תאריך : 20.08.2025
מספר מינוי : 0763-2025
מספרנו : 581

לכבוד,

עץ השקד דיור להשכרה בע"מ

באמצעות השמאי יניב גוב ארי

בדוא"ל : gayaniv9@walla.co.il

(להלן : "המבקשת")

המשיבה, ועדה מקומית אור יהודה

באמצעות השמאית תמר פרקאוף אברהם

בדוא"ל : info@tamarab.co.il

(להלן : "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 69 [1] בגוש 7263
מגרשים 206, 207[2]
רחוב הנרייטה סאלד, אור יהודה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור הקלות.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה.

2. <u>מועדים</u>

- המועד הקובע לשומה : מעוד אישור ההקלות – 26.01.2025
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 01.08.2025.
- מועד הדיון : ביום 04.08.2025 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] ועוד גו"ח ראה מצב משפטי סע"ק 8.1
[2] בהתאם לתכנית תמ"ל/1046

3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקשת		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים יניב גוב ארי, יהונתן חן ואילה מלכא	20.05.2025
2	העתק רישום מפנקס הזכויות	08.05.2025
3	הסכם לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך	03.11.2022
4	שומת ועדה (רחוב שרי ישראל 12 ירושלים)	19.01.2023
5	מכתב למנהל התכנון מאת סגן הממונה על התקציבים, מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון ומנהל רמ"י בנושא "קביעת ייעוד להשכרה ארוכת טווח במסגרת תוכנית"	06.01.2025
6	חו"ד של הגב' כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה בנושא "הוראות בעניין תועלות ציבוריות בתכנית הכוללנית לעיר חולון"	03.12.2024
7	דו"ח בנק ישראל 2023	מרץ 2023
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאית תמר אברהם	23.03.2025
2	תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאית תמר אברהם	06.07.2025

4. פרטי המקרקעין

מהות הנכס הנדון	:	מגרשי בנייה למגורים ומסחר בבנייה רוויה.
גוש	:	7263 | 6223 | 6222
חלקות/ חלקי חלקות	:	64 – 70, 76, 81, 89 ו־91 | 232 | 114
מגרשים	:	206, 207 [1]
כתובת	:	שכונת "פארק איילון", אור יהודה.

5. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה את מגרשים מס' 206 ו־207, בהתאם לתכנית תמל/1046 הממוקם בשכונת פארק איילון, במערב העיר אור יהודה (להלן: "**הנכס**" או "**המגרשים**").

שכונת פארק איילון מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ־1,670 דונם, המיועדת לתוספת שימושים עירוניים במערב העיר אור יהודה, בהם מגורים (1,876 יח"ד + 590 יח"ד לדיור מיוחד), מסחר ותעסוקה ופארק עירוני. שכונת פארק איילון גובלת בשכונת רמת פנקס ודרך 461 מצפון, נחל איילון ומעברו מועצה אזורית שדות דן מדרום, ממזרח שכונת סקיה וממערב מבני תעסוקה מתוקף תכנית מאא/551 הידוע בשם מתחם בזק (סקיה) – צומת מסובים.

סביבת הנכס מאופיינת במגרשי מגורים עליהם מבנים בשלבי בנייה שונים לצד מגרשים ריקים.

שטחם הכולל של המגרשים 11,685 מ"ר, וצורתם רגולרית דמוית מלבן.

<u>גבולות הנכס</u>:

מדרום - רחוב ארבע אמהות ומעברו שצ"פ.

מצפון - רצועת שצ"פ ומעברה מגרש בייעוד מגורים ומסחר.

ממזרח - רחוב יפה ירקוני ומעברו מגרשים בייעוד מגורים ומסחר.

ממערב - רחוב הנרייטה סאלד ומעברו מגרש בייעוד מגורים ומגרש בייעוד שב"צ.

תצלום אוויר של המגרשים וסביבתם (המגרשים תחומים בקו אדום):



6. מצב תכנוני

להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה:

מצב קודם

6.1 תמ"ל/1046

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7784 ביום 03.05.2018.

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ-1,673 דונם, ומטרתה קביעת מסגרת תכנונית לתוספת שימושים עירוניים בדרום ובמערב העיר אור יהודה, בהם דירות מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה ופיתוח פארק עירוני לפנאי ונופש לאורך נחל איילון המשמש בחלקו מתקן ויסות א/2 למי הנחל, והכל - תוך חיזוק קשרים תפקודיים בין חלקי העיר הבנויים, והשלמת שימושים ציבוריים חסרים.

בהתאם לתשריט התכנית המגרשים סומנו בייעוד **מגורים ד'** וזכויות הבנייה לגביהם הם כדלקמן:

תא שטח	שטח מגרש	יעוד	עיקרי	שרות	שירות תת"ק	מספר יח"ד	מספר קומות מעל הכניסה	צידי	אחורי	קדמי
206	5,868 מ"ר	מגורים	15,200 מ"ר	8,280 מ"ר	14,090 מ"ר	140	17	5 מ'	5 מ'	3 מ'
		מסחר	1,468 מ"ר	881 מ"ר						
207	5,817 מ"ר	מגורים	12,050 מ"ר	7,320 מ"ר	13,968 מ"ר	110	17	5 מ'	5 מ'	3 מ'
		מסחר	1,455 מ"ר	873 מ"ר						
סה"כ שטח מגורים			27,250 מ"ר	15,600 מ"ר		250				
סה"כ שטח מסחר			2,923 מ"ר	1,754 מ"ר						

הערות ברמת הטבלה:

- תותר העברת שטחים עיקריים מהמפלסים מעל לכניסה הקובעת למפלסים תחת הכניסה הקובעת.
- בנוסף לשטחים העיקריים תותר תוספת שטח עיקרי בסך של 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית לנייד זכויות בין שימושים למסחר ותעסוקה עד 10% מסך זכויות הבניה, ובלבד שישמר סך כל הזכויות בכל השימושים באותו תא שטח.
- עד 200 מ"ר מסך כל שטחי השירות בכל מבנה יהיו משותפים לדיירים.

להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית למגרשים ולהכרעה הנדונה:

השימושים המותרים באזור מגורים ד':

- מגורים
- מסחר קמעונאי ומשרדים המתאימים באופיים לאזורי המגורים בקומת הקרקע ובקומה א', במקומות המסומנים בתשריט כחזית "מסחרית".

20% מיחידות הדיור יהיו יחידות דיור קטנות. ניתן לשנות את תמהיל יח״ד המפורט בסעיף זה בסמכות ועדה מקומית, ובלבד שסך יח״ד הקטנות בתכנית לא יפחת מהנדרש בחוק.

חזית המבנים הפונים לרחוב יפה ירקוני, תכלול מעבר מקורה ברוחב 5 מ׳ לפחות. יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה א׳ בלבד, בכל תחום השטח.

פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים, וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד זה.

גובה קומת הקרקע המסחרית הפונה לרחוב לא יפחת מ־4.5 מ׳.

בתא שטח 207 החל במר״מ 2, אסור למקם שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש מדרום לקו ״תחום ההשפעה״.

קו בניין קדמי הפונה לרחוב יפה ירקוני יהיו כדלקמן:

- לקונדולה במפלס הרחוב: 3 מ׳, (חזית הקונדולה במפלס הרחוב תהיה 3 מ׳ מגבול רצועת הדרך.
- לכל הקומות שמעל פני הקרקע, כולל קומת הקרקע (פרט לקונדולה): 8 מ׳.
- קו בניין צידי הפונה לרחוב ארבע אמהות יהיה 5 מ׳ למבנה מגורים ומסחר ו- 0 מ׳ לקונדולה.
- מרחק בין המבנים באותו מגרש יהיה 0 מ׳ או 10 מ׳.

6.2. **<u>תכנית 555-0815555</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9242 ביום 24.11.2020.

תכנית זו הינה תוצאה של עבודת תכנון מפורטת כחלק מקידום תכנית בינוי לתמל/1046.

התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1046 ממשיכות לחול. התכנית מעדכנת את קווי הבניין, זיקות ההנאה והנחיות האדריכלות למטרת הרחבת הגמישות התכנונית ויצירת מרחבים עירוניים טובים יותר.

<u>אדריכלות</u>

א. חזית המבנים הפונה לדרך מס׳ 14 תכלול מעבר מקורה ברוחב 1.5 מ׳ לפחות שיפותח כהמשך המדרכה ברחוב.

ב. יותר שימוש מסחר ומשרדים בקומת הקרקע ובקומה א׳ בלבד, בכל תחום תא השטח.

ג. במגרשים 207 ו־209, בתחום הנמצא תחת מגבלות שימוש בשל רעש מטוסים, יותר שימוש מסחר ומשרדים גם ביתר הקומות.

ד. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד זה.

ה. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

ו. יתוכננו ביתני/חדרי אשפה סגורים עבור שימושי המסחר (לרבות עבור עסקי המזון). ביתנים/חדרים אלו יתוכננו לפי המדיניות העירונית בנושא.

ז. גובה קומת קרקע מסחרית הפונה לרחוב לא יפחת מ־4.5 מ׳.

ח. לפחות ארבעת קומות המגורים הראשונות, ולא יותר משש קומות המגורים הראשונות, ייצמדו לקו בניין ״0״ לחזית רחוב יפה ירקוני.

ט. הקומה מעל (בהתאמה לסעיף הנ״ל) ומעלה תהיה בנסיגה של לפחות 3.5 מטרים.

תותר הגדלת התכסית מעבר למצוין בהוראות תמ״ל 1046 ועד 65% משטח המגרש במסגרת סך הזכויות המותרות.

<u>קווי בניין</u>

1. קו בנין קדמי של תאי שטח מס׳ 201 - 209, הפונה לרחוב יפה ירקוני יהיה 0. בקומות הקרקע תחול נסיגה בחזית המסחרית בעומק של 1.5 מטר פנימה (התחום בו מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל).
2. קווי הבניין של תאי שטח מס׳ 209-201 לרחובות 12 ו־16 יהיו 2 מ׳.
3. בין מגרשים צמודים בייעוד זה, תותר בניית מרתפים עד קו מגרש צידי (קו בניין 0) ללא צורך בקירות משותפים. זאת מבלי לפגוע בהנחיות תמ״א 1.
4. קו הבניין המותר לצורך בניית מרתפי חניה תת קרקעיים הוא קו בניין 0 ובלבד שנשמר שטח חלחול\החדרה בהתאם להנחיות תמ״א 1.
5. במרחב שבין קו הבניין (במפלס הקרקע) לבין קו המגרש יישמר גובה של 1 מ׳ נטו לפחות מפני הקרקע המתוכננת לפני האיטום שמעל תקרת המרתף, זאת לשם ביצוע בתי גידול לנטיעות.

<u>חניה</u>

סעיף זה מתווסף עבור תאי השטח 201 - 208.

1. ניתן לנייד מקומות חניה בין מגרשים צמודים באישור מהנדס העיר.
2. מקומות החניה למסחר יהיו בתת הקרקע בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.

<u>הערות לטבלת הזכויות</u>

סעיף זה מתווסף עבור תאי השטח 201 - 208 :

שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ומבלי להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה בכל שימוש ביותר מ־50%, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק, באופן שלהלן :

א. תותר המרה של עד 850 מ״ר עיקרי ועד 250 מ״ר שירות בכל מגרש ממסחר למגורים ולהיפך.

ב. ההמרה מותנית באישור הוועדה המקומית לאחר פרסום הקלה לפי סעיף 149 לחוק.

7. רישוי

מצב חדש

7.1 בקשה להיתר בנייה מספר 20240210

מהות הבקשה:

הקמת מבני מגורים חדשים ושטחי מסחר מעל קומות חניות תת קרקעי, חדר טרפו וצובר גז תת קרקעי במסגרת מכרז תא/411/2021 דיור להשכרה לטווח ארוך.

בתאריך 30.09.2024 פורסמו הקלות בזה הנוסח:

1. תוספת יח״ד בשיעור של עד 20%, ללא תוספת שטח במקום 250 יח״ד ל־300 יח״ד.
2. בינוי קומת מסחר ומעליה 4 מבני מגורים בהעמדה שונה מנספח בינוי.
3. הקלה בקו בנין צפוני ומערבי מ־2.00 מ׳ המותרים, ל־1.20 מ׳ בקומה ראשונה בלבד לצורך בניית ארקדה מקורה.
4. שינוי גאומטרי של זיקת הנאה תוך שמירה על שטח הזיקה.
5. ניוד שטחים בשיעור של עד 10% מייעוד מגורים למסחר בהתאם להוראת תב״ע.

להלן טבלת השטחים (השטחים ב- מ״ר)

בניין 1

קומה	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ״ד	סה״כ עיקרי	ממ״ד	ממ״ד קירות	מבואות	מערכות	חדרי שירות משותפים	אחסנה	סה״כ שירות
1							407.13		122.62	259.44	789.19
2	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
3	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
4	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
5	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
6	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
7	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
8	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
9	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
10	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
11	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
12	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
13	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
14							15.97	161.30			177.27
סה״כ	**6,453.60**	**666.00**	**12.00**	**7,131.60**	**648.00**	**321.48**	**1,415.26**	**256.34**	**122.62**	**259.44**	**3,023.14**

בניין 2

קומה	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד	ממ"ד קירות	מבואות	מערכות	חדרי שירות משותפים	אחסנה	סה"כ שירות
1							407.13		122.62	259.44	789.19
2	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
3	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
4	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
5	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
6	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
7	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
8	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
9	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
10	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
11	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
12	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
13	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
14	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
15							15.97	161.30			177.27
סה"כ	**6,991.40**	**721.50**	**13.00**	**7,725.90**	**702.00**	**348.27**	**1,497.94**	**264.26**	**122.62**	**259.44**	**3,194.53**

בניין 3

קומה	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד	ממ"ד קירות	מבואות	מערכות	חדרי שירות משותפים	אחסנה	סה"כ שירות
1							407.13		122.62	259.44	789.19
2	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
3	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
4	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
5	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
6	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
7	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
8	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
9	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
10	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
11	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
12	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
13	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
14							15.97	161.30			177.27
סה"כ	**6,453.60**	**666.00**	**12.00**	**7,131.60**	**648.00**	**321.48**	**1,415.26**	**256.34**	**122.62**	**259.44**	**3,023.14**

בניין 4

קומה	מגורים	מרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד	ממ"ד קירות	מבואות	מערכות	חדרי שירות משותפים	אחסנה	סה"כ שירות
1							407.13		122.62	259.44	789.19
2	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
3	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
4	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
5	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
6	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
7	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
8	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
9	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
10	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
11	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
12	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
13	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
14	537.80	55.50	1.00	594.30	54.00	26.79	82.68	7.92			171.39
15							15.97	161.30			177.27
סה"כ	**6,991.40**	**721.50**	**13.00**	**7,725.90**	**702.00**	**348.27**	**1,497.94**	**264.26**	**122.62**	**259.44**	**3,194.53**

בניין 5

קומה	מסחר והסעדה	סה"כ עיקרי	ממ"ק	מעלית	מבואות	מערכות	חניה	אחסנה	סה"כ שירות
-2				58.80	290.81		8,892.47		9,242.08
-1				9.68	393.71	816.95	4,977.17	2,953.76	9,151.27
0	3,041.24	3,041.24	167.98		844.77	368.47	997.41	1,849.23	4,227.86
1					48.64				48.64
עילי	**3,041.24**	**3,041.24**	**167.98**	**0.00**	**893.41**	**368.47**	**997.41**	**1,849.23**	**4,276.50**
תת"ק	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**68.48**	**684.52**	**816.95**	**13,869.64**	**2,953.76**	**18,393.35**
סה"כ	**3,041.24**	**3,041.24**	**167.98**	**68.48**	**1,577.93**	**1,185.42**	**14,867.05**	**4,802.99**	**22,669.85**

סה"כ (במעוגל)

קומה	מגורים	מסחר והסעדה	מרפ'	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי	ממ"ד	ממ"ד קירות	ממ"ק	מעלית	מבואות	מערכות	חדרי שירות משותפים	חניה	אחסנה	סה"כ שירות
עילי	**26,890**	**3,041**	**2,775**	**50**	**32,756**	**2,700**	**1,340**	**168**	**0**	**6,720**	**1,410**	**490**	**997**	**2,887**	**16,712**
תת"ק	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**68**	**685**	**817**	**0**	**13,870**	**2,954**	**18,393**
סה"כ	**26,890**	**3,041**	**2,775**	**50**	**32,756**	**2,700**	**1,340**	**168**	**68**	**7,404**	**2,227**	**490**	**14,867**	**5,841**	**35,105**

בתאריך 26.01.2025 החליטה ועדת המשנה בישיבה מס' 20250001 לאשר את הבקשה כולל ההקלות.

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, מיום 08.05.2025, עולים הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח	בעלות
7263	64	653.0 מ״ר	רשות הפיתוח
	65	652.0 מ״ר	רשות הפיתוח
	66	652.0 מ״ר	רשות הפיתוח
	67	653.0 מ״ר	רשות הפיתוח
	68	652.0 מ״ר	רשות הפיתוח
	69	652.0 מ״ר	רשות הפיתוח
	70	675.0 מ״ר	רשות הפיתוח
	76	7,636.0 מ״ר	מדינת ישראל
	81	2,461.0 מ״ר	מדינת ישראל
	84	35,627.0 מ״ר	מדינת ישראל
	88	31,697.0 מ״ר	מדינת ישראל
	89	11,926.0 מ״ר	מדינת ישראל
	90	6,191.0 מ״ר	מדינת ישראל
	91	4,142.0 מ״ר	מדינת ישראל
6222	114	83.0 מ״ר	מדינת ישראל
6223	232	4,704.0 מ״ר	רשות הפיתוח

8.2 מכרז דיור להשכרה לטווח ארוך

המבקשת רכשה את הזכויות במגרשים הנדונים במסגרת מכרז מס׳ 411/2021 לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך בשכונת פארק איילון באור יהודה.

