דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **20.12.2020**
מס' בקשה/מינוי : **1988-2020**
מספרנו : **8069**

לכבוד

חב' ימין ניסים חברה לבניין ופיתוח בע"מ
דוא"ל: yaron@tagor-a.co.il
באמצעות מר איתן יבלונסקי שמאי מקרקעין
דוא"ל: eitanjab@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות
דוא"ל: yoavl@iula.org.il
באמצעות מר יונתן לוי שמאי מקרקעין
דוא"ל: h0545223728@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה</u>

גוש: 2940, חלקה: 2 [בשלמות]

מגרש מס' 1 לפי תכנית מס' 120/02/21

<u>רחוב הרב עובדיה יוסף 55,57, שכונת הכרמים, שדרות</u>

1. <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להודעת מינוי 1988-2020 מיום 10.09.2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. <u>מטרת החלטה</u>

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תכנית 611-0715920, אישור הקלות.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2020044.

3. <u>מועד קיום דיון מקצועי</u>

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 14.12.2020, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 16.09.2020 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב הרב עובדיה יוסף 55,57, שכונת הכרמים, שדרות.
גוש	:	2940.
חלקה	:	2 [בשלמות].
שטח חלקה רשום[1]	:	2,510.0 מ"ר.
זכויות רשומות	:	חכירה מהוונת רשומה ברמ"י.
מהות הנכס	:	מגרש עליו מצוי בשלב שלד, מבנה מסחרי דו-קומתי+ קומת גלריה.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יונתן לוי.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר איתן יבלונסקי.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
6.4 העתק אישור זכויות מרמ"י המעודכן ליום 23.01.2019.
6.5 העתק חוזה חכירה עם רמ"י מיום 31.05.2018.
6.6 העתק הסכמי שכירות שנחתמו בנכס נשוא ההחלטה.
6.7 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.8 היתרי בניה שהופקו לנכס.
6.9 בקשה להיתר בניה מס' 2020044.
6.10 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות בישיבתה 2020002 מיום 19.05.2020.
6.11 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר רלוונטיות נוספות.

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

[1] בהתאם למצוין בפורטל גיאוגרפי לאומי - Govmap.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן</u>:

<u>גורם השבחה</u>	<u>מועד פרסום אישור התוכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
תכנית 611-0715920	16.12.2019	31.12.2019
אישור הקלות	מועד אישור ההקלות ע"י הוועדה	19.05.2020

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1. <u>תיאור סביבת הנכס</u>

<u>מיקום הנכס</u>
רחוב הרב עובדיה יוסף 55,57, שכונת הכרמים, שדרות.

<u>תיאור השכונה</u>
שכונת הכרמים, ידועה גם כשכונת בן גוריון ב', מצויה בחלק הצפון-מזרחי של העיר שדרות.
השכונה יוצרת רצף תכנוני עם השכונה הקיימת בן גוריון א'.
מדובר בשכונת מגורים חדשה בעיר אשר כוללת בתי מגורים צמודי קרקע בבניה נמוכה עד שתי קומות בחלקה המזרחי, בנייני מגורים בבניה רוויה עד 3 קומות בחלקה המרכזי ובנייני מגורים בגובה של 7 קומות בחלקה המערבי, בהתאם לתכנית 120/02/21.
השכונה עתידה לכלול 618 יח"ד.
השכונה בשלבי בניה ופיתוח וטרם נבנו כל בנייני המגורים בתחום מגרשי המגורים בתחומה.

<u>גבולות השכונה</u>
מצפון - הדרך האזורית המתוכננת מס' 333 ואתר איבים.
ממזרח - שכונות בן גוריון "א" וכביש 232.
מדרום - גבול השכונות הקיימות ומרכז העיר העתידי ע"פ תכנית האב.
ממערב - דרך הכניסה הצפונית לעיר שתתחבר לדרך מספר 333.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>
הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק המערבי של השכונה.
רחוב הרב עובדיה יוסף הינו רחוב ראשי בסביבה.
מוצאו של הרחוב בשכונת הכלניות בדרום בסמוך לספריה העירונית וסיומו בצפון במפגש עם רחוב הרב שלום משאש.
הנכס הנישום ממוקם בחלק המרכזי של הרחוב ובפאה המזרחית שלו.

<u>פיתוח</u>
בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>
מרחוב הרב עובדיה יוסף ממערב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

8.2. <u>תיאור החלקה</u>

גו"ח	:	גוש : 2940, חלקה : 2.
שטח חלקה רשום[2]	:	2,510.0 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוית חצי אליפסה עם חזית לרחוב הרב עובדיה יוסף ומידותיה, כדלהלן : אורך חזית מערבית לרחוב כ– 60 מ'. עומק מרבי (ממזרח למערב) כ- 50 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	נכון למועד הביקור בנכס, על החלקה מצוי הקמה בשלב של עבודות שלד מבנה מסחרי שכונתי בן כ- 2 קומות. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מתוכננת בניית מבנה מסחרי בן 2 קומות+ קומת גלריה.

8.3. <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>

כאמור, הנכס נשוא ההחלטה מהווה מבנה מסחרי שכונתי המצוי בשלבי הקמה, בן 2 קומות+ קומת גלריה. המבנה בנוי בצורת חצי עיגול עם חנויות בקומת הקרקע+ גלריה הפונות לפנים העיגול ובסמוך רחבת חניה פתוחה בה מתאפשרים פתרונות החניה.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר קומה א' כוללת שימושי מסחר ושטחי אחסנה.

גישה לקומה א' מתאפשר באמצעות גרמי מדרגות ומעלית נוסעים מקומת הקרקע.

<u>סוג בניה</u>

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר צפוי להיבנות מבנה בבניה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבטון בחיפוי אבן טבעית וגג בטון שטוח.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

מבנה בהקמה, בבניה חדשה וסטנדרטית, אשר מצוי בשלבי עבודות שלד.

<u>תמונת חזית המבנה</u>



[2] בהתאם למצוין בפורטל גיאוגרפי לאומי - Govmap.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1. אישור זכויות מרמ"י

בהתאם להעתק אישור זכויות מרמ"י מיום 23.01.2019, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	2940
חלקה	:	2
מגרש	:	מגרש מס' 1 לפי תכנית 120/02/21.
שטח	:	2,510.0 מ"ר
הזכויות	:	חכירה מהוונות עד ליום 27.01.2067.
בעל הזכויות	:	ימין ניסים חברה לבניין ופיתוח בשלמות.
משכנתא	:	רשומה משכנתא ראשונה באיגוד לישראל בע"מ ללא הגבלת סכום.

9.2. הסכם חכירה

הוצג בפני העתק חוזה חכירה שנערך ביום 31.05.2018, בין רמ"י לבין ימין ניסים חברה לבניין ופיתוח בע"מ, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש	:	2828
חלקה	:	33 [בחלק]
מגרש	:	מגרש מס' 1 לפי תכנית 120/02/21.
שטח	:	2,510.0 מ"ר בערך
תקופת חכירה	:	מיום 28.01.2018 ועד ליום 27.01.2067+ 49 שנים נוספות.
מטרת החכירה	:	מגרש מס' 1 מסחרי בשכ' בן גוריון שדרות.
ייעוד	:	אזור מסחרי.
השלמת הבניה	:	לא יאוחר מיום 28.01.2022.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

9.3. הסכמי שכירות

להלן טבלה המפרטת את עיקרי פרטי הסכמי השכירות שהועברו לעיוני:

תאריך הסכם	קומה	מטרת שכירות	שטח	תק' שכירות	דמ"ש
23/09/2019	קרקע	פיצוציה	90 מ"ר ברוטו	5 שנים מיום 01.06.2020	4,500 ₪ בשנה ראשונה, 6,300 ₪ בשנה שניה, 9,000 ₪ בשנה שלישית-חמישית. **המושכר יימסר ברמת מעטפת**
02/08/2020	קרקע	סופרמרקט	380 מ"ר ברוטו	5 שנים מיום 01.01.2021	19,000 ₪ בשנה ראשונה, 22,800 ₪ בשנה שניה, 26,600 ₪ בשנה שלישית-רביעית, 28,500 ₪ בשנה חמישית. **המושכר יימסר ברמת מעטפת**
09/12/2020	א'	מרפאה	473 מ"ר נטו	24 שנים החל ממועד מסירת החזקה בפועל	43 ₪ למ"ר לחודש (**רמת מעטפת**). תמורת ביצוע עבודות ההתאמה שחלות על המשכיר, תשלם השוכרת בנוסף לדמ"ש, דמי החזר עלויות עבודות ההתאמה בסך 44 ₪ למ"ר לתקופה של 10 שנות שכירות

9.4. דרישת תשלום היטלי סלילה, היטל ביוב ואגרת תיעול, הנחת צנרת מים בגין תכנית מס' 611-0715920, מגרש מס' 1

בהתאם למסמך זה מיום 03.06.2020, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

1. חברת אסום חברה קבלנית לבניין הינה בעלת הזכויות והחייבת בתשלום היטלי פיתוח בגין הנכס הידוע בתכנית המתאר 611-0715920 במגרש 1 הממוקם בגוש 2940 חלקה 2, בשטח המוניציפאלי של שדרות.
2. החברה שילמה הוצאות פיתוח במסגרת זכייתה במכרז וזאת בגין הזכויות הקבועות בתכנית המתאר.
3. מבדיקה שהתבצעה על ידי העירייה נמצא כי בנכס התבצעה בניה על פי היתר, מעל לזכויות הבניה על פי תכנית המתאר, ואשר בגין הבנייה מעל לזכויות לא שולם כל תשלום היטלי סלילה, היטל ביוב, תיעול והנחת צנרת (מים) או הוצאות פיתוח או תשלום חלף היטלים כלשהו.
4. על פי נתוני העיריה סך שטח הבנייה מעל לזכויות הינו 759 מ"ר.
5. נוכח הבניה מעל לזכויות ומבלי לגרוע מכך בגין ביצוע עבודות אלה ובהתאם לחוקי העזר של שדרות, קיים חיוב בתשלום היטלי פיתוח בגין הנכס.
6. העיריה מתכבדת לפרט את חיוב היטל סלילת הרחובות, היטל ביוב, אגרת תיעול, הנחת צנרת (מים) בגין נכס זה.
7. סך התשלום אותו יש לשלם בגין חיובי ההיטלים בגין שטח הבניה מעל לזכויות הינו 201,969.9 ₪.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית 120/02/21 פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 5563 מיום 09.08.2006.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י:
שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי ודרכים לשכונת מגורים חדשה הכולל אזורי מגורים א', ב' ו- ג', איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, הקמת 618 יחידות דיור, קביעת זכות מעבר לציבור כמסומן בתשריט, קביעת מגבלות גובה, קווי בנין, מס' קומות וזכויות בניה ושינוי יעוד חלק מ"שטח לספורט" ל"דרך".

יעוד	-	שטח למסחר.
שימוש	-	מסחר שכונתי.
מס' מגרש	-	1.
שטח מגרש מינ'	-	2,400 מ"ר.
מס' קומות	-	1+גלריה מעל הכניסה הקובעת+ קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
תכסית	-	60%.
היקף בינוי	-	עיקרי: 1,100 מ"ר. שירות: 200 מ"ר מעל הקרקע+ 60 מ"ר מתחת לקרקע. שטח הגלריה נכלל בשטח העיקרי. שטח הארקדה המעברים המקורים, המחסנים וחדרי הביטחון בשטחי השירות.
קווי בניין	-	חזית – 19 מ', צדדי (למגרשים 4-2) - 0 מ'.

כאמור, במגרש זה ניתן להקים מרכז חנויות שכונתי בן קומה אחת עם אפשרות ליציע (גלריה פנימית) בהתאם לחוק התו"ב.

<u>הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי</u>:

1. כל חזיתות המרכז המסחרי יחופו באבן טבעית בלבד.
2. המבנה יחופה בגג רעפי חרס בגוון טרקוטה, למעט מעל הארקדה וברצועה של לפחות 2.5 מ' מהגבול עם מגרשים 4-2, בקטע זה יהיה הגג שטוח מבטון.
3. גג הרעפים יהיה בן 2 שיפועים לפחות ויפנה הן לחזית הרחוב והן לחזית המגרשים השכנים.
4. גובה הגג העליון בקצה שיפוע הגג לא יעלה על 9 מ' ממפלס המדרכה הקרובה לבניין.
5. הקיר האחורי של מבנה החנויות הצמוד למגרשים 4-2 יבנה על קו המגרש (קו "0"), גובהו לא יעלה על 3.5 מ' והוא יחופה באבן לכל גובהו בצד הפונה לכיוון המגרשים השכנים.
6. לא תורשה פתיחת כל פתח אוורור, חלון או דלת בקיר זה.
7. בתחום המותר לבניה הגובל עם מגרשים 4-2 ברצועה שרוחבה 2.5 מ' לפחות כאמור, תותר הקמת מחסנים וחדרי ביטחון או מעברים ושטחי שירות בלבד ובגובה מירבי של 3.2 מ' ברוטו ממפלס 0.00+.
   לא יותר ניקוז מי גשם למגרשים השכנים (4-2).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

8. בחזית הקדמית ילווה המבנה בארקדה מקורה למעבר ציבורי ברוחב 3.00 מ' כמסומן בתשריט בקווים אלכסוניים צפופים.
9. במקום המסומן בקווים אלכסוניים רחבים תהיה זכות מעבר לציבור (פסז') מקורה שיקשר את המרכז המסחרי לשבילים מס' 601 ו- 602.
10. בחזית הארקדה יקבע מקום מיוחד לשילוט אחיד בגודלו בתוך מסגרת מוכנה מראש מבניה קשה.
11. המקום המסומן באלכסונים מצולבים מיועד לחניה. פריקת משאית ופינוי האשפה ימוקמו אף הם בתחום זה.

תכנוני – מצב חדש

תכנית 34/101/02/21 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7770 מיום 27.04.2018.

מדובר בתכנית המתאר לעיר שדרות.
הקרקע נשוא ההחלטה ביעוד אזור מגורים בצפיפות נמוכה, מתחם מס' 5.
שימושי קרקע המותרים יהיו מגורים, מסחר שכונתי, מבני ציבור, בריאות וספורט, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים, מערכת תשתית, דרכים וחניה.
הצפיפות נטו תהיה 5-2 יח"ד לדונם בממוצע.
לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו לגבי כל פעולה הטעונה היתר, או לאחר אישור של תכנית מפורטת אשר תכלול את קביעת מרכיבים הבאים: ייעודי קרקע, חלוקת מגרשים, היקפי בניה, הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ועוד.
תוספת שימושים מסחריים במתחם מס' 5 הינם 200 מ"ר.
המסחר השכונתי לרובעים הצפוניים חושבו 2.5 חנויות ל- 1,000 נפש, אלה חנויות המזון הבסיסיות, חנויות עיתונים, מספרה וכד'.

