דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

תאריך: 20 ביולי, 2025

מספר מינוי: 2212-2024

לכבוד

נכסי גבריאל חיפה בע"מ
ע"י מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתכנון ובנייה מורדות הכרמל
ע"י מר ענאן סלאמה, שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 10717, חלקה 116 (בשלמות) וחלקה 162 (חלק)

מגרש מס' 2001, עפ"י תכנית מס' 355-0713404

רחוב ז'בוטינסקי, שכונת הפרחים

טירת כרמל

1. **<u>רקע כללי</u>**

ביום 08/10/2024 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית מס' 355-0713404 (מכ/1009), כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת בקשה למידע מוקדם, בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	10717
חלקות	-	116 (בשלמות) ; 162[1] (חלק)
שטח חלקה רשום	-	4,473 מ"ר ; 5,810 מ"ר
מגרש מס'	-	2001, עפ"י תכנית מס' 355-0713404
שטח מגרש	-	5,350 מ"ר
מהות הנכס	-	מגרש בנייה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור
כתובת	-	רחוב ז'בוטינסקי, שכונת הפרחים, טירת כרמל

[1] חלקה 162 מהווה חלק מחלקת מקור 137 בגוש 10717 ששטחה 15,423 מ"ר, עפ"י תצ"ר מס' 2191/2017.

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

4. **<u>מועד קובע להכרעה</u>**

אירוע	מועד קובע
תכנית מס׳ 355-0713404 (מכ/1009)	06/01/2024 [2]

5. **<u>דיון</u>**

ביום 21/01/2025 התקיים דיון פרונטלי בנוכחות: מר ענאן סלאמה ומר גל הורוביץ – שמאי המשיבה; מר דותן דרעי ומר רון קרא – שמאי המבקשת; ה״ה דוד ואור קיסוס – נציגי בעלי הזכויות, ומר רועי שיחור ממשרד החי״מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 27/01/2025.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר ענאן סלאמה מיום 18/08/2024 (מס׳ 106173.24.01), במסמך תגובה לשומת המבקשת מיום 15/01/2025 (מס׳ 106173.24.02), במסמך התייחסות המשיבה לטיעונים שהועלו במהלך הדיון מיום 06/04/2025 (מס׳ 106173.24.03), ובתכתובות מייל מיום 09/06/2025 ומיום 25/06/2025.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר דותן דרעי מיום 18/11/2024, על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 17/02/2025 ומיום 08/06/2025, הכוללות השלמת מסמכים.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע״י החי״מ ביום 31/03/2025.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מגרש מס׳ 2001, עפ״י תכנית מס׳ 355-0713404, בשטח של 5,350 מ״ר, הידוע כחלקה 116 וחלק מחלקה 162, והממוקם ברחוב ז׳בוטינסקי, בשכונת הפרחים, טירת כרמל (להלן: ״הנכס״ או ״המגרש״).

רחוב ז׳בוטינסקי הינו עורק תנועה ראשי, דו-סטרי, המהווה כביש כניסה לטירת כרמל מכיוון כביש ארצי מס׳ 4 (כביש חיפה-ת״א). הרחוב מתפצל מכביש 4 לכיוון מזרח וממשיך עד למפגש באמצעות כיכר עם רחוב הרצל ורחוב ששת הימים. המגרש הנדון מצוי מעברו הדרומי, בחלקו המערבי, של רחוב ז׳בוטינסקי, בסמוך למפגש הרחוב עם הרחובות יצחק שמיר ואריאל שרון.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים, בין היתר, של מגורים, מבני ציבור, מסחר ומשרדים. הטופוגרפיה בסביבה הינה מישורית.

[2] 15 יום ממועד פרסום אחרון למתן תוקף בעיתונות - 22/12/2023.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות ותאורת רחוב.

המגרש הנדון ריק ופנוי, בשטח של 5,350 מ״ר, בעל צורה דמוית טרפז, פונה בחזיתו הצפונית לרחוב ז׳בוטינסקי. אורך החזית של המגרש הינו כ-64 מ׳ ועומקו הממוצע כ-81 מ׳.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 16/09/2024:

- גוש: 10717
- חלקה: 116 [3]
- שטח רשום: 4,473 מ״ר

<u>בעלויות:</u>

רשות הפתוח — החלק בנכס: בשלמות

9.2 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 16/09/2024:

- גוש: 10717
- חלקה: 162 [4]
- שטח רשום: 5,810 מ״ר

<u>בעלויות:</u>

רשות הפתוח — החלק בנכס: 7482/15423

מדינת ישראל — החלק בנכס: 7941/15423

9.3 הוצג בפניי חוזה חכירה (מהוון) מיום 21/02/2018 בין רמ״י (להלן: ״המחכירה״) לבין נכסי גבריאל חיפה בע״מ (להלן: ״החוכר״), ממנו עולים עיקרי הפרטים שלהלן:

- המקרקעין: גוש 10717, חלקה 116 (בשלמות) ו-137 (חלק), טירת כרמל.
- השטח: 5,773 מ״ר בערך.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו מיום 13/08/2017 ועד ליום 12/08/2066.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.

[3] המספרים הישנים של החלקה: 10717/108.
[4] המספרים הישנים של החלקה: 10717/137.

- מטרת החכירה: דיור מוגן + שטח חקלאי.
- קיבולת הבנייה: עפ"י תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.
- המועד להשלמת הבנייה: לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אישור העסקה.
- <u>תנאים מיוחדים:</u>

- ככל שישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י בגין תוספות אלו.
- בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י עפ"י חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת רמ"י.
- העסקה כוללת חלק מחלקה 137 בגודל 1,300 מ"ר שייעודו חקלאי כמסומן בתשריט השיווק שצורף לחוברת המכרז. הזוכה רשאי לתכנן על חשבונו ובאחריותו שינוי יעוד של החלקה. אין האמור מהווה הסכמת רמ"י לשינוי הייעוד. על הזוכה לפנות למוסדות התכנון לקבלת הסכמתם.
- בחלק הדרומי של מגרש מס' 2013 גדר, מדרון ושוחה.
- בגין כל האמור לעיל לא יבוא החוכר בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י.
- חוברת המכרז מס' חי/328/2016 על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.

9.4 הוצג בפניי חוזה מכר (העברת חכירה) שנערך מיום 28/11/2023 בין נכסי גבריאל חיפה בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין גרופית עמרי נכסים מניבים בע"מ (להלן: "הרוכשת"), לפיו נמכרה מחצית בלתי מסוימת (50% במשותף) מזכויות חכירה מהוונת[5] בשטח של 5,773 מ"ר, הכוללים את מגרש מס' 2013 לפי תכנית מכ/448 אשר ייעודו דיור מוגן וכן שטח חקלאי, הידועים כגוש 10717, חלקה 116 (בשלמות) וחלקה 137 (חלק), תמורת 18,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

עפ"י חוזה המכר, היטל השבחה בגין תכניות שאושרו לגבי המקרקעין עד למועד חתימת ההסכם יחולו על המוכרת בלבד. למרות האמור לעיל תשלום היטל השבחה בגין תכנית מס' 355-0713404 (מכ/1009) עד לסך של 7,000,000 ₪ יחול על הרוכשת בלבד. ככל והיטל ההשבחה בגין התכנית יעלה על 7,000,000 ₪, הרוכשת תישא בתשלום סך של 7,000,000 ₪, והמוכרת תישא במלוא סכום היטל ההשבחה בגין התכנית העולה על 7,000,000 ₪. ככל והיטל ההשבחה בגין התכנית יפחת מ-7,000,000 ₪, הרוכשת תישא במלוא תשלום היטל ההשבחה בגין התכנית והרוכשת תשלם למוכרת את ההפרש בין הסך של 7,000,000 ₪ לבין תשלום היטל ההשבחה אשר נדרש בגין התכנית, בתוספת מע"מ כדין כנגד חשבונית מס כדין.

[5] זכויות החכירה המהוונת הן עפ"י חוזה חכירה מיום 21/02/2018 שתוקפו עד יום 12/08/2066 (עם זכות ארכה ל-49 שנים נוספות), לאחר זכיית המוכרת במכרז מס' חי/328/2016.

9.5 הוצגה בפניי תוספת מס' 1 להסכם חכירה (מהוון) מיום 12/08/2024 בין רמ"י (להלן: "המחכירה") לבין נכסי גבריאל חיפה בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הפרטים שלהלן:

- המקרקעין: גוש 10717, חלקה 116 (בשלמות) ו-162 (חלק); מגרשים מס' 2001 (שלם) ו-3001 (חלק), עפ"י תכנית מס' 355-0713404 (מכ/1009), טירת כרמל.
- השטח: 5,773 מ"ר בערך [6].
- מטרת החכירה: דיור מיוחד.
- מטרת ההקצאה: דיור מוגן, סיעודי, מסחר ומשרדים.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו מיום 13/08/2017 ועד ליום 12/08/2066.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.
- הייעוד: לפי תכנית מס' 355-0713404 (מכ/1009):
  - יעוד מגרש מס' 2001 (שלם): דיור מיוחד, בשטח של 5,350 מ"ר.
  - יעוד מגרש מס' 3001 (חלק): שביל, בשטח של 423 מ"ר.
- קיבולת הבנייה: 251 יחידות; 38,093 מ"ר מבונים;
  שטח עיקרי: 20,868 מ"ר; שטח שירות: 17,225 מ"ר.
- המועד להשלמת הבנייה: 31/12/2025.
- <u>תנאים מיוחדים</u>:
  - ככל שישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לרמ"י בגין תוספות אלו.
  - בגין השבחה שתחול עד ליום קביעת הזוכה במכרז, גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י עפ"י חוק. חבות בהיטל השבחה שתחול, ככל שתחול, לאחר קביעת הזוכה במכרז תחול במלואה על הזוכה במכרז ללא זכות להשבה מאת רמ"י.
  - במסגרת תכנית 355-0713404 יועד חלק משטח החוזה ל"שביל" על כל המשתמע מכך.
  - חוברת המכרז מס' חי/328/2016 על כל מסמכיה ונספחיה מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.
  - בגין כל האמור לעיל לא יבוא החוכר בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי רמ"י.

[6] 4,473 מ"ר (חלקה 116 בשלמות) + 1,300 מ"ר (חלק מחלקה 162) = 5,773 מ"ר.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>תכנית ג/811</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2241 מיום 05/08/1976</u>

<u>מטרת התכנית</u> היא לייעד שטחים לאזור מגורים מיוחד, רבי קומות ע"ע, לאזור מגורים ג' 4 קומות ע"ע, לאזורי מסחר, ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים (ירק), דרכים, חניות ציבוריות ופרטיות, שבילים להולכי רגל ועוד.

התכנית חלה, בין היתר, על חלק מחלקה 162 ומסווגת אותו בייעודים **"שצ"פ"** ו-**"דרך מוצעת וחניה"**.

10.1.2 **<u>תכנית משח/6</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3224 מיום 11/07/1985</u>

<u>מטרות התכנית:</u>

- הכנת תכנית מפורטת לצורכי רישום אדמות קבוץ החותרים בספרי המקרקעין לפי התשריט.
- ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם למצב הקיים והפתוח בעתיד.
- קביעת יעדים ואזורים.
- ביטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות.
- ביטול מקרקעי ייעוד והפיכתם למקרקעי ציבור.

התכנית חלה, בין היתר, על חלק מחלקה 116 ומסווגת אותו בייעוד **"חקלאי"**.

10.1.3 **<u>תכנית מכ/448</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4879 מיום 14/05/2000</u>

<u>מטרות התכנית:</u>

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בהיקף של כ-500 יח"ד, ו-120 יח"ד מוגן ע"י שינויים בייעוד הקרקע וקביעת הוראות ומגבלות בנייה.
- לפתח שטחי ציבור פתוחים וקביעת השימושים בהם.
- לייעד שטחים למבני ציבור.
- לייעד שטחים למסחר.
- קביעת הוראות בנייה, קווי בניין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.
- ארגון המערכת התחבורתית לסוגיה.

- איחוד וחלוקה מחדש של החלקות במתחם לצורך יצירת מגרשים לייעודים השונים.

התכנית חלה, בין היתר, על שטח של 4,335 מ״ר מחלקה 116 ומסווגת אותו בייעוד **״דיור מוגן״** (מגרש מס׳ 2013).

להלן עיקרי זכויות והוראות התכנית באזור דיור מוגן – מגרש 2013:

- שטח המגרש: 4,335 מ״ר.
- שטח הבנייה: 120% עיקרי + 35% שירות.
- מס׳ יח״ד: 120 יח״ד.
- שטח יח״ד: 75% מיחה״ד – 29 מ״ר.

  25% מיחה״ד – 37 מ״ר.
- גובה בנייה: 12 קומות על קומת שטחים ציבוריים.
- מרווחים: כמצוין בתשריט.
- <u>הערות:</u>

- לכל 4 יח״ד – מקום חניה אחד, בתחום המגרש, עפ״י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.
- בחישוב שטחי הבנייה לא ייכללו מרפסות לא מקורות, זיזים ואדניות. בחישוב שטחי השירות ייכללו: מחסנים, חדרי מכונות, חדרי שירותים טכניים, חדרי אשפה ומיכלי גז.
- מקלטים – לא יינתן היתר בנייה ללא אישור פיקוד העורף או רשות מוסכמת אחרת למקלט או חדר ביטחון או כל פתרון הגנה אחר עפ״י החוק. כל המקלטים וחדרי המיגון יהיו בתחום קו הבניין של כל מגרש, וייכללו בחישוב שטחי השירות.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית מס׳ 355-0713404 (מכ/1009)</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11901 מיום 17/12/2023 ובעיתונות מיום 22/12/2023</u>

<u>מטרת התכנית</u> היא הקמת מתחם דיור ושירותים לגיל השלישי.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- קביעת זכויות הבנייה והשימושים המותרים בייעוד של דיור מיוחד; לרבות יח״ד ושירותים נלווים לדיור מוגן, מחלקות סיעודיות, מסחר ומשרדים.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- שינוי ייעוד שטח חקלאי ושטח שצ"פ לייעוד דיור מיוחד, לרצועת שביל ולרצועת דרך מוצעת.
- שינוי וקביעת קווי בניין.
- קביעת חזית מסחרית לכיוון שד' ז'בוטינסקי ולכיוון השצ"פ.
- קביעת רצועת זיקת הנאה למעבר רגלי בחלק הצפוני של המתחם.
- תוספת גובה וקומות לגובה הבנייה המאושר.

<u>להלן פירוט נתונים רלוונטיים בהתאם לנספח "טבלאות הקצאה" :</u>

מצב נכנס							מצב יוצא		
גו"ח	שטח חלקה רשום	שטח כלול בחלוקה החדשה	בעלים [7]	החלק בזכויות	ייעוד הקרקע	מס' מגרש התמורה	שטח מגרש	ייעוד
10717/116	4,473 מ"ר	4,479.00 מ"ר	רשות הפתוח	100%	דיור מוגן (מכ/448)	2001	5,349.55 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
10717/137	15,423 מ"ר	1,346.28 מ"ר	רשות הפתוח + מדינת ישראל	100%	חקלאי (משח/6)			
					שצ"פ (ג/811)	3001	475.79 מ"ר	שביל

<u>להלן פירוט ייעודי קרקע עפ"י תשריט התכנית :</u>

המגרש הנדון מסווג בייעוד **"דיור מיוחד"** ומסומן כמגרש מס' 2001 ("מגרש 2001").

לאורך החזית הצפונית של מגרש 2001 הפונה לרחוב ז'בוטינסקי מסומנת רצועת קרקע ברוחב של 8 מ' עם "זיקת הנאה למעבר רגלי".

לאורך הגבול הפנימי של הרצועה הנ"ל ולאורך חלק מהחזית המערבית מגרש 2001 מסומנת "חזית מסחרית".

כמו כן, לאורך החזית המזרחית של מגרש 2001 מצויה רצועת קרקע בייעוד **"שביל"** ומסומנת כמגרש מס' 3001 ("מגרש 3001").

כלל שטח התכנית, לרבות מגרשים 2001 ו-3001, מסומן כ"שטח לאיחוד וחלוקה חדשה". עפ"י הוראות התכנית, עבור שטח התכנית, יש להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, לאשרו בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בנייה ולרשום אותו בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.

[7] עפ"י הרשום ברמ"י, נכסי גבריאל חיפה בע"מ, זכאים להירשם בלשכת רישום מקרקעין במגרש מס' 2001.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

<u>שימושים באזור דיור מיוחד:</u>

א. דיור מוגן.

ב. שתי מחלקות אשפוז סיעודיות לקשישים.

ג. שירותים נלווים לשימוש הדיור המוגן ובית האבות הסיעודי כגון: חדר אוכל ומטבח, מרפאות ובית מרקחת, בית כנסת, מכבסה, חדר כושר, בריכה וספא, מכון פיזיותרפיה, חדרי הרצאות, פעילות וחוגים, ספריה ואולם כינוס, מועדון דיירים, מתקני תשתית, ומתקנים טכניים הנדרשים לקיום הפעילות. שטחי הדיור המוגן יהיו בבעלות וניהול אחודים.

ד. מסחר ומשרדים. יותרו משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים, שירותי רפואה, חדרי ניתוח וחדרי שהיית יום ולילה לחולים, שירותים אישיים, גן ילדים ומסחר קמעונאי, שימושים מקבלי קהל ובנוסף יותרו שירותי אוכל לסוגיו כגון: בית קפה ומסעדה. תותר הפעלת בית קפה על גג המבנה במפלס 17.00+. בשימושי המסחר לא יותרו שימושים המהווים מטרד לשימושים רגישים המוצעים בתכנית לדיור מוגן ולמרפאות.

<u>הוראות בינוי באזור דיור מיוחד:</u>

1. מס' מבנים: בתא שטח 2001 תותר בניית מבנה בן 4 קומות ומעליו מבנה הדיור המוגן בנסיגה, הכולל קומת לובי כפולה ובנוסף שטחי מסחר.
2. גובה ומספר קומות: מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הרחוב והשצ"פ הגובלים.
3. פיתוח גגות: גגות המבנה יפותחו ויגוננו לטובת שימוש דיירי ובאי מבנה הדיור המוגן.
4. חזית מסחרית: תחויב חזית מסחרית כלפי רח' ז'בוטינסקי הכוללת קירוי/ סטווין לאורך החזית שתפותח בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
5. שטחים פתוחים: השטח הפתוח המינימלי שיוקצה לטובת הדיירים בתחום התכנית ייקבע בשלב היתר הבנייה בהתאם להנחיית מהנדס העיר.

<u>שימושים באזור שביל:</u>

ישמשו למעבר הולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת).

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

טבלת זכויות והוראות בנייה באזור דיור מיוחד:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה							
דיור מיוחד	דיור מיוחד	2001	דיור מוגן		15911	7511						251				2324
דיור מיוחד		2001	סיעודי		3139	471					75					310
דיור מיוחד	מסחר ומשרדים	2001			1818	(1) 467					75					
דיור מיוחד	<סך הכל>	2001		5350	20868	8449		(2) 8776	38093	709	75	(3) 251	(4) 81.6	(5) 22	(6) 2	2634

כללי:

א. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט, כדלקמן:

- קו בניין כללי - במרחק 5 מ' לצפון (רח' ז'בוטינסקי), מזרח ודרום ומרחק 0 מ' למערב.
- קו בניין לקומת קרקע - במרחק 8 מ' לצפון (רח' ז'בוטינסקי).
- קו בניין עילי למגדל - במרחק 10 מ' לצפון (רח' ז'בוטינסקי), מרחק 25 מ' למזרח, מרחק 5 מ' לדרום ומרחק 0 מ' למערב.
- קו בניין עילי למרפסות - נקודתי במרחק 0 מ' למזרח.
- קו בניין תחתי לחניון תת קרקעי - במרחק 5 מ' לצפון (רח' ז'בוטינסקי), ומרחק 0 מ' למזרח, דרום ומערב.

