחתת שווי מרכיב המסחר (865 מ״ר עיקרי)	1.3	**₪ 4,024**
מכרז 445/2021 בית שמש	27/07/2022	₪ 30,555,556	7,442	₪ 4,106	מכרז לדיור מוגן בלבד	1.08	**₪ 4,434**
מכרז 449/2021 בית שמש	03/08/2022	₪ 50,604,477	18,510	₪ 2,734	מכרז לדיור מוגן בלבד	1.035	**₪ 2,830**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מכרז 257/2021 מודיעין	20/09/2022	₪ 93,065,575	24,600	₪ 3,783	מכרז לדיור מוגן בלבד בהתאם לסעיפים 2.1.4 + 4.9.6 לחוברת המכרז. נלקח ממוצע משוקלל 3 התוצאות + מחיר השומה כיוון ויש פער גדול מאוד בין הזוכה לשאר.	1.1	**₪ 4,161**
מכרז 158/2022 זיכרון יעקב	20/12/2022	₪ 56,407,661	18,700	₪ 3,016	מכרז לדיור מוגן וחזית מסחר התמורה הינה בהפחתת שווי מרכיב המסחר	1.2	**₪ 3,620**
מכרז 313/2023 לוד	03/12/2023	₪ 65,768,376	23,600	₪ 2,787	מכרז לדיור מוגן וחזית מסחר התמורה הינה בהפחתת שווי מרכיב המסחר (400 מ״ר עיקרי)	1.2	**₪ 3,344**
מכרז 358/2022 בית שמש	01/04/2024	₪ 104,134,946	27,410	₪ 3,799	מכרז לדיור מוגן וחזית מסחר התמורה הינה בהתפחתת שווי מרכיב המסחר (720 מ״ר עיקרי)	0.9	**₪ 3,419**

לאור האמור לעיל, ובהתאם לניתוח מכרזי רמ״י, אני סבור שיש לאמוד שווי מ״ר מבונה מתואם, המגלם שטחי שירות, שטחי מרפסות ואת מיקומו בסמוך לכביש ארצי מס׳ 1, **בסך 3,800 ₪.**

14.10 <u>שווי מ״ר מבונה בייעוד דיור להשכרה/דיור בר השגה:</u>

שמאי המבקשת טוענים שיש לחשב שווי מ״ר מבונה ביעוד זה משווי מ״ר מבונה ביעוד מגורים במקדם בשיעור של 0.45. שיעור זה נקבע מניתוח מכרזי רמ״י, החלטות שמאים מכריעים והשוואה למכרזים לבנייה רוויה. בנוסף, מציג את העדר הכדאיות הכלכלית של יזמים בפרויקטים של דיור להשכרה שמשווקת רמ״י וזאת בעיקר בשל עליית הריבית.

מנגד, שמאית המשיבה קובעת שווי מ״ר מבונה בסך 6,000 ₪, וזאת מתוך ניתוח מכרזי רמ״י לדיור להשכרה ותוך כדאי שימת דגש על תקופת ההשכרה ונתוני השווי במגרש 203. עוד טוענת שבמקרים רבים שווי הקרקע בדיור להשכרה גבוה יותר ממגורים.

החלטה:

שוק שכירות ארוכת הטווח בישראל עדיין מתפתח ואינו מצליח בצורה רחבה כפי שציפו, הוא מספק אלטרנטיבה יציבה לחלק מהשוכרים, אך כדי שיהפוך לפתרון משמעותי למטרה שלשמה הוא נוצר יש צורך ביותר פרויקטים, מחירים נגישים יותר וכדאיות כלכלית ליזמים.

לתוכנית זו מספר אתגרים ובעיות:

- היעדר כדאיות כלכלית ליזמים.
- מספר הפרויקטים עדיין נמוך, למרות הביקוש הגבוה.
- על אף הביקוש הגבוה, מה שמגביל את הביקוש הינו העדפה תרבותית ישראלית לקניית דירה ולא הסתמכות על שכירות ארוכת טווח, שבהתאם לרוב התוכנית מוגבלת בזמן (בדר״כ נע בין 10 ל 15 שנים).

בהתאם לסעיף מס׳ 5.3 לקווים המנחים ״פרק כ״ח: סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה אורכת טווח״:

״הגישה השמאית המובילה (בעלת תוקף גבוה) לשומת זכויות לקרקע לנכס מניב הינה גישת ההשוואה. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות (בעלת תוקף

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בינוני/נמוך) חילוץ משווי בנוי שחושב כאמור בפרק 5.2 לעיל, בניכוי רווח יזמי רלוונטי 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."

פרק זה פורסם בתאריך 2019, כאשר קיים מספר מצומצם של מיזמים להשכרה ארוכת טווח, כפי שנכתב מספר פעמים בפרק זה.