מטרת ההתקשרות הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול 250 דירות לפחות, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 20 שנה ברציפות כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לסעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל שעניינו ״מסלול ייחודי להקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה״ (להלן: ״**הדירות בשכר דירה מופחת**״) ויתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי (להלן: ״**הדירות בשוק החופשי**״). בתום תקופת ההשכרה יהא רשאי הזוכה במכרז למכור את זכויותיו בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן.

את שטחי המסחר במגרשים 206-207, יהא הזוכה רשאי למכור כנכס מניב במקשה אחת (ללא מכירה פרטנית של יחידות) ו/או להשכיר, לאחר תחילת תקופת ההשכרה (כהגדרתה בהסכם העיקרי) ולאחר אכלוס כל השטחים הנ״ל בפועל, בהתאם לכל דין ובכפוף להוראות ההסכם העיקרי.

חלק מתנאי המכרז נקבע כי אם תאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה – 1965 והתקנות שהותקנו מכוחו (ו/או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות),

מתחייב הזוכה לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות במגרשים 206-207 כדירות להשכרה לטווח ארוך בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 50% מהדירות הנוספות במגרשים 206-207 תיועדנה לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים.

50% מהדירות להשכרה במתחם אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים) תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מופחת. **שטח הדירות בשכר דירה מופחת, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יעלה על 100 מ"ר** באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו-120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית. הדירות בשכר דירה מופחת תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בסעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל בדבר הקצאת קרקע לבניית דירות להשכרה, וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ-5 שנים עם תקופת אופציה של השוכר לארכה (של 5 שנים), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר.

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מופחת, הינו כדלקמן (ובתוספת מע"מ, אם יחול): עבור דירות בנות 2 חד' [3] – סך 60 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות, עבור דירות בנות 3 חד'- סך 44 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות, עבור דירות בנות 4 חד'- סך 40 ₪ למ"ר עבור כל חודש שכירות.

היזם מתחייב ליצור תמהיל דירות בשכר דירה מופחת מגוון, ככל הניתן.

היזם יהיה רשאי להשכיר את הדירות להשכרה שאינן בשכר דירה מופחת, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלו ייקבעו על ידי היזם, הכל בכפוף ובהתאם להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

8.3. **<u>הסכם עם דירה להשכיר</u>**

ביום 03.11.2022 נחתם חוזה בין המבקשת לבין דירה להשכיר.

ההסכם בין חברת "דירה להשכיר" לבין היזם עוסק בהקמה, תפעול והשכרה של פרויקט מגורים להשכרה ארוכת טווח בשכונת פארק איילון באור יהודה, במסגרת מכרז מס' תא/411/2021. ההסכם מגדיר את אחריות היזם לתכנן, לבנות, לתחזק ולהשכיר את הדירות במתחם, בהתאם לתנאי המכרז, להוראות הדין ולדרישות החברה. היזם מתחייב לבנות את הפרויקט בהתאם ללוחות זמנים, תקנים מחייבים ותכניות מאושרות, וכן להפעיל ולתחזק את המתחם לאורך כל תקופת ההשכרה.

הפרויקט כולל דירות להשכרה בשוק החופשי ובשכר דירה מופחת, והיזם מחויב לשווק, לאכלס ולנהל את הדירות בהתאם לנהלים שנקבעו, לרבות מתן אפשרות לשוכרים בדירות בשכר דירה מופחת לקבל חניה ומחסן ללא עלות נוספת, ככל שהתב"ע מאפשרת. ההסכם מסדיר גם את אפשרויות חידוש תקופות השכירות, את מנגנוני הביטוח והאחריות, וכן את ההתחייבויות של היזם כלפי החברה, השוכרים והרשויות. היזם אינו רשאי להסב את השימוש במקרקעין או למכור את הדירות בתקופת ההשכרה, למעט במקרים חריגים ובהסכמת החברה.

[3] לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור הקלות ומימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

גורם השבחה	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקשת	ההשבחה לפי שומת שמאית המשיבה
הקלות	966,900 ₪	10,002,700 ₪

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- שטח מבוקש לניוד מיעוד מגורים למסחר בהיקף של 118.24 מ"ר.

לא קיימת השבחה בגין ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בניין צפוני ומערבי
- הקלה לבינוי קומת מסחר ומבני מגורים בהעמדה שונה מנספח הבינוי
- הקלה בשינוי גיאומטרי של זיקת ההנאה תוך שמירה על שטח זיקת ההנאה

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאית המשיבה
ערכי שווי	שווי מ"ר דיור להשכרה - 3,500 ₪	שווי מ"ר דיור להשכרה - 7,000 ₪
	שווי מ"ר מסחר – 8,500 ₪	שווי מ"ר מסחר – 12,000 ₪
מקדם השבחה לביטול שוליות	6%	30%
הפחתה בגין דירות כלואות	0.9	לא קיימת הפחתה

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהן:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:

13. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

13.1. **<u>ערכי שווי</u>**

13.1.1. **<u>דיור להשכרה</u>**

לטענת שמאי המבקשת, בהתחשב בנכס הנישום המהווה קרקע המיועדת למגורים להשכרה ארוכת טווח, המהווה למעשה נכס מניב, מאפיינים ייחודיים, כגון: מגבלת סחירות בשל היעדר אפשרות למכירת יח"ד לאורך כל תקופת ההשכרה, בלאי גבוה וכנגזר מכך – עלויות תחזוקה גבוהות, עלויות התאמה ושיפוץ נרחב שיידרשו בטרם מכירת הדירות בסוף תקופת ההשכרה, עלויות מימון גבוהות המשפיעות באופן משמעותי על רווחיות הפרויקט לאורך כל תקופת ההשכרה, ועוד.

לטענתו, בשומת הוועדה הוערך שווי זכויות הבנייה בייעוד להשכרה ארוכת טווח, על בסיס סקירת עסקאות השוואה ממכרזי רמ"י בין השנים 2021–2022 – תקופה שבה ריבית בנק ישראל במשק עמדה על 0.1% (כמעט אפסית). לדידו, יש לשים לב לכך ששוק הדיור להשכרה מושפע באופן דרמטי משיעור הריבית במשק, בין היתר בשל העובדה כי נדרש מימון משמעותי לאורך כל תקופת ההשכרה, וכנגזרת מכך – עליית הריבית בשיעור העולה על שיעור התשואה (כפי שקרה במשק בהדרגה החל מחודש אפריל 2022).

לפיכך, שיעור הריבית במשק במועד הקובע מהווה נתון מהותי, המשפיע על ערכי השווי הבסיסיים לדיור להשכרה, בשים לב לכך שבמועד הקובע בעניינו (ינואר 2025), שיעור ריבית בנק ישראל במשק הינו 4.5% (ריבית פריים – 6%). נתון זה פגע דרמטית בכדאיות הכלכלית של פרויקטים מסוג זה, והוביל לירידת מחירים בפרויקטים להשכרה ארוכת טווח, כפי שיפורט ויוכח להלן בהרחבה באמצעות עסקאות קרקע.

כתימוכין לעמדתו זו, מפנה שמאי המבקשת למסמך שנערך על-ידי קברניטי המשק מהמגזר הציבורי ביום 6.1.2025, אשר מעלה מסקנה חד-משמעית, ולפיה אין כדאיות כלכלית בקידום פרויקטים לדיור להשכרה, ובפרט להשכרה ארוכת טווח.

בנוסף, מפנה לחו"ד של גב' כרמית יוליס, המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, מיום 3.12.2024, שבמסגרתו הובהר כי זכויות הבנייה מכוח התוספת השישית לחוק התכנון והבנייה ייחשבו כ-"זכויות עודפות" – דהיינו, כ-"שטח מוגדל", התואם את עקרונות מנגנון התועלות הציבוריות. כלומר, לאור היעדר הכדאיות הכלכלית ולהכרה בזכויות כעודפות, עולה בבירור כי דיור להשכרה ארוכת טווח מהווה תועלת ציבורית מובהקת, המצדיקה הענקת זכויות בנייה נוספות, וניתן לראות בו מטלה ציבורית לגיטימית בתוכניות כוללניות.

שמאי המבקשת מפנה לדו"ח בנק ישראל לשנת 2023, פרק ח', אשר פורסם לציבור ביום 31.03.2024, ולפיו עולות המסקנות הבאות:

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

ב. ביחס למגורים בייעוד להשכרה ארוכת טווח, ממצאי הדו"ח מעלים כי כדאיותם הכלכלית של שטחים בייעוד זה נפגעו פגיעה קשה, תוך שפורסמו שיעורי ההצלחה הנמוכים בשיווק קרקעות להשכרה ארוכת טווח (כ-53% הצלחה בשנת 2023 לעומת כ-97% בשנת 2021).

ג. הגורם המרכזי והמשמעותי ביותר לשחיקת הרווחיות והכדאיות הכלכלית למיזמים מסוג זה הנו עליית שיעור הריבית.

על מנת לבחון את שווי הקרקע בייעוד דיור להשכרה, ניתח שמאי המבקשת את תוצאות מכרזי רמ"י במתחם שדה דב למגרשים המיועדים לדיור להשכרה לעומת מגרשים בייעוד מגורים בשוק חופשי.

לטענתו, בחודשים ספטמבר 2024 ומרץ 2025 שווקו, במסגרת מכרזי רמ"י, 23 מגרשים במתחם שדה דב – מהם 17 מגרשים בייעוד מגורים רגיל, ו-6 מגרשים בייעוד דיור להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים ממועד האכלוס, כאשר 50% מהדירות יושכרו בשכר דירה מפוקח, בדומה לתנאי ההשכרה שנקבעו במגרש נשוא השומה.

לאור העובדה כי מדובר במספר גדול של עסקאות קרקע, מדובר בנתונים מהימנים, המשקפים שווי שוק מהם ניתן ללמוד על השווי הראוי למ"ר מבונה בייעוד להשכרה ארוכת טווח, על בסיס עסקאות קרקע – בדגש על סביבת הריבית במשק (ריבית בנק ישראל בשיעור של 4.5%, בתוספת ריבית פריים בשיעור של 1.5%, ובסה"כ 6%) נכון למועד הקובע, בשים לב לכך שערכי השווי הבסיסיים בשדה דב גבוהים משמעותית בהשוואה למיקומו של הנכס הנדון.

כמו כן, ניתן ללמוד על מקדם הקשר במועד הקובע בין מגורים רגיל בשוק החופשי לבין דיור להשכרה ארוכת טווח.

להלן ניתוח תוצאות מכרזי רמ"י– דיור להשכרה בשדה דב (20 שנה, 50% מהדירות בשכ"ד מפוקח):

מכרז	תאריך	תכנית	מגרש	מס' יח"ד	סכום זכייה	ייעוד (מקדם)	שטח	סה"כ שטח אקוו'	שווי למ"ר אקוו'
284/2024	19.03.2025	507-0915108	2102	424	247,369,013 ₪	דיור להשכרה (1)	38,377 מ"ר	43,345 מ"ר	5,707 ₪
						עיקרי למסחר (3)	4,968 מ"ר		
273/2024	26.03.2025	507-0973057	3202 ,3209	390	247,866,078 ₪	דיור להשכרה (1)	35,987 מ"ר	45,388 מ"ר	5,461 ₪
						עיקרי למסחר (3)	6,480 מ"ר		
						עיקרי לתעסוקה(1.2)	2,921 מ"ר		
282/2024	26.03.2025	507-0973057	3208	323	240,791,741 ₪	דיור להשכרה (1)	29,842 מ"ר	36,548 מ"ר	6,588 ₪
						עיקרי למסחר (3)	3,510 מ"ר		
						עיקרי לתעסוקה(1.2)	3,196 מ"ר		

מכרז	תאריך	תכנית	מגרש	מס' יח"ד	סכום זכייה	ייעוד (מקדם)	שטח	סה"כ שטח אקוו'	שווי למ"ר אקוו'
276/2024	19.02.2025	507-0915108	2207 ,2203	542	₪ 425,753,614	דיור להשכרה (1)	49,055 מ"ר	61,919 מ"ר	₪ 6,875
						עיקרי למסחר (3)	8,154 מ"ר		
						עיקרי לתעסוקה(1.2)	4,710 מ"ר		
ממוצע									**₪ 6,158**

להלן ניתוח תוצאות מכרזי רמ"י – מגורים בשוק חופשי בשדה דב[4]:

מכרז	תאריך	מגרש	מס' יח"ד	סכום זכייה	ייעוד (מקדם)	שטח	סה"כ שטח אקוו'	שווי למ"ר אקוו'
267/2024	26.03.2025	3210	275	₪ 496,182,322	מגורים פלדלת (1)	25,385 מ"ר	27,335 מ"ר	₪ 18,152
					עיקרי למסחר (1)	990 מ"ר		
					עיקרי לתעסוקה(0.4)	960 מ"ר		
267/2024	26.03.2025	3207	150	₪ 275,621,432	מגורים פלדלת (1)	13,855 מ"ר	15,355 מ"ר	₪ 17,950
					עיקרי למסחר (1)	900 מ"ר		
					עיקרי לתעסוקה(0.4)	600 מ"ר		
267/2024	26.03.2025	3203	185	₪ 350,749,189	מגורים פלדלת (1)	17,105 מ"ר	19,265 מ"ר	₪ 18,207
					עיקרי למסחר (1)	1,260 מ"ר		
					עיקרי לתעסוקה(0.4)	600 מ"ר		
267/2024	26.03.2025	3205	320	₪ 604,957,120	מגורים פלדלת (1)	29,563 מ"ר	31,603 מ"ר	₪ 19,142
					עיקרי למסחר (1)	900 מ"ר		
					עיקרי לתעסוקה(0.4)	1,140 מ"ר		
267/2024	26.03.2025	3201	260	₪ 476,784,686	מגורים פלדלת (1)	23,992 מ"ר	25,147 מ"ר	₪ 18,960
					עיקרי למסחר (1)	588 מ"ר		
					עיקרי לתעסוקה(0.4)	300 מ"ר		
267/2024	26.03.2025	3109	144	₪ 302,184,569	מגורים פלדלת (1)	13,298 מ"ר	13,928 מ"ר	₪ 21,696
					עיקרי למסחר (1)	630 מ"ר		
					עיקרי לתעסוקה(0.4)	0 מ"ר		
277/2024	19.02.2025	2103	424	₪ 848,034,832	מגורים פלדלת (1)	38,377 מ"ר	40,033 מ"ר	₪ 21,183
					עיקרי למסחר (1)	1,656 מ"ר		
					עיקרי לתעסוקה(0.4)	0 מ"ר		
277/2024	19.02.2025	2206	326	₪ 595,014,237	מגורים פלדלת (1)	29,506 מ"ר	33,303 מ"ר	₪ 17,867
					עיקרי למסחר (1)	2,401 מ"ר		
					עיקרי לתעסוקה(0.4)	1,396 מ"ר		
277/2024	19.02.2025	2208	437	₪ 807,715,567	מגורים פלדלת (1)	39,506 מ"ר	42,748 מ"ר	₪ 18,895
					עיקרי למסחר (1)	2,401 מ"ר		
					עיקרי לתעסוקה(0.4)	1,396 מ"ר		
277/2024	19.02.2025	2226	347	₪ 604,483,395	מגורים פלדלת (1)	31,406 מ"ר	34,592 מ"ר	₪ 17,475
					עיקרי למסחר (1)	2,016 מ"ר		
					עיקרי לתעסוקה(0.4)	1,170 מ"ר		
277/2024	19.02.2025	2227	340	₪ 734,009,174	מגורים פלדלת (1)	30,773 מ"ר	32,764 מ"ר	₪ 22,403
					עיקרי למסחר (1)	1,263 מ"ר		

[4] במסגרת ניתוח תוצאות מכרזי רמ"י למגורים בשוק חופשי, ישנם 5 מגרשים מהם נשקף נוף לים ולפיכך מאופיינים בערכי שווי גבוהים ביחס ליתר המגרשים ששווקו, לפיכך מגרשים אלו לא הובאו בחשבון.

מכרז	תאריך	מגרש	מס' יח"ד	סכום זכייה	ייעוד (מקדם)	שטח	סה"כ שטח אקוו'	שווי למ"ר אקוו'
					עיקרי לתעסוקה(0.4)	728 מ"ר		
277/2024	19.02.2025	2255	382	₪ 643,751,558	מגורים פלדלת (1)	34,574 מ"ר	37,201 מ"ר	₪ 17,305
					עיקרי למסחר (1)	1,663 מ"ר		
					עיקרי לתעסוקה(0.4)	964 מ"ר		
ממוצע								**₪ 19,103**

כמו כן, בחן 2 מגרשים מתוך מכרזי רמ"י שהוצגו, בעלי מאפיינים זהים כדלקמן:

מכרז	תאריך	מגרש	מס' יח"ד	סכום זכייה	סה"כ שטח אקוו'	שווי למ"ר אקוו'
284/2024	19.03.2025	2102	424	₪ 247,369,013	43,345 מ"ר	₪ 5,707
277/2024	19.02.2025	2103	424	₪ 848,034,832	40,033 מ"ר	₪ 21,183

לטענת שמאי המבקשת, בהתאם לתוצאות המכרזים המפורטים לעיל, עולה כי מקדם השווי שמתקבל לדיור להשכרה הינו כ־32.1% משווי בסיסי למגורים בשוק הרגיל (19,100 ₪ / 6,150 ₪), ובהתאם לניתוח 2 מגרשים גובלים בעלי אותם מאפיינים ששווקו באותו מועד קובע מתקבל מקדם שווי של כ־27%. לפיכך לטענתו, מקדם שווי לדיור להשכרה הנו לכל היותר כשליש (33.33%).