תכנית 611–0715920 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8581 מיום 16.12.2019.

מטרת התכנית הינה הסדרת תכנית שתאפשר הקמת מבנה מסחר בשכונת בן גוריון ב', הכוללת תוספת קומה מעל ומתחת לקרקע והגדלת זכויות בניה.
יוזמת התכנית הינה ניסים ימין חברה לבניין ופיתוח בע"מ.
עיקרי הוראות התכנית הינם:

א. תוספת 500 מ"ר זכויות בניה לצרכי מסחר, (1,100 מ"ר לפי תב"ע תקפה), סה"כ 1,600 מ"ר עיקרי ותוספת שטחי חניה מתחת לקרקע עפ"י סעיפים 62א(א)(15), 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התכנון והבנייה.
ב. תוספת קומה מ- (1+גלריה) ל- (2+גלריה) קומות מעל הקרקע עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.

ייעוד - מסחר. בתחום המגרש מסומנת זיקת הנאה למעבר ברכב ולמעבר ברגל.
שימושים - הקמת מרכז חנויות שכונתי בן שתי קומות עם אפשרות ליציע (גלריה פנימית) בהתאם לחוק התו"ב.
מס' מגרש - 1.
שטח מגרש - 2,502 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מס' קומות - 2+ גלריה מעל הכניסה הקובעת+ קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.
תכסית - 60%.

היקף בינוי - עיקרי: 1,600 מ"ר.
שירות: 200 מ"ר מעל הקרקע+ 1,600 מ"ר מתחת לקרקע.
קווי בניין - חזית – 19 מ', צדדי (למגרשים 4-2) - 0 מ'.
חניה - החניה תתוכנן בתוך המגרש לפי תקן חניה ארצי.
תנאים להיתר - גובה עסקי מזון לא יפחת מ- 2.75 מ'.
תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המשרדים.
לכל עסק תהיה כניסה נפרדת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

<u>רישוי – מצב קיים</u>

<u>היתר בניה מס' 2018180 מיום 06.01.2019</u>

התיר הקמת מבנה מסחרי 1,099.81 מ"ר (923.45 מ"ר בקומת קרקע + גלריה 176.36 מ"ר) + מחסן 17.78 מ"ר+ ממ"ד 36.03 מ"ר+ מעברים 206.19 מ"ר.

פירוט של השטחים לבניה בהתאם לתכנית בקשה להיתר[3], כדלהלן:

קומה	שימושים עיקריים	שטחי שירות			סה"כ שטח
	מסחר	מחסן	ממ"ד	מעברים לציבור	סה"כ שירות
קומת קרקע	923.45	17.78	36.03	206.19	260	**1183.45**
גלריה	176.36					**176.36**
סה"כ	**1099.81**	**17.78**	**36.03**	**206.19**	**260**	**1359.81**

בהיתר הבניה אושרו בנוסף ההקלות, כדלהלן:

1. הקלה לניוד 60 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע.
2. הקלה להבלטת גגון מקו בניין קידמי – 3 מ' לכיוון החניה.
3. הקלה מסעיף 12.5.2 מדרישה כי המבנה יחופה בגג רעפי חרס, מבוקש גג בטון שטוח.
4. הקלה מסעיף 12.5.5 מדרישה שהקיר האחורי של המבנה יהיה בגובה של 3.5 מ', מבוקש קיר בגובה 4.7 מ'.
5. הקלה מסעיף 12.5.9 מדרישה שזכות המעבר (פסג') יהיה מקורה, מבוקשת פרגולה.

[3] לא הועברה לידי תכנית ההיתר החתומה ע"י הוועדה המקומית אולם פירוט השטחים בתכנית הבקשה להיתר תואמת לעמדות הצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 2020044 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה 2020002 מיום 19.05.2020

מבוקשת תוספת למבנה מסחרי: 499.88 מ"ר+ 52.76 מ"ר מחסן+ 39.05 מ"ר ממ"ק+ 142.08 מ"ר מבואות+ 43.22 מ"ר מערכות טכניות.

טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תשריט הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן[4]:

קומה	שימושים עיקריים	שטחי שירות			סה"כ שטח
	מסחר	שטח שירות קיים	שטח שירות מוצע	סה"כ שירות	
קומת קרקע	888.43	242.22	47.68	289.90	**1178.33**
גלריה	210.75		72.08	72.08	**282.83**
ראשונה	500.51		154.31	154.31	**654.82**
גג			3.04	3.04	**3.04**
סה"כ	**1599.69**	**242.22**	**277.11**	**519.33**	**2119.02**

לצורך הבניה המוצעת, מבוקשת בנוסף ההקלות, כדלהלן[5]:

- ניוד 260 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע.
- הקלה בתקן חניה עבור 4 חניות בכופר חניה בסמוך לגבול המגרש.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

[4] הבקשה להיתר מצויה בתיק בניין מס' 600600 באתר הוועדה המקומית לתו"ב. הועברה לידי בנוסף בקשה זו משמאי המבקשת.

[5] פירוט ההקלות הינו בהתאם לפרוטוקול החלטת ועדת המשנה מיום 19.05.2020.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. **"השבחה"** – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. **"מימוש זכויות"**, במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3. 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....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד הקובע.

11.11. מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
תכנית 611-0715920	31.12.2019	₪ 639,653	₪ 52,136
אישור הקלות	19.05.2020	₪ 231,580	₪ 4,378

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.
המצב הפיזי.
המצב המשפטי.
המצב התכנוני והרישוי.

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – מכתב תגובת משיבה ופרוטוקול עיקרי דיון

מכתב תגובת המשיבה מיום 10.12.2020, כדלהלן:

1. בין המשיבה לשמאי המבקשים קיימת מחלוקת תהומית בדבר ערכי השווי הרלוונטיים לנכס שבנדון.
שומת המשיבה אמדה את שוויו של מ"ר מבונה מסחרי בהישען על תוצאות המכרז בו נרכש הנכס שבנדון.
שומת המבקשים קובעת כי מדובר בעסקת קיצון, כאשר השווי הראוי למסחר נמוך בלמעלה מ- 95% ממחיר הזכייה.
2. בקליפת האגוז יודגש כי בעמ"נ 37365-02-11 עזבון המנוח פרז'י ז'אנה נגד הועדה המקומית לתו"ב נתניה, בו התערב בית המשפט המחוזי בשומה מכרעת וקבע כי יש לתת משקל רב למחיר העסקה בנכס, בוודאי כאשר הנכס נמכר ע"י מנהל עיזבון, בעל אינטרס מוגבל בסכום המכירה, וכאשר אף אחד מהצדדים לא טוען ליחסים מיוחדים בין המוכר לקונה או מחיר שנקבע בחוסר תום לב.
3. עמדת ביהמ"ש המחוזי נקבעה שוב ושוב באופן מחזורי בכל ועדות הערר ובכל הערכאות השיפוטיות. כתימוכין, ראה גם החלטת ועדת הערר הר/85037/12 בוריס והלנה קוזניץ נגד הועדה המקומית לתו"ב הרצליה טענו העוררים כי השמאי המכריע ביסס את אומדן השווי על עסקה אחת בלבד, זו שנערכה במקרקעין.
ועדת הערר תמכה בעמדתו תוך דגש כי שימוש בעסקאות אחרות יחייב נקיטת מקדמי השוואה משמעותיים, והפנתה להלכות נוספות. קצרה היריעה מלהכיל עוד עשרות החלטות ועדת ערר ופס"ד התומכות בעמדה זו.
4. גם בקרב השמאים המכריעים נקבע שוב ושוב כי יש לתת משקל רב (ולעיתים אף מכריע) לעסקת השוואה מהנכס שבנדון, והכל בתנאים המפורטים לעיל, כי מדובר בעסקה "כשרה". תימוכין כדוגמאות בלבד ראה גם בשומת ג'קי פז 2438/6, שלומי יפה 6175/64 ועוד רבים אחרים ונוספים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

5. הנכס שבנדון נרכש בתאריך 28/01/2018 כמגרש ריק ופנוי במסגרת מכרז רמ"י, המפורסם לציבור ונותן הזדמנות שווה לכל אדם להציע הצעות.
למכרז ניגשו 41 מציעים שונים, כאשר ההצעה הגבוה ביותר נאמדה במחיר זכייה של 6,106,000 ₪, על ידי המבקש עצמו הוכרז כזוכה במקרקעין. כמפורט בשומת המשיבה, מחיר הזכייה מגלם שווי של 4,300 ₪ למ"ר מבונה (!).
6. השמאי מוסיף ומדגיש כי מעבר לעמדת בית המשפט המבקשת לתת משקל רב יותר לעסקת ההשוואה במקרקעין עצמו, הרי שגם מדובר בעסקת ההשוואה הטובה ביותר, המבטאת שווי מ"ר מבונה קרקע ללא צורך בכל מרכיבי ההתאמה. השימוש בגישה זו אינו מצריך לצלול לשיקולים סובייקטיביים הקיימים בהסכמי שכירות, אינו נשען על עוצמת הריבית להיוון, אינו דורש חילוץ רווח יזמי בשיעור משתנה, אינו מצריך התייחסות לשטח ברוטו / נטו, אינו מצריך התאמות למיקום או מאפייני הנכס ואינו מצריך להפחית את עלויות הבניה שערכם כפוף לשיקול דעת.
מדובר בעסקת השוואה נקיה וברורה לאומדן שווי זכויות, בדיוק כפי שנדרש בשומת ההשבחה שבנדון.
7. שומת המבקשים מבקשת לנדוד בפילוח עסקאות השוואה ודוגמאות מערים אחרות כגון ת"א, מודיעין, יהוד, בית שמש, עפולה, טבריה וכדומה, והכל בכדי לאמוד, בסופו של דבר, בסך של 188 ₪ למ"ר.
ערכים אלו הנמוכים בלמעלה מ- 95% ממחיר הזכייה אותו רכש היזם עצמו מפני שנתיים (!!!!!!).
8. שמאי המבקשים ער לסוגיה זו ולפערי הקיצון ולכן מסביר בחוות דעתו כי אומנם "גישת השומה המתאימה ביותר לקביעת שווי ז"ב למסחר היא גישת ההשוואה הישירה למגרשים מסחרים", אולם לדעתו, ע"מ לקבוע את השווי יש להתבסס על מספר עסקאות השוואה ולא על עסקה סובייקטיבית אחת, ובמקרה הזה עסקת קיצון שאין לבטאה כלל וכלל.
9. בכל הצניעות שמאי המשיבה מודה כי מעולם, בכל אלפי חוות הדעת שערך, לא פגש ולו מקרה אחד בו יזם רכש קרקע בעסקת קיצון במחיר הגבוה ב- 2,000% ממחיר הרכישה.
השמאי מדגיש ומבהיר כי עמדה זו אינה סבירה שכן למכרז הוגשו 41 הצעות נפרדות של 41 מציעים שונים.
הצעות מספר 2 ו- 3 נמוכות בסך הכל ב- 600,000 ₪ ממחיר הזכייה של היזם.
שקלול הצעות אלו מבטאות שווי מ"ר מבונה קרקע בסך של 3,800 ₪.
גם ערכים אלו, גבוהים פי 20 (!) מהשווי בשומת המבקש.
10. גם אם נקבל את גישת המבקש ונטען כי לא ניתן לבסס את השווי רק על עסקה אחת, ואפילו אם מדובר במכרז שלו הצעות רכישה רבות, הרי שבחוות דעת המשיבה הודגש כי באותו היום פרסמה רמ"י את תוצאותיה גם לנכס מסחרי נוסף, מגרש מסחרי סמוך, בו מחיר הזכייה נקבע בסך של 2,013,000 ₪.
כפי שמודגש בחוות דעת המשיבה, ערכי השווי הנ"ל מבטאים שווי מ"ר מבונה בסך 5,440 ₪ למ"ר (!), כמעט כפול מזה שנאמר בשומת המשיבה, על הצד הזהיר.
11. בהערת אגב, גם למכרז הנ"ל הוגשו הצעות רבות, 32 במספר, וגם במקרה זה נמצאו 2 הצעות נוספות הסמוכות להצעה הזוכה.
כאן ערכי הזכייה מהווים שווי הגבוהה פי 30 מעמדתו של שמאי המבקש לשווי הראוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

12. אף על פי שדיי בדוגמאות אלו בכדי לתמוך בעמדת המשיבה, ולמעלה מן הצורך, השמאי מפנה גם לשומתה המכרעת של השמאית יעל הרון לגבי ערכי השווי למסחר בגוש 1898 חלקה 27, למועד קובע 10/12/2010, כעשור לפני המועד הקובע לחוות דעת זו.
בשומה מכרעת זו נקבע כי שוויו של מ"ר מבונה למסחר הינו 3,000 ₪, ושווי מ"ר מבונה למשרדים הינו 1,000 ₪.
כלומר, בניגוד גמור לשוק הנדל"ן שנהנה משיא פריחתו בעשור הזה, שומת המבקשים מבטאת קריסה של 94% בערכי השווי.

13. כמפורט בשומת המשיבה, למרות ששווי הרכישה במכרז שבנדון מבטא 4,300 ₪ למ"ר קרקע מבונה, ולמרות שווי הרכישה במגרש המסחרי הסמוך מבטא שווי של 5,440 ₪ למ"ר מבונה, נאמדו ערכי השווי תוך הפחתה משמעותית, בין היתר בשל דרישת הועדה להיטלי פיתוח.
צירוף האסמכתאות הנ"ל ע"י המבקש, שלא היו בידי שמאי המשיבה בעת עריכת השומה, רק מובילות לשווי מ"ר מבונה גבוה יותר, ובוודאי שמבטאים את כלל ההפחתות הנדרשות, כולל אגרות הפיתוח.

14. במסגרת הבקשה להיתר נתבקשה ואושרה הקלה לניוד שטחי שירות מתחת לקרקע לשטח עילי.
המבקש טוען כי הקלה זו כלל לא נדרשת.
כידוע, בהתאם לפסיקה, מיקומה של טענה זו בפני ועדת הערר לרישוי ולבניה ולא בפני שמאי מכריע.
ככל והוגשה בקשה להקלה, ובוודאי כאשר זו נידונה ואושרה, עלינו לאמוד את ההשבחה הנוצרת מכוחה.