נכון למועד כתיבת השומה, פורסמו לשיווק יותר ויותר מיזמים לדיור להשכרה לטווח ארוך, הנתונים המובאים הינם למחוזות תל אביב + מרכז, החל משנת 2022:

מס' מכרז	תאריך	מחוז	עיר	מס' יח"ד	מס' הצעות	מחיר זכייה בהשוואה למחיר שומה
274 / 2022	31/08/2022	מרכז	נתניה	473	בוטל	-
165 / 2022	20/12/2022	תל אביב	רמת גן	209	3	מתחת למחיר שומה
278 / 2022	29/12/2022	תל אביב	רמת גן	125	4	מתחת למחיר שומה
259 /2022	29/12/2022	מרכז	באר יעקב	529 (בשני מתחמים)	6	בממוצע בגבולות מחיר השומה
185 / 2022	25/01/2023	תל אביב	הרצליה	238	אין הצעות	-
363 / 2022	08/02/2023	מרכז	פתח תקווה	741 (בשלושה מתחמים)	5	מתחת למחיר שומה במעל 50%
261 / 2022	22/02/2023	מרכז	ראש העין	243	2	מתחת למחיר שומה בכ-50%
434 / 2022	01/03/2023	תל אביב	הרצליה	147	אין הצעות	-
53 / 2023	27/04/2023	תל אביב	הרצליה	147	6	מתחת מחיר השומה בכ-40%
54 / 2023	03/05/2023	תל אביב	הרצליה	238	אין הצעות	-
51 / 2023	13/09/2023	תל אביב	רמת גן	279	4	מתחת למחיר שומה במעל 50%
49 / 2023	20/12/2023	תל אביב	רמת גן	195	8	מתחת למחיר שומה במעל 50%
350 / 2022	16/07/2024	מרכז	בני עיש	434 (בשני מתחמים)	2	מעל מחיר שומה במעל 50%
248 / 2024	24/09/2024	מרכז	בני עיש	246	2	מעל מחיר שומה במעל 50%
249 / 2023	30/10/2024	מרכז	יהוד מונסון	364	בוטל	-
173 / 2024	12/11/2024	תל אביב	תל אביב יפו	36	5	מתחת למחיר שומה
159 / 2024	30/12/2024	מרכז	יבנה	304	אין הצעות	-

מן הטבלה ניתן להסיק שקיים קושי בשיווק הקרקע באזור המרכז ותל אביב במחירי השומה. ניתן לראות שרוב מוחלט של הפרויקטים הסתיימו או ללא הצעות או בוטלו או במחיר נמוך ממחיר השומה, ובחלק מהמקרים במחיר נמוך של מעל 50% ממחיר השומה.

סיבות אפשריות לכך יכולות להיות: עליית שער הריבית, התשואה שוטפת שמתקבלת מפרויקטים מסוג זה, ביחס לעליית הריבית.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לאור האמור לעיל, כאשר אעריך שווי מ״ר מבונה בייעוד זה, ובהתאמה לנכס הנדון, אפעל בגישת ההשוואה ממכרזי רמ״י (מפאת היעדר נתונים מסביבת הנכס) ואתן משקל להוראות חוברת המכרז בה נקבע שכר הדירה המקסימאלי למ״ר שניתן לגבות. לאחר מכן, על מנת לקבוע מקדם ראוי ממכרזי רמ״י, ומפאת חוסר נתוני שכירות בעיר אזור לדירות חדשות, אקבע שווי שכר דירה מופחת בעיר אזור בהתאם לדו״ח IFRS לפרויקט דיור להשכרה בחולון שנערך ע״י משרד ׳פז כלכלה׳, מועד קובע 31/12/2023, שם קיימים נתוני שכירות וקביעת שווי שכ״ד מופחת.

ניתוח שווי שכר דירה למ״ר מתוך דו״ח IFRS:

מהות	ערך
5 חוזים דירות בשטח ממוצע של 75.23 מ״ר	₪ 6,084
4 חוזים דירות בשטח ממוצע של 96.82 מ״ר	₪ 6,765
ממוצע בחולון	₪ 6,425
מקדם מיקום	0.9
שכ״ד חודשי מתואם באזור	₪ 5,782
במעוגל	₪ 5,790
מקדם שכ״ד מופחת	0.8
שכר דירה מופחת באזור	₪ 4,632
שטח ממוצע בפרויקט	90
שכר דירה מופחת באזור למ״ר	51.5
שיעור המע״מ שנת 2023	1.17
שכ״ד מופחת באזור ללא מע״מ	**44.0**

בהתאם לאמור לעיל:

- שכר דירה מופחת מתואם בעיר אזור בגבולות 44 ₪ למ״ר.
- שכר דירה מלא מתואם בעיר אזור בגבולות 52 ₪ למ״ר.
- לביסוס עמדתי, מתוך אתר ׳יד 2׳ נמצא דיווח להצעה לשכר דירה בשטח של כ-128 מ״ר, הכולל מרפסת שמש ו-2 חניות תת קרקעיות, בשכר דירה חודשי של 7,500 ₪, ברחוב האיכרים 5, בקומה 13, המשקף שכירת לחודש של כ-55 ₪ למ״ר.

