אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

05 במאי 2024
מספר מנוי: 1521-2023
מספרנו: 1195

לכבוד
המבקשת, רייסדור יזמות בע"מ
באמצעות השמאי
יעקב שלומי
yaakov.shlomi@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב שדרות
באמצעות השמאי
אוהד ורטש
ohad@vertesh.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 2991 חלק מחלקות 7, 19-20, 57, 85-87, 104
מגרש מספר 202 עפ"י תכנית 611-0358986
רחוב נופר 1-3, שדרות

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר הכוללת הקלות.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 2023030.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 30/03/2023, מועד החלטת הועדה המקומית לאישור ההקלות.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 11/04/2024.

2.3 ביום 02/01/2024 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות	מגרש לבניה רוויה
גוש	2991
חלקות	7, 19-20, 57, 85-87, 104
מגרש	202 (בהתאם לתכנית 611-0358986)
שטח המגרש	4,013 מ"ר (בהתאם לבקשה להיתר)
זכויות משפטיות	חכירה לדורות[1]
מיקום	רחוב נופר 1-3, שדרות

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב נופר 1-3, בשכונת הכלניות, בצפון העיר שדרות.
שכונת הכלניות הינה שכונת מגורים חדשה הנמצאת בשלבי בניה ופיתוח של בניה רוויה, לצד מבנים צמודי קרקע.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון מהווה את מגרש 202 עפ"י תכנית 611-0358986. המגרש בשטח 4,013 מ"ר, בעל צורה אי רגולרית, עם חזית צפונית ומערבית לרחובות פנימיים. מצידו המזרחי של המגרש שצ"פ ומעברו רחוב אריאל שרון המהווה ציר מרכזי בסביבה.
על המגרש מתוכננים להבנות 2 בנייני מגורים בני 6 קומות, כשבכל אחד 20 יח"ד.
הבניינים נבנים במסגרת פרויקט להשכרה ארוכת טווח.
במועד הביקור המגרש מגודר, ונמצא בתחילת עבודות בניה.

[1] בהתאם להסכם החכירה, מטרת ההקצאה היא מגורים ב' - דיור להשכרה (עפ"י תכנית 611-0358986). בתקופת ההשכרה (15 שנה לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5 למתחם כולו), יהיה החוכר מחויב להשכיר את הדירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי. 25% מהדירות תיועדנה להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח. שטח כל דירה שתושכר במחיר מפוקח לא יעלה על 120 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם - תכנית 611-0358986</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7916 מיום 15/08/218.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון כמגרש מספר 202 ביעוד מגורים ב', עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:

- גודל מגרש - 4,022 מ"ר.
- שטח עיקרי מעל כניסה קובעת - 4,180 מ"ר.
- שטח שירות מעל כניסה קובעת - 760 מ"ר.
- תכסית - 60%.
- מספר יח"ד - 38.
- מספר קומות - 6.
- גובה מבנה - 20 מ'.
- קווי הבניין כמסומן בתשריט (5 מ' כלפי הרחובות הגובלים).

5.2 <u>מצב חדש - הקלות</u>

בישיבת ועדת המשנה של הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות (ישיבה מספר 2023003 מיום 30/03/2023), אושרה בקשה להיתר מספר 2023030, עבור הקמת 2 בנייני מגורים בני 6 קומות עם 20 יח"ד כל אחד (סה"כ 40 יח"ד), סה"כ 5,122.54 מ"ר.

מדובר בפרויקט "דירה להשכיר" במסגרת מחיר למשתכן.

במסגרת הבקשה להיתר אושרו ההקלות הבאות:

- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין אחורי בשיעור 40%.
- תוספת 2 יח"ד שבס (מותר 38 יח"ד ומוצעות 40 יח"ד).

להלן טבלת השטחים בבקשה להיתר שאושרה לכל אחד מהבניינים 1, 2 (שטחים זהים):

קומה	עיקרי				שירות				אחר	
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	בליטות גגונים קירוי	מרפסת זיזית	שטח מרוצף
קרקע	369.32 מ"ר		1.04 מ"ר	370.36 מ"ר	36.00 מ"ר	20.56 מ"ר	65.98 מ"ר	33.50 מ"ר		
1	381.65 מ"ר	41.53 מ"ר	1.04 מ"ר	424.22 מ"ר	36.00 מ"ר	20.56 מ"ר	19.06 מ"ר		12.80 מ"ר	
2	386.48 מ"ר	48.46 מ"ר	1.04 מ"ר	435.98 מ"ר	36.00 מ"ר	20.56 מ"ר	26.14 מ"ר			
3	386.48 מ"ר	17.09 מ"ר	1.04 מ"ר	404.61 מ"ר	36.00 מ"ר	20.56 מ"ר	18.88 מ"ר		31.37 מ"ר	
4	323.31 מ"ר		1.04 מ"ר	324.35 מ"ר	36.00 מ"ר	22.56 מ"ר	19.33 מ"ר		17.30 מ"ר	61.74 מ"ר
5	119.54 מ"ר			119.54 מ"ר						269.16 מ"ר
סה"כ	1,966.78 מ"ר	107.08 מ"ר	5.20 מ"ר	2,079.06 מ"ר	180.00 מ"ר	104.80 מ"ר	149.39 מ"ר	33.50 מ"ר	61.47 מ"ר	330.90 מ"ר

