תאריך: 21/08/2022
מספר מינוי: 1973-2021
מספרנו: 135-1973-2021

לכבוד

המבקשת א.א רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ
באמצעות השמאים ירון ספקטור ורמי כהן
בדו"אל yaron@yaron-spector.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים
באמצעות השמאים יניב אסולין ושרה לינדן
בדו"אל asolinyaniv@gmail.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 30163, חלק מחלקה 141
מגרש 1 לפי תכנית 101-0536268
רחוב אביזוהר 8, רמת בית הכרם, ירושלים

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 1973-2021 מיום 2/9/2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 לעניין שבנדון.
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים מיום 27/5/2021, ערוכה על ידי מר יניב אסולין, שמאי מקרקעין והגב' שרה לינדן, שמאית מקרקעין וכן תגובתם לשומת המבקשת מיום 21/11/2021.

1.2. שומה מטעם המבקשת, א.א רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ מיום 26/10/2021, ערוכה על ידי מר ירון ספקטור.

1.3. ביום 28/11/2021 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 28/11/2021 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.
במסגרת זו נשלחו השלמות כדלקמן:

השלמות ע"י שמאי המשיבה מיום 29/11/2021 ותגובה להשלמות ע"י שמאי המבקשת מיום 1/12/2021.

ביום 16/1/2022 נשלח ע"י שמאי המבקשת מידע נוסף לגבי עסקת השוואה.

ביום 24/3/2022 נשלח מידע לגבי מכרזי מקרקעין ע"י שמאיי המשיבה והתקבלה התייחסות שמאי המבקשת למסמך זה ביום 6/4/2022.

ביום 27/4/2022 התקבלה שומת המשיבה למימוש חלקי של הזכויות בהתאם לבקשה להיתר בניה.

ביום 6/6/2022 התקבל אישור מאת המשיבה לערוך את ההחלטה למלוא ההשבחה וכן למימוש החלקי במסגרת הליך זה, ללא קיום דיון נוסף.

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

גורמי ההשבחה - תכנית 101-0536268.

גורם המימוש - בקשה להכנת שומה לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965[1].

היקף המימוש - חלקי.

3. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

3.1. <u>מטעם המשיבה</u>:

א. שומת המשיבה.

ב. שומת המשיבה ביחס למימוש חלקי מבוקש בת.ב 2002/0265.09.

ג. התייחסות לשומה מטעם המבקשת.

ד. הסכם מכר מגרש 7 לפי תכנית 101-0053751 בשכונת מורדות ארנונה בירושלים.

ה. שומה מכרעת בגו"ח 30314/38-40, רמת מוצא, ירושלים.

ו. חוזה שכירות יחידת דיור בדיור מוגן במעון "נופי שלום", שחראי 24, ירושלים.

ז. מסמך ניתוח מכרזי קרקע מיום 24/3/2022.

[1] המינוי התקבל במקור בהתאם לשומת המשיבה שנערכה לבקשה להכנת שומה לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, אך תוך כדי ההליך הוגשה בקשה להיתר בניה למימוש הזכויות בת.ב 2002/0265.09.

3.2. <u>מטעם המבקשת</u>:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. חוזה שכירות לדוגמא במתחם הנדון מול בנק הפועלים מיום 6/11/2005 + 27/7/2006.

ג. הודעה של חברת הכשרת היישוב לבורסה מיום 26/12/2021 לעניין התקשרות והסכם שכירות עם מרכז גריאטרי שיוקם בבני ברק.

ד. הסכם שכירות עם קופ"ח מכבי במרכז מסחרי "רשונים סנטר", רחוב הנחשול, שכונת נווה ים, ראשון לציון.

ה. הסכם שכירות עם קופ"ח כללית במרכז מסחרי "רשונים סנטר", רחוב הנחשול, שכונת נווה ים, ראשון לציון.

ו. חלק מחוזה שכירות של חברת ריט 1.

ז. תכנית הקומות עפ"י הבקשה להיתר בניה.

ח. אישור ועדת המשנה להיתרי בניה לבקשה להיתר בניה 2002/0265.09.

ט. מכתב התייחסות לחוזה מכר שהוצג ע"י שמאי המשיבה בשכונת מורדות ארנונה.

י. מכתב התייחסות למכרזי קרקע שהוצגו ע"י שמאי המשיבה.

4. <u>המועדים הקובעים</u>

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית 101-0536268	26/10/2019

5. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ, ביום 9/11/2021.

הסיור נערך בהשתתפות מר יניב אסולין, שמאי מקרקעין ומנהלת הנכסים של המבקשת.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה ועליה בנוי מבנה בשימוש למסחר ולדיור מוגן.
גוש	-	30163.
חלקה	-	141 (חלק).
שטח רשום של החלקה[2]	-	18,069 מ״ר
מגרש	-	מגרש 1 לפי תכנית 101-0536268.
הזכויות במקרקעין	-	חכירה.
כתובת עירונית	-	רחוב אביזוהר 8, שכונת רמת בית הכרם, ירושלים.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 141 בגוש 30163 עליה בנוי, נכון למועד הביקור בנכס, מבנה מסחרי בקומת קרקע מעל חניון תת קרקעי ומעליו מבנה דיור מוגן הידוע כ״אחוזת בית הכרם-דיור מוגן בירושלים״. הנכס בכללותו כולל חזית לרחוב אביזוהר וחזית לרחוב שמואל בייט כאשר החלק הרלוונטי להחלטה זו מהווה את חלקה הצפוני של החלקה הכולל חזית לרחוב אביזוהר בלבד. הנכס ידוע ככתובת עירונית אביזוהר 8, שכונת רמת בית הכרם בירושלים.
שכונת רמת בית הכרם הינה שכונה ותיקה במערב העיר ירושלים הממוקמת בין שכונת בית הכרם, יפה נוף וציר רחוב הרצל ליער ירושלים ומדרום שכונת בית וגן. השכונה הינה חדשה ביחס לשכונות הגובלות בה וכוללת בינוי ותשתיות עירוניות ברמה טובה.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים מבניה רוויה חדשה יחסית מתצורות שונות.
מעברו השני של רחוב שמואל בייט ממוקם המרכז הרפואי שערי צדק.

הרחוב:
רחוב אביזוהר הינו רחוב המהווה את אחת מדרכי הגישה הראשיות של השכונה ומקשר בין רחוב שמואל בייט לכיכר נתן גולדבלום המהווה את מפגש הרחובות משכן שילה-אביזוהר-שמחה גפני, המשכו של הרחוב מקשר את הכיכר עם רחוב החלוץ.

פיתוח:
הפיתוח הסביבתי מלא.

[2] בהתאם לנסחי הרישום.

7.2. <u>תאור החלקה</u>:

חלקה 141 בגוש 30163 הינה חלקה בעלת צורה מעין מלבנית, לא רגולרית, בשטח רשום של 18,069 מ"ר.

החלקה פונה בחזיתה הרחבה לרחוב אביזוהר ובחזיתה הצרה לרחוב שמואל בייט.

7.3. <u>תאור הנכס</u>:

על החלקה בנוי מרכז מסחרי הידוע כ"כרם ירושלים" המהווה מרכז קניות פתוח בצורת האות "ח" כאשר בחזית החנויות קולונדה ובמרכז רחבה מרוצפת לא מקורה. במרכז המסחרי פועלים, בין היתר סופרמרקט, בנק, בית מרקחת (סופר פארם), בתי קפה, מסעדות וחנויות נוספות המשמשות כמוקד קניות/בילוי לשכונת רמת בית הכרם ושכונת בית הכרם.

מעל חלק מהמרכז המסחרי ובינו לבין רחוב שמואל בייט בנוי בית דיור מוגן הידוע כ"אחוזת בית הכרם בירושלים" שהינו בית דיור מוגן בן 5 קומות הכולל כניסות נפרדות הן מרחוב אביזוהר והן מהמרכז המסחרי.

חניית המתחם כוללת 2 קומות תת קרקעיות.

החלק המבוקש לבניה כיום מהווה השלמת בניה לגובה על גבי יתרת גג המרכז המסחרי שאינה בנויה נכון למועד הביקור בנכס.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

העתק רישום מקרקעין[3]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסחירישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14/7/2020 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים:

גוש	-	30163.
חלקה	-	141.
שטח החלקה	-	18,069 מ״ר.
תקנון	-	מתוקן.
תתי חלקות	-	391.
הערות	-	הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.
בעלות	-	מדינת ישראל, בשלמות.
חכירות	-	א.א. רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע״מ.
תקופת חכירה	-	עד ליום 23/9/2050.

הרישום כולל הצמדות לחלק מתתי החלקות.

הערות:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. מסמכי הבית המשותף לא הוצגו בפני.

ג. חוזה החכירה לא הוצג בפני.

ד. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין זהות החייב בהיטל השבחה.

[3] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

9. מצב תכנוני

רצף תכנוני ורישוי:

על הנכס חלות, בין היתר, התכניות כדלקמן[4]:

מספר תכנית	מועד אישור/ פרסום למתן תוקף	י.פ/עיתון רשמי	עיקרי התכנית
מצב קודם			
במ/2005/6/ב'	28/5/1996	4412	
במ/2005/6/ה'	8/5/2003	5178	
8659	30/6/2005	5413	
8659 א'	23/5/2006	5531	הגדלת שטחי בניה ותוספת קומות.
מצב חדש			
101-0536268	6/10/2019 (פרסום אחרון בעיתונות ביום 11/10/2019)	8467	תוספת 5 קומות עבור מסחר, מחלקה סיעודית ודיור מוגן.

מצב קודם:

על הנכס שבנדון חלה, בין היתר, תכניות בכדלקמן:

9.1. תכנית במ/2005/6/ב':

ייעוד החלקה:

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור מסחרי מיוחד.

מטרות התכנית:

קביעת מערך ייעודי הקרקע הכוללים: מגורים, בנייני ציבור, לרבות השימושים בהם, שטח למסחר, שטחים פתוחים ציבוריים, התווית מערכת דרכים חדשות, מעברים ציבוריים להולכי רגל, שטחים עם זיקת הנאה לציבור וביטול דרכים מאושרות.

קביעת הוראות בינוי ופיתוח, הוראות עיצוב ארכיטקטוני ותנאים למתן היתרי בניה.

קביעת מס' בניינים, שטחי בניה מירביים, מס' קומות מירבי, מס' יחידות דיור מירבי בכל מגרש וקווי בניין מירביים.

איחוד וחלוקה מחדש.

[4] על הנכס חלות תכניות כלל עירוניות נוספות ו/או תכניות מתאר ארציות ו/או תכניות שאינן רלוונטיות לחישוב ההשבחה.

הוראות התכנית:

על שטח זה יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

תותר הקמת מבנה בן 5 קומות, כשמתוכן הקומה הראשונה מעל מפלס 0.00 תהיה למסחר ומעליה 4 קומות נוספות. הגובה המירבי לא יעלה על 18 מטר.

הבינוי יהיה כמפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

שימושים מותרים:

מסחר ו/או מגורים ו/או משרדים ו/או דיור מוגן.

השימושים המותרים יבנו באגפים שלמים ונפרדים בבניין, ויהיו משורתים על ידי חדרי מדרגות וכניסה נפרדים.

זכויות הבניה:

שטח מירבי למסחר	-	9,000 מ״ר.
שטח מירבי למגורים ו/או משרדים ו/או דיור מוגן	-	15,000 מ״ר (כולל כל השטח בתחום מעטפת הבניין).
מחסנים ומתקנים טכניים	-	3,600 מ״ר.
ממ״ד/ממ״ק/ממ״מ	-	בהתאם לתקנות.
חדרי מדרגות	-	בהתאם לתכנית 4213.
חניה	-	תת קרקעי או מקורה.
שדרת עמודים ומעברים מקורים ציבוריים	-	1,800 מ״ר.

9.2. תכנית מק/2005/6/ה׳:

ייעוד החלקה:

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור מסחרי מיוחד+זיקת הנאה לציבור על חלק מהחלקה.

מטרות התכנית:

שינוי יעוד שטח משטח מבני ציבור לדרך חדשה לשם הרחבת דרך מאושרת.

שינוי בייעודי הקרקע במסגרת איחוד וחלוקה חדשה, ללא שינוי בשטח כולל של כל אחד מייעודי הקרקע המאושרים בשטח.

שינוי הוראות בינוי ופיתוח באזור מגורים 2 ובאזור מגורים 2 מיוחד.

קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה חדשה ותיקון שטח מגרש מס׳ 3.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9.3. <u>תכנית 8659</u>:

<u>מטרות התכנית</u>:

א. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-5 קומות ל-7 קומות, ע"י תוספת קומה חלקית מתחת למפלס ה-0.00 ותוספת קומה עליונה מעל הבניין המאושר עפ"י תכנית במ/2005/6ב'.

ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המרביים המאושרים עפ"י תכנית במ/2005/6ב' בין השימושים השונים, מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבניה המותרים בשטח.

ג. התרת שימוש של דיור מוגן כולל שירותים נלווים לדיירים בקומת קרקע ובקומה שמתחתיה, בנוסף להתרתו בקומה שמעליה, כמאושר בתכנית במ/2005/6ב'.

ד. שינוי תוואי וצורת השטח עם זיקת ההנאה לציבור, שנקבע בתכנית במ/2005/6ב'.

ה. שינוי מיקום שדירת העמודים שנקבעה בתכנית במ/2005/6ב'.

ו. שינוי קו בניין מחייב לשדירת העמודים ולקומה שמעליה, שנקבע בתכנית במ/2005/6ב', לקו בניין מירבי.

ז. קביעת בינוי לביצוע מעבר עם זיקת הנאה ושימוש לציבור, שיקשר בין השטח שמדרום לתכנית לבין השטח שמצפון לה, ושבחלקו יוקם כגשר, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

<u>זכויות בניה</u>:

שטח עיקרי למסחר מעל 0.00	-	3,600 מ"ר
שטח עיקרי לדיור מוגן/מגורים מעל 0.00	-	19,700 מ"ר.
סה"כ עיקרח מעל 0.00	-	23,300 מ"ר
שטחי שירות מעל 0.00	-	4,900 מ"ר
שטח עיקרי לדיור מוגן/מגורים מתחת ל-0.00	-	700 מ"ר
שטח שירות מתחת ל-0.00	-	500 מ"ר

<u>הערות לזכויות</u>:

אין בשטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל משום הגדלה של שטחי הבניה המאושרים בתכנית במ/2005/6ב'.

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, למעט שטחי חניות תת קרקעיות/חניות מקורות מתחת לבניין, שטחי המקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם להוראות מפקדת הג"א.

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה 1992, למעט שטחים שטחי המדרגות שיחושבו בהתאם לתכנית מס' 4213, כקבוע בתכנית במ/2005/6ב'.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לעת מתן היתר בניה תותר העברה של עד 700 מ״ר שטחים עיקריים ו/או 700 מ״ר שטחי שירות מקומות שמעל 0.00 אל מתחת ל- 0.00.
יותר שימוש של דיור מוגן ו/או מגורים בקומת הקרקע, בנוסף להתרתו גם בקומות שמעליה, כמאושר בתכנית במ/2005/6ב׳.
יותר בתוספת הקומה שמתחת למפלס ה-0.00, שימוש של דיור מוגן ושירותים נלווים לדיירים כגון בריכה, חדר כושר וכיוצ״ב.
בקומת הקרקע ובקומה הנוספת מתחתיה תותר הקמת מחלקה סיעודית לדיור מוגן.
בקומה העליונה הנוספת, יותר שימוש של דיור מוגן ו/או מגורים.
יותר שינוי בצורת השטח עם זיקת ההנאה לציבור, לעת מתן היתר הבניה באישור מהנדס העיר ובלבד ששטחו לא יקטן מ-1,000 מ״ר.

9.4. <u>תכנית 8659א׳</u>:

<u>מטרות התכנית</u>:

הגדלת מס׳ הקומות המירבי מ-7 קומות ל-8 קומות, מהן 7 קומות מעל מפלס ה-0.00 וקומה אחת מתחת מפלס ה-0.00 ע״י תוספת קומה מעל הבניין המאושר עפ״י תכניות במ/2005/6ב׳ ו-8659.
קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 4,400 מ״ר, מהם שטחים עיקריים בהיקף של 3,300 מ״ר ושטחי שירות בהיקף של 1,100 מ״ר.
קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הקומה המוצעת.
קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

<u>מצב חדש</u>:

על הנכס שבנדון חלה, בין היתר, תכנית בניין עיר כדלקמן:

9.5. <u>תכנית מס׳ 101-0536268</u>:

התכנית מהווה תכנית נקודתית לחלקה.

<u>ייעוד החלקה</u>:

(חלק מהחלקה בלבד) אזור מגורים ומסחר.

<u>מטרת התכנית</u>:

תוספת 5 קומות מעל קומת מסחר קיימת עבור מסחר, מחלקה סיעודית ודיור מוגן.

<u>עיקרי התכנית</u>:

קביעת שטחי בנייה.
קביעת הוראות לתוספת בינוי בגובה 5 קומות מעל קומת מסחר קיימת.
קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
קביעת קווי בניין.

קביעת תכסית בינוי.

קביעת הוראות לבינוי ולעיצוב אדריכלי.

קביעת הוראות לפיתוח השטח.

קביעת הוראות לזיקת הנאה.

קביעת שלביות פיתוח.

שינוי ייעוד מאזור מסחרי מיוחד לשטח עבור מגורים ומסחר.

קביעת מספר יח״ד מיוחד.

<u>שימושים</u>:

השימושים המותרים:

א. מסחר ומרפאות במפלס 5.41+ והשימושים הנלווים אליהם.

ב. דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת עצמאית והשימושים הנלווים לו.

ג. מחלקות סיעודיות והשימושים הנלווים אליהן.

<u>בינוי</u>:

תותר תוספת שטחים עבור 5 קומות בחלק הצפוני של מבנה אחוזת בית הכרם הקיים, וזאת לשם תוספת קומת מסחר ו/או משרדים ו/או מרפאות בקומה הראשונה הנוספת, 2 קומות עבור מחלקות סיעודיות מעליה, ו-2 קומות נוספות עבור יחידות נוספות לדיור מוגן מעליהן.

<u>הדיור מוגן</u>:

א. הדיור המוגן מיועד לאוכלוסייה מבוגרת.

ב. תמהיל הדירות ייקבע בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

ג. לכל יחידת דיור יוקצה שטח עבור מרפסת בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה 5.

<u>המחלקות הסיעודיות</u>:

בקומות ב׳ וג׳ תחויב הקמת מערך סיעודי, אשר יכלול מח׳ סיעודית ו/או מחלקת תשושים ו/או מחלקה לתשושי נפש וכד׳.

השימושים ב-2 הקומות שהוגדרו עבור מחלקות סיעודיות הינה הוראה מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת.

תאסר המרת השטחים המסומנים למרפסת בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין, כל המרפסות שבתוספת הבנייה יוקמו בהינף אחד.

<u>חניה</u>:

מקומות החניה הנדרשים עבור תוספת הבינוי המוצעת יסופקו במסגרת החניון הקיים בבניין בפועל בהתאם למפורט בנספח התנועה המצורף לתכנית זו. תקן החניה יהיה עפ״י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה ובלבד שלא יהיה גבוה יותר מהדרישה המפורטת בטבלאות שבנספח התנועה לתכנית.

היתר הבנייה יכלול תכנית חנייה מפורטת בהתאם לדרישות החניה המפורטות בנספח התנועה לתכנית.

החניון המסחרי הפתוח לכלל הציבור יכלול לפחות 150 מקומות חניה למכוניות ואת כל מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן עבור רכב דו גלגלי.

<u>זיקת הנאה</u>:

בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק יבוצע מעבר, שבחלקו יוקם כגשר, שיקשר בין השטח שמדרום לתכנית לבין השטח במצפון לה, במפלס 5.16+ כמפורט בנספח מס' 1. בתחום המעבר יותר מעבר חופשי לציבור ללא מגבלה כלשהיא ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

<u>זכויות בניה</u>:

שטח מגרש	-	7,025 מ"ר.
שטח עיקרי:		
מסחר	-	3,991 מ"ר.
דיור מוגן	-	2,245 מ"ר.
אחר	-	2,722 מ"ר.
סה"כ	-	8,958 מ"ר.
מרפסות מעבר לעיקרי:		
דיור מוגן	-	300 מ"ר.
אחר	-	210 מ"ר.
סה"כ	-	510 מ"ר.
שירות מעל מפלס הכניסה:		
מסחר	-	1,181 מ"ר.
דיור מוגן	-	695 מ"ר.
אחר	-	602 מ"ר.
סה"כ	-	2,478 מ"ר.
שירות מתחת למפלס הכניסה	-	5,415 מ"ר.
מס' יח"ד	-	30.
גובה	-	25 מ'.
מס' קומות	-	6 מעל הכניסה הקובעת + 1 מתחת לכניסה הקובעת.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הערות לטבלה:

א. השימוש "אחר" מתייחס ל"מחלקות סיעודיות".

ב. ניתן להעביר שטחים משימוש לשימוש בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח המותר לכל אחד מהשימושים.

ג. מספר יחידות הדיור המוגן בתוספת הבנייה יהיה בין 24-36 יחידות ויתואם עם משרד הבריאות לעת מתן היתר הבנייה.

ד. שטחים אלו כוללים את השטחים הקיימים במגרש בגין תכנית 8659/א' ואת השטחים הנוספים בתכנית זו.

ה. תכנית זו איננה משנה את התכסית הקיימת, כל תוספת הבנייה מבוצעת על גג המבנה הקיים.

ו. מספר הקומות אינו כולל קומת טרנספורמציה טכנית המפרידה בין קומות המסחר וקומות המגורים.

10. רישוי

היתרי בניה

מצב תכנוני קודם:

10.1 היתר בניה מס' 52058 ניתן ביום 3/2/2004 בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 2002/0265.01 ההיתר הינו לתוספת לחניון מאושר.

10.2 היתר בניה מס' 53821 ניתן ביום 3/3/2005 בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 2002/0265.02 ההיתר הינו לתוספת אגף מסחר ודיור מוגן בנוסף לחניו מאושר.

10.3 היתר בניה מס' 53638 ניתן ביום 23/1/2005 בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 2002/0265.03 ההיתר הינו לשינויים במיקום עמודים, במחיצות פנים, גרמי מדרגות, הקטנת חדר טרפו וחלוקה פנימית בשטחי המסחר.

10.4 היתר בניה מס' 55545 ניתן ביום 29/1/2006 בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 2002/0265.04 ההיתר הינו לתוספת אגף וקומה עליונה לדיור מוגן.

10.5 היתר בניה מס' 55847 ניתן ביום 8/3/2006 בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 2002/0265.05 ההיתר הינו לפיצול היתר להשלמת מסחר מבקשה 2002/0265.02.

10.6 היתר בניה מס' 56226 ניתן ביום 7/6/2006 בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 2002/0265.06 ההיתר הינו לתכנית שינויים לקומה העליונה.

10.7. היתר בניה מס' 56993 ניתן ביום 23/10/2006 בהתאם לבקשה להיתר בניה מס' 2002/0265.07 ההיתר הינו לשינויים במפלס המרתף, השלמת קומת גג קיימת ותוספת קומה.

שטח עיקרי:

מסחר	-	3,599 מ"ר.
דיור מוגן	-	23,258.7 מ"ר
סה"כ	-	26,858 מ"ר

שטחי שירות:

ממ"מ	-	1,426.8 מ"ר
מעברים לכלל הציבור	-	1,003.2 מ"ר
מתקנים ומערכות טכניות	-	50.7 מ"ר
חניה	-	12,638.2 מ"ר
סה"כ	-	21,009 מ"ר

מצב תכנוני חדש:

10.8. בקשה להיתר בניה מס' 2002/0265.09.

בתאריך 27/1/2021 נדונה הבקשה ואושרה בועדת המשנה.

מהות הבקשה:

מדובר בבניין קיים ציבורי בן קומה אחת קיימת למסחר וקומת חניה תחתיה.

במסגרת הבקשה מוצעת בניית 5 קומות חדשות המיועדות לדיור מוגן כמוצע בתכנית 101-536268.

בהתאם לבקשה להיתר בניה הנדונה מבוקשים שטחים כדלקמן:

מסחר:

מוצעת תוספת שטח למסחר בקומה המסחרית הקיימת בסך 53.12 מ"ר עיקרי ובנוסף תוספת קומה מסחרית חדשה מעל הקיימת בשטח עיקרי של 1,280.94 מ"ר.

בתי מלון ובתי אירוח אחרים:

שטחים אלו מהווים תוספת 2 קומות מעל לקומות המסחר למחלקות סיעודיות בשטח עיקרי של 2,623.69.

מגורים:

מוצעת תוספת 2 קומות מעל המחלקות הסיעודיות עבור דיור מוגן בשטח עיקרי של 2,133.48 מ"ר ושטח עיקרי מרפסות מוצע בשטח של 168.66 מ"ר, הכוללים 30 דירות.

רצ"ב שטחי הבקשה להיתר בניה בהתאם לגירסת הגשה מיום **2/6/2022**[5]:

מפלס	קומה	עיקרי במ"ר					
		מוצע			קיים	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי
		מגורים מוצע	מסחר מוצע	בתי מלון ובתי ארוח אחרים מוצע	מסחר קיים			
-3.6	חניה							
0.00	קרקע		51.32		2,574.71	2,574.71	51.32	2,626.03
5.16	ק"א		1,271.13				1,271.13	1,271.13
11.56	ק"ב			1,297.93			1,297.93	1,297.93
14.76	ק"ג			1,297.87			1,297.87	1,297.87
17.96	ק"ד	1,123.16					1,123.13	1,123.13
21.32	ק"ה	1,008.06					1,008.06	1,008.06
	מעל הקרקע	2,133.22	1,332.45	2,595.8	2,574.71	2,574.71	6,049.47	8,624.18
	מתחת לקרקע							
	סה"כ	**2,133.22**	**1,322.45**	**2,595.8**	**2,574.71**	**2,574.71**	**6,049.47**	**8,624.18**

מרחב מוגן קומתי מוצע - 185.89 מ"ר

מרחב מוגן מוסדי מוצע - 84.33 מ"ר

מערכות טכניות מוצע - 69.61 מ"ר

מבואות וחדרי מדרגות מוצע - 1,225.52 מ"ר

מעברים ציבוריים מוצע - 247.85 מ"ר

סה"כ שירות מוצע - 1,813.20 מ"ר

מרפסות גג לא מקורות מוצע - 572.18 מ"ר מתוכן מרפסות גג מוצעות לדיור המוגן 326.1 מ"ר

עובי קירות מוצע - 150.48 מ"ר.

מרפסות זיז מקורה עד 14 מ"ר מוצע - 274.25 מ"ר

[5] שומת המשיבה למימוש החלקי חושבה בהתאם לגירסה מוקדמת יותר של הבקשה להיתר בניה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה למימוש חלקי לפי המשיבה
תכנית 101-0536268	50,897,779 ש"ח	25,448,890 ש"ח	23,147,449 ש"ח

תכנית	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה למימוש חלקי לפי המבקשת
תכנית 101-0536268	8,356,165 ש"ח	4,178,083 ש"ח	3,903,373 ש"ח

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

לאור הגשת בקשה להיתר בניה במקביל לקבלת שומה מקדמית לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, הוסכם בין הצדדים כי ההחלטה תתקבל ביחס להשבחה המלאה בתכנית וכן למימוש המבוקש בבקשה להיתר הבניה.

מוסכם בין הצדדים כי לאור מימוש מבוקש בהיתר בניה ובהתאם להחלטת וועדת ערר בעניין **חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית ירושלים**, לא תחושב השבחה בגין שטחי הממ"ד (לעניין זה הוסכם כי דינם של שטחי הממ"מ וממ"ק הינו כדינן של שטחי ממ"ד). לפיכך, במסגרת בחינת ההשבחה הכוללת יחושבו שטחים אלו ובמסגרת תחשיב המימוש החלקי הם יחושבו כשטחי בניה פטורים מהיטל השבחה.

11.1. עמדת המשיבה

מהות ההשבחה:

אישור תכנית 101-0536268.

התכנית מאפשרת יצירת מבנה בן 6 קומות מעל קומת חניה קיימת בעירוב שימושים הכולל מסחר, דיור מיוחד ומחלקות סיעודיות ממבנה קיים בן קומה אחת למסחר מעל קומת חניה.

כללי:

מדובר על אגף חדש של מסחר ודיור מוגן, כולל מחלקות סיעודיות, במרכז השכונתי המסחרי הטוב ביותר בירושלים, לפיכך המתחם הנדון כבר ממותג ובעל ביקושים הולכים וגוברים הן מצד בעלי העסקים לשכירת שטחי מסחר והן מבחינת הדור השלישי אשר מבקש להתגורר בו.

עקב צורת הבניין שהינו "ח" וכן נוכח מיקום התוספת בחלקו המזרחי של המתחם, קיימת חשיפה מסחרית ברמה גבוהה לקומת המסחר המוצעת וכן לדיור המוגן ומיטות האשפוז.
מדובר בתוספת של שטחים בייעוד לדיור מוגן מעבר לשטחים לדיור מוגן הקיימים במתחם הנדון. מדובר בנקודה מהותית שכן בעת תוספת שטחים בייעוד לדיור מוגן/סיעודי כבר קיימים שטחים ציבוריים נרחבים המשרתים את השטחים המוצעים, כגון: קומות חניה, בריכה, מטבח וחדרי רופאים. על כן, בעת קביעת השווי בגין ייעוד זה אין לגלם שטחים אלו בעלות הבנייה שכן מדובר בתוספת בנייה בלבד במתחם המשרת ופעיל כבר בייעוד הנדון.

<u>שטחים לחיוב</u>:

מסחר בגובה 4.1 מ' - 1,416.29 מ"ר = 2,574.71 מ"ר - 3,991 מ"ר

מחלקה סיעודית - 3,324 מ"ר ברוטו + 210 מ"ר מרפסות.

דיור מיוחד - 2,245 מ"ר + 30 מ"ר מרפסות.

<u>שווי גג מצב קודם</u>:

שווי הגג הקיים מתקזז עם שווי הגג המתקבל החדש ולפיכך לא חושב כחלק משווי המצב הקודם.

<u>עלויות התאמה</u>:

חושבו עלויות בינוי חדש על ישן של 10% ביחס לעלות בניה ישירה של שטחי המסחר שהינה כ-6,000 ש"ח/מ"ר.

בגין תוספת קומה טכנית מעל קומת המסחר, הובאה בחשבון עלות לפי 1,500 ש"ח/מ"ר בקומה הטכנית.

לטענתם, נראה כי על הגג בוצעו בעבר הכנות לתוספות בניה עתידיות.

<u>עלויות בניית גשר במפלס 5.16+ בתחום זיקת ההנאה</u>:

הובאו בחשבון עלויות עודפות בגין בניית הגשר כדלקמן:

105,000 ש"ח = 3,000 ש"ח/מ"ר * 35 מ"ר.

<u>מע"מ</u>:

ערכי השווי חושבו ללא מרכיב מע"מ.

<u>אובדן שטחי מסחר לטובת לובי כניסה לבניין</u>:

לטענתם, השטחים שיהרסו במהלך בניית הקומות הנוספות עדיין נשארים חלק מ"המצב התכנוני הקודם", אינם משנם את ייעודם, ולכן ערכם נשמר. שטחים אלו מהווים חלק מזכויות הבנייה העיקריים ב"מצב התכנוני החדש" ותורמים כלכלית בכך שהם מאפשרים גישה לקומת המסחר העליונה והדיור המוגן שמתווספים בבניה חדשה.

שומת ההשבחה מטעם המשיבהה נערכה לשווי המלא בהתאם להוראות תכנית 0536268 – 101, המהווה את התכנית המשביחה. מעיון בהוראות התכנית לא נמצאה הוראה המחייבת הריסת שטחים אלו ושטחים אלו אף לא מסומנים להריסה בנספח הבינוי של התכנית הנדונה.
הריסת שטחים אלו בבקשה להיתר בניה, ככל שבאמת תבוצע, הינה בהתאם לשיקול הדעת הסובייקטיבית של בעל המקרקעין ואינה מחויבת עפ״י הוראות התכנית, על כן אין להפחיתה.
בשומת המבקשת נטענה הטענה כי לצורך מימוש הזכויות נדרשת הריסת חנות קיימת, אך מעיון בבקשה להיתר בניה לא נמצא כי שטח זה מסומן להריסה ואף זהה למאושר בהיתר הקודם, ועל כן לא מובנת הטענה מדוע יש להפחית הפיכת חנות זו בשווי של 1,400,000 ₪ ללובי למרות העובדה כי הבקשה להיתר הבניה הנדונה זהה למאושר בפועל ואינה כוללת כל הריסה.

<u>שטח עיקרי למסחר שניתן להעביר בשיעור של 10% לעורף קומת הקרקע המסחרית</u>:
שמאי המשיבה מביא בחשבון, כי בהתאם להוראות התכנית ניתן להעביר שטחים משימוש לשימוש בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח המותר לכל אחד מהשימושים.
לטענתו, בהתאם לשימוש הטוב והיעיל במקרקעין הוא מביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, כי ניתן להעביר שטח המסתכם לכ-141.63 מ״ר לייעוד מסחר בקומת הקרקע בחלק הממוקם בעורף המבנה וזאת ע״ח שטח המיועד לבניה לטובת מחלקות סיעודיות.
לטענת שמאי המשיבה, עפ״י הבקשה להיתר בניה, השטח שמבוקש להעברה כעת הינו 53 מ״ר ולא קיימת כל מגבלה בניצול יתרת הזכויות כמוצג ע״י שמאי המבקשת. השטח שהועבר בפועל לק״ק הינו חלקי ומהווה כ-53 מ״ר קיבל ביטוי במסגרת תחשיב המימוש החלקי.
הוא מציין, כי שומת המשיבה נערכה בחישוב המיטבי של זכויות הבנייה האפשריות על פי התכנית החדשה, ״התכנית המשביחה״, ולא על פי המימוש החלקי בבקשה להיתר בניה.
כמו כן, בעת עריכת שומת ההשבחה נערכה בחינה למימוש שטח זה בהתאם לקווי הבניין ומסקנתו הינה כי ניתן במגבלות הבנייה להעביר שטח למסחר עורפי בקומת הקרקע.
בהתאם לנספח הבינוי של תכנית 536268 - 101, קיים שטח הממוקם בין המבנה לבין קווי הבניין ובשטח זה ניתן לממש בניה של שטח מסחרי עורפי. ממדידה גראפית שהוא ערך, עולה כי שטח זה מסתכם לכ-150 מ״ר, לאור האמור, כלל השטח ניתן לבניה בקומת הקרקע.

<u>מקדם ההתאמה ממגורים לדיור מוגן</u>:
בטבלת ההשוואה על פי שומות מכריעות שהוצגה הן בשומת הוועדה והן בשומת המבקשת עולה כי מקדם ההתאמה הינו בטווח 70% - 90%. בשומת המשיבה נקבע מקדם התאמה של 90% ממגורים לדיור מוגן, ההסבר לכך הינו שבמקום שיש ביקוש מוכח לדיור מוגן בסביבה של אוכלוסייה מבוגרת ובהיות יחידת המגורים בדיור המוגן מוצר תחליפי לדירת המגורים הרגילה, הפער בערכי השווי בין מגורים לדיור מוגן הינו מצומצם ביותר. הוא אינו מבין על מה מבוסס מקדם של 50% שנקבע בשומת המבקשת ואינו תואם לטווח מקדמי ההתאמה שהוצגו.

שווי שטחי מרפסות בייעוד דיור מוגן:

התכנית המשביחה מציעה תוספת שטחים למרפסות בנוסף לשטח העיקרי בייעוד דיור מוגן בשטח של 300 מ"ר.

לדעתם קביעה כי מרפסות אלו אינן שוות כלל, אינה יכולה להיות קביעה סבירה שכן עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון (הן דירות המגורים והן מכרז הקרקע) הינן מיוחסות לשטח משוקלל ואינן מגלמות את מרכיב המרפסות המוצעות. על כן יש להביא בחשבון שטח זה בעת תחשיב ההשבחה. בנוסף, הם מציינים, כי למרפסות אלו תרומה אדירה לשווי דירת 50 מ"ר ביחס לדירות דומות ללא מרפסת.

חנייה מסחרית:

לטענתם, בתחשיב שומת המשיבה לא ניתנה התייחסות להשבחה הנוצרת בתוספת שטחי חנייה לציבור הרחב ללא צורך בבנייתם. התכנית החדשה מאפשרת כי חלק מהחניון יהווה "חניון מסחרי" לציבור הרחב, דהיינו למבקרים במתחם המסחרי על שימושיו השונים ולמבקרים את דיירי "הדיור המוגן", התכנית מקציבה לפחות 150 מקומות חנייה "בשימוש מסחרי".

בבדיקת התכנית "במצב התכנוני הקודם" לא נמצא היתר בניה "לחניה מסחרית" אלא צוין רק כי שטחי החנייה יהיו על פי תקן חניה לעת הוצאת ההיתר.

לפיכך הם מציינים, כי יתכן אף ששטח זה הושבח.

ערכי שווי:

ייעוד מסחר:

הוצגו עסקאות השוואה כדלקמן:

הוצגו 7 נתוני חוזי שכירות למסחר במתחם הנדון (חוזי השכירות לא הוצגו אך לא נסתרו ע"י המבקשת) מהם עולה, כי ליחידות מסחריות בשטח ברוטו הנע בין 30 מ"ר ל-39 מ"ר, דמ"ש החודשיים הינם בגבולות 245-287 ש"ח/מ"ר וליחידות מסחריות בשטח של 78 מ"ר ברוטו דמ"ש החודשיים הינם כ-200 ש"ח/מ"ר ברוטו.

בממוצע מתקבל כי דמ"ש חודשיים מקובלים למסחר במתחם הנדון הינם כ-245 ש"ח/מ"ר בתוספת מע"מ.

לפיכך מתקבל בשיטת החילוץ שווי מ"ר מבונה בייעוד למסחר כדלקמן:

דמ"ש למ"ר	-	245 ש"ח
דמ"ש שנתי	-	2,935 ש"ח
היוון לפי 6.9%	-	42,534 ש"ח
ניכוי רווח יזמי 25%	-	34,027 ש"ח
עלות בניה ללא חניה	-	8,125 ש"ח/מ"ר
שווי מ"ר מבונה ק"ק	-	25,902 ש"ח/מ"ר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מסחר ק"א לפי 60%	-	15,541 ש"ח/מ"ר
הפחתה להיקף עסקה 10%	-	13,987 ש"ח/מ"ר
שווי במעוגל	-	14,000 ש"ח/מ"ר.

הוצגו 4 נתוני חוזי שכירות למסחר בקומה השניה במרכז המסחרי "כיכר דניה" מהם עולה, כי ליחידות מסחריות בשטח הנע בין 11 מ"ר ל-328 מ"ר, דמ"ש החודשיים הינם בגבולות של 107-207 ש"ח/מ"ר. בממוצע מתקבל כי דמ"ש חודשיים מקובלים למסחר בקומה השניה הינם כ- 158 ש"ח/מ"ר בתוספת מע"מ.

לפיכך מתקבל בשיטת החילוץ שווי מ"ר מבונה בייעוד למסחר כדלקמן:

דמ"ש למ"ר	-	158 ש"ח
דמ"ש שנתי	-	1,896 ש"ח
היוון לפי 6.9%	-	27,478 ש"ח
ניכוי רווח יזמי 20%	-	22,899 ש"ח
עלות בניה במצבו	-	6,500 ש"ח/מ"ר
שווי מ"ר מבונה ק"ב	-	16,399 ש"ח/מ"ר
הפחתה להיקף עסקה 25%	-	12,299 ש"ח/מ"ר (משטח קטן לשטח נורמטיבי)
התאמה למיקום 15% +	-	14,144 ש"ח
שווי במעוגל	-	14,000 ש"ח/מ"ר.

לאור האמור נקבע שווי מ"ר לקומה מסחרית עליונה לכ-14,000 ש"ח.

הערות:

- עסקאות ההשוואה ליחידות מסחריות הינן מהמתחם הנדון, היות והשטח המסחרי המוצע מכח תכנית 101-0536268 הינו בקומה הראשונה מעל הקרקע ועסקאות ההשוואה ממקומות בקומת הקרקע, הובא בחשבון מקדם שווי בשיעור 60% משווי מ"ר מבונה מסחר בקומת הקרקע.
- חושבה הפחתה להיקף עסקה בשיעור 10% היות ועסקאות ההשוואה מתוך המתחם מגלמות יחידות מסחריות בודדות.
- לשטחי המסחר הממוקמים בעורף המבנה בקומת הקרקע המסחרית הקיימת, הובא בחשבון הפחתה בשיעור 60% משווי מ"ר מבונה בייעוד למסחר בקומת הקרקע.
- גובה הקומה המסחרית המוצעת במפלס 5.16+ הינו בגובה פנימי של כ-4.1 מ'.
- יחס חזית עומק בקומה מסחרית העליונה חושב בהתאם ליחס של 1:2 לפי מקדם שווי בשיעור 100%, יתרת השטח העורפי הובא במקדם שווי בשיעור 60%.

- שיעור התשואה בנכסים מסחריים בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים- מחצית ראשונה של שנת 2020 הינו 6.9%.
- כתוצאה מתוספת הבנייה המוצעת אטרקטיביות שטחי המסחר הקיימים תגדל ובכך גם שווין, מנגד בתקופת הבנייה קיימת אי נוחות זמנית לשטחים אלו, הנחת השומה הינה כי עובדות אלו מקזזות אחת את השנייה ועל כן לא יובאו בתחשיב.

ביחס לנטען ע"י המבקשת הוא מציין כדלקמן:

- די עם נאמץ את דמי השכירות אשר נגבים במתחם מסחרי הנמצא בקרבה מיידית למתחם הנדון מבנה מסחרי והידוע בשם "כיכר דניה" המורכב משטחים מסחריים הנמצאים בקומה הראשונה של המבנה, מעל קומת הקרקע (הסופרמרקט) על מנת לקבוע את דמ"ש הראויים וממנו גזירת השווי. יצוין כי הגישה לקומה זו הינה באמצעות מדרגות חיצוניות (קיימת מעלית בצידו של המרכז) ומרבית השטחים המסחריים בקומה זו הינם קטנים יחסית, השטחים המסחריים בקומה זו כוללים חנויות, משרדים ומרפאות.
ממוצע דמי השכירות החודשיים לשטחים אלו על פי חוזי השכירות המוצגים בשומת המשיבה הינו 158 ש"ח/מ"ר ושווי מ"ר בנוי למסחר המתקבל הינו בגבולות 27,500 ש"ח/מ"ר + מע"מ.
- שמאי המבקשת העריך את שטחי המסחר בקומה הראשונה עבור תוספת הבניה המוצעת בכ-10,800 ש"ח/מ"ר בנוי בלבד, כאשר נקודת המוצא שלו הינה ששווי זה משקף שווי שטחי מרפאות/משרדים בלבד ובשטחים גדולים. נקודת הייחוס לשווי שקבע שמאי המבקשת על בסיס מרפאות/משרדים בשטחים גדולים אינה משקפת את המימוש המלא של השטחים המסחריים בקומה זו עפ"י המוצע בתכנית המשביחה ועל פי עסקאות ההשוואה מנכסים מסחריים המצויים בקרבה מיידית לנכס למתחם הנדון.
- בשומת המשיבה מצויינים חוזי שכירות המצביעים על דמי שכירות חודשיים של כ-210 ש"ח/מ"ר בשטחים המסחריים (חנויות) בק"ק, במתחם הנדון וזאת לשטח של כ-75 מ"ר. בשומת המשיבה מצוינים חוזי שכירות של שטחים מסחריים בשטח של כ-10-20 מ"ר בקומה הראשונה של נכס מסחרי המצוי בקרבת המתחם הנדון ("כיכר דניה") שהינם כ-170 ש"ח/מ"ר.
מכאן כי ההפחתה הנדרשת לשטחים מסחריים המצויים בקומה הראשונה ביחס לקומת הקרקע הינה כ-20%. לאור האמור לעיל, דמי שכירות החודשיים לשטחים מסחריים בקומה הראשונה של המתחם בגודל בינוני נאמדים בגבולות 135 ש"ח/מ"ר, המהווים כפול מדמי השכירות שנקבעו בשומת המבקשת.
קביעה זו, של הפחתה בשיעור 20% תואמת את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה שכן ניתנה בנוסף הפחתה בגין היקף עסקה מעסקאות לשטח קטן ובהתאמה למתחם הנדון.

- ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המבקשת הינם לשטחי מרפאות הממוקמים בלוד, נתניה, תל אביב, יבנה, צורן, המצביעים לדעתו על דמי שכירות לרמת מעטפת של כ-65 ש"ח/מ"ר ואינם מהמתחם הנדון.
- תוצאה זו אינה סבירה ואינה תואמת כלל וכלל את חוזי השכירות ליחידות המסחריות שהוצגו בשומת המשיבה מהמתחם הנדון. עסקאות ההשוואה מהמתחם הנדון בעלות עצימות גבוהה יותר וזאת כפי שנקבע בשומת המשיבה.
- כמו כן, הייעוד בהתאם להוראות התכנית הינו מסחרי ואילו שמאי המבקשת קובע הן במימוש החלקי והן במימוש המלא כי הייעוד הינו מרפאות, קביעה שאינה תואמת את הוראות התכנית.
- בחילוץ שווי מבונה בשומת המבקשת הובאו בחשבון דמי שכירות למ"ר מעטפת אולם עלות הבניה שחושבה מסתכמת ל-6,500 ש"ח/מ"ר ברוטו, עלות זו מגלמת עלות בנייה לגמר מלא ולא לרמת מעטפת.
- שומת המבקשת מתבססת על עסקאות השוואה ממרכזים מסחריים בשטחים של עד 1,150 מ"ר ועל כן לא מובנת הטענה שיש להפחית בגין היקף עסקה שכן ככל וניתן להתבסס על נתונים אלו הם כבר מגלמים הפחתה בגין היקף עסקה ואין מקום להפחתה נוספת של 10% כבשומת המבקשת.

כמו כן, הוצגו נתוני חוזי שכירות המצויים בידו (לא נמסרו חוזים) הממוקמים בקרבת המתחם הנדון בשדרות הרצל 122, במבנה מסחרי בן 5 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית וקומות משרדים מעליה כדלקמן:

מרפאה בקומה שניה בשטח של 120 מ"ר מושכרת ב-100 ש"ח/מ"ר.

משרדים בקומה רביעית בשטח 400 מ"ר מושכרים לפי 80 ש"ח/מ"ר.

מכאן שדמי השכירות הראויים למ"ר הינ כ-90 ש"ח/מ"ר.

דמ"ש למ"ר	-	90 ש"ח.
דמ"ש שנתי	-	1,080 ש"ח.
היוון לפי 7%	-	15,429 ש"ח.
ניכוי רווח יזמי 20%	-	12,857 ש"ח.
עלות בניה כולל עקיפות	-	7,800 ש"ח/מ"ר.
שווי מ"ר מבונה ברוטו	-	5,057 ש"ח/מ"ר.
שווי מ"ר מבונה מעוגל	-	5,000 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>ייעוד מחלקות סיעודיות</u>:

הוצגו נתוני דמ״ש בהתאם לשומה לפי תקן 17.1, של השמאי ארז כהן:

מועד קובע	מיקום	דמ״ש חודשי למיטה
13/3/2020	רמת גן	2,335 ש״ח
13/3/2020	נשר	2,800 ש״ח
13/3/2020	הרצליה	2,850 ש״ח
13/3/2020	כפר סבא	2,500 ש״ח
13/3/2020	רמת השרון	2,270 ש״ח
13/3/2020	נס ציונה	2,833 ש״ח

בנוסף, מוזכר בשומה כי בתאריך 10/4/2014 נחתם הסכם שכירות בין ריט 1 לבין גולדן קייר נס ציונה בקשר לשכירות של 80% מפרויקט בית חולים סיעודי בבניין B ברח׳ הפטיש 6 נס ציונה הכולל 228 מיטות ומרכז הידרותרפי.

ע״פ חשבונית תשלום שהוצגה בפניו עולה כי התשלום ששולם עבור 80% מהנכס הינו כ-591,000 ש״ח/חודש. ע״פ מידע שנמסר לו עולה כי קיימות 236 מיטות כך שדמ״ש עבור 80% מהפרויקט הינו כ- 3,126 ש״ח.

בהתאם לסקר מחירים לדמי שכירות למיטה בבתי אבות סיעודיים המוצג לעיל, מתקבלים דמי שכירות בטווח של 2,270 ש״ח עד 3,126 ש״ח. בהתבסס על שטח ממוצע למיטה של 35 מ״ר מתקבל כי דמ״ש ראויים למ״ר בייעוד מחלקה סיעודית הינו בגבולות של 65-90 ש״ח/מ״ר.

ייעוד זה, דומה במאפייניו לשטחי מרפאות/משרדים.

הערות:

- הובא בחשבון שיעור התשואה בנכסים משרדיים בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים, מחצית ראשונה של שנת 2020 הינו 7%.
- הובא בחשבון כי מדובר במחלקה סיעודית המוצעת בשטחי בניה מרווחים הכוללים בין היתר שימושים לטובת חדר אוכל, מטבח, אירוח משפחות וכו׳.
- בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר עיקרי מבונה בייעוד מחלקות סיעודיות בסך 1,075 ש״ח על בסיס סיכום ממוצע בין שתי גישות כאשר בגישת החילוץ התקבל שווי מ״ר ברוטו מבונה של 500 ש״ח ובגישת ההשוואה המתבססת על קביעה אחת של שומה מכרעת שנערכה בשדרות ירושלים 157 בתל אביב הקובעת שווי מ״ר ברוטו מבונה בסך 1,650 ₪, התקבל ממוצע של 1,075 ש״ח/מ״ר מבונה ברוטו ואותו הכפיל שמאי המבקשת בשטח עיקרי בייעוד מחלקות סיעודיות. תחשיב זה אינו סביר היות והכפלת שווי מ״ר מבונה ברוטו בשטח עיקרי הינה טעות שביסוד הגורמת לעיוות בתוצאת ההשבחה.

- קביעת דמ"ש חודשיים למ"ר נקבעו בשומת המבקשת לסך של 64 ש"ח/מ"ר המהווה את הרף התחתון בכלל עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה והן בשומת המבקשת, קביעת שווי זה הינה במנותק מהמציאות הקיימת באזור המתחם הנדון והביקוש הרב המצוי במתחם.

<u>ייעוד דיור מוגן</u>:

הוצגו תוצאות מכרז קרקע מס' ים/325/2018

ביום 13/11/2019 זכתה חברת שפיר מגורים ובניין בע"מ במכרז רמ"י מס' ים/325/2018 להחכרת קרקע בשטח של 7,110 מ"ר ביעוד מגורים-דיור מוגן לפי תכנית 151-53751. המגרש כולל זכויות לדיור מוגן משולב עם חזית מסחרית הכולל 200 יח"ד, ידוע כגוש 30212, חלק מחלקות 2,3 והמהווה את מגרש מס' 7 בתכנית.

זכויות הבניה במגרש הינן המותרת 15,000 מ"ר עיקרי (מתוכם 3,000 מ"ר תת"ק), 300 מ"ר עיקרי למסחר וכן תותר תוספת של 12 מ"ר עיקרי ליח"ד עבור מרפסת, ש"ש לדיור המוגן 21,000 מ"ר (16,000 מ"ר תת"ק) ושטחי שירות למסחר בנוסף 720 מ"ר (מתוכם 600 מ"ר תת"ק).

ניתוח מחיר הזכיה:

מחיר זכיה	-	43,453,000 ש"ח
הוצאות פיתוח	-	48,643,685 ש"ח
סה"כ	-	92,096,685 ש"ח
חלק מיוחס למסחר לפי 7,000 ש"ח/מ"ר	-	2,100,000 ש"ח
שטח עיקרי משוקלל לדיור מוגן	-	14,400 מ"ר (תת"ק לפי 0.8)
שטח משוקלל מרפסות (מקדם 0.25)	-	600 מ"ר
סה"כ שטח משוקלל	-	15,000 מ"ר
שווי מ"ר דיור מוגן	-	6,000 ש"ח/מ"ר

בהתאמה לזמינות לפי 3 שנים, 6% (מתקבל מקדם 19%+) ותוספת למיקום אטרקטיבי ומבוקש של 20% מתקבל שווי מתואם לנכס הנדון בגבולות של 8,500 ש"ח/מ"ר.

לחלופין, בוצעה בדיקה של שווי דיור מוגן לפי השוואה למגורים:

הוצגה עסקת מכר קרקע בגו"ח 30337/206 ממנה מתקבל שווי מ"ר מבונה משוקלל (כולל מרפסות ששוקללו במקדם 0.25 ושטחי ממ"ד) של 14,273 ש"ח/מ"ר.

כמו כן, הוצג סקר עסקאות בשכונה ממנו עולה, כי שווי מ"ר בנוי למגורים בהתאם ל 5 עסקאות ממועדים 11/2018 עד 10/2019 הינו 30,195 ש"ח/מ"ר כולל מע"מ.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתאם לשיטת החילוץ (מע"מ 17%, יזמות 20%, בניה כולל עקיפות 7,500 ש"ח) מתקבל שווי של 14,006 ש"ח/מ"ר ובהתאמה להיקף עסקה (10%-) מתקבל במעוגל כ-12,000 ש"ח/מ"ר מבונה ביעוד מגורים.

לצורך בחינת מקדם ההשוואה הוצגה רשימת שומות מכריעות בהן נקבע מקדם התאמה לדיור מוגן ביחס למגורים כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד קובע	מיקום	מקדם
שלומי יפה	27/9/2016	גו"ח 6338/60, תל אביב	0.7
דורית פריאל	30/7/2017	גו"ח 3941/41, ראשון לציון	0.7
ארז כהן	13/8/2016	גו"ח 6414/31	0.876
שמואל רוזנברג	5/2/2015	גו"ח 7105/135, גבעתיים	0.7
אריה אריאל	7/6/2015	גו"ח 10426/542, קריית מוצקין	0.9
רן וירניק	15/1/2011	גו"ח 7145/74+75, בת ים	0.9

בהתאם לטבלה שלעיל עולה, כי מקדם ההתאמה הראוי מייעוד מגורים לייעוד דיור מוגן הינו בגבולות 70-90%. בהתחשב במיקום הנכס הנדון וסביבתו והביקוש הרב הקיים לדיור מוגן, סביר לאמוד את מקדם התאמה בין מגורים לדיור מוגן בגבולות 90%, ומתקבל ששווי מ"ר מתואם בהשוואה למגורים הינו כ-10,800 ש"ח.

הערות:

- הן בניתוח עסקאות ההשוואה והן בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם שווי למרפסת בשיעור 25%.
- בקביעת שווי לייעוד דיור מוגן הובאו בחשבון המשקלים כדלקמן:

  שווי מ"ר מבונה המתקבל בניתוח מכרז הקרקע ים/325/2018 בשיעור 70% ושווי מ"ר מבונה המתקבל במקדם התאמה בין מגורים לדיור מוגן בשיעור 30%.

לפיכך, נקבע שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן בסך של 9,200 ש"ח/מ"ר.

ביחס לעסקאות ומכרזים שהוצגו בשומת המבקשת הוא מציין, כדלקמן:

עסקת "ארנונה":

עסקת השוואה זו הינה מכרז רמ"י שמיקומו לדעת שמאי המבקשת הינו בשכונה ארנונה, אולם לא כך הדבר. אף פרסום המכרז עצמו אינו מתיימר לקרוא למיקום המכרז "ארנונה", אלא הוא מכנה אותו "מורדות ארנונה". מדובר בתכנון שכונה חדשה בירושלים, בשוליים המזרחיים של שכונת ארנונה הותיקה במדרון תלול למדי המשתפל לוואדי שבצדו השני בנויה שכונת תלפיות מזרח (שכונה במעמד סוציו אקונומי בינוני) מדובר באדמת טרשים, ללא כל פיתוח שכונתי

למגורים, ללא דרכי גישה, ללא מוסדות ציבוריים וללא מרכזי קניות, כך שהגדרת מיקום השוואה לפי מכרז זה יוצר בעיית השוואת מיקום עם מקדם "אי וודאות" גבוה.
במסמכי המכרז מצוין במפורש שרמ"י, מפרסמת המכרז, מזהירה את הזוכה במכרז שישנם נקודות מהותיות באשר לאפשרויות הבנייה במתחם, ורמ"י לא נושאת בכל אחריות לגביהם, כגון העדר תצ"ר מאושר, הסתייגות מכל אחריות לאפשרות מימוש הזכויות בוועדות התכנון.
הזוכה במכרז מחויב לבנות את כל יחידות הדיור אליהם התחייב על פי התכנית המאושרת, גם באם יהיה חוסר כדאיות לבנותם. הוצאות הפיתוח הנקובות בפרסום המכרז אינן סופיות ועשויות להשתנות והזוכה במכרז יהיה מחויב אליהן. מצויין כי בקרבת המתחם נשוא המכרז מתוכנן לשיווק מתחם דירות במסגרת פרויקט של משרד השיכון של "דיור להשכרה" ללא כל וודאות מי הם הדיירים שיגורו בפרויקט זה.
כמו כן, מצויין כי ממשלת ארצות הברית תכנית להקמת השגרירות האמריקאית ומתקנים דיפלומטים נוספים. ואי לכך כל אישורם של תכניות הבנייה במתחם ששווק במכרז עשוי להיות מותנה גם בצורך לקבל את אישור רשויות התכנון האמריקאיות.
לסיכום נקודה זו, לאור כמות ומהות ההסתייגות שהציבה רמ"י בפני הזוכה במכרז, אין כל וודאות באשר לשווי האמיתי של זכויות הבנייה על פי הצעתו של הזוכה במכרז, כמובן שעובדה זו גם השפיעה על חוסר האטרקטיביות של מתחם זה ועל המחיר הנמוך שהתקבל במכרז.
לכן כל ניסיון להקיש מתוצאת המכרז על שווי זכויות הבניה איננו אלא רק ספקולציה ללא כל אחיזה במציאות.
לטענתו, הטיעון שמעלה שמאי המבקשת כאילו מדובר בפרקי זמן חופפים בין התאמת מיקום לבין דחייה לפיתוח, אין לה שחר. מדובר בשתי התאמות נפרדות, מיקום וזמן דחייה להוצאת היתר בנייה ואין ביניהן חפיפה כלל.
עסקת רמת מוצא:
על פי שומת המבקשת נרכשו 3 חלקות בשטח כולל של 12,160 מ"ר הכוללות זכויות בנייה עיקריות של 14,827 מ"ר, בתחילת שנת 2016 להקמת פרויקט בית אבות/דיור מוגן.
כאשר תוצאת הרכישה לדעת שמאי המבקשת הינה 1,890 ש"ח/מ"ר עיקרי. תוצאה זו איננה סבירה ותקפה להתייחסות לנכס הנדון במקרה שלנו וזאת מהסיבות כדלקמן:
עברו למעלה מ-3 שנים ממועד העסקה למועד הקובע בשומה זו, עפ"י התקינה השמאית, תקן מס' 2, יש לתת לעסקה שבוצעה בתקופת שינויי מחירים כה דרמטיים תוקף נמוך מאוד.
המתחם חסר את כל תשתיות הפיתוח העירוני שבעבורו יידרש תשלום נוסף.
מתחם הדיור המוגן ברמת מוצא אליה מתייחסת העסקה הינה נחות מבחינת מיקום לנכס במתחם הנדון, רמת מוצא היא שכונה הרחוקה מתשתיות עירוניות כמו מרכזי קניות, מרכזי

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תרבות, תחבורה עירונית מועטה בעוד שבמקרה דנן מדובר בקרבה לבית חולים, תחנת רק"ל, בניין יד שרה ומעל מרכז מסחרי שכונתי שוקק חיים.

אחד מיתרונותיו הלא מבוטלים של הנכס הנדון הינו קרבתו לבית חולים "שערי צדק" שהינו בעל מוניטין רב בירושלים ובארץ.

הוא מציין, כי מתחם הדיור המוגן ברמת מוצא, נדון בעבר במסגרת הליך שמאות מכרעת אצל השמאי המכריע, ניקי פרימו, ונקבע שם כי שווי מ"ר עיקרי אקוו' למועד קובע 15/5/2006 (13 שנים טרם המועד הקובע) הינו 2,000 ש"ח/מ"ר מבונה אקוו' בייעוד לדיור מוגן (לפני הפחתות).

לא ייתכן מצב כנקבע בשומת המבקשת שבמשך תקופה כה ארוכה, בה ענף הנדל"ן עבר תהפוכות מחירים אדירות תתקבל תוצאה שהשווי ירד. אין בכך כל הגיון ולא צורף לכך כל הסבר מניח את הדעת.

לסיכום, מכל האמור לעיל המתייחס לעסקת המכר ברמת מוצא, מסקנתו הינה שאין מקום להביאה בחשבון ללא ההתאמות המשמעותיות הנדרשות, שביצועם יביאו לתוצאה כי עסקה זו הינה חסרת תוקף שמאי.

עסקת השוואה נוספת:

לאחר הפקת שומת ההשבחה מטעם הוועדה, המוצא לידו חוזה שכירות לדירת מגורים במבנה דיירות מוגנת – "מלון שלום" בשכונת בית וגן ולהלן ניתוח העסקה:

עפ"י החוזה מושכרת הדירה במבנה זה לפי בסיס של 8,000 ₪ לחודש.

שטח הדירה	-	50 מ"ר פלדלת.
העמסת שטחי ציבור	-	50%.
שטח הדירה לאחר העמסת שטח ציבורי	-	75 מ"ר.
שיעור היוון	-	6%.
עלות בנייה	-	7,500 ₪ (כולל העמסת שטחים ציבוריים).
שווי מ"ר בנוי בניכוי מע"מ, במעוגל	-	18,500 ש"ח/מ"ר.
שווי מ"ר מבונה	-	7,700 ש"ח/מ"ר.

תוספת בגין התאמה למיקום האטרקטיבי של המתחם הנדון - 15%.

מתקבל שווי מ"ר מבונה במתחם הנדון בגבולות 8,900 ש"ח/מ"ר, התואם לשומת המשיבה.

<u>רצ"ב סיכום התייחסות למכרזי קרקע עדכניים (התייחסות מיום 24/3/2022):</u>

<u>מכרז 213/2021</u>:

חלקות 309-308, בגוש 30147, שדרות הרצל בירושלים.

מחיר הזכייה מסתכם לסך של 149,615,783 ש"ח לא כולל מע"מ.

בהתאם למצב התכנוני החל על החלקות מאושרת תכנית 4555א' המתירה בינוי של 72 יח"ד בהיקף של 7,915 מ"ר עיקרי ב- 20 קומות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שטח פלדלת למגורים	-	8,779 מ״ר.
מחיר זכיה	-	149,615,783 ש״ח.
שווי מ״ר מבונה מגורים	-	17,042 ש״ח/מ״ר.
שווי מ״ר מבונה סחיר מעוגל	-	17,000 ש״ח/מ״ר.

ביחס לטענה כי שולם גם בגין מרכיב פוטנציאל הוא משיב כדלקמן:

בקביעת הפוטנציאל התכנוני יש להביא בחשבון את מסמך המדיניות לבינוי לאורך ציר רק״ל ממועד 8/4/2019 לפיו יותר בינוי בהיקף של 1,200% נטו בכפוף להפרשה לצרכי ציבור בשיעור של 40% משטח המגרשים. בנוסף ניתן ללמוד את הפוטנציאל מהתכנית הנמצאת בהליכי תכנון, המגרש הסמוך לחלקות, אשר פורסמה להפקדה ברשומות (תכנית 101-0894451).

שטח מגרש מקורי	-	3,366 מ״ר.
שטח לאחר הפרשה לצרכי ציבור	-	2,028 מ״ר.
שטח פלדלת מגורים (עיקרי+ממ״ד ל 165 יח״ד)	-	15,500 מ״ר.
אחוז בניה למגורים	-	764%.
שטח מסחרי	-	500 מ״ר בק״ק.
סה״כ אחוזי בניה למסחר	-	25%.
יתרת השטח לדיור מיוחד	-	4,005 מ״ר.
ממ״דים לדיור מיוחד	-	720 מ״ר.
סה״כ שטח פלדלת דיור מיוחד	-	4,725 מ״ר.
סה״כ אחוזים דיור מיוחד	-	233%.
יח״ד לדונם	-	81.4.

<u>בהתאם בוצעה התאמה למגרש נשוא המכרז:</u>

שטח המגרש לפי תכנית 4555 א׳	-	1,692.
לאחר הפרשה בשיעור 40% (מדיניות ציר רק״ל)	-	1,015.
סה״כ אחוזי בנייה למגורים	-	764%.
סה״כ שטח בנייה פלדלת למגורים במ״ר	-	7,759.
סה״כ אחוזי בנייה למסחר	-	25%.
סה״כ שטח בנייה למסח ר במ״ר	-	250.
סה״כ אחוזי בנייה לדיור מיוחד	-	233%.
סה״כ שטחי בנייה לדיור מיוחד במ״ר	-	2,365.
יח״ד לדונם	-	81.4.
סה״כ יח״ד	-	82.6.
מקדם שווי מגורים	-	1.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מקדם שווי דיור מיוחד - 0.9.

מקדם מסחר ממגורים - 1.5.

לאור האמור מתקבל אומדן היטל השבחה של כ-514 מ״ר משוקלל.

לאחר הפחתת היטל ההשבחה לצורך אומדן הפוטנציאל והפחתה לדחיה עד לאישור תכנית במקדם 0.93, תוך שימוש באותם מקדמי השווי התקבל כי שווי מ״ר מבונה למגורים הינו כ-16,500 ש״ח/מ״ר ושווי מ״ר מבונה לדיור מוגן הינו כ-14,850 ש״ח/מ״ר.

לאור האמור, הוא מציין, כי מרכיב הפוטנציאל הינו מינורי ומשפיע על השווי המתקבל כך שיוצר סה״כ הפחתה משווי של 17,000 ש״ח/מ״ר ל-16,500 ש״ח/מ״ר שאינו שונה מהשווי בשומתו.

<u>מכרז רמ״י 463/2021</u>:

גו״ח 30340/51 שטח חלקה 2,450 מ״ר.

מחיר הזכייה מסתכם לסך: 64,985,131 ש״ח לא כולל מע״מ.

בהתאם למצב התכנוני החל על החלקה מאושרת תכנית במ/2005ב׳, המאפשרת בינוי של 32 יח״ד באחוזי בניה עיקריים של 120%.

שטח פלדלת למגורים - 3,324 מ״ר.

מחיר זכיה - 64,985,131 ש״ח.

שווי מ״ר מבונה סחיר מעוגל - 19,550 ש״ח/מ״ר.

לטענתו, תוצאות מכרזים אלו תומכים בערכי השווי שנקבעו במקור בשומתו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב:

מצב קודם				
	שטח במ"ר	מקדם הפחתה להיקף עסקה	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
שטחי מסחר ק"ק קיימת	2,574.71	0.95	42,534 ש"ח	104,037,474 ש"ח
מצב חדש				
	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר בנוי/מבונה	סה"כ שווי
שטח מסחרי ק"ק קיימת	2,574.71	0.95	42,534 ש"ח	104,037,474 ש"ח
שטח עיקרי מוצע בקומת המסחר העליונה החזיתית ביחס 1:2	320	1	14,000 ש"ח	4,480,000 ש"ח
שטח עיקרי מוצע בקומת המסחר העליונה - עורפי	1,096.29	0.6	8,400 ש"ח	9,208,836 ש"ח
שטח עיקרי נוסף מוצע למסחר שניתן להעביר בשיעור 10% לעורף ק"ק מסחרית	141.63	1	14,000 ש"ח	1,982,806 ש"ח
שטחי ממ"ק הממוקמים בחזית קומת המסחר העליונה	50.36	1	14,000 ש"ח	505,040 ש"ח
שטחי ממ"מ הממוקמים בעורף קומת המסחר העליונה	84.73	0.6	8,400 ש"ח	711,732 ש"ח
שטח ברוטו מוצע למחלקות סיעודיות (שטחי מרפסות מגולמים בשווי), בניכוי שטח שניתן להעביר לק"ק מסחרית	3,182	1	5,000 ש"ח	15,911,855 ש"ח
תוספת שטח עיקרי לדיור מיוחד	2,245	1	9,200 ש"ח	20,654,000 ש"ח
מרפסות לדיור מיוחד	300	0.25	9,200 ש"ח	690,000 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש				158,381,343 ש"ח
עלויות התאמה				(3,341,490 ש"ח)
עלויות בניית גשר בשטח 35 מ"ר				(105,000 ש"ח)
שווי מצב חדש בניכוי עלויות התאמה				154,935,254 ש"ח
סיכום				
שווי מצב חדש				154,935,254 ש"ח
שווי מצב קודם				104,037,474 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

השבחה	**50,897,779 ש"ח**
היטל השבחה	**25,448,890 ש"ח**

<u>תחשיב מימוש חלקי לפי שומה מיום 22/3/2022</u>:

מצב קודם				
	שטח במ"ר	מקדם הפחתה להיקף עסקה	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
שטחי מסחר ק"ק קיימת	2,574.71	0.95	42,534 ש"ח	104,037,474
מצב חדש				
	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר בנוי/מבונה	סה"כ שווי
שטח מסחרי ק"ק קיימת	2,574.71	0.95	42,534 ש"ח	104,037,474
שטח עיקרי מוצע בקומת המסחר העליונה החזיתית ביחס 1:2	320	1	14,000 ש"ח	4,480,000 ש"ח
שטח עיקרי מוצע בקומת המסחר העליונה - עורפי	960.74	0.6	8,400 ש"ח	8,071,896 ש"ח
שטח עיקרי נוסף מוצע למסחר שניתן להעביר בשיעור 10% לעורף ק"ק מסחרית	53.12	1	14,000 ש"ח	743,680 ש"ח
שטח ברוטו מוצע למחלקות סיעודיות (שטחי מרפסות מגולמים בשווי), בניכוי שטח שניתן להעביר לק"ק מסחרית	3,097.14	1	5,000 ש"ח	15,485,700 ש"ח
תוספת שטח עיקרי לדיור מיוחד	2,133.48	1	9,200 ש"ח	19,628,016 ש"ח
מרפסות לדיור מיוחד	494.61	0.25	9,200 ש"ח	1,137,603 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש				153,584,369
עלויות התאמה				(3,251,997 ש"ח)
שווי מצב חדש בניכוי עלויות התאמה				150,332,372
סיכום				
שווי מצב חדש לפי בקשה להיתר בניה למימוש נוכחי				150,332,372
שווי מצב קודם				104,037,474
השבחה מימוש חלקי				**46,294,898 ש"ח**
היטל השבחה מימוש חלקי				**23,147,449 ש"ח**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.2. <u>עמדת המבקשת</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

אישור תכנית 101-0536268.

התכנית מאפשרת יצירת מבנה בן 6 קומות מעל קומת חניה קיימת בעירוב שימושים הכולל מסחר, דיור מיוחד ומחלקות סיעודיות ממבנה קיים בן קומה אחת למסחר מעל קומת חניה.

<u>כללי</u>:

עקב צורת הבניין שהינו "ר", הכוללת שטחי מעברים ומסדרונות ולכן מתקבלים שטחים ביחס חזית/עומק, הדומה במאפיניו הפיזיים לשימוש מרפאות, קבלת קהל, משרדים, בחללים גדולים שאינם מתאימים לשימוש מסחר או חנויות קטנות. קל וחומר, כאשר מדובר בקומה עליונה ולא בקומת קרקע.

חלק ניכר מהשטחים בקומה הינם שטחים עורפיים עם גישה באמצעות מעבר צר עם חשיפה לחזית קטנה מאוד וכן דרכי הגישה לקומה הינם ללא דרגנוע, אלא דרך גרמי מדרגות קטנים, חדר מדרגות עורפי ומעברים צרים בקומה.

לצורך קביעת השווי זכויות בקומה זו, יש לבחון נתוני השוואה בשימוש רלוונטי למטרת מרפאות/משרדים והשוואה לחנויות קטנות, בקומת הקרקע, בחזית לרחוב אביזוהר, אינה רלוונטית לתוספת הבניה המבוקשת.

<u>שטחים לחיוב</u>:

מרפאות/משרדים - 1,434 מ"ר (מתוכם 53 מ"ר בק"ק עורפית).

מחלקה סיעודית - 2,624 מ"ר.

דיור מיוחד - 2,268 מ"ר (כולל מרחבים מוגנים) + 292 מ"ר מרפסות.

<u>שווי גג מצב קודם</u>:

אין התייחסות בשומה .

<u>עלויות התאמה</u>:

חושבו עלויות התאמה בהתאם לשומת המשיבה בסך של 3,341,490 ש"ח.

בנוסף הובאו בחשבון עלויות בניית שירותים חלופיים בסך של 180,000 ש"ח.

<u>עלויות בניית גשר במפלס 5.16+ בתחום זיקת ההנאה</u>:

הובאו בחשבון עלויות עודפות בגין בניית הגשר כדלקמן:

105,000 ש"ח = 3,000 ש"ח/מ"ר * 35 מ"ר.

סה"כ עלויות התאמה כוללות חושבו לפי 3,626,490 ש"ח.

<u>מע"מ</u>:

ערכי השווי חושבו ללא מרכיב מע"מ.

<u>אובדן שטחי מסחר לטובת לובי כניסה לבניין</u>:

לטענתם, מעיון בבקשה להיתר בניה עולה, כי לצורך ביצוע הבניה יש להרוס שטח שירותים קיים לטובת בניית לובי כניסה לבניין המתוכנן ולטובת בניית מעלית. במקום שטח השירותים שהינו 30 מ״ר יבנה שטח שירותים חלופי של 36 מ״ר בקומת המרתף.

כמו כן, הבינוי המוצע כולל הריסה של חנות בשטח של 35 מ״ר (מושכרת כיום ל״גאיה פרחים״) לטובת לובי כניסה נוסף.

לאור האמור, יש להביא בחשבון את השטחים האלו שמבוטלים במצב התכנוני החדש ביחס למצב התכנוני הקודם.

<u>שטח עיקרי למסחר שניתן להעביר בשיעור של 10% לעורף קומת הקרקע המסחרית</u>:

שמאי המבקשת אינו חולק על העובדה שבהתאם להוראות התכנית ניתן להעביר שטחים משימוש לשימוש בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח המותר לכל אחד מהשימושים.

לטענתו, השטח שחושב בשומת המשיבה אינו ישים ולפיכך הוא מתייחס לשטח בהתאם למבוקש במסגרת הבקשה להיתר ממנה עולה כי נוספו למטרות עיקריות בקומת הקרקע כ-53 מ״ר בלבד למטרת לובי כניסה עורפי.

לחיזוק טענתו הוא מציג את זיהוי השטח בהתאם לבקשה להיתר בניה ממנה עולה כי מדובר על שטח מתוכנן בצורת טרפז הממוקם בעורף החנויות ואמור לשמש כלובי כניסה ולא כשטח מסחרי.

כמו כן, הוא מציין, כי לצורך התאמת השטח לפרוייקט המתוכנן, נדרש להרוס חלק משטח קיים אשר שימש לשירותים ציבוריים ובניתם בקומת מפלס המרתף. לפיכך, בעת חישוב שווי תרומת שטח הלובי יש להביא בחשבון את העלות העודפת הנדרשת (הריסה + בניה מחדש).

לנושא המרת השטחים הנטענת ע״י שמאי המשיבה הוא מציין, כי בפועל על פי היתר בניה השטח שהועבר הינו כ- 53 מ״ר בלבד ואת היתרה לא ניתן לממש בגלל מגבלת קווי הבניין בקומה.

<u>מקדם ההתאמה ממגורים לדיור מוגן</u>:

לעניין שימוש במקדם התאמה בין מגורים לדיור מוגן הוא מציין, כי בעבר כאשר לא היו מספיק נתוני השוואה, בקרב השמאים, לשווי קרקעות בייעוד לדיור מוגן, נטו להשתמש במקדמים של התאמה ממגורים לדיור מוגן, (כפי שהיה נכון למועד 2012-2015) אך במהלך השנים האחרונות לאור ריבוי עסקאות שנעשו בקרקעות בייעוד לדיור מוגן השימוש במקדם ההתאמה פחת.

בנוסף הוא מציין, כי קיימות שומות מכריעות נוספות על אלו שהציג שמאי המשיבה ומציג את הרשימה עם תוספת שומות נוספות ממנה עולה כי אכן הטווח של מקדם ההתאמה היו 70-90% אך 5 מתוך 8 שומות קבעו כי המקדם הינו 70% בלבד ולא 90%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מהשומות המכריעות לעיל עולה, כי נכון לשנים 2017-2019 מקדם ההתאמה נקבע כ-70% וזאת, בין היתר, לאור עליית מחירי הדיור למגורים. הפער בין מגורים לדיור מוגן גדל במהלך השנים, לאור הגידול ביקושים למגורים. לעומת זאת, תחום הדיור המוגן שומר על רמת מחירים דומה ולעניין זה הוא מפנה שנית למכרזים שצויינו ופורטו על ידו.

לדוגמא הוא מציין, כי לאחרונה היה מכרז בשכונת "נווה שמיר" בבית שמש בו שווקו מספר מגרשים ביעודים שונים והתקבלו ערכי שוי כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה מגורים - 6,600 ש"ח/מ"ר.

שווי מ"ר מבונה דיור מוגן - 3,000 ש"ח/מ"ר.

מקדם התאמה מתקבל - 45%.

ביחס לעסקת מכר הקרקע שהוצגה ע"י שמאי המשיבה בה נמכרו חלקים מחלקה 206 בגוש 30337 בתמורה לסך של 6,645,190 ש"ח, הוא מציין, כי לאחר ניתוח העסקה על ידו, הוא הגיע למסקנה כי שווי למ"ר נטו מבונה למגורים הינו בסך של 14,270 ש"ח. הוא מציין, כי בשיחה עם מר אודי פמיני, רוכש הזכויות בנכס, נמסר כי מדובר בעסקה מורכבת שכן מדובר בעסקת השלמה כאשר שולם מחיר מיוחד מעבר למחיר שוק. עוד נמסר על ידו, כי היקף הזכויות קטן הרבה יותר משחשבו בעת רכישת המגרש שבנדון.

לאור האמור לעיל ומאחר ומדובר בעסקה חריגה, הוא סבור כי אין מקום להביא עסקה זו במסגרת נתוני ההשוואה.

ביחס למקדם ההתאמה שחישב שמאי המשיבה ביחס לעסקה בשכונת ארנונה הוא מציין כי אין מקום להפעלת מקדמים אלו היות והקרקע זמינה לבניה וממילא יש חפיפה בין הזמן להגשת היתר בניה לזמן השלמת הפיתוח ואין מקום לבצע בגין זה התאמה נוספת. כמו כן, הוא מציין, כי ערכי הקרקע בין השכונות דומים ולכן גם אין מקום לביצוע התאמה למיקום בין שכונות אלו.

ביחס לשווי הבסיס הוא מתייחס לטבלת העסקאות שהוצגה ע"י שמאי המשיבה ומציין, כי מדובר בעסקאות מכר דירות בבנייני "בוטיק" ולפיכך ההתייחסות צריכה להיות כדלקמן:

הוצג סקר עסקאות בשכונה ממנו עולה כי שווי מ"ר בנוי למגורים בהתאם ל 5 עסקאות ממועדים 11/2018 עד 10/2019 הינו 30,195 ש"ח/מ"ר כולל מע"מ.

בהתאם לשיטת החילוץ (התאמה לבניה מעל מסחר ומשרדים 10%, מע"מ 17%, יזמות 20%, בניה כולל עקיפות 7,500 ש"ח בתוספת העמסת שטחי ציבור של 20% מתקבל 9,000 ש"ח/מ"ר) מתקבל שווי של 10,356 ש"ח/מ"ר ובהתאמה להיקף עסקה (10%-) מתקבל במעוגל כ-9,320 ש"ח/מ"ר מבונה בייעוד מגורים.

מכאן שבהתאמה לדיור מוגן בהתאם למקדם 50% מתקבל שווי מ"ר מבונה בשיטה זו של כ-4,660 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סיכום:

לאור העובדה כי קיים מסד נתונים גדול של עסקאות לקרקעות ביעוד לדיור מוגן ולאור רגישות תחשיב התאמה ממגורים לדיור מוגן (מושפע ממקדם התאמה), לשיטתו הגישה העדיפה הינה גישת ההשוואה הישירה לעסקאות קרקע לדיור מוגן שהתבצעו בפועל ולא לנגזרת מקרקע למגורים.

לפיכך, הוא קובע שווי מ"ר מבונה מתואם למיקום בייעוד לדיור מוגן בסך של כ-3,500 ש"ח/מ"ר.

<u>שווי שטחי מרפסות בייעוד דיור מוגן</u>:

לא חושבה השבחה בגין שטחי מרפסות בנפרד.

שטחי המרפסות מופיעים בטבלת שטחי התחשיב וניתן להם שווי אפס.

לטענתו, ערכי השווי למגורים בחלופת גזירת השווי מיעוד זה מגלמים כבר שווי של מרפסות.

<u>חנייה מסחרית</u>:

לא קיימת התייחסות למרכיב החניה.

ביחס לטענת המשיבה בדיון הוא טוען כי ידוע הקשר בין מרכז שכונתי לחניה, מחסור בחניה ימנע מקונים לבא למסחר וזה יפגע בנכס. כבר היום יש שעתיים חינם בשביל תפעול הנכס ולא לחניה בתשלום. אם אין חניה המכלול של הנכס נפגע.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>ייעוד מסחר</u>:

שמאי המבקשת מציין, כי במרכזים מסחריים שכונתיים, עיקר השימושים בקומה א' הינם למרפאות, קופות חולים, מכון כושר, משרד נסיעות, משרדים למקצועות חופשיים (רו"ח, עו"ד, יועצי מס) וכו', המשלמים דמי שכירות הנעים סביב 60-70 ש"ח/מ"ר.

לטענתו, שמאי המשיבה לצורך חישוב שווי הזכויות בקומה זו התבסס על מספר חוזי שכירות של חנויות קטנות לפי דמי שכירות שבין 200 ש"ח/מ"ר ל-287 ש"ח/מ"ר ובממוצע דמי שכירות בגבולות של 245 ש"ח/מ"ר כבסיס לקביעת שווי הזכויות בקומה א' וחישוב זה אינו רלוונטי למקרה שבנדון ולא ניתן להשליך מדמי שכירות של חנויות קטנות על שטחים גדולים לשימוש משרדים ומרפאות בקומה א' המוצעת.

ובמידה ומבצעים חישוב בשיטה זו נכון לבחון מול שטחי מסחר גדולים המתוכננים להבנות בקומה א' של המבנה שבנדון, הוא מציג את ערכי השכירויות לשטחי מסחר בגודל דומה המושכרים בפועל בקומת הקרקע של המבנה כדלקמן:

שטח של כ-400 מ"ר המושכר בדמי שכירות של 160 ש"ח/מ"ר לבנק הפועלים.

שטח של 500 מ"ר המושכר בכ-180 ש"ח/מ"ר עם חזית לרחוב אביזוהר לסופרפארם.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שטח כולל של 1,385 מ״ר המושכר בדמי שכירות של 110 ש״ח/מ״ר לסופרמרקט.
מתקבל ממוצע דמי שכירות לנכסים בשטחים גדולים של 134 ש״ח/מ״ר.
בהתאם לממוצע זה וההתאמות שיש לבצע ביחס למיקום בקומה א׳, נראה לו כי מקדם התאמה הראוי הינו 0.5. מכאן שדמי השכירות הראויים לקומה א׳ הינם 67 ש״ח/מ״ר.
לביסוס טענתו הוצג תשריט המרכז המסחרי וצויינה רצועת החנויות הקטנות בחזית לרחוב אביזוהר שהינן שונות מיתר החנויות במתחם.
כמו כן, הוצגו נתוני חוזי שכירות ממקומות שונים בארץ שאינם ירושלים, כדלקמן:

מיקום תאור	תאור	דמי שכירות
מרכז מסחרי לוד	שטחי מרפאות ברמת גמר מלאה	90 ש״ח/מ״ר
בית הרופאים נתניה	שטחי מרפאות ברמת גמר מלאה	90-95 ש״ח/מ״ר
רמת החייל ת״א	שטחי מרפאות ברמת גמר מלאה	95 ש״ח/מ״ר
מרכז מסחרי ״קרסו״, יבנה	625 מ״ר בשימוש לקופ״ח בקומה א׳	71 ש״ח/מ״ר
מרכז מסחרי ״רוטשטיין״, צורן	290 ש״ח/מ״ר בשימוש קופ״ח בקומה א׳	73 ש״ח/מ״ר
רמת החייל, ת״א	מרפאות בשטח 575-1,150 מ״ר	72-75 ש״ח/מ״ר

מאחר ודמי השכירות הנ״ל שהינם לרמת גמר מלא מגלמים את עלויות הגמר (עלויות אשר מבוצעות על ידי המשכיר, יש להפחית את עלויות הגמר אשר נעות סביב 1 ₪ (לדמי שכירות) לכל 100 ₪ בגין הוצאת התאמה לרמת גמר מלאה, של מינימום של כ - 2,500 ₪ למ״ר, המשקף דמי שכירות לרמת מעטפת של כ-65 ש״ח/מ״ר בנטרול הוצאות התאמה לרמת גמר מלאה).
כמו כן, הוצגו נתוני שכירות לשטחי משרדים בירושלים כדלקמן:

מיקום	תאור	דמי שכירות
״מגדל העיר״ בקרן הרחובות בן יהודה/עליאש/המלך ג׳ורג׳	משרדים בשטח 66-209 מ״ר	60-69 ש״ח/מ״ר
רחוב יפו	משרדים בשטח 130- 1,500 מ״ר	65-75 ש״ח/מ״ר מחיר מוצע
ירמיהו 78	משרד בשטח 210 מ״ר	78 ש״ח/מ״ר
ירמיהו 78	משרד בשטח 215 מ״ר	60 ש״ח/מ״ר

לפיכך, מתקבל בשיטת החילוץ שווי מ״ר מבונה בייעוד למרפאות/משרדים כדלקמן:

דמ״ש למ״ר	-	65 ש״ח.
דמ״ש שנתי	-	780 ש״ח.
היוון לפי 7.2%	-	10,833 ש״ח.
ניכוי רווח יזמי 25%	-	8,667 ש״ח.
עלות בניה במצבו	-	6,500 ש״ח/מ״ר.
שווי מ״ר מבונה	-	2,167 ש״ח/מ״ר.
הפחתה להיקף עסקה 10%	-	1,970 ש״ח/מ״ר.
שווי במעוגל	-	2,000 ש״ח/מ״ר.

לאור האמור נקבע ששווי מ״ר בקומה עליונה למרפאות ומשרדים הינו כ-2,000 ש״ח/מ״ר.

<u>ייעוד מחלקות סיעודיות</u>:

הוצגו נתוני דמ״ש ממערכת מידע שוק משנת 2020:

מספר מיטות	מיקום	דמ״ש חודשי למיטה
204	מרכז רפאוי ״בית לאזרחים ותיקים״ קדימה צורן	2,400 ש״ח
86	בית חולים סיעודי ״מקום בלב״ קרן היסוד, באר יעקב	2,000 ש״ח
אגף חדש	בית חולים סיעודי ״מקום בלב״ קרן היסוד, באר יעקב	2,300 ש״ח
6 מחלקות סיעודיות	בית אבות סיעודי ״עטרת רימונים״, בני ברק	2,350 ש״ח
מחלקה סיעודת	בית חולים סיעודי כללי – נתון כללי	2,200-2,500 ש״ח

בהתאם לסקר הנ״ל עולה כי דמי השכירות המתקבלים ביחס למיטה במחלקה סיעודית הינם בטווח של 2,000-2,500 ש״ח ובהתבסס על שטח ממוצע למיטה של 35 מ״ר, מתקבל כי דמ״ש ראויים למ״ר ביעוד מחלקה סיעודית הינו בגבולות של 60-70 ש״ח/מ״ר, הדומה במאפייניו לשטחי מרפאות/משרדים ולפיכך יש להביא בחשבון נתוני השוואה לשטחי מרפאות/משרדים בסביבת הנכס.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בנוסף הם מציינים מספר נתונים נוספים כדלקמן:

- שומה מכרעת של השמאי המכריע, גיל הרצברג, למועד קובע 23/11/2019 בה הוצגו נתוני חברת "מגדלי הים התיכון" מהם עולה כי דמי השכירות הממוצעים למיטה הינם 1,860 ש"ח/חודש.
- 6 מחלקות סיעודיות חדשות הושכרו בקדימה, סיעודית שבעת הכוכבים, בסך של 2,150 ש"ח/מיטה/חודש לשנתיים ראשונות ובתוספת של 100-150 ש"ח/מיטה/חודש לשנים הבאות. ההסכם הינו משנת 2015.
- מחלקות סיעודיות מושכרות במוסד "נאות הים" ו"נוף ים" בקרית ים בסך של 2,500 ש"ח/חודש/מיטה נכון לשנת 2015.
- במושב שורש הושכרה מחלקה סיעודית לפי 2,600 ש"ח/מיטה/חודש.
- ב"נאות המושבה", נס ציונה הושכרו בשנת 2014 192 מיטות מתוך 240 מיטות קיימות בסך של 2,250 ש"ח/מיטה/חודש נכון לשנת 2019 (החוזה משנת 2014).
- "בית הדר" באשדוד הכולל 244 מיטות נרכש ע"י חברת ריט 1 תמורת 70 מש"ח ונחתם חוזה שכירות לתקופה של 15 שנים לצורך הפעלתו. העסקה משקפת שווי מיטה של 287,000 ש"ח ודמי שכירות של 2,150 ש"ח/מיטה/חודש. הדיווח הינו משנת 2013.
- בהתייחס לעסקה שצויינה ע"י שמאי המשיבה ברחוב הפטיש 6 בנס ציונה הם מציינים כי ערכו שומה לנכס זה ובה הוצג חוזה השכירות בסך של 426,666 ש"ח עבור 80% מהנכס ומשקף 533,333 ש"ח לנכס בשלמותו.
  בנכס 240 מיטות ומכאן שדמי השכירות למיטה הינם 2,2222 ש"ח ולא 3,126 ש"ח.

מכאן שדמי השכירות הראויים למ"ר הינם כ-64 ש"ח/מ"ר.

שיעור היוון של 7% הינו נמוך לדעתם ואינו משקף את הסיכון ולפיכך הם קובעים 8% וזאת בהתאם לשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, בשדרות ירושלים 157 בתל אביב נכון למועד קובע 7/7/2021 ולשומת השמאית המכריעה, גבע בלטר, בבית אבות "עמל בשרון", נכון לשנת 2017.

דמ"ש למ"ר	-	64 ש"ח.
דמ"ש שנתי	-	768 ש"ח.
היוון לפי 8%	-	9,600 ש"ח.
ניכוי רווח יזמי 20%	-	8,000 ש"ח.
עלות בניה כולל עקיפות	-	7,500 ש"ח/מ"ר.
שווי מ"ר מבונה ברוטו	-	500 ש"ח/מ"ר.
שווי במעוגל	-	500 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מסיכום שתי השיטות עולה כי ממוצע השיטות (500 ש"ח/מ"ר 1,650 ש"ח) הינו 1,075 ש"ח/מ"ר ושווי זה הוא שנקבע בשומתו.

<u>ייעוד דיור מוגן</u>:

הוצגו תוצאות מכרז קרקע בייעוד לדיור מוגן אשר פרטיהן הוצגו ורצ"ב תקציר הפירוט שהוצג.

מיקום	מכרז	הנכס	מחיר
שכונת נווה שמיר, בית שמש	ים/166/2021 מיום 6/10/2021	מגרש 700 בתכנית 102-0055277 בשטח של 5,288 מ"ר להקמת 225 יח"ד לדיור מוגן	סה"כ כולל פיתוח 38,450,791 ש"ח, שווי מ"ר עיקרי 2,060 ש"ח (בניכוי הוצאות פיתוח נורמטיביות של 700 ש"ח/מ"ר ברוטו.
שכונת ארנונה, ירושלים	ים/325/2018 מיום 13/11/2019	מגרש 7 בהתאם לתכנית 151- 0053751 בשטח 7,110 מ"ר להקמת 200 יח"ד לדיור מוגן ושטחי מסחר של 300 מ"ר.	סה"כ כולל פיתוח 92,096,685 ש"ח, שווי מ"ר עיקרי 4,480 ש"ח (מגלם פוטנציאל נוסף)
יחיאל שטיינברג, שכונת רמת מוצא ירושלים גו"ח 30314/38-40	עסקת מכר מיום 6/4/2016	3 מגרשים בשטח 12,160 מ"ר עם זכויות בניה של 14,827 מ"ר	28,000,000 ש"ח המשקף שווי של 1,890 ש"ח/מ"ר
רזיאל 28, ר"ג גו"ח 6144/494,495,718	החלטת ועדת השגות מיום 4/12/2017		
הר הצופים פ' האלוף יעקב פרי, שכונת רחובות ההלנדית, רחובות	עסקה מיום 4/12/2017		נקבע שווי של 2,980 ש"ח/מ"ר

הר הצופים פ' האלוף יעקב פרי, שכונת רחובות ההלנדית, רחובות	שומה מכרעת למועד 2/3/2018		נקבע שווי של 3,000 ש"ח/מ"ר
שוהם	מר/221/20017 מיום 1/2018	מגרש 1001 לפי תמ"ל/1007	סה"כ כולל פיתוח 54,241,982 ש"ח, שווי מ"ר עיקרי 1,660 ש"ח/מ"ר בניכוי הוצאות פיתוח נורמטיביות של 700 ש"ח/מ"ר ברוטו.
שכונת נאות רבין,יבנה	מר/139/2016 מיום 10/2017		סה"כ כולל פיתוח 18,334,655 ש"ח, שווי מ"ר עיקרי 2,020 ש"ח/מ"ר בניכוי הוצאות פיתוח נורמטיביות של 700 ש"ח/מ"ר ברוטו.
שכונת הרקפות, ראשון לציון	מר/283/2015 מיום 3/2016	מגרש מס' 30 מיועד להקמת 250 יח"ד בדיור מוגן, סה"כ 14,900 מ"ר עיקרי	סה"כ כולל פיתוח 48,050,726 ש"ח, שווי מ"ר עיקרי 2,140 ש"ח/מ"ר בניכוי הוצאות פיתוח נורמטיביות של 700 ש"ח/מ"ר ברוטו.
באר יעקב	מר/32/2018 מיום 10/2018	מגרש 207 בתמ"ל/1019 גו"ח 4244/4 כולל שטחי מסחר	סה"כ כולל פיתוח 33,000,000 ש"ח, שווי מ"ר מבונה 1,360 ש"ח/מ"ר.
שכונת רמב"ם, באר יעקב	מר/303/2015 מיום 3/2016	מגרש 8001, גו"ח 3831/46,94	סה"כ כולל פיתוח 57,906,648 ש"ח, שווי מ"ר מבונה 1,620 ש"ח/מ"ר בניכוי הוצאות פיתוח נורמטיביות של 700 ש"ח/מ"ר ברוטו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הוצג תקציר כתבה של מרכז הנדל"ן מתאריך 30/10/2019 לעניין שוק הדיור המוגן ובה צויין, בין היתר, כדלקמן:

למרות התארכות תוחלת החיים והנתח הגדל של האוכלוסיה המבוגרת בישראל, מרבית מכרזי הקרקע לדיור מוגן שמפרסמת רמ"י לא זוכים לביקוש.

מתחילת 2018 פרסמה רמ"י 20 מכרזים (שלושה מהם מכרזים חוזרים) לרכישת קרקעות לדיור מוגן בישראל, אולם רק 8 מכרזים נסגרו בהצלחה.

בסה"כ בשנתיים האחרונות נרכשו קרקעות ל-1,606 חדרים בפרויקטים של דיור מוגן, בעוד שמכרזי קרקע להקמת 1,920 חדרים נותרו ללא מענה.

בשנת 2018, מתוך 10 מכרזים להקמת דיור מוגן, ניגשו וזכו יזמים ב-6 מגרשים בלבד.

מאז תחילת שנת 2019 במשך עשרה חודשים, פורסמו גם כן עשרה מכרזים אולם רק לשניים מהם הוגשו הצעות.

המכרז המוצלח האחרון להקמת דיור מוגן שפירסמה רמ"י נסגר לאחרונה, לאחר שהיזם יהושע שפונדר, זכה במכרז להקמת 250 יחידות דיור מוגן בישוב אלקנה שבשומרון.

בשורה תחתונה, כאמור, מכרזי רמ"י שפורסמו בשנתיים האחרונות מציגים הססנות וחשש לא פחות מאשר הצלחות.

לצורך חיזוק טענה זו, הוצגה גם רשימת מכרזים לדיור מוגן שפירסמה רמ"י ושחזרו ללא אף הצעה מתחילת שנת 2018 כדלקמן:

- באוגוסט 2019 פורסם מכרז ל-200 יח"ד ברמלה.
- באוגוסט 2019 פורסם (בפעם השנייה) מכרז ל- 250 יח"ד בראשון לציון.
- באוגוסט 2019 פורסם מכרז ל-300 יח"ד במודיעין.
- באוגוסט 2019 פורסם מכרז ל-200 יח"ד בבית שמש.
- במאי 2019 פורסם מכרז ל-120 יח"ד בבאר שבע.
- באפריל 2019 פורסם (בפעם השנייה) מכרז ל-120 יח"ד בקרית מלאכי.
- במרץ 2019 פורסם מכרז ל-230 יח"ד בבית שמש.
- ביולי 2018 פורסם מכרז ל-300 יח"ד במודיעין.
- בחודש 5/2021 נכשל פעם נוספת, מכרז נוסף בפסגת זאב לדיור מוגן לפי מחיר מינימום של כ - 2,300 ש"ח/מ"ר עיקרי (לא היו מציעים למכרז).

<u>סיכום נתוני השוואה לקרקעות לדיור מוגן שמגלם מרפסות</u>:

מהסקר לעיל עולה כי רמת המחיר לדיור מוגן נע בטווח שבין 1,360-3,700 ש"ח/מ"ר עיקרי.

למעט עסקת ארנונה (חברת שפיר) שנעשתה סביב 4,480 ₪ מ"ר עיקרי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>רצ"ב סיכום התייחסות לניתוח מכרזי קרקע עדכניים למגורים שהוצגו במסגרת תגובת המבקשת מיום 24/3/2022 (התייחסות מיום 5/4/2022)</u>:

לעניין המועד הקובע:

מועד פרסום תוצאות המכרזים הינם כדלקמן:

מכרז שמספרו 213/2021 - תוצאות המכרז התפרסמו בתאריך 28/12/2021, כשנתיים וחודשיים לאחר המועד הקובע בעניננו.

מכרז שמספרו 463/2021 - תוצאות המכרז התפרסמו בתאריך 16/3/2022, כשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע בעניננו.

לאור פער הזמנים הגדול בין תוצאות המכרזים לבין המועד הקובע בעניינו, אין להביא בחשבון עסקאות/תוצאות מכרזים אלו, כחלק משיקולי אומדני השווי, במועד הקובע.

מכרז מספר 213/2021:

לטענתו, כפי שמציין שמאי המשיבה בהגינותו, המחיר ששולם במכרז מגלם פוטנציאל לאור מסמך מדיניות לבינוי לאורך ציר הרק"ל (לפיו יותר בינוי בהיקף של 1,200% נטו) דהיינו יש לבצע התאמה לשווי קרקע לדיור מוגן.

מכרז מספר 463/2021:

מדובר בבניין בוטיק, הכולל 32 יח"ד ואינו דומה לנכס שבנדון, הכולל זכויות בניה לדיור מוגן ובית חולים סיעודי מעל מרכז מסחרי קיים.

לאור האמור לעיל, כדי לבצע התאמה בין המחירים שניתנו לזכויות מגורים במכרזים כאמור לבין שווי קרקע לדיור מוגן בהתאם לנכס שבנדון, יש לבצע 4 תיקונים נדרשים:

הפחתה של מרכיב פוטנציאל צפוי בעקבות מדיניות בינוי לאורך ציר הרק"ל של 1,200%.

התאמה לתקופה בין מועד תוצאות המכרזים למועד הקובע בעניננו של כשנתיים וחצי.

העסקאות שהוצגו הינם למגורים בלבד כאשר בנכס שבנדון הזכויות הינן לדיור מוגן ולסיעודי.

התאמה לסוג בינוי (בנכס שבנדון מדובר בבניה מעל מרכז מסחרי קיים, כאשר נתוני ההשוואה שהוצגו הינם זכויות למגורים בלבד).

לאור מקדמי ההפחתה והתאמה הנדרשים, אין רלוונטיות לעסקאות כאמור ואין להביא אותן בחשבון כנתוני השוואה כלל וכלל והקשר בינן לבין הנכס שבנדון קלוש.

בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עלו מחירי הדירות בשנת 2021 בלבד, בשיעור של 13% בכלל ובירושלים בפרט בשיעור של כ-13.6%, המשקף עליה במרכיב הקרקע למגורים בשיעור של כ-40%, כאשר מגמה דומה, חלה גם בשנת 2022.

בהתאם לפוטנציאל לתוספת זכויות בניה למגורים של כ-900% נטו (בכפוף להפרשה לטובת צרכי ציבור) קיימת השפעה ניכרת לפוטנציאל הקיים על שווי הזכויות למגורים המצריך התאמות ושינויים (ליעוד דיור מוגן וסיעודי) בשיעור גדול מ-30% לרבות התאמה לתקופה

ובמצטבר בשיעור הפחתות שנע בגבולות של 60% - 70% ובהתאם לקווים מנחים, מקדם התאמה שכזה (מעל 30%) - אינו רלוונטי (ככל, שהמקדם גבוה יותר, כך הנתונים אינם רלוונטים).

לאור האמור לעיל, על השמאי המכריע לבחון נתונים ועסקאות השוואה בסמוך למועד הקובע ולא לקחת נתונים עתידיים של 2-2.5 שנים, לאחר המועד הקובע ולתקף אותן בדיעבד, בשוק מגורים הנמצא בסחרור מחירים, במגמת עליה חריגה, הנובעת מתקופת "פוסט קורונה", העדר התחלות בניה ועליה מתמדת בביקושים לדירות מגורים, אשר הובילו לעליית מחירים בשיעור שמעל 40% בערכי הקרקע למגורים ולכן אין לו לשמאי המכריע, להביא בחשבון בשיקוליו, את תוצאות המכרזים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, כנתוני השוואה כלל וכלל.

כן הוא מציין, כי תקופה של 2.5 שנים מאז המועד הקובע, התאפיינה בעליית מחירים חריגה למגורים, לפעמים אף בטווחים שנעים בין 50% - 100% יותר בקרקעות, לכן למועד הקובע יש משמעות קריטית ויש להתעלם מעסקאות שבוצעו לאחר מכן ובמקרה הנדון, תקופה של 2.5 שנים לאחר המועד הקובע.

כמו כן, הוא מציין, כי עליה במחירי הקרקע ביעוד למגורים אינה מוכיחה עליה בערכי הקרקע לדיור מוגן, לאור העובדה כי מדובר בשווקים נפרדים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב:

ייעוד	קומה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ שווי
לובי עורפי	ק"ק	53	1,000 ש"ח	1	53,000 ש"ח
מרפאות/משרדים	ק"א	1,246	2,000 ש"ח	1	2,492,600 ש"ח
	ק"א מרחבים מוגנים	135	2,000 ש"ח	0.7	189,126 ש"ח
הפיכת חנות ללובי	ק"ק	35	(40,000 ש"ח)	1	(1,400,000 ש"ח)
מחלקות סיעודיות	קומות 2-3	2,624	1,075 ש"ח	1	2,820,456 ש"ח
דיור מוגן	קומות 4-5	2,133	3,500 ש"ח	1	7,467,180 ש"ח
	קומות 4-5 מרחבים מוגנים	135	3,500 ש"ח	0.7	331,093 ש"ח
	קומות 4-5 מרפסות	274	מגולם בשווי הבסיס		0
יתרת זכויות לניצול עיקרי שאינן ניתנות לניצול בפועל		292	100 ש"ח	1	29,200 ש"ח
סה"כ לא כולל מע"מ					11,982,655 ש"ח
עלויות התאמה לפי שומת המשיבה					(3,341,490 ש"ח)
הקמת שירותים חלופיים					(180,000 ש"ח)
עלות בניית גשר					(105,000 ש"ח)
שווי בניכוי עלויות					8,356,165 ש"ח
השבחה					8,356,165 ש"ח
היטל השבחה					4,178,083 ש"ח

מימוש חלקי:

ייעוד	קומה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ שווי
לובי עורפי	ק"ק	53	1,000 ש"ח	1	53,000 ש"ח
מרפאות/משרדים	ק"א	1,246	2,000 ש"ח	1	2,492,600 ש"ח
הפיכת חנות ללובי	ק"ק	35	(40,000 ש"ח)	1	(1,400,000 ש"ח)
מחלקות סיעודיות	קומות 2-3	2,624	1,075 ש"ח	1	2,820,456 ש"ח
דיור מוגן	קומות 4-5	2,133	3,500 ש"ח	1	7,467,180 ש"ח
	קומות 4-5 מרפסות	274	מגולם בשווי הבסיס		0
סה"כ לא כולל מע"מ					11,433,236 ש"ח
עלויות התאמה לפי שומת המשיבה					(3,341,490 ש"ח)
הקמת שירותים חלופיים					(180,000 ש"ח)
עלות בניית גשר					(105,000 ש"ח)
שווי בניכוי עלויות					7,806,746 ש"ח
השבחה					7,806,746 ש"ח
היטל השבחה					3,903,373 ש"ח

11.3. <u>הכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

אישור תכנית 101-0536268.

התכנית מאפשרת תוספת 5 קומות מעל אגף בן קומה אחת במבנה קיים הכולל שימושים של מסחר, מחלקות סיעודיות ודיור מוגן.

<u>כללי</u>:

מדובר על אגף חדש של מסחר ודיור מוגן, כולל מחלקות סיעודיות, במרכז מסחרי שכונתי פעיל ומאוכלס הכולל שטחי דיור מוגן בצמוד ומעל אגף נוסף שלו והכל מעל מפלסי חניה תת קרקעית.

האגף כולל תוספת של שטחים בייעוד לדיור מוגן מעבר לשטחים לדיור מוגן הקיימים במתחם הנדון וכן תוספת מחלקות סיעודיות למתחם הדיור המוגן המשולבות במבנה עם שטחים נוספים שאינם מהווים חלק ממתחם הדיור המוגן ומוגדרים לשימוש כ"מסחר ומרפאות והשימושים הנלווים אליהם".

לאחר מכן בסעיף 4.1.2א3) מוגדר השימוש כ"בקומת המסחר ו/או המשרדים ו/או המרפאות".

<u>שטחים לחיוב</u>:

שטחי הבניה בהתאם לטבלת הזכויות בתעכנית המשביחה:

מסחר - 1,416.29 מ"ר = 2,574.71 מ"ר - 3,991 מ"ר.

מחלקה סיעודית ("אחר") - 3,324 מ"ר ברוטו + 210 מ"ר מרפסות.

דיור מיוחד - 2,245 מ"ר + 300 מ"ר מרפסות.

בנוסף לשטחים אלו תובא בחשבון אפשרות ניוד זכויות בהתאם להוראות התכנית.

המימוש החלקי הינו בהתאם למבוקש בפועל בבקשה להיתר בניה, כולל התייחסות לניוד השטחים המבוקש בפועל.

<u>שווי גג מצב קודם</u>:

בין הצדדים אין מחלוקת לגבי העדר התייחסות בשווי המצב התכנוני הקודם למרכיב הגג הקיים.

<u>עלויות התאמה</u>:

בשומת המשיבה חושבו עלויות בינוי חדש על ישן של 10% ביחס לעלות בניה ישירה של שטחי המסחר שהינה כ-6,000 ש"ח/מ"ר.

בגין תוספת קומה טכנית מעל קומת המסחר, הובאה בחשבון עלות לפי 1,500 ש"ח/מ"ר בקומה הטכנית.

לטענתם, נראה כי על הגג בוצעו בעבר הכנות לתוספות בניה עתידיות והדבר תואם גם לנצפה בעת הביקור בנכס.

<u>עלויות בניית גשר במפלס 5.16+ בתחום זיקת ההנאה</u>:

הצדדים אינם חלוקים לגבי עלויות עודפות בגין בניית הגשר כדלקמן:

105,000 ש"ח = 3,000 ש"ח/מ"ר * 35 מ"ר.

בשומת המבקשת אומצו עלויות בניה אלו ובנוסף חושבו עלויות לבניה של שטחי שירותים שמבוטלים בק"ק ויבנו מחדש בקומת החניה התת קרקעית.

אני מקבל את עלויות ההתאמה שחושבו ע"י הצדדים כאשר עלויות ההתאמה בתחשיב המימוש החלקי יותאמו למבוקש בפועל שאינו כולל את מרכיב הגשר.

<u>עלויות נוספות בגין שינוי מיקום חדרי שירותים</u>:

אינני סבור שיש לחשב עלויות נוספות בגין שטחים אלו וזאת לאור תחשיב העלויות שבוצע המגלם גם עלות בניה מינורית זאת, המהווה חלק מעלויות ההתאמה הנדרשות במבנה.

כמו כן, יצויין כי חדרי השירותים המוצעים כתחליף לשטחי שירותים הקיימים כיום, משרתים את שטחי המסחר הקיימים ואינם מיועדים לטובת שטחי הדיור המוגן ו/או המחלקות הסיעודיות.

לא חושבה ע"י הצדדים השבחה לשטחי המסחר הקיימים הנהנים עקב התכנית מגידול פוטנציאלי בהיקפי המסחר. לעניין זה יצויין, כי אחד המודלים החדשים בדיור המוגן נשען על תפיסת "עירוב השימושים", שקוראת לחבר במקום אחד כמה שימושים עירוניים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, תרבות ומוסדות. תפיסה זו, מוצעת את ביטוייה כבר כיום במספר פרוייקטים של בניה של דיור מוגן בשילוב עם מרכזים מסחריים (ראה לדוגמא פרוייקטים של המותג "פאלאס" של קבוצת עזריאלי בקניון ויצמן שליד בית החולים איכילוב בתל אביב, במרכז מסחרי עזריאלי רעננה, בראשון לציון, במודיעין ועוד). מודל זה בנוי על ההנחה כי ניתן נצל את המרכזים המסחריים הקיימים, שרובם בנויים במספר קומות מצומצם, ולהפעיל מעליהם בתי דיור מוגן, שיהפכו חלק בלתי נפרד מנוף הקניון.

תוספת בניה של שטחי דיור מוגן על או בסמיכות לנכסים מסחריים מאפשרת גם ניצול מיטבי של השטח וגם סינרגיה בין השימשים השונים כאשר אוכלוסיית הגיל השלישי שניידותה מוגבלת יחסית תורמת לשגשוג שטחי המסחר הן ע"י צריכה של הדיירים והן ע"י צריכה של המבקרים.

כאמור, אלמנט השבחה זה לא חושב ע"י הצדדים וגם לא יחושב על ידי כיוון שקיים קושי גדול בחישובו, היות והוא מושפע גם מאיכות ניהול המתחם המסחרי ומכאן שאינו יוצר השפעה מדידה ובטח שלא בשלב התכנוני. לאור העובדה שאלמנט זה לא הובא בחשבון, אזי לא יובאו

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בחשבון גם העלויות המינוריות יחסית של השקעה בשינוי מיקום שטחי שירותי האורחים במתחם המשמשים את אותו השטח המסחרי.
לאור האמור, לא מצאתי לנכון לשנות מסכומי התאמות הבניה שהוסכמו בין הצדדים, פרט כאמור לתוספת בגין שינוי מקום חדרי שירותי האורחים.

<u>מע"מ</u>:
אין מחלוקת בין הצדדים כי ערכי השווי אמורים להיות מחושבים ללא מרכיב מע"מ.

<u>אובדן שטחי מסחר לטובת לובי כניסה לבניין</u>:
הצדדים חלוקים בשאלה האם יש לבצע זיכוי בגין שטחי מסחר קיימים בק"ק שמיועדים לכאורה להריסה לטובת בניית לובי כניסה ומדרגות.
שמאי המבקשת טוען כי מדובר בשטחי מסחר קיימים המתבטלים לטובת שטחים שאינם תורמים עוד לשווי ואילו שמאי המשיבה טוען כי שטחים אלו אינם משנים את ייעודם בפועל וכן תורמים כלכלית בכך שהם מאפשרים גישה לקומת המסחר העליונה והדיור המוגן שמתווספים בבניה חדשה.
ביחס לתרומת שטחים אלו לשווי במצב החדש יובהר, כי לא בוצעה בשומות הצדדים כל הפחתה להעדר נגישות הנפתרת לכאורה ע"י שטחים אלו ומכאן שככל שיש להם תרומה לשווי היא כבר מחושבת בעצם חישוב השטחים בקומה העליונה כשטחים בעלי שווי נורמטיבי ללא בעיית נגישות, שהרי לא קיים מצב תכנוני סביר בו נבנים שטחים אלו ללא גישה.
מכאן שהדיון בפועל צריך להתמקד בשטח לזיכוי (או חישוב כמצב קודם) ולשוויו.
גם בעניין זה שמאי הצדדים חלוקים והציגו עסקאות השוואה שונות לשטחי המסחר במסגרת הדיון.
מעיון בנספח הבינוי ובתשריט הבקשה להיתר בניה עולה כדלקמן:

א. שטח המדרגות הקיים וכן שטח המעלית המתוכננת בעורפו סומנו כשטח מבואות וחדרי מדרגות קיים בשטח של 23.99 מ"ר (מסומן 3 בחישוב שטחי הקומה) יתר השטח מחושב גם במצב החדש וגם במצב הקודם כשטח מסחר עיקרי. מכאן שלכאורה לא חל כל שינוי בשטחים אלו בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש.
ב. תשריט היתר הבניה אינו ברור דיו לעניין זה ומחד אינו מציין במפורש ביטול של החנות הקיימת, אך מאידך אינו מסמן גישה למעלית העורפית ולא ברור כיצד תתקיים גישה זו ללא הריסת החנות.
ג. טבלת שטחי הבניה המוצעים אינה מסמנת גריעת שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע.

לאור האמור ניתן לקבוע מס' גורמים משפיעים על שיקולי ההכרעה בסעיף זה כדלקמן:
לכאורה קיימת אפשרות להמשך שימוש בחנות ע"י שינוי מהלך המדרגות בצורה שתאפשר גישה למעלית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

התרת הגדרת השטח כמסחרי תאפשר בעתיד, ככל שניתן שימוש למסחר בשטח זה ללא צורך בהליך תכנוני נוסף ולפיכך לא תאפשר גביית היטל השבחה בגין השטח ככל שינתן זיכוי בגינו.
במידה וישונו הגדרות שטח זה לשטחים למטרות שירות במסגרת סעיף "מבואות וחדרי מדרגות" כפי שנטען בעקיפין שהיה צריך להיות, הרי ש"ישתחרר" שטח עיקרי חדש לניצול.
מכאן שבכל מקרה בו היה צריך לבצע זיכוי הרי שהוא לא מתייחס למרכיב זכויות הבניה ובמקרה הנדון אף אינו גורע ממרכיב הבניה הקיים שהינו בר ניצול לטובת שטחי המבואות.
לפיכך ככל שקיימת פגיעה בשטח זה, שכאמור לא הוכחה, היא מינורית בהתחשב בניצול מרכיבי הבניה והאפשרות לניוד השטח המסחרי המאושר למיקום אחר ומכאן שיתרת הפגיעה, ככל שקיימת כבר מגולמת בעלויות ההתאמה שחושבו.

<u>שטח עיקרי למסחר שניתן להעביר בשיעור של 10% לעורף קומת הקרקע המסחרית</u>:
שמאי המשיבה מביא בחשבון, כי בהתאם להוראות התכנית ניתן להעביר שטחים משימוש לשימוש בהיקף שלא יעלה על 10% מהשטח המותר לכל אחד מהשימושים.
לטענתו, בהתאם לשימוש הטוב והיעיל במקרקעין הוא מביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, כי ניתן להעביר שטח המסתכם לכ-141.63 מ"ר לייעוד מסחר בקומת הקרקע בחלק הממוקם בעורף המבנה וזאת ע"ח שטח המיועד לבניה לטובת מחלקות סיעודיות.
לטענת שמאי המבקשת יש להתחשב בשטח שהועבר בפועל עפ"י הבקשה להיתר בניה, שהינו 53 מ"ר ולא קיימת סבירות לניצול יתרת הזכויות כמוצג ע"י שמאי המשיבה.
בין הצדדים אין מחלוקת כי השטח שהועבר בפועל לק"ק הינו חלקי ומהווה כ-53 מ"ר ועובדה זו קיבלה ביטוי במסגרת תחשיב המימוש החלקי אף בשומת המשיבה.
מבחינת נספח הבינוי ותשריט הבקשה הליתר בניה עולים הפרטים כדלקמן:
קיימת אפשרות לניצול שטח של של 141.63 מ"ר כשטחי מסחר/אחסנה עורפיים בק"ק.
בבקשה להיתר בניה מבוקש שטח של 51.32 מ"ר לטובת שטחי מבואות ולובי הממוקמים בעורף המבנה ואמורים לשמש לטובת גישה לקומה העליונה. שטחים אלו מחד מוגדרים כשטח עיקרי בק"ק אך מאידך אינם מהווים שטחי מסחר שכירים בקומה זו.
כאמור בסעיפי ההכרעה הקודמים לא בוצעה ע"י הצדדים וגם לא תבוצע בתחשיבי החלטתי כל הפחתה בגין בעיית נגישות לקומות העליונות ולפיכך לא ניתן לחשב את תרומת שטחי המבואות המשרתים את הקומות העליונות לצרכי גישה ונגישות בנוסף לשווי שממילא מחושב במלואו.
עצם הגדרת שטח זה כשטח עיקרי למסחר נובעת ממיקומו וגובהו ואינה תואמת לתרומתו בפועל ולייעודו המוגדר בהתאם לבקשה להיתר בניה.
לפיכך, נראה כי אין זה נכון לחשב שטח זה בהתאם לשווי שטח מסחרי סחיר בק"ק היות שאינו כזה בפועל. עם זאת שטח זה אינו נטול שווי לחלוטין וסביר ששוויו המינימלי נובע מאפשרות העמסת שטחי ברוטו לשוכרים פוטנציאליים של שטחי המסחר/מרפאות/משרדים בקומות

העליונות. לעומת זאת שוויו המקסימלי הינו בהתאם לשווי מסחר עורפי בקומת הקרקע/אחסנה בק"ק. במקרה הנדון שווי זה אינו עולה על שווי שטח מסחרי בקומה עליונה ולפיכך גם שטח זה יחושב בהתאם לשווי מ"ר מבונה בקומה עליונה.

<u>שווי שטחי מרפסות בייעוד דיור מוגן</u>:

הצדדים חלוקים בשאלה האם יש לבצע חיוב נפרד ונוסף בגין שטחי המרפסות המוצעות מעבר לשטח העיקרי ביעוד לדיור המוגן.

אין מחלוקת כי התכנית המשביחה מציעה תוספת שטחים למרפסות בנוסף לשטח העיקרי בייעוד דיור מוגן בשטח של 300 מ"ר.

להבנתי גם לא יכולה להיות מחלוקת כי שטחי מרפסות תורמים לשווי יח"ד הן בבניה למגורים והן בבניה לדיור מוגן.

שמאי המשיבה מחשב השבחה נוספת בגין שטחי המרפסות ואילו שמאי המבקשת טוען כי שטחי המרפסות מגולמים בשווי השטח העיקרי ומכאן שחישובן בנפרד יוצר כפל חיוב.

על מנת להכריע בשאלה זו יש לבחון שתי הסוגיות, האחת האם בוצע חישוב שטח משוקלל בניתוח עסקאות ההשוואה הכולל התייחסות נפרדת לשטחי המרפסות שאז יש לחייב בגינן בנפרד וכן לבחון את הפרופורציה של שטחי המרפסות ביחס לשטח העיקרי.

במקרה הנדון, בעת חילוץ שווי מ"ר בנוי בשיטת החילוץ חישבתי את שטחי המרפסות בנפרד כחלק משטח משוקלל ומכאן שהשווי שהתקבל אינו מגלם גם את שווי המרפסות.

לגבי הפרופורציה במקרה הנדון אושר שטח של 300 מ"ר מרפסות ביחס לשטח עיקרי של 2,245 מ"ר, קרי כ- 13.36%. בשטחי מגורים מקובל שטח מרפסות של 10% ומכאן שהשטח המגולם הינו 224.5 מ"ר ויתרת השטח מהווה שטח עודף לחיוב.

לאור האמור גם אם השטח היה מגלם מרפסות כנטען ע"י שמאי המבקשת, הרי שעדיין היה צורך בחיוב בגין שטחי מרפסות עודפות בשיעור כדלקמן:

75.5 מ"ר = 224.5 מ"ר - 300 מ"ר.

אך כאמור תחשיב זה אינו נדרש היות ובהתאמות השווי ביחס לעסקאות שהוצגו חישבתי את כלל הצמדות היחידות שהוצגו ושטחי המרפסות שלהן.

לאור תרומת המרפסות המהותית לשטחי יחידות דיור קטנות יחושב מקדם מרפסות מתואם למקרה הנדון בשיעור של 0.35.

שטחי המרפסות במחלקות הסיעודיות מגולמים בשווי מ"ר ברוטו בשל תרומתם השולית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

חנייה מסחרית:

ביחס לשטחי החניה עלו טענות במהלך הדיון אך בפועל שטחים לא חושבה ע"י הצדדים השבחה ו/או הפחתה בגין שטחים אלו.

מבדיקתי עולה, כי במצב התכנוני הקודם היו בנויות חניות בכמות גדולה ביחס לנדרש ולמעשה חניות אלו שנבנו במקור מכסות כמעט לגמרי את התוספת הנדרשת בגין תקן חניה עבור כלל הזכויות המבוקשות לבניה כיום.

שמאי המשיבה טוען כי התכנית מאפשרת "חניה מסחרית" שלא הותרה קודם אך לא מציין ולא מפנה להגדרות של "חניה מסחרית" ומדוע חניה זו עדיפה על החניה הקיימת בפועל שאף היא משרתת את שטחי המסחר הקיימים ונבנתה כדין וכחלק ממרכז מסחרי.

לאור האמור לא חושבה השבחה בגין שטחים אלו שהינם שטחים קיימים בשני מצבי התכנון.

ערכי שווי:

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי הבסיס בכלל מרכיבי השווי של הנכס ומסכימים כי קיים הבדל בשווי בין המרכיבים השונים שהינם שטחי מסחר עיליים, שטחי דיור מוגן, שטחי מחלקות סיעודיות.

בטרם נערוך סקירה של ערכי שווי רלוונטיים להחלטה רצ"ב מספר אלמנטים אותם יש להביא בחשבון בעת עריכת השומה וכן בעת ההתייחסות לבחינת איכות הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים.

כללי:

היקף הפעילות בתחום הדיור המוגן נמצא בגידול בשנים האחרונות וזאת כפועל יוצא של הגידול בתוחלת החיים של אוכלוסיית הגיל השלישי. מגמה זו ניכרת הן בגידול בפעילות של חברות פעילות בשוק המגדילות את מספר בתי הדיור שבבעלותם והן בכניסה של חברות נוספות לשוק המקימות בתי דיור מוגן חדשים. ביטוי נוסף לתופעה ניכר גם בהקמה של בתי דיור מוגן איכותיים גם בערים שאינן מאופיינות באוכלוסיה מבוגרת. תופעה זו נובעת, בין היתר, מרצון של חלקים הולכים וגדלים של אוכלוסיית הגיל השלישי המעוניינת לשמר רמת חיים ואיכות חיים גבוהות גם בגיל זה והצורך בהתמודדות עם תחושת הבדידות וחוסר העצמאות שנוצרת עקב הקושי בנגישות לשירותים השונים בקהילה אותם צרכו בעבר והמענה הניתן לצרכים אלו כיום במסגרת בתי הדיור המוגן. בעוד שבעבר אוכלוסיית הגיל השלישי נרתעה ממעבר לדיור מוגן בשל התדמית ורמת השירותים שאפיינה אותו, כיום מסגרת הדיור המוגן מאפשרת המשך חיים באיכות חיים גבוהה תוך שילוב של המשך חיים עצמאיים ותחת מסגרת השגחה בטיחותית/רפואית. תופעה זו מחד יצרה עליה בביקושים לדיור מוגן איכותי ומאידך מצריכה עלויות הקמה גבוהות הכוללות השקעה נרחבת בשטחים ציבוריים איכותיים ומגוונים ועלויות אחזקה יקרות.

<u>השפעת הקורונה</u>:

שנת הקורונה השפיעה על תחום הדיור המוגן שמאכלס את האוכלוסיה שנפגעה הכי קשה בתקופה זו. עם זאת יש לאבחן בין הפגיעה באוכלוסיה ובין הפגיעה, ככל שקיימת, בבעלי המקרקעין.

לדוגמא בהתאם לנתונים שפורסמו ע"י רשת מגדלי הים התיכון עולים הפרטים כדלקמן:

בשנת הקורונה ירד שיעור התפוסה מ-91.7% בשנה שלפניה ל-88.6%, ועם סיום שנה זו השתנתה שוב המגמה ושיעור התפוסה כיום כבר גבוה מזה שהיה שנתיים קודם לכן, ערב תקופת הקורונה ומגיע לכ-92.7% בסיכום שנת 2021.

כפי שניתן לראות מדוגמא זו, אחוזי התפוסה בתקופת הקורנה הגם שירדו, לא ירדו משמעותית והפגיעה המשמעותית יותר בתקופה זו היתה בתדמית בתי האבות מהדור הישן ולא בבתי הדיור המוגן מסוג זה.

לעניין זה יצויין, כי תחלופת דיירים בתקופה בה קיימת עליה בשוק המקרקעין מאפשרת לבעלי הנכס להעביר זכויות לדייר נכנס בסכום הגבוה מסכום החזר הפקדון (השחוק) לדייר היוצא ומכאן שגם ככל שבתקופה זו נוצרה תחלופה של דיירים, הרי שהיא פגעה בדיירים יותר מאשר בבעלי בתי הדיור המוגן.

ככל שקיימת פגיעה כתוצאה מאי הודאות הרי שהיא מגולמת גם בעסקאות ההשוואה הנגזרות מתקופה זו או מעסקאות ההשוואה הנוספות המתואמות לזמן (הכולל את אלמנט אי הודאות הכללי בשוק).

<u>בסיסי הרווח בדיור המוגן</u>:

נכס דיור מוגן מתנהל כעסק חי ולא כעסק המיועד ליזום ומכירה של דירות.

כ"עסק חי" הוא כולל מספר בסיס רווח כדלקמן:

א. דמי האחזקה.

ב. פקדונות.

דמי האחזקה החודשיים הם למעשה התשלום השוטף של הדיירים, שתמורתו החברות המנהלות (לא בהכרח בעלות הזכויות בנכס הנדל"ני) מספקות את השירותים במתחם ושימוש במתקנים הציבוריים המצויים בו. שיעור תשלום דמי האחזקה משתנה לפי אופי הדיור המוגן, גודל הדירה ומספר הדיירים בה.

פקדונות:

בחלק ניכר מבתי הדיור המוגן המודרניים משלם הדייר פקדון בעת כניסתו למתחם וקבלת היחידה בה רכש זכויות (אין מדובר ברכישה מסוג רכישת דירה אלא רכישת זכות שימוש ביחידה) בהתאם לשיטה זו הדייר משלם פקדון, שתמורתו הוא זכאי לגור בדירה לכל ימי חייו. הפקדון מוחזר לדייר או ליורשיו עם עזיבת הדירה, בניכוי שחיקה שנתית בשיעור שהינו כ-

3%–4% לשנה וזאת לתקופת שנים מוגבלת (10-12 שנים) שלאחריה ממשיך הדייר להתגורר בנכס ללא שחיקה של הפקדון. לאחר החזרת הפקדון השחוק היחידה מועברת לדייר הבא במחיר שוק מלא הנכון למועד העברתה.

לאור האמור בבחינת היטל ההשבחה לא ניתן להתייחס למספר עובדות שצויינו ע"י שמאי המשיבה כדלקמן:

הטענה כי מדובר בבית דיור פעיל ויוקרתי - התייחסות לנקודה זו תיצור מצב בו חישוב היטל ההשבחה יכלול התייחסות לזהות הבעלים ואיכות הניהול שלו את העסק ואלו נקודות שאינן ברות חישוב במסגרת היטל השבחה האמור לשקף את שווי המקרקעין בשוק של קונה מרצון ומוכר מרצון ולא בהתייחס ליכולות ניהול איכותיות של בעל עסק ספציפי. לדוגמא, שינוי עסק מסחרי ממסעדה כושלת למסעדה מוצלחת אינו גורר חיוב בהיטל השבחה.

הצגת חוזי שכירות לדירות בדיור מוגן – מעבר לעובדה שמהחוזה שהוצג לא ניתן להבין מה שטח הדירה בפועל (מהכרות אישית עם הנכס, מדובר על מבנה מלון שהוסב לבית דיור מוגן בעבר ואין זהות בין חלוקת חדרי המלון הישנים לחדרי הדיור המוגן החדשים) יצויין, כי דמי השכירות בנכס כאמור, תלויים בגובה פקדון ושחיקתו. לפיכך, לא ניתן להסיק מדמי שכירות לגבי שווי מקרקעין בנכסים מסוג זה אלא אם יוצג חוזה שכירות של מפעיל דיור מוגן מול בעלים לתקופה ארוכה שאז ניתן לגזור מדמי שכירות אלו את שווי הנכס ללא מרכיב הרווח התפעולי ומרכיב היזמות.

חוזי מכר מסוג זה, לא הוצגו ע"י הצדדים במסגרת ההליך.

לאור האמור לא תנתנן התייחסות לחוזה השכירות שהוצג וכן לא תנתן התייחסות ספציפית לעובדה כי הנכס מנוהל כחלק מרשת בתי הדיור המוגן של המבקשת עצמה, אלא יבחן בהתאם לשווי שוק של קונה מרצון ומוכר מרצון.

<u>ייעוד מסחר</u>:

הוצגו עסקאות השוואה כדלקמן:

הוצגו ע"י שמאי המשיבה 7 נתוני חוזי שכירות למסחר במתחם הנדון (חוזי השכירות לא הוצגו אך לא נסתרו ע"י המבקשת) מהם עולה, כי ליחידות מסחריות בשטח ברוטו הנע בין 30 מ"ר ל-39 מ"ר, דמ"ש החודשיים הינם בגבולות 245-287 ש"ח/מ"ר וליחידות מסחריות בשטח של 78 מ"ר ברוטו דמ"ש החודשיים הינם כ-200 ש"ח/מ"ר ברוטו.

בממוצע מתקבל כי דמ"ש חודשיים מקובלים למסחר במתחם הנדון הינם כ-245 ש"ח/מ"ר בתוספת מע"מ.

לפיכך, מתקבל לשיטת שמאי המשיבה בשיטת החילוץ שווי מ״ר מבונה בייעוד למסחר כדלקמן:

דמ״ש למ״ר	-	245 ש״ח
דמ״ש שנתי	-	2,935 ש״ח
היוון לפי 6.9%	-	42,534 ש״ח
ניכוי רווח יזמי 25%	-	34,027 ש״ח
עלות בניה ללא חניה	-	8,125 ש״ח/מ״ר
שווי מ״ר מבונה ק״ק	-	25,902 ש״ח/מ״ר
מסחר ק״א לפי 60%	-	15,541 ש״ח/מ״ר
הפחתה להיקף עסקה 10%	-	13,987 ש״ח/מ״ר
שווי במעוגל	-	14,000 ש״ח/מ״ר.

לעומת זאת שמאי המשיבה הציג נתוני חוזי שכירות לחנויות גדולות שהינן בנק הפועלים המשלם 160 ש״ח/מ״ר, סופרפארם המשלמת 180 ש״ח/מ״ר וסופרמרקט המשלם 110 ש״ח/מ״ר ובממוצע 134 ש״ח/מ״ר.

לפיכך מתקבל בשיטת החילוץ בהתאם למתודה שננקטה בשומת המשיבה, שווי מ״ר מבונה בייעוד למסחר בהתאמה כדלקמן:

במקרה הנדון אין מקום לביצוע התאמות לגודל.

דמ״ש למ״ר	-	134 ש״ח
דמ״ש שנתי	-	1,608 ש״ח
היוון לפי 6.9%	-	23,304 ש״ח (בהתעלם מזהות השוכרים המצדיקים שיעור היוון נמוך יותר)
ניכוי רווח יזמי 25%	-	18,643 ש״ח
עלות בניה ללא חניה	-	8,125 ש״ח/מ״ר
שווי מ״ר מבונה ק״ק	-	10,548 ש״ח/מ״ר
מסחר ק״א לפי 60%	-	6,311 ש״ח/מ״ר
שווי במעוגל	-	6,300 ש״ח/מ״ר.

אני סבור, שבהתייחס לנתוני ההשואה שהוצגו, קיימת עדיפות מסויימת לנתוני השווי לחנויות גדולות היות והם אינם מצריכים התאמות לגודל, היקף עסקה, יחס חזית עורף, העדר חזית לרחוב אביזוהר וכד׳ ומכאן שמהוות נתון השוואה ישיר יותר. עם זאת אני סבור, כי זהות השוכרים המהווים שוכרים בדרוג גבוה עם סיכון נמוך יכלה להשפיע על שווי דמי השכירות בחוזים אלו ומכאן שדמי השכירות הראויים המתואמים בהתעלם מאיכות שוכרים אלו ומועד

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

חתימת חוזי השכירות מולם, הינו בשיעור של כ-10% יותר מהממוצע המתקבל ומכאן שהינו כ-150 ש"ח/מ"ר.

לפיכך, שווי מ"ר מבונה בהתאם לנתוני עלויות הבניה והתאמות הקומה שהוצגו הינו כדלקמן:

דמ"ש למ"ר	-	150 ש"ח
דמ"ש שנתי	-	1,800 ש"ח
היוון לפי 6.9%	-	26,087 ש"ח
ניכוי רווח יזמי 25%	-	20,870 ש"ח
עלות בניה ללא חניה	-	8,000 ש"ח/מ"ר
שווי מ"ר מבונה ק"ק	-	12,870 ש"ח/מ"ר
מסחר ק"א לפי 60%	-	7,722 ש"ח/מ"ר
שווי במעוגל	-	7,700 ש"ח/מ"ר.

הוצגו ע"י שמאי המשיבה 4 נתוני חוזי שכירות למסחר בקומה השניה במרכז המסחרי "כיכר דניה" מהם עולה, כי ליחידות מסחריות בשטח הנע בין 11 מ"ר ל-328 מ"ר, דמ"ש החודשיים הינם בגבולות 107-207 ש"ח/מ"ר. בממוצע מתקבל כי דמ"ש חודשיים מקובלים למסחר בקומה השניה הינם בגבולות 158 ש"ח/מ"ר בתוספת מע"מ.

ראשית אציין כי אינני סבור שלאור מאפייני המרכז המסחרי בבכיכר דניה יש לבצע התאמות למיקום וכן אציין כי מדובר במרכז מסחרי הבנוי בצורה קצת שונה מבחינת חשיפתו. כן אינני סבור כי יש ליחס לו עלויות בניה נמוכות יותר ושיעור רווח יזמי נמוך יותר היות וגם אם היה משופץ ומחודש לא נראה כי הדבר היה משפיע מהותית על דמי השכירות בו הנגזרים בעיקר ממיומו ושיעורי התפוסה בו.

לפיכך דמי השכירות שהוצגו בשיעור ממוצע של 158 ש"ח/מ"ר, תומכים במסקנת השווי שהוצגה ביחס לנכס הנישום ומתקבל בהתאמה שווי מ"ר מבונה של כ- 8,400 ש"ח/מ"ר.

<u>הערות</u>:

- בהתאם לשימוש בנתוני נכסים גדולים בהיקפם אין צורך בביצוע התאמות של יחס חזית עומק ו/או היקף עסקה.
- שיעור התשואה בנכסים מסחריים בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים-מחצית ראשונה של שנת 2020 הינו 6.9%.
- ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המבקשת הינם לשטחי מרפאות הממוקמים בלוד, נתניה, תל אביב, יבנה, צורן, המצביעים לדעתו על דמי שכירות לרמת מעטפת של כ-65 ש"ח/מ"ר, לחלוטין אינם רלוונטיים לצורך השוואה לנכס הממוקם בירושלים ואין מקום לשימוש במקרה הנדון בערכי שווי מעיר אחרת בהנתן אינדיקציות מספקות לשווי בסביבת הנכס עצמו ובייעודים דומים בעיר עצמה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- הייעוד בהתאם להוראות התכנית הינו למסחר ואילו שמאי המבקשת קובע הן במימוש החלקי והן במימוש המלא כי הייעוד הינו מרפאות. קביעה זו לכאורה אינה תואמת את הוראות התכנית אך עם זאת לא ניתן להתעלם מהעובדה שצורת הבינוי המתוכננת ואופי הבניין שאינו מהווה קניון מסחרי סגור או קומת מסחר עליונה עם שטחים פתוחים נרחבים לישיבה, תואמת אכן לשימושים כמראפות/משרדים. עצם הגדרת השטח כשטח מסחרי המאפשר גם מרפאות מוסיף לשווי היות ומרפאות אינן מהוות שימוש שכיח בתכנית המתאר ובתכניות בניין עיר בתחום העיר ירושלים. לפיכך בגין יתרון זה יחושב מקדם תוספת בגין מגוון שימושים רחב והתרת שימושים מסחריים.

כמו כן, הוצגו נתוני חוזי שכירות המצויים בידו (לא נמסרו חוזים) הממוקמים בקרבת המתחם הנדון בשדרות הרצל 122, במבנה מסחרי בן 5 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית וקומות משרדים מעליה כדלקמן:

מרפאה בקומה שניה בשטח של 120 מ״ר מושכרת ב-100 ש״ח/מ״ר.

משרדים בקומה רביעית בשטח 400 מ״ר מושכרים לפי 80 ש״ח/מ״ר.

מכאן שלשיטתו, דמי השכירות הראויים למ״ר לשיטתו הינם כ-90 ש״ח/מ״ר ושווי מ״ר מבונה 5,000 ש״ח/מ״ר.

ראשית יצויין כי אני מצוי בהכרות אישית עם מרכז מסחרי זה ואף ייצגתי בו בעבר את בעלי הזכויות במסגרת מספר הליכים ולפיכך קיימים במשרדי נתוני שכירות רבים במרכז המסחרי לאורך שנים.

המדובר במרכז מסחרי הממוקם על ציר הרצל וכולל קומה מסחרית מבניה ותיקה שמעלי נבנתה תוספת קומות חדשות בשנים האחרונות.

רמת החשיפה לצירי תנועה של מרכז מסחרי זה גבוה משל המתחם הנדון אך הוא אינו ממוקם במרכז שכונה ואינו מהווה את המרכז המסחרי הבלעדי של שכונה מסויימת ומכאן שאני סבור שיתרון וחסרון זה מתקזזים. נתוני שווי ממרכז מסחרי זה מהווים אינדיקציה טובה מאוד היות והוא מהווה אלטרנטיבה לשימושי מרפאות/משרדים לנכס הנדון היות ומיקומו בסמיכות מיידית לנכס.

כעולה מבדיקתי מול מנהל המתחם, נתוני השכירות שהוצגו ע״י שמאי המשיבה הינם נכונים.

דמי השכירות המשולמים בפועל עבור המרפאה בבניין זה, שהינה בשטח ברוטו של כ-160 מ״ר הינם 105 ש״ח/מ״ר וכן לאחרונה הושכר בבניין שטח של כ-400 מ״ר ברמת מעטפת לסוכן ביטוח בסך של כ-115 ש״ח/מ״ר, סכום הדומה לדמי השכירות המשולמים גם ע״י עיריית ירושלים עבור שטח בקומות העליונות של הבניין.

מכאן שדמי השכירות הראויים למ״ר בייעוד משרדים/מרפאות הינם כ-100 ש״ח/מ״ר (לאחר הפחתה לעובדה שבבניין ברחוב הרצל 122 יחס העמסת ברוטו נטו הינו נמוך מהמקובל).

דמ״ש למ״ר	-	100 ש״ח.
דמ״ש שנתי	-	1,200 ש״ח.
היוון לפי 6.9%	-	17,391 ש״ח.
ניכוי רווח יזמי 21%	-	13,913 ש״ח.
עלות בניה כולל עקיפות	-	8,000 ש״ח/מ״ר.
שווי מ״ר מבונה ברוטו	-	5,913 ש״ח/מ״ר.
שווי במעוגל	-	5,900 ש״ח/מ״ר.

<u>רצ״ב סקירת נתנוני שכירות לשטחי מרפאות ברחבי העיר ירושלים</u>:

- קופת חולים במרכז שכונתי בשכונת גבעת משואה, בשטח 134 מ״ר ברוטו מושכרת מחודש 8/2016 תמורת 157 ש״ח/מ״ר ל-5 שנים, עם אופציה ל- 5 שנים נוספות בתוספת 5% בתקופת האופציה.
- נכס ברחוב חגי 22, שכונת גאולה, ירושלים, גו״ח 30081/8, הושכר מבנה בשלמות בבינוי של 3 קומות מעל ק״ק, כסניף למרפאת קופ״ח ״מאוחדת״ בשטח כולל של 857.7 מ״ר + 37.5 מ״ר מרפסות. מטרת השכירות הינה למרפאת קופ״ח מאוחדת ו/או מרפאת שיניים ו/או בית מרקחת ו/או מעבדת קופ״ח מאוחדת ו/או מכון פיזיותרפיה ו/או כל שימוש שהשוכר עושה במהלך מתן השירותים למבוטחיו. תקופת השכירות הינה ל- 10 מיום 1/1/2017 + תקופת אופציה ל-5 שנים נוספות. דמי שכירות חודשיים לתקופת החוזה הינם 145 ש״ח/מ״ר ללא מע״מ, צמודים למדד. דמי השכירות בתקופת האופציה הינם בסכום של כ-156 ש״ח/מ״ר.
- ברחוב גולדקנופף 12, שכונת רמת שלמה, ירושלים, הושכר שטח הממוקם בקומת קרקע בשטח רשום 128.65 מ״ר (מתוכם 11.30 מ״ר מחסן) והצמדת קרקע בשטח 100 מ״ר. הנכס מהווה דירת מגורים בשימוש למרפאת קופ״ח ״מכבי״. מטרת השכירות הינה ״מרפאה, טיפת חלב או כל שירות אחר בתחום הרפואה״. תקופת השכירות הינה ל- 5 שנים מיום 2/8/2015 אופציות לתקופה נוספת של 60 חודשים כל אחת, כל פעם לשנה אחת. דמי השכירות לשנה הראשונה הינם 11,000 ש״ח/חודש. משנת השכירות השנייה דמי השכירות יתייקרו ב- 2.5% לכל שנה. באם יחול מע״מ בגין ההסכם - יחול על השוכר בנוסף לדמי השכירות. מכאן שמתקבל דמי שכירות של כ- 13,000 ש״ח לשנת 2019 לשטח משוקלל של כ- 143 מ״ר (לפי מחסן 0.5, חצר לא למגורים 0.2) ומתקבל דמי שכירות של כ-91 ש״ח/מ״ר. דמי השכירות הינם עבור דירה וכל עלויות ההתאמה יחולו על השוכר. דמי שכירות מסוג זה

מהווים את הרף התחתון של דמי השכירות למרפאות היות והם מצריכים גם הליך שימוש חורג.

- במרכז מסחרי אפטאון בגילה מושכרת מרפאה בקומה עליונה בשטח 308 מ״ר ברוטו בסך של כ-122 ש״ח/מ״ר נכון לחודש 12/2017.

- במרכז מסחרי ברחוב אורוגוואי בקריית היובל מושכרת מרפאה בשטח 61 מ״ר נכון לשנת 2015 בסך של 13,230 ש״ח, קרי 217 ש״ח/מ״ר וכן מושכר שטח של 461 מ״ר ברוטו לקופ״ח כללית בסך של 86 ש״ח/מ״ר בחוזה משנת 2012 לתקופה של 10 שנים.
- ברחוב אליהו קורן בשכונת הר חומה שוכרת קופ״ח מאוחדת שטח ברוטו של 323 מ״ר בכ-140 ש״ח/מ״ר ברמת גמר וקופ״ח כללית שוכרת שטח של 180 מ״ר בדמי שכירות של כ-90 ש״ח/מ״ר לרמת מעטפת.

מכאן ניתן לראות שדמי השכירות לשטחי מרפאות מושפעים מהאלטרנטיבות בשכונה בו הן ממוקמות בהעדר שטחי מרפאות קופות החולים ישלמו גם דמי שכירות עבור שטחי מסחר ויסבו אותם למרפאות. כך או כך כפי שניתן לראות דמי השכירות למרפאות אינם פחותים מדמי שכירות למשרדים ואף עולים עליהם במרבית המקרים.
בהתאמה למועד החלטה זו נראה כי דמי השכירות למרפאות המושלמים במרכז ברחוב הרצל 122 אינם חריגים ומשקפים דמי שכירות סבירים לרמת מעטפת/גמר בסיסית.

<u>סיכום</u>:

	שווי מ״ר מבונה	מקדם התאמה	שווי מתואם	משקל	שווי יחסי
נתוני השוואה מתואמים לקומה מהמרכז המסחרי עצמו	7,700 ש״ח	1	7,700 ש״ח	0.5	3,850 ש״ח
נתוני השוואה ישירה מרכז מסחרי כיכר דניה	8,400 ש״ח	1	8,400 ש״ח	0.25	2,100 ש״ח
נתוני השוואה מרפאות /משרדים מבנה ברחוב הרצל 122	5,900 ש״ח	1.1 לתוספת שימושים מסחריים	6,490 ש״ח	0.25	1,622.5 ש״ח
סה״כ					7,572.5 ש״ח
שווי במעוגל					7,500 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ביחס לטענת המבקשת כי הביקוש למרפאות בשכונה יהיה נמוך לאור העובדה כי 2 קופ"ח כבר מחזיקות מרפאות בשכונה יובהר, כי התכנית אינה מגבילה לשימוש למרפאות. כמו כן, שימוש למרפאות אינו מוגבל לקופ"ח (כפי שניתן לראות גם במרכז המסחרי ברחוב הרצל 122) וכן כי במיקום הנדון בשל הקרה לבית החולים המצוי מצידו השני של הכביש שימוש למרפאות יכול להיות שמיש גם למרפאות רופאים פרטיים, מכוני בדיקה וכד' המהווים שימושים משלימים לבית החולים הסמוך.

<u>ייעוד מחלקות סיעודיות</u>:

הוצגו ע"י שמאי המשיבה נתוני דמ"ש בהתאם לשומה לפי תקן 17.1, של השמאי ארז כהן:

מועד קובע	מיקום	דמ"ש חודשי למיטה
13/3/2020	רמת גן	2,335 ש"ח
13/3/2020	נשר	2,800 ש"ח
13/3/2020	הרצליה	2,850 ש"ח
13/3/2020	כפר סבא	2,500 ש"ח
13/3/2020	רמת השרון	2,270 ש"ח
13/3/2020	נס ציונה	2,833 ש"ח

וע"י שמאי המבקשת נתונים נוספים כדלקמן:

הוצגו ע"י שמאי המבקשת הוצגו נתוני דמ"ש ממערכת מידע שוק משנת 2020:

מספר מיטות	מיקום	דמ"ש חודשי למיטה
204	מרכז רפאוי "בית לאזרחים ותיקים" קדימה צורן	2,400 ש"ח
86	בית חולים סיעודי "מקום בלב" קרן היסוד, באר יעקב	2,000 ש"ח
אגף חדש	בית חולים סיעודי "מקום בלב" קרן היסוד, באר יעקב	2,300 ש"ח
6 מחלקות סיעודיות	בית אבות סיעודי "עטרת רימונים", בני ברק	2,350 ש"ח
מחלקה סיעודת	בית חולים סיעודי כללי – נתון כללי	2,200-2,500 ש"ח

בהתאם לסקר הנ"ל עולה כי לא קיימת ביניהם מחולקת כי דמי השכירות המתקבלים ביחס למיטה במחלקה סיעודית הינם לשיטתו בטווח של 2,000-2,500 ש"ח ובהתבסס על שטח ממוצע למיטה של 35 מ"ר, מתקבל כי דמ"ש ראויים למ"ר ביעוד מחלקה סיעודית הינו בגבולות של

60-70 ש"ח/מ"ר, הדומה במאפייניו לשטחי מרפאות/משרדים ולפיכך יש להביא בחשבון נתוני השוואה לשטחי מרפאות / משרדים בסביבת הנכס.

ההבדל הינו בשווי הבסיס שנקבע שהינו בהתאם לשומת המבקשת 64 ש"ח/מ"ר שהינו הטווח הנמוך ביותר ובהתאם לשומת המשיבה כ-90 ש"ח/מ"ר שהינו הטווח הגבוה ביותר.

כמו כן, הם חלוקים לגבי פרשנות הסכם שכירות בין ריט 1 לבין גולדן קייר נס ציונה בקשר לשכירות של 80% מפרויקט בית חולים סיעודי בבניין B ברח' הפטיש 6 נס ציונה הכולל 228 מיטות ומרכז הידרותרפי. אך גם הסכם זה מביא לטווח המחירים שהם קבעו כל אחד בשומתו ואינו מהווה נתון חריג מהותית.

בנוסף צויינו ע"י שמאי המבקשת עוד נתונים לשנים 2014-2015 שבעיני לאור כמות הנתונים הקיימת לשנת 2020 אינה רלוונטית ואינה נדרשת לצורך קביעת השווי.

מעיון בנתונים שהוצגו עולה כי קיימת שונות ביניהם הנובעת ככל הנראה מגיל המבנה ומיקומו כאשר קיים גם פער בין שטחים בבית חולים סיעודי לשטחים במחלקות סיעודיות בבתי דיור מוגן המאפשרות מעבר של דיירים מיחידות הדיור המוגן למחלקות הסיעודיות לפי הצורך.

לאור האמור אני סבור כי קביעת דמי השכירות הראויים למחלקה סיעודית בבית דיור מוגן במיקום איכותי בעיר ירושלים לא יכול להיות ברף הנמוך של טווח המחירים ואף סביר יותר שיהיה ברף הגבוה שלהם, כפי ששמאי הצדדים אף ציינו כאשר הסכימו שמחירים אלו יהיו דומים למחירי שכירות של משרדים/מרפאות.

כפי שהוצג בסעיף הקודם דמי השכירות הראויים למראפות בעיר הינו אף ברף הגוב ה מהרף העליון העולה מעסקאות ההשוואה שהוצגו ולפיכך התחשיב יתייחס לרף הגבוה של הטווח שהינו 90 ש"ח/מ"ר.

לגבי שיעור ההיוון הראוי אני מסכים עם שמאי המבקשת כי שיעור היוון של 7% הינו נמוך ואינו משקף דיו את הסיכון בשימוש ייחודי של מחלקות סיעודיות הנדרשות כיום לבניה ובשלב זה טרם ניתן להעריך את כמות התחרות בשוק זה. לפיכך, אני סבור שמקדם ההיוון שנקבע בשומת המבקשת בשיעור של 8% הינו ראוי. שיעור זה גם תואם לנקבע בשומת השמאי המכריע, גיל הרצברג, בשדרות ירושלים 157 בתל אביב נכון למועד קובע 7/7/2021 ולשומת השמאית המכריעה, גבע בלטר, בבית אבות "עמל בשרון", נכון לשנת 2017.

דמ"ש למ"ר	-	90 ש"ח.
דמ"ש שנתי	-	1,080 ש"ח.
היוון לפי 8%	-	13,500 ש"ח.
ניכוי רווח יזמי 25%	-	10,800 ש"ח.
עלות בניה כולל עקיפות	-	8,000 ש"ח/מ"ר.
שווי מ"ר מבונה ברוטו	-	2,800 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>ייעוד דיור מוגן</u>:

הוצגו תוצאות מכרז קרקע מס' ים/325/2018

ביום 13/11/2019 זכתה חברת שפיר מגורים ובניין בע"מ במכרז רמ"י מס' ים/325/2018 להחכרת קרקע בשטח של 7,110 מ"ר ביעוד מגורים-דיור מוגן לפי תכנית 151-53751. המגרש כולל זכויות לדיור מוגן משולב עם חזית מסחרית הכולל 200 יח"ד, ידוע כגוש 30212, חלק מחלקות 2,3 והמהווה את מגרש מס' 7 בתכנית.

זכויות הבניה במגרש הינן המותרת 15,000 מ"ר עיקרי (מתוכם 3,000 מ"ר תת"ק), 300 מ"ר עיקרי למסחר וכן תותר תוספת של 12 מ"ר עיקרי ליח"ד עבור מרפסת, ש"ש לדיור המוגן 21,000 מ"ר (16,000 מ"ר תת"ק) ושטחי שירות למסחר בנוסף 720 מ"ר (מתוכם 600 מ"ר תת"ק).

עסקת השוואה זו הינה מכרז רמ"י שמיקומו ב"מורדות ארנונה". מדובר בתכנון שכונה חדשה בירושלים, בשוליים המזרחיים של שכונת ארנונה הותיקה במדרון תלול למדי כשבצדו השני בנויה שכונת תלפיות מזרח שהינה שכונה במעמד סוציו אקונומי בינוני. הנכס ממוקם, נכון למועד הקובע, באזור ללא פיתוח כך שמבחינת מיקום וזמינות הוא אינו זהה למקרה הנדון בנכס זה.

מעיון במסמכי המכרז עולה, כי אכן כדברי שמאי המבקשת מצויינות הסתייגויות רבות המוסיפות אלמנט של אי ודאות בפני כל זוכה פוטנציאלי.

כמו כן, לא יופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות היות ולא קיימת כל ודאות לגבי קיזוז הוצאות פיתוח ביחס לשטחי הבניה בתחום המגרש.

ניתוח מחיר הזכיה:

מחיר זכיה	-	43,453,000 ש"ח
הוצאות פיתוח	-	48,643,685 ש"ח
סה"כ	-	92,096,685 ש"ח
חלק מיוחס למסחר לפי 12,000 ש"ח/מ"ר	-	3,600,000 ש"ח (לשטחי מסחר קטנים)
שטח עיקרי משוקלל לדיור מוגן	-	15,000 מ"ר כולל כל השטח העיקרי ושטחי השירות
שטח משוקלל מרפסות	-	פחות מ-10% לכן מגולם בשווי
סה"כ שטח משוקלל	-	15,000 מ"ר
שווי מ"ר דיור מוגן	-	5,900 ש"ח/מ"ר
בהתאמה לזמינות ואי ודאות לפי 3 שנים, 6%	-	7,026 ש"ח/מ"ר
שווי במעוגל	-	7,000 ש"ח/מ"ר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

עסקת רמת מוצא:

לאור מועד העסקה ומיקומה בשכונה המנותקת מהעיר אינני סבור שעסקה זו הינה ברת השוואה לנכס הנדון וכל נסיון להתאימה למיקום ולמועד יביא לשימוש במקדמי התאמה בהיקפים גדולים מידי היוצרים עיוות בתוצאה. לאור האמור נתוני עסקה זו לא יובאו בחשבון.

מקדם ההתאמה ממגורים לדיור מוגן:

בטבלת ההשוואה על פי שומות מכריעות שהוצגה הן בשומת הוועדה והן בשומת המבקש עולה כי מקדם ההתאמה הינו בטווח 70% - 90%.

בשומת המשיבה נקבע מקדם התאמה של 90% ממגורים לדיור מוגן, ההסבר לכך הינו שבמקום שיש ביקוש מוכח לדיור מוגן בסביבה של אוכלוסייה מבוגרת ובהיות יחידת המגורים בדיור המוגן מוצר תחליפי לדירת המגורים הרגילה, הפער בערכי השווי בין מגורים לדיור מוגן הינו מצומצם ביותר.

בשומת המבקשת נקבע מקדם של 50% ממגורים לדיור מוגן לאור העובדה שבשנים האחרונות קיימת עליה במחירי הדירות שאינה באה לידי ביטוי באופן זהה במחירי הדיור המוגן. לחיזוק הטענה הוצגו נתונים (ללא ניתוח, אלא רק שווי בכל ייעוד) מהם עולה לכאורה כי היחס במכרז בבית שמש היה 45% בלבד.

הקשר שבין מחירי הדיור ומחירי הדיור המוגן:

החלופה המרכזית לתחום הדיור המוגן הינה המשך מגורים של בני הגיל השלישי במשקי הבית שלהם ולראיה מרבית בני הגיל השלישי ממשיכים לגור בביתם עד לגיל מבוגר ואינם עוברים לדיור המוגן. בין הסיבות שניתן למנות כמובילות לשיעורים גבוהים אלו, ניתן למנות את השיפור באורח חייהם ובריאותם של אוכלוסיית הגיל השלישי בשנים האחרונות המאפשרים חיים עצמאיים ואת הגידול במגוון השירותים המוצעים לאוכלוסיית הגיל השלישי בביתם כגון מוקדי חירום, רפואה עד הבית, אפשרות למגורי מטפלים בבית וכד'.

עבור מי שמחליט שלא להמשיך להתגורר בביתו המחיר אותו יסיכים לשלם על יחידה בדיור מוגן מושפע לרוב ממחירי שוק הדיור ואלטרנטיבות הדיור בסביבת בית הדיור המוגן ומכאן נובע הקשר שבין שווי דירות מגורים רגילות לשווי שטחי דיור מוגן.

מודל קביעת שווי מ"ר בדיור מוגן ביחס לשווי מ"ר מגורים בסביבה הקרובה הינו מודל מוכר בתחום שמאות המקרקעין ונובע מהעובדה כי בני הגיל השלישי לרוב אינם מעוניינים לשנות את סביבתם הטבעית גם בשלב המעבר לדיור המוגן ולכן יעדיפו לעבור לבית דיור מוגן הקרוב, ככל שניתן, לסביבתם הטבעית המקורית.

לפיכך באופן טבעי הביקוש לדיור מוגן גבוה יותר בערים בהן האוכלוסיה מתבגרת ונמוך יותר באזורים המאופיינים במגורי אוכלוסיה צעירה. במאמר מוסגר יצויין, כי זאת אחת הסיבות שבגינן קיים קושי בשיווקי קרקע לדיור מוגן בערים ובשכונות חדשות ולפיכך אין ללמוד

מכשלון שיווקים אלו לגבי הביקוש בתחם ערים/אזורים המאופיינים באוכלוסיה מבוגרת. כמו כן, קיים קושי בהשלכה מאזורים שונים וזאת בשל העובדה שכל אזור מאופיין בהיצע שונה הן של שטחים בייעוד לדיור מוגן והן בהיתע קרקעות לדיור.

לאור האמור, אני סבור שלא ניתן להתייחס לנתונים כגון כישלון שיווקי קרקעות של רמ"י בתחום הדיור מוגן וכן קיים קושי בהתבססות על מקדמי התאמה משכונות חדשות המאופיינת באוכלוסיה צעירה כפי שהוצג ע"י שמאי המבקשת בבית שמש.

לפיכך, בוצעה גם בדיקה של שווי דיור מוגן לפי השוואה למגורים:

בחנתי את סקר העסקאות שהוצג בשומות הצדדים, ממנו עולה לשיטת הצדדים כי שווי מ"ר בנוי למגורים בהתאם ל-5 עסקאות ממועדים 11/2018 עד 10/2019 הינו 30,195 ש"ח/מ"ר כולל מע"מ.

במסגרת בחינת השטחים סקרתיאת רישומי הבית המשותף של כלל הנכסים ואת ההצמדות של הדירות שנמכרו.

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	שטח רשום דירה+מחסן	הצמדות	שטח משוקלל כולל מרפסות לפי 0.3	תמורה	תמורה למ"ר
27/10/2019	30338/235/23	טוב משה 4	3	82.5	מרפסת לא מקורה בשטח 13.7 מ"ר, חניה	86.61	2,825,000 ש"ח	32,617 ש"ח
2/9/2019	30338/219/7	משכן שילה 6	1	91.9	מרפסת לא מקורה בשטח 7.8 מ"ר, חניה, משטח בשטח	107.26	3,300,000 ש"ח	30,776 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

			43.4 מ״ר				
21/8/2019	30338/224/4	משה קול 15	2	42.44	מסתור כביסה 3.1 מ״ר, חניה, קרקע 34.87 מ״ר	53.83	2,000,000 ש״ח	37,154 ש״ח
11/7/2019	30338/227/20	משה קול 21	5	103.3	מרפסת לא מקורה 57.8 מ״ר, 2 חניות	120.64	3,200,000 ש״ח	26,525 ש״ח
14/11/2018	30338/226/6	משה קול 21	1	112.7	מרפסת לא מקורה בשטח 3.55 מ״ר, חניה, מחסן בשטח 5.4 מ״ר, חלל אטום בשטח 28.05	124.88	3,640,000 ש״ח	29,148 ש״ח
ממוצע								31,244 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כפי שניתן לראות התוצאה המתקבלת לאחר דיוקם של הנתנוים וההצמדות אף גבוהה בכ-1,000 ש״ח מהמתקבל בשומות הצדדים, אך בנטרול מרכיב החניה הצמודה ניתן לקבל את הסכמתם.

בהתאם לשיטת החילוץ מתקבל כי השווי שנקבע בשומת המשיבה כשווי בסיסי שהינו כ-12,000 ש״ח/מ״ר מבונה ביעוד מגורים והערכים בהם בוצעה שיטת החילוץ ביחס לעסקאות אלו, הינו בתחום הסביר ומשקף את כלל ההתאמות שיש לבצע.

לא מצאתי כי יש מקום לבצע התאמות נוספות בגין העובדה שצויינה ע״י שמאי המבקשת לעניין היות העסקאות המוצגות מ״בנייני בוטיק״, היות והעסקאות הינן מבניינים שהינם אופייניים לשכונה זו המאופיינת בבניה רוויה נמוכה שהינה גם תואמת למס׳ הקומות המוצע בפרוייקט זה ומכאן שמשקפת הן את השווי האלטרנטיבי למגורים בסביבה והן את הבינוי המבוקש במקרה הנדון ומשכך אינה מצדיקה ביצוע התאמה נוספת.

כמו כן, אפנה להחלטתי מיום 25/4/2022 שם קבעתי שווי של 13,700 ש״ח/מ״ר מבונה בגו״ח 30161/1,32, רחוב תרצה 10 בשכונת יפה נוף במיקום הסמוך למיקום הנכס ולמבנה בעל מאפיינים הדומים למאפייני הבניה בשכונת רמת בית הכרם, למועד קובע 21/11/2020 לנכס שעלותו לא כללה העמסת עלויות בניית שטחי שירות.

ומכאן שבהנתן הפחתה נוספת של העמסת עלויות עקיפות והתאמת זמן של כשנה, מתקבל כי השווי הבסיסי שנקבע כאן בשומת המשיבה הינו כאמור תואם לשווי השוק.

לעניין עסקת ההשוואה למכר קרקע יצויין כי לא מצאתי צורך להתייחס לעסקה זו שהוצגה במאוחר וכן כולל אלמנטים של אי ודאות לגבי היותו של מחירה מחיר שוק נורמטיבי.

לצורך בחינת מקדם ההשוואה אתייחס, בין היתר, לשומות מכריעות שהתקבלו בהתייחס למועדים קובעים רלוונטיים של עד כ-5 שנים לפני המועד הקובע ובהן נקבע מקדם התאמה לדיור מוגן ביחס למגורים כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד קובע	מיקום	מקדם
יעקב פז	17/12/2019	אריאל שרון 12, גבעתיים	0.7
יעקב פז	4/1/2019	אריאל שרון 12, גבעתיים	0.7
יעקב פז	2/3/2018	הר הצופים, רחובות ההולנדית	0.7
דורית פריאל	30/7/2017	גו״ח 3941/41, ראשון לציון	0.7
שלומי יפה	27/9/2016	גו״ח 6338/60, תל אביב	0.7
שמואל רוזנברג	5/2/2015	גו״ח 7105/135, גבעתיים	0.7

מעיון בנתונים הנוספים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת עולה כי השומות בהן נקבע מקדם התאמה גבוהה יותר הינן ממועדים קובעים מוקדמים משמעותית ואחת מהן אף משנת 2011.

בהתאם לטבלה שלעיל וליתר הנתונים שהוצגו עולה, כי מקדם ההתאמה השכיח שנקבע בשומות המכריעות הינו 0.7.

בנוסף, כאן כבר המקום להתייחס לנתוני המכרזים בבית שמש שלא הוצגו במדוייק כדלקמן:

בשכונות החדשות של בית שמש נערכו מכרזים למגורים ולדיור מוגן במועדים סמוכים כדלקמן:

שכונה	תכנית	מגרש	מס' יח"ד	שטח עיקרי מעל ל-0.00	שטח שירות מעל 0.00	שטח עיקרי מתחת ל-0.00	שטח שירות מעל 0.00
נווה שמיר	101-0055277	700	225	4,340	1,980	1,860	2,450

שכונה	מועד הכרזה על זוכה	עלות פיתוח	מחיר זכיה	סה"כ כולל פיתוח	קרקע ליח"ד	מחיר למ"ר עיקרי כולל+שירות עילי[6]
נווה שמיר	6/10/2021	30,150,339 ש"ח	8,300,452 ש"ח	38,450,791 ש"ח	170,892 ש"ח	4,700 ש"ח

מהאמור עולה כי שווי מ"ר מבונה לדיור מוגן במכרז בנווה שמיר הינו כ-4,700 ש"ח/מ"ר וזאת בעוד ששווי מ"ר מבונה למגורים ללא מע"מ הינו כ-6,050 ש"ח/מ"ר[7].

מכאן מתקבל מקדם התאמה של כ-77.5%.

גם אם נחשב על הצד המקל את כלל הזכויות המוקנות כמיועדות לדיור מוגן (ללא שטחים לחניה נקבל כי שווי מ"ר מבונה הינו כ-3,840 ש"ח/מ"ר והיחס הינו כ-63.5%

זכויות הבניה במגרש זה אינן מאבחנות בין החלק המיועד לדירות הדיור המוגן ובין המחלקות הסיעודיות. לא קיימת בין הצדדים מחלוקת כי שטחי מחלקות סיעודיות שווים פחות משטחי

[6] הונח כי שטחי השירות שמתחת ל-0.00 מיועדים לבניית חניון תת"ק.

[7] ראה ניתוח המכרזים ללא מגרש 338 שתוצאתו חריגה וזאת במסגרת הכרעות במגרשים 739-741 לפי תכנית 102-0073593, שומתי מיום 30/7/2022.

יחידות בדיור מוגן ולפיכך תחת הנחה שחלק לא מבוטל מהשטח ייועד למחלקות סיעודיות יתקבל יחס גבוה יותר.

לאור כל האמור נקבע מקדם התאמה של 0.7.

לפיכך מתקבל ששווי מ״ר מתואם בהשוואה למגורים הינו כדלקמן:

שווי מ״ר מבונה מגורים - 12,000 ש״ח

מקדם התאמה - 0.7

שווי מ״ר מבונה בדיור מוגן בחלופה זו - 8,400 ש״ח/מ״ר.

<u>סיכום</u>:

מכרז ארנונה מתואם לזמינות - 7,000 ש״ח/מ״ר

התאמה ממגורים בשכונה - 8,400 ש״ח/מ״ר

לאור התאמת מיקום שיש לבצע בין השכונות נראה כי יש לתת משקל גבוה יותר לשיטת מקדם ההתאמה ממגורים ולפיכך נקבע שווי מתואם לדיור מוגן של 8,000 ש״ח/מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 :

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2 במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת כל תכנית בנפרד, ככל שקיימת, לשווי הנכס וזאת בהתאם להלכת "פמיני".

12.3 מאפייני המיקום והסביבה.

12.4 מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5 התכנון החל על הנכס ובין היתר תכניות שונות שאושרו בתחום המקרקעין.

12.6 המועד הקובע.

12.7 רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8 מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9 הובאו בחשבון היקפי הבינוי הקיימים והמוצעים במצב התכנוני הקודם והחדש.

12.10 לאור הסכמת הצדדים נערך החישוב הן לכלל ההשבחה בתכנית והן לבקשה להיתר בניה שהוגשה לאחר הבקשה להכנת שומה שהיוותה את הגורם המקורי להכנת שומת המשיבה.

12.11 הובאו בחשבון עלויות עודפות בגין שטחים קיימים המיועדים להריסה/הסבה.

12.12 לאור העובדה שמרבית שטחי הבניה בפרוייקט אינם מושפעים מהשינוי המוצע, תבוצע השומה בשיטת הדלתא.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב

מצב חדש-חישוב הדלתא של עליית השווי				
	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר בנוי/מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי מוצע בקומת המסחר העליונה/מרפאות/משרדים	1,416.29	1	7,500 ש"ח	10,622,175 ש"ח
שטח עיקרי נוסף מוצע למסחר שניתן להעביר בשיעור 10% לעורף ק"ק מסחרית.	141.63	1	7,500 ש"ח	1,062,225 ש"ח
שטחי ממ"ק+ממ"מ (מחוייבים בדמי שכירות מלאים כשטח ברוטו)	135.12	1	7,500 ש"ח	1,013,400 ש"ח
שטח ברוטו מוצע למחלקות סיעודיות (שטחי מרפסות מגולמים בשווי), בניכוי שטח שניתן להעביר לק"ק	3,182.37[8]	1	2,800 ש"ח	8,910,636 ש"ח
תוספת שטח עיקרי לדיור מיוחד[9]	2,245	1	8,000 ש"ח	17,960,000 ש"ח
מרפסות לדיור מיוחד	300	0.35	8,000 ש"ח	840,000 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש				40,408,436 ש"ח
עלויות התאמה				(3,341,490 ש"ח)
עלויות בניית גשר בשטח 35 מ"ר				(105,000 ש"ח)
שווי מצב חדש בניכוי עלויות התאמה				36,961,946 ש"ח
השבחה				**36,961,946 ש"ח**
היטל השבחה				**18,480,973 ש"ח**

[8] 3182.37 מ"ר = 141.63 מ"ר – 3,324 מ"ר ברוטו

[9] שטח עיקרי בלבד היות ושטחי הממ"מ אינם נכללים בשטחי היחידות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב מימוש חלקי לפי שומה מיום 22/3/2022:

מצב חדש-חישוב הדלתא של עליית השווי				
	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר בנוי/מבונה	סה״כ שווי
שטח עיקרי מוצע בקומת המסחר העליונה/מרפאות/משרדים	1,322.45	1	7,500 ש״ח	9,918,375 ש״ח
שטח עיקרי נוסף מוצע למסחר שהועבר לעורף ק״ק מסחרית.	51.32	1	7,500 ש״ח	384,900 ש״ח
שטח ברוטו מוצע למחלקות סיעודיות (שטחי מרפסות מגולמים בשווי), בניכוי שטח שניתן להעביר לק״ק מסחרית	3,094.63[10]	1	2,800 ש״ח	8,664,964 ש״ח
תוספת שטח עיקרי לדיור מיוחד[11]	2,131.22	1	8,000 ש״ח	17,049,760 ש״ח
מרפסות לדיור מיוחד	[12]494.84	0.35	8,000 ש״ח	1,385,552 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש				37,403,551 ש״ח
עלויות התאמה זיכוי מלא במימוש זה				(3,341,490 ש״ח)
שווי מצב חדש בניכוי עלויות התאמה				34,062,061 ש״ח
השבחה				**34,062,061 ש״ח**
היטל השבחה				**17,031,030 ש״ח**

[10] 3,094.63 מ״ר = 498.83 מ״ר שטחי מבואות וחדרי מדרגות כשטחי שירות + 2,595.8 מ״ר עיקרי

[11] שטח עיקרי בלבד היות ושטחי הממ״מ אינם נכללים בשטחי היחידות.

[12] חלק מהמרפסות מוגדרות כמרפסות זיז וחלק כמרפסות גג אך בפועל מדובר במרפסות הכוללות גישה מהחדרים ולכן חוייבו בהיטל השבחה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלק מחלקה 141 בגוש 30163 רחוב אביזהר 8, שכונת רמת בית הכרם, ירושלים, חלה השבחה עקב אישורה של התכנית המפורטת להלן ובהתאם למימוש בבקשה להיתר בניה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל למימוש חלקי
תכנית 101-0536268	26/10/2019	36,961,946 ש"ח	18,480,973 ש"ח	17,031,030 ש"ח

<u>הערה</u>:

המימוש החלקי בוצע בהתאם לגרסת בקשה להיתר בניה מיום 2/6/2022 שהינה מאוחרת לגירסה שבגינה הופק החיוב ע"י המשיבה. בטרם הפקת היתר בניה יש לבחון את הגירסה הסופית של השטחים המבוקשים ולערוך תיקוני תחשיב בהתאם במידת הצורך.

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
לגבי החלק הנמכר תחול בנוסף ריבית בהתאם להוראות החוק.

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

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי לחוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com