יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 29 יוני, 2020
מספר מינוי: 205-2020
מספרנו: 5.205.2020 מכרעת

לכבוד,
בתיה שטויבר (המבקשת)
באמצעות דרור גולדנברג ורפאל קונפורטי,שמאי מקרקעין
בדוא"ל Koni@krs-realestate.com ,Dror@krs-realestate.com

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו(המשיבה)
באמצעות אדי גרשטיין, שמאי מקרקעין
בדוא"ל v_g@zahav.net.il

א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7016 חלקה 135, תתי חלקות 37, 38

<u>רחוב אילת 18, תל אביב -יפו</u>

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 4.5.2020 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. עיקרי הדיון הועברו לצדדים.

1. <u>מטרת השומה</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורה של תוכנית תא/4326 (507-0137190)

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר.

2. <u>תאריך קובע לשומה</u>

תוכנית	תאריך קובע
תא/4236 (507-0137190)	06.09.2018

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 13.5.2020.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	7016	
חלקה:	135	
שטח החלקה הרשום:	2,523 מ"ר	
תתי חלקות:	37	38
שטח תתי החלקות הרשום:	20.8 מ"ר	329.83 מ"ר
הצמדות לתתי החלקות:	הצמדה משותפת של שירותים בשטח רשום של 11.17 מ"ר[1]	
מהות הנכס:	2 אולמות מלאכה בקומה ב'	
מיקום:	רחוב אילת 18, תל אביב-יפו	

[1] מסומן באות ח' במסמכי הבית המשותף

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, תתי חלקות 37 ו-38 בחלקה 135 בגוש 7016, מהווים שני אולמות מלאכה בקומה ב׳ ברחוב אילת 18, בדרום מערב העיר תל אביב-יפו.

הסביבה הינה סביבה מעורבת למלאכה, מסחר ומגורים המאופיינת ברובה בבניינים ותיקים בני 2-5 קומות לצד בניינים חדשים ברובם בשימוש למגורים.

רחוב אילת הינו רחוב דו סטרי המקשר בין שדרות ירושלים ממערב לדרך יפו.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית בשטח רשום של 2,523 מ״ר.

שטח החלקה נטו לאחר הפקעה לדרך – 1,658 מ״ר[2].

על החלקה ניצב מבנה וותיק בצורת האות ״ר״ בן 2 קומות מעל לקומת קרקע, קומת ביניים וקומת מרתף.למבנה הנדון שתי כניסות נפרדות, האחת בחזית החלקה לרחוב אילת (אילת 18) והשניה בעורף החלקה (אילת 20).

הבניין בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח מבטון. במבנה מעלית נוסעים.

קומת הקרקע בשימוש למסחר, הקומות העליונות משמשות בעיקר למלאכה/אחסנה.

נשוא השומה מהווה שתי יחידות המצויות בחלק המבנה שבחזית לרחוב אילת.

תת חלקה 37 בשטח רשום של 20.8 מ״ר מהווה אולם מלאכה בגובה פנימי של כ-3 מ׳ ברמת גמר בסיסית (כיום לא בשימוש).

תת חלקה 38 בשטח רשום של 329.83 מ״ר מהווה אולם מלאכה בגובה פנימי של כ-3 מ׳ אשר פוצל לשתי יחידות.

יחידה אחת, שימשה לאולם מלאכה וכיום משמשת למגורים/סטודיו ויחידה שניה, שימשה לאולם מלאכה וכיום אינה בשימוש.

בין שתי חלקות המשנה קיים חדר שירותים בשטח של כ-12 מ״ר, הצמוד קניינית לשתי תתי החלקות נשוא השומה.

היחידות ברמת גמר בסיסית ופשוטה.

[2] בהתאם לטבלת ההקצאות של תוכנית תא/4236

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית 397</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1487 מיום 21.11.1968.

החלקה[3] מסווגת ביעוד "אזור מלאכה עם חזית מסחרית" (מצד מזרח של החלקה מסומנת דרך לביטול).

להלן הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

אחוזי בניה - 120%

מס' קומות - 3

שימושים מותרים באזור מלאכה: נגרות, פחחות, מסגרות, זגגות תעשיה ועוד.

התוכנית קובעת כי לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תוכנית מפורטת כחוק.

6.2. <u>תוכנית 1367</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2142 מיום 11.09.1975.

מטרת התוכנית הינה התווית דרך מהירה ושינוי תוואי ורוחב הרחובות בסביבה.

החלקה הנדונה מסומנת כדרך מוצעת והמבנים בשטחה מסומנים להריסה.

התוכנית קובעת כי לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור תוכנית מפורטת כחוק.

6.3. <u>תוכנית ע'</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28.11.1985.

התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים.

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בהתאם לתנאים ולהוראות התוכנית. שטח המרתף עד 100% משטח המגרש.

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות וכד', ובתנאי ששירותים אלו יהוו לפחות 50% משטח המרתף ויתרת השטח תשמש את צרכי התעשייה והמלאכה שמעליו ויירשמו כיחידה אחת.

6.4. <u>תוכנית 2498</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4832 מיום 14.12.1999.

מטרת התוכנית הינה לפתח את "המושבה האמריקאית" כאזור בעל אופי מיוחד המשלב מגורים, תיירות ותעסוקה, תוך שימור הערכים הארכיטקטוניים וההיסטוריים של האזור והמבנים שבו.

יצירת קשר וזיקה אל מתחם המגורים הסמוך (מתחם "נגה") והפרדתו מהאזורים הסמוכים למגורים.

החלקה מסומנת כמגרש 13, חלקו של המגרש ביעוד מרכז עסקים עם סימון דרך לביטול וחלקו מסומן כשצ"פ עם דרך לביטול.

[3] חלקה 135 נוצרה כתוצאה מאיחוד חלקות 79,81,82,83

התכליות המותרות: שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים ושימושים ציבוריים. במבנים קיימים תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר המשך שימוש למלאכה, תעשיה, בילוי ובידור, אולמות תצוגה ומסחר נלווה, בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים.

להלן הוראות הבניה:

אחוזי בניה:

שטח עיקרי- 220% עיקרי משטח מגרש נטו.

שירות עילי- עד 20% מהשטח העיקרי.

מס' קומות- 5 (כולל קומת קרקע), ועד 18 מ' גובה.

מרתפים- 4 קומות עבור השימושים המותרים עפ"י תוכנית ע', עד לגבולות המגרש.

קו בניין קדמי לרחוב אילת - "0 (בהתאם לתשריט).

התוכנית קובעת תנאים למתן היתרי בניה.

6.5. <u>תוכנית ע/1</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18.03.2003.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות ותנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם (מחליפה את תוכנית ע').

בהתאם לתוכנית, בכל הבניינים (למעט בתים צמודי קרקע) תותר הקמת שתי קומות מרתף בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

תותר בניה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, בתנאים.

גובה קומת מרתף עליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ-4 מ'.

גובה כל אחת מהקומות הנוספות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

התכליות המותרות: שטחי שירות כלליים ושטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים לכל סוגי הבניינים.

מחסנים דירתיים-בשטח של 12 מ"ר מחסן לכל יח"ד.

6.6. <u>תוכנית תא/5000</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016.

התוכנית הינה תוכנית מתאר כוללנית לעיר תל אביב הקובעת הוראות והנחיות להכנת תוכניות מתאר מקומיות חלקיות ותוכניות מפורטות חדשות. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תוכנית זו.

החלקה שבנדון כלולה באזור תכנון מספר 702 ומסווגת ביעוד אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.

בהתאם לנספח למתחמי תכנון, החלקה מסומנת במתחם תכנון 702 ב' - מתחם להתחדשות עירונית. הנכס הינו באזור לבניה בגובה של עד 15 קומות ובאזור מרקם בו בניה נקודתית חריגה לסביבה.

השימושים המותרים באזור מעורב לתעסוקה ומגורים:

בקומות מעל קומת הקרקע- מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.

מקבצי שימושים נוספים- מסחר 2.

בקומת הקרקע- יותרו רק השימושים המותרים ביעוד חזית מסחרית.

רח"ק[4] בסיסי- בכל מגרש בהתאם לזכויות הבניה המותרות מכח תכניות מאושרות.