ב. יותר ניוד של עד 10% בשטחים עיקריים ושטחי שירות בין הדיור המוגן לבין הסיעודי לבין המסחר והמשרדים ולהפך.

הוראות לטבלת זכויות והוראות בנייה:

(1) 292 מ"ר למסחר ומשרדים, 175 מ"ר לסטווין.

(2) יותרו חניות, מחסנים ושטחים טכניים.

(3) 251 יח"ד לדיור מוגן. לא כולל השטחים הסיעודיים.

(4) קומת הקרקע היא קומה כפולה בגובה של 8.5 מ' ברוטו. גובה המבנה ממפלס הכניסה הקובעת יהיה 81.60+ כולל מתקנים טכניים חדרי מדרגות מבני מעלית, אלמנט עיצובי וכד', הגובה האבסולוטי יהיה 109.95 מ' מעל פני הים. מספר הקומות המרבי: 22 קומות (לא כולל המתקנים והאלמנט העיצובי). מפלס הכניסה הקובע לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הרחוב והשצ"פ הגובלים.

(5) לא כולל קומה טכנית ומצללה / אלמנט עיצובי מעל הגג.

(6) חניון תת-קרקעי, קו בניין 0.

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

הוראות נוספות:

- חניה – החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. 90% לפחות ממקומות החניה יוסדרו בחניון תת-קרקעי.
- זיקת הנאה – זיקת ההנאה תרשם על בסיס תכנית בינוי ופיתוח שתוגש במסגרת היתר הבנייה.
- תנאים למתן היתרי בנייה – תנאי למתן היתר בנייה יהיה העברת תכנית הבנייה לקבלת חוו"ד איגוד ערים לסביבה ומשרד הבריאות.
- מימוש התכנית – מימוש התכנית יהיה תוך כ-10 שנים.

11. טיעוני הצדדים, דיון והכרעה

11.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), למועד תחילתה של תכנית מכ/1009, (355-0713404) קרי, ליום 06/01/2024.

11.2. הדרישה להשבחה היא בעקבות בקשה למידע מוקדם, ומתייחסת למימוש מלא בחלקה 116 ובחלק מחלקה 162 בגוש 10717, מגרש מס' 2001, עפ"י תכנית מס' 355-0713404.

בחינת ההשבחה בגין אישור תכנית מס' 355-0713404 (מכ/1009) – מועד קובע 06/01/2024

11.3. להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- **מהות ההשבחה** – ההשבחה בגין אישור תכנית 355-0713404, נבחנה, בין היתר, עבור שינוי ייעוד שטח חקלאי לייעוד דיור מיוחד, תוספת שימושים וזכויות בנייה ושינוי הוראות בנייה, לרבות תוספת גובה וקומות.
- ההשבחה הוערכה כפער בשווי הקרקע בין שני מצבי התכנון, במצב הקודם – עפ"י תכנית מכ/448, ובמצב החדש – עפ"י תכנית 355-0713404.
- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לערכי שווי כדלקמן:

מצב קודם			
מהות	שווי מ"ר מבונה		שווי מ"ר קרקע
	עיקרי	שירות	
דיור מוגן	3,300 ₪	מגולם בעיקרי	---
שטח חקלאי	---	---	441 ₪
שצ"פ	---	---	441 ₪

מצב חדש		
מהות	שווי מ״ר מבונה	
	עיקרי	שירות
דיור מוגן	3,300 ₪	מגולם בעיקרי
סיעודי	3,300 ₪	מגולם בעיקרי
מסחר	5,447 ₪	מקדם 0.5 או 0.3 (סטווין)
משרדים	4,700 ₪	מקדם 0.5

- להלן ריכוז הנתונים עליהם התבסס שמאי המשיבה:

- **<u>דיור מוגן</u>**

<u>סיכום תוצאות מכרזי רמ״י שבהם שווקו מגרשים בשיטת ״כל המרבה במחיר״:</u>

מכרז מס׳	מועד	מיקום	פרטי המגרש	תמורה, כולל פיתוח	שווי מ״ר מבונה אקו׳ לדיור מיוחד, במעוגל, כולל פיתוח, לא כולל מע״מ, מגלם שטחי שירות וחצר
445/2021	27/07/2022	בית שמש	מגרש בשטח של 4,511 מ״ר בייעוד דיור מיוחד	30,555,556 ₪	5,080 ₪
159/2021	17/08/2021	בית שמש	מגרש בשטח של 8,967 מ״ר בייעוד דיור מיוחד	44,154,013 ₪	3,250 ₪
449/2021	03/08/2022	בית שמש	מגרש בשטח של 6,858 מ״ר בייעוד דיור מיוחד	50,604,477 ₪	3,040 ₪
257/2021	20/09/2022	מודיעין	מגרש בשטח של 8,739 מ״ר בייעוד דיור מיוחד ומסחר [8]	118,025,374 ₪	5,250 ₪
158/2022	20/12/2022	זכרון יעקב	מגרש בשטח של 11,879 מ״ר בייעוד דיור מיוחד וחזית מסחרית [9]	67,642,661 ₪	3,590 ₪

- שמאי המשיבה ערך ניתוח של תוצאות המכרזים שלעיל, בהתאמות הנדרשות למועד (לפי 5% לשנה) ולמיקום[10], לפיו התקבל שווי מתואם למ״ר מבונה בממוצע של 3,348 ₪.

[8] שווי מרכיב המסחר מבוסס על שווי מ״ר מבונה למסחר שהתקבל מניתוח מכרז מס׳ 260/2021 כמפורט בהמשך.
[9] שווי מרכיב המסחר מבוסס על שווי מ״ר מבונה למסחר שהתקבל מניתוח מכרז מס׳ 260/2021 כמפורט בהמשך.
[10] על בסיס הפער בין מחירי דירות בסמיכות לנכסים נשוא המכרזים לבין מחירי דירות בסמיכות לנכס הנדון בטירת הכרמל.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

ניתוח נתוני השוואה מעסקאות מכר דירות מגורים בבנייה רוויה בסביבת הנכס:

- שמאי המשיבה ערך ניתוח של נתוני השוואה מעסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה בסביבת הנכס, בהתאמה הנדרשת למועד (לפי 5% לשנה), לפיו התקבל שווי מתואם למ״ר בנוי בממוצע של 17,184 ₪.
- שמאי המבקשת קבע עלות בנייה כוללת למ״ר פלדלת של 7,590 ₪, בהתבסס על מחירון ״דקל״, בהתחשב בעלות בנייה ישירה לשטח עיקרי עילי של 5,640 ₪ למ״ר, תוספת עבור עלויות עקיפות בשיעור של 25%[11], ועלות בניית חניה תת-קרקעית של 2,460 ₪ למ״ר לפי שטח ממוצע למקום חניה של 35 מ״ר.
- חילוץ שווי מ״ר מבונה למגורים:

מהות	ערכים
שווי מ״ר בנוי ממוצע למגורים	17,184 ₪
בניכוי מע״מ 17%	14,688 ₪
בניכוי רווח יזמי 20%	12,240 ₪
עלות בנייה למ״ר (ישירה + עקיפה) מגלם הקמת חניה תת-קרקעית	7,590 ₪
שווי מ״ר מבונה למגורים	4,650 ₪

- מקדם התאמה ממגורים לדיור מוגן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	מקדם גזירה
יעקב פז	7105/168	אריאל שרון, גבעתיים	04/01/2019	0.7
יעקב פז	7105/168	אריאל שרון, גבעתיים	04/01/2019	0.7
יעקב פז	5713/101	הר הצופים, רחובות ההולנדית	02/03/2018	0.7
דורית פריאל	3941/41	ראשון לציון	30/07/2017	0.7
שלומי יפה	6338/60	תל אביב	07/09/2016	0.7
שמואל רוזנברג	7105/135	גבעתיים	05/02/2015	0.7
אריה אריאל	6122/196	בני ברק	17/08/2012	0.8
גיא צדיק	30163/141	ירושלים	26/10/2019	0.7

- בהתחשב בהכרעות שלעיל, קבע שמאי המשיבה מקדם התאמה ממגורים לדיור מוגן של 0.7, ובהתאם לכך, התקבל שווי מ״ר מבונה לדיור מוגן של 3,300 ₪ (= 4,650 ₪ x 0.7).

שמאי המבקשת השיב כי מדובר בהכרעות שמאים מכריעים ישנות אשר קדמו למלחמת ״חרבות ברזל״, הרלוונטיות יותר למשק המצוי בצמיחה ובשיעורי ריבית

[11] בתחשיב שהוצג בשומה הובא בחשבון תוספת עבור עלויות עקיפות בשיעור של 20%.

נמוכה בהרבה בהשוואה למועד הקובע, ולפיכך לא ניתן להתבסס על ההכרעות הנ"ל בלבד, אלא בכפוף להתאמות למצב השוק והריבית במועד הקובע.

שקלול נתוני השווי:

מקור נתון	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
שווי מ"ר מבונה עיקרי מגולם שטחי שירות בהתאם למכרזי רמי לדיור מוגן	₪ 3,348	75%	₪ 2,511
שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ מעסקאות מכר לדירות מגורים בבנייה רוויה	₪ 3,300	25%	₪ 825
סה"כ שווי מ"ר מבונה משוקלל במעוגל כולל פיתוח ללא מע"מ		100%	₪ 3,300

- **תעסוקה (משרדים)**

סיכום תוצאות מכרז רמ"י:

מכרז מס'	מועד	מיקום	פרטי המגרש	תמורה, כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה אקו', במעוגל, כולל פיתוח, לא כולל מע"מ, מגלם שטחי שירות וחצר
260/2021	30/03/2022	מודיעין מכבים רעות	מגרש בשטח של 2,427 מ"ר בייעוד מסחר ותעסוקה	₪ 65,372,786	₪ 7,690 למ"ר מבונה עיקרי תעסוקה

ניתוח נתוני השוואה מעסקאות מכר משרדים (תעסוקה) בסביבת הנכס:

- שמאי המשיבה ערך ניתוח של נתוני השוואה מעסקאות מכר משרדים בסביבת הנכס, לפיו התקבל שווי למ"ר בנוי בממוצע של 12,804 ₪ למ"ר ברוטו.
- חילוץ שווי מ"ר מבונה למשרדים:

מהות	ערכים
שווי מ"ר בנוי ממוצע למגורים	₪ 12,804
בניכוי רווח יזמי 20%	₪ 10,670
עלות בנייה למ"ר להפחתה [12]	₪ 5,785
שווי מ"ר מבונה למשרדים, במעוגל	₪ 4,900

[12] בהתאם למחירון דקל מחודש 12/2023 : 5,030 ₪ למ"ר משרדים עילי x 1.15 עלויות עקיפות = 5,785 ₪.

- **<u>מסחר</u>**

<u>סיכום תוצאות מכרז רמ"י:</u>

מכרז מס'	מועד	מיקום	פרטי המגרש	תמורה, כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה, במעוגל, כולל פיתוח, לא כולל מע"מ
260/2021	30/03/2022	מודיעין מכבים רעות	מגרש בשטח של 2,427 מ"ר בייעוד מסחר ותעסוקה	65,372,786 ₪	7,690 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מסחר, מגלם שטחי שירות וחצר
74/2024	27/05/2024	רכסים	מגרש בשטח של 2,464 מ"ר בייעוד מסחר	11,660,983 ₪	5,510 ₪ למ"ר מבונה מתואם למסחר, מגלם חצר
			מגרש בשטח של 1,989 מ"ר בייעוד מסחר	9,704,510 ₪	5,590 ₪ למ"ר מבונה מתואם למסחר, מגלם חצר
124/2022	28/08/2023	חדרה	מגרש בשטח של 2,700 מ"ר בייעוד מסחר	11,658,595 ₪	4,590 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מסחר, מגלם חצר

- בהתחשב במכרזים שברכסים ובחדרה שלעיל, התקבל שווי מ"ר מבונה למסחר של 5,447 ₪ למ"ר מסחר בעל מאפיינים שכונתיים ולא מרכזי מסחר גדולים.

לעניין מכרזי רמ"י למסחר <u>ברכסים</u>, השיב שמאי המבקשת כי רכסים הינו יישוב חרדי לו דרושה פעילות מסחרית לאורך מרבית שעות היממה, ולפיכך נהנית מביקוש גבוהה לשטחי מסחר בהשוואה ליישובים חילוניים ככלל ולטירת הכרמל בפרט (מיקום עדיף). זאת ועוד, המגרשים ששווקו ע"י רמ"י נהנים מפתרון חניה בתחום החצר (אינם כוללים מרתפי חניה), ולפיכך עלות בנייתם זולה (יחסית) ויתרת שווי הקרקע גדולה בהתאמה. לאור האמור ובהתאמה לנכס הנדון, באומדן השווי יש לשקלל עלות עודפת להקמת חניה בתת-הקרקע וכן לנטרל את תרומת רכיב הפיתוח. בהתאם לתחשיב שערך שמאי המבקשת התקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי (מגלם חניה במרתף) ללא פיתוח של 4,033 ₪, ולגישתו, מהשווי שהתקבל יש לשקלל הפחתה למיקום בשיעור של 5%-10%.

לעניין מכרזי רמ"י למסחר <u>בחדרה</u>, השיב שמאי המבקשת כי המגרש הנדון אינו כולל פיתוח, לפיכך מהשווי הנקוב בשומת המשיבה יש לנטרל את תרומת הפיתוח הנאמדת בגבולות של כ-557 ₪ למ"ר, ובהתאמה מתקבל שווי בגבולות סך של 4,033 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר, ללא פיתוח. זאת ועוד, חדרה עדיפה מבחינת מיקום, ובהתאמה יש לשקלל הפחתה למיקום בשיעור של 5%-10%.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- **<u>שטח חקלאי</u>**

<u>ניתוח נתוני השוואה מעסקאות מכר קרקעות חקלאיות צמודות דופן לבינוי:</u>

מס"ד	יום מכירה	יישוב	גו"ח	שטח חלקה רשום	שטח נמכר	שווי מכירה	חלק נמכר	התאמה לזמן (3% שנתי)	מחיר למ"ר
1	09/02/2023	קריית אתא	11040/70	1000	500	₪ 230,000	0.5	1.03	₪ 472
2	19/02/2023	קריית אתא	11041/76	1000	500	₪ 180,000	0.5	1.03	₪ 369
3	11/01/2023	קריית אתא	11041/83	1000	1,000	₪ 200,000	1	1.03	₪ 206
4	12/05/2024	קריית אתא	11041/13	1024	1,024	₪ 690,000	1	0.99	₪ 666
5	02/07/2024	קריית אתא	11041/76	1000	1,000	₪ 500,000	1	0.98	₪ 492

- בהתחשב בעסקאות שלעיל, קבע שמאי המשיבה שווי של 441 ₪ למ"ר קרקע.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

תחשיב ההשבחה					
מצב קודם - תכנית מכ/448					
שטח קרקע לתחשיב		**5,857 מ"ר**			
ייעוד	**מהות**	**שטח (במ"ר)**	**מקדם**	**שווי בסיסי למ"ר מבונה[1]**	**סה"כ**
דיור מוגן	שטח עיקרי	5,202	1	₪ 3,300	₪ 17,166,600
	שטח שירות [2]	1,517	מגולם בעיקרי		
שטח חקלאי[3]		793	1	₪ 441	₪ 349,924
שטח ציבורי פתוח [4]		583	1	₪ 441	₪ 257,258
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 17,773,781**
מצב חדש - תכנית 355-0713404					
שטח קרקע לתחשיב		**5,857 מ"ר**			
ייעוד	**מהות**	**שטח (במ"ר)**	**מקדם**	**שווי בסיסי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
דיור מוגן	שטח עיקרי	15,911	1	₪ 3,300	₪ 52,506,300
	שטח שירות [2]	7,511	מגולם בעיקרי		
סיעודי	שטח עיקרי	3,139	1	₪ 3,300	₪ 10,358,700
	שטח שירות [2]	471	מגולם בעיקרי		
מסחר[6]	שטח עיקרי	635	1	₪ 5,447	₪ 3,458,896
	שטח שירות	102	0.5		
משרדים[6]	שטח עיקרי	1,183	1	₪ 4,700	₪ 447,704
	שטח שירות	190	0.5		
	שטח שירות (סטווין)	175	0.3	₪ 5,447	₪ 285,968
שביל [5]		475.79			
דרך מוצעת [6]		31.63			
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 67,057,567**
ההשבחה					₪ 49,283,786
היטל השבחה					**₪ 24,641,893**

(1) שווי מ"ר מבונה דיור מוגן שנקבע מגלם שטחי שירות וחצר.
(2) שטחי השירות מגולמים בשווי מ"ר מבונה עיקרי ולכן לא הובאו בחשבון בתחשיב.
(3) שטח חקלאי מבוסס על טבלת חלוקה מאושרת שהינה חלק מנספח מחייב בתכנית מס' 355-071340.
(4) עקב מיקומו וצורתו ועובדת היותו בפועל המשכי לסטריפ שטח חקלאי צמוד - הובא בחשבון בשווי כחקלאי לעיל
(5) שטח השביל מבוסס על טבלת חלוקה מאושרת שהינה חלק מנספח מחייב בתכנית מס' 355-071340.
(5) שטח הדרך המוצעת מבוסס על טבלת חלוקה מאושרת שהינה חלק מנספח מחייב בתכנית מס' 355-071340.
(8) פריסת/קביעת ז"ב לשטח עיקרי למסחר/משרדים נלקח מנספח התנועה בו מצויינים שטחים עיקריים בטבלת בחינת תקן החניה הנדרש, קביעת שטחי השירות נעשה לפי חלק יחסי בהתאם לחלוקת השטח העיקרי בין מסחר למשרדים.

11.4. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- **מהות ההשבחה** – ההשבחה נבחנה כפער בשווי הקרקע בין שני מצבי התכנון, במצב הקודם – עפ"י תכנית מכ/448, ובמצב החדש – עפ"י תכנית 355-0713404, בהתאם לפרמטרים שלהלן:

- <u>מצב קודם (תכנית מכ/448)</u> –

- שטח מגרש 2013 הינו 4,473 מ"ר (בהתבסס על שטח חלקה 116 הרשום בטאבו ובהתבסס על תשריט רמ"י הנלווה לחוברת המכרז)[13].
- המגרש מיועד להקמת 120 יח"ד מוגן בקיבולת בנייה של 120% עיקרי + 35% שירות (ללא מרפסות). בנוסף מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד, בהתאם לתקנות ולחוק התכנון והבניה.
- גובה המבנה 12 קומות על קומת שטחים ציבוריים (ללא קומות מרתף).
- פתרון החניה (כ-31 מקומות חניה[14]) עילי בתחום החצר, ללא צורך במרתפי חניה.
- נכון למועד הקובע, הפרצלציה הקיימת/המאושרת תואמת חלוקה למגרשים עפ"י תכניות קיימות, ומגרש 2013 (עפ"י תכנית מכ/448) רשום כחלקה נפרדת (חלקה 116) בטאבו וזמין לבנייה.