בעקבות העדר עסקאות לדיור להשכרה ארוכת טווח בסמוך למועד הקובע באור יהודה, יישם שמאי המבקשת את מקדם השווי שנמצא לדיור להשכרה במועד הקובע במכרזי הקרקע בשדה דב, תוך בחינת שווי מ"ר מבונה למגורים רגיל באור יהודה.

שמאי המבקשת הציג סקירה של שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בשוק החופשי, מתוך שומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שטח דירה	שווי מ"ר מבונה פלדלת
מישל אשור	7263/92	שכונת פארק איילון	14.02.2023	93.0 מ"ר	₪ 9,800
מישל אשור	7263/84	שכונת פארק איילון	14.02.2023	91.0 מ"ר	₪ 10,000
אוולין דודזון	7347/20	שד' שמעון פרס 12	09.09.2024	87.0 מ"ר	₪ 9,000
אורית גלן	6231/205	מצדה 12	18.07.2023	125.0 מ"ר	₪ 9,100
דוד טיגרמן	6223/323	שכונת פארק איילון	14.07.2022	108.0 מ"ר	₪ 10,350
דוד טיגרמן	6222/65	שכונת פארק איילון	14.07.2022	86.0 מ"ר	₪ 11,500
ממוצע					**₪ 9,958**

בהתאם לאמור לעיל, טוען שמאי המבקשת, כי שווי מ"ר מבונה לדיור בשוק חופשי באור יהודה הינו כ־9,960 ₪, לפיכך ובהתאמה למועד הקובע סובר שיש לקבוע שווי מ"ר מבונה פלדלת מתואם לפי 10,500 ₪, כ-55% לעומת מגורים רגיל בשדה דב (19,100 ₪ / 10,500 ₪).

בהתאם למכרזים בשדה דב מתקבל שווי מ"ר מבונה לדיור לשכירות ארוכת טווח לפי 6,150 ₪ ולפיכך שווי מתואם לדיור להשכרה באור יהודה לפי 3,400 ₪[5].

[5] 6,150 ₪ x 55%

עוד עולה מתוצאות המכרזים המפורטים לעיל, כי מקדם השווי הראוי לדיור להשכרה ארוכת טווח הינו כ- 1/3 משווי בסיסי למגורים בשוק הרגיל, לפיכך מתקבל שווי של כ- 3,500 ₪[6].

בשקלול הגישות לעיל – הן על פי מקדם השווי הראוי ממגורים רגיל, והן בהתאמת מיקום מעסקאות קרקע לדיור להשכרה בשדה דב – שמאי המבקשת מביא בחשבון כי שווי מ״ר מבונה בסיסי לדיור להשכרה ארוכת טווח (20 שנים, 50% בפיקוח) באור יהודה, למועד הקובע, הינו לכל היותר כ־3,500 ₪.

בהמשך למסקנת השווי האמורה, שמאי המבקשת מדגיש, כי בשומת המשיבה נפלה טעות מהותית, לפיה השווי למ״ר דיור להשכרה למועד הקובע (ינואר 2025) חושב על בסיס תוצאות מכרזי רמ״י אשר שווקו בין התאריכים יולי 2021 – יוני 2022, כלומר כולם שווקו בתקופה בה שיעור ריבית בנק ישראל הייתה כמעט אפסית ועמדה על 0.1%. באותה תקופה מקדם השווי של דיור להשכרה היה גבוה (ובחלק מהמקרים כמעט שקול למגורים בשוק הרגיל). לשם המחשה, במסגרת מכרזי רמ״י אשר שווקו במתחם שדה דב בשנת 2021, מתקבל מקדם שווי לדיור להשכרה בשיעור של כ-87% בהשוואה למגורים רגיל (31,500 ₪/27,300 ₪).

כמו כן שמאי המבקשת הציג סקירה של שומות מכריעות למקדם שווי דיור להשכרה ארוכת טווח לשווי מגורים בשוק החופשי, כדלקמן:

מועד קובע	גו״ח	שכונה עיר	שמאי מכריע	שיעור ריבית	תקופת שכירות	מקדם דיור להשכרה
04.11.2023	30643/41	נווה יעקב - ירושלים	דנה שיחור	4.75%	20.0 שנים	0.59
25.08.2021	30397/106	קרית יובל - ירושלים	שלומי יפה	0.10%	20.0 שנים	0.60
06.04.2022	30212/2	רמת רחל - ירושלים	שלומי יפה	0.10%	10.0 שנים	0.50
25.11.2023	30452/38	מורדות מלחה - ירושלים	אלי כהן	4.75%	15.0 שנים	0.47
19.06.2019	6615/298	שכונת המשתלה - תל אביב	רמה מאור	0.25%	20.0 שנים	0.62

לטענת שמאי המבקשת, בהתאם לסקירת השומות המכריעות שפורטו לעיל, עולה כי המקדם הראוי בין דיור למגורים רגיל לבין דיור להשכרה ארוכת טווח נע בטווח של 0.47-0.62, כאשר בבחינת עצימות המקדם יש להביא בחשבון, בין היתר, את תקופה ההשכרה, המועד הקובע (בשים לב לשיעור הריבית במשק), שיעור הדירות שיושכרו בשכ״ד מפוקח וכיו״ב.

לפיכך, בשים לב למאפייני הפרויקט שבנדון, עם תקופה השכרה ל-20 שנים, 50% בשכ״ד מפוקח ובהתאמה למועד קובע המאופיין בריבית בנק ישראל גבוהה בשיעור של 4.5%, סביר לקבוע כי מקדם השווי הראוי הנו על הטווח התחתון ביותר (ואף נמוך מכך, כפי העולה מסקירת עסקאות השוואה ישירה שלעיל המשקפת באופן מהימן יותר את הפער בשווי הקרקע בין דיור להשכרה לבין מגורים רגיל).

בהקשר זה מציין שמאי המבקשת, כי במסגרת שומת החי״מ המופיעה במס״ד 5 לעיל, חושב המקדם הראוי בין דיור רגיל לדיור להשכרה ארוכת טווח על בסיס הפער שהתקבל ביניהם במסגרת מכרזי קרקע, כפי שיישם במסגרת שומתו.

[6] 10,500 ₪ x 1/3

<u>התייחסות שמאי המבקשת לתגובת המשיבה</u>

- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי לא הגיוני שחברה יזמית המבקשת את ההקלות תעשה את כל זה בשביל רווח כל כך נמוך, טוען שמאי המבקשת כי עיקר הרווח בפרויקט נובע מהוספת ממ"דים ליחידות הדיור שנוספו בהקלה – רכיב הפטור מחיוב בהיטל השבחה במימוש בהיתר. לפי הערכים שנקבעו בשומתו רכיב הממ"דים מוביל לתוספת שווי בסך של כ-2,200,000 ₪ וזו הסיבה האמיתית לבקשת ההקלות.
- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי בהתאם למכרז באשדוד מתקבל יחס של 64% בין דיור להשכרה ארוכת טווח לבין מגורים בשוק החופשי, טוען שמאי המבקשת כי המכרז באשדוד מאופיין בריבית בנק ישראל בשיעור של 3.75%, לעומת ריבית בנק ישראל בשיעור של 4.5% במועד הקובע.
כמו כן, מעיון בתוצאות המכרז עולה כי קיים פער משמעותי בין שלוש ההצעות הזוכות: בין ההצעה הראשונה לשנייה יש פער של פי 2.7 לערך, ובין ההצעה השנייה לשלישית – פער של פי 11. הפערים הדרמטיים בין ההצעות מלמדים כי ההצעה הגבוהה והזוכה משקפת מחיר ולא שווי, ולפיכך אין מקום להתבסס עליה. למכרז הוגשו 4 הצעות, כאשר הצעה 3 ו-4 אינן רלבנטיות הואיל והן נמוכות ממחיר המינימום ולכן זה מותיר אותנו עם הצעה מס' 2 לפי 12.6 מ' ₪. ניתוח המכרז לפי הצעה מס' 2 מתקבל שווי לפי 3,000 ₪ למ"ר מבונה המשקף שווי שוק.
יתרה מזאת, נערך על ידו ניסיון לאתר תוצאות מכרז נוספות בעיר אשדוד לדיור להשכרה בסמיכות למועד הקובע, ונמצא כי פורסם מכרז לדיור להשכרה מס' 218/2024 מיום 31.12.2024 (כחודש לפני המועד הקובע), ולא הוגשה אף לא הצעה אחת לרכישתו.
לחיזוק האמור ביחס למגמות השוק של דיור להשכרה, הפנה למכרז מס' 378/2023 מיום 01.07.2025 לדיור להשכרה שפורסם לאחרונה בירושלים, ולא הוגשה אף לא הצעה אחת לרכישתו.
- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי הוצגו החלטות שמאים מכריעים מכל רחבי הארץ, שבהן נקבעו מקדמי שווי לדיור להשכרה בשיעור של 60%–70%, טוען שמאי המבקשת כי בתגובת המשיבה נבחרו שומות ספציפיות שבהן נקבעו המקדמים הגבוהים ביותר.
מנגד, קיימות שומות מכריעות רבות שקבעו מקדמים נמוכים בהרבה, כפי שהוצגו בשומתו, בדגש על שומות מכריעות רלוונטיות בסמוך למועד הקובע ולסביבת הריבית הנכונה.
השומות המכריעות שהציגה שמאית המשיבה אינן משקפות את אותם מאפיינים, בין היתר ביחס למספר שנות ההשכרה, שיעור הדירות בשכר דירה מפוקח/ללא פיקוח, וכדומה (למשל: 15 שנים ללא פיקוח במורדות מלחה).
באשר לשומה של מישל אשור למגורים בשוק החופשי (10,000 ש"ח למ"ר) – שמאית הוועדה קבעה את היחס לפי השווי שנקבע בשומתה (7,000 ₪), כך שאין מדובר בנתון השוואה אלא בערבוב נתונים שאינו רלוונטי למתחמים בעלי מאפיינים וייעודים שונים.

13.1.2. **<u>מסחר</u>**

שמאי המבקשת סקר החלטות שמאים מכריעים לשווי קרקע בייעוד מסחר באור יהודה, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יעקב הלוי	6226/35	05.03.2021	הפלמ"ח 2	9,450 ₪
דודו דדון	7213/4	02.07.2021		9,500 ₪

לטענתו, המיקומים בהחלטות השמאים המכריעים עדיפים על פני המיקום במושא השומה.

כמו כן, הציג הכרעה בהשגה ראשונה מיום 28.11.2024, לנכס ברחוב הפלדה 3, אור יהודה גו"ח 6226/93 ו-6228/7, שם נקבע שווי מ"ר מבונה מסחרי 8,476 ₪ כולל פיתוח וללא מע"מ למועד קובע 01.01.2022.

בנוסף הציג נתוני דמ"ש למסחר באור יהודה מאתר יד 2 מיום 15.05.2025, כדלקמן:

כתובת	שטח	קומה	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
יחזקאל קוז 9	77.0 מ"ר	ראשונה	7,500 ₪	97 ₪
שלום עליכם 4	100.0 מ"ר	קרקע	8,500 ₪	85 ₪
ממוצע דמ"ש למ"ר				91 ₪
דמ"ש שנתיים				1,080 ₪
שווי בנוי לפי שיעור היוון של 7%				15,400 ₪
בחילוץ יזמות של 20% ועלויות בנייה של כ- 6,000 ₪				**7,000** ₪

לטענת שמאי המבקשת, ובהתאמה לנכס הנדון ומאפייניו, לרבות מיקומו (בשולי העיר), חשיפה מסחרית (מסחר שכונתי), ושטח בהיקף של 3,041 מ"ר, וכן הקושי במכירת/השכרת נדל"ן מניב בסביבת הריבית הגבוהה למועד הקובע, נוקט בשווי מ"ר קרקע מבונה למסחר 8,500 ₪.

בתגובה לנתוני השווי שמציגה שמאית המשיבה למסחר, טוען כי לא הגיוני לקחת דמ"ש למ"ר מיחידה מצומצמת בהיקף של 150-100 מ"ר ועל בסיסה לחשב את השווי המתקבל ביחס לשטחי מסחר של כ- 3,000 מ"ר. לטענתו, חשוב להדגיש שמדובר על שווי מ"ר ממוצע למסחר בהיקף של כ- 3,000 מ"ר בשני מצבי התכנון המשקף גם שטחים עורפיים ונחותים.

13.2. **<u>הקלה לתוספת יח"ד</u>**

לטענת שמאי המבקשת, סך השטח המבוקש בבקשה להיתר הינו כ־26,940 מ"ר עיקרי, מתוכו הוסב שטח שולי לגרעיני בהיקף של כ־4,490 מ"ר, וזאת בעקבות הגדלת מספר יחידות הדיור. בהתאם לכך, שטח עיקרי ממוצע ליחידת דיור הצטמצם מכ־108 מ"ר לכ־90 מ"ר עיקרי, כדלקמן:

מהות השטח	מצב קודם	מצב חדש
עיקרי לפי הבקשה להיתר בנייה	26,940 מ"ר	26,940 מ"ר
מס' יח"ד (ללא הקלות ולאחר אישור הקלטת בהתאמה)	250 יח"ד	300 יח"ד
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	108 מ"ר	90 מ"ר
הפרש שטח ליח"ד בין מצבי התכנון	18 מ"ר	
סה"כ שטח עיקרי שנוייד מ־250 יח"ד במצב קודם	250 יח"ד	4,490 מ"ר

שמאי המבקשת ערך סקירה של עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסמיכות למושא השומה על מנת לבחון את מקדם ביטול השוליות כדלקמן:

<u>דירות 4 חדרים בשטח ממוצע של 100 מ״ר</u>

גו״ח	מועד עסקה	תמורה	שנת בנייה	חדרים	שטח	מחיר למ״ר
006223-0225-215-00	19.07.2022	₪ 3,086,983	2022	4	100 מ״ר	₪ 30,870
006223-0225-923-00	20.07.2022	₪ 3,014,483	2022	4	100 מ״ר	₪ 30,145
006223-0225-928-00	20.07.2022	₪ 3,031,982	2022	4	100 מ״ר	₪ 30,320
006223-0225-207-00	26.07.2022	₪ 3,016,983	2022	4	100 מ״ר	₪ 30,170
006223-0225-111-00	28.07.2022	₪ 3,064,483	2022	4	100 מ״ר	₪ 30,645
006223-0225-045-00	15.12.2022	₪ 3,146,030	2022	4	100 מ״ר	₪ 31,460
006223-0225-026-00	28.03.2024	₪ 3,050,000	2023	4	101 מ״ר	₪ 30,198
006223-0225-029-00	31.03.2024	₪ 3,050,000	2023	4	101 מ״ר	₪ 30,198
006223-0225-034-00	10.04.2024	₪ 3,110,000	2023	4	101 מ״ר	₪ 30,792
006223-0225-006-00	16.05.2024	₪ 3,140,000	2023	4	99 מ״ר	₪ 31,717
006223-0225-038-00	16.07.2024	₪ 3,160,000	2023	4	101 מ״ר	₪ 31,287
006223-0225-018-00	26.09.2024	₪ 2,980,000	2023	4	99 מ״ר	₪ 30,101
006223-0225-018-00	30.09.2024	₪ 2,990,000	2023	4	99 מ״ר	₪ 30,202
006223-0225-030-00	10.10.2024	₪ 3,090,000	2023	4	100 מ״ר	₪ 30,900
006223-0225-033-00	31.10.2024	₪ 3,095,000	2023	4	101 מ״ר	₪ 30,644
006223-0225-103-00	04.12.2024	₪ 3,212,522	2022	4	100 מ״ר	₪ 32,125
006223-0225-015-00	23.12.2024	₪ 2,990,000	2024	4	99 מ״ר	₪ 30,202
006223-0225-015-00	23.12.2024	₪ 3,000,000	2024	4	99 מ״ר	₪ 30,303
006223-0225-108-00	30.12.2024	₪ 3,190,522	2023	4	100 מ״ר	₪ 31,905
006223-0225-016-00	14.01.2025	₪ 3,030,000	2024	4	99 מ״ר	₪ 30,606
006223-0225-042-00	28.04.2025	₪ 3,070,000	2026	4	101 מ״ר	₪ 30,396
ממוצע					**100 מ״ר**	**₪ 30,723**

<u>דירות 5 חדרים בשטח ממוצע של 120 מ״ר</u>

גו״ח	מועד עסקה	תמורה	שנת בנייה	חדרים	שטח	מחיר למ״ר
006223-0225-002-00	07.11.2022	₪ 3,273,483	2022	5	120 מ״ר	₪ 27,279
006223-0225-119-00	10.11.2022	₪ 3,303,483	2022	4.5	113 מ״ר	₪ 29,234
006223-0225-901-00	15.12.2022	₪ 3,268,483	2022	5	120 מ״ר	₪ 27,237
006223-0225-902-00	19.12.2022	₪ 3,333,483	2022	5	120 מ״ר	₪ 27,779
006223-0225-113-00	04.01.2023	₪ 3,307,983	2022	4.5	113 מ״ר	₪ 29,274
006223-0225-005-00	23.02.2023	₪ 3,233,037	2022	4.5	113 מ״ר	₪ 28,611
006223-0225-017-00	16.05.2023	₪ 3,378,787	2022	4.5	113 מ״ר	₪ 29,901
006223-0225-031-00	24.05.2023	₪ 3,471,287	2022	5	120 מ״ר	₪ 28,927
006223-0225-009-00	07.06.2023	₪ 3,252,037	2022	4.5	113 מ״ר	₪ 28,779

גו״ח	מועד עסקה	תמורה	שנת בנייה	חדרים	שטח	מחיר למ״ר
006223-0225-016-00	14.12.2023	₪ 3,288,787	2022	5	120 מ״ר	₪ 27,407
006223-0225-012-00	17.01.2024	₪ 3,513,787	2022	5	120 מ״ר	₪ 29,282
006223-0225-006-00	17.01.2024	₪ 3,538,787	2022	5	120 מ״ר	₪ 29,490
006223-0225-005-00	10.04.2024	₪ 3,550,000	2023	5	123 מ״ר	₪ 28,862
006223-0225-005-00	18.04.2024	₪ 3,590,000	2023	5	123 מ״ר	₪ 29,187
006223-0225-007-00	20.05.2024	₪ 3,700,000	2023	5	113 מ״ר	₪ 32,743
006223-0225-017-00	14.01.2025	₪ 3,470,000	2024	5	123 מ״ר	₪ 28,211
006223-0225-101-00	28.01.2025	₪ 3,363,559	2022	4.5	113 מ״ר	₪ 29,766
006223-0225-017-00	16.02.2025	₪ 3,545,000	2024	5	123 מ״ר	₪ 28,821
006223-0225-013-00	25.03.2025	₪ 3,500,000	2024	5	123 מ״ר	₪ 28,455
006223-0225-101-00	01.04.2025	₪ 3,295,809	2022	4.5	113 מ״ר	₪ 29,166
ממוצע					**118 מ״ר**	**₪ 28,921**

לטענת שמאי המבקשת, מהאמור לעיל עולה כי הפער בשווי למ״ר בנוי בין דירות בשטח פלדלת ממוצע של כ-102 מ״ר (במצב הקודם) לבין דירות בשטח פלדלת ממוצע של כ-120 מ״ר (במצב החדש) עומד על כ-6%, בהתאם לחישוב של 30,723 ₪ לעומת 28,921 ₪ למ״ר.

כמו כן, השפעת השוליות נבחנה הן עפ״י דמ״ש המפוקחים שנקבעו בחוברת המכרז.

בהתאם לסעיף 3.3.6 לחוברת המכרז נקבעו דמ״ש בסך 44 ₪ לדירות 3 חדרים (75 מ״ר) ו-40 ₪ לדירות 4 חדרים (100 מ״ר), המשקף תוספת בשיעור של 10% בשכ״ד מפוקח עבור מחצית מהדירות בפרויקט, בנוסף לא נקבע מדרג שוליות נוסף בין דירות 4 חדרים ל-5 חדרים (כפי המתוכנן בענייננו) ולפיכך ניתן להניח שיושכרו באותו מחיר, קרי – ללא שינוי ביחס לתכנון במצב הקודם.

בהמשך טוען שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון, כי תוספת יחידות הדיור במצב החדש, ללא תוספת שטח, מביאה לגידול בצפיפות הבנייה ולעלייה בעלויות הבנייה. עלייה זו נובעת, בין היתר, מהצורך בהוספת חדרים רטובים, מטבחים, דלתות, ממ״דים, דודי שמש, ארונות חשמל, תשתיות נלוות, מונים לכל יחידה וכיו״ב. כלומר, לצד תרומת השווי בגין ההקלה – שבגינה נקבע מקדם ההשבחה כאמור – נוצר גידול בעלויות הבנייה, אשר מפחית את שווי מרכיב הקרקע.

כתימוכין לעמדתו, הפנה לשומת ועדה שנערכה על ידי השמאי יניב אסולין מיום 13.12.2021 לנכס ברחוב שרי ישראל 12 בירושלים (גו״ח 30075/133), בה נלקחה בחשבון עלות בנייה עודפת בסך של 40,000 ₪ לכל יחידת דיור, וזאת בהתבסס על שומות מכריעות, בגין תוספת של 18 יחידות דיור.

בנוסף, ערך בדיקה באמצעות מחשבון דקל אשר הצביעה אף היא על תוספת עלות של עשרות אלפי שקלים ליחידת דיור, כתוצאה מהפער בצפיפות בין מצבי התכנון. עם זאת, לטענתו, לנוכח העובדה כי ערך את השומה בגישה מתונה, מרכיב עלות זה גולם כבר במקדם ההשבחה המשוקלל, ולא בוצעה הפחתה נפרדת ביחס אליו.

בהתאם למכלול הנתונים שפורטו לעיל, שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 6% בגין תוספת יחידות דיור והקטנת השוליות. שמאי המבקשת מדגיש, כי מקדם ההשבחה שנקט, מהווה גישה שמרנית ואינו כולל את השפעת שכר הדירה המפוקח החל על 50% מהדירות בפרויקט,

שלגביהן דמי השכירות קבועים וקשיחים בהתאם לתנאי המכרז, ולפיכך אינן מושפעות בפועל מנושא השוליות.

<u>הפחתה לעלות עודפת לחניה תת"ק</u>

לטענת שמאי המבקשת, תוספת של 50 יחידות דיור מחייבת תוספת של 50 מקומות חניה תת"ק. בהתאם לתנאי המכרז, לא ניתן לגבות תשלום דמי שכירות בגין מקומות החניה הנוספים שיוצמדו לדירות. לפיכך, יש מקום לקבוע הפחתה עבור עלות עודפת בגין רכיב זה. שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בסכום של 500,000 ₪ בגין עלות עודפת. לטענתו, הפחתה זו משקללת את שטח החניה הממוצע הגדול מהמקובל וכן את העובדה כי קיים קושי בשקלול רכיב החניה בדמ"ש דירתיים.

במסגרת מסמכי השלמה הציג שמאי המבקשת את ההסכם בין המבקשת לבין דירה להשכיר. לטענתו בהתאם לסעיף 8.6.1 בהסכם, נקבע כי היזם מחויב להעמיד לרשות כל דירה בשכ"ד מופחת מקום חניה מבלי שניתן יהיה לגבות בגינה שכ"ט נוסף. המשמעות היא שעבור מס' יחידות הדיור שנוספו בשכ"ד מופחת ייבנו ויושכרו חניות ללא שכ"ד נוסף (בהשוואה למצב הקודם עם מס' יח"ד ומס' חניות מצומצם יותר).

<u>דירות כלואות</u>

לטענת שמאי המבקשת, הגדלת הצפיפות במצב החדש הובילה לאילוצים תכנוניים, אשר חייבו תכנון של דירות כלואות, שלהן השפעה שלילית על שווי הקרקע של אותן יח"ד. במצב החדש, קומה טיפוסית כוללת 6 יח"ד, מהן 2 יח"ד כלואות, בעוד שבמצב קודם ניתן היה לבנות 5 יח"ד בקומה, עם דירה כלואה אחת לכל היותר. כלומר, בפרויקט הנדון נוצרו 100 דירות כלואות, לעומת מצב קודם, בו היו 50 דירות כלואות. בהתאם להרמוניקה הבקשה להיתר, שטחן העיקרי הממוצע של הדירות הכלואות הינו כ-64 מ"ר, סה"כ כ-3,200 מ"ר דירות כלואות.

כתימוכין לעמדתו הפנה להחלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

- בשומה מכרעת של גיל הרצברג ברחוב בר און אורי 40, ירושלים (גו"ח 30650/23), הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15% לחדר ללא חלון חיצוני.
- בשומה מכרעת של רמה מאור מיום 03.12.2020, ברחוב וילנסקי 11-17, תל אביב יפו (גו"ח 6615/298), לדירה עם כיוון אוויר אחד, נקבע הפחתה בשיעור 10%.
- בשומה מכרעת של משה נדם מיום 21.02.2019, במתחם אלנבי, ירושלים (גו"ח 30300/29, 30136/47-49), לדירה עם כיוון אוויר אחד, נקבע הפחתה בשיעור 10%.

בהתאם לאמור ובהתבסס על השומות המכריעות הביא בחשבון הפחתה של 10% בגין דירה כלואה לשטח כולל של כ-3,200 מ"ר עיקרי (64 מ"ר דירה כלואה * 50 דירות).

<u>התייחסות שמאי המבקשת לתגובת המשיבה</u>

- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי דרך ההוכחה לשוליות מעוותת, מאחר שנותחו הנתונים באופן כללי, טוען שמאי המבקשת כי הטענה בדבר עיוות הנתונים אינה נכונה ברמה העובדתית. לטענתו, נערך ניתוח על בסיס כלל העסקאות מפרויקט סמוך, תוך בחינת הפער בין דירות בשטח של כ־102 מ״ר לבין דירות בשטח של כ־120 מ״ר. לדירות בשטחים שונים מאותו פרויקט ובעלות אותם מאפיינים (מיקום, סטנדרט בנייה וכיו״ב), לבודד את השטח ואת פערי השווי בהתייחס לשוליות. לטענתו, הניתוח בוצע בדרך הנכונה ביותר שניתן לבצע ברמה השמאית.
- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי נקבע מקדם ביטול שוליות בשיעור של 30% על בסיס השמאי המכריע מישל אשור, טוען שמאי המבקשת כי מדובר בשומה שבה נקבע שווי של 10,000 ש״ח למ״ר מבונה למגורים רגיל, שבמסגרתה חושב מקדם שוליות בשיעור של 30%.
לטענתו, לא ניתן להקיש ממנה לגבי המקרה שלפנינו, שבו מדובר על דיור להשכרה, שלגביו נקבעו תנאי מכרז קשיחים (המחייבים שכר דירה מפוקח שנקבע בתנאי המכרז ביחס ל־50% מיחידות הדיור, וללא שינוי בין דירות 4 חד׳ ל־5 חד׳).
עוד הוא מדגיש כי מדובר בדוגמה ספציפית, וישנן עוד שומות מכריעות רבות שקבעו מקדם שוליות נמוך משמעותית מ־30% (כדוגמת שומת השמאי דוד טיגרמן מיום 30.06.2023 באור יהודה, למגרש 209 בתמ״ל 1046), בה נקבע מקדם שוליות של כ־10% בין דירות בשטח של 86 מ״ר לעומת 108 מ״ר.
לטענתו, יש להביא בחשבון גידול בעלויות בגין תוספת יח״ד במצב החדש, לעומת צפיפות נמוכה יותר במצב הקודם.
- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי השווי מגלם את כלל העלויות, ולכן כל הפחתה נוספת בגין עלויות בנייה של חדרים רטובים וכלים סניטריים מהווה כפל הפחתה, טוען שמאי המבקשת כי בהיטל השבחה נדרש לבחון שווי לפני ושווי אחרי, ולהתייחס לפערים בין מצבי התכנון.
במקרה זה, הגדלת הצפיפות על ידי תוספת של 50 יחידות דיור (מ־250 יח״ד ל־300 יח״ד), ללא תוספת שטח, כרוכה לטענתו בגידול בעלויות הבנייה במצב החדש.
כל יחידת דיור נוספת מחייבת הקמת מערך נפרד של חדרים רטובים (חדרי רחצה ושירותים), מטבח, חיפויים וכלים סניטריים, וכן מערכות אינסטלציה וחשמל ייעודיות, מונה חשמל ומים, דלתות ראשיות ודלתות פנים וכיו״ב. רכיבים אלו מייקרים את העלויות באופן לא מבוטל.
לפיכך, גידול במספר היחידות מחייב השקעה נוספת, המוערכת בעשרות אלפי שקלים לפחות לכל יחידה.
שמאי המבקשת מציין כי שומתו נערכה בגישה מתונה כך שרכיב זה מגולם במקדם ההשבחה המשוקלל, ולכן לא חושבה הפחתה נוספת ביחס למרכיב זה (למרות שיש מקום להביאה בחשבון).
ביחס לטענת שמאית המשיבה, כי רכיב זה נלקח בחשבון באמצעות סקירת דירות 3 חד׳ ו־5 חד׳ בשני מצבי התכנון, המשקפים עלות משוקללת/ממוצעת. טוען שמאי המבקשת, כי, בשל העובדה שלא נעשתה אבחנה בכפוף לעלות בנייה גבוהה יותר במצב החדש (לעומת המצב הקודם), הרי שרכיב זה לא קיבל ביטוי.

- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי עלות החניה מגולמת בערכי השווי, טוען שמאי המבקשת כי הטענה שחניה מגולמת בערכי השווי נכונה ברמה העובדתית, שכן אם לוקחים עסקת קרקע למגורים רגיל או להשכרה, הרי שעלות עודפת מגולמת בשווי הבסיסי על פי עסקת הקרקע.
בשונה מהותית מכך, בעניינו נדרש היזם לבנות חניות נוספות, מבלי שיתקבלו בגינן דמי שכירות נוספים עבור הדירות בדמ"ש המפוקחים והחופשיים. כלומר, בונים חניות אך לא מקבלים עליהן תמורה לאורך כל תקופת ההשכרה. לפיכך, לטענתו, טענת שמאית המשיבה שגויה בהיבט זה, וגם השומה המכרעת שהובאה כדוגמה – של הח"מ – אינה רלוונטית למקרה הנדון. למען הזהירות חושבה עלות עודפת בסך של 500,000 ₪ ל- 50 מקומות חניה, לפי 10 א' ₪ למקום, בהתחשב בכך ששטח לחניה ממוצעת גדול יחסית (כ- 40 מ"ר למקום חניה).
- בתגובה לטענת שמאית המשיבה, כי היה נדרש להוכיח את ההפחתה עבור דירות כלואות, טוען שמאי המבקשת כי, בהתאם למפורט בשומתו, מקדם ההפחתה לדירות כלואות חושב על בסיס החלטות של שמאים מכריעים, ובהתאם לכך נקבעה הפחתה בשיעור של 10%, המהווה הפחתה סבירה ומתונה, בהתייחס לפחת הפיזי והפונקציונלי שנגרם לדירות מסוג זה.
לטענתו, לא ניתן לערוך השוואה ישירה והוכחה אמפירית של סוגיה זו, שכן אין בנמצא דירות "זהות" עם אותם נתונים (כלואה ולא כלואה). לפיכך, הסתמך בעיקר על החלטות שמאים מכריעים לעניין זה. ברי לכל, כי בהתאם לכל היגיון שמאי וחשיבת שוק אובייקטיבית, מדובר בדירות ששווין נמוך יותר, עקב מאפיינים נחותים, כאשר ההפחתה באה לידי ביטוי בשווי הבנוי, ובשומת המבקשת חושבה הפחתה זהירה בשיעור של 10% ממרכיב הקרקע.

13.3. **<u>תחשיב השבחה בגין תוספת יח"ד</u>**

מהות	שטח	מקדם השבחה	מקדם הפחתה	שווי למ"ר	סה"כ
השבחה בגין הפיכת שטח שולי לגרעיני דירות רגילות (3,200 מ"ר - 4,490 מ"ר)	1,290 מ"ר	6.0%	1.0	₪ 3,500	₪ 270,900
השבחה בגין הפיכת שטח שולי לגרעיני דירות כלואות (3,200 מ"ר)	3,200 מ"ר		0.9		₪ 604,800
הפחתה בגין עלות עודפת לחניה					₪ – 500,000
סה"כ השבחה בגין תוספת יח"ד והקטנת שוליות					₪ **375,700**
סה"כ היטל השבחה בגין תוספת יח"ד והקטנת שוליות					₪ **187,850**

13.4. **<u>תחשיב השבחה בגין ניוד שטח מיעוד מגורים למסחר</u>**

מהות	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
שטח עיקרי שהוסב למסחר במצב חדש	118.2 מ"ר	₪ 8,500	₪ 1,005,040
שטח עיקרי לדיור להשכרה במצב קודם	118.2 מ"ר	₪ 3,500	₪ 413,840
סה"כ השבחה בגין ניוד שטח מדיור להשכרה למסחר			₪ **591,200**
סה"כ היטל השבחה בגין ניוד שטח מדיור להשכרה למסחר			₪ **295,600**

14. עמדת שמאית המשיבה

14.1. ערכי שווי

14.1.1. דיור להשכרה

שמאית המשיבה ערכה ניתוח של מכרזי רמ"י בפארק איילון אור יהודה למגרשים בייעוד דיור להשכרה, כדלקמן:

מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	מגרש	יח"ד	זכייה כולל פיתוח	שטח עיקרי מסחר	שווי המסחר לפי 12,000 ₪	שווי הזכייה ללא מסחר	שטח פלדלת	שווי מ"ר פלדלת
412/2021	07.07.2022	108	159	₪ 140,168,324			₪ 140,168,324	19,353	₪ 7,243
411/2021	13.06.2022	207 ,206	250	₪ 341,612,246	2,923 מ"ר	₪ 35,076,000	₪ 306,536,246	30,250	₪ 10,133
93/2021	03.08.2021	102	159	₪ 216,686,146			₪ 216,686,146	19,353	₪ 11,197

לטענת שמאית המשיבה, מניתוח המכרזים ניתן לראות כי, על פי זכיית המבקשים במגרש, שווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה נע בגבולות 10,000 ₪.

אף על פי כן, ולאור השינויים שהתרחשו מאז ועד למועד הקובע – כגון עליית הריבית – נקטה בשווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה לפי 7,000 ₪, וזאת על הצד הזהיר.

בתגובה ליחס בין דיור להשכרה לבין מגורים בשוק החופשי בשיעור של 33% שנקט שמאי המבקשת באמצעות ניתוח מכרזים בשכונת שדה דב בתל אביב, טוענת שמאית המשיבה כי מדובר באחד מחטיבות הקרקע הפנויות היקרות בישראל והמשמעות של השקעה בדיור להשכרה באזור זה, אינו דומה לאזור אור יהודה. קיימים אזורים פחות יקרים בהם השוק מראה תוצאה שונה.

מבדיקה שערכה באתר רשות מקרקעי ישראל עולה כי ביום 18.01.2023, במועד שבו הריבית הייתה גבוהה אף היא, נרכש מגרש בעיר אשדוד לבניית 106 יחידות דיור.

שמאית המשיבה הציגה ניתוח שווי למ"ר מבונה בהתאם למחיר הזכייה במכרז, וזאת בהשוואה לשווי למ"ר מבונה למגורים באזור, כאשר אין מגבלת שכירות החלה על הנכסים, כדלקמן:

מסי מכרז	180/2022
תנאי מכרז	השכרה ארוכת טווח שלא נפתח מ-20 שנה ברציפות, כאשר 50% מהדירות מיועדות לדיור בשכר דירה מפוקח
גוש	גוש 2077 חלקות 127 ו-229
מגרש	11
תב"ע	תמ"ל/1062
יישוב	אשדוד, פארק קריית לכיש
מסי יח"ד	106
תאריך זכיה	18.01.2023
מחיר סופי	₪ 32,556,559
הוצאות פיתוח	₪ 21,222,710
סה"כ מחיר	₪ 53,779,269

מסי יחידות	שטח עיקרי	שטח ממ"דים	סה"כ שטח דירות	סה"כ שטח פלדת ליח"ד	מחיר כולל הוצאות פיתוח	שווי מ"ר מבונה דירתי
106	9,750.0 מ"ר	1,272.0 מ"ר	11,022.0 מ"ר	104.0 מ"ר	₪ 53,779,269	**₪ 4,879**

להלן סקר מחירי מכירה לדירות מגורים באזור הקרוב למכרז:

תאריך	גוש/חלקה	שנת בניה	שטח דירתי במ"ר	מסי חדרים	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
02.01.2023	2062-77-32	2021	125	5	7	₪ 2,645,000	₪ 21,160
04.12.2022	2062-77-80	2021	125	5	15	₪ 2,788,000	₪ 22,304
04.12.2022	2062-77-74	2021	125	5	14	₪ 2,781,000	₪ 22,248
04.12.2022	2062-77-81	2021	82	3	15	₪ 2,014,000	₪ 24,561
01.12.2022	2062-77-93	2021	82	3	17	₪ 2,161,000	₪ 26,354
ממוצע		**2021**	**108**	**4**	**14**	**₪ 2,477,800**	**₪ 23,325**

חילוץ שווי הקרקע:

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 23,300
מע"מ	17.0%
שווי מ"ר בנוי ללא מע"מ	₪ 19,915
שיעור רווח יזמי לבנייה חדשה	20.0%
שווי מ"ר בנוי ללא יזמות	₪ 16,595
עלות בנייה חדשה	₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה	**₪ 7,595**

ניתן לראות כי מניתוח ערכי השווי במכרז זה אל מול ערכי שווי למגורים ללא מגבלת שכירות, מתקבל יחס של 64%[7] – הגבוה ממה שנקבע בשומת המבקשת.

בנוסף לאמור, טוענת כי קיימות שומות מכריעות שנערכו למועד קובע בסביבת ריבית גבוהה, אשר תומכות במקדם התאמה גבוה יותר.

להלן פירוט השומות שנמצאו:

- בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן, מיום 31.10.2024, אשר נערכה בגוש 30452, חלקה 38, במורדות מלחה, ירושלים – נקבע מקדם התאמה בשיעור של 66%, נכון למועד הקובע: 25.11.2023.
- בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן, מיום 05.05.2024, אשר נערכה בגוש 2991, חלקות 6, 89, 90, ברחוב נופר 2, שדרות – נקבע מקדם התאמה בשיעור של 60%, נכון למועד הקובע: 30.03.2023.

[7] 7,595 ₪ / 4,879 ₪

- השמאי המכריע מר מישל אשור, בשומה שבה המבקשת הייתה צד, באותה שכונה (גוש 7263, חלקות 52, 53, 82, 84, מגרש מס׳ 101 לפי תמ״ל/1046), קבע שווי מ״ר מבונה לבנייה רגילה למועד הקובע 14.02.2023, בסך של 10,000 ₪ למ״ר מבונה. לדידה, שומתה משקפת יחס של 70% בין דיור להשכרה למגורים בשוק חופשי.

14.1.2. **<u>מסחר</u>**

שמאית המשיבה סקרה שומה מכרעת והכרעה בהשגה ראשונה, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	כתובת	עיר	שווי מ״ר מבונה
חיים מסילתי	6692/39	05.11.2022	המפעל 9	יהוד מונסון	9,500 ₪
השגה ראשונה	6226/93	01.01.2022	אזור התעשייה הצפוני	אור יהודה	8,476 ₪

כמו כן הציגה מחירי היצע לשטחי מסחר בסביבה הקרובה לנכס הנדון מאתר יד 2, כדלקמן:

כתובת	חדש	קומה	שטח	דמ״ש	דמ״ש למ״ר	שווי למ״ר לפי 7% תשואה	בניכוי יזמות 1.25	ע. בנייה	שווי מ״ר מבונה
צומת סביון	חדש	קרקע	125.0 מ״ר	21,000 ₪	168 ₪	28,800 ₪	23,040 ₪	9,000 ₪	14,040 ₪
צומת סביון	חדש	קרקע	100.0 מ״ר	18,400 ₪	184 ₪	31,543 ₪	25,234 ₪	9,000 ₪	16,234 ₪

בהתאם לאמור לעיל, נקטה שמאית המשיבה בשווי מ״ר מבונה למסחר לפי 12,000 ₪.

לטענת שמאית המשיבה, שומת המבקשת התבססה על נתוני עסקאות מסחר שמקורם באזורים שאינם רלוונטיים, וזאת מאחר שמדובר באזור הוותיק של אור יהודה. לעומת זאת, בשומת המשיבה הובאו נתונים עדכניים משכונת המגורים החדשה בצומת סביון – ״בית בפארק״ באור יהודה. שמאית המשיבה סבורה כי נתונים אלו משקפים באופן מהימן את אופי הנכס נשוא השומה, בהתאמה למאפייני שכונת מגורים חדשה הכוללת שטחי מסחר בסביבתה.

14.2. **<u>הקלה לתוספת יח״ד</u>**

לטענת שמאית המשיבה, תוספת יח״ד גרמה להשבחה בגין ביטול שוליות, ונקטה במקדם השבחה לביטול שוליות בשיעור של 30% בהתאם לבחינת שומות מכריעות, כדלקמן:

תאריך	גו״ח	עיר	שמאות מכריעה	מקדם ביטול שוליות	שטח דירה מצב קודם	שטח דירה מצב חדש	שטח שולי שמתבטל
31.07.2016	1240/15	אשקלון	אמנון ניזרי	30.0%	114.2 מ״ר	95.1 מ״ר	19.0 מ״ר
16.01.2017	7375/21	ראשון לציון	תמיר שדה	40.0%	100.0 מ״ר	82.4 מ״ר	17.7 מ״ר
28.01.2018	4246/175	ראשון לציון	שלומי יפה	30.0%	125.6 מ״ר	100.0 מ״ר	25.7 מ״ר
20.06.2018	42646/8	ראשון לציון	רינת וייס	30.0%	139.0 מ״ר	110.0 מ״ר	29.0 מ״ר
22.09.2021	3939/581	ראשון לציון	אורלי דדון שמאמה	30.0%	125.0 מ״ר	99.0 מ״ר	26.0 מ״ר
26.05.2024	70004/52	אופקים	דוד דדון	35.0%	129.2 מ״ר	118.0 מ״ר	11.3 מ״ר

<u>הפחתה לעלות עודפת לחניה תת"ק</u>

לטענת שמאית המשיבה, ככל שקיימת עלות עודפת לחניה היא מגולמת בערכי השווי. כתימוכין לעמדתה מפנה להכרעה של הח"מ מיום 22.09.2022 בגו"ח 6231/165 מגרש 117 לפי תמל/1001. שם נקבע כי בסיס ההשוואה בהכרעה מיוחס לדירות מגורים הכוללות חניה תת"ק צמודה לכל יח"ד, כך שהיא מגולמת בשווי.

<u>דירות כלואות</u>

לטענת שמאית המשיבה, המבקשת לא הוכיחה כי שוויין של דירות אותן היא מכנה "כלואות" נמוך משוויין של דירות אחרות. ברוב המקרים, מדובר בדירות קטנות אשר נמכרות במחירים גבוהים מאוד ביחס לדירות אחרות באותו פרויקט. עוד נטען כי המבקשת לא הציגה עסקאות של דירות "כלואות" שנמכרו במחירים נמוכים יותר.

כמו כן צוין, כי המבקשת היא זו שביקשה להגדיל באופן משמעותי את מספר יחידות הדיור בפרויקט, ומשקיבלה את הסכמת המשיבה לכך – היא טוענת לפגיעה, שכן נוצרו כתוצאה מהשינוי פי שניים דירות "כלואות". לשיטת שמאית המשיבה, תוספת יחידות הדיור נועדה לשרת את אינטרס המבקשת ולא לגרום לה נזק, שכן באמצעותה מוסיף היזם דירות קטנות שעלות הבנייה שלהן נמוכה יחסית למחירי המכירה.

עוד נטען, כי היה על המבקשת – שהעלתה את הטענה לפערי שווי – להציג נתונים אמפיריים ולבחון את מחירי המכירה של דירות "כלואות" בפועל, לצורך ביסוס עמדתה. כך למשל, ביום 20.2.2025 נמכרה דירה בשטח של 74 מ"ר בקומה הרביעית בבניין חדש בגוש 7264 חלקה 76, בת 3 חדרים, במחיר של 2,735,309 ₪ – מחיר המגלם שווי של כ-36,963 ₪ למ"ר בנוי. מעיון בתיק הבניין עולה כי לדירה כיוון אוויר אחד בלבד. לעומתה, באותה קומה נמכרה ביום 17.12.2024 דירה בשטח של 113 מ"ר, בת 4.5 חדרים ועם שלושה כיווני אוויר, במחיר של 3,363,272 ₪ – מחיר המגלם שווי של כ-30,000 ₪ למ"ר. מכאן, כך נטען, לא ניתן ללמוד על פחת הנובע מכיוון אוויר אחד בלבד, וממילא נטל ההוכחה בעניין זה מוטל על המבקשת. שמאית המשיבה מוסיפה כי העובדה שהמבקשת ביקשה להוסיף דירות קטנות עשויה ללמד כי מדובר ביחידות שניתן למוכרן במחיר גבוה יותר למ"ר.

<u>תגובת המשיבה לשומת המבקשת</u>

- לטענת שמאית המשיבה, המבקשת היא זו שיזמה את הבקשה להקלות במספר יחידות הדיור ובניוד שטחים. על פי שומתה של המבקשת, תוספת יחידות הדיור יוצרת למבקשת רווח של כ-187,500 ₪ בלבד (לאחר תשלום היטל ההשבחה), ובעבור רווח זה, נטען על ידה כי נגרמות לה עלויות עודפות, יצירת דירות כלואות, פגיעה בתכנון, הגדלת צפיפות וכיוצא בזה. לטענתה, קשה להאמין שחברה יזמית שכל תכליתה הפקת רווחים מפרויקט הבנייה, תבקש הקלה במועד הקובע 26.01.2025 (בזמן השפעת "הריבית הגבוהה", כמצוין בחוות הדעת הנגדית),שצפויה להניב רווח כה נמוך ובמקביל ליצור מורכבות נוספת לחברה, בדמות "העמסת" 50 יחידות דיור נוספות בפרויקט והשלכותיה של תוספת זו.
- ביחס למקדם ההשבחה בגין ביטול שוליות בשיעור של 6% שנקט שמאי המבקשת, טוענת שמאית המשיבה, כי יש להעדיף קביעת מקדם השבחה בשיעור של 30%, וזאת על בסיס מספר

החלטות של שמאים מכריעים שנדונו בשטחי "פלדלת" הדומים למקרה הנדון. לדוגמה, צוין כי בהחלטתו של השמאי המכריע מישל אשור, בשומה שנערכה בגוש 7263, חלקות 52, 53, 82, 84 (מגרש 101 לפי תמל/1046), שבה הייתה המבקשת צד להליך, נקבע מקדם שוליות בשיעור של 30%, וזאת לאחר בחינת מסד נתוני השווי של עסקאות מכר דירות באותה שכונה. עוד נטען, כי דרך חישוב המקדם בשומת המבקשת יוצרת עיוות, מאחר שמדובר בניתוח נתונים כללי שאינו כולל התאמות לזמן ולמיקום הקומה, מתעלם מעסקאות רלוונטיות, ואינו מביא בחשבון את סוג הבינוי (למשל: בניין נמוך לעומת גבוה).

- ביחס לטענת שמאי המבקשת לגידול בעליות הבנייה במצב חדש, טוענת שמאית המשיבה, כי קביעת שווי מ"ר מבונה בשומתה מתבססת על ניתוח מכרזים הכוללים מגוון דירות, בדומה לנכס הנדון – החל מדירות בנות 3 חדרים ועד דירות בנות 5 חדרים. עוד נטען כי במכרזים אלו לא בוצעה הבחנה בין עלויות הבנייה לדירות בגדלים שונים, כאשר העלויות שנקבעו הן עלויות משוקללות, המשקפות את כלל סוגי הדירות ומתבססות על נתוני מחירון דקל. לשיטתה, מסקירת מחירון דקל עולה כי עלויות הבנייה הן אחידות, כאשר השונות נובעת מגובה המבנה בלבד ולא משטח הדירות. לפיכך, טענה כי העלויות כבר כוללות את המרכיבים המתוארים כ"עשרות אלפי שקלים", וכל הפחתה נוספת תהווה כפל הפחתה שאינו מוצדק".

14.3. **<u>תחשיב השבחה בגין תוספת יח"ד</u>**

מהות	שטח	מס' יח"ד	סה"כ שטח ליח"ד
שטח עיקרי מצב קודם	26,890 מ"ר	250 יח"ד	107.6 מ"ר
שטח עיקרי מצב חדש	26,890 מ"ר	300 יח"ד	89.6 מ"ר
שטח שולי שהפך לראשוני			17.9 מ"ר
מס' יח"ד			250 יח"ד
סה"כ שטח מושבח			4,481.7 מ"ר
מקדם השבחה			30%
סה"כ שטח לחישוב השבחה			1,344.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			7,000 ₪
השבחה			**9,411,500** ₪
היטל השבחה			**4,705,750** ₪

14.4. **<u>תחשיב השבחה בגין ניוד שטח</u>**

מהות	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
שטח עיקרי שהוסב למסחר במצב חדש	118.2 מ"ר	12,000 ₪	1,418,880 ₪
שטח עיקרי לדיור להשכרה במצב קודם	118.2 מ"ר	7,000 ₪	827,680 ₪
סה"כ השבחה בגין ניוד שטח מדיור להשכרה למסחר			**591,200** ₪
סה"כ היטל השבחה בגין ניוד שטח מדיור להשכרה למסחר			**295,600** ₪

15. **<u>הכרעה</u>**

סוגיות המחלוקת וההשבחה בעניינו נובעות מאישור הקלות במסגרת בקשה להיתר בנייה, לבניית ארבע מבנים בני 13 ו-14 קומות, מעל קומת קרקע בייעוד מסחר ושתי קומות מרתף חניה, לסה"כ 300 יח"ד המיועדות לשכירות ארוכת טווח, בהתאם להסכם החכירה והזכייה במכרז רמ"י 411/2021.

בהתאם לתנאי המכרז והסכם החכירה, מותרת הקמה של מתחם מגורים אשר יכלול 250 דירות אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 20 שנה ברציפות כאשר 50% מהדירות להשכרה במתחם תיועדנה לדירות להשכרה לזכאים בשכר דירה מופחת ויתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.

בהתאם לסעיף 2.1.8 לחוברת המכרז, אם תאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה (ו/או כל החלטה אחרת), מתחייב הזוכה לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות במגרשים 206-207 כדירות להשכרה לטווח ארוך בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 50% מהדירות הנוספות תיועדנה לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים.

להלן הקלות הבנייה שבגינם קיימת השבחה בהתאם לשומת המשיבה:

1. תוספת 50 יח"ד מעבר למותר בתכנית וסה"כ 300 יח"ד.
2. ניוד שטח של כ-118 מ"ר מיעוד מגורים דיור להשכרה לייעוד מסחר.

15.1. **<u>מתודולוגיה לבחינת ההשבחה בגין תוספת יח"ד</u>**

שמאי הצדדים בחנו את מקדם ההשבחה בהתאם לסך השטח העיקרי בחלוקה למספר יח"ד בשני מצבי התכנון והפעילו מקדם השבחה, השנוי במחלוקת, בגין ביטול שוליות עבור השטח השולי שהפך לשטח ראשוני. שמאית המשיבה נקטה במקדם 30% בעוד שמאי המבקשת נקט במקדם 6%.

כמו כן קיימת שונות בין הצדדים, ביחס לשטח העיקרי המבוקש למגורים, הנובעת מכך ששמאית המשיבה לא הביאה בחשבון את כלל השטח העיקרי למגורים, לרבות 50 מ"ר המסומנים לממ"ד בשטח עיקרי, ולכן השטח העיקרי המבוקש הוא 26,940 מ"ר בדומה לקביעת שומת המבקשת.

הצדדים תמימי דעים ביחס למתודולוגיה לבחינת ההשבחה המבוססת על שיטת הדלתא.

סבורני כי שיטת הדלתא, אינה נכונה במקרה הנדון הכולל דירות להשכרה בפיקוח ודירות להשכרה בשוק החופשי, שכן לסוגי דירות אלה מקדמי שווי שונים כפי שיפורט בהמשך.

סבורני כי שיטת הדלתא, כמתודולוגיה שננקטה במקרה דנן, אינה מתאימה לנסיבות שבהן מדובר בדירות להשכרה בפיקוח לצד דירות להשכרה בשוק החופשי, וזאת נוכח השוני המהותי במקדמי השווי החלים על כל אחד מסוגי הדירות – כפי שיפורט בהמשך.

שיטת הדלתא שגויה במקרה הנדון לנוכח תנאי המכרז, הקובעים, בין היתר, כי שטחן של הדירות המיועדות להשכרה בשכר דירה מופחת לא יעלה על 100 מ"ר (ובכלל זה ממ"ד), וכי היזם התחייב לתכנן תמהיל מגוון ככל הניתן של דירות כאמור. כאשר תוספת יחידות הדיור בפרויקט נחלקת באופן שווה בין דירות בשוק החופשי לבין דירות להשכרה בשכר דירה מופחת – הרי שבפועל נגרע

שטח מתוך מלאי הדירות בשוק החופשי, על מנת לאפשר את הקצאתן של דירות קטנות יותר להשכרה המופחתת.

בנסיבות אלה, יש להעריך את ההשבחה שנוצרה בגין ההקלה ביחס לכלל הפרויקט, תוך יישום עקרון ביטול השוליות, ולהביא בחשבון את השפעת ההגבלות החוזיות האמורות על שני סוגי הדירות כאחד.

לאור האמור, התכנון המיטבי במסגרת ההגבלות החוזיות והתכנוניות בשני מצבי התכנון הם כדלקמן:

מהות	מצב קודם	מצב חדש
סה"כ שטח עיקרי	26,940.0 מ"ר	26,940.0 מ"ר
יח"ד שכירות בפיקוח		
מס' יח"ד בפיקוח	125 יח"ד	150 יח"ד
שטח ממ"ד (13.5 מ"ר ליח"ד בהתאם להיתר)	1,683.1 מ"ר	2,019.8 מ"ר
דירות 3 חדרים	50 יח"ד	75 יח"ד
שטח דירות 3 חדרים	3,865.8 מ"ר	5,798.8 מ"ר
דירות 4 חדרים	75 יח"ד	75 יח"ד
שטח דירות 4 חדרים	7,693.6 מ"ר	7,693.6 מ"ר
סה"כ שטח הדירות בפיקוח	11,559.5 מ"ר	13,492.4 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי דירות בפיקוח	**9,876.3 מ"ר**	**11,472.6 מ"ר**
ממוצע שטח דירתי מפוקח	**92.5 מ"ר**	**89.9 מ"ר**
יח"ד בשכירות חופשית		
מספר דירות לא בפיקוח	125 יח"ד	150 יח"ד
שטח עיקרי דירות שוק חופשי	**17,063.7 מ"ר**	**15,467.4 מ"ר**
שטח ממ"דים	1,683.1 מ"ר	2,019.8 מ"ר
סה"כ שטח דירתי	18,746.8 מ"ר	17,487.1 מ"ר
ממוצע שטח דירתי בשכירות חופשית	**150.0 מ"ר**	**116.6 מ"ר**
שטח עיקרי ממוצע	**136.5 מ"ר**	**103.1 מ"ר**

בהתאם לאמור לעיל, ביחס ליחידות דיור להשכרה בפיקוח קיימת שוליות זניחה, ולכן לא תובא בחשבון השבחה עבור תוספת יח"ד אלה.

מנגד, יחידות הדיור להשכרה בשוק החופשי, הפכו מדירות בשטח ממוצע של כ-150 מ"ר לדירות בשטח ממוצע של כ-117 מ"ר. בחינת מקדם השוליות יבוסס על עסקאות השוואה של דירות מגורים מהסביבה למועד הקובע, כפי שיפורט בסע"ק 15.3.

15.2. <u>ערכי שווי</u>

15.2.1. <u>דיור להשכרה</u>

הצדדים חלוקים ביחס לשווי מ"ר לדיור להשכרה. שמאי המבקשת נקט בשווי בסך 3,500 ₪ למ"ר לפי מקדם היחס בשיעור של 1/3, בין דיור להשכרה לבין מגורים בשוק החופשי בהתבסס על מכרזי קרקע למועד הקובע. מנגד שמאית המשיבה נקטה בשווי מ"ר מבונה לדיור להשכרה לפי 7,000 ₪

על בסיס ניתוח מכרזי רמ"י באור יהודה לשנים 2021-2022 המשקף 70% ממחיר שטח מבונה לדירות בשוק החופשי.

אקדים ואומר כי אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת ביחס לטענתו כי יש לבחון את שווי דיור להשכרה בהלימה לשיעור הריבית במועד הקובע.

בבחינת שווי קרקע בייעוד לדיור להשכרה לעומת קרקע לדיור בשוק החופשי, יש להביא בחשבון כי ההבדלים בין שני סוגי הקרקעות נובעים לא רק מהתשואה או תזרים ההכנסות העתידי, אלא בראש ובראשונה מהשוני המהותי במבנה המימוני והפיננסי של כל אחד מהפרויקטים.

בפרויקט לדיור בשוק החופשי, הקרקע נרכשת לרוב במימון גבוה, וכבר בשלבי היתר ניתן להתחיל למכור דירות על הנייר. התמורות מהמכירה משמשות להחזר חלקי או מלא של המימון הבנקאי, והמשקיע נושא בעלות מימון מוגבלת יחסית בזמן ובהיקף.

לעומת זאת, בפרויקט לדיור להשכרה, הקרקע נרכשת גם כאן במימון גבוה, ואין אפשרות למכור דירות, וכל ההשקעה נושאת ריבית לאורך כל תקופת ההקמה. החזר ההשקעה מבוצע לאורך שנים רבות – דרך תקבולים שוטפים מהשכרה. המשמעות: עלות המימון הכוללת בפרויקט השכרה גבוהה באופן משמעותי מזו של פרויקט מכירה.

דוגמה מספרית בהתאם לנתוני השווי בנכס הנדון:

שווי מ"ר בנוי		₪ 27,751
בניכוי מע"מ	1.18	₪ 23,518
בניכוי יזמות	1.18	₪ 19,930
סה"כ עלות הפרוייקט		₪ 19,930

בהתאם לקווים המנחים, עלויות המימון הינם בין 4% ל-7% מסך עלויות המיזם, וזאת בהתאם לשיעור הריבית הנהוג בשוק.

דיור בשוק חופשי		
עלות בנייה כוללת		₪ 11,000
עלות מימון	7.0%[8]	₪ 1,395
עלויות בנייה ללא מימון		₪ 9,605
שווי מ"ר מבונה		**₪ 8,930**

דיור להשכרה		
עלות המימון	7.0%	לתקופה של 5 שנים[9]
סה"כ עלות המימון	35.0%	₪ 6,976
עלויות בנייה ללא מימון		₪ 9,605
עלויות בנייה כוללת		₪ 16,580
שווי מ"ר מבונה		**₪ 3,350**
מקדם דיור להשכרה בשוק החופשי		37.5%[10]

[8] בתקופה בה הריבית גבוהה 4.75%, נביא בחשבון על הצד הזהיר שיעור ריבית של 7%
[9] כל תקופת הבנייה עד להתחלת קבלת דמ"ש לדירות
[10] ₪ 8,930 / ₪ 3,350

המשמעות ברורה – ככל שהריבית במשק עולה, עלות המימון בפרויקט לדיור להשכרה מכבידה בצורה דרמטית על שווי הקרקע, מאחר שאין לו תזרים ביניים שיכול לקזז חלק מההשקעה, בניגוד לפרויקט מגורים בשוק החופשי, שבו המכירה מתבצעת בשלבים מוקדמים ומאפשרת מימון עצמי מהיר.

מכאן עולה המסקנה כי הפער הולך וגדל בין שווי הקרקע לדיור להשכרה לבין שווי קרקע למגורים בשוק חופשי, ככל ששיעור הריבית עולה, הנובע בראש ובראשונה מההבדל במבנה המימוני והתזרימי של הפרויקט.

בחינת מקדם היחס בין דיור להשכרה לבין מגורים בשוק חופשי

בהתאם למכרזי רמ"י בשדה דב בתל אביב כפי שהציג שמאי המבקשת, עולה כי מקדם היחס בין דיור להשכרה לבין מגורים בשוק חופשי עומד על כ-33%, כדלקמן (כל השטחים במ"ר):

מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	מגרש	יח"ד	סה"כ זכייה כולל פיתוח	שטח עיקרי מסחר	שווי המסחר[11]	שטח עיקרי תעסוקה	שווי התעסוקה[12]	שווי הזכייה ללא מסחר ותעסוקה	סה"כ שטח פלדלת	שווי מ"ר פלדלת
תל אביב שדה דב - דיור להשכרה											
284/2024	19.03.2025	2102	424	₪ 247,369,013	1,656	₪ 38,088,000			₪ 209,281,013	38,377	₪ 5,453
273/2024	26.03.2025	3202 ,3209	390	₪ 247,866,078	2,160	₪ 49,680,000	2,434	₪ 12,717,650	₪ 185,468,428	35,987	₪ 5,154
282/2024	26.03.2025	3208	323	₪ 240,791,741	1,170	₪ 26,910,000	2,663	₪ 13,914,175	₪ 208,217,566[13]	29,842	₪ 6,977
276/2024	19.02.2025	2207 ,2203	542	₪ 425,753,614	2,718	₪ 62,514,000	3,925	₪ 20,508,125	₪ 355,942,489[14]	49,055	₪ 7,256
											₪ 6,210
תל אביב שדה דב - מגורים רגיל											
267/2024	26.03.2025	3210	275	₪ 496,182,322	990	₪ 22,770,000	2,400	₪ 12,540,000	₪ 460,872,322	25,385	₪ 18,155
267/2024	26.03.2025	3207	150	₪ 275,621,432	900	₪ 20,700,000	1,500	₪ 7,837,500	₪ 247,083,932	13,855	₪ 17,834
267/2024	26.03.2025	3203	185	₪ 350,749,189	1,260	₪ 28,980,000	2,250	₪ 11,756,250	₪ 310,012,939	17,105	₪ 18,124
267/2024	26.03.2025	3205	320	₪ 604,957,120	900	₪ 20,700,000	2,850	₪ 14,891,250	₪ 569,365,870	29,563	₪ 19,259
267/2024	26.03.2025	3201	260	₪ 476,784,686	855	₪ 19,665,000	750	₪ 3,918,750	₪ 453,200,936	23,992	₪ 18,890
267/2024	26.03.2025	3109	144	₪ 302,184,569	630	₪ 14,490,000			₪ 287,694,569	13,298	₪ 21,634
277/2024	19.02.2025	2103	424	₪ 848,034,832	1,656	₪ 38,088,000			₪ 809,946,832	38,377	₪ 21,105
277/2024	19.02.2025	2206	326	₪ 595,014,237	2,401	₪ 55,223,000	3,491	₪ 18,240,475	₪ 521,550,762	29,506	₪ 17,676
277/2024	19.02.2025	2208	437	₪ 807,715,567	2,022	₪ 46,506,000	2,935	₪ 15,335,375	₪ 745,874,192	39,552	₪ 18,858
277/2024	19.02.2025	2226	347	₪ 604,483,395	2,016	₪ 46,368,000	2,925	₪ 15,283,125	₪ 542,832,270	31,406	₪ 17,284
277/2024	19.02.2025	2227	340	₪ 734,009,174	1,263	₪ 29,049,000	1,820	₪ 9,509,500	₪ 695,450,674	30,773	₪ 22,599
277/2024	19.02.2025	2255	382	₪ 643,751,558	1,663	₪ 38,249,000	2,410	₪ 12,592,250	₪ 604,724,308[15]	34,574	₪ 17,491
											₪ 19,076

[11] לפי ₪ 23,000 למ"ר עיקרי לפי שומה מכרעת של השמאית המכריעה חגית רבינסון בגו"ח 6896/204 למועד 05.06.2021 ובהתאמה למועד הקובע

[12] לפי ₪ 5,225 למ"ר עיקרי לפי שומה מכרעת של השמאית המכריעה חגית רבינסון בגו"ח 6896/204 למועד 05.06.2021 ובהתאמה למועד הקובע

[13] בתוספת 750 מ"ר בניית מבני ציבור לפי ₪ 11,000

[14] בתוספת 1,201 מ"ר בניית מבנה ציבור

[15] בתוספת 1,074 מ"ר בניית מבנה ציבור

כמו כן, בחנתי מכרזי רמ"י נוספים שנערכו בסביבת ריבית דומה למועד הקובע, הכוללים תנאי מכרז שונים, כדלקמן:

<u>חצבים, ראשון לציון, מכרז בייעוד דיור להשכרה לטווח ארוך 20 שנה, אחוז הדירות בפיקוח 25%</u>

מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	תכנית	מגרש	יח"ד	סה"כ זכייה	סה"כ שטח מגורים עיקרי	שטח ממ"דים	סה"כ שטח פלדלת	שווי מ"ר פלדלת
347/2023	28.04.2025	413-0465369	109 ,108	136	43,073,081 ₪	11,568 מ"ר	1,632 מ"ר	13,200 מ"ר	3,263 ₪

<u>שווי מ"ר מבונה דיור שוק חופשי, בקרבת מושא ההשוואה</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
004237-0130-029-00	30.01.2025	3,903,076 ₪	2025	140.0 מ"ר	5	27,879 ₪
004237-0130-001-00	30.01.2025	4,185,470 ₪	2025	137.0 מ"ר	5	30,551 ₪
004237-0130-030-00	06.02.2025	3,895,000 ₪	2025	140.0 מ"ר	5	27,821 ₪
004237-0130-025-00	02.07.2025	3,860,465 ₪	2025	149.0 מ"ר	6	25,909 ₪
004237-0130-021-00	02.07.2025	3,845,465 ₪	2025	149.0 מ"ר	6	25,808 ₪
004237-0136-023-00	25.02.2025	2,550,000 ₪	2027	80.0 מ"ר	3.5	31,875 ₪
004237-0136-006-00	26.02.2025	2,410,000 ₪	2027	72.0 מ"ר	3	33,472 ₪
004237-0136-010-00	11.03.2025	2,410,000 ₪	2027	72.0 מ"ר	3	33,472 ₪
004237-0136-034-00	06.03.2025	4,626,000 ₪	2027	139.0 מ"ר	5	33,281 ₪
004237-0136-014-00	07.05.2025	2,460,000 ₪	2027	72.0 מ"ר	3	34,167 ₪
004237-0136-018-00	07.05.2025	2,460,000 ₪	2027	72.0 מ"ר	3	34,167 ₪
004237-0136-026-00	28.05.2025	2,410,000 ₪	2027	72.0 מ"ר	3	33,472 ₪
004237-0136-022-00	29.05.2025	2,440,000 ₪	2027	72.0 מ"ר	3	33,889 ₪
004237-0136-002-00	26.06.2025	2,340,000 ₪	2027	72.0 מ"ר	3	32,500 ₪
004237-0166-022-00	27.02.2025	3,040,000 ₪	2027	99.0 מ"ר	4	30,707 ₪
004237-0166-057-00	05.05.2025	3,390,750 ₪	2027	99.0 מ"ר	4	34,250 ₪
004237-0145-012-00	27.02.2025	2,555,000 ₪	2028	74.0 מ"ר	3	34,527 ₪
004237-0145-017-00	27.02.2025	2,575,000 ₪	2028	75.0 מ"ר	3	34,333 ₪
004237-0145-061-00	23.06.2025	2,690,000 ₪	2028	74.0 מ"ר	3	36,351 ₪
ממוצע	**10.04.2025**			**97.8 מ"ר**	**3.87**	**32,023 ₪**

חילוץ		
שווי מ"ר בנוי		32,023 ₪
מע"מ	1.18	27,138 ₪
יזמות	1.18	22,998 ₪
עלויות בנייה[16]		11,130 ₪
שווי מ"ר מבונה		**11,868** ₪

[16] בהתאם לעלויות בנייה מחירון הלשכה

מתחם הרובע הבינלאומי, לוד, דיור להשכרה לטווח ארוך למשך 20 שנה, 27% מהדירות מותרות למכירה בשוק חופשי, 50% מהדירות להשכרה בפיקוח

מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	תכנית	מגרש	יח"ד	סה"כ זכייה	סה"כ שטח מגורים עיקרי	שטח ממ"דים	סה"כ שטח פלדלת	שווי מ"ר פלדלת
44/2024	11.03.2025	תמ"ל/1087/1	201	265	40,191,086 ₪ [17]	24,548 מ"ר	3,180 מ"ר	27,728 מ"ר	1,526 ₪

שווי מ"ר מבונה דיור שוק חופשי, בקרבת מושא ההשוואה

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
005549-0002-006-01	09.09.2024	1,990,000 ₪	2034	75.0 מ"ר	3	26,533 ₪
005549-0002-029-00	31.12.2024	2,560,000 ₪	2024	104.0 מ"ר	4	24,615 ₪
005549-0002-023-00	21.01.2025	2,674,000 ₪	2024	104.0 מ"ר	4	25,712 ₪
005549-0002-033-02	29.12.2024	2,573,000 ₪	2024	104.0 מ"ר	4	24,740 ₪
005549-0002-024-07	30.12.2024	2,560,000 ₪	2024	104.0 מ"ר	4	24,615 ₪
005549-0002-041-04	30.12.2024	2,593,800 ₪	2024	104.0 מ"ר	4	24,940 ₪
005549-0002-044-03	30.12.2024	2,603,700 ₪	2024	104.0 מ"ר	4	25,036 ₪
005549-0002-001-22	30.03.2025	2,590,000 ₪	2024	81.0 מ"ר	3	31,975 ₪
005549-0002-027-00	08.04.2025	3,300,000 ₪	2024	125.0 מ"ר	5	26,400 ₪
005549-0002-011-14	09.06.2025	2,949,000 ₪	2025	123.0 מ"ר	5	23,976 ₪
005549-0002-011-00	12.06.2025	2,590,000 ₪	2024	104.0 מ"ר	4	24,904 ₪
005549-0002-012-00	12.06.2025	2,590,000 ₪	2024	104.0 מ"ר	4	24,904 ₪
005549-0002-031-00	14.08.2024	3,325,000 ₪	2024	136.0 מ"ר	5	24,449 ₪
005549-0002-040-00	14.08.2024	2,700,000 ₪	2024	104.0 מ"ר	4	25,962 ₪
005549-0002-039-00	12.09.2024	2,686,703 ₪	2024	124.0 מ"ר	5	21,667 ₪
005549-0002-004-00	01.10.2024	3,370,000 ₪	2024	137.0 מ"ר	6	24,599 ₪
005549-0002-015-00	09.09.2024	2,010,000 ₪	2024	75.0 מ"ר	3	26,800 ₪
005549-0002-032-02	16.09.2024	2,637,000 ₪	2024	104.0 מ"ר	4	25,356 ₪
סה"כ	**24.12.2024**			**106.4 מ"ר**		**25,399 ₪**

חילוץ		
שווי מ"ר בנוי		25,399 ₪
מע"מ	1.18	21,525 ₪
יזמות	1.18	18,241 ₪
עלויות בנייה[18]		10,980 ₪
שווי מ"ר מבונה		7,261 ₪

[17] בניכוי שווי מסחר של 3,020 מ"ר לפי מקדם של 1.3.
[18] בהתאם לעלויות בנייה מחירון הלשכה

המשתלה, תל אביב, שכירות ארוכת טווח לצמיתות, 25% מהדירות להשכרה בפיקוח, 30% מהדירות ימכרו בשוק חופשי

מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	תכנית	מגרש	יח"ד	סה"כ זכייה	סה"כ שטח מגורים עיקרי	שטח ממ"דים	סה"כ שטח פלדלת	שווי מ"ר פלדלת
173/2024	12.11.2024	507-0706978	A 1B 1C1	36	₪ 16,450,150	2,448 מ"ר	432 מ"ר	2,880 מ"ר	₪ 5,712

שווי מ"ר מבונה דיור שוק חופשי, בקרבת מושא ההשוואה

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006623-0576-000-00	17.12.2024	₪ 5,035,000	2024	106.0 מ"ר	4	₪ 47,500
006623-0165-009-00	02.07.2025	₪ 4,300,000	2028	90.0 מ"ר	3	₪ 47,778
006624-0916-007-00	29.05.2025	₪ 3,326,500	2026	90.0 מ"ר	3	₪ 36,961
006625-1357-022-00	03.11.2024	₪ 6,375,000	2026	132.0 מ"ר	5	₪ 48,295
006625-1357-032-00	04.12.2024	₪ 6,600,000	2026	130.0 מ"ר	5	₪ 50,769
006625-1357-016-00	19.12.2024	₪ 6,125,000	2026	131.0 מ"ר	5	₪ 46,756
006625-1357-027-00	30.01.2025	₪ 5,600,000	2025	112.0 מ"ר	4	₪ 50,000
006625-1357-015-00	25.05.2025	₪ 5,085,000	2026	112.0 מ"ר	4	₪ 45,402
006625-1357-058-00	01.10.2024	₪ 7,037,000	2024	131.0 מ"ר	5	₪ 53,718
006625-1357-065-00	26.09.2024	₪ 7,400,000	2026	130.0 מ"ר	5	₪ 56,923
סה"כ	**20.01.2025**			**116.4 מ"ר**		**₪ 48,410**

חילוץ		
שווי מ"ר בנוי		₪ 48,410
מע"מ	1.18	₪ 41,026
יזמות	1.18	₪ 34,767
עלויות בנייה[19]		₪ 14,930
שווי מ"ר מבונה		₪ 19,837

[19] בהתאם לעלויות בנייה מחירון הלשכה

מול תבור, נוף הגליל, שכירות ארוכת טווח למשך 15 שנה, 25% מהדירות להשכרה בפיקוח וכ-35% מהדירות למכירה בשוק החופשי

מס׳ מכרז	תאריך ועדת מכרזים	תכנית	מגרש	יח״ד	סה״כ זכייה	סה״כ שטח מגורים עיקרי	שטח ממ״דים	סה״כ שטח פלדלת	שווי מ״ר פלדלת
48/2024	24.09.2024	212-0478495	211, 212, 213	92	₪ 15,173,897	6,972 מ״ר	1,104 מ״ר	8,076 מ״ר	₪ 1,879

שווי מ״ר מבונה דיור שוק חופשי, בקרבת מושא ההשוואה

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי
017395-0014-020-00	28.07.2024	₪ 939,300	2026	99.0 מ״ר	3	₪ 9,488
017395-0015-427-00	18.08.2024	₪ 1,257,794	2024	89.0 מ״ר	4	₪ 14,133
017395-0015-524-00	21.08.2024	₪ 1,297,916	2024	89.0 מ״ר	4	₪ 14,583
017395-0014-015-00	22.08.2024	₪ 1,062,500	2024	117.0 מ״ר	3.5	₪ 9,081
017395-0014-005-00	22.08.2024	₪ 1,202,000	2026	130.0 מ״ר	4	₪ 9,246
017395-0014-022-00	22.08.2024	₪ 1,028,000	2026	98.0 מ״ר	3	₪ 10,490
017395-0014-020-00	22.08.2024	₪ 1,041,780	2024	90.0 מ״ר	3.5	₪ 11,575
017395-0015-412-00	03.09.2024	₪ 1,335,116	2024	89.0 מ״ר	4	₪ 15,001
017395-0015-503-00	03.09.2024	₪ 1,428,000	2024	89.0 מ״ר	4	₪ 16,045
017395-0015-606-00	08.09.2024	₪ 1,897,431	2024	128.0 מ״ר	5	₪ 14,824
017395-0015-432-00	25.09.2024	₪ 1,395,162	2024	89.0 מ״ר	4	₪ 15,676
017395-0015-518-00	07.10.2024	₪ 1,068,807	2024	71.0 מ״ר	3	₪ 15,054
017395-0015-418-00	14.10.2024	₪ 1,087,367	2024	71.0 מ״ר	3	₪ 15,315
017395-0015-504-00	31.10.2024	₪ 1,350,180	2024	89.0 מ״ר	4	₪ 15,171
017395-0015-617-00	06.11.2024	₪ 1,809,000	2024	128.0 מ״ר	5	₪ 14,133
017395-0015-011-00	21.11.2024	₪ 1,381,500	2024	75.0 מ״ר	3	₪ 18,420
017395-0014-019-00	01.12.2024	₪ 1,076,938	2026	120.0 מ״ר	3.5	₪ 8,974
017395-0014-006-00	01.12.2024	₪ 1,277,480	2026	130.0 מ״ר	4	₪ 9,827
017395-0014-017-00	01.12.2024	₪ 1,052,000	2026	94.0 מ״ר	3.5	₪ 11,191
017395-0014-001-00	01.12.2024	₪ 1,473,865	2026	130.0 מ״ר	5	₪ 11,337
017395-0014-013-00	01.12.2024	₪ 1,086,636	2026	95.0 מ״ר	3.5	₪ 11,438
017395-0014-005-00	01.12.2024	₪ 1,219,000	2026	104.0 מ״ר	4	₪ 11,721
017395-0014-004-00	01.12.2024	₪ 1,258,000	2026	104.0 מ״ר	4	₪ 12,096
017395-0015-624-00	01.12.2024	₪ 1,142,310	2024	76.0 מ״ר	3	₪ 15,030
017395-0014-010-00	04.12.2024	₪ 1,490,000	2024	125.0 מ״ר	5	₪ 11,920
017395-0015-423-00	09.12.2024	₪ 1,302,000	2024	89.0 מ״ר	4	₪ 14,629
017395-0014-008-00	12.12.2024	₪ 1,683,600	2026	140.0 מ״ר	5	₪ 12,026
017395-0014-014-00	29.12.2024	₪ 1,058,000	2026	100.0 מ״ר	3.5	₪ 10,580
017395-0014-007-00	30.12.2024	₪ 1,219,600	2026	110.0 מ״ר	4	₪ 11,087
017395-0014-009-00	30.12.2024	₪ 1,236,800	2024	110.0 מ״ר	4	₪ 11,244

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי
017395-0015-608-00	31.12.2024	₪ 1,667,000	2024	128.0 מ״ר	5	₪ 13,023
017395-0014-016-00	06.01.2025	₪ 1,074,000	2026	100.0 מ״ר	3.5	₪ 10,740
017395-0014-010-00	06.01.2025	₪ 1,223,400	2026	110.0 מ״ר	4	₪ 11,122
017395-0015-528-00	14.01.2025	₪ 1,321,200	2024	89.0 מ״ר	4	₪ 14,845
017395-0015-415-00	15.01.2025	₪ 1,262,728	2024	89.0 מ״ר	4	₪ 14,188
017395-0015-404-00	16.01.2025	₪ 1,363,700	2024	89.0 מ״ר	4	₪ 15,322
017395-0015-405-00	16.01.2025	₪ 1,241,500	2024	71.0 מ״ר	3	₪ 17,486
017395-0015-407-00	22.01.2025	₪ 1,377,387	2024	89.0 מ״ר	4	₪ 15,476
017395-0015-601-00	04.02.2025	₪ 2,190,000	2024	128.0 מ״ר	5	₪ 17,109
017395-0015-502-00	25.02.2025	₪ 1,800,000	2024	89.0 מ״ר	4	₪ 20,225
017395-0015-603-00	06.03.2025	₪ 2,681,000	2024	128.0 מ״ר	5	₪ 20,945
017395-0014-019-00	12.05.2025	₪ 933,000	2026	90.0 מ״ר	4	₪ 10,367
017395-0015-403-00	20.05.2025	₪ 1,373,895	2025	95.0 מ״ר	4	₪ 14,462
ממוצע	**26.11.2024**			**101.5 מ״ר**		**₪ 13,410**

חילוץ		
שווי מ״ר בנוי		₪ 13,410
מע״מ	1.17	₪ 11,462
יזמות	1.18	₪ 9,713
עלויות בנייה[20]		₪ 5,270
שווי מ״ר מבונה		₪ 4,443

<u>סיכום נתוני ההשוואה והיחס בין שווי מ״ר מבונה בדיור להשכרה לשווי מגורים בשוק החופשי</u>

מיקום	שווי מ״ר מבונה דיור להשכרה	שווי מ״ר מבונה בשוק החופשי	מקדם	אחוז הדירות להשכרה בפיקוח	אחוז הדירות למכירה בשוק החופשי	תקופת השכירות
חצבים	₪ 3,263	₪ 11,868	27.5%	25.0%		20.0 שנים
לוד	₪ 1,526	₪ 7,261	21.0%	50.0%	27.2%	20.0 שנים
המשתלה	₪ 5,712	₪ 19,837	28.8%	25.0%	30.6%	לצמיתות
נוף גליל	₪ 1,879	₪ 4,443	42.3%	25.0%	34.7%	15.0 שנים

אציין, כי בכל המכרזים הנדונים, הזוכה הינו מגיש בודד.

יתרה מכך, בחנתי בנוסף מכרזי רמ״י לדיור להשכרה בתקופה בקרובה למועד הקובע, בה שיעור הריבית היה בדומה לשיעור הריבית במועד הקובע, ומצאתי שמרביתם בוטלו בשל העדר הצעה או הגשה מתחת למחיר המינימום, להלן מספר דוגמאות:

[20] בהתאם לעלויות בנייה מחירון הלשכה

מיקום	מס' מכרז	מס' יח"ד	ועדת מכרזים
אשדוד, פארק לכיש	53/2025	73 יח"ד	04.06.2025
אשדוד, פארק לכיש	21/2024	73 יח"ד	31.12.2024
יבנה	159/2024	304 יח"ד	30.12.2024
מעלות תרשיחה גבעת הנשיא	387/2022	199 יח"ד	30.12.2024
מגדל העמק, המערבית	208/2024	350 יח"ד	04.11.2024
אשקלון, אבן עזרא	226/2024	298 יח"ד	28.10.2024
קרית גת צפון	218/2023	296 יח"ד	19.08.2024

מכל האמור לעיל, ובהתחשב במכרזי שדה דב אקבע מקדם יחס לקרקע עבור דיור להשכרה לטווח ארוך למשך 20 שנה, כאשר 50% מהדירות מיועדות לשכירות בפיקוח לבין קרקע למגורים בשוק החופשי לפי 33%, בדומה לקביעת שמאי המבקשת, ומקדם יחס בין דיור להשכרה לטווח ארוך ללא פיקוח לבין מגורים בשוק החופשי לפי 38% כך שיחס מקדם דירות להשכרה בפיקוח לעומת דירות להשכרה בשוק החופשי הינו 75%.

<u>שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי</u>

שמאי המבקשת נקט בשווי מ"ר מבונה מגורים בשוק חופשי בסך 10,500 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות. מנגד, שמאית המשיבה הפנתה לשומה מכרעת של מישל אשור, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪.

לאחר שעיינתי בשומות המכריעות אליהן הפנו הצדדים, מצאתי כי שטח הדירות שנדונו בהן אינו דומה לשטח הדירות במצב הקודם בפרויקט דנן; משכך, אני סבורה כי אין להקיש מהן על השווי בענייננו. על מנת לבחון מהו שווי מ"ר מבונה בשוק החופשי, סקרתי עסקאות השוואה של דירות מגורים בעלות מאפיינים דומים ככל האפשר לדירות במצב הקודם, ממגרשים סמוכים למושא השומה ובסמוך למועד הקובע, תוך מתן התאמה לגודל, כדלקמן:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	מגרש	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
006223-0225-035-00	19/08/2024	3,650,000 ₪	205	131.0 מ"ר	5	8	27,863 ₪
006223-0225-017-00	14/01/2025	3,470,000 ₪	205	123.0 מ"ר	5	4	28,211 ₪
006223-0225-101-00	28/01/2025	3,363,559 ₪	205	113.0 מ"ר	4.5	4	29,766 ₪
006223-0225-013-00	25/03/2025	3,500,000 ₪	205	123.0 מ"ר	5	3	28,455 ₪
006223-0225-017-00	16/02/2025	3,545,000 ₪	205	123.0 מ"ר	5	4	28,821 ₪
006223-0225-101-00	01/04/2025	3,295,809 ₪	205	113.0 מ"ר	4.5	4	29,166 ₪
007263-0047-009-00	14/10/2024	3,809,448 ₪	401	122.0 מ"ר	5	3	31,225 ₪
007263-0076-101-00	17/12/2024	3,363,272 ₪	208	113.0 מ"ר	4.5	4	29,763 ₪
007263-0003-001-00	31/07/2024	4,250,000 ₪	105	139.0 מ"ר	5	1	30,576 ₪
007263-0003-001-00	28/11/2024	4,250,000 ₪	105	138.0 מ"ר	5	1	30,797 ₪
007263-0003-005-00	14/11/2024	3,670,000 ₪	105	123.0 מ"ר	5	1	29,837 ₪
007263-0003-013-00	11/09/2024	3,385,000 ₪	105	123.0 מ"ר	5	3	27,520 ₪
ממוצע	**05/12/2024**			**123.7 מ"ר**		**3.3**	**29,333 ₪**
התאמה לגודל דירה במצב קודם (150 מ"ר) [21]						0.95	**27,751 ₪**

[21] ראה הרחבה בנושא מקדם השוליות בסע"ק 15.3. אציין כי מכלל עסקאות ההשוואה עולה כי לא קיימת מגמה חד משמעית ביחס לתרומה עבור תוספת קומה.

חילוץ		
שווי מ״ר בנוי		₪ 27,751
מע״מ	1.18	₪ 23,518
יזמות	1.18	₪ 19,930
עלויות בנייה		₪ 11,000
שווי מ״ר מבונה		₪ 8,930
מקדם התאמה לדיור להשכרה (שוק חופשי)		0.38
שווי מ״ר מבונה		₪ 3,394
שווי מ״ר מבונה לדיור להשכרה בשוק חופשי (במעוגל)		₪ **3,390**

לאור הנתונים לעיל אקבע שווי לדיור להשכרה בשוק החופשי לתקופה של 20 שנה לפי **3,390** ₪ למ״ר מבונה.

15.2.2. **<u>מסחר</u>**

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשווי מ״ר מסחר. שמאי המבקשת נוקט בשווי מ״ר מסחר לפי 8,500 ₪, ומנגד שמאית המשיבה נקטה בשווי לפי 12,000 ₪. שמאי הצדדים התבססו על ערכי שווי משומות מכריעות, שומות השגה ונתוני היצע מאתר ״יד2״.

באשר לנתוני אתר ״יד2״, סבורני כי אין להסתמך עליהם לצורך קביעת שווי השוק של הנכס נשוא השומה. מחירי ההיצע המופיעים באתר משקפים לכל היותר את המחיר המבוקש, ואינם מעידים בהכרח על שווי השוק הריאלי. יתרה מזו, מרבית היחידות המפורסמות באתר שהוצגו לי, הן יחידות מסחריות קטנות בשטח של כ-100 עד 125 מ״ר, ואינן דומות באופיין לנכס המוערך, ששטחו כ-3,000 מ״ר, ויכול לכלול תמהיל מסחרי מגוון, לרבות חנויות עוגן. בנסיבות אלה, הנתונים שבאתר אינם רלוונטיים לשם הערכת שווי מהימנה.

על מנת לבחון שווי מ״ר מסחר במתחם הנדון, ניתחתי את מכרז רמ״י מספר 254/2020 מיום 05.05.2021, בו היו הצעות למגרשי בנייה רוויה למגורים הכוללים מסחר ומגרש אחד לבנייה רוויה שאינו כולל מסחר, כך שנטרול שווי המגורים ונתוני הזכייה הכוללים מסחר, מוביל למציאת שווי המסחר. בשל העדר נתונים רבים ועל מנת לקבל שווי ולא מחיר, ערכתי ממוצע בין שלושת ההצעות הראשונות במכרז.

<u>להלן ניתוח הזכייה למגרש לבנייה רוויה, ללא מסחר:</u>

מס׳ מכרז	תאריך ועדת מכרזים	תכנית	מגרש	יח״ד	הצעה 1	הצעה 2	הצעה 3
254/2020	05.05.2021	תמ״ל 1046	101, 106	134	₪ 168,788,188	₪ 152,555,555	₪ 148,509,999

ממוצע 3 ההצעות הראשונות	פיתוח	סה״כ זכייה	סה״כ שטח מגורים עיקרי	שטח ממ״דים	סה״כ שטח פלדלת	שווי מ״ר פלדלת
₪ 156,617,914	₪ 12,309,081	₪ 168,926,995	14,820.0 מ״ר	1,608.0 מ״ר	16,428.0 מ״ר	₪ **10,283**

להלן ניתוח הזכייה למגרשים הכוללים מסחר:

מס' מכרז	תאריך ועדת מכרזים	תכנית	מגרש	יח"ד	הצעה 1	הצעה 2	הצעה 3
254/2020	05.05.2021	תמ"ל 1046	203	140	170,555,555 ₪	163,275,555 ₪	156,777,888 ₪
254/2020	05.05.2021	תמ"ל 1046	205	140	170,555,555 ₪	168,878,164 ₪	161,777,555 ₪
254/2020	05.05.2021	תמ"ל 1046	208	140	170,555,555 ₪	163,999,888 ₪	163,275,555 ₪
254/2020	05.05.2021	תמ"ל 1046	209	110	147,277,790 ₪	135,555,555 ₪	123,444,555 ₪

ממוצע 3 ההצעות הראשונות	ממוצע זכייה כולל פיתוח	סה"כ שטח מגורים עיקרי	שטח ממ"דים	סה"כ שטח פלדלת	שווי המגורים	שווי הזכייה ללא המגורים	שטח עיקרי מסחר	שווי מ"ר מסחר
163,536,333 ₪	175,165,044 ₪	15,200 מ"ר	1,680 מ"ר	16,880 מ"ר	164,896,110 מ"ר	10,268,934 מ"ר	1,281 מ"ר	8,016 מ"ר
167,070,425 ₪	178,658,467 ₪	15,200 מ"ר	1,680 מ"ר	16,880 מ"ר	164,896,110 מ"ר	13,762,357 מ"ר	1,254 מ"ר	10,975 מ"ר
165,943,666 ₪	177,529,178 ₪	15,200 מ"ר	1,680 מ"ר	16,880 מ"ר	164,896,110 מ"ר	12,633,068 מ"ר	1,252 מ"ר	10,090 מ"ר
135,425,967 ₪	144,805,274 ₪	12,050 מ"ר	1,320 מ"ר	13,370 מ"ר	130,607,878 מ"ר	14,197,395 מ"ר	1,012 מ"ר	14,029 מ"ר
ממוצע								**10,780 מ"ר**

בהתאם לאמור לעיל, ובהתחשב בסביבת ריבית גבוהה במועד הקובע ושומות מכריעות שהוצגו ע"י הצדדים, אקבע שווי מ"ר מסחר על הצד הזהיר לפי **10,000** ₪ **מ"ר.**

15.3. **<u>הקלה לתוספת יח"ד</u>**

במסגרת ההקלה אושרו 50 יח"ד נוספות. כתוצאה מכך, השטח הממוצע הדירתי של היחידות בשכירות חופשית קטן מ- 150 מ"ר ל- 116.6 מ"ר כפי שפורט בסע"ק 15.1.

כאמור הצדדים חלוקים ביחס למקדם ביטול השוליות עבור השטח שהפך משולי לשטח ראשוני כאשר שמאית המשיבה נוקטת במקדם 30% ושמאי המבקשת במקדם 6%.

לצורך מציאת מקדם השוליות בחנתי עסקאות מכר לדירות מגורים בתמהיל שטחים דומה ככל הניתן לכל מצב תכנוני [22], מהן עולה המסקנה כדלקמן:

מהות	מס' עסקאות	ממוצע של יום מכירה	ממוצע של קומה	ממוצע של שטח	ממוצע של שווי מ"ר בנוי
עד 4 חדרים	43	04/01/2025	4.21	95.5 מ"ר	31,546 ₪
מעל 4 חדרים	12	05/12/2024	3.33	123.7 מ"ר	29,333 ₪

בהתאם לנתונים לעיל עולה כי מקדם השוליות לכלל השטח בין דירות בשטח של 95.5 מ"ר לבין דירות בשטח של 123.7 מ"ר הינו בשיעור של 0.93. לפיכך, מקדם השוליות במעבר מדירת 150 מ"ר לדירה 117 מ"ר הינו כ- 1.074.

תוספת יחידות הדיור, מבלי שנוספו זכויות בנייה נוספות, מובילה בפועל ליצירת דירות בעלות שטח קטן יותר. צמצום שטחן של הדירות משליך על עלויות הבנייה לכל מ"ר, כפי שעולה מבדיקת

[22] פירוט עסקאות ההשוואה בנספח א.

העלויות במחשבון דקל, המתחשב במספר יחידות הדיור בפרויקט. נמצא כי תוספת היחידות מביאה להתייקרות של כ־5.5% בעלות הבנייה למ״ר דירתי.

במצב דברים זה, בבואנו לבחון את שיעור ההשבחה, נדרש איזון בין שני רכיבים מקבילים: האחד – תוספת השווי הנובעת מביטול השוליות; והשני – העלייה בעלויות הבנייה, הנגזרת מתוספת יחידות הדיור והקטנת שטחן הממוצע. שילובם של רכיבים אלה הוא שיכול להוביל למקדם הראוי לביטול שוליות.

בחנתי את מקדם השוליות למ״ר מבונה בהתאם לבקשה להיתר בנייה בשני מצבי התכנון ובהתחשב בהתייקרות עליות הבניה כפי שבא לידי ביטוי ממחשבון דקל המתייחס למספר יח״ד ולמיקום הגאוגרפי, כדלקמן:

	מצב חדש	מקדם	מצב קודם
שטח דירה בממוצע	116.6 מ״ר		150.0 מ״ר
סה״כ שטח דירתי לשיווק	17,487.1 מ״ר		18,746.8 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	₪ 29,791	1.074	₪ 27,751
בניכוי מע״מ 1.18	₪ 25,247		₪ 23,518
בניכוי יזמות 1.18	₪ 21,395		₪ 19,930
עלויות בנייה	₪ 11,600		₪ 11,000
שווי מ״ר מבונה	₪ 9,795	1.10	₪ 8,930

מכל האמור עולה כי שווי מ״ר מבונה במצב חדש גבוה בשיעור של 10% משווי מ״ר מבונה במצב קודם, בהתייחס לכל שטח הדירה בשני מצבי התכנון.

<u>הפחתה לעלות עודפת לחניה תת״ק</u>

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון הפחתה בשווי הקרקע בגין עלות עודפת הכרוכה בבניית חניות נוספות, הנדרשות עבור תוספת של 50 יחידות הדיור המבוקשות בסך של 500,000 ₪ לפי עלות עודפת של 10,000 ₪ למקום חניה.

השווי למ״ר עיקרי שנקבע בסע״ק 15.2.1 מגלם את כלל המרכיבים הנדרשים לצורך בניית דירת מגורים, לרבות בניית חניות, בהתאם להוראות הדין ולתקני החניה החלים. השווי שנקבע בגין תוספת היחידות החדשות משקף מראש יחידת דיור ״שלמה״, הכוללת את כל הדרישות התכנוניות – ובכללן גם הקצאת מקום חניה.

בהתייחס לסעיף 8.6.1 בהסכם, אליו מפנה שמאי המבקשת, אציין כי הסעיף קובע שהיזם מחויב להעמיד לרשות כל דירה, בשכ״ד מופחת, מקום חניה, מבלי שניתן יהיה לגבות בגינה שכ״ט נוסף. כלומר, דמ״ש שנקבעו לדירות אלו מגלם את מקום החניה, ואין אפשרות לגבות דמי שכירות נוספים עבורה.

לפיכך, אין הצדקה להכיר בהפחתה נוספת בגין עלות חניה כתוצאה מהתוספת המבוקשת. אשר על כן, אני דוחה את טענת שמאי המבקשת בעניין זה.

<u>דירות כלואות</u>

לטענת שמאי המבקשת הגדלת מספר יחידות הדיור הובילה להיווצרות דירות "כלואות" בשטח של 3,200 מ"ר המיוחס לשטח של 50 דירות 3 חדרים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הבניה. עבור שטח זה נוקט במקדם 0.9 בגין דירות להן כיוון אוויר אחד בלבד, באופן הפוגע לטענתו בשווי הקרקע.

מנגד, לטענת שמאית המשיבה, לא הוכח כי לדירות אלו שווי נמוך ביחס לדירות אחרות בפרויקט, ואף נטען כי מדובר לרוב בדירות קטנות שנמכרות במחירים גבוהים יותר למ"ר. עוד צוין, כי המבקשת לא הציגה נתונים אמפיריים או עסקאות המצביעות על פחת שווי כתוצאה מהמבנה האמור.

לאחר עיון בתשריט הבקשה להיתר, לא מצאתי ממש בטענת שמאי המבקשת כי דירת בת השלושה חדרים עונה להגדרה המקובלת של "דירה כלואה". בחינת התכנון מלמדת כי בכל אחד מהחדרים בדירה קיים פתח עצמאי, ובסלון קיימת פתיחה משמעותית הפונה למרפסת חיצונית פתוחה, שאינה תחומה בקירות מכל צד אלא מאפשרת זרימת אוויר טבעית. נוסף על כך, קיים פתח אוורור נוסף ממרפסת השירות, המהווה מקור נוסף לכניסת אוויר. לפיכך, ניתן לקבוע כי לדירות שלושה חדרים אלו קיימים פתרונות אוורור מספקים, אשר די בהם כדי להבטיח איכות מגורים נאותה ואין יסוד לטענה בדבר פגם תכנוני כלשהו.

15.4. **<u>תחשיב השבחה בגין תוספת יח"ד</u>**

מהות	מס' יח"ד	שטח יח"ד עיקרי	סה"כ שטח	מקדם שווי	מקדם שוליות	מקדם משוקלל	שטח אקוו'
מצב קודם							
שכירות שוק חופשי	125	136.5 מ"ר	17,063.7 מ"ר	1.00	1.00	1.00	17,063.7 מ"ר
שכירות בפיקוח	125	79.0 מ"ר	9,876.3 מ"ר	0.75	1.00	0.75	7,450.6 מ"ר
סה"כ			26,940.0 מ"ר				24,514.2 מ"ר
מצב חדש							
שכירות שוק חופשי	150	103.1 מ"ר	15,467.4 מ"ר	1.00	1.10	1.10	17,018.8 מ"ר
שכירות בפיקוח	150	76.5 מ"ר	11,472.6 מ"ר	0.75	1.00	0.75	8,654.8 מ"ר
סה"כ			26,940.0 מ"ר				25,673.6 מ"ר
שטח לחיוב							**1,159.4 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה שכירות בשוק חופשי							3,390 ₪
סה"כ השבחה							**3,930,231** ₪

15.5. **<u>תחשיב השבחה בגין ניוד שטח</u>**

מהות	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
שטח עיקרי שהוסב למסחר במצב חדש	118.2 מ"ר	10,000 ₪	1,182,400 ₪
שטח עיקרי לדיור להשכרה במצב קודם	118.2 מ"ר	3,390 ₪	400,834 ₪
סה"כ השבחה בגין ניוד שטח מדיור להשכרה למסחר			**781,566** ₪
סה"כ היטל השבחה בגין ניוד שטח מדיור להשכרה למסחר			**390,783** ₪

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלה לתוספת יח"ד	26.01.2025	₪ 3,930,231	₪ 1,965,115
הקלה לניוד שטחים		₪ 781,566	₪ 390,783
סה"כ הקלות		₪ **4,711,797**	₪ **2,355,899**

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841

נספח א:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	מגרש	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
006223-0225-035-00	19/08/2024	₪ 3,650,000	205	131.0 מ"ר	5	8	₪ 27,863
006223-0225-020-00	23/12/2024	₪ 3,000,000	205	99.0 מ"ר	4	5	₪ 30,303
006223-0225-103-00	04/12/2024	₪ 3,212,522	205	100.0 מ"ר	4	4	₪ 32,125
006223-0225-015-00	23/12/2024	₪ 2,990,000	205	99.0 מ"ר	4	4	₪ 30,202
006223-0225-017-00	14/01/2025	₪ 3,470,000	205	123.0 מ"ר	5	4	₪ 28,211
006223-0225-016-00	14/01/2025	₪ 3,030,000	205	99.0 מ"ר	4	4	₪ 30,606
006223-0225-103-00	30/12/2024	₪ 3,190,522	205	100.0 מ"ר	4	4	₪ 31,905
006223-0225-104-00	12/01/2025	₪ 2,694,257	205	74.0 מ"ר	3	4	₪ 36,409
006223-0225-102-00	30/12/2024	₪ 2,876,022	205	80.0 מ"ר	3	4	₪ 35,950
006223-0225-101-00	28/01/2025	₪ 3,363,559	205	113.0 מ"ר	4.5	4	₪ 29,766
006223-0225-104-00	02/03/2025	₪ 2,715,309	205	74.0 מ"ר	3	4	₪ 36,693
006223-0225-104-00	20/01/2025	₪ 2,720,309	205	74.0 מ"ר	3	4	₪ 36,761
006223-0225-013-00	25/03/2025	₪ 3,500,000	205	123.0 מ"ר	5	3	₪ 28,455
006223-0225-017-00	16/02/2025	₪ 3,545,000	205	123.0 מ"ר	5	4	₪ 28,821
006223-0225-102-00	01/04/2025	₪ 2,756,809	205	80.0 מ"ר	3	4	₪ 34,460
006223-0225-101-00	01/04/2025	₪ 3,295,809	205	113.0 מ"ר	4.5	4	₪ 29,166
006223-0225-102-00	01/04/2025	₪ 2,771,809	205	80.0 מ"ר	3	4	₪ 34,648
006223-0225-042-00	28/04/2025	₪ 3,070,000	205	101.0 מ"ר	4	10	₪ 30,396
006223-0225-041-00	29/05/2025	₪ 3,050,000	205	101.0 מ"ר	4	9	₪ 30,198
006223-0225-046-00	17/06/2025	₪ 3,100,000	205	101.0 מ"ר	4	11	₪ 30,693
006223-0225-018-00	30/09/2024	₪ 2,990,000	205	99.0 מ"ר	4	4	₪ 30,202
006223-0225-033-00	31/10/2024	₪ 3,095,000	205	101.0 מ"ר	4	7	₪ 30,644
006223-0225-030-00	10/10/2024	₪ 3,090,000	205	100.0 מ"ר	4	7	₪ 30,900
006223-0225-018-00	26/09/2024	₪ 2,980,000	205	99.0 מ"ר	4	4	₪ 30,101
006223-0225-014-00	03/11/2024	₪ 2,861,022	205	80.0 מ"ר	3	5	₪ 35,763
007263-0047-008-00	20/08/2024	₪ 3,108,863	401	102.0 מ"ר	4	2	₪ 30,479
007263-0047-005-00	10/10/2024	₪ 3,202,340	401	102.0 מ"ר	4	1	₪ 31,395
007263-0047-009-00	14/10/2024	₪ 3,809,448	401	122.0 מ"ר	5	3	₪ 31,225
007263-0076-101-00	17/12/2024	₪ 3,363,272	208	113.0 מ"ר	4.5	4	₪ 29,763
007263-0076-104-00	20/02/2025	₪ 2,735,309	208	74.0 מ"ר	3	4	₪ 36,964
007263-0076-102-00	01/04/2025	₪ 2,771,809	208	80.0 מ"ר	3	4	₪ 34,648
007263-0003-001-00	31/07/2024	₪ 4,250,000	105	139.0 מ"ר	5	1	₪ 30,576
007263-0052-015-00	24/12/2024	₪ 3,038,863	101	103.0 מ"ר	4	3	₪ 29,504
007263-0052-020-00	26/12/2024	₪ 3,048,863	101	103.0 מ"ר	4	4	₪ 29,601
007263-0052-011-00	19/02/2025	₪ 3,002,360	101	103.0 מ"ר	4	2	₪ 29,149
007263-0052-021-00	26/02/2025	₪ 3,054,360	101	103.0 מ"ר	4	4	₪ 29,654
007263-0052-005-00	23/04/2025	₪ 3,075,170	101	103.0 מ"ר	4	1	₪ 29,856
007263-0052-031-00	29/06/2025	₪ 3,059,170	101	103.0 מ"ר	4	6	₪ 29,701

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה	מגרש	שטח	חדרים	קומה	שווי מ״ר בנוי
007263-0052-042-00	08/09/2024	₪ 3,038,863	101	96.0 מ״ר	4	8	₪ 31,655
007263-0052-016-00	30/10/2024	₪ 3,076,863	101	103.0 מ״ר	4	3	₪ 29,872
007263-0003-004-00	31/07/2024	₪ 3,110,000	105	100.0 מ״ר	4	1	₪ 31,100
007263-0003-004-00	13/08/2024	₪ 3,120,000	105	99.0 מ״ר	4	1	₪ 31,515
007263-0003-011-00	24/11/2024	₪ 2,995,000	105	99.0 מ״ר	4	3	₪ 30,253
007263-0003-016-00	24/11/2024	₪ 2,970,000	105	99.0 מ״ר	4	4	₪ 30,000
007263-0003-011-00	24/11/2024	₪ 2,995,000	105	99.0 מ״ר	4	3	₪ 30,253
007263-0003-001-00	28/11/2024	₪ 4,250,000	105	138.0 מ״ר	5	1	₪ 30,797
007263-0003-020-00	11/12/2024	₪ 3,020,000	105	99.0 מ״ר	4	5	₪ 30,505
007263-0003-005-00	14/11/2024	₪ 3,670,000	105	123.0 מ״ר	5	1	₪ 29,837
007263-0003-012-00	29/04/2025	₪ 2,980,000	105	99.0 מ״ר	4	3	₪ 30,101
007263-0003-012-00	29/04/2025	₪ 2,980,000	105	99.0 מ״ר	4	3	₪ 30,101
007263-0003-015-00	12/06/2025	₪ 3,030,000	105	99.0 מ״ר	4	4	₪ 30,606
007263-0003-013-00	11/09/2024	₪ 3,385,000	105	123.0 מ״ר	5	3	₪ 27,520
007263-0003-010-00	14/10/2024	₪ 2,920,000	105	99.0 מ״ר	4	2	₪ 29,495
007263-0003-015-00	21/10/2024	₪ 3,020,000	105	99.0 מ״ר	4	4	₪ 30,505
007263-0003-016-00	14/11/2024	₪ 3,030,000	105	99.0 מ״ר	4	4	₪ 30,606