תאריך : 22/11/2023
מספר מינוי : 1270-2023
מספרנו : 384

לכבוד

י.ח דמרי חברה לבניה ופיתוח בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין
מר אביב גלעד ומר משה חדד
בדוא"ל aviv@gilad.biz
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב שדרות
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אבי פרס ומר גיא שרת
בדוא"ל avi@press-sharet.co.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>

גוש 2977 חלקות 101 (בשלמות), 102 (בחלק)
מגרש מס' 2 עפ"י תכנית 611-0650895
"שכונת המוסיקה", שדרות

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 07/06/2023 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור תוכנית 611-0650895, במסגרת בירור חבות בהיטל השבחה טרום עסקה.

2. **<u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 22/03/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אבי פרס ומר גיא שרת ובתגובתם מיום 25/07/2023 לחוות דעת שמאי המבקשת.

2.2. עמדת המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 28/06/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אביב גלעד ומר משה חדד, על צרופותיה.

3. <u>מועדים</u>

3.1. להלן המועד הקובע לחישוב ההשבחה[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
611-0650895	24/03/2021

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י גב' ויקי גולדשטיין, מתמחה במשרדי והח"מ, ביום 13/08/2023, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 24/10/2023 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, מר עידו מקדסי ממשרדי גב' ויקי גולדשטיין, מתמחה במשרדי והח"מ.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**2977**
חלקות	**101 (בשלמות), 102 (בחלק)**
מס' מגרש	**2 עפ"י תכנית 611-0650895**[3]
שטח מגרש	**6,308 מ"ר (עפ"י תב"ע 611-0650895)**
מהות הנכס	**מגרש בייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה**
מיקום	**רח' כינור, בחלקה הדרומי של שכונת המוסיקה, בכניסה הדרומית לעיר שדרות.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

[3] תאי שטח 301 עפ"י תוכנית 123/03/21.

5. תיאור הסביבה[4]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברח' כינור, בצידה הדרומי של שכונת המוסיקה, ובסמיכות לכניסה הדרומית של העיר שדרות.

סביבת הנכס מאופיינת מצפון - במבני מגורים מודרניים בבניה צמודת קרקע ורוויה לצד מגרשים בהליכי בניה, ומדרום – בדרך מנחם בגין ומעברה התחנה המרכזית ו"מרכז מסחרי Mall 7".

שד' מנחם בגין מהווה ציר תנועה מרכזי דו-סטרי, הכולל 2 נתיבים לכל כיוון, ומתחבר לכביש מס' 34 ממערב.

הנכס שבנדון מהווה חלק ממתחם קרקע בתחומו עתיד להיבנות פרויקט המשלב מבני מגורים, חזית מסחרית ומבנים משולבים (מסחר, היי-טק, משרדים, מגורים ומגורים מיוחד).

בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא, הכולל: כבישים סלולים אספלט, תיעול וניקוז, תאורת רחוב ומדרכות חלקיות.

5.2. תיאור הנכס

מגרש מס' 2 עפ"י תכנית 611-0650895, ביעוד למגורים, מסחר ותעסוקה וצורתו מלבני רגולרי עם חזית צפונית לרח' אהוד מנור, חזית דרומית לשדרות מנחם בגין וגבול מזרחי עם מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 611-0650895.

בהתאם למסמכי התב"ע, על המגרש מתוכנן הקמת קומפלקס משולב למגורים, מסחר ותעסוקה, הכולל שני בניינים בבינוי עד 12 קומות עם קומת מסחר וקומת משרדים משותפת + מרתף חניה.

נכון ליום הביקור בנכס, הקרקע ריקה ובתחומה אין בינוי.

[4] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 14/09/2022, עולים הנתונים כדלהלן:

חלקה 101 בגוש 2977 –

שטח במ"ר : 5,778.00 מ"ר.

בעלויות : רשות הפיתוח בשלמות.

חלקה 102 בגוש 2977 –

שטח במ"ר : 5,531.00 מ"ר.

בעלויות : רשות הפיתוח בשלמות.

6.2. זכויות חכירה

בהתאם לחוזי חכירה מהוונים מתאריך 27/01/2016, שנערכו בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן: "**המחכיר**") לבין חב' י.ח דמרי בניה ופתוח בע"מ (להלן: "**החוכר**"), עולים הפרטים הבאים:

חוזי החכירה חלים על חלקות 101-103 בגוש 2977 –

המקום : שדרות

שטח חוזי כולל: 14,651 מ"ר בערך

גוש/חלקה : גוש 600, חלקות 8, 22, 23, 24 (בחלק)

גוש 1900, חלקה 67 (בחלק)

מגרשים : 301-302 ו- 304 עפ"י תכנית מפורטת מס' 123/03/21.

תקופת חכירה : 98 שנים, החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 14.06.2015 ועד 13.06.2113.

מטרת החכירה: מגרשים 301 + 302 לבניית 52 יח"ד.

מגרש 304 לבנית 16 יח"ד.

ייעוד : מגורים א'.

קיבולת הבניה : על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת חוזה זה.

7. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית 123/03/21</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6669 מיום 07/10/2013.

ב. התוכנית מסווגת את המקרקעין שבנדון כמגרש מס' 301 בייעוד ל"אזור מגורים א'" וקובעת זכויות והוראות בנייה בפירוט הבא:

<u>שימושים:</u>

מגורים.

<u>זכויות בניה:</u>

מס' מגרש	שטח במ"ר	שטחי בניה במ"ר				מס' יח"ד	מס' קומות		קווי בניין			
		שטחי בניה עיקריים		שטח שירות		סה"כ שטחי בניה במ"ר	מעל לכניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	קדמי	צדי ימני	צדי שמאלי	אחורי
		מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת							
301	5,770	3,640	-	1,260	700	5,600	28	2 + חדר על הגג	1	כמסומן בתשריט	4	4	4

<u>הוראות בינוי:</u>

באזור זה יבנו בתים משותפים בני 2 קומות + חדר על הגג. גובה מירבי לא יעלה על 12.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 130 מ"ר.

לדירות בקומת הקרקע יוצמדו חלקים משטח המגרש שישמשו כשטח פתוח פרטי של דירות אלה (דירות גן). תותר הקמת מחסן בדירות שבקומת הקרקע (דירת גן) – חובה לבנות מחסנים, כחלק בלתי נפרד מהדירה, עם פתח לחצר. לא תותר הקמת מחסנים בשטח החצר.

בדירות בקומה שניה (דירת גג) – מותר לבנות חדר על הגג בשטח עיקרי של עד 40 מ"ר. בבניינים אלה לפחות 50% משטח גג יהיה משותף למערכות מ"א, דוד"ש וכו'.

לחילופין תותר בניה של יחידות צמודות קרקע בעלות מספר מפלסים, צמודות צד (טוריות) או שילוב ביניהם.

<u>חניה:</u>

החניה תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

מצב חדש

7.2. תוכנית 34/101/02/21

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7770 מיום 17/04/2018.

ב. התוכנית הינה תוכנית מתאר כלל יישובית לעיר שדרות המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס׳ 101/02/21 ומטרתה, בין היתר, קביעת הנחיות לפיתוח הציר המרכזי והמרכז העירוני, הנחיות לבינוי ועיצוב והנחיות להכנת תוכניות מפורטות.

בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס שבנדון מסווג כחלק ממתחם 7 בייעוד לאזור צפיפות נמוכה.

7.3. תוכנית 611-0650895

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 9470 מיום 09/03/2021.

ב. תוכנית זו יוצרת תכנון חדש למתחם הנמצא בכניסה הראשית לעיר שדרות בקרבת תחנת הרכבת. להלן עיקרי הוראותיה הרלוונטיות:

1. שינוי יעוד קרקע מ״מגורים א״ ל״מגורים מסחר ותעסוקה״ ו״מגורים ומסחר״.
2. תוספת קומות וזכויות בניה.
3. תוספת יח״ד כך שסך יח״ד יעמוד על 326 יח״ד במקום 68 יח״ד במצב מאושר, מתוכן לפחות 20% תהיינה יחידות דיור קטנות בשטח של עד 80 מ״ר.
4. הסדרת מעברים ודרכי גישה לתאי השטח.
5. קביעת חזית מסחרית וזיקת הנאה למעבר ציבור.

ג. התוכנית מסווגת את המקרקעין שבנדון כמגרש מס׳ 2 בייעוד ל״מגורים, מסחר ותעסוקה״ וקובעת זכויות והוראות בניה בפירוט הבא:

<u>שימושים:</u>

שני מבני מגורים (בניינים מס׳ 6-5), בשימוש מעורב:

א. שימוש למגורים הינו דיור מיוחד המיועד ל: מגורי סטודנטים ו/או יחידות דיור קטנות להשכרה ארוכת טווח.

ב. שימוש למסחר: סופרמרקט, מסעדות, חנויות לממכר מזון, בתי מרקחת, בנקים, דואר, מועדוני כושר, מרפאות ושרותי בריאות למיניהן לשימוש כללי.

ג. שימוש לתעסוקה: משרדים למיניהם, תעשייה עתירת ידע, מועדוני כושר וספורט, מרפאות אשפוז (בכפוף לאישור ועדת פרויקטים משרד הבריאות), בית כנסת, אולמות לחוגים. לא תותר הקמת אולמות אירועים.

ד. תותר הקמת בריכת שחיה על גג המבנה או בקומת המרתף.

הוראות והנחיות מיוחדות:

1. בניינים 5 ו- 6 ימוקמו על עד שתי קומות מחוברות משותפות:
   א. מפלס קומת קרקע – ישמש בעיקרו למסחר הכולל ארקדה וזיקת הנאה.
   ב. מפלס קומה 1 (מעל קומת הקרקע) ישמש לתעסוקה. בקומה זו תינתן האפשרות לייעד שטח לצרכי סטודנטים כגון: מועדון, חדר למידה וכיו"ב במקום תעסוקה.
2. בנין 5 – יכלול 11 קומות + קומת גג. מתוכן 8 קומות לפחות יהיו עבור מעונות סטודנטים. בקומה מס' 2 (הקומה מעל קומת התעסוקה), יתאפשרו שימושים לתעסוקה או למעונות סטודנטים.
3. בנין 6 – יכלול 11 קומות + קומת גג. ישמש ברובו לתעסוקה. 5 קומות הראשונות מעל קומת המסחר והתעסוקה, יהיו עבור תעסוקה בלבד. ב-4 הקומות העליונות (קומות 8-11), תתאפשר גמישות לתעסוקה/מעונות סטודנטים/דירות קטנות להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה (השכרה לצמיתות).
4. גודל מינימלי ליח"ד למעונות לסטודנט יעמוד על 30 מ"ר ברוטו.
5. גודל מינימלי של יחידה להשכרה ארוכת טווח יעמוד על 55 מ"ר ברוטו וגודל מקסימלי 80 מ"ר ברוטו.
6. תותר בנית מחסן אחד לכל יחידת מגורים בשטח עד 8 מ"ר נטו. מיקום המחסנים מותר בכל הקומות והם יתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
7. קומת הגג העליונה תשמש קומה טכנית ותותר בה בניית חדרי מדרגות, חדרים טכניים למיניהם לרבות חדרי משאבות, מאגרי מים מתקנים מיזוג אוויר וכד'.
8. יש לשמור מרחק של 11 מטר לפחות בין המבנים מעל הקומות המשותפות, כמוראה בנספח הבינוי.
9. בקומת המרתף של בניינים 5 ו-6, תותק בניית מכון כושר, מועדוני ספא, בריכת שחיה, בית כנסת, חניות, חדרים טכניים ואחסנה.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

מס' מגרש	מס' בניין	שימוש	שטח מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר				תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות	
				מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת	סה"כ שטחי בניה במ"ר			מעל לכניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
2	5,6	תעסוקה	(1) 6,308	11,200	4,300	800	6,000	22,300	-	11 (5)	2
		דיור מיוחד		(2) 6,830	3,000	-	5,000	14,830	(4) 170	11 (5)	2
		מסחר		1,400	1,400	-	700	3,500	-	1	-

(3)50%

הערות ברמת הטבלה :

א. שימוש ל"מגורים מיוחד" הינו ל: מגורים סטודנטים ו/או יחידות דיור קטנות להשכרה ארוכת טווח.