15. השמאי לא מקבל את טענת הנישום לפיה ההקלה לביטול חניות ע"י כופר חניה אינה משביחה.
כידוע, תוספת מקומות חניה נקבעת בהתאם לתקן הארצי.
במקרה שבנדון, באמצעות תכנון והקלות בקווי הבניין תוכננו רוב החניות מעל מפלס הקרקע, למעט 4 מקומות חניה להם לא נמצא פתרון תכנוני.
ידוע כי עלות בניית חניה תת קרקעית בקומת המרתף נאמדת בסך של כ- 90,000 ₪.
דברים אלו נכונים למקרה בו נבנה חניון רחב.
תכנון חניון נקודתי וקטן הכולל מספר חניות מצומצם מחייב הקצאה משמעותית הרבה יותר של ש"ש, ומכאן שעלויות בנייתו והעמסת השטחים הנדרשים, עולה משמעותית.
שוויו של מקום חניה בשדרות נמוך משמעותית מהערכים הנ"ל.
לגישת המבקש ערכי השווי נעים סביב 30,000 ₪ למקום חניה.
גם לגישתו, הרי שההקלה לתשלום כופר חניה, שעומדת בגבולות של כ- 25,000 ₪ למקום בודד, מאיינת עלות עודפת זו ובכך אף משביחה את שווי המקרקעין, הרבה מעל שנקבע בשומת המשיבה.
מכאן שהטענה כי היזם אדיש בין בניית החניות לבין תשלום הכופר אינה מתאימה לשדרות, וכתימוכין בקשתו להקלה, כל זאת עוד מבלי להזכיר את עמדת המשיבה לפיה אין להפחית את כופר החניה מההשבחה, הנמצאת בהליך משפטי בעליון.

16. לאחר שתמו טיעוננו לעניין ערכי השווי למ"ר קרקע מבונה מסחרי, הרי שכל שנותר הוא לתמוך במקדם השווי למ"ר קרקע מבונה מסחרי בקומת הקרקע.
גם בנקודה זו השמאי מדגיש כי אין לתת כל ביטוי לבחירתו הסובייקטיבית של המבקש להשכיר את הנכס למרפאות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

כידוע, שילוב קופ"ח במתחם ממתגת את קומת המסחר כולו ומעצימה את תנועת התושבים ("טראפיק"). מקדם התאמה לקומת מסחר ראשונה (מעל הקרקע) נאמד במחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בישראל, בחודש פברואר 2017, באומדן של 65%.

17. שמאי המבקשים מציג כתימוכין מס' בודד ונקודתי של הכרעות קיצון, וטוען ליחס הנמוך משמעותית מתוצאותיו של מחקר דלפי.

ע"מ לאמוד נאמנה את גובהו של המקדם, הרי שראוי לבחון מספר גדול יותר של הכרעות, אשר הוא עתיד להצביע על ממוצע המדגם. ניתן רק להניח כי תוצאותיה של סקירה זו עתידה להיות דומה (או לפחות קרובה) לתוצאותיו של מחקר דלפי.

18. להלן סקירה של הכרעות רבות, הבוחנות את שוויה של קומת קרקע ראשונה (קומה א') הממוקמת מעל קומת קרקע מסחרית.

ניתן לראות באופן שאינו מפתיע, כי תוצאותיו ממוצע המדגם, עליה נשענה שומת המבקש, תומכות גם הם בעמדת המשיבה:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	עיר	יחס
אריה אריאל	15033	27	טבריה	85%
ג'קי פז	5032	23	ראשון לציון	75%
מוטי דיאמנט	20312	20	אום אל פחם	71%
גבע בלטר	3946	128	ראשון לציון	71%
ארז כהן	6414	31	רמת השרון	70%
שושי שרביט (ועדת השגות)	7105	165	ת"א	70%
מנחם מלוכנא	6905	29	ת"א	70%
דוד טיגרמן	6109	283	רמת גן	69%
יצחק ברמן	7101	16	ת"א	61%
עומר סרחאן	11586	69	חיפה	60%
גיל הרצברג	6625	53	ת"א	60%
אריה אריאל	9137	106	נתניה	60%
גבע בלטר	39566	40	אופקים	60%
דנה שיחור	10446	43	קרית ביאליק	50%
עומר סרחאן	6156	549	גבעתיים	50%
יחס ממוצע בבין מסחר בקרקע לקומה א'				**65%**

19. ברם, שומת המשיבה אמדה את מקדם היחס בין קומת הקרקע המסחרית לבין קומה א' במקדם 70%, ולא 65% כממוצע המדגם, המציג שונות בגובה המקדם בין 50% ל- 85%.

לעניין זה יפים דבריו של השמאי המכריע ארז כהן, בהכרעתו 6414/31 המוזכרת לעיל, בה קבע כדלקמן:

> *"שווי שטחי מסחר בקומה א' מושפע מהבינוי שיקבע בפרויקט שיוקם. ישנם מרכזים מסחריים שכונתיים בהם קומה א' אינה חשופה והשווי המתקבל בה דומה לשווי של משרדים, אולם ישנם מרכזים רבים בהם יש ניצול יעיל של שטחי המסחר בקומה העליונה. המקדם הראוי במקרה זה לשטח המסחרי בקומה א' הוא 70%."*

20. כדבריו, וכדרכו שלו, כך גם שמאי המשיבה סבור כי שוויו של מ"ר קרקע מבונה במתחם שבנדון, המהווה מוקד מסחרי ייחודי במתחם חדש וממותג, ראוי למקדם אקוו' הגבוהה מממוצע המדגם, אשר נקבע בשומת המשיבה בגובה 70%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך, כדלהלן:</u>

<u>מר איתן יבלונסקי שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]</u>

אני עומד אחר שומתי המפורטת.

<u>הפחתת עלויות פיתוח</u> – ברצוני לציין שיש להפחית את התשלום שהיזם נדרש לשלם בעקבות בקשה להיתר בסך 201,970 ₪.

בתגובת המשיבה נטען שהובא בחשבון הפחתת עלויות הפיתוח דבר שלא מאוזכר כלל בחוות דעת המשיבה.

<u>הפחתת כופר חניה / קרן חניה כעלויות עודפות</u> – יש להפחית את עלויות עודפות בסך 200,000 ₪ מהשבחה הנטענת.

תשלום קרן משאיר אותי באותו מצב של עלויות של 200,000 ₪ וציינתי פסק דין אברמוביץ' שיש להכיר בעלויות הללו.

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה קומה א' ביחס לשווי מ"ר קרקע מבונה בקומת קרקע</u> – נחתם הסכם שכירות עם לתקופה של 25 שנים עם קופת חולים לפי דמ"ש 43 ₪ / מ"ר, בחילוץ של דמ"ש חדש מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של 135.34 ₪ [ראה תחשיב מפורט בחוות דעתי].

בתקופת הקלה אנו מצויים בתקופת "הקורונה" ויש להביא זאת בחשבון אשר פוגעת בעיקר בנכסים מניבים.

לא לקחתי בחשבון את ההפרש בעלויות הבניה לאור אישור תבע נדרש היזם לוותר על הקלה שקיבל בבניית גגון במקום קירוי של הפסאז' [לקרות עם גגון זול יותר].

<u>מר יונתן לוי שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה]</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ובתגובתי המפורטת.

1. לא אחזור על שנכתב בתגובה, אבל רק אציין שמעולם לא ראיתי מקרה בו קיימת עסקה בחלקה, בו נרכש הנכס במכרז במחיר של 4,300 ₪ למ"ר מבונה מסחרי, שלידו נמכר מגרש דומה במחיר של 5,500 ₪ למ"ר מבונה מסחרי, אבל שמאי המבקשים המייצג את אותו יזם קובע שווי מ"ר מבונה של 180 ₪ למ"ר.
   בכל הצניעות ערכי השווי שקבענו בשומה בהפחתה של 1,100 ₪ ממחיר הזכייה למ"ר, הפחתה של 25% ממחיר הזכייה, המבטאת את כלל ההפחתות הנדרשות מעל ומעבר.
   אם נביא בחשבון 400 מ"ר אקו' במצב החדש, הרי שמדובר בהפחתה כוללת של למעלה מ- 500,000 ₪.
2. לכן אני מקבל את טענת המבקש שצריך להפחית את עלויות הפיתוח לזכויות החדשות, אך זה צריך להוריד מסך של 4,300 ₪ למ"ר או לחלופין משווי של 5,500 ₪ למ"ר, או משהו בניהם, ולא משווי מ"ר מבונה של 3,200 ₪.
   לכן שומת המשיבה עוד נעשתה על הצד הזהיר, ואין לבצע הפחתה על הפחתה על הפחתה.
3. קרן חניה: ראשית לא יודע ע"י מי נמסר כי מעולם לא שולם כופר חניה בשדרות. ככל ונדרש אעביר דוגמאות.
   שילוב של חניה ל- 4 מקומות חניה תת קרקעיות משמעותו העמסה של כל שטחי השירות על 4 חניות, כך שהעלות העודפת גבוהה מאוד, הרבה מעבר לשווי.
   במקרה שבנדון כל שנדרש היזם הינו לכופר חניה של 4 חניות ולכן משביח.
4. גם אם תתקבל עמדת המבקש ולטעמי בטעות, אזי כל כופר החניה הינו בגבולות של עד 100,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

אם נשוב לטיעון קודם ונזכור כי שומת המשיבה הפחיתה מעל 500,000 ₪ מההשבחה הנדרשת במקרקעין, הרי שנגלה שגם כאן שומת המשיבה נערה על הצד הזהיר. 202,000 ₪ לעלויות פיתוח ו- 100,000 ₪ לכופר חניה, הינם הרבה מתחת להפחתה שנעשתה בשומת המשיבה, שרק מטיבה עם העורר.

5. מקדם שווי לקומת מסחר עליונה: אני חושב שמסד הנתונים שהצגנו בתגובה דיי ממצא.
מחקר דלפי סקר דעות של עשרות שמאים והגיע למקדם שווי הנאמד בגבולות של 65%.
סקירת השומות המכריעות בסביבה תומכות בערכים אלו.
היזם בחר מבחינה סובייקטיבית לחתום הסכם עם קופ"ח בשימוש המיועד להם.
אומדן היטל ההשבחה לא נעשה סובייקטיבית לקופ"ח אלא אובייקטיבית לתב"ע.
6. למעלה מן הצורך אדגיש כי השכרת נכס לקופ"ח מעלה באופן דרמטי את התנועה למתחם ומשפרת את המסחר בקומות התחתונות. תקופת שכירויות הארוכה נותנת ביטחון לקומת המסחר ולכן מהווה בחירה סובייקטיבית ולא אומדן שווי אובייקטיבי לו אנו נדרשים.
יתרה מכך, תוכל לראות בהסכם גם את יחסי השוכר/משכיר להחזרי השקעות וכיוצ"ב, המקשים עלינו לנתח את ההסכם שלדעתנו אין בו כלל צורך.
7. התב"ע אושרה לשימושי מסחר בקומת העליונה, ערכי השווי למסחר באופן מחזורי נאמדו שוב ושוב ע"י השמאים המכריעים בגבולות של 50% עד 85%, וכך יש לאמוד את ההשבחה, כפי שצוין בשומת המשיבה.
8. תקופת קורונה: עסקינן בשני מועדים קובעים, הראשונה 31/12/2019 ערב הקורונה ולכן אינה רלוונטית, ובשנייה כל שומות ה- IFRS ללא יוצא מהכלל, כולל אלו של שמאי העוררים אמרו באופן חד משמעי כי לא ניתן לזהות בשלב זה ירידת מחירים.
9. קירוי הפסז': כפי שאמרתי בתגובה, ככל ונדרשה הקלה נקודת המוצא היא כי לא ניתן היה לנצל את הזכויות מכח תב"ע. ככל והמבקש סבר אחר מקומו של הערעור הוא בפני ועדת הערר לרישוי ולא בפני שמאי מכריע, בדיעבד.

<u>מר איתן יבלונסקי שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]</u>

קומה א' הושכרה למרבה במחיר וזאת לאור שום סיבה אחרת.

הקומה הושכרה למרבה במחיר וההשבחה נבחנת לאור התב"ע וההקלות לשטח שנוסף בקומה א' ולא בקומת הקרקע.

צריך לבחון מה קומה א' מייצרת.

קומת קרקע אינו רלוונטי.

השווי הנבחן הינו קומה א'.

פסאז' – במצב קודם ביקשו לא להשים קירוי. במצב חדש בקשו לקרות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

השבחה בגין אישור תכנית 0715920–611 (מועד קובע 31.12.2019)

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה תיבחן ליום 31.12.2019 בהתאם למפורט להלן:

- תוספת 500 מ"ר זכויות בניה לצרכי מסחר.

ההשבחה תיבחן ביחס לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר.

- תוספת שטחי חניה מתחת לקרקע.

מדובר בהקלה משלימה ולכן לא תחושב השבחה.

- תוספת קומה מ- (1+גלריה) ל- (2+גלריה) קומות מעל הקרקע.

מדובר בהקלה משלימה ולכן לא תחושב השבחה.

להלן סקירת עסקאות השוואה:

ביום 28.01.2018 פורסמה ההחלטה בדבר המגרש הנשום - מס' 1 בתב"ע 120/02/21 ביעוד מסחר ושירותים אחרים.

הוגשו כ- 41 הצעות.

ההצעה הזוכה 5,520,000 ₪ + 586,222 ₪ (פיתוח) = 6,106,222 ₪.

ניתוח המכרז:

מחיר זכיה כולל פיתוח	**6,106,222 ₪**		
שטח מגרש	2,510		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	1,100	1	1,100
שטח שרות	200	0.7	140
חצר	1,210	0.15	181.5
שטח אקו'			**1,422**
מחיר זכיה למ"ר קרקע מבונה אקו'			**4,296 ₪**

ביום 28.01.2018 פורסמה החלטה בדבר מגרש מסחרי ברחוב משה רבינו, שכונת האחוזה.

הוגשו כ- 32 הצעות.

ההצעה הזוכה 1,400,000 ₪ + 612,853 ₪ (פיתוח) = 2,012,853 ₪.

