חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"ינחני במעגלי צדק" (תהילים)

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

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

מאור שמואל
B.A בנדל"ן ושמאות מקרקעין
MAOR SHMUEL
B.A. social sciences
Real estate appraisals

פרח גולדווסר
כלכלנית
PERAH GOLDWASER
Economist

לי עדי
כלכלנית
LEE ADI
Economist

בס"ד

תאריך עברי : כ"ז בטבת תשפ"ה

תאריך לועזי : 27/01/2025

מס' מינוי : 1549-2024

מספרנו : 20240071

תאריך שליחה : 02/03/2025

לצדדים

לכבוד המבקשים,
י. דביר יזמות ובניה (יצחקי) בע"מ
המיוצגים ע"י מר משה פרחי, שמאי מקרקעין
במייל : farhimo@gmail.com
להלן : "המבקשים"

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות
המיוצגת ע"י מר יוסף תורג'מן, שמאי מקרקעין
במייל : yossitor1@gmail.com
להלן : "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 100280, חלקה 128

מגרש מס' 902 לפי תכנית 609-0571737

נתיבות

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

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה מקומית לתכנון ובניה נתיבות (להלן: "המשיבה"), לבין י. דביר יזמות ובניה (יצחקי) בע"מ (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 05/05/2024, שנערכה ע"י מר יוסף תורג'מן - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאי המשיבה מיום 11/09/2024 לשומת המבקש מיום 04/08/2024.

מבקש

2.3. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 04/08/2024, שנערכה ע"י מר משה פרחי שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

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

3. המועד הקובע לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע (יום אישור התכנית + 15 יום)
הקלות	22/03/2023

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	מגרש ביעוד למסחר ותעסוקה בתחומו מבוקשת הקמת 5 מבנים חדשים ביעוד מסחר, תעסוקה וכן תוספת לשימושים אחרים למגורים (המרת 30% משטחי תעסוקה בהתאם לס' 147א) בגבהים שונים (קומת קרקע מסחרית ומעליה 8 ק' מגורים ומשרדים) בנוסף 2 מרתפי חניה, מרפסות, חדר טרפו, צוברי גז, מתקנים טכניים, גגונים, פיתוח והקלות.
גוש	:	100280.
חלקה	:	128.
שטח רשום של החלקה[1]	:	19,227 מ"ר (עפ"י תכנית 609-0571737).
מס' מגרש	:	902 (עפ"י תכנית 609-0571737).
כתובת הנכס	:	פארק תעשייה מזרחי נתיבות.

[1] בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).

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

5. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 12/09/2024 בליווי נציג המבקש.
שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

6. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 03/11/2024 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.
תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

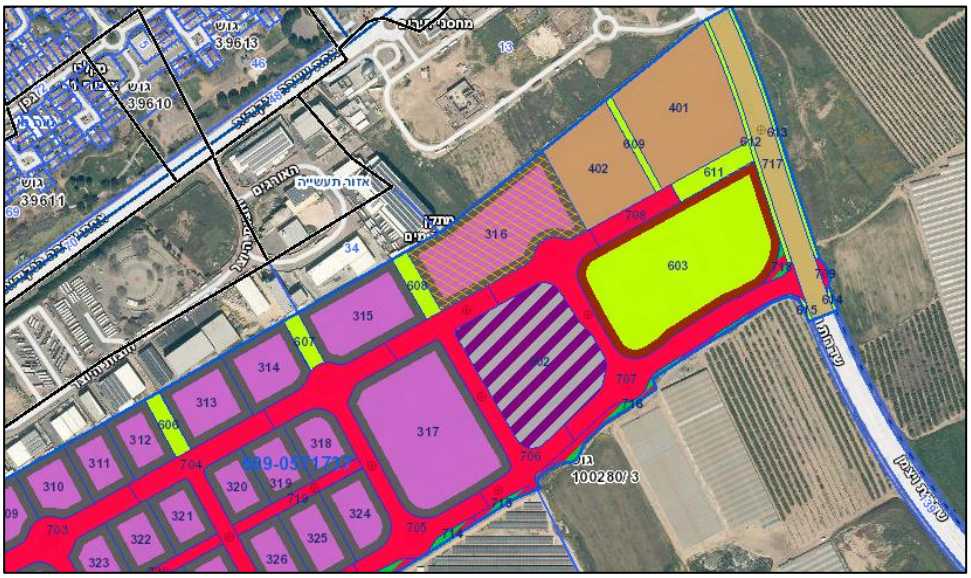
7. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

7.1. <u>תיאור הסביבה:</u>

הנכס הנדון מהווה את מגרש 902 בהתאם לתוכנית 609-0571737 הממוקם בגו"ח 100280/128, באזור תעשייה מזרחי - שלב ב' בעיר נתיבות.
הסביבה הקרובה מהווה את פארק התעשייה המזרחי - שלב ב', הממוקם בפאתיה הדרומיים של העיר נתיבות, בקרבה לכניסה הדרומית של העיר וממערב לציר שדרות ויצמן.
אזור התעשייה ממוקם בדופן הדרומית מערבית של העיר למתחם שני חיבורים: חיבור מזרחי, משדרות ויצמן באמצעות מעגל תנועה דו נתיבי. חיבור צפוני מערבי לכיוון מתחם הרכבת ומסוף המטענים.
לאזור התעשייה שני צירי אורך ראשיים, דרך אחת לאורך הדופן הדרומית שהינה דו נתיבית, ודרך צפונית מקבילה שהינה חד נתיבית. הדרכים המקשרות בין צירים אלו הינן חד סטריות בצורת שתי וערב.
הסביבה מהווה אזור בהקמה, המאופיין במגרשים בלתי מבונים ביעוד לתעשייה קלה ומלאכה ולבנייני ציבור, לצד מתחם הקאנטרי העירוני (הנמצא בשלבי תכנון והקמה).
אזור התעשייה מזרחי - שלב ב' בו ממוקם המגרש, הינו המשך של חמשת אזורי התעשייה הצמודים לו מצפון: אזור תעשייה ישן כ- 440 דונם, אזור תעשייה מזרחי כ- 80 דונם, אזור תעשייה מערבי ב' כ- 125 דונם, אזור תעשייה מערבי א' כ- 78 דונם ופארק תעסוקה טכנולוגית-מערב ג' כ- 159 דונם.
הפיתוח בסביבת הנכס חלקי.

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

להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap":



7.2. תיאור החלקה/המגרש:

- המגרש ממוקם בצידו המזרחי של אזור התעשייה וממערב לרחוב "ויצמן".
- המגרש ידוע כמגרש מס' 902 בשטח של 19,227 מ"ר בהתאם לתוכנית 609-0571737.
- המגרש בעל צורה רגולרית דמוית טרפז ולו חזית מזרחית קמורה הסמוכה למעגל תנועה.

במדידה גרפית, אורך החזית הדרומית לכיוון הכביש כ- 130 מ"ר, חזית מזרחית כ- 130 מ"ר לכיוון כביש פנימי ומעברו מגרש 603 ביעוד שצ"פ בהתאם לתוכנית 609-0571737 בו עתיד להבנות "קאנטרי קלאב".

צלעותיו הצפוניות והמערביות גובלות עם כביש ומעברו מגרשים ביעוד לתעשייה קלה ומלאכה.

- בהתאם לתוכנית 609-0571737, המגרש מסווג ליעוד מסחר ותעסוקה.

זכויות הבנייה הן כדלקמן: תעסוקה 178% עיקרי + 125% שירות ב- 10 קומות, מסחר 36% עיקרי + 24% שירות ב- 6 קומות, תכסית 60%.

- עפ"י תוכנית הבקשה להיתר מס' 20220375, הותרה הקמת 5 מבנים חדשים ביעוד מסחר, תעסוקה וכן תוספת לשימושים אחרים למגורים (המרת 30% משטחי תעסוקה בהתאם לס' 147א) בגבהים שונים (קומת קרקע מסחרית ומעליה 8 ק' מגורים ומשרדים) בנוסף 2 מרתפי חניה, מרפסות, חדר טרפו, צוברי גז, מתקנים טכניים, גגונים, פיתוח והקלות.
- הפיתוח הסביבתי חלקי.

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

➢ להלן תמונה עם איתור החלקה על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה):



7.3. תיאור מבנה:

➢ יום הביקור בנכס נראה כי המתחם בשלבי בניה.

להלן איתור סביבת הנכס מיום הביקור בו:



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

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. מכרז רמ"י מס' 130/2021 מיום 31.08.2021:

חברת י.דביר יזמות ובנייה (יצחקי) בע"מ זכתה במכרז רמ"י מס' 130/2021 מיום 31.08.2021 וזכאית להירשם כבעלת זכויות חכירה.

8.2. הסכם חכירה:

- מהעתק הסכם חכירה של רשות מקרקעי ישראל, מיום 15/12/2021 עולה, בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 128 בגוש 102800-3, הינו 19,227 מ"ר עפ"י תוכנית מפורטת 609-0571737, מגרש מס' 902.
- מחכירה - רשות מקרקעי ישראל, החוכר - י.דביר יזמות ובנייה (יצחקי) בע"מ.
- תקופת החכירה 98 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מיום 31.08.2021 ועד 30.08.2119, תק' חכירה נוספת 98 שנים החל מתום תק' החכירה.
- מטרת ההקצאה "מסחר ותעסוקה", קיבולת הבנייה עפ"י תוכנית תקפה.
- התמורה 24,450,770 ₪ נכון ליום אישור העסקה.
- מועד להשלמת הבניה - לא יאוחר מיום 31.08.2025.

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

9. מצב תכנוני[2]:

מצב קודם

9.1. תכנית 609-0571737, דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 8602 מיום 26.12.2019

החלקה אותרה כמגרש מס' 902 ביעוד מסחר ותעסוקה.

מטרת התכנית: הקמת פארק תעשייה בדרום מזרח העיר נתיבות, בשטח של כ- 383 דונם.

פארק התעשייה יהווה נדבך חשוב בתכנון העיר נתיבות ויכלול שטחים לתעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה שטחים למוסדות ציבור עירוניים וכן שטח לספורט ונופש. תוכנית שמתוכה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת יעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור, תעשייה קלה ומלאכה, מסחר ותעסוקה שצ"פ, ספורט ונופש ודרכים.
- קביעת שימושים מותרים לכל יעוד קרקע.
- קביעת שטחי בנייה מותרים.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה ומניעת מטרדים.
- התווייית דרכים.

זכויות בניה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)					תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	902	19227	178	125		88	391	60	22.5	6	1	5	5	5	5
מסחר ותעסוקה	מסחר	902	19227	36	24			60	60	22.5	1	1	5	5	5	5

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

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

שימושים למסחר ותעסוקה

- משרדים מכל הסוגים, לרבות שירותים הנדסיים, עסקיים, אולמות תצוגה, שירותים בנקאיים, מרפאות, מכון כושר, משרד דואר וכיו"ב.
- באזור זה יותרו תעשיות עתירות ידע לשימושים לא מזיקים לסביבה: תעשייה בלתי מזהמת שהשפעותיה על הסביבה ביצירת רעש, פסולת, שפכים וזיהום אוויר אינן חורגות מהרמות האופייניות לאזורי תעשיות עתירות ידע ומשרדים ואין בתהליכי הייצור שימוש בחומר מסוכן או רעיל, לפי הפירוט הבא: משרדי מפעלים, משרדי חברות, משרדי יועצים, תעשייה עתירת ידע.
- שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.
- מסחר לרבות מסחר קמעונאי, סופרמרקט, בית כלבו, חנויות, אולמות תצוגה, אולמות אירועים, בתי אוכל, בתי קפה. מסעדות, שירותים בנקאיים ושימושים אחרים במסחר כפי שיאושרו על ידי הוועדה המקומית.
- מתחת למפלס הקרקע: בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ואחסנה עבור שימושי התעסוקה והמסחר שפורטו לעיל.

הוראות בינוי למסחר ותעסוקה

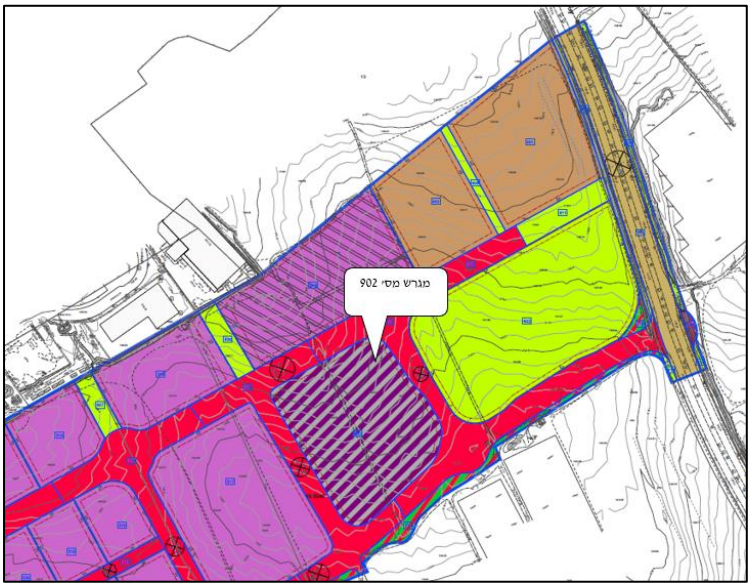
- מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפלס הרחוב ועל פי עקרונות הנספח הנופי המנחה.
- שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתוך הבניין.
- 15% משטח כל מגרש יוקצה לגינון. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.
- בתאי שטח בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע תוכנן חזית מסחרית לאורך גבול המגרש עם הדרך (הרחוב).
- גובה קומת המסחר לא יעלה על 6 מ' ברוטו, המסחר יתוכנן במפלס הרחוב.
- מרתפים: תכסית כל אחת מקומות המרתף לא תעלה 80% משטח המגרש.

חניה

- מקומות החניה יתכוננו בתחום המגרש.
- החניה תוכנן על פי תקן החניה התקף בעת הגשת ההיתר.
- כל פריקה וטעינה תבוצע בתחום המגרש בלבד.

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

להלן איתור מגרש מס׳ 902 על גבי תשריט התכנית:



מצב חדש

9.2. מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו״ב נתיבות ובהשוואה אל מול המסמכים שהוגשו ע״י שמאי המבקשים, נמצאו החלטת הפרוטוקול והבקשה להיתר כדלקמן:

- פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מס׳ 2023003 מיום 22.03.2023 לבקשה מס׳ 20220375 ממנה עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

מהות הבקשה

הקמת 5 מבנים חדשים בייעוד מסחר, תעסוקה וכן תוספת לשימושים אחרים למגורים (המרת 30% תעסוקה בהתאם לסעיף 147א׳) בגבהים שונים, (קומת קרקע מסחרית ומעליה 8 קומות מגורים ומשרדים), בנוסף, שני מרתפי חניה, מרפסות, חדרי טרפו, צוברי גז, מתקנים טכניים, גגונים, פיתוח והקלות.

