יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נורית דריאנגל- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין **עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין**

י"א סיון תשפ"ב (10 יוני 2022)

מינוי מס': 1700-2021

לכבוד	
המבקשת	המשיבה
א.מ.ן אבן פיננסיים בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית טבעון
באמצעות השמאי מר רן וירניק	באמצעות השמאי מר אורן נס
בדוא"ל: wran@isdn.net.il	בדוא"ל: dn99@017.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 11394 חלקה 331, רחוב כצנלסון 7, קרית טבעון

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של העברת זכויות, כהגדרתו בסעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית.

2. **מהות ההשבחה**

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תוכנית מס' 306-323527.

3. **מועד קובע לשומה**[1]

תכנית	מועד קובע
306-323527	11.2.2017

4. **פרטי הנכס**

נושא	פרטים
מהות הנכס	חלקה ועליה בנוי מבנה מסחרי בן קומה אחת
גוש	11394
חלקה	331
שטח החלקה הרשום (מ"ר)	1,261
זכויות קנייניות	חכירה
כתובת	רחוב כצנלסון 7, קרית טבעון

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

חלקה 331 תקרא להלן: "**החלקה**" או "**מגרש הנכס**", והמבנה הבנוי בחלקה ייקרא "**מבנה הנכס**". מגרש הנכס ומבנה הנכס ייקראו לצורך הנוחות- "**הנכס**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 4.10.2021 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור בנכס נערך ביום 9.6.2022 על-ידי הח"מ, ללא השתתפות שמאי הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה ואיתור המגרש הנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס נמצא בשכונת קרית עמל, הממוקמת בחלק הדרומי של קרית טבעון, מדרום לדרך מספר 75 המחברת בין מפרץ חיפה לעיר נצרת והחוצה את היישוב, במרכזו לערך.

הגישה העיקרית לשכונה הינה באמצעות רחוב אלכסנדר זייד, שהינו רחוב שתנועת כלי הרכב בו חד-סיטרית, המתחבר בקצהו הצפוני לדרך 75 ובקצהו הדרומי לרחוב כצנלסון.

השכונה בנויה על שלוחה הררית היורדת מצפון לדרום, ובחלקיה הדרומיים גובלת היא בשטחים פתוחים.

הבניה בשכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע, ובבניה רוויה ותיקה של בנייני רכבת בגובה של עד 3 קומות.

הפיתוח העירוני בשכונה מלא.

הנכס מושא שומה זו ממוקם בקרן הצפון-מערבית של מפגשו של רחוב אלכסנדר זייד עם רחוב כצנלסון, שהוא רחוב שתנועת כלי הרכב בו דו-סיטרית והעובר בתוואי של חצי פרסה במרכזה של השכונה לערך, וממנו מתפצלים רחובות שכונתיים לחלקיה הדרומיים של השכונה.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

מגרש הנכס, ששטחו הרשום, כאמור, 1,261 מ"ר, צורתו דמויית מלבן שפינתו הדרום-מזרחית, הגובלת במפגש הרחובות, מעוגלת, וגבולותיו הינם:

גבול צפוני-שאורכו כ- 31 מ' ומעברו הצפוני חלקה 350 עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

גבול מזרחי- שאורכו כ- 39 מ', והוא מהווה את חזית המגרש לרחוב אלכסנדר זייד.

גבול דרומי- שאורכו כ- 36 מ', והוא מהווה את חזית מגרש לרחוב כצנלסון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גבול מערבי- אורכו כ- 39 מ' ומעברו המערבי חלקה 338 עליה בנוי מבנה מגורים וותיק בבניה רוויה, בן 3 קומות מעל קומת מסד.

טופוגרפיית פני הקרקע במגרש יורדת מכיוון צפון לדרום.

על מגרש הנכס בנוי מבנה מסחרי בן קומה אחת המשמש כסופרמרקט.

שטח החצר מרוצף באבנים משתלבות, ובחזית לכיוון רחוב כצנלסון סומנו 8 מקומות חניה לרכב פרטי.

7. <u>מצב תכנוני</u>

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית טב/13,</u> שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2919 מיום 12.5.1983, חלה על שטח של כ-281 דונם, והיא נועדה לקבוע שטחים לאזורי בניה, לבנייני ציבור, שטחים ירוקים ציבוריים, דרכים, שבילים ומגרשים מסחריים.

לפי תשריט התכנית, מגרש הנכס סומן ביעוד של "אזור מסחרי" שעליו מבנה קיים.

להלן עיקר הוראותיה של התכנית לייעוד של "אזור מסחרי":

נושא	תוכן
תכליות	חנויות, משרדים, שירותים אישיים ועסקיים, בתי מלאכה.
שטח מגרש מינימלי	כמסומן בתשריט.
אחוזי בניה מקסימלי בכל הקומות	50%
מספר קומות מקסימלי	2 קומות.
קווי בניין	קדמי- כמסומן בתשריט; צדדי- 4 מ'; אחורי- 5 מ' (פרט למקלטים).

לא יינתן היתר בניה אלא אם הבקשה להיתר תכלול פירוט החניה בתחומי המגרש, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. באזור מסחרי יותקן מקום חניה לרכב פרטי לכל 30 מ"ר חנות, ומקום חניה אחד למשאית לכל 400 מ"ר חנות.

7.2. <u>תכנית טב/34- תכנית מתאר חלקית לקרית טבעון,</u> שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4825 מיום 22.11.1999, חלה על שטח של 7,788 דונם, והיא נועדה לקבוע הוראות לפיתוחה של קרית טבעון, תוך הקצאת שטחים לייעודי הקרקע השונים.

בתשריט התכנית נקבע יעודו של מגרש הנכס כשטח למסחר.

בהוראותיה של התכנית נקבעו התכניות שיבוטלו ואלה שיישארו בתוקף. תכנית טב/13 כלולה ברשימת התכניות הנשארות בתוקף (למעט מספר הוראות שאינן רלוונטיות לשומה).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

היתרי בניה בשטח התכנית יוצאו על סמך תכניות מפורטות בלבד.

באזור מסחרי הותרו השימושים של: מסחר מקומי וקמעונאי ושירותים אישיים המקובלים באזור מגורים ואינם מהווים מטרד לסביבתם.

סה"כ שטחים למטרות עיקריות באזור מסחר הינם- 100%, כאשר מספר הקומות והמרווחים ייקבעו בתכנית מפורטת.

לצורך חישוב אחוזי הבניה יחושבו הזכויות משטח מגרש בניכוי שטחי ציבור.

שטח הבניה יהיה השטח המקורה בכל הקומות, בין אם מעל פני הקרקע ובין אם מתחתיה, הכול בכפוף לתקנות התכנון והבניה.

בשטחי שירות יכללו: מרתף בשטח של 50 מ"ר, כשאין מעליו קומת עמודים, או 40% משטח קומת עמודים מפולשת; שטח פנוי בקומת העמודים שלפחות 60% משטחה מפולש והיא מותרת על פי תכנית החלה במקום; מקלט מינימלי או מרחב מוגן דירתי או קומתי בהתאם לדרישות הג"א; חניה מקורה בשטח של עד 20 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה נדרש (ובמקום שאין צורך בשטח תמרון שטחה עד 15 מ"ר); ומחסן בשטח עד 6 מ"ר ליח"ד.

לפי טבלה מספר 5- זכות הדרך ברחוב אלכסנדר זייד תורחב מ- 12.0 מ' ל- 13.0 מ'. הרחבת דרך קיימת לרוחב, תיעשה באופן שווה לשני צידי ציר הדרך, אלא אם נקבע אחרת בתכנית מפורטת.

החניה תהיה בתחומי המגרש, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ועדכוניו מעת לעת.

בשעת הקמת תוספת לבניה קיימת, יחויבו היזמים להתקין חניה בשיעור המתחייב מהתקנות עבור החלק הנוסף. בסמכות הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות גם לבניה הקיימת, במידה שהחניה הקיימת אינה תואמת את דרישות תכנית זו. כאשר מספר מקומות החניה הנדרש 40 או יותר, תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש חניה במפלס שונה ממפלס הקרקע, כדי למנוע את כיסוי פני המגרש בשטחי אספלט גדולים.

<u>"מצב חדש"</u>

7.3. <u>תכנית מספר 306-0323527- מבנה משולב מסחר ומגורים רחוב כצנלסון קרית טבעון,</u> (להלן: "**התכנית החדשה**"), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 7414 מיום 4.1.2017, ובעיתונות ביום 27.1.2017, חלה על שטח של 1.770 דונם ומטרתה הריסת מבנה מסחרי קיים והקמת מבנה חדש של מסחר משולב במגורים ברחוב כצנלסון.

בתשריט התכנית נקבע מגרש הנכס כמגרש 100, שיעודו "מגורים ומסחר". השטחים בצדו המזרחי והדרומי של מגרש 100, שהם בתחום הרחובות זייד וכצנלסון, בהתאמה, סומנו כמגרש 200 שייעודו "דרך מאושרת".