- <u>מצב חדש (תכנית 355-0713404 / מכ/1009)</u> –

- שטח מגרש 2001 הוא 5,349 מ"ר בקירוב (בהתבסס על תקנון התכנית).
- המגרש מיועד להקמת 251 יח"ד מוגן בקיבולת בנייה שטח עיקרי של 15,911 מ"ר + סיעודי בשטח עיקרי של 3,139 מ"ר + מסחר ומשרדים בשטח עיקרי של 1,818 מ"ר + שטחי שירות ומרפסות.
- גובה המבנה 22 קומות מעל 2 קומות מרתף לחניה ומחסנים.
- פתרון החניה תת-קרקעי, כמתואר בנספח החניה של התכנית.
- נכון למועד הקובע, המגרש התכנוני אינו תואם לפרצלציה הקיימת ואינו זמין לבנייה. בהתאם להוראות התכנית על יוזמי התכנית להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרו בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בנייה.

[13] שטח המגרש הנקוב בתקנון תכנית מכ/448 (4,335 מ"ר) נקבע טרום פרצלציה ומשכך **אינו מדויק** (בקירוב בלבד). כבקרה, שטח המגרש בטבלת השטחים שבתקנון תכנית 355-0713404, אף גדול יותר מהשטח הרשום (כ-4,481 מ"ר), עם זאת בשומת המבקשת הובא בחשבון השטח הרשום בטאבו והנקוב גם בתשריט רמ"י שהם מהימנים יותר.

[14] מחושב לפי חניה לכל 4 יח"ד כנקוב בתקנון התוכנית + חניה תפעולית אחת.

- **מצב שוק הנדל"ן, הביקוש וההיצע לנכסים בשימוש לדיור מוגן** – לטענת שמאי המבקשת, התמורות הכלכליות שעובר השוק הישראלי בשנה האחרונה, עוד לפני המלחמה וביתר שאת במהלכה, וכן הזינוק בשיעור הריבית בשנתיים האחרונות פגעו בצורה קשה בענף "הדיור המוגן" עד כדי קיפאון מוחלט.

- מבדיקה שערך שמאי המבקשת, ניכר בברור כי בתקופה שהריבית במשק הייתה נמוכה יחסית בין חודש ינואר 2021 לחודש יולי 2022, כמות המכרזים ל"דיור מוגן" ששווקו ע"י רמ"י הייתה גדולה בצורה ניכרת מכמות המכרזים שלא שווקו באותה התקופה. לעומת זאת, בתקופה האחרונה בין חודש ספטמבר 2022 ועד לחודש ספטמבר 2024, המאופיינת בריבית גבוהה יחסית, ניכרת מגמה הפוכה לחלוטין - כמות המכרזים שלא ששווקו ע"י רמ"י עולה בצורה ניכרת על כמות המכרזים שכן שווקו באותה התקופה, קרי, היעדר ביקוש ל"דיור מוגן".

- בהקשר זה, הפנה שמאי המבקשת לכתבה בעיתון "גלובס" מתאריך 28/12/2023, לפיה 14 מכרזי "דיור מוגן" עם כ-3,100 יח"ד שיצאו לשיווק ע"י רמ"י בשנת 2023 - נכשלו. אם מצרפים אליהם מכרז נוסף שנכשל ימים ספורים לפני סוף 2022, בחריש, מגיעים ל-15 כישלונות רצופים.

- כחיזוק נוסף להיעדר אטרקטיביות וכלכליות בתחום ה"דיור המוגן", הפנה שמאי המבקשת ממכרזי רמ"י בבית שמש ששווקו לטובת "דיור מוגן" (מכרזים מס' 449/2021, 445/2021 ו-159/2021), שטרם נבנו ושכיום מבקשים לשנות את ייעוד הקרקע לשימושי מגורים ו/או מסחר ו/או משרדים, ומחירי השיווק הנמוכים בשנת 2024.

שמאי המשיבה השיב כי תחום הדיור המוגן בעשור האחרון הלך וגדל וזאת לאור העובדה שאוכלוסיית האזרחים הוותיקים הולכת וגדלה. לשיטתו, חברות הנכנסות לפעילות בענף הדיור המוגן בונות את פעילותן באסטרטגיה ארוכת טווח בהתאם למגמות השוק הארוכות, לפיכך הן מתכללות בכדאיות העסקה ובהתנהלותן גם את הסיכונים הכלולים וחוסר הוודאות בגין אירועים בלתי נשלטים לאורך הזמן. ברור מאיליו כי היזם לא היה רוכש את המקרקעין הנדונים אילו היה חושב כי מדובר בעסקה שאינה כדאית, ובוודאי החברה שרכשה 50% מהמקרקעין לא הייתה נכנסת לעסקה אם לא הייתה בודקת שאכן מדובר בהשקעה רלוונטית וכדאית לטווח הרחוק.

- **התייחסות להוצאות פיתוח** – לטענת שמאי המבקשת, המגרש הנדון נרכש במכרז רמ"י בשנת 2017, ללא תשלום הוצאות פיתוח (הוצאות הפיתוח ישולמו לרשות המקומית בהתאם לדין ולחוקי העזר), כמפורט בחוברת המכרז. שמאי המבקשת הפנה להחלטת בערר מס' 8142/22 **הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש נ' רובי לנדסמן הנדסת בניין בע"מ**, מיום 26/10/2023 (להלן: "עניין רובי לנדסמן"), בה נקבע כי אם טרם התגבשה הדרישה לתשלום דמי הפיתוח, אך צפוי שתתגבש בעתיד, ודאי שרוכש יפחית את העלות הצפויה שתחול עליו בעתיד.

- עפ"י תחשיב שערך שמאי המבקשת, עלויות הפיתוח הצפויות לנכס בהתאם לחוקי העזר בדבר אגרות והיטלי פיתוח - טירת כרמל לשנת 2023, הן בסך 557 ₪ למ"ר מבונה בממוצע.

שמאי המשיבה השיב כי המגרש הנדון ממוקם, הן במועד הקובע והן נכון להיום, בסביבה מפותחת – פיתוח מלא (דרומית לרח' ז'בוטינסקי בתחום שכונת הפרחים). הדרך הנכונה להתחשבות ברכיב הפיתוח באומדן השווי היא שיקוף תרומתו לשווי בכל אחד ממצבי התכנון. ככל שהפיתוח תורם לשווי (כבמקרה דנן), הרי שאין לנכותו משווי המצב הקודם והמצב החדש. לשיטתו, במקרה הנדון, בנכס הנדון וסביבתו, קיים, ערב המועד הקובע, פיתוח מלא אשר תורם לשווי. בהתאם לכך, יש לקבוע את שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון ככוללים פיתוח בהתאם לרמתו ותרומתו לשווי כפי עצימותו ביחס לכל מצב תכנון. כתמיכה בעמדתו, הפנה שמאי המשיבה להחלטה בערר מס' 8060/22 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש נ' מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ**, מיום 30/05/2024 (להלן: "עניין מגן").

עוד הוסיף שמאי המשיבה כי מבירור שערך עולה כי ההיטלים הנגבים מכוח חוקי עזר עירוני הם כדלקמן (התעריפים נכונים למועד אוקטובר 2022):

תיאור	למ"ר קרקע	למ"ק בנין	למ"ר בנין
היטל סלילת כבישים (חיקוקי שלטון מקומי חוברת 1305 מיום 02.05.2023)	₪ 121	₪ 41.27	₪ 144.45
היטל סלילת מדרכה (חיקוקי שלטון מקומי חוברת 1305 מיום 02.05.2023)	₪ 30.25	₪ 10.32	₪ 36.12
היטל שטחים ציבוריים (חיקוקי שלטון מקומי חוברת 1308 מיום 08.05.2023)	₪ 51.05	₪ 29.86	₪ 104.51
היטל תיעול (חיקוקי שלטון מקומי חוברת 1308 מיום 08.05.2023)	₪ 33.17	₪ 11.31	₪ 39.60
דמי הקמה לתשתית מים וביוב (תעריף רשות המים לשנת 2024)*			₪ 89.5
סה"כ תעריף משוקלל	**₪ 235**		**₪ 414.19**
לאחר התאמה למועד (מדד מחירי הצרכן)	**₪ 242.4**		**₪ 425.4**

שמאי המבקשת הגיב כי בהחלטה בעניין רובי לנדסמן ובהחלטה בעניין מגן, נקבע כי בכל מקום שנמצא כי תשלום הוצאות הפיתוח הסביבתי נדרש לצורך מימוש הזכויות או ההשבחה במקרקעין, הרי שיש להפחית הוצאה כאמור משווי מצב החדש.

שמאי המבקשת הוסיף כי עלות הפיתוח למועד הקובע אותה הציג שמאי המשיבה (242.4 ₪ למ"ר קרקע ו-425.4 ₪ למ"ר מבנה בגובה של 3.5 מ' לקומה), משקפת עלות פיתוח של כ-487 ₪ למ"ר מבונה בממוצע, ובהתחשב בעובדה כי בחלק משטחי המבנה (כגון: לובי המבנה, שטחי המסחר ועוד), גובה הקומה עולה על 3.5 מ', עלות הפיתוח תהיה גבוהה מ-487 ₪ למ"ר, בגבולות של 600 ₪ למ"ר מבונה לקומה בגובה כ-5 מ'.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- **הפחתה למורכבות פרויקט, עירוב שימושים ומשך זמן שיווק ארוך יותר** – לשיטת שמאי המבקשת, במקרה הנדון מדובר בפרויקט מורכב המשלב קשת שימושים רחבה בבינוי משתנה הכולל קומות תחתונות בקונטור רחב, לעירוב שימושים (מסחר, משרדים/בית רופאים, דיור מוגן ומחלקות סיעודיות) ומעליו מגדל גבוה לדיור מוגן, וכן חניון בתת-הקרקע, דבר המייקר את עלויות הבנייה ומגדיל את רכיב הבצ"מ ואת רמת הסיכון (זאת להבדיל ממבנה בבינוי טיפוסי הכולל קומות טיפוסיות בגמר וחלוקה סטנדרטית בכל הקומות), וכן מאריך את משך תקופת השיווק מעבר למקובל, ובהתאמה מקטין את שווי הקרקע. לאור האמור, במסגרת אומדן שווי המצב החדש הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% (מקדם הפחתה 0.95).

- **מקדם דחייה להכנת תשריט איחוד וחלוקה - תקופה דחייה של 1/2 שנה בהיוון של 6% לשנה** – לשיטת שמאי המבקשת, במועד אישור תכנית 355-0713404, הקרקע אינה זמינה לבנייה וזאת עד להכנת תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ואישורו בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בנייה. נכון למועד עריכת שומת המבקשת (יותר משנה מהמועד הקובע) טרם אישרה הוועדה המקומית תשריט איחוד וחלוקה והקרקע אינה זמינה לבנייה (הנושא המצוי כיום בטיפול היזם ומתעכב בשל אילוצי מלחמת חרבות ברזל). ככלל, הכנת תשריט איחוד וחלוקה סטנדרטי ואישורו בוועדה לתכנון עשוי לקחת בין 6-12 חודשים, ואף יותר. עם זאת, לקולה, במסגרת אומדן שווי המצב החדש הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.97, המגלם תקופת דחייה מינימלית של כחצי שנה בשיעור היוון של 6% לשנה (מגלם גם הוצאות נלוות של כ-50,000 ₪ לאגרות, מודדים ויועצים).

שמאי המשיבה השיב כי יש לדחות את טיעון שמאי המבקשת, מהנימוקים הבאים: ראשית, ההוראה בתב"ע מתייחסת לאישור תצ"ר בוועדה מקומית ולא לרישומו, כאשר הליך אישור תצ"ר הוא קצר מאוד; שנית, הליך אישור התצ"ר הוא הליך בזק, קצר ופשוט, שכן, מאחר ומדובר במקרה דנן בתכנית איחוד וחלוקה מאושרת, הרי תקופת הזמן עד לאישור התצ"ר היא בחפיפה לזו הנדרשת להליך אישור ההיתר; שלישית, גם אם מדובר בהליך רישום תצ"ר, הרי שמדובר עדיין בהליך קצר מאוד שכן בתכנית איחוד וחלוקה הרישום של תצ"ר מצריך חתימת יו"ר הוועדה בלבד על השטרות, בשונה מתצ"ר המיועד להירשם מכוח רישום פרצלציה או רה-פרצלציה מכוח תב"ע "רגילה".

- **ערכי שווי** – שמאי המבקשת טען לערכי שווי כדלקמן:

מצב קודם			
מהות	שווי מ״ר מבונה		שווי מ״ר קרקע
	עיקרי	שירות	
דיור מוגן	3,340 ₪	מגולם בעיקרי	---
שטח חקלאי	---	---	מקדם 0.25 משווי מ״ר מבונה עיקרי לדיור מוגן
שצ״פ	---	---	

מצב חדש			
מהות	שווי שטח מבונה		
	מ״ר עיקרי / מיטה	חניה במרתף	שירות אחר
דיור מוגן	2,200 ₪ למ״ר עיקרי	מגולם בשווי מ״ר עיקרי / מיטה סיעודית	מגולם בשווי מ״ר עיקרי / מיטה סיעודית (מרפסות, מחסנים ושטחים שירות נלווים ומשותפים)
סיעודי	35,000 ₪ למיטה סיעודית		
משרדים	1,000 ₪ למ״ר עיקרי		מקדם 1.0
מסחר	4,000 ₪ למ״ר עיקרי		מקדם 0.5 או 0.25 (סטווין)

- להלן ריכוז הנתונים עליהם התבסס שמאי המבקשת:

- **<u>דיור מוגן</u>**

<u>ריכוז תוצאות וניתוח מכרזי רמ״י:</u>

עיר	מכרז מס׳	תאריך החלטת ועדת מכרזים	שווי מ״ר מבונה עיקרי ל״דיור מוגן״ ב-₪ (מגלם שטחי שירות ופיתוח)	מקדם התאמה למיקום	שווי מ״ר מבונה עיקרי מתואם ל״דיור מוגן״ ב-₪ (מגלם שטחי שירות ופיתוח)	הפחתת רכיב הפיתוח ב-₪	שווי מ״ר מבונה עיקרי מתואם ל״דיור מוגן״ ב-₪ (מגלם שטחי שירות ללא ופיתוח)
מגדל העמק	77/2024	27/05/2024	965	2.00	1,930	450	1,480
זיכרון יעקב	158/2022	20/12/2022	2,670	0.89	2,376	150	2,226
מודיעין	257/2021	20/09/2022	4,227	0.67	2,832	450	2,382
בית שמש	449/2021	03/08/2022	3,039	0.78	2,370	450	1,920
בית שמש	445/2021	27/07/2022	4,513	0.78	3,520	450	3,070
בית שמש	159/2021	17/08/2021	3,247	0.78	2,533	450	2,083
בית שמש	358/2022	01/04/2024	2,900	0.78	2,262	450	1,812
שווי מ״ר מבונה עיקרי מתואם (מגלם שטחי שירות), בממוצע - ללא פיתוח							2,140

בנוגע למכרז רמ״י במגדל העמק, השיב שמאי המשיבה כי ממושכלות היסוד הוא כי יש לבחון בצורה אובייקטיבית את נתוני ההשוואה ואת התאמתם למאפייני הנכס המוערך. מגדל העמק אינה דומה לא בחתך הסוציו-אקונומי ולא ברמת הביקושים

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

והשירותים לסביבת הנכס הנדון. לפיכך, לא נכון להביא נתון זה בחשבון. הפעלת מקדם התאמה קיצוני כפי שנעשה בשומת המבקשת, אין בו כדי לרפא את הפגם. לראיה, הפעלת מקדם אשר מוביל למסקנה שנתון ההשוואה מלכתחילה איננו רלוונטי.

בנוסף, שמאי המשיבה התייחס לניתוח שנערך בשומת המבקשת לעניין שאר מכרזי רמ״י.

<u>הערות שמאי המבקשת לתוצאות מכרזי רמ״י שלעיל:</u>

- <u>התאמה למיקום</u> – שמאי המבקשת ציין כי הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה שנקבעו בשומת המשיבה, למעט מקדם ההתאמה למכרז רמ״י במגדל העמק שנאמד על ידו. לשיטתו, מקדמי ההתאמה הנקובים בשומת המשיבה גבוהים מאחר והם מבוססים על הפער בשווי מ״ר בנוי בין דירות מגורים שאותרו בסמיכות למכרזים ששווקו בזיכרון, מודיעין ובית שמש, לבין דירות מגורים המצויות בטירת כרמל בסמיכות לנכס הנדון. עם זאת, במקרה הנדון מדובר בשווי קרקע למ״ר מבונה (ולא בשווי בנוי), ולפיכך יש לבחון את מקדמי ההתאמה ביחס לשווי מ״ר מבונה קרקע, ובהתאמה מקדמי ההתאמה אמורים להיות נמוכים יותר ושווי מ״ר מבונה קרקע לנכס הנדון גם אמור להיות נמוך יותר.
- <u>נטרול רכיב הפיתוח</u> – שמאי המבקשת ציין כי הוצאות הפיתוח במכרזי רמ״י משקפים כ-90%-100% מעלות הפיתוח הצפויה לרכיב הקרקע והמבנה, למעט מכרז רמ״י בזכרון יעקב המשקף רק כ-25%-30% מרכיב הפיתוח (אומדן). לעומת זאת, הנכס הנדון אינו כולל פיתוח (טרם שולם)[15], בהתאם לכך, מערכי השווי שהתקבלו במכרזי רמ״י, יש לנטרל את תרומת רכיב הפיתוח. לפיכך, מערכי השווי שהתקבלו במכרזי רמ״י שוקללה הפחתה חלקית/מינימלית לרכיב הפיתוח בסך של 450 ₪ למ״ר[16], והפחתה קטנה יותר בסך של 150 ₪ למ״ר ביחס למכרז רמ״י בזיכרון יעקב.
- <u>התאמה למועד הקובע</u> – שמאי המבקשת ציין כי מרבית נתוני ההשוואה שווקו ע״י רמ״י בין השנים 2021-2022, טרם פרוץ מלחמת ״חרבות ברזל״, בתקופה ששוק הנדל״ן היה בפריחה והריבית במשק הייתה נמוכה יחסית. לעומת זאת, בתקופה האחרונה ובכלל זה במועד הקובע ענף הדיור המוגן ״סובל״ הן בשל המלחמה והן בשל הריבית הגבוה יחסית, כנגזרת מכך מירידה חדה בביקוש/קיפאון, וכנגזרת מכך מירידת מחירים[17] (בהקשר זה תשומת הלב לתוצאות מכרז רמ״י ב״מגדל העמק״ ששווק בתקופה האחרונה). לפיכך, בניתוח המכרזים הנ״ל יש לתת

[15] כמפורט במכרז רמ״י בו נרכשו הזכויות. תשלום הפיתוח צפוי לחול בעת הוצאת היתר הבנייה, כתנאי לקבלת ההיתר.
[16] בהתאם לחוקי העזר, עלות הפיתוח לרכיב הקרקע + מבנה, נאמדת בסך 557 ₪ למ״ר מבונה.
[17] בהקשר זה, הפנה שמאי המבקשת את תשומת הלב לתוצאות מכרז רמ״י ב״מגדל העמק״ ששווק בתקופה האחרונה.

ביטוי/הפחתה של כ-5%-10% לשנה, בהשוואה למועד הקובע. עם זאת, בניתוח המכרזים שנערכו בשומת המבקשת לא ניתן כל ביטוי/הפחתה לירידת המחירים.