מכרזי רמ״י במחוזות תל אביב ומרכז ביעוד דיור להשכרה:

מס׳ מכרז	מועד קובע	תמורה (כולל הוצאות פיתוח)	מ״ר אקו׳ ׳פלדלת׳ (מגלם שטחי שירות)	שווי מ״ר מבונה	שכר דירה מקסימאלי ממוצע למ״ר (ללא מע״מ)	שכר דירה מפוקח אזור לפי הניתוח לעיל (ללא מע״מ)	מקדם משוקלל (מיקום וזמן)	שווי מ״ר מבונה (מגלם שטחי שירות) מתואם
165/2022 רמת גן	20/12/2022	₪ 203,982,598	22,554	₪ 9,044	68	44	0.6	**₪ 5,720**
278/2022 רמת גן	29/12/2022	₪ 143,116,517	13,489	₪ 10,610	68	44	0.6	**₪ 6,711**
259/2022 באר יעקב	29/12/2022	₪ 186,232,624	30,030	₪ 6,202	53	44	0.9	**₪ 5,349**
259/2022 באר יעקב	29/12/2022	₪ 155,471,772	28,160	₪ 5,521	53	44	0.9	**₪ 4,762**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

363/2022 פתח תקווה	08/02/2023	₪ 64,338,109	23,826	₪ 2,700	57	44	0.8	**₪ 2,079**
363/2022 פתח תקווה	08/02/2023	₪ 34,548,570	18,183	₪ 1,900	57	44	0.8	**₪ 1,463**
363/2022 פתח תקווה	08/02/2023	₪ 106,479,853	35,706	₪ 2,982	57	44	0.8	**₪ 2,296**
261/2022 ראש העין	22/02/2023	₪ 76,399,758	25,301	₪ 3,020	53	44	0.8	**₪ 2,491**
53/2023 הרצליה	27/04/2023	₪ 104,427,962	17,238	₪ 6,058	85	44	0.6	**₪ 3,435**
350/2022 בני עיש	16/07/2024	₪ 68,442,299	17,860	₪ 3,832	44	44	1.0	**₪ 3,832**
248/2024 בני עיש	24/09/2024	₪ 73,219,378	26,322	₪ 2,782	44	44	1.0	**₪ 2,782**

<u>חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי (בהתאם לתקנון, 50% בשכר רגיל + 50% בשכר מופחת):</u>

מהות	שכ״ד/ למ״ר	חודשים/ אחוז / ₪	סה״כ
שכר דירה מופחת שנתי/למ״ר	₪ 44	12	₪ 528
שיעור היוון למגורים (בהעדר סיכון כלל)			4.50%
שווי מ״ר בנוי			₪ 11,733
יזמות		20%	₪ 9,778
הפחתת עלויות בניה מינימליות		₪ 7,500	₪ 2,278
שכר דירה רגיל שנתי/למ״ר	₪ 55	12	₪ 659
שיעור היוון למגורים			5.50%
שווי מ״ר בנוי			₪ 11,980
יזמות		20%	₪ 9,984
הפחתת עלויות בניה מינימליות		₪ 7,500	₪ 2,484
ממוצע שווי מ״ר מבונה לדיור בר השכרה			**₪ 2,381**

לאחר שבחנתי את מכרזי רמ״י עולה שמתוך 11 מכרזים שלושה נסגרו במחיר מבונה גבוה מהממוצע. בעיר רמת גן ובבאר יעקב. לאור זאת בממוצע לעיר אזור לא הבאתי בחשבון את המכרזים החריגים. והממוצע של יתר 8 המכרזים עומד על כ 2,900 ₪/מ״ר מבונה.
לאור האמור לעיל, ובהתאם לניתוח מכרזי רמ״י, אני סבור שיש לאמוד שווי מ״ר מבונה 'פלדלת' מתואם, המגלם שטחי שירות ואת מיקומו בסמוך לכביש ארצי מס' 1, **בסך 2,600 ₪.**

14.11 <u>מצב חדש - שווי מ״ר מבונה בייעוד תעסוקה/משרדים:</u>

שמאי המבקשת קובעים שווי מ״ר מבונה של 2,000 ₪, ויש לחשב שווי מ״ר מבונה ביעוד זה משקלול 3 חוזי שכירות מסביבה הקרובה. הובא בחשבון דמי שכירות של כ-55 ₪ למ״ר מעטפת, בשל יתרון למיקום וקרבה לשטחי מגורים. לצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי נלקחו הערכים הבאים: שיעור היוון של 6.7%, יזמות 18% ועלות הקמה כולל בסך 6,300 ₪.
מנגד, שמאית המשיבה קובעת שווי מ״ר מבונה בסך 2,500 ₪, וזאת מתוך השגה ראשונה של רמ״י, מחירי שכירות מבוקשים מאתר יד 2, עסקאות להשוואה מאזור התעשייה חולון ועסקאות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

להשוואה מאזור ברחוב השקמה 2. לצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי נלקחו הערכים הבאים: שיעור היוון של 6.7%, יזמות 20% ועלות הקמה כולל בסך 6,000 ₪.

החלטה:

בשל מיעוט עסקאות עם פירוט מהימן ונתוני שכירות מהעיר אזור, אני מוצא יתרון מובהק לנתונים מהעיר חולון, ככל שקיימים.

בשקלול הנתונים אביא בחשבון מס׳ ערכים:

- 2 חוזי השכירות מיום 05/2024 ומיום 09/2022 שהציגו שמאי המבקשת ממתחם ׳אמות פארק׳ שהינו מתחם משרדים הממוקם על כביש 412 בכניסה ליישוב בית דגן.
- חוזה שכירות מיום 07/2024 שהציגו שמאי המבקשת, ממתחם ׳קמפוס אמות׳ שהינו בניין משרדים חדש ומודרני עם 22 קומות מעל קומות מרתפים הממוקם באזור התעשיה חולון. עוד יצוין שהמבקשת טוענת שנכון למועד הקובע לשומה כ-26% מהבניין בלבד הושכר.
- איני מקבל את עלויות ההתאמה שהוצגו בשומת המשיבה, נושא עלויות ההתאמה טומן בחובו גם נושאים סובייקטיביים, לכן קיים קושי בהערכתם.

