יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **יובל יפה- שמאי מקרקעין**

תאריך: 14 יולי, 2026
מספר מינוי: 1462-2025
מספרנו: 678 מכרעת

לכבוד
חלום בים דיור להשכרה בע"מ (המבקשת)
באמצעות אלכסיי שפון, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- alexy.shpun@gmail.com

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב בת ים (המשיבה)
באמצעות יורם ברק, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 7121 חלק מחלקה 55 , חלק ממגרש 351, רחוב עפרה חזה 8, בת ים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 11.12.2025 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של הקלות בבניה.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. מועד קובע לשומה

גורם ההשבחה	מועד קובע
הקלות בניה	8.1.2024

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 3.12.2025.

4. פרטי הנכס

גוש:	7121
חלקה:	55 (חלק)
שטח החלקה הרשום:	6,798 מ"ר
חלק ממגרש:	351 (בתוכנית בי/4/450)
מהות הנכס:	מגרש בייעוד מוסדות ומבני ציבור
מיקום:	עפרה חזה 10-6, דרום מערב בת ים.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה, מגרש B 351 המהווה חלק ממגרש 351 עפ"י תוכנית בי/4/450, חלק מחלקה 55 בגוש 7121, ממוקם ברחוב עפרה חזה בחלק הדרום מערבי של העיר בת ים.

הסביבה הינה אזור מגורים חדש בדרום מערב העיר המצוי בשלבי פיתוח ובניה למגורים, מלונאות ומסחר.

הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל, בין היתר, כבישים סלולים חלקית, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

מגרש 351 בשטח של 6,795 מ"ר מחולק ל-3 מגרשים. מגרש B351 הנדון הינו בשטח של כ-3,700 מ"ר, ביעוד מבנה ציבור בעל צורה אי-רגולרית בת 5 צלעות.

למגרש חזיתות לרחובות עפרה חזה ונעמי שמר והוא גובל ממערב במגרש 157 המיועד למלונאות ומסחר.

המגרש מיועד להקמה והפעלה של מבנה לדיור בהישג יד להשכרה.

סביבת הנכס מיועדת למגורים, מלונאות ומסחר. הסביבה מצויה בשלבי פיתוח ובניה ומאופיינת במגרשים ריקים ומגרשים בהם מתבצעת בניה לצד בנייני מגורים ומסחר מאוכלסים.

בעת הביקור בנכס המגרש הנדון ריק.

6. <u>המצב התכנוני</u>

<u>תוכנית בי/4/450</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6851 מיום 3.8.2014.

בין מטרות התוכנית, ביצוע איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים, בחלק מתחום התוכנית.

התוכנית מסווגת את מגרש מס' 351 שבנדון בייעוד מבנה ציבור במתחם א'.

להלן הוראות וזכויות הבניה למגרש:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר/אחוזים			אחוזי בניה כוללים
			מעל לכניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת	סה"כ שטחי בניה	
			עיקרי	שירות	שירות		
מבנה ציבור	351	6,795	15,628	7,033	23,103	45,764	673

תכסית	גובה מבנה במטר	מס' קומות		קווי בנין			
		מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
50%	60	12	4	2	5	2	5

<u>השימושים המותרים:</u>

בקומת המרתף- תנועה וחניה, מתקנים טכניים, אחסנה, מדרגות ומעברים, מעליות, מיגון ומקלוט. קומת המרתף העליונה בתאי השטח שבהם יהיה שימוש למסחר תשמש עבור אחסנה, שטחי שירות למסחר ושטחי תפעול רכב כבד. יתרת שטח הקומה יוקצה למסחר ותפעולו.

בנכס הנדון לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע, אלא בכפוף לאישור בכתב מהמשרד להג"ס.

בקומת הקרקע ומעליה- יותרו שימושים לפי סע' 188 לחוק התכנון והבניה. יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע ובקומה א', עד ל-10% מסך השטחים המותרים בכל תא שטח ובשימוש נלווה לשימושים ציבוריים. לא יאושרו שימושים מטרדים, וככלל יובטחו תנאים למניעת מפגעים והפרעות למבני הציבור, להנחת דעת הוועדה המקומית. באזורים בהם קיימים מקבצי עצים לשימור לא יתאפשר בקומת הקרקע פיתוח, חניה, מיסעות לצרכי תפקוד המבנים ולצרכים טכניים, למעט השימושים המוגדרים בתוכנית זו.

עד למימוש הייעודים על פי תוכנית זו יותרו גינון ונטיעות זמניים.

הוראות בינוי:

בתא שטח 351 לכיוון רחוב 1 מהנדס העיר רשאי להתיר או לחייב בניה המשכית למאפייני החזית לרחוב במגרשים 750 ו- 760, דהיינו בין היתר קולונדה פתוחה לציבור צמודה לרחוב ונסיגת הבינוי בהתאם ובתנאי שישמרו 3 מ' מהמדרכה פנויה ללא קולונדה.

גובה קומה מינימלי 3.5 מ' כולל מערכות טכניות ועובי רצפה. גובה קומות מבואה יהיה עד 7 מ' ולא יותר משתי קומות. החניה התת קרקעית עפ"י התקן המחייב בעת הוצאת ההיתר.

7. <u>רישוי</u>

בקשה להיתר בניה מספר 20230534 להקמת 2 בנייני מגורים לדיור להשכרה אושרה בוועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 20230012 מתאריך 8.1.2024.

בנין אחד של 16 קומות עם 5 קומות מסד מגורים מרקמי המכיל 152 יחידות דיור. בנין שני בן 5 קומות, המכיל 40 יחידות דיור, סה"כ 192 יח"ד.

בכל בנין קומת קרקע מסחרית + גג טכני מעל 2 קומות מרתף משותפות + גידור זמני לתקופת הבניה.

במסגרת הבקשה אושרו הקלות כדלקמן:

- הקלה בקו בנין צידי מערבי מ- 5 מטר ל- 4.5 מטר.
- הקלה בקו בנין אחורי דרומי מ- 5 מטר ל- 4.5 מטר.
- הקלה בגובה קומה טיפוסית 3.06 מטר במקום 3.5 מטר.
- בניית גגון לאורך חזית מסחרית עד לגבול המגרש ולפי קו חזית מסחרית בפרויקט.
- תוספת של 4 קומות מעל המותר

<u>להלן שטחי הבניה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר:</u>

קומה	מטרות עיקריות					
	שטח מוצע					
	מגורים	מסחר והסעדה	נופש וספורט	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי
-2						
-1						
0		888.86	279.63			1,168.49
1	1,012.28			182.25	30.19	1,224.72
2	1,012.21			254.98	30.19	1,297.38
3	1,018.1			191.53	25.39	1,235.02
4	918.15			273.33	24.71	1,216.19
5	1,000.55			177.99	7.52	1,186.06
6	310.23			91.62	6.23	408.08
7	327			59.96	5.33	392.29
8	327.28			87.11	5.33	419.72
9	322.2			65	5.33	392.53
10	321.62			89.48	5.33	416.43
11	327			59.96	5.33	392.29
12	327.01			87.1	5.33	419.44
13	321.65			65	5.33	391.98
14	321.99			89.48	5.33	416.8
15	327			59.96	5.33	392.29
16	274.63			83.8	5.86	364.29
17	0					
18	0					
סה"כ מעל הקרקע	**8,468.9**	**888.86**	**279.63**	**1,918.55**	**178.06**	**11,734**
סה"כ מתחת לקרקע	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
סה"כ המבנה	**8,468.9**	**888.86**	**279.63**	**1,918.55**	**178.06**	**11,734**

קומה	מטרות שירות												אחר	
	שטח מוצע												מוצע	קיים
	ממ"ד שטח ריצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק ממ"מ	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומ. שירות	מרתף	חניה שירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ שירות	שטח מרוצף	הורדה	הורדה
-2				28.33	122.29	183.31	1470.7	820.92			2,625.55		1.43	
-1					191.14	599.28	1,537.86	654.61		36.33	3,019.22		67.86	
0			36.06		423.99	124.39			140.03		724.47	222.38	84.3	
1	225	110.54			253.73	13.63					602.9		113.73	
2	225	110.54			254.24	13.63					603.41		114.91	
3	225	101.57			249.21	13.27					589.05		120.96	
4	225	102.66			249.93	13.27					590.86		219.22	
5	72	34.82			154.17	5.18					266.17	336.68	155.7	
6	72	34.16			160.33	4.81					271.3	867.33	74.47	
7	72	32.74			101.99	4.81					211.54	186.97	45.26	
8	72	32.74			101.65	4.81					211.2		45.32	
9	72	32.74			102.38	4.89					212.01		44.55	
10	72	32.54			102.33	4.81					211.68		45.23	
11	72	32.74			101.99	4.81					211.54		45.26	
12	72	32.74			102	4.81					211.55		45.25	
13	72	32.74			102.33	4.8					211.87		45.24	
14	72	32.74			101.98	4.81					211.53		45.24	
15	72	32.74			102	4.81					211.55		44.96	0.29
16	36	16.05			95.1	6.57					153.72	55.39	47.47	
17					23.32	86.24					109.56	322.14	50.56	
18												675.99		
סה"כ מעל הקרקע	**1,728**	**804.8**	**36.06**	**0**	**2,782.67**	**324.35**	**0**	**0**	**140.03**	**0**	**5,815.91**	**2,666.88**	**1,387.63**	**0.29**
סה"כ מתחת לקרקע	**0**	**0**	**0**	**28.33**	**313.43**	**782.59**	**3,008.56**	**1,475.53**	**0**	**36.33**	**5,644.77**	**0**	**69.29**	**0**
סה"כ המבנה	**1,728**	**804.8**	**36.06**	**28.33**	**3,096.1**	**1106.94**	**3,008.56**	**1,475.53**	**140.03**	**36.33**	**11,460.68**	**2,666.88**	**1,456.92**	**0.29**

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. <u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 26.6.2025, שטחה הרשום של חלקה 55 בגוש 7121 הינו 6,798 מ"ר, הבעלות בחלקה רשומה על שם עיריית בת-ים, בשלמות.

הערות:

רשומות הערות על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הוועדה לתו"ב בת-ים כדלקמן:

- הערה לזיקת הנאה וזכות מעבר להולכי רגל בקולונדה.
- השטחים לטובת הקהל יירשמו כרכוש משותף של כל דיירי הבניין.
- הקמת חברת ניהול שתפקידה יהיה ניהול משותף כולל אחזקה בבנייני המגורים.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת: חלום בים- דיור להשכרה בע"מ, על מגרש B351 הנדון

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת: ריט אזורים- ה.פ ליווינג בע"מ, על מגרש A351

רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה

8.2. <u>הסכם פיתוח</u>

הסכם פיתוח בין עיריית בת-ים (להלן: "**העירייה**") לבין חלום בים - דיור להשכרה בע"מ (להלן: "**היזם**") נחתם ביום 26.12.2016.

להלן עיקרי ההסכם:

העירייה שהינה בעלת הזכויות במגרש חפצה לייחד חלק ממגרש 351 המסומן כתת מגרש B בשטח מתוכנן של כ-3,700 מ"ר בקירוב וזאת לצורך הקמתו והפעלתו של מבנה לדיור בהישג יד להשכרה הכולל גם את השטחים הנוספים כהגדרתם בהסכם.