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. שומות הצדדים

אירוע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת
הקלות	₪ 260,000	₪ 32,892

7. עיקרי עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

- במצב קודם הובאו בחשבון הזכויות, בהתאם לתכנית 611-0892109, המייעדות את המגרש הנדון לאזור מגורים ב'.
- במצב חדש הובאה בחשבון הבקשה להיתר שאושרה ע"י הוועדה המקומית ביום 30/03/2023, הכוללת הקלה בקו בניין אחורי למרפסות והקלה לתוספת 2 יח"ד, ללא שינוי בסך זכויות הבניה. הפרויקט שאושר במגרש, מיועד להשכרה לטווח ארוך (עפ"י תנאי שיווקו מול רמ"י). הפרויקט כולל 40 יח"ד, שטח בניה כולל של 5,093.50 מ"ר, בתוספת מרפסות זיזיות בשטח 122.94 מ"ר ומשטחים מרוצפים בשטח 661.80 מ"ר.
- מדובר בפרויקט בבניה רוויה בפריפריה. לאור הלך הרוח בשוק הדירות לבניה רוויה בשדרות ובערים דומות ברחבי הנגב, יש להביא בחשבון הפחתה של 75% לשוליות. בפועל, הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות בשיעור 50% בלבד, כ"יישור קו" להחלטות שמאים מכריעים לאורך השנים (בעיקר יעל הרון, בערד, דימונה וכו'). ניתן ללמוד על מקדם שוליות זה (50%) גם בבאר שבע (המטרופולין הגדולה בנגב), בין היתר בהתאם לשומה מכרעת של רינת וויס בשכונת פארק נחל באר שבע, והערר שהוגש על החלטתה, ע"י הוועדה המקומית, כאשר וועדת הערר אימצה מקדם שוליות זה.
- בתחשיב ההשבחה, הובא בחשבון כי יח"ד המתווספות מותרות למכירה בשוק החופשי. בדיון הוסכם כי הדירות הנוספות מחויבות בהשכרה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הובא בחשבון שווי של 3,226 ₪ למ"ר מבונה[2], בהתבסס על הנתונים הבאים:

<u>ניתוח עסקאות השוואה לדירות חדשות בשכונות "שדרות בפארק" ו"נאות השיקמה"</u>

בהתאם ל- 73 עסקאות בשנים 2022-23, מתקבל שווי ממוצע של 13,525 ₪ למ"ר בנוי[3]. בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלות בניה (6,408 ₪ למ"ר)[4], מתקבל שווי של 3,226 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקשת טען בתגובה כי עלות הבניה שהובאה בחשבון ע"י המשיבה נמוכה מדי, שכן התבססה על מחירון דקל מחודש מרץ 2022. אילו היתה מתבססת על מחירון דקל לחודש מרץ 2023 (בהתאם למועד הקובע), בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%, היתה מתקבלת עלות בניה של 7,514 ₪ למ"ר ושווי של 2,119 ₪ למ"ר מבונה.

<u>ניתוח מקבץ מכרזים לבניה רוויה ביעוד מגורים ג' בעיר נתיבות</u>

נוכח העדר מכרזים שאינם במסלול "מחיר למשתכן" או "מחיר מופחת" או מחיר מטרה" בעיר שדרות, נותחו מכרזים בנתיבות כמפורט:

מכרז רמ"י	שווי מתקבל	משקל	סה"כ
62/2022	3,504 ₪	0.40	1,402 ₪
371/2021	2,984 ₪	0.40	1,194 ₪
69/2022	3,815 ₪	0.20	763 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל		**1.00**	**3,358 ₪**

שמאי המבקשת טען בתגובה כי ההשוואה לנתיבות אינה נכונה, ולכן אין להתייחס למכרזים בעיר נתיבות, אלא רק לנתונים הקיימים בעיר שדרות.

שמאי המשיבה השיב מנגד כי ניתן להתייחס גם לנתונים מנתיבות, שכן אם מחיר הדירות דומה ועלויות הבניה זהות, אזי גם שווי הקרקע דומה.

- לאחר התאמה לשכירות ארוכת טווח[5] מתקבל שווי של 2,258 ₪ למ"ר מבונה.

---

[2] הערת המשיבה: בהליך המתנהל בפני השמאית המכריעה רמה מאור (א.ג. בוסקילה נ' ועדה מקומית שדרות, גו"ח 3210/28), הביא בחשבון שמאי המבקשת שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה, הגבוה יותר מהשווי שהובא בחשבון כאן.

[3] לצורך חידוד מובהקות התוצאה, הוצג ניתוח עסקאות השוואה בפרויקטים חדשים בעיר נתיבות, ממנו עולה שווי ממוצע של 13,840 ₪ למ"ר בנוי.

[4] בהתאם למחירון דקל (מרץ 2022), כולל העמסת עלויות עקיפות וגילום מרפסות שמש בשטח ממוצע של 10 מ"ר.

[5] בהתאם לשומות מכריעות וניתוח מכרזים של רמ"י, מקדם ההתאמה בין דירות לשכירות ארוכת טווח לבין דירות רגילות, נע בטווח שבין 62% ל- 80%, וביממוצע למיקום ולפרויקט הנדון, במעוגל 70%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

הקלה לתוספת יח"ד		
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד בפרויקט	112.84 מ"ר	
מספר יח"ד מבוקשות בהקלה	2	
סה"כ שטח שהפך משולי לראשוני	225.68 מ"ר	
מקדם ביטול שוליות	0.50	
תוספת שטח אקו'		112.84 מ"ר
הקלה בקו בניין		
סה"כ שטח מרפסות חורג מקו בניין	85.50 מ"ר	
מקדם שיפור תכנון (*)	0.04	
תוספת שטח אקו'		3.42 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'		116.26 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		2,258 ₪
השבחה (במעוגל)		**260,000 ₪**

(*) 0.04 = 0.10 X 0.40.

7.2 <u>עמדת המבקשת</u>

<u>הקלה לתוספת 2 יח"ד</u>

- ההקלה מאפשרת הקמת 40 יח"ד במקום 38 יח"ד המותרות עפ"י התב"ע.
- ההשבחה בגין ההקלה הינה הקטנת שטחי הדירות הממוצעים ובכך הקטנת השוליות.
- הובא בחשבון מקדם שוליות 0.15, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**מקדם שוליות**
בצלאל קציר	8995/12	0.15
יצחק ברמן	8994/7	0.15
שושי שרביט	8995/57	0.15

- ישנם אזורים בשדרות ובדרום, בהם הזכויות נרחבות ולא מנצלים אותן. בשומה המכרעת של יעל הרון (גו"ח 2828/281), התכנית העניקה זכויות לשטח עיקרי של 161 מ"ר, אשר לא נוצלו במלואן, ולכן קבעה שוליות גבוהה יותר ביחס למקרה הנדון, בו השטח השולי מצומצם יותר.

<u>הקלה להקטנת קו בנין לניצול מרפסות</u>

מקובל כי שטח חריגת המרפסות מקו הבניין הוא 85.05 מ"ר, כפי שהובא בחשבון ע"י המשיבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי של 1,247 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס שקלול שתי גישות כמפורט:

- גישה 1 - גישה ההשוואה. הובא בחשבון שווי של 1,850 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שקלול נתונים ממספר מקורות, כמפורט:

- חילוץ מעסקאות מכר דירות חדשות בסביבה

בהתאם לעסקאות בשנים 2022-2023, מתקבל שווי ממוצע של 13,119 ₪ למ"ר בנוי ולאחר חילוץ[6], מתקבל שווי של 1,830 ₪ למ"ר מבונה.

- ניתוח הזכיה במכרז הנדון מיום 11/04/2021 (מגרשים 201, 202, 203)

מחיר העיסקה ללא מע"מ וכולל פיתוח	12,102,636 ₪
שטח פלדלת אקו'	6,297 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	1,922 ₪
התאמה לזמן	1.10
שווי מ"ר מבונה מתואם	**2,114 ₪**

- שומות מכריעות

שמאי מכריע	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	מקדם זמן	שווי מתואם
יעל הרון	לובה אליאב 17-23	09/05/2022	1,460 ₪	1.05	1,533 ₪
יעל הרון	הרב אבוחצרה 29-33	24/03/2021	1,080 ₪	1.10	1,188 ₪
שווי מ"ר מבונה ממוצע מתואם					**1,361 ₪**

- שקלול הנתונים

מקור הנתונים	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
חילוץ מעסקאות מכר דירות חדשות	1,830 ₪	0.40	732 ₪
ניתוח הזכיה במכרז הנדון	2,114 ₪	0.40	846 ₪
שומות מכריעות	1,361 ₪	0.20	272 ₪
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**1,850 ₪**

לאחר התאמה לדיור להשכרה במקדם 0.60[7], מתקבל שווי של 1,110 ₪ למ"ר מבונה.

- גישה 2 - בחינת השווי בהתאם לקווי המנחים פרק כ"ח של דיור להשכרה ארוכת טווח. במסגרת זו, בוצעה הערכת שווי לבינוי מיזם מגורים להשכרה, בהתבסס על הפרמטרים הבאים:

- תקופת השכירות ארוכה ל- 15 שנים.
- מתוך 40 יח"ד, 11 יח"ד בשכ"ד מופחת (25 ₪ למ"ר לחודש) ו- 29 יח"ד בשכ"ד בשוק החופשי (37.50 ₪ למ"ר לחודש).
- בתום תקופת השכירות, החברה יכולה למכור את הדירות.

[6] מע"מ (17%), יזמות (20%), עלות בניה ישירה + עקיפה (7,514 ₪ למ"ר, בהתבסס על מחירון דקל 03/2023 כולל העמסת עלויות עקיפות בשיעור 30%).
[7] כביסוס, הוצגו שומות מכריעות למקדמי הפחתה לשווי דירות להשכרה לטווח ארוך.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן התחשיב שנערך:

שווי הפרויקט בדחיה ל- 15 שנה לפי 4% (*)	₪ 33,290,314
זרם תקבולים משכ"ד ל- 15 שנה	₪ 21,225,937
סה"כ שווי הפרויקט בערך נוכחי	₪ 54,516,251
בניכוי מע"מ (17%)	₪ 46,595,086
בניכוי רווח יזמי (20%)	₪ 38,829,239
עלות בניה (4,513.56 מ"ר * 7,514 ₪ למ"ר)	₪ 33,914,890-
ערך מגרש ריק ופנוי	₪ 4,914,349
סה"כ שטח פלדלת לפרויקט	4,513.56 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	**₪ 1,089**

(*) שווי הפרויקט בדחייה ל- 15 שנה לפי 4%:

שטח פלדלת ממוצע לדירה	113 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	₪ 13,119
שווי דירה	₪ 1,480,345
מספר דירות אקו'	40.5
סה"כ שווי הפרויקט	₪ 59,953,974
שווי הפרויקט בדחיה ל- 15 שנה לפי 4%	₪ 33,290,314

- שקלול הגישות שלעיל, כמפורט:

גישה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
גישה 1 - שווי מגורים בגישת ההשוואה עם מקדם הפחתה לדיור להשכרה	₪ 1,110	0.50	₪ 555
גישה 2 - שווי מגורים להשכרה בהתאם לקווים המנחים	₪ 1,089	0.50	₪ 544
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**₪ 1,099**

שמאי המשיבה טען בתגובה כי עלויות הבניה שהביא בחשבון שמאי המבקשת גבוהות ומנותקות מעליות הבניה בפועל, במועד הקובע. עלויות הבניה בשומת המשיבה מבוססות על מחירון דקל, אולם מוצע לבחון את העלויות גם בדו"ח האפס של הפרויקט.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

הקלה לתוספת יח"ד	
מצב חדש	
שטח עיקרי	3,943.96 מ"ר
מספר יח"ד	40
שטח ממוצע ליח"ד	98.60 מ"ר
מצב קודם	
שטח עיקרי	3,943.96 ₪
מספר יח"ד	38
שטח ממוצע ליח"ד	103.79 מ"ר
תוספת שטח אקו'	5.19 מ"ר
מספר יח"ד	38
סה"כ שטח שולי	197.20 מ"ר
מקדם שוליות	0.15
שווי מ"ר מבונה	1,099 ₪
השבחה	**32,519 ₪**
הקלה להקטנת קווי בניין למרפסות	
סה"כ שטח חורג	85.50 מ"ר
מקדם שווי מרפסת	0.40
מקדם שיפור תכנון	0.10
שווי מ"ר מבונה	1,099 ₪
השבחה	**3,760 ₪**
סה"כ השבחה	**36,279 ₪**

הערה: שמאי המבקשת רשם בטעות כי סך ההשבחה ל- 2 ההקלות הוא 32,892 ₪.

8. הכרעה

8.1 הקלה לתוספת יח"ד

השטח שהפך משולי לראשוני

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח פלדלת ממוצע ליח"ד בכל אחד מהמצבים, כך שמתקבל כי השטח שהפך משולי לראשוני הוא 225.68 מ"ר. שמאי המבקשת מביא בחשבון שטח עיקרי ממוצע ליח"ד בכל אחד מהמצבים, כך שמתקבל כי השטח שהפך משולי לראשוני הוא 197.20 מ"ר.
- השוליות משפיעה על שטח הדירה כולה ולא רק על השטח העיקרי. בהתאם לכך תחשיב ביטול השוליות יערך לפי שטח פלדלת.

סה"כ שטח פלדלת בבקשה להיתר הוא 4,513.56 מ"ר, כך ששטח הפלדלת ליח"ד במצב חדש הוא 112.84 מ"ר. מכאן, שסך השטח שהפך משולי לעיקרי (שטח 2 יח"ד שנוספו) הוא 225.68 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מקדם השוליות

- שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שוליות 0.50 ושמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם שוליות 0.15 (בהסתמך על שומות מכריעות בתל אביב).
- לאחר שבחנתי מחירי דירות בסביבה בסמוך למועד הקובע ובשטחי בניה משתנים וכן את דו"ח האפס בו מוצג פער שווי בין דירות בשטחים שונים, מצאתי לנכון לקבל את מקדם השוליות 0.50 שהביא בחשבון שמאי המשיבה.

8.2 הקלה בקו בניין אחורי למרפסות

שטח ההקלה

הצדדים מסכימים כי שטח המרפסות החורג מקוו הבניין הוא 85.50 מ"ר, ולאחר שבחנתי את תשריט הבקשה להיתר אני מקבל את הסכמתם.

מקדם שווי מרפסת ומקדם השבחה

הצדדים מסכימים כי מקדם השווי הראוי למרפסות הוא 0.40 וכי מקדם ההשבחה הראוי להקלה בקווי הבניין הוא 0.10. בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי, יובא בחשבון מקדם שווי למרפסת 0.50 ומקדם השבחה להקלה בקו בניין 0.20.

8.3 ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 3,226 ₪ למ"ר מבונה ושווי של 2,258 ₪ למ"ר מבונה לשכירות ארוכת טווח (מקדם התאמה 0.70). שמאי המבקשת מביא בחשבון שווי של 1,850 ₪ למ"ר מבונה ושווי של 1,110 ₪ למ"ר מבונה לשכירות ארוכת טווח (מקדם התאמה 0.60). לאחר שקלול עם השווי המתקבל בהתאם לקווים המנחים פרק כ"ח (1,089 ₪ למ"ר מבונה לשכירות ארוכת טווח), מביא בחשבון שווי ממוצע של 1,099 ₪ למ"ר מבונה לשכירות ארוכת טווח.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי שוק חופשי

לצורך אומדן השווי בשוק החופשי התבססתי על הנתונים הבאים:

- חילוץ מעסקאות מכר דירות חדשות בסביבה, בסמוך למועד הקובע

גו"ח	תאריך	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
001083-0075	01/02/2023	1,450,000 ₪	2022	95 מ"ר	15,263 ₪
001083-0075	11/07/2023	1,350,000 ₪	2022	95 מ"ר	14,211 ₪
001083-0075	05/01/2023	1,400,000 ₪	2022	96 מ"ר	14,583 ₪
001083-0075	18/06/2023	1,300,000 ₪	2022	96 מ"ר	13,542 ₪
001083-0075	18/06/2023	1,300,000 ₪	2022	96 מ"ר	13,542 ₪
001083-0075	13/07/2023	1,350,000 ₪	2022	96 מ"ר	14,063 ₪
001083-0075	18/06/2023	1,350,000 ₪	2022	97 מ"ר	13,918 ₪
002828-0059	26/12/2022	1,425,000 ₪	2021	105 מ"ר	13,571 ₪
002828-0217	23/05/2023	1,440,000 ₪	2020	96 מ"ר	15,000 ₪
002828-0375	05/07/2023	1,850,000 ₪	2023	104 מ"ר	17,788 ₪
002991-0099	16/02/2023	1,440,000 ₪	2023	105 מ"ר	13,714 ₪
003210-0021	18/05/2023	1,890,000 ₪	2022	99 מ"ר	19,091 ₪
003210-0021	05/07/2023	1,725,000 ₪	2023	102 מ"ר	16,912 ₪
003210-0021	22/06/2023	1,725,000 ₪	2022	103 מ"ר	16,748 ₪
003210-0021	08/06/2023	1,410,000 ₪	2022	99 מ"ר	14,242 ₪
003210-0024	07/12/2022	1,450,000 ₪	2022	105 מ"ר	13,810 ₪
003210-0024	04/12/2022	1,420,000 ₪	2022	105 מ"ר	13,524 ₪
003210-0024	09/01/2023	1,455,000 ₪	2022	105 מ"ר	13,857 ₪
003210-0025	11/12/2022	1,420,000 ₪	2022	105 מ"ר	13,524 ₪
003210-0025	11/12/2022	1,410,000 ₪	2022	105 מ"ר	13,429 ₪
003210-0025	11/12/2022	1,410,000 ₪	2022	105 מ"ר	13,429 ₪
003210-0025	11/12/2022	1,410,000 ₪	2022	105 מ"ר	13,429 ₪
003210-0025	12/07/2023	1,425,000 ₪	2023	105 מ"ר	13,571 ₪
003210-0025	06/07/2023	1,425,000 ₪	2023	105 מ"ר	13,571 ₪
003210-0026	06/02/2023	1,830,000 ₪	2023	105 מ"ר	17,429 ₪
003210-0026	14/06/2023	1,815,000 ₪	2023	105 מ"ר	17,286 ₪
003210-0026	01/02/2023	1,445,000 ₪	2023	105 מ"ר	13,762 ₪
003210-0026	04/12/2022	1,460,000 ₪	2022	105 מ"ר	13,905 ₪
003210-0026	15/01/2023	1,455,000 ₪	2022	105 מ"ר	13,857 ₪
003210-0026	07/05/2023	1,440,000 ₪	2023	105 מ"ר	13,714 ₪
003210-0026	05/01/2023	1,420,000 ₪	2022	105 מ"ר	13,524 ₪
003210-0028	13/04/2023	1,450,000 ₪	2023	103 מ"ר	14,078 ₪
003210-0028	13/04/2023	1,450,000 ₪	2023	103 מ"ר	14,078 ₪
003210-0028	16/04/2023	1,450,000 ₪	2023	101 מ"ר	14,356 ₪
003210-0028	24/04/2023	1,450,000 ₪	2023	101 מ"ר	14,356 ₪

ממוצע	14,534 ₪
סטיית תקן	1,487 ₪
טווח עליון	16,020 ₪
טווח תחתון	13,047 ₪
ממוצע בניכוי חריגים	13,911 ₪
בניכוי מע"מ	11,890 ₪
בניכוי רווח יזמי	10,076 ₪
עלות בניה (*)	-7,880 ₪
שווי מ"ר מבונה	**2,196 ₪**

(*) עלות הבניה כוללת עקיפות בהתאם לדו"ח האפס.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- ניתוח מכרזי רמ"י בנתיבות

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי בהיעדר נתוני מכרזים לשוק חפשי משדרות אין פסול בבחינת מכרזים מנתיבות.

מס' מגרש	שטח עיקרי (3)	מס' יח"ד	שטח פלדלת	מחיר זכיה (1)	הוצאות פיתוח	הוצאות פיתוח נורמטיביות (2)	מחיר זכיה + פיתוח, בניכוי פיתוח נורמטיבי (3)	שווי מ"ר מבונה
מכרז 62/2022 - ועדת מכרזים 17/08/2022								
234	13,200 מ"ר	120	14,640 מ"ר	₪ 28,822,166	₪ 14,706,061	₪ 12,623,040	₪ 30,905,187	₪ 2,111
235	13,200 מ"ר	120	14,640 מ"ר	₪ 33,627,155	₪ 14,810,802	₪ 12,623,040	₪ 35,814,917	₪ 2,446
מכרז 371/2021 - ועדת מכרזים 29/06/2022								
210, 220	11,060 מ"ר	96	12,212 מ"ר	₪ 22,284,805	₪ 13,121,456	₪ 10,648,108	₪ 22,358,153	₪ 1,831
211, 214	19,580 מ"ר	168	21,596 מ"ר	₪ 39,104,113	₪ 24,591,846	₪ 18,627,247	₪ 42,668,712	₪ 1,976
מכרז 69/2022 - ועדת מכרזים 29/06/2022								
209	14,050 מ"ר	120	15,490 מ"ר	₪ 34,213,316	₪ 16,711,763	₪ 13,306,664	₪ 36,418,415	₪ 2,351
ממוצע								**₪ 2,143**

(1) במקרים רבים המחיר הזוכה במכרז משקף מחיר ולא שווי שוק. ככלל, הקונים הפוטנציאלים במכרז בוחנים ומזהים את שווי השוק של הקרקע ומניחים שבמחיר זה יהיו מספר הצעות ולכן בכדי לזכות במגרש יציע הקונה הצעה העולה על שווי השוק של הנכס (על מנת "לעקוף" את המציעים האחרים). כתוצאה מכך, בהגדרה, הזוכה במכרז הינו המציע ששילם את המחיר הגבוה ביותר ולא את שווי השוק של הנכס. על מנת לנתח באופן נכון את תוצאות המכרזים, יש לבחון את ההצעות שהתקבלו במכרז באופן המנטרל את ההטיה הנ"ל ומנגד ללא מתן משקל להצעות נמוכות שהינן בגדר ניסיון לזכות בנכס במחיר נמוך משווי השוק. בהתאם לכך, הובא בחשבון מחיר שהינו ממוצע בין 3-2 מההצעות הגבוהות, בהתאם למקרה.

(2) הוצאות הפיתוח במכרז אינן משקפות עלות פיתוח בלבד, אלא תשלומים נוספים אותם גובה רשות מקרקעי ישראל. ניתן ללמוד זאת מכך שעלות הפיתוח במתחמים השונים אינה אחידה. היזמים המתמודדים במכרז מביאים בחשבון את כלל עלויות ההקמה של הפרויקט (עלויות בניה ופיתוח) ובהתאם לכך מציעים מחיר עבור הקרקע. ככל שהוצאות הפיתוח הנקובות במכרז יעלו על עלויות הפיתוח הנורמטיביות, כך יקטינו את המחיר המוצע בגין הקרקע. עלויות הפיתוח מהוות חלק מעלויות הבניה בהקמת הפרויקט ולכן בחינה של שווי הקרקע צריכה להיעשות לקרקע ללא פיתוח. בהתאם לכך, כדי לנטרל מהשווי שנמצא במכרזי רמ"י את עלות הפיתוח, יש להפחית מהמחיר כולל הפיתוח שמתקבל במכרז, את עלות הפיתוח הנורמטיבית, בהתאם לקווים המנחים - פרק ה' (התייחסות ל"הוצאות הפיתוח הסביבתי" בשומות ראשונות הנערכות לרשות מקרקעי ישראל) מחודש פברואר 2017 (עדכון 23/01/2020)[8].

(3) במכרזים 371/2021 ו- 69/2022 נקבע כי בכל מבנה, 150 מ"ר מהשטח העיקרי ו- 50 מ"ר משטחי השירות ישמשו לטובת מבני ציבור. בהתאם לכך, הופחתו 150 מ"ר מהשטח העיקרי בכל מגרש. כמו כן, בכל מגרש הופחתה עלות המטלה הציבורית בעמודת "מחיר זכיה + פיתוח, בניכוי פיתוח נורמטיבי". עלות המטלה הציבורית הובאה בחשבון בסך 6,000 ₪ למ"ר, בהתאם לעלות בנית גני ילדים במחירון דקל לחודש יולי 2022.

[8] הובאה בחשבון עלות פיתוח נורמטיבית למגורים בנייה רוויה (רמה משופרת) לפי מדד דצמבר 2016, ובוצע מידוד למועד המכרז לפי מדד תשומות הבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שומות מכריעות בשדרות

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח
יעל הרון	2828/231-238	09/05/2022	₪ 1,375
דוד דדון	1083/280,281,286	24/11/2022	₪ 3,300
ארנון גולדברג	1083/305-310 ,317,336-338	21/09/2022	₪ 3,500
ממוצע			₪ 2,725
הפחתת פיתוח נורמטיבי			-600 ₪
ממוצע שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח נורמטיבי			**₪ 2,125**

- שקלול הנתונים

מקור הנתונים	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
חילוץ מעסקאות מכרת דירות	₪ 2,196	0.50	₪ 1,098
ניתוח מכרזי רמ"י בנתיבות	₪ 2,143	0.30	₪ 643
שומות מכריעות	₪ 2,125	0.20	₪ 425
ממוצע שווי מ"ר מבונה במעוגל			**₪ 2,200**

שווי במגבלת דיור להשכרה

- לצורך בחינת מקדם שווי בין מגורים להשכרה ארוכת טווח לעומת מגורים בשוק חופשי, בחנתי תוצאות מכרזים בהם שווקו יח"ד להשכרה ובאותו מתחם שווקו יח"ד ללא מגבלה. בחלק ממכרזים אלה לא נמצא שווי מופחת לדיור להשכרה ביחס למגורים בשוק חופשי, ובחלק מהמכרזים ניתן להצביע על פער בין מגורים בשוק החופשי למגורים להשכרה.

להלן נתוני מכרזים בהם אותר באותו מתחם, דיור להשכרה ומגורים בשוק החופשי[9]:

תל השומר תמל/1023						
מכרז	**בניה רוויה**			**דיור להשכרה**		
	396/2022			**278/2022**	**165/2022**	**67/2021**
תאריך	28/12/2022			29/12/2022	20/12/2022	24/08/2021
מגרשים	103	104	129	100,101	113,119,120	112,132,133
מס' יח"ד	69 יח"ד	70 יח"ד	83 יח"ד	125 יח"ד	209 יח"ד	243 יח"ד
שטח אקו'	6,618 מ"ר	7,614 מ"ר	7,960 מ"ר	14,179 מ"ר	20,680 מ"ר	23,308 מ"ר
שטח אקו' כולל ממ"דים	7,481 מ"ר	8,489 מ"ר	8,998 מ"ר	15,742 מ"ר	23,293 מ"ר	26,346 מ"ר
מחיר זכייה	₪ 84,525,332	₪ 101,310,135	₪ 121,555,555	₪ 127,610,000	₪ 175,180,555	₪ 430,000,000
הוצ' פיתוח	₪ 10,372,525	₪ 10,871,865	₪ 12,066,029	₪ 15,506,517	₪ 28,802,043	₪ 24,734,046
סה"כ	₪ 94,897,857	₪ 112,182,000	₪ 133,621,584	₪ 143,116,517	₪ 203,982,598	₪ 454,734,046
שווי למ"ר אקו' כולל פיתוח	**₪ 12,686**	**₪ 13,215**	**₪ 14,851**	**₪ 9,092**	**₪ 8,757**	**₪ 17,260**
ממוצע	₪ 13,584			₪ 11,703		
יחס						**0.86**

[9] השטח האקוויולנטי חושב לפי מקדם 1.0 לשטח עיקרי וממ"ד ומקדם 2.0 לשטחי מסחר עיקריים במגרשים הכוללים שטחי מסחר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

רמת השרון					
מכרז	**רגיל**				**דיור להשכרה**
	329/2019				**218/2021**
תאריך	02/01/2021				09/11/2021
מגרשים	28	29	30	31	21
מס' יח"ד	150 יח"ד	79 יח"ד	149 יח"ד	104 יח"ד	116 יח"ד
שטח אקו'	13,720 מ"ר	7,251 מ"ר	13,724 מ"ר	10,786 מ"ר	10,721 מ"ר
שטח אקו' כולל ממ"דים	15,595 מ"ר	8,239 מ"ר	15,587 מ"ר	12,086 מ"ר	12,171 מ"ר
מחיר זכייה	262,520,736 ₪	136,442,864 ₪	242,497,504 ₪	182,818,048 ₪	271,009,999 ₪
הוצ' פיתוח	28,915,206 ₪	15,334,914 ₪	28,799,099 ₪	21,581,564 ₪	24,145,863 ₪
סה"כ	291,435,942 ₪	151,777,778 ₪	271,296,603 ₪	204,399,612 ₪	295,155,862 ₪
שווי למ"ר אקו' כולל פיתוח	**18,688 ₪**	**18,423 ₪**	**17,406 ₪**	**16,912 ₪**	**24,251 ₪**
ממוצע	17,857 ₪				24,251 ₪
ממוצע מתואם למועד מכרז הדיור להשכרה	20,489 ₪				
יחס					**1.18**

שדה דב תל אביב תכנית תמל/3001		
מכרז	**רגיל**	**דיור להשכרה**
	328/2021	**327/2021**
מגרש	103	106
תאריך	21/03/2022	10/04/2022
מס' יח"ד	241 יח"ד	511 יח"ד
שטח אקו'	27,634 מ"ר	42,480 מ"ר
שטח אקו' כולל ממ"דים	30,647 מ"ר	48,868 מ"ר
מחיר זכייה	654,581,831 ₪	618,118,118 ₪
הוצ' פיתוח	27,035,882 ₪	58,792,124 ₪
סה"כ	681,617,713 ₪	676,910,242 ₪
שווי למ"ר אקו' כולל פיתוח	**22,241 ₪**	**13,852 ₪**
יחס		**0.62**

אור יהודה		
מכרז	**רגיל**	**דיור להשכרה**
	254/2020	**93/2021**
מגרש	101,106	102
תאריך	05/05/2021	03/08/2021
מס' יח"ד	134 יח"ד	159 יח"ד
שטח עיקרי	14,820 מ"ר	17,445 מ"ר
שטח פלדלת	16,495 מ"ר	19,433 מ"ר
מחיר זכייה	168,788,188 ₪	202,007,018 ₪
הוצ' פיתוח	12,309,081 ₪	14,679,128 ₪
סה"כ	181,097,269 ₪	216,686,146 ₪
שווי למ"ר אקו' כולל פיתוח	**10,979 ₪**	**11,151 ₪**
שווי מ"ר מבונה מתואם למועד מכרז ההשכרה	**11,276 ₪**	
יחס		**0.99**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שמאים מכריעים קבעו מקדם הפחתה לשווי דירות להשכרה לטווח ארוך (כולל גילום שכר דירה מוגבל לחלק מהדירות) כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מיקום	מועד קובע	מקדם
בועז קוט	3929/210	ראשון לציון	17/11/2020	0.79
אוולין דודזון שמאמה	3939/581	ראשון לציון	23/08/2020	0.70
שלומי יפה	30397/106	הנרייטה סאלד, ירושלים	26/04/2020	0.30
אליהו כהן	4351/18-19	נאות שמיר, רמלה	20/11/2019	0.60
רמה מאור	6615/298	וילנסקי משה 11-17, תל אביב	19/06/2019	0.62
עומר סרחאן	7052/56	דרך שלמה 44, ת"א	29/11/2018	0.80
משה נדם	30150/60	שדרות הרצל 80, ירושלים	11/06/2018	0.65
רינת וויס רביב	40001/1-9	אילת	11/05/2018	0.40
אריה אריאל	6536/975	דן שומרון 12, הרצליה	10/05/2018	0.44
יגאל יוסף	7124/249	בת ים	17/03/2018	0.60
גיא צדיק	7124/154	רחוב הבנים, בת ים	17/03/2018	0.80