ניתוח המכרז:

מחיר זכיה כולל פיתוח	**2,012,853 ₪**		
שטח מגרש	1,113		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	200	1	200
שטח שרות	60	0.7	42
חצר	853	0.15	127.95
שטח אקו'			**369.95**
מחיר זכיה למ"ר קרקע מבונה אקו'			**5,441 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

סקר עסקאות מסחר בעיר:

מועד	מיקום	תאור	השכרה/מכירה	מחיר למ"ר	מקור
מכירה					
11/09/2017	בן יהודה 12	חנויות בשטח 368 מ"ר	₪ 3,600,000	₪ 9,783	מס שבח
26/06/2018	בן יהודה 21	חנות בשטח 67 מ"ר	₪ 900,000	₪ 13,433	מס שבח
26/06/2018	בן יהודה 21	חנות מסחרית 22 מ"ר	₪ 425,000	₪ 19,318	מס שבח
18/03/2018	בן יהודה - השוק	חנות מסחרית 19 מ"ר	₪ 300,000	₪ 15,789	מס שבח
27/09/2017	ככר הנשיא (מרכז העיר)	חנות עורפית 46 מ"ר	₪ 350,000	₪ 7,609	מס שבח
השכרה					
מאי-19	ככר הנשיא 30	חנות בשטח של 25 מ"ר	₪ 2,700	₪ 108	בעלת הנכס
אוג-19	יוספטל	חזוה לשכירות של כ- 1,200 מ"ר + 200 מ"ר מרתף	₪ 81,000	₪ 63	חוזה
	מתחם מול 7	חנויות - סמוך לרכבת		₪ 110	סקר בין גורמי נדל"ן בסביבה
	מתחם "פרץ סנטר"	חנויות		₪ 100	
				₪ 120	
	רחוב הנחלים	מבנה חדש - חנות בשטח של 75 מ"ר	₪ 5,500	₪ 73	
		מבנה חדש - חנויות בשטח של 150 מ"ר	₪ 11,250	₪ 75	
		מבנה חדש - חנות בשטח של 60 מ"ר	₪ 4,200	₪ 70	

לסיכום:

שווי מ"ר מבונה ביחס למחיר הזכייה - לאור הזהירות ולאור העובדה כי תוכננה תב"ע נקודתית (בשלב מאוחר יותר), המגדילה את השטח המותר לבניה במתחם לרבות המרת השטחים מהמרתף לקומת הקרקע, הובאה בחשבון הפחתה של כ- 25% ביחס למחיר הזכייה במכרז.

השווי למ"ר קרקע מבונה אקו' בקומת קרקע כ- 3,200 ₪/מ"ר, במעוגל.

השווי למ"ר מבונה מסחר בקומה העליונה יחושב לפי 70% מקומת קרקע.

תחשיב ההשבחה לפי שומת המשיבה, כדלהלן:

השבחה לתכנית 611-0715920			
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	1,100	100%	1,100.0
שטח שרות ללא ממ"מ	164	70%	114.8
שטח שרות תחתי עפ"י תב"ע	60	25%	15.0
חצר	1,379	20%	275.7
שטח אקו' מצב קודם			**1,505.5**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קומת קרקע + גלריה	1,100	100%	1,100.0
שטח עיקרי קומה עליונה	499.69	70%	349.8
שטח שרות עילי ללא ממ"מ	164	70%	114.8
שטח שרות תחתי עפ"י בקשה	260	25%	65.0
חצר	1,379	20%	275.7
שטח אקו' מצב חדש			**1,905.3**
השבחה במ"ר אקו' (מצב חדש פחות מצב קודם)			399.78
שווי למ"ר מבונה אקו'			3,200 ₪
השבחה לתכנית 611-0715920			**1,279,306** ₪
היטל השבחה ליום 31.12.2019			**639,653** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

השמאי מציין כי במצב הקודם לקח בחשבון את זכויות הבניה בהתאם להיתר בניה מספר 2018180 מיום 06.01.2019, אשר במסגרתו הותרה בניית מבנה מסחרי בשטח של 1,099.81 מ"ר+ ממ"ד 36.03 מ"ר + מעברים 206.9 מ"ר.

כמו כן במסגרת היתר זה ניתנה הקלה לניוד 60 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע.

היטל ההשבחה במצב החדש חושב לאור אישור תכנית 611-0715920 אשר הוסיפה זכויות בניה בשטח של כ- 500 מ"ר עיקרי ושטחי שירות תחתיים ועיליים וכן אפשרה תוספת קומה.

השבחה בגין תכנית מס' 611-0715920 תיבחן ליום 31.12.2019 בהתאם למפורט להלן:

- השמאי לקח בחשבון את העובדה כי תוספת השטח העיקרי תנוצל בקומה א' לאור מגבלת הבינוי הקיים במגרש אשר נבנה בהתאם להיתר בניה מס' 2018180 מיום 06.01.2019 במסגרתו מוצו כל זכויות הבניה העיקריים שניתנו במסגרת תב"ע 120/02/21.
- השמאי לקח בחשבון כי לאור הבנוי על המגרש ובהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מס' 2020044, השימוש המיטבי לקומה א' הינו שימוש משרדי. חשיפת הקומה ללקוחות המתחם קטנה מאוד, הגישה לקומה א' הינה באמצעות מעלית אחת ובאמצעות - 3 חדרי מדרגות בלבד.
- בהתאם לסעיף 6.7.8 לתקנון תכנית מס' 611-0715920 נקבע כי תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המשרדים.
- קומה א' מוגדרת בבקשה להיתר מס' 2020044 כקומה מסחרית ומרפאות.

מרפאות לרוב ימוקמו בשטחים המיועדים למשרדים וניתן לראות את שימושי המרפאות לרוב בחלק מהשימושים לשטחי משרדים בתב"עות השונות ולא בחלק המוגדר לשטחי מסחר.

- המימוש הנידון בשומת היטל ההשבחה הינו מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה.

תב"ע 611-0715920 שהוסיפה 500 מ"ר זכויות בניה לצרכי מסחר, תוספת שטחי חניה מתחת לקרקע ותוספת קומה.

היות ומדובר במימוש בהיתר, השמאי בחן את השימוש המיטבי לזכויות הבניה שנוספו בקומה א' במסגרת בקשה להיתר מס' 2020044.

לצורך כך בחן החלטות של שמאים מכריעים בדבר מקדמים אקו' מקובלים לשטחים עיקריים בקומה א' בשימוש משרדי/מסחר לעומת קומת קרקע מסחרית, עסקאות שונות מהפרויקט, ודוחות IFRS למרכזי קניות שונים.

במרבית התב"עות מוגדרים השימושים המותרים לתעסוקה - משרדים לשימוש מרפאות, קליניקות, רופאים, משרדים למקצועות חופשיים וכד'.

- בתחשיב שמאי הועדה נקבע מקדם אקו' לקומה א' של 70% מהמקדם האקו' של קומת הקרקע שהינו 1, מבלי שפורט כיצד הגיע השמאי למקדם זה, ומבלי שהציג עסקאות למסחר/משרדים בקומת גלריה ובקומה א' כביסוס למקדם האקו' שבחר.

השמאי מציין שלושה חוזי שכירות מהמתחם הנידון:

- החוזה הראשון הינו פרוטוקול של מו"מ מיום 09.06.2020 לשכירות של מרפאה בשכונת בן גוריון ב' (כרמים), שדרות (הנכס הנישום).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

ההסכם הינו בין חברת ניסים ימין (להלן: "המשכיר") והשוכר הינו קופת חולים כללית (להלן: "השוכר") מהפרוטוקול עולה כי שטח המושכר הינו 437 מ"ר נטו + 36 מ"ר נטו מרחב מוגן ובסה"כ 473 מ"ר נטו בקומה הראשונה והעליונה של המרכז המסחרי.
תקופת השכירות הינה 24 שנים ו -11 חודשים.
דמי השכירות - 83 ₪ + מע"מ, כולל התאמות לרמת מרפאה, בתום 10 שנות שכירות ראשונות יפחת מרכיב ההחזר בגין ביצוע ההתאמות ודמי השכירות יעמדו על סך של 45 ₪ + 5%.
בתום השנה ה- 15 וה- 20 יעלו דמי השכירות בשיעור של 5% כל פעם.

- חוזה שכירות בלתי מוגנת פרויקט "מרכז הכרמים" שנחתם בין ימין ניסים חברה לבניין ופיתוח בע"מ ובין איפראימוב יעקב ממנו עולה כי המושכר הינו נכס מס' 5 בקומת הקרקע, ששטחו המוסכם לצורך חישוב דמי השכירות ודמי הניהול הינו 90 מ"ר מושכר לתקופה של 5 שנים החל מיום 01.06.2020.
דמי השכירות בשנה הראשונה יהיו 4,500 ₪ + מע"מ.
בשנה השנייה 6,300 ₪ בתוספת מע"מ לכל חודש שכירות.
בשנים 3-5 ישולם סכום של 9,000 ₪ בתוספת מע"מ לכל חודש.
לשוכר קיימת אופציה של 5 שנים בהם ישולמו דמי שכירות בהתאם לחודש האחרון בתוספת של 5%.
מטרת השכירות הינה פיצוציה והחנות נמסרת ברמת מעטפת.
- חוזה שכירות בלתי מוגנת בין ימין ניסים חברה לבנין ופיתוח בע"מ (להלן: "המשכירה") לבין ראי מרקט בע"מ (להלן: "השוכר") של חנויות 1,2,3 בקומת הקרקע של המרכז המסחרי "מרכז הכרמים" המצוי בשלבי הקמה ברחוב הרב עובדיה יוסף 57-55 בשדרות הידוע כחלקה -2 בגוש 2490 (להלן: "המקרקעין/המרכז").
תקופת השכירות הראשונה הינה ל- 5 שנים בתקופה זו ישלם השוכר סכום של 19,000 ₪ בשנה הראשונה, סכום של 22,800 ₪ בשנה השנייה, סכום של 26,600 ₪ בשנים 3-4 ובשנה החמישית 28,500 ₪.
לשוכר תינתן 2 תקופות אופציה: תקופה נוספת בת 10 שנים ותקופת אופציה שניה בת 9 שנים.
בכל תקופת אופציה דמי השכירות יועלה ב -5%.
שטח החנות הינו 380 מ"ר ברוטו והיא ממוקמת בקומת הקרקע.

הערה:

ניתוח הסכמי השכירות מראה כי דמי השכירות בקומת הקרקע הינם 100 ₪ למ"ר לעומת דמ"ש בקומה א' שהינם 45 ₪ למ"ר.
בהתאם לשיעור היוון של למסחר שהינו 7.5% ולמשרדים שהינו 7.6% ביצוע חילוץ לקרקע לאחר היוון דמי השכירות החודשיים מביא לתוצאה שהפער בין שווי מ"ר מבונה מסחר לשווי מ"ר מבונה משרדים הינו כ- 800% לעומת הפער בבנוי שהינו כ- 230%.
להלן ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בקומה א' בהתאם לפרוטוקול עם קופת חולים כללית:

ניתוח שווי מ"ר מבונה בהתבסס על דמי שכירות של מרפאה בקומה א':			
סעיף	**דמ"ש למ"ר לחודש**	**דמ"ש לשנה**	**שווי (שיעור היוון 7.5%)**
דמי שכירות	45 ₪	540 ₪	7,200 ₪
הפחתת רווח יזמי 22%			5,901.64 ₪
עלויות בניה (כולל העמסת שטחי שירות 20%) ועלויות עקיפות			5,241.60 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר/משרדים קומה א'			660.04 ₪
שווי מסחר/משרדים קומה א' לא כולל פיתוח (הפחתה של 262.40 ₪)			**397.64** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן סקירת הכרעות שמאים מכריעים בעניין מקדמים אקו' לקומות מסחר/משרדים:</u>

- בהכרעתו של השמאי משה נדם מיום 26.07.2017 בנכס הידוע כמגרש C1 על פי תכנית 595 א' חלק מחלקה 54 בגוש 7077 רחוב 1185, תל אביב נקבע מקדם אקו' למסחר בקומת קרקע 2.5 ומקדם אקו' למסחר/משרדים בקומות עליונות 1.
- בהכרעתו של השמאי ארז כהן מיום 04.06.2018 למגרש מס' 1 על פי תכנית 604-0203059, רחוב כצנלסון 10, שכונת מגדל, אשקלון, נקבע כי אין ספק כי שטחי מסחר בקומת ביניים שווים פחות משטחי מסחר בקומת קרקע. השמאי המכריע קבע מקדם אקו' של 3.0 למסחר בקומת הקרקע (ברוטו) ומקדם אקו' של 1.00 למסחר עיקרי בקומה ביניים ולמשרדים בקומות א'- גג (לשטח ברוטו). כמו כן קבע השמאי המכריע כי בשטחי השירות המועמסים על השטח העיקרי אין לכלול את שטחי המרחבים המוגנים הפטורים מהיטל השבחה וכן את שטחי המתקנים והמערכות הטכניות כיוון שאינם תורמים לשווי.
- בהכרעתה של השמאית המכריעה גבע בלטר מיום 10.03.2015 למגרש 2 על פי תכנית 7/103/03/4 הממוקם ברחוב המסגר 1, אשקלון, נקבע מקדם אקו' למסחר בקומת קרקע 3.75 ולמשרדים בקומה א' 1.00.
- בהכרעתו של השמאי המכריע משה נדם מיום 20.05.2019 מגוש 5898 חלקה 9 מגרש 3ב' בתכנית מד/21, שדרות הרכס 13, מודיעין מכבים רעות. נקבע מקדם אקו' עיקרי למסחר - 2, מקדם אקו' לגלריה (מסחר) 0.5 ולמשרדים 1.
- בהכרעתו של השמאי מכריע מנחם מלוכנא מיום 26.08.2014 לנכס הידוע כגוש 6711 חלקה 492 בחלק), רחוב אברהם גירון 12, א.ת. יהוד נקבע מקדם אקו' למסחר עיקרי בקומת הקרקע לפי מקדם 2, שרות למסחר 0.4*2, משרדים עיקרי 1, שירות משרדים 0.4*1.
- בהכרעתו של השמאי המכריע מר אייל יצחקי מיום 14.07.2020 לנכס הבנוי בגוש 80035 ו -80034 ברמת בית שמש ד'2 נקבע מקדם למסחר בקומה עליונה הינו 0.3 ביחס לקומה תחתונה.