רח"ק מירבי- 6.5 (באזור המסומן לבניה נקודתית חריגה לסביבה).

6.7. <u>תוכנית תא/4236 (507-0137190)</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7923 מיום 22.08.2018.

התוכנית חלה על שטח של כ-10 דונם ומטרתה קידום התחדשות עירונית בדרום תל אביב יפו ע"י פיתוח מתחם המשלב בינוי עירוני אינטנסיבי, יצירת מרחב פתוח ירוק וכיכר עירונית ציבורית עם חניון תת קרקעי ציבורי וקביעת הוראות לשימור בית באר וסביבתו.

עיקרי הוראות התוכנית:

קביעת הוראות בינוי וקווי בנין, קביעת מספר יח"ד מירבי של 200 יח"ד ותמהיל יח"ד, קביעת גובה מירבי ומספר קומות עד 25 קומות, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, קביעת הוראות לשינוי יעוד, קביעת הוראות והנחיות מיוחדות למתחם בית באר לשימור, קביעת הוראות לזיקות מעבר, קביעת זכויות בניה כוללות, קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים ושלביות למימוש.

עפ"י טבלת ההקצאות, הוקצה לכלל חלקה 135 חלק של 42.03% ממגרש **601** ששטחו 3,572 מ"ר ביעוד **מגורים, מסחר ותעסוקה** (יחד עם חלקות 155, 87, 89)

להלן עיקרי הוראות הבינוי והשימושים בתא שטח 601:

מרתף- שימושי חניה, מקלטים וכל שימוש המותר בתוכנית ע/1 וכן מחסנים לדיירים עד 6 מ"ר לכל יח"ד.

בתאי שטח 101 ו-601 יותרו בקומת קרקע, גלריה וקומה א' שימושי מסחר, משרדים, מרפאות, אולמות תצוגה ושטחי שירות נלווים עפ"י דין. כ"כ יוקצה שטח בנוי לשימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי קהילתי בשטח של 300 מ"ר עיקרי בכניסה נפרדת ולו תוקצה חצר מינימלית של 350 מ"ר.

בקומות העליונות (מעל לקומת קרקע וקומה א') - מגורים ושטחי שירות נלווים למגורים וכן שימושי תעסוקה ומלונאות באגפים/קומות נפרדים מהמגורים.

תמהיל שימושים:

מגורים- 75% מהשטחים העיקריים + שטח מרפסות.

תעסוקה מלונאות ומסחר- 25% מהשטחים העיקריים (במידה וימומש מלון ניתן יהיה להוסיף 12 מ"ר עיקרי למרפסת לכל חדר).

בתא שטח 601 תיבנה קומת קרקע בשטח של לפחות 800 מ"ר עיקרי (בתא שטח 101 לפחות 450 מ"ר עיקרי).

<u>גובה המבנים</u>

הבינוי בתא שטח 601 כולל מבנה מרקמי ומבנה גבוה.

במבנה המרקמי- 8 קומות כולל קומת קרקע מסחרית גבוהה (5 קומות טיפוסיות + 2 קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות מהרחוב).

[4] שטח רצפה חלקי שטח קרקע נטו

מבנה מגורים גבוה- 24 קומות וקומת גג חלקית. קומת גג חלקית בנסיגה שלא תפחת מ-3 מ' מחזיתות הרחובות הגובלים.
תכסית הגג לא תעלה על 65% מהקומה שמתחת. קומת הגג תיכלל במניין הקומות.
גובה המבנה לא יעלה על גובה המבנה הקיים בחלקה 156.
גובה קומה מסחרית עד 6 מ' ברוטו ולא יפחת מ- 5 מ' ברוטו.
גובה קומת מגורים עד 3.3 מ' ברוטו.
גובה קומת תעסוקה עד 3.8 מ' ברוטו.

- גודל יחידת דיור מינימלי- 53 מ"ר עיקרי ליח"ד.
- סה"כ 180 יח"ד לפי התמהיל הבא: 20% דירות קטנות (שטח עיקרי מירבי של 63 מ"ר ליח"ד) 60% דירות בינוניות (שטח עיקרי שלא יפחת מ-75 מ"ר ליח"ד), ו-20% דירות גדולות (שטח עיקרי שלא יעלה על 140 מ"ר ליח"ד).
  מרפסות- ניתן לשלב מרפסות שקועות או בולטות. לא תותר הבלטה מעבר לקוי בנין למעט במגרש 601 לכיוון דרום.
- <u>מרתפים</u>- עד 6 קומות עפ"י הוראות תוכנית ע/1.
  מס' מקומות חניה עפ"י תקן בתוקף בעת הוצאת היתר לרבות חניות לשטח הציבורי.
- <u>זכויות הבניה בתא שטח 601 ע"פ הפירוט שלהלן</u>:

שטחי בניה למגורים מעל מפלס הכניסה:

שטח עיקרי -	18,000 מ"ר
שטח שירות-	<u>5,555 מ"ר</u>
סה"כ	23,555 מ"ר

שטחי בניה למסחר ותעסוקה מעל מפלס הכניסה:

שטח עיקרי -	5,896 מ"ר
שטח שירות -	<u>1,614 מ"ר</u>
סה"כ	7,510 מ"ר

שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור מעל מפלס הכניסה:

שטח עיקרי -	300 מ"ר
שטח שירות -	<u>150 מ"ר</u>
סה"כ	450 מ"ר

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת-11,430 מ"ר

<u>הערות</u>: ניתן להמיר עד 10% שטחי בניה עיקריים לשטחי שירות באישור מהנדס העיר.
מתוך השטח למסחר ותעסוקה- לא פחות מ-800 מ"ר מסחר בקומת הקרקע.
ניתן להמיר שטחי תעסוקה למלונאות.

<u>חניה</u>:

- החניה לתאי שטח 101, 401, 601 בחניון משותף. תתקיים הפרדה תפעולית בין החניון הציבורי (תא שטח 401) לחניון הפרטי (תאי שטח 101, 601).
- בחניון הציבורי יוקצו כ-150 מקומות לכלי רכב, לאופנועים ולאופניים ובנוסף, יוקצו חניות לכלל השימושים הציבוריים בתחום התוכנית בהתאם לתקן התקף.

התנאים למתן היתר בניה הינם בין היתר:

- הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי.
- הבטחת פיתוח ותחזוקת השטחים הציבוריים.
- הבטחת רישום השטחים הציבוריים ורישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- רישום והקמת השטחים הציבוריים בתא שטח 601 ברמת מעטפת בלבד.
- הבטחת הקמה ותפעול החניון הציבורי.

מרפסות:

בתאי שטח 101 ו-601 יותרו 2,880 מ״ר למרפסות. שטחי המרפסות הסופיים יקבעו ביחס למספר יחידות הדיור וחדרי המלון בהיקף של 12 מ״ר ליח״ד/ חדר. שטח זה יהיה ייעודי למרפסות בלבד ויאסר לעשות בו כל שימוש אחר. שימוש בשטח המוקצה למרפסות לכל מטרה אחרת יהווה סטיה ניכרת.

7. רישוי

7.1. רישיון בניה מס׳ 1321 מיום 9.7.1964 להקמת בניין בן 3 קומות, קומת ביניים וקומה תחתונה המכיל: בקומה תחתונה- מקלט, 2 אולמות ותא מעלית. בקומה א׳ -15 חנויות, ח״ש ותא מעלית. בקומת ביניים - יציעים לחנויות, משרד, ח״ש ותא מעלית. בקומה ב׳ - 2 אולמות, ח״ש ותא מעלית. בקומה ג׳ - אולם משרד, ח״ש ותא מעלית ותא מעלית על הגג.

7.2. רישיון בניה מס׳ 475 מיום 12.09.1966 המתיר שינויים פנימיים והרחבת אולמות בזמן הבניה בכל הקומות וכן מקום חניה ל-90 מכוניות ו-7 מקומות לטעינה ופריקה בקומה התחתונה.

7.3. היתר בניה מס׳ 520 מיום 17.10.1969 להקמת מחסן בן קומה אחת. שטח מוצע בקומת קרקע- 305.37 מ״ר

7.4. היתר בניה מס׳ 962 מיום 24.03.1972 להוספת אולם בקומה ב׳.