מתוך נתוני שכירות אלו, אני סבור שדמי שכירות חודשיים בסך 60 ₪ למ״ר הינם ראויים.

- החלטת השמאי המכריע מר בועז ברזילי בגוש 6782 חלקה 45, רחוב המלאכה 8 באזור התעשייה חולון מיום 25/11/2024, למועד הקובע 24/01/2024. מבנה בהקמה לשימושי תעסוקה ומסחר. שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומה הינו 4,000 ₪, משקלול נתוני השוואה במכר, החלטות השגה ונתוני היצע. בנוסף נקבע שווי מ״ר בנוי בסך 14,000 ₪, ולצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי נלקחו הערכים הבאים: 25% יזמות, 7,000 ₪ עלויות בניה.
- טבלאות הקצאה ואיזון שנערכו ביום 13/08/2023, גוש 6010, חלק ממתחם תוכנית תמ״ל/1112, שכונת הפארק אזור. שם נקבע שווי מ״ר בנוי ברוטו ברמת מעטפת בסך 10,000 ₪, כאשר לצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי נלקחו הערכים הבאים: 15% יזמות, 5,500 עלויות בניה, בנוסף בוצעה הפחתת 20% משווי מ״ר בסיסי, כך שיוצא 2,550 שווי מ״ר מבונה.

<u>מסקנות מתוך הנתונים שנבדקו:</u>

- אני מקבל את עלויות הבניה שצוינו בשומתו המכריעה של מר בועז ברזילי, וזאת בתמיכה של נתוני חוברת ׳דקל׳ פברואר 2024 המציין סך של 5,650 בנייה ישירה למעטפת בלבד, בתוספת של כ-20% עלויות עקיפות, עלויות הקמה בסך של כ-7,000 ₪.
- מקדם מיקום של 0.85 בהתאמה לעיר חולון. בשנים לאחר תקופת הקורונה, שוק המשרדים חווה קושי רב ואינו יציב, ערים כמו אזור אשר מהוות ערי משנה לערים גדולות יותר, נפגעות אף יותר ממצב זה, לכן אני סבור שהפחתה של כ-15% הינו ראוי.

<u>להלן שקלול נתוני ההשוואה ומשקלם היחסי:</u>

מקור	שווי למ״ר בנוי	משקל יחסי
שומה מכרעת בועז ברזילי (מגלם הפחתה למיקום של 15%)	11,900 ₪	20%
טבלאות הקצאה ואיזון אייל שיחור	10,000 ₪	10%

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

חוזי שכירות בית דגן (60 ₪ למ״ר)	10,435 ₪	50%
שווי מ״ר בנוי משוקלל:	**10,684 ₪**	**100%**

להלן חילוץ שווי מ״ר מבונה משווי מ״ר בנוי משוקלל:

חילוץ שווי מ״ר מבונה	
מ״ר בנוי	10,684 ₪
בהפחתת יזמות (18%[5])	9,055 ₪
בהפחתת עלויות הקמה	7,000 ₪
שווי מ״ר מבונה	2,055 ₪
במעוגל	**2,050 ₪**

לאור האמור לעיל, אני סבור שיש לאמוד שווי מ״ר מבונה משוקלל, על הצד הזהיר, בסך **2,050 ₪ למ״ר.**

14.12 ניוד שטחי תעסוקה לשטחי מסחר:

שמאית המשיבה קובעת בשומתה כחלק משווי מגרש 203, מקדם 1.1 לשטחים עיקריים ביעוד תעסוקה/משרדים (תוספת 10%) וזאת, כתוצאה מההערה לטבלת הזכויות בהוראות התוכנית בה נכתב שניתן לנייד שטחי תעסוקה ליעוד מסחרי בקומת הקרקע וקומת גלריה. שטח תכסית קומת הקרקע המסחרית הינו 70%, לכן מותר לנייד את יתרת הזכויות מעל לשטח המסחר המותר עד לשטח של 6,476 מ״ר.

מנגד, שמאי המשיבה טוען שאין הצדקה כלכלית לתוספת שטחי מסחר מעבר לשטחים שהוקנו בתקנון התוכנית, קרי 1,236 מ״ר. יצוין, שטחי המסחר משרתים בעיקר את הפרויקט המוצע, ואין חשיפה לעוברי אורח או תנועת רכבים. בנוסף, פרויקטים רב שימושים מחייבים בקומת הקרקע שטחים טכניים ושטחי שירות לטובת תפקוד המיזם לצד מבואות כניסה לכל שימוש, לכן אפשרות הניוד מוטלת בספק.

החלטה:

בהתאם לתקנון התוכנית תחת ״הוראות טבלה 5״ סעיף קטן א׳, ״לא יותר ניוד זכויות בנייה והמרות, למעט המרה משטחי תעסוקה לדיור מוגן ולמעט ניוד משימוש לתעסוקה לשימוש מסחרי בקומות קרקע וגלריה״.