<u>ניתוח דוחות IFRS לצורך קביעת מקדמים אקו' לקומות השונות:</u>

- בדו"ח שנערך בתאריך 11.03.2018 על ידי משרד האושנר מלול, זכויות במקרקעי מרכז מסחרי מבנה OUTLET, אזור התעשייה באר שבע. הוצגו השכירויות במתחם מהם עולה כי השכירות לחודש בחנויות בקומת הקרקע הינם 83 ₪ לחודש ודמי השכירות החודשיים למסחר בקומה א' הינם 41 ₪ (פער של 202%). דמי השכירות למשרדים הינם 46 ₪.
- בדו"ח IFRS שנערך בתאריך 10.03.2020 על ידי משרד שמאות מקרקעין גרינברג אולפינר ושות' למרכז מסחרי BIG מגה אור מודיעין 2, שד' המלאכות, מודיעין עולים הפרטים הבאים בדבר השכירויות במתחם: דמי השכירות החודשיים הממוצעים במתחם הינם כ- 54 ₪ למ"ר בקומת הקרקע ודמי השכירות בקומה א' המושכרת בשלמות הינם 18 ₪ (שימוש מסחר ומשרדים), הגישה לקומה א' הינה באמצעות 2 גרמי מדרגות ומעלית אחת.
- בדו"ח IFRS למרכז מסחרי ביג עפולה שנערך על ידי דוד ומנור סגל מיום 20.01.2020 לגוש 16661 חלקות 1,46,47 וגוש 16700 חלקות 2,58, רחוב השוק, אזור התעשייה א', עפולה נותרו זכויות בניה עיקריים לא מנוצלים של 10,250 מ"ר + 2,314 מ"ר שטחי שירות.
הערה: ניתן לראות במרכזי קניות רבים כי זכויות הבניה בקומות עליונות לא מנוצלות לאור אי כדאיות כלכלית.
- בדו"ח IFRS שנערך על ידי משרדו של השמאי ירון ספקטור מיום 21.01.2020 למרכז מסחרי ביג טבריה, הידוע כחלקות 17,18,90,97 בגוש 15759, בסמוך לצומת פורייה, טבריה, עולה כי יתרת זכויות בניה לניצול

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, **משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340**
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בייעוד מסחר הוא 4,916 מ"ר. לאור שטח המרכז המסחרי הקיים, קווי הבניין, שטח המגרש והיקף השטח אשר נותר לניצול, סביר כי ניצול אפשרי של זכויות הבניה יהיה בקומה ב' מעל המרכז המסחרי הקיים (מעל מבנה A הבנוי מגג קשיח). יחד עם זאת, ניצול זכויות הבניה האלו יצריך בניה מעל מרכז מסחרי קיים, לרבות בניית דרגנועים בחריגה מקווי בניין ותוך פגיעה במרכז מסחרי קיים ובמתקן הפוטו וולטאי אשר בנוי מעליו בזמן הבניה. לאור זאת אין היתכנות לבניית שטחים אלו.

- בדו"ח IFRS שנערך על ידי משרד האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ נכון לתאריך 31.12.2019 לקביעת השווי ההוגן לנכס הידוע כגוש 38051 חלקה בחלק (2) מגרש 81 על פי תכנית מפורטת 66/104/03/5 וכתובתו דרך חברון פינת רחוב יצחק נפחא, אזוה"ת, דרום מזרח העיר באר שבע, המהווה מבנה למסחר ומשרדים במתכונת OUTLET בשטח בנוי כולל של כ- 47,196 מ"ר כולל מרתף חניה ואחסנה נקבע בהתבסס על חוזי השכירות בנכס כי דמי השכירות בק"ק מסחר הינם 33 - 178 ₪ למ"ר בחודש בממוצע ובק"א מסחר 37-44 ₪ למ"ר בחודש בממוצע ואילו משרדים בקומות העליונות מושכרים בדמי שכירות של 46 -55 למ"ר בחודש בממוצע.

סיכום:

בשומות IFRS רבות נוספות עולה כי במרבית מתחמי הקניות בסגנון של הנכס הנישום, כגון מתחמי ביג ודומיהם ישנן זכויות בניה רבות לא מנוצלות לקומות העליונות, דבר המעיד על היעדר היתכנות כלכלית להקמתם.

כמו כן היחס בין קומת קרקע מסחרית לקומה א' מסחרית או משרדים הינו לכל הפחות 2 :1.

<u>להלן סקר מחירים מאתר רשות המיסים של חנויות/תעשיה מהעיר שדרות:</u>

גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	קומה	מספר קומות	שטח רשום	חצר	חלק בנכס	מחיר	מחיר לנכס בשלמות	מחיר למ"ר בנוי	שנת בניה	תאריך עסקה
1899	123	4	הנחלים 1	0	0	168		1	₪ 1,200,000	₪ 1,200,000	₪ 7,143	1960	25.06.2019
1898	27	2	בן יהודה 12	0	0	368	104	0.5	₪ 1,800,000	₪ 3,600,000	₪ 9,783	1960	11.09.2017
1896	83	8	הרצל 24	0	0	46		1	₪ 350,000	₪ 350,000	₪ 7,609	1960	27.09.2017
1899	52	3	הזית 405	0	0	50		0.5	₪ 130,000	₪ 260,000	₪ 5,200	1970	31.01.2016
1896	82		יוספטל גיורא 68	0	0	1200		1	₪ 1,873,000	₪ 1,873,000	₪ 1,561	1980	06.06.2016
1886	5		רומא 11	0	0	600		1	₪ 1,820,000	₪ 1,820,000	₪ 3,033	1980	09.05.2017
סה"כ שווי מ"ר בנוי											**₪ 5,721**		

<u>להלן סקר דמי שכירות של חנויות שנמסר לשמאי המבקשת בעל פה על ידי סמנכ"ל הכספים של חברת פרץ בוני הנגב, למתחם "פרץ סנטר" שבעיר שדרות הממוקם בגוש 1898 חלקה 102, רחוב הפלדה 1, שכונת נאות הדקל, שדרות:</u>

ייעוד	שטח במ"ר	דמי שכירות	דמי שכירות משוקללים לחודש
חנות עשה זאת בעצמך	420	₪ 50	₪ 21,000
סופר	1,950	₪ 59	₪ 115,050
חנות לסלולר	55	₪ 100	₪ 5,500
הלבשה תחתונה	100	₪ 115	₪ 11,500
חנות מחשבים	55	₪ 160	₪ 8,800
בגדי ילדים	50	₪ 135	₪ 6,750
בנק	170	₪ 70	₪ 11,900
סה"כ שטח/דמי שכירות	**2,800**		**₪ 180,500**
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש			**₪ 64**

השמאי מציין כי מיקום מתחם "פרץ סנטר" טוב יותר מהמיקום של הנכס נשוא חוות הדעת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ניתוח מכרזים של רמ"י למגרשים בייעוד מסחר ו/או משרדים בעיר שדרות:

ניתוח מכרזי רמ"י למסחר ו/או משרדים בשדרות																		
מיקום	שם הזוכה	מס' מכרז	נשוא המכרז	תאריך זכייה	מס' מגרש	גוש/חלקה	מס' תב"ע	ייעוד קרקע	שטח מגרש במ"ר	שטח עיקרי	שטח שירות עילי במ"ר	סה"כ שטח אקו' (שטח עיקרי +שירות עילי מסחר: מקדם 2, שטח עיקרי + שירות עילי :מסחר מקדם 1.0 ומקדם 0.5 למשרדים)	סה"ש שטח אקו' (מ"ר אקו')	הוצאות פיתוח בש"ח	סכום זכיה בש"ח	שווי למ"ר אקו' בש"ח כולל פיתוח	שווי למ"ר אקו' לא כולל פיתוח
שכונת בן גוריון	ימין ניסים חברה לבניין ולפיתוח בע"מ	בש/237/2017	מסחר ו/או משרדים	28.01.2018	1	2828/33	120/02/21	מסחר	2,510	1,100	200	2,400	2,400	₪ 586,222	₪ 5,520,000	₪ 2,544	₪ 2,300
שכונת בן גוריון	אסום חברה קבלנית לבנין בע"מ	בש/27/2019	תעסוקה	05.05.2019	471	2828/293	611-0316067	תעסוקה (תעשיה, משרדים, אחסנה)	27,909	41,864	8,373	46,050	46,050	₪ 27,380,035	₪ 788,606	₪ 612	₪ 17
שכונת בן גוריון	אסום חברה קבלנית לבנין בע"מ	בש/174/2018	מסחר ותעסוקה	13.08.2018	453	2828/293	611-0316067	משרדים	11,466	10,319	1,835	11,237	21,327	₪ 5,235,324	₪ 4,025,000	₪ 434	₪ 189
								מסחר		4,586	917	10,090					
שכונת בן גוריון ב'	אדאל נדלן בע"מ, אסולין אוראל אליהו, אסולין ישראל, א.ה.א טכנולוגיות בע"מ, זכאי שיווק טניהול בע"מ, איליי אלין אחזקות בע"מ	בש/27/2019	מסחר ו/או משרדים	05.05.2019	451	2828/290	611-0316067	משרדים	10,036	9,032	1,606	9,835	18,667	₪ 4,638,523	₪ 5,000,180	₪ 516	₪ 268
								מסחר		4,014	803	8,832					
האחוזה	אבורמד שמעון, לישע שרון	בש/235/2017	מסחר ו/או משרדים	28.01.2018	1	2811/98	33/101/02/21	מסחר	1,113	200	60	460	460	₪ 612,853	₪ 1,400,000	₪ 4,376	₪ 3,043

בניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה משוקלל במכרזים שפורטו לעיל נקבע כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו כמפורט להלן:

סה"כ שטח אקו' (מ"ר אקו')	88,904
סה"כ עלויות בניה + פיתוח	₪ 55,186,743
סה"כ שווי מ"ר ממוצע אקו' מושקלל (כולל פיתוח)	**₪ 621**
סה"כ שווי מ"ר ממוצע אקו' מושקלל (לא כולל פיתוח)	**₪ 188**

מניתוח דרישת התשלום והחיטלים שקיבל היזם מעיריית שדרות מיום 03.06.2020 עולה כי במגרש נבנו 759 מ"ר מעל לזכויות.

במסגרת המכרז, נדרש היזם על פי חוקי העזר של עיריית שדרות לשלם בגין היטל ביוב, אגרת תיעול, היטל סלילת רחוב והנחת צנרת מים סך של 201,696.90 ₪ ובסה"כ סך של 262.64 ₪ עבור כל מ"ר.

בהתאם לתוצאות המכרז למגרש הנידון אשר הזכייה בו פורסמה בתאריך 28.01.2018 מתקבל כי שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח הינו 2,300 ₪.

במקרה זה דובר על שטח מסחר עם גלריה בקומת קרקע בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

היות והמקדם האקו' לקומת הקרקע הינו לכל הפחות גדול פי 2 מקומה א' אז בהתאם לתוצאות מכרז זה שווי מ"ר מבונה אקו' הינו לכל היותר 1,150 ₪ (לא כולל פיתוח).
על מנת לקבוע שווי יש להתבסס על מספר עסקאות ולא על עסקה סובייקטיבית אחת.
בלי לקחת בחשבון את העסקה האחרונה שבמכרז, המהווה עסקת קיצון לאור זכויות הבניה המועטות, נקבע שווי למ"ר קרקע מבונה אקו' בסך של 188 ₪, לא כולל פיתוח.

סיכום:

גישת השומה המתאימה ביותר לקביעת שווי זכויות הבניה למסחר היא גישת ההשוואה הישירה למגרשים מסחריים בסביבה. בהינתן המכרזים המפורטים לעיל מתייתר הצורך בשימוש בגישת היוון ההכנסות וחילוץ רכיב הקרקע מהתוצאה. שיטה תחשיבית זו (גישת החילוץ) חשופה להטיות משמעותיות בשל רגישותה לשינויים קטנים בהנחות העבודה (הנחה של שיעור היוון שנתי, שיעור הרווח היזמי, עלויות בניה וכו').
לאור סעיף המפרט הפחתת עלויות פיתוח משווי הקרקע והיות וגישת ההשוואה הינה הגישה המדויקת ביותר לקביעת שווי, קבע השמאי שווי למ"ר קרקע מבונה בסך של 188 ₪ למ"ר מבונה אקו', כאשר מקדם אקו' לשווי מסחר בקומת הקרקע הינו 2 ומקדם אקו' לקומה א' על הצד הזהיר הינו 1.
בהתאם לבדיקה שערך השמאי לעיל יש מקום לקחת בחשבון מקדם אקו' למסחר לעומת קומת הקרקע אף של 2.5-3.0 מקומת הקרקע.

הפחתת עלויות פיתוח משווי הקרקע:

השמאי לקח בחשבון כי משווי מ"ר קרקע מבונה יש להפחית את עלויות הפיתוח/אגרות והיטלים וזאת לצורך מניעת כפילות בחיוב של האגרות וההיטלים: פעם אחת בשווי הקרקע כמפותחת בעת חישוב היטל השבחה ולאחר מכן בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לדרישת הועדה.
לצורך הבהרת הסוגייה, השמאי צירף את החלטתו של השמאי המכריע מר משה נדם מיום 31.07.2018 לנכס הידוע כגוש 5898 חלקה 9, בעיר מודיעין אשר התבסס בהכרעתו על החלטת ועדת ערר מס' 7194/17/48 מיום 03.06.2018 שקבעה, כדלהלן:

> 13.6. <u>עלויות פיתוח</u>
>
> הצדדים התייחסו להחלטת ועדת ערר מספר 7194/17/48 מיום 3/6/18, בעניין הועדה המקומית לתו"ב מודיעין מכבים רעות נ' אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2001 בע"מ, וטענו בנוגע להכללת עלויות הפיתוח במכרז בקביעת השווי.
>
> בהחלטת ועדת הערר נקבע, כי במקרה שבו שולמו כל הוצאות הפיתוח ואין להוסיף עליהן בעתיד כל עלות פיתוח נוספת, הרי ששווי השוק של כל מ"ר אקו' משקף בשווי הקרקע גם את רכיב עלויות הפיתוח ואילו בנכס הנדון התכנית מוסיפה קומות ושטחי בניה, ולכן אין מקום לכלול את עלויות הפיתוח בחישוב השווי, כפי שקבעה ועדת ערר בסעיף 18 להחלטה:
>
> "זאת בניגוד למקרה שונה מענייננו, בו היה על בעלי הקרקע לשלם עבור תוספת שטח בשל הפעולה התכנונית גם תשלום נוסף נפרד עבור הוצאות פיתוח. במקרה כזה עליית שווי השוק של המקרקעין עקב הפעולה התכנונית ("ההשבחה" כהגדרתה <u>בתוספת השלישית</u>) ממילא לא תגלם שווי הוצאה צפויה נוספת זו שתשולם בנפרד" (הדגשה במקור).
>
> יתרה מכך, מכרזי רמ"י המפורטים בערכי השווי כוללים הוצאות פיתוח תואמים ומקובלים לאלה הנדרשים בעת הוצאת היתר בניה.
>
> לפיכך, הריני סבור כי במקרה הנדון אין לכלול בשווי את הוצאות הפיתוח או אפילו את חלקן.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

לכן אין מקום לקחת בחשבון באומדן שווי הקרקע את האגרות וההיטלים אותם דורשת הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה בסך של 201,970 ₪.