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בתחומו של מגרש 100, במרווח שבין קווי הבניין לרחובות הגובלים (מגרש 200) סומנה זיקת הנאה למעבר רגלי.

המבנים שעל מגרש 100 סומנו להריסה.

לפי הוראות התכנית, בחלקה יוקם מבנה הכולל קומה מסחרית במפלס הדרך הגובלת, בגובה קומה שלא יעלה על 4.2 מ', ומעליו שתי קומות מגורים, כאשר לקומה העליונה מצורפים שטחי מגורים בחלק משטח הקומה שמעליה.

תתקיים הפרדה פיסית בין החניון המשרת את דיירי הבניין ולקוחות המסחר, ובין חניון שירות בחצר המשק לצורך פריקה וטעינה. חניות לדיירי הבניין ולקוחות המסחר תמוקמנה בקומת המרתף ותהיה הפרדה פיסית ביניהם.

כמו כן יוסדרו חניות בחזית הדרך, בהתאם לעקרונות נספח התנועה והחניה ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

להלן הפרטים מטבלת זכויות והוראות בניה:

נושא		תוכן
שטחי בניה מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	1,100 מ"ר למגורים[2] ו- 365 מ"ר למסחר.
	שירות	230 מ"ר למגורים ו- 100 מ"ר למסחר.
שטחי שירות מתחת לכניסה קובעת		510 מ"ר למגורים ו- 455 מ"ר למסחר. השטחים ישמשו לחניון ומחסנים לשטחי המגורים, וכן חניות, חצר משק וחניה תפעולית למסחר.
תכסית		מעל פני הקרקע- 52%. מתחת לפני הקרקע- 80%.
מספר יח"ד		לא יפחת מ- 10 יח"ד ולא יעלה על 12 יח"ד.
גובה מבנה		12.5 מ' מעל הכניסה הקובעת.
מספר קומות		4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
קווי בניין		בהתאם לתשריט. הקומה העליונה תהיה בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו החזית של הקומה מתחת.

מפלס הכניסה הקובעת הוא מפלס הקומה המסחרית.

שטחים בקומה השלישית יותרו אך ורק כהרחבה של יח"ד שבקומה 2.

[2]. בנוסף עוד 130 מ"ר למרפסות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בתחום החלקה תוסדר מדרכה להולכי רגל, בהתאם למוצג בתשריט, שהמיקום המדויק לה, יקבע בתכנית בינוי בשלב היתר הבניה.

<u>הוראות נוספות</u>:

פתרון החניה יהיה לפי התקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה ובהתאם למספר החניות המוצג בנספח התנועה (בכפוף לשטחי הבניה המוצעים במסגרת התכנית). תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי, כמפורט בהוראות התכנית.

בהתאם לטבלת מאזן החניות שבנספח תנועה וחניה, נדרשים 19 מקומות חניה לרכב פרטי וחניה אחת תפעולית לשטחי המסחר ו- 13 מקומות חניה לשטחי המגורים.

לפי התשריט שבנספח תנועה וחניה, בחזית לרחוב כצנלסון סומנו 5 מקומות חניה עיליים לרכב פרטי וחניה אחת לנכה, ובקומת המרתף סומנו 26 מקומות חניה לרכב פרטי, שאחת מהן חניה כפולה, חניה תפעולית וחניית שירות.

8. <u>רישוי</u>

באתר הועדה המקומית לא אותרו מסמכי בניה מאושרים.

לפי פרוטוקול ישיבת ועדת המשנה של הוועדה המקומית מיום 2.8.2019, במגרש הנכס הוגשה בקשה למתן היתר בניה להריסת מבנה מסחרי קיים ובניה חדשה של מבנה מסחרי בקומת הקרקע, ו- 12 יחידות דיור בקומות העליונות, בגובה של 3 קומות מגורים + קומה מסחרית + קומת חניון/מחסנים, הכוללת הקלה לתוספת קומה תת-קרקעית חלקית לטובת שטחי שירות, ולהגבהת המבנה ממפלס קובע ב- 1.05 מ' מעל גובה מותר.

ועדת המשנה, לאחר ששמעה ההתנגדויות שהוגשו לבקשה המליצה לאשר הבקשה בתנאים, והחליטה להעביר הדיון בבקשה ובהקלות למליאת הוועדה המקומית.

בישיבת מליאת הוועדה המקומית מיום 22.9.2019, הוחלט לדחות הבקשה וההקלות המבוקשות, *"מאחר ומדובר בתכנית בניין עיר ספציפית למגרש אשר כללה בינוי מפורט שאושרה בשנת 2016...הוועדה לא ראתה מקום להבחנה בין ההקלות המבוקשות לבקשה זו לבין הקלות המוגשות על-ידי תושבים אחרים שאינם יזמים ונדחות עפ"י רוב."*.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן השטחים שהתבקשו בתכנית הבקשה להיתר:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר						מרפסות מקורות
		מרחב מוגן	אחסנה	טכני	חניה	מבואות ומדרגות	חצר תפעולית	סה"כ
-6.24			23.81	1.17		13.65		38.63	
-3.63			52.97	25.92	692.3	27.93	125.27	924.39	
0.00	364.94	18.66	78.08	0.95		37.59	3.29	138.57	
4.45	453.88	30.65		1.06		39.93		71.64	45.65
7.43	453.88	30.65		1.06		39.93		71.64	45.65
10.40	188.56					13.41		14.55	20.52
סה"כ	**1,461.26**	**79.96**	**154.86**	**31.3**	**692.3**	**172.44**	**128.56**	**1,259.42**	**111.62**

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 15.7.2021:

<u>גוש</u> : 11394

<u>חלקה</u> : 331 (מספר ישן 329)

<u>שטח החלקה</u> : 1,261 מ"ר.

<u>בעלויות</u> : קרן קיימת לישראל.

<u>חכירה</u> : ביום 27.3.2012 נרשמה חכירה ראשית לטובת א.מ.ן אבן פיננסים בע"מ בשלמות, עד ליום 31.3.2054.

<u>הערות</u> : ביום 23.12.2020 נרשמה הערת אזהרה לטובת בי אקס אס – פתרונות בע"מ;

: ביום 5.1.2021 נרשמה הערת אזהרה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על הלוואה לחברת בי אקס אס – פתרונות בע"מ.

9.2. ביום 6.10.2008 נחתם חוזה חכירה בין מנהל מקרקעי ישראל לבין קואופ צפון אגודה שיתופית לשירותים בע"מ, לפיו הוחכרו המקרקעין שבגו"ח 11394/331 בשטח 1,261 מ"ר לתקופה של 49 שנים מיום 1.4.2005 ועד ליום 31.3.2054, למטרת מסחר ושירותים ולפי קיבולת בניה של 504 מ"ר.

9.3. ביום 7.2.2006 נחתם הסכם שכירות בין סביניה וזייד סופרמרקטים בע"מ (להלן: "**המשכיר**" או "**סביניה**") לבין זכור חיים סופר עפולה הצעירה בע"מ (להלן: "**השוכר**" או "**זכור**"), לפיו, בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים עד ליום 1.5.2006, משכיר המשכיר לשוכר את המושכר שהוא- מבנה בשטח כולל של כ- 451 מ"ר (אולם מכירה, מחסן/משרד/שירותים, סככה וחדר מכונות), הבנוי על חלקה 331 בגוש 11394, תמורת דמי שכירות חודשיים של

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

12 $ למ"ר, בתקופת השכירות הראשונה, שהיא 120 חודשים ממועד התקיימותם של התנאים המתלים, ו- 11 $ למ"ר בתקופת השכירות השנייה, שהיא 60 חודשים ממועד סיום תקופת השכירות הראשונה. דמי השכירות החודשיים יישאו הפרשי הצמדה למדד.

מוסכם, כי המשכיר רשאי להרוס את מבנה המושכר ולבנות מבנה אחר, לכל שימוש ו/או יעוד שימצא לנכון, ובלבד שהדבר ייעשה לאחר תום תקופת השכירות הראשונה.

הודיע המשכיר לשוכר כי בכוונתו לפעול להריסת המושכר, וכי בפרויקט החדש לא ייבנו שטחי מסחר, תבוא תקופת השכירות לידי סיום במועד עליו יודיע המשכיר לשוכר, אך בכל מקרה לא לפני שחלפו 45 ימים מן המועד בו התקבלה הודעת המשכיר לשוכר בדבר כוונתו לפעול להריסת המושכר. במקרה כאמור יהא השוכר זכאי לקבל מהמשכיר פיצוי חד פעמי בסך של 7,000 $, בגין כל שנת שכירות מיתרת תקופת השכירות הנוספת הבלתי מנוצלת, או חלק ממנה.

ככל והמשכיר יודיע לשוכר שבכוונתו לפעול להריסת המושכר, וכי בפרויקט החדש ייבנו שטחי מסחר, תעמוד לשוכר זכות קדימה לשכור מאת המשכיר שטח מסחרי חלופי במבנה שיוקם על-ידי המשכיר, אשר יימסר לשוכר ברמת מעטפת, למשך יתרת תקופת השכירות הנוספת הבלתי מנוצלת, בשטח שלא יעלה על שטח המושכר ובדמי שכירות זהים לאלו הקבועים בהסכם. לחלופין- יהא רשאי השוכר להודיע למשכיר על סיום תקופת השכירות.