שמאי המשיבה השיב כי אין באירוע זמני וחד-פעמי כגון מלחמה ו/או תנאי ריבית בעייתיים בכדי לייצר השפעה לצמיתות על השווי, וכתמיכה, התרחשו לא מעט אירועים (לדוגמא בתקופת הקורונה) בהם "סבל השוק" מסטגנציה באופן זמני, אך עם חלוף התקופה, השוק תיקן את עצמו (תיקון שוק) קיזז את ההקפאה ואף עלה מעבר לכך. לפיכך, במקרה ובנסיבות אלו אין זה נכון לבצע הפחתה לזמן שמשמעותה פיחות בשווי – לצמיתות.

- <u>רכיב הפוטנציאל</u> – שמאי המבקשת ציין כי חלק מנתוני ההשוואה (מכרזי רמ"י בזיכרון יעקב ובית שמש) מגלמים פוטנציאל לתגבור זכויות ו/או שינוי ייעוד לייעודים סחירים יותר כגון: מגורים, מסחר, משרדים וכו'. רכיב ה"פוטנציאל" מגולם במחירי הזכייה במגרשים, ויש לנטרל אותו מאומדן השווי. עם זאת, בניתוח המכרזים הנ"ל לא הופחתה תרומת רכיב הפוטנציאל שנאמד ע"י שמאי המבקשת בשיעור של כ-10%-15% משווי מ"ר מבונה.

שמאי המשיבה השיב כי אין להביא בחשבון את רכיב הפוטנציאל, ההתייחסות ניתנה בסעיפי ניתוח נתוני ההשוואה.

שמאי המבקשת הפנה לנתון שווי נוסף – תוצאת מכרז רמ"י שלהלן:

יישוב	מכרז מס'	תאריך החלטת ועדת מכרזים	סה"כ מחיר זכייה + הוצאות פיתוח	עלות בניית מבנים ומוסדות ציבור	סה"כ שווי כולל פיתוח	שטח מתואם	שווי מ"ר מבונה עיקרי ל"דיור מוגן" (מגלם שטחי שירות ופיתוח)
אופקים	376/2024	30/12/2024	₪ 49,266,409	₪ 16,197,500 [18]	₪ 65,463,909	53,908 מ"ר	₪ 1,214

- לשיטת שמאי המבקשת, תנאי השוק במועד הזכייה במכרז רמ"י הנ"ל, דומים לתנאי שוק הקיימים במועד הקובע במקרה הנדון (במהלך מלחמת חרבות ברזל וריבית משק גבוהה).

<u>שווי מ"ר בנוי / מ"ר מבונה פלדלת למגורים:</u>

- שמאי המבקשת ציין כי בהתבסס על נתוני השוואה של עסקאות מכר דירות מגורים חדשות (יד ראשונה) בבנייה רוויה של כ-15 קומות מהסביבה הקרובה שנמכרו החל מחודש 10/2023 ועד לסוף חודש 3/2024 (בסמיכות מיידית למועד הקובע), אשר מגלמות בצורה מיטבית את מחירי השוק בחצי שנה הראשונה של מלחמת חרבות ברזל, מתקבל שווי בגבולות של 17,184 ₪ למ"ר פלדלת, כפי שנקבע בשומת המשיבה, המגלם מרפסת, חניה, מחסן ושטחי שירות נלווים ומשותפים.

[18] 1,705 מ"ר x 9,500 ₪ = 16,197,500 ₪.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- שמאי המבקשת קבע עלות בנייה כוללת למ״ר פלדלת של 9,103 ₪, בהתבסס על מחירון ״דקל״, בהתחשב בעלות בנייה ישירה לשטח עיקרי עילי של 5,690 ₪ למ״ר, תוספת עבור עלות בניית שטח שירות עילי בשיעור של 10%, עלות בניית חניה תת-קרקעית של 2,720 ₪ למ״ר לפי שטח ממוצע למקום חניה של 40 מ״ר ותוספת עבור עלויות עקיפות בשיעור של 25%.

- כתמיכה בשטח למקום חניה, הציג שמאי המבקשת מספר היתרי בנייה, אשר מהם עולה, לגישתו, שטח חניה תת-קרקעית בטווח של 40-45 מ״ר ואף יותר למקום חניה, כאשר בשומתו הובא בחשבון, על הצד הזהיר, שטח של 40 מ״ר למקום חניה במרתף.

- חילוץ שווי מ״ר מבונה פלדלת למגורים:

מהות	ערכים
שווי מ״ר בנוי ״פלדלת״ ממוצע	17,184 ₪
בחילוץ מע״מ 17%	14,687 ₪
בחילוץ רווח יזמי מקובל בגבולות 15%-20%, על הצד הזהיר 15%	12,771 ₪
עלות בניה כוללת למ״ר פלדלת	9,103 ₪
שווי מ״ר מבונה פלדלת למגורים (מגלם תרומת שטחי שירות ומרפסות)	3,668 ₪

שמאי המשיבה השיב כי המתודה בה נקט שמאי המבקשת לפיה ניתח עסקאות מכר לדירות מגורים בנויות מחלקות סמוכות המגלמות בתוך העסקה שטח חניה תת-קרקעי (ניתן ללמוד זאת מתכניות הבקשה להיתר המאושרות), שגויה בבסיסה לאור העובדה כי אין זה נכון לנכות עלויות בנייה המכילות את אומדן עלות הקמת החניה התת-קרקעית, וזאת משום שכמו בעסקאות ההשוואה, גם בנכס הנדון קיימים מרתפי חניה. לפיכך, ניתוח עסקאות ההשוואה מגלם חניה תת-קרקעית.

עוד ציין שמאי המשיבה כי עפ״י תכניות הבקשה להיתר המאושרות בעסקאות המכר לדירות המגורים בגו״ח 10145/2 ו-10145/14, נמצא כי שטחי החניה התת-קרקעית ביחס למספר מקומות החניה שהתבקשו בתכנית ההיתר המאושרת, מבטאות שטח חניה (כולל שטחי שירות / מעבר / רמפה) שבין 24 ל-30 מ״ר בממוצע. שקלול נתון זה מוביל לתוצאה של כ-4,000 ₪ למ״ר מבונה בגישת החילוץ.

שמאי המשיבה העיר כי מאותם נימוקים שלעיל הפחתת עלות עודפת לחניה בעסקאות ההשוואה בשומת המשיבה בטעות יסודה. ניתוח נכון לנתון ההשוואה (כמשקף את השפעת מרתפי החניה כחלק מהתמורה שנותחה) אף יוביל להגדלת השווי המתקבל בשני מצבי התכנון, ובהתאם הגדלת היקף ההשבחה בנכס.

- מקדם התאמה ממגורים לדיור מוגן – שמאי המבקשת הפנה להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מס׳ 2024007 מיום 19/02/2024, בנוגע לתכנית 302-0415265 - במתחם 24 בחדרה, בה נקבע מקדם התאמה לדיור מיוחד (דיור מוגן) ודיור מכליל של 0.6, ובהתאמה נאמד שם שווי דיור מוגן ודיור מכליל בסך של 2,700 ₪ למ״ר מבונה (= 0.6 x 4,500 ₪ למ״ר מבונה ״פלדלת״) .

- שווי מ״ר מבונה לדיור מוגן במצב החדש במקרה הנדון – לאור המפורט לעיל, מתקבל שווי מ״ר מבונה לדיור מוגן במצב החדש הנגזר משווי מגורים בגבולות של 2,200 ₪ למ״ר (= 0.6 x 3,668 ₪ למ״ר מבונה ״פלדלת״), מגלם תרומת מרפסות, חניות במרתף, מחסנים ושטחי שירות נלווים ומשותפים.

שמאי המשיבה השיב כי מקדם הגזירה 0.7 כפי שהובא בחשבון בשומתו הוא על הצד הזהיר, ובשל טענת שמאי המבקשת כי שומת המשיבה מבוססת על הכרעות ״ישנות״ טרם המלחמה, להלן רשימה נוספת התומכת במקדם גזירה אף גבוה יותר מאשר המקדם שהובא בחשבון בשומת משיבה:

שמאי מכריע	גו״ח	מיקום	מועד השומה	מועד קובע	מקדם הגזירה ממגורים ל״דיור מוגן״
גיל הרצברג	6174/174,170,119,54	רמת גן	05.09.2024	08.01.2022	0.75
בועז ברזילי	4778/03,15,12	רמלה	04.07.2024	24.02.2022	0.75
לילך בן פורת	30088/274	ירושלים	30.04.2024	20.06.2020	0.85
דוד בריל	10423/302	קריית מוצקין	10.12.2023	17.03.2023	0.7

- שווי מ״ר מבונה לדיור מוגן במצב הקודם – במצב הקודם, המגרש כולל 120 יח״ד מוגן, ופתרון חניה עילי של כ-31 מקומות חניה בלבד[19] בתחום החצר, ללא צורך במרתפי חניה. בהתאם לכך, היעדר בניית מרתף חניה מוזילה בצורה משמעותית את עלות הקמת הפרויקט בסך של כ-840 ₪ למ״ר עיקרי, ובהתאמה מגדילה את שווי ״רכיב הקרקע״.

- בנוסף, שמאי המבקשת טען כי הפרויקט ב״מצב הקודם״ כולל מבנה בגובה של 12 קומות ל״דיור מוגן״ בלבד (ללא עירוב שימושים), המאפשר בנייה של קומות טיפוסיות בחלוקה ובגמר דומה, דבר המקטין את הסיכון ואת עלויות הבנייה בהשוואה למחירון ״דקל״, ובהתאמה צפוי להגדיל את שווי רכיב הקרקע בשיעור של כ-10%-15% על הצד הזהיר, לעומת המצב החדש בו מדובר במגדל של 24 קומות (לרבות קומות תת״ק) ומורכבות יתר לרבות עירוב שימושים.

- כמו כן, שטח המגרש קטן יותר, משכך עלויות הפיתוח ב״מצב הקודם״ אמורות להיות נמוכות בכ-2.5%-3% בהשוואה למצב החדש.

[19] מחושב לפי מקום חניה אחד לכל 4 יח״ד כנקוב בתקנון התוכנית + חניה תפעולית אחת.

- לאור המפורט לעיל, מתקבל שווי מ״ר מבונה לדיור מוגן במצב הקודם של 3,340 ₪ למ״ר (= [2,200 ₪ + 840 ₪ חיסכון בעלות חניה תת-קרקעית למ״ר] x 1.10 מקדם תוספת שווי להקטנת עלויות הבנייה והפיתוח).

- **<u>מחלקה סיעודית / מיטה סיעודית</u>**

<u>להלן עסקאות מכר לבתי אבות סיעודיים פעילים עפ״י דיווח לבורסה:</u>

חברה מדווחת	תאריך הדיווח	מיקום	מס' מיטות סיעודי	מחיר רכישה	דמי שכירות שנתיים	מחיר למיטה	דמי שכירות לחודש למיטה
סלע קפיטל נדל"ן בע"מ	02/08/2021	רח' הניצחון 13 טבריה	246	91,000,000 ₪	6,200,000 ₪	369,919 ₪	2,100 ₪
מניבים קרן ריט החדשה	12/05/2022	מושבה גרמנית חיפה	130	47,000,000 ₪	2,940,000 ₪	361,538 ₪	1,885 ₪

- לטענת שמאי המבקשת, העסקאות הנ״ל משקפות שיעורי תשואה נמוכים מאוד בגבולות 6.8%-6.3% לשנה, אשר אפיינה את שוק הנדל״ן המניב בתקופה בה הריבית במשק הייתה נמוכה מאוד (תשואה זו אינה רלוונטית למועד הקובע במקרה דנן). נכון למועד הקובע, הריבית במשק התייקרה בעשרות אחוזים, דבר המגדיל את רכיב הסיכון ואת שיעור התשואה/ההיוון לנכסים מניבים בהתאמה.

<u>להלן נתוני שווי נוספים:</u>

מהות	מועד עסקה / מועד קובע	פרטי הנכס (מיקום, גו״ח, מגרש)	מחיר/שווי ליח'	דמי שכירות חודשיים למיטה	הערות
עסקת מכר קרקע	09/07/2020	גוש 18003, חלקות 30-, 28, רחוב דוד נוי בעכו	34,260 ₪ למיטה	---	קרקע בשטח של כ-2,430 מ״ר להקמת בית חולים סיעודי הכולל 108 מיטות בשטח של כ-44 מ״ר מבונה ברוטו עילי למיטה + קומת מרתף לחניה בשטח של כ-2,139 מ״ר
הכרעת השמאית הממשלתית	02/01/2019	מגרשים 9001 + 10 (תכנית ממ/2/1491), בבאר יעקב	35,420 ₪ למיטה סיעודית; 1,012 ₪ למ״ר מבונה	---	קרקע להקמת בית אבות סיעודי; כולל עלות פיתוח (נאמדה בסך כ-639 ₪ למ״ר מבונה)
הכרעת השמאית הממשלתית	31/05/2020	לקרקע בייעוד בית אבות סיעודי בכפר ביאליק, גוש 11537, חלקות 16 ו-17	38,744 ₪ למיטה סיעודית; 1,107 ₪ למ״ר מבונה	---	כולל עלות פיתוח (נאמדה בסך כ-440 ₪ למ״ר מבונה)
דוחות הכספיים של חברת ״מגדלי הים התיכון״	31/12/2023	נורדיה, כפר סבא, אור יהודה, רמת השרון וגני תקווה	---	2,065 ₪ (בממוצע)	דמי השכירות המשולמים למיטת במחלקה סיעודית בבית אבות
מזכר ״מתווה עסקה״ בין 2 חברות הרשומות כשותפות בטאבו	2020	כרמל מערבי בחיפה	---	2,200 ₪	קרקע בשטח של 1,693 מ״ר עליה מתוכננת הקמת בית אבות סיעודי בן 4 קומות הכולל 3 מחלקות סיעודיות ומחלקה לתשושי נפש לכ-138 מיטות, בתום הבנייה המבנה יושכר לאחת החברות

- <u>דמי שכירות ראויים</u> – בהתחשב בנתוני ההשוואה שלעיל ובהתאמות הנדרשות, אמד שמאי המבקשת דמי שכירות למחלקה סיעודית בבית אבות מאוכלס ובגמר מלא, בגבולות של 2,300-2,200 ₪ למיטה סיעודית בשטח של כ-35-40 מ״ר ברוטו (מגלם גם תרומת מרפסות, חניות ושטחי שירות נלווים ומשותפים).

- שווי קרקע למיטה סיעודית – להלן חישוב שווי קרקע למיטה סיעודית:

מהות	ערכים
דמי שכירות חודשיים למיטה סיעודית בשטח כ-35-40 מ״ר ברוטו	₪ 2,300
דמי שכירות שנתיים	₪ 27,600
שיעור היוון שנתי בגבולות של 7.3%-8.0%	7.3%
שווי מיטה סיעודית, כבנויה וראויה לאכלוס	₪ 378,082
חילוץ רווח יזמי (15%)	₪ 328,767

מהות	ערכים
שטח בנוי למיטה עפ״י התקן	35 מ״ר
עלות בנייה מופחתת למ״ר (ללא פיתוח), לקולה	₪ 8,500
סה״כ עלות הקמה למיטה	₪ 297,500
שווי מיטה סיעודית, כבנויה וראויה לאכלוס לאחר חילוץ יזמות	₪ 328,767
שווי קרקע למיטה סיעודית, בגבולות	₪ 31,267

- דמי השכירות לסיעוד מחושבים עבור מיטה בשטח תיקני של 35-40 מ״ר ברוטו, ולפיכך לשטח המבונה העודף (ככל שקיים) אין באמת תרומה כלכלית נוספת, למרות שהוא עשוי להיבנות בפועל.

שמאי המשיבה השיב כי מעיון במספר שומות IFRS לדיור מוגן המכיל מחלקות סיעודיות עולה כי דמ״ש למיטה סיעודית נע בגבולות של 2,500 ₪ - 2,700 ₪, ולא כפי שצוין בשומת המבקשת (כתמיכה, הפנה שמאי המשיבה לשתי שומות של משרד ברק פרידמן קפלנר בהן נקבעו דמ״ש של 2,760 ₪ ו-2,500 ₪). לאור האמור, השווי שנקבע בשומת המבקשת הינו על הצד הנמוך. מניתוח מחמיר לפי יתר הנתונים שהציג שמאי המבקשת (שיעור היוון, עלויות בנייה) עולה כי שווי קרקע למיטה סיעודית הוא בגבולות של כ-75,000 ₪.

- **<u>משרדים</u>**

<u>ניתוח נתוני השוואה מעסקאות מכר משרדים:</u>

- להלן עסקאות מכר למשרדים ברמת גמר מעטפת בבניין חדש בשד׳ מנחם בגין 35 בטירת הכרמל, הידוע כגוש 12833 חלקה 211 (רישום ישן: גוש 10569, חלק מחלקות 10 ו-11):

- בתאריך 30/08/2023 נמכרה יחידה בשטח ברוטו של כ-67 מ״ר בקומה השלישית. המחיר החוזי: 640,000 ₪ + מע״מ. משקף כ-9,500 ₪ למ״ר משרדים (ללא חניה).