אין עוררין שיזם יוכל להגיש בקשה להמרת שטחים וזאת תאושר, בנוסף אין חולק על העובדה ששטחי מסחר כלכליים באופן משמעותי על פני שטחי תעסוקה, במועד הקובע, כפי שהוסבר לעיל בייעוד תעסוקה. לעניות דעתי עיקר המחלוקת היא על הצדקת המרה זו מעבר לשטחי המסחר שנקבעו. מהאמור לעיל עולה שכלכלית קיימת עדיפות ברורה למיצוי שטחי מסחר הן בגלריה והן בקומת קרקע.

תכסית ק״ק כ 6,476 מ״ר משטח זה יש להפחית כ 30% שטחי מעבר ושירות משותפים כמקובל.

5. לאור מצב הריבית לדעתי לשוק המשרדים שיעור יזמות ראוי כ 18%.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

בנוסף התוכנית מתירה כ 1,236 מ״ר שטחי מסחר. ולכן שטח פוטנציאלי להמרה בקומת הקרקע כ 3,297 מ״ר ובקומת הגלריה כ 4,533 מ״ר. ובסה״כ 7,830 מ״ר. מקובל עליי מקדם פוטנציאל המרה של 35% משווי שטחי מסחר שכמעט מחציתם ממוקמים בקומת גלריה.

14.13 <u>מצב חדש - שווי מ״ר מבונה בייעוד מסחר:</u>

שווי מ״ר מבונה בייעוד מסחר הוערך בשומת ההשבחה בסך של 7,300 ₪ בהתאם לעסקאות מכירה בסביבה, מחירי שכירות מבוקשים והכרעה בהשגה ראשונה. בתגובה לשומה 'אחרת' טענה השמאית שהשווי הוערך בחסר, ויש לתת מקדם של 1.5 משווי מ״ר למגורים ואף למעלה מכך, כך שווי מ״ר מבונה יהיה 13,500 ₪.

מנגד, קיימת הסכמה עם השווי שהוערך בשומת המשיבה בסך 7,300 ₪.

החלטה:

מקובלת עליי טענת שמאית המשיבה שהשווי בייעוד זה נערך בהערכת חסר. בעיר אזור לא נמצאו עסקאות לשטחי מסחר מתחת לבנייני מגורים, אך נמצאו עסקאות לשטחי מסחר הממוקמים במבנה מסחרי, כדוגמת המבנה שקיים בגוש 6026, חלקה 164 שנבנה ע״י חברת אפרידר בחלקה הצמודה מבנה משרדים גבוה.

אני סבור שבשנים בה הוקם המבנה המסחרי, הוא תרם ביעילותו לרווחת התושבים בצורה דומה לשטחי המסחר שייבנו בפרויקט הנדון בשומה.

לכן, ובשונה מהערכת שווי ליעודים שונים שהוערכו בשומה זו, איני פונה לשטחי מסחר מערים בסביבת אזור, אלא אעריך את הנתונים שנמצאו בעיר.

בנוסף, מחירון 'דקל' אינו מציג עלויות בניה למסחר, נהוג לקחת בחשבון עלויות הקמה למשרדים בסך 7,000 ₪.

<u>להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה מתוך עסקאות להשוואה:</u>

<u>עסקאות להשוואה למסחר באזור</u>				
תאריך	**גוש/חלקה-ת״ח**	**תמורה** ₪	**שטח**	**שווי מ״ר מתואם**
18/12/2023	6026/164-41	2,500,000 ₪	160	15,625 ₪
11/01/2023	6026/164-13	4,730,450 ₪	198	23,891 ₪
06/11/2022	6026/164-15	2,779,920 ₪	119	23,361 ₪
12/06/2022	6026/164-45	1,521,620 ₪	72	21,134 ₪
שווי מ״ר בנוי ממוצע				**21,003** ₪
בחילוץ יזמות (20%)				17,502 ₪
עלויות הקמה				8,000 ₪
שווי מ״ר מבונה				9,502 ₪
ובמעוגל				**9,500** ₪

<u>הערה:</u>

עלויות הבניה שנלקחו בחשבון מגלמות את החובה להקמת שטחי ממ״ד או ממ״ק. כמו כן, בניית

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שטחי המסחר גורמת לעלויות נוספות בקומת הקרקע, עקב הקמת שטחי לובי לכל ייעוד בנפרד.
לאור האמור לעיל, אני סבור שיש לאמוד שווי מ״ר מבונה **בסך 9,500 ₪.**

14.14 מצב חדש - הפחתת עלות הקמת מבנה ציבור ומקומות חניה - סוגיית המע״מ:

שמאי המבקשת מקבלת את עלות ההקמה הכוללת הכרוכה בהקמת מבנה ציבור. אך טוען שלעלות זאת יש להוסיף את מרכיב המע״מ שאינו ניתן לקיזוז, בהתאם לפס״ד עמ״נ 1912-06-13 ומספר פסיקות מכריעות. בנוסף מציין שיש להוסיף את עלויות הקמת חניות ליעוד זה בהתאם לתקן חניה. מנגד, לא התקבלה התייחסות לנושא זה.

החלטה:

מקובלת עליי טענתו של שמאי המבקשת במס׳ נושאים:

- סוגיית המע״מ: בהתאם לעמ״נ 1923-06-13 הולנדר שטרן חברה לבניין בע״מ נ׳ מנהל ערך מוסף, שניתן ביום 14/09/2016, אין לקזז מע״מ במקרה של בניית מבנה ציבור.
״סיכומו של דבר הוא, כי בין אם מדובר בביצוע עובדות פיתוח ע״י תאגיד עירוני, ובין אם מדובר בביצוע פיתוח ע״י יזם, תוצאת המס היא זהה, ואין להתיר את קיזוז מס התשומות שנכלל בחשבונית״.
- מספר מקומות החניה הנדרשים לצורך שטחי ציבור, בהתאם לנספח תנועה וחניה בו קיימת טבלת ״מאזן חניה - מתחם אזור״, מאזן החניה למבנה ציבור הינו 1:100 מ״ר. כך שקביעת השמאי מקובלת עלי.
- חניה תת קרקעית בשטח של 40 מ״ר, על הצד הזהיר, וזאת לצורך בפתרונות חניה לאופניים, אופנועים, רכב תפעולי נכים וכמפורט בטבלת מאזן החניה.
- עלות ישירה לבניית חניה תת קרקעית בסך של 3,150 ₪ בתוספת 20% עלויות עקיפות (תוספת מינימאלית) וסה״כ 3,780 (ללא מע״מ) עלות הקמה כוללת לבניית חניה תת קרקעית.

עלות בסיסית למבנה ציבורי כולל מע״מ

בחוברת דקל פברואר 2024, עלות בניה כולל מע״מ, פיקוח, תכנון ופיתוח לבית ספר כ 5,675 ₪ בהנחה שיש להוסיף עבור מיזוג, הסקה וכו׳ כ 20% יוצא עלות/מ״ר כולל מע״מ כ 6,810 ₪.
עבור גני ילדים כ 6,760 ₪ למ״ר כולל מע״מ פיקוח, תכנון ופיתוח לבית ספר כ 5,675 ₪ בהנחה שיש להוסיף עבור מיזוג, הסקה וכו׳ כ 20% יוצא עלות/מ״ר כולל מע״מ כ 8,110 ₪.
בהחלטתי אקח בחשבון עלות למ״ר כולל מע״מ כ 7,200 ₪ (מתוך הנחה שמבני הציבור יכללו פחות שטח לגני ילדים ויותר לשטח בית ספר)

להלן תחשיב סך עלויות לבניית כלל שטחי ציבור במגרשים:

מבני ציבור בהתאם להוראות התוכנית			חניות מבני הציבור בהתאם למאזן החניה			סה״כ עלות למבנה ציבור כולל מע״מ
מגרש	שטח ברוטו מבני ציבור במ״ר	עלות הקמה למ״ר (כולל מע״מ)	עלות להקמת מבני ציבור	מס׳ מקומות חניה	עלות מקום חניה (כולל מע״מ)	סה״כ עלויות בגין חניה	
200	460	₪ 7,200	₪ 3,312,000	4	₪ 177,000	₪ 708,000	**₪ 4,020,000**
201	310	₪ 7,200	₪ 2,232,000	3	₪ 177,000	₪ 531,000	**₪ 2,763,000**
202	310	₪ 7,200	₪ 2,232,000	3	₪ 177,000	₪ 531,000	**₪ 2,763,000**
203	2400	₪ 7,200	₪ 17,280,000	24	₪ 177,000	₪ 4,248,000	**₪ 21,528,000**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

14.15 <u>מצב חדש - עלות עודפת לבניית חניות - מגרש 203:</u>

שמאי המבקשת טוען שיש להפחית עלות עודפת בגין שטחי המסחר והתעסוקה במגרש 203, היקף החניה שנדרש הינו 133 מקומות (99 לתעסוקה לאחר המרת שטחים לדיור מוגן + 34 למסחר) בהתאם לטבלת מאזן חניה שמהווה חלק ממסמכי התוכנית. לטענתו קיימת עלות עודפת מהסיבה שעלות לבניית מקומות חניה תת קרקעיים הינה בסך של 151,200 ₪ (3,780 ₪ עלות הקמה כולל למ"ר × 40 מ"ר) ושווי של 108,000 ₪ למקום חניה בחניון שמשקף דמ"ש של 540 ₪ בהתאם לפסיקה של השמאי המחוזי לנכס ברחוב המצודה (גוש 6010 חלקה 110), וזאת על הצד הזהיר. בהתאם לעיל, עלות העודפת תחושב לפי 43,200 ₪ למקום חניה, וסה"כ 5,750,000 ₪ עלות עודפת. מנגד, שמאית המשיבה טוענת שאין כל עלות עודפת לחניה, ושווי מקום חניה לתעסוקה הינו בגבולות של 200,000 ₪.

החלטה:

בבחינת שווי בייעודי מסחר ותעסוקה, נוטרלו שווים של החניות, כך שהשווי אינו מגלם חניה. מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת שקיימת עלות עודפת, אך איני מסכים עם כל מרכיבי העלות העודפת, כדלקמן:

- מאזן חניה - בהתאם לנספח "תנועה וחניה", המהווה נספח מנחה, ניתן להבחין בשתי טבלאות "חניה דרושה" ו"חניה מוצעת". לעניות דעתי יש לבחון את מספר מקומות החניה בהתאם לשטחי הבנייה שאושרו מתוך טבלה מספר 5 להוראות התוכנית, ולאחר מכן לחשב בהתאם לתקן חניה מחייב.

<u>תחשיב מס' מקומות החניה בהתאם לתקן חניה באזור וטבלה מס' 5:</u>

יעוד	שטח ברוטו	תקן החניה לרכב פרטי	מס' מקומות החניה
מסחר	1,236	1: 30 מ"ר	41
תעסוקה (בניכוי דיור מוגן)	15,800	1: 120 מ"ר	132
סה"כ מקומות חניה			**173**

- מקובלת עליי קביעתו של שמאי המבקשת לעניין דמי השכירות הראויים, אך לעניין שיעור ההיוון, אני סבור שיש לקחת בחשבון שיעור של 5% לאור הביקוש הקשיח והסיכון הנמוך.
- לעניין שווי דמי שכירות ראויים הובאה בחשבון הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 6010, חלקה 110 ברחוב המצודה אזור הממוקם באזור התעשיה אזור, שם נקבע שווי דמי שכירות ראויים בסך של 540 ₪. בנוסף, בהתאם לדמ"ש מבוקשים, לא נמצאו נתונים באזור, אך נמצאו מס' ערכים מבוקשים בסביבה:

דמ"ש מבוקשים לחניה מקורה		
מיקום	**קומה**	**דמ"ש ב ₪**
אזה"ת בת ים	-5	500
אזה"ת בת ים	-5	400
אזה"ת חולון	-2	500

למען הזהירות, אקבל את קביעתו של שמאי המבקשת לעניין דמ"ש למקום חניה בסך **540** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

בהתאם לאמור לעיל, תחשיב עלות עודפת לחניות במגרש 203, כדלקמן:

תיאור	ערך	הערות
עלות הקמה לחניה בהתאם למחירון דקל	3,780	20% עלויות עקיפות
שטח חניה תת קרקעית	40	בהתחשב בגודל הפרויקט
עלות הקמת חניה תת קרקעית ללא מע"מ	**151,200** ₪	
דמי שכירות ראויים לחניה	540 ₪	שמאי המבקשת
שיעור היוון	5.00%	
שווי למקום חניה בחניון תת קרקעי	**129,600** ₪	
עלות עודפת בהתאם למקום חניה	21,600 ₪	
מס' מקומות החניה הנדרשים	173	כמתואר בתחשיב לעיל
סה"כ עלויות עודפות לחניות במגרש 203	**3,733,920** ₪	

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם:

שווי מצב קודם - ייעוד תעשייה לבניית מרכז לוגיסטי מודרני			
שטח המגרש 47,381 מ"ר			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוי'
שטחי בניה	18,952	1	18,952
חצר תפעולית	28,429	0.3	8,529
סה"כ שטח אקוי' בחלקה			27,481
שווי מ"ר מבונה			8,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			219,847,840 ₪
מקדם מושע (שותפות מוסדרת ואינטרס כלכלי)			0.97
סה"כ שווי מצב קודם מתואם			**213,252,405** ₪

שווי מצב חדש - מגרש מס' 200:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם מיקום	שווי מ"ר מבונה/בנוי ב ₪	סה"כ שווי ב ₪
מגורים - 'פלדלת'	16,830	1.00	1.00	7,800 ₪	131,274,000 ₪
מגורים - שטח במגבלת מימוש	681	0.63	1.00	7,800 ₪	3,346,434 ₪
מסחר	2,160	1.00	1.00	9,500 ₪	20,520,000 ₪
סה"כ שווי לפני הפחתות					155,140,434 ₪
בניכוי עלות מטלה ציבורית – (460 מ"ר X 7,200 ₪ למ"ר) + (4 חניות X 177,000 ₪)					- 4,020,000 ₪
סה"כ שווי בהפחתת עלות מטלה ציבורית					151,120434 ₪
מקדם הפחתה בגין זמינות, גודל ועמידה בתנאי התוכנית					0.90
שווי מגרש 200					**136,008,391** ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי מצב חדש - מגרש מס׳ 201 :

מהות	שטח במ״ר	מקדם	מקדם מיקום	שווי מ״ר מבונה/ בנוי ב ₪	סה״כ שווי ₪
מגורים - ׳פלדלת׳ - שטחים שחזיתם אינם גובלים בכביש מס׳ 1	9,765	1.00	1.00	₪ 7,800	₪ 76,167,000
מגורים - ׳פלדלת׳ - שטחים שחזיתם גובלים בכביש מס׳ 1	9,765	1.00	0.90	₪ 7,800	₪ 68,550,300
מגורים - שטח שלא ניתן לנצל בשל המגבלה שאינם גובלים בכביש מס׳ 1	395.5	0.63	1.00	₪ 7,800	₪ 1,943,487
מגורים - שטח שלא ניתן לנצל בשל המגבלה שחזיתם גובלים בכביש מס׳ 1	395.5	0.63	0.9	₪ 7,800	₪ 1,749,138
מסחר	350	1.00	1.00	₪ 9,500	₪ 3,325,000
סה״כ שווי לפני הפחתות					₪ 151,734,925
בניכוי עלות מטלה ציבורית – (310 מ״ר X 7,200 ₪ למ״ר) + (3 חניות X 177,000 ₪)					- ₪ 2,763,000
סה״כ שווי בהפחתת עלות מטלה ציבורית					₪ 148,971,925
מקדם הפחתה בגין זמינות, גודל ועמידה בתנאי התוכנית					0.90
שווי מגרש 201					**₪ 134,074,733**

במגרש 201 - בוצע תיקון בתחשיב הן למקדם שווי לשטחים שאי אפשר לנצלם והן התאמה למיקום בעקבות חשיפת מחצית השטחים תחת המגבלה לכביש ראשי.