להלן שטחי הבניה עפ״י היתר הבניה מס׳ 962:

קומה	שטח קיים מ״ר	שטח מוצע מ״ר	סה״כ
מרתף	-----		------
קרקע	974.85		974.85
קומת ביניים	-----		------
א׳	1006.05		1,006.05
ב׳	430.75	272.96	703.71
ג׳	37.27		37.27
סה״כ	2,448.92	272.96	2,721.88 מ״ר

7.5. היתר בניה מס׳ 265 מיום 3.07.1977 לתוספת סככה בחצר.

7.6. היתר בניה מס׳ 0322-16 מיום 02.05.2016 להקמת גדר בגבולות המגרש הצדדיים (בחזית דרומית ומזרחית). בהתאם לתשריט מדידה המצורף לנספח תכנית ההיתר, שטח החלקה נטו- 1,521 מ״ר, שטח השצ״פ - 1,002 מ״ר.

8. <u>המצב המשפטי</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 28.07.2019:
שטחה הרשום של תת חלקה 37- 20.8 מ״ר (קומה שניה). החלק ברכוש המשותף - 5/869.
שטח הרשום של תת חלקה 38- 329.83 מ״ר (קומה שניה). החלק ברכוש המשותף - 67/869.
לתתי חלקות 37,38 הצמדה משותפת של שירותים המסומנים באות ח׳ ושטחם 11.17 מ״ר.
הזכויות בתתי החלקות רשומות על שם הבעלים הבאים:

שם הבעלים	החלק בנכס
רוזנברג יצחק מאיר	1/8
שטויבר בתיה	1/8
רוזנברג (רפפורט) חסידה	1/8
ישראלי אסתר	1/8
אביב אולריך שרון נגה	1/4
מנטין מני אהובה	1/28
זיו אסף	1/28
זיו מיכל	1/28
היללי לימור	1/28
מנטין מני לירז	1/28
היללי שי אברהם	1/28
היללי ליהי	1/28

על הנכסים רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 בגין הימנעות מעשיית עסקה לטובת טמיר צילה.

8.2. הנכסים הנדונים נמכרו ביום 28.07.2019 בתמורה לסך של 11,000,000 ₪, לא כולל מע״מ.

8.3. עפ״י צו רישום בית משותף מיום 03.06.1968 לרישום הבית על חלקה 135 בגוש 7016 בפנקס בתים משותפים, על החלקה בית בן 5 קומות המכיל 38 דירות ובהן 39 חדרים. תת חלקה 37 בשטח רשום 20.8 מ״ר (בית מלאכה, דירה בת חדר) , תת חלקה 38 בשטח רשום 329.83 מ״ר (אולם, דירה בת 2 חדרים). לת״ח 37,38 קיים שטח הצמדה (שירותים) בשטח של 11.17 מ״ר (בקומה ב׳ מסומן באות ״ח״).

8.4. עפ״י הסכם מיוחד מיום 03.06.1968 הוסכם להוציא מהרכוש המשותף את ההצמדה המסומנת באות א׳ בתשריט. כ״כ הוסכם בין הצדדים כי ניתנת הרשות המלאה לבעלים של חלקת משנה 135/11 (לה רשומות הצמדות של קרקע [מסומן באות א׳]- 1,203.5 מ״ר + גג [מסומן באות ט׳]– 268.73 מ״ר) לבנות ולהקים על השטחים הצמודים לה מבנים, להרסם ולתקנם בתנאי מפורש כי כל שינוי, בניה והריסה יהיה כפוף להסכמת הרשויות המוסמכות.

8.5. עפ״י צו תיקון בית משותף מיום 22.11.1976 לתיקון הצו המקורי ע״י תוספת של 8 דירות (135/140 - 135/147) שהוקמו על השטחים הצמודים לחלקת משנה 135/11 ולבטל הצמדות המסומנות באותיות ״א״, ״ט״. המבנה הינו מבנה אחד הכולל שתי כניסות- כניסה ראשונה עם 6 קומות וכניסה שנייה עם 2 קומות, סה״כ 46 דירות.

9. עמדות הצדדים

9.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
תא/4236	06.09.2018	₪ 8,370,000	₪ 5,696,600

9.2 עמדת שמאי המשיבה

בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה מביא בחשבון את הנתונים הבאים:

בהתאם למימושים קודמים בנכסים הנדונים, ההשבחה מחושבת בגין תוכנית תא/4236 בלבד.

במצב קודם – השימוש המיטבי הינו השווי הבנוי (AS-IS).

שווי מצב קודם

ערכי השווי – מצב קודם

שווי מ"ר בנוי מלאכה- 7,500 ₪/מ"ר

שווי מ"ר בנוי (הצמדת שירותים)- 3,000 ₪/מ"ר

ערכי השווי הינם בהתבסס על הנתונים שלהלן:

מלאכה בקומות עליונות - שווי מ"ר בנוי

מקור הנתונים	שווי מ"ר בנוי
בהתאם לשומה מכרעת של נאוה סירקיס, ברח' אילת 22 - שווי מ"ר בנוי מלאכה בקומות עליונות	₪ 9,000
בהתאם לשומה מכרעת של אייל יצחקי, גו"ח 7082/1,2,3 – רח' שלמה פינת הרצל, למועד קובע 9.05.2018 - שווי מ"ר בנוי למלאכה בקומות עליונות	₪ 8,500
לאור מיקומו של הנכס ונתוני חוזה שכירות המצביעים על דמ"ש של 37 ₪ למ"ר, נקבע שווי למ"ר בנוי מלאכה מתואם של-	₪ **7,500**

תחשיב השווי במצב הקודם

תיאור	קומה	שטח במ"ר	שווי למ"ר בנוי	סה"כ
תת חלקה 37	שניה	20.8	₪ 7,500	₪ 156,000
תת חלקה 38	שניה	329.83	₪ 7,500	₪ 2,473,725
שירותים	שניה	11.17	₪ 3,000	₪ 33,510
סה"כ				₪ 2,629,725

שווי מצב חדש

במצב חדש הנכסים מהווים חלק ממגרש לבניה מספר 601 בשטח 3,572 מ״ר ביעוד מסחר ותעסוקה אשר יכלול 18,000 מ״ר עיקרי מגורים, 5,896 מ״ר עיקרי תעסוקה (מתוכו 800 מ״ר עיקרי לפחות בקומת קרקע מסחרית), סה״כ 23,896 מ״ר.

מאחר וקיימת אי וודאות לגבי אופן חלוקת הזכויות במצב החדש בין בעלי תתי החלקות בחלקה 135, וכן בשל העובדה שאין לתתי החלקות הצמדות של גגות, נקבע, למען הזהירות, כי השווי במצב חדש הינו מחיר העסקה בסך של **11,000,000** ₪ + **מע״מ**. זאת לטענתו למרות ששווי החלק היחסי של תתי החלקות עפ״י החלק ברכוש המשותף הינו גבוה יותר.

בהתאם ללוח ההקצאה והאיזון הוקצו לבעלי חלקה 135- 42.03% ממגרש התמורה.

חלקם היחסי של תתי חלקות 37, 38 עפ״י החלק ברכוש המשותף (72/869)- 8.285%.

בתחשיב השווי במצב חדש לכלל מגרש 601 הובאו בחשבון הנתונים/ההפחתות כלהלן:

- עלות הקמת מבנה ציבור 390 מ״ר לפי 8,000 ₪/מ״ר.
- הפחתה בגין מורכבות הפרויקט בשיעור של 20%.