- בתאריך 16/01/2022 נמכרו שתי יחידות בקומה הרביעית בגודל של כ-151 מ״ר ברוטו הכוללות 4 חניות. המחיר החוזי: 1,773,900 ₪ + מע״מ. משקף כ-11,747 ₪ למ״ר משרדים (מגלם חניות).
- בתאריך 24/08/2022 נמכרה יחידה בקומה השישית בגודל של כ-165 מ״ר ברוטו, כוללת 2 חניות. המחיר החוזי: 1,787,500 ₪ + מע״מ. משקף כ-10,833 ₪ למ״ר משרדים (מגלם חניות).
- להלן עסקאות נוספות מאתר מידע נדל״ן של רשות המיסים:

מהות	מועד עסקה	מיקום הנכס	מחיר ממוצע
19 עסקאות במבנה משרדים	שנים 2022-2023	מנחם בגין 35	10,778 ₪ למ״ר בנוי ללא חניה 12,037 ₪ למ״ר בנוי כולל חניה
פרויקט מסחרי חדש	שנים 2023-2024	הרצל (גו״ח 12722/44)	10,829 ₪ למ״ר בנוי ללא חניה 12,063 ₪ למ״ר בנוי כולל חניה

- בשים לב לנתוני ההשוואה שלעיל ולהתאמות המתבקשות, ניתן לאמוד שווי מ״ר ברוטו למשרדים בגמר מעטפת בגבולות של 11,500-12,500 ₪ למ״ר ברוטו המגלם מרפסות, חניות ושטחים שירות נלווים ומשותפים.
- השווי הנ״ל לפני הפחתה לעירוב שימושים - שטח משרדים בהיקף מצומצם/חלק מקומה במבנה שעיקרו ״דיור מוגן״, להבדיל משטח משרדים המהווה חלק ממבנה ייעודי למשרדים תעסוקה ומסחר.
- חילוץ שווי מ״ר מבונה ברוטו למשרדים:

מהות	ערכים
שווי מ״ר ברוטו משרדים (מגלם חניה)	12,000 ₪
בחילוץ רווח יזמי מקובל בגבולות 15%-20%, לקולה 15%	10,435 ₪
עלות בנייה כוללת למ״ר ברוטו (מגלם חניה)	9,450 ₪
עלות פיתוח לרכיב הקרקע (טרם שוקלל)	
שווי קרקע למשרדים - למ״ר מבונה ברוטו המגלם חניה במרתף (ללא פיתוח)	985 ₪

- להלן עסקאות מכר נוספות שנערכו בקרקע למשרדים:

מהות	מועד	פרטי הנכס (מיקום, גו״ח, מגרש)	תמורה	שווי מ״ר מבונה	הערות
מכרז רמ״י מס׳ 195/2020	29/12/2020	שד׳ מנחם בגין (גו״ח 10569/10- 12); מגרש מס׳ 9002 (עפ״י תכנית מכ/582/חכ/20/ד/א)	28,521,488 ₪ כולל הוצאות פיתוח	957 ₪, מגלם פיתוח	מגרש בייעוד תעסוקה, בשטח של כ-11,124 מ״ר, בהתאם לתב״ע, השימושים הם לתעשייה עתירת ידע, משרדים, חנויות מפעל ועוד, למבנה בגובה של 6 קומות מעל הכניסה

מהות	מועד	פרטי הנכס (מיקום, גו״ח, מגרש)	תמורה	שווי מ״ר מבונה	הערות
					הקובעת + 3 מתחת למפלס הכניסה, בקיבולת כוללת של 60,879 מ״ר (עיקרי ושירות)
הכרעת אלי כהן	29/08/2020	מוצקין 17 (גו״ח 10726/150,151,205)	---	1,150 ₪, מגלם פיתוח	שטח מבונה למשרדים בקומות עליונות
מכרז רמ״י לתעסוקה/משרדים ומסחר, בסביבה הקרובה והאלטרנטיבית	26/01/2022	דרך בר יהודה פינת רח׳ הפלדה, נשר (מיקום עדיף בהשוואה לנכס הנישום)	91,556,000 ₪	1,376 ₪, לא כולל פיתוח	קרקע בייעוד ״תעסוקה ומסחר״ לשימוש למסחר בקומת הקרקע, משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרכזי שיווק, אולמות תצוגה לרכב ועוד, ובעורפם 3 מגרשים נוספים בייעוד ״תעסוקה״ לשימושים זהים למעט מסחר (עפ״י תכנית 355-0080515)

- **<u>מסחר</u>**

<u>סיכום נתוני שווי למסחר</u>:

מהות	מועד	פרטי הנכס (מיקום, גו״ח, מגרש)	תמורה	שווי מ״ר מבונה מגלם פיתוח	הערות
עסקת מכר מאתר מידע נדלן	11/01/2022	הפלמ״ח 25 (גו״ח 10674/124)	516,000 ₪	16,722 ₪ למ״ר בנוי	6/7 חלקים מזכויות בחנות בשטח כ-36 מ״ר
הכרעת אלי כהן	29/08/2020	מוצקין 17 (גו״ח 10726/150,151,205)	---	2,300 ₪ למ״ר מבונה, מגלם פיתוח	שטח מבונה למסחר בקומת קרקע, לפי מקדם התאמה ממשרדים למסחר בקומת קרקע – 2.0
מכרז רמ״י לתעסוקה/משרדים ומסחר, בסביבה הקרובה והאלטרנטיבית	26/01/2022	דרך בר יהודה פינת רח׳ הפלדה, נשר (מיקום עדיף בהשוואה לנכס הנישום)	91,556,000 ₪	2,753 ₪ למ״ר מבונה, לא כולל פיתוח	קרקע בייעוד ״תעסוקה ומסחר״ לשימוש למסחר בקומת הקרקע, משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרכזי שיווק, אולמות תצוגה לרכב ועוד, ובעורפם 3 מגרשים נוספים בייעוד ״תעסוקה״ לשימושים זהים למעט מסחר (עפ״י תכנית 355-0080515)

שמאי המשיבה השיב כי ניתוח שמאי המבקשת, במסגרתו מופחתות עלויות בנייה מוגזמות מאוד, מוביל לערכי שווי לקרקע (מבונה קרקע) נמוכים מאוד אשר אינם נכונים – גם במבט השוואתי.

- **<u>קרקע בייעוד חקלאי ושצ״פ</u>**

- לשיטת שמאי המשיבה, שטח הקרקע בייעוד ״חקלאי״ ו-״שצ״פ״, מהווה חלק אינטגרלי משטח המגרש המוחכר, אשר שווק ע״י רמ״י כ״שטח עם הרשאה לתכנון״. מדובר בקרקע בייעוד ״אזור פיתוח עירוני״ (עפ״י תמ״מ 6) המצויה בלב שכונת מגורים, בצמוד למגרשי המגורים ולמגרש שבייעוד ״דיור מוגן״ ובחזית לרחוב ז׳בוטינסקי, ולפיכך נאמד שוויה לפי מקדם של 0.35-0.25 משווי קרקע ל״דיור מוגן״, ולקולה הובא בתחשיב מקדם שווי 0.25 מהצד הנמוך של הטווח.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- <u>עסקת המכר בנכס הנדון מיום 28/11/2023</u> – לשיטת שמאי המבקשת, התמורה בעסקה גבוהה מאוד בהשוואה למקובל בשוק ה"דיור המוגן" (שכאמור, מצוי בקיפאון / דעיכה בשל הריבית הגבוהה ומצב המשק) מאחר והיא הושפעה רבות מהדברים שלהלן:

- הניסיון והמוניטין הגבוה של המוכרת (נכסי גבריאל חיפה בע"מ) המתמחה באכלוס ובתפעול מתחמי "בית אבות", מבטיח לרוכשת הזכויות (שאינה מהתחום), כניסה "חלקה" ובטוחה לפחות לחלק מהפרויקט עם סיכויי הצלחה גבוהים במיוחד בייזום הפרויקט וכן באכלוסו ותפעולו על ידי מוכרת.

- בשים לב לסוג הנכס והעלות הגבוהה ברכישת הקרקע והקמת הפרויקט, אזי "כוח הקנייה" הוא "מוגבל", לפיכך סביר להניח שאם הייתה עסקה על כל המקרקעין בשלמות, היה משלם מעט פחות מאשר פי שניים מהתמורה החוזית. קרי המרת מחצית התמורה אינה בהכרח לינארית.

מהאמור לעיל עולה כי לאור היקף העסקה וזהות המוכרת קיימת השפעה מכרעת על סכום התמורה החוזית, הנאמדת בשיעור של 5%-10% לפחות.

- זאת ועוד, לגישת שמאי המבקשת, לנושא תשלום "מרבית התמורה" עפ"י תנאי ההסכם, בדחייה משמעותית ממועד חתימת ההסכם (שנאמד לקולה ע"י שמאי המבקשת לתקופה של שנתיים בהיוון של 6% לשנה), קיימת השפעה על ערך הקרקע / מקדם הפחתה בשיעור של 89% לפחות.

עפ"י תחשיב שערך שמאי המבקשת, מתקבל מחיר כולל של 43,319,865 ₪ (כמפורט בתחשיב ההשבחה שלהלן).

- להלן תחשיב השבחה של שמאי המבקשת:

מצב חדש - חלופה א'					
שימוש	מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי / מיטה סיעודית	שווי מ"ר מבונה	סה"כ מחושב
דיור מוגן	שטח עיקרי	15,911	1.00	2,200 ₪	35,004,200 ₪
	שטח שירות	7,511	מגולם בעיקרי		
סיעודי	שטח עיקרי	3,139	72 מיטות	35,000 ₪	2,520,000 ₪
	שטח שירות	471	(מגלמות שטח עיקרי + שירות)		
משרדים	שטח עיקרי	1,183	1.00	1,000 ₪	1,373,000 ₪
	שטח שירות	190	1.00		
מסחר	שטח עיקרי	635	1.00	4,000 ₪	2,744,000 ₪
	שטח שירות/עורפי	102	0.50		
	שטח שירות - סטוויון	175	0.25		175,000 ₪
סיכום ביניים - לפני התאמות					41,816,200 ₪
הפחתה למורכבות פרויקט, עירוב שימושים ומשך זמן שיווק ארוך יותר					0.95
מקדם דחייה להכנת תשריט איחוד וחלוקה - תקופה דחייה 1/2 שנה בהיוון של 6%/לשנה					0.97
סה"כ שווי מצב חדש - עפ"י נתוני השוק					38,533,628 ₪

מצב חדש - חלופה ב'		
מהות		ערכים
תמורה חוזית	(18,000,000 ₪ + 7,000,000 ₪) =	25,000,000 ₪
תשלום מזומן		5,000,000 ₪
יתרת התשלום - דחוי		20,000,000 ₪
מקדם דחייה - חושב לקולה לתקופה של שנתיים בהיוון של 6% לשנה		89.0%
יתרת התשלום לאחר דחייה		17,799,929 ₪
תשלום מזומן		5,000,000 ₪
סה"כ תמורה מהוונת ל-50% מהזכויות, לפני התאמות		22,799,929 ₪
החלק הנמכר		50%
סיכום ביניים - תמורה למגרש בשלמות, לפני התאמות		45,599,858 ₪
התאמה להיקף עסקה וזהות המוכרת		0.95
סה"כ שווי מצב חדש (המגרש בשלמות) - עפ"י העסקה בנכס עצמו		43,319,865 ₪

שווי מצב חדש משוקלל			
חלופת תחשיב	שווי המגרש	משקל	שווי משוקלל
חלופה א' - בהתבסס על נתוני השוק	38,533,628 ₪	0.5	19,266,814 ₪
חלופה ב' - בהתבסס על העסקה בנכס עצמו	43,319,865 ₪	0.5	21,659,932 ₪
שווי מצב חדש			40,926,747 ₪

מצב קודם						
ייעוד	שטח המגרש / הקרקע	מהות/שימוש	שטח קרקע / מבונה	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ מחושב
דיור מוגן (חלקה 116 רשומה)	4,473 מ"ר	שטח עיקרי 120%	5,368 מ"ר	1.00	3,340 ₪	17,927,784 ₪
		שטח שירות 35%	1,566 מ"ר	מגולם בעיקרי		
שטח חקלאי	793 מ"ר		793 מ"ר	0.25	3,340 ₪	662,155 ₪
שטח ציבורי פתוח	583 מ"ר		583 מ"ר		3,340 ₪	486,805 ₪
שווי מצב קודם						19,076,744 ₪
שווי מצב חדש						40,926,747 ₪
השבחה						21,850,003 ₪

11.5. **הכרעת מסילתי** – שמאי המבקשת הפנה להכרעת חיים מסילתי, מיום 15/05/2025, שנערכה לנכס הידוע כגו"ח 12722/44, הממוקם ברחוב הרצל בטירת הכרמל (להלן: "הכרעת מסילתי").

11.6. הכרעת מסילתי מתייחסת למגרש בשטח של 11,566 מ"ר, הידוע כמגרש מס' 100 עפ"י תכנית 355-0956623, ומסווג באזור "מגורים מסחר ותעסוקה". המגרש ישמש למגורים לסוגיהם, לרבות דיור מוגן, בתי אבות, דיור להשכרה, מעונות סטודנטים, מסחר ותעסוקה לרבות משרדים, מסחר, מסעדות, מבנים ומוסדות ציבור, מבני תרבות, חברה, בילוי, ופנאי וכד'.

11.7. בהכרעת מסילתי נקבעו ערכי השווי שלהלן:

מהות	שווי מ״ר מבונה	
	עיקרי	שירות
מסחר בקומת קרקע	₪ 5,200	מקדם 0.5; סטווין - מקדם 0
משרדים בקומות עליונות	₪ 1,500	מקדם 0.5
מגורים	₪ 3,460	ממ״דים - מקדם 1.0

11.8. במסגרת אומדן שווי הנכס בשני מצבי התכנון, הקודם והחדש, הובאה בחשבון הפחתת עלות עודפת בגין חניה תת-קרקעית, לפי עלות עודפת של 49,000 ₪ למקום חניה.

11.9. לטענת שמאי המשיבה, נפלה טעות בהכרעת מסילתי, כמפורט להלן:

- במסגרת קביעת השווי בשני מצבי התכנון, הובאה בחשבון הפחתת עלות עודפת בגין חניה תת-קרקעית.
- בעת חישוב השווי למ״ר מבונה מגורים בגישת החילוץ משווי מ״ר בנוי המתקבל מעסקאות השוואה בבניינים עם מרתפי חניה, הופחתה עלות בנייה הכוללת עלות הקמת חניה תת-קרקעית.
- מנגד, במסגרת אומדן שווי המצב החדש, הובא בחשבון השווי לעיל (שכאמור מגלם את עלות ההקמה של חניה תת-קרקעית כולל העלות העודפת), והופחתו בשנית עלויות עודפות בגין חניה תת-קרקעית לכלל קיבולת החניה האפשרית במצב חדש בפרויקט – כולל זו המיוחסת לרכיב המגורים.
- בהתאם לאמור, אירע כשל לוגי בתחשיב שווי המצב החדש, לפיו מתקבל שהעלות העודפת בגין חניה המיוחסת לרכיב המגורים – הופחתה בכפל, ואף מעבר לפעמיים לשיטת שמאי המשיבה.

11.10. לאור המפורט לעיל, ציין שמאי המשיבה כי המשיבה החליטה להגיש ערר על הכרעת מסילתי.

<u>הכרעה</u>

11.11. תכנית מס׳ 355-0713404 (מכ/1009) היא תכנית מתאר מקומית, שחלה על שטח של 5.857 ד׳, ומטרתה הקמת מתחם דיור ושירותים לגיל השלישי.

11.12. <u>עיקרי הוראות תכנית 355-0713404</u>: קביעת זכויות הבנייה והשימושים המותרים בייעוד של דיור מיוחד; לרבות יח״ד ושירותים נלווים לדיור מוגן, מחלקות סיעודיות, מסחר ומשרדים; שינוי ייעוד שטח חקלאי ושטח שצ״פ לייעוד דיור מיוחד, לרצועת שביל ולרצועת דרך מוצעת; שינוי וקביעת קווי בניין; קביעת חזית מסחרית לכיוון שד׳ ז׳בוטינסקי ולכיוון השצ״פ; קביעת רצועת זיקת הנאה למעבר רגלי בחלק הצפוני של המתחם; תוספת גובה וקומות לגובה הבנייה המאושר.

11.13. הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה בנכס עקב אישורה של תכנית 355-0713404, לרבות בנוגע להפחתות ולפרמטרים שיש להביא בחשבון במסגרת בחינת ההשבחה וערכי השווי.

11.14. **מצב שוק הדיור המוגן** – שמאי המבקשת טען כי הן הזינוק בשיעור הריבית והן המלחמה פגעו בצורה קשה בענף הדיור המוגן עד כדי קיפאון מוחלט, ואילו שמאי המשיבה טען כי תחום הדיור המוגן בעשור האחרון הלך וגדל לאור העובדה שאוכלוסיית האזרחים הוותיקים הולכת וגדלה, וכי האירועים של עליית הריבית והמלחמה מהווים אירועים "נקודתיים" לאורך ציר זמן ארוך, כך שאין להביא בחשבון את השפעתם על רמת השווי המשקף את ערך הנכס למשך כלל תקופת חייו הכלכליים.

11.15. <u>בנוגע לעלייה בשיעורי הריבית</u> – בהתאם לפרסומים של בנק ישראל, החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית במספר פעימות, מריבית בשיעור של 0.1 שבו שררה הריבית במשך כ-7 שנים (למעט התקופה שבין נובמבר 2018 – אפריל 2020 בה שררה ריבית בשיעור של 0.25) עד לריבית בשיעור של 4.75% שנקבעה בחודש מאי 2023. שיעור ריבית זה נותר עד לסוף שנת 2023, כאשר בחודש ינואר 2024, הודיע בנק ישראל על הפחתת ריבית של 0.25% לשיעור של 4.5%, שהיא הריבית נכון למועד הקובע.

11.16. ככלל, עלייה בשיעור הריבית במשק לטווח ארוך, עשויה להשפיע על הוצאות המימון של החברה ועל התחייבויותיה הקיימות. בנוסף, סביר להניח ששינוי בשיעור הריבית במשק עשוי להשפיע על הביקוש לדיור המוגן, שכן עלייה בשיעור הריבית מורידה את כוח הקניה של הרוכשים, דבר שלא מאפשר להם לשלם מחיר גבוה עבור אותה דירה וכתוצאה מכך עשויה להביא לירידה בביקוש ולירידת שווי הנכסים.

11.17. עוד אציין כי שוק דירות המגורים אותן מוכר הדייר לצורך כניסתו לבתי הדיור המוגן והיכולת שלו למכור את דירתו בקלות ובמהירות, יכולים להשפיע על קצב שיווק יחידות הדיור המוגן ועל מחיר יחידות הדיור המוגן.

11.18. יחד עם זאת, אני סבורה כי הגישות בהן נקטו הצדדים גילמו את השפעת הריבית, ואין צורך לייחס התאמה נוספת לעניין זה, מהטעמים הבאים: ראשית, נתוני ההשוואה (מכרזי רמ"י) הם מתאריך המאוחר לחודש אפריל 2022, קרי בתקופה שבה חלה מגמת עלייה בשיעור הריבית, כאשר הצדדים לעסקאות היו מודעים למגמה ששררה בתקופה הרלוונטית ומחירי העסקאות עשויים לגלם את השפעת העלייה בשיעור הריבית ו/או הצפי להמשך מגמת עליית הריבית כפי שקרה בפועל לאחר העסקאות; שנית, עסקאות מכר דירות נערכו בתקופה שבה כבר חלה עליית ריבית, קרי מחירי הדירות מהם נגזר שווי הדיור המוגן גילם את השפעת עליית הריבית (יובהר כי קיימת הסכמה בין הצדדים לעניין שווי מ"ר בנוי דירתי).

11.19. <u>בנוגע להשפעת המלחמה והמצב הביטחוני ששרר במועד הקובע על שוק הדיור המוגן</u> – במועד הקובע מדינת ישראל שרויה במצב מלחמה. על רקע ניסיון בשנים קודמות, המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים מרגע סיומם תוך תקופה קצרה יחסית.

11.20. לא ניתן לדעת כמה זמן יארך המשבר הנוכחי, שהינו חריג בעוצמתו, והאם תהיה לו השפעה מעבר לטווח קצר. בהקשר זה אפנה להנחת העבודה של בנק ישראל שפורסמה במסגרת התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, מיום 01/01/2024, לפיה נקבע כי "**בדומה לתחזית מנובמבר 2023, התחזית הנוכחית נבנתה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושהיא תימשך עד לסוף 2024 אך בעצימות הולכת ופוחתת. עבור 2025 ההנחה היא שלא יהיו השפעות לחימה מהותיות נוספות.**".

11.21. יצוין כי שווי המקרקעין מושפע מפרמטרים של "טווח ארוך" כאשר אי-ודאות ביטחונית (לפי ניסיון בשנים קודמות) צפויה להשפיע בטווח קצר יחסית. סוגייה זו נבחנה לאחרונה בבית המשפט המחוזי בחיפה, בפסק דינו של כב' השופט מנחם רניאל, בתיק עת"מ 618-02-24 **אאורה מחדשים את ישראל בע"מ ואח' נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ואח'**, מיום 19/05/2024, בו נקבע כדלקמן:

"**אכן, מלחמת חרבות ברזל היא אירוע שבהיקפו כנראה לא היה צפוי. זאת, על רקע סבבים חוזרים ונשנים של מלחמות שישראל ניהלה בהיקף קטן יותר מזה שנים, אשר בכל עת כללו הפסקה זמנית של בנייה, קשיים בהשגת עובדים וקשיים בייבוא וייצור חומרי גלם. <u>החלטתה של הוועדה שלפיה אין לערוך את תחשיב הכדאיות הכלכלית על פי הנתונים הנכונים לעת משבר שיש תקווה לצאת ממנו בתוך חודשים, כאשר מדובר בתוכנית שביצועה יתפרש על פני שנים, אינה בלתי סבירה. עריכת התחשיב לפי נתוני המשבר, עשויה לעוות את תחשיב הכדאיות הכלכלית במקרה שמדינת ישראל תצא מהמשבר, כפי שיצאה ממשברים קודמים.</u> על כן אני דוחה את הטענה של העותרים שהיה על הוועדה לעדכן את התחשיב הכלכלי.**" (ההדגשה שלי, ד"ש)

11.22. לאור המפורט לעיל, איני סבורה כי במסגרת אומדן השווי בשני מצבי התכנון יש להביא בחשבון התאמה ספציפית למצב הביטחוני ששרר במועד הקובע.