ב. בארבע הקומות העליונות של בניין 6 תותר העברה וניוד שטחי בניה עד 5,200 מ"ר משימוש לתעסוקה, למעונות סטודנטים ו/או דירות קטנות להשכרה ארוכת טווח.

ג. תותר העברת שטחים עיקריים מעל אל מתחת הקרקע.

ד. בקו בניין "0" תותר בנית מרתף, ארקדה מקורה, מרפסות וקו בניין צידי שמאלי (בניין מס' 6 הגובל בשצ"פ 403).

ה. קו בנין למרפסות לרחוב אפרגן בהתאם לתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע :

(1) שטח המגרש לכלל השימושים.

(2) במידה ויבנו יח"ד תותר תוספת 18 מ"ר עיקרי למרפסות לדירה בנוסף למצוין בטבלה.

(3) כולל את כל המגרש למעט מרתפים (תכסית למרתפים 80%).

(4) מתוכם עד 50 יח"ד להשכרה ארוכת טווח.

(5) לא כולל קומת מסחר ולא כולל קומת גג טכנית.

תנאים למתן היתרי בניה:

1. תוכנית הפיתוח תתייחס למיצוי מלוא זכויות הבניה בתוכנית ותראה את שלביות הביצוע, במידה והפרויקט לא יבנה בהינף אחד.
2. תנאי להיתר בניה ראשון בתא שטח 2 יהיה שהבקשה להיתר תכלול 120 מיטות לפחות למעונות סטודנטים (בניינים 5,6).
3. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתוכנית יהיה הצגת קומת חניה תת-קרקעית ובה לפחות 70 חניות לכלי רכב.
4. הבטחת רישום זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בתחום התוכנית.
5. הבטחת רישום הערה תכנונית בהתייחס לשימוש במבנה 5 ו/או 6 למעונות סטודנטים כהגדרתם בחוק זכויות הסטודנט (התשס"ז 2007), ובבעלות אחודה, בהתאם לסעיף 27 לתקנון המקרקעין (ניהול ורישום).
6. היתרי הבניה יינתנו לאחר הגשת תכנית אב למים וביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון המים והביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. ביצוע פתרון המים והביוב יהיה בד בבד עם עבודות הפיתוח באופן שיבטיח כי יושלמו עם השלמת עבודות הפיתוח.

תנאים למתן היתרי אכלוס:

1. תנאי לאכלוס המבנים בתא שטח 2 יהיה מימוש הכניסות המוצעות למתחם בנספח התנועה מרחוב בגין דרך השצ"פ.
2. תנאי למימוש (טופס אכלוס) קומת המסחר בבניין מס' 5 מותנה במימוש 120 מיטות לפחות למעונות סטודנטים (בניינים 5,6).
3. במימוש טופס אכלוס קומת המסחר בבניין 6 מותנה במימוש 5 קומות לתעסוקה בבניין זה.

איכות הסביבה:

הוראות לגבי קומה מסחרית בתאי שטח 1 ו-2-

1. תותר בניית מעבר אחורי בין החנויות לבין חצרות המשק על מנת לאפשר הבאת סחורות, פינוי אשפה וגישה למרחבים המוגנים כנדרש עפ"י הוראות פיקוד העורף.
2. לא יותרו עסקים המייצרים מטרד למגורים.
3. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. לכל עסק לצרכי מזון במבנה תהיה כניסה נוספת מאזור חצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

חניה:

1. מקומות החניה יחושבו בהתאם לתקן שבתוקף בעת הוצאת היתר בניה וע"פ כל דין.
2. חישוב מקומות החניה יהיה בהתאם לנספח תנועה ובהתאמה לשטחי הבניה בפועל כפי שיוגשו לאישור הרשות.
3. החניה התת-קרקעית המוצגת בנספח התנועה הינה מחייבת לעניין מימוש לפחות 70 חניות תת-קרקעיות בתחום התוכנית.
4. מקומות חניה למגורים בתא שטח 1 יחושבו לפי חניה אחת לדירה עד 120 מ"ר וחניה וחצי לדירה מעל 120 מ"ר ויותרו חניות עודפות.

הערות לטבלת הזכויות:

לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בתוכנית יהיו יחידות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר ברוטו.

סטיה ניכרת:

תוספת יחידות דיור, זכויות בניה וקומות מעבר לקבוע בתוכנית תהווה סטייה ניכרת.

8. רישוי

בבדיקה באתר ההנדסי של עיריית שדרות, לא אותרו היתרי בניה רלוונטיים בתחום מושא ההכרעה.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
611-0650895	24/03/2021	**19,247,082** ₪	**אין השבחה**

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

א. ערכי שווי ומקדמי שוליות

עמדת שמאי המשיבה

מצב קודם –

מגורים בבניה נמוכה

לצורך אומדן הזכויות למגורים ב"מצב הקודם" עפ"י תכנית 123/03/21, שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה ע"י ניתוח 6 עסקאות מכר לדירות רגילות ו- 4 עסקאות מכר לדירות גן בבניינים בני 5 קומות, הממוקמים בגו"ח 2977/104-105 (חלקות סמוכות מצפון לנכס שבנדון).

השמאים הביאו בחשבון שוליות במקדם 10% לשטח שבין 100-120 מ"ר, ומקדם 25% לשטח שבין 120-140 מ"ר. שמאי המשיבה התבסס על שווי מ"ר מבונה משוקלל למגורים בבנייה רוויה נמוכה בסך 1,655 ש"ח.

מצב חדש –

מגורים מיוחד (מעונות סטודנטים ו/או דיור להשכרה ארוכת טווח)

לצורך אומדן הזכויות ב"מצב החדש" עפ"י תכנית 611-0540895, ניתחו שמאי המשיבה עסקאות מכר לדירות מגורים בגדלים שבין 80-97 מ"ר משכונת שדרות בפארק שבגוש 2828.

היות ובמצב החדש דירות המגורים מהוות דירות בגדלים מיוחדים בשטחים של 40-80 מ"ר, הובא בחשבון מקדם שוליות הפוך בשיעור 85% לשטח הדירה שמעל 60 מ"ר. השמאים הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים בסך 2,600 ₪.

לצורך מציאת מקדם התאמה לשווי קרקע עם מגבלת שכירות, ביצעו שמאי המשיבה השוואה בין תוצאות מכרז רמ"י 199/2020 לשכירות ארוכת טווח בעיר אשקלון, אל מול ניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים בגו"ח 2886/8, בשקלול של מקדמי התאמה שנלקחו בחשבון בשומות מכריעות. השמאים מתבססים על מקדם הפחתה למגבלת סחירות בשיעור 0.8.

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה מתואם למעונות סטודנטים ו/או דיור להשכרה ארוכת טווח בסך 2,080 ₪ /למ"ר (מ"ר מבונה למגורים 2,600 ₪ * מקדם לשכירות ארוכת טווח 0.8).

להלן עסקאות לדירות מגורים מהעיר שדרות כפי שהוצגו בשומת המשיבה :

תאריך	גו"ח	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר נטו	שטח אקו'	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
10/11/2021	2828-281	2021	4/9	80	77	₪ 1,010,000	₪ 13,117
07/11/2021	2828-281	2021	2/9	80	77	₪ 1,000,000	₪ 12,987
04/11/2021	2828-281	2021	3/9	80	77	₪ 1,070,000	₪ 13,896
21/10/2021	2828-281	2021	7/9	81	77.85	₪ 1,000,000	₪ 12,845
06/10/2021	2828-281	2021	2/9	80	77	₪ 950,000	₪ 12,338
05/09/2021	2828-281	2021	7/8	81	77.85	₪ 1,035,000	₪ 13,295
31/08/2021	2828-281	2021	4/8	80	77	₪ 930,000	₪ 12,078
31/08/2021	2828-281	2021	5/8	80	77	₪ 940,000	₪ 12,208
04/08/2021	2828-281	2021	4/9	80	77	₪ 870,000	₪ 11,299
17/06/2021	2828-281	2021	6/9	80	77	₪ 930,000	₪ 12,078
04/04/2021	2828-215	2020	1/9	97	91.45	₪ 1,080,000	₪ 11,810
18/03/2021	2828-215	2020	1/9	97	91.45	₪ 1,080,000	₪ 11,810
28/02/2021	2828-286	2021	8/9	83	79.55	₪ 937,000	₪ 11,779
02/02/2021	2828-281	2021	2/9	80	77	₪ 870,000	₪ 11,299
20/01/2021	2828-283	2022	8/9	83	79.55	₪ 890,000	₪ 11,188
14/01/2021	2828-282	2021	7/9	83	79.55	₪ 910,000	₪ 11,439
						ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל	₪ 12,217
						הפחתת מע"מ (17%)	₪ 10,441
						הפחתת יזמות (20%)	₪ 8,701
						עלויות בניה	₪ 6,038
						שווי למ"ר	₪ **2,600**

להלן ניתוח מכרז 199/2020 מתאריך החלטה 06/01/2021, אשקלון – שומת המשיבה

תאריך	גו"ח	מגרשים	תב"ע	מחיר סגירה כולל פיתוח	שטח פלדלת מגלם	שווי מ"ר מבונה
06/01/2021	1475-71	113-116,203,214	תמל/1022	₪ 40,863,703	22,211	₪ 1,840
				שווי מ"ר מבונה מעוגל בהתאמה להיום		₪ **2,000**

להלן עסקאות מכר מהעיר אשקלון שהוצגו בשומתו של שמאי המשיבה:

תאריך	גו"ח	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר נטו	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
04/01/2021	2886/8	2016	4/10	97	₪ 1,264,000	₪ 13,031
14/07/2020	2886/5	2017	3/5	102	₪ 1,290,000	₪ 12,647
03/12/2020	2886/8	2018	1/10	97	₪ 1,255,000	₪ 12,938
30/09/2020	2886/8	2018	4/10	97	₪ 1,270,000	₪ 13,093
10/02/2021	2886/8	2018	4/10	97	₪ 1,200,000	₪ 12,371
13/01/2021	2886/8	2018	1/9	97	₪ 1,240,000	₪ 12,784
					ממוצע שווי מ"ר בנוי במעוגל	₪ 12,811
					הפחתת מע"מ (17%)	₪ 10,949
					הפחתת יזמות (20%)	₪ 9,124
					עלויות בניה	₪ 6,038
					מקדם דחיה (3 שנים בריבית 5%)	0.86
					שווי למ"ר	₪ **2,592**

שווי מ"ר מבונה ללא הגבלת שכירות ארוכת טווח	₪ 2,592
שווי מ"ר מבונה המגלם שכירות ארוכת טווח	₪ 2,000
מקדם התאמה/יחס שווי קרקע למגורים עם מגבלת השכרה	**0.7718**

להלן סקירת שומות מכריעות שהוצגו בשומת המשיבה:

שמאי מכריע	תאריך השומה	כתובת / גו"ח	מקדם התאמה
שושי שרביט	18/07/2019	רח' דפנה 28 דרך נמיר 27 ת"א גו"ח 6110-226	0.784
אורית גלן	07/04/2020	רח' ארלוזורוב 149 ת"א גו"ח 6110/221	0.8
רמה מאור	03/12/2020	רח' וילנסקי משה 11-17 ת"א	0.62

שווי מ"ר מבונה הכולל שוליות ללא הגבלה	₪ 2,600
מקדם התאמה	0.8
שווי מ"ר מבונה בהתאמה	₪ **2,080**

מסחר

שמאי המשיבה מתבססים על שווי מ״ר מבונה אקו׳ למסחר בסך 3,200 ₪, כאשר מביאים בחשבון מקדם 0.8 לשטחי השירות למסחר. זאת בהסתמך על שומתה המכרעת של השמאית המכריעה יעל הרון בגו״ח 2811/98, לנכס מסחרי ברח׳ משה רבינו 121, שכונת האחוזה שבעיר שדרות, גו״ח 2811/98, למועד קובע 19/11/2019.

משרדים

שמאי המשיבה מתבססים על שווי מ״ר מבונה עיקרי למשרדים בסך 1,300 ₪, זאת בהסתמך על שומתה המכרעת של השמאית המכריעה יעל הרון לנכס בעיר נתיבות בשכונת מערב ב׳, גו״ח 100279/1, למועד קובע 25/10/2018.

עמדת שמאי המבקשת

מצב קודם –

מגורים בבניה נמוכה

שמאי המבקשת חלוקים על שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה, מאחר שסבורים כי אין להתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים בבניינים בני 5 קומות.

תוכנית 123/03/21 מתירה בניינים הכוללים 2 קומות + חדרי גג או לחילופין מאפשרת בינוי של צמודי קרקע טוריים או שילוב ביניהם. זהו שימוש יוקרתי שאותו לא ניתן להשוות לבנייני מגורים בני 5 קומות כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

לעניין שוליות השטחים, שמאי המבקשת חלוקים על מקדמי השוליות שנלקחו בחשבון בשומת המשיבה. השטח הדירתי הממוצע ליח״ד הוא 142 מ״ר, ומאחר ויחידות הדיור בייעוד מגורים א׳ (טיפוס גן/גג או צמודי קרקע טוריים) מתאפיינות בשטח ממוצע גבוה יותר מיחידות דיור בבנייה רוויה – אין הצדקה להפעלת מקדם שוליות. לצורך ההמחשה, שמאי המבקשת הציג ושני פרויקטים משכונת המוסיקה בייעוד זהה למגרשים מושא ההכרעה, להן שטח דומה לזה של נשוא השומה.

לצורך ביסוס שווי מ״ר מבונה במצב הקודם, שמאי המבקשת ניתחו בגישת ההשוואה עסקת קרקע משכונת הכלניות בייעוד לבנייה רוויה נמוכה במסגרת רכישת אופציה בגו״ח 2991/92-94 ו-2 עסקאות קרקע של מקבצי דיור משכונת הבוסתנים ליח״ד צמודות קרקע בגו״ח 1083/266-267 ובגו״ח 1083/259-261,265.

בגישת החילוץ ניתחו 13 עסקאות מכר לדירות גן ופנטהאוז מפרויקט אסום בשכונת המוסיקה (מגרשים 322-330 בתוכנית 123/03/21), 8 עסקאות של בתים חד ודו-משפחתיים מפרויקט האחים בוסקילה (מגרשים 305-308 בתוכנית 123/03/21), 22 עסקאות של קוטג׳ים טוריים דו-

משפחתיים מפרויקט א.פ נחום (מגרשים 331-335 בתוכנית 123/03/21) ו- 8 עסקאות לבתים דו-משפחתיים במגרש A309 עפ"י תכנית 611-0901710.

שמאי המבקשת קבעו שווי מ"ר מבונה משוקלל בסך 3,000 ש"ח. כבקרה לאומדן השווי, ניתחו את המכרז בש/325/2016 מתאריך 20/06/2017 למגרשים בבניה רוויה נמוכה לדירות גן וגג.

<u>מצב חדש –</u>

<u>מגורים מיוחד (מעונות סטודנטים ו/או דיור להשכרה ארוכת טווח)</u>

שמאי המבקשת חולקים על ערכי השווי שנקבעו לייעוד מגורים מיוחד בשומת המשיבה, הן לגבי אופי החישוב, שיטת החישוב וערך החישוב. שמאי המשיבה התעלמו, לעמדתם, מהמאפיינים של השימושים השונים כדיור להשכרה ארוכת טווח לצמיתות ומעונות סטודנטים, וקבעו שווי מ"ר מבונה זהה לשני השימושים.

בנוסף, שמאי המשיבה לא נתנו ביטוי, לעמדת שמאי המבקשת, למגבלות הקיימות להשכרה ארוכת טווח לצמיתות ומעונות סטודנטים בבעלות אחודה (עפ"י סעיף 4.2.2 לתקנון התב"ע).

<u>מכרז קרקע 199/2020 מתאריך 06/01/2020 להשכרה ארוכת טווח בעיר אשקלון</u>

לעניין אופי החישוב, מכרז זה אינו מקור השוואה רלוונטי מאחר שלא ניתן ללמוד ממנו את מקדם ההתאמה לדיור מיוחד שבנכס הנדון. המכרז מכיל יח"ד בשוק החופשי לצד יח"ד להשכרה ארוכת טווח אותן ניתן למכור לאחר תקופה של 15 שנה. לעומת זאת, מקרקעין מושא ההכרעה כולל מעונות סטודנטים ודיור להשכרה בבעלות אחודה ובהשכרה לצמיתות.

בפרויקטים בהם קיים ערך גרט וניתן למכור את הדירות בתום ההשכרה, שווי הדירות המושכרות נהנות מעליית מחירי דירות בסביבת הנכס, היזם הזוכה יוכל למחזר את ההון שלו במהלך תקופת ההשכרה ממכירת הדירות לאחר עליית מחירים של 15 שנה. למעשה, בפרויקטים מסוג זה דמי השכירות משמשים לרוב לכיסוי ההלוואה להקמת הנכס והרווחיות ליזם מתקבלת ממכירת הנכס בתום תקופת ההשכרה.

יתרונות אלו אינם קיימים במושא ההכרעה. בפרויקטים של השכרה לצמיתות בבעלות אחודה לא קיים ערך גרט, ההשכרה לצמיתות מנתקת את שווי הנכס מרמות המחירים למגורים בסביבה והופכת אותו לנכס מניב אשר שוויו נגזר מהיוון ההכנסות משכירות. רמת הגמר ועלויות התפעול הגבוהות של דיור להשכרה ארוכת טווח ומעונות סטודנטים, הופכת את שווי הקרקע לפרויקטים המיועדים להשכרה לצמיתות לאפסי ולרוב לשלילי.

הבדל נוסף עליו יש לשים דגש, לדברי שמאי המבקשת, הוא שבמושא ההכרעה הבעלות הנדרשת אחודה ולעולם לא יהיה ניתן למכור יחידות או חלקים בפרויקט. עובדה זו הופכת את שוק הקונים של הנכס למוגבל למספר מצומצם של יזמים הפעילים בתחום ההשכרה וגורמת בין היתר להפחתה לגודל.

מעבר לפערים שמצוינים לעיל, שמאי המבקשת מדגישים כי בניתוח מכרז 199/2020 שבוצע על ידי שמאי המשיבה, המכרז מתיר מכירה של כ- 46% מכלל היחידות בשוק החופשי ומכיל דירות בשטח עיקרי של 95 מ״ר בבנייני בוטיק, בעוד שיח״ד במושא ההכרעה הינם בשטח שבין 55 מ״ר – 80 מ״ר.

לעניין שיטת החישוב, שמאי המבקשת מציינים כי שטחי הבניה הסחירים למגורים שהביאו בחשבון שמאי המשיבה אינם נכונים, וניתן להם מקדם זמן גבוה של 8.7% (למרות שמדובר בהפרש של חודשיים בלבד מהמועד הקובע).

<u>שומות מכריעות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה</u>

שומתה המכרעת של רמה מאור מתאריך 03/12/2020 ברח׳ וילנסקי משה 17-11 בת״א, נוגעת לפרויקט דיור להשכרה בו ניתן יהיה למכור את הדירות לאחר 20 שנה. להבדיל ממושא ההכרעה, בו התב״ע מגבילה לייעוד של השכרה לצמיתות. עוד ציינו, כי מתאם ההתאמה שנקבע בהכרעה הינו 0.62 – נמוך משמעותית מזה שקבעו שמאי המשיבה.

השומות המכריעות של שושי שרביט בגו״ח 6110/226 ואורית גלן בגו״ח 6110/221, ממוקמות במתחם דפנה ארלוזורוב בת״א בו אושרו תוכניות פינוי בינוי. למרות שבמתחם זה הייעוד להשכרה הינו לצמיתות, ההגבלה היא למספר יח״ד מצומצם מתוך פרויקט גדול שבו מרבית הדירות ניתנות למכירה ללא הגבלות. האפשרות למכור את מרבית הדירות במהלך ההקמה מצמצת את עלויות המימון בפרויקט להשכרה ומאפשרת רווחיות לפרויקט עוד בטרם נשקלל את הדירות להשכרה. בנוסף, הוראות התב״ע במתחם דפנה ארלוזורוב אינן כוללות מגבלה כלשהי על הייעוד להשכרה לצמיתות, ובפרט לא מתחייבת בעלות אחודה ולא נדרש להשכיר את מרבית הדירות לסטודנטים.