פירוט פרסום ההקלות:

עבור הקמת מבני מסחר, תעסוקה ומגורים מבוקשות ההקלות כדלהלן:

1. הקלה במספר הקומות במקום 6 קומות, מבוקש 9 קומות.
2. הקלה בגובה המבנים במקום 22.5 מ׳ מבוקש:
   - מבנה מגורים, בניינים A+ B+ C - 35.30 מ׳.
   - מבנה משרדים קטן 29.20 מ׳ (מבנה D).
   - מבנה משרדים גדול 40.75 מ׳ (מבנה E).
3. הקלה בגובה קומת המסחר במקום 6 מ׳ מבוקש 6.80 מ׳.
4. הקלה במספר קומות המרתף במקום קומה אחת מבוקש שתי קומות.
5. ניוד שטחי שירות מעל הקרקע לתת קרקע בסך של 7,040 מ״ר.

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

החלטות הועדה - הקלות:

בקשה להיתר זו, הכוללת שימוש מיוחד למגורים, מוגשת בהתאם לסעיף 147א' לחוק.
הוועדה בחנה את האפשרות להמרת 30% משטחי התעסוקה לשימוש מיוחד למגורים, וכן קיבלה חוות דעת ממשרד הבריאות וכן מהיחידה הסביבתית לגבי הקמת שטחי מגורים באזור זה. בהתאם לחוות דעת של היועץ המשפטי לוועדה, חתם היזם על כתב התחייבות שיבטיח את השימוש ביחידות כמעונות לתלמידים כתנאי להקמת מגורים מיוחד במגרש זה. בהתאם לחוות דעת מהנדס הוועדה, הוועדה החליטה פה אחד לאשר את הבקשה להיתר מספר 20220375 עבור הקמת מבני מסחר, תעסוקה בשימוש מיוחד למגורים, כולל ההקלות המבוקשות בתנאים הבאים:

1. השלמת הערות טכניות מרחביות של מחלקת הרישוי.
2. יש להציג את המתוכנן בתחום מבני הציבור.
3. דוח עורך הבקשה על עריכת שינויים מרחביים בבקשה בעקבות בקרת התוכן או הצהרה כי לא נערכו בבקשה שינויים בעקבות בקרת התוכן.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנון הבנייה בקרת תכן על ידי מהנדס הוועדה.
5. תשלום האגרות ההיטלים.

השטחים המבוקשים בטבלת השטחים:

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים	מסחר והסעדה	משרדים וחע"י	מ.מגורים חשמ"ה ושמירה	מרפאה	עיקרי מח"ד	עיקרי עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שמוש עיקרי	מחיד שמוש רציפה	מח"ד מח"ד מקלט שמירה	מבואות חדרי מדרגות	מח"ד מח"ד	קומת עמודים מפולשת	מערות טכניות ש.שירות	חדרי שירות משותפים	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	שמוש מרוצף	מקלחה	גריסת שירה	הצהרה
-7.50	כן	-2 מרתף																								67.96	13066.01					
-4.50	כן	-1 מרתף																								67.96	13066.01	65.75	12642.35				443.22
+0.00	לא	מסחר קרקע			6467.21		116.07																			13066.01	65.75	12642.35				271.70
+3.50	לא	קומת גלריה		140.16																						13066.01	21.18	4073.06	55.42	10856.34		30.07
+6.80	לא	קומה 1	1126.04		2032.38		609.97	18.54	275.36		4064.29	4064.29	21.14	0.73	140.16	140.16										13066.01	21.18	4073.06	2.81	540.05		2.08
+10.65	לא	קומה 2	1610.82		2092.50			28.26	367.82		4089.40	4089.40	21.32	256.61	143.28											13066.01	2.08	399.89	399.89			168.01
+14.50	לא	קומה 3	1610.82		2092.50			28.26	367.82		4089.40	4089.40	21.32	86.08	18.27	590.92	77.59	56.38	162.00	21.32	4089.40	4089.40	28.26	367.82		13066.01	7.31	1405.38	1405.38	110.13	105.01	243.00
+18.35	לא	קומה 4	1610.82		2092.50			28.26	367.82		4089.40	4089.40	21.32	86.08	18.27	590.92	77.59	56.38	162.00	21.32	4089.40	4089.40	28.26	367.82		13066.01	5.72	1100.35	1100.35	110.13	86.08	18.27
+22.20	לא	קומה 5	1610.82		1331.89			28.26	372.16		3343.13	3343.13	17.39	51.82	18.27	504.09	52.06	55.38	162.00	21.32	4089.40	4089.40	28.26	367.82		13066.01	5.72	1100.35	1100.35	110.13	86.08	18.27
+26.05	לא	קומה 6	1610.82		1331.89			28.26	372.16		3343.13	3343.13	17.39	51.82	18.27	504.09	52.06	55.38	162.00	17.39	3343.13	3343.13	28.26	372.16		13066.01	5.72	1100.35	1100.35	110.13	86.08	18.27
+29.90	לא	קומה 7	1610.82		984.60			18.54	595.06		3242.88	3242.88	16.87	63.42		482.43	51.53	37.08	108.00	17.39	3343.13	3343.13	28.26	372.16		13066.01	4.98	853.75	853.75	110.13	51.82	18.27
+34.10	לא	קומה 8	1644.66											20.73	3965.34	3.88	742.46	742.46								13066.01	4.98	853.75	853.75	110.13	51.82	18.27
+38.30	לא	גג עליון												0.36	69.74	0.36	69.74	69.74				26.18				13066.01	3.88	742.46	742.46		63.42	
		מעל הקרקע	12437.62	10676.53	12999.43	875.34		984.89	1664.70	694.43	6475.57	710.06	406.44	1188.00	193.04	37114.47	37114.47	206.64	3086.04	116.07	609.97	14050.76	6607.37	12437.62		260.63	5013.90	67.59	12999.43	12999.43	875.34		984.89
		מתחת הקרקע			2737.56	1468.77	2129.4.95	474.50	1189.50		1280.64															20.73	3965.34	133.71	25708.36	25708.36	1468.77	2129.4.95	474.50
		סה"כ המבנה	12437.62	10676.53	15737.00	2344.11	2129.4.95	1459.39	2854.20	694.43	7756.21	710.06	406.44	1188.00	193.04	37114.47	37114.47	206.64	3086.04	116.07	609.97	14050.76	6607.37	12437.62		260.63	5013.90	201.30	38707.79	38707.79	2344.11	2129.4.95	1459.39

		מעל הקרקע	12437.62	10676.53	12999.43	875.34		984.89	1664.70	694.43	6475.57	710.06	406.44	1188.00	193.04	37114.47	37114.47	206.64	3086.04	116.07	609.97	14050.76	6607.37	12437.62		260.63	5013.90	67.59	12999.43	12999.43	875.34		984.89
		מתחת הקרקע			2737.56	1468.77	2129.4.95	474.50	1189.50		1280.64															20.73	3965.34	133.71	25708.36	25708.36	1468.77	2129.4.95	474.50
		סה"כ המבנה	12437.62	10676.53	15737.00	2344.11	2129.4.95	1459.39	2854.20	694.43	7756.21	710.06	406.44	1188.00	193.04	37114.47	37114.47	206.64	3086.04	116.07	609.97	14050.76	6607.37	12437.62		260.63	5013.90	201.30	38707.79	38707.79	2344.11	2129.4.95	1459.39

10. רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב נתיבות ומעיון במסמכי הצדדים, לא אותרו מסמכים נוספים.

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

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	משיבה	מבקשים
הקלות	11,289,156 ₪ [3]	1,049,612 ₪

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

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

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר יוסף תורג'מן:

הקלות

- בהתאם אישורן של ההקלות מהווה השבחה במקרקעין הנדונים עקב שיפור תכנון המקנה למגרש הנדון אפשרויות נוספות מעבר למותר בתוכנית ובהתאמה בתועלת כלכלית הנובעת ממנו.
בנכס בנדון מובאת לאישור תוכנית מספר 609-1162882 אשר פורסמה להפקדה (טרם פורסמה למתן תוקף) ביום ה 25.12.2023 טרם אושרה ומשכך לא תובא בחשבון בחוות הדעת.
- אומדן שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש, נערך בגישת ההשוואה על פיה נאספו נתוני שוק הנוגעים למחירי נכסים ברי השוואה באזור תעשייה מזרחי שלב ב' ובנתיבות, נכון למועד הקובע, נערכו ההתאמות לאופי זכויות הבנייה והשימוש בהם.
- שווי מ"ר מבונה למגורים – הובא בחשבון שווי למגורים בסך 2,200 ₪/ למ"ר מבונה למגורים, בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י בנתיבות ובהתייחס למועד הקובע, למיקום הנכס והיקף הבינוי כדלקמן:

- מכרז רמ"י מס' 462/2022 אשר תוצאותיו פורסמו ביום 29.12.2022 עבור מגרשים בשכונת מעלות הנחל, בהתאם לתמ"ל/1051.

נטען כי המכרז נפתח ונסגר בהפרש של 9 ימים, כך שסביר כי מרבית היזמים שניגשו למכרז שיקפו את הנתונים המוצגים בתקווה לנצל את התנאים המיוחדים של המכרז ולהגיש ערכים הנמוכים משווי השוק הסביר. כמו כן, ציין כי בשונה מהנפוץ במכרזי רמ"י, ההצעה הזוכה במרבית המגרשים הייתה הצעה מספר 2-3, אשר בפועל היו נמוכות בכ 50% עד 70% מההצעה הגבוהה במכרז. בתחום המכרז הנדון שווקו כא 1000 800 50 יחידות ואותה פעימה. ומשכך סביר כי מחיר הזכייה שיקף את היקף השיווק, לרבות התחרות הצפויה בין הזוכים.

[3] בתגובת המשיבה לשומת המבקשים בוצע תיקון תחשיב להשבחה ע"ס 17,701,964 ₪.

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

הובאו בחשבון תוצאות ניתוח המכרז במשקל של 60% כדלקמן:

- מכרז רמ"י מס' 71/2023 אשר תוצאותיו פורסמו ביום 03.05.2023 עבור מגרשים מס' 267-270, בהתאם לתוכנית 609-0571737.

מגרש	מס' היח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד משוייך (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	מחיר זכיה	עלויות פיתוח	שווי הזכיה	ובהפחתת שווי השטח המסחרי	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת
1,2,8,9	375	31,000	37,500	4,875	42,375	₪ 18,260,000	₪ 64,968,243	83,228,243	₪ 70,628,243	₪ 1,667	₪ 188,342
שטח מסחרי					3,150						
3,5,6	350	28,628	35,000	4,550	39,550	₪ 20,222,026	₪ 58,542,376	78,764,402	₪ 76,364,402	₪ 1,931	₪ 218,184
שטח מסחרי					600						
10,11,12,13,14	489	35,660	48,900	5,868	54,768	₪ 20,800,000	₪ 79,629,634	₪ 100,429,634	₪ 100,429,634	₪ 1,834	₪ 205,378
שטח מסחרי					800						
16,17,18,19	456	29,578	45,600	5,472	51,072	₪ 46,826,018	₪ 71,804,965	₪ 118,630,983	₪ 118,630,983	₪ 2,323	₪ 260,156
15,24	154	12,433	15,400	1,848	17,248	₪ 16,112,777	₪ 25,457,840	₪ 41,570,617	₪ 41,570,617	₪ 2,410	₪ 269,939

- מכרז רמ"י מס' 62/2022 אשר תוצאותיו פורסמו ביום 17.08.2022 עבור מגרשים מס' 234,235 בשכונת רמות יורם בנתיבות, בהתאם לתמ"ל/1040.

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד משוייך (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת
234	39890	45	מגורים ג'	120	5,593	13,200	1,560	14,760	₪ 48,001,345	₪ 3,252	₪ 400,011
235	39890	46		120	5,991	13,200	1,560	14,760	₪ 54,599,198	₪ 3,699	₪ 454,993
סה"כ מתקבל במוצע				**120**	**5,792**	**13,200**	**1,560**	**14,760**	**₪ 51,300,272**	**₪ 3,476**	**₪ 427,502**

- מכרז רמ"י מס' 371/2021 אשר תוצאותיו פורסמו ביום 29.06.2022 עבור מגרשים מס' 214,211,210 ו- 220 בשכונת רמות מאיר בנתיבות, בהתאם לתמ"ל/1090.

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד משוייך (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת
210	39875	43	מגורים ג'	96	6,488	11,360	1,248	12,608	₪ 35,465,510	₪ 2,813	₪ 369,432
220	39875	45									
סה"כ מתקבל				**96**	**6,488**	**11,360**	**1,248**	**12,608**	**35,465,510**		

מגרש	גוש	חלקה	ייעוד	מס' היח"ד	שטח קרקע (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ד משוייך (מ"ר)	סה"כ שטח סחיר (מ"ר)	שווי הזכיה	סה"כ שווי מ"ר אקווי' מתקבל	עלות יח"ד ממוצעת
211	3876	65	מגורים ג'	168	14,911	19,880	2,184	22,064	₪ 68,591,846	₪ 3,109	₪ 408,285
214		71									
סה"כ מתקבל				**168**	**14,911**	**19,880**	**2,184**	**22,064**	**68,591,846**		

➢ מקדם התאמה ממגורים להשכרה ארוכת טווח למגורים - הובא בחשבון מקדם שמרני בשיעור 76.35% בהתבסס על ממוצע המקדמים שהובאו בהחלטות שמאים מכריעים ובהתייחס לכך שהנכס הנדון מצוי באזור ביקוש נמוך יותר מקדם ההתאמה הראוי יהא אף הוא נמוך יותר כפי שמפורט בהחלטת השמאית המכריעה רמה מאור בת"א.

<u>להלן החלטות שמאים מכריעים</u>:

- השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא מיום 18.07.2019, ברחוב דפנה 28 ת"א גו"ח 6110/226, קבעה מקדם התאמה בשיעור של כ- 0.784.
- השמאי המכריע ארז כהן מיום 09.02.2023 ברח' התע"ש פינת דרך מנחם בגין ברמת גן, גו"ח 6207/917,919 קבע מקדם התאמה בשיעור של 0.85.

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

- השמאית המכריעה רמה מאור ברחוב וילינסקי משה 11 בתל אביב, קבעה מקדם התאמה בשיעור של כ- 0.62.
- השמאית המכריעה, אורית גלן מיום 07.04.2020, ברחוב ארלוזורוב 149 ת"א, גו"ח 6110/221, קבעה מקדם התאמה בשיעור של כ- 0.8.

➢ שווי מ"ר מבונה למסחר ומשרדים - הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר ע"ס 1,600 ₪/למ"ר.
שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בסך של 800 ₪/למ"ר.
בהתבסס על ניתוח מכרז רמ"י בנכס הנדון, ניתוח מכרז רמי עבור מגרשים בתחום הפארק הטכנולוגי.
מהתחשיב ניכר כי כיום בעיר נתיבות אין ביקוש משמעותי לשטחי משרדים, במיוחד בפרויקט רחב היקף, כדוגמת הנכס הנדון. כיום בנתיבות ישנם מבני משרדים בנויים כדוגמת פרויקט גלובס סנטר ופרויקט פריז סנטר, בתחומם שטחי משרדים נרחבים אשר טרם אוכלסו למרות שהפרויקטים קיימים מזה זמן מה. כמו כן, בפארק התעסוקה הטכנולוגי, בסמוך לתחנת הרכבת העירונית ושכונת נתיבות מערב, שווקו במהלך השנים 2020-2021, מספר רב של מגרשים למסחר ולתעסוקה, אשר עד היום טרם החלו בהקמתם. בסמוך לפרויקטים אלה, על ציר "בעלי המלאכה" בנתיבות, צריך היה לקום פרויקט מסחר ומשרדים נוסף "ביג בן", אשר לא הוקם. עקב חוסר כדאיות כלכלית.