11.23. מבלי לגרוע מן האמור לעיל וכתמיכה בהכרעתי הנ"ל, סביר להניח כי המלחמה לא פגעה בשוק הדיור המוגן, או לכל היותר הפגיעה הינה מינורית, וכתמיכה באמור, אני מפנה למפורט בדוח תקופתי לשנת 2024 של חברת מגדלי הים התיכון בע"מ, העוסקת בתחום ייזום והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, כדלקמן:

"**<u>מאז פרוץ המלחמה, החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת ללא פגיעה</u>, בכפוף למגבלות והנחיות הניתנות על ידי הרשויות השונות, זאת תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על ביטחון דייריה ועובדיה לבין הצורך בהמשכיות עסקית.**

להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, <u>למלחמה אין השלכות משמעותיות על החברה והן אינן עולות כדי השפעה מהותית על פעילותה העסקית של החברה, לרבות על הכנסותיה,</u>

<u>הוצאותיה, רווחיותה וקצב מכירותיה. כמו כן, להערכת החברה, אין למלחמה השפעה על נזילות החברה ועל מקורות המימון שלה.</u>" (ההדגשות שלי, ד"ש)

11.24. **דחייה בגין הכנת ואישור תשריט איחוד וחלוקה** – שמאי המבקשת טען כי במועד אישור תכנית 355-0713404, הקרקע הנדונה אינה זמינה לבנייה וזאת עד להכנת תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום ואישורו בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בנייה, כמפורט בסעיף 6.4 לתקנון התכנית, ולפיכך, לגישתו, במסגרת אומדן שווי המצב החדש יש להביא בחשבון דחייה בגין היעדר זמינות לפי מקדם מזערי של 0.97, המשקף דחייה לתקופה של חצי שנה לפי שיעור היוון של 6%. כתמיכה, הפנה שמאי המבקשת להכרעת רמה מאור, מיום 17/02/2021, שנערכה לנכס הידוע כגו"ח 13675/153,155 הממוקם בצפת (להלן: "הכרעת מאור"), בה נקבעה הפחתה לפי מקדם של 0.97 משווי מצב חדש בגין היעדר תשריט איחוד וחלוקה, וכן להכרעת אלי כהן, מיום 24/08/2022, שנערכה לנכס הידוע כגו"ח 17858/8 בשמשית (להלן: "הכרעת כהן"), בה נקבעה הפחתה לפי מקדם של 0.916 משווי מצב חדש בגין דחייה בשל הצורך בתכנית בינוי.

11.25. לעומתו, שמאי המשיבה טען כי ההוראה בתכנית מתייחסת לאישור תצ"ר בוועדה מקומית (ולא לרישומו) המהווה הליך בזק, קצר ופשוט, החופף להליך אישור היתר בנייה.

11.26. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ועיינתי בהוראות תכנית 355-0713404, מקובלת עליי גישת שמאי המבקשת בנוגע לצורך בהפחתה בגין דחייה להכנת ואישור תשריט איחוד וחלוקה, ואבאר:

11.27. במסגרת הוראות התכניות החלות על המגרשים נשוא מכרזי רמ"י נקבעו תנאים דומים לעניין "חלוקה ו/או רישום", לרבות הגשת תשריט איחוד וחלוקה לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה. ככלל, הפעולות הדרושות לצורכי האיחוד והחלוקה של המקרקעין נשוא המכרז מבוצעות טרם שיווק הקרקע, ועל כן הקרקע תהיה זמינה במועד הרכישה.

11.28. לעומת זאת, במקרה הנדון, הכנתה ואישורה של תכנית 355-0713404 הנדונה נערכו לאחר הזכייה במכרז רמ"י לרכישת הקרקע.

11.29. בסעיף 6.4 לתקנון תכנית 355-0713404, לעניין "חלוקה ו/או רישום", נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"ג. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, להכין תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרו בועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בניה.

ד. על יוזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לרשום את תשריט איחוד וחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק."

11.30. בהתאם להוראות התכנית, על יזם התכנית ו/או הבא במקומו, ליזום את הכנת תשריט האיחוד והחלוקה ולאשרו בוועדה המקומית כתנאי לקבלת היתר בנייה.

11.31. בנסיבות המקרה הנדון, אני סבורה כי קונה סביר היה מייחס נכון למועד הקובע דחייה להכנת תשריט איחוד וחלוקה ואישורו בוועדה המקומית של כ-3 חודשים, לפי שיעור היוון של 6%, בהתחשב, בין היתר, בשטח התכנית ומספר המגרשים הכלולים בתכנית, ובעובדה שהתכנית התנתה מתן היתר בנייה בהכנת ואישור תשריט איחוד וחלוקה, כאשר למיטב הבנתי פעולת הרישום מתאפשרת במקביל להליך הגשת בקשה להיתר בנייה.

11.32. לאור האמור, במסגרת אומדן שווי המצב החדש הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין דחייה בשל הצורך בהכנת ואישור תשריט איחוד וחלוקה של 0.985.

11.33. כתמיכה בהכרעתי לעניין הצורך במקדם דחייה כאמור, ניתן למצוא בהכרעת מאור, אליה הפנה שמאי המבקשת. יחד עם זאת, במקרה שם מדובר בתכנית עם שטח קרקע ומספר מגרשים גדולים יותר ביחס לתכנית הנדונה, ולכן בחרתי במקרה הנדון לייחס תקופת דחייה קצרה יותר.

11.34. בנוגע להכרעת כהן, אליה הפנה שמאי המבקשת, מדובר במקרה שונה מהמקרה הנדון, שעל פיו קיים צורך בהכנת תכנית בינוי מפורטת לשטח מתחם בשלמות כתנאי למתן היתר בנייה לאותו מתחם הכולל מספר מגרשים.

<u>פירוט שטחים</u>

11.35. **<u>מצב חדש</u>** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לשטחי הבנייה הרלוונטיים לחישוב שווי המצב החדש, בהתחשב בהוראות תכנית 355-0713404.

11.36. **<u>מצב קודם</u>** – להלן התייחסות לשטחים רלוונטיים לחישוב שווי המצב הקודם:

11.37. **דיור מוגן** – שמאי המשיבה חישב את זכויות הבנייה בהתבסס על שטח קרקע של 4,335 מ״ר, בהתאם לשטח שנקבע בתכנית המצב הקודם מכ/448, ואילו שמאי המבקשת חישב את זכויות הבנייה בהתבסס על שטח קרקע של 4,473 מ״ר, בהתאם לשטח הרשום של חלקה 116 הנדונה.

11.38. בהתאם לתקנון תכנית מכ/448, המאושרת משנת 2000, שטח מגרש מס׳ 2013 הנדון בייעוד דיור מוגן הינו 4,335 מ״ר. בהערות של טבלת הזכויות שבתקנון התכנית צוין כי ״שטחי המגרשים מדודים גרפית״.

11.39. בהתאם לתצ״ר מס׳ 2112/2014, אשר קיבל חותמת ״תכנית כשרה לרשום״ ביום 17/08/2015, נקבעו חלקות חדשות בהתאם לאיחוד וחלוקה עפ״י תכניות מכ/448 ו-מכ/663 א׳, ובין היתר נקבעה חלקה 116 הנדונה, בשטח רשום של 4,473 מ״ר, המהווה את מגרש מס׳ 2013 בייעוד דיור מוגן.

11.40. לאור המפורט לעיל, בהתחשב בקיומו של שטח רשום ומדויק של החלקה הנדונה / המגרש הנדון, נכון למועד הקובע לתכנית 355-0713404, הובא בחשבון השטח הרשום של החלקה בסך 4,473 מ״ר אשר ישמש לצורך חישוב זכויות הבנייה במצב הקודם.

11.41. **שטח חקלאי ושצ"פ** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לשטח קרקע בייעוד חקלאי של 793 מ"ר ובנוגע לשטח קרקע בייעוד שצ"פ של 583 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>

11.42. **<u>מצב חדש</u>** – להלן ריכוז ערכי השווי במצב החדש שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

ערכי השווי במצב חדש		
מהות	שומת המשיבה	שומת המבקשת
דיור מוגן	3,300 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מגלם שירות וחצר	2,200 ₪ למ"ר עיקרי מגלם שירות [20]
סיעודי	3,300 ₪ למ"ר מבונה עיקרי מגלם שירות וחצר	35,000 ₪ לקרקע למיטה סיעודית מגלם שירות [21]
משרדים	4,700 ₪ למ"ר מבונה עיקרי [22]	1,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו [23]
מסחר	5,447 ₪ למ"ר מבונה עיקרי [24]	4,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו גרעיני [25]

11.43. <u>להלן בחינה והכרעה בנוגע לערכי השווי במצב החדש:</u>

11.44. **דיור מוגן** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי מ"ר מבונה לדיור מוגן. שמאי המשיבה טען לשווי של 3,300 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 2,200 ₪ למ"ר מבונה עיקרי. ערכי השווי הנ"ל מגלמים שטחי שירות.

11.45. שמאי הצדדים קבעו שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן בהתבסס על שתי גישות: הראשונה, ניתוח מכרזי רמ"י; והשנייה, גזירת שווי לדיור מוגן משווי מגורים, כדלקמן:

שקלול ערכי שווי למ"ר מבונה עיקרי מגלם שטחי שירות		
גישה	שומת המשיבה	שומת המבקשת
ניתוח מכרזי רמ"י	3,348 ₪ (75%)	2,140 ₪
גזירת שווי לדיור מוגן משווי מגורים	3,300 ₪ (25%)	2,200 ₪
שווי משוקלל	3,300 ₪	2,200 ₪

11.46. **<u>לעניין הגישה הראשונה, ניתוח מכרזי רמ"י</u>**, קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע להכללת מכרז רמ"י במגדל העמק בבסיס נתוני ההשוואה, הפחתת אגרות והיטלי פיתוח והתאמה לזמן.

[20] מגלם חניה במרתף, מרפסות, מחסנים ושטחי שירות נלווים ומשותפים.
[21] מגלם חניה במרתף, מרפסות, מחסנים ושטחי שירות נלווים ומשותפים.
[22] מגלם חניה במרתף; שטח שירות אחר לפי מקדם 0.5.
[23] מגלם חניה במרתף; שטח שירות אחר לפי מקדם 1.0.
[24] מגלם חניה במרתף; שטח שירות אחר לפי מקדם 0.5 או 0.30 (סטווין).
[25] מגלם חניה במרתף; שטח שירות אחר לפי מקדם 0.5 או 0.25 (סטווין).

11.47. <u>הכללת מכרז רמ"י במגדל העמק בבסיס נתוני ההשוואה</u> – אין מחלוקת בין הצדדים כי יש לערוך התאמה משמעותית למחיר המתקבל מהמכרז האמור לצורך התאמה למיקום ממגדל העמק לטירת הכרמל. שמאי המבקשת ערך התאמה לפי מקדם 2.0 (קרי תוספת של 100%), ושמאי המשיבה טען כי קיים שוני בין מגדל העמק לטירת הכרמל מבחינה סוציו-אקונומית וכן ברמת הביקושים והשירותים.

11.48. אני סבורה כי אין להביא בחשבון את תוצאת המכרז במגדל העמק כחלק מבסיס נתוני ההשוואה הרלוונטיים לנכס הנדון, שכן קיים הבדל משמעותי לגביו הסכימו הצדדים כאמור, בין מאפייני סביבת הנכס במגדל העמק למאפייני סביבת הנכס הנדון, אשר מחייב ביצוע התאמה בהיקף רחב ואינה ראויה, דבר שהופך את הנתון ללא רלוונטי.

11.49. בתקן שמאי מס' 3, בנוגע ל"יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה, מסחר ולקרקע חקלאית", מחודש ספטמבר 2007, נקבע כי: "**בהעדר נתוני השוואה מספיקים בסביבת הנכס, תתבסס השומה על נתוני השוואה מאזורים אחרים <u>בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר תוך הפעלת מקדמי התאמה ראויים</u> על מחירי ההשוואה.**" (ההדגשה שלי, ד"ש)

11.50. בהתאם לאמור, מחד, התקן מאפשר שימוש בנתוני השוואה מאזורים אחרים, מאידך, אזורי ההשוואה אמורים להיות בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר ולצורך התאמתם לנכס הנדון יופעלו מקדמי התאמה ראויים. אני סבורה כי מקדם ההתאמה שנקבע בשומת המבקשת מעיד על פער משמעותי בין מאפייני הסביבה של הנכס נשוא ההשוואה ושל הנכס הנדון.

11.51. בנוגע להיקף ההתאמה המרבי בנתוני השוואה בנכסים בנויים, אני מפנה לתקן שמאי מס' 2, בנוגע ל"יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר", מחודש מרץ 2007, בו נקבע כי: "**<u>דרישות מינימליות מנתוני השוואה תקפים</u>: (...) סכום ערכם המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%.**" (ההדגשה במקור, ד"ש)

11.52. <u>הפחתת אגרות והיטלי פיתוח</u> – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע להפחתת הוצאות פיתוח מהשווי המתקבל מניתוח תוצאות מכרזי רמ"י. שמאי המשיבה ציין כי בשני מצבי התכנון יש להתחשב בשווי כולל פיתוח בהתאם לרמת הפיתוח הקיים ותרומתו לשווי כפי עצימותו ביחס לכ"א משני מצבי התכנון, ולשיטתו, בנכס הנדון ובסביבתו קיים, ערב המועד הקובע, פיתוח מלא אשר תורם לשווי. לעומתו, שמאי המבקשת טען כי המגרש הנדון נרכש במכרז רמ"י בשנת 2017, ללא תשלום הוצאות פיתוח, ובהתאם לכך, הוצאות הפיתוח ישולמו לרשות המקומית בהתאם לדין ולחוקי העזר כמפורט בחוברת המכרז.

11.53. אין מחלוקת בין הצדדים כי המגרש הנדון זמין מבחינת פיתוח סביבתי וכי אין לייחס כל דחייה בגין עניין זה, אולם הצדדים חלוקים בנוגע לצורך בהפחתת הוצאות פיתוח מערכי השווי בשני מצבי התכנון.

11.54. לצורך הכרעה בסוגייה הנ"ל, יש לבחון הן את תנאי המכרז במסגרתו שווק הנכס הנדון והן את התנאים שנקבעו במכרזים נשוא עסקאות ההשוואה.

11.55. בהתאם לסעיף 5.3.3 לחוברת מכרז מס' חי/328/2016 אשר במסגרתו שווק המגרש הנדון, נקבע כי: "**בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלומי הוצאות הפיתוח (והוצאות פיתוח נוספות), ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים**". דהיינו, בהתאם לתנאי המכרז הנ"ל נקבע כי היזם ישלם בנוסף למחיר הזכייה גם אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים.

11.56. מבחינת מכרזי רמ"י במסגרתם שווקו המגרשים נשוא ההשוואה (לא כולל מכרז רמ"י במגדל העמק לגביו הכרעתי כי אינו רלוונטי להשוואה לנכס הנדון), עולה כי בנוסף לתשלום התמורה עבור הקרקע, וסה"כ תשלומי והוצאות פיתוח (והוצאות פיתוח נוספות ככל וישנן), ישלם הזוכה במכרז דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים בהתאם לדין ולחוקי העזר התקפים, כמפורט בטבלה שלהלן:

עיר	מכרז מס'	תאריך החלטת ועדת מכרזים	תנאי המכרז בנוגע לאגרות והיטלי פיתוח		סעיף בחוברת המכרז	האם צורף מכתב של הרשות המקומית ותאגיד המים כנספח לחוברת המכרז?
			אגרות והיטלי פיתוח (לרשות המקומית)	דמי הקמה (לתאגיד המים)		
זיכרון יעקב	158/2022	20/12/2022	תשלום מלא	תשלום מלא	5.4.3	לא
מודיעין	257/2021	20/09/2022	פטור מלא (100%) של כלל האגרות וההיטלים	פטור מלא (100%) של כלל האגרות והיטלים	5.4.3	כן
בית שמש	449/2021	03/08/2022	קיזוז מלא של היטלי הפיתוח (היטל סלילת רחובות, היטל תיעול, והיטל פיתוח שטחים ציבוריים)	קיזוז 75% מתשלום דמי ההקמה	5.4.3 + 5.4.4	כן
בית שמש	445/2021	27/07/2022				
בית שמש	159/2021	17/08/2021		קיזוז 65% מתשלום דמי ההקמה	5.4.3 + 5.4.4	כן
בית שמש	358/2022	01/04/2024		קיזוז חלקי דמי הקמה	5.5.3	כן

11.57. מן המפורט לעיל עולה כי במכרז אחד קיימת חובת תשלום מלא של האגרות וההיטלים, במכרז נוסף קיים פטור מלא מתשלום אגרות והיטלים, וביתר המכרזים קיים פטור מלא מתשלום אגרות והיטלי פיתוח ותשלום חלקי של דמי הקמה. ולפיכך, יש לנתח את תוצאות המכרזים כדלקמן:

עיר	מכרז מס'	תאריך החלטת ועדת מכרזים	התייחסות לנושא אגרות והיטלי פיתוח
זיכרון יעקב	158/2022	20/12/2022	אין צורך בהפחתה מתוצאת המכרז, שכן קיים בו תנאי לתשלום מלא, קרי מחיר הזכייה + עלויות פיתוח (ששולמו לרמ"י) אינם כוללים אגרות והיטלים

עיר	מכרז מס'	תאריך החלטת ועדת מכרזים	התייחסות לנושא אגרות והיטלי פיתוח
מודיעין	257/2021	20/09/2022	יש צורך בהפחתה מתוצאת המכרז, שכן קיים בו תנאי לפטור מלא, קרי מחיר הזכייה + עלויות פיתוח (ששולמו לרמ"י) כוללים אגרות והיטלים
בית שמש	449/2021	03/08/2022	יש צורך בהפחתה חלקית מתוצאת המכרז, שכן קיים בו תנאי לפטור חלקי, קרי מחיר הזכייה + עלויות פיתוח (ששולמו לרמ"י) כוללים אגרות והיטלי פיתוח ותשלום חלקי של דמי הקמה
בית שמש	445/2021	27/07/2022	
בית שמש	159/2021	17/08/2021	
בית שמש	358/2022	01/04/2024	

11.58. <u>התאמה לזמן</u> – בהתחשב במועד תוצאות רמ"י ביחס למועד הקובע, ערך שמאי המשיבה התאמה לזמן לפי עליית מחירים שנתית בשיעור של 5%, ואילו שמאי המבקשת לא הביא בחשבון התאמה לזמן וטען כי לאור מצב שוק הדיור המוגן הן בשל המלחמה והן בשל הריבית הגבוהה יחסית, יש לייחס הפחתה של 5%-10% לשנה לצורך התאמה למועד הקובע.

11.59. בהתאם להכרעתי שלעיל בנוגע ל"מצב שוק הדיור המוגן" ולהפניות שפורטו לעיל, איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשת בנוגע לקשיים בענף הדיור המוגן, ולפיכך, איני סבורה כי יש לייחס הפחתה בגין התאמה לזמן בתקופה הרלוונטית.