ערכי השווי – מצב חדש

שווי למ״ר מבונה עיקרי מגורים -	20,000 ₪/מ״ר
שווי מ״ר מבונה מלונאות -	8,000 ₪/מ״ר
שווי מ״ר מבונה מסחר -	14,000 ₪/מ״ר

ערכי השווי הינם בהתבסס על תמצית הנתונים שלהלן:

מגורים

מקור הנתונים	**שווי למ״ר מבונה עיקרי**
שווי מ״ר מבונה (פלדלת) -בפרויקט יוקרתי ברחוב אליפלט 26, בגישת החילוץ (עלות בניה 12,000 ₪/מ״ר, 20% רווח יזמי)-	19,231 ₪
שווי מ״ר מבונה עיקרי (מגלם ממ״ד) -	21,000 ₪
שווי מ״ר מבונה עיקרי-בהתאם לשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס, ברחוב אליפלט 26 למועד קובע 6.1.2017	17,730 ₪
שווי מ״ר מבונה עיקרי-בהתאם לשומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי, גו״ח 7082/1,2,3 – רח׳ שלמה פינת הרצל, למועד 9.5.2018 (15,200 ₪/מ״ר מבונה עיקרי + פלדלת) משקף שווי מ״ר עיקרי	17,480 ₪
סה״כ שווי מ״ר מבונה עיקרי מתואם למיקום ולמועד הקובע	**20,000** ₪

פירוט הנתונים מרחוב אליפלט 26 (פרויקט מגורים):

מועד	שטח דירה פלדלת	מחיר	מחיר למ"ר בנוי	מחיר למ"ר מבונה מתואם
6.7.2017	50 מ"ר	2,274,999 ₪	45,500 ₪	19,338 ₪
22.6.2016	50 מ"ר	2,300,000 ₪	46,000 ₪	19,676 ₪
23.10.2016	53 מ"ר	2,400,000 ₪	45,283 ₪	19,192 ₪
2.11.2016	54 מ"ר	2,450,000 ₪	45,370 ₪	19,251₪
29.8.2016	95 מ"ר	4,000,000 ₪	42,105 ₪	18,529₪
1.12.2016	128 מ"ר	5,370,000 ₪	41,953 ₪	18,416 ₪
6.8.2018	65 מ"ר	3,100,000 ₪	47,692 ₪	20,211 ₪
ממוצע למ"ר בגישת החילוץ (רווח יזמי 20%, עלות בניה -12,000				**19,231** ₪

משרדים

מקור הנתונים	שווי מ"ר מבונה עיקרי
עסקה מיום 18.7.2016- לפיה נרכשו 97.656% מחלקה 47 במתחם חסן ערפה, בתמורה ל- 147,948,749 ₪+ מע"מ (תכניות 3887,4227- זכויות בניה- כ-25,000 מ"ר עיקרי מסחר/משרדים/תעסוקה) מגדל (28 ק'+4 ק' מסד). בהתאם להיתר מבוקשים 3,050 מ"ר מסחר (מקדם 2.5) ומשרדים כ-22,450 מ"ר) העסקה משקפת שווי של כ-	5,040 ₪
בהתאם לשומה מכרעת של השמאי שלומי יפה (רח' יגאל אלון 82-84) למועד קובע 18.12.2016 נקבע שווי מ"ר מבונה (כולל ש"ש) לפי 4,600 ₪ (קומה 9 במגדל 17ק')- שווי מתואם (10%-)	4,141 ₪
בהתאם לשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל, במתחם חסן ערפה לצורך קביעת שווי לניוד למועד קובע 17.3.2016 נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי משרדים לניוד (לחלקות 45,46,50) בממוצע בסך של- (על בסיס טבלת 11 עסקאות מהשנים 2010-2015)	4,890 ₪
בהתאם לשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס, ברחוב אילת 22 למועד קובע 6.1.2017	4,000 ₪
שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בהתאמה לנכס הנדון	**4,200** ₪

מלונאות

שמאי מכריע	מועד קובע	כתובת	שווי למ"ר מבונה עיקרי ב-₪
אמנון נזרי	17.2.2016	רח' דוד רזיאל יפו[5]	17,500 ₪
גבע בלטר	5.04.2017	ברנר 14, ת"א[6]	10,000 ₪
נאוה סירקיס	28.04.2016	שד' ירושלים 8	12,600 ₪

בהתאם לנתונים הנ"ל ובהתאמה למיקום הנכס ולמורכבות הבניה (שילוב בין מגורים למלונאות), הובא בחשבון שווי של **8,000** ₪ **למ"ר מבונה עיקרי** (מגלם מרפסות), בנכס הנדון.

[5] גו"ח 7118/14
[6] גו"ח 6933/92

<u>מסחר</u>

הוצגה טבלת עסקאות כלהלן:

מועד	כתובת	שטח ברוטו	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
14.03.2016	דרך שלמה 65 (בנין חדש)	70 מ"ר + 28.04 מ"ר יציע	₪ 2,030,000	₪ 23,381
14.03.2016	דרך שלמה 65 (בנין חדש)	72.77 מ"ר+29.11 מ"ר יציע	₪ 2,476,890	₪ 27,449
18.05.2016	שד' ירושלים 63 (בנין ותיק)	35 מ"ר	₪ 660,000	₪ 18,857
13.07.2015	ידידיה פרנקל 32 (בנין חדש)	60 מ"ר	₪ 2,011,900	₪ 33,532
ממוצע מ"ר בנוי				₪ 25,805
שווי מ"ר בנוי מתואם				₪ 28,000
שווי מ"ר מבונה מסחר				**₪ 14,000**

כתימוכין לשווי, בשומה מכרעת של נאוה סירקיס (רח' אילת 22) נקבע שווי למ"ר מבונה למסחר בסך של 14,000 ₪/מ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שמאי המשיבה ערך תחשיב לשווי תתי החלקות במצב חדש על פי הזכויות בתוכנית ממנו נגזר החלק היחסי של נשוא השומה. להלן התחשיב:

שווי מצב חדש			
תיאור	**שטח עיקרי**	**שווי למ"ר**	**סה"כ ב-₪**
מגורים	18,000 מ"ר	₪ 20,000	₪ 360,000,000
מלונאות	4,896 מ"ר	₪ 8,000	₪ 39,168,000
מסחר	1,000 מ"ר	₪ 14,000	₪ 14,000,000
סה"כ			₪ 413,168,000
הפחתה בגין הקמת מבנה ציבור	390 מ"ר	₪ 8,000	₪ 3,120,000 (-)
סה"כ			₪ 410,048,000
הפחתה בגין מורכבות פרויקט			20% (-)
שווי במצב חדש			₪ 328,038,000
זכויות הבעלים במגרש (חלק יחסי במגרש 601)			42.03%
חלק יחסי ברכוש המשותף			8.285%
שווי זכויות הבעלים במצב חדש- עפ"י התוכנית (*)			₪ 11,423,437
שווי זכויות הבעלים במצב חדש- עפ"י מחיר העסקה			**₪ 11,000,000**

(*) לאור אי הוודאות לגבי אופן חלוקת הזכויות במצב החדש בין בעלי תתי החלקות בחלקה 135 לרבות העובדה שתתי החלקות נשוא הדיון הינן בקומה השנייה, העובדה שאין לתתי חלקות אלו הצמדות של גגות ולמען הזהירות, נקבע השווי במצב החדש בשומת המשיבה לפי מחיר העסקה. זאת, למרות ששווי החלק היחסי (לפי החלק ברכוש המשותף) המיוחס לתתי החלקות נשוא השומה גבוה ממחיר המכירה.

ההשבחה

שווי מצב חדש (מחיר העסקה)-	₪ 11,000,000
שווי מצב קודם (מעוגל)-	₪ 2,630,000
ההשבחה-	**₪ 8,370,000**
היטל השבחה-	₪ 4,185,000

9.3. עמדת שמאי המבקשת

בתחשיב ההשבחה שמאי המבקשת מביא בחשבון את הנתונים הבאים:

במצב קודם- השימוש המיטבי הינו השווי הבנוי (AS-IS).

עפ"י היתר הבניה, הנכס שימש בעבר לאולמות לשימוש למלאכה ו/או לתעשיה. עפ"י תוכנית 2498 המהווה את המצב הקודם, השימושים המותרים כוללים בין היתר גם שימושי מסחר ומשרדים. הואיל ואין חבות בהיטל השבחה בגין שימוש חורג מהיתר, אין מניעה לאמוד את שווי הנכס בהתאם לשימושים אלו.

לעניין יחס נטו/ברוטו- לטענתו, השוק מתמחר שווי נכסים מסחריים לפי שטח ברוטו. במבנים נמוכים ראויה תוספת של 20% לשטח נטו (קירות חוץ וחלק ברכוש המשותף). לפיכך, שטח הנכסים הנדונים מוערך לפי השטח הרשום בתוספת 20% כנהוג בשוק (השמאי מגלם את התוספת בשווי למ"ר בנוי).