שמאי המבקשת סבורים כי מקדם ההתאמה למגורים מיוחד בשדרות צריך להיות נמוך מבת״א. בנכס המושכר לצמיתות השווי מתקבל מגישת היוון הכנסות. שיעור ההיוון לנכסים במיקום מרכזי צריכים להיות נמוכים מנכסים במיקום פריפריאלי. בשדרות, כאשר דמי השכירות נמוכים יותר ושיעור ההיוון גבוה יותר, השווי הבנוי של פרויקט להשכרה לצמיתות נמוך משמעותית ובתחשיב חילוץ שווי הקרקע מתקבל ערך שלילי.

להלן נתוני היצע לשכירות של דירות מגורים חדשות מהעיר שדרות שהוצגו בשומת המבקשת

מאתר יד 2

שכונה	כתובת	קומה	שטח נטו במ"ר	דמי שכירות חודשיים מבוקשים	דמי שכירות למ"ר	מקדמים			דמי שכירות מתואם למ"ר
						ביקוש	שוליות	צפיפות	
בן גוריון	מנחם בגין 106	5	117	₪ 3,700	₪ 32	0.97	1.1	0.97	₪ 33
	הרב עובדיה יוסף 70	3	115	₪ 4,200	₪ 37	0.97	1.1	0.97	₪ 38
	משעול החשמונאים 5	1	99	₪ 3,200	₪ 32	0.97	1.1	0.97	₪ 33
נאות השקמה	נחל הבשור 4	1	110	₪ 3,700	₪ 34	0.97	1.1	0.97	₪ 35
	נחל הבשור 4	4	110	₪ 3,800	₪ 35	0.97	1.1	0.97	₪ 36
	נחל הבשור 4	3	117	₪ 3,800	₪ 32	0.97	1.1	0.97	₪ 34
	נחל לכיש 32	4	117	₪ 3,900	₪ 33	0.97	1.1	0.97	₪ 34
	נחל דולב 22	7	118	₪ 3,700	₪ 31	0.97	1.1	0.97	₪ 32
	נחל לכיש 32	6	105	₪ 3,150	₪ 30	0.97	1.1	0.97	₪ 31
שכונת הפארק	אבא אבוחצירא 1	1	110	₪ 3,500	₪ 32	0.97	1.1	0.97	₪ 33
	אבא אבוחצירא 1	4	110	₪ 3,500	₪ 32	0.97	1.1	0.97	₪ 33
	אבא אבוחצירא 1	7	110	₪ 3,750	₪ 34	0.97	1.1	0.97	₪ 35
	אבא אבוחצירא 23	7	100	₪ 3,900	₪ 39	0.97	1.1	0.97	₪ 40
	אבא אבוחצירא 1	7	100	₪ 3,500	₪ 35	0.97	1.1	0.97	₪ 36
	ששון צחור 3	8	100	₪ 3,800	₪ 38	0.97	1.1	0.97	₪ 39
כלניות	מרגנית 17	4	110	₪ 3,800	₪ 35	0.97	1.1	0.97	₪ 36
	מרגנית 17	4	110	₪ 3,800	₪ 35	0.97	1.1	0.97	₪ 36
	מרגנית 17	3	110	₪ 3,800	₪ 35	0.97	1.1	0.97	₪ 36
	שושן צחור 3	3	107	₪ 3,700	₪ 35	0.97	1.1	0.97	₪ 36
	שושן צחור 3	3	115	₪ 3,700	₪ 32	0.97	1.1	0.97	₪ 33
	מרגנית 17	2	110	₪ 3,600	₪ 33	0.97	1.1	0.97	₪ 34

שמאי המבקשת מתבססים על דמי שכירות מתואמים לשכירות ארוכת טווח, ולאחר מקדם התאמה לביקוש ולצפיפות בסך של כ- **35** ₪/**למ"ר.**

להלן ניתוח מתחם מעונות סטודנטים במרכז העיר שדרות דרך מנחם בגין 28

סוג דירה	גודל	מחיר לחודש	מחיר ממוצע למ"ר
דירת 3 חדרים ל- 3 שותפים	כ- 75 מ"ר	₪ 3,450	₪ 46
מקדם יוקרתיות		1.1	₪ 51
הפחתה בגין דמי ניהול ואחזקה למ"ר			₪ -7
סה"כ דמי שכירות למ"ר			₪ **44**

הערות:

- הדירות כוללות: מזגן, שירותים ומקלחת פרטיים. במטבח אבזור מלא הכולל מקרר, כיריים חשמליות, מיקרוגל (כולל גריל) וקומקום חשמלי בחדרים.
- התשלום כולל: וועד בית, תחזוקה, אינטרנט וטלוויזיה רב ערוצית, גינון וניקיון חדר המדרגות וכן אבטחה לא כולל חשמל מים וארנונה.

להלן ניתוח מתחם מעונות סטודנטים – המכללה האקדמית אשקלון

סוג דירה	גודל חדר (אומדן)	מחיר לחודש	מחיר ממוצע למ"ר
חדר בודד מעונות פנים	כ- 18 מ"ר	₪ 900	₪ 50
חדר זוגי מעונות פנים	כ- 24 מ"ר	₪ 1,400	₪ 58
חדר זוגי מעונות חוץ	כ- 24 מ"ר	₪ 1,500	₪ 63
חדר בודד מעונות חוץ	כ- 36 מ"ר	₪ 1,000	₪ 56
חדר יחיד מעונות חוץ עם מקלחת ושירותים	כ- 24 מ"ר	₪ 1,300	₪ 54
ממוצע למ"ר			₪ **56**
מקדם מיקום		0.95	₪ 53
הפחתה בגין דמי ניהול ואחזקה למ"ר			₪ -7
סה"כ דמי שכירות למ"ר			₪ **46**

הערות:

- הדירות כוללות: מטבח מודרני, טלוויזיה עם כבלים, אינטרנט, מיקרוגל, כיריים, מקרר, מיטה, ספריה, שולחן כתיבה וכיסא סטודנט, מיזוג, קומקום.
- התשלום כולל: דמי שכירות, שירותי ניהול אחזקה וחשמל עד לצריכה של 200 קילוואט.

<u>להלן ניתוח מתחם כפר הסטודנטים של אוניברסיטת בן גוריון – שכונת רמות</u>

בניין	סוג דירה	גודל חדר (אומדן)	מחיר לחודש	מחיר ממוצע למ"ר
A+B	דירת סטודיו ליחיד	כ- 21 מ"ר	₪ 1,450	₪ 70
A+B	סטודיו גדול	כ- 25 מ"ר	₪ 1,750	₪ 71
B	דירה לזוג (מחיר דירה)	כ- 30 מ"ר	₪ 2,300	₪ 76
A+B	דירה ל- 2 שותפים	כ- 38 מ"ר	₪ 2,600	₪ 69
A+B	דירה ל- 3 שותפים	כ- 53 מ"ר	₪ 3,390	₪ 65
ממוצע למ"ר				₪ **70**
מקדם למיקום			0.85	₪ 60
הפחתה בגין דמי ניהול ואחזקה למ"ר				₪ -7
סה"כ דמי שכירות למ"ר				₪ **53**

<u>הערות</u>:

- הדירה כוללות: מטבח מודרני, טלוויזיה עם כבלים, אינטרנט, מיקרוגל, כיריים, מקרר, מיטה, ספריה, שולחן כתיבה וכיסא סטודנט, מיזוג, קומקום.
- התשלום כולל: דמי שכירות, שירותי ניהול ואחזקה. המחיר הינו חודשי ומשתנה בהתאם לסוג הדירה, ויתווספו לו הפרשי הצמדה למדד ותשלומים נלווים, כגון חשמל, מים אינטרנט וארנונה. בגין אינטרנט וטלוויזיה ייגבה סך של 31 ₪ + מע"מ לחודש.

בהתחשב במכלול הנתונים שהוצגו לעיל, שמאי המבקשת מתבססים על דמי שכירות למעונות סטודנטים בסך של כ- **48** ₪/**למ"ר** (בנטרול דמי ניהול ותחזוקה).

חילוץ שווי מ״ר מבונה בייעוד דיור להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה

דמ״ש למ״ר	₪ 35
מקדם תפוסה	95%
דמ״ש בשקלול מקדם תפוסה	₪ 33.25
דמ״ש לאחת הפחת קרן שיפוץ ושדרוג	₪ 31.75
שיעור היוון לדיור להשכרה	6%[5]
שווי מ״ר בנוי	₪ 6,350
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 5,292
בניכוי עלות בניה עפ״י מחירון דקל כולל עלויות עקיפות	₪ 8,470[6]
סה״כ שווי למ״ר מבונה בייעוד דיור להשכרה	₪ **-3,178**

חילוץ שווי מ״ר מבונה למעונות סטודנטים

דמ״ש למ״ר	₪ 48
מקדם תפוסה	90%
דמ״ש בשקלול מקדם תפוסה	₪ 42.80
דמ״ש לאחת הפחת קרן שיפוץ ושדרוג	₪ 41.30
שיעור היוון למעונות סטודנטים	6%
שווי מ״ר בנוי (במעוגל)	₪ 8,300
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 6,917
בניכוי עלות בניה עפ״י מחירון דקל כולל עלויות עקיפות וריהוט[7]	₪ 11,475
סה״כ שווי למ״ר מבונה בייעוד למ. סטודנטים	₪ **-4,558**

<u>מסחר ומשרדים</u>

שמאי המבקשת מקבלים חלקית את ערכי השווי שקבעו שמאי המשיבה למסחר ומשרדים.

בתחשיב השווי מגלמים שמאי המבקשת שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר (מגלם שטחי שירות) בסך 3,200 ₪/למ״ר, ושווי מ״ר מבונה עיקרי למשרדים בסך 1,300 ₪/למ״ר.

[5] **שיעור היוון 6%** = (שיעור תשואה למשרדים עפ״י סקירת השמאי הממשלתי למחצית ראשונה לשנת 2021 6.8% + תוספת לנכס המצוי בפריפריה 0.7%) * הפחתה משיעור תשואה לנכסי משרדים עפ״י פרק כ״ח 80%.

[6] **עלות בניה למ״ר 8,470** ₪ = עלות בניה ישירה למגורים 3,900 ₪ * ע. עקיפות 35% * תוספת בגילום שטחי שירות 25% * תוספת עלות לדירות קטנות 10% * תוספת מע״מ שאינו מותר בניכוי 17%.

[7] **עלות בניה למ״ר 11,475** ₪ = עלות בניה ישירה למעונות סטודנטים לפי מחירון דקל כולל ריהוט (מאי 2021) 8,500 ₪ * ע. עקיפות 35% (בהתאם לשומה מכרעת של ארז כהן מתאריך 09/02/2023, בגו״ח 6207/917,919,924).

ב. <u>עלות עודפת לחניה במצב החדש</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה ביצעו חישוב למס' מקומות החניה התת-קרקעיים עפ"י תקן ובהתאם לשטחים והשימושים המותרים בתב"ע והביאו בחשבון עלות עודפת של 68 מק' חניה תת-קרקעיים בתעריף 50,000 ₪/מק'[8], עלות המסתכמת בסך 3,400,000 ₪.