11.60. מעיון בסקירת מחירי דירות בעיר חיפה, בתקופה שבין הרבעונים השלישי והרביעי של שנת 2022 (התקופה שבה נערכו מרבית מכרזי רמ"י נשוא עסקאות ההשוואה בשומות הצדדים) לבין הרבעון הרביעי של שנת 2023 (בסמוך למועד הקובע), עולה כי חלה עליית מחירים בשיעור של כ-9% לשנה במחירי הדירות.

11.61. בהמשך לאמור לעיל, אני סבורה כי שיעור ההתאמה שנקבע בשומת המשיבה הוא סביר, בהתחשב, מחד, במיקום הנכס בטירת הכרמל בה מגמת העלייה עשויה להיות בקצב מתון יותר ביחס לעיר חיפה, ומאידך, בעובדה כי הסקירה האמורה מתייחסת למחירי שטח בנוי ולא שטח מבונה. לאור האמור, הובאה בחשבון התאמה לזמן לפי שיעור של 5% לשנה, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

11.62. **<u>פרמטרים רלוונטיים לצורך ניתוח מכרזי רמ"י</u>** – להלן ריכוז נתוני המכרזים שהוצגו בשומות הצדדים, שנערכו בין השנים 2021-2024:

מס'	עיר	מכרז מס'	תאריך החלטת ועדת מכרזים	הצעה זוכה	הצעות נוספות שלא נפסלו	שטח מסחרי	מרפסות – בנוסף לשטח עיקרי
1	זיכרון יעקב	158/2022 (250 יח"ד)	20/12/2022	62,755,555 ₪	30,180,555 ₪ 23,856,656 ₪ 23,555,555 ₪	2,000 מ"ר עיקרי + 4,000 מ"ר שירות	12 מ"ר ליח"ד x 250 יח"ד = 3,000 מ"ר
2	מודיעין	257/2021 (300 יח"ד)	20/09/2022	75,000,000 ₪	30,001,004 ₪ 27,180,000 ₪ 20,080,121 ₪ 18,000,000 ₪	1,000 מ"ר עיקרי + 200 מ"ר שירות	---

מס'	עיר	מכרז מס'	תאריך החלטת ועדת מכרזים	הצעה זוכה	הצעות נוספות שלא נפסלו	שטח מסחרי	מרפסות – בנוסף לשטח עיקרי
3	בית שמש	449/2021 (200 יח"ד)	03/08/2022	₪ 20,366,666	₪ 17,129,207 ₪ 16,123,124 ₪ 13,100,000	---	12 מ"ר ליח"ד x 200 יח"ד = 2,400 מ"ר
4	בית שמש	445/2021 (150 יח"ד)	27/07/2022	₪ 12,065,254	₪ 3,400,000 ₪ 818,018	---	12 מ"ר ליח"ד x 150 יח"ד = 1,800 מ"ר
5	בית שמש	159/2021 (230 יח"ד)	17/08/2021	₪ 13,000,000	₪ 10,123,456	מותר מסחר לשימוש הדיירים	---
6	בית שמש	358/2022 (300 יח"ד)	01/04/2024	₪ 58,888,888	₪ 53,900,000	3,750 מ"ר עיקרי + 1,200 מ"ר שירות	3,000 מ"ר

11.63. התייחסות להצעות רלוונטיות שהוגשו במסגרת מכרזי רמ"י – בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי הראשי, מיום 27/10/2021, בנוגע לניתוח מכרזי רמ"י, אליהן הפנו שמאי המבקשת, נקבע, בין היתר, כלהלן:

> **"3. שווי שוק על פי ההצעה הזוכה: לא תמיד ההצעה הזוכה משקפת את שווי השוק.**
>
> **4. הצעה זוכה חריגה: כאשר קיימת הצעה זוכה חריגה, ביחס להצעות האחרות באותו מכרז ו/או ביחס למחיר השומה, יתכן שהמחיר המוצע אינו משקף את שווי השוק, ואף יתכן שמדובר בקונה מיוחד. במקרים כאלה נדרשת בדיקה ביחס למחירים בסביבה ולמגמות בשוק הנדל"ן.**
>
> **5. הצעות קרובות ושווי השוק: לעיתים ריבוי הצעות קרובות במכרז אחד, משקף את שווי השוק טוב יותר, מאשר ההצעה הזוכה. לפיכך, במקרים כאלה, יתכן שנכון לבצע ממוצע של כמה הצעות קרובות ברף העליון של המציעים. הגרף שרמ"י מפרסמת בתוצאות המכרז מסייע ל"הרגיש" את השוק. כמו כן, בדיקה ביחס למחירים בסביבה תסייע.**
>
> **(...)**
>
> **10. שימוש בנתוני מכרז אחד במסגרת 3 הצעות תקפות: לעיתים, מכרז אחד יכול לשקף את שווי השוק במסגרת 3 הצעות תקפות, על פי התקינה השמאית. זאת מכיוון שכל הצעה כשרה (כל ההצעות מעל מחיר המינימום, שלא נפסלו) יכלה להיות ההצעה הזוכה, אלמלי ההצעות הגבוהות ממנה. לפיכך, לאור איכות הנתונים, כאשר בידנו מספיק הצעות מהן ניתן ללמוד על שווי השוק (למשל, ממוצע 3 ההצעות הגבוהות), הן מלמדות לא פחות ואולי אף טוב יותר, מ-3 עסקאות המדווחות למס שבח."**
>
> (ההדגשות שלי, ד"ש)

11.64. מבחינת נתוני המכרזים במתחם הנדון מהשנים 2022-2023, שפורטו לעיל, בהתחשב בהנחיות השמאי הממשלתי הנ"ל, עולה כדלקמן:

11.65. תוצאות ההצעה הזוכה במכרזים 3, 5 ו-6 שבטבלה לעיל סבירים ביחס להצעות הנוספות באותם מכרזים, ולא ניתן להצביע על פער חריג. לפיכך, לצורך ניתוח המכרזים הובאו בחשבון ההצעות הזוכות כמשקפות התמורה הראויה בכל אחת מהעסקאות.

11.66. בנוגע למכרז מס׳ 1 בטבלה לעיל, לאור הפער הקיים בין ההצעה הזוכה לבין יתר ההצעות, הרי שיש לערוך שקלול מתאים של הנתונים, בהתחשב בין היתר במספר ההצעות, הפערים בין ההצעות ורמת המחירים בסביבה. מבחינת הנתונים הנ״ל, מקובל עליי השקלול של ההצעות שנקבע בשומת המבקשת, לפיו מתקבל ערך של 52,350,665 ₪ (בתיקון לפיו הובאה בחשבון ההצעה בסך של 23,856,656 ₪ במקום ההצעה של 24,700,009 ₪ שנפסלה).

11.67. בנוגע למכרז מס׳ 2 בטבלה לעיל, לאור הפער הקיים בין ההצעה הזוכה לבין יתר ההצעות, הרי שיש לערוך שקלול מתאים של הנתונים, בהתחשב בין היתר במספר ההצעות, הפערים בין ההצעות ורמת המחירים בסביבה. מבחינת הנתונים הנ״ל, מקובל עליי השקלול של ההצעות שנקבע בשומת המבקשת, לפיו מתקבל ערך של 61,218,201 ₪.

11.68. בנוגע למכרז מס׳ 4 בטבלה לעיל, לא ניתן לפסול את ההצעה הזוכה במכרז מס׳ 445/2021, בסך של 12,065,254 ₪, ו/או להסתמך על ממוצע שתי ההצעות הגבוהות (12,065,254 ₪ ו-3,400,000 ₪), שכן אומנם ההצעה הזוכה גבוהה מההצעות האחרות באותו מכרז, אולם קיימת שונות מובהקת בין יתר ההצעות האחרות, ולפיכך לא ניתן ללמוד מהן על מחיר מוצדק יותר ביחס למחיר המשתקף מההצעה הזוכה, אשר לה יש לייחס יתרון על פני ההצעות האחרות, מאחר ועסקת הרכישה נערכה על פיה. לאור האמור, אני סבורה שיש להביא בחשבון את תוצאת מכרז מס׳ 445/2021, בסך של 12,065,254 ₪.

11.69. <u>הכללת שטח מרפסות בחישוב שטח מבונה אקו׳</u> – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע להכללת שטחי המרפסות בניתוח העסקאות. במסגרת ניתוח מכרז מס׳ 158/2022, שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח עיקרי וכן שטח מרפסות לפי מקדם שווי 0.4, ואילו שמאי המבקש התייחס רק לשטח העיקרי.

11.70. במסגרת תכנית 355-0713404 הוקנו זכויות בנייה לדיור מוגן של 15,911 מ״ר עיקרי + 2,324 מ״ר מרפסות, עבור 251 יח״ד (כ-9.25 מ״ר מרפסת ליח״ד). מעיון בתחשיבי ההשבחה בשומות הצדדים עולה כי הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה עיקרי לדיור מוגן המגלם בין היתר מרפסות, שכן לא נערך חישוב שווי נפרד בגין מרפסות.

11.71. בהתאם לתב״עות הרלוונטיות למגרשים במכרזי רמ״י, לחלק מהמגרשים הוקנו זכויות למרפסות לפי 12 מ״ר ליח״ד, ולחלקם האחר לא נקבעו זכויות למרפסות כתוספת לשטח העיקרי.

11.72. לאור המפורט לעיל, אני סבורה כי במקרה דנן, יש להביא בחשבון שטח אקו׳ למרפסות במסגרת ניתוח מכרזי רמ״י, ככל שקיימות כאלו, ובהתאם לכך, יש להביא בחשבון שטח אקו׳ למרפסות במגרש הנדון, דהיינו, ניתוח מכרזי רמ״י יהיה תואם לאופן חישוב ההשבחה.

11.73. קיזוז תרומת השטח המסחרי לתמורה במכרז – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לתרומת השטח המסחרי שיש לקזז מהתמורה במכרזי רמ״י המתייחסים למגרשים של דיור מוגן + שטח מסחרי.

11.74. בתחשיב ההשבחה שערכו שמאי הצדדים, קבעו ערכי שווי בסיסיים למסחר ולדיור מוגן במגרש הנדון המשקפים יחס שווי מסחר לדיור מוגן של 1.65 (בשומת המשיבה) ושל כ-1.82 (בשומת המבקשת).

11.75. במגרש הנדון, בדומה לחלק מהמגרשים נשוא מכרזי רמ״י, מדובר במגרש עם שימושים מעורבים, בבינוי של קומת קרקע מסחרית וקומות עליונות לתעסוקה ודיור מוגן. המסחר עשוי לשרת את דיירי מאות יחידות הדיור המוגן והתעסוקה בפרויקט עצמו ומחוצה לו. לצורך ניתוח מכרזי רמ״י מצאתי לנכון לייחס למ״ר מבונה למסחר מקדם אקו׳ של 1.65 ביחס לשווי מ״ר מבונה לדיור מוגן, כפי שנקבע בשומת המשיבה, ומקדם שטח שירות למסחר לפי 50% מהמקדם הנ״ל (קרי, מקדם 0.825).

11.76. ניתוח מכרזי רמ״י – להלן ניתוח מכרזי רמ״י שהוצגו בשומות הצדדים בהתאם לפרמטרים שפורטו לעיל:

עיר	מכרז מס׳	תאריך החלטת ועדת מכרזים	הצעות רלוונטיות משוקללות	הוצאות פיתוח	סה״כ המחיר כולל פיתוח	שטח מבונה אקו׳	שווי מ״ר מבונה
זיכרון יעקב	158/2022	20/12/2022	₪ 52,350,665	₪ 4,884,106	₪ 57,884,106	21,115 מ״ר [26]	₪ 2,741
מודיעין	257/2021	20/09/2022	₪ 61,218,201	₪ 43,025,374	₪ 104,243,575	22,815 מ״ר [27]	₪ 4,569
בית שמש	449/2021	03/08/2022	₪ 20,366,666	₪ 30,237,811	₪ 50,604,477	17,310 מ״ר [28]	₪ 2,923
בית שמש	445/2021	27/07/2022	₪ 12,065,254	₪ 18,490,302	₪ 30,555,556	6,542 מ״ר [29]	₪ 4,671
בית שמש	159/2021	17/08/2021	₪ 13,000,000	₪ 31,154,013	₪ 44,154,013	11,920 מ״ר [30]	₪ 3,704
בית שמש	358/2022	01/04/2024	₪ 58,888,888	₪ 51,546,058 [31]	₪ 110,434,946	32,428 מ״ר [32]	₪ 3,406

[26] 14,500 מ״ר עיקרי דיור מוגן x 1.0 + 3,000 מ״ר מרפסות x 0.5 + 2,000 מ״ר עיקרי מסחר x 1.65 + 1,000 מ״ר שירות מסחר x 1.65 x 0.5 + 3,000 מ״ר שירות מסחר שולי x 1.65 x 0.2 שוליות = 21,115 מ״ר.

[27] 21,000 מ״ר עיקרי דיור מוגן x 1.0 + 1,000 מ״ר עיקרי מסחר x 1.65 + 200 מ״ר שירות מסחר x 1.65 x 0.5 = 22,815 מ״ר.

[28] 14,850 מ״ר עיקרי דיור מוגן עילי x 1.0 + 1,800 מ״ר עיקרי דיור מוגן תת-קרקעי x 0.7 + 2,400 מ״ר מרפסות x 0.5 = 17,310 מ״ר.

[29] 4,340 מ״ר עיקרי דיור מוגן עילי x 1 + 1,860 מ״ר עיקרי דיור מוגן תת-קרקעי x 0.7 + 1,800 מ״ר מרפסות x 0.5 = 6,542 מ״ר.

[30] 8,000 מ״ר עיקרי דיור מוגן עילי x 1.0 + 5,600 מ״ר עיקרי דיור מוגן תת-קרקעי x 0.7 = 11,920 מ״ר.

[31] בשומת המבקשת נפלה טעות סופר – הובא בחשבון 43,980,300 ₪ במקום 51,546,058 ₪.

[32] 25,000 מ״ר עיקרי דיור מוגן x 95% x 1.0 + 3,000 מ״ר מרפסות x 0.5 + 3,750 מ״ר עיקרי מסחר x 1.65 + 1,200 מ״ר שירות מסחר x 1.65 x 0.5 = 32,428 מ״ר.

עיר	מכרז מס'	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה לזמן	מקדם התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם	הפחתת אגרות והיטלי פיתוח (אומדן)	שווי מ"ר מבונה מתואם, ללא אגרות והיטלים
זיכרון יעקב	158/2022	₪ 2,741	1.05	0.89	₪ 2,562	---	₪ 2,562
מודיעין	257/2021	₪ 4,569	1.06	0.67	₪ 3,245	₪ 450	₪ 2,795
בית שמש	449/2021	₪ 2,923	1.07	0.78	₪ 2,440	₪ 400	₪ 2,040
בית שמש	445/2021	₪ 4,671	1.07	0.78	₪ 3,900	₪ 400	₪ 3,500
בית שמש	159/2021	₪ 3,704	1.12	0.78	₪ 3,235	₪ 400	₪ 2,835
בית שמש	358/2022	₪ 3,406	0.9875	0.78	₪ 2,623	₪ 400	₪ 2,223
שווי מ"ר מבונה מתואם (מגלם שטחי שירות), בממוצע - ללא הוצאות אגרות והיטלי פיתוח, במעוגל							**₪ 2,660**

11.77. לאור המפורט לעיל, עפ"י הגישה הראשונה, הובא בחשבון שווי של ₪ 2,660 למ"ר מבונה לדיור מוגן, מגלם שטחי שירות וחניה תת-קרקעית, ולא מגלם שטחי מרפסות.

11.78. **<u>לעניין הגישה השנייה, גזירת שווי לדיור מוגן משווי מגורים</u>**, קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לרווח יזמי לחילוץ מ"ר מבונה, עלות בנייה למ"ר פלדלת מגלם חניה תת-קרקעית ומקדם התאמה ממגורים לדיור מוגן.

11.79. אקדים ואומר כי מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לשווי מ"ר בנוי דירתי בסך של ₪ 17,184 למ"ר, בהתחשב בנתוני עסקאות שהוצגו בשומת המשיבה. בהתאמה לשווי מ"ר בנוי דירתי, שאינו מגלם מרפסת, מתקבל שווי של כ-₪ 16,700 למ"ר.

11.80. <u>רווח יזמי לחילוץ מ"ר מבונה</u> – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשיעור רווח יזמי (20% לפי שומת המשיבה ו-15% לפי שומת המבקשת).

11.81. הובא בחשבון שיעור רווח היזמי של 18%, בהתאם למאפייני הפרויקט, מיקומו והיקפו, ובהתחשב בעדכון מס' 1 לפרק יח' לקווים המנחים, של השמאי הממשלתי הראשי, מינואר 2020, בנושא "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי", שם נקבע, בין היתר, כי "**שיעורי הרווח ליזם, מתוך סך ההשקעה, על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים כיום [33]: בנייה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה) - 15% - 18%**[34]".

11.82. <u>עלות בנייה למ"ר פלדלת</u> – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלות בנייה למ"ר המגלם חניה תת-קרקעית (₪ 7,590 לפי שומת המשיבה ו-₪ 9,103 לפי שומת המבקשת).

11.83. בהתאם למחירון דקל מחודש ינואר 2024, הסמוך למועד הקובע, עלות בנייה ישירה בבניין מגורים בן 16-24 קומות, היא ₪ 5,510 למ"ר, בנוסף לעלות הקמת מרפסות בסך של ₪ 1,715

[33] נכון למועד עריכת הקווים המנחים בינואר 2020.
[34] בסביבת מגורים מתהווה, שצביונה טרם עוצב יכול להידרש גם שיעור רווח גבוה יותר.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

למ״ר, עלות הקמת חניון תת-קרקעי בסך של 2,720 ₪ למ״ר ועלות פיתוח חצר בסך של 395 ₪ למ״ר. כמצוין ע״ג המחירון, עלות זו אינה כוללת עלויות קרקע, תכנון, פיקוח, מיסים והיטלים, שיווק וכיוצ״ב, הידועות גם כעלויות עקיפות. בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור העמסה שכיח של עלויות עקיפות על עלויות הבנייה הישירה נע בין 25% ל-35%, ובמקרה הנדון, לאחר העמדת עלויות עקיפות בשיעור של כ-30%, מתקבלת עלות בנייה בגבולות של 8,850 ₪ למ״ר.

11.84. בהתחשב בעלויות הבנייה והרווח היזמי כאמור לעיל, מתקבל שווי של כ-3,250 ₪ למ״ר מבונה למגורים, כמוצג להלן:

מהות	ערכים
שווי מ״ר בנוי	16,700 ₪
בניכוי מע״מ 1.17	14,274 ₪
ניכוי יזמות 1.18	12,096 ₪
עלות בנייה	8,850 ₪
שווי מ״ר מבונה	3,246 ₪

11.85. בהתאם למפורט לעיל, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים של 3,250 ₪ למ״ר, שאינו מגלם מרפסות.

11.86. כתמיכה בהכרעתי זו, ניתן למצוא בהכרעת מסילתי, בה נקבע שווי של 3,460 ₪ למ״ר מבונה למגורים בבניין עם עירוב שימושים, המגלם שווי מרפסות שאינן רגולריות[35], נכון למועד קובע 06/01/2024 (מועד זהה למועד קובע דנן).