היה ותיבחר החלופה של סיום תקופת השכירות, יחול הפיצוי שנקבע לעיל.

היה ותיבחר החלופה של המשך השכירות בשטח החלופי, מתחייב המשכיר לדאוג לקיומם של שטחי תפעול חלופיים עבור השוכר (לבדו או יחד עם אחרים) במתכונת ובהיקף סבירים, תחת המתקנים הטכניים והמערכות הקיימות.

ככל שבמהלך העבודות לא יוכל השוכר לעשות שימוש במושכר, יהא השוכר פטור מתשלום דמי שכירות, וכן יהא הוא זכאי לפיצוי בסך של 7,500 $ בגין כל חודש בו לא יוכל לעשות שימוש במושכר.

9.4. ביום 1.8.2014 נחתם הסכם שכירות בין המבקשת, אשר רכשה את הזכויות במקרקעין מסביניה, לבין חברותא-יוצרים קהילה בע"מ (להלן: "**השוכר**"), אליה מבקשת חברת חיים וטעים ש.שרון בע"מ (להלן: "**שרון**"), אשר זכויותיו וחובותיו של השוכר זכור הומחו לה, להמחות זכויותיה (להלן: "**חברותא**"), ואשר לפיו, השוכר מקבל על עצמו את כל הזכויות והחובות של שרון לפי הסכם השכירות ונספחיו.

על-אף האמור בהסכם השכירות, דמי השכירות בגין יתרת התקופה הראשונה וכן בגין התקופה הנוספת יעמדו על-סך של 36,447 ₪ לחודש כולל מע"מ כחוק, וזאת מבלי לגרוע מההצמדה שתמשיך להתווסף לדמי השכירות כמפורט בהסכם השכירות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

9.5. ביום 21.12.2020 נחתם הסכם מכר, לפיו מכרה המבקשת את המקרקעין שבגו"ח 11394/331 וכל הצמוד להם, תמורת 9,250,000 ₪ בתוספת מע"מ, לחברת בי אקס פתרונות בע"מ, שבעליה הוא גם הבעלים והמנהל של השוכרת חברותא.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך תחושב ההשבחה גם בשומה זו.

כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס בשכונת קריית עמל, שבחלק הדרומי של המועצה המקומית קרית טבעון.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס ושל המבנה הבנוי עליו.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס, עובר לאישורה של התכנית החדשה ולאחר אישורה.

10.4. ערכי השווי לשימושים השונים בסביבת הנכס, בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. **<u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>**

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
306-323527	11.2.2017	1,360,141	לא חלה השבחה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>"מצב קודם"</u>

הובא בחשבון מבנה מסחרי קיים בשטח של 499 מ"ר, שהוא השטח הבנוי כיום בהתאם לרישומי המועצה, ובנוסף פוטנציאל לשטחי מסחר נוספים של 131.50 מ"ר בקומת קרקע (סה"כ 630.5 מ"ר) ו- 630.50 מ"ר נוספים בקומה א', בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

<u>"מצב חדש"</u>

הובאו בחשבון זכויות הבניה מכוח התכנית החדשה, בהפחתת עלויות עודפות של 2,500,000 ₪, עבור הקמת קומת חניה ומחסנים תת קרקעיים למגורים, וכן קומת חניה תת קרקעית לשטחי המסחר, ומעלית תפעולית לאגף המסחרי, בין קומת המרתף לקומת הקרקע.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת ערכי השווי, שמאי המשיבה מפנה לנתונים שלהלן:

<u>מסחר</u>

לטענת שמאי המשיבה, בשל מיעוט יחסי של נתוני השוואה בקרית טבעון, הובאו בחשבון גם נתונים מהסביבה האלטרנטיבית, כמפורט להלן:

- הסכם מכר מיום 15.6.2017 לנכס במרכז מסחרי ברמת ישי, ברחוב הדקל (מול אזור התעשיה), לשטח קרקע של כ- 1,421 מ"ר, בו בנוי מבנה מסחרי ובו חנויות, מחסנים, מקלט ודרכי גישה לחנויות. התמורה 10,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. שמאי המשיבה מנתח העסקה כלהלן:

קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ מר"א
מרתף	מקלט	52	0.40	21
	מסחר	363	0.85	309
	משרד	25	0.65	16
קרקע	מסחר צפוני	230	1.00	230
	מסחר דרומי	240	0.95	228
א'	משרד	62	0.8	50
סה"כ שטח אקוויוולנטי				**853**

במבנה מושכרות יחידות לפי דמ"ש בטווח 60-100 ₪ למ"ר ובממוצע 80 ₪ למ"ר נטו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- נתוני שכירות עדכניים ממרכז מסחרי ברחוב התמר ביקנעם עילית, לתמהיל שימושים של חנויות ומשרדים, מהם מתקבל ממוצע דמ"ש של 68 ₪ למ"ר. במרכז מסחרי זה נמכרה ביום 28.12.2015 חנות בשטח של כ- 20 מ"ר בקומת הקרקע, תמורת 240,000 ₪.
- בחודש 11/2017 הושכר בפרויקט מסחרי ביקנעם, שבשלבי סיום בניה, לתקופה של 8 שנים, שטח של 2,303 מ"ר ברוטו לסופרמרקט + שטח נלווה של 500 מ"ר לפריקה וטעינה + 150 מ"ר למערכות טכניות + חניה בשטח בנוי של כ- 1,824 מ"ר, בדמי שכירות של כ- 78 ₪ למ"ר ברוטו + מע"מ. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות בתוספת 6%.
- ביום 28.6.2016 בוצעה עסקה במרכז מסחרי שכונתי בכניסה לשכונת סביוני ים בקריית ים, לפיה נמכר מגרש בשטח כ- 4.5 דונם עליו בנוי מרכז מסחרי בשטח 780 מ"ר, שקיימות בו זכויות בניה נוספות של 1,220 מ"ר עיקרי ושירות, תמורת 10,000,000 ₪.
- בקריית שאול הסמוכה לקריית ים מושכר שטח בקומת קרקע למטרת סופרמרקט שכונתי, ברחוב דב פרומר, תמורת כ- 67 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ.

נתונים מקרית טבעון:

- שטח של 660 מ"ר הושכר לסופרמרקט שכונתי תמורת 39,000 ₪ לחודש.
- במרכז מסחרי זייד מושכרת חנות ששטחה כ- 40 מ"ר + כ- 35 מ"ר גלריה, המשמשת כמשרד, תמורת דמי שכירות חודשיים של 2,398 ₪.
- בקניון ברחוב המרווה מושכרים שטחים כלהלן:

  מרפאה בקומה א' לפי דמ"ש של 68 ₪ למ"ר + 15 ₪ למ"ר דמי ניהול.

  משרד בקומה א' לפי דמ"ש של 65 ₪ למ"ר + 15 ₪ למ"ר דמי ניהול.

  סופרמרקט בשטח כ- 1,050 מ"ר לפי דמ"ש מינימאליים של 70 ₪ למ"ר לחודש + 8 ₪ למ"ר דמי ניהול.

  רשת פארם בשטח כ- 530 מ"ר לפי דמ"ש מינימליים של 62.5 ₪ למ"ר.

  שטח המרכז המסחרי כולו, בשטח מתואם של כ- 2,500 מ"ר, נמכר תמורת 29,000,000 ₪ ביום 25.6.2019.

על-סמך הנתונים שלעיל קבע שמאי המשיבה שווי של 11,000 ₪ למ"ר מסחרי בנוי, וזאת לפי הניתוח שלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מועד	מיקום	שטח מתואם (מ"ר)	מחיר חוזי (₪)	דמ"ש	שווי מתואם למ"ר (₪)	מקדם התאמה	שווי בנוי מתואם (₪)	דמ"ש מתואם (₪)
15.6.17	רמת ישי	853	10 מש"ח	80	11,723.33	[3]0.8	9,378.66	64
	רח' תמר			68		[4]0.95		65
28.12.15	יקנעם	20	240,000		12,000	[5]0.76	9,120	
נוב' 17	מרכז מסחרי יקנעם	2,628		78		[6]0.935		73
	קרית טבעון	660		59		1.0		59
		48.75		49		1.0		49
				68		1.0		68
				65		1.0		65
				70		1.0		70
				63		1.0		63
25.6.19		2,500	29 מש"ח		11,600	1.0	11,600	
28.6.16	קרית ים	1,109	10 מש"ח		9,014	1.0	9,013.88	
	קרית שמואל			67		1.0		67
ממוצע							9,778.14	64.23
שווי (לפי שיעור היוון של 7%)								**11,011.04**

[3] . מקדם מיקום.
[4] . מקדם מיקום.
[5] . מקדם מיקום 0.95 x מקדם גודל 0.8
[6] . מקדם מיקום 0.85 x 1.1 מקדם גודל

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מגורים

הוצגו עסקאות מאתר רשות המיסים, בבניין מגורים ברחוב כצנלסון 13, שחוזק ונוספה לו בניה במסגרת תמ"א 38, כמפורט להלן:

תאריך	שטח מדווח	קומה	מחיר מוצהר (₪)	שווי מ"ר בנוי פלדלת (₪)
05.10.16	77	1	1,300,000	16,883
18.05.17	77	3	1,300,000	16,883
08.06.17	77	2	1,230,000	15,974
25.06.17	77	1	1,095,000	14,220
10.12.17	80	4	1,450,000	18,125
12.11.17	65	קרקע	1,080,000	16,615
22.10.17	82	4	1,360,000	16,585
08.05.18	82	2	1,300,000	15,853

ובהתאם לנתונים שלעיל קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה של 6,500 ₪ למגורים, נכון למועד הקובע.

תחשיב ההשבחה

נתון	שטח	מקדם שווי	מר"א
"מצב קודם"			
שטח מסחרי בנוי בקומת קרקע	499	1.0	499
פוטנציאל לשטח מסחרי בקומת קרקע[7]	131.5	[8]0.2354	30.95
פוטנציאל לשטח מסחרי בקומה א'[9]	630.5	[10]0.16475455	103.87
סה"כ שטח אקוויוולנטי ב"מצב קודם"			**633.828**
שווי מ"ר בנוי למסחר (₪)			11,000
סה"כ שווי "מצב קודם" (₪)			**6,972,109**
"מצב חדש"			
מסחר עיקרי	365	1.1	401.5
מסחר שירות	100	0.44	44.0

[7] . בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

[8] . 0.5 (אילוצים לבניה בק. קרקע- מגבלת בניה והעדר חניות) x 0.863 דחיה להכנת תכנית x 0.5454 מקדם מר"א מבונה מבנוי.

[9] . כנ"ל.

[10] . 0.7 מקדם קומה א' בהשוואה לק. קרקע x 0.5454 מקדם קומת קרקע x 0.863 (3 שנים להכנת תכנית) x 0.5 אילוצי בניה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נתון	שטח	מקדם שווי	מר"א
מגורים עיקרי	1,100	1.0	1,100.0
מגורים שירות	230	0.3	69.0
מרפסות למגורים	130	0.4	52.0
סה"כ שטח אקוויוולנטי ב"מצב חדש"			**1,666.5**
שווי מ"ר מבונה למגורים (₪)			6,500
סה"כ שווי (₪)			10,832,250
עלויות עודפות (₪)			(2,500,000)
סה"כ שווי "מצב חדש" (₪)			**8,332,250**
השבחה (₪)			**1,360,141**

11.3. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

לעמדת שמאי המבקשת התכנית החדשה אינה משביחה הנכס, בשל הגורמים שלהלן:

<u>מקדם דחיה ליתרת זכויות הבניה ב"מצב קודם"</u>

לטענת שמאי המבקשת, את יתרת זכויות הבניה שבקומת הקרקע ניתן לממש במיידית וללא צורך בתכנית מפורטת, וגם ההפחתה של 50% משווי הזכויות בקומה א' הינה מופרזת ואינה משקפת את שווין האמיתי, וההפחתה היחידה שיש לחשב בעניינן הינה בשל הדחייה לצורך הכנת תכנית מפורטת, המוערכת ב- 3 שנים לכל היותר.

<u>התחשבות בקיומו של שוכר בנכס</u>

לטענת שמאי המבקשת, הנכס מוחזק על-ידי שוכר, ולפי תנאי השכירות, ככל שבמהלך ביצוע עבודות הבניה לא יוכל השוכר לעשות שימוש במושכר, לא ישולמו דמי שכירות, והשוכר יהא זכאי לפיצוי של 7,500 $ עבור כל חודש שבו לא יוכל הוא לעשות שימוש במושכר.

מאחר והמועד הקובע הינו 02/2017, ותקופת השכירות מסתיימת בחודש פברואר 2021, הרי שיש להביא בחשבון תשלום פיצוי למשך תקופת בניה סבירה של 30 חודשים, שהם 225,000 $ (843,000 ₪ לפי שער חליפין במועד הקובע שהוא 3.747), או לחלופין, לדחות את מימוש הזכויות בארבע שנים עד לסיומה של תקופת השכירות.

כתמיכה בטענתו זו מפנה שמאי המבקש להחלטה בערר תא/85105/11 משקיעי ק.ד.נ (1993) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (3.9.2015), אשר במסגרתה נקבע שעובדת היותו של הנכס מושכר בעת אישור תכנית, הינה רלוונטית לשומת היטל ההשבחה ועל השמאי המייעץ להתחשב בכך.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עוד נטען, כי חיזוק נוסף לטענה זו ניתן למצוא בעובדה שטרם מומשו זכויות הבניה למרות שחלפו מעל 4.5 שנים ממועד אישור התכנית.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי מפנה שמאי המבקשת לנתונים שלהלן:

<u>מגורים</u>

לטענת שמאי המבקשת, השווי שנקבע בשומת המשיבה משקף שווי בלתי סביר של 680,000 ₪ לקרקע ליח"ד (104 מ"ר עיקרי וממ"ד x 6,500 ₪).

עוד נטען, שהתחשיב בשומת המשיבה לחילוץ השווי המבונה נעשה לפי השטחים המדווחים באתר רשות המיסים, אך אלו אינם כוללים את כל שטח הדירה בפועל ואת שטחי המרפסות, בעוד שבתחשיב ההשבחה נכללו גם שטחי מרפסות.

להלן ניתוח העסקאות בבניין שברחוב כצנלסון, שביצע שמאי המבקשת לפי זיהוי הדירות ומדידה גרפית מהיתר הבניה:

תאריך	מחיר (₪)	קומה	שטח דירה	שטח מרפסת	שטח אקוי'[11]	מחיר למ"ר בנוי
04.02.16	1,175,000	4	80	13	83.9	14,005
15.02.16	1,150,000	4	76	13	79.9	14,393
22.02.16	1,500,000	5	88	60	106.0	14,151
16.05.16	1,500,000	5	88	60	106.0	14,151
16.06.16	1,165,000	4	76	13	79.9	14,581
12.07.16	1,265,000	1	80	13	83.9	15,077
15.08.16	1,200,000	1	77	13	80.9	14,833
05.10.16	1,300,000	1	77	13	80.9	16,069
18.05.17	1,300,000	3	77	13	80.9	16,069
08.06.17	1,230,000	2	77	13	80.9	15,204
25.06.17	1,095,000	1	77	13	80.9	13,535
22.10.17	1,360,000	4	82	13	85.9	15,832
08.05.18	1,300,000	2	82	13	85.9	15,134
שווי מ"ר בנוי ממוצע (₪)						**14,800**

[11]. מרפסת הובאה בחשבון במקדם שווי 0.3.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ובניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלויות בניה (6,500 ₪), מתקבל שווי מ"ר מבונה של 4,000 ₪ למגורים.

כמו כן, לצורך בקרת סבירות השווי שלפי גישת החילוץ, מפנה שמאי המבקשת לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	ישוב	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה בגובה 3-8 קומות
יוסף	ק. מוצקין	11577/123	11/2019	4,050
דיאמנט	יקנעם	12740/29	07/2016	2,460
עאלם	ק. אתא	11014/126	10/2017	3,000
אריאל	ק. אתא	11025/78	12/2017	3,285
זיו	ק. אתא	11051/63	12/2017	2,000
מאור	ק. אתא	11022/83-86	07/2018	2,600
פז	ק. אתא	11024/29-30	02/2018	3,000

ובנתונים שלעיל קובע שמאי המבקשת שווי מ"ר מבונה למגורים של 4,000 ₪, נכון למועד הקובע.

<u>מסחר</u>

לעמדת שמאי המבקשת, הנתון המהימן ביותר לקביעת שווי שטחי המסחר בנכס הינו הסכם השכירות בנכס עצמו, המשמש סופרמרקט, ואשר מושכר מאוגוסט 2014 בדמי שכירות חודשיים של 36,447 ₪ כולל מע"מ. בהפחתת מע"מ, ובהתחשב בשטח מושכר של 451 מ"ר, הסכם השכירות משקף דמי שכירות חודשיים של 69 ₪ למ"ר, המשקפים שווי של 11,800 ₪ (לפי שיעור היוון של 7%).

עוד צוין, כי לפי נתוני ההשוואה שבשומת המשיבה, דמי השכירות המשולמים בנכס הינם בטווח המחירים המקובל, ולעניין זה מפנה הוא לנתון של דמי השכירות החודשיים של 70 ₪ למ"ר המשולמים לסופרמרקט בשטח של כ- 1,050 מ"ר ברחוב המרווה בקרית טבעון (המשקפים שווי של 12,000 ש"ח למ"ר בנוי), ולנתון של דמי שכירות חודשים של 78 ₪ למ"ר ברוטו המשולמים בסופרמרקט ביקנעם ששטחו כ- 2,303 מ"ר, המשקפים שווי בנוי של 13,400 ₪ למ"ר בנוי.

ולאור הנתונים שלעיל קובע שמאי המבקשת שווי של 12,000 ₪ למ"ר בנוי למסחר, ושווי של 6,400 ₪ למ"ר מבונה (לפי יזמות שחוקה של 10% ועלות בניה של 4,500 ₪ לנכס במצבו).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תחשיב ההשבחה

נתון	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר (₪)	מקדם	סה"כ שווי
"מצב קודם"				
שטח בנוי למסחר	499	12,000	1.0	5,988,000
זכויות בניה לניצול מיידי בקומת הקרקע	131.5	6,400	1.0	841,600
זכויות בניה בכפוף לאישור תכנית מפורטת	630.5	6,400	0.67168[12]	2,710,400
סה"כ שווי "מצב קודם" במעוגל (₪)				**9,540,000**
"מצב חדש"				
קרקע מסחרית- עיקרי	365	6,400	1.0	2,336,000
קרקע מסחרית- שירות	100	6,400	0.4	256,000
מגורים עיקרי	1,100	4,000	1.0	4,400,000
מגורים שירות	230	4,000	0.3	276,000
מגורים מרפסות	130	4,000	0.3	156,000
סה"כ שווי "מצב חדש" (₪)				7,424,000
הפחתה לפיצוי מוסכם				(843,000)
סה"כ שווי "מצב חדש" במעוגל (₪)				**6,580,000**

ובהתאם לתחשיב, שווי הנכס במצבו כבנוי + זכויות בניה בלתי מנוצלות למסחר, גבוה במועד הקובע משווי מצב חדש, ולפיכך לא חלה השבחה עקב אישורה של התכנית החדשה.

11.4. עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

מקדם דחיה ליתרת זכויות הבניה ב"מצב קודם"

לטענת שמאי המשיבה, בשל הצורך בהסדרת מקומות חניה, לא ניתן לממש את יתרת זכויות הבניה שלא מומשו ב"מצב קודם", שכן עבור שטחי הבניה שבקומת הקרקע (630.5 מ"ר) נדרשים כ- 21 מקומות חניה לרכב רגיל + 2 מקומות לחניה תפעולית.

בחזית לרחוב כצנלסון קיימות 9 חניות לרכב רגיל + חניה תפעולית (יש להסדירן מאחר שכיום חלקן מחוץ לשטח החלקה).

[12]. 0.8396 מקדם דחיה x 0.8 מקדם שווי לקומה א' מסחרית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

באזור קשת הסיבוב שבין הרחובות כצנלסון וזייד לא ניתן למקם חניות. בחזית לרחוב אלכסנדר זייד ניתן לייצר מקום חניה תפעולית בשטח של כ- 60 מ"ר, ובנוסף, בתרחיש אופטימי, עוד 6 מקומות חניה לרכב רגיל.

מכאן, שגם אם מתעלמים מחריגות הבניה שבצדו המערבי של המבנה, הרי שלא ניתן ל"ייצר" מספיק מקומות חניה לצורך תוספת הבניה שבקומת הקרקע, ומקל וחומר שלא ניתן להוסיף את יתרת הזכויות שבקומה א'.

ולכן, טוען שמאי המשיבה, כי המקדמים בהם נקב הוא בשומה המקורית הינם "לפנים משורת הדין", ולמעשה יש לקבוע את שווי הנכס ב"מצב קודם", לפי שווי השטחים הבנויים בלבד (499 מ"ר x 11,000 ₪= 5,489,000 ₪).

<u>מקדם דחיה לזכויות ב"מצב חדש"</u>

החלטת ועדת ערר אליה הפנה שמאי המבקשת אינה קובעת שיש להפחית את הפיצוי שנקבע בחוזה, ככל וקיים, אלא שיש להתחשב בהיות הנכס מושכר בעת אומדן ההשבחה.

לעמדת שמאי המשיבה, על מנת להפחית את הפיצוי המוסכם, יש תחילה להוכיח שמדובר בפיצוי ראוי, דבר שלא נעשה על-ידי שמאי המבקשת.

בהנחה שמדובר בפיצוי ראוי, הרי שאת שווי הנכס ב"מצב חדש" יש לבחון בשתי חלופות: האחת- לפיה מימוש הזכויות יידחה עד לתום תקופת השכירות, ובתקופה זו יש להביא בחשבון את דמי השכירות שמשלם השוכר, והשנייה- מימוש מיידי של הזכויות ותשלום פיצוי לשוכר.

לטענת שמאי המשיבה, שווי הנכס ב"מצב חדש" הינו 10,832,250 ₪, ולכן בחלופה א', יש לחשב שווי זה בדחייה ל- 4 שנים- 8,904,110 ₪, ובתוספת דמי שכירות חודשיים של 31,151 ₪ (ללא מע"מ), המהוונים ל- 48 חודשים- 1,300,872 ₪, מתקבל שווי של 10,204,982 ₪.

בחלופה ב'- שווי הנכס (10,832,250 ₪) בניכוי פיצוי מוסכם של 618,255 ₪, לפי חישוב של 7,500 $ לחודש, לתקופת בנייה סבירה של 22 חודשים, מתקבל שווי של 10,213,995 ₪.

כך שההבדל בין שתי החלופות מינורי, ומלמד על שווי חדש של 10,213,995 ש"ח.

<u>ערכי השווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאי המבקשת מתעלם מכך שדירות מגורים בפרויקטים של תמ"א 38 חיזוק, נסחרות ברמת מחירים נמוכה בכ- 15%-20% ביחס לדירות מגורים חדשות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן, שטח המרפסות בעסקאות ההשוואה קטן יותר מהשטח שהביא שמאי המבקשת בחשבון, וביחס לדירות בקומה ה', מדובר במרפסות של 12 מ"ר מהסלון ומרפסות צידיות נוספות בשטח של כ- 42 מ"ר, ששווין צריך להיקבע לפי מקדם שווי נמוך יותר.

בנוסף, נכון היה להביא רווח יזמי בשיעור של 15% ולא של 20%.

בהתאמת ניתוח עסקאות ההשוואה שבשומת המבקשת לתיקונים שלעיל (שטח מרפסת של 12 מ"ר, מקדם 0.3 לשטח מרפסת מהסלון ומקדם 0.2 למרפסת צד), מתקבל שווי ממוצע של 15,192 ₪ למ"ר בנוי, ובתוספת של 15% בגין הפרש בין תמ"א חיזוק לבניין ישן- 17,470 ₪. ולאחר הפחתה של מע"מ (17%), רווח יזמי של 15% ועלות בניה של 6,500 ₪ למ"ר, מתקבל שווי של כ- 6,500 ₪ למ"ר מבונה, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

לבקרת סבירות השווי למ"ר בנוי חדש, מפנה שמאי המשיבה לשמונה עסקאות בדירות "יד שניה" ברחוב כצנלסון, שהמחיר הממוצע ששולם הינו 14,235 ₪, ובתוספת של 30% בשל הפער בין ישן לחדש, מתקבל מחיר של 18,505 ₪.

לעניין הפניית שמאי המבקשת לערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות לנכסים מישובים אחרים (קריית מוצקין, קריית אתא ויקנעם) טוען שמאי המשיבה, כי אין כל קשר בין רמת המחירים בין הישובים, בינם לבין עצמם, ובינם לבין קריית טבעון.

עוד נטען, שקריית טבעון מהווה ישוב כפרי, הבנוי בצפיפות נמוכה, ולכן דירות מגורים בבניה רוויה הינן "מוצר" במחסור.

<u>מסחר</u>

לעמדת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת אינו מבדיל בין שווי מ"ר בנוי במבנה מסחרי חדש ומודרני, הבנוי בהתאם לתקנים ובהיקף קטן, לבין שווי מ"ר בנוי במבנה הסופרמרקט שהינו וותיק מאוד.

עוד נטען, שבחישוב השווי לפי דמי השכירות בנכס עצמו, יש להביא בחשבון שאלה משולמים לשטח של 499 מ"ר, כך שדמי שכירות חודשיים של 31,151.28 ₪ משמעם דמי שכירות חודשיים של 63.83 ₪ למ"ר, ושווי של 10,701.84 ₪ למ"ר בנוי.

ככל שהתחשיב ייעשה לשטח של 451 מ"ר, אזי גם את שווי הנכס יש לקבוע לשטח זה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי בנוי של 11,000 ₪ למ"ר מסחרי ישן, ובניכוי יזמות שחוקה של 10% ועלות בניה של 4,000 ₪, מתקבל שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>פרופורציות</u>

המקרקעין נרכשו ביום 21.12.2020, כשהם כוללים את המבנה הקיים והתכנית החדשה, תמורת 9,250,000 ₪ + מע"מ.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שמאי המבקשת מעריך את שווי המקרקעין, נכון ליום 12.2.2017, ב"מצב קודם", ללא הזכויות שמכוח התכנית החדשה, בסכום של 9,540,000 ₪, וב"מצב חדש" הכולל את הזכויות שבתכנית החדשה, בסכום של 6,580,000 ₪.

נתונים אלו מלמדים שמשהו אינו תקין בתחשיב שבשומת המבקשת.

הרוכש הוא גם השוכר של הנכס, וסביר להניח שהוא הבין שאם הוא לא רוכש את הנכס אזי הוא יפונה לצורך מימוש הזכויות שבתכנית החדשה, ולכן העדיף לשלם עבור המקרקעין את השווי המלא שלפי התכנית החדשה.

בדיון שהתקיים עם הצדדים נטענו על-ידי שמאי המשיבה גם הטענות שלהלן:

- שווי הנכס לפי העסקה למכירתו, גבוה יותר מזה שבהסכם, שכן לתמורה שבהסכם יש להוסיף את התשלום לרמ"י עבור תוספת השטחים ושינוי היעוד.

- ב"מצב קודם" לא ניתן להסדיר את מקומות החניה הדרושים לפני התקן, לא בתחומי המגרש וגם לא באמצעות קרן חניה. החלטת הוועדה המקומית לעניין קרן החניה אליה התייחס שמאי המבקשת, נועדה ליתן פתרון למקומות חניה למגורים בלבד, והוא נדרש עקב אישורה של תכנית "מרכז קרית עמל" שתגברה את זכויות הבניה בתחומה. בכל הישוב ישנם 290 מקומות חניה היכולים ליתן פתרון למקומות חניה מחוץ לתחומי המגרשים, ואלה מוקצים במשורה ורק לבניה למגורים.

- נתוני המכר של דירות ותיקות שצוינו בשומת המשיבה אינן כוללות פוטנציאל לתמ"א 38, שכן בבניינים אלו לא הוגשה שום בקשה להיתר לפרויקט מכוח תמ"א 38.

- אין להתחשב בפיצוי שיש לשלם לשוכר מאחר והמדובר בהסכם מסחרי ולא בנתון שמאי. בכל אופן, למען הסר ספק, וככל שיוחלט שיש להתחשב בכך, בתגובת המשיבה הוצגה ההתייחסות הנכונה לנתון זה.

11.5. <u>עיקרי תגובת שמאי המבקשת</u>

- ב"מצב קודם" אין שום בעיה לממש את מלוא השטחים המותרים בקומת הקרקע, וכן להסדיר 21 מקומות חניה.

גם אם אין אפשרות להסדיר את מקומות החניה הדרושים לפי התקן בתחומי המגרש, ניתן להסדירם באמצעות תשלום לקרן חניה, וזאת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בישיבתה ביום 13.4.2016, להסדרת נושא קרן החניה בקריית טבעון.

החלטת הוועדה לא קובעת שקרן החניה מיועדת לשימוש של מגורים בלבד או שהיא נועדה ליתן פתרון לתכנית ספציפית, והמדובר בקרן חניה כוללנית לכל הישוב.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- מאחר ולא אותרו היתרי הבניה לפיהם נבנה הבניין שעל המגרש, לא ברור כיצד ניתן לטעון לחריגות בניה.

- העובדה שדירות ההשוואה הינן בבניין שעבר הליך של חיזוק מכוח תמ"א 38, הובאה לידי ביטוי בכך שבחילוץ שווי הקרקע, הובאה בחשבון עלות בניה של 6,500 ₪ למ"ר, שהיא גבוהה בכ- 500 ₪ מעלות הבניה הרגילה. בנוסף, המחיר ששולם משקף פוטנציאל מובהק לתמ"א 38, ושטח הדירות המדווח שונה מהשטח בפועל מאחר והמדובר בדירות ישנות.

כמו כן, יש להביא בחשבון ששטחי המגורים ייבנו מעל לשטחי מסחר, ולעניין זה מפנה לשומה מכרעת שערך הח"מ בעניינו של נכס בגו"ח 11577/123 בקרית מוצקין.

- שווי של 6,500 ₪ למ"ר מבונה למגורים בבניה רוויה, גבוה אף מהשווי למ"ר מבונה בבנייה צמודת קרקע בישוב, ולעניין זה מפנה להחלטה של השמאי המכריע דיאמנט בעניינו של נכס צמוד קרקע בגו"ח 11396/77.

- מתגובת שמאי המשיבה עולה, שהוא מסכים שיש להתחשב בפיצוי של 618,000 ₪ שיש לשלם לשוכר בגין הפסקת תקופת השכירות. אם מוסיפים תיקון זה לשומת המשיבה, היטל ההשבחה לשיטת המשיבה הינו 370,000 ₪.

- העסקה במסגרתה נמכר הנכס נערכה בשנת 2020. המדובר בעסקה חריגה שנערכה כ- 4 שנים לאחר המועד הקובע, ולא ניתן ללמוד ממנה באשר לשווי הנכס במועד הקובע, וגם בשומת המשיבה נקבע שווי שהוא נמוך מהתמורה שבעסקה.

11.6. <u>הכרעה</u>

<u>ערכי שווי</u>

<u>מסחר</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 11,000 ₪ למ"ר מסחר בנוי, 6,000 ₪ למ"ר מסחר מבונה בקומת הקרקע, ו- 4,200 ₪ למ"ר מסחר מבונה בקומה א', ואילו שמאי המבקשת קבע שווים של 12,000 ₪, 6,400 ₪ ו- 5,120 ₪, בהתאמה.

לפי חוזה השכירות בנכס עצמו, דמי השכירות החודשיים הינם 31,151 ₪ לשטח מושכר של 451 מ"ר, ואלה משקפים דמי שכירות חודשיים של 69 ₪ למ"ר.

לאחר שבחנתי את נתוני העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה, נכון לקבוע שדמי השכירות המשולמים בנכס הינם סבירים, ולכן שוויו ייקבע בהתאם לדמי שכירות אלו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

על פי פרסומי השמאי הממשלתי הראשי, שיעור התשואה בנכסים מסחריים במועד הקובע הינו 7.2%. בהתחשב במיקומו הפריפריאלי של הנכס ובגיל המבנה, יובא בחשבון שיעור תשואה של 7.5%, כך שדמי השכירות המשולמים בנכס משקפים שווי בנוי של 11,050 ₪.

לצורך קביעת שווי מר"א מבונה יובא בחשבון שיעור יזמות מופחת של 10% ועלות בנייה של 4,500 ₪, כך שמתקבל שווי מבונה של 5,550 ₪ למ"ר מבונה בקומת קרקע.

עוד יובא בחשבון, כי שוויו של מ"ר מבונה מסחר בקומה א' הינו בשיעור של 50% משוויו של מ"ר מבונה בקומת קרקע.

<u>מגורים</u>

שמאי המשיבה טוען לשווי מר"א מבונה של 6,500 ₪ ואילו שמאי המבקשת טוען לשווי מר"א מבונה של 4,000 ₪.

שמאי הצדדים קבעו את השווי לפי עסקאות של מכר דירות בבניין שברחוב כצנלסון 13, אשר עבר הליכי חיזוק ותוספת בניה מכוח תמ"א 38.

לצורך קביעת השווי נבחנו עסקאות שנעשו בבניינים שברחוב כצנלסון 9 ו- 13, שניהם עברו הליכי חיזוק ותוספת בניה מכוח תמ"א 38.

העסקאות שהובאו בחשבון הן של דירות בקומות החדשות.

שטחי הדירות אותרו לפי מספר דירה, והשטחים של הדירה בתכנית הבקשה להיתר, למעט העסקה בדירה שבבניין שברחוב כצנלסון 9, שמספרה לא דווח, ושטחה נקבע לפי שטח ממוצע של דירה בקומה (שטח הדירות בקומה הוא של 88 מ"ר ו- 90 מ"ר), ומרפסת בשטח של 14 מ"ר שקיימת לכל דירה בקומה.

להלן העסקאות שהובאו בחשבון:

תאריך	בנין	דירה	מחיר (₪)	קומה	שטח דירה	מרפסת	מרפסת גג	שטח אקוי'[13]	מחיר למ"ר בנוי
04.02.16	13	20	1,175,000	4	77	12.33	-	82	14,329
15.02.16	13	18	1,150,000	4	72	13.45	-	77	14,935
22.02.16	13	22	1,500,000	5	86	13	48	103	14,563
16.05.16	13	21	1,500,000	5	86	13	48	103	14,563
22.10.17	9	-	1,360,000	4	89	14	-	95	14,316
שווי מ"ר בנוי ממוצע (₪)									**14,541**

[13]. מרפסת זיז הובאה בחשבון במקדם שווי של 0.4, ומרפסת גג במקדם שווי של 0.25.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי הנתונים שלעיל, המחיר הממוצע למר"א בנוי, בדירה בשטח ממוצע של כ- 92 מר"א, בקומה ממוצעת 4.5, הינו כ- 14,550 ₪.

לשווי זה נכון להוסיף 15% בשל העובדה, שעל-אף שמדובר בדירות חדשות, הרי שהן ממוקמות בבניין ותיק שעבר שיפוצים וחיזוק, בעוד הדירות שבבניין הנכס ייבנו בבניין חדש.

כמו כן, העסקאות בדירות שבבניין שברחוב כצנלסון נעשו בחודשים פברואר-מאי 2016, כאשר תעודת גמר לבניין ניתנה בחודש יוני 2018. העסקה בבניין שברחוב כצנלסון 9 הינה מחודש אוקטובר 2017, כאשר במועד זה עדיין לא החלו בעבודות בבניין הנכס.

לפיכך, נכון להביא בחשבון תוספת של כ- 6.5% למחיר הממוצע, מאחר והעסקאות הן בדירות שאינן זמינות (תוספת של 5% לעסקאות בבניין שברחוב כצנלסון 13 ו- 10% לעסקה שברחוב כצנלסון 9).

מנגד, הדירות בבניין הנכס ייבנו מעל קומה מסחרית, בקומה ממוצעת 2, ובצפיפות של יותר מארבע דירות בקומה, כך שחלק מהדירות תהיינה דירות כלואות. כמו כן, שטח דירתי ממוצע של הדירות שייבנו במגרש הנכס הינו כ- 104 מ"ר, בהשוואה לשטח דירתי ממוצע של 92 מ"ר בעסקאות ההשוואה.

כך שבמכלול השיקולים, נכון לעמדתי להביא בחשבון תוספת של 2.5% לשווי שבעסקאות שלעיל, ולכן יובא בחשבון, שבמאפייני הבנייה במגרש הנכס, השווי למ"ר בנוי למגורים במועד הקובע הינו כ- 14,915 ₪.

לפי מחירון דקל לחודש מרץ 2017, מחיר בנייה בסיסי בבתים של 3-4 קומות הינו 4,100 ₪. בתוספת 7% לשטחי שירות[14] ועלויות עקיפות של 30%, מתקבלת עלות בנייה של 5,700 ₪.

לפיכך, בניכוי מע"מ, רווח יזמי של 18% ועלות בנייה של 5,700 ₪, שווי מר"א מבונה הינו- 5,100 ₪.

[14] . שטח עיקרי למגורים לפי התכנית החדשה- 1,100 מ"ר ושטחי השירות העיליים, כולל שטחי ממ"ד- 230 מ"ר. בהנחת בנייה של 12 יח"ד, השטח הדירתי לשיווק (עיקרי וממ"ד) הינו כ- 1,244 מ"ר, ושטחי השירות כ- 86 מ"ר, שהם כ- 7% מהשטחים לשיווק.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

"מצב קודם"

האפשרות למימוש יתרת הזכויות ב"מצב קודם"

בשומת המשיבה הופחתו משווים של יתרת זכויות הבניה שטרם מומשו ב"מצב קודם", כ- 14% בשל הדחיה עד להכנת תכנית מפורטת, וכ- 50% נוספים בשל אילוצי בניה.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקשת, שאת יתרת הזכויות בקומת הקרקע ניתן לממש במיידית וללא צורך בתכנית מפורטת, ואילו משווים של יתרת הזכויות בקומה א' נכון לחשב הפחתה רק בשל הדחייה עד לאישורה של תכנית מפורטת.

בתגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת נטען, שבשל העובדה שלא ניתן להסדיר במגרש הנכס את מקומות החניה הכרוכים בתוספת הבניה, אזי לא ניתן למעשה לממש את יתרת הזכויות, ולכן יש לקבוע את שוויו של הנכס ב"מצב קודם" לפי שווים של השטחים הבנויים בלבד.

תכנית טב/13 הינה תכנית מפורטת שאושרה בשנת 1983 לשטחים בסביבתו של מגרש הנכס (הרחובות גולומב, מרדכי, שרת וכצנלסון), והיא קבעה את ייעודו של מגרש הנכס כשטח מסחרי, שבו מותרת בניה בגובה של 2 קומות ובהיקף בניה, בכל הקומות, של 50% משטח המגרש.

עוד נקבע, כי לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם הבקשה להיתר תכלול פירוט החניה בתוך מגרש הבניה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, ובהתאם להנחיות שבתכנית, כאשר לעניין אזור מסחרי, ההנחיה הינה שיש להתקין מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 30 מ"ר שטח חנות, ומקום חניה אחד למשאית לכל 400 מ"ר שטח חנויות.

תכנית טב/34 שאושרה בשנת 1999, הינה תכנית מתאר חלקית לכל שטח היישוב. בהוראות התכנית נקבע שעם אישורה מבוטלות מספר תכניות, המפורטות בתכנית, ותכניות אחרות, שאף הן מפורטות בתכנית, תשארנה בתוקפן. תכנית טב/13 כלולה ברשימת התכניות שתשארנה בתוקפן. בטבלה המפרטת את התכניות שתשארנה בתוקפן מצויינים הסעיפים בכל אחת מהתכניות שיישארו בתוקף, כאשר לעניין תכנית טב/13 נקבע שהסעיף שיישאר בתוקף הינו סעיף 14- טבלת האזורים (למעט אחוזי בניה לאזור מגורים א').

עוד נקבע, שבמקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית מפורטת הנשארת בתוקף, ייקבעו הוראות תכנית זו.

בטבלת האזורים נקבע, שבאזור מסחר אחוזי הבניה לשטחים עיקריים יהיו 100%, כאשר מספר הקומות, ומרווחי הבניה ייקבעו בתכנית מפורטת.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

החנייה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983 ועדכוניו (להלן: "**תקנות החניה**").

בשעת הקמת תוספת לבניה קיימת, יחויבו היזמים להתקין חניה בשיעור המתחייב מהתקנות עבור החלק הנוסף.

בסמכות הועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות גם לבניה הקיימת, במידה שהחניה הקיימת אינה תואמת את דרישות תכנית זו.

ולאור ההוראות שלעיל, להבנתי, ניתן היה לממש ב"מצב קודם" את זכויות הבניה שנקבעו בתכנית טב/13, ללא צורך בתכנית מפורטת נוספת, שכן תכנית זו הינה תכנית מפורטת שלא בוטלה עם אישורה של תכנית טב/34, וזאת בכפוף לקיום הוראות התכנית לעניין מקומות החניה.

מימוש זכויות בניה בהיקף של 100% משטח המגרש מחייב הכנת תכנית מפורטת, והסדרת מקומות חניה בהתאם לתקנות החניה המעודכנות למועד הקובע, עבור תוספת הבניה, אך בסמכות הוועדה המקומית לחייב הקצאת מקומות חניה גם לבניה הקיימת, ובמקרה שמספר מקומות החניה הנדרש במידה שהחניה הקיימת אינו תואם את דרישות תכנית זו.

כאמור, תכנית טב/13 התירה שטחי מסחר בשיעור של 50% משטח המגרש, שהם כ- 630 מ"ר. לפי בדיקותיי, ניתן לממש שטחים אלו במסגרת קווי הבניין. שטח המבנה הקיים הינו כ- 450 מ"ר, כך שאפשרית תוספת של 180 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע, וכהרחבה למבנה הקיים.

לפי בדיקותיי, הרחבה זו אפשרית בצדו המזרחי של המבנה (כ- 80 מ"ר) ובחזית המבנה (עוד כ- 100 מ"ר).

יובא בחשבון, כי מקומות החניה היו נדרשים עבור שטח התוספת בלבד, ולכן נדרשת הייתה התקנה של 6 מקומות חניה.

יובא בחשבון, כי בהתחשב בתוספת הבנייה, במגרש הנכס ניתן היה להתקין 9 מקומות חניה לאורך גבולו המזרחי, וזאת בנוסף למקומות החניה הקיימים בחזית המגרש לרחוב כצנלסון, וכן שני מקומות חניה תפעוליים, האחד בעורף החלקה והשני לאורך גבולה המערבי.

כך שלא הייתה שום מניעה מלממש את יתרת הזכויות שבקומת הקרקע.

תכנית טב/34 הגדילה את זכויות הבניה באזור מסחרי ל- 100% משטח המגרש, אך זאת בכפוף לאישורה של תכנית מפורטת, והסדרת מקומות חניה בהתאם לתקנות החניה.

לפי נוסח תקנות החניה במועד הקובע, הרי שלשטחי מסחר עם זכויות בנייה של עד 100%, ביישוב ללא מתע"ן, התקן הינו של מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 25 עד 50

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מ"ר. עוד נקבע, כי בהיתר בנייה ייקבעו מקומות לחנייה תפעולית של משאית, בתחום המגרש או בסמוך לו.

בהנחה שמספר מקומות החניה היה נקבע לפי מחצית הטווח (מקום חניה לרכב פרטי עבור כל 37.5 מ"ר מסחר), אזי נדרשים היו 22 מקומות חניה עבור תוספת של 810 מ"ר שטחי מסחר (180 מ"ר בקומת הקרקע + 630 בקומה א'), ובתוספת מקום חניה נגיש- 23 מקומות חניה.

כאמור, לאורך גבולו המזרחי של המגרש ניתן היה להתקין 9 מקומות.

לטענת שמאי המבקש, את יתרת מקומות החניה הנדרשים ניתן היה להסדיר באמצעות תשלום לקרן חניה, ואילו לעמדת שמאי המשיבה, מספר מקומות החניה אותם ניתן להסדיר בתחום היישוב הינו מצומצם ביותר, וגם הוא נועד כפתרון למגרשי המגורים בלבד.

אלא, שמעיון בפרוטוקול ישיבת מליאת הוועדה המקומית מיום 13.4.2016, אשר במסגרתה הוחלט על הקמת קרן החניה, לא נמצא שהוחלט שהקרן מיועדת לשימושי מגורים בלבד.

לפי מסמכים שבאתר הוועדה המקומית, בסביבתו של מגרש הנכס, מספר מקומות החניה המקסימלי שניתן להסדיר במגרשים ציבוריים הינו 65, והצורך הינו 285, כך שהמצאי הינו בשיעור של כ- 22% מהצורך.

עוד נמצא, כי תשלום לקרן חניה נקבע בסכום של 25,125 ₪.

לפיכך יובא בחשבון, שגם במגרש הנכס ניתן היה לקבל מענה בשיעור של 22% מהצורך באמצעות קרן חניה, כך שבנוסף ל- 9 מקומות החניה שניתן היה להתקין בתחום המגרש, יובא בחשבון פתרון של עוד 3[15] מקומות חניה באמצעות קרן חניה, ובסך-הכול- 12 מקומות חניה, המאפשרים תוספת שטחי מסחר של 450 מ"ר, מהם 180 מ"ר בקומת הקרקע, ועוד 270 מ"ר בקומה א'.

סך שטחי המסחר האפשרי לפיכך ב"מצב קודם" הינו 900 מ"ר, כאשר לאלה יוסדרו 2 מקומות חניה תפעוליים, האחד לאורך גבולו הצפוני של המגרש והשני לאורך גבולו המערבי.

<u>עלויות התאמה</u>

כאמור לעיל, את תוספת השטחים שבקומת הקרקע ניתן להסדיר בצידו המזרחי של המבנה הקיים ובחזיתו.

[15] . 3.08= 22% x (9 מקומות בתחום המגרש – 23 מקומות חניה נדרשים)

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סביר שתוספת זו תחייב שינויים והתאמות בשטחים הבנויים, ולכן יובאו בחשבון עלויות התאמה בשיעור של 10% משווי השטחים המתווספים בקומת הקרקע.

<u>תקופת דחייה להכנת של תכנית מפורטת</u>

שמאי הצדדים הפחיתו כ- 14% משווי הזכויות ב"מצב קודם" בשל הצורך בהכנתה של תכנית מפורטת, כאשר שמאי המשיבה חישב ההפחתה לכל יתרת השטחים שלא מומשו, ואילו שמאי המבקש חישב ההפחתה רק ליתרת הזכויות שבקומה א'.

כפי שנקבע לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש לפיה ניתן היה לממש את יתרת הזכויות בקומת הקרקע גם ללא הכנת תכנית מפורטת.

לפיכך תחושב ההפחתה של 14% משווי יתרת הזכויות שבקומה א' בלבד.

<u>תחשיב שווי הזכויות ב"מצב קודם"</u>

סוג שטח	היקף שטח (מ"ר)	מקדם	שווי (₪)	סה"כ שווי (₪)
בנוי בק. קרקע	451	1.0	11,050	4,983,550
יתרת זכויות בק. קרקע	180	0.9[16]	5,550	899,100
יתרת זכויות בקומה א'	270	0.43[17]	5,550	644,355
תשלום לקרן חניה	3 מקומות	0.86[18]	25,125	(64,823)
סה"כ (מעוגל)				**6,462,000**

<u>"מצב חדש"</u>

<u>שטחי בניה</u>

שטחי הבנייה שיובאו בחשבון הינם השטחים העיליים לשיווק.

<u>פיצוי לשוכר</u>

אני מקבל את טענת שמאי המבקש לפיה בקביעת שווי הזכויות לפי התכנית החדשה, יש להתחשב בתנאי הסכם השכירות של השוכר שבנכס.

לצורך זה יובא בחשבון, שהפיצוי לשוכר במקרה של מימוש הזכויות שבתכנית החדשה, תהא לתקופת עבודות בנייה של 24 חודשים.

השפעתו של הסכם השכירות על שווי הזכויות ב"מצב חדש" תיבחן בשתי חלופות:

---

[16] . לאחר הפחתה של עלויות התאמה.

[17] . מקדם קומה 0.5 x 0.86 מקדם דחייה להכנת תכנית מפורטת.

[18] . דחייה בתשלום עד לתכנית מפורטת

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

האחת- תשלום הפיצוי לשוכר בסך של 640,000 ₪ בגין הפסקת הסכם השכירות (ערך נוכחי של 24 תשלומים חודשיים, כל אחד בסכום של 7,500 $, שהם 28,102 ₪ לפי שע"ח במועד הקובע (3.747), לפי ריבית חודשית של 0.4166%).

השנייה- דחיית מימוש הזכויות עד לתום תקופת השכירות, כאשר במהלך תקופה זו מקבלים בעלי המקרקעין דמי שכירות חודשיים של 31,151 ₪, ובערך נוכחי (לפי שיעור היוון שנתי של 7.5%), כ- 1,288,000 ₪.

עלויות עודפות לבניית קומת מרתף

שמאי המשיבה הפחית משווי הזכויות ב"מצב חדש" סכום של 2,500,000 ₪ בשל העלות העודפת של בניית קומת המרתף.

לפי תכנית הבקשה להיתר שהוגשה לאחר אישורה של התכנית החדשה, תוכננה קומת מרתף בשטח של כ- 870 מ"ר (לא כולל שטח מחסנים).

לפי מחירון דקל לחודש מרץ 2017, עלות הקמת חניון תת קרקעי בבניינים בגובה 3-4 קומות הינה 2,330 ₪ למ"ר. בתוספת עלויות עקיפות של 25%, מתקבלת עלות של כ- 2,900 ₪ למ"ר, ולכ- 870 מ"ר מרתף, כ- 2,523,000 ₪.

עם זאת, סביר להביא בחשבון שמקומות חניה צמודים ומקורים תורמים הן לשווין של דירות המגורים והן לשווי שטחי המסחר. בהנחת תרומה של 10,000 ₪ לכל יחידת דיור (סך-הכול כ- 120,000 ₪) ו- 10% לשווי המבונה של שטחי המסחר (258,000 ש"ח[19]), תובא בחשבון עלות עודפת של 2,145,000 ₪.

תחשיב שווי הזכויות ב"מצב חדש"

סוג שטח	היקף שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א/שווי
מסחר בק. קרקע	465	1.0	465 מר"א
שווי מר"א למסחר (₪)			5,550
שווי שטחי מסחר (₪)			**2,580,750**
שטחי מגורים			
שטח דירתי	[20]1,244	1.0	1,244 מר"א
מרפסות מקורות	130	0.4	52 מר"א
מרפסות גג	260	0.25	65 מר"א
סה"כ מר"א למגורים			1,361 מר"א
שווי מר"א למגורים (₪)			5,100

[19] . 258,075 ₪= 10% x 5,550 ₪/מ"ר ברוטו מבונה x 465 מ"ר

[20] . כולל 144 מ"ר שטחי ממ"ד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

סוג שטח	היקף שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א/שווי
שווי זכויות למגורים (₪)			**6,941,100**
סה"כ שווי למסחר ומגורים (₪)			**9,521,850**
עלות עודפת בבניית קומת מרתף (₪)			(2,145,000)
סה"כ שווי זכויות (₪, מעוגל)			7,377,000

לפי התחשיב שלעיל, שווי הזכויות ב"מצב חדש" הינו- 7,377,000 ₪.

ככל שיידחה המימוש בארבע שנים בשל הסכם השכירות, שווי הזכויות הדחוי הינו כ- 6,069,000 ₪ (לפי ריבית שנתית של 5%), ולשווי זה נכון להוסיף את הערך הנוכחי של תשלומי השכירות שהם כאמור כ- 1,288,000 ₪, ובסך-הכול שווי הזכויות בחלופת דחיית המימוש עד לתום תקופת השכירות הינו כ- 7,357,000 ₪.

לחלופין, ככל שיוחלט שלא לדחות את מימוש הזכויות, יש להפחית משווין את הפיצוי לשוכר בסך של 640,000 ₪, כך ששווי הזכויות בחלופה זו הינו, כ- 6,737,000 ₪.

לפיכך, החלופה המיטבית הינה חלופת דחיית מימוש הזכויות עד לתום תקופת השכירות, שאז שווי הנכס ב"מצב חדש" הינו- 7,357,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי הנכס ב"מצב קודם"	6,462,000 ₪
שווי הנכס ב"מצב חדש"	7,357,000 ₪
השבחה	**895,000 ₪**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
306-323527	11.2.2017	₪ 895,000	447,500

לסכומי היטל ההשבחה שלעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il