<u>לעניין שטחי השירות העיליים</u>:

1. תב"ע מס' 120/02/21 הגדירה בסעיף 12.5.9 זכות מעבר לציבור (פסז') מקורה שיקשר את המרכז המסחרי לשבילים מס' 601 ו- 602.
בהערות לטבלת השטחים (סעיף 13) נקבע בהערה מס' 2 שבאזור המסחרי נכללת הגלריה בשטח העיקרי. הארקדה והמעברים המקורים, המחסנים וחדרי הביטחון נכללים בשטחי השירות.
2. בבקשה להיתר מס' 2018180 מיום 06.01.2019 נוידו 60 מ"ר שטחי שירות משטח שירות תחתי לעליון.
כמו כן ביקשו הקלה מסעיף 12.5.9 מדרישה שזכות המעבר (פסאז') יהיה מקורה, מבוקשת פרגולה במקום. במצב שכזה לא צריך היה כלל לנייד שטחי שירות מהמרתף היות ופרגולה איננה שטח שירות.
כמו כן התב"ע החדשה חייבה שוב בקירוי השטח אותו ביקשו לקרות בפרגולה. מדובר בעלות עודפת.
3. השמאי מציין כי לקח בחשבון כי השטח של המעבר לכלל הציבור איננו מהווה שטח שניתן לנצלו בכל דרך שהיא ואף על פי התקנון תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בגין שטח זה.
לכן אין מקום לחייב בגין שטח זה.
כמו כן אין לחייב בהיטל ההשבחה בגין השטחים המיועדים לממ"ד ו/או ממ"קים וכן לא בגין שטחי שירות המשמשים למתקנים ומערכות טכניות היות והם אינם סחירים.
4. בניתוח מכרזי רמ"י, השמאי מציין כי לקח בחשבון את שטחי השירות העיליים בלבד לפי מקדם של 1 לשטחי השירות של המסחר (50% מעיקרי מסחר קרי מקדם 1) ו- 50% לשטחי שירות למשרדים ביחס למקדם אקו' 1 לעיקרי משרדים קרי מקדם 0.5.
במידה והיה יחס למקדם אקו' לשטח השירות במרתף, השווי למ"ר מבונה אקו' אף היה נמוך יותר.

הובא בחשבון באומדן השווי את השווי למ"ר קרקע מבונה אקו' המתקבל בגישת ההשוואה מניתוח המכרזים.
הובא בחשבון על הצד הזהיר כי המקדם האקו' למ"ר עיקרי בקומת הקרקע הינו 2 ואילו מקדם השווי בקומה א' הינו 1.
לעניין שטחי השירות, נבחרו מקדמים שונים משל שמאי הועדה.
לדעת השמאי אין להביא בחשבון את הממ"קים ואת הממד"ים וכן את החדרים הטכניים.
יש מקום אולי אף להפחית את שבילי המעבר המהווים זיקת הנאה על פי התב"ע ואסור לחסום אותם או לנצלם בשום שימוש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה לפי שומת המבקשת, כדלהלן:

השבחה לתכנית 611-0715920			
מצב קודם - היתר בניה מס' 2018180 + זכויות בניה מתב"ע 120/02/21			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	1,100.00	2.00	2,200.00
שטח שרות עילי **ללא ממ"מ** (נוידו 60 מ"ר בהקלה מקומת המרתף)	224.00	1.00	224.00
חצר (בהתאם להיתר בניה 2018180)	1,326.55	0.20	265.31
שטח אקו' מצב קודם			**2,689.31**
מצב חדש תכנית 611-0715290 מימוש חלקי			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קומת קרקע + גלריה	1,100.00	2.00	2,200.00
שטח עיקרי קומה עליונה	500.00	1.00	500.00
שטח שרות עילי ללא ממ"מ וללא חדרים טכניים	224.00	1.00	224.00
שטח שרות תחתי על פי בקשה וללא ממ"מ	179.91	0.30	53.97
חצר	1,326.55	0.20	265.31
שטח אקו' מצב חדש			**3,243.28**
השבחה במ"ר אקו' (מצב חדש פחות מצב קודם)			**553.97**
שווי מ"ר מבונה אקו'			**188** ₪
השבחה לתכנית 611-0715920			**104,271** ₪
עלויות עודפות בגין דרישה בתב"ע לעמידה בתקן חניה ארצי מתקזז עם ההקלה המבוקשת במסגרת בקשה להיתר 2020044			**0** ₪
השבחה לאחר הפחתת עלויות חניה עודפות			**104,271** ₪
היטל השבחה לאחר הפחתת עלויות חניה עודפות			**52,136** ₪

<u>מספר הבהרות לתחשיב שלעיל</u>:

- יש לשים לב שבשומתו של שמאי הועדה התעלמו מתוספת שטח השירות של 60 מ"ר שנוידה משטח השירות במרתף לקומה העליונה במסגרת הקלה בהיתר בניה מס' 2018180.
- כאמור לעיל תוספת השטחים חייבה בתשלום נוסף בגין עלויות פיתוח ולכן על מנת למנוע כפל תשלום יש לקחת בחשבון את השווי ללא עלויות הפיתוח (חלף אגרות והיטלים).
- כתוצאה מתוספת השטחים שניתנו במסגרת התב"ע קיימת דרישה של תוספת של 4 חניות על מנת לעמוד בתקן הארצי לחניות כמפורט בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג -1983. היות ומדובר בעלויות עודפות הנגרמות כתוצאה מדרישות התב"ע אלו הופחתו מהיטל ההשבחה.
- בשטחי השירות השמאי לקח בחשבון את השטחים ללא חדרים טכניים וממ"קים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

התכנית הוסיפה 500 מ"ר עיקרי לניצול במקרקעין נשוא ההחלטה וכן שטחי שירות.
תכנית הבקשה להיתר מהווה מימוש כמעט מלא של זכויות הבניה העיקריות הנוספות במקרקעין.
בחנתי את עמדות הצדדים ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

מהו שווי מ"ר קרקע מבונה ביחס לזכויות שנוספו בתכנית המשביחה ?

<u>שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למסחר בקומת הקרקע</u>:
התכנית נשוא ההחלטה התירה תוספת של 500 מ"ר עיקרי לשימוש מסחרי וכן תוספת קומה למספר הקומות המותרות במגרש.
בחנתי את עסקאות ההשוואה שנוקטים בהן שמאי הצדדים.
שמאי המשיבה מבסס את שווי מ"ר קרקע מבונה על פי ניתוח 2 מכרזי רמ"י:

- מכרז רמ"י אחד ביחס לקרקע נשוא ההחלטה מיום 28.01.2018 (טרם אישור התכנית המשביחה), על פי ניתוחו מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 4,300 ₪ למ"ר.

לאור העובדה כי תוכננה תב"ע נקודתית (לאחר הזכייה במכרז), המגדילה את השטח המותר לבניה במגרש השמאי הביא בחשבון הפחתה של כ- 25% ביחס למחיר הזכייה במכרז וקבע שווי למ"ר קרקע מבונה אקו' בקומת קרקע כ- 3,200 ₪/מ"ר, במעוגל, כאשר זה לטענתו מגלם את כלל ההפחתות הנדרשות.
להערכתי שיעור ההפחתה שהביא בחשבון שמאי המשיבה הינו שיעור גבוה משיעור ההפחתה הנדרשת במקרה זה, כמו גם מקדמים אקו' לשטחי שירות ולשטח החצר.
להלן תחשיב אשר מביא בחשבון את פוטנציאל תוספת השטחים בתכנית נשוא ההחלטה, במקדם 0.15.[6]
כפי שיפורט בהמשך ההחלטה, מקדם אקו' ראוי לשטח בקומה א' הינו 0.5 ביחס לשטח מסחרי בקומת הקרקע. תחת ההנחה כי הייתה קיימת ודאות מוחלטת עוד במועד המכרז כי תאושר תב"ע מפורטת הכוללת את תוספת שטחים עתידים זו בקומה א', לאור העובדה כי היטל ההשבחה חל על הרוכש בעת הגדלת זכויות הבניה, היה מובא בחשבון מקדם 0.25 [7] לכל היותר [וזאת רק בוודאות מלאה] לזכויות אלו. בפועל, ספק אם הייתה ודאות מוחלט במקרה דנן, לפיכך, להערכתי מקדם 0.15 בגין הפוטנציאל הינו על הצד השמרני [0.6 x 0.25].

מחיר זכיה במכרז כולל פיתוח			**6,106,222 ₪**
שטח מגרש במ"ר			2,510
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	1,100	1	1,100
עיקרי נוסף	500	0.15	75
שטח שירות עילי	200	0.5	100
שטח חצר	1,210	0.1	121
סה"כ שטח אקו'			**1,396**
מחיר זכיה למ"ר קרקע מבונה אקו'			**4,374 ₪**

ביחס לעסקה זו אציין כי לא מצאתי לנכון לקבל את ניתוח שמאי המבקשת לעסקה זו.

[6] תחת ההנחה כי מקדם השווי לשטחים אלו לתוספת בקומה א' הינו 0.6 / 2 (בגין היטל השבחה) = מקדם 0.3.
[7] 0.5 מקדם * 50% היטל השבחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השמאי מציין כי בהתאם לניתוחו, שווי מ"ר קרקע מבונה ללא פיתוח הינו 2,300 ₪ זאת כאשר הביא בחשבון היקף בינוי של 1,100 מ"ר עיקרי (מקדם אקו' 2) + 200 מ"ר שירות (מקדם אקו' 1).
לאחר מכן מציין השמאי כי היות והמקדם האקו' לקומת הקרקע הינו לכל הפחות גדול פי 2 מקומה א' אזי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' הינו לכל היותר 1,150 ₪ (לא כולל פיתוח).
בפועל, קיימת שגגה אריתמטית בניתוח זה של שווי מ"ר קרקע מבונה כפי שביצע השמאי.
בניתוח השטח האקו' במגרש בו התקבל שווי של 2,300 ₪ למ"ר קרקע מבונה, הובא בחשבון כבר מקדם קומת הקרקע המסחרית במקדם 2, קרי שווי מ"ר קרקע מבונה שמתקבל משקף מקדם 1, המהווה את המקדם האקו' לשטח המסחר/משרדים בקומה א' שמציין השמאי, באופן שכל מ"ר בקומת הקרקע גדול בפי 2 ממ"ר בקומה א'.
לפיכך, שווי של מ"ר קרקע מבונה בגובה 2,300 ₪ למ"ר, מגלם כבר את ההנחה כי "המקדם האקו' לקומת הקרקע הינו לכל הפחות גדול פי 2 מקומה א'", כפי שמציין השמאי ולא נדרשת חלוקה נוספת ב- 2 של השווי.
לפיכך, גם בתיקון שגגה זו בניתוח העסקה שמציג שמאי המבקשת, מתקבל לניתוחו שווי של 2,300 ₪ למ"ר קרקע מבונה בקומה א' ושווי מ"ר קרקע מבונה בקומת הקרקע פי 2, בסך של 4,600 ₪, ללא מרכיב הפיתוח.

- מכרז רמ"י למגרש מסחרי בגו"ח 2811/98 מיום 28.01.2018, עליו ניתן היה להקים מבנה מסחרי בשטח של 200 מ"ר.

על פי ניתוח שמאי המשיבה, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של כ- 5,440 ₪ למ"ר.
מדובר במגרש בעל זכויות בניה בהיקף שטחים מצומצם ביחס למגרש נשוא ההחלטה, לפיכך, סביר כי במקרקעין נשוא ההחלטה שווי מ"ר קרקע מבונה מעט נמוך יותר.
לבדיקתי, גם במגרש זה, בדומה למגרש נשוא ההחלטה, אושרה תכנית מס' 611-0681098 אשר התירה תוספת שטח עיקרי למסחר לאחר זכיית המכרז, תוספת בהיקף של 20%, קרי 222 מ"ר עיקרי.
אולם, תכנית זו הוכנה ואושרה לאחר מועד זכיית המכרז וייתכן כי מחיר הזכייה מגלם את הפוטנציאל בגין תוספת השטח.
להלן תחשיב אשר מביא בחשבון את פוטנציאל תוספת השטחים בעסקה זו, במקדם 0.3[8], זאת למען השמרנות הנדרשת (לאור העובדה קונה מרצון מביא בחשבון כי נדרש תשלום היטל השבחה בגין תוספת שטחים עתידיים אלו וסביר כי לא הייתה ודאות באישורם במועד המכרז):

מחיר זכיה כולל פיתוח			**2,012,853** ₪
שטח מגרש במ"ר			1,113
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	200	1	200
שטח עיקרי נוסף	222	0.3	67
שטח שרות	60	0.5	30
חצר	853	0.1	85
סה"כ שטח אקו'			**382**
מחיר זכיה למ"ר קרקע מבונה אקו'			**5,271** ₪

[8] תחת ההנחה כי מקדם השווי לשטחים אלו כתוספת בקומת הקרקע הינו 1 * 50% (בגין היטל השבחה) = מקדם 0.5 * 60% =0.3.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

אוסיף ואציין כי לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את ניתוח 3 עסקאות ההשוואה הנוספות שנוקט בהן שמאי המבקשת המהוות מכרזי רמ"י, תאריך זכייה 05.05.2019 ו- 13.08.2018.

מדובר במגרשים בייעוד מסחר ותעסוקה בהתאם לתב"ע החלה מס' 611-0316067, בשטח קרקע שנע בטווח שבין 10,036 מ"ר קרקע לבין 27,909 מ"ר קרקע, אשר אינם דומים למאפייני המקרקעין נשוא ההחלטה המהווה קרקע למסחר שכונתי בהיקף שטחים מצומצם.

את ההבדל בין מגרשים אלו לנכס נשוא ההחלטה ניתן לראות במספר ההצעות לרכישת המגרשים, אשר ברוב מכרזים אלה הוגשה הצעה אחת (שהינה ההצעה הזוכה), לעומת המקרקעין נשוא ההחלטה ומגרש למסחר שכונתי בגו"ח 2811/98, שם הוגשו בין 32-41 הצעות לרכישת הקרקע.

לפיכך, על אף שמדובר במגרשים במיקום דומה ושימושים דומים באופן יחסי, השווי שמגולם בעסקאות השוואה אלו אינו רלוונטי להערכתי להערכת הזכויות בנכס נשוא ההחלטה.

כמו כן לא מצאתי לנכון לקבל את עסקאות ביחס לחנויות/תעשיה מהעיר שדרות שמציין השמאי שכן מדובר במבנים הבנויים בבניה ותיקה משנות 60'-80', חלקם במיקומים נחותים וחלקם משקפים ערכי שווי חריגים ולא סבירים (לדוגמא שווי של 1,560 ₪ למ"ר בנוי בעסקה ברחוב יוספטל שמציג השמאי).

לפיכך, לאור העסקאות שצוינו לעיל ובהתבסס בעיקר על המכרז במקרקעין נשוא ההחלטה, אשר משקף את מלוא מאפייניו ובוצע טרם המועדים הקובעים להחלטה זו, יובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למסחר בקומת הקרקע בגובה 4,374 ₪ למ"ר.

<u>מקדם אקו' לקומה מסחרית א' ביחס לשווי בקומת הקרקע</u>:

שמאי המשיבה נוקט במקדם אקו' 0.7 לשווי מ"ר קרקע מבונה בקומה א' ביחס לשווי מ"ר בקומת הקרקע.

מאידך, שמאי המבקשת נוקט במקדם אקו' 0.5 לשווי מ"ר קרקע מבונה בקומה א' ביחס לשווי מ"ר בקומת הקרקע[9].

בחנתי את נתוני ההשוואה ביחס למקדם זה, שנוקטים בהם שמאי הצדדים.

שמאי המשיבה מציין 15 החלטות שמאים מכריעים הבוחנות את שוויה של קומת קרקע ראשונה (קומה א') הממוקמת מעל קומת קרקע מסחרית, מהן עולה כי מקדם קומה א' הינו בטווח שבין 0.5-0.85.

שמאי המבקשת מציין 6 הכרעות שמאים מכריעים בעניין מקדמים אקו' לקומות מסחר/משרדים וכן ניתוח המקדם באמצעות שומות IFRS.

יצוין כי על אף שקומה א' מהווה קומה מסחרית ומותרים בה שימושי מסחר, מדובר בשטחים בעלי נגישות וחשיפה נחותים ביחס לשטחים המסחריים בקומה קרקע, אשר גישה אליהם מתאפשרת דרך גרמי מדרגות ומעלית פנימית.

בהתאם למחקר דלפי עדכני מפברואר 2020, שאלה מס' 51, נשאלה השאלה "בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי קרקע למ"ר שטח עיקרי בקומה מסחרית עליונה?".

תוצאת המחקר הינה כי המקדם הראוי הינו בממוצע כ- 65%, כאשר החציון והשכיח הינו 60%.

ראוי לציין כי ביחס לקביעות שמאים מכריעים כפי שמפרט שמאי המשיבה במכתב התגובה, בהחלטת הגב' גבע בלטר לנכס בגו"ח 39566/40 באופקים, שם הביאה השמאית בחשבון מקדם 60% לשטחי מסחר/משרדים בקומה א' הינו ביחס למרכיב הבנוי, בעוד שבפועל המקדם מקביעתה של השמאית הינו 25% לקומה א' ביחס

[9] השמאי מציין כי היחס בין קומת קרקע מסחרית לקומה א' מסחרית או משרדים הינו לכל הפחות 2:1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לשווי מרכיב הקרקע בק. קרקע. (3,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה מסחר לעומת 750 ₪ למ"ר קרקע מבונה משרדים).
קביעות שמאים מכריעים נוספים ביחס למקדם קומה א' מסחרית ביחס לקומת הקרקע הינם בטווח רחב לאור המאפיינים הספציפיים של כל נכס, לרבות מיקומו, השימושים המותרים בקומה א', הנגישות לקומה, רמת החשיפה ומאפיינים ייחודיים נוספים.
לעניין זה נכון הציטוט שמציין שמאי המשיבה במכתב התגובה של מר ארז כהן בהחלטתו בנכס בגו"ח 6414/31, "ישנם מרכזים מסחריים שכונתיים בהם קומה א' אינה חשופה והשווי המתקבל בה דומה לשווי של משרדים, אולם ישנם מרכזים רבים בהם יש ניצול יעיל של שטחי המסחר בקומה העליונה. המקדם הראוי במקרה זה לשטח המסחרי בקומה א' הוא 0.7".
מהחלטתו עולה כי מקדם של שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר בקומה א', ביחס לקומת הקרקע הינו 0.7.
מהחלטתו עולה בנוסף כי מקדם של שווי מ"ר קרקע מבונה למשרדים, ביחס לקומת הקרקע מהווה 0.37.
לאור מלוא מאפייני השטחים בנכס נשוא ההחלטה וההוראות החלות בתב"ע החלה ולאחר בחינת החלטות שמאים מכריעים שהציגו הצדדים ושומות IFRS, הגעתי לכלל דעה כי המקדם הראוי לשטחים בקומה א' הינו בגובה 0.5 ביחס לשווי מ"ר קרקע מבונה בקומת הקרקע (50%), בדומה לעמדת שמאי המבקשת.
<u>הפחתת עלויות פיתוח משווי הקרקע</u>:
מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשת כי משווי מ"ר קרקע מבונה יש להפחית את עלויות הפיתוח.
בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר (מרכז) 7194/17 הועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין מכבים רעות נ' אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2001 בע"מ, מיום 03/06/2018, שם נקבע כי מקום בו החבות בהיטל השבחה הינה בגין "שיפור בינוי" ולא בגין תוספת שטחי בניה (שבגינן נדרשות עלויות פיתוח נוספות), שווי השוק מגלם את עלות הפיתוח ששולמה.
"השמאית המכריעה מפנה לפסק הדין בעניין וינהבר. אולם באותו עניין, ובניגוד לענייננו, היה מדובר בתכנית שהוסיפה שטחי בניה בפועל לדירת המשיבים, וההנחה בפסק הדין היתה שהמשיבים ידרשו לשאת בעלויות פיתוח נוספות כדי ליהנות מתוספת השטח. על-כן ניתן להבין את המסקנה באותו עניין שלפיה יש להפחית את רכיב עלויות הפיתוח העתידיות בו ישאו המשיבים, ועל מנת שלא ימוסו על עליית שווי המקרקעין בשל רכיב שאינו נכלל בתוספת השווי למקרקעיהם בעיני השוק החופשי עקב אישור התכנית שאושרה באותו מקרה."
הנ"ל תואם לפסק הדין בעמ"נ (מרכז) 15039-10-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נ' אורי וינהבר, שם נדחה ערעור המערערת – ועדה מקומית לתכנון ובניה, ביחס להחלטת שמאי מכריע שבמסגרתה הכיר השמאי המכריע בקיזוז "עלויות פיתוח" המשולמים על ידי בעל המקרקעין, בגין פיתוח מערכות תשתית מוניציפאליות.
במקרה דנן, הועברה לעיוני דרישת תשלום היטלי סלילה, היטל ביוב ואגרת תיעול, הנחת צנרת מים בגין תכנית מס' 611-0715920, מגרש מס' 1, שם נכתב כי על פי נתוני העיריה סך שטח הבנייה מעל לזכויות הינו 759 מ"ר ובגינו נדרש תשלום פיתוח נוסף בסך של כ- 201,970 ₪.
לפיכך יש לאמוד את שווי השוק של תוספת הזכויות ללא מרכיב הפיתוח שכן זה צפוי לחול לאחר המועד הקובע כפי שפורט בהחלטת ועדת הערר ולפיכך משפיע על שווי השוק של זכויות אלו במועד הקובע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לפיכך, יופחתו עלויות פיתוח נוספות משווי מ"ר בסך של כ- 404 ₪ למ"ר קרקע מבונה, המהווה העמסת עלויות הפיתוח רק ביחס לשטחים עיקריים נטו לשיווק[10].

לסיכום:

לאור כל המפורט לעיל ובהתבסס בעיקר על שווי מ"ר קרקע מבונה שמתקבל בניתוח תוצאות המכרז במקרקעין נשוא ההחלטה המגלם את שוויו באופן הטוב ביותר, שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' למועד הקובע הינו, כדלהלן:

מרכיב	תוצאה
שווי מ"ר קרקע מבונה בקומת הקרקע	4,374 ₪
מקדם אקו' לשטחי מסחר בקומה א'	0.5
שווי מ"ר קרקע מבונה בקומה א'	2,187 ₪
עלויות פיתוח נוספות למ"ר עיקרי	404 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה בקומה א' (ללא פיתוח) במעוגל	**1,800 ₪**

לאינדיקציה נוספת בלבד, יוצג ניתוח שווי מ"ר קרקע מבונה על בסיס עסקת השכירות שנחתמה במקרקעין נשוא ההחלטה, זאת ביחס לשטחים שנוספו בתכנית בקומה א' (הסכם שכירות עם קופ"ח כללית), שנחתמו ביום 09.12.2020, לאחר המועדים הקובעים בהחלטה זו, כדלהלן:

מרכיב	תוצאה
דמ"ש למ"ר בקומה א'	43 ₪
דמ"ש שנתיים למ"ר בקומה א'	516 ₪
שיעור היוון (6.5% - לאור תקופת השכירות וזהות השוכר)	7,938 ₪
בניכוי רווח יזמי (15% - פרויקט קטן)	6,903 ₪
בניכוי עלות הקמה למ"ר	-4,838 ₪
עלויות פיתוח למ"ר	-404 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה בקומה א' (ללא פיתוח)	**1,661 ₪**

הערות לטבלה: שיעור היוון בסך של 6.5% בלבד הינו בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה והשנייה של שנת 2019, תוך התאמה למאפייני השכירות. שיעור היוון בנכסים מסחריים הינם כ- 6.9% בממוצע ארצי. לאור העובדה כי מדובר בנכס הממוקם בעיר שדרות, אולם חוזה השכירות הינו לטווח ארוך של כ- 24 שנים ונחתם עם שוכר גדול ובטוח, שיעור של 6.5% סביר להערכתי במקרה הנידון.

בבחינת שיעורי התשואה במשרדים ששכר הדיור הממשלתי, עולה כי מדובר בשיעור תשואה של 5.5% לעומת שיעור תשואה של 6.6% בשוק החופשי (המהווה שוכר בטוח וגדול).

השמאי הממשלתי מוסיף ומציין *"לאור מאפייני השוכר (בעל איתנות פיננסית ובדרך כלל בשכירות לטווח ארוך) נראה כי שיעור התשואה שמוצג כאן מהווה רף תחתון ומייצג נכסים המושכרים לשוכר דומה."*

עלות הקמה למ"ר הינה בהתאם למחירון דקל ל- 11/2019 בסך 3,600 ₪ למ"ר בהעמסת 20% עלויות עקיפות ו- 12% שטחי שירות שאינם סחירים (בהתאם לתכנית הבקשה להיתר).

הנ"ל תואם לשווי המתקבל בגישת ההשוואה כפי שפורטה לעיל.

שמאי המבקשת הוסיף וטען כי משומות IFRS רבות עולה כי במרבית מתחמי הקניות בסגנון של הנכס הנישום, כגון מתחמי ביג ישנן זכויות בניה רבות לא מנוצלות לקומות העליונות, דבר המעיד על היעדר היתכנות כלכלית להקמתם.

בהערת אגב אציין כי להערכתי הנ"ל אינו דומה ורלוונטי למקרה דנן.

[10] 201,970 ₪ לכלל הזכויות / 500 מ"ר עיקרי לשיווק החייבים בהיטלי פיתוח.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מתחמים אלו אשר בהם לא מנוצלים מלוא שטחי הבניה הינם במתחמי קניות בהיקפי שטחים נרחבים מאוד שאינן דומים לנכס נשוא ההחלטה כלל.
ראיה לכך ניתן לראות בעובדה כי בשני מכרזי רמ"י שפורטו לעיל למגרשים בייעוד מסחר שכונתי בשדרות (במקרקעין נשוא ההחלטה ובמקרקעין בגו"ח 2811/98), אושרה תכנית מפורטת נוספת אשר מוסיפה שטחי מסחר.
את תכניות מפורטת אלו יזמו בעלי הזכויות במגרשים לאחר זכייתם במכרז, זאת למרות שהכנה והגשת תכנית מפורטת כרוכה בעלויות רבות.
גם במקרקעין נשוא ההחלטה מגישת התכנית המשביחה הינה המבקשת, דבר אשר מבטא להערכתי את הכדאיות הכלכלית בניצול שטחים אלה.

<u>עלויות עודפות בגין תוספת מקומות חניה</u>:

בהתאם לבקשה להיתר בניה במקרקעין עולה כי נדרשה הקלה ל- 4 מקומות חניה (אשר ישולם בגינם כופר חניה), אשר לא ניתן לתת פתרונות חניה בתחום המגרש, אלא בבניית מקומות חניה נוספים, בתת הקרקע.
להערכתי שווי מ"ר קרקע מבונה שחושב, אינו מגלם את עלויות עודפות אלו לבניית חניה תת קרקעית שכן בשתי עסקאות ההשוואה במכרזי רמ"י, ניתן היה לתת פתרונות חניה מספקים בתחום המגרש (גם במגרש נשוא החלטה זו, טרם אישור תכנית המשביחה - 611-0715920).
לפיכך, תובא בחשבון הפחתה בגין פתרונות חניה נדרשים ל- 4 מקומות חניה בחניה תת קרקעית לעומת חניה עילית המגולמת בשווי מ"ר קרקע מבונה, שעלות הקמתה נמוך באופן משמעותי.

תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

<u>השבחה לתכנית 611-0715920</u>			
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קומת קרקע + גלריה	1,100	200%	2,200.0
שטח שירות עילי ללא ממ"ק	224.00	50%	112.0
חצר	1,326.55	10%	132.7
שטח אקו' מצב קודם			**2,444.7**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קומת קרקע + גלריה	1,100	200%	2,200.0
שטח עיקרי קומה א'	500	100%	500.0
שטח שירות עילי ללא ממ"ק	224	50%	112.0
חצר	1,326.55	10%	132.7
שטח אקו' מצב חדש			**2,944.7**
השבחה במ"ר אקו' (מצב חדש פחות מצב קודם)			500.00
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בקומה א'			<u>1,800 ₪</u>
השבחה			900,000 ₪
עלויות עודפות בגין הקמת 4 מקומות חניה תת קרקעיים (80,000 ₪ למ.ח)			-320,000 ₪
ההשבחה בניכוי עלויות עודפות בגין 4 מ.ח			580,000 ₪
היטל השבחה (50%)			**290,000 ₪**

הערות לטבלה: עלות עודפת למ.ח מהווה עלות הקמת מקום חניה תת קרקעי בסך של 90,000 ₪ למ.ח בניכוי עלות הקמת מקום חניה פתוחה בסך 10,000 ₪ המגולם בעסקאות ההשוואה = 80,000 ₪.
שטח שירות במרתף הינו במקדם אקו' 0 לאור חוסר כדאיות כלכלית בניצולו, התואם לניתוח העסקה במקרקעין נשוא ההחלטה ע"י שמאי הצדדים, שם לא הביאו בחשבון שטחי שירות אלו בניתוח.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין אישור הקלות (מועד קובע 19.05.2020)

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה בשווי החלקה הנובעת מאישור ההקלות תיבחן ליום 19.05.2020 ביחס לשווי האקו' של שטח שירות מתחת לקרקע לעומת שטח שירות מעל הקרקע (כ- 260 מ"ר) וכן בהתאם לחיסכון הנובע מאישור הקלה בתקן חניה עבור 4 חניות בכופר חניה בסמוך לגבול המגרש במקום בניית חניה תת קרקעית.
ההשבחה חושבה על פי הפרש שווי מצב חדש לעומת מצב קודם על פי מקדמים אקו' ידועים.
לא הובא בחשבון מקדם התאמה לבניה הואיל והמבנה בבניה בימים אלה.

תחשיב ההשבחה לפי שומת המשיבה, כדלהלן:

השבחה להקלות			
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קומת קרקע + גלריה	1,100	100%	1,100
שטח עיקרי קומה עליונה	499.69	70%	350
שטח שרות עילי ללא ממ"מ - קומת קרקע	164	70%	115
שטח שרות תחתי עפ"י בקשה ללא ממ"מ	224	25%	56
חצר	1,379	20%	276
שטח אקו' מצב קודם			**1,896.25**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קומת קרקע + גלריה	1,100	100%	1,100
שטח עיקרי קומה עליונה	499.69	70%	350
שטח שרות עילי ללא ממ"מ - קומת קרקע	281	70%	197
שטח שרות עילי ללא ממ"מ - קומה עליונה	103	50%	52
חצר	1,324	20%	265
שטח אקו' מצב חדש			**1,962.86**
השבחה במ"ר אקו'			**66.61**
שווי למ"ר מבונה אקו'			₪ 3,200
השבחה להקלת ניוד		A	₪ 213,160
חיסכון בהקלה לחניה עילית, כאשר ע.ב. חניה עילית הינה 25,000 ₪ ותת קרקעית כ - 90,000 ₪.		B	₪ 250,000
סה"כ השבחה		**A+B**	**₪ 463,160**
היטל השבחה ליום 19.05.2020			**₪ 231,580**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>לעניין ההשבחה בגין ההקלה מבוקשת בתקן חניה עבור 4 חניות בכופר חניה בסמוך לגבול המגרש</u>:

יש לקחת בחשבון הפחתה בגין עלויות הקמה של 4 חניות במסגרת היטל ההשבחה שנדרש בגין אישור תכנית 611-0681098 היות ומדובר במצב קודם לבקשה להקלות.

היות ובמסגרת תוספת זכויות הבניה נדרש החוכר לעמוד בתקן החניה הארצי, עליו להשקיע בתשלום כופר חניה או לבנות מרתף חניה.

עלות זו מהווה עלות עודפת אשר יש להפחיתה מההשבחה לאור העובדה כי היא מייצרת עלות עודפת.

כפי שטוען שמאי הועדה מדובר בעלות עודפת אשר לאור הבקשה להקלה נדרשים בגינה היטל השבחה.

השמאי מציין כי לא הוצגה דרישת כופר החניה כפי שמקובל בעיר שדרות אך משומות קודמות בפריפריה מקובל לשלם כופר חניה בסך של כ- 50,000 ₪ למקום חניה[11].

לסיכום:

1. היזם אדיש בין בניית החניות במרתף לבין תשלום כופר החניה.
2. לאור העובדה שבתחשיב היטל ההשבחה בגין תכנית 611-0681098 נדרשים להקים את 4 החניות לאור תקן החניה הארצי, השמאי לקח בחשבון כי מדובר בעלות עודפת אשר יש לקזז אותה מההשבחה.
   קיום תקן חניה מהווה חלק מהתכנון במצב החדש.
3. בעת תחשיב ההקלות כאמור היזם אדיש בין המצבים או לכל הפחות ההקלה מתקזזת עם העלות העודפת אשר הופחתה כאמור בגין תכנית 611-0681098.

לחיזוק עמדת השמאי לעניין הפחתת עלויות עודפות בגין החניות, השמאי מפנה אל פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין אברמוביץ ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אברמוביץ, ולאור החלטת ועדת ערר מחוז תל אביב בראשות כב' יו"ר עו"ד גילת אייל בערר מס' תא/85021/11 אורלי בורנשטיין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 01.03.2016, יש להביא בחשבון עלויות עודפות בגין "כופר חניה" כמפורט להלן: *"משהועמד בעניין אברמוביץ', המבחן באופן בהיר על הוצאות למימוש התוכנית המשביחה המשפיעות על שווים האובייקטיבי של המקרקעין, דומה שלא ניתן עוד לקבוע א-פריורי כי יש להתעלם מהשפעת הצורך בתשלום קרן החנייה, על שווי המקרקעין".*

"השמאי המייעץ לא הכיר בעלויות קרן החניה באשר הוא ראה עצמו מחייב להחלטותיה הקודמות של ועדת הערר. ואולם משניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין אברמוביץ המהווה הלכה מחייבת, הרי שיש להכיר בעלויות שבהן נושא יזם לצורך תשלום קרן חניה במסגרת שומת היטל השבחה ככל שהן אכן משפיעות על שווי הקרקע לעמדת השמאי המכריע. נבקש אפוא מהשמאי המייעץ לערוך חישוב מתאים. לבסוף, טענת הועדה המקומית בעיינו כי השמאי המייעץ הביא בחשבון בקביעת ערכי השווי כי המדובר בדירות ללא חניה, איננה רלבנטית לכאן, באשר אם אכן אין חניה בנכס, ממילא אומדן ההתעשרות שנגרמה מכוחה של התכנית חייב להביא בחשבון כי המדובר בדירות שאין להן חניה צמודה. העובדה שבעל המקרקעין נדרש לשלם קרן חניה מאחר שאין פתרון חניה בנכס, בוודאי שאינה מאפשרת לו למכור את הדירות המצויות במקרקעין כדירות

[11] הנתון לקוח מתוך הכרעה בהשגה ראשונה בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1304 מגרש 1006/1 על פי תב"ע 35/101/02/4א, ביעוד משולב לתחנת תדלוק, מסחר ומשרדים ברחוב דוד רמז 17, אשקלון מיום 14.02.2017 שם נקבע כי כופר חניה, על פי תקן חניה עירוני, למקום חניה הינו כ- 50,000 ₪. בהכרעתה של שושי שרביט שפירא מיום 08.10.2019 לנכס הידוע כגוש 10812 חלקה 16/1 שדרות הנשיא 100 חיפה כי עלות כופר חניה עבור מקו חניה אחד בהתאם לדוא"ל מהמחלקה לתכנון דרכים בעיריית חיפה מסתכם ב- 43,526.63 ₪ נכון לחודש יוני 2019 (מדובר בכופר חניה למסחר).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

שצמודה להן חניה בנכס. לכן צדק השמאי המייעץ משמש את ערך הדירות ככאלה שאין להן חניה צמודה, ***אך דבר זה אינו משנה את בחינת ההוצאות המחייבות למימוש הזכויות מכוחה של התכנית****".*

בערר תא/85021/11 בורשטיין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב אשר החלטתה ניתנה בתאריך 01.03.2016 עולות מספר נקודות חשובות נוספות:

1. עלות הקמת חניון תת קרקעי ועלות הקמת מתקני חניה מובאים בחשבון במסגרת ההשבחה ועל כן היא אינה רואה הבדל בינם לבין התשלום לקרן חניה, משום שכל אלה מהווים תנאי למימוש זכויות הבניה במקרקעין ומשפיעים ממילא על שווים האובייקטיבי.
2. ועדת הערר הורתה לשמאי המייעץ להכיר בעלויות שבהן נשא היזם לצורך תשלום קרן החניה במסגרת שומת היטל ההשבחה.

סיכום:

בהיעדר הכרה בכופר חניה ככזה הפוגע בשווי הפרויקט, העירייה מקבלת למעשה היטל השבחה מנופח, כאילו היזם אינו נדרש להוצאות על הקרקע - וגם קיבלה כופר חניה.

מצב זה מעוות שכן העירייה מרוויחה בו פעמים.

יש להביא בחשבון עלויות עודפות בגין בניית החניות או בגין כופר חנייה.

לאור האמור לעיל אופן ביצוע תחשיב נכון של היטל ההשבחה בגין ההקלה בתקן החניה עבור 4 חניות בכופר חניה צריך להיות מחושב באופן הבא:

סעיף	שטח מקום חניה	עלות למ"ר	מס' חניות	סה"כ עלות
עלות בניית חניות במרתף	35	₪ 2,270	4	₪ 317,800
שווי חניות		₪ 30,000	4	₪ 120,000
סה"כ עלות עודפת בגין בניית חניות במרתף				₪ 197,800
עלות כופר חניה מקובלת בארץ		**₪ 50,000**	**4**	**₪ 200,000**

תחשיב ההשבחה לפי שומת המבקשת, כדלהלן:

השבחה להקלות במסגרת בקשה להיתר מס' 2020044 מיום 19.05.2020			
מצב קודם - תב"ע 611-0715920			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קומת קרקע + גלריה	1,100.00	2.00	2,200
שטח עיקרי קומה עליונה	500.00	1.00	500
שטח שרות עילי ללא ממ"מ - ק"ק	224.00	1.00	224
שטח שרות תחתי על פי בקשה להיתר ללא ממ"מ	179.91	0.30	54
חצר (בהתאם להיתר בניה 2018180)	1,326.55	0.20	265
שטח אקו' מצב חדש			**3,243.28**
מצב חדש בקשה להיתר מס' 2020044			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קומת קרקע + גלריה	1,099.18	2.00	2,198
שטח עיקרי קומה עליונה	500.51	1.00	501
שטח שרות עילי ללא ממ"מ וללא חדרים טכניים - ק"ק	248.35	1.00	248
שטח שרות עילי ללא ממ"מ וללא חדרים טכניים-(גלריה +ק"ע)	152.68	0.50	76
חצר	1,331.67	0.20	266
שטח אקו' מצב חדש			**3,290**
סה"כ השבחה במ"ר אקו'			**47**
שווי למ"ר מבונה אקו'			**₪ 188**
השבחה להקלת ניוד שטחי שירות ממתחת לקרקע למעל לקרקע			**₪ 8,773**
היטל השבחה להקלת ניוד שטחי שירות ממתחת לקרקע למעל לקרקע			**₪ 4,387**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.
בתכנית קודמת מס' 611-0715920 הותרה תוספת שטחים עיקריים בקומה א'.
בגין תוספת שטחים אלו נדרש בעל הזכויות לעמוד בתקן החניה ולתת פתרונות חניה מספקים בתחום המגרש.
בפועל ולאור ההקלה שאושרה עולה כי פתרונות חניה בגין 4 מ.ח לא התאפשרו בתחום המגרש במפלס הקרקע (קרי לא בחניה תת"ק) ובגינם אושרה בקשה להקלה ותשלום כופר חניה.
בפועל עלות הקמה של מקומות חניה אלו במרתף חניה הוכרו כעלויות עודפות בגין ההשבחה בתכנית קודמת כעלות הקמת מרתף חניה (בסך של 90,000 ₪ למ.ח תת קרקעי).
במצב החדש לאחר אישור ההקלה ותשלום כופר חניה התייתר הצורך בפתרונות חניה במרתף ולכן נחסכו עלויות הקמה אלו.
ברם, שמאי הצדדים חלוקים ביחס לתשלום כופר החניה העתידי הצפוי בגין אישור ההקלה.
שמאי המשיבה נוקט בעלות כופר חניה בסך של 25,000 ₪ למ.ח ואילו שמאי המבקשת נוקט בעלות כופר חניה בסך של 50,000 ₪ למ.ח בהתבסס על נתונים ביחס לכופר חניה למ.ח בערים חיפה ואשקלון.
הועברה לידי הערכת שווי קרקע לחניות ועלות הקמת מקום חניה שנערכה ע"י מר דן וינברגר – שמאי מקרקעין שנערכה לוועדה המקומית לתו"ב שדרות, שם נקבע סה"כ כופר חניה למבנה בזק בשדרות בסך של 21,008 ₪ למקום חניה למועד הקובע 07.04.2019.
לפיכך, ובהתבסס על מיקום הנכס נשוא ההחלטה בעיר שדרות, אקבל את עמדת שמאי המשיבה כי ראוי לאמוד עלות כופר חניה בסך של 25,000 ₪ למ.ח.
יוצא אפוא כי ההשבחה בגין אישור כופר חניה למ.ח הינה בסך של 90,000 ₪ עלות הקמת חניה בתת"ק בניכוי 25,000 ₪ כופר חניה צפוי = 65,000 ₪ השבחה בגין הקלה למ.ח אחד X 4 מ.ח בהקלה = 260,000 ₪.
ביחס להשבחה שנוצרה במקרקעין נשוא ההחלטה בגין אישור הקלה לניוד שטחי שירות מתחת לקרקע למעל לקרקע, ההשבחה חושבה על פי הפרש שווי מצב חדש לעומת מצב קודם על פי מקדמים אקו' ראויים להערכתי לאור מאפייני שטחים אלו ולשימושים להם הם נדרשים.
יצוין כי לא הובאה בחשבון תרומת שטח השירות התת קרקעי במצב הקודם לאור העובדה כי לא קיימת כדאיות כלכלית בניצולו, כפי שניתן לראות בהיתר בניה 2018180 ובתכנית הבקשה להיתר נשוא ההחלטה, בהן לא נבנה שטח שירות במרתף כלל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תחשיב ההשבחה, כדלהלן:

השבחה להקלות			
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קומת קרקע + גלריה	1,100	200%	2,200.0
שטח עיקרי קומה א'	500	100%	500.0
שטח שירות עילי ללא ממ"ק	224	50%	112.0
חצר	1,326.55	10%	132.7
שטח אקו' מצב קודם			**2,944.7**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי קומת קרקע + גלריה	1,100	200%	2,200.0
שטח עיקרי קומה א'	500	100%	500.0
שטח שירות עילי ללא ממ"ק - קיים	206	50%	103.1
מחסן - מוצע	52.76	50%	26.4
מבואות וחדרי מדרגות ומתקנים ומערכות - מוצע	185.30	50%	92.7
חצר	1,331.67	10%	133.2
שטח אקו' מצב חדש			**3,055.3**
השבחה במ"ר אקו' (מצב חדש פחות מצב קודם)			110.64
שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בסיסי			₪ 2,187
השבחה בגין הקלה לניוד שטחי שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע			**₪ 241,963**
חיסכון בעלויות עודפות בגין הקמת חניה תת-קרקעית (ע"י תשלום כופר חניה)			**₪ 260,000**
סה"כ ההשבחה בגין אישור ההקלות			**₪ 501,963**
היטל השבחה (50%)			**₪ 250,982**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 2940, חלקה: 2 [בשלמות], מגרש מס' 1 לפי תכנית מס' 120/02/21, רחוב הרב עובדיה יוסף 55,57, שכונת הכרמים, שדרות, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 2020044, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 611-0715920	31.12.2019	₪ 580,000	₪ 290,000
אישור הקלות	19.05.2020	₪ 501,963	₪ 250,982

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא השומה.

ולראיה באתי על החתום ביום 20.12.2020.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net