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלות עודפת של 49 מק' חניה תת-קרקעיים (עפ"י נספח התנועה), בתעריף 50,000 ₪/מק', עלות המסתכמת בסך 2,450,000 ₪.

ג. <u>שטחי מרחבים מוגנים במצב החדש</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון בתחשיב השווי במצב החדש חיוב בגין השטחים המוגנים בבניין מס' 5, המחושבים לפי 35 מ"ר לממ"ק * 2 ממ"קים לקומה * 12 קומות (כולל קומת הקרקע). קרי – שטחי ממ"קים בהיקף של 840 מ"ר ובמקדם אקווי של 0.7.

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת מסכימים כי הבינוי למעונות סטודנטים ודיור להשכרה צפוי לכלול שטחי ממ"קים בשל שטחי היחידות המצומצמים וריבוי היחידות בקומה. עם זאת, שטחי הממ"קים אינם מהווים שטח סחיר לצורך אומדן השווי, ולפיכך, אין להכלילן בתחשיב ההשבחה במצב החדש, ובוודאי לא במקדם 0.7 כפי שקבעו שמאי המשיבה. יתרה מכך, צרכי המיגון מעמיסים על עלויות הקמת הפרויקט ופוגעים בכדאיותו הכלכלית. על כן, שמאי המבקשת לא הביאו את שטחים אלה בחשבון בניתוח השווי.

ד. <u>הוצאות פיתוח</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון בתחשיב השווי הפחתה במצב החדש בגין הוצאות פיתוח בסך 7,283,693 ₪, עלות המהווה את מלוא הוצאות הפיתוח עבור המגרש.

[8] העלות העודפת למקום חניה נלקחה משומתו המכרעת של השמאי המכריע דוד דדון מתאריך החלטה 20/12/2020, גו"ח 2940/2, בעיר שדרות.

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

להלן תגובת שמאי המשיבה:

<u>ערכי השווי במצב הקודם</u>

העסקאות שהציגו שמאי המבקשת במצב הקודם אינן ברות השוואה מאחר ומדובר במספר מועט של יחידות בכל מגרש, ולכן השווי גבוה בהרבה מבנכס שבנדון. העסקה בבנייה רוויה נמוכה היא עסקת אופציה שכידוע משלמים בגינה יותר ממחיר השוק. לגבי ניתוח צמודי הקרקע, מדובר בנכס אחר בתכלית ולכן אין מקום להשוואה לנכס שבנדון.

בתחשיב גישת החילוץ במצב התכנוני הקודם במגרשים 322-330 מתוכנית 123/03/21 לעסקאות מכר של דירות דופלקס ודירות גן, שמאי המבקשת לא הביאו בחשבון את שטח החצר ושטחי מרפסות הגג. בנוסף, הדגישו שמאי המשיבה כי בפריפריה סביר שיזם ידרוש לא פחות מרווח יזמי של 20%.

<u>ערכי שווי במצב החדש</u>

שמאי המבקשת טוענים שהדירות להשכרה ומעונות הסטודנטים מביאים לשווי שלילי לפרויקט. שמאי המשיבה הסתמכו על התחשיב שביצעו באשקלון ועל פסיקות שמאים מכריעים למקדם השווי לדיור להשכרה ולכן הקביעה שלהם היא מבוססת.

עוד צוין כי בתל אביב מקדם זה אמור להיות נמוך משמעותית משדרות, שכן שיעור התשואה בתל אביב לשכירות נמוך מזה של שדרות ואין משמעות להכנסה האבסולוטית משכירות.

<u>הוצאות פיתוח</u>

במהלך הדיון שמאי המשיבה הבהירו כי נעשתה טעות בשומת הוועדה לעניין חישוב הוצאות הפיתוח, זאת מאחר ויש לחשב רק את עלויות הפיתוח "העודפות", ורק בגין השטחים המבונים שנוספו מכוח התב"ע החדשה.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

מושא ההכרעה מהווה קרקע בייעוד למגורים, תעסוקה ומסחר הידועה כמגרש מס׳ 2 עפ״י תכנית 611-0650895, וכחלקות 101 ו- 102 (בחלק) בגוש 2977, הממוקמת ברח׳ כינור, בדרום שכונת המוסיקה ובסמיכות לכניסה הדרומית של העיר שדרות.

המימוש הנדון בוצע במסגרת של בירור חבות בהיטל השבחה טרום עסקה.

כפי שעולה מחוזי החכירה, הנכס נרכש מרמ״י בתאריך 27/01/2016, ועל כן קיבלתי את הסכמת הצדדים כי יש לבחון את ההשבחה בגין התוכניות שאושרו החל ממועד זה.

לעניין תוכנית כוללנית מס׳ 34/101/02/1, הובא בחשבון כי החלטה זו אינה כוללת חיוב בהיטל השבחה, וזאת בהתאם לתיקון מס׳ 126 לחוק התכנון והבניה (ספר החוקים 2733, 18/7/18).

10.2. הכרעה בסוגיות המחלוקת

תוכנית 611-0650895 מתירה הקמת שני בנייני מגורים בבינוי עד 12 קומות עם קומת מסחר וקומת משרדים משותפת + מרתף חניה. בתחום הבניינים יותרו שימושים משולבים למסחר, משרדים, מעונות סטודנטים ודיור להשכרה ארוכת טווח.

קיימת מחלוקת בין הצדדים האם התוכנית השביחה את המקרקעין נשוא ההחלטה או לאו, כאשר מחלוקת זו נובעת בבסיסה מהמרכיבים הבאים:

א. אופי הבינוי והשימוש המיטבי בשני מצבי התכנון.
ב. ערכי השווי בשני מצבי התכנון.
ג. עלות עודפת לחניה במצב החדש.
ד. חיוב בגין מרחבים מוגנים.
ה. הוצאות פיתוח עודפות.

אופי הבינוי והשימוש המיטבי בקרקע

מצב קודם –

תוכנית 123/03/21 מתירה בניית בתים משותפים בני 2 קומות + חדר על הגג המתאפיינת בבינוי של דירות דופלקס וגן, או לחילופין, מתירה בניה של יח״ד בבינוי טורי או שילוב ביניהם.

על מנת לבחון מהו השימוש המיטבי בקרקע, ביצעתי ניתוח של הוראות התוכנית תוך התחשבות בקווי הבניין, בהפרשת שטחים לשבילים ומעברים ובהקצאת מקומות חניה על פי התקן התקף.

בבחינת מגבלות התב״ע, מתקבל בינוי טורי צפוף שאינו מותיר שטחי חצר מספקים. מנגד, הבינוי המתקבל בבנייה רוויה נמוכה הוא יעיל יותר ועל כן השימוש המיטבי בקרקע הוא בינוי של דירות גן ופנטהאוז (כפי שמוצג בנספח הבינוי המנחה של תכנית 123/03/21).

להלן פרוגרמה תכנונית במצב הקודם בבינוי של דירות גן/דופלקס:

שטח חלקה במ"ר	5,778	מגרש 301 עפ"י תוכנית 123/03/21	
תכסית במ"ר (עפ"י קווי בנין)			4,595
שטחי גינון, מעברים ושבילים פנימיים (15%)			689
שטח קרקע אפקטיבי למגורים במ"ר			3,906
שטח מבונה ממוצע לדירת גן + דופלקס (28 יח"ד ב-14 מבנים)			350
חלוקת השטח המבונה ב-2.5 קומות (גן + דופלקס מפלס וחצי)			140
שטח תכסית לבניה טורית (14 מבנים במגרש)			1,960
יתרת שטח לחצר/חניה פרטית			1,946
מס' חניות נדרשות - אזור א' (28 יח"ד*1 מק' חניה ליח"ד)			28
שטח מוקצה לחניות (25 מ"ר למק' חניה עילי)			700
יתרת שטח לחצרות פרטיות			1,246
שטחי מרפסות גג (70 מ"ר מרפסת גג * 14 יח"ד פנטהאוז)			980

מצב חדש –

תוכנית 611-0650895 מסווגת את המגרש בייעוד משולב למגורים, מסחר ותעסוקה, ובתחומו מתירה הקמת 2 בניינים (5,6) ובבינוי של עד 12 קומות עם קומת קרקע למסחר ומעליה קומת משרדים משותפת.

תקנון התב"ע מגדיר במגרש שימושים מחייבים לצד שימושים אופציונאליים באופן הבא:

1. ימוקמו עד שתי קומות משותפות לשני הבניינים: קומת קרקע מסחרית + קומה 1 למשרדים ו/או צרכי סטודנטים.
2. בניין מס' 5: קומה 2 למשרדים או למעונות סטודנטים + קומות 3-10 למעונות סטודנטים + קומה 11 למעונות סטודנטים / השכרה ארוכת טווח.
3. בניין מס' 6: קומות 2-6 למשרדים + קומות 7-11 למשרדים / מעונות סטודנטים / השכרה ארוכת טווח.

הערה: בארבע הקומות העליונות של בניין 6, תותר העברה וניוד שטחי בניה של עד 5,200 מ"ר מכלל שטחי התעסוקה לטובת מעונות סטודנטים או יח"ד קטנות להשכרה ארוכת טווח.

שטחי בניה אופציונאליים לדיור להשכרה ארוכת טווח

בבניין מס׳ 5, התב״ע מאפשרת ניצול של יח״ד לשכירות ארוכת טווח בקומה אחת בלבד, **מאחר ומחויבת בו הקמת 8 קומות לפחות עבור מעונות סטודנטים (עפ״י סעיף 4.2.2 לתקנון),** מעל ל-3 קומות תעסוקה (סה״כ ניצול מחייב של 11 מתוך 12 קומות מקסימליות עפ״י תב״ע).

אין כדאיות לניצול של יחידות דיור להשכרה בבניין מס׳ 5, מאחר והבינוי היעיל בו הוא השלמת 9 קומות מלאות עבור מעונות סטודנטים. לאור האמור, ניצול שטחי הבניה עבור דיור להשכרה ארוכת טווח יכול להיעשות רק על חשבון שטחי התעסוקה בבניין מס׳ 6.

מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשת כי קיים הבדל מהותי בין קרקע לדיור להשכרה ארוכת טווח בה ניתן לסחור לאחר תקופת זמן מוגדרת, לבין קרקע לדיור להשכרה ארוכת טווח לצמיתות ובבעלות אחודה.

כאשר יזם ניגש למכרז לקרקע שניתן לסחור בה לאחר תקופה של 15 או 20 שנה, בבסיס המודל העסקי קיימת ההנחה כי הרווחיות המשמעותית מהפרויקט מתקבלת מערך הגרט המבטא את מכירת הדירות בסוף התקופה, תוך צפי לעליית מחירים ריאלית של יח״ד.

במקרה הנדון, מדובר בפרויקט של השכרה לצמיתות בו לא קיים ערך גרט ולכן הרווחיות בו נובעת רק מדמי השכירות החודשיים שמשולמים בפועל. בנוסף, המגבלה של בעלות אחודה בשימוש לדיור להשכרה ארוכת טווח מקשה על הסחירות בקרקע, ועל כן מכירתה מוגבלת למס׳ מצומצם של קונים פוטנציאליים.