לעניין שטח השירותים הצמוד- שטח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהנכס והוא מתווסף לשטח הכולל הרשום.

ערכי שווי

שווי מ"ר בנוי מלאכה - 13,000 ₪/מ"ר נטו.

השווי במצב קודם הינו בהתבסס על הנתונים שלהלן:

1. עסקאות בפרויקט שער הסיטי-רח' שארית ישראל 37-35 (תעשיה עתירת ידע)

תאריך	קומה	שטח במ"ר	מחיר מכירה ₪	מחיר למ"ר ב-₪
1.7.2015	4	118	1,330,000	11,271
13.10.2015	קרקע	217	2,200,000	10,138
10.1.2016	קרקע	717	9,000,000	12,552
5.1.2016	4	57	621,250	10,899
31.12.2017	3	153	2,100,000	13,725
26.6.2018	4	66	1,350,000	20,455
23.8.2018	4	150	2,050,000	13,667
22.8.2018	3	170	1,300,000	7,647
38.3.2019	4	130	1,437,000	11,058
ממוצע				12,379

2. עסקאות בקרית המלאכה, גו"ח 6971/49 (שימושי מלאכה)

תאריך	כתובת	קומה	שטח במ"ר	מחיר ₪	מחיר למ"ר בנוי ₪
12.6.2017	המפעל 6	1	207	3,800,000	18,357
20.6.2017	שוקן 27	9	216	3,300,000	15,278
25.5.2017	המפעל 3	3	126	1,795,000	14,246
15.2.2018	המרץ 6	2	107	1,755,000	16,402
12.9.2017	שוקן 27	2	303	2,000,000	6,601
16.7.2018	שוקן 27	9	135	1,500,000	11,111
8.12.2017	המרץ 2	3	688	5,000,000	7,267
20.12.2017	שד' הר ציון 110	2	168	1,900,000	11,310
20.2.2018	המפעל 3	3	153	2,500,000	16,340
3.1.2018	שוקן 27	4	244	2,695,000	11,045
7.2.2018	המרץ 2	3	129	1,247,000	9,667
7.2.2018	המרץ 2	3	62	623,335	10,054
7.2.2018	המרץ 2	3	153	1,445,000	9,444
2.8.2018	שד' הר ציון 104	1	112	2,300,000	20,536
29.11.2018	המפעל 5	2	57	1,000,000	17,544
16.1.2019	שוקן 27	4	97	1,050,000	10,825
12.11.2018	שוקן 27	1	105	1,330,000	12,667
11.6.2019	שוקן 27	8	82	1,050,000	12,805
13.11.2018	שד' הר ציון 110	3	168	1,840,000	10,952
19.6.2019	שוקן 27	3	97	1,150,000	11,856
11.3.2019	שוקן 27	4	97	1,300,000	13,402
ממוצע					12,748

3. עסקאות בבית פנורמה, רח' בן צבי 84 (שימושי מלאכה)

תאריך	קומה	שטח במ"ר	מחיר מכירה ₪	מחיר למ"ר ב-₪
15.6.2017	1	524	6,400,000	12,214
22.8.2017	5	230	2,150,000	9,348
7.1.2018	1	50	550,000	11,000
12.12.2017	6	180	1,710,000	9,500
25.2.2018	0	126	1,325,000	10,516
1.11.2018	2	770	4,950,000	6,429
1.11.2018	6	1071	7,400,000	6,909
24.6.2019	2	131	1,430,000	10,916
3.12.2019	6	82	1,250,000	15,244
4/7/2019	6	292	4,250,000	14,555
ממוצע				10,663

4. הסכמי שכירות ברחוב אילת 22

ממוצע עפ"י 6 הסכמי שכירות בבניין הצמוד בקומות עליונות- 60 ₪/מ"ר

שווי למ"ר בהיוון דמ"ש לפי שיעור ממוצע 7.25% כ- 10,000 ₪/מ"ר

5. שומות מכריעות

שמאי מכריע	מועד קובע	כתובת	שווי למ"ר מבונה ב-₪
נאוה סירקיס	1.2017	אילת 22 יפו	10,000 ₪/מ"ר נטו
אייל יצחקי	5.2018	דרך שלמה פינת הרצל	8,500 ₪/מ"ר
התאמה למיקום (15%+) ולשימושים (20%+)			12,000 ₪/מ"ר

6. <u>עסקת השוואה – גו"ח 7016/4, אילת 8</u>

הסכם מיום 18.12.2019 לפי נמכרה חלקה משנה 15 תמורת סך של 6,500,000 ₪.
היחידה בקומה א' בשטח רשום של 411 מ"ר (סטודיו "אבני"), חלק ממבנה לשימוש ללא זכויות נוספות (שימושים למטרות חינוך, רווחה, דת, תרבות ומשרדים בעלי אופי ציבורי).
משקף שווי של- 15,000 ₪/מ"ר בנוי.

בהתאמה לנכס הנדון (לזמן, שימושים ומיקום) הובא בחשבון שווי למ"ר עיקרי, במצב קודם, בסך של 13,000 ₪.

<u>תחשיב השווי במצב קודם</u>

תיאור	**קומה**	**שטח במ"ר**
תת חלקה 37	שניה	20.8
תת חלקה 38	שניה	329.83
שירותים	שניה	11.17
סה"כ למ"ר נטו		**361.8 מ"ר**
שווי למ"ר בנוי		**13,000 ₪**
סה"כ		**4,703,400 ₪**

<u>השווי מצב חדש</u>

בהתאם לעסקה שנערכה בנכס נשוא השומה מיום 28.07.2019, התמורה מהווה סך של 11,000,000 ₪ כאשר היטל ההשבחה חל על המוכר.
ההסכם נערך לאחר מועד אישור תוכנית 4236, כך שהתמורה מגלמת את כלל הזכויות הנובעות מהתוכנית ומהווה את השווי במצב חדש לרבות המורכבות התכנונית, ריבוי הבעלים ומגבלות הפרויקט.
מחיר העסקה משקף את שווי הנכס נכון ליום 28.07.2019. מאחר והמועד הקובע הינו 6.9.2018, יש להביא בחשבון כי במועד הקובע לשומה, עוצמת המושע בחלקה הייתה גבוהה יותר ועם הזמן ורכישת הנכס, עוצמתה פחתה. לפיכך, יש להביא בחשבון במועד הקובע לשומה שווי נמוך יותר המבטא דחיה של שנה (6%) בהליך פירוק המושע ביחס למועד הקובע, זאת בהתאם ובדומה למקדם הדחייה בשומת השמאית נאוה סירקיס בנכס ברחוב אילת 22 (לתוכנית תא/5000).
סה"כ השווי במצב חדש מתואם למועד הקובע 6.9.2018- 10,400,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי במצב חדש	10,400,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	4,703,400 ₪
ההשבחה	***5,696,600*** ₪
היטל השבחה	2,848,300 ₪

9.4. **<u>להלן עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת:</u>**

<u>שווי במצב חדש</u>

הטענה כי יש להפחית ממחיר העסקה הפחתה המשקפת דחיה של כשנה אינה מוצדקת. לא היה כל שינוי במאפייני הנכס או בערכי השוק בתקופה הנדונה.

<u>שווי במצב קודם</u>

התאמת השווי למשרדים- כדי להתאים עסקאות השוואה של משרדים לנכס הנדון יש לבצע התאמות למצב הפיזי והפונקציונלי של המבנה הבנוי כמבנה תעשיה ומלאכה (העדר לובי ושטחי שירות) והתאמות למצב הפיזי של בניין במצב ירוד משנות ה-60'.

יחס נטו ברוטו- לעניין הטענה כי יש לבצע התאמה לנכס הבנוי ולהוסיף 20%, שיעור שישקף יחס נטו/ברוטו ויותאם לעסקאות ההשוואה, ראוי להתאים את השטח הרשום לשטח ברוטו עפ"י שטח השירות הקיים בפועל ולא עפ"י תוספת תיאורטית. מתשריטי הבית המשותף עולה כי שטח המסדרון המהווה מרפסת פתוחה וחדר מדרגות הינו פחות מכ-10% מהשטח הרשום. לעניין שטח השירותים- מדובר בשטח המסומן בהיתר כשטח שירות ולפיכך יש להביאו בחשבון בהתאם.

<u>לעניין נתוני ההשוואה שהוצגו</u>:

- הסכמי השכירות מהבנין הצמוד (אילת 22)- שמאי המבקשת מהוון את דמי השכירות בשיעור של 7.25% בעוד שבהתאם לסקירת תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2018 שיעור ההיוון למשרדים הינו 7.5%-7.6%.
- נתוני השוואה מפרויקט שער הסיטי אינם רלוונטיים. מדובר על שטחי משרדים בבניינים חדשים. כ"כ השטחים הינם שטחים רשומים בבית משותף ולא שטחי ברוטו.
- שמאי המשיבה מציג ניתוח של חלק מהנתונים בפרויקט שער הסיטי כלהלן:

מועד	שטח רשום מ"ר	מחיר	מס' חניות	מחיר למ"ר רשום בהפחתת חניות[7]
28.02.2019	92	₪ 1,437,500	3	₪ 11,385.87
22.08.2018	170	₪ 2,600,000	3	₪ 13,000.0
23.08.2018	150	₪ 2,050,000	6	₪ 8,466.67
31.12.2017	153	₪ 2,100,000	5	₪ 9,477.12
ממוצע למ"ר רשום לשימוש משרד				**₪ 10,582.42**
26.6.2018	66	₪ 1,350,000	2	₪ 16,515.15[8]

- לעניין נתוני ההשוואה מפרויקט משרדים בקריית המלאכה (רח' שוקן 27)- מדובר במשרדים בקומות גבוהות ובנכס הרשום כבית משותף כך שהעסקאות משקפות מחיר למ"ר רשום. כ"כ, מדובר במתחם בעל מאפיינים ייחודיים (אומנים וגלריות).

[7] לפי 130,000 ₪/מקום חניה

[8] שימוש מסחר

<u>שומות מכריעות ותחשיב בקרה בגישת החילוץ לשווי למ״ר בנוי במצב קודם</u>

- בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס ברח׳ אילת 22, נקבע שווי למ״ר מבונה עיקרי למשרדים לתחילת 2017 בסך של 4,000 ₪/מ״ר.
- בשומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי בדרך שלמה פינת הרצל במיקום עדיף לשטחי תעסוקה, נקבע שווי למ״ר משרדים למועד 9.5.2018 בסך של 3,750 ₪/מ״ר ברוטו (4,700 ₪/מ״ר עיקרי).

בחוות דעת המשיבה נקבע סך של 4,200 ₪/מ״ר עיקרי משרדים.

לעמדתו, לאור נתוני השווי שהוצגו למ״ר מבונה משרדים, השווי שנקבע בשומת המבקשת בסך של 13,000 ₪/מ״ר בנוי אינו סביר כפי שיובהר להלן:

שווי מ״ר בנוי רשום (לגישת שמאי המבקשת)- 13,000 ₪

בהפחתת רווח יזמי שחוק של 15%- 11,304 ₪.

בהפחתת עלות בניה מופחתת לשטח עיקרי - 3,500 ₪ (-)

יתרה למ״ר קרקע מבונה רשום/עיקרי - 7,800 ₪

המסקנה הינה כי קיים פער גדול בין השווי שמתקבל בגישת החילוץ לבין ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות למ״ר מבונה משרדים (זאת מבלי לבצע התאמה ליחס נטו/ברוטו של 1:1.4 במגדלי משרדים מודרניים נשוא השומות המכריעות).

(השמאי מציין הסכם שכירות לגבי שטח של 60 מ״ר בנכס נשוא השומה מיום 10.10.18 לפי דמ״ש של 2,200 ₪/לחודש. בהיוון לפי 7.5% ממנו מתקבל שווי של - 5,920 ₪/מ״ר).

- בשומה מכרעת של השמאי אריה אריאל מיום 6.10.19[9] ברחוב שוקן 26 נקבע שווי בקומה ב׳ לפי 6,400 ₪/מ״ר רשום (עפ״י דמ״ש של 42 ₪/למ״ר).
- הוצגו נתוני דמי שכירות מבוקשים למשרדים (אתר ״יד 2״):

כתובת	שטח מ״ר	דמ״ש למ״ר
קיבוץ גלויות	128	55 ₪
קיבוץ גלויות 27	102	55 ₪
קיבץ גלויות	80	60 ₪
קיבוץ גלויות	130	69 ₪

- לעניין נכס ההשוואה ברח׳ אילת 8- מדובר בנכס ייחודי המיועד לשימור ולפיכך התמורה ששולמה הינה חריגה ומשקפת מחיר משרדים חדשים באזורים עדיפים. כ״כ מדובר במוכר שהיה דייר מוגן של עמידר ולא ברור מעמדו של הדייר המוגן.
- לסיכום- יש לנטרל את הפוטנציאל אשר יצרה תוכנית תא/5000 מכל עסקאות ההשוואה וכן, את מאפייני אזור קרית המלאכה כמתחם אומנים ולהתאים את עסקאות ההשוואה בבניינים חדשים למצב הפיסי של הנכס הנדון.

[9] למועד הקובע 6.1.2017

10. הכרעה

10.1. שווי במצב קודם

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הנכס כבנוי.
המחלוקת העיקרית הינה לעניין אומדן שווי הנכסים במצב קודם.
שמאי המבקשת טוען שיש להביא בחשבון כי עפ"י תוכנית 2498 (מצב קודם) הותרו, בין היתר, שימושי מסחר ומשרדים ובהערכת השווי יש להביאם בחשבון. על בסיס הנחה זו השמאי מנתח ערכי שווי של נכסים בסביבה בשימושי מלאכה/משרדים/תעשיה עתירת ידע ונוקב בשווי מתואם למ"ר בנוי בסך של 13,000 ₪/למ"ר נטו (לשטח רשום המגלם העמסת 20% שטחי שירות כמפורט לעיל).
מנגד טוען שמאי המשיבה כי אין לבצע תוספת תיאורטית לשטח הבנוי הקיים אלא עפ"י שטח השירות הקיים בפועל המהווה במקרה הנדון פחות מ-10% מהשטח הרשום וכי את שטח השירותים הצמוד המוגדר כשטח שירות יש להעריך בהתאם לשימוש זה.
לעניין ההשוואה לעסקאות בנכסים בשימוש למשרדים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת, אכן במבנים מסוג המבנה הנדון ו/או במבנים הדומים להם לא נערכים רק שימושי מלאכה מסורתיים. בחלקם נעשים כיום שימושים לבתי עסק עם מאפיינים תואמים כדוגמת עיצוב תעשייתי, גלריות אמנים, עסקי מחשב ותוכנה וכיו"ב, בדומה לשימושים במבנים דומים בדרום העיר וסביר כי דמי השכירות המשולמים לנכסים דומים מגלמים את מגוון השימושים. עם זאת, המבנה הנדון נבנה במקור כמבנה מלאכה עם קומת קרקע מסחרית התואם להוראות תוכנית 397. אף אם תכנית 2498 במצב הקודם מאפשרת שימושי משרדים הרי שההשוואה לבנייני משרדים אינה רלוונטית במקרה הנדון למבנה הנדון, לאור אופי הבינוי של המבנה, מצבו הפיזי ומצב הרישוי המקורי.

יחס נטו/ ברוטו- לעניין הטענה כי יש לבצע התאמה לנכס הבנוי ולהוסיף 20% לשטח הרשום, הערכת השווי במצב קודם הינה לשטח עיקרי המגלם שטחי שירות. העמסת שטחי השירות תבוצע לפי שטחי השירות המשותפים הקיימים בפועל בקומת המבנה. עפ"י מדידה גראפית שיעור השטח המשותף בקומה הינו כ-10%.
יצוין כי בשומת השמאית נאוה סירקיס בנכס הסמוך בוצעה התאמה לשטח ברוטו/נטו של כ-10% בשווי למ"ר בנוי. אני מניח שיעור דומה בנכס הנדון.

לעניין שטח ההצמדה (שירותים בשטח של 11.17 מ"ר)- בהתאם למסמכי הבית המשותף, שטח זה צמוד בלעדית לנכסים הנדונים ומסומן כשירותים. אני סבור כי במקרה הנדון ראוי להביא בחשבון את שטח ההצמדה לפי שווי שטח עיקרי, בדומה לשטחי משרדים בהם ממוקמים שירותים בתוך שטח המשרד ובהתאם לגישת שמאי המבקשת.

שווי מ"ר בנוי במועד הקובע

אני מקבל את גישת שמאי המשיבה כי העסקה ברחוב אילת 8 הינה עסקה ייחודית. מאחר והוצגו בפני וכן אותרו על ידי עסקאות השוואה בנכסים דומים איני מביא בחשבון עסקה זו.

אני סבור כי יש לבסס את השווי על עסקאות מכר שנעשו בנכסים דומים בקרבת הנכס הנדון וכן בגישת היוון הכנסות של הסכמי השכירות המפורטים להלן מנכס הסמוך והדומה במאפייניו בגו״ח 7016/155 שברחוב אילת 22, תוך מתן משקל ליתר עסקאות ההשוואה.

להלן פירוט נתוני השכירות בבניין שברחוב אילת 22:

תאריך	שימוש	שטח מ״ר	דמ״ש לחודש ₪	סה״כ למ״ר
7.12.2016	סטודיו - קומה ג	66.74	3,227.34	48.4
27.11.2017	סטודיו - קומה ג	66.74	4,000.00	59.9
3.4.2016	יבוא ויצוא בגדים	75.00	4,300.00	57.3
1.4.2018	יבוא ויצוא בגדים	75.00	5,282.00	70.4
14.8.2016	אולם	120.00	7,500.00	62.5
18.7.2017	אולם	120.00	9,000.00	75.0
18.5.2016	סטודיו לאמן-קומה ג (יחידה 6)	60.00	3,000.00	50.0
15.5.2018	סטודיו לאמן-קומה ג (יחידה 6)	60.00	3,182.70	53.0
20.1.2016	סטודיו לאמנות- קומה ג (יחידה 7)	90.00	6,324.00	70.3
29.1.2018	סטודיו לאמנות- קומה ג (יחידה 7)	90.00	6,576.96	73.1
27.3.2017	בית תכנה - קומה ג׳ (יחידה 5)	60.00	3,500.00	58.3
סה״כ דמ״ש למ״ר בממוצע				61.7 ₪
שווי כבנוי בגישת היוון הכנסות (לפי שיעור היוון 7.5%)				**9,872** ₪

יצוין כי חלק מחוזי השכירות הינם חוזים להארכת שכירות קיימת ומשקפים את דמי השכירות הבסיסיים במועד ההתקשרות + עליה בדמי השכירות בהתאם להסכם.

שיעור התשואה הינו בהתאם לממוצע סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין למחצית השניה של שנת 2018 לנכסי תעשיה ולוגיסטיקה.

<u>ערכי שווי נוספים המפורטים לעיל:</u>

1. בהתאם לשומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי בגו״ח 7082/1,2,3, רח׳ שלמה פינת הרצל, למועד הקובע 9.5.2018 - נקבע שווי מ״ר בנוי למלאכה בקומות עליונות-8,500 ₪ מ״ר נטו.
2. בהתאם לשומה מכרעת שצוינה לעיל של השמאי אריה אריאל בגו״ח 7061/243, רח׳ שוקן 26, למועד קובע 6.1.2017 - נקבע שווי מ״ר בנוי מלאכה/בשימוש משרד בקומה ב׳ למבנה דומה, לפי סך של 6,400 ₪ מ״ר בנוי[10]. נתון זה לא הובא בחשבון לאור השונות וריבוי נתוני השכירות מהבניין הסמוך לנכסים נשוא השומה (אילת 22) הדומה במאפייניו.

[10] היוון דמי שכירות חוזיים לשימוש משרד לפי 42 ₪/מ״ר לחודש בשיעור 7.9%

לעניין העסקאות שהוצגו על ידי שמאי המבקשת:

1. פרויקט שער הסיטי- מדובר בפרויקט הכולל מספר מבנים מחוברים חדישים בשימוש משרדים מעל לקומת קרקע מסחרית שאינו בר השוואה לנכס הנישום. כמו כן הוצגו עסקאות מקומת הקרקע בשימושי מסחר, שימוש שאינו רלוונטי לנכסים הנישומים. מן האמור לעיל, עסקאות אלו לא יובאו בחשבון על ידי.
2. עסקאות מקרית המלאכה (גו״ח 6971/149)- מדובר במבנים וותיקים שרובם בני ארבע עד חמש קומות למלאכה/תעשיה כולל קומת קרקע למלאכה או מסחר. הבנין ברחוב שוקן 27 הינו בניין גבוה וותיק מעל קומת קרקע למסחר. העסקאות ראויות להשוואה אך יש לנטרל את עסקאות הקיצון (שבחלקם קיים פער של עד פי 2).

כמו כן אותרו על ידי עסקאות נוספות מאזור זה, מאתר מידע נדל״ן של רשות המיסים, כלהלן:

תאריך	**גו״ח**	**כתובת**	**שטח הנכס מ״ר**	**מחיר** ₪	**מחיר למ״ר בנוי** ₪
8.12.2017	6971/49	המרץ 2	688	5,000,000	7,270
27.6.2019	6971/49	שוקן 27	125	1,200,000	9,600
1.11.2018	6988/32	בן צבי 84	149	1,050,000	7,047

לאחר בחינת נתוני ההשוואה והנתונים הנוספים לרבות הנתונים בשומות מכריעות כמפורט לעיל, הגעתי למסקנה כי השווי הראוי למ״ר בנוי במצב קודם, לאחר התאמות הינו בסך של 9,000 ₪/מ״ר עיקרי.

כבקרה לשווי יוצג תחשיב שווי בגישת העלות, למ״ר בנוי בבניין הנדון על בסיס שווי קרקע למ״ר מבונה משרדים בתוספת שווי הבנוי ורכיב יזמי מופחת כלהלן:

שווי קרקע למ״ר מבונה משרדים-	4,200 ₪/מ״ר
שווי הבנוי/מחוברים כ-	4,000 ₪/מ״ר[11]
סה״כ	8,200 ₪/מ״ר
סה״כ שווי למ״ר בנוי בתוספת יזמות מופחתת (כ-10%)-	9,000 ₪/מ״ר

<u>סה״כ שווי במצב קודם</u>

תיאור	**שטח במ״ר**
תת חלקה 37	20.8
תת חלקה 38	329.83
שטח הצמדה של שירותים	11.17
סה״כ	361.8
שווי למ״ר בנוי ₪	9,000 ₪/מ״ר
סה״כ שווי הנכס במצב קודם	**3,256,200** ₪

[11] כפי שאף חושב בטבלת ההקצאות לתוכנית הנדונה

10.2. שווי במצב חדש

עסקת המכר בנכס הנדון

כאמור, שמאי הצדדים מסכימים כי במצב חדש יש להתבסס על מחיר העסקה בנכס הנדון.
שמאי המשיבה מציג בנוסף תחשיב של החלק היחסי של תתי החלקות במגרש 601 בהתאם לתוכנית במצב חדש, בו התקבל שווי במעט גבוה יותר (כ-4%) מאשר מחיר העסקה
המחלוקת בין הצדדים נעוצה בכך ששמאי המבקשת טוען כי מועד העסקה נערך כשנה לאחר המועד הקובע לשומה. במועד הקובע לשומה גורם המושע היה גדול יותר מאשר במועד העסקה שכן הצפי לצמצום המושע בפרויקט היה באותו מועד גדול יותר. לפיכך, יש לבצע הפחתה משווי העסקה התואמת לתקופה של שנה עד למועד הקובע לשומה. כתימוכין לטענה, הפנה למקדם הדחייה שהובא בחשבון בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס ברחוב אילת 22 למועד אישורה של תוכנית תא/5000.
שמאי המשיבה אינו מקבל את גישת שמאי המבקשת מאחר ולטענתו הדחיה אינה מוצדקת, לא היו כל שינויים במאפייני הנכס ואף ערכי השוק תומכים בכך.
אני מקבל את מחיר העסקה כבסיס לשווי במצב חדש כמוסכם על ידי שמאי הצדדים. בהתאם לפסיקה[12] נקבע כי כאשר מדובר בעסקה סבירה בנכס התואמת את מחירי השוק הרי שניתן להתבסס עליה ובמקרה הנדון מדובר בעסקה סבירה. חיזוק לכך אני מוצא אף מתחשיב הביקורת שנערך על ידי שמאי המשיבה ונבחן על ידי כמפורט להלן.
העסקה כאמור נערכה כשנה לאחר המועד הקובע, ביום 28.7.2019, כך שאף אני סבור כי העסקה מגלמת את כלל מרכיבי הנכס לרבות מגבלות התוכנית במצב חדש.
לעניין ההפחתה שבוצעה בשומת המכרעת של השמאית נאוה סירקיס, אין ללמוד מכך למקרה הנדון. השומה הינה בגין השבחה לתוכנית כוללנית תא/5000 בהתייחס לעסקת מכר שנערכה לאחר אישורה של התוכנית וטרם אישורה של תוכנית 4236. ההפחתה שהובאה בחשבון הינה בשיעור של 20% בגין מורכבות הפרויקט והמושע לשווי כלל הזכויות לתוכנית 4236. יוער כי בתחשיב החלופי שערך שמאי המשיבה, הובא בחשבון מקדם הפחתה זהה. כאמור לעיל, אני מקבל את מחיר העסקה כבסיס לשווי המצב החדש המגלמת את מרכיבי הנכס ומגבלות התוכנית.