להלן ניתוח תוצאות מכרז רמ"י מס' 130/2021, שנדון בוועדת מכרזים מיום 31.08.2021, המהווה את עסקת הרכישה של הנכס הנדון:

מגרש מס'	שטח	עלויות פיתוח	מחיר הזכיה	שווי הזכיה	שימוש	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח אקווי'	שווי מ"ר אקווי מתקבל
902	19,227	₪ 9,581,541	₪ 24,450,770	₪ 34,032,311	מסחר	6,922	4,614	33,503	₪ 1,016
					משרדים	34,224	24,034		
ולאחר התאמה ממוצעת לזמן (לפי שיעור עלייה שנתי של כ- 7%)									₪ 1,129

להלן ניתוח תוצאות מכרז רמ"י מס' 126/2021, שנדון בוועדת מכרזים מיום 31.08.2021, עבור מגרשים בתחום הפארק הטכנולוגי, בהתאם לתכנית 609-0667436.

מגרש מס'	שטח	עלויות פיתוח	מחיר הזכיה	שווי הזכיה	שימוש	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח אקווי'	שווי מ"ר אקווי מתקבל
311	4,885	₪ 2,273,777	₪ 8,366,604	₪ 10,640,381	מסחר	2,443	244	5,587	₪ 1,904
					משרדים	5,374	733		
312	4,607	₪ 2,144,379	₪ 7,890,470	₪ 10,034,849	מסחר	2,304	230	5,269	₪ 1,904
					משרדים	5,068	691		
313	4,873	₪ 2,268,192	₪ 9,930,767	₪ 12,198,959	מסחר	2,437	244	5,573	₪ 2,189
					משרדים	5,360	731		
סה"כ ממוצע מתקבל									₪ 1,999
ולאחר התאמה להיקף עסקה (15%-)									₪ 1,699
ולאחר התאמה ממוצעת לזמן (לפי שיעור עלייה שנתי של כ- 7%)									₪ 1,888

הובא בחשבון, מקדמים אקווי' כדלקמן: מסחר עיקרי במקדם 1 מסחר, שירות במקדם 0.75, משרדים עיקרי במקדם 0.5, משרדים, שירות במקדם 0.25.
בהתאם לשיחה עם משווק הפרויקט, כיום משווקים שטחי המשרדים בסך שבין 8,000 ₪ - 9,000 ₪/למ"ר בנוי, מינימום רכישה של 100 מ"ר.

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

להלן תחשיב שווי מ"ר מבונה (מגלם עלויות חניה תת"ק) בנכס הנדון להיום:

תאור				סה"כ
עלות ממוצעת ל-120 משרדים				₪ 1,014,000
רווח יזמי מופחת	20%			₪ 845,000
עלויות בניה	₪ 5,831	120		₪ 699,660
שווי הקרקע				₪ 145,340
עלות הקמת 2 חניות תת"ק (תקן חניה 1 לכל 60 מ"ר)				₪ 220,500
שווי הקרקע בניכוי עלות חניה מיוחסת				שלילי

(*) הובאו בחשבון עלויות בניה בהתאם למחירון דקל 04/2024, בתוספת שמרנית של 15%, עבור עלויות פיקוח, תכנון, שיווק וכדומה. עלות מר בנוי של כ - 8,450 ₪, לא הובאה בחשבון מו"מ.

➢ <u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה בגין הקלות:</u>

השבחה עבור הקלה בגין הסבת משרדים למגורים ארוכת טווח

תאור	סה"כ
סה"כ שטח עיקרי למגורים (מ"ר)	12,644
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,200
ובהתאמה לשכירות ארוכת טווח - 75%	₪ 1,680
שווי השטח העיקרי המיוחס למגורים	₪ 21,238,564
סה"כ שטח משרדים (עיקרי) מוסב	12,644
שווי מ"ר מבונה למשרדים (מקדם 50% למשרדים)	₪ 800
שווי החלק המיוחס למשרדים	₪ 10,115,408
שווי ההשבחה המתקבלת בגין הסבה ממשרדים למגורים ארוכת טווח	**₪ 11,123,156**

<u>השבחה עבור הקלה בגין הקומות למבני המגורים.</u>

תאור	סה"כ
שטח עיקרי בקומות 6,7,8	4941.36
מקדם הקטנת צפיפות בקומה ותוספת שווי	2.00%
סה"כ שטח אקווי מושבח בגין אישור ההקלה	₪ 98.83
שווי מ"ר מבונה לשכירות ארוכת טווח למגורים	₪ 1,680
שווי ההשבחה בכגין תוספת הקומות	**₪ 166,000**
סה"כ שווי ההשבחה המתקבלת	**₪ 11,289,156**

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

12.2. <u>עמדת המבקשים:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר משה פרחי:</u>

- מהות ההשבחה הינה בגין המרת 30% משטח לתעסוקה לשימוש להשכרה לסטודנטים.
- שווי מ"ר מבונה למגורים - הובא בחשבון שווי מ"ר במונה למגורים בסך 1,905 ₪/למ"ר, בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י למגורים בנתיבות. ובהתאמה לכך כי הנכס הנדון ממוקם בלב אזור תעשייה/תעסוקה אשר אינו מיועד למגורים. משכך המיקום לא יהא אטרקטיבי לסטודנטים ולדיור מוגן.

נטען כי שמאי הוועדה, לא ביצע התאמה בגין מיקום נחות ביחס לעסקאות ההשוואה של מכרזי רמ"י, המצויות בשכונות מגורים חדשות ומתחדשות. כמו כן חולק על ניתוח. מכרזי רמ"י שביצע שמאי הוועדה.

- <u>מכרז מס' 70/2023, תמ"ל/1050 עבור 68 יחידות דיור בניין 9 קומות+ מסחר.</u>

מכרז זה נועד במקור להיות ביום 15.03.2023, סמוך למועד הקובע, אולם לאורך כל השנה האחרונה.

רמ"י דחה שוב ושוב את המועדים להגשת הצעות למכרז, תוך הפחתת מחיר המינימום והפחתת עלויות הפיתוח. לבסוף, המועד האחרון להגשת הצעות בתאריך 12.02.2024. יתרה מזאת, המכרז פורסם עבור 3 מגרשים (מס' 1052, 1051, 1050).

לבסוף רק מגרש אחד בלבד נמכר (מגרש מספר 1052).

עובדות אלו העידו על המצב משק הנדל"ן לאורך שנת 2023, ועל עצירת עסקאות הקפאה ודחיית מכרזים הוא בסופו של דבר התוצאה מעידה על ירידת מחירים עקב חוסר ביקוש.

להלן ניתוח תוצאות מכרז מס' 70/2023:

שימוש	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגורים עיקרי	6,800	1	6,800
מגורים שרות	2,040	0.5	1,020
מסחר עיקרי	1,500	1.5	2,250
מסחר שרות	375	0.5	187
סה"כ שטח אקוי'			10,257
הצעה זוכה (כולל פיתוח)			16,602,999
שווי מ"ר מבונה			**1,618**

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

- <u>מכרז מס' 462/2022, תמ"ל/1051 עבור 1,824 יחידות דיור בשכונת מעלות הנחל.</u>

מועד אחרון לקבלת הצעות 29.12.22, מכרז זה עוצב בהתאם לתמ"ל/1051, עבור 4 מתחמים לבנייה רוויה למגורים ולמסחר, מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של 1,817 ₪/ למ"ר מבונה למגורים.

להלן ניתוח תוצאות מכרז מס' 462/2022:

מתחם מס' 1 - מגרשים 1,2,8,9 (375 יח"ד בבניינים 9 קומות+ מסחר):

שימוש	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגורים עיקרי	37,500	1	37,500
מגורים שרות	11,250	0.5	5,625
מסחר עיקרי	3,150	1.5	4,725
מסחר שרות	790	0.5	395
סה"כ שטח אקוו'			48,245
הצעה זוכה (כולל פיתוח)			83,228,243
שווי מ"ר מבונה			**1,725**

מתחם מס' 2 - מגרשים 3,5,6 (350 יח"ד בבניינים 9 קומות+ מסחר):

שימוש	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו'
מגורים עיקרי	35,000	1	35,000
מגורים שרות	10,500	0.5	5,250
מסחר עיקרי	600	1.5	900
מסחר שרות	150	0.5	75
סה"כ שטח אקוו'			41,225
הצעה זוכה (כולל פיתוח)			78,764,402
שווי מ"ר מבונה			**1,910**

- <u>מכרז מס' 35/2022, תמ"ל/1040 עבור 578 יחידות דיור בשכונת רמות יורם</u>

מכרז זה הוצא בהתאם לתמ"ל 1040, עבור שני מגרשים בשכונת רמות יורם העדיפה על שכונת רמות מאיר בשל מיקומה והעובדה כי היא מהווה שכונת מגורים חדשה, לעומת רמות מאיר, שהינה שכונת מגורים ותיקה, בצמוד לבית העלמין מחד הוא לכביש הגישה לנתיבות מאידך.

מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע של 2,398 ₪/מ"ר מבונה למגורים.

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

להלן ניתוח תוצאות מכרז מס׳ 35/2022 :

מגרש ראשון - מגרש מס׳ 301, המגרש בייעוד עירוני מעורב, מיועד לבניית 174 יח״ד, בבנייה רוויה ומסחר.

שימוש	שטח (מ״ר)	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
מגורים עיקרי	19140	1	19,140
מגורים שרות	6,960	0.5	3,480
ממ״ד	2,088	1	2,088
מסחר עיקרי	2,676	1.5	4,005
מסחר שרות	1,338	0.5	669
סה״כ שטח אקוי׳			29,382
הצעה זוכה (כולל פיתוח)			72,771,326
שווי מ״ר מבונה			**2,476**

המכרז פורסם ביום 30.01.2022, מועד אחרון להגשה ביום 06.06.2022.

מגרש שני - מגרש מס׳ 236,233,237, מיועד לבניית 404 יח״ד, בבנייה רוויה ומסחר.

שימוש	שטח (מ״ר)	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
מגורים עיקרי	44,440	1	44,440
מגורים שרות	26,160	0.5	13,080
ממ״ד	4,848	1	4,848
מסחר עיקרי	250	1.5	375
מסחר שרות	50	0.5	25
סה״כ שטח אקוי׳			62,768
הצעה זוכה (כולל פיתוח)			145,642,474
שווי מ״ר מבונה			**2,320**

סיכום שווי מ״ר מבונה למגורים עפ״י מכרזי רמ״י :

מס. מכרז	שווי למ״ר מבונה
70/2023	1,618
462/2022	1,817
35/2022	2,398
שווי ממוצע	1,944
התאמה למיקום לנכס הנישום	2%
שווי מ״ר מבונה	1,905

- שווי מ״ר מבונה למשרדים - אין מחלוקת מול שמאי המשיבה לעניין השווי למשרדים, לפיכך נקבע שווי למ״ר מבונה למשרדים בסך 800 ₪.

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

- מקדם התאמה בגין שכירות ארוכת טווח - הפנה לפרוטוקול הוועדה המקומית, סעיף 7 בו מצוין כי מבוקשת המרה 30% משטחי תעסוקה לשימוש מגורים מיוחד להשכרה לסטודנטים או דיור מוגן וכי היזם חתם על התחייבות אשר יבטיח שימוש זה.

שמאי המבקשים חולק על מקדם ההתאמה שניתן על ידי שמאי הוועדה בשיעור 76.35%, מנגד הביא בחשבון מקדם 60%.

קביעת שמאי הוועדה למקדם 76.35% התבססה על החלטות שמאים מכריעים באזור המרכז, שלושה נכסים בלב תל אביב, ונכס אחד ברמת גן, נטען כי מדובר על נכסים בלב אזור הביקוש בארץ בעיקר לצעירים/סטודנטים, בין היתר נכס בשכונת ה"משתלה" בתל אביב, המצוי בקרבה אוניברסיטת תל אביב, ואילו הנכס הנדון מצוי בעיר נתיבות, בדרום הארץ, בלב אזור המיועד לתעשייה שאיננו מהווה אזור ביקוש לצעירים, הסיבה היחידה שצעירים ישכירו דירות בנכס, הינה מחירי השכירות הזולים הצפויים, אפילו ביחס לשכונות המגורים בנתיבות, ובוודאי ביחס לאזור המרכז. מיקום העיר נתיבות באזור עוטף עזה ואשר עוד טרם מלחמת חרבות ברזל סבל מירי טילים ואזעקות לאורך השנים.

בנוסף יש בבחינת קהל היעד המיועד להשכיר את הדירות בפרויקט, מדובר על השכרה לסטודנטים. המוסד האקדמי היחיד בסביבה הינו מכללת ספיר המרוחק מעל 10 ק"מ מנתיבות, וכחצי שעה נסיעה בתחבורה ציבורית. יתרה מכך, במכללת ספיר קיים מעונות סטודנטים המספקת רוב דרישות המגורים למכללה, המעונות מאובזרים, מרוהטים וכוללים את כל הדרישות הסטודנטים, כגון חיבור אינטרנט, ותשתית למחשבים.

ישנו יתרון במעונות בשטח המכללה לעומת הצורך בנסיעה מהמגורים למתחם.

לחיזוק טענתו הפנה להחלטת השמאי המכריע ארז כהן ברח' תע"ש בר"ג, אשר הביא מס' דוגמאות לקביעת מקדמי המרה ממגורים לשכירות לטווח ארוך בטווח של 0.8 - 0.3 ולהחלטת השמאית המכריעה רמה מאור ברח' וילנסקי 11 בת"א, אשר הביאה מס' דוגמאות ליחס המרה כדלקמן:

מיקום	יחס המרה
שכ' תל גיבורים חולון	60.68%
שכ' הרקפות ראשל"צ	57.91%
קדמת ראשון ראשל"צ	56.09%
ממוצע	58.22%

להלן החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע יחס המרה ממגורים לשכירות ארוכת טווח:

שמאי מכריע	עיר	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר מגורים חופשי	שווי למ"ר מגורים להשכרה	מקדם התאמה
ארז כהן	חולון	6996/119	16.04.19	₪6,500	₪3,800	0.58[5]
אריה אריאל	הרצליה	6536/975	10.05.18	₪10,000	₪4,400	0.44
משה נדם	ירושלים	30136/47-49	31.01.18	₪12,000	₪3,000	0.25
מוטי דיאמנט	ת"א	6110/221,223	28.07.16	₪16,500	₪7,000	0.42
תמיר שדה	רמת השרון	6862/57	08.06.16		₪3,027	0.33
גיל הרצברג	הרצליה	6432/10-12	10.06.15	₪9,100	₪4,100	0.45
ממוצע						0.41

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

לאור האמור, בהתאמה לנכס הנישום הנמצא במיקום בדרום הארץ, באזור ביקוש נחות ביחס לעסקאות השוואה ובמרחק ממכללת ספיר, קבע מקדם המרה לשכירות לטווח ארוך בשיעור 60%.

דרישת הועדה לבניית שטח ציבורי (מטלה ציבורית) –בהתאם לפרוטוקול הועדה מיום 22/03/23 נקבע כי אחד התנאים למתן היתר בנייה הינו בניית 600 מ"ר שטחים ציבוריים. הפנה לסעיף 5 - בו צוין כי מתוכננים 600 מ"ר שטחים ציבוריים ולסעיף 10 - בו צוין כי לצורך תוספת מגורים יש לדאוג לתוספת שטחי ציבור.
הועדה עשתה שימוש בס' 147א' לחוק לפיו רשאית הועדה לאשר תוספת שטחי ציבור, להלן לשון החוק:

(ג) התירה התכנית המפורטת החלה במגרש בתחום רשות עירונית שימוש לתעסוקה ולא התירה בו שימוש למגורים, תיתן הוועדה המקומית היתר לתוספת שימושים אחרים למגורים מתוך שטחי הבנייה שהותרו לתעסוקה (בסעיף קטן זה – תוספת שימוש), בכפוף להוראות אלה:
(1) השטח הכולל המותר לבנייה לתוספת השימוש לא יעלה על 30 אחוזים מסך השטח הכולל;

(ד) בהיתר לפי סעיף זה רשאית ועדה מקומית, לאשר תוספת שימוש ציבורי שנועד לשרת את הגדלת השימוש למגורים או את תוספת השימושים האחרים למגורים, נוסף על הגדלת השימוש למגורים או לתוספת השימושים האחרים למגורים לפי סעיפים קטנים (ב) ו-(ג), ורשאית היא להתנות את מתן ההיתר בתוספת כאמור; תוספת לשימוש ציבורי כאמור לא תעלה על 10 אחוזים מהשטח הכולל, ובלבד שעל כל 20 מ"ר שהותרו למגורים או לשימושים אחרים למגורים לפי סעיף זה, יותר עד 1 מ"ר בנוי לשימוש ציבורי.

לאור האמור, הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת לשימוש ציבורי, אך לא חייבת.
במקרה הנדון הועדה בחרה לכפות על היזם לבנות שטחי ציבור, שהוא לא ביקש ולא היה מעוניין לבנות, שכן אין תועלת כלכלית בבניית שטחי ציבור. בנייה זו אינה מפיקה רווח ליזם ואינה משביחה את הפרויקט. להיפך, שטח זה מעלה את עלויות בניית הפרויקט ובכך מקטין את הרווחיות.
שמאי הועדה לא הביא בחשבון הוצאה ניכרת שנכפתה על היזם, כתנאי למימוש ההקלה בדבר המרת 30% מהשטחים. הועדה אף קבעה שהיזם יהיה חייב לבנות ולהשלים את המבנה כולו ולא רק ברמת מעטפת. לפיכך יש להפחית מחישוב ההשבחה את שווי השטח הציבורי שעל היזם לבנות כתנאי לאישור ההקלה. בעניין זה הפנה להחלטת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא אשר הפחיתה מטלות ציבוריות לפי 8,275 ₪ למ"ר בממוצע (רח' דפנה 38 , ת"א גו"ח 6110/226).
להלן תחשיב לעלויות בניה לשטח הציבורי שהציג שמאי המבקשים:

שטח ציבורי במ"ר	600
עלות בנייה ישירה למ"ר	5,000
סה"כ עלות	**3,000,000**

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

כופר חניה - בהתאם למכתב מעיריית נתיבות מיום 3.4.24 (הוצג), היזם נדרש לשלם קרן חניה עבור 16 חניות בסך 400,000 ₪.

יובהר כי תנאי לקבל היתר הבניה הוא דרישת העירייה לתשלום קרן זו ("כופר חניה").

אלמלא הבקשה להמרת זכויות בנייה, מספר מקומות החניה היה קטן יותר.

הפנה מכתב הסבר מאדריכל הפרויקט לעניין תשלום כופר חניה בגין שטח מגורים לסטודנטים.

בהתאם לפסיקה יש לנכות את עלות הקרן חניה מההשבחה, קרי להפחית משווי הקרקע במצב החדש את עלות קרן החניה.

- תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים בגין הקלות:

השבחה בגין המרת שטחים ממשרד למעונות סטודנטים:

ייעוד	שטח	שווי למ"ר	שווי
סטודנטים	12,644	1,143	14,452,092
משרד	12,644	800	10,115,408
ההפרש			4,336,684

השבחה בגין תוספת קומות:

שטח	מקדם	שווי
4,941	2%	98.8
שווי למ"ר		1,143
סה"כ שווי		112,928

סך ההשבחה:

השבחה בגין ניוד שטחים	4,336,684
השבחה בגין תוספת קומות	112,928
סה"כ	4,449,612
הפחתת מטלות ציבוריות	3,000,000
הפחתת כופר חניה	400,000
סך ההשבחה	**1,049,612**
היטל ההשבחה	**524,806**

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

12.3. התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים:

- מקדם התאמה לשכירות ארוכת טווח - נטען כי אין מקום להכיר בכל מקדם בין דירות מגורים בשוק החופשי, לבין הדירות בפרויקט הנדון.

לאחר עריכת חוות דעתו בנכס שבנדון, התגלו בפניו עובדות השונות משמעותית מאלה שהובאו בחשבון, התקיימה התייעצות עם גורמי מקצוע המשפטיים בעירייה לצורך תיקון החוו"ד.

הטיעון בדבר מעונות סטודנטים בנכס הנדון מתאים לתיאוריה, אך בפועל, תכנון מבני המגורים בנכס, אינו תואם כלל למעונות סטודנטים, אלא לדירות מגורים, יתרה מכך, הפרויקט הנדון משווק כפרויקט מגורים, עם מפרט של פרויקט מגורים ומאפיינים של פרויקט מגורים, בדומה ליתר הפרויקטים המשווקים בעיר נתיבות. הדירות הנדונות נמכרות[4] בשוק החופשי, ומשכך ניתן לערוך השוואה בפרויקט הנדון, לעומת בפרויקטים דומים ברחבי העיר נתיבות.

להלן ניתוח שווי מ"ר בנוי בממוצע במסגרת הפרויקט הנדון:

תאור	מס"ד	גוש	חלקה	מספר דירה	מועד המכירה	תמורה מוצהרת	קומה	שטח מדווח	מס' חדרים	שווי למ"ר בנוי
פרויקט D-CENTERAL י.דביר יזמות ובניה בע"מ	1	100280	128	18	25/08/2024	₪ 1,496,523	4	116	4	₪ 12,901.1
	2	100280	128	38	05/07/2023	₪ 1,386,288	7	115	4	₪ 12,054.7
	3	100280	128	36	09/07/2023	₪ 1,386,288	7	116	4	₪ 11,950.8
	4	100280	128	24	20/07/2023	₪ 1,381,288	5	116	4	₪ 11,907.7
	5	100280	128	3	17/08/2023	₪ 1,806,288	1	115	4	₪ 15,706.9
	6	100280	128	44	20/08/2023	₪ 2,476,288	8	211	5	₪ 11,736.0
	7	100280	128	15	27/08/2023	₪ 1,468,288	3	115	4	₪ 12,767.7
	8	100280	128	28	29/08/2023	₪ 1,156,288	5	82	3	₪ 14,101.1
	9	100280	128	23	20/09/2023	₪ 1,386,288	5	116	4	₪ 11,950.8
	10	100280	128	27	20/09/2023	₪ 1,446,288	5	115	4	₪ 12,576.4
	11	100280	128	41	25/01/2024	₪ 1,356,288	8	116	4	₪ 11,692.1
	12	100280	128	44	25/01/2024	₪ 2,356,288	8	211	5	₪ 11,167.2
	13	100280	128	36	06/02/2024	₪ 1,356,288	7	116	4	₪ 11,692.1
	14	100280	128	35	13/02/2024	₪ 1,356,288	7	116	4	₪ 11,692.1
	15	100280	128	10	14/02/2024	₪ 1,176,288	2	82	3	₪ 14,345.0
	16	100280	128	32	15/02/2024	₪ 1,446,288	6	115	4	₪ 12,576.4
	17	100280	128	25	15/02/2024	₪ 1,174,288	5	83	3	₪ 14,148.0
	18	100280	128	35	15/02/2024	₪ 1,476,288	7	116	4	₪ 12,726.6
	19	100280	128	19	21/02/2024	₪ 1,176,288	4	83	3	₪ 14,172.1
	20	100280	128	22	22/02/2024	₪ 1,176,288	4	82	3	₪ 14,345.0
ממוצע שווי מ"ר בנוי מתקבל (ללא עסקאה חריגה)										₪ 12,729.7

[4] עם כוכבית במסגרת הסכם המכר, שמוצהר כי הדירות לשכירות, למרות שבפועל אין דרך לאכוף את הנושא.

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

- להלן ניתוח שווי מ"ר בנוי בממוצע, במסגרת פרויקט "פרמיום" של חברת ארזי הנגב בשכונת רמות יורם - בעל מאפיינים דומים, לרבות גובה בניינים, צפיפות ומועד מסירה צפוי:

תאור	מס"ד	גוש	חלקה	מספר דירה	מועד המכירה	תמורה מוצהרת	קומה	שטח	מס' חדרים	שווי למ"ר בנוי
פרויקט "פרימיום" של חב' ארזי הנגב בשכונת "רמות יורם"	1	39983	285	27	19/06/2023	₪ 1,227,500	6	115	4	₪ 10,673.9
	2	39983	284	10	01/05/2023	₪ 1,027,500	2	89	3	₪ 11,544.9
	3	39983	284	14	01/05/2023	₪ 1,327,500	3	129	5	₪ 10,290.7
	4	39983	284	5	03/05/2023	₪ 1,100,000	1	89	3	₪ 12,359.6
	5	39983	284	22	20/06/2023	₪ 1,027,500	5	89	3	₪ 11,544.9
	6	39983	285	31	09/05/2023	₪ 1,227,500	7	115	4	₪ 10,673.9
	7	39983	284	31	09/05/2023	₪ 1,227,500	7	115	4	₪ 10,673.9
	8	39983	284	31	16/05/2023	₪ 1,227,500	7	115	4	₪ 10,673.9
	9	39983	284	17	18/05/2023	₪ 1,350,000	4	129	5	₪ 10,465.1
	10	39983	285	5	21/05/2023	₪ 1,140,000	1	89	3	₪ 12,809.0
	11	39983	285	25	21/05/2023	₪ 1,027,500	6	89	3	₪ 11,544.9
	12	39983	285	31	31/05/2023	₪ 1,227,500	7	115	4	₪ 10,673.9
	13	39983	285	21	15/05/2023	₪ 1,027,500	5	89	3	₪ 11,544.9
	14	39983	285	12	20/06/2023	₪ 1,227,500	3	115	4	₪ 10,673.9
	15	39983	284	34	31/05/2023	₪ 1,327,500	8	129	5	₪ 10,290.7
	16	39983	285	20	06/06/2023	₪ 1,227,500	5	115	4	₪ 10,673.9
	17	39983	284	27	18/06/2023	₪ 1,227,500	6	115	4	₪ 10,673.9
	18	39983	284	24	14/06/2023	₪ 1,227,500	6	115	4	₪ 10,673.9
	19	39983	285	28	19/06/2023	₪ 1,227,500	7	115	4	₪ 10,673.9
	20	39983	285	31	19/06/2023	₪ 1,227,500	7	115	4	₪ 10,673.9
	21	39983	285	4	19/06/2023	₪ 1,227,500	1	115	4	₪ 10,673.9
	22	39983	285	18	21/06/2023	₪ 1,027,500	4	89	3	₪ 11,544.9
	23	39983	284	21	21/06/2023	₪ 1,027,500	5	89	3	₪ 11,544.9
	24	39983	285	23	25/06/2023	₪ 1,227,500	5	115	4	₪ 10,673.9
	25	39983	285	15	25/06/2023	₪ 1,227,500	3	115	4	₪ 10,673.9
	26	39983	284	15	25/06/2023	₪ 1,227,500	3	115	4	₪ 10,673.9
	27	39983	283	14	17/07/2023	₪ 1,327,500	3	129	5	₪ 10,290.7
	28	39983	285	5	18/07/2023	₪ 1,327,500	1	129	5	₪ 10,290.7
	29	39983	285	28	18/07/2023	₪ 1,227,500	7	115	4	₪ 10,673.9
	30	39983	285	12	20/07/2023	₪ 1,227,500	3	115	4	₪ 10,673.9
	31	39983	283	30	23/07/2023	₪ 1,027,500	7	89	3	₪ 11,544.9
	32	39983	283	6	23/07/2023	₪ 1,130,000	9	89	3	₪ 12,696.6
	33	39983	284	28	25/07/2023	₪ 1,227,500	7	115	4	₪ 10,673.9
	34	39983	283	31	25/07/2023	₪ 1,227,500	7	115	4	₪ 10,673.9
	35	39983	285	21	31/07/2023	₪ 1,327,500	5	129	5	₪ 10,290.7
	36	39983	285	8	01/08/2023	₪ 1,399,000	2	115	4	₪ 12,165.2
	37	39983	283	33	06/08/2023	₪ 1,030,000	8	89	3	₪ 11,573.0
	38	39983	285	7	09/08/2023	₪ 1,230,000	1	115	4	₪ 10,695.7
	39	39983	285	15	10/08/2023	₪ 1,230,000	3	115	4	₪ 10,695.7
	40	39983	284	24	20/08/2023	₪ 1,250,000	קרקע	115	4	₪ 10,869.6
	41	39983	285	9	28/08/2023	₪ 1,350,000	קרקע	129	5	₪ 10,465.1
	42	39983	283	24	28/08/2023	₪ 1,250,000	6	115	4	₪ 10,869.6
	43	39983	283	27	28/08/2023	₪ 1,250,000	6	115	4	₪ 10,869.6
	44	39983	284	27	27/09/2023	₪ 1,400,000	6	115	4	₪ 12,173.9
	45	39983	283	36	05/10/2023	₪ 1,300,000	9	89	3	₪ 14,606.7
ממוצע שווי מ"ר בנוי מתקבל (ללא עסקאה חריגה)										₪ 10,995.0

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

- להלן ניתוח שווי מ"ר בנוי בממוצע, במסגרת פרויקט "מגדלי רפאל" ו-UP PARK בשכונת נווה שרון המהווים פרויקטים מאוכלסים מזה כ 4- שנים, דירות "יד שניה" הכוללות מערכת מיזוג אוויר, שדרוג ממוצע של ארי חי הקרמיקה, חדרים רטובים, מטבח וכד':

תאור	מס"ד	גוש	חלקה	מספר דירה	מועד המכירה	תמורה מוצהרת	קומה	שטח	מס' חדרים	שווי למ"ר בנוי
פרויקט "מגדלי רפאל" של חברת חי רפאל יזמות ובניה בשכונת נווה שרון	1	39950	128	30	17/05/2023	₪ 1,515,000	7	122	5	₪ 12,418.0
	2	39950	128	33	08/08/2023	₪ 1,400,000	8	130	4	₪ 10,769.2
	3	39950	128	36	21/12/2023	₪ 1,370,000	9	102	4	₪ 13,431.4
	4	39947	137	27	11/06/2023	₪ 1,700,000	6	120	5	₪ 14,166.7
	5	39947	137	27	10/05/2023	₪ 1,620,000	6	120	5	₪ 13,500.0
	6	39950	128	37	08/08/2023	₪ 1,200,000	9	132	4	₪ 9,090.9
	7	39947	137	15	22/05/2023	₪ 1,650,000	3	120	5	₪ 13,750.0
פרויקט "UP PARK" של קבוצת אהרוני בשכונת "נווה שרון"	1	39874	110	19	11/01/2024	₪ 1,400,000	2	115	5	₪ 12,173.9
	2	39874	114	38	09/11/2023	₪ 1,250,000	7	96	4	₪ 13,020.8
	3	39874	114	16	28/09/2023	₪ 1,000,000	3	73	3	₪ 13,698.6
	4	39874	111	6	22/08/2023	₪ 1,100,000	1	73	3	₪ 15,068.5
	5	39874	113	9	15/08/2023	₪ 1,429,000	2	115	5	₪ 12,426.1
	6	39874	114	9	03/08/2023	₪ 1,400,000	2	115	5	₪ 12,173.9
	7	39874	114	44	29/07/2023	₪ 2,200,000	9	128	5	₪ 17,187.5
	8	39874	114	22	23/07/2023	₪ 1,300,000	4	95	4	₪ 13,684.2
	9	39874	114	7	17/07/2023	₪ 1,360,000	1	96	4	₪ 14,166.7
	10	39874	110	35	16/07/2023	₪ 1,280,000	7	95	4	₪ 13,473.7
	11	39874	114	39	16/07/2023	₪ 1,400,000	8	115	5	₪ 12,173.9
	12	39874	114	8	12/07/2023	₪ 1,300,000	1	115	5	₪ 11,304.3
ממוצע שווי מ"ר בנוי מתקבל (ללא עסקאות חריגות)										**₪ 13,037.5**

סיכום מסקנות ערכי שווי:

תאור הפרויקט	שווי מ"ר בנוי בממוצע	פער במחיר למ"ר
הנכס שבנדון	₪ 12,729.7	100%
פרימיום - דירות קבלן	₪ 10,995.0	-14%
ומגדלי רפאל - דירות יד שניה חדשות UP PARK	₪ 13,037.5	2%

נמצא כי בפועל, דירות המגורים בנכס הנדון, נמכרו בטווח שגבוה בכ-14% ביחס לדירות ששווקו במועדים סמוכים, בעלי מאפיינים דומים כדוגמת צפיפות, גובה הבניינים, ומועד המסירה הצפוי (כ- 24 עד 36 חודשים). ביחס לדירות מאוכלסות וזמינות, הכוללות במרביתן שדרוגים שמעבר לסטנדרט הקבלן, נמצא כי ישנו פער זניח בשווי.

במרבית החלטות שמאים מכריעים שהובאו בחוות דעתו, מדובר על פרויקטים לשכירות ארוכת טווח עם מגבלת סחירות, בחלקם מגבלת מכירה ל 20- שנים, ובחלקם האחר ניתן היה למכור את כל הפרויקט כמקשה אחת, ואף עם הנחה של 20% מדמי השכירות במחיר השוק, עבור 25% מהדירות בפרויקט. מגבלות שכאמור, בהתאם לעובדות בשטח לא רלוונטיות לפרויקט הנדון.

לאור כל האמור, ובהתייחס לעובדה כי דירות המגורים בפרויקט הנדון נמכרות במחירי שוק, ואף מעבר לכך, אין מקום להכיר בכל מקדם בין דירות מגורים בשוק החופשי, לבין הדירות בפרויקט הנדון.

- <u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u> - נטען כי בשומת המבקשים, מתודולוגיית אומדן שווי מ"ר מבונה סותרת את מתודולוגיית תחשיב ההשבחה, באומדן השווי מ"ר ניתנה התייחסות לשטחי שירות, בעוד שבאומדן ההשבחה ניתנה התייחסות אך ורק לשטחים העיקריים, כך שבאופן מלאכותי הוצג אומדן השבחה החורג מהכלליים השמאים.

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

לעניין מכרז 70/2023, המכרז אינו רלוונטי, המדובר על מכרז שנסגר ותוצאותיו פורסמו לאחר יום ה- 07.10.2023 , בתנאי שוק השונים בתכלית לעומת המועד הקובע

לעניין מכרז 462/2022 - שמאי המבקש בחר רק שני מתחמים מתוך 5 במסגרת המכרז, להן התוצאות הנמוכות.

לעניין מכרז 35/2022 - שכונת רמות מאיר (תמ"ל/1090) הינה שכונה חדשה יותר משכונת רמות יורם, ועקב הקרבה שלה לציון הבבא סאלי, וקברו של כב' הרב יורם אברג'יל, לשכונה ביקוש משמעותי ואפילו עדיף על פני שכונת רמות יורם בעיקר בקרב הקהילה החרדית, ולראיה פרויקט מ.בצ יזמות והשקעות בע"מ בתחום מגרש מס' 223.

- שטח ציבורי בפרויקט - אין שטח ציבורי בקומה א' של הבניינים הנדונים, אלא חדר כושר בכל בניין, ובדומה לחדר משחקים, ומועדון דיירים המיועד להנאת ושימוש דיירי הבניין בלבד, המהווה שטח משותף שאינו נרשם ע"ש העירייה או מיטיב עם קהל חיצוני לדיירי הבניין, כך שאין מקום להתייחס לעניין זה.
- כופר חניה - בהתאם לנספח התנועה לתוכנית 609-0571737 דרישת החניה לכלי רכב פרטי עבור שטח תעסוקה, הינו מקום חניה 1 לכל 60 מ"ר, בעוד שתקן החניה במגורים הינו 1 לכל דירה בשטח של עד 119 מ"ר ו- 2 מעלה, כלומר, עבור כל דירת מגורים הופחת בממוצע מקום חניה ביחס לשטח לתעסוקה.
- <u>להלן **תיקון** תחשיב ההשבחה להקלות:</u>

השבחה בגין הסבה ממשרדים למגורים

תאור	סה"כ
סה"כ שטח עיקרי למגורים (מ"ר)	12,644
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,200
שווי השטח העיקרי המיוחס למגורים	₪ 27,817,372
סה"כ שטח משרדים (עיקרי) מוסב	12,644
שווי מ"ר מבונה למשרדים (מקדם 50% למשרדים)	₪ 800
שווי החלק המיוחס למשרדים	₪ 10,115,408
שווי ההשבחה המתקבלת בגין הסבה ממשרדים למגורים ארוכת טווח	**₪ 17,701,964**

השבחה בגין תוספת הקומות למבני המגורים

תאור	סה"כ
שטח עיקרי בקומות 6,7,8	4941.36
מקדם הקטנת צפיפות בקומה ותוספת שווי	2.00%
סה"כ שטח אקווי מושבח בגין אישור ההקלה	₪ 98.83
שווי מ"ר מבונה לשכירות ארוכת טווח למגורים	₪ 2,200
שווי ההשבחה בכגין תוספת הקומות	**₪ 217,420**
סה"כ שווי ההשבחה המתקבלת	₪ 17,919,384
סה"כ היטל ההשבחה המתוקן	**₪ 8,959,692**

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

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

<u>שמאי המבקשים</u>

- לעניין התחשיב המתוקן של שמאי המשיבה, נטען כי גובה היטל ההשבחה עלה בכ- 50%, רוצה לומר כי התחשיב לא תקין ולעניות דעתו אף לא חוקי. ההשגה הוגשה בהתבסס על גובה ההשבחה בשומתו המקורית ויש להתייחס לתחשיב המקורי בשומת הועדה.
- הנכס ממוקם באזור תעשייה ולא באזור מגורים, התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת פארק תעשיה בשילוב תעסוקה.
- שטחים ציבוריים - השטחים הציבוריים הם לא חדר כושר כפי שציין שמאי הועדה, זאת היזם בנה על מנת לשפר ולמשוך את קהל הסטודנטים, היות והדירות אינן "רגילות", ובכדי להתחרות הוסיף על עלויות הבנייה הקיימות, בין היתר בריכה וחדר כושר.
כפי שהבין מהיזם, חלק מהשטחים הציבוריים, הינם שטחים שלא היו בתכנית ולא הייתה כוונה לבנותם כגון מועדון דיירים. נבנתה קומה אחת נפרדת לסטודנטים. מבחינת היזם הייתה עדיפות שלא לבנות את ה-600 מ"ר הציבוריים, אשר אינם משביחים לו את הנכס אלא מפחיתים מהשווי עקב כי עלויות גבוהות יותר.
- כופר החניה נדרש על ידי הוועדה ובהחלטות שמאים מכריעים אכן מפחיתים כופר חניה.
- עסקאות ההשוואה - בשומת הוועדה העסקאות הן ממרכז הארץ (ת"א, רמת גן) שם אזורי ביקוש גבוהים למגורים סטודנטים וצעירים בכלל, בעוד שכאן מדובר על נתיבות ועל אזור שהוא אזור תעשיה/תעסוקה ולא אזור מגורים.
- העסקאות בנכס הנדון - העסקאות בנכס הנדון שהביא שמאי המשיבה חלקן אחרי המועד הקובע. בנוסף חלק עסקאות שנחתמו וחלק הגיעו לשלב חתימת מסמך רצינות עם מקדמה, בוטלו על ידי הרוכשים[5], בין 11-15 דירות שהרוכשים ביקשו לבטל, וזאת לאור העובדה כי התברר לרוכשים לאחר החתימה שמדובר על דירות סטודנטים. בביטול העסקאות נכתב מפורשות על ידי עו"ד, כי אותם רוכשים גילו בדיעבד שמדובר בדירות סטודנטים.
- מקדם התאמה לשכירות ארוכת טווח - הדירות הינן דירות סטודנטים, בהסכם עם הרוכשים קיימת הערה על כך שזה מיועד למעונות סטודנטים ויש מגבלה בהתאם לכך שאלו דירות סטודנטים בלבד וכי תירשם הערת אזהרה בטאבו על כך שמדובר במעונות סטודנטים בלבד.
לפיכך חולק על העובדה כי לא מדובר בדירות סטודנטים וכך מוגדרות המוגדרים בהקלה שנתקבלה.
- עלויות בנייה- בבדיקתו עם היזם, עלויות הבנייה גבוהות יותר מבניין "רגיל", זאת מהסיבה שיש צורך למשוך קהל במקום שקשה מאוד לעשות כך. על כן, בחילוץ ערך הקרקע מתקבל שווי קרקע נמוך יותר.

[5] לבקשת הח"מ הוצגו ע"י שמאי המבקשים מסמכי ביטול עסקאות.

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

שמאי המשיבה

- מקדם התאמה לשכירות ארוכת טווח - נטען כי הדירות נמכרות בשוק החופשי ולא כמעונות סטודנטים, ציין פרויקט מגורי סטודנטים בשדרות, בו קיימות דירות סטודיו, דירות 1-2 חדרים, הדירות מאובזרות לצורכי הסטודנטים במיקרוגל, מיטה, מקרר כפי שמקובל בפרויקטים של מעונות סטודנטים. פרויקטים של מעונות סטודנטים מונים לפי מיטות, את ניתוח השווי ניתן לעשות בשיטת ההשוואה/עסק חי. במקרה הנדון הפרויקט אינו מתוכנן למעונות סטודנטים אלא פרויקט מגורים עם דירות 4-5 חדרים סטנדרטיות.
- היזם מוכר שטח למגורים או שטח לשכירות במחיר זהה למגורים, אמנם אפשר לקרוא לזה "מעונות סטודנטים"/"שכירות ארוכת טווח"/"דיור מוגן"/"מגורים", אבל אם המחיר הוא אותו מחיר והערך של הקרקע הוא אותו ערך של קרקע אין צורך לבצע התאמות תיאורטיות לערך קרקע כשבפועל רואים כי ההתאמות האלה לא קיימות, ההתאמה הייתה נדרשת אילו השטח נמכר היה בפחות.
- שטחים ציבוריים - 600 מ"ר הנידונים הינם מועדון דיירים לטובת דיירי המבנה, אשר לא נרשם על שם העירייה, ולעירייה אין הנאה כלכלית ממנו. להבנתו אותם 600 מ"ר מצויים בקומה א' כאשר השטח היחידי בקומה שאינו מגורים הוא שטח חדרי כושר.
- חניה - תקן החניה למשרדים הוא כ- 1:60 בנתיבות, לדירות מגורים מעל 120 ומתחת ל-120, כלומר היזם המיר שטח שהיה מיועד למשרדים - למגורים. תקן החניה למגורים גדול יותר, לכן בפועל בתמהיל המבוקש למגורים "נחסכו" מקומות חניה. לא ניתן להכיר בכופר חניה באם ההקלה אפשרה לבנות פחות חניות או לחילופין לשלם פחות כופר חניה. מספר החניות נמוך יותר למגורים בהשוואה למצב הקודם למשרדים. נכון לבדוק גם את התרומה של מקום חניה בכל שימוש (מגורים/משרדים) ואת העלות העודפת בכל אחד.
- עסקאות השוואה - ההשוואה שהוצגה בין הפרויקטים היא אמנם לא למועד הקובע אך מראה את המגמה.

בפרויקט הנדון שבתיאוריה מהווה דירות לשכירות ארוכת טווח או מעונות סטודנטים המחיר למ"ר בו היזם מוכר הוא גבוה יותר ממחיר למ"ר שיזמים מוכרים בשכונות חדשות, זאת לאור הנגישות אין פקקים ותנועה, הפרויקט צמוד למתחם הקנטרי ובתוספת בריכה.

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

<u>תגובת שמאי המבקשים לאחר הדיון</u>

- לעניין התחשיב המתוקן של שמאי הועדה, נטען כי גובה היטל ההשבחה עלה בכ- 56%, וזאת לאחר שהוגשה השגה ולאחר שמונה שמאי מכריע, כל זאת ללא תיקון חשבון היטל ההשבחה.
שמאי הועדה תיקן את שומתו ללא סמכות, וללא שעמד בהוראות החוק.
הפנה לסעיף 14 ו' לתוספת השלישית וטען כי המקרה הנדון אינו עונה על אף אחד מהנימוקים המפורטים בחוק לעניין תיקון שומת ועדה.
עוד הפנה לפסיקת בית המשפט העליון בע"א 8453/03, חיים קרן נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, אשר עמד על נוסחו העדכני של סעיף 14 ו וקבע כי יש לצמצם את עילות התיקון לעילות טכניות מרשימה סגורה בלבד, שאינן קשורות לעבודתו המקצועית של השמאי במטרה למנוע בין השאר מעקף של ההליך.
לחיזוק דבריו, צירף חו"ד משפטית מטעם עו"ד שימי גולן מיום 31.10.2024, המפרטת את העילות הקבועות בחוק לתיקון שומה והפסיקות הרלוונטיות ומתייחסת למקרה הנדון וכי יש לדחות את השומה המתוקנת של הועדה המקומית ובקשת שמאי הוועדה לדון בה.
- עסקאות הנכס הנדון - במועד הקובע לא בוצעו עסקאות לנכס, עסקאות המכר בוצעו החל מחודש יולי 2023, כשהמועד קובע הינו 22.03.2023, לא ניתן להתייחס לעסקאות לאחר המועד הקובע, כפי שאינו טוען לירידות מחירים בשוק הנדל"ן החל 07/10/2023, באותה שנה עקב המלחמה.
עסקאות רבות המדווחות בשע"מ, הינם חוזים אשר שולמה בגינן מקדמה ע"ס 50,000 ₪, ובוטלו לאחר הבנת הרוכשים כי מדובר בדירות סטודנטים, צירף מכתבי ביטול עסקאות ואף איומים בתביעות בעניין. שווי דירות המיועדות להשכרה לטווח ארוך, נמוך לעין ערוך מדירות רגילות ללא מגבלה זו.
יש לבצע מקדם המרה ביחס לעסקאות השוואה מנכסים רגילים, וכפי שבוצע בהחלטות שמאים מכריעים בנכסים דומים.
- מטלות ציבוריות - השטח הציבורי בתכנית הינו בבחינת מטלה שנכפתה על היזם. השטח שהעירייה כפתה על היזם מוגדר כמטלה ציבורית ואכן מהווה שטחים ציבוריים אשר היזם אינו חפץ בהם, אשר מייקרים את עלויות הבנייה, ולא בהכרח תורמים לשווי הנכס. בתכנית נרשם אמנם חדר כושר, מלתחות וכדומה, אך בפועל מדובר על שטח אשר היזם יבנה לטובת הדיירים והם יבחרו כיצד להשתמש בו. היזם אינו מחויב לבנות בפועל את חדר הכושר אלא לבנות שטח ציבורי לטובת הדיירים. לפיכך הטענה כי עצם הזכרת "חדר כושר" בתכנית משביחה את הדירות, וגורמת לדיירים לשלם מחיר גבוה יותר אינה נכונה, ובעיקר לאור העובדה כי חלק מהעסקאות מתבטלות.

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

13. סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי הצדדים חלוקים, בין היתר, לגבי מקדם התאמה שווי מ"ר מבונה והפחתות נדרשות להשבחה.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודות המחלוקת	עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאי המבקשים
שווי מ"ר מבונה למגורים	2,200 ₪/מ"ר מבונה למגורים בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י בנתיבות ובהתאמה למיקום.	1,905 ₪/מ"ר מבונה למגורים בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י בנתיבות, משקף הפחתה למיקום בשיעור 2%.
מקדם התאמה ממגורים להשכרה ארוכת טווח (מעונות סטודנטים)	מקדם התאמה בשיעור 76.35% בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים. (בתגובת המשיבה לא הובא החשבון מקדם התאמה בשל הטענה כי בפועל נמכרות הדירות כדירות מגורים).	מקדם התאמה בשיעור 60% בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.
הפחתת מטלות ציבוריות	לא הובא בחשבון בשל העובדה כי השטחים הנדונים הינם להנאת ושימוש דיירי הבניין המהווים שטחים משותפים שאינם נרשמים ע"ש הועדה.	הובאו בחשבון 600 מ"ר שטחים ציבוריים * 5,000 ₪ עלות בנייה ישירה, שנדרשו ע"י הועדה מקומית בפרוטוקול הועדה מיום 22.03.2023.
הפחתת כופר חניה	לא הובא בחשבון כופר חניה, בשל העובדה כי מקומות החנייה הופחתו בממוצע ממגורים ביחס לשטח לתעסוקה.	הובא בחשבון קרן חניה שנדרש היזם לשלם עבור 16 חניות בסך של 400,000 ₪, בהתאם לדרישת הועדה.

להלן טבלה המסכמת את הסכמות הצדדים:

נקודות ההסכמה	הסכמת הצדדים
מצב קודם	
שווי מ"ר מבונה למשרדים	800 ₪
מצב חדש	
שטח עיקרי שהוסב משטח משרדים עיקרי לשטח מגורים עיקרי.	12,644 מ"ר
שטח ההשבחה בגין תוספת קומות בהקלה	4,941 מ"ר
מקדם השבחה בגין תוספת קומות בהקלה	2%

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

14. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

14.1 מיקום הנכס בגו"ח 100280/128, המהווה את מגרש 902 בהתאם לתוכנית 609-0571737, באזור התעשייה המזרחי בעיר נתיבות.

14.2 מטרת ההחלטה הנה אומדן ההשבחה החלה הנכס עקב אישור הקלות בוועדת משנה רישוי ותכנון נתיבות בישיבתה מס' 2023003 מיום 22.03.2023, עבור בקשה להיתר מס' 20220375.

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

14.4 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

14.5 סעיף 147א' לחוק התו"ב : "היתר להגדלת שימוש למגורים או לתוספת שימושים אחרים למגורים".

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

14.7 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו ושומות מכריעות.

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

15. <u>דיון והכרעה:</u>

בראשית הדברים אציין כי "ההשבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
במקרה הנדון, ההשבחה נובעת מאישור הקלות ויש לחשבה בקשר ישיר בהתאם לבקשת ההקלה שאושרה בוועדה המקומית.
היטל ההשבחה שנועד לחייב את בעל המקרקעין לחלוק עם הציבור התעשרות שנבעה לו אך מפעולתם התכנונית של מוסדות התכנון - מחושב למועד הקובע של האירוע התכנוני שהביא לעליית שווי המקרקעין באותו מועד קובע, וללא קשר לשינויים שחלו בשווי המקרקעין לאחר מכן.
מעיון בפרוטוקול הועדה, אישור ההקלה להמרת 30% משטחי התעסוקה נובע מסעיף 147 א' לחוק התו"ב, להלן לשון החוק:

> *(א) "שימושים אחרים למגורים" – דיור להשכרה לטווח ארוך, מעונות לתלמידים או בית דיור מוגן;*
>
> *(ג) "התירה התכנית המפורטת החלה במגרש בתחום רשות עירונית שימוש לתעסוקה ולא התירה בו שימוש למגורים, תיתן הוועדה המקומית היתר לתוספת שימושים אחרים למגורים מתוך שטחי הבנייה שהותרו לתעסוקה ..."*
>
> *(1)"השטח הכולל המותר לבנייה לתוספת השימוש לא יעלה על 30 אחוזים מסך השטח הכולל"*

לאור האמור, אני לא מקבל את טענת המשיבה כי יש לחשב את ההשבחה מהמרת השטח מתעסוקה/משרדים למגורים, אלא החלטתי תידון בהשבחה, באם קיימת, הנובעת מהמרת 30% שטחי תעסוקה/משרדים לשימוש "מיוחד למגורים" ובמקרה הנדון מעונות סטודנטים, בהתאם לאישור ההקלה בוועדה המקומית.
אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

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

א. <u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון ערכי שווי למגורים בהתבסס על מכרזי רמ"י לקרקעות להקמת יח"ד ומסחר בעיר נתיבות.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי בסך של 2,200 ₪/מ"ר מבונה למגורים, מנגד שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי של 1,905 ₪/מ"ר מבונה למגורים.

אין מחלוקת בין הצדדים בעניין ערכי שווי למשרדים, שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 800 ₪/מ"ר מבונה למשרדים, בהתבסס על ניתוח תוצאות מכרז רמ"י 130/2021, המהווה את עסקת הרכישה לנכס הנדון.

ניתוח תוצאות מכרז רמ"י 126/2021 עבור מגרשים בתחום הפארק הטכנולוגי, ובהתבסס על מחירי שיווק עדכניים בפרויקט.

בניתוח הנתונים הובא בחשבון מקדמים כדלקמן: מסחר עיקרי במקדם 1, מסחר שירות במקדם 0.75, משרדים עיקרי במקדם 0.5, משרדים שירות במקדם 0.25.

<u>החלטה</u>

טרם התייחסותי למחלוקת לעניין ערכי השווי למסחר, מצאתי לנכון להתייחס להסכמת הצדדים בעניין ערכי שווי למשרדים.

להלן ניתוח עסקאות מכר מאתר רשות המיסים למשרדים בנכס הנדון:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי
100280-0128-407	27/06/2023	₪1,925,818	2025	189	₪10,190
100280-0128-607	27/06/2023	₪1,924,737	2025	167	₪11,525
100280-0128-702	02/07/2023	₪1,863,677	2025	173	₪10,773
100280-0128-305	24/08/2023	₪1,735,790	2025	173	₪10,033
100280-0128-209	21/03/2024	₪2,078,023	2025	217	₪9,576
ממוצע				**184**	**₪10,419**
שווי משרדים בשטח ממוצע של 180 מ"ר					₪1,875,499
בקיזוז רווח יזמי 20%					₪1,562,916
עלות בנייה עפ"י מחירון דקל 03/2023 בתוספת 20% עקיפות					₪1,086,480
עלות הקמת 3 חניות תת"ק					₪331,500
סה"כ שווי מ"ר מבונה למשרדים					₪805

מניתוח עסקאות השוואה למשרדים לנכס הנדון עולה כי שווי מ"ר מבונה בסך 800 ₪ הינו סביר ולפיכך אני מקבל את הסכמת הצדדים.

אני סבור כי יש לקבל את הסכמת הצדדים לחישוב ההשבחה על בסיס שווי בגישת ההשוואה הישירה לנכסים הדומים לנשוא המחלוקת, ולפיכך אבחן את השווי מתוך תוצאות מכרזי קרקע להקמת יח"ד ומסחר בעיר נתיבות בסמוך למועד הקובע שהביאו הצדדים בנוסף נמצאו עסקאות השוואה באתר רשות המיסים לחלק מהמגרשים במכרזים.

יוער כי לצורך ניתוח תוצאות המכרז, הובאו בחשבון ערכי שווי למסחר בהתאם לניתוח שמאי המשיבה בסך 4,000 ₪/מ"ר מבונה למסחר.

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

נבדקו נתוני השוואה לעסקאות מכר מאתר רשות המיסים לחנויות בעיר נתיבות, בהתאמה למיקום, מועד, והיקף העסקה.

לצורך בקרה נבדק שווי מסחר במקדם 1.5 בהתאמה למגורים, בהתאם לשיטת שמאי המבקשים, מהם מתקבלים ערכי שווי מעט גבוהים יותר, אך בהפרש זניח.

לפיכך אני סבור כי שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪ הינו סביר.

לצורך ניתוח המכרזים, הובאו בחשבון שטחים עיקריים למגורים ולמסחר ושטחי ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר לכל יח"ד.

לאור האמור השווי התקבל מגלם שטחי שירות.

עסקאות ההשוואה למגורים שהובאו מאתר רשות המיסים מגלמות, חניה תת קרקעית מרפסת ומחסן.

להלן ניתוח המכרזים ועסקאות ההשוואה:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
039857-0079-002-00	01/03/2022	₪750,000	2020	47	₪15,957
039858-0063-004-00	28/12/2023	₪960,000	2019	62	₪15,484
039857-0079-005-00	23/01/2024	₪975,000	2019	63	₪15,476
ממוצע					**₪15,639**
מחיר חנות ממוצעת בשטח 50 מ"ר					₪781,958
רווח יזמי 20%					₪651,632
עלויות בנייה עפ"י מחירון דקל 3/2023 + 30% עקיפות					₪326,950
חנייה תת"ק					₪110,000
שווי מ"ר מבונה למסחר					**₪4,294**

מכרז רמ"י מס' 462/2022

תוצאותיו פורסמו במועד 29.12.2022, בשכונת מעלות הנחל בנתיבות, בהתאם לתמ"ל 2015, לבנייה של 1,824 יח"ד ב- 5 מתחמים למגורים ומסחר, הכוללים חניה תת קרקעית.

להלן ניתוח מכרז מס' 462/2022

מכרז	תאריך	מיקום	מתחם	ההצעה הזוכה	עלויות פיתוח	סה"כ תמורה לקרקע	מ"ר עיקרי+ממ"ד	מסחר עיקרי (מ"ר)	שווי מסחר	סה"כ שווי למגורים	שווי מ"ר מבונה מגורים
462/2022	29.12.2022	שכ' מעלות הנחל	1	₪18,260,000	₪64,968,243	₪83,228,243	42,188	3,150	₪12,600,000	₪70,628,243	₪1,674
			2	₪20,222,026	₪58,542,376	₪78,764,402	39,375	600	₪2,400,000	₪76,364,402	₪1,939
			3	₪20,800,000	₪79,629,634	₪100,429,634	55,013	800	₪3,200,000	₪97,229,634	₪1,767

מכרז	תאריך	מיקום	מתחם	ההצעה הזוכה	עלויות פיתוח	סה"כ תמורה לקרקע	מ"ר עיקרי+ממ"ד	שווי מ"ר מבונה
462/2022	29.12.2022	שכ' מעלות הנחל	4	₪46,826,018	₪71,804,965	₪118,630,983	51,300	₪2,312
			5	₪16,112,777	₪25,457,840	₪41,570,617	17,325	₪2,399

לפי טבלת הזכויות מתמ"ל 2015, במתחם מס' 1, כלל המגרשים בייעוד מגורים עם חזית מסחרית (מגרשים 1,2,3,8,9), מתקבל שווי למגורים בסך של כ- 1,674 ₪/מ"ר מבונה.

במתחם מס' 2, מגרש מס' 3 בלבד בייעוד מגורים עם חזית מסחרית, ואילו מגרשים 5 ו- 6 למגורים בלבד, מתקבל שווי למגורים בסך של כ- 1,939 ₪/מ"ר מבונה.

במתחם מס' 3, שני מגרשים (מס' 10,11), בייעוד מגורים עם חזית מסחרית, ואילו מגרשים 12-14 למגורים בלבד, מתקבל שווי למגורים בסך של כ- 1,767 ₪/מ"ר מבונה.

מניתוח תוצאות המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים עבור מגרשים ללא חזית מסחרית, במתחמים 4 ו- 5 כ- 2,356 ₪/מ"ר מבונה למגורים.

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

מעיון באתר רשות המיסים, נמצאו עסקאות השוואה לדירות בנויות בשטח מכרז 462/2022, במתחם מס' 2 עבור מגרש מס' 6 (גו"ח 70008/42), מגורים ג' ללא חזית מסחרית, לבניינים בני 10 קומות שנמכרו במחצית השנייה של שנת 2024.
מניתוח העסקאות, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירות בשטח של עד כ- 90 מ"ר בסך של 15,800 ₪/מ"ר בנוי ולדירות בשטח של מעל 100 מ"ר מתקבל שווי ממוצע בסך של 14,100 ₪/מ"ר בנוי.
סה"כ ממוצע העסקאות בסך של כ- 14,700 ₪/מ"ר בנוי.

נמצאו עסקאות השוואה לדירות בנויות במתחם מס' 3 עבור מגרשים מס' 13 ו- 12 (גו"ח 70008/46,44), מגורים ג' ללא חזית מסחרית, לבניין בני 5 ו- 10 קומות שנמכרו במחצית השנייה של שנת 2024.
מניתוח העסקאות מתקבל עבור מגרש מס' 12 (גו"ח 70008/44), בבניינים בני 5 קומות, שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירות בשטח של כ- 80 מ"ר בסך של 16,700 ₪/מ"ר בנוי, לדירות בשטח של כ- 100 מ"ר מתקבל שווי ממוצע בסך של 15,000 ₪/מ"ר בנוי ולדירות בשטח של כ- 119 מ"ר מתקבל שווי ממוצע בסך של 13,429 ₪/מ"ר בנוי.
סה"כ ממוצע העסקאות בסך של כ- 14,970 ₪/מ"ר בנוי.

מניתוח העסקאות מתקבל עבור מגרש מס' 13 (גו"ח 70008/46), בבניינים בני 9 קומות, שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירות בשטח של עד 100 מ"ר בסך של 15,800 ₪/מ"ר בנוי, לדירות בשטח של מעל 100 מ"ר מתקבל שווי ממוצע בסך של 14,600 ₪/מ"ר בנוי.
סה"כ ממוצע העסקאות בסך של כ- 15,100 ₪/מ"ר בנוי.

<u>מכרז רמ"י מס' 71/2023</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון את מכרז 71/2023 אשר תוצאותיו פורסמו ביום 03.05.2023 עבור מגרשים 267-270 בהתאם לתוכנית מס' 609-0571737, בשכונת רמות יורם בנתיבות.
הוראות התוכנית מייעדות את המגרשים למגורים ב' ומתירה בניית 3 קומות וקומת גג חלקית, דירות דופלקס "גן גג".
בשל הצפיפות הנמוכה וצורת הבינוי אשר מצריכה התאמות, לעמדתי נתונים אילו אינם ברי השוואה ולא יובאו בחשבון בקביעת השווי.

<u>מכרז רמ"י מס' 62/2022</u>

תוצאותיו פורסמו במועד 17.08.2022, בשכונת רמות יורם בנתיבות, בהתאם לתמ"ל 1040 לבנייה של 504 יח"ד ב- 4 מתחמים למגורים מסחר ותעסוקה.
הובאו בחשבון מתחמים 1 ו- 2 (מגרשים 234,235) ביעוד מגורים ג' הכוללים חניה תת קרקעית.
לא הובא בחשבון מתחם מס' 3 (מגרשים 302-303) ביעוד עירוני מעורב, עפ"י הוראות התוכנית, קומת הקרקע בייעוד מסחר ו/או ציבורי ושתי הקומות הראשונות יהיו לשימוש מסחר ותעסוקה.
לא הובא בחשבון מתחם מס' 4 (מגרשים 273,275) ביעוד מגורים ב', עפ"י הוראות התוכנית בניית 3 קומות וקומת גג חלקית, דירות דופלקס "גן גג".

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

להלן ניתוח מכרז מס' 62/2022

	תאריך	מיקום	מגרש	ההצעה הזוכה	עלויות פיתוח	סה"כ תמורה לקרקע	מ"ר עיקרי+ממ"ד	שווי מ"ר מבונה
62/2022	17.08.2022	שכ' רמות יורם	234	₪33,295,284	₪14,706,061	₪48,001,345	14,700	₪3,265
			235	₪39,789,198	₪14,810,802	₪54,600,000	14,700	₪3,714

מניתוח תוצאות המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים עבור מגרשים למגורים, במתחמים 1 ו- 2 כ- 3,490 ₪/מ"ר מבונה למגורים.

מעיון באתר רשות המיסים, נמצאו עסקאות השוואה לדירות בנויות במגרש מס' 235 ממכרז 62/2022, גו"ח 39890/46 לבניין בן 10 קומות בסמוך למועד הקובע, מניתוח העסקאות עבור יח"ד בקומות הגבוהות (7/8 מתוך 10), מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירות בשטח של כ- 114 מ"ר בסך של 11,500 ₪/מ"ר בנוי ולדירות בשטח של כ- 91 מתקבל שווי ממוצע בסך של 12,500 ₪/מ"ר בנוי.
סה"כ ממוצע העסקאות בסך של 12,000 ₪/מ"ר בנוי.

<u>מכרז רמ"י מס' 371/2021</u>

תוצאותיו פורסמו במועד 29.06.2022, בשכונת רמות מאיר בנתיבות, בהתאם לתמ"ל 1090 לבנייה של 456 יח"ד ב- 4 מתחמים למגורים ומסחר, הכוללים חניה תת קרקעית.

להלן ניתוח מכרז מס' 371/2021

מכרז	תאריך	מיקום	מתחם	ההצעה הזוכה	עלויות פיתוח	סה"כ תמורה לקרקע	מ"ר עיקרי+ממ"ד	מסחר עיקרי (מ"ר)	שווי מסחר	סה"כ שווי למגורים	שווי מ"ר מבונה מגורים
371/2021	29.06.2022	שכ' רמות מאיר	1	₪49,090,555	₪23,885,091	₪72,975,646	17,940	900	₪3,600,000	₪69,375,646	₪3,867
			2	₪12,195,999	₪6,820,833	₪19,016,832	5,980	300	₪1,200,000	₪17,816,832	₪2,979

	תאריך	מיקום	מגרש	ההצעה הזוכה	עלויות פיתוח	סה"כ תמורה לקרקע	מ"ר עיקרי+ממ"ד	שווי מ"ר מבונה
371/2021	29.06.2022	שכ' רמות מאיר	210	₪22,344,054	₪13,121,456	₪35,465,510	6,280	₪2,824
			220				6,280	
			211	₪44,000,000	₪24,591,846	₪68,591,846	12,560	₪3,121
			214				9,420	

מניתוח המגרשים עם חזית מסחרית היעוד מגורים ג' (מתחם 1 ו-2) מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים של כ- 3,400 ₪/למ"ר.
מניתוח תוצאות המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע למגורים עבור מתחמים 3 ו- 4 ביעוד מגורים ג' ללא חזית מסחרית בסך של כ- 2,970 ₪/מ"ר מבונה למגורים.

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

<u>מכרז רמ"י מס' 35/2022</u>

תוצאותיו פורסמו במועד 17.08.2022, בשכונת רמות יורם בנתיבות, בהתאם לתמ"ל 1040 לבנייה של 578 יח"ד ב- 2 מתחמים ליעוד במגורים ג' עם חזית מסחרית, ויעודי עירוני מעורב.

לא הובא בחשבון מתחם מס' 1 (מגרש 301) ביעוד עירוני מעורב, עפ"י הוראות התוכנית, קומת הקרקע בייעוד מסחר ו/או ציבורי ושתי הקומות הראשונות יהיו לשימוש מסחר ותעסוקה.

<u>להלן ניתוח מכרז מס' 35/2022</u>

	תאריך	מיקום	מתחם	ההצעה הזוכה	עלויות פיתוח	סה"כ תמורה לקרקע	מ"ר עיקרי+ממ"ד	שווי מ"ר מבונה
35/2022	06.06.2022	שכ' רמות יורם	2	₪105,802,752	₪39,839,722	₪145,642,474	49,490	₪2,943

מניתוח תוצאות המכרז במתחם מס' 2 (מגרשים 233,236,237) מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורים עבור מגרשים ביעוד מגורים ג', כ- 2,940 ₪/מ"ר מבונה למגורים.

<u>להלן סיכום נתוני ההשוואה:</u>

תאריך	מיקום	מכרז	תיאור	שווי מ"ר מבונה	בהתאמה למועד קובע
29.12.2022	שכ' מעלות הנחל	462/2022	מתחם מס' 1 ביעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית	₪1,674	₪1,674
		462/2022	מתחם מס' 2 מגרש מס' 3 ביעוד מגורים ג' עם ח. מסחרית ומגרשים 3 ו 6 ביעוד מגורים ג'.	₪1,939	₪1,939
		462/2023	מתחם מס' 3 מגרשים מס' 10,11, בייעוד מגורים ג' עם ח.מסחרית, מגרשים 12-14 למגורים ג'.	₪1,767	₪1,803
08.06.2022	שכ' רמות יורם	35/2022	מתחם מס' 2 ביעוד מגורים ג'.	₪2,943	₪3,002
17.08.2022	שכ' רמות יורם	62/2022	מתחמים 1 ו- 2 ביעוד מגורים ג'	₪3,490	₪3,490
29.06.2022	שכ' רמות מאיר	371/2021	מתחמים 3 ו- 4 ביעוד מגורים ג'.	₪2,972	₪3,032
29.06.2022	שכ' רמות מאיר	371/2022	מתחמים 1 ו- 2 ביעוד מגורים ג' עם חזית מסחרית	₪3,423	₪3,492
			ממוצע המכרזים	**₪2,601**	**₪2,633**

שנת מכירה	תיאור	שווי מ"ר בנוי	בהתאמה למועד הקובע
2024	ממוצע עסקאות מכר עבור מגרש מס' 6 גו"ח 70008/42 (מכרז 462/2022)	₪14,700	₪14,259
2024	ממוצע עסקאות מכר עבור מגרש מס' 12 ו- 13 גו"ח 70008/44 (מכרז 462/2022)	₪15,041	₪14,590
2023	ממוצע עסקאות מכר עבור מגרש 235, גו"ח 39890/46 (מכרז 62/2022)	₪12,000	₪12,000
ממוצע העסקאות			₪13,616
בקיזוז מע"מ 17%			₪11,638
בקיזוז יזמות 18%			₪9,863
בקיזוז עלויות בנייה ישירות ועקיפות בהתאם למחירון דקל מרץ 2023			₪2,531
שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ			**₪2,531**

לאור האמור אני סבור כי שווי מ"ר מובנה למגורים הינו 2,600 ₪.

יחד עם זאת, עסקאות ההשוואה ומכרזי רמ"י, מתייחסים לקרקעות המיועדות למגורים, בשכונות חדשות ו/או שכונות מתפתחות בנתיבות.

הנכס הנדון ממוקם באזור התעשייה המזרחי בנתיבות, ומרוחק משמעותית מאזורי המגורים.

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

להלן מיקום הנכס לעומת מיקום הגושים לנתוני ההשוואה:



לפי התוכנית התקפה, 609-0571737, הנכס מסווג למסחר ותעסוקה ומוקף במגרשים בייעוד תעשייה קלה ומלאכה.

מעבר לגורם המטרד של מגורים בלב אזור תעשייה קיים ספק לפיתוח הסביבתי הנדרש לאזור מגורים.

לאור האמור אני מוצא לנכון כי יש ליתן מקדם התאמה לשווי עבור מיקום הנכס באזור תעשייה מובהק לעומת שכונות מגורים בנתיבות.

שמאי המבקשים הביא בחשבון הפחתה בשיעור 2%, בעוד שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה כללית לערכי השווי בלי לציין את שיעור ההפחתה למיקום.

מקדם ההפחתה הראוי שניתן בהחלטות שמאים מכריעים בגין קרבה לאזורי תעשייה נע בטווח של 10%-15%.

לאור העובדה כי הנכס הנדון ממוקם בלב אזור התעשייה ובהילקח החסרונות של מבנה מגורים בלב אזור תעשייה (הכולל מתחם קאנטרי קלאב), אני מוצא לנכון כי מקדם ההפחתה הראוי הינו כ- 15%, זאת ביחס לשכונות מגורים בעיר נתיבות.

לאור האמור, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 2,200 ₪/מ"ר מגורים הממוקם באזור תעשייה, זאת בהתאם לערכי השווי בשומת המשיבה.

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

ב. <u>מקדם התאמה ממגורים להשכרה ארוכת טווח (מעונות סטודנטים)</u>

הצדדים קבעו מקדם התאמה ממגורים להשכרה ארוכת טווח (מעונות סטודנטים), בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

שמאי המשיבה קבע את שווי הקרקע למעונות סטודנטים תוך ייחוס מקדם בשיעור של 0.7635 ביחס למגורים ואילו שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם 0.6 מהשווי למגורים.

<u>החלטה</u>

מדובר בבקשה להיתר במגרש הממוקם באזור תעשייה שייעודו תעסוקה ומסחר.

לפי ס' 147א' לחוק התו"ב, ניתן לבקש (במסגרת בקשה להיתר) שימוש ב"מגורים מיוחדים" באופן של יח"ד קטנות עד 50 מ"ר להשכרה לטווח ארוך, דיור מוגן או מעונות סטודנטים.

סעיף 5.3 לפרק כ"ח לקווים המנחים (גישה שמאית מומלצת להערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה) נקבע כדלקמן:

> *"הגישה השמאית המובילה (בעלת תוקף גבוה) לשומת זכויות לקרקע לנכס מניב הינה גישת ההשוואה. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות (בעלת תוקף בינוני/נמוך) חילוץ משווי בנוי שחושב כאמור בפרק 5.2 לעיל, בניכוי רווח יזמי רלוונטי (ראה פירוט בסעיף 5.7) ועלויות הקמה (לרבות עלויות מימון). כאמור, ככל שייבנו יותר מתמחי דיור להשכרה ויאספו נתוני שווי 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."*

אני סבור כי גישת היוון ההכנסות הינה בעלת רגישות גבוה, בה כל גורם במשוואה יכול ליצור סטייה משמעותית בהערכת ההשבחה למקרקעין.

הדבר נכון אף יותר בענייננו כשמדובר על הקלה שאינה שכיחה, ייעוד "מגורים מיוחד" בלב אזור תעשייה.

מעיון בפרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון מס' 2022008 מיום 31.08.2022, נאמר כי נדרשת זהירות בהחלטת הועדה לאישור הבקשה, זאת כיוון שהינה תקדימית ורבת משקל על התכנון באזור.

לאור האמור קיבלתי את עמדת הצדדים כי יש לחשב את ההשבחה במקדם "מגורים מיוחד" ביחס למגורים.

הקווים המנחים מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום האכלוס.

במידה ותקופת השכירות קצרה יותר, אין השפעה ממשית על שווי הדירות ויש להעריכן בדומה לדירות בשוק החופשי.

ככל שלא קיימת מגבלה קניינית או תכנונית, המחייבת השכרת הדירות לטווח ארוך וניתן למוכרן בכל עת, הערכת שווי הנכס תיעשה בגישת ההשוואה לנכסי מגורים בשוק החופשי.

מבני דיור להשכרה יכולים להיות בשימוש השכרה לצמיתות או לתקופות קצרות יותר, בהתאם להגדרות הקנייניות או התכנוניות.

בכדי לתת מענה הולם לצורכי השימוש להשכרה, ישנם מספר מאפיינים ייחודיים לשימוש זה.

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

מבנה דיור להשכרה הוא בדרך כלל בניין רווי המחולק ליח"ד נפרדות ועצמאיות.
לרוב המבנה יהווה חלק ממקבץ ובו מספר מבנים אשר ישמשו להשכרה.
התמהיל הנפוץ במקבץ דיור להשכרה כולל יח"ד בנות 4 - 2 חדרים עם מרפסת צמודה.
לעיתים ייבנו שטחים ציבוריים וחללים משותפים ייחודיים כגון: מכבסה, חדרי אירוח, חללי משחק, מועדונים וכו'.

מעיון בכתבי תביעה של הרוכשים בנכס הנדון, אותם הציג שמאי המבקשים, מצוטט סעיף 4(10) מהסכם המכר, כדלקמן:

4.10.1 *"במסגרת הפרויקט מתוכננים ייעודים ו/או שימושים למסחר ותעסוקה, כמפורט בתב"ע ו/או כל שימוש שתאשרנה הרשויות.*

4.10.2 *"השימוש המותר ביחידות הדיור נשוא הפרויקט, לרבות ביחידות הדיור נשוא חוזה זה, הינו מעונות לתלמידים/סטודנטים".*

4.10.3 *"במעמד רישום הזכויות ביחידת הדיור על שם הרכש בלשכת רישום המקרקעין, תרשם הערה הדבר השימוש המותר ביחידת הדיור כמעונות תלמידים/סטודנטים".*

4.10.4 *"תקנון הבית המשותף אשר יירשם עם רישום הבית המשותף יכלול ביחס לאגף המגורים בו נמצאת יחידת הדיור מגבלה לפיה תקופת השכירות לכל שוכר לא תעלה על 4 שנים וכן הבהרה, כי כל יחידות הדיור תשמשנה כמעונות תלמידים/סטודנטים...".*

בהתאם לנספח להסכם שינויים משפטי שהציג שמאי המבקשים, נוסף לסעיף 4.10.2 כדלקמן:

" על אף האמור, החברה מתחייבת לפעול לשינוי ייעוד השימוש ביחידת המגורים ממגורים מיוחד למגורים".

מעיון בפרוטוקולים ועדת משנה רישוי ותכנון לנכס הנדון, לא מצאתי התייחסות לדרישה לשכ"ד מפוקח או מופחת בנכס הנדון.
לא צוינו מגבלות ו/או התניות לגבי יחידות דיור אלה כגון: זהות השוכרים, תקופת שכירות מינימאלית, גובה שכירות מפוקח, מגבלת מכר ושטח הדירות.
המגבלה היחידה שהותרה לעניין זה היא ההשכרה לצמיתות.
למגבלה זו השפעה בנוגע לצמצום היצע הקונים ובלאי דירה גבוה יחסית לדירה רגילה מצד שני כתוצאה מהשימוש בה להשכרה.
את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהייתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי.

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

נשאלת השאלה מהו המקדם הראוי שיש להביא בחשבון ל"מגורים מיוחד".

במקרה הנדון מעונות סטודנטים ביחס למגורים.

לצורך קביעת המקדם, עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים שהחליטו בסוגיה:

- החלטת השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 6615/298 (ת"א), שקבעה מקדם יח"ד לשכירות בשיעור של כ- 62.2% ביחס למגורים.

הנכס המדובר הינו מבנה מגורים להשכרה כאשר 25% מיחידות הדיור יהיו בשכר דירה מפוקח לתקופה של 20 שנים - היות ובמדובר במוצר אחר הכולל שכ"ד מפוקח, החלטה זו לא תובא בחשבון.

- החלטת השמאי המכריע אריה אריאל בגו"ח 6536/975 (הרצליה), שקבע מקדם בשיעור 0.44, הנכס המדובר מהווה קרקע למגורים לשכירות לתקופה של 15 שנים, כאשר 100% מיח"ד הינן בשכ"ד מפוקח. תנאים אלו ודאי משפיעים על שווי הקרקע.
- החלטות השמאים המכריעים שנערכו ע"י תמיר שדה ברח' בגו"ח 6862/57 (רמת השרון) וע"י גיל הרצברג במתחם הכוכבים בגו"ח 6423/10-10 (הרצליה) שקבע מקדם בשיעור 0.85, מתבססות על מכרזי קרקע ממועדים בשנים 2013-2014 ועל דמ"ש מוגבלים עפ"י הוראות המכרז - היות ושוק השכירות, משתכלל מעת לעת אני סבור כי לא נכון להתבסס על מכרזי קרקע למועדים אלו.
- החלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6996/119 (חולון), נקבע מקדם הפחתה לדיור להשכרה ביחס למגורים במקדם בשיעור 0.85 עבור מעונות סטודנטים, ומקדם בשיעור 35% ביחס לדיור להשכרה. יוצא מקדם בשיעור 49% ביחס למגורים[6]. מדובר על מעונות סטודנטים בשטח של 22 מ"ר ליחידת דיור.
- החלטת השמאיות המכריעות גבע בלטר, גו"ח 3924/19,20 (ראשל"צ), ויעל הרון גוש 181 וגוש 2022 מיום 30.03.2020, שקבעו כי השיעור המקובל להתאמה בין שווי קרקע למגורים בשוק החופשי לשווי קרקע לדיור בהישג יד ומעונות סטודנטים הינו בגבולות 0.7.
- החלטות שמאים מכריעים שנערכו ביחס לפרויקט פינוי- בינוי ב"מתחם דפנה ארלוזורוב" בת"א, ע"י השמאים המכריעים שושי שרביט גו"ח 6110/226 שקבעה מקדם בשיעור של 0.784, דורית פריאל גו"ח 6110/236 שקבעה אף היא מקדם בשיעור 0.784, אורית גלן רח' גו"ח 6110/221, שקבעה מקדם בשיעור 0.8.

במסגרת החלטות אלו נאמד יחס שווי הקרקע/מקדם ההתאמה בהתייחס לשווי קרקע למגורים לשכירות לצמיתות וללא שכ"ד מפוקח, כחלק מפרויקט פינוי-בינוי הכולל יח"ד נוספות.

שטח יחידות הדיור המושכרות הינו כ- 65 מ"ר ליחידה.

ממוצע במקדם שניתן בהחלטות הינו 0.789.

מעיון בתוכנית הבקשה מתקבל כי הותרו שטחים עיקריים למגורים כ- 12,437 מ"ר עבור 133 יח"ד בייעוד מגורים מיוחד, מתקבל שטח עיקרי של 93.5 מ"ר ליח"ד + ממ"ד בשטח של כ- 9 מ"ר.

שטח יח"ד בנכס הנדון גדול ביחס להחלטות במתחם דפנה ארלוזורוב בת"א.

לאור האמור ובהתאמה למיקום הנכס הנדון המרוחק ממכללות ואוניברסיטאות באזור, אני סבור כי מקדם בשיעור 0.75 (בהשוואה למגורים בבניה רוויה) הינו ראוי עבור שווי קרקע ל"דיור מיוחד" הכולל מעונות סטודנטים בשטח ממוצע עיקרי של כ- 93 מ"ר+ ממ"ד, ללא התניות מגבילות מלבד שכירות לצמיתות וללא שכ"ד מפוקח ביחס לשווי למגורים.

[6] שווי מ"ר מבונה למגורים 12,480 ₪ /שווי מ"ר מעונות סטודנטים 6,365 ₪.

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

ג. <u>מקדם הפחתה מטלה ציבורית</u>

שמאי המבקשים טען כי יש להפחית מטלה ציבורית שנכפתה על היזם, כתנאי למימוש ההקלה לפי שטח של 600 מ"ר בעלות של 5,000 ₪/מ"ר עלויות בנייה.

מנגד טען שמאי המשיבה כי שטחים אלו הינם מועדון דיירים לטובת דיירי המבנה, אשר לא נרשם על שם העירייה, ולעירייה אין הנאה כלכלית ממנו, לפיכך אין מקום להפחית את עלויות הבנייה מההשבחה.

<u>החלטה</u>

אקדים ואומר כי אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי אין להפחית מההשבחה עלויות עבור שטחי פנאי ותרבות שאושרו בבקשה להיתר בקומה הראשונה של המבנה.

מעיון בפרוטוקול ישיבת ועדת משנה מס' 20220375/1 מיום 22.03.2023, עולה כדלקמן:

"יו"ר הוועדה ציין כי לצורך תוספת מגורים יש לדאוג לתוספת שטחי ציבור. בתוכנית שהוצגה מוצעים כ-60 מ"ר[7] שטחי ציבור. שטחי הציבור המוצעים הינם בקומה א' הכניסה אליהם היא דרך אותה הכניסה לשטחי המגורים. יו"ר הוועדה הסכים עם תכנון כניסה אחד כיון ששטחי הציבור הם לטובת דיירי הבניין ולא דיירי חוץ ולכן אין צורך בתכנון כניסה נפרדת".

"מהנדס הוועדה שאל האם היזם נדרש לספק רק את מעטפת שטחי הציבור או את כל המבנה. מדובר ברכוש משותף של הדיירים ולא שטח של העירייה, שטחים אלו הינם לשימוש ציבורי ככל שיוחלט. היועמ"ש ציין כי מדובר בשימוש מגורים שעפ"י החוק הוועדה רשאית לדרוש עקב תוספת המגורים, אין זו חובה. שטחים אלו אינם של העירייה אלא של בעלי הנכס ולכן נדרשים לספק את המבנה כולו ולא רק את המעטפת.

כעולה מפרוטוקול הועדה שטחים אלו הינם לטובת דיירי המבנה בדומה לחדר משחקים, מועדון דיירים, חדר כושר וכו'.

שטחים אלו לא יירשמו על שם העירייה.

לעירייה אין הנאה כלכלית מהם והם יוותרו רשומים ע"ש המבקשים.

לפיכך אני מוצא כי אין מקום להפחית עלויות בניית שטחים אלו שכן אין מדובר ב"מטלה ציבורית".

לעניין הפניית שמאי המבקשים להחלטת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא אשר הפחיתה מטלות ציבוריות בגו"ח 6110/226 - מעיון בהוראות תוכנית הנידונה תא/3885 עולה כי בסה"כ יוקצו 2,100 מ"ר לשטחים ציבוריים אשר יירשמו ע"ש העירייה.

לאור האמור החלטה זו אינה רלוונטית למקרה הנדון בו השטחים שיבנו נותרים שייכים לבעל הנכס.

[7] ככל הנראה טעות סופר, מעיון בטבלת השטחים מהבקשה להיתר, אושרו 609.97 מ"ר, לצורך פנאי ותרבות בקומה 1.

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

ד. <u>קיזוז כופר חניה</u>

שמאי המבקשים טען כי יש להפחית תשלום כופר חניה עבור 16 חניות שנדרש היזם לשלם משווי הקרקע במצב החדש ואלמלא הבקשה להמרת זכויות בנייה, מספר מקומות החניה היה קטן יותר.
מנגד טען שמאי המשיבה כי אין מקום להפחית תשלום כופר חניה וזאת בהתאם לנספח התנועה לתוכנית 609-0571737 בה דרישת החניה לכלי רכב פרטי עבור שטח תעסוקה, הינו מקום חניה 1 לכל 60 מ"ר, בעוד שתקן החניה במגורים הינו 1 לכל דירה בשטח של עד 119 מ"ר ו- 2 מעלה.

<u>החלטה</u>

יש לנכות תשלום קרן/כופר חניה מסך ההשבחה.
לעניין זה אציין את פס"ד ועדה מקומית לתכנון ובניה בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ:

> *"אין חולק כי קיומו של מקום חניה בנכס משפיע על שוויו במצב החדש. ערכו של נכס עם חניה גבוה מנכס ללא חניה. הוא הדין באשר לחניון סמוך המוקם מקרן החניה, תחת החיוב להתקין חניה בנכס, הגם שהשפעתו על שווי הנכס נמוכה יותר מהשפעת חניה צמודה. על בסיס ההיגיון על פיו ניתן לקזז הוצאה בגין בנית חניון תת קרקעי מהיטל ההשבחה, כך יש גם לקזז הוצאה בגין קרן חניה לטובת חניון ציבורי בסמוך לנכס..*
>
> *מקום החניה שיוקם באמצעות קרן החניה ישפיע על שווי המקרקעין ולמעשה ישביח אותו, וכפועל יוצא יש להכיר בהוצאה זו כהוצאה הנדרשת למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. המבחן הראוי לפיכך הוא "מבחן ההשבחה". האם ההוצאה תרמה להשבחת הנכס במצב החדש. בעניין התשלום לקרן חניה התשובה היא חיובית".*

ראה גם לעניין זה פס"ד ע"א 2338-09 אברמוביץ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנו ובנייה תל אביב יפו:

> *"מטרתו של היטל ההשבחה הינה למסות את הנישום רק על 'ההשבחה' שנגרמה לו על ידי התכנית ולהשתמש בכספים אלה כדי לכסות את ההוצאות של הוועדה ביצירתה של ההשבחה. בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את כל הגורמים הנובעים מן התכנית, אם חיוביים ואם שליליים, ולאחר שקלולם הכללי ניתן יהיה לקבוע אם נגרמה 'השבחה' בגין התכנית. בלשון אחרת, יש לשקול את כל הוראות התכנית ואת השפעתן על המקרקעין, אך אין לבודד את ההוראות הגורמות להשבחה ועל פיהן להטיל את המס. הפרדה כזו של השפעות התכנית עומדת בניגוד לכוונת המחוקק למסות את היתרונות של התכנית כולה, ולא רק את הגורמים להשבחה תוך התעלמות מגורמים אחרים המקזזים אותה".*

הדרישה למקום חניה נובעת מהמצב החדש עקב אישור ההקלות ולא הייתה קיימת במצב הקודם.
על כן, מקום החניה שיוקם ע"י הועדה המקומית עתיד להשפיע על שווי המקרקעין בהתאם ולהשביח אותו.
את היטל ההשבחה יש למסות על מרכיב ההתעשרות בלבד בניכוי תשלומי כופר חניה בסך של 400,000 ₪ עבור 16 חניות (חניה תפעולית אחת = 4 חניות פרטיות), וזאת כמפורט בדרישת תשלום מטעם הועדה המקומית, כפי שהוצג בפני (לנכס הנדון).

ה. <u>השבחה בגין תוספת קומות למבני המגורים</u>

בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, אני מקבל את הסכמת הצדדים למקדם השבחה בגין תוספת קומות בהקלה בשיעור של 2%.

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

סיכום החלטות הח"מ:

נקודות המחלוקת	עיקרי טענות שמאי המשיבה	עיקרי טענות שמאי המבקשים	החלטה
שווי מ"ר מבונה למגורים	2,200 ₪/מ"ר מבונה למגורים בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י בנתיבות ובהתאמה למיקום.	1,905 ₪/מ"ר מבונה למגורים בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ"י בנתיבות, משקף הפחתה למיקום בשיעור 2%.	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
מקדם התאמה ממגורים להשכרה ארוכת טווח (מעונות סטודנטים)	מקדם התאמה בשיעור 76.35% בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים. (בתגובת המשיבה לא הובא החשבון מקדם התאמה בשל הטענה כי בפועל נמכרות הדירות כדירות מגורים).	מקדם התאמה בשיעור 60% בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.	מקדם התאמה בשיעור 75% בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון.
הפחתת מטלות ציבוריות	לא הובא בחשבון בשל העובדה כי השטחים הנדונים הינם להנאת ושימוש דיירי הבניין המהווים שטחים משותפים שאינם נרשמים ע"ש הועדה.	הובאו בחשבון 600 מ"ר שטחים ציבוריים * 5,000 ₪ עלות בנייה ישירה, שנדרשו ע"י הועדה מקומית בפרוטוקול הועדה מיום 22.03.2023.	אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה.
הפחתת כופר חניה	לא הובא בחשבון כופר חניה, בשל העובדה כי מקומות החנייה הופחתו בממוצע ממגורים ביחס לשטח לתעסוקה.	הובא בחשבון קרן חניה שנדרש היזם לשלם עבור 16 חניות בסך של 400,000 ₪, בהתאם לדרישת הועדה.	אני מסכים עם עמדת שמאי המבקשים.

16. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

המרת שטחים מתעסוקה למעונות סטודנטים

מצב קודם	
שטח משרדים/תעסוקה	12,644
שווי מ"ר מבונה למשרדים/תעסוקה, בש"ח	800 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**10,115,200** ₪
מצב חדש	
שטח עיקרי למגורים	12,644
שווי מ"ר מבונה למגורים, בש"ח	2,200 ₪
בהתאמה ל"מגורים מיוחד" - מעונות סטודנטים	0.75
שווי מצב חדש בייעוד "מגורים מיוחד"	20,862,600 ₪
בקיזוז כופר חניה	400,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	20,462,600 ₪
השבחה	**10,347,400** ₪

תוספת קומות

שטח עיקרי בקומות 6,7,8	4941.36
מקדם השבחה בגין תוספת קומות	2%
סה"כ שטח אקוו' במ"ר	98.83
שווי מ"ר מבונה למגורים, בש"ח	2,200 ₪
בהתאמה ל"מגורים מיוחד" - מעונות סטודנטים	0.75
השבחה	**163,065** ₪

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

17. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 100280, חלקה 128, מגרש מס׳ 902, בגין מימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלות, כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
הקלות	22.03.2023	₪10,510,465	₪5,255,232.5

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

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

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

חיים מסילתי שמאי מקרקעין רישיון מס׳ 845

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