לאור האמור, אני סבורה כי לצורך בחינת השימוש האופציונאלי עבור שכירות ארוכת טווח לצמיתות, יש לקבוע את ערכי השווי בגישת היוון הכנסות, ע״י ניתוח דמי שכירות מקובלים באזור, תוך חילוץ השווי השיורי.

מסקר נתוני היצע לשכירות שביצעתי בסביבת הנכס, ובניכוי רווח יזמי, עלויות בניה וקרן שיפוץ ושדרוג, הגעתי לכלל מסקנה כי אין כדאיות בניצול של שימוש זה על חשבון שטחים לתעסוקה. מסקנה זו מתחזקת בפרט כאשר אנו בוחנים את מאפייני הפרויקט הנדון, ומהסיבות שלהלן:

- עלויות תת-קרקעיות עודפות גבוהות בשל עמידה בתקן חניה מוגבר (ביחס למשרדים).
- עלויות בניה גבוהות לאור בינוי מעורב של 4 קומות עליונות למגורים, בבניין משולב בן 12 קומות עם מסחר ומשרדים.
- הפחתה של מרכיב המגורים בשל עירוב שימושים במבנה.
- היצע מוגבר של שכירויות בסביבה עד למועד האכלוס בפועל.

לאור כל האמור, הובא בחשבון כי אין כדאיות בניצול שטחי הבניה בייעוד ״דיור מיוחד״, לטובת דיור להשכרה ארוכת טווח על חשבון שטחי תעסוקה בפרויקט זה.

שטחי הבניה למעונות סטודנטים

שמאי המבקשת ביצעו פרוגרמה רעיונית בה חילקו את השטח העיקרי לדיור מיוחד של 6,830 מ״ר לטובת שימושים למעונות סטודנטים ולשכירות ארוכת טווח.

לאור מגבלות התב״ע וכפי שפורט לעיל, אני חולקת על הפרוגרמה התכנונית אותה הניחו שמאי המבקשת. נכון למועד הקובע, בפרויקט הנדון אין כדאיות להקמת יח״ד לשכירות ארוכת טווח.

הובא בחשבון כי כל השטחים בייעוד ל״דיור מיוחד״, ככל וינוצלו, יהיו לטובת מעונות סטודנטים בשטח של עד: 6,830 מ״ר עיקרי + 3,000 מ״ר שירות.

שטחי בניה למסחר ומשרדים

מקובלת עליי עמדת הצדדים, כפי שגילמו בתחשיב השווי, לניצול מלא מכוח התב״ע של שימושי המסחר והמשרדים ובפירוט שלהלן:

מסחר - 1,400 מ״ר עיקרי + 1,400 מ״ר שירות.

משרדים - 11,200 מ״ר עיקרי + 4,300 מ״ר שירות.

ערכי שווי במצב הקודם (תכנית 123/03/21)

שמאי המשיבה ניתחו עסקאות מכר לדירות גן ולדירות טיפוסיות בבניינים בני 5 קומות והתבססו על שווי מ״ר מבונה בסך 1,655 ש״ח. שמאי המבקשת ניתחו עסקאות מכר לקרקעות ונכסים בנויים בייעודים של צמודי קרקע חד/דו משפחתיים, ודירות גן/פנטהאוז ומתבססים על שווי מ״ר מבונה בסך 3,000 ש״ח.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי עסקאות ההשוואה לבניינים בני 5 קומות אינן רלוונטיות לביסוס השווי. מאידך, חלק מעסקאות המכר לבתים חד ו/או דו משפחתיים שהציגו אינן ברות השוואה לשימוש הנדון כדירות גן ופנטהאוזים. עסקת האופציה בגו״ח 2991/92-94 לא הובאה בחשבון בשל החשש לתמחור עודף של הקרקע.

לעניין מקדמי השוליות, לאור השימוש המיטבי בקרקע כדירות גן ופנטהאוז, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות שטחי הדירות. שטחן הממוצע של יח״ד הינו 142 מ״ר ומצוי בגבולות הסביר לדירות בטיפוס הנ״ל.

ביססתי שווי מ״ר מבונה אקו׳ בגישת החילוץ על סמך עסקאות מכר לדירות גן ופנטהאוז במגרשים 322-330 מתוכנית 123/03/21 ועסקאות מכר לקוטג׳ים טוריים דו-משפחתיים במגרשים 331-335 מתוכנית 123/03/21, תוך מתן התאמות רלוונטיות למושא ההכרעה.

להלן ניתוח עסקאות מכר לדירות גן ופנטהאוז – מגרשים 322-330 בתוכנית 123/03/21, שכונת המוסיקה, אסום, גוש 2976 חלקות 44-52:

מס"ד	סוג יח"ד	קומה	תאריך עסקה	הרכב שטחים לשיווק				שטח בנוי אקו'	סה"כ חוזה כולל מע"מ	
				1	0.5	0.3	0.2			
				מגורים	מחסן	מרפסת	גינה			
1	דירת גן	קרקע	08/03/2020	126	6		220	173	1,580,000	₪
2	דירת גן	קרקע	05/01/2020	126	6		230	175	1,565,000	₪
3	דירת גן	קרקע	04/02/2020	126	7		220	173.5	1,550,000	₪
4	דירת גן	קרקע	21/10/2020	126	6		220	173	1,570,000	₪
5	דירת גן	קרקע	09/03/2020	126	6		230	175	1,575,000	₪
6	דירת גן	קרקע	02/02/2021	126	3		220	171.5	1,585,000	₪
7	דופלקס	1+2	16/11/2020	164	4	45		179.5	1,600,000	₪
8	דופלקס	1+2	26/04/2021	164	4	45		179.5	1,615,000	₪
9	דופלקס	1+2	09/05/2021	164	4	45		179.5	1,610,000	₪
10	דופלקס	1+2	30/05/2021	164	5	45		180	1,610,000	₪
11	דופלקס	1+2	21/12/2020	166	0	45		179.5	1,615,000	₪
12	דופלקס	1+2	20/04/2021	164	5	45		180	1,610,000	₪
13	דופלקס	1+2	25/04/2021	164	5	45		180	1,605,000	₪
סה"כ				1,906	61	315	1,340	2,299		
סה"כ תקבולים כולל מע"מ בפרויקט									**20,690,000**	₪
בניכוי מע"מ (17%)								1.17	17,683,761	₪
בניכוי יזמות (15%)								1.15	15,377,183	₪
בניכוי עלות הקמה כוללת:										
עלות בניה ישירה		דירה		1,906	X	4,830		ש"ח/מ"ר	9,205,980	₪
		מרפ'		315	X	1,420		ש"ח/מ"ר	447,300	₪
		מחסן		61	X	3,381		ש"ח/מ"ר	206,241	₪
סה"כ עלות בניה ישירה									9,859,521	₪
בלתי צפוי מראש								3%	295,786	₪
עלויות עקיפות								15%	1,523,296	₪
סה"כ עלות הקמה כוללת									11,679,000	₪
יתרה לקרקע									3,698,183	₪
סה"כ שטח אקו'									2,299	
שווי מ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ (מנוטרל חצרות, מרפסות ומחסנים)									**1,610**	₪

להלן ניתוח עסקאות מכר לקוטג'ים טוריים דו-משפחתיים – מגרשים 331-335 בתכנית 123/03/21, שכונת מוסיקה, א.פ נחום, גו"ח 2976/53-57

מס"ד	סוג יח"ד	תאריך עסקה	הרכב שטחים לשיווק				שטח בנוי אקו'	סה"כ חוזה כולל מע"מ
			1	0.5	0.3	0.2		
			מגורים	מחסן	מרפסת	גינה		
1	קוטג' טורי דו-משפחתי	01/07/2021	148	5	19	85	174	₪ 1,650,000
2	קוטג' טורי דו-משפחתי	24/08/2021	148	5	19	55	168	₪ 1,670,000
3	קוטג' טורי דו-משפחתי	03/10/2021	152	6	16	50	169	₪ 1,670,000
4	קוטג' טורי דו-משפחתי	27/04/2021	152	6	16	125	184	₪ 1,680,000
5	קוטג' טורי דו-משפחתי	06/10/2020	148	5	19	150	187	₪ 1,680,000
6	קוטג' טורי דו-משפחתי	05/09/2021	148	5	19	50	167	₪ 1,650,000
7	קוטג' טורי דו-משפחתי	03/08/2021	152	6	16	60	171	₪ 1,665,000
8	קוטג' טורי דו-משפחתי	23/06/2021	148	5	19	95	176	₪ 1,650,000
9	קוטג' טורי דו-משפחתי	24/08/2021	148	5	19	63	169	₪ 1,660,000
10	קוטג' טורי דו-משפחתי	19/09/2021	152	6	16	50	169	₪ 1,660,000
11	קוטג' טורי דו-משפחתי	18/10/2020	152	6	16	155	190	₪ 1,705,000
12	קוטג' טורי דו-משפחתי	07/04/2021	148	5	19	90	175	₪ 1,660,000
13	קוטג' טורי דו-משפחתי	15/08/2021	148	5	19	65	170	₪ 1,650,000
14	קוטג' טורי דו-משפחתי	02/11/2021	152	6	16	50	169	₪ 1,705,000
15	קוטג' טורי דו-משפחתי	25/02/2021	152	6	16	160	191	₪ 1,720,000
16	קוטג' טורי דו-משפחתי	08/08/2021	148	5	19	92	175	₪ 1,670,000
17	קוטג' טורי דו-משפחתי	23/08/2021	148	5	19	64	169	₪ 1,660,000
18	קוטג' טורי דו-משפחתי	24/10/2021	152	6	16	50	169	₪ 1,720,000
19	קוטג' טורי דו-משפחתי	17/10/2021	152	6	16	50	169	₪ 1,690,000
20	קוטג' טורי דו-משפחתי	06/12/2021	148	5	19	64	169	₪ 1,665,000
21	קוטג' טורי דו-משפחתי	20/08/2021	148	5	19	65	170	₪ 1,645,000
22	קוטג' טורי דו-משפחתי	15/10/2021	152	6	16	50	169	₪ 1,700,000
סה"כ			3,297	120	385	1,738	3,820	
סה"כ תקבולים כולל מע"מ בפרויקט								**₪ 36,825,000**
בהתאמה לבינוי של דירות דופלקס וגן							0.95	₪ 34,983,750
בניכוי מע"מ (17%)							1.17	₪ 29,900,641
בניכוי יזמות (15%)							1.15	₪ 26,000,557
בניכוי עלות הקמה כוללת:								
עלות בניה ישירה	דירה		3,297	X	4,830		ש"ח/מ"ר	₪ 15,923,544
	מרפסת		385	X	1,420		ש"ח/מ"ר	₪ 547,268
	מחסן		120	X	3,381		ש"ח/מ"ר	₪ 405,720

מס"ד	סוג יח"ד	תאריך עסקה	הרכב שטחים לשיווק				שטח בנוי אקו'	סה"כ חוזה כולל מע"מ
			1	0.5	0.3	0.2		
			מגורים	מחסן	מרפסת	גינה		
סה"כ עלות בניה ישירה								₪ 16,876,532
בלתי צפוי מראש							3%	₪ 506,296
עלויות עקיפות							15%	₪ 2,607,424
סה"כ עלות הקמה כוללת								₪ 19,990,000
יתרה לקרקע								₪ 6,010,557
סה"כ שטח אקו'								3,820
שווי מ"ר מבונה אקו' ללא מע"מ במעוגל (מנוטרל חצרות, מרפסות ומחסנים)								**₪ 1,570**

<u>עצימות לנתוני השווי –</u>

תיאור	שווי מ"ר מבונה	משקל	תרומה
מגרשים 322-330, שכונת המוסיקה, אסום	₪ 1,610	0.7	₪ 1,127
מגרשים 331-335, שכונת המוסיקה, א.פ נחום	₪ 1,570	0.3	₪ 471
שווי מ"ר מבונה אקו' <u>מנוטרל חצרות, מרפסות ומחסנים</u> (במעוגל)			**₪ 1,600**

<u>בקרה לערכי השווי ע"י ניתוח מכרז בש/325/2016, מתאריך החלטה 20.06.2017, ל-4 מתחמי מגורים בבנייה רוויה נמוכה של דירות גן/גג:</u>

בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאי המחוזי נתנאל מלכא מתאריך החלטה 09/01/2022, לנכס הממוקם בשכונת הפארק בשדרות, גו"ח 2828/272, נותח מכרז זה ובו צוין כי בהתאם להחלטת ביהמ"ש ההצעה הראשונה בוטלה.

ב**מתחם 1** ההצעה הזוכה בפועל הייתה ההצעה השלישית וב**מתחמים 2-4** ההצעה הזוכה הייתה ההצעה השנייה.

מס' מתחם	מס' מגרשים מתב"ע 611-0316067	שטח המתחם במ"ר	מס' יח"ד	גובה ההצעה הזוכה	עלויות פיתוח	סה"כ שווי ללא מע"מ וכולל פיתוח	שטח עיקרי + ממ"דים	שווי מ"ר מבונה
1	301-308	5,540	32	₪ 2,070,000	₪ 3,360,802	₪ 5,430,802	5,370	₪ 1,011
2	309-316	5,542	32	₪ 2,080,001	₪ 3,360,651	₪ 5,440,652	5,372	₪ 1,013
3	317-324	5,636	32	₪ 3,600,000	₪ 3,403,629	₪ 7,003,629	5,456	₪ 1,284
4	325-332	5,805	32	₪ 2,759,715	₪ 3,480,284	₪ 6,239,999	5,609	₪ 1,113
שווי מ"ר מבונה בממוצע (במעוגל) -								**₪ 1,100**

עפ״י נתוני המכרז, מתקבל שווי מ״ר מבונה לדירות גן/גג בסך כ- 1,100 ש״ח, ובנטרול שטחי חצרות פרטיות, מרפסות גג ומחסנים (מקדם נטרול של 15%), ומתן מקדם זמן שנתי של כ- 10% לשנה, מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך כ- 1,350 ש״ח/למ״ר.

לאור הבקרה המוצגת לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס, רמת הפיתוח וגודל שטחי הדירות במושא ההכרעה, המסקנה כי השווי מצוי בגבולות הסביר.

<u>ערכי השווי במצב החדש</u>

<u>מעונות סטודנטים</u>

שמאי המשיבה פעלו בגישת ההשוואה העקיפה מעסקאות מכר לדירות מגורים, תוך מתן מקדם התאמה למעונות סטודנטים וקבעו שווי מ״ר מבונה בסך 2,080 ₪.

שמאי המבקשת קבעו שווי מ״ר מבונה שלילי, על סמך גישת היוון הכנסות מסקירת נתוני היצע לשכירות של מעונות סטודנטים בערים שדרות, אשקלון ובאר שבע.

<u>גישת האומדן לשווי מ״ר מבונה</u>

לאור העובדה י מדובר ביח״ד בבעלות אחודה ובשימוש המאופיין בהשכרה לצמיתות (אין מכר בסוף התקופה), קיים קושי לכמת את מקדם ההפחתה הראוי בגין מגבלת סחירות ושימושים. אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי גישת היוון הכנסות למעונות סטודנטים מהסביבה הקרובה היא המתאימה ביותר.

<u>נתוני שכירות למעונות סטודנטים</u>

לאחר שביצעתי סקירת נתוני שכירות למעונות סטודנטים, אני סבורה כי הנתונים שהציגו שמאי המבקשת למעונות סטודנטים בערים שדרות, אשקלון ובאר שבע הם ראויים. עם זאת, איני מקבלת את מקדמי ההתאמה לבינוי ולמיקום שהובאו בחשבון בשומתם.

ככלל, הקרקע הנדונה ממוקמת במרחק של כ- 300 מ׳ דרום-מערבית מתחנת הרכבת, וכ- 1,000 מ׳ דרומית למכללת ספיר[9], אליה מתאפשרת גישה מהירה דרך שד׳ מנחם בגין המשתלב לכביש מס׳ 34 ממערב.

מעונות הסטודנטים עתידים להיבנות כחלק מקומפלקס חדשני, הכולל שני בניינים בבינוי עד 12 קומות, ומשלב בתוכו שימושי מסחר ותעסוקה. לאור מאפייני הנכס, אני סבורה כי מעונות אלו יעוררו ביקושים רבים וימצאו בתפוסה גבוהה.

[9] מניין הסטודנטים במכללת ספיר עמד על 4,412 תלמידים – נכון לשנת הלימודים תש״ף 2019-2020.

מתחם מעונות סטודנטים בעיר שדרות, דרך מנחם בגין 28

מעונות אלה מצויים במיקום נחות מזה של מושא ההכרעה, והוקמו בשיתוף עם עיריית שדרות וללא מטרות רווח. המעונות בנויים ברמת גמר סבירה שלעניות דעתי אינה מצדיקה את עלויות הבניה שהפחיתו שמאי המשיבה.

שמאי המשיבה התבססו על דירות 3 חדרים עם 3 שותפים, בעוד שבפרויקט הנדון כל חדר יכלול בממוצע 2 מיטות בלבד.

לאור האמור וביחס לנתוני השכירות, הובא בחשבון מקדם שוליות 10%, מקדם התאמה לבינוי 5%, ומקדם התאמה למיקום 5%.

מתחם מעונות סטודנטים – המכללה האקדמית אשקלון

מתחם המעונות ממוקם באזור ותיק המרוחק מתחנת הרכבת, מאידך רמת המחירים הכללית באשקלון גבוהה מבעיר שדרות, ולכן ההשפעות מתקזזות ולא הובאה התאמה למיקום.

מתחם המעונות באשקלון הוא בבינוי ותיק ובמפרט בסיסי שאינו מצדיק את עלויות הבניה הגמר שעליו התבססו שמאי המשיבה. על כן, הובאה התאמה לבינוי בשיעור של 10%.

כפר הסטודנטים – שכונת רמות באר שבע

מתחם הסטודנטים בכפר רמות נהנה מרמת ביקושים גבוהה של סטודנטים. בנוסף, בנוי ברמת גמר גבוהה המצדיקה עלויות בניה מלאות.

הובא מקדם הפחתה למיקום 10%, ללא מקדמי התאמה לבינוי.

להלן סיכום ערכי השווי לדמ"ש למעונות סטודנטים לאחר מתן מקדמי התאמה :

מקור שווי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	מקדם שוליות	מקדם בינוי	מקדם מיקום	דמ"ש מתואם
שדרות, מנחם בגין 28	46 ₪	1.1	1.05	1.05	56 ₪
המכללה האקדמית אשקלון	56 ₪	1	1.1	1	62 ₪
כפר הסטודנטים - באר שבע, שכונת רמות	70 ₪	1	1	0.9	63 ₪
דמי שכירות ממוצעים					60 ₪
הפחתה בגין דמי ניהול ואחזקה למ"ר					-7 ₪
דמי שכירות מתואמים למעונות סטודנטים במושא ההכרעה					**53** ₪

חילוץ שווי מ״ר מבונה למעונות סטודנטים

דמ״ש למ״ר	₪ 53
מקדם תפוסה	95%
דמ״ש בשקלול מקדם תפוסה	₪ 50.35
שיעור היוון למעונות סטודנטים (*)	5.10%
שווי מ״ר בנוי במעוגל	₪ 11,850
בניכוי רווח יזמי 15% (**)	₪ 10,304
עלויות בניה בגמר מלא, כולל ריהוט (***)	₪ 10,092
שווי מ״ר מבונה למעונות סטודנטים	₪ **212**

(*) עפ״י סקר שיעורי התשואה למשרדים של השמאי הממשלתי למחצית ראשונה של שנת 2021, תוך ביצוע התאמה לנכסים מניבים ובתחום הטווח המוגדר בסעיף 5.4 בפרק כ״ח לקווים המנחים.
(**) עפ״י סעיף 5.7 לפרק כ״ח לקווים המנחים, הרווח היזמי במיזם דיור להשכרה, יתבסס על הרווח המקובל בבניה רוויה למגורים תוך ביצוע התאמות רלוונטיות, כגון: רמת סיכון, יציבות, מיקום, רמת ביקושים ועוד.
(***) בהתאם למחירון דקל (מועד מרץ 2021) ובתוספת עלויות עקיפות.

<u>הנחות עבודה לתחשיב השווי</u>

שווי מ״ר מבונה בסיסי למעונות סטודנטים הינו בסך 212 ₪. לאחר העמסת עלויות נוספות של הוצאות פיתוח נדרשות ועלויות עודפת לחניה תת-קרקעית מתקבל שווי שלילי למרכיב זה.

הובא בחשבון כי תנאי להיתר בניה ראשון במגרש הנדון יהיה שהבקשה להיתר תכלול 120 מיטות לפחות למעונות סטודנטים.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון כי במועד הקובע אין כדאיות כלכלית לניצול כל זכויות הבניה בייעוד למעונות סטודנטים, אלא רק אלו המחויבות עפ״י התקנון כתנאי להיתר ראשון וזאת מאחר ויש להן תרומה שלילית לערך הקרקע.

לפיכך, בתחשיב השווי הובאו בחשבון 120 מיטות סטודנטים ב- 60 יח״ד בלבד (2 מיטות בממוצע ליח״ד) ובגודל ממוצע של 25 מ״ר עיקרי ליח״ד.

מסחר

תוכנית 611-0650895 מתירה הקמת קומת קרקע מסחרית משותפת לשני הבניינים בהיקף של 1,400 מ״ר עיקרי + 1,400 מ״ר שירות.

לצורך אומדן מרכיב המסחר, שמאי הצדדים התבססו על שומתה המכרעת של השמאית המכריעה יעל הרון בגו״ח 2811/98, לנכס מסחרי ברח׳ משה רבינו 121, שכונת האחוזה שבעיר שדרות, גו״ח 2811/98, מועד קובע 31/12/2019. אני מקבלת את עמדת הצדדים וסבורה כי ניתן להתבסס על הכרעה זו לצורך תחשיב השווי.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה אקו׳ למסחר בסך 3,200 ₪, כאשר קבעו מקדם 0.8 לכל שטח השירות למסחר. שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה עיקרי למסחר (מגלם שטחי שירות) בסך 3,200 ₪.

<u>להלן התייחסותי לעניין מקדמי השווי למסחר:</u>

בשומתה המכרעת של יעל הרון בגו״ח 2811/98, מתאריך החלטה 24/01/2021, ערך השווי למסחר הוא אקוויוולנטי המגלם פתרון חניה עילי, ומנוטרל חצר, שטחי אחסנה ושטחי שירות.

ערכי השווי עליהן התבססה השמאית המכריעה יעל הרון, הן תוצאות מכרזי רמ״י 235/2017 מתאריך 28/01/2018, לשיווק 2 מגרשים למסחר בעיר שדרות, לצד ניתוח חוזה שכירות.

יצוין כי, נכסים אלו מגלמים שטחי שירות בהיקף שנע בין 20%-30% מהשטח העיקרי (מעט שטחי שירות ביחס לנכס הנדון). לאור שטחי השירות המרובים במושא ההכרעה, נקבעו מקדמי שווי נמוכים יותר המגלמים שוליות.

הבאתי בחשבון שווי מ״ר מבונה אקו׳ למסחר בסך 3,200 ₪/למ״ר (אינו מגלם עלות עודפת לחניה), תוך הקצאה של 700 מ״ר לשטחי שירות במקדם 0.5, ו-700 מ״ר לשטחי אחסנה מסחרית במקדם 0.35.

משרדים

לאחר שביצעתי ניתוח למכרז רמ״י 27/2019 מתאריך 05/05/2019, לנכס בייעוד לתעסוקה משכונת שדרות בפארק, הידוע כמגרש מס׳ 271 בתוכנית 611-0316067, גו״ח 2828/293, אני מסכימה עם עמדת שמאי הצדדים על שווי מ״ר מבונה עיקרי למשרדים הינו בסך 1,300 ₪/למ״ר.

יודגש כי, בניתוח המכרז הובאה תוספת לתמורת הקרקע בגין החבות החלקית בהקמת חניות תת-קרקעיות. על כן, שווי מ״ר מבונה עיקרי למשרדים מגלם פתרון חניה עילי וללא עלות עודפת לחניה תת-קרקעית.

בהתאם לתב״ע 611-0650895, ניתן לנצל שטח עיקרי תת-קרקעי למשרדים בהיקף של 800 מ״ר. הובא בחשבון כי שטח זה אינו כלכלי, מאחר שעלות הקמתו גבוהה מתרומתו.

<u>עלות עודפת לחניה במצב החדש</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון עלות עודפת למק' חניה תת-קרקעי בסך 50,000 ₪/מק' חניה, כאשר שמאי המשיבה גילמו חבות בהקמה של 68 מק' חניה ת"ק (עפ"י תחשיב תקן חניה פרטני) ושמאי המבקשת גילמו חבות בהקמה 49 מק' חניה ת"ק (עפ"י נספח התנועה).

<u>להלן טבלת דרישה לחניה במגרש 2 (אזור א') – עפ"י שטחי בניה לניצול בפועל</u> :

שימוש	שטח במ"ר	רכב פרטי		רכב תפעולי		רכב נכה
		תקן	דרישה	תקן	דרישה	דרישה
מסחר	1,400	1:50	28	1:400	3	3.5
משרדים תעשייה עתירת ידע	11,200	1:240	47		-	3.5
דיור להשכרה ארוכת טווח	0	0.5:1	0		-	0
מעונות סטודנטים (*)	120 מיטות	1:20	6		-	1
סה"כ חניות			81		3	8	**92**

(*) הקמת 120 מיטות בלבד לאור חוסר הכדאיות בהקמתן ובהתאם להנחיות המחייבות בתב"ע.

עפ"י נספח התנועה, מוצג מתווה מוצע לבינוי בקומת הקרקע, המאפשר הקמת 70 חניות לרכב (חניות פרטיות וחניות לנכים) ו – 3 חניות תפעוליות. **לאור האמור, הובאה בחשבון החבות להקמת 19 חניות תת-קרקעיות** (89 חניות פרטיות עפ"י תקן, בניכוי 70 חניות בקומת קרקע).

<u>באשר לעלות העודפת של 19 מקומות חניה תת-קרקעיות, להלן סקירת שומות מכריעות והכרעות רמ"י שבוצעו בסביבת הנכס</u> :

- בשומתו המכריעה של השמאי המכריע דוד דדון מתאריך החלטה 20/12/2020, למבנה מסחרי ברח' הרב עובדיה יוסף 55 ו-57, שכונת הכרמים בשדרות, גו"ח 2940/2, נקבעה עלות עודפת לחניה בסך 80,000 ₪/מק' חניה – נכון למועד קובע 31/12/2019[10] .
- בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאי המחוזי נתנאל מלכא, לנכס בייעוד למסחר, משרדים ודיור מוגן ברח' אלול שבעיר אשקלון, גוש 1238 חלקות 74,77,79 (בחלק), נקבעה עלות עודפת לחניה תת-קרקעית בסך 62,370 ₪/מק' חניה – נכון למועד קובע 30/07/2020[11].

לאור העובדה כי במושא ההכרעה הקמת המרתף היא עבור מס' חניות מצומצם, סביר לאמוד עלות עודפת למק' חניה לשטחי תעסוקה, מסחר ודיור מיוחד בסך 80,000 ₪/מק', עבור 19 חניות תת-קרקעיות. עלות זו מסתכמת בסך 1,520,000 ₪.

[10] עלות עודפת למקום חניה מהווה עלות הקמת מקום חניה תת-קרקעי בסך 90,000 ש"ח/מק' חניה, בניכוי עלות הקמת מקום חניה פתוחה בסך 10,000 ש"ח המגולם בעסקאות ההשוואה.
[11] עלות הקמת חניה 89,100 ש"ח * מקדם עלות עודפת לחניה 0.7 = 62,370 ש"ח.

<u>חיוב בגין מרחבים מוגנים למעונות סטודנטים</u>

מעונות הסטודנטים במושא ההכרעה מאופיינים בבינוי של יח״ד קטנות בשטחים מצומצמים, כאשר דמי השכירות משולמים עבור השימוש ביחידה עצמה.

אני מסכימה עם עמדת שמאי המבקשת כי בסבירות גבוהה פתרונות המיגון יהיו בדרך של ממ״קים, כאשר שטחים אלה אינם סחירים ומהווים חלק מהמרחב הציבורי.

לאור זאת, הבאתי בחשבון כי שטחי המרחבים המוגנים למעונות הסטודנטים מגולמים בערכי השווי, ועל כן אין להביאם בשנית בתחשיב ההשבחה.

<u>הפחתת עלויות פיתוח עודפות משווי הקרקע</u>

מצאתי לנכון לקבל את עמדת הצדדים באשר להפחתת עלויות הפיתוח העודפות במצב החדש. הנ״ל תואם לפסק הדין **בעמ״נ (מרכז) 15039-10-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ׳ אורי וינהבר,** שם נדחה ערעור המערערת – ועדה מקומית לתכנון ובניה, ביחס להחלטת שמאי מכריע שבמסגרתה הכיר השמאי המכריע בקיזוז ״עלויות פיתוח״ המשולמים על ידי בעל המקרקעין, בגין פיתוח מערכות תשתית מוניציפאליות.

<u>להלן תחשיב עלויות פיתוח עודפות לתוכנית 611-0650895 (בהתאם לחוקי העזר של עיריית שדרות)</u>

שימוש	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	שירות תת-קרקעי	סה״כ
מסחר	1,400	1,400	19 חניות תת-קרקעיות + מבואות	
משרדים	11,200	4,300		
מעונות סטודנטים	1,500	600		
דיור להשכרה	-	-		
שטח מבונה במצב חדש	<u>14,100</u>	<u>6,300</u>	<u>760</u>	<u>21,160</u>
שטח מבונה במצב קודם				5,600
הפרש שטח מבונה לחיוב				**<u>15,560</u>**

מהות	תיאור	תעריף למ״ר	שטח תוספת במ״ר	סה״כ
היטל סלילה - כביש	לכל מ״ר בנין	₪ 101.8	15,560	₪ 1,584,475
היטל סלילה - מדרכה	לכל מ״ר בנין	₪ 47.6	15,560	₪ 740,967
היטל תיעול	לכל מ״ר בנין	₪ 36.9	15,560	₪ 574,475
היטל הנחת צנרת	לכל מ״ר בנין	₪ 45.6	15,560	₪ 709,692
סה״כ אומדן הוצאות פיתוח				**<u>₪ 3,609,609</u>**

11. <u>תחשיב</u>

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח/שווי
סה"כ שטח עיקרי בתב"ע	3,640	1	3,640
ממ"דים (12.5 מ"ר * 28 יח"ד)	350	1	350
אחסנה (7 מ"ר ליח"ד * 14 דירות גן)	98	0.5	49
מרפסות גג	980	0.3	294
חצרות פרטיות	1,246	0.2	249
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			<u>4,582.2</u>
שווי מ"ר מבונה אקו' לדירות גן/פנטהאוז			₪ 1,600
סה"כ שווי "מצב קודם"			₪ **7,331,600**

מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם שווי	סה"כ שווי
עיקרי למסחר	1,400	₪ 3,200	1	₪ 4,480,000
שירות למסחר	700	₪ 3,200	0.5	₪ 1,120,000
אחסנה למסחר	700	₪ 3,200	0.35	₪ 784,000
עיקרי למשרדים	11,200	₪ 1,300	1	₪ 14,560,000
מעונות סטודנטים (*)	1,500	₪ 212	1	₪ 318,522
עלות עודפת למקום חניה (19 חניות תת-קרקעיות בעלות עודפת של 80,000 ₪/מק' חניה)				₪ -1,520,000
סה"כ שווי "מצב חדש"				₪ **19,742,500**

(*) 120 מיטות למעונות סטודנטים בלבד, המהווים 60 יח"ד * 25 מ"ר עיקרי כ"א = 1,500 מ"ר עיקרי.

השבחה	
שווי "מצב חדש"	₪ 19,742,500
שווי "מצב קודם"	₪ -7,331,600
בניכוי היטלי פיתוח	₪ -3,609,609
השבחה בש"ח	₪ **8,801,300**

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כחלקות 101 (בשלמות) ו- 102 (בחלק) בגוש 2977, בשכונת המוסיקה בעיר שדרות,** חלה השבחה עקב התוכנית שלהלן ומימושה במסגרת בירור חבות בהיטל השבחה טרום עסקה, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
611-0650895	24/03/2021	₪ **8,801,300**	₪ **4,400,650**

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