הואיל והרוכשת הינה בעלת זכויות בחלקה ובחלקה 155 ייתכן והמחיר מושפע גם משיקולים נוספים.
לפיכך, נבחנו שווי הזכויות לתתי החלקות בנוסף למחיר העסקה גם בהתאם לחלק היחסי במגרש 601 במצב חדש בתוכנית תא/4236 בהתאם לגישת שמאי המשיבה, ממנו ייגזר החלק היחסי של נשוא השומה כלהלן. תחשיב השווי נערך על בסיס הנתונים הבאים:

שטח עיקרי למגורים -	18,000 מ״ר עיקרי.
שטח עיקרי לתעסוקה/מלונאות ומסחר-	5,896 מ״ר עיקרי.

[12] לדוגמא עמ״נ 37365-02-11 עזבון המנוח פרזי׳ ז׳אנה ז״ל נ׳ הועדה המקומית לתו״ב נתניה

כאמור, משטח זה יוקצה לפחות 800 מ״ר עיקרי למסחר. כמו כן נקבע כי שימוש מלונאי יתאפשר בחלק מהמערך הבנוי של שימושי התעסוקה ובנפרד משימושי המגורים. עוד נקבע כי ניתן להמיר שטח תעסוקה למלונאות. לפיכך, אני מקבל את היקפי השטחים לניצול של מסחר כ- 1,000 מ״ר עיקרי ויתרת השטח, כ-4,896 מ״ר תוערך לפי מלונאות.

שטח למבני ציבור -300 מ״ר עיקרי + 150 מ״ר מצללות וחצר צמודה בשטח מינימלי של 350 מ״ר.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח משוקלל של 390 מ״ר, המקובל עלי.

הפחתה בגין מורכבות הפרויקט- יובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 25% המגלם את מורכבות הפרויקט וכן את אי הוודאות לחלוקת הזכויות במגרש 601 בין בעלי הזכויות בחלקות

<u>ערכי השווי</u>

מגורים-	20,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי.
מלונאות-	8,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי.
מסחר -	14,000 ₪/ מ״ר מבונה עיקרי.
עלות בניה מבני ציבור-	8,000 ₪/מ״ר

ערכי השווי מתבססים, בין היתר, על נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י הצדדים ועל נתוני ההשוואה הבאים:

שווי קרקע למלונאות, מסחר ומשרדים עפ״י שומות מכריעות/שומות אחרות:

מס׳	מקור	מועד קובע	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר מבונה
1	שומה מכרעת – דוד טיגרמן	6.1.2017	7052/153	שלבים 26א׳	4,010 ₪/מ״ר (ק׳ עליונות-תעשיה עתירת ידע) 10,000 ₪/מ״ר מסחר כ-11,000 ₪/מ״ר מסחר [13] (מגרש 302)
2	שומה מכרעת – שלומי יפה	22.2.2017	7104/54-55	רח׳ התעשיה 5,7	4,750 ₪ מ״ר ברוטו מלונאות
3	שומה מכרעת – גד נתן	8.9.2015	7229/63-66,83	דניאל 2-4	8,700 ₪/מ״ר עיקרי מלונאות[14]
4	שומה מכרעת – נאוה סירקיס	28.4.2016	7017/37	שד׳ ירושלים 8	12,600 ₪ מ״ר עיקרי מלונאות
5	שומה מכרעת- נאוה סירקיס	26.5.2014	6907/29,31,32	בן יהודה 25	10,000 ₪ מ״ר עיקרי מלונאות
6	אגף שומת מקרקעין (השגה ראשונה)	26.4.2015	6962/206	הירקון 287 (מלון ״טל״)	10,000 ₪ מ״ר עיקרי מלונאות (כ-7,800 ₪ מ״ר ברוטו)
7	חוות דעת (IFRS) – השמאי דוד סגל		7456/5,7,8,9,10	מתחם שד״ל יבנה	7,200 ₪ מ״ר ברוטו מלונאות

[13] מגרש סמוך, במיקום עדיף בתחום תוכנית 2649

[14] פרויקט משולב עם מסחר ומגורים

נתונים נוספים לשווי מגורים בסמוך למועד הקובע:

גוש / חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	תמורה למ"ר בש"ח
007016-0170-000-00	06/08/2018	3,100,000	2016	65	47,692
007016-0170-008-00	15/05/2018	2,000,000	2016	50	40,000
007016-0170-000-00	04/01/2018	2,420,000	2016	55	44,000
007016-0180-000-00	29/03/2018	5,950,000	2013	132	45,076
007016-0170-210-00	03/09/2018	3,150,000	2016	64	49,219
007016-0170-405-00	28/10/2018	2,550,000	2016	51	50,000
007016-0030-000-00	19/12/2018	2,470,000	2015	58	42,586
007016-0025-021-00	21/06/2018	3,759,327	2013	155	44,098
007016-0179-000-00	06/11/2018	5,000,000	2018	100	50,000

בהתאם לנתונים ולבינוי המוצע, השווי למ"ר מבונה עיקרי מתואם למגורים בנכס הנדון הינו כ-20,000 ₪ למ"ר עיקרי.

תחשיב השווי לפי החלק ברכוש המשותף:

תיאור	שטח עיקרי	שווי למ"ר	סה"כ ב-₪
מגורים	18,000	20,000	360,000,000
מלונאות	4,896	8,000	39,168,000
מסחר	1,000	14,000	14,000,000
			413,168,000
הפחתה בגין הקמת מבנה ציבור	390	8,000	3,120,000
סה"כ			410,048,000
הפחתה בגין מורכבות פרויקט			25%
שווי במצב חדש			307,536,000
זכויות הבעלים במגרש (חלק יחסי במגרש 601)			42.03%
סה"כ שווי זכויות			129,257,381
חלק יחסי נישום ברכוש המשותף			8.285%
שווי זכויות הבעלים במצב חדש לפי התחשיב			10,708,974
מחיר העסקה			11,000,000
שווי מצב חדש משוקלל במעוגל (*)			10,854,500

(*) לאור אי הוודאות בחלוקת הזכויות בין בעלי החלקה[15] ניתן משקל של 50% למחיר העסקה ו-50% לשווי לפי ניתוח הזכויות בהתאם לחלק ברכוש המשותף בחלקה.

[15] בהחלטת ועדת ההתנגדויות מיום 23.4.18 נקבע כי ההקצאה תהא לכלל החלקה כיחידה תכנונית אחת וחלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקות עליהן קיימים בניינים תיעשה בין הבעלים לבין עצמם.

10.3. ההשבחה

שווי מצב חדש-	₪ 10,854,500
שווי מצב קודם-	₪ 3,256,200
ההשבחה-	₪ 7,598,300
היטל השבחה-	₪ 3,799,150

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכסים שבנדון כתוצאה מאישורה של תוכנית תא/4236 (507-0137190) כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
תא/4236	06.09.2018	₪ 7,598,300	₪ 3,799,150

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב