ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

30 בינואר 2024
מספר מינוי 2070-2023
מספרנו 103

לכבוד
המבקשת:
ק.ד.ש דוידסון בשדרה בע"מ
באמצעות השמאי שאול רוזנברג
דוא"ל: r-shamay@rosenberg.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים רעות
באמצעות השמאי דן טרשצנסקי
דוא"ל: Dani@ktap.co.il

א.נ.,

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>חלקה 77 בגוש 5640</u>

<u>שד' דם המכבים 34, מתחם המע"ר, מודיעין</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי חלקה 77 בגוש 5640 (להלן - "**הנכס**") וזאת עקב אישור תכנית בנין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

אומדן ההשבחה נערך עקב בקשה למידע מוקדם (פרה-רולינג).

2. <u>מועדים</u>

- המועד הקובע:

תכנית	המועד הקובע
מד/22/23 (420-0935049)	27/01/2023

- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 17.12.2023 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).
- מועד הסיור בנכס - סיור בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 21.12.2023.

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 10.7.2023.
- שומת המבקשת מיום 18.9.2023.
- תגובת המשיבה מיום 30.11.2023.
- שובר לתשלום היטל השבחה מיום 2.8.2023.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: **arnon@agsm.co.il**

- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון מיום 17.12.2023.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10.8.2023.
- מסמך (לא מתוארך) מאת ארנון אוקסנברג, הוק אדריכלים (הוגש ע"י שמאי המבקשת).
- ריכוז עסקאות מכר בנכס הנדון (הוגש ע"י שמאי המבקשת).
- אישור מיום 20.12.2023, מאת עו"ד תומר המר על דיווח על עסקאות בנכס הנדון למס שבח.
- תוכניות שיווקית למשרדים ומסחר בנכס הנדון.
- הסכמים ("בקשות הצטרפות") לרכישת חלקים יחסיים בפרויקט הנדון.
- פרוטוקול רשות הרישוי ישיבה מס' 20230047 מיום 6.8.2023 ותוכנית בקשה להיתר מס' 20230047, הנוגעים לנכס הנדון[1].
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- נתוני עסקאות מתוך דיווחי מס שבח מתוך אתר מידע נדל"ן - רשות המיסים.
- החלטות שמאים מכריעים רלבנטיות המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	5640
חלקה:	77
שטח רשום:	4,482 מ"ר
מגרש:	106 בהתאם לתוכנית מד/8/23
מהות הנכס:	קרקע ריקה בייעוד מסחר ומשרדים
מיקום:	שדרות דם המכבים 34, מתחם המע"ר, מודיעין מכבים רעות

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה הינה מרכז העסקים הראשי (מע"ר) של העיר מודיעין. בסביבת המע"ר מצויים שימושי מסחריים שונים לרבות מתחם "קניון עזריאלי", מבני משרדים שונים חלקם עם שימושי מסחר בקומת הקרקע, תחנת רכבת מודיעין ותחנה מרכזית מודיעין.

הנכס הנדון כולל חזית מזרחית לשדרות דם המכבים וחזית מערבית לרח' מתתיהו הכהן. שדרות דם המכבים הינן ציר תנועה המשתרע משדרות החשמונאים בצפון ועד רח' עמק איילון בדרום. השדרה דו סטרית ורב מסלולית ובמרכזה אי תנועה רחב, מגונן בחלקו הכולל בתחומו מספר שימושי מסחר. מעברה האחד של השדרה שימושי מסחר ותעסוקה,

[1] מסמכים אלו אינם מהווים את עילת ההשבחה מושא הכרעה זו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ומעברה השני שימושי מגורים בבניה רוויה. רח' מתתיהו הכהן מצוי בשוליים המערביים של המע"ר ומהווה רחוב חד סטרי המתנהל מצפון לדרום הכולל שימושי תעסוקה.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 77 בגוש 5640 בשטח רשום של 4,482 מ"ר, בעלת צורה דמוית טרפז, עם חזית מזרחית באורך של כ- 50 מ' לשדרות דם המכבים וחזית מערבית באורך של כ- 55 מ' לרחוב מתתיהו הכהן.

החלקה גובלת מצפון ומדרום בחלקות אשר בתחומן מבנים למסחר ומשרדים.

במעמד הסיור נצפה כי במגרש בוצעו עבודות חפירה ראשונות. המגרש בלתי מבונה ומוקף גדר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>התכניות הרלבנטיות לשומה</u>

תוכנית **מד/23,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4865 מיום 23.3.2000.

<u>מטרות התוכנית</u>

- להתוות תכנית מתאר מפורטת לאזור רובע המרכז א' של העיר מודיעין ולקבוע את תחום רובע המרכז ב' (מגרשים 500 – 502 בתשריט).
- קביעת ייעודי הקרקע.
- ביטול דרכים מאושרות וקביעת תוואי דרכים חדשות ותוואי לרכבת.
- קביעת נפחי בניה וזכויות בנייה.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות אדריכליות.
- קביעת בינוי מנחה ובינוי מחייב.
- קביעת הוראות פיתוח.
- קביעת מתחמי בניה ומגרשים.

החלקה הנדונה סווגה בתשריט התוכנית כמגרש מס' 106 בייעוד **"שטח למסחר משולב עם מוסדות"**. להן עיקרי ההוראות הרלוונטיות:

שימושים מותרים – מסחר לאורך החזית המסחרית, שירותי אשנב, משרדים ומוסדות ביתרת שטחי הבניה.

<u>זכויות הבנייה</u>:

מספר מגרש	שטח עיקרי מעל ל- 0.00 ±	שטח עיקרי מתחת ל- 0.00 ±	שטח שרות מעל ל- 0.00 ±	שטח שרות מתחת ל- 0.00 ±	חניה בלבד מתחת ל- 0.00 ±	סה"כ מרבי כולל במ"ר
106	5,900		1,200	400	3,300	10,800

תוכנית **מד/8/23 (420-0138651) - מרכז העיר מודיעין ומגורים לאורך שדרות החשמונאים,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6912 מיום 9.11.2014[2].

התוכנית חלה על שטח של כ- 349.5 דונם, ומטרותיה הינן הקמת מע"ר לעיר מודיעין, עדכון הבינוי לאורך שד' החשמונאים והקלה מתמ"א 23 לעניין קו בניין מציר הרכבת.

בתשריט התוכנית סומנה החלקה הנדונה בייעוד **"עירוני מעורב".** להלן עיקרי הוראות התוכנית לגבי ייעוד זה:

<u>שימושים</u> – מסחר, משרדים, תעסוקה, שירותי אשנב, מרפאות.

[2] פורסמה לאישור בעיתונות ביום 14.11.2014.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הוראות בינוי חזית מסחרית</u>

- במידה והבניה תתבצע בשלבים עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, וכדי להבטיח יצירת חזית רחוב למלוא נפח הבינוי המותר כלפי שדרות דם המכבים (כביש מס' 65 כמופיע בנספחי הבינוי), יש למצות תחילה את זכויות הבניה שלאורך החזית המסחרית מול שדרות דם המכבים. יש להשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין.
- הבניה תהיה בקו בניין "0" לאורך שדרות המע"ר (כביש 65). הקומה הראשונה מול השדרה תהיה מיועדת למסחר וגובהה לא יפחת מ- 5 מ'. תותר קומת מסחר נוספת לקומת המסחר בקומת הקרקע (במקום חלק מקומת משרדים). תותר קומת מרתף מסחרית.
- חזית לכיוון שד' החשמונאים – לא תהיה חזית אחורית / חזית שירות לכיוון שדרות החשמונאים והשדרה שלאורכה. חזיתות אלה תטופלנה כחזיתות ראשיות של הבניין. יותר שימוש במגוון חומרי חיפוי בחזיתות אלה.
- חזית מסחרית לאורך שד' המע"ר – יש להבטיח חזית מסחרית בעומק נטו שלא יפחת מ - 20 מ'.
- תותר חלוקת משנה למגרשים בייעוד זה באישור הוועדה המקומית.
- ניתן יהיה להקים סגירות חורף במדרכה המקבילה לארקדה המסחרית באורך שלא יעלה על חזית שתי חנויות לעסק.
- לא תותר הצבת שולחנות וכסאות או הוצאת סחורה בתחום הקולונדה ברחוב 2 מ' מחזית החנות. תרשם זיקת הנאה המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור בכל עת.
- תותר הקמת גלריות בקומות המסחר.

<u>חניה</u>

- חניה פתוחה תהיה רק כלפי דרך השירות (דרך מס' 74). חנייה זו תהיה חניית מטע כהגדרתה בתוכנית המתאר מד/2020. בין החניה הפתוחה הנ"ל לגבול תאי השטח כלפי דרך השירות (תאי שטח 555 ו- 556) תהיה רצועה גננית נטועה ברוחב שלא יפחת מ - 3 מ'.
- הנגישות לחניה עבור המשרדים תהיה מדרך השירות העורפית (תא שטח מס' 555, 556).
- במידה ותתבצע הבניה בשלבים, יש להציג פתרונות חניה למלוא התקן כבר בשלב הראשון.
- תקן החניה יהיה עפ"י התקן הארצי.

<u>זכויות בניה</u> (השטחים במ"ר/ המרחקים במ')

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה				מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	קו בנין			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
עירוני מעורב	106	4,495	6,650	7,550	150	4,250	5	0	6	10	0

<u>הערות ברמת הטבלה</u>
התוכנית אינה מגבילה את מספר הקומות המותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ואינה מגבילה בקווי בניין היכן שאינם מצוינים.
תותר קומה טכנית חלקית על הגג מעל לקומה העליונה המותרת ע"פ הטבלה.
זכויות הבניה כוללות את שטחי המעברים בארקדות וקולונדות ואת המעברים עם זיקת הנאה למעבר רגלי.

<u>הערות לטבלה</u>
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת – 4 קומות לאורך שד' דם המכבים וקומה נוספת בנסיגה.
קו בניין קדמי 0 מחייב.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תוכנית **420-0357186,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7380 מיום 16.11.2016. מטרת התוכנית הנה שינוי הוראות בינוי בתוכנית התקפה (התוכנית התקפה - תוכנית מד/8/23).

הוראות סעיף 4.1.2 ג' (א) בתוכנית התקפה בעניין ההוראות שסומנו כמחייבות בנספחים, שונו בתוכנית הנדונה אשר קבעה כי ההוראות יהיו מנחות בלבד.

בסעיף 4.4.2 ב' (3) בתוכנית התקפה, לנושא חזית מסחרית לאורך שדרות המע"ר – במקום ההוראה בדבר הבטחת חזית מסחרית בעומק נטו שלא יפחת מ- 20 מ' תבוא ההוראה הבאה: להבטיח חזית מסחרית בעומק נטו שלא יפחת מ- 15 מ'.

תוכנית מד/22/23 (420-0935049), אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 11044 מיום 12.1.2023.

תכנית נקודתית למגרש 106 הנדון, שמטרתה תוספת זכויות בניה, שינוי קו בנין ושינוי הוראות בינוי למגרש.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>

- המרת שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת לשטחים עיקריים ותוספת שטחים עיקריים מעל למפלס כניסה קובעת.
- ניוד של שטח עיקרי מתחת לקרקע לשטח עיקרי מעל הקרקע.
- תוספת שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- תוספת קומות.
- שינוי גובה מירבי לבניין.
- שינוי הוראת בינוי בדבר עומק חזית מסחרית.
- שינוי קו בניין.

<u>שימושים</u> – מסחר, משרדים, תעסוקה, שירותי אשנב, מרפאות, מתקני ספורט וחדר כושר הכולל בריכה.

<u>הוראות אדריכלות</u> – קומת הגג תהיה קומה חלקית ובנסיגה מהקומה תחתיה ביחס לשדרות דם המכבים בלבד.

<u>הוראות בינוי</u>

- חזית מסחרית – במקום המסומן כחזית מסחרית בתשריט, לאורך שדרות דם המכבים וכן בניצב לחזית זו ימוקמו שימושי המסחר. במידה והפרויקט ייבנה בשלבים עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, זכויות הבניה בחזית המסחרית שלאורך שד' דם המכבים תמוצה תחילה, עם מראה מוגמר כולל פיתוח נופי.
- דגש עיצובי יושם על נושא עיצוב החזיתות המסחריות.
- הבניה תהיה בקו "0" לאורך שדרות המע"ר (כביש 65). לאורך דם המכבים מסחר זה יהיה משולב בקולונדה.
- לא תותר קולונדה לכיוון הכיכר העירונית המשותפת למגרשים 106 ו- 105.
- תותר הקמת קומת מסחר נוספת מעל לקומת המסחר שבקומת הקרקע (במקום חלק מקומת המשרדים).
- מעל קומת הכניסה מרח' מתתיהו הכהן יותר שימוש לתעסוקה בלבד.
- החזית לכיוון רחוב מתתיהו הכהן תטופל כחזית ראשית של הבניין. יותר שימוש במגוון חומרי חיפוי בחזיתות אלו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- לא תותר הצבת שולחנות וכסאות או הוצאת סחורה לתחום הקולונדה ברוחב שני מ' מחזית החנות. תרשם זיקת הנאה המבטיחה זכות מעבר חופשי לציבור בכל עת.
- תותר הקמת גלריות בקומות המסחר.
- תותר הקמת מבנה טכני עבור חברת חשמל, מונה מים וכד' במרווחים בין קו הבניין לגבול המגרש. מבנים אלה ישולבו בפיתוח ובאדריכלות המבנה.
- יש להבטיח חזית מסחרית כך שרוחב החזית לרחוב לא יקטן מ- 4 מ' ועומק השטח העיקרי של החנות לא יפחת מ- 7 מ' ובלבד שהחנות תספק עורף תפעולי בשטחי שירות, מחסנים, פריקה וטעינה וכיוצ"ב.
- גגות המבנה יטופלו כחזית חמישית, מתקנים טכניים יוסתרו ע"י רפפות/אלמנטים אדריכליים אחרים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים.
- שטחי השירות התת-קרקעיים כוללים שטחי אחסנה, מבואות, מסדרונות וחדרי מדרגות, חניה, מתקנים ומערכות טכניות, מרחבים מוגנים וכל שטחי השירות הנדרשים לפי חוק או התקנות שהותקנו מכוחו.
- יותר קו בניין אפס עבור הקומות הנמצאות במלואן מתחת למפלסי הדרכים עפ"י תוכנית מאושרת מד/23 פרק ב' סעיף ב 2 (ג) 2.
- תותר חריגת מתקנים טכניים וחדרי מדרגות ליציאה לגג מעל הגובה המירבי.

<u>חניה</u>

- שטחי החניה יהיו לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) כפי שיהיו בתוקף לעת מתן היתרי בניה.
- חניה פתוחה בתחום המגרש תהיה רק כלפי דרך השירות (דרך מס' 74). חניה זו תהיה "חניית מטע" כהגדרתה בתוכנית המתאר מד/2020. בין החניה הפתוחה הנ"ל לגבול תאי השטח כלפי דרך השירות (תא שטח מס' 556 בתוכנית מד/8/23) תהיה רצועה גננית נטועה ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ', או לחלופין תא שטח מגונן בהיקף שלא יפחת מ- 80 מ"ר.
- הגישה לכל החניות תהיה מדרך השירות העורפית ברחוב מתתיהו הכהן (דרך מס' 74).
- במידה ותתבצע הבניה בשלבים, יש להציג פתרונות חניה למלוא התקן כבר בשלב הראשון.

<u>זכויות בניה</u> (השטחים במ"ר)

ייעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש מוחלט (מ"ר)	שטחי בניה					מספר קומות מעל הכניסה הקובעת	קו בנין			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות (1)	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					
עירוני מעורב	מסחר	106	4486.57	2250	850	0		3100	8 (2)	0	5.4 (3)	10	0
	משרדים	106	4486.57	13500	4150	0		17650	8 (2)	0	5.4 (3)	10	0
	ס"ה	106	4486.57	15750	5000	0	13000(4)	33750	8 (2)	0	5.4 (3)	10	0

<u>הערות ברמת הטבלה</u>
יותר ניוד של עד 5% מהיקף הזכויות העיקריות בין שטחי תעסוקה לבין שטחי מסחר.

<u>הערות לטבלה</u>
(1) יותר ניוד בהיקף שטחי השירות בין שימושי תעסוקה ומסחר.
(2) הקומה השמינית תהיה בנסיגה מהקומה תחתיה ובמרחק של 4 מ' לכל הפחות מקווי הבניין שלאורך שד' דם המכבים, כמופיע עקרונית בנספח הבינוי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

(3) קו בניין משתנה עפ"י תשריט.
(4) שטחי השירות של החניון התת קרקעי כוללים אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, מתקנים ומערכות טכניות ומרחבים מוגנים. מפלס הכניסה הקובעת עבור שטחי החניון התת קרקעי יהיה מפלס רחוב מתתיהו הכהן. שטחי הבניה עבור החניון מתחת למפלס זה, יכללו במניין שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת.

8. <u>רישוי</u>

במעמד הדיון צוין על ידי שמאי המשיבה כי בנכס הנדון הוגשה זה מכבר תוכנית בקשה להיתר. בהתאם למסמכים שהועברו על ידי שמאי המשיבה, בישיבת רשות רישוי מספר 20230047 מיום 6.8.2023 נדונה בקשה להקמת מבנה מסחר ומשרדים בחלקה הנדונה.

להלן טבלת השטחים המבוקשים כעולה מתוכנית הבקשה להיתר[3] אשר נדונה בפני רשות הרישוי:

מפלס/קומה		למטרות עיקריות			למטרות שירות									סה"כ שטח בניה
		מסחר והסעדה	משרדים ותע"י	סה"כ עיקרי מוצע	ממ"ק ממ"מ מקלט שמירה	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ.שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	
-7.05	חניון 2-						115.87	31.33			4063.01		4334.12	4334.12
-3.95	חניון 1-						115.72				4071.79	69.95	4257.46	4257.46
-1.5	חניון קרקע תחתונה					10.36	51.89				1383.10	67.14	1512.49	1512.49
0.00	קרקע תחתונה	1322.99		1322.99	72.83		391.64	198.09	135.49	12.81			810.86	2133.15
+2.95	קומת ביניים- חדר אשפה וחניון						32.77			211.25	1275.28		1519.30	1519.30
+2.95	קומת ביניים גרעין				42.18		76.63						118.81	118.81
+7.70	עליונה	654.87	1279.72	1934.59	74.79		350.27			7.63		7.6	440.29	2374.88
+11.72	משרדים ראשונה		2080.19	2080.19	73.33		380.83					7.46	461.62	2541.81
+15.74	טיפוסית 1		2080.28	2080.28	73.30		381.73					7.58	462.61	2542.89
+19.76	טיפוסית 2		2080.28	2080.28	73.30		381.73					7.58	462.61	2542.89
+23.70	טיפוסית 3		2000.10	2000.10	73.30		301.73					7.5	402.01	2542.79
+27.80	טיפוסית 4		2080.28	2080.28	71.53		382.15					7.58	461.25	2541.54
+31.82	משרדים בנסיגה		1873.25	1873.25	73.30		380.85					7.58	461.25	2334.98
+35.14	גג תחתון						39.18			156.94			196.12	196.12
	מעל הקרקע	1977.86	13554.18	15531.34	627.86		3146.74			177.38		52.96	4338.52	19809.86
	מתחת הקרקע						316.25			472.25	10793.18		11623.37	11623.37
	סה"כ המבנה						3462.99			649.63	10793.18	52.96	15961.89	31493.23

יודגש ויובהר, כי הכרעה זו נסובה עקב בקשת המבקשת למידע מוקדם בדבר חבות בהיטל השבחה עקב אישור תוכנית 420-0935049, ואינה נוגעת למימוש המבוקש בבקשה להיתר המתוארת לעיל.

[3] בקשה מספר 20230227.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. <u>המצב המשפטי</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 10.8.2023, עולים לגבי חלקה 77 בגוש 5640 בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח רשום: 4,482 מ"ר

בעלות: מדינת ישראל - בשלמות

חכירות: ניהול ופיתוח תשתיות מיסודה של סי.פי.אם בע"מ; בשלמות; תאריך סיום 25.10.2064

הערות: נרשמה ביום 4.9.2019 הערה בדבר אתר עתיקות

רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מוטבים שונים

10. <u>שומות הצדדים</u>

להלן סיכום ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
מד/22/23 (420-0935049)	27/01/2023	₪74,309,022	₪28,513,120

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[4], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות למועד תחילתה.

במקרה הנדון ההשבחה נבחנה לגבי תכנית מד/22/23 (420-0935049), למועד תחילתה – 27.1.2023 (המועד הקובע).

ג. מיקום הנכס במרכז העיר מודיעין בתחום המע"ר, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה שבנדון לרבות שטחה וממדיה והיותה קרקע ריקה. כאמור, כפי שנצפה בעת הסיור במקום, החלקה גודרה לצורך ביצוע עבודת בניה במקום, ובוצעה חפירת בור למרתף.

ה. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

כאמור, הגם שהוגשה בקשה להיתר בתחום החלקה, כמתואר בסעיף 8 לעיל, ההשבחה נבחנית בעקבות בקשה למידע מוקדם לגבי היטל ההשבחה עקב אישור תוכנית 420-0935049 (מימוש מלא), ולא עקב מימוש בהיתר.

ו. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

ז. ערכי שווי רלבנטיים במועד הקובע.

[4] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יצוין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, מאפייניו המצב המשפטי וזהות התכנית המשביחה.

<u>להלן תיאור המחלוקות, דיון והכרעה</u>:

12.1. <u>מתודולוגית החישוב</u>

בפתח הדברים אבקש לדון בטענות שהועלו על ידי הצדדים לעניין אופן יישום גישת החילוץ בקביעת שווי למ"ר מבונה בנכס הנדון.

בקביעת שווי מ"ר מבונה הן לשטחי המשרדים והן לשטחי המסחר קיים בין הצדדים פער, אשר נובע בעיקרו מהתייחסותם השונה בעסקאות ההשוואה לרכיב החניה, לעלויות הבניה ולאופן ניתוח שטח המסחר (ברוטו/נטו).

הטענות אשר מובאות להלן הנן כלליות ונוגעות הן לעניין שטחי המסחר והן לעניין שטחי המשרדים. לצורך הדיון והפשטתו יובאו להלן תמצית הטיעונים אשר הוצגו ללא הצגת עסקאות ההשוואה וניתוחם על ידי הצדדים (נתונים אלה יובאו בהרחבה בהמשך, במסגרת הדיון בעניין השווי).

<u>שמאי המשיבה</u>[5]

שמאי המשיבה הציג עסקאות לשטחי מסחר ומשרדים בנויים. בקביעת שווי הקרקע (מ"ר מבונה) לא פירט השמאי את אופן החילוץ שנערך על ידו. כמו כן, בניתוח עסקאות ההשוואה במסגרתו הוצג שווי למ"ר בנוי, השמאי לא הפחית את תרומת מקומות החניה ובחן את השווי למ"ר בהתחשב בתמורה המדווחת ובשטח הרשום אשר דווח בעסקה.

<u>שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת הציג בין היתר, עסקאות לשטחים בנויים שנערכו בנכס הנדון ובנכסים ברחבי העיר מודיעין. בניתוח עסקאות אלו הפחית השמאי את שווי מקומות החניה מסכום התמורה.

כמו כן, בעסקאות ההשוואה בנכס הנדון, בחן השמאי את השווי למ"ר בהתחשב בשטח ברוטו. לעומת זאת, בעסקאות ההשוואה מרחבי העיר מודיעין התחשב השמאי בשטח הרשום כפי שדווח.

השמאי העריך עלות בניה זהה לעלות הבניה שהובאה בחשבון על ידי שמאי המשיבה.

יובהר, כי בניסיון להתחקות אחרי עלות הבניה אותה יישם שמאי המשיבה בתחשיב החילוץ שערך, אשר אותו כאמור לא הציג במסגרת השומה, ערך שמאי המבקשת תחשיב חילוץ המתבסס על השווי הממוצע למסחר המתקבל מעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה, ממנו חילץ רווח ייזום בשיעור של 20%, כאשר לאור זאת ששווי הקרקע שנקבע בשומת המשיבה הינו 22,000 ₪/מ"ר מבונה, הסיק כי עלות הבניה הינה בסך של 8,100 ₪/מ"ר ("plug number").

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה הנוגעת לאופן קביעת שווי מ"ר מבונה על ידי שמאי המבקשת:

---

[5] שומת המשיבה נערכה ע"י השמאים מר דן טרשנסקי וגב' סתיו גולדנברג - דוקר. לצורך נוחות הקריאה יכונו שניהם יחדיו "שמאי המשיבה".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שווי חניה - שמאי המבקשת נטרל מקומות חניה, כאשר אין צורך בנטרול מקומות החניה מאחר ומדובר במבנה הכולל בין השאר זכויות למקומות חניה.

לשיטת שמאי המבקשת שווי מקום חניה הנו 100,000 ₪, אך מנגד הציג עסקאות בבניין הנדון בהן יישם שווי של 120,000 ₪ למקום חניה, אותו הפחית מהתמורה בניתוח העסקאות למשרדים.

- עלויות בניה - עלויות הבנייה שהופחתו כוללות גם עלויות הקמת מקומות החניה. ככל ושמאי המבקשת מנטרל את שווי מקומות החניה מהתמורה בעת ניתוח עסקאות ההשוואה שהציג, עליו להביא בחשבון עלויות בניה ללא עלות הקמת החניה, המסתכמות בסך של כ- 5,000 ₪/מ"ר בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2022.

- שטח ברוטו/נטו - שמאי המבקשת הביא בחשבון בעסקאות ההשוואה את השטח ברוטו. יש לנתח את העסקאות לפי שטח נטו, ולאחר מכן לבצע העמסה לשטח ברוטו. בהתאם למפורט בפרק טז' לקווים המנחים[6], ממוצע שיעור ההעמסה לבניין משרדים בן 7 קומות הנו 18%.

הפער הינו למעשה בשטחים המשותפים אשר מתחלקים באופן שווה בין דיירי הבניין, ואשר אי אפשר למדוד אותם. ניתן לראות כי בחלק מהעסקאות המדווחות במידע נדל"ן השטחים זהים ובאלו אשר השטחים לא זהים, שיעור ההעמסה אינו זהה. לכן יש להביא בחשבון שטח נטו כפי שבוצע בשומת המשיבה ולאחר מכן לבצע העמסה לברוטו במבנה הנדון.

לגבי המשרדים, שמאי המשיבה הציג ניתוח של אותן עסקאות אשר בוצעו בנכס הנדון ואשר הוצגו בשומת המבקשת, אם כי בניתוח שערך כלל בתמורה את שווי מקומות החניה (אותו לא ניטרל), ואת התמורה חילק בשטח ברוטו כפי שצוין בשומת המבקשת. בהתאם לניתוח זה וחילוץ היתרה לקרקע, קבע שמאי המשיבה שווי של 6,550 ₪/מ"ר מבונה.

- בסיכום הנתונים מהנכס הנדון, מהבניין הגובל ומדוח נת"מ, מתקבל לעמדת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה של 6,380 ₪.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

שווי חניה - עד לתאריך 1.1.2023 החניות שווקו לפי 100,000 ₪ למקום חניה, ולאחר מכן שווקו תמורת 120,000 ₪ למקום חניה.

<u>תגובת שמאי המשיבה - במעמד הדיון</u>

- שווי חניה - אין לנטרל מקומות חניה ובוודאי לא מהעסקאות בנכס הנדון. יחד עם זאת, ככל ומנטרלים את שווי מקומות החניה מהעסקאות, הרי שמנגד יש להביא בחשבון את שווי החניה בנפרד.

- עלויות בניה - הובאו בחשבון בשומת המשיבה עלויות בניה הכוללות חניה. ככל ששמאי המבקשת מפחית את שווי מקומות החניה מהתמורה (ולא מביא בחשבון את שווי מקומות החניה בנפרד), הרי שיש להפחית את עלויות הבניה של מקומות החניה התת קרקעיים. לא ניתן להפחית מהשווי את מקומות החניה וגם לא להפחית בהתאמה גם את עלויות הבניה.

- העמסת נטו/ברוטו – אם מביאים בחשבון שטחים ברוטו כפי שעשה שמאי המבקשת, זה יוצר שטחים משותפים כפולים, והרי כל העניין של השטח ברוטו בתעסוקה הוא השטחים המשותפים במשרדים, אשר צריכים להיות בשיעור זהה. אין זה הגיוני שכל עסקת השוואה תחושב עם שיעור העמסה שונה.

---

[6] פרק טז' – סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים. קווים מנחים של אגף שומת מקרקעין, משרד המשפטים

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

הנכס הנדון כולל זכויות למשרדים מעל קומת מסחר. כפי שיובא להלן בהרחבה, שווי הקרקע (מ"ר מבונה) ייקבע, בדומה לגישת הצדדים, תוך יישום גישת החילוץ.

<u>שטחי ברוטו/נטו</u> – יחס ברוטו-נטו מוגדר בקווים המנחים בפרק טז' - סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים, כך:

"יחס ברוטו נטו הוא היחס שבין שטח הקומה (או כלל שטח הבניין) לבין השטח שנמסר בלעדית למשתמשים. היחס נמדד כשיעור ההעמסה על השטח נטו (באחוזים)".

במבנים מסחריים לתעסוקה כדוגמת הנכס הנדון, השטחים נסחרים כשטחים ברוטו לשיווק, אשר כוללים את השטח העיקרי של הנכס בתוספת שטחי השירות, אשר חלקם כוללים חלק מהשטחים המשותפים (לובי, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות וכו'). ככלל, מגמת השוק הנה לשווק את השטחים כשטח ברוטו, והתמורה המשולמת בעד נכסים מניבים מסוג זה הנה ביחס לשטח ברוטו.

יצוין כי בהעדר הסדר חקיקתי, ניתן לשווק את כלל שטחי השירות במבנה בנוסף לשטח העיקרי, ולעיתים השטח המשווק (ברוטו) אף עולה על סך השטחים הקיימים במבנה.

אבהיר, כי לא קיימת הקבלה מלאה בין יחס ברוטו/נטו לבין יחס עיקרי/שירות, שכן חלק מהשטח נטו לשיווק עליו מועמסים השטחים הציבוריים, עשוי לכלול מלכתחילה גם שטחי שירות. מצב זה יכול להתקיים לדוגמא במקרה בו במבנה תעסוקה משווקת קומות שלמות למשתמש יחיד, כאשר במקרה זה ייתכן כי המעברים הקומתיים לכלל הציבור המהווים בהיתר הבניה מסדרונות שירות המובילים לחדרי המשרדים, יהוו בפועל חלק משטחי המשרד הקומתיים אשר יסווגו כחלק מהשטח נטו לשיווק.

יחד עם זאת, לאור העובדה כי עסקינן בשומת השבחה ותחת ההנחה כי השטחים המיועדים לשמש לתעסוקה הם השטחים העיקריים, ופרט לשטחי אחסנה קומתיים, ככל שקיימים, המהווים בהגדרתם שטחי שירות, יתר שטחי השירות (ממ"מ, מעלית, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים לכלל הציבור, מערכות טכניות) מהווים שטחים משותפים, הרי שקיימת חפיפה מלאה בקירוב בין היחס ברוטו/נטו ליחס עיקרי/שירות.

טענת שמאי המשיבה כי יש לבחון את התמורה ביחס לשטח נטו ולאחר מכן לבצע העמסה של שטחי ברוטו הנה אפשרית במידה והתמורה הנה בעבור שטחי נטו. ככל והתמורה הנה בעבור שטחי ברוטו, כפי שנעשה לרוב, חלוקת התמורה לשטח נטו (שטח קטן יותר) תוביל לתוצאה גבוהה יותר המגלמת בתוכה את שטחי העמסה, ואין צורך לבצע העמסה על תוצאת השווי המתקבלת בדרך זו.

בדומה למגמת השוק בנכסים מסוג זה, אני סבור כי במקרה הנדון יש לבחון את יחס הברוטו/נטו אשר להבנתי במקרה הנדון הינו דומה ליחס ברוטו/עיקרי, ולאחר קביעת היחס יש לבחון את התמורה בהתאם לשטח ברוטו. כך התוצאה שתתקבל הנה עבור מ"ר לשיווק. באופן תואם, בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון שווי בעבור כלל השטחים לשיווק אשר מהווים את השטח ברוטו, ובכלל זה שווי שטחי השירות המשווקים יחויבו כשטח לשיווק במקדם זהה למקדם שטח עיקרי.

בהמשך לבקשת הח"מ במעמד הדיון, לקבלת הסכמים שנערכו בנכס הנדון, כפי שאוזכרו בשומת המבקשת, הועברו לעיוני מאת המבקשת "בקשות הצטרפות" להסכם סיחור אופציה לקידום הקמת פרויקט לתעסוקה ומסחר במקרקעין הנדונים, בשיטה של "בניה עצמית" (להלן: **"בקשות ההצטרפות בנכס הנדון"**).

לצורך בחינת אחוז העמסה בנכס הנדון, נבחנו השטחים ששווקו (כשטח ברוטו) ביחס לשטח הרצפה של הנכסים כעולה מהתוכנית השיווקית אשר נמסרה לעיוני. יוער, כי על מנת להימנע מעיוותים במדידה גראפית מתוך התוכנית השיווקית, השטח נטו נבחן רק ביחס למשרדים אשר הינם בעלי צורה רגולרית ובהתאם למידות אורך ורוחב שצוינו בתוכנית השיווקית.

בטבלה להלן רוכזו הנתונים ביחס <u>לשטחי המשרדים</u> ששווקו בנכס הנדון:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מס' זמני	תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	שטח ממ"מ (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	יחס ברוטו/נטו
1	16.11.2022	110			
2	18.01.2023	107			
3	29.08.2022	74			
5	28.08.2022	67		46.9	43%
6	-	67		47.9	40%
7	-	99		69.5	42%
8	-	168			
9	11.08.2022	75		52.5	43%
10	13.09.2022	75		52.5	43%
11	-	83		58.4	42%
12	06.07.2022	76		53.0	43%
15	09.07.2023	143			
16	13.11.2022	83	38	57.6	44%
17	18.08.2022	78		54.24	44%
18	03.10.2022	74		50.88	45%

ממוצע	**43%**

בטבלה להלן רוכזו הנתונים ביחס לשטחי המסחר ששווקו בנכס הנדון:

מס' זמני	תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	שטח ממ"מ (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	יחס ברוטו/נטו
B	08.07.2021	136				
C	05.04.2021	126				
D	19.11.2020	77			61.03	26%
E	07.01.2021	77			61.03	26%
F	08.12.2020	77			61.03	26%
G	28.01.2021	68				
H	28.01.2021	87			68.78	26%
I	28.01.2021	66			52.43	26%
J	31.05.2021	80	26		64.20	25%
K	29.01.2021	113			90.37	25%
L	29.01.2021	112			90.37	24%
M	29.01.2021	124			99.74	24%
N	29.01.2021	114			92.07	24%
O	03.10.2021	98			78.05	26%
P	03.10.2021	93		36		
Q1	08.06.2021	98		55	80.60	22%
Q2	02.02.2021	98		42	80.60	22%
Q3	16.03.2021	98		42	80.60	22%
R	26.05.2021	177				
S	20.04.2021	124			99.22	25%
T	18.04.2021	71			54.80	30%
U	04.02.2021	70				

ממוצע	**25%**

בחינת השטח ששווק לעומת שטח הרצפה בתוכנית השיווקית, העלה כי המשרדים שווקו ביחס ברוטו נטו של כ - 43%, ושטחי המסחר שווקו ביחס ברוטו נטו של כ- 25%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לצורך הנוחות, יובאו להלן השטחים העיקריים ושטחי השירות בהתאם לתוכנית מד/מק/22/23 (420-0935049) הנדונה (להלן: **"התוכנית"**), וכן יחס עיקרי/שירות כעולה מהשטחים בתוכנית:

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	יחס
מסחר	2,250	850	37.8%
משרדים	13,500	4,150	30.7%

בעניינו עולה כי שטחי המסחר, אשר שווקו ביחס ברוטו/נטו בשיעור של 25%, הנם בתחום השטחים המוקנים למסחר בתוכנית, בעוד שביחס לשטחי המשרדים, שווקו בהתאם להסכמי בקשות ההצטרפות שהוצגו בפני, שטחים העולים על סך השטחים המוקנים בתוכנית (43% לעומת 30.7%).

על כן ולצורך חישוב ההשבחה הנובעת מהתוכנית גרידא, יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה ביחס לשטחי המשרדים, שיעור העמסה של 30.7% על השטח העיקרי, המבטא את השטחים אשר הוקנו בתוכנית, ואשר סבורני כי הנו שיעור העמסה מקובל לשטחי משרדים בבניינים מסוג זה.

ביחס לשטחי המסחר בנכס הנדון, יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שיעור העמסה של 25% על השטח העיקרי, כעולה מבקשות ההצטרפות בנכס הנדון.

<u>עלות בניה ושווי חניה</u> – לעניין זה קיבלתי את טענת שמאי המשיבה, כי ככל ושמאי המבקשת בחר להפחית מהתמורה את שווי מקומות חניה, אזי היה עליו להביא בחשבון את עלויות הבניה בהתאמה, ללא עלות הקמת החניה, ולהיפך.

בהתאם למחירון דקל לחודש פברואר 2023, עלות ישירה בבניית חניון תת קרקעי הנה 3,000 ₪ למ"ר. בהתחשב בעלויות עקיפות (30%), עלות הקמת חניון תת קרעי הנה 3,900 ₪ למ"ר. בהינתן כי שטח ממוצע למקום חניה הנו כ- 35 מ"ר ברוטו, הרי שהעלות למקום חניה תת קרקעי הנה בסך של כ- 136,500 ₪.

הצדדים לא הציגו נתונים לגבי שווי מקומות חניה. שמאי המבקשת ציין כי מקומות החניה שווקו עד ליום 1.1.2023 תמורת 100,000 ₪ והחל ממועד זה תמורת 120,000 ₪. שמאי המשיבה סבר כי שווי מקום חניה הנו בגובה 120,000 ₪. כעולה מנתוני המכר בנכס הנדון[7], ניתן להסיק כי מקום חניה נסחר תמורת כ- 140,000 ₪.

נוכח העובדה כי שווי מקומות החניה מתקזז אל מול עלות הקמתן, הרי שלצורך הפשטת עלויות הבניה במצבי התכנון השונים, ינוכה משווי התמורה השווי בעד מקומות החניה. באופן תואם, תובא בחשבון עלות בניה הנוגעת לשטחים המשווקים ברוטו ללא החניות (ר' פירוט להלן).

[7] ראה להלן בנתוני השיווק למסחר ומשרדים בנכס הנדון. בהתאם לנתוני השיווק לחנות D, בשטח ברוטו 77 מ"ר והכוללת בעסקה חניה אחת, האומדן הנו בסך של 2,300,000 ₪; בהתאם לנתוני השיווק לחנות F, בשטח ברוטו 77 מ"ר והכוללת בעסקה 2 חניות, האומדן הנו בסך של 2,433,000 ₪ (פער של 133,000 ₪).
בהתאם לנתוני השיווק למשרד 9, בשטח ברוטו 75 מ"ר ללא חניה, האומדן הנו בסך של 1,192,500 ₪; בהתאם לנתוני השיווק למשרד 17, בשטח ברוטו 78 מ"ר והכולל בעסקה חניה אחת, האומדן הנו בסך של 1,329,000 ₪ (פער של 136,500 ₪).
בהתאם לנתוני השיווק למשרד 6, בשטח ברוטו 67 מ"ר והכולל בעסקה 2 חניות, האומדן הנו בסך של 1,265,200 ₪; בהתאם לנתוני המסחר של משרד 5, בשטח ברוטו 67 מ"ר והכולל בעסקה 3 מקומות חניה, האומדן הנו 1,405,200 ₪ (פער של 140,000 ₪).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.2. שווי למשרדים

שמאי המשיבה

שמאי המשיבה הציג נתוני מכר למשרדים מתוך אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	שטח רשום במ"ר	שיעור הממכר	תמורה	תמורה למ"ר
19/09/2022	5313	77	99	46	1.00	₪975,000	₪21,196
08/06/2022	5640	76	0	89	0.50	₪889,000	₪19,978
31/05/2022	5640	76	0	127	1.00	₪2,596,472	₪20,445
08/05/2022	5640	76	0	138	1.00	₪2,350,000	₪17,029

השמאי לא פירט את אופן החילוץ שערך, אך ציין כי מניתוח הנתונים, תוך ביצוע התאמות נדרשות למועדים, למיקום ולמאפייני המקרקעין, שווי מ"ר מבונה למשרדים הנו בגבולות 8,200 ₪/מ"ר.

שמאי המבקשת

השמאי איתר את מרכיב עלות הבניה משומת המשיבה (כפי שתואר לעיל לגבי עלות הבניה לשטח המסחר). הובא על ידו בחשבון כי ממוצע העסקאות שהוצגו על ידי שמאי המשיבה מעיד על שווי של 19,662 ₪/מ"ר בנוי, ובניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך של 8,185 ₪/מ"ר, מתקבלת התוצאה אליה הגיע שמאי המשיבה (שווי קרקע של 8,200 ₪/מ"ר מבונה).

השמאי ציין כי בגישת החילוץ, הביא בחשבון מרכיב עלות בניה ממוצעת בסך של 8,100 ₪/למ"ר, וזאת בהתבסס על שומת המשיבה.

שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיבו שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 4,300 ₪, לאחר שהציג את הנתונים הבאים:

- 70 עסקאות מכר מיום 22.1.2023, לשטחי משרדים בנכס מושא השומה, בהתאם למידע שהתקבל מהמבקשת (ר' הרחבה בהמשך). לאחר ניכוי התמורה בעד החניה (בגובה של 120,000 ₪/למק' חניה), הגיע שמאי המבקשת לשווי בסך של 15,200 ₪/מ"ר בנוי.

  השמאי חילץ את השווי השיורי לקרקע (מ"ר מבונה) כדלקמן:

ממוצע לשווי מ"ר בנוי	15,200 ₪
בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20%	12,667 ₪
עלות בנייה למ"ר	- 8,100 ₪
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)	4,570 ₪

- נתוני עסקאות מכר למשרדים בבניין הגובל מדרום לנכס הנדון, בגו"ח 5640/76, שד' דם המכבים 36 (מגרש 105), מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

מס"ד	תאריך	שטח רשום במ"ר	קומה	מספר חניות	מחיר מכירה	שיעור הממכר	מחיר מכירה מתואם	מחיר מכירה בנטרול חניה (*)	מחיר למ"ר בנוי
1	31/05/2023	165	3	3	₪2,596,472	1	₪2,596,472	₪2,296,472	₪13,918
2	14/06/2022	143	2	3	₪2,700,000	1	₪2,700,000	₪2,400,000	₪16,783
3	31/05/2022	143	3	3	₪2,580,072	1	₪2,580,072	₪2,280,072	₪15,945
4	31/05/2022	165	3	3	₪2,596,472	1	₪2,596,472	₪2,296,472	₪13,918
5	05/04/2022	127	4	3	₪889,000	0.5	₪1,778,000	₪1,478,000	₪11,638
6	04/04/2022	138	2	3	₪2,350,000	1	₪2,350,000	₪2,050,000	₪14,855
אומדן שווי מ"ר בנוי (במעוגל)									**₪14,500**

(*)שווי מקום חניה – 100,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי חילץ את השווי השיורי לקרקע (מ"ר מבונה) כדלקמן:

שווי מ"ר ברוטו משרדים בנוי	₪ 14,500
בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20%	₪ 12,083
עלות בנייה למ"ר	₪ 8,100 -
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)	₪ 4,570

- דו"ח NATAM - עפ"י דו"ח נת"מ לחציון השני לשנת 2022, בבנייני משרדים בקטגוריה CLASS A באזור מודיעין וסובב נתב"ג, דמי השכירות הנם בסך של 75.10 ₪/למ"ר לחודש.

השמאי אמד את השווי למשרדים בנויים כדלקמן:

דמ"ש חודשיים למ"ר משרדים במודיעין	75 ₪
דמ"ש שנתיים למ"ר משרדים	900 ₪
שיעור היוון שנתי	6.70%
אומדן שווי מ"ר בנוי למשרדים (במעוגל)	13,400 ₪

השמאי חילץ את השווי השיורי לקרקע (מ"ר מבונה) כדלקמן:

שווי מ"ר ברוטו משרדים בנוי	₪ 13,400
בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20%	₪ 11,167
עלות בנייה למ"ר	₪ 8,100 -
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)	₪ 3,100

בסיכום הנתונים אמד שמאי המבקשת את שווי הקרקע כדלקמן:

אפיון	שווי מ"ר מבונה	משקל יחסי	שווי יחסי
עסקאות מהנכס מושא השומה	₪4,570	0.7	₪3,199
עסקאות השוואה מהבניין הגובל מדרום	₪4,000	0.2	₪800
דוח NATAM חציון שני לשנת 2022	₪3,100	0.1	₪310
אומדן שווי מ"ר מבונה משרדים (מעוגל)			**₪4,300**

תגובת שמאי המשיבה

- עלויות הבנייה שהופחתו כוללות גם מקומות חניה. ללא מקומות חניה מדובר על עלויות בניה בסך כ – 5,000 ₪/מ"ר, בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2022.
- שמאי המבקשת הביא בחשבון שיעור יזמות של 20%, בעוד שבהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים של משרד המשפטים, שיעור הרווח היזמי למשרדים הינו בין 15% - 20%.

במקרה הנדון, שיעור היזמות הראוי הינו 15% לכל היותר, וזאת לאור מאפייני המיקום והסביבה שהינה מאוכלסת ופעילה בהיקפים ניכרים.

- מניתוח העסקאות בנכס הנדון כפי שצוינו בשומת המבקשת, לפי שטח ברוטו וללא הפחתת שווי מקומות החניה, מתקבל מחיר ממוצע של 16,850 ₪/מ"ר בנוי למשרדים. הנ"ל בניכוי רווח יזמי בשיעור של 15% ועלות בניה בגובה 8,100 ₪/מ"ר, מצביע על שווי קרקע של 6,550 ₪/מ"ר מבונה.
- מניתוח העסקאות בבניין הגובל מדרום כפי שצוינו בשומת המבקשת, לפי שטח ברוטו וללא הפחתת שווי החניה, מתקבל מחיר ממוצע של 16,900 ₪/מ"ר בנוי. הנ"ל בניכוי רווח יזמי בשיעור של 15% ועלות בניה בגובה 8,100 ₪/מ"ר, מצביע על שווי קרקע של 6,660 ₪/מ"ר מבונה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- בחינת נתוני שכירות מדוח נת"מ – השמאי הציג ניתוח של נתוני דו"ח נת"מ, כדלקמן:

דוח נת"מ

דמ"ש למ"ר	₪75
דמ"ש שנתי	₪901
שיעור היוון	6.70%
שווי למ"ר	₪13,450.75

שווי מגולם חניה

שטח משרד ממוצע בבניין הנדון (מ"ר)	84.7
שווי למ"ר בלי חניה	₪13,450.75
שווי למשרד ממוצע	**₪1,138,825.43**

שווי חניה לגישת שמאי המבקשת	₪100,000
מספר חניות ממוצע בבניין הנדון	1.13
סה"כ חניה למשרד	₪112,676

סה"כ שווי למשרד ממוצע	₪1,251,501.49
שווי למ"ר משרד מגולם חניה	**₪14,751.57**

- לשיטת שמאי המבקשת, בסיכום הנתונים מהנכס הנדון, מהבניין הגובל ומדוח נת"מ, מתקבל שווי קרקע של 6,380 ₪/מ"ר מבונה.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי של 8,200 ₪/מ"ר מבונה. המדובר בשווי גבוה אשר לא מתאים לאף אחד מהנתונים שהוצגו על ידי שמאי המבקשת.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- עלויות בניה ללא חניה הן בסך של כ- 5,400 ₪/למ"ר. ככל שמפחיתים את שווי מקומות החניה יש להפחית את עלויות הבניה של מקומות החניה התת קרקעיים, כך שאי אפשר להפחית מהשווי ולא להפחית גם את עלויות הבניה בהתאם.
- העמסת נטו ברוטו – אם מביאים בחשבון שטחים ברוטו, כפי שעשה שמאי המבקשת, נוצרים שטחים משותפים כפולים, והרי כל העניין של שטח ברוטו בתעסוקה הם השטחים המשותפים במשרדים, אשר צריכים להיות בשיעור זהה. אין זה הגיוני שכל עסקת השוואה תחושב עם שיעור העמסה שונה.
- דוח נת"מ – קיימת התעלמות של שמאי המבקשת מנושא החניה. בתגובת המשיבה הוצג האופן הראוי לניתוח הנתונים. בנוסף יש להביא בחשבון מקדם התאמה על העסקאות מהמחצית הראשונה של השנה.

<u>הכרעה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למשרדים בגובה 8,200 ₪/מ"ר, לאחר שהציג נתוני השוואה למכר משרדים (השמאי לא פירט את אופן החילוץ). שמאי המבקשת קבע שווי מ"ר מבונה בגובה 4,300 ₪ לאחר שהביא בחשבון עסקאות בנכס הנדון, עסקאות השוואה בבניין סמוך ונתוני שכירות מדו"ח נת"מ.

בהמשך להתייחסותי כפי שהוצגה בפרק 12.1 לעיל, להלן התייחסותי לטענות הנוספות כפי שהוצגו:

<u>שווי מ"ר בנוי</u> – לצורך קביעת השווי, בחנתי את הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים, להלן התייחסותי לנתונים שהוצגו ואשר נמצאו רלוונטיים, וכן נתונים נוספים לבקרה כפי שאותרו על ידי:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עסקאות בנכס הנדון – כאמור, לבקשתי הועברו לעיוני מאת שמאי המבקשת בקשות הצטרפות בנכס הנדון. בטבלה להלן רוכזו הנתונים הרלוונטיים מתוך בקשות אלו, וכן ניתוח שנערך על ידי לאומדן שווי מ"ר לשיווק (הנתונים נוגעים למשרדים המתוכננים בקומה הרביעית):

מס' זמני	תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	שטח ממ"מ (מ"ר)	מס' חניות	אומדן ראשוני כולל חניות ושטח ממ"מ	אומדן ראשוני ללא חניות	אומדן למ"ר ללא חניות
1	16.11.2022	110		1	₪1,770,000	₪1,630,000	₪14,818
2	18.01.2023	107		2	₪1,845,000	₪1,565,000	₪14,626
3	29.08.2022	74		0	₪1,169,200	₪1,169,200	₪15,800
5	28.08.2022	67		3	₪1,405,200	₪985,200	₪14,704
6	22.01.2023(*)	67		2	₪1,265,200	₪985,200	₪14,704
7	22.01.2023(*)	99		2	₪1,764,000	₪1,484,000	₪14,990
8	22.01.2023(*)	168		4	₪3,060,800	₪2,500,800	₪14,886
9	11.08.2022	75		0	₪1,192,500	₪1,192,500	₪15,900
10	13.09.2022	75		0	₪1,155,000	₪1,155,000	₪15,400
11	22.01.2023(*)	83		2	₪1,551,400	₪1,271,400	₪15,318
12	06.07.2022	76		0	₪1,200,298	₪1,200,298	₪15,793
15	09.07.2023	143		0	₪2,130,700	₪2,130,700	₪14,900
16	13.11.2022	83	38	0	₪1,625,000	₪1,625,000	₪14,330
17	18.08.2022	78		1	₪1,329,000	₪1,189,000	₪15,244
18	03.10.2022	74		3	₪1,477,400	₪1,057,400	₪14,289

ממוצע	**₪15,047**

<u>הערות הנוגעות לנתונים מתוך בקשת הצטרפות</u>

(*)תאריך הרכישה הנו בהתאם למופיע במסמך שהתקבל מאת עו"ד תומר המר, ב"כ המבקשת.

צוין כי רכישת הזכויות כפופה, בין היתר, לאישור תב"ע נקודתית ביחס לזכויות לקומות נוספות.

תיאור היחידה – תיאור היחידה מהווה הערכה ראשונית בלבד, והא עשוי להשתנות בעתיד כתוצאה מהתכנון הסופי של הפרויקט, מדרישת הרשויות ומהיתר הבניה בפועל.

עלות היחידה – האומדן הראשוני של עלות היחידה אינו כולל הצמדה למדד, מס ערך מוסף, מס רכישה, עלויות מימון, ושכר טרחת היועצים המשפטיים. העלות הסופית של היחידה תקבע על פי התכנון הסופי של הפרויקט וביצועו בפועל.

<u>הערות לניתוח שבוצע על ידי הח"מ</u>

שווי מקום חניה – הובא בחשבון כי שווי מקום חניה הנו כ- 140,000 ₪.

שטח ממ"מ[8] - שטח הממ"מ ששווק הובא בחשבון במקדם 0.8, וזאת נוכח העובדה כי מחד התוכנית הרעיונית כוללת תכנון של ממ"מ נוסף בשטח הקומה וכן חדר מדרגות העשוי לשמש למילוט בשע"ח, ומנגד, נוכח המגבלה בתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), תש"ן-1990, כי מרחב מוגן מוסדי לא ישמש כחדר שירותים, מטבח, מקלחת או כל שימוש אחר המחייב חיפוי חרסינה, קרמיקה, שיש וכדומה.

<u>נתונים נוספים - לבקרה</u>

- בהתאם לדו"ח נת"מ, המתייחס לחציון שני בשנת 2022, דמי השכירות המבוקשים במגדלי משרדים מסוג Class A באזור מודיעין וסובב נתב"ג הנם 75.10 ₪/מ"ר. מכך מתקבל כי דמי השכירות השנתיים הנם בגובה של כ- 900 ₪. בהתאם לשיעור תשואה של 6.7%[9], מתקבל שווי בסך של כ- 13,450 ₪/למ"ר בנוי. בהתחשב בעובדה כי החניה מושכרת בנפרד, הרי שערך זה אינו כולל את מרכיב החניה ולא נדרשת התאמה כלשהי.

[8] מרחב מוגן מוסדי
[9] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מחצית ראשונה של שנת 2022 שנערך ע"י אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עסקאות בנכס הסמוך מדרום - גו"ח 5640/76 (מגרש 105):

תאריך	שטח ארנונה מדווח מ"ר	שטח רשום מדווח מ"ר	יחס ברוטו / נטו בהתאם לדיווח	שטח ברוטו לחישוב	קומה	חניות	חלק נמכר	תמורה	תמורה ללא חניות	תמורה למ"ר
15/08/2023	88	126	1.43	119.7	1	3		₪2,665,000	₪2,245,000	₪18,752
14/06/2022	101	143	1.42	137.4	2	3		₪2,700,000	₪2,280,000	₪16,593
31/05/2022	127	165	1.30	172.8	3	3		₪2,596,472	₪2,176,472	₪12,597
31/05/2022	143	143	1.00	143.0	3	3		₪2,580,072	₪2,160,072	₪15,105
04/04/2022	138	138	1.00	138.0	2	3		₪2,350,000	₪1,930,000	₪13,985

ממוצע	**₪15,406**

<u>הערות</u>

הובא בחשבון כי שווי מקום חניה הנו 140,000 ₪.

לצורך בדיקה נערכה השוואה בין שטח הרצפה של היחידות כעולה ממדידה גראפית מתוך תוכנית הבקשה להיתר בנכס ההשוואה (היתר מס' 20200193), לבין שטח הארנונה המופיע בדיווחים הכוללים את מספרי היחידות שנמכרו (מכר מיום 14.6.2022 ביחס ליחידה 214, מכר מיום 19.5.2021 ביחס ליחידה 204 ומכר מיום 28.4.2021 ביחס ליחידה 302). השטחים שנמדדו מתוך תוכנית הבקשה להיתר היו זהים בקירוב לשטח הארנונה שדווח בעסקאות.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בנכס ההשוואה, סך שטחי השירות בקומות המשרדים הנו כ- 2,400 מ"ר וסך השטח העיקרי בקומות המשרדים הנו כ- 6,640 מ"ר. הנתונים מעידים על יחס של כ- 36%.

ביחס לעסקאות מיום 31.05.2022 ו- 04.04.2022, הונח כי השטח הרשום המדווח הנו שטח הרצפה, שכן הוספה או הפחתה של שיעור העמסה הייתה מצביעה על תוצאה קיצונית.

<u>סיכום ומסקנות</u> – ביחס לבקשות ההצטרפות בנכס הנדון, הנתונים כפי שנותחו על ידי לעיל, מצביעים על שווי ממוצע של כ- 15,000 ₪/למ"ר לשיווק ללא חניה. בהתחשב בתנאים העולים מבקשות ההצטרפות, ובכלל זה כי התוכנית אשר הוצגה למצטרפים הנה רעיונית ואינה מחייבת עד לתכנון הסופי של הפרויקט, וכן כי אומדן העלויות הנו ראשוני וכפוף לתכנון הסופי ואינו כולל הצמדה למדד, מס ערך מוסף, מס רכישה, עלויות מימון ושכר טרחת היועצים המשפטיים, הרי שהשווי המשתקף מהנתונים מגלם סיכון מסוים. יחד עם זאת ומנגד, בהתארגנות לבניה כפי שנערכה בנכס הנדון, יתרונות הנובעים בין היתר מחסכון מסוים ברווח היזום, חסכון בעלויות מימון הנובע מהתחייבות להזרמת הון עצמי מסוים ע"י כל אחד מהמצטרפים, חסכון בדמי ניהול בעתיד ועוד. לפיכך סבוני כי השפעת הסיכונים קטנה בהשוואה ליתרונות המגולמים בעסקה בנכס.

כמו כן, הובא בחשבון כי רוב בקשות ההצטרפות שנסקרו נחתמו טרם אושרה התוכנית הנדונה אשר הגדילה את הזכויות למשרדים, אך עם זאת, התגבשו בסמוך לאישורה (לאחר ההחלטה בדיון בהתנגדויות[10]), כך שהסיכון לשינויים בעלויות הבניה אשר עשויים לנבוע משינויים בתכנון, נמוך.

לאור הנתונים כפי שהוצגו לעיל, ובהתחשב בקיומו של בסיס נתונים מהימן ורחב דיו מהנכס מושא השומה, אני סבור כי שווי משרדים בנכס הנדון הנו בסך של **15,000 ₪/מ"ר בנוי לשיווק** (ללא חניה).

יוער, כי בשומת המבקשת נקבע על בסיס כלל נתוני המכירות בנכס הנדון, הכוללים כ – 70 עסקאות המפורטות בשומה, שווי ממוצע של 15,200 מ"ר בנוי ברוטו ללא חניה.

כמו כן, בשומת המשיבה הוצגו 4 עסקאות למשרדים אשר נותחו בהתאם לשטח הרשום, ללא התייחסות לשטח לשיווק. ע"פ בדיקתי 4 עסקאות אלה מצביעות על ממוצע בסך של 19,660 ₪/מ"ר רשום. לא ברור מהו השטח

[10] בהתאם לאתר מנהל התכנון, ביום 8.5.2022 נתנה החלטה בדיון בהתנגדויות לתוכנית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לשיווק באותן עסקאות והיה ראוי כי יוצג. יחד עם זאת, ככל שבוחנים את השווי המתקבל בנכס הנדון בסך בגבולות של 15,000 ₪/מ"ר מבונה, הרי שהתוצאה שהתקבלה אצל שמאי המשיבה (19,660 ₪/מ"ר) לגבי שווי השטח הרשום, מבטאת העמסה של כ – 31% (19660/15000) שהינה סבירה ותואמת ביחס למ"ר לשיווק, את ערכי השווי בנכס הנדון.

<u>שיעור יזמות</u> – הצדדים חלוקים לגבי שיעור היזמות אותו יש להביא בחשבון בחילוץ הנתונים. שמאי המשיבה סבר כי שיעור היזמות לחילוץ הנו 15% לאור מאפייני המיקום והסביבה. לעומתו, שמאי המבקשת סבר כי יש להביא בחשבון יזמות בשיעור 20%.

לעניין זה, בהתחשב במאפייני הנכס הנדון וכן כי המדובר בנכס מניב הכולל שטחי מסחר ותעסוקה החשוף לשינויים ותנודות השוק והשפעות שהינן חיצוניות לשוק המקרקעין, אני מקבל את שיעור היזמות כפי שנקבע על ידי שמאי המבקשת, בשיעור של 20%.

<u>עלות בניה</u> – הצדדים הביאו בחשבון עלות בניה בסך של 8,100 ₪.

כאמור בפרק 12.1, אופן חישוב השווי הנו בניכוי שווי החניה, ובאופן תואם יובאו בחשבון עלויות הבניה הנוגעות לשטחים לשיווק ללא עלות הקמת מקומות החניה.

בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון עלות בניה בהתאם למחירון דקל לחודש פברואר 2023, לפיו עלות בניה במבנה משרדים מעל 6 ועד 15 קומות הנה בסך של 4,840 ₪/למ"ר. עלות זו תובא בחשבון בתוספת עלויות עקיפות (30%).

12.3. <u>שווי למסחר</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני מכר חנויות, מתוך אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

מס'	תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	שטח רשום במ"ר	שיעור הממכר	תמורה	תמורה למ"ר רשום
1	20/12/2022	5957	49	113	101	0.50	₪1,385,406	₪27,434
2	06/10/2022	5688	37	3	47	1.00	₪2,300,000	₪48,936
3	03/10/2022	5688	37	2	27	1.00	₪1,250,000	₪46,296
4	21/09/2022	5654	69	51	92	1.00	₪2,400,000	₪26,087
5	31/08/2022	5640	76	0	78	1.00	₪2,600,000	₪33,333
6	14/08/2022	5688	37	14	17	1.00	₪480,000	₪28,235
7	18/07/2022	5877	84	0	35	1.00	₪1,700,000	₪48,571
8	04/07/2022	5655	49	1	55	1.00	₪1,650,000	₪30,000

השמאי לא פירט את אופן החילוץ שערך אך ציין כי מניתוח הנתונים, תוך ביצוע התאמות נדרשות למועדים, למיקום ולמאפייני המקרקעין, שווי הקרקע למסחר הנו בגבולות 22,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>שמאי המבקשת</u>

כאמור לעיל, השמאי התחקה אחר מרכיב עלות הבניה שהובא בשומת המשיבה, כך שהובא על ידו בחשבון כי ממוצע העסקאות שהוצגו על ידי שמאי המשיבה מעידות שווי ממוצע של 36,112 ₪/מ"ר בנוי, ובניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בגובה 8,093 ₪ ("plug number"), מתקבלת התוצאה אליה הגיע שמאי המשיבה (שווי קרקע של 22,000 ₪/מ"ר מבונה).

השמאי ציין כי בחילוץ שערך נלקח בחשבון מרכיב עלות בניה ממוצעת בסך של 8,100 ₪ למ"ר, וזאת בהתבסס על שומת המשיבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי קרקע למסחר בסך של 13,700 ₪/מ"ר מבונה. להלן הנתונים שהוצגו על ידו:

- עסקאות מכר מיום 7.12.2021, לשטחי מסחר בנכס מושא השומה:

קומה	שטח ברוטו במ"ר	מרפסת (*)	ממ"מ (**)	שטח אקו' במ"ר	חניות	עלות החניות	סה"כ אומדן ללא חניות	מחיר מכירה למ"ר
קרקע-דם המכבים	134.52			134.52	1	₪100,000	₪4,320,000	₪32,114
קרקע-דם המכבים	126.26			126.26	3	₪300,000	₪3,906,000	₪30,936
קרקע-דם המכבים	76.70			76.70	1	₪100,000	₪2,200,000	₪28,683
קרקע-דם המכבים	76.70			76.70	1	₪100,000	₪2,156,000	₪28,110
קרקע-דם המכבים	76.70			76.70	2	₪200,000	₪2,233,000	₪29,113
קרקע-דם המכבים	68.44			68.44	1	₪100,000	₪1,972,000	₪28,814
קרקע-דם המכבים	87.32			87.32	0	₪0	₪2,523,000	₪28,894
קרקע-דם המכבים	66.08			66.08	1	₪100,000	₪1,914,000	₪28,965
קרקע-דם המכבים	80.24		26.00	93.24	1	₪100,000	₪2,742,000	₪29,408
קרקע-דם המכבים	113.28			113.28	1	₪100,000	₪2,683,750	₪23,691
קרקע-דם המכבים	112.10			112.10	1	₪100,000	₪2,660,000	₪23,729
קרקע-דם המכבים	123.90			123.9	1	₪100,000	₪2,945,000	₪23,769
קרקע-דם המכבים	114.46			114.46	1	₪100,000	₪2,707,500	₪23,655
קרקע-דם המכבים	97.94			97.94	2	₪200,000	₪2,332,000	₪23,810
קרקע-דם המכבים	93.22	36.00		107.62	2	₪200,000	₪2,575,000	₪23,927
קרקע-דם המכבים	97.94	55.00		119.94	1	₪100,000	₪3,192,000	₪26,613
קרקע-דם המכבים	97.94	42.00		114.74	0	₪0	₪2,700,000	₪23,531
קרקע-דם המכבים	97.94	42.00		114.74	1	₪100,000	₪2,500,000	₪21,788
מפלס-החשמונאים	177.00			177.00	1	₪100,000	₪3,900,000	₪22,034
מפלס-החשמונאים	123.90			123.90	0	₪0	₪2,480,000	₪20,016
מפלס-החשמונאים	70.80			70.80	0	₪0	₪1,377,000	₪19,449
מפלס-החשמונאים	69.62			69.62	0	₪0	₪1,540,000	₪22,120
שווי ממוצע למ"ר בנוי ברוטו למסחר (במעוגל)								**₪25,600**

(*)מקדם אקו' לשטח מרפסת – 0.4.
(**)מקדם אקו' לשטח ממ"מ – 0.5.

השמאי חילץ את השווי השיורי לקרקע (מ"ר מבונה) כדלקמן:

ממוצע לשווי מ"ר בנוי	₪ 25,600
בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20%	₪ 21,333
עלות בנייה למ"ר	- ₪ 8,100
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)	₪ 13,200

- נתוני עסקאות מכר למסחר ממרחב העיר מודיעין:

מס"ד	תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום במ"ר	מחיר מכירה (*)	מחיר למ"ר בנוי
1	20/12/2022	5957	49	יער בן שמן/יער ירושלים	101	₪2,770,812	₪27,434
2	06/10/2022	5688	37	עמק החולה 32	47	₪2,300,000	₪48,936
3	03/10/2022	5688	37	עמק החולה 32	27	₪1,250,000	₪46,296
4	18/07/2022	5877	84	חסידה 21	45	₪1,700,000	₪37,778
5	04/07/2022	5655	49	קיפודן 26	55	₪1,650,000	₪30,000
6	21/03/2022	5869	8	עמק זבולון 24	38	₪1,025,000	₪26,974
7	13/03/2022	5313	77	שדרות המכבים	43	₪800,000	₪18,605
8	11/03/2022	5569	44	חטיבת גולני 9	70	₪1,160,000	₪16,571
9	02/03/2022	5569	44	חטיבת גולני 9	22	₪670,000	₪30,455
10	27/02/2022	5683	69	עמק החולה 76	30	₪775,000	₪25,833
11	10/01/2022	5654	69	עמק איילון 21	111	₪2,400,000	₪21,622
12	21/12/2021	5688	37	עמק החולה 32	25	₪480,000	₪19,200
13	21/02/2021	5640	76	שדרות דם המכבים 36	99	₪2,400,000	₪24,242
אומדן שווי מ"ר בנוי (בממוצע)							**₪28,800**

(*) עסקה מס' 1 – מחיר המכירה המוצג הנו לאחר התאמת שיעור הממכר 0.5 למחיר המכירה 1,385,406 ₪.
עסקה מס' 13 – מחיר המכירה המוצג הנו לאחר הפחתת שווי שני מקומות חניה בסך של 200,000 ₪ מהתמורה בעסקה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הערות

(1) עסקה מס' 13 הנה במגרש 105 הגובל מדרום לנכס הנדון.
(2) נתוני העסקאות כוללים את כל העסקאות שציין שמאי המשיבה לאחר תיקונים.

השמאי חילץ את השווי השיורי לקרקע (מ"ר מבונה) כדלקמן:

ממוצע לשווי מ"ר בנוי	₪ 28,800
בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20%	₪ 24,000
עלות בנייה למ"ר	- ₪ 8,100
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)	₪ 15,900

- דו"ח תקופתי קבוצת חנן מור – אחזקות נדל"ן

דמי שכירות לנכסים בעיר מודיעין, בהתאם לדו"ח התקופתי של החברה ליום 31.12.2022:

גוש	חלקה	כתובת	שם הנכס	מס' תוכנית	מס' מגרש	דמ"ש ממוצעים למ"ר
80072	22-21	חיים ויצמן	מורשת - מתחם 11	420-0241646	212, 218	₪147
80073	25, 27	לוי אשכול	מורשת - מתחם 29	420-0241646	322-321	₪138
5642	63	פיקוס 2-10	מרכז העיר	420-0138651	11	₪164
דמ"ש חודשיים ממוצעים למ"ר מסחר						**₪150**

גישת הערך השיורי (שיטת החילוץ)

דמ"ש חודשיים למ"ר	₪150
דמ"ש שנתיים למ"ר	₪1,800
שיעור היוון	6.70%
שווי למ"ר בנוי	₪26,866
בניכוי רווח יזמי בשיעור 20%	₪22,388
עלות בניה למ"ר	-₪8,000
אומדן שווי מ"ר מבונה (במעוגל)	**₪14,300**

להלן סיכום הנתונים, כפי שנערך על ידי שמאי המבקשת:

אפיון	שווי מ"ר מבונה	משקל יחסי	שווי יחסי
עסקאות מהנכס נשוא השומה	₪13,200	0.7	₪9,240
עסקאות ממרחב העיר מודיעין	₪15,900	0.1	₪1,590
דו"ח תקופתי קבוצת חנן מור - אחזקות נדל"ן	₪14,300	0.2	₪2,860
אומדן שווי מ"ר מבונה למסחר (במעוגל)			₪13,700

תגובת שמאי המשיבה

- עלויות הבנייה שהופחתו כוללות גם מקומות חניה. ללא מקומות חניה מדובר על עלויות בניה בסך של כ- 5,000 ₪/מ"ר בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2022.
- שמאי המבקשת הביא בחשבון שיעור יזמות של 20% כאשר בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים שיעור הרווח היזמי למשרדים הינו בין 15% - 20%.

במקרה זה, שיעור היזמות לחילוץ הינו 15% לכל היותר לאור מאפייני המיקום והסביבה שהינה מאוכלסת ופעילה בהיקפים ניכרים.

- שמאי המשיבה סקר בתגובתו החלטות שמאים מכריעים לעניין מסחר:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- בהחלטת השמאי המכריע מישל אשור מיום 29.3.2023, גו"ח 5642/71, שד' דם המכבים 65, נקבע שווי למסחר בסך של 20,000 ₪/מ"ר מבונה. בשומה זו התבסס השמאי המכריע, בין השאר, על שומת מקרקעין מקיפה בגו"ח 5642/63 שנערכה עבור קבוצת חנן מור, שם הוערכו שטחי מסחר לפי שווי בסך של כ- 29,000 ₪/מ"ר שיווק, המשקפים שווי מ"ר בנוי של כ- 31,810 ₪.
- בהחלטת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה מיום 7.9.2020, בגו"ח 5640/112, שד' דם המכבים, נקבע שווי למסחר בסך של 19,800 ₪/מ"ר מבונה.
- בהחלטת השמאי המכריע מישל אשור מיום 21.8.2023, בגו"ח 5642/66, שד' דם המכבים 42, נקבע שווי בסך של 18,000 ₪/מ"ר מבונה, מאחר ואין חזית מסחרית עם חשיפה מיטבית.

<u>הכרעה</u>

המחלוקת בין הצדדים אודות שווי הקרקע (מ"ר מבונה) למסחר הנה ניכרת. שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 22,000 ₪/מ"ר מבונה, לאחר שהציג עסקאות השוואה למכר שטחי מסחר מרחבי העיר. השמאי לא הציג את אופן חילוץ הנתונים.

מנגד, שמאי המבקשת קבע שווי קרקע בסך של 13,700 ₪/מ"ר מבונה, לאחר שהציג ניתוח עסקאות מכר בנכס הנדון, עסקאות מכר למסחר מרחבי העיר מודיעין ונתוני שכירות מהדו"ח התקופתי של קבוצת חנן מור אחזקות נדל"ן.

בהמשך להתייחסותי כפי שהוצגה בפרק 12.1 לעיל, להלן התייחסותי לטענות הנוספות כפי שהוצגו:

<u>שווי מ"ר בנוי</u> - להלן סקירת נתוני הצדדים אשר מצאתי כי הם רלוונטיים לענייננו, וכן נתונים נוספים שאותרו על ידי:

- עסקאות בנכסים מסחריים בנויים ברחבי העיר מודיעין (מתוך מערכת מידע נדל"ן – רשות המיסים):

מועד העסקה	גוש, חלקה ותת חלקה	כתובת	שטח רשום מדווח (מ"ר)	תמורה	תמורה למ"ר
28/08/2023	5869/8/37	עמק זבולון 24	29	₪1,600,000	₪55,172
02/01/2023	5877/84	חסידה 21	32	₪910,000	₪28,438
02/01/2023	5877/84	חסידה 21	46	₪1,450,000	₪31,522
06/10/2022	5688/37/3	עמק החולה 33	47	₪2,300,000	₪48,936
03/10/2022	5688/37/2	עמק החולה 32	27	₪1,250,000	₪46,296
04/07/2022	5655/49/1	קיפודן 26	55	₪1,650,000	₪30,000
02/03/2022	5569/44/15	חטיבת גולני 9	22	₪670,000	₪30,455
11/03/2022	5569/44/9	חטיבת גולני 9	70	₪1,160,000	₪16,571
21/03/2022	586/8/25	עמק זבולון 24	38	₪1,025,000	₪26,974
27/02/2022	5683/69/10		30	₪775,000	₪25,833
10/01/2022	5654/69/51	צאלון 21	111	₪2,400,000	₪21,622

- מסחר בנכס הנדון - בטבלה להלן רוכזו נתונים רלוונטיים מתוך בקשות ההצטרפות בנכס הנדון, אשר הועברו לעיוני, וכן ניתוח שנערך על ידי לאומדן שווי מ"ר לשיווק מתואם מועד, ללא מרכיב החניה:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מס' זמני	חזית	תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	שטח ממ"מ (מ"ר)	שטח מרפסת (מ"ר)	סה"כ שטח משוקלל (מ"ר)	מספר חניות	אומדן ראשוני כולל חניות ושטח ממ"מ/מרפסת	אומדן ראשוני ללא חניות	אומדן ללא חניות צמוד מדד	אומדן למ"ר צמוד מדד	ממוצע שווי למ"ר לפי מיקום
B	שד' דם המכבים	08.07.2021	136			136	1	₪4,420,000	₪4,280,000	₪4,675,251	₪34,377	
C	שד' דם המכבים	05.04.2021	126			126	3	₪4,206,000	₪3,786,000	₪4,251,548	₪33,742	
D	שד' דם המכבים	19.11.2020	77			77	1	₪2,300,000	₪2,160,000	₪2,497,877	₪32,440	
E	שד' דם המכבים	07.01.2021	77			77	1	₪2,256,000	₪2,116,000	₪2,435,655	₪31,632	
F	שד' דם המכבים	08.12.2020	77			77	2	₪2,433,000	₪2,153,000	₪2,489,782	₪32,335	
G	שד' דם המכבים	28.01.2021	68			68	1	₪2,072,000	₪1,932,000	₪2,193,367	₪32,255	
H	שד' דם המכבים	28.01.2021	87			87	1	₪2,623,000	₪2,483,000	₪2,818,909	₪32,401	**₪32,740**
I	רחבה דרומית	28.01.2021	66			66	0	₪1,914,000	₪1,914,000	₪2,172,932	₪32,923	
J	רחבה דרומית	31.05.2021	80	26		100.8	1	₪2,842,000	₪2,702,000	₪2,988,321	₪29,646	
K	רחבה דרומית	29.01.2021	113			113	1	₪2,783,750	₪2,643,750	₪3,001,405	₪26,561	
L	רחבה דרומית	29.01.2021	112			112	1	₪2,760,000	₪2,620,000	₪2,974,442	₪26,558	
M	רחבה דרומית	29.01.2021	124			124	1	₪3,045,000	₪2,905,000	₪3,297,998	₪26,597	
N	רחבה דרומית	29.01.2021	114			114	1	₪2,807,500	₪2,667,500	₪3,028,368	₪26,565	
O	רחבה דרומית	03.10.2021	98			98	2	₪2,532,000	₪2,252,000	₪2,402,907	₪24,519	
P	רחבה דרומית	03.10.2021	93		36	103.8	2	₪2,775,000	₪2,495,000	₪2,662,191	₪25,647	**₪27,377**
Q1	רחבה צפונית	08.06.2021	98		55	114.5	1	₪3,292,000	₪3,152,000	₪3,486,005	₪30,445	
Q2	רחבה צפונית	02.02.2021	98		42	110.6	1	₪2,700,000	₪2,560,000	₪2,906,325	₪26,278	
Q3	רחבה צפונית	16.03.2021	98		42	110.6	1	₪2,600,000	₪2,460,000	₪2,762,495	₪24,977	**₪27,234**
R	מתתיהו הכהן	26.05.2021	177			177	1	₪4,000,000	₪3,860,000	₪4,269,029	₪24,119	
S	מתתיהו הכהן	20.04.2021	124			124	0	₪2,480,000	₪2,480,000	₪2,769,928	₪22,338	
T	מתתיהו הכהן	18.04.2021	71			71	0	₪1,377,000	₪1,377,000	₪1,537,980	₪21,662	
U	מתתיהו הכהן	04.02.2021	70			70	0	₪1,540,000	₪1,540,000	₪1,730,932	₪24,728	**₪23,212**

ממוצע	**₪28,307**

<u>הערות הנוגעות לנתונים מתוך בקשת הצטרפות</u>

תיאור היחידה – תיאור היחידה מהווה הערכה ראשונית בלבד, והא עשוי להשתנות בעתיד כתוצאה מהתכנון הסופי של הפרויקט, מדרישות הרשויות ומהיתר הבניה בפועל.

עלות היחידה – האומדן הראשוני של עלות היחידה אינו כולל הצמדה למדד, מס ערך מוסף, מס רכישה, עלויות מימון, ושכר טרחת היועצים המשפטיים. העלות הסופית של היחידה תקבע על פי התכנון הסופי של הפרויקט וביצועו בפועל.

<u>הערות לניתוח שבוצע על ידי הח"מ</u>

התאמת מועד - לצורך התאמת האומדן למועד הקובע הובא בחשבון מדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים.

נטרול שווי מקום חניה – הובא בחשבון שווי מקום חניה בגובה 140,000 ₪.

שטחי מרפסת - בהתאם לבקשת ההצטרפות הנוגעת ליחידה Q2 הובא בחשבון מקדם 0.3 לשטח המרפסת.

שטח ממ"מ - שטח הממ"מ ששווק הובא בחשבון במקדם 0.8.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- נתוני שכירות

○ במסגרת הכרעה שערכתי לנכס בשד' החשמונאים במתחם המע"ר (גו"ח 5642/88)[11], הועברו לעיוני הסכמי שכירות לשטחים מסחריים. להלן הפרטים הרלוונטיים לענייננו[12]:

הסכם שכירות מיום 1.11.2020 לנכס מסחרי בשטח 86.12 מ"ר ברוטו, ברח' דם המכבים 36 (גו"ח 5640/76), סמוך לנכס הנדון מדרום. להלן הפרטים הנוגעים לדמי השכירות בתקופת השכירות והאופציות:

מועד תחילת תקופת השכירות	מועד סיום תקופת השכירות	דמ"ש למ"ר ברוטו
01.11.2020	31.10.2022	₪120
01.11.2022	31.10.2024	₪140
01.11.2024	31.10.2028	₪150

הסכם שכירות מחודש 08.2020 לנכס מסחרי בשטח של כ- 26 מ"ר, ברוטו המצוי במרכז המסחרי "מודיעין סנטר" (גו"ח 5654/69,80). להלן הפרטים הנוגעים לדמי השכירות בתקופת השכירות והאופציה:

מועד תחילת תקופת השכירות	מועד סיום תקופת השכירות	דמ"ש למ"ר ברוטו
01.11.2020	30.10.2022	₪187
01.11.2022	30.10.2023	₪192

הסכם שכירות מיום 29.12.2021 לנכס מסחרי בשטח של 46 מ"ר ברוטו (35 מ"ר נטו), המצוי ברח' החסידה 21 שכונת ציפורים (גו"ח 5877/84). להלן הפרטים הנוגעים לדמי השכירות בתקופת השכירות והאופציה:

תקופת השכירות	דמ"ש למ"ר ברוטו
שנתיים ראשונות ממועד קבלת טופס 4	₪152
שנה שלישית ורביעית	₪160
שנה חמישית ואילך	₪167

○ בשומת מקרקעין מקיפה אשר נערכה לצורך הכללה בדוחות הכספיים של קבוצת חנן מור פיתוח בינלאומי בע"מ, למועד 30.6.2023, גוש 5642 חלקה 63, פינת הרחובות מכבים, הפיקוס וערער, ביחס ליחידות מסחריות בקומת הקרקע של בנייני מגורים, לא פורטו דמי השכירות המתקבלים בעד הנכס, בשל חיסיון עסקי, אך בתחשיבו הביא בחשבון השמאי דמי שכירות בסך של 194 ₪/למ"ר, לשטח המושכר למרכול ובנק, ודמי שכירות בסך של 174 ₪/למ"ר לשאר שטחי המסחר הרגילים.

- שומות מכרעות

○ בשומה מכרעת שנערכה על ידי הח"מ לנכס מסחרי בשד' החשמונאים במתחם המע"ר (גו"ח 5642/88), למועד קובע 17.7.2021, קבעתי שווי בסך של 31,000 ₪/מ"ר בנוי (שווי זה הינו לפני הפחתה למיקום בשיעור של 20% ביחס לשווי הקרקע בנכס שנדון באותו מקרה).

[11] פורסם בנבו, 23-1427 דלה פניה השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה מכבים רעות.
[12] הנתונים מפורטים בשומה שפורסמה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- בשומה מכרעת שנערכה על ידי מר מישל אשור לנכס בשד' דם המכבים 42 במתחם המע"ר (גו"ח 5642/66), למועד קובע 7.9.2022, נקבע בעבור שטחי מסחר ללא חזית/חשיפה לדרך ראשית, שווי קרקע של 18,000 ₪/מ"ר מבונה.
- בשומה מכרעת שנערכה על ידי מר מישל אשור לנכס בשד' דם המכבים 65/רח' תלתן 22-24 (גו"ח 5642/71), למועד קובע 5.1.2022, נקבע שווי בסך של 30,000 ₪/מ"ר בנוי לשיווק ושווי 34,500 ₪/מ"ר עיקרי (העמסה 15%), ושווי קרקע בסך של 20,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>סיכום ומסקנות</u> – מסקירת נתוני המכר לשטחי מסחר מרחבי העיר, עולה כי קיים טווח רחב בערכי השווי למ"ר בנוי. כמו כן, נוכח העובדה כי קיימת שונות בין מיקום שטחי המסחר השונים, וכי השטח המדווח אינו תואם לרוב את השטח לשיווק, קיים קושי להסיק אודות שווי מ"ר בנוי מהעסקאות המדווחות.

בהתאם לנתוני השכירות אשר הוצגו לעיל, עולה כי דמי השכירות הממוצעים הנם בגבולות 170 ₪ למ"ר. ע"פ הנ"ל ובהתחשב בדמי שכירות שנתיים בסך של 2,040 ₪ ובשיעור תשואה 6.7%[13], מתקבל שווי בגבולות בסך של 30,400 ₪/ מ"ר בנוי לשיווק.

ביחס לבקשות ההצטרפות בנכס הנדון, הנתונים כפי שנותחו על ידי לעיל, מצביעים על שווי ממוצע לשיווק בסך של 32,700 ₪/מ"ר בנוי לשטחי המסחר הפונים לשד' דם המכבים, כ – 27,300 ₪/מ"ר בנוי למסחר במעברים הצפוני והדרומי וכ – 23,200 ₪/מ"ר בנוי בחזית הפונה לרח' מתתיהו הכהן.

יוער כי בנכסים מסחריים דמי השכירות לרוב אינם כוללים את מקומות החניה, אשר מושכרים בנפרד, כך שלא נדרש לערוך התאמה כלשהי.

לאור כלל הנתונים שהוצגו, ובהתחשב במיקום הנכס ובמאפייניו, יובא בחשבון שווי ממוצע למסחר בנכס הנדון בסך **30,000 ₪/מ"ר בנוי לשיווק**.

<u>יזמות</u> – כאמור בהכרעתי בפרק 12.1 לעיל, אני מקבל את שיעור היזמות כפי שנקבע על ידי שמאי המבקשת, בשיעור של 20%.

<u>עלות בניה</u> – כאמור, בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון עלות בניה בהתאם למחירון דקל, פברואר 2023, בסך של 4,840 ₪/למ"ר, בתוספת עלויות עקיפות (30%).

[13] כעולה מסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, מחצית ראשונה של שנת 2022, שנערך על ידי אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.4. <u>הקטנת מגבלת עומק מזערי למסחר בחזית לשד' דם המכבים</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח בהיקף של 600 מ"ר, וציין כי במצב הקודם, בחזית לשד' דם המכבים נדרש כי החנויות יהיו בעומק מינימלי של 15 מ', ובמצב החדש עומק החנויות הינו בין 8-12 מ'.

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג בשומת המשיבה:

פירוט	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' במ"ר
מצב חדש שינוי בשווי זכויות למסחר בגין הקטנת עומק מזערי חזיתי			
חנויות בעומק 8-12 מ' בחזית לשד' דם המכבים	480	1.20	576.00
חנויות בחזיתות צדדיות	120	0.80	96.00
סה"כ שטח אקו' מסחר חזיתי במצב חדש			672.00
מצב קודם			
חנויות בעומק 15 מ' בחזית לשד' דם המכבים	600	1.00	600.00
תוספת שטח אקו' לשטחי המסחר החזיתי במצב החדש			**72.00**
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪22,000
השבחה בגין תוספת שווי בשטחי המסחר במצב חדש			**₪1,584,000**

<u>שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת ציין כי תוכנית מד/22/23 צמצמה את העומק הדרוש לחזית המסחרית לאורך שד' דם המכבים מ- 15 מ' לעומק שלא יפחת מ- 7 מ', וכי משמעות השינוי הינה הקטנת עומק החנויות והקטנת השטחים המסחריים העורפיים.

השמאי ציין את מספרי החנויות, שטחן ומיקומן ביחס לשד' דם המכבים (חזיתיים או צדדיים) כעולה מנספח הבינוי של תוכנית מד/22/23. להלן פריסת החנויות שהוצגה:

מס' חנות עפ"י נספח בינוי	שטח חנות מחושב במ"ר מנספח הבינוי	חנות - חזיתית/צדדית
A	63.80	צדדית
B	71.10	חזיתית
C	71.69	חזיתית
D	61.03	חזיתית
E	61.03	חזיתית
F	61.03	חזיתית
G	52.80	חזיתית
H	68.78	חזיתית
I	52.43	צדדית
J	69.00	צדדית

מקדם ההשבחה – השמאי ציין שומות מכריעות בסביבת הנכס[14] בהן נקבע מקדם השבחה בשיעור של 10% עקב ביטול שוליות ועורפיות של השטחים בעומק החנויות.

השמאי קבע כי מקדם ההשבחה עבור חנויות חזיתיות הפונות אל שד' דם המכבים, אשר עומקן החדש הינו בין 9.05 מ' לבין 11.85 מ' במקום 15 מ', הינו – 1.1. ביחס לחנויות אשר הפכו במצב החדש לחנויות צדדיות לשד' דם המכבים, קבע השמאי מקדם 0.9.

[14] שומה מכרעת של שושי שרביט למגרש מס' 104, חלק מחלקות 6 ו- 30 בגוש 5640; שומה מכרעת של גבע בלטר למגרש מס' 105, חלק מחלקות 6 ו- 30 בגוש 5640; שומה מכרעת של נאוה סירקיס למגרשים מס' 108-109, חלק מחלקה 6 וחלקה 22 בגוש 5640.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן תחשיב ההשבה שהוצג בשומת המבקשת:

מצב חדש

	מס' חנות עפ"י נספח בינוי	שטח חנות מחושב במ"ר מנספח הבינוי	חנות - חזיתית/צדדית	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
	A	63.80	צדדית	0.9	57.42
	B	71.10	חזיתית	1.1	78.21
	C	71.69	חזיתית	1.1	78.859
	D	61.03	חזיתית	1.1	67.133
	E	61.03	חזיתית	1.1	67.133
	F	61.03	חזיתית	1.1	67.133
	G	52.80	חזיתית	1.1	58.08
	H	68.78	חזיתית	1.1	75.658
	I	52.43	צדדית	0.9	47.187
	J	69.00	צדדית	0.9	62.1
(א)	**סה"כ**	**632.69**			**658.91**

מצב קודם

	אפיון	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
(ב)	חנויות בעומק 15 מ' בחזית לשד' דם המכבים	632.69	1	632.69

תוספת שטח אקו' לשטח המסחר (א) - (ב)	26.22
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪13,700
השבחה	**₪359,248**
היטל השבחה	**₪179,624**

תגובת שמאי המשיבה

השמאי טען כי המדובר בשטחי מסחר להם חזית הכוללת חשיפה מיטבית לרחוב, לעומת מסחר בחזיתות צדדיות הכוללות פחות חשיפה, וכי במצב הקודם הובאו בחשבון מקדמי שווי בהתאם לשינוי בשוליות השטחים.

הכרעה

במצב הקודם תוכנית 420-0357186 קבעה כי עומק נטו של חזית מסחרית לא יפחת מ- 15 מ'. אי לכך, על מנת שתתקבל חנות בצורה רגולרית ופונקציונלית במצב הקודם, נדרש כי חזית החנות תהא רחבה דיה.

במצב החדש, תוכנית מד/22/23 קובעת כי יש להבטיח חזית מסחרית כך שרוחב החנות לרחוב לא יקטן מ- 4 מ' ועומק השטח העיקרי של החנות לא יפחת מ- 7 מ'.

מקדם השבחה – הצדדים ייחסו לשטחים במצב הקודם מקדם 1 (100%). במצב החדש, בשל ביטול השטחים השוליים, שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטח החנויות בחזית במקדם 1.2 והשטח שהוסב לחנויות צדדיות במקדם 0.8. שמאי המבקשת הביא בחשבון את שטחי החנויות החזיתיות במקדם 1.1 ואת החנויות הצדדיות במקדם 0.9.

מנספח הבינוי לתוכנית מד/22/23, ניתן להתרשם מאופן חלוקת החנויות במצב החדש, לאחר צמצום ההוראה בדבר עומק החנות עד ל- 7 מ'. אומנם נספח הבינוי אינו מחייב, אך בהתחשב בעובדה שהתוכנית הנדונה קודמה על ידי בעלים פרטיים (בזמן קידום התוכנית - חב' CPM) הרי שניתן להניח כי נספח הבינוי מעיד על חלוקה מיטבית של השטח למסחר במפלס שד' דם המכבים.

בהתאם לנספח הבינוי, עומק החנויות הפונות לחזית דם המכבים (חנויות F-B) הנו 11.85 מ', עומק חנות G נע בין 11.85 מ' ל 9.05 מ', ועומק חנות H הנו 9.05 מ'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמו כן, בהתאם לתוכנית השיווקית לגביה הוגשו בקשות ההצטרפות בנכס הנדון והן בתוכנית הבקשה להיתר שהוגשה בנכס הנדון (אשר אינה מושא הכרעה זו), שטח חנות A בנספח הבינוי (חנות פנימית המקבילה ממערב לחנויות החזיתיות B ו- C) הוסב לתוך שטח חנויות B ו- C, כך שעומק חנויות אלו יגדל מ- 11.85 מ' ל- 17.85 מ' (מידות העומק מתוך התוכנית השיווקית).

מעבר לכך, בהתאם לאומדן המופיע בבקשות ההצטרפות בנכס הנדון, עולה כי השווי למ"ר בחנויות B ו- C, אשר מתוכננות בעומק של 17.85 מ', עולה על השווי למ"ר בחנויות הסמוכות D, E ו- F, אשר מתוכננות בעומק של 11.85 מ' בלבד.

מהבינוי המוצע בחלקה הנדונה ומנספח הבינוי, ניתן להסיק כי הגם שקיימת האפשרות להקטנת עומק החנות עד ל- 7 מ', קיימת כדאיות אף בחנויות בעומק העולה על כך, ואף ייתכן כי לעיתים השטחים בעורף החנויות החזיתיות עדיפים על פני מיקומם בחנויות צדדיות.

לפיכך מצאתי את ההוראה בדבר צמצום העומק הדרוש לחנויות חזיתיות כמאפשרת גמישות תכנונית, כך שניתן לתכנן חנויות בשטחים שונים. על הצד הזהיר, ולעניין זה יובא בחשבון שיעור השבחה בגובה 10%, המבטא את הגמישות המתאפשרת.

<u>שטח לחישוב השבחה</u> - הצדדים ייחסו בתחשיביהם שטח שונה. שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח בהיקף של 600 מ"ר ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח בהיקף של 632.69 מ"ר.

בהתאם למדידה גראפית מתוך נספח הבינוי, עלה כי רוחב החזית המסחרית הפונה לשד' דם המכבים הנו כ- 41 מ' (בהתחשב בקו בניין 6 מ' החל במצב התכנוני הקודם). בהתחשב כי במצב הקודם עומק החנויות היה 15 מ', הרי שיש להביא בחשבון שטח בהיקף של 615 מ"ר.

אציין כי שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח בהיקף של כ- 630 מ"ר על סמך מדידת שטח החנויות החזיתיות לשד' דם המכבים (חנויות B-H בנספח הבינוי), בתוספת שטח חנויות עורפיות (חנויות A, I, J).

בהתאם לנספח הבינוי, העומק הנדרש במצב הקודם – 15 מ', חופף בחלקו לשטחי החנויות העורפיות קרי לא חופף להן באופן מלא. בנוסף, שטחי החנויות בנספח הבינוי כוללים אף את השטח הנובע מצמצום קו הבניין במצב החדש (5.4 מ'), ולפיכך השטח אשר הובא על ידי שמאי המבקשת בחשבון אינו בהכרח השטח המושפע מהשינויים שחלו בעומק החנויות.

הואיל וניתן להניח כי נספח הבינוי לתוכנית הנדונה, אשר כאמור הנו מנחה, מייצג תכנון מיטבי של החנויות במצב החדש, הובא בחשבון שטח החנויות החזיתיות הפונות לשד' דם המכבים (חנויות B-H בנספח הבינוי), וזאת בהתחשב בקו בניין 6 מ' אשר חל במצב הקודם, המסתכם ב- 443.23 מ"ר.

היות ובמצב הקודם עומק החנויות הנדרש היה 15 מ', הרי שהשטח לו מיוחסת גמישות תכנונית במצב החדש מסתכם ב- 171.78 מ"ר (443.23 – 615).

אחדד, כי איני מוצא לנכון לאמוד את ההשבחה באופן דומה לזה שיושם ע"י שמאי הצדדים, שכן לגבי השטח "הבסיסי" אשר ערב אישור התכנית ולאחר אישורה היה ונותר בחזית לרח' דם המכבים, לא חל כל שינוי כתוצאה מהפחתת העומק המינימלי הנדרש, כך שאת השינוי יש לייחס לשטח העורפי בלבד. מה גם שכאמור, נתוני העסקאות בנכס הנדון אינם מצביעים במובהק על עדיפות בשימוש בשטח העורפי כחנות צדדית נפרדת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.5. <u>השבחה בגין שינויים בהיקף הזכויות ובמפלסים</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

להלן התחשיב אשר הוצג על ידי שמאי המשיבה:

פירוט	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' במ"ר
מצב חדש בגין שינויים בהיקף הזכויות המוקנות ובמפלסים			
שטח עיקרי למסחר בקומות עיליות	2,250	2.68	6,036.59
שטחי שירות עיליים למסחר	850	1.88	1,596.34
שטח עיקרי למשרדים	13,500	1.00	13,500.00
שטחי שירות עיליים למשרדים	4,150	0.60	2,490.00
סה"כ שטח מבונה אקו' במצב חדש			**23,622.93**
מצב קודם			
שטח עיקרי למסחר בקומות עליות	2,250	2.68	6036.59
שטחי שירות עיליים למסחר	850	1.88	1,596.34
שטח עיקרי למסחר במפלס תת"ק	150	1.61	241.46
שטח שירות למסחר בתת"ק	57	1.13	63.85
שטח עיקרי למשרדים	4,400	1.00	4,400.00
שטחי שירות עיליים למשרדים, שיעור אפקטיבי	1,353	0.60	811.56
שטחי שירות עיליים למשרדים, לאור שוליות	5,347	0.30	1,604.22
סה"כ שטח מבונה אקו' במצב קודם			**14,754.02**
תוספת שטח אקו' לשטחי המסחר החזיתי במצב החדש			**8,868.91**
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪8,200
השבחה בגין תוספת שווי בשטחי המסחר במצב חדש			**₪72,725,022**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת ציין כי השימושים ושטחי הבניה אשר הובאו בחשבון במצב הקודם ובמצב החדש, הם בהתאם למסמך אדריכלי אשר נערך על ידי מר ארנון אוקסנברג, ממשרד הוק אדריכלים ואשר צורף כנספח לשומה.

להלן התחשיב אשר הוצג על ידי שמאי המבקשת:

מצב חדש

אפיון	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי	
שטח עיקרי למסחר קומת קרקע	1,456	1.00	1,456	₪13,700	₪19,947,200	
שטחי שירות למסחר קומת קרקע	550	0.70	386	₪13,700	₪5,286,173	
שטח עיקרי למסחר קומה א'	794	0.60	476	₪13,700	₪6,526,680	
שטחי שירות למסחר קומה א'	300	0.42	126	₪13,700	₪1,729,624	
שטח עיקרי למשרדים	13,500	1.00	13,500	₪4,300	₪58,050,000	
שטחי שירות עיליים למשרדים	4,150	0.60	2,490	₪4,300	₪10,707,000	
סה"כ שווי מצב חדש					**₪102,246,678**	(א)

מצב קודם

אפיון	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה	שווי	
שטח עיקרי למסחר קומת קרקע	1,617	1.00	1,617	₪13,700	₪22,152,900	
שטחי שירות למסחר קומת קרקע	611	0.70	429	₪13,700	₪5,870,702	
שטח עיקרי למסחר קומה א'	2,300	0.60	1,380	₪13,700	₪18,906,000	
שטחי שירות למסחר קומה א'	869	0.42	366	₪13,700	₪5,010,247	
שטח עיקרי למסחר תת קרקעי	150	0.60	90	₪13,700	₪1,233,000	
שטח שירות למסחר תת קרקעי	57	0.42	24	₪13,700	₪326,755	
שטח עיקרי למשרדים קומות עיליות	2,733	1.00	2,733	₪4,300	₪11,751,900	
שטחי שירות אפקטיביים למשרדים	840	0.60	504	₪4,300	₪2,167,573	
שטחי שירות למשרדים לאור שוליות	5,173	0.30	1,552	₪4,300	₪6,673,729	
סה"כ שווי מצב קודם					**₪74,092,806**	(ב)

השבחה (א) - (ב)	**₪28,153,872**
היטל השבחה	**₪14,076,936**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

אין לקבל את טענות שמאי המבקשת לעניין מקדמי שווי שונים למסחר בין הקומות בשני מצבי התכנון.

המדובר באזור מדרוני, וכפועל יוצא הכניסה למסחר הנה מקומת הקרקע בלבד, כאשר השיפוע הוא הגורם למפלסים שונים.

אין בסיס לקביעת מקדם שווי מופחת לשטח מסחר "בקומה א'", מאחר ומדובר בקומת הכניסה וניתן לראות זאת בנספח הבינוי בחתכים מהחזית המערבית והמזרחית.

בהתאם לנספח הבינוי הגדרת הקומות הנה לפי קומת קרקע תחתונה וקרקע עליונה.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- מקדם שווי למסחר בקומה עליונה – המקדם לקומה העליונה צריך להיות נמוך ממקדם השווי בקומת המסחר התחתונה. מקדם 0.6 לקומת הקרקע העליונה הוא ראוי, שכן בשומת המשיבה בהתייחס למסחר בתת הקרקע הובא בחשבון מקדם 0.6. השווי למסחר בקומה העליונה דומה לזה שבתת הקרקע, כלומר גם הוא צריך להיות 0.6.

רח' דם המכבים הוא הרחוב המסחרי העיקרי ורח' מתתיהו הכהן הוא משני לחלוטין, ולכן לא יכול להיות דומה לשווי בחזית לרח' דם המכבים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- חלוקת השטחים – חלוקת השטחים הנה בהתאם לחוות דעת אדריכלית אשר צורפה לשומה הנגדית, המפרטת את השטחים.

ניכר כי המסחר בקומה א' הוא בשטח גדול יותר מהמסחר בקומת הקרקע, מהסיבה שחלק מקומת הקרקע המסחרית בחלק האחורי שלה קבור תחת הטופוגרפיה, וחלק מפתרון החניה נמצא בשטח זה. לכן קומה א' גדולה יותר או יש לה פוטנציאל הרבה יותר גדול לניצול מבחינת השטח.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

מקדמי שווי למסחר – שתי הקומות הן קומות קרקע. גם בנספח הבינוי וגם בבקשה להיתר שהוגשה לאחר שומת המשיבה כתוב קומת קרקע תחתונה וקומת קרקע עליונה, וניתן לראות כי המדובר בקומת קרקע הכוללת כניסה מקומת הקרקע.

לא ניתן להתייחס לקומת הקרקע העליונה כקומה א', שכן יש לה כניסה מהרחוב. ניתן אולי לייחס לה מקדם נמוך יותר, אך לא מקדם 0.6 כפי שהובא בשומת המבקשת, בייחוד כאשר הובא בחשבון שווי של 13,700 ₪ למ"ר מבונה בקומת הקרקע.

<u>הכרעה</u>

ההשבחה נבחנית לאור השינויים שנקבעו בתוכנית מד/22/23, אשר כוללים בין השאר, המרת שטחי שירות עיליים לשטחים עיקריים, תוספת שטחי בנייה עיקריים מעל הכניסה הקובעת ושטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת, ניוד שטח עיקרי ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת ושינוי קו בניין.

<u>שטח מסחר</u> – במצב הקודם תוכנית מד/8/23 קובעת כי סך השטחים העיקריים למסחר ומשרדים הנם יחדיו בהיקף של 6,650 מ"ר, ללא חלוקה מוגדרת בתכנית. במצב החדש תוכנית מד/22/23 קובעת כי סך השטח העיקרי למסחר הנו 2,250 מ"ר וסך השטח העיקרי לתעסוקה הנו בהיקף של 13,500 מ"ר, כאשר יותר ניוד של עד 5% מהיקף הזכויות העיקריות בין שטחי התעסוקה ושטחי המסחר.

בין הצדדים ניכר פער ביחס להיקף השטח העיקרי למסחר במצב הקודם. שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב הקודם שטח עיקרי למסחר בהיקף של 2,250 מ"ר (וזאת בדומה להיקף שטחי המסחר במצב החדש), ואילו שמאי המבקשת, בהסתמך על מסמך אדריכלי שצירף לחוות דעתו, הביא בחשבון במצב הקודם שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע בהיקף של 1,617 מ"ר, ושטח עיקרי למסחר בקומה א' בהיקף של 2,300 מ"ר ובסה"כ 3,917 מ"ר למסחר עילי.

היות ונמצא על ידי כי קיים שוני בהיקף שטח המסחר האפשרי לניצול בין מצבי התכנון, וכי השטחים אינם מתקזזים כפי שיוסבר להלן, הרי שמצאתי לנכון להתייחס אל מפלסי המסחר השונים בנכס.

מסיור שערכתי בסביבת הנכס ולאחר שבחנתי את תוכנית הבינוי, עלה כי נוכח ההבדל במפלסי שד' דם המכבים ורח' מתתיהו הכהן, מתוכננת קומת קרקע תחתונה הפונה לשד' דם המכבים וקומת קרקע עליונה הפונה לרח' מתתיהו הכהן. כלומר, מתוכננות שתי קומות הכוללות מסחר, אשר הגישה לכל אחת מהן הינה ממפלס הרחוב הסמוך לה.

מהתרשמותי בעת הסיור, קיימת שונות ברמת החשיפה של שטחי המסחר במפלסים השונים. קומת הקרקע הפונה לשד' דם המכבים ממוקמת על ציר מרכזי וראשי, וזוכה לחשיפה מרבית כתוצאה מהתנועה הערה, וזאת לעומת המפלס הפונה לרח' מתתיהו הכהן, המהווה רחוב חד סטרי, עורפי, המאופיין בתנועת הולכי רגל דלילה ובשטחי מסחר מועטים לאורכו, והממוקם בשוליים של אזור המע"ר.

אישוש להבדל בין מפלסי המסחר ניתן למצוא בבקשות ההצטרפות בנכס הנדון. בהתאם לנתונים אשר הוצגו לעיל מתוך בקשות ההצטרפות, עלה כי אומדן הממוצע לחנויות הפונות לרחבה המתוכננת בקומת הקרקע התחתונה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

(חנויות הפונות למרווחים הצדדיים המוגדרות כמספר זמני I-3Q) הנו בסך של כ- 27,300 ₪ למ"ר בנוי לשיווק, בעוד שהאומדן הממוצע לחנויות הפונות לחזית לשד' דם המכבים (חנויות המוגדרות כמספר זמני B-H) הנו בסך של כ- 32,700 ₪/מ"ר בנוי לשיווק, והאומדן הממוצע לחנויות הפונות לחזית רח' מתתיהו הכהן (חנויות המוגדרות כמספר זמני R-U) הנו בסך של כ - 23,200 ₪/מ"ר בנוי לשיווק.

מהנתונים עולה שוני מובהק בין המפלסים השונים ובכלל זה כי השווי הממוצע של החנויות הפונות לרח' דם המכבים עולה על השווי הממוצע של החנויות הפונות לרח' מתתיהו הכהן (ראה להלן הרחבה בנושא המקדמים למפלסי המסחר השונים).

- שטח למסחר במפלס שד' דם המכבים – לצורך בחינת אפשרות ניצול השטח העיקרי למסחר במפלס זה במצב הקודם, הובא בחשבון כי חלו שינויים בקווי הבניין בין מצבי התכנון.

במצב הקודם תוכנית מד 8/23 קבעה כי קו הבניין הצידי שמאלי (צלע דרומית) הנו 6 מ'. במצב החדש קו הבניין הצידי שמאלי (דרומי) הנו 5.4 מ' ומשתנה עפ"י תשריט.

בהתאם לתשריט תוכנית מד/22/23 החלה במצב חדש, קו הבניין משתנה ויוצר בחלק מצידו הדרומי של המגרש מגרעת מלבנית, אשר קו הבניין בתחומה הנו 12.6 מ'. במצב הקודם, בהתחשב בקו בניין 6 מ' ניתן היה לנצל בתחום המגרעת שטח בהיקף של כ- 177 מ"ר.

בהנחה כי השטח העיקרי המתוכנן בנספח הבינוי היה ניתן לניצול אף במצב הקודם, בתוספת שטח המגרעת ותוך התחשבות בקו בניין צידי דרומי של 5.4 מ', הרי שבמצב הקודם ניתן היה לנצל שטח עיקרי בהיקף של כ- 1,614 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית), הדומה לשטח אשר הובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת והמסמך שהוצג מאת האדריכל מטעמו.

במצב החדש יובא בחשבון במפלס זה שטח בהיקף של 1,458 מ"ר המהווה את השטח במצב הקודם (1,614 מ"ר) בניכוי שטח המגרעת (177 מ"ר), ובתוספת השטח שהשתחרר כתוצאה מצמצום קו הבניין (כ- 21 מ"ר).

- שטח למסחר במפלס רח' מתתיהו הכהן – כאמור, שמאי המשיבה לא התייחס למפלסים השונים והביא בחשבון את שטח המסחר כמכלול ובהיקף זהה במצב החדש ובמצב הקודם (השטחים התקזזו בין מצבי התכנון).

שמאי המבקשת ציין כי במצב הקודם השטח העיקרי למסחר במפלס זה הנו בהיקף של 2,300 מ"ר.

אציין כי שטח זה בתוספת שטחי השירות הנלווים לו, כפי שהובאו בחשבון על ידי שמאי המבקשת, מסתכמים לשטח של 3,169 מ"ר, העולה על שטח קומה אפשרי (ראה לעניין זה את התכנון המוצע בתחום החלקה).

נוכח העובדה כי בין מצבי התכנון לא השתנו הוראות אשר עשויות להשפיע על כדאיות הקמת שטחי מסחר במפלס ברח' מתתיהו הכהן, ו/או הוראות אשר יש בהם כדי לגרוע מרמת החשיפה של שטחי המסחר במצב החדש, והעובדה כי התוכנית קודמה על ידי בעלים פרטיים, אשר ראו לנכון לתכנן חלק מסחרי רק בחזית המבנה הפונה אל רחוב מתתיהו הכהן, ולא לתכנן שטחי מסחר פנימיים, הרי שאין אני מוצא לנכון לקבל את טענת שמאי המבקשת כי במצב הקודם הייתה כדאיות להקמת שטחי מסחר נרחבים מאילו המתוכננים במצב החדש במפלס זה.

כמו כן, העובדה כי במצב הקודם סך השטחים לבינוי בחלקה היה נמוך יותר, לעומת המצב החדש בו הוענקו שטחים נרחבים יותר לתעסוקה, אשר מגדילים את היקף העוברים והשבים במבנה ובכך יוצרים חשיפה רבה יותר לשטחי המסחר הפנימיים, אינה מתיישבת עם ההנחה כי במצב החדש קטנה הכדאיות בהקמת שטחי מסחר במפלס זה.

לאור האמור, יובא בחשבון כי השימוש המיטבי במפלס זה במצב הקודם זהה לשימוש במצב החדש וכולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 792 מ"ר (2,250-1,458).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מקדם שטח למסחר – שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 2.68 לשטחי מסחר עיליים, מבלי שהבחין בין המפלסים השונים. שמאי המבקשת הביא בחשבון את השטח המסחרי בקומת הקרקע במקדם 1, ואת השטח למסחר בקומה א' במקדם 0.6.

כאמור, קיימת שונות בחשיפה בין מפלסי המסחר השונים אשר משפיעה על השווי. כעולה מבקשות ההצטרפות בנכס הנדון, כפי שנסקרו לעיל, שווי החנויות החזיתיות הפונות לשד' דם המכבים עולה בכ- 20% על שווי החנויות הפונות לשדרה (החנויות הצדדיות) במפלס זה. כמו כן, שווי החנויות בחזית במפלס מתתיהו הכהן נמוך בכ- 15% משווי החנויות הפונות לשדרה במפלס דם המכבים.

בהתחשב בכך שהשווי שנקבע הנו לשטח מסחרי בעל חשיפה ממוצעת בקומת הקרקע במפלס רח' דם המכבים, ובעובדה כי החנויות החזיתיות לשד' דם המכבים זוכות לחשיפה גבוהה, ולעומת זאת החנויות הפונות לרח' מתתיהו הכהן בעלות חשיפה נמוכה, וכן בהתחשב בכך ששטח החנויות החזיתיות לשד' דם המכבים מהווה כ- 37% מסך השטח לשיווק במפלס שד' דם המכבים, יובא בחשבון מקדם 1.0 לכלל שטחי המסחר במפלס זה. ביחס לשטחי המסחר במפלס רח' מתתיהו הכהן יובא בחשבון מקדם 0.8.

- שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע – במצב הקודם תוכנית מד/8/23 העניקה 150 מ"ר שטח עיקרי בתת הקרקע. שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח עיקרי למסחר במפלס תת"ק במקדם 1.61. מנגד, שמאי המבקשת הביא בחשבון, בדומה לשטח מסחר בקומה א', מקדם שטח עיקרי 0.6.

בהכרעות שמאים מכריעים לגבי מגרשים מתוכנית מד/8/23, הובאו בחשבון שטחים מסחריים בקומת המרתף במקדם 0.5. ר' הכרעת הגב' גבע בלטר למגרש 105 (גו"ח 5640/30,6) והכרעות הגב' שושי שרביט שפירא למגרש 104 (גו"ח 5640/30,6) ולמגרש 107 (גו"ח 5640/7).

יוער, כי בהתאם למחקר דלפי לשנת 2020, ביחס לשאלה: ***"בהנחה ששווי מרכיב קרקע למ"ר עיקרי למסחר בקומת קרקע הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי קרקע למ"ר שטח בקומת המרתף (גובה המרתף בהתאם לתקן. קומת המרתף מהווה חלק אינטגראלי מקומת הקרקע והגישה למרתף באמצעות היחידה המסחרית בקומת הקרקע וביחידת רישום אחת)?"***

נמצאו הממצאים הבאים: ממוצע – 54%; חציון – 50%; שכיח – 50%.

לאור כל האמור, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון במצב הקודם, שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע במקדם 0.5.

- שטח משרדים – במצב החדש אין מחלוקת בין הצדדים אודות היקף השטח והמקדמים למטרות שירות ועיקרי ביחס לשימוש כמשרדים.

במצב הקודם הצדדים מייחסים שטח שונה לשימוש משרדים, וזאת נוכח העובדה כי תוכנית מד/8/23 העניקה שטח כולל לשימוש מסחר ומשרדים, והעובדה כי כל אחד מהצדדים ייחס שטח שונה למטרות מסחר, כך שיתרת השטח שנותר למשרדים השתנתה בהתאם לשטח המסחר שנקבע על ידם.

בהתאם להחלטתי לעיל, לפיה היקף השטחים העיקריים למסחר במצב הקודם הנו 2,406 מ"ר (1,614 מ"ר + 792 מ"ר), הרי שבמצב קודם יתרת השטחים המוקצים למשרדים הנו 4,244 מ"ר.

- שטחי שירות – במצב הקודם תוכנית מד/8/23 העניקה שטחי שירות עיליים בהיקף של 7,550 מ"ר (בעוד השטח העיקרי היה בהיקף של 6,650 מ"ר).

במצב החדש קבעה תוכנית מד/22/23, כי שטח השירות למסחר הנו בשיעור של כ- 38% מהשטח העיקרי (שטח השירות למסחר הנו בהיקף של 850 מ"ר והשטח העיקרי למסחר הנו 2,250 מ"ר), ושטח השירות למשרדים הנו בשיעור של כ- 31% מהשטח העיקרי (שטח השירות למשרדים הנו בהיקף של 4,150 מ"ר והשטח העיקרי למשרדים הנו 13,500 מ"ר). כמו כן, במצב החדש התוכנית מתירה ניוד שטחי השירות בין השימושים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם ליחס שטחי השירות מהשטח העיקרי בתוכנית, ייחסו הצדדים שטחי שירות למסחר בשיעור של כ- 38% מהשטח העיקרי ושטחי שירות למשרדים בהיקף של כ- 31% מהשטח העיקרי למשרדים.

כמפורט בפרק 12.1 לעיל, בהתאם לבקשות ההצטרפות בנכס הנדון עולה כי שיעור העמסה בשטחי המסחר הנו כ- 25% בממוצע, ושיעור העמסה בשטחי המשרדים הנו כ- 43%. נוכח העובדה כי שטחי העמסה בשטחי המשרדים הנם חריגים ועולים על שטחי השירות המוקנים בתחום החלקה, תובא בחשבון לגבי שטחי המסחר העמסה בשיעור של 25%, ואילו לגבי שטחי המשרדים יובא בחשבון שיעור העמסה של כ- 31%, כפי שנקבע בתכנית ואשר הנו סביר בנסיבות העניין.

<u>מקדם שווי לשטחי שירות</u> – נוכח העובדה כי בהכרעתי לעיל שווי מ"ר למסחר ומשרדים נקבע ביחס לשווי מ"ר לשיווק (ללא גילום העמסת שטחי שירות), יובא בחשבון שווי שטחי השירות אשר נכללים בשטח לשיווק, במקדם זהה לשטח עיקרי.

<u>שווי שטחי שירות עודפים למשרדים</u> – שני הצדדים הביאו בחשבון שווי יתרת שטחי שירות במצב הקודם. שמאי המשיבה כלל בתחשיב ההשבחה "***שטחי שירות עיליים למשרדים, לאור שוליות***" בהיקף של 5,347 מ"ר. שמאי המבקשת כלל בתחשיב ההשבחה "***שטחי שירות למשרדים לאור שוליות***" בהיקף של 5,173 מ"ר. יוער כי מקורו של הפער בין הצדדים בקשר להיקף השטחים הנ"ל, נובע מקיומו של פער בהיקף השטחים העיקריים שיוחסו למשרדים ובהתאם לשטחי השירות האפקטיביים למשרדים שהובאו על ידם בחשבון, כאשר יתרת השטחים העודפים הינה תוצאתית ותלויה בהיקף השטחים לניצול. שני הצדדים יישמו לגבי שטחים אלה מקדם תועלת (אקוו') זהה – 0.3.

כמפורט לעיל, היקף שטחי השירות למשרדים המיועדים לשיווק, כפי שמובאים בתחשיב ההשבחה בשני מצבי התכנון, בשיעור של 31% מהשטח העיקרי, הינם בהתאם לשיעור שטחי השירות כפי שנקבע בתכנית מד/22/23, הגם שכפי שעלה מהסכמי ההצטרפות, בוצעה העמסה של שטחים ציבוריים גבוהה משיעור זה.

יחד עם זאת, במצב הקודם ניתן להיווכח כי שיעור שטחי השירות העיליים אשר נקבע בתכנית מד/8/23, לגבי מגרשים ביעוד עירוני מעורב (104-107) לרבות המגרש הנדון, הינו בהיקף נרחב והעולה על שיעור שטחי השירות העיליים במצב החדש. במצב דברים זה, קיים קושי לקבוע מלכתחילה את שיעור העמסה וכפועל יוצא את שווי שטחי השירות במצב הקודם.

יחד עם זאת, בחינת היתרי הבניה שניתנו במגרשים 104,105,107, העלתה כי היקף שטחי השירות שהתבקשו הינו כדלקמן: במגרש 105 התבקש שטח עיקרי של 8,416 מ"ר ושטח שירות עילי של 5,663 מ"ר, המהווה שיעור של כ – 67% מהעיקרי; במגרש 107 התבקש שטח עיקרי של 5,996 מ"ר ושטח שירות עילי של 4,801 מ"ר, המהווה שיעור של כ – 80% מהעיקרי; במגרש 104 התבקש שטח עיקרי של 8,061 מ"ר ושטח שירות עילי של 8,441 מ"ר, המהווה שיעור של כ – 105% מהעיקרי.

לאור המתואר לעיל, הרי שיש להניח כי במצב הקודם היקף שטחי השירות המוגבר כפי שנקבע בתכנית, השפיע על שווי הנכס. לפיכך ועל הצד הזהיר ובהתחשב בהסכמת הצדדים, יובאו בחשבון שטחי השירות למשרדים אשר מעבר לשיעור העמסה של 31%, במקדם תועלת 0.3 (אקוו'), כפי שנקבע ע"י הצדדים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>תחשיבים</u>

- השבחה עקב שינוי מגבלת עומק מינימלי לחנות בחזית לרח' דם המכבים

רכיב	ס"ה
שטח מסחר שולי במצב הקודם	171.78
מקדם השבחה	10%
שווי מ"ר מבונה - בחזית לרח' דם המכבים	₪21,000
השבחה	**₪360,728**

- השבחה עקב שנוי בהיקף הזכויות והמפלסים

מצב חדש					
מפלס	**סיווג**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ**
מסחר שד' דם המכבים	שטח עיקרי	1,458	1.00	₪30,000	₪43,741,800
	תוספת שטח לשיווק שאינו עיקרי	362	1.00	₪30,000	₪10,866,876
מסחר רח' מתתיהו הכהן	שטח עיקרי	792	0.80	₪30,000	₪19,006,560
	תוספת שטח לשיווק שאינו עיקרי	197	0.80	₪30,000	₪4,721,843
משרדים	שטח עיקרי	13,500	1.00	₪15,000	₪202,500,000
	תוספת שטח לשיווק שאינו עיקרי	4,150	1.00	₪15,000	₪62,250,000
סה"כ שווי					₪343,087,079
סה"כ שווי בניכוי יזמות (20%)					₪285,905,899
עלות בניה		**שטח במ"ר**		**עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח עיקרי		15,750		₪4,840	₪76,230,000
שטחי שירות		5,000		₪4,840	₪24,200,000
סה"כ עלות בניה שירות ועיקרי					-₪100,430,000
עלויות בניה בתוספת עקיפות (30%)					-₪130,559,000
סה"כ שווי הקרקע במצב החדש					**₪155,346,899**
מצב קודם					
מפלס	**סיווג**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שווי למ"ר בנוי**	**סה"כ**
מסחר שד' דם המכבים	שטח עיקרי	1,614	1.00	₪30,000	₪48,420,000
	תוספת שטח לשיווק שאינו עיקרי	401	1.00	₪30,000	₪12,029,092
מסחר רח' מתתיהו הכהן	שטח עיקרי	792	0.80	₪30,000	₪19,006,560
	תוספת שטח לשיווק שאינו עיקרי	197	0.80	₪30,000	₪4,721,843
מסחר תת"ק	שטח עיקרי	150	0.50	₪30,000	₪2,250,000
	תוספת שטח לשיווק שאינו עיקרי	37	0.50	₪30,000	₪558,973
משרדים	שטח עיקרי	4,244	1.00	₪15,000	₪63,660,900
	תוספת שטח לשיווק שאינו עיקרי	1,305	1.00	₪15,000	₪19,569,832
סה"כ שווי					₪170,217,200
סה"כ שווי בניכוי יזמות (20%)					₪141,847,667
עלות בניה		**שטח במ"ר**		**עלות למ"ר**	**סה"כ**
שטח עיקרי		6,800		₪4,840	₪32,912,000
שטחי שירות		1,940		₪4,840	₪9,387,826
סה"כ עלות בניה שירות ועיקרי					-₪42,299,826
עלויות בניה בתוספת עקיפות (30%)					-₪54,989,774
סה"כ					**₪86,857,893**
יתרת שטחי שירות		5,648	0.3	₪6,208	₪10,518,149
סה"כ שווי הקרקע במצב הקודם					**₪97,376,041**
ההשבחה					
ההשבחה					**₪57,970,858**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר, למועד הקובע, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
מד/22/23 (420-0935049)	27/01/2023	₪58,331,586	₪29,165,793

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע

ארנון גולדברג * שמאי מקרקעין * Real Estate Appraiser

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il