לצורך מימוש האמור לעיל פרסמה העירייה מכרז פומבי בו הוזמנו מציעים להגיש הצעותיהם לביצוע הפרויקט. כאשר בתחילה היזם יפתח את המקרקעין ויבנה את המבנה תוך תקופת הפיתוח ובהמשך, במידה והיזם מילא את כל התחייבויותיו עפ"י ההסכם, תחכיר העירייה ליזם את המקרקעין לתקופה של 49 שנים וזאת לצורך הפעלתו ותחזוקתו של המבנה בהתאם לעקרונות שבהסכם החכירה.

היזם הגיש הצעה במסגרת המכרז ועל בסיס הצעתו הוכרז ביום 13.11.2016 כזוכה במכרז.

מהות ההתקשרות

- העירייה תעמיד לרשות היזם את המקרקעין לתקופה של 5 שנים החל ממועד החתימה שלעיל, לשם פיתוח המקרקעין, בנייתו והקמתו של הפרויקט, הכולל את המבנה ואת השטחים הנוספים.
- ייעוד המקרקעין לצרכי השכרת היחידות שיוקמו בפרויקט יהיה לזכאי דיור בהישג יד להשכרה בלבד והוא יישמר לאורך כל תקופת החכירה.
- היזם יתכנן את הפרויקט עפ"י העקרונות וההסדרים הקבועים בהסכם הפיתוח ובהתאם לתב"ע ולכל דין.
- לא יותר שילוב ייעודים נוספים למגורים במסגרת הפרויקט למעט לצורך דיור בהישג יד להשכרה, ואולם כן תותר הקמת שטחי מסחר בקומת הקרקע וחזית המבנה.

תכנון המבנה

היזם מתחייב לתכנן את המבנה על אחריותו וחשבונו, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לעקרונות הבאים:

- המבנה יכלול 180 יח"ד לפחות (בהתאם להצעתו הזוכה של היזם אך לא פחות מ- 115 יח"ד)
- כלל היחידות למגורים בפרויקט יושכרו לזכאי דיור בהישג יד להשכרה.
- חרף זכויות הבניה המותרות עפ"י התב"ע, היזם יפתח את המקרקעין ויבנה את המבנה, לרבות שטחי המסחר, בהתאם להצעתו הזוכה, ובכפוף למגבלות הבניה שצורפו להסכם.

8.3. הסכם חכירה

הסכם חכירה בין עיריית בת-ים (להלן: "המחכירה") לבין חלום בים-דיור להשכרה בע"מ (להלן: "החוכרת") נחתם ביום 26.12.2016.

להלן עיקרי ההסכם:

מטרת החכירה- הפעלתו, ניהולו ותחזוקתו של המבנה, כולל השטחים הנוספים, בהתאם ובכפוף להוראות התב"ע, היתר הבניה, טופס אכלוס הפרויקט וכל אישור, היתר או רישיון אחר ובכפוף לכל דין.

החוכרת אינה רשאית לעשות שימוש אחר ו/או נוסף למטרת החכירה כאמור לעיל אלא אם קיבלה את הסכמת המחכיר מראש ובכתב.

תקופת החכירה- 49 שנים ממועד חתימת ההסכם ע"י המחכיר.

בכפוף לעמידת החוכרת בהוראות הסכם החכירה תוענק לחוכרת אופציה להאריך את תקופת החכירה בתקופה נוספת בת 49 שנים.

הפעלת הפרויקט לדיור בר השגה- בהשכרה

במסגרת מטרת החכירה תפעיל, תנהל, תשכיר ותתחזק החוכרת את המבנה לדיור בר השגה במקצועיות ובסטנדרט גבוה שאינו פוחת מהמקובל במבנים אחרים לדיור בר השגה.

התקשרות עם משתמשי קצה

המחכיר יחתום על הסכמי שכירות עם הדיירים שיתגוררו בפרויקט ואשר הוגדרו כזכאים לדיור בהישג יד להשכרה.

תקופת השכירות של הזכאים תהיה בת שנה אחת לפחות עם אופציה להארכה בתקופת שכירות נוספת שלא תפחת מתקופה של חמש שנים במצטבר, דהיינו תקופת השכירות של זכאי במצטבר לא תעלה על שש שנים.

כל יחידות הדיור במבנה יושכרו ע"י המחכיר לזכאים.

דמי השכירות המופחתים אשר ישולמו על ידי הזכאים, ייקבעו ויפורסמו ע"י הזוכה, בטרם אכלוס המבנה, ויהיו בשיעור הנמוך ב-20% מדמי השכירות המשולמים בתנאי שוק חופשי של יחידת דיור דומה בגודלה ובמיקומה באותו אזור, לפי קביעת הרשות המקומית ובהתאם להוראות הדין.

המחכיר יהיה רשאי להוסיף לדמי השכירות סכום נוסף בגין דמי ניהול ואחזקה למבנה, בהתאם להוראות הדין אשר יפורטו בבירור במסגרת הסכמי השכירות.

המחכיר לא יהיה רשאי לגבות מהזכאים שינוי (עלייה) בגובה דמי השכירות אלא בהתאם להוראות הדין.

דמי השכירות יועלו בהתאם לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן, בתוספת 1%, אחת לשנה. בנוסף דמי השכירות ישולמו בתשלומים לתקופות קצובות שכל אחת מהן לא תעלה על 6 חודשים.

בתום כל תקופה בת 5 שנים יעודכנו דמי השכירות, אך ורק ביחס להסכמי שכירות שייחתמו לאחר מועד העדכון.

הערה בדבר דיור בהישג יד תירשם בלשכת רישום המקרקעין.

בהתאם לנספח ו'2 לחוזה החכירה – נתונים למכרז לדיור בר השגה בתא שטח 351B בתוכנית בי/4/450- הנחיות הבינוי על בסיס תוכנית בי/4/450:

ייעוד הקרקע הינו מבנים ומוסדות ציבור, שטח מגרש 351B לדיור בר השגה (עפ"י מדידה גראפית) הינו 3,700 מ"ר.

הוראות הבניה במגרש:

שטח עיקרי-	8,900 מ"ר
שטח שירות על קרקעי-	4,000 מ"ר
סה"כ-	12,900 מ"ר
מס' קומות מירבי מעל הקרקע-	קומת קרקע + 12 קומות
מס' קומות תת קרקעיים-	4

השימושים המסחריים מותרים בקומת הקרקע ובקומה א' בלבד, בשטח של עד 10% מסך השטחים המותרים, קרי, 1,290 מ"ר (עיקרי+ שירות) למטרת שימוש נלווה לשימושים הציבוריים.

תקן חניה (בהנחה של גודל דירה מקסימלי 80 מ"ר): בין 0.5 – 1.5 חניות ליח"ד לפי התקן התקף החדש.

לא יותר שימוש עיקרי בתת הקרקע אלא בכפוף לאישור בכתב מהמשרד להג"ס.

לא יותרו בתחום השב"צ בחלקים הלא מבונים: פיתוח, חניה, מיסעות לצרכי תפקוד המבנים ולצרכים טכניים, למעט שימושים המוגדרים בתוכנית בי/4/450.

9. עמדות הצדדים

9.1. השבחה עפ"י שומות הצדדים

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
הקלות	8.1.2025	₪ 2,034,729	לא חלה השבחה

9.2. עמדת שמאי המשיבה

9.2.1 השבחה בגין הקלה להקטנת גובה קומת מגורים מגובה 3.5 מ' ברוטו ל- 3.06 מ' ברוטו

תוכנית בי/4/450 מחייבת גובה קומות מגורים של 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

הוראה זאת פוגעת בשווי זכויות הבניה למגורים, מאחר וגובה של 3.5 מ' אינו אופטימלי ולראיה בכל המגרשים הסחירים בתחום תוכנית בי/4/450 התבקשו ואושרו הקלות לגובה קומות המגורים מתחת ל- 3.5 מ' ברוטו. מכאן שההקלה להקטנת הגובה משביחה.

אומדן ההשבחה בוצע ע"י חישוב מקביל המתייחס לצד העלויות ולצד השווי הגולמי, באופן שבוצע חישוב של תוספת העלויות המאולצת במצב קודם כנגד הגידול בשווי הגולמי במצב קודם.

9.2.2 השבחה בגין הקלה לתוספת גגון עד לגבול המגרש לשטחי המסחר

ההקלה מאפשרת לבנות גגון עד לגבול המגרש בחזית הצפונית של שטחי המסחר הפונים לרח' עפרה חזה. רוחב הרצועה הכוללת את הגגון - 2 מ', אורך הרצועה הכוללת את הגגון - 63 מ', סך שטח הרצועה הכוללת את הגגון - 126 מ"ר.

תרומת שטח רצועת הגגון הינה בשימוש בשטח זה ע"י שטחי המסחר הצמודים והצללה למגיעים לשטחי המסחר.

9.2.3 השבחה בגין הקלה לתוספת 4 קומות

ההקלה מאפשרת תכנון מרפסות גג לדירות בקומה העליונה בשטח של 392.07 מ"ר שאינן אפשריות במצב הקודם ותכנון של מרפסת גג משותפת לכל הדיירים בקומה 6 בגג בנין B בשטח של 387.18 מ"ר.

9.2.4 שיטת ההערכה

אומדן ההשבחה הוערך בשיטת ההשוואה בהתבסס על עסקאות של מגרשים ביעוד מגורים, בתחום תוכנית בי/4/450 ותוכנית בי/410/1 בהתאמות הנדרשות.

9.2.5 שיטת תחשיב ההשבחה

תחשיב ההשבחה בוצע בשיטה האנלוגית ע"י אומדן שווי מצב חדש עפ"י כמויות זכויות הבניה לסוגיהן המאושרות בבקשה להיתר שבנדון, ואומדן שווי מצב קודם עפ"י ניצול אופטימלי של זכויות הבניה במצב הקודם.

9.2.6 ערכי שווי

הוצג פירוט וניתוח עסקאות מכר של מגרשים ו/או חלקי מגרשים במתחם הנדון כדלקמן:

מס' עסקה	גו"ח	מגרש	כמות יח"ד	שטח זכויות בניה (מ"ר)				חלק הנכס הנמכר	זכויות שנמכרו		מחיר מכירה ב- ₪ (ללא מע"מ)			תאריך
				עיקרי	ממ"ד (12.5)	מרפ. זיז (12)	סה"כ משוקלל		כמות יח"ד	שטח משוקלל	סה"כ	ל-1 יח"ד	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	
1	5027/122	13	62	6,878	775	744	7,951	14.226%	8.82	1,131	10,954,197	1,241,957	9,684	15/02/21
2	5026/47	14.1	73	7,767	911	963	9,063	100%	73	9,063	110,000,000	1,506,849	12,136	02/09/21
3	5027/123,130	11	154	15,817	1,925	1,848	18,481	36.274%	56	6,704	89,234,040	1,597,403	13,311	01/06/22
ממוצע												1,448,730	11,711	26/09/21

מקדמים אקוי' שהובאו בחשבון- עיקרי-1, ממ"ד- 1 ומרפסת זיז- 0.4.

ניתוח עסקת מכר של מגרש שלם במתחם בתוכנית בי/4/450 המצוי במרחק של כ- 650 מ' מצפון מערב לנכס הנדון:

מס' עסקה	גו"ח	מגרש	כמות יח"ד	שטח זכויות בניה (מ"ר)				חלק הנכס הנמכר	זכויות שנמכרו		מחיר מכירה ב- ₪ (ללא מע"מ)			תאריך
				עיקרי	ממ"ד (12.5)	מרפ. זיז (12)	סה"כ משוקלל		כמות יח"ד	שטח משוקלל	סה"כ	ל-1 יח"ד	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	
4	7121/33	115	206	16,838	2,654	3,709	20,976	100%	206	20,976	270,000,000	1,310,680	12,873	11/05/22

מקדמים אקוי' שהובאו בחשבון- עיקרי-1, ממ"ד- 1 ומרפסת זיז- 0.4.

שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל ממוצע במגרש שבנדון לדירות בשטח 116 מ"ר דירתי

ולפני התאמה לזמן מוערך בסך של- ₪ 12,300

מקדם התאמה לזמן מיום 17.1.2022 ליום 8.1.2024 (לפי 6% לשנה)- 1.12

שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לזמן: ₪ 13,776

מקדם התאמה ליעוד מגורים להשכרה ביחס למגורים למכירה[1]- 0.3

שווי מ"ר מבונה משוקלל למגורים להשכרה לאחר התאמה לזמן- ₪ 4,130

מקדם התאמה לשוליות בנכס לעומת נתוני ההשוואה- 1.2

שווי מינימלי ממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בנכס הנדון, במעוגל- ₪ 5,000

9.2.7 <u>תחשיב השבחה</u>

<u>שווי הנכס במצב קודם</u>

<u>התכנון במצב קודם</u>:

קומת קרקע וקומה 1 - כמעט ללא שינוי מהמתוכנן במצב חדש

קומות 2-12 -בינוי של בנינים A+B בלבד בקומות מלאות, ללא בנין C

קומה	בניינים	כמו יח"ד	זכויות בניה								מקדם קומה- 2.5%	שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי ב ₪ לפי שווי בסיסי 4,373 ₪ למ"ר
			עיקרי מגורים	עיקרי מרפסות	עיקרי מסחר	גגון למסחר 0.15	מרפסת גג	גג מרוצף	משוקלל				
0	A+B+C				900	0			900		1	900.00	3,935,700
1	A+B+C	25	1,042.47	250					1142.47		1.025	1171.03	5,120,922
2	A+B	15	691.44	150					751.44		1.05	789.01	3,450,349
3	A+B	15	691.44	150					751.44		1.075	807.80	3,532,501
4	A+B	15	691.44	150					751.44		1.1	826.58	3,614,652
5	A+B	15	691.44	150					751.44		1.125	845.37	3,696,803
6	A+B	15	691.44	150					751.44		1.15	864.16	3,778,954
7	A+B	15	691.44	150					751.44		1.175	882.94	3,861,105
8	A+B	15	691.44	150					751.44		1.2	901.73	3,943,257
9	A+B	15	691.44	150					751.44		1.225	920.51	4,025,408
10	A+B	15	691.44	150					751.44		1.25	939.30	4,107,559
11	A+B	15	691.44	150					751.44		1.275	958.09	4,189,710
12	A+B	15	691.44	150					751.44		1.3	976.87	4,271,861
סיכום ביניים													51,528,781
עלות עודפת בגין גובה קומות עודף													-971,011
סה"כ מצב קודם		190	8648.31	1900	900	0	0	0	10308.3			11783.394	50,557,770
ממוצע ליח"ד			45.517	10.000	4.737	0	0	0	54.254				266,094
ממוצע ל-1 מ"ר משוקלל													4,905

[1] עפ"י תוצאות מכרזים באזור המרכז

שווי הנכס במצב החדש

לפי תוכנית היתר הבניה הנדונה.

קומה	בניינים	כמות יח"ד	זכויות בניה							מקדם קומה- 2.5%	שטח ז"ב משוקלל ומתואם	סה"כ שווי לפי שווי בסיסי 4,373 ₪ למ"ר
			עיקרי מגורים	עיקרי מרפסות	עיקרי מחסן	גגון למסחר 0.15	מרפסת גג 0.4	גג מרוצף 0.1	משוקלל			
0	A+B+C				888.86	126			907.76	1	907.76	3,969,634
1	A+B+C	25	1,042.47	182.25					1115.37	1.025	1143.25	4,999,451
2	A+B+C	25	1,042.40	254.98					1144.39	1.05	1201.61	5,254,648
3	A+B+C	25	1,043.49	191.53					1120.10	1.075	1204.11	5,265,571
4	A+B+C	25	942.86	273.33					1052.19	1.1	1157.41	5,061,359
5	A+B+C	8	1,008.07	177.99			336.68		1213.94	1.125	1365.68	5,972,120
6	A	8	316.46	91.62				387.18	391.83	1.15	450.60	1,970,473
7	A	8	332.33	59.96					356.31	1.175	418.67	1,830,839
8	A	8	332.61	87.11					367.45	1.2	440.94	1,928,252
9	A	8	327.53	65					353.53	1.225	433.07	1,893,834
10	A	8	326.95	89.48					362.74	1.25	453.43	1,982,838
11	A	8	332.33	59.96					356.31	1.275	454.30	1,986,655
12	A	8	332.34	87.1					367.18	1.3	477.33	2,087,382
13		8	326.98	65					352.98	1.325	467.70	2,045,246
14		8	327.32	89.48					363.11	1.35	490.20	2,143,650
15		8	332.33	59.96					356.31	1.375	489.93	2,142,472
16		4	280.49	83.8			55.39		336.17	1.4	470.63	2,058,075
סה"כ מצב חדש		192	8646.96	1918.55	888.86	126	392.07	387.18	10517.7		12026.6	52,592,499
ממוצע ליח"ד			45.04	9.99	4.63	0.66	2.04	2.02	54.78			273,919
ממוצע ל-1 מ"ר משוקלל												5,000
השבחה		**2.0**	**-1.35**	**18.5**	**-11.1**	**126.0**	**392.07**	**387.18**	**209.38**			**2,034,729**

אומדן עלויות בניה במצב קודם- בגין חיוב לגובה מינימלי נדרש של 3.5 מ' ברוטו

גובה קומה מינימלי נדרש בתב"ע	3.5מ'
גובה קומה מאושר בהקלה	3.06מ'
תוספת גובה קומה ברוטו מאולצת במצב קודם	0.44מ'
שיעור הגידול המאולץ בגובה הברוטו במצב קודם	14.379%
משקל העבודות להגבהת הקומה מסך עלויות הבניה	30%
שיעור הגידול בעלות הבניה הישירה במצב קודם	4.314%
עלות בניה ישירה ל-1 מ"ר ברוטו על קרקעי	₪6,250 למ"ר
התייקרות עלות הבניה הישירה לכל 1 מ"ר ברוטו על קרקעי במצב הקודם	₪270 למ"ר
תוספת עלויות עקיפות	1.3
יחס בין שטח דירתי משוקלל לבין שטח ברוטו עילי	₪350 למ"ר
התייקרות עלות הבניה הכוללת לכל 1 מ"ר דירתי משוקלל במצב הקודם	0.8236
סך שטח עיקרי למגורים במצב הקודם	₪426 למ"ר
סך עלות בניה נוספת במצב הקודם בגין חיוב בבניית גובה ברוטו 3.5 מ'	₪9,408 למ"ר
סך הקיטון בשווי מצב קודם בגין חיוב לגובה קומת מגורים 3.5 מ' ברוטו	₪-4,003,726

גובה קומה מינימלי נדרש במצב קודם- 3.5 מ' פחות עובי תקרה 33 ס"מ	3.17מ'
גובה קומה נטו מאושר בהקלה	2.73מ'
תוספת גובה נטו במצב קודם	0.44מ'
שיעור הגידול המאולץ בגובה הנטו במצב קודם	16.117%
שיעור תרומה גולמית של הגדלת גובה- לפני הפחתת תוס' העלות בגין ההגבהה	40%
שיעור הגידול הגולמי בשווי 1 מ"ר זכויות בניה	6.447%
שווי ממוצע 1 מ"ר זכויות בניה בסיסי	₪5,000 למ"ר
תוספת שווי גולמית במצב קודם לכל שטח דירתי	₪322 למ"ר
סך שטח עיקרי למגורים במצב הקודם	9,408מ"ר
תוספת שווי גולמית במצב קודם בגין חיוב בבניית גובה ברוטו 3.5 מ'	₪3,032,715
סך קיטון בשווי מצב קודם בגין חיוב לגובה קומת מגורים 3.5 מ' ברוטו	₪-971,011

בחינת סבירות

שטח דירתי ממוצע במצב קודם	58.71 מ"ר
תוספת שווי גולמית במצב קודם לכל שטח דירתי	322 ₪ למ"ר
תוספת בשווי המכירה בגין הגידול הנ"ל בגובה הפנים במצב קודם לא כולל רווח יזמי ומע"מ	18,925 ₪
תוספת רווח יזמי	1.15
תוספת מע"מ	1.17
סך תוספת שווי מכירה ל-1 יח"ד במצב קודם, בגין גובה פנים מוגדל כנ"ל	25,463 ₪

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

9.3.1. <u>מהות ההשבחה</u>

ההשבחה נבחנה בעקבות אישור הבקשה להיתר הכוללת הקלות בקווי בנין, בבניית גגון לאורך החזית המסחרית עד גבול המגרש לפי קו החזית המסחרית בפרויקט מעונות הסטודנטים בהתאם להנחיות מהנדס העיר, בגובה קומה טיפוסית ובתוספת של 4 קומות.

השומה נערכה כהפרש השווי בין המצב התכנוני הקודם עפ"י תוכנית בי/4/450 לבין המצב התכנוני החדש עפ"י הבקשה להיתר הנדונה.

9.3.2. <u>ערכי שווי</u>

לעמדת שמאי המבקשת, ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה לפני התאמה לייעוד ציבורי של דיור להשכרה ולפני התאמה למועד, סבירים.

לעמדתו, לא חלו שינויים ריאליים בשווי קרקע למגורים בין השנים 2022- 2024.

כמו כן הובא בחשבון כי הנכס מיועד לדיור להשכרה לצמיתות, ללא אפשרות של מכירת הדירות בסיום התקופה.

לפיכך, שוויו של הנכס מורכב מתזרים הכנסות של שכר הדירה המופחת ואינו כולל הכנסות צפויות ממכירת הדירות בסיום תקופת ההשכרה.

במועד הקובע הריבית במשק גבוהה ולא קיימת כדאיות כלכלית בביצוע הפרויקט.

הפרויקט מאופיין בתזרים הכנסות נמוך וללא הכנסה מהותית ממכירת הדירות בסיום תקופת השכירות ועקב הריבית במשק מתקבלת תוצאה שעלויות המימון עולות על דמי השכירות.

כתימוכין לטענתו שמאי המבקשת הפנה למכרזים הבאים:

- במכרז 173/2024 משנת 2024 בגו"ח 6615/276 בשכונת המשתלה בת"א שווקו 36 יח"ד כאשר 25 יח"ד מהוות דיור להשכרה ומהן 25% בשכר דירה מפוקח.

  בהתחשב במחיר הזכיה, הוצאות הפיתוח ושווי קרקע ליחידת דיור מתקבל שווי אפס לקרקע לדירות להשכרה.
- תוצאת מכרז 51/2023 משנת 2023 למגרשים 204, 209 בתמל/1038 ברמת גן ל-950 מ"ר מסחרי ו-279 יח"ד המיועדות להשכרה ל-20 שנים כאשר מחצית יושכרו בדמי שכירות בשוק החופשי ומחצית בדמי שכירות בהפחתה בשיעור של 20%, משקפת שווי של 2,600 ₪ למ"ר מבונה.
- תוצאת מכרז 180/2022 משנת 2023 למגרש 11 בתוכנית תמל/1062 בגוש 2077 בחלקות 127 ו-229 באשדוד המיועדות ל-106 יח"ד להשכרה לטווח ארוך ל- 20 שנים כאשר מחצית יושכרו בדמי שכירות בשוק החופשי ומחצית בדמי שכירות בהפחתה בשיעור של 20%, משקפת שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה.
- בנוסף, למכרז מאוחר יותר, מס' 218/2024 למגרש 10 בתמל/1062 כלל לא הוגשו הצעות.

תוצאות המכרזים שלעיל מדגישות כי במועד הקובע אין כדאיות כלכלית בפרויקט נשוא השומה וזאת במיוחד לאור העובדה שכלל הדירות מיועדות לדיור להשכרה במחיר מופחת לצמיתות. למען הזהירות הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה בשיעור של 10% משווי מ"ר מבונה למגורים המשקף ציפייה לשינוי תנאי השוק (הפחתת הריבית) בטווח הרחוק. לפיכך, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 1,230 ₪.

במצב התכנוני הקודם השימושים אינם מוגבלים לשימוש המבוקש בבקשה להיתר הנדונה.
בין השימושים המותרים במצב הקודם נקבעו שימושים לפי סעיף 188 לחוק התו"ב הכוללים בין היתר שימושים לשווקים, מבנים לצרכי חינוך, בתי חולים, מרפאות, מעון לאנשים עם מוגבלות, מעונות סטודנטים, בתי משפט ומשרדים של רשויות מקומיות.
לאור האמור לעיל הובא בחשבון שווי הנכס במצב הקודם בשימוש למעונות סטודנטים (עפ"י השימוש הטוב והיעיל) בסך של 12,300 ₪ למ"ר ולאחר התאמה לשימוש למעונות סטודנטים במקדם של 0.7 מתקבל שווי למ"ר מבונה בסך של 8,610 ₪.

9.3.3. <u>השבחה להנמכת גובה קומה ל-3.06 מ' במקום 3.5 מ'</u>

מניתוח עלויות הבניה לרכיבים שונים בבנייני מגורים במספר פרויקטים במרכז, נאמד השיעור היחסי לעלויות בניה של קירות ומחיצות בשיעור של 12% בממוצע. לפיכך, בהתחשב בשיעור הגבהת הקומה של 14.378% (0.44 מ'/3.06 מ') מתקבל שיעור הגדלת עלויות הבניה של 1.725% (12% X 14.378%).
הובא בחשבון כי הגדלת עלויות הבניה כתוצאה מהגבהת קומות לא מביאה לשינויים בעלויות הנלוות ולפיכך עלויות אלו לא הובאו בחשבון.
בהתחשב בעלות בניה בסך של 6,250 ₪ למ"ר ויחס ברוטו נטו של 0.8236 (בדומה לעמדת שמאי המשיבה), סה"כ התייקרות עלויות הבניה מסתכמת בכ- 130 ₪ למ"ר. בהתחשב בירידת ערך הדירות כתוצאה מהקטנת גובה התקרה בשיעור של 6.5% (בדומה לעמדת שמאי המשיבה) ובסך של 79.3 ₪ למ"ר (1,230 ₪ X 6.5%), מתקבל כי סה"כ החיסכון כתוצאה מהקטנת גובה הקומות מסתכם בכ- 50 ₪ למ"ר[2].

9.3.4. <u>השבחה בגין תוספת קומות</u>

הובאה בחשבון מהות הפרויקט לדיור להשכרה, וכי השוכר של דירה לתקופה מוגבלת, להבדיל מרוכש דירה, אדיש למיקומה של דירה בבניין וכי דמי השכירות אינם מושפעים משינויים בקומת הדירה.
שמאי המבקשת הפנה לשומה מכרעת של יעקב פז בגו"ח 17823/40 שם נקבע כי "בהתייחס להקלה של תוספת גובה/קומות, מאחר ושוק הדיור להשכרה אדיש לשיפורים תכנונים אלה, אין לחייב בגין הקלות אלה במגרשים אשר ישווקו בתנאי שכירות ארוכת טווח. במגרשים המיועדים לשיווק בשוק החופשי, בהתחשב במאפייני הסביבה והיקף יח"ד המתוכננות, תרומת הגובה ככל שקיימת, זניחה".
לאור האמור לעיל שמאי המבקשת הביא בחשבון כי עלייה במפלס הקומה אינה מביאה לתוספת שווי.
על אף האמור ולמען הזהירות ככל שקיימת השבחה כתוצאה מתוספת הקומות ללא תוספת שטחים, הובא בחשבון כי כתוצאה משינוי בגובה הקומה השתנו מפלסי הקומות ומפלס קומה 8 במצב החדש זהה למפלס קומה 7 במצב הקודם. בנוסף, בשומות מכריעות[3] נקבעו מקדמי עליית שווי בשיעור שבין 1%-1.5% לקומה.

9.3.5. <u>השבחה בגין בניית גגון לאורך החזית המסחרית</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון כי בניית הגגון תוכננה בהנחיית מהנדס העיר לצורך שמירה על אחידות עם פרויקט מעונות הסטודנטים הסמוך לנכס הנדון וכי מהות הגגון המשמש כשטח שירות למעבר הולכי רגל, אינו תורם לשווי הנכס.

[2] ההקלה להקטנת גובה קומות מתייחסת לקומות 1-15 בלבד
[3] שומות מכריעות של השמאים בועז קוט בגוש 5026 חלקות 42,57,61 , גיל הרצברג בגו"ח 7121/56 ודנה שיחור בגו"ח 7121/33

9.3.6. <u>תחשיב</u>

שווי מ״ר מבונה במצב קודם (שימוש למעונות סטודנטים): ₪ 8,610

שווי מ״ר מבונה במצב חדש (דיור להשכרה): ₪ 1,230

חיסכון למ״ר מבונה כתוצאה מהנמכת גובה הקומות: ₪ 50

סה״כ שווי מ״ר מבונה במצב חדש: ₪ 1,280

לאור האמור לעיל, לעמדת שמאי המבקשת אישור הבקשה להיתר הנדונה לא השביח את הנכס הנדון.

9.4. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת</u>**

9.4.1. <u>מקדם היעדר שוליות בנכס הנדון ביחס לנתוני עסקאות ההשוואה</u>

לעמדת שמאי המשיבה השטח הדירתי הממוצע ליח״ד בנכס הנדון הינו 58.23 מ״ר, כמעט כפול מהשטח הדירתי הממוצע בניתוח 4 מגרשי ההשוואה בשומת המשיבה שהינו 113.04 מ״ר.

מנתוני מחירי השכירות של לוח 4.9 של הלמ״ס ביחס לעיר בת-ים לפי מספר חדרים ניתן לאמוד את מקדם היעדר השוליות ברמה גבוהה של אמינות ודיוק. בהתאם לכך, לצורך התאמת נתוני ההשוואה לנכס הנדון בחן שמאי המשיבה מחירים ממוצעים של שכר דירה חופשי בעיר בת ים וקבע מקדם העדר שוליות מינימלי בשיעור של 1.51 בין דירות בשטח ממוצע של כ-53 מ״ר לדירות בשטח ממוצע של כ-113 מ״ר.

9.4.2. <u>שינויים ריאליים בשווי הקרקע</u>

שמאי המשיבה חולק על שמאי המבקשת שסבור כי לא חלו שינויים בשווי הקרקע בין מועד עסקאות ההשוואה לבין המועד הקובע שבנדון. שמאי המשיבה הציג מקדם להתאמת זמן עפ״י נתוני לוח 2.2 של הלמ״ס לעיר בת-ים ביחס למחירי דירות כדלקמן:

דירות בנות 1 - 2 חדרים:

	תאריך	רבעון	מחיר ממוצע	שיעור עליית מחיר הדירות
מועד ממוצע לעסקאות	17.1.2022	1.2022	1,401,200	
מועד קובע	8.1.2024	1.2024	1,569,100	12%

דירות בנות 2.5 - 3 חדרים:

	תאריך	רבעון	מחיר ממוצע	שיעור עליית מחיר הדירות
מועד ממוצע לעסקאות	17.1.2022	1.2022	1,753,400	
מועד קובע	8.1.2024	1.2024	1,979,000	13%

נתוני הלמ״ס קובעים כי בטווח הזמן שבין התאריך הממוצע בעסקאות ההשוואה לבין המועד הקובע שבנדון הייתה עליית מחירי דירות קטנות מסוג 1-3 חדרים בשיעור ממוצע של 12.5%. לפי הבקשה להיתר הנדונה מספר החדרים הממוצע ל-1 יח״ד בנכס הנדון הינו 2.3 חדרים. לפיכך שיעור עליית המחירים של 12.5% מתאים לנכס הנדון.

לעמדת שמאי המשיבה, מאחר והשפעת עליית מחירי המכירה של הדירות הגמורות על שווי מרכיב הקרקע הינה לפחות כפולה משיעור עליית מחירי הדירות, התאמת הזמן שקבע ביחס למרכיב הקרקע בשיעור של 12% הינה שמרנית.

9.4.3. <u>כדאיות כלכלית</u>

שמאי המשיבה סבור כי טענת שמאי המבקשת כי לאור שיעור הריבית הגבוהה במועד הקובע, לפרויקט הנדון אין כדאיות כלכלית, אינה נכונה מאחר שאם היא הייתה נכונה המבקשת לא הייתה פועלת להוציא היתר בניה. השקעות נדל"ן נערכות לטווח ארוך וכדאיות ההשקעה לא נבחנת לטווח הקצר. הטווח הארוך נבחן לפי משך זמן של 10 שנים לפחות. בהתאם לכך, יש לבחון את שיעור הריבית הממוצעת ב-10 שנים שקדמו למועד הקובע. בטווח הזמן שבין 27.2.2014 למועד הקובע, שיעור ריבית הפריים הממוצע הינו 3.5%.

בנוסף, השקעות בפרויקטים המייצרים נכסים מניבים כדוגמת הנכס הנדון ממומנות בהלוואות צמודות מדד לטווח הארוך כנגד תזרים הכנסות מדמי שכירות צמוד מדד.

שיעור הריבית להלוואות צמודות מדד לטווח הארוך נמוך משיעור ריבית הפריים להלוואות לטווח הקצר. לאור העובדה שבתקופת המועד הקובע בוצעו עסקאות מכר למגרשים המיועדים להשכרה, קיימת כדאיות כלכלית בפרויקטים אלו.

שמאי המשיבה סבור כי גם טענת שמאי המבקשת לפיה אין לפרויקט כדאיות כלכלית מאחר ובמועד הקובע שיעור הריבית הבנקאית גבוה משיעור התשואה של דמי השכירות בדירות מגורים (2%-3%) אינה נכונה. לעמדת שמאי המשיבה שיעור התשואה המושג בפרויקטים של דיור להשכרה הינו 5.0625% וגבוה משיעור התשואה מדמי שכירות בדירות מגורים.

בקווים המנחים (פרק כ"ח) נקבע כי פרויקטים של דיור להשכרה הם נכסים מניבים לטווח הארוך ושיעור התשואה מפרויקטים אלו הינו 70%-80% משיעור התשואה בנכסים מניבים עסקיים[4].

9.4.4. <u>שווי מרכיב הקרקע ביעוד להשכרה</u>

<u>שכונת המשתלה</u>

המגרש כולל 11 יח"ד למכירה ו-25 יח"ד להשכרה ובלתי אפשרי להעריך את הזכויות המיועדות להשכרה.

לעמדתו, יש להתבסס על עסקאות טהורות הכוללות קרקע ליעוד להשכרה בלבד, כמפורט בתגובתו.

טענת שמאי המבקשת לפיה שווי מרכיב הקרקע בשכונת המשתלה הוא אפס מבוססת הנחת עבודה לפיה שווי קרקע ליח"ד המיועדת למכירה הינו 1-2.5 מיליון ₪ שאינה נכונה.

מיקום המגרש נחות עקב החזית המערבית לדרך משה סנה המהווה ציר תנועה סואן, זכויות הבניה במגרש הן לפי שטח עיקרי של 68 מ"ר ולכן באומדן שווי הזכויות המיועדות למכירה יש להביא בחשבון שטח דירתי של 80 מ"ר, מרבית זכויות הבניה במגרש מיועדות להשכרה (70%) ופוגעות בשווי הדירות המיועדות למכירה, מספר הקומות מעל לקרקע במגרש הינו 5 כולל קומת קרקע ולכן הקומה הממוצעת היא קומה 2.5 לעומת קומה ממוצעת במצב הקודם בנכס הנדון שהינה קומה 6.5.

בהתאם לאמור שווי קרקע ליח"ד המיועדת למכירה במגרש זה הוא לכל היותר 900,000 ₪, קרי, 11,250 ₪ למ"ר זכויות בניה דירתי.

[4] שיעור התשואה הממוצע בנכסים מניבים עסקיים לפי סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין, לחציון ראשון של שנת 2024- 6.75% X 75% = 5.063%

לפיכך, מתקבל כי המחיר ששולם בעסקה זו מהווה 29.4% מהמחיר לדיור למכירה כמפורט להלן.

זכויות	כמות יח"ד	שטח דירתי		שווי מ"ר 1 ז"ב דירתי ב ₪	סך מחיר מכירה	יחס בין שווי 1 מ"ר למכירה לבין 1 מ"ר ז"ב להשכרה
		ל- 1 יח"ד	סה"כ			
מכירה	11	80	880	11,250	9,900,000	100%
השכרה	25	80	2,000	3,308	6,615,000	29.4%
סה"כ	36				16,515,000	

<u>גני אז"ר רמת גן</u>

שמאי המשיבה סבור כי טענת שמאי המבקשת לפיה שווי מ"ר זכויות בניה ביעוד מגורים בסך של 2,600 ₪ כעולה ממכרז רמ"י 51/2023 בשכונת גני אז"ר ברמת גן נכונה ומוכיחה כי הטענה ששווי זכויות בניה ביעוד לדיור להשכרה הינו אפס, אינה נכונה.

שמאי המבקשת הציג את תוצאות המכרז הנ"ל מיום 13.9.2023 אך התעלם מתוצאות מכרז 49/2023 מיום 20.12.2023 באותה שכונה, במועד קרוב יותר למועד הקובע שבנדון, בו התקבל מחיר למ"ר זכויות בניה לדיור להשכרה בסך של 3,468 ₪.

בהתאם לכך המחיר הממוצע למ"ר דירתי שנקבע במכרזים אלו הינו 2,940 ₪.

התבססות על המחיר הממוצע שהתקבל ב- 2 המכרזים הנ"ל לצורך אומדן שווי הנכס הנדון מחייב את ביצוע ההתאמות הבאות:

- התאמות כלפי מטה בגין העובדה שהמחיר במכרזים הנ"ל הינו עבור תקופת השכרה של 20 שנים לפחות ובאופן שמחצית מהדירות יושכרו במחיר מופחת (20% הפחתה) ולעומת זאת בנכס הנדון החיוב להשכרה הוא לצמיתות במחיר מופחת.
- התאמה כלפי מעלה בגין העובדה שהנכס הנדון במיקום עדיף ביחס למגרשי ההשוואה הנ"ל.
- התאמה כלפי מעלה בגין גורם השוליות היות ששטח דירתי ממוצע בנכס הנדון הינו 58 מ"ר ובמגרשי ההשוואה 106.5 מ"ר. לעמדת שמאי המשיבה מקדם העדר השוליות הינו 1.4.
- התאמה כלפי מעלה בגין העדר פיתוח סביבתי במתחם מגרשי ההשוואה.

יישום ההתאמות שלעיל מוביל למסקנה לפיה אומדן השווי שנקבע בשומת המשיבה של 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בסך של 5,000 ₪ הינו סביר ואף מוטה מטה.

<u>מכרז 180/2022 אשדוד</u>

שמאי המבקשת סבור כי השווי למ"ר זכויות בניה ביעוד מגורים להשכרה במכרז זה הינו 3,000 ₪.

לפי סעיף 7.16 להסכם הפיתוח שנחתם ביחס לנכס הנדון בין העירייה לבין היזם, היזם פטור מתשלום אגרות בניה והיטלי פיתוח, וחייב רק בתשלום היטלי מים וביוב. אומדן השווי ל-1 מ"ר זכויות בניה בסך של 5,000 ₪ כולל בתוכו את רכיב אגרות בניה והיטלי פיתוח למעט היטלי מים וביוב.

לפי חוברת המכרז הנ"ל על היזם לשלם הוצאות פיתוח ובנוסף לשלם היטלי מים וביוב לעירייה. בהתאם לכך, מחיר העסקה הנכון להשוואה צריך להיות כולל הוצאות פיתוח המשקף מחיר בסך של 4,879 ₪ למ"ר דירתי כמפורט בתגובת שמאי המשיבה.

מחיר העסקה ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל במכרז זה כולל פיתוח (ללא מרכיב היטלי מים וביוב) הינו 4,664 ₪ ומחיר העסקה ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בשומת המשיבה כולל פיתוח (ללא מרכיב היטלי מים וביוב) הינו 5,000 ₪.

ההשוואה הנ"ל מראה כי אומדן השווי בשומת המשיבה מוטה כלפי מטה מאחר וערכי הקרקע בבת ים גבוהים מאלה שבאשדוד, הנכס הנדון במיקום מעולה בבת ים לעומת הנכס באשדוד, וקיים יתרון של העדר שוליות בנכס הנדון.

בתגובת שמאי המשיבה הוצג ניתוח המבוסס על מחירי העסקה בנכס ההשוואה ומחירי דירות חדשות בפרויקט סמוך, לפיו היחס בין שווי קרקע ביעוד מגורים להשכרה לבין שווי קרקע ליעוד מגורים למכירה הינו 57.9% ומכאן עולה כי:

היחס בין שווי קרקע למגורים להשכרה לשווי קרקע למגורים למכירה -	57.9%
שווי מ"ר זכויות בניה למגורים למכירה, לפני שוליות-	₪ 13,776
שווי מ"ר זכויות בניה למגורים להשכרה לפני שוליות-	₪ 7,972
מקדם שוליות הפוכה, 4 חדרים בהשוואה לעומת 2 חדרים בנכס הנדון-	1.405
שווי מ"ר זכויות בניה ליעוד מגורים להשכרה לצמיתות בנכס בהתאמה-	₪ 11,200

לסיכום, גם לאחר שתובא בחשבון העובדה שבעסקת ההשוואה אורך תקופת השכירות הוא 20 שנה, ושמחצית מהדירות מיועדות להשכרה במחיר מופחת, לעומת השכרה לצמיתות במחיר מופחת של כל הדירות בנכס הנדון- מחיר עסקת ההשוואה הנ"ל מוכיח כי אומדן השווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל ליעוד מגורים להשכרה בנכס הנדון צריך להיות גבוה מהשווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה.

<u>יחס השווי בין מ"ר זכויות בניה למגורים להשכרה לבין מגורים למכירה במתחם שדה דב בת"א</u>

מניתוח היחס בארבע מכרזי רמ"י במתחם שדה דב בתל אביב עולה כי היחס בין שווי קרקע ליעוד מגורים להשכרה ליעוד מגורים למכירה הינו בשיעור של 37.8%.

בעסקאות ההשוואה הנ"ל אורך תקופת השכירות הוא 20 שנים ומחצית מהדירות מיועדות להשכרה במחיר מופחת לעומת הנכס הנדון בו ההשכרה היא לצמיתות ובמחיר מופחת לכל הדירות. בנוסף, בעסקאות ההשוואה הנ"ל דמי השכירות המופחתים צמודים למדד המחירים לצרכן ובנכס הנדון דמי השכירות המופחתים צמודים למדד המחירים לצרכן בתוספת של 1% לכל שנת שכירות. בהתחשב בהתאמות שלעיל, היחס בין שווי קרקע ביעוד מגורים להשכרה לבין שווי קרקע ביעוד מגורים למכירה הינו בשיעור של 30%.

9.4.5. <u>אומדן שווי הנכס בהתבסס על מחיר הרכישה מיום 13.11.2016</u>

מחיר רכישה של הנכס עבור חכירה ל-49 שנים	₪22,770,686
שווי ממוצע ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים למכירה בנכס הנדון ליום 8.1.2024	₪ 13,776
שווי ממוצע למ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים למכירה ליום 6.8.2017 עפ"י שומה מכרעת למגרש 45 בתוכנית בי/410/1	₪ 6,500
מקדם התאמת זמן ממועד הרכישה למועד הקובע בנכס הנדון	2.119
שווי חכירה ל-49 שנים בנכס הנדון למועד הקובע על בסיס מחיר רכישת הנכס בהתאמה לזמן	₪ 48,259,842
מקדם המרה מחכירה ל-49 שנים לפי ריבית שנתית של 5%	0.9084
שווי זכות בעלות בנכס הנדון למועד הקובע שבנדון על בסיס מחיר רכישה בהתאמה לזמן	₪ 53,124,091
אומדן סך שווי הנכס במצב הקודם עפ"י שומת המשיבה	₪ 50,557,770

לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי מחיר הרכישה של הנכס מוכיח שאומדן השווי במצב הקודם בשומתו נכון.

9.4.6. <u>יעוד הנכס בשני מצבי התכנון</u>

שמאי המבקשת העריך את שווי הנכס במצב החדש לפי שווי קרקע ביעוד מגורים להשכרה ואילו את שווי הנכס במצב הקודם לפי שווי קרקע ביעוד מגורי סטודנטים, גישה זו אינה נכונה.

הנכס הנדון הוחכר למטרת דיור בהישג יד להשכרה, שימוש זה תקף ב-2 מצבי התכנון ואינו קשור להקלות שבנדון. שמאי המבקש התעלם מהסכם החכירה, והעריך את הנכס לפי שווי המקרקעין ולא לפי שווי הזכויות במקרקעין. בהתאם לגישה זו, שמאי המשיבה טען כי יש להעריך את הנכס לפי השימוש המיטבי וללא מגבלת דמי שכירות, קרי, לפי שווי קרקע ביעוד מגורים להשכרה במחירי שוק, ומכאן יתקבל שווי מ״ר זכויות בניה גבוה מהשווי שקבע בשומתו.

לעמדת שמאי המשיבה דיור להשכרה הוא שימוש כלכלי יותר משימוש למעונות סטודנטים ובהתאם לכך, שיעור התפוסה והמחיר שצפויים להתקבל בגין השכרת פרויקט דיור להשכרה גבוהים יותר מפרויקט להשכרת דירות לסטודנטים. מכאן מתקבל ששווי קרקע לדיור להשכרה גבוה משווי קרקע למעונות סטודנטים. לשיטת שמאי המבקש שווי 1 מ״ר זכויות בניה לשימוש מעונות סטודנטים הינו 8,610 ₪ לפיכך שווי 1 מ״ר זכויות בניה לשימוש דיור להשכרה חייב להיות גבוה יותר.

במידה והשימוש המיטבי במצב קודם הינו מעונות סטודנטים אזי זהו גם השימוש המיטבי במצב החדש והעובדה שהוגשה הבקשה להיתר בשימוש שונה אינה רלוונטית.

9.4.7. <u>אומדן עלות בניה נוספת במצב קודם בגין חיוב לגובה קומה מינימלי</u>

שמאי המשיבה ערך בתגובתו אומדן באמצעות מחשבון דקל המשווה בין גובה קומה של 3.5 מ׳ לבין גובה של 3.06 מ׳ בקומת המסחר בפרויקט הנדון אשר תוצאתו היא הפרש העלויות לכל 1 מ״ר בנוי.

בהתאם לכך בוצע שחזור של תחשיב העלות העודפת הקיימת במצב הקודם, כדלקמן:

סך עלות בניה ישירה בפרויקט, לפי מחשבון דקל, לפי שטחי הבקשה להיתר שבנדון, עבור גובה קומת מסחר 3.06 מ׳	129,551,961
סך עלות בניה ישירה בפרויקט, לפי מחשבון דקל, לפי שטחי הבקשה להיתר שבנדון, עבור גובה קומת מסחר 3.5 מ׳	129,979,725
תוספת עלות בניה ישירה מאולצת במצב קודם - עבור רמת מעטפת	427,764
שטח מסחר עיקרי בבקשה להיתר שבנדון - שהובא בחשבון בהרצות של ״מחשבון דקל״	888.86 מ״ר
התייקרות עלות בניה ישירה מאולצת במצב קודם - עקב גובה של 3.5 מ׳ ביחס לגובה של 3.06 מ׳ - עבור רמת מעטפת- לכל 1 מ״ר ברוטו	-481 ₪ למ״ר
תוספת עלות לצורך השלמה מרמת מעטפת לרמת גמר (טיח + צבע)	40 ₪ למ״ר
התייקרות עלות בניה ישירה מאולצת במצב קודם עקב גובה של 3.5 מ׳ ביחס לגובה של 3.06 מ׳ - עבור רמת גמר -לכל 1 מ״ר ברוטו	-521 ₪ למ״ר
תוספת עלויות עקיפות	1.3
סך התייקרות עלות בניה מאולצת במצב קודם עקב גובה של 3.5 מ׳ ביחס לגובה של 3.06 מ׳ - עבור רמת גמר - לכל 1 מ״ר ברוטו	678 ₪ למ״ר
סך שטח מגורים ברוטו, לא כולל ממ״דים ולא כולל מרפסות (שטח עיקרי + שטח חוץ דירתי בקומות המגורים)	11,205.60 מ״ר
סך עלות בניה נוספת במצב קודם בגין חיוב בבניית גובה ברוטו 3.5 מ׳	-7,593,197

גובה קומה נטו מינימלי נדרש במצב קודם: 3.5 מ׳ פחות עובי תקרה= 33 ס״מ	3.17 מ׳
גובה קומה נטו מאושר בהקלה	2.73 מ׳
תוספת גובה נטו במצב קודם	0.44 מ׳
שיעור הגידול המאולץ בגובה הנטו במצב קודם	16.117%
שיעור תרומה גולמי של הגדלת גובה - לפני הפחתת תוס׳ העלות בגין ההגבהה	40.00%
שיעור הגידול הגולמי בשווי 1 מ״ר זכויות בניה	6.447%
שווי ממוצע 1 מ״ר זכויות בניה בסיסי	5,000 ₪ למ״ר
תוספת שווי גולמית במצב קודם לכל שטח דירתי^{4}	322 ₪ למ״ר
סך שטח עיקרי למגורים (כולל שקלול ש. עיקרי למרפ. ב- 0.40) - במצב קודם	9,408 מ״ר
תוספת שווי גולמית במצב קודם בגין חיוב בבנית גובה ברוטו 3.5 מ׳	3,032,715

סך קיטון בשווי מצב קודם בגין חיוב לגובה קומות מגורים 3.5 מ׳ ברוטו – 4,560,481 ₪.

מהות	שחזור תחשיב	תחשיב שמאי המשיבה
עלות בניה נוספת בגין גובה קומות מוגדל 3.5 מ' במצב קודם	₪ -7,593,197	₪ -4,003,726
עלות בניה עודפת בגין גובה קומות מוגדל 3.5 במצב הקודם	₪ -4,560,481	₪ -971,011

גידול בהשבחה המתקבל כתוצאה מתחשיב הנ"ל הינו - 3,589,471- ₪.

9.4.8. <u>הגדלת גובה קומות</u>

לעמדת שמאי המשיבה בהתאם לחישובים עפ"י מחירון דקל מתקבל גידול בעלות בניה ישירה בהגדלת הגובה בשיעור של 14.37% כדלקמן: :

מהות	עלות למ"ר	באחוזים
עלות בניה ישירה ל-1 מ"ר מסחר בגובה 3.06 מ'	₪ 3,347	100%
עלות בניה ישירה ל-1 מ"ר מסחר בגובה 3.5 מ'	₪ 3,828	114.37%
גידול בעלות בניה ישירה במעבר מגובה קומה 3.06 מ' לגובה 3.5 מ'	₪ 481	14.37%

בנוסף שמאי המשיבה סבור בשונה מעמדת שמאי המבקשת כי הגידול בעלות הבניה הישירה בגין גובה הקומות גורם להגדלת עלויות עקיפות מכיוון שכל העלויות העקיפות למעט חיבור חשמל והיטלי מים וביוב הן נגזרת של עלויות הבניה הישירות ומאחר שדירות בגובה מוגדל נמכרות במחיר גבוה יותר, עלויות הבניה העקיפות המתומחרות כאחוז מעלויות הבניה הישירות, יהיו גדולות יותר.

שמאי המשיבה ציין כי בכל הבקשות להיתרי בניה למגרשים בתחום התוכנית הנדונה אושרה לבקשת היזמים הקטנת גובה הקומות אל מתחת ל-3.5 מ' ברוטו.

9.4.9. <u>תרומה של גורם הקומה בדירות להשכרה לשווי מרכיב הקרקע</u>

הנכס גובל בצידו המערבי במגרש מלונאות המיועד לבנין בגובה 10 קומות וממערב לו מצוי הפארק החופי והים התיכון. ההקלה לתוספת 4 קומות מקנה לקומות הנ"ל נוף פתוח וישיר לים.

9.4.10. <u>תרומת גורם הקומה</u>

שמאי המשיבה סבור כי קיימת תרומה לתוספת הקומות מאחר ורוכשי ושוכרי הדירות מתעניינים במספר הקומה ולא בגובה של מפלס הדירה מעל מפלס הרחוב.

המצב החדש עדיף על פני המצב הקודם גם במבחן גובה מפלס הדירות מעל למפלס הרחוב כדלקמן:

סך גובה קומה במצב קודם:

קומה	חישוב	גובה ברוטו במטרים
קרקע	לפי הבקשה שבנדון	6.5
קומות 1-12	12 קומות * 3.5 מ' לקומה	42
סה"כ		48.5

סך גובה קומה במצב חדש:

קומה	חישוב	גובה ברוטו במטרים
קרקע	לפי הבקשה שבנדון	6.5
קומות 1-16	16 קומות * 3.06 מ' לקומה	48.96
סה"כ		55.46

יתרון גובה אבסולוטי למצב חדש על פני מצב קודם-	6.96 מטר
גובה קומה במצב חדש (ברוטו)-	3.06 מטר
יתרון במצב חדש בגובה אבסולוטי מעל המצב הקודם-	2.275 קומות

9.4.11. <u>תרומת גורם הקומה לשווי מרכיב הקרקע עפ"י שומות מכריעות</u>

לפי טענת שמאי המבקשת תרומת שווי גורם הקומה לשווי מרכיב הקרקע הינה 1%-1.5% עפ"י 3 שומות מכריעות.

שמאי המשיבה סבור כי 2 הכרעות לא רלוונטיות להשוואה מאחר שהן מתייחסות למגדלים בני 33 ו-43 קומות מגורים שאינם רלוונטיים להשוואה לבנין בן 12-16 קומות. ההכרעה הנוספת, חריגה.

שמאי המשיבה הציג רשימה של 20 הכרעות שנערכו במתחם תוכנית בי/1/410 הגובל בנכס הנדון בה מקדם הקומה הממוצע שנקבע בהכרעות אלו לבינוי דומה יחסית, הינו בשיעור של 2.32% לקומה.

כ"כ הוצגה רשימה של 43 הכרעות שנערכו למגרשים שונים בבת ים בהם המקדם הממוצע שנקבע לבינוי מרקמי הינו 2.5% לקומה.

9.4.12. <u>הקלה לבניית גגון</u>

לעמדת שמאי המשיבה אין קשר בין הטענה שהדרישה לבנית הגגון היא עפ"י הנחיית מהנדס העיר לכך שההקלה אינה משביחה. בפרוט ההקלה בפרוטוקול החלטת הוועדה נכתב שהנימוק לבקשה לאשר הקלה זו הוא "אלמנט עיצוב ושיפור תכנון", בהתאם לכך, מוכח כי מבקש ההקלה בעצמו קבע שההקלה מהווה שיפור תכנון, מכאן ברור שמבקש ההקלה סבור שההקלה משביחה. בנוסף, ההקלה הופכת שטח חצר לא מקורה לשטח מקורה, המשרת את שטחי המסחר ומגדיל את שווים בגלל שתי סיבות, החצר המקורה במצב החדש הופכת להיות יותר שימושית עבור שטחי המסחר כתוצאה מההצללה וניתן להציב בשטח זה שולחנות וכיסאות ופריטים המיועדים למכירה. בנוסף החצר המקורה תורמת לשטחי המסחר משום שההצללה מגינה על הולכי רגל מפני מזג האוויר ומגדילה את כמות הלקוחות.

10. <u>הכרעה</u>

בנכס הנדון אושרה בתאריך 8.1.2024 בקשה להיתר להקמת 2 בנייני מגורים לדיור להשכרה.
במסגרת הבקשה, אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בנין צידי מערבי מ- 5 מטר ל- 4.5 מטר.
- הקלה בקו בנין אחורי דרומי מ- 5 מטר ל- 4.5 מטר.
- הקטנת גובה קומה טיפוסית ל- 3.06 מטר במקום 3.5 מטר.
- בניית גגון לאורך חזית מסחרית עד לגבול המגרש ולפי קו חזית מסחרית בפרויקט.
- תוספת של 4 קומות מעל המותר.

10.1. <u>מצב קודם</u>

קיימת מחלוקת מהותית בין הצדדים בנוגע לאומדן השווי במצב התכנוני הקודם.
לעמדת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון באומדן השווי במצב הקודם שימוש לדיור להשכרה במקדם 0.3 משווי למגורים.
לעומתו, שמאי המבקשת סבור כי יעוד הקרקע עפ"י תוכנית בי/4/450 למוסדות ומבני ציבור אינו מוגבל דווקא לשימוש המבוקש בבקשה להיתר לדיור להשכרה, ומאחר שבסעיף 188 לחוק התכנון והבניה נקבעו שימושים שונים הכוללים בין היתר שימושים לשווקים, מבנים לצרכי חינוך, בתי חולים, מרפאות, מעון לאנשים עם מוגבלות, מעונות סטודנטים, בתי משפט ומשרדים של רשויות מקומיות, הרי שיש להעריך את השווי לפי השימוש המיטבי לשימוש למעונות סטודנטים לפי מקדם 0.7 משווי למגורים.

איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת.
המגרש הנדון שווק במכרז של עיריית בת ים למטרת הקמת והפעלת מבנה לדיור בהישג יד להשכרה הכולל גם שטחים נוספים כהגדרתם בהסכם.
אין חולק כי גם בהתאם להסכם הפיתוח והסכם החכירה מטרת החכירה הינה להפעלת מבנה לדיור בהישג יד להשכרה. דהיינו, על המקרקעין חלה מגבלת שימוש לדיור להשכרה בלבד.
ברי כי לאור הסכם החכירה, לו רצתה המבקשת להקים מבנה למעונות סטודנטים כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת או כל שימוש אחר התואם ליעוד קרקע ציבורי, לא היה ניתן לה אישור זה מאחר ושימוש זה לא היה תואם את הסכם ומטרת החכירה.

בפסיקה נקבע לא אחת כי באומדן השווי יש להביא בחשבון מגבלות שימוש על הקרקע.
כך לדוגמא נקבע בעניין מגרש לדיור להשכרה (**ערר (ת"א) 8058-07-20 חברת מגוריט ישראל בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון**), בעניין מגרשים ששווקו במסגרת מסלול מחיר מופחת[5] (ר' **עמן (ת"א) 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ, ערר 8034/20 א.י. אמריקה ישראל להשקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה יוקנעם, ערר (ת"א) 81024-06-20 פרשקובסקי השקעות ובניו בע"מ נ' אזורים בניין (1965) בע"מ** ועוד) ובעניין מגבלה שהוטלה על שיווק דירות שאושרו בהקלה לזכאים תושבי העיר תוך מתן הנחה (**ערר (ת"א) 8623-06-19 משהב חברה לשכון בניין ופתוח בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית אונו**).

[5] "מחיר מופחת"- תוכנית החוסה תחת המונח "דירה בהנחה" המהווה שם כולל למגוון תוכניות הדיור של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל, כגון: מחיר מטרה, מחיר מופחת, מחיר למשתכן ודירה להשכיר.

יתירה מכך, בבחינת השבחה בגין בקשה להיתר הכוללת הקלות יש לבחון את השווי לפני ההקלות אל מול השווי לאחר ההקלות. אין לקשור בין זכויות שאינן מבוקשות לבין ההקלות המבוקשות במימוש הנדון.

בעמנ (ת"א) 3657-10-19 קארן אברמסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נקבע כי:

"**בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין. לאור זאת, טעה השמאי המכריע עת התייחס, בקביעת שווי המקרקעין העדכני לשם קביעת שיעור עליית שווים עקב ההקלות, לנתונים אשר אינם קשורים בהקלה ואשר יש בהם בכדי להשפיע על שווי המקרקעין**".

לפיכך, יש לבחון את השפעת ההקלות המבוקשות ביחס לבקשה להיתר אלמלא אושרו ההקלות.

לאור כל האמור לעיל, השווי במצב הקודם יוערך בהתאם למטרת החכירה, קרי דיור להשכרה.

10.2. <u>שווי למ"ר מבונה</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים כי השווי הבסיסי למ"ר מבונה למגורים הינו 12,300 ₪.

לעמדת שמאי המשיבה לאחר התאמת זמן למועד הקובע, התאמה לשוליות לשטח הדירות והתאמה לדירות לדיור להשכרה במקדם 0.3 מתקבל שווי למ"ר מבונה של 5,000 ₪.

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת לא חלו שינויים ריאליים בשווי הקרקע למגורים בין השנים 2022-2024 ולפיכך השווי למ"ר מבונה למגורים בשומתו הינו 12,300 ₪ ולאחר התאמה לדירות לדיור להשכרה במקדם 0.1, מתקבל שווי למ"ר מבונה של 1,230 ₪.

<u>מקדם התאמה לדיור להשכרה</u>

לצורך בחינת מקדם ההתאמה הראוי, בחנתי תוצאות מכרזים של רמ"י בהם שווקו מגרשים לדיור להשכרה לצד מגרשים למגורים למכירה, כמפורט להלן.

<u>רמת גן – גני אז"ר</u>

תאריך	מכרז	מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד	שטח זכויות בניה		מחיר מכירה			
					סה"כ שטח דירתי	עיקרי מסחר	תמורה ללא פיתוח	פיתוח	סך מרכיב המגורים בלבד כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה למגורים כולל פיתוח
מכרזים לדיור להשכרה										
20.12.23	49/2023	205	4,874	195	20,680	550	51,851,852	23,048,797	68,300,649	3,303
13.9.23	51/2023	204	3880	165	17,560	550	53,926,265	34,193,784	76,720,049	2,578
		209	3990	114	12,201	400				
ממוצע										2,940
מכרזים לבנייה רוויה										
28.8.2023	11/2023	200	2626	120	12,740		108,240,240	13,590,101	121,830,341	9,563
28.8.2023	11/2023	203	4156	165	17,643	550	161,600,180	19,602,009	174,602,189	9,896
28.8.2023	11/2023	206	4748	205	21,823		195,555,555	23,496,602	219,052,157	10,038
28.8.2023	11/2023	207	4891	205	21,823		225,000,000	23,686,646	248,686,646	11,396
ממוצע										10,223

מהנתונים שלעיל מתקבל מקדם של כ-0.29 לדיור להשכרה.

תל אביב- שדה דב

תאריך	מס' מכרז	מגרש	מס' יח"ד	תמורה כולל פיתוח	שטח עיקרי משחר	שטח עיקרי תעסוקה	מבנה ציבור	שווי הזכייה ללא מסחר ותעסוקה ובתוספת עלות מבנה הציבור	סה"כ שטח דירתי	שווי מ"ר מבונה דירתי
דיור להשכרה										
19.3.2025	284/2024	2102	424	247,369,013	1,656			209,281,013	38,377	5,453
26.3.2025	273/2024	3202 ,3209	390	247,866,078	2,160	2,434		184,799,078	35,987	5,135
26.3.2025	282/2024	3208	323	240,791,741	1,170	2,663	750	207,485,241	29,842	6,953
19.2.2025	276/2024	2207 ,2203	542	425,753,614	2,718	3,925	1,201	354,863,114	49,055	7,234
ממוצע										6,194
מגורים רגיל										
26.3.2025	267/2024	3210	275	496,182,322	990	2,400		460,212,322	25,385	18,129
26.3.2025	267/2024	3207	150	275,621,432	900	1,500		246,671,432	13,855	17,804
26.3.2025	267/2024	3203	185	350,749,189	1,260	2,250		309,394,189	17,105	18,088
26.3.2025	267/2024	3205	320	604,957,120	900	2,850		568,582,120	29,563	19,233
26.3.2025	267/2024	3201	260	476,784,686	855	750		452,994,686	23,992	18,881
26.3.2025	267/2024	3109	144	302,184,569	630			287,694,569	13,298	21,634
19.2.2025	277/2024	2103	424	848,034,832	1,656			809,946,832	38,377	21,105
19.2.2025	277/2024	2206	326	595,014,237	2,401	3,491		520,590,737	29,506	17,644
19.2.2025	277/2024	2208	437	807,715,567	2,022	2,935		745,067,067	39,552	18,838
19.2.2025	277/2024	2226	347	604,483,395	2,016	2,935		541,972,895	31,406	17,257
19.2.2025	277/2024	2227	340	734,009,174	1,263	1,820		694,950,174	30,773	22,583
19.2.2025	277/2024	2255	382	643,751,558	1,663	2,410	1,074	604,061,558	34,754	17,472
ממוצע										19,056

מהנתונים שלעיל מתקבל מקדם של כ-0.33 לדיור להשכרה.

הרצליה- קרית המסלול

מס' מכרז	תאריך	מגרש	יח"ד	תמורה כולל פיתוח	שטח פלדלת	שטח עיקרי מסחר	סך מרכיב המגורים בלבד כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה פלדלת
דיור להשכרה								
206/2025	31.12.2025	403/409	326	179,300,000	31,778	1,428	157,880,000	4,968
סה"כ								4,968
מגורים רגיל								
209/2025	31.12.2025	401	130	158,901,476	12,688	576	150,261,476	11,843
209/2025	31.12.2025	402	141	187,388,302	13,755	732	176,408,302	12,825
209/2025	31.12.2025	406	124	151,506,137	12,028	529	143,571,137	11,936
209/2025	31.12.2025	407	143	162,344,362	13,871	660	152,444,362	10,990
209/2025	31.12.2025	408	93	101,016,557	9,021		101,016,557	11,198
209/2025	31.12.2025	411	118	123,681,957	11,446	532	115,701,957	10,109
209/2025	31.12.2025	413	118	160,276,027	11,446	529	152,341,027	13,310
ממוצע								11,744

מהנתונים שלעיל מתקבל מקדם של כ-0.42 לדיור להשכרה.

מן האמור לעיל ולאחר שבחנתי את נתוני השווי שהובאו בשומת המבקשת, בתגובת המשיבה ובנתונים המפורטים לעיל, מצאתי לקבל את מקדם ההתאמה של 0.3 שקבע שמאי המשיבה.

שיעור הריבית וכדאיות כלכלית

הצדדים חלוקים בדבר הכדאיות הכלכלית של פרויקט דיור להשכרה במועד הקובע, שמאי המבקשת סבור כי במועד זה הריבית במשק גבוהה משיעור התשואה הממוצע של דירת מגורים ולכן אין כדאיות כלכלית להקמת הפרויקט, ומנגד שמאי המשיבה סבור כי את שיעור התשואה של פרויקט דיור להשכרה יש לגזור משיעור התשואה של נכסים מניבים עסקיים ולא מדירות מגורים.

מאחר ובמקרה הנדון מקדם השווי שבין קרקע לדיור להשכרה לעומת קרקע למגורים רגילה נבחן לפי מכרזים שנערכו במועדים בהם סביבת הריבית גבוהה (4.75% - 4.25%) בדומה לשיעור הריבית במועד הקובע (4.5%) איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת.

לאור כל האמור לעיל קיבלתי את השווי למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה.

10.3. <u>הקלה לתוספת קומות</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם לתוספת קומות של 2.5% לקומה כמפורט לעיל. כ״כ לעמדתו ההקלה לתוספת קומות מאפשרת תכנון מרפסות גג, אותן לא ניתן היה לתכנן במצב הקודם.

לעומתו, שמאי המבקשת סבור ששוכר בפרויקט המיועד להשכרה אדיש למיקומה של הדירה וכי דמי השכירות אינם מושפעים משינויים בקומה ולפיכך לא קיימת השבחה כתוצאה מתוספת הקומות (כתימוכין הפנה לשומה מכרעת בנוף הגליל).

לצורך בחינת השפעת ההקלה לתוספת קומות, בחנו ומצאנו כי בפרויקט של חברת מגוריט ברחוב הרב ניסנבוים בבת ים קיים הפרש בדמי השכירות בין הקומות של 50 ₪ ליח״ד ובפרויקט של חברת אשטרום בשכונת נווה איילון באור יהודה, הפרש דמי השכירות בין הקומות הינו 30 ₪ ליח״ד.

בהתאם לנתונים אלו וביחס לשווי למ״ר מבונה בנכס הנדון, קיבלתי את מקדם התוספת לקומה של 2.5% שקבע שמאי המשיבה.

10.4. <u>הקלה להנמכת קומה</u>

בתוכנית בי/4/450 נקבע כי גובה קומה מינימלי יהיה 3.5 מ׳ כולל מערכות טכניות ועובי רצפה.

במסגרת ההקלות שאושרו, אושרה הקלה להנמכת גובה קומה טיפוסית לגובה של 3.06 מ׳ במקום גובה של 3.5 מ׳.

לעמדת שמאי המשיבה הנמכת גובה הקומות הביאה לכדי השבחה של 971,011 ₪ המגלמת את החיסכון בעלות העודפת בגין גובה קומות עודף במצב הקודם בניכוי תוספת השווי כתוצאה מגובה הקומה[6].

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת החיסכון למ״ר מבונה כתוצאה מהנמכת גובה הקומות הינו כ-50 ₪ למ״ר המבטא התייקרות של עלויות הבניה של כ-130 ₪ למ״ר מחד וירידת ערך הדירות כתוצאה מהנמכת גובה התקרה בשיעור של כ-6.5% השווה לכ- 79.30 ₪ למ״ר, מאידך.

בחנתי את התחשיבים שהוצגו ע״י הצדדים ומצאתי לקבל את התחשיב המקורי של שמאי המשיבה, בשינויים הבאים.

בהתאם לאומדני עלויות הבניה למ״ר של דקל למועד 1/2024, עלות בניה ישירה של מבנה מגורים בבתים גבוהים בני 16 קומות ומעלה הינה 5,510 ₪ למ״ר. כ״כ הובאה בחשבון עלות עקיפה של 15% מאחר שלהגבהת קומה בגובה של 44 ס״מ אין העמסה של כלל העלויות העקיפות.

מהצבת נתונים אלו בתחשיב הנ״ל מתקבל כי הקלה זו לא יצרה השבחה.

עוד יצוין כי הנמכת גובה הקומות מנמיך כל אחת מקומות הבנין ב-0.44 מ׳. כך לדוג׳ בקומה 12 שבמצב הקודם היתה בגובה אבסולוטי של 48.5 מ׳[7] הרי שבמצב החדש גובהה הינו 43.22 מ׳[8].

יוער, כי בשומות מכריעות בתחום התוכנית הנדונה בהן אושרה הקלה דומה נקבע כדלקמן:

בשומה מכרעת במגרש 115 בתוכנית בי/4/450 בה נדונה בין היתר הקלה בגובה מינימלי לקומה של 3.15מ׳ במקום 3.5מ׳ אימצה השמאית המכריעה את הסכמת הצדדים לפיה בנסיבות המקרה אין חיוב בהיטל השבחה בגין אישור ההקלה שכן ככל שקיימת השבחה היא זניחה.

[6] בתגובתו הציג תחשיב השבחה של 4,560,481 ₪ כמפורט לעיל. יוער כי ההבדל בין התחשיבים נובע בעיקרו מעלות הבניה.
[7] קומת קרקע מסחרית בגובה של 6.5 מ׳ ויתר הקומות בגובה ברוטו של 3.5 מ׳
[8] קומת קרקע מסחרית בגובה של 6.5 מ׳ ויתר הקומות בגובה ברוטו של 3.06 מ׳

בשומה מכרעת במגרש 753 בתוכנית בי/4/450 נקבע כי בסביבת הנכס העדפת השוק היא לבניה בגובה של כ-3.2 מ׳ ברוטו ולאור עלויות הבניה הנוספות הכרוכות בהגבהת התקרה, השמאי המכריע קבע מקדם של 1.02 לדירה בגובה קומתי של 3.2מ׳ ומעלה.

בשומה מכרעת במגרש 761 בתוכנית בי/4/450 בו אושרה הקלה לשינוי גובה קומה מ-3.5 מ׳ ל-3.15 מ׳ נקבע כי קיים יתרון להגבהת גובה דירת מגורים, אולם במקרה שנדון שם גובה הקומה הונמך ולכן הובאה בחשבון הפחתה של 3% הנובעת מהקטנת גובה הקומות.

10.5. <u>הקלה לגגון לאורך חזית מסחרית</u>

שמאי המשיבה קבע מקדם של 0.15 לשטח הגגון מאחר שההקלה הופכת שטח חצר לא מקורה לשטח מקורה המשרת את שטחי המסחר, מגדיל את שוויו ע״י הפיכת שטחי המסחר ליותר שימושיים ומאחר שניתן להציב בשטח זה שולחנות וכיסאות ופריטים המיועדים למכירה. בנוסף, החצר המקורה תורמת לשטחי המסחר משום שההצללה מגינה על הולכי רגל מפני מזג האוויר ומגדילה את כמות הלקוחות.

מנגד, לעמדת שמאי המבקשת, הגגון תוכנן עפ״י הנחיית מהנדס העיר לצורך שמירה על אחידות עם פרויקט מעונות הסטודנטים הסמוך. שטח זה משמש למעבר הולכי רגל ואינו תורם לשווי.

לאחר שבחנתי את תוכנית הבקשה להיתר קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

הגגון מעניק קירוי, הצללה, מחסה ומעבר ציבורי, מהווה אלמנט עיצובי ואף מגדיל את ההפרדה בין קומת המסחר לקומות המגורים.

בנסיבות המקרה הנדון ולרוחב הגגון, מצאתי את המקדם שנקבע בשומת המשיבה כראוי.

10.6. תחשיב ההשבחה

מצב קודם

קומה	בניינים	מס' יח"ד	זכויות בניה							מקדם קומה	שטח אקוי'	סה"כ שווי ב-₪ לפי שווי בסיסי 4,373 ₪ למ"ר
			עיקרי מגורים	עיקרי מרפסות	עיקרי מסחר	גגון למסחר 0.15	מרפסת גג	גג מרוצף	משוקלל			
0	A+B+C				900	0			900	1	900.00	3,935,700
1	A+B+C	25	1,042.47	250					1142.47	1.025	1171.03	5,120,922
2	A+B	15	691.44	150					751.44	1.05	789.01	3,450,349
3	A+B	15	691.44	150					751.44	1.075	807.80	3,532,501
4	A+B	15	691.44	150					751.44	1.1	826.58	3,614,652
5	A+B	15	691.44	150					751.44	1.125	845.37	3,696,803
6	A+B	15	691.44	150					751.44	1.15	864.16	3,778,954
7	A+B	15	691.44	150					751.44	1.175	882.94	3,861,105
8	A+B	15	691.44	150					751.44	1.2	901.73	3,943,257
9	A+B	15	691.44	150					751.44	1.225	920.51	4,025,408
10	A+B	15	691.44	150					751.44	1.25	939.30	4,107,559
11	A+B	15	691.44	150					751.44	1.275	958.09	4,189,710
12	A+B	15	691.44	150					751.44	1.3	976.87	4,271,861
סה"כ												51,528,781

מצב חדש

קומה	בניינים	מס' יח"ד	זכויות בניה							מקדם קומה	שטח אקוי'	סה"כ שווי ב-₪ לפי שווי בסיסי 4,373 ₪ למ"ר
			עיקרי מגורים	עיקרי מרפסות	עיקרי מסחר	גגון למסחר 0.15	מרפסת גג	גג מרוצף	משוקלל			
0	A+B+C				888.86	126			907.76	1	907.76	3,969,634
1	A+B+C	25	1,042.47	182.25					1115.37	1.025	1143.25	4,999,451
2	A+B+C	25	1,042.40	254.98					1144.39	1.05	1201.61	5,254,648
3	A+B+C	25	1,043.49	191.53					1120.10	1.075	1204.11	5,265,571
4	A+B+C	25	942.86	273.33					1052.19	1.1	1157.41	5,061,359
5	A+B+C	8	1,008.07	177.99			336.68		1213.94	1.125	1365.68	5,972,120
6	A	8	316.46	91.62				387.2	391.83	1.15	450.60	1,970,473
7	A	8	332.33	59.96					356.31	1.175	418.67	1,830,839
8	A	8	332.61	87.11					367.45	1.2	440.94	1,928,252
9	A	8	327.53	65					353.53	1.225	433.07	1,893,834
10	A	8	326.95	89.48					362.74	1.25	453.43	1,982,838
11	A	8	332.33	59.96					356.31	1.275	454.30	1,986,655
12	A	8	332.34	87.1					367.18	1.3	477.33	2,087,382
13		8	326.98	65					352.98	1.325	467.70	2,045,246
14		8	327.32	89.48					363.11	1.35	490.20	2,143,650
15		8	332.33	59.96					356.31	1.375	489.93	2,142,472
16		4	280.49	83.8			55.39		336.17	1.4	470.63	2,058,075
סה"כ		192	8646.96	1918.55	888.86	126	392.07	387.2	10517.7		12026.64	52,592,499

ההשבחה- ₪ 1,063,718

היטל ההשבחה- ₪ 531,859

11. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישורן של ההקלות המפורטות לעיל, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
הקלות	8.1.2024	₪ 1,063,718	₪ 531,859

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com