נראה כי חלק מהמכרזים החדשים בהם נכלל שימוש של דיור להשכרה, מצביעים על היעדר פער או פער נמוך יחסית, בעוד שבעבר ניכרו פערים משמעותיים לטובת מגורים ללא מגבלה (עליהם הסתמכו השמאים המכריעים בקביעותיהם).

- בחנתי גם את נתוני המכרז בנכס הנדון, בו רכשה המבקשת זכויות במגרשים 201-203. מגרשים 201 ו- 202 מיועדים לדיור להשכרה, ואילו מגרש 203 כולל דירות למכירה בשוק חפשי.

מס' מגרש	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח פלדלת	מחיר זכיה
201	1,210 מ"ר	11	1,342 מ"ר	₪ 7,780,000
202	4,180 מ"ר	38	4,636 מ"ר	
203	2,420 מ"ר	22	2,684 מ"ר	

אם נייחס למגרש 203 (מכירה בשוק חופשי) שווי של 1,400 ₪ למ"ר מבונה בלבד, יתקבל במגרשים המיועדים לדיור להשכרה שווי של כ- 673 ₪ למ"ר מבונה בלבד, המהווה 48% משווי בשוק חופשי[10].

שמאי המבקשת ערך גם תחשיב המבוסס על הקווים המנחים פרק כ"ח (סוגיות ייחודיות בשומות לדיור להשכרה ארוכת טווח). גם בדו"ח האפס הוצג תחשיב דומה, אך הובאו בחשבון דמי שכירות שונים, בהתאם לסוגי הדירות בפרויקט, כאשר שכר הדירה המפוקח יוחס לדירות רגילות בלבד. לאחר שבחנתי תחשיבים אלה, מצאתי לנכון לבסס את השווי לדיור להשכרה, כמקדם ביחס לשווי המתקבל בשוק חופשי.

- לאור כל האמור לעיל, מצאתי לנכון להביא בחשבון במקרה זה, כי מקדם ההתאמה הראוי משוק חפשי לדיור להשכרה, הוא 0.60, כפי שהביא בחשבון שמאי המבקשת.

[10] ככל שנייחס לשוק חופשי שווי גבוה יותר, יתקבל כי השווי לדיור להשכרה נמוך יותר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.4 <u>התכלות הקלות</u>

- הצדדים לא הביאו בחשבון הפחתה להתכלות ההקלות, ובהתאם להכרעות קודמות שלי, מצאתי לנכון להביא בחשבון גורם זה גם כאן.
- עם הריסת המבנה פוקעות ההקלות, וככל שבעלי הזכויות יבקשו לנצל זכויות להקלה בשנית, ידרשו לפרסום הקלה מחדש ולהתמודד מול התנגדויות, שיתכן שיוגשו ואף ידרשו לשלם היטל השבחה.

כך נקבע במספר החלטות ועדת ערר ובהן **הר/85115/13 עדי ולירון כגן נ' ועדה מקומית לתו"ב הרצליה**, בה נקבע:

> **הקלה עומדת בתוקפה רק כל עוד ההיתר שבגדרו ניתנה עומד בתוקפו, ואילו במצב שבו המבנה מכוח ההיתר נהרס וההיתר אינו עומד עוד בתוקף - פוקעת מאליה ההקלה.**

- בהתאם לכך, יש להביא בחשבון כי הזכויות הניתנות בהקלה הן לתקופה מוגבלת עד לתום החיים הכלכליים של הנכס. בהתאם למאפייני הנכס, ראוי להביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 70 שנה. חישוב מקדם ההתכלות הינו לפי היחס שבין שווי לתקופה מוגבלת של 70 שנה לעומת שווי לצמיתות, כאשר מקדמי ההיוון חושבו בריבית של 6%. לאור האמור, מקדם ההתכלות המתקבל הוא 0.983.

8.5 <u>תחשיב ההשבחה</u>

הקלה לתוספת יח"ד		
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי	225.68 מ"ר	
מקדם שוליות	0.50	
תוספת שטח אקו'		112.84 מ"ר
הקלה בקו בניין קדמי למרפסות		
שטח ההקלה למרפסות	85.50 מ"ר	
מקדם שווי מרפסת	0.50	
מקדם השבחה	0.20	
תוספת שטח אקו'		8.55 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'		121.39 מ"ר
מקדם התכלות הקלות		0.983
שווי מ"ר מבונה - שוק חופשי		2,200 ₪
מקדם התאמה משוק חופשי לשכירות ארוכת טווח		0.60
השבחה		**157,511 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות, היא כדלקמן:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
30/03/2023	₪ 157,511	₪ 78,755

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il