שווי מצב חדש - מגרש מס׳ 202 :

שווי מגרש 202					
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מקדם מיקום**	**שווי מ״ר מבונה/בנוי ₪**	**סה״כ שווי ₪**
מגורים - ׳פלדלת׳ - שטחים שחזיתם אינם גובלים בכביש מס׳ 1	10,170	1.00	1.00	₪ 7,800	₪ 79,326,000
מגורים - ׳פלדלת׳ - שטחים שחזיתם גובלים בכביש מס׳ 1	10,170	1.00	0.90	₪ 7,800	₪ 71,393,400
מגורים - שטח שלא ניתן לנצל בשל המגבלה שאינם גובלים בכביש מס׳ 1	412	0.63	1.00	₪ 7,800	₪ 2,024,568
מגורים - שטח שלא ניתן לנצל בשל המגבלה שחזיתם גובלים בכביש מס׳ 1	412	0.63	0.9	₪ 7,800	₪ 1,822,111
מסחר	200	1.00	1.00	₪ 9,500	₪ 1,900,000
סה״כ שווי לפני הפחתות					₪ 156,466,079
בניכוי עלות מטלה ציבורית – (310 מ״ר X 7,200 ₪ למ״ר) + (3 חניות X 177,000 ₪)					- ₪ 2,763,000
סה״כ שווי בהפחתת עלות מטלה ציבורית					₪ 153,703,079
מקדם הפחתה בגין זמינות, גודל ועמידה בתנאי התוכנית					0.90
שווי מגרש 202					**₪ 138,332,771**

במגרש 202 - בוצע תיקון בתחשיב הן למקדם שווי לשטחים שאי אפשר לנצלם והן התאמה למיקום בעקבות חשיפת מחצית השטחים תחת המגבלה לכביש ראשי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי מצב חדש - מגרש מס׳ 203 :

מהות	שטח במ״ר	מקדם	מקדם מיקום	שווי מ״ר מבונה/בנוי ב ₪	סה״כ שווי ב ₪
דיור בהישג יד - ׳פלדלת׳ - שטחים שחזיתם אינם גובלים בכביש מס׳ 1	4,332	1.00	1.00	₪ 2,600	₪ 11,263,000
דיור בהישג יד - ׳פלדלת׳ - שטחים שחזיתם גובלים בכביש מס׳ 1	4,332	1.00	0.90	₪ 2,600	₪ 10,136,880
שטחי תעסוקה/משרדים (בניכוי שטחי דיור מוגן)	3,230	1.00	1.00	₪ 2,050	₪ 6,620,680
דיור מוגן - ׳פלדלת׳ - שטחים שחזיתם אינם גובלים בכביש מס׳ 1	10,188	1.00	1.00	₪ 3,800	₪ 38,712,500
דיור מוגן - ׳פלדלת׳ - שטחים שחזיתם גובלים בכביש מס׳ 1	10,188	1.00	0.90	₪ 3,800	₪ 34,841,250
מסחר	1,236	1.00	1.00	₪ 9,500	₪ 11,742,000
שטחים להמרה מיעוד תעסוקה למסחר	7,830	0.35	1.00	₪ 9,500	₪ 26,034,750
סה״כ שווי לפני הפחתות					₪ 139,352,590
בניכוי עלות מטלה ציבורית – (2400 מ״ר X 7,200 ₪ למ״ר) + (24 חניות X 177,000 ₪)					- ₪ 21,528,000
עלות עודפת לחניות תת קרקעיות					₪ 3,733,920
סה״כ שווי בהפחתת עלות מטלה ציבורית ועלות עודפת לחניות					₪ 114,090,670
מקדם הפחתה בגין מושע, זמינות, גודל ועמידה בתנאי התוכנית					0.85
שווי מגרש 203					**₪ 96,977,070**

בכל המגרשים בוצע תיקון - הסבר לעלויות המטלה הציבורית.

תחשיב ההשבחה - חברת ׳אמות השקעות׳ :

מגרש	בעלות	חלק יחסי במצב הקודם	שווי יחסי מצב קודם	חלק יחסי במצב החדש	שווי מצב חדש	השבחה	היטל השבחה (50%)
200	אמות השקעות	24.11%	₪ 51,415,155	100%	₪ 136,008,391	₪ 84,593,236	₪ 42,296,618
203	אמות השקעות	8.48%	₪ 18,083,804	32.43%	₪ 31,453,654	₪ 13,369,850	₪ 6,684,925

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

15. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6001 חלקה 142, חלקה היחסי של 'חברת אמות', בגין הזמנת שומה מוקדמת בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב, כדלקמן:

מגרש מס'	מהות	מועד קובע	חלק יחסי	השבחה	היטל השבחה (50%)
200	תכנית מס' 554-0905372	24/02/2024	100%	₪ 84,593,236	₪ 42,296,618
203			32.43%	₪ 13,369,850	₪ 6,684,925

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

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

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com