11.87. <u>מקדם התאמה ממגורים לדיור מוגן</u> – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע למקדם התאמה. שמאי המשיבה טען למקדם 0.7 בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים, שנערכו למועדים קובעים בשנים 2012-2019 (שהוצגו בשומת המשיבה) וכן למועדים קובעים בשנים 2020-2023 (שהוצגו בתגובת המשיבה), ואילו שמאי המבקשת טען למקדם 0.6 בהתבסס על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מס׳ 2024007 מיום 19/02/2024 בנוגע לנכס בחדרה. בעניין החלטה זו, השיב שמאי המשיבה כי לא ניתן להבין ממנה אם המקדם מתייחס לדיור מיוחד או לדיור להשכרה, וכן כי המועד הקובע שם הוא 24/08/2022 – קרי, טרם מלחמת חרבות ברזל וכאשר ריבית הפריים עמדה על כ-3.5%, עוד ציין כי מסמכים וקביעות שמאיות במסגרת תכניות איחוד וחלוקה אינם מחייבים ואף אינם רלוונטיים בהקשר של שומות השבחה, ולכן לגישתו ההחלטה האמורה אינה רלוונטית.

[35] כולל הפחתה בגין פגיעה באפקטיביות שטחי המרפסות שצורתן מוארכת וצרה.

11.88. לאחר שבחנתי את טיעוני ונתוני הצדדים, מקובל עליי המקדם שנקבע בשומת המשיבה של 0.7 לצורך גזירת שווי מ״ר מבונה לדיור מוגן משווי מ״ר מבונה למגורים בסביבה, בהתחשב במאפייני הפרויקט הנדון, לרבות עירוב שימושים והיקף ואופי הבינוי.

11.89. תמיכה בהכרעתי לעיל, ניתן למצוא, בין היתר, בהכרעת דוד בריל, מיום 10/12/2023, לנכס הממוקם ברחוב צה״ל/ לאה גולדברג/ יוסף שילוח, בקריית מוצקין, והידוע כגו״ח 10423/302, וכמגרש מס׳ 210 עפ״י תכנית 352-0838904 (להלן: ״הכרעת בריל״), בה נקבע מקדם זהה של 0.7, למועד קובע 17/03/2023. הנכס נשוא הכרעת בריל, בעל מאפיינים דומים למגרש הנדון, לרבות מיקום ביישוב גובל לעיר חיפה שמהווה חלק ממטרופולין חיפה (כמו טירת הכרמל), וכן השימושים המותרים במגרש.

11.90. איני סבורה כי יש מקום במקרה דנן להתבסס על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות, אליה הפנה שמאי המבקשת, שכן ההחלטה אינה מפרטת את הנסיבות לקביעת מקדם לדיור מוגן ואינה כוללת ביסוס למקדם שנקבע. לעומת זאת, הכרעת בריל מפורטת ונבחנו בה נתונים רלוונטיים ונקבע מקדם ראוי, אותו כאמור אני מאמצת במקרה דנן.

11.91. עוד אבהיר כי איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשת לפיו ההכרעות שהוצגו בשומת המשיבה לעניין מקדם ההתאמה הן ישנות ואינן מייצגות את מצב שוק הדיור המוגן ואת גובה הריבית במשק במועד הקובע, זאת בהתחשב בהכרעתי שלעיל בנוגע ל״מצב שוק הדיור המוגן״, וכן כי שינוי בשוק לא בהכרח עשוי להשפיע על מקדם ההתאמה בין מגורים לדיור מוגן, אלא על רמת המחירים בתחום המגורים בכלל.

11.92. בהתאם למפורט לעיל, מתקבל שווי מ״ר מבונה לדיור מוגן בגבולות של 2,275 ₪ למ״ר (= 0.7 x ₪ 3,250).

11.93. **<u>שקלול הנתונים</u>** – להלן שווי מ״ר מבונה לדיור מוגן בהתאם לשקלול ערכי השווי שהתקבלו לעיל בשתי הגישות:

גישה	שווי מ״ר מבונה	משקל	סה״כ, במעוגל
ניתוח מכרזי רמ״י	₪ 2,660	80%	₪ 2,128
גזירה משווי למגורים	₪ 2,275	20%	₪ 455
שווי מ״ר מבונה משוקלל, במעוגל		100%	₪ 2,600

11.94. לאור המפורט לעיל, הובא בחשבון שווי בסך של 2,600 ₪ למ״ר מבונה לדיור מוגן, המגלם שטחי שירות לרבות חניה תת-קרקעית, וללא מרפסות.

11.95. **סיעודי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 3,300 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 35,000 ₪ לקרקע למיטה סיעודית. ערכי השווי הנ״ל מגלמים שטחי שירות (השווי האמור למיטה סיעודית משקף שווי של 802 ₪ למ״ר מבונה עיקרי מגלם שטחי שירות).

11.96. להלן הכרעות שמאים מכריעים בנוגע לערכי שווי קרקע למיטה/מ״ר מבונה בבית אבות סיעודי, בערים שונות:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד שומה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי קרקע למיטה
לילך בן פורת	18/03/2025	18003/28-30	דוד נוי 35, עכו	30/01/2023	35,000 ₪ למיטה
ארנון גולדברג	07/03/2024	9137/191	אוסקר שינדלר, נתניה	23/06/2023	1,800 ₪ למ״ר עיקרי
גיא צדיק	21/08/2022	30163/141	אביזוהר 8, ירושלים	26/10/2019	2,800 ₪ למ״ר ברוטו

11.97. בהתחשב בנתונים הנ״ל ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון לרבות מיקומו, הובא בחשבון שווי למ״ר מבונה עיקרי למחלקה סיעודית בסך של 1,000 ₪ למ״ר המגלם שטחי שירות לרבות חניה תת-קרקעית, וללא מרפסות (בהתחשב בשטח עיקרי ממוצע למיטה של 35 מ״ר, מתקבל שווי קרקע למיטה של 35,000 ₪). בנוסף, הובא בחשבון שווי מרפסות לפי מקדם 0.5.

11.98. **משרדים** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי מ״ר מבונה למשרדים. שמאי המשיבה טען לשווי של 4,700 ₪ למ״ר מבונה עיקרי (שטח שירות הובא בחשבון לפי מקדם 0.5), ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 1,000 ₪ למ״ר מבונה ברוטו (עיקרי + שירות). ערכי השווי הנ״ל מגלמים חניה במרתף.

11.99. <u>שווי מ״ר בנוי</u> – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי מ״ר בנוי (12,804 ₪ לפי שומת המשיבה ו-12,000 ₪ לפי שומת המבקשת).

11.100. בהתחשב בנתוני עסקאות שהוצגו בשומות הצדדים ולנתונים נוספים שלהלן, הובא בחשבון שווי למ״ר בנוי למשרדים של 12,000 ₪ למ״ר, מגלם חניה, לא כולל מע״מ:

תאריך עסקה	שטח ברוטו	מס׳ חניות	תמורה כולל מע״מ	תמורה לא כולל מע״מ	תמורה למ״ר ברוטו
11/07/2023	188	2	2,576,878 ₪	2,202,460 ₪	11,715 ₪
20/01/2025	195	2	2,324,059 ₪	1,969,542 ₪	10,100 ₪
29/01/2025	176	2	2,284,000 ₪	1,935,593 ₪	10,998 ₪
29/01/2025	422	4	5,353,000 ₪	4,536,441 ₪	10,750 ₪

11.101. <u>רווח יזמי לחילוץ מ״ר מבונה</u> – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשיעור רווח יזמי (20% לפי שומת המשיבה ו-15% לפי שומת המבקשת).

11.102. הובא בחשבון שיעור רווח היזמי של 18%, בהתאם למאפייני הפרויקט, מיקומו והיקפו, ובהתחשב בעדכון מס׳ 1 לפרק יח׳ לקווים המנחים, של השמאי הממשלתי הראשי, מינואר 2020, בנושא ״שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי״, שם נקבע, בין היתר, כי ״**שיעורי**

הרווח ליזם, מתוך סך ההשקעה, על פי הדעה הרווחת בקרב שמאים ויזמים כיום[36]: בניה למשרדים, תעשיה או מלאכה, חנויות בחזית מסחרית קיימת- 15% - 20%".

11.103. עלות בנייה למ"ר משרדים – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלות בנייה למ"ר (5,785 ₪ לפי שומת המשיבה, ללא חניה, ו-9,450 ₪ לפי שומת המבקשת המגלמת חניה תת-קרקעית).

11.104. בהתאם למחירון דקל מחודש ינואר 2024, הסמוך למועד הקובע, עלות בנייה ישירה בבניין מגורים בן 6-15 קומות, היא 5,070 ₪ למ"ר, בנוסף לעלות הקמת חניון תת-קרקעי בסך של 3,150 ₪ למ"ר. כמצוין ע"ג המחירון, עלות זו אינה כוללת עלויות תכנון, פיקוח, מיסים, אגרות והיטלים, שיווק, הידועות גם כעלויות עקיפות. בהתאם לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים, שיעור העמסה שכיח של עלויות עקיפות על עלויות הבנייה הישירה נע בין 25% ל-35%, ובמקרה הנדון, לאחר העמדת עלויות עקיפות בשיעור של כ-25% (למעט לעלויות חניה תת-קרקעית), מתקבלת עלות בנייה בגבולות של 8,740 ₪ למ"ר.

11.105. בהתחשב בעלויות הבנייה והרווח היזמי כאמור לעיל, מתקבל שווי של כ-1,500 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, כמוצג להלן:

מהות	ערכים
שווי מ"ר בנוי	12,000 ₪
ניכוי יזמות 1.18	10,170 ₪
עלות בנייה	8,700 ₪
שווי מ"ר מבונה	1,470 ₪

11.106. בהתאם למפורט לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למשרדים של 1,500 ₪ למ"ר ברוטו.

11.107. **מסחר** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי מ"ר מבונה למסחר. שמאי המשיבה טען לשווי של 5,447 ₪ למ"ר מבונה עיקרי (שטח שירות הובא בחשבון לפי מקדם 0.5 או 0.30 (סטווין)), ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו גרעיני (שטח שירות הובא בחשבון לפי מקדם 0.5 או 0.25 (סטווין)). ערכי השווי הנ"ל מגלמים חניה במרתף.

11.108. לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהוצגו בשומות הצדדים, בהתחשב במאפייני הנכס הנדון ומיקומו, הובא בחשבון שווי של 4,200 ₪ למ"ר מבונה.

11.109. יובהר כי מכרזי רמ"י ברכסים מתייחסים לפתרון חניה עילית, ולפיכך, ערכי השווי אינם מגלמים חניה תת-קרקעית. כמו כן, בהתאם לתנאי המכרז קיים פטור מלא מתשלום אגרות והיטלי פיתוח, קרי, מחיר הזכייה + עלויות פיתוח (ששולמו לרמ"י) כוללים אגרות והיטלים.

[36] נכון למועד עריכת הקווים המנחים בינואר 2020.

11.110. כתמיכה בהכרעתי זו, ניתן למצוא בהכרעת מסילתי, בה נקבע שווי של 5,200 ₪ למ״ר מבונה עיקרי למסחר בבניין עם עירוב שימושים, שאינו מגלם חניה תת-קרקעית, נכון למועד קובע 06/01/2024 (מועד זהה למועד קובע דנן).

11.111. בהתאם להיתר בנייה במגרש נשוא הכרעת מסילתי, עולה כי תקן חניה למסחר הינו 1 רכב פרטי לכל 50 מ״ר. בהתחשב בקיזוז שנערך למקום חניה של 49,000 ₪ למקום חניה, מתקבלת עלות עודפת של 980 ₪ למ״ר, ולפיכך, מתקבל שווי מגלם חניה תת-קרקעית של כ-4,200 ₪ למ״ר (= 980 ₪ - 5,200 ₪).

11.112. **הפחתה/תוספת בגין היקף ומורכבות הפרויקט** – בהתחשב בנתוני השווי אשר שימשו לקביעת ערכי השווי (בין היתר, מכרזי רמ״י) ובהיקף שטחי הבנייה לכל אחד מהשימושים ואופי הבינוי בפרויקט הנדון (עיקר הזכויות מיוחסות לדיור מוגן), לא מצאתי לנכון לייחס התאמה בגין היקף ומורכבות הפרויקט <u>במצב החדש</u>.

11.113. לעומת זאת, בהתחשב בהיקף שטחי הבנייה ואופי הבינוי <u>במצב הקודם</u> (120 יחידות דיור מוגן בשטח עיקרי כולל של 5,367.6 מ״ר, בבינוי הכולל חניה עילית), מצאתי לנכון לייחס תוספת שווי בשיעור של 5% (מקדם 1.05) לשווי הנכס במצב הקודם בגין היקף פרויקט לעומת היקפו ומורכבותו במצב החדש.

11.114. **<u>מצב קודם</u>** – להלן ריכוז ערכי השווי במצב הקודם שנקבעו ע״י שמאי הצדדים:

ערכי השווי במצב קודם			
מהות	שומת המשיבה	שומת המבקשת	
דיור מוגן	3,300 ₪ למ״ר מבונה עיקרי מגלם שירות וחצר	3,340 ₪ למ״ר עיקרי מגלם שירות	
חקלאי	441 ₪ למ״ר קרקע	835 ₪	מקדם 0.25 משווי מ״ר מבונה עיקרי לדיור מוגן
שצ״פ	441 ₪ למ״ר קרקע	835 ₪	

11.115. <u>להלן בחינה והכרעה בנוגע לערכי השווי במצב הקודם:</u>

11.116. **דיור מוגן** – שמאי הצדדים טענו לשווי מ״ר מבונה עיקרי דומה: שמאי המשיבה טען לשווי של 3,300 ₪ ושמאי המבקשת טען לשווי של 3,340 ₪. ערכי השווי הנ״ל מגלמים שטחי שירות.

11.117. בהתאם להוראות תכנית מכ/448 נקבע כי בחישוב שטחי הבנייה לא ייכללו מרפסות לא מקורות, זיזים ואדניות. כמו כן, החניה תהיה בתחום המגרש, עפ״י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

11.118. בהתחשב בסך השטח המותר לבנייה, מס׳ יח״ד ומס׳ קומות, בהתאם להוראות תכנית מכ/448, עולה כי ניתן להסדיר את מקומות החניה הנדרשים בשטח החצר, ואין צורך בחניה תת-קרקעית.

11.119. לאור האמור, יש לייחס לשווי מ״ר מבונה שנקבע במצב החדש אשר מגלם חניה תת-קרקעית תוספת בגין חסכון בהקמת חניה עילית במקום חניה תת-קרקעית.

11.120. הובא בחשבון במצב הקודם חסכון בעלות חניה תת-קרקעית לפי 49,000 ₪ למקום חניה, בהתאם להכרעת מסילתי, אליה הפנה שמאי המבקשת.

11.121. **שטח חקלאי / שצ״פ** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי מ״ר קרקע. שמאי המשיבה טען לשווי של 441 ₪ למ״ר קרקע, בהתבסס על עסקאות השוואה בקרקע, ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 835 ₪ למ״ר קרקע, לפי מקדם 0.25 משווי מ״ר מבונה לדיור מוגן.

11.122. לאחר שבחנתי את נתוני וטיעוני הצדדים, מקובל עליי אופן חישוב השווי שנקבע בשומת המבקשת, כנגזרת משווי מ״ר מבונה לדיור מוגן כפי שנקבע בהכרעתי לעיל, שכן עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה הן ממיקום רחוק מהנכס הנדון, שאינו משקף את כלל הגורמים המאפיינים את הסביבה הנדונה.

11.123. **<u>עסקה בנכס הנדון</u>** – כאמור, בתאריך 28/11/2023, כחודש וחצי טרם המועד הקובע (06/01/2024) וכ-6 חודשים לאחר הפרסום האחרון להפקדה של תכנית 355-0713404 (25/05/2023), נערכה עסקת מכר לפיה נמכרו מחצית מהזכויות בנכס הנדון, תמורת 18,000,000 ₪ + 7,000,000 ₪ בגין היטל השבחה, הכל בהתאם לתנאים שפורטו בהסכם המכר.

11.124. ככלל, עסקאות מכר בנכס הנדון עצמו משקפות בצורה הנאמנה ביותר את כלל מאפייניו של הנכס, ומהוות את הנתון הראוי ביותר שיש להתבסס עליו בהערכת השווי במסגרת גישת ההשוואה. אולם במקרה הנדון, מאחר והעסקה נערכה טרם אישור התכנית, הרי שהתמורה בעסקה מגלמת, בין היתר, מחד, את היקף הזכויות במצב החדש, ומאידך, אלמנט של דחייה וסיכון, ולפיכך, בנסיבות המקרה הנדון, מצאתי לנכון לבחון את נתוני העסקה לצורכי בקרה בלבד עבור שווי המצב החדש.

11.125. לאחר שבחנתי את נתוני העסקה, בהתחשב בתנאים שנקבעו בה, לרבות תנאי תשלום לפיהם נקבע תשלום מיידי בסך 5,000,000 ₪ ותשלומים דחויים של היתרה בסך 13,000,000 ₪ ושל היטל השבחה בסך 7,000,000 ₪, ובהתחשב כי הממכר הינו מחצית מהזכויות בנכס תוך מתן התאמה להיקף עסקה, מתקבל ערך בגבולות של 45,000,000 ₪, שהינו סביר, בהתייחס לשווי הנכס במצב החדש כפי שנקבע בהכרעתי (כמפורט להלן).

11.126. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

מצב קודם					
מהות	שימוש	% בנייה	שטח מבונה / קרקע	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
דיור מוגן (4,473 מ"ר)	עיקרי	120%	5,367.6 מ"ר מבונה	1.00	₪ 2,600	₪ 15,827,760
	מרפסות	-	1,440.0 מ"ר מבונה	0.50		
	שירות	35%	1,565.5 מ"ר מבונה	מגולם בעיקרי		
שטח חקלאי			793.0 מ"ר קרקע	0.25	₪ 2,600	₪ 515,450
שטח ציבורי פתוח			583.0 מ"ר קרקע			₪ 378,950
סה"כ השווי						₪ 16,722,160
חסכון בעלות חניה תת-קרקעית			(4 יח"ד למ"ח / 120 יח"ד) x ₪ 49,000 חסכון למ"ח =			₪ 1,470,000
שווי מצב קודם, לפני תוספת בגין היקף פרויקט						₪ 18,192,160
מקדם תוספת בגין היקף ומאפייני הפרויקט						1.05
שווי מצב קודם						**₪ 19,101,768**

מצב חדש				
מהות	שימוש	שטח מבונה	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
דיור מוגן	עיקרי	15,911 מ"ר	1.00	₪ 2,600	₪ 44,389,800
	מרפסות	2,324 מ"ר	0.50		
	שירות	7,511 מ"ר	מגולם בעיקרי		
סיעודי	עיקרי	3,139 מ"ר	1.00	₪ 1,000	₪ 3,294,000
	מרפסות	310 מ"ר	0.50		
	שירות	471 מ"ר	מגולם בעיקרי		
משרדים	עיקרי	1,183 מ"ר	1.00	₪ 1,500	₪ 2,059,500
	שירות	190 מ"ר	1.00		
מסחר	עיקרי	635 מ"ר	1.00	₪ 4,200	₪ 3,064,950
	שירות/עורפי	102 מ"ר	0.50		
	שירות - סטווין	175 מ"ר	0.25		
סה"כ שווי לפני דחייה					₪ 52,808,250
מקדם דחייה להכנת תשריט איחוד וחלוקה					0.985
שווי מצב חדש					**₪ 52,016,126**
שווי מצב קודם					**₪ 19,101,768**
השבחה					**₪ 32,914,358**

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

12. **<u>הכרעה</u>**

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

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' 355-0713404 (מכ/1009)	06/01/2024	₪ 32,914,358	₪ 16,457,179

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

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה