אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

27 באפריל 2016
מספרנו: 35-1229-2015

לכבוד
ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה - מחוז תל אביב
עררים מס': חל/85211/13 ו-חל/85248/13

העוררת, חב' פרופיט חולון סנטר בע"מ
באמצעות השמאית
רלי טרייסטמן אגמי
office@traistman.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חולון
באמצעות השמאית
רחל פרנקו
rafranco@walla.com

ג.א.נ,

שומה מייעצת להיטל השבחה שימוש חורג מהיתר לצמיתות חלקות 10-5 בגוש 6805, רחוב הכישור 1, אזור התעשייה חולון ערר חל/85211/13

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ג) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מייעץ לוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, לצורך מתן חוות דעת בעניין הנוגע לערר מס' חל/85211/13.
היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של התרת שימוש חורג מהיתר לצמיתות.

2. רצף כרונולוגי

04/03/2007 –	הנכס נרכש ע"י העוררת.
03/02/2009 –	הוחלט בוועדת המשנה בישיבה מס' 2009002 לאשר שימוש חורג ממבנה תעשייה למבנה מסחרי בשטח 12,083 מ"ר למשך 5 שנים או עד למועד מתן תוקף לתכנית שבהפקדה (תכנית ח/3/152), המוקדם שבהם. בגין שימוש חורג זה נקבע היטל ההשבחה לסך של 1,450,000 ₪. כפי שנמסר לי, היטל השבחה זה שולם. לפי ס' 7.6 לשומת הועדה המקומית, משך השימוש החורג יחל במועד תחילת השימוש בפועל.
31/12/2009 -	ניתן היתר מספר 20080329 להקמת מבנה תעשייה המורכב משלושה אגפים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- 04/01/2011	אושרה בקשה לשימוש חורג בישיבה מספר 2011001 ממבנה תעשייה למבנה מסחר לתקופה של 5 שנים או עד למועד מתן תוקף לתכנית שבהפקדה, ח/3/152. הערות הבדיקה מפנות להחלטה קודמת מיום 03/02/2009.
- 16/8/2012	אושרה תכנית ח/3/152.
- 5/2/2013	אושרה בקשה לשימוש חורג מהיתר ממבנה תעשייה למבנה מסחרי לצמיתות (בקשה מספר 20120442). בגין אישור בקשה זו הוצאה ע"י הועדה המקומית חולון שומת היטל השבחה. על שומה זו הוגש הערר הנדון.
- 27/6/2013	נמכרו הזכויות בנכס. בגין מימוש זה הוצאה שומה נוספת ע"י הועדה המקומית וגם על שומה זו הוגש ערר (ערר חל/82248/13). שומה מייעצת בגין היטל זה תינתן בהמשך.

3. <u>מסמכים שהוצגו</u>

3.1 <u>מסמכי המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חולון:</u>

- חוות דעת שמאית שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו.
- תגובה לשומת העוררת.
- תגובת הוועדה המקומית לערר מס' חל/85248/13 חב' פרופיט חולון סנטר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חולון.
- החלטת וועדת ערר מס' חל/85053/11 הוועדה המקומית לתו"ב חולון נ' מוסך מרכזי לרכב יפני.
- שומה מכרעת של משה נדם מגוש 6802 חלקה 9.
- התייחסות עו"ד כרמית פרוסט לקיזוז היטל ששולם בגין שימוש חורג מתכנית.
- תגובה לסיכום דיון.

3.2 <u>מסמכי העוררת, חב' פרופיט חולון סנטר בע"מ:</u>

- חוות דעת שמאית שנערכה ע"י השמאית רלי טרייסטמן אגמי.
- שרטוט סכמת שטחים בק.מ 1:5000 מיום 08/12/2015.
- הודעת ערר מיום 3/11/2013 על נספחיה.
- שומת השבחה קודמת מיום 28/04/2009 של השמאי אלכס האוזר ושומה מוסכמת.
- הסכם מכר + תוספת להסכם המכר.
- תשריט בקשה להיתר.
- היתר למבנה תעשייה והיתר לשימוש חורג.
- טבלת ריכוז הסכמי שכירות בנכס.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

4. מועדים

4.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה: 05/02/2013- יום אישור השימוש החורג מהיתר ע"י הוועדה.

4.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 12/11/2015 וביום 17/02/2016.

4.3 ביום 12/01/2016 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

5. פרטי הנכס

מהות	מרכז מסחרי- 'פרופיט סנטר חולון'
גוש	6805
חלקות	5-10
השטח הנישום	שטח עיקרי למסחר בקומת קרקע- 8,212.54 מ"ר ושטח עיקרי למסחר בקומה א'- 2,743.14 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	הכישור 1, אזוה"ת חולון

6. תיאור הסביבה והנכס

6.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בדרום מזרח אזור התעשייה ג' בחולון. אזור התעשייה ממוקם בצפון העיר חולון ודרומית לכביש מס' 44 ומערבית לכביש 4.

סביבת הנכס מאופיינת במפעלים, מוסכים, בתי מלאכה, אחסנה ומסחר.

רחוב הכישור הינו רחוב מקומי ללא מוצא היוצא מרחוב האורגים לכיוון דרום. רחוב המרכבה הינו ציר ראשי דו סטרי המסתעף מרחוב המלאכה בצפון ועד לשדרות ירושלים בדרום. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.2 תיאור החלקות והמבנים

חלקות 5-10 בשטח רשום כולל של 17,216 מ"ר. החלקות צמודות זו לזו ולהן חזית מזרחית קמורה לרחוב המרכבה וחזית מערבית לרחוב הכישור. פני הקרקע מישוריים.

על החלקות בנוי מבנה המורכב משלושה אגפים: צפוני דרומי ומרכזי. באגף הצפוני ממוקמת קומת המרתף ובה חניון, קומת קרקע המכילה שימושים מסחריים כגון: חנויות ומסעדות שונות, קומת גלריה בה ממוקמים משרדי ההנהלה וקומה א' שהינה שטח פנוי ברמת מעטפת. הגישה לקומה א' באמצעות דרגנועים בחלק הצפון מזרחי של המבנה וכן במעלית ומדרגות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

באגפים המרכזי והדרומי הבנויים בבניה קלה ממוקמות חנויות שונות בקומת הקרקע.
עורף המבנה לכיוון רחוב הכישור מהווה חלק תפעולי, טעינה ופריקה, מקומות חניה ורמפה לחניון תת קרקעי. בחזית הדרומית של המבנה חניה.
בחצר המתחם מקומות חניה.

7. <u>המצב התכנוני</u>

7.1 <u>מצב קודם</u>

תכנית מתאר חולון ח/1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 596 מיום 23/04/1958.
רשימת התכליות המותרות באזור תעשייה הינן כדלקמן:
כבאזור מחסנים - בתי החסנה, בתי קירור, מחסנים וחנויות בסיטונות, מגרשי חניה לכלי רכב, מסעדות ומשרדים; בתי חרושת, תעשיות וטחנות; בתי חרושת לבירה ויקבי יין; מחלבות; דיפו – החסנה פתוחה; תעשיות מזיקות במקומות שנקבעו בתכניות מפורטות מאושרות; אולמי תערוכה; דירה אחת עבור שומר המפעל; תכליות שהותרו לפי תכניות מפורטות מאושרות; תחנת דלק לפי אישור הועדה המחוזית.

תכנית ח/152/1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 2383 מיום 10/11/1977.
התכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד "אזור תעשייה". להלן הוראות הבניה:

גודל מינימאלי של החלקה:	2.5 דונם (או כפי שמפורט)
אחוזי בניה:	50%
מס' קומות מותר:	2 קומות; גובה מקסימאלי של מבנה לא יעלה על 9 מ'
קו בנין:	חזית – בהתאם לתשריט; צדדי – 4 מ'; אחורי – 6 מ'

תיקון 4

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 2829 מיום 24/06/1982.
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנית מרתפים, ובין היתר, בתנאים הבאים:

- המרתפים יבנו בגבולות קווי הבניין ובתנאי ששטח כל מרתף לא יעלה על שטח הבניה המותר בקומה אחת.
- גובה קומת המרתף יהיה 2.2 מ' או 2.4 מ' במקרים מיוחדים באישור מהנדס העיר, ממפלס הרצפה במרתף ועד תחתית תקרת המרתף.
- המרתפים באזור תעשייה ישמשו כמחסנים בשביל אותם המפעלים הנמצאים בקומות מעל המרתף ו/או לחניה של רכב פרטי בלבד.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית יציעים באזור תעשייה, בתנאים הבאים:

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שטח היציע לא יעלה על 40% משטח הבניה המותר בקומת הקרקע.
- היציע יבנה בקומת הקרקע בלבד בתנאי שהמרווח בין רצפת קומת הקרקע והיציע (נטו) לא יפחת מ- 2.75 מ'.
- הגובה המינימאלי של היציע מרצפתו ועד לתקרת הקומה לא יפחת מ- 2.4 מ' (נטו).
- היציע ישמש את המפעל הקיים באותה הקומה.

בהתאם לס' 10, הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת לבניה עד לסה"כ 150% בניה ובגובה שלא יעלה על 12 מ' בחלקה בה קיים מפעל אחד, לצורך הרחבתו, ובתנאי שגובה קומה לא יפחת מ- 2.70 מ' ושטח קומה לא יעלה על 50% משטח המגרש.

תיקון 4א'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3330 מיום 8/05/1986.

מטרת התכנית לשנות את לוח החלוקה לאזורים בתכנית ח/1 בסעיף 12 – תעשיה, כדלקמן:

שטח הבניה המקסימאלי במקום 50% יבוא 100% משטח המגרש.

במקום הגובה המקסימאלי של הבניין, יבוא –לא יותר מאשר 3 קומות, בגובה שלא יעלה על 12.00 מ' בתנאי ששטח הבניה בקומה כלשהי לא יעלה מעל 50% משטח המגרש.

האמור בסעיף 10 של תכנית ח/4/1 יישאר בתוקפו.

תיקון 15

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4644 מיום 17/05/1998.

מטרת התכנית הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מספר קומות ושימושים המותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים וזאת כמפורט להלן:

שימושים מותרים במרתפים:	שטחי שירות בלבד (כולל אחסנה[1]).
שטחי בניה מותרים במרתפים:	מקס' 90% משטח המגרש.
מספר קומות מרתף:	2 קומות מרתף, הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.
קווי בנין לקומות מרתף:	תותר בנית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין "0"), בתנאים.

[1] למסחר – בקומת מרתף עליונה בלבד ובמתווה היחידה המסחרית שמעליה. לתעסוקה (משרדים, תעשיה ומלאכה) - עד 50% משטח קומת המרתף העליונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

גובה קומות המרתף:	קומה עליונה מקס' 3.5 מ' נטו, קומה תחתונה מקס' 3 מ', הועדה המקומית רשאית להתיר על פי המלצת מהנדס העיר קומת מרתף עליונה בגובה הגבוה מהאמור לעיל.

תכנית ח/מק/99

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5864 מיום 09/11/2008.

התכנית מסווגת החלקות כתאי שטח 11 ו- 12 בייעוד תעשייה.

שטח תא 11- 10,259 מ"ר ושטח תא 12- 6,957 מ"ר. התכנית מתירה בניית 150% שטח עיקרי ו- 20% גלריה, 50% לקומה עד 3 קומות, גובה הבניין עד 15 מ'.

שטחי שירות לפי ח/15/1.

תכנית ח/152/3

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6460 מיום 16/08/2012.

החלקות מסווגות כ"אזור תעסוקה מיוחד" עם חזית מסחרית, קיימת רצועת שפ"פ בחזית המזרחית של החלקות.

<u>תכליות מותרות:</u>

תעסוקה, יצור מוצרים וסחורות, אחסנה, משרדים, תעשיה עתירת ידע, שירותים אישיים, אולפנים, מסחר סיטונאי וקמעונאי בתי אוכל, אולמות עינוג, כינוסים, פאבים ומועדונים, מבנים בעלי אופי ציבורי, רווחה, דת, בריאות דיור מוגן- למעט בתי אבות סיעודיים וספורט. שימושים לתעשייה- אשר לא יגרמו מטרדים באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית חולון.

שימוש מסחרי: יותר שימוש מסחרי בקומת קרקע עליונה ותחתונה ובשתי קומות מעליהן. אם לא יהיו שתי קומות קרקע כהגדרתן בסעיף 10, יותר שימוש מסחרי ב- 3 קומות בנוסף לקומת הקרקע.

תותר הקמת בתי אוכל ומשקה, יותר עירוב שימושים ושטחים למסחר ולמטרות שאינן מסחריות באותה קומה.

<u>שטחי בנייה:</u>

מגרש 129 (חלקות 5,6,7,8)- שטח מגרש 10,215 מ"ר. מותרת בניית 27,970 מ"ר עיקרי על קרקעי ו- 11,189 מ"ר שטחי שירות עיליים.

מגרש 130 (חלקות 9,10,31)- שטח מגרש 6,844 מ"ר. מותרת בניית 16,798 מ"ר עיקרי עילי ו- 6,479 מ"ר שטחי שירות עיליים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תכסית מרבית- 50% ושטחי שירות תת קרקעיים[2] - ללא הגבלה.
שטח גלריות לא יעלה על 40% משטח קומת הקרקע ויחושב כשטח עיקרי ויכלל בשטח המותר לבנייה.
תותר הצבת דוכני מכירה במעבר ציבורי באזור המסחרי - יכלל בשטחים העיקריים.
איחוד חלקות או מגרשים יאפשר קבלת תוספת זכויות בניה של עד 20% מסך שטח הבנייה המותר ובלבד שסך שטח הבנייה העיקרי לא יהיה גדול מ- 300% משטח המגרש המאוחד.
שטח תכסית המרתפים והרמפות המובילות אליהם לא יעלה על 85% משטח המגרש.
שאר הוראות הבניה למרתפים יהיו בהתאם לתכנית ח/15/1 על שינוייה. השימושים המותרים בקומת מרתף – חניה ואחסנה; קומת מרתף עליונה – חניה אחסנה והקמת שירותים לרחיצת כלי רכב.
<u>שטח פרטי פתוח:</u>
זכויות הבנייה למגרשים הכוללים שטח פרטי פתוח יחושבו משטח המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח.

רישוי

היתר מס' 20080329 מיום 31/12/09 להקמת מבנה תעשייה המורכב משלושה אגפים: אגף צפוני בן שתי קומות, אגפים מרכזי ודרומי בני קומה אחת + קומת ביניים באגף צפוני, מעל מרתף חניה המאושר בהיתר 2009/621+ ממ"דים. בהתאם לתשריט בקשה להיתר, סך השטחים המאושרים לתעשייה (מגרשים 11 ו-12) הינם 11,297.15 מ"ר עיקרי ו- 4,250.22 מ"ר שירות.

ביום 04/01/2011 אושרה בקשה לשימוש חורג בישיבה מספר 2011001 ממבנה תעשייה למבנה מסחר לתקופה של 5 שנים או עד למועד מתן תוקף לתכנית שבהפקדה, ח/3/152. הערות הבדיקה מפנות להחלטה קודמת מיום 03/02/2009.

7.2 <u>מצב חדש - שימוש חורג מהיתר לצמיתות</u>

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתו"ב בישיבה מס' 2013001 מיום 05/02/2013 אושרה בקשה להיתר מס' 20120442 הכוללת שימוש חורג מהיתר ממבנה תעשייה למבנה מסחרי לצמיתות, בשטח של 11,279.15 מ"ר שטח עיקרי ו- 183.10 מ"ר שטח שירות.

[2] גובה 2.7 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם לטבלת שטחים סך השטחים למסחר (מגרשים 11 ו- 12) בק"ק הינם 8,212.54 מ"ר ובק"א 2,743.14 מ"ר.

8. שומות הצדדים

8.1 שומת המשיבה

ההשבחה חושבה בגין אישור שימוש חורג מהיתר ממבנה תעשייה למבנה מסחרי לצמיתות. המועד הקובע הוא יום אישור השימוש החורג- 05/02/2013 (רמת המחירים תואמת גם את מועד אישור תכנית ח/3/152).
שווי מ"ר במצב הקודם נקבע כשווי גבוה בהשוואה לשווי מבנים לתעשייה בסביבה- 8,000 ₪ לקומת קרקע ו- 5,500 ₪ לקומה א'. שווי במצב החדש חושב לצד הנמוך- 11,500 ₪ למ"ר לקומת קרקע ולקומה א'- 7,000 ₪.
שומת המשיבה נסמכת על עסקאות שונות באזור התעשייה מהשנים 2009-2015 למסחר ולתעשייה.
הובאה בחשבון הפחתה לגודל מתחם למרות שגודל המתחם מהווה גורם משיכה.
להלן תחשיב ההשבחה שהוצג בשומת המשיבה:

שווי במצב הקודם			
קומה/שימוש	**שטח**	**שווי למ"ר**	**שווי כולל**
קומת קרקע	8,212.54 מ"ר	8,000 ₪	65,700,320 ₪
קומה א'	2,743.14 מ"ר	5,500 ₪	15,087,270 ₪
סה"כ			**80,787,590 ₪**
שווי מצב חדש			
קומה/שימוש	**שטח**	**שווי למ"ר**	**שווי כולל**
קומת קרקע	8,212.54 מ"ר	11,500 ₪	94,444,210 ₪
קומה א'	2,743.14 מ"ר	7,000 ₪	19,201,980 ₪
סה"כ			**113,646,190 ₪**
השבחה			**32,858,600 ₪**
הפחתה לגודל מתחם		0.85	27,929,810 ₪
היטל השבחה			**13,964,905 ₪**

8.2 שומת העוררת

תכנית מתאר חולון, ח/1, מתירה את השימושים הבאים באזור תעשיה: מסעדות, משרדים, אולמות תערוכה, חנויות למכירה סיטונאית ועוד. בהתאם לשימושים אלה, לא חלה השבחה בנכס כתוצאה מאישור לשימושי מסחר שכן שימושים אלה היו מותרים במצב הקודם.
כטענה חלופית בלבד, לפי סקר מחירים, שווי שטחי תעשייה ושווי שטחי מסחר כמעט זהים. קיים מחסור בשטחי תעשייה קלאסיים ולכן הביקוש יוצר מחיר הדומה או שווה לשטחי מסחר. הפרמטרים המשפיעים על השווי הם מיקום נגישות ורמת המבנה ופחות השימוש המותר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במרכזים מסחריים לא קיים ביקוש למסחר בקומות עליונות. בהתאם לכך ומעצם העובדה ששטחי הקומה העליונה פנויים הרי שלא נוצרה השבחה בגין השימוש החורג. יש להביא בחשבון במצב הקודם את שווי המרתף.
בחוות הדעת השמאית שהוגשה עם הערר (שונה מחוות הדעת השמאית שהוגשה לי) נערך תחשיב המצביע על ירידת ערך:

שווי מצב קודם				
קומה	**שימושים**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר**	**שווי כולל**
מרתף	תעשייה	3,254 מ"ר	₪ 6,340	₪ 20,630,360
קרקע	מסעדות	1,643 מ"ר	₪ 11,500	₪ 18,894,500
	אולמי תערוכה ומסחר סיטונאי	2,694 מ"ר	₪ 11,500	₪ 30,981,000
	תעשייה	3,876 מ"ר	₪ 10,556	₪ 40,915,056
א	משרדים	2,743 מ"ר	₪ 7,000	₪ 19,201,000
₪ 130,621,916	**סה"כ שווי מצב קודם**			
שווי מצב חדש				
קומה	**שימושים**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר**	**שווי כולל**
מרתף	חניה	4,067 מ"ר	₪ 0	₪ 0
קרקע	מסחר קמעונאי	8,213 מ"ר	₪ 11,500	₪ 94,449,500
א	משרדים	2,743 מ"ר	₪ 7,000	₪ 19,201,000
₪ 113,650,500	**סה"כ שווי מצב חדש**			

במסגרת נספח נתוני השוואה שצורף לשומה נמצא כי שווי קרקע ביעוד תעסוקה גבוה בכ- 200,000 ₪ משווי קרקע לתעשייה:

שווי דונם לתעסוקה במצב חדש	₪ 3,025,638
שווי דונם לתעשייה במצב קודם	₪ 2,828,875
השבחה לדונם	כ- 200,000 ₪.
מכאן שההשבחה לשטח הכולל הינה כ-	3,443,000 ₪.

9. הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

9.1 היטל בגין שימוש חורג מהיתר

כאמור, בנכס הנדון ביקש היזם להקים פרויקט מסחרי. את הפרויקט המבוקש לא ניתן להקים על פי תכנית ח/1 על תיקוניה. על פי תכנית ח/3152 שהייתה בהליכי אישור ניתן להקים את הפרויקט המסחרי המבוקש. בתיאום בין הועדה המקומית ליזם ניתן היתר למבנה תעשייה בהתבסס על תכנית ח/1 על תיקוניה ובמקביל הוחל בהליך אישור שימוש חורג מתכנית לתקופה של 5 שנים לפיו הותר שימוש מסחרי. המבנה הוקם והשימוש המסחרי בו הותר בהתאם להיתר לשימוש חורג מתכנית. בגין שימוש חורג זה שולם היטל השבחה. על פי הקבוע בהיתר לשימוש חורג, הוא יפוג בחלוף 5 שנים מתחילת השימוש או ביום אישורה של תכנית ח/3152. התכנית אושרה בטרם חלפו 5 שנים ולכן במועד אישורה פג השימוש החורג אולם החל ממועד זה השימוש המסחרי הפך למותר על פי תכנית ח/3152. ביום אישורה של התכנית נוצר החיוב

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהיטל השבחה בגין אישורה וגם מומשו חלק מהזכויות שבתכנית. על פי הגדרת מימוש בסעיף 1א(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:

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

בגין מימוש הזכויות למסחר ביום אישור התכנית היה נכון לגבות היטל השבחה כמימוש חלקי של הזכויות. עם אישור התכנית נדרש היזם להתאים את היתר הבניה שניתן ולקבוע בו שימוש למסחר במקום שימוש לתעשייה. זהו אקט תכנוני פורמלי בלבד שאינו גורם להשבחת המקרקעין. השימוש למסחר הותר בתכנית ח/3/152 ולא בשימוש חורג מהיתר. הנכס בפועל כבר מותאם לשימוש המסחרי כיוון שקיבל היתר לשימוש חורג מתכנית. אין כל סיכון בעצם אישור השימוש החורג מההיתר. הועדה מחויבת לתת היתר זה כיוון שהוא תואם את התכנית. השימוש המסחרי לפני ואחרי אישור השימוש חורג מהיתר היה קיים ולכן האקט התכנוני הפורמלי של היתר לשימוש חורג מהיתר לא גרם לכל השבחה[3]. במקרה זה במקום לחייב בהיטל בגין מימוש חלקי של התכנית בחרה הועדה המקומית לחייב בהיטל בגין שימוש חורג מהיתר. כיוון שהמועדים הקובעים לחישוב היטל ההשבחה לתכנית ולשימוש חורג מהיתר סמוכים זה לזה, אזי לא קיים פער בערכי השווי (בשומת המשיבה נקבע כי הערכים לא השתנו ואני מסכים לכך).

כאמור, לדעתי היטל ההשבחה בגין שימוש חורג מהיתר במקרה זה הוא אפס. חישוב ההיטל למימוש חלקי של שטחי המסחר בתכנית יביא לתוצאה זהה אליה כיוונו הצדדים בשומתם לשימוש החורג מהיתר. לאור העובדה כי הערכים בין המועדים לא השתנו הרי שאין פער כספי בין התחשיבים.

שומת ההשבחה של שני הצדדים מתייחסת לשימוש חורג מהיתר ועל כך הוגש הערר. התיק הועבר לטיפולי כשמאי מייעץ מטעם ועדת הערר ולכן לא מצאתי לנכון לשנות את גישת החישוב ואערוך את התחשיב בהתאמה לשומות הצדדים כשימוש חורג מהיתר.

9.2 <u>השימושים המותרים במצב הקודם והשפעתם על השווי</u>

9.2.1 <u>עמדת המשיבה</u>

במצב הקודם הותרו שימושי תעשיה ואחסנה, בתי חרושת, תעשיות מזיקות, אולמי תערוכה, חנויות בסיטונות, מסעדות ומשרדים. חנויות בסיטונות דומות לשטחי אחסנה והמסעדות והמשרדים הינם שימושים שחוסים תחת התכליות

[3] בדרך כלל שימוש חורג מהיתר אינו גורם להשבחה אולם קיימים מקרים בהם שימוש חורג מהיתר יוצר מימוש לשימוש נוסף שטרם מומש במימוש חלקי קודם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

המותרות לאזורי תעשייה ומיועדים למסעדות פועלים ומשרדים לשימוש המפעלים. בס' 29 לתכנית צוין כי:

> **"לא יפתחו שום חנות או בית מלאכה אלא בבתים שנבנו במיוחד לאותה תכלית. מקום שהותרו חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות, יהיה מקומם או יעסקו בהם רק בבתים שנבנו במיוחד לאותה תכלית."**

מציגה החלטת וועדת ערר **חל/85053/11 ועדה מקומית חולון נ' מוסך מרכזי לרכב יפני** בה נקבע כי אולם תצוגה של מכוניות מהווה שימוש מסחרי ועל כן אינו מותר במצב קודם עפ"י התכליות המותרות בתכנית ח/1.
באזור התעשייה בחולון, שימושים מסחריים שקיימים ניתנו בהליך של שימוש חורג.

9.2.2 <u>עמדת העוררת</u>

עפ"י רשימת השימושים הכלולה בייעוד אזור תעשייה בתכנית המתאר ח/1, אפשרויות השימוש הנן גם למסעדות, משרדים, אולמי תערוכה, חנויות למכירה סיטונאית וכו'. בהתאם לכך, אין מניעה לעשות שימוש במבנה הקיים בחלקה לצרכים כדוגמת: מסעדות, אולמי תערוכה הכוללים אזורי תצוגה קבועים ו/או משתנים של מוצרים בתחומים שונים למשל רהיטים, מוצרי חשמל, כלים סניטריים ועוד, משרדים וחנויות למכירה סיטונאית.
לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה בנכס הנדון.
לפחות חלק מהשימושים הנעשים בנכס הנדון הינם שימושים המותרים גם במצב קודם ולכן בגין מרכיבים אלה אין לחייב בהיטל השבחה.
להלן ריכוז שטחי השימושים השונים בנכס כפי שפורטו בתשריט שהוגש:

מרתף חניה					
4067.12					
קומת קרקע					
סה"כ	**שירות**	**מוסך**	**מחסנים**	**מסעדות**	**מסחר**
8391.3	565.4	160	1669.5	1600.8	4395.6
קומה א'					
סה"כ		**שירות**		**מחסנים**	**אולם תצוגה**
2789.5		122.8		406.3	2260.4

שמאית העוררת הדגישה כי שימושים אלה הינם השימושים בפועל אולם ניתן לחלק את השימושים השונים בפרופורציה אחרת בהתאם לרצון הבעלים ולכן יש להביא בחשבון שטחי מסחר קטנים יותר ושטחי מסעדות גדולים יותר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.2.3 <u>הכרעה</u>

בתכנית ח/1 פורטו השימושים המותרים באזור תעשייה והם כוללים בין השאר: מסעדות ומשרדים, מחסנים וחנויות בסיטונות ואולמי תערוכה. העוררת טוענת כי שימושים אלה תואמים לשימושים שהותרו במסגרת השימוש החורג. בעיקר בשל טענה זו, פנתה העוררת לוועדת הערר ולא להליך של מינוי שמאי מכריע. מכאן שהתשובה לסוגיה זו תינתן ע"י ועדת הערר. בכדי לא לגרום לסחבת בטיפול ולאור העובדה שוועדת הערר ביקשה למנות שמאי מייעץ, אתייחס לסוגיה זו.

שימוש של מחסנים וחנויות בסיטונות אינו זהה לשימוש למסחר ולכן מרכיב השימוש המסחרי נובע מאישור תכנית ג/152/3 ומהשימוש החורג להיתר ולא היה קיים במצב קודם.

לגבי "אולמי תערוכה" ניתנה החלטה ע"י ועדת הערר **חל/85053/11 ועדה מקומית חולון נ' מוסך מרכזי לרכב יפני** בה נקבע כי אולם תערוכה איננו אולם תצוגה ולכן אין להביא בחשבון במצב קודם אפשרות לאולמות תצוגה. לגבי שימוש למסעדות ומשרדים נקבע בתכנית ח/1 כי אלה מותרים באזור תעשייה. לא נקבע בתכנית כי המשרדים הינם חלק ממפעל קיים או שהמסעדות מיועדות לפועלים בלבד (כפי שטענה המשיבה). תכנית ח/1 היא תכנית כללית וקובעת שימושים נרחבים. כך גם באזורי מגורים מותרים משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ושימושי מסחר נרחבים בהסכמה מיוחדת. לא נקבע בתכנית כי מותרות מסעדות באופי מסוים ולכן אין מניעה כי גם מסעדות הדומות לאלה הקיימות בנכס הנדון יכלו להיפתח גם לפי הייעוד במצב הקודם. באופן תיאורטי ניתן היה לטעון כי ניתן לנצל את כל השטח למסעדות במצב קודם ולכן שוויו לא השתנה, אך טענה זו אינה סבירה. אף בנכס הנדון נעשה כיום שימוש למסעדות בהיקף של כ- 20% מהשטח העיקרי בקומת הקרקע בלבד. כמובן, שהיקף הניצול בפועל אינו מחייב וניתן בכל פרויקט לקבוע היקף שונה של מסעדות.

השימוש למשרדים הותר במצב קודם. בכל מקרה, שימוש לתעשייה במצב קודם בקומה א' בנכס הנדון לאור מאפייני הבינוי מתאים למפעל בתחום התעשייה הנקייה. דמי השכירות שמשלמים מפעלים מסוג זה דומים לדמי השכירות המקובלים במשרדים במיוחד לאור העובדה כי החלופה עבור מפעלים אלה היא שכירת שטח בבניין משרדים.

המשיבה מפנה לסעיף 29 לתקנון ח/1 בטענה כי בהתאם לסעיף לא ניתן לבצע שימושי מסחר במבנה תעשייה במצב קודם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם להוראות סעיף 29 הדן בחנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות, נקבע:

> **" א. לא יפתחו שום חנות או בית מלאכה ולא יעסקו בשום מלאכה או תעשייה, אלא במקום שאושר לתכלית זו בתכנית או על ידי הוועדה המקומית, בהסכמתה של הועדה המחוזית.**
>
> **ב. מקום שהותרו חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות, יהי מקומם או יעסקו בהם, רק בבתים שנבנו במיוחד לאותה תכלית".**

זהו סעיף כללי בתקנון שאינו מתייחס דווקא לאזור התעשייה. הסעיף אינו מונע שימוש לתכלית המותרת עפ"י תכנית, ובמקרה הנדון שימוש למשרדים ומסעדות מותר על פי התכנית. יתרה מכך, הסעיף כלל לא דן בשימוש למסעדות ולמשרדים.

לאור האמור לעיל, יובאו בחשבון, במצב קודם, שימושי מסעדות בהיקף של כ-20% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע, יתרת הקומה לתעשייה וקומה א' משרדים.

9.3 <u>קיזוז תשלום שימוש חורג לחמש שנים</u>

9.3.1 <u>עמדת המשיבה</u>

הטענה כי יש לקזז את היטל ההשבחה ששולם בגין השימוש החורג מתכנית הינה משפטית ולכן ביקשה שמאית המשיבה לצרף חוות דעת מטעם היועץ המשפטי לועדה המקומית. בכל מקרה, כל טענה לקיזוז יש להפנות לוועדה המקומית ואין מקום לטענה זו בפני שמאי מכריע. אם מגיע החזר בגין תקופת שימוש חורג שלא נוצלה הוא יוחזר ואין לקזז תקופת ניצול בחישוב ההיטל הנדון.

הוגשה חוות דעת שנערכה ע"י עו"ד כרמית פרוסט ממשרד צילקר שפירא.

בהתאם להחלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מיום 3/2/09 צוין כי השימוש החורג הינו לחמש שנים או עד למתן תוקף לתכנית שבהפקדה ח/3152 המוקדם מבניהם. לפיכך, תוקף השימוש החורג פג ב- 16/08/2012.

השימוש החורג שניתן בשנת 2009 הוא שימוש חורג בקרקע ולא במבנה ולכן לא ניתן לקזזו מהיטל שחושב עתה למבנה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.3.2 <u>עמדת העוררת</u>

ביום 3/2/2009 אושרה בוועדה לתכנון בקשה לשימוש חורג לתקופה של חמש שנים. לפי ס' 7.6 בשומת הוועדה שנערכה ע"י מר אלכס האוזר נקבע כי תקופת חמש השנים לשימוש החורג תחל ביום תחילת השימוש בפועל. בפועל תחילת השימוש היה בסוף שנת 2011 (לפי ס' 9.6 בשומת העוררת. לא נמסר מועד מדויק) ולכן יש לקבל זיכוי בגין התקופה "העודפת" של השימוש החורג ששולם מעבר למועד אישור התכנית.

9.3.3 <u>הכרעה</u>

הסוגיה היא אכן סוגיה משפטית והיא תוכרע ע"י ועדת הערר. למען יעילות הטיפול אציג את עמדתי כאן כדי לאפשר לצדדים להגיע להסכמות וליתר את הדיון בוועדת הערר בנקודה זו. שומת היטל ההשבחה בגין השימוש החורג מתכנית נערכה לתאריך הקובע 3.2.2009. התאריך הקובע לשומת ההשבחה לשימוש חורג מהיתר הוא 5.2.2013 כלומר 4 שנים מאוחר יותר. השומה לשימוש החורג מתכנית נערכה לפי ערכי קרקע בעוד שהשומה לשימוש החורג מהיתר נערכת לשווי המקרקעין – כולל הבנוי. לפיכך, לא ניתן לקשור בין התחשיבים ואין אפשרות להפחית מספר שנות שימוש מהשימוש החורג מהיתר לצמיתות. לפיכך, במקרה זה ראוי כי הועדה תשיב ליזם (או תקזז מההיטל הנוכחי) את הסכום ששולם בגין התקופה שלאחר אישור התכנית 16.8.2012 שכן החל ממועד זה השימוש כבר אינו חורג מהתכנית.

9.4 <u>חישוב ההשבחה למרכיב הקרקע או למקרקעין</u>

9.4.1 <u>עמדת המשיבה</u>

מאחר והמבנה בנוי ומשמש למסחר במועד הקובע הרי שההשבחה צריכה לכלול את שווי המקרקעין במצב החדש ושווי המקרקעין במצב הקודם, כפי שמתחייב בהתאם לחוק. הבעלים בנו את המבנה בטרם אושרה התכנית ועשו בו שימוש מסחרי לפי היתר לשימוש חורג וכך נהנו משכירות למסחר עוד בטרם אושרה התכנית.

9.4.2 <u>עמדת העוררת</u>

הליכי התכנון של המבנה המסחרי נעשו בליווי ותמיכת העירייה וארכו זמן רב, במהלכו הוקם המבנה. הטלת היטל ההשבחה על המקרקעין ולא על הקרקע מהווה "קנס" ליזמים שהזדרזו ובנו בעידוד העירייה לעומת בעלי מגרש ריק שיחויבו בהיטל על הקרקע בלבד. לכן, יש לחשב היטל לפי עליית שווי הקרקע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בלבד. הוצג תחשיב לפיו כל דונם מושבח מהתכנית בכ- 200,000 ₪ וסך ההשבחה 3.443 מש"ח.

9.4.3 הכרעה

בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה הוגדרה "השבחה" – "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". טענת העוררת כי חישוב ההשבחה למקרקעין הכוללים את המבנה מקפחת אותם ביחס לבעלי מגרש ריק מובנת, אולם נוסח החוק ברור ואינו מאפשר חריגה. כאשר קיים מבנה ובוודאי בעת חישוב שימוש חורג מהיתר אשר משמעו שהמבנה נותר ורק משנים את מטרת השימוש בהיתר, ההשבחה תחושב למבנה הקיים.

9.5 מרתף

9.5.1 עמדת המשיבה

במצב קודם אין להביא בחשבון שווי מרתף בנפרד מאחר ושווי מ"ר תעשייה מגלם את שווי החניות במרתף. במפעלי תעשייה יש חצר ובה מקומות חניה המגולמים בשווי שטח התעשייה.

לעניין הטענה כי ניתן להשתמש במרתף לאחסנה - גם במצב החדש יכול לשמש המרתף כאחסנה ושווי אחסנה למסחר הינו גבוה בהרבה משוויו כאחסנה לתעשייה. ניתן לעשות שימוש במחצית קומת המרתף העליונה לאחסנה וביתרה לחניה. כדי לענות על צרכי תקן החניה ניתן לבנות מרתפים נוספים.

9.5.2 עמדת העוררת

במצב הקודם יש להביא בחשבון שווי לקומת המרתף. עפ"י התכניות החלות על הנכס ניתן להשתמש ב- 50% משטח המרתף העליון כאחסנה וכן ניתן לעשות שימושים עיקריים במרתף על חשבון זכויות הבניה שטרם נוצלו. שווי המרתף בהתבסס על סקר מחירים ובמקדם 0.6, כ- 5,700 ₪ (בשומה שהוגשה לי 6,000 ₪). תוספת השווי למרתף במצב הקודם כ- 24,000,000 ₪ (בשומה שהוגשה עם הערר 18,546,000 ₪). לחילופין, אם לא יובא בחשבון שווי המרתף במצב הקודם, יש צורך להפחית את עלויות הקמת המרתף כעלויות עודפות לצורך יצירת ה"מצב חדש". העלות המוערכת של מרתף החניה כולל עלויות עקיפות הנה כ- 12,200,000 ₪ (בשומה שהוגשה עם הערר עלות המרתף 14,640,000 ₪). מרתף החניה נדרש לצורך עמידה בתקני החניה למסחר אולם לחניה אין שווי כי במרכזים מסחריים מסוג זה החניה בחינם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בדיון ציינה שמאית העוררת את שווי החניות במצב הקודם - קיימים 110 מקומות חניה תת קרקעיים ושוויים כ- 3,300,000 ₪ ו- 138 מקומות חניה עיליים ששוויים כ- 5,175,000 ₪.

9.5.3 <u>הכרעה</u>

כאמור, את ההשבחה יש לחשב לפי שווי המקרקעין כולל הבנוי. לפיכך, בחישוב השווי במצב הקודם לא ניתן להתעלם מקיומו של המרתף. גם שימושי התעשייה שהיו מותרים במצב הקודם, כמו שימושי המסחר במצב חדש, לא יניבו שווי למקומות חניה. עם זאת, ניתן להתאים בקלות מחצית משטח המרתף לשטחי אחסנה (בהתאם לסעיף 11ב(2)(ג) לתכנית 15/1/ח). יש גישה נוחה למרתף, תקרתו גבוה והוא יכול לשרת היטב את שימושי התעשייה בבניין. לא ניתן לקזז עלות עודפת של המרתף במצב חדש היות שהוא קיים כבר במצב קודם.

9.6 <u>חיוב בגין קומה א'</u>

9.6.1 <u>עמדת המשיבה</u>

השימוש המותר בקומה א' במצב הקודם אינו כולל משרדים אלא תעשייה בלבד. משרדים באזור תעשייה נועדו לשמש כמשרדים לשימושי התעשייה ולא שימושי משרדים עצמאיים מודרניים. השווי שניתן לקומה העליונה במצב הקודם הוא לשטח שלא בוצעו בו עבודות גמר במועד הקובע בסך של 5,500 ₪ למ"ר שהינו שווי גבוה ובוודאי אינו מייצג שווי תעשייה ששוויה לכל היותר מחצית משווי קומת קרקע וצריכה הייתה להיקבע בסך 4,000 ₪. דמי השכירות בקומה עליונה הינם בגבולות 25 ₪. השווי כאמור הינו שווי נמוך ומגלם דחייה עד לאכלוסה. שווי במצב החדש 7,000 ₪.

9.6.2 <u>עמדת העוררת</u>

עד היום לא הצליחו בעלי הנכס להשכיר את קומה א' דבר המעיד על כך שלא קיים ביקוש לשטחים מסחריים בקומה א' במרכזי מסחר פתוחים כגון הנכס הנדון. השימוש היעיל בקומות עליונות מעל מסחר הוא משרדים. שימוש זה מותר במצב הקודם ולפיכך, לא חלה השבחה בגין שטחי הקומה העליונה.

9.6.3 <u>הכרעה</u>

בין השימושים המותרים באזור תעשייה לפי תכנית 1/ח כלולים גם משרדים. התכנית אינה קובעת סוג מסוים של משרדים ואינה קובעת כי המשרדים הם שימוש נלווה של מפעל קיים. בכל מקרה אם בקומה א' של הנכס הנדון היה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מוקם מפעל תעשייה הרי שלאור אופי הבינוי סביר לצפות שיהיה זה מפעל בתחום תעשייה נקייה או מפעל כימיה, תרופות מעבדות וכד'. אופי השימוש של מפעלים כאלה דומה למשרדים (יתכן גם שימוש ב"אופן ספייס") ודמי השכירות שמשלמים מפעלים כאלה דומה מאוד לדמי שכירות שמשלמים משרדים, וזאת לאור עקרון התחליפיות, כלומר, שהאלטרנטיבה מבחינת מפעלים אלה היא לשכור שטח בבניין משרדים. עם זאת, ההיתר לשימוש חורג מתיר בקומה א' גם שימושי מסחר שלא הותרו קודם לכן. בגין הרחבת שימוש זו חלה השבחה.

9.7 ערכי שווי

9.7.1 עמדת המשיבה

תעשייה:

השווי שנקבע למ"ר בנוי תעשיה הינו 8,000 ₪ ומשקף את מרכיב החניה ושימושי מסחר מוגבלים המותרים בח/1 שכן, הינו על הצד הגבוה. שימושי תעשיה מושכרים בגבולות 40-45 ₪, כך שבוודאי אין לחשב שווי במצב קודם גבוה מ- 8,000 ₪.

להלן עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה לנכסים בנויים וקרקעות בייעוד לתעשייה:

תעשייה- קרקע					
מס' נתון	תאריך	תיאור	שטח	מחיר עסקה	שווי למ"ר
8	07/12/2010	חלקה 12 בגוש 6784	9,628 מ"ר	₪ 26,000,000	₪ 2,700
9+10	29/08/2010	חלקה 43 בגוש 6802	3,536 מ"ר	₪ 8,000,000	₪ 2,262
11	19/02/2009	חלקה 4 בגוש 6786	8,802 מ"ר	₪ 26,750,000	₪ 3,039
12	21/06/2010	חלק מחלקה 6 בגוש 6801 נמכר בפירוק שיתוף כ-83% מהחלקה	4,664 מ"ר	₪ 11,807,229	₪ 2,532
13	14/03/2011	חלק מחלקה 31 בגוש 6802	2,145 מ"ר	₪ 6,102,254	₪ 2,845
ממוצע					**₪ 2,676**
תעשייה- בנוי					
מס' נתון	תאריך	תיאור	שטח	מחיר עסקה	שווי למ"ר
14	14/02/2010	6786/21 האורגים 21	130 מ"ר	₪ 650,000	₪ 5,000
15	28/06/2011	הסולל 1	347 מ"ר	₪ 1,700,000	₪ 4,899
15	29/08/2012	החופר 10 19 6787	85 מ"ר	₪ 400,000	₪ 4,706
15	29/08/2011	החופר 10	73 מ"ר	₪ 370,000	₪ 5,068
16	13/12/2012	ברחוב הבנאי 28 נמכר מבנה חד קומתי עם זכויות בניה נוספות 6785/36	233 מ"ר	₪ 1,600,000	₪ 6,867
17	06/01/2011	ברחוב הבנאי 40 6785/30	126 מ"ר	₪ 1,050,000	₪ 8,333
18	25/09/2011	ברחוב הלהב 3 6786/6	111 מ"ר	₪ 650,000	₪ 5,856
ממוצע					**₪ 5,819**

מסחר / תעסוקה:

השווי שנקבע למ"ר בנוי מסחר הינו על הצד הנמוך. לראייה, דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון ובמתחמים למסחר באזור התעשייה חולון הינם גבוהים

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

יותר. במתחם פרמיום סנטר מושכרות החנויות ב- 120 ₪ למ"ר[4], במתחם "עזריאלי" מושכרות החנויות ב- 130 ₪ למ"ר[5] ובנכס הנדון בגבולות 80 ₪ - 100 ₪ למ"ר. בהיוון דמי השכירות בשיעור היוון של 8% ולאחר התאמות השווי צריך להיות 15,000 ₪.

להלן עסקאות למסחר (קרקע ובנוי) שהוצגו בשומת המשיבה:

תעסוקה/מסחר- בנוי					
מס' נתון	**תאריך**	**תיאור**	**שטח**	**מחיר עסקה**	**שווי למ"ר**
1	30/06/2013	לפי פרסום בגלובס נמכר הנכס הנדון		₪ 127,000,000	
2	03/12/2012	לפי אתר מא"יה כמופיע בדוחות הכספיים של חברת פרופיט תעשיות בניה בע"מ		₪ 124,060,000	
6	27/03/2012	ברחוב החופר 34, חנות תצוגה ומכירת מוצרי קרמיקה בחזית (78 מ"ר כולל שטחים ציבוריים) 6786/9	67 מ"ר	₪ 801,370	₪ 11,961
7	27/03/2012	ברחוב החופר 34, חנות תצוגה ומכירת מוצרי קרמיקה בחזית (68 מ"ר כולל שטחים ציבוריים) 6786/9	59 מ"ר	₪ 698,630	₪ 11,841
3		דמ"ש חודשיים בנכס הנדון בגבולות 80-100 ₪			₪ 13,500
ממוצע					**₪ 12,434**
תעסוקה/מסחר- קרקע					
מס' נתון	**תאריך**	**תיאור**	**שטח**	**מחיר עסקה**	**שווי למ"ר**
4	26/05/2013	חלקה 9 בגוש 6802 1,797 מ"ר נמכרה במסגרת פירוק שיתוף	1,797 מ"ר	₪ 8,650,000	₪ 4,814
5	29/01/2012	מחצית חלקה 7 בגוש 6781 בשטח 1,083 מ"ר	1,083 מ"ר	₪ 5,025,000	₪ 4,640
ממוצע					**₪ 4,727**

שמאית המשיבה מנתחת עסקת קומבינציה שנערכה עם חלק מהבעלים בחלקה 9 בגוש 6802 ביום 26/05/2013, וקיבלה שווי קרקע של כ- 5,500 ₪.

לפי תוצאות של מכרזי רשות מקרקעי ישראל מיום 22/02/2015 בגוש 6805 נתקבלו מחירים הנעים בין 4,900 ₪ ל- 5,400 ₪ למ"ר קרקע.

[4] ובתוספת 30 ₪ דמי ניהול.
[5] ובתוספת דמי ניהול (לא פורט).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

כמו כן, שמאית המשיבה מציגה ריכוז עסקאות למשרדים בסביבה בהתאם למידע נדל"ן, על בסיסם טענה כי שווי מ"ר משרדים ברמת מעטפת הינו בגבולות של כ-9,700 ₪, כמפורט להלן:

נתוני השוואה									
תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי נטו	שטח בנוי ברוטו	קומה	שנת בניה	חניה צמודה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
27/07/2014	6802/10	חולון		78	7/8	2014		₪ 685,356	₪ 8,786.62
08/09/2014	6801/10	שד' ירושלים 9999	155		4/8	2014	רכב 1	₪ 1,212,500	₪ 7,822.58
11/09/2014	6802/10	שד' ירושלים	230		3/8	2014		₪ 1,893,000	₪ 8,230.43
14/09/2014	6802/10	שד' ירושלים	108		5/8	2014	רכבים 2	₪ 999,000	₪ 9,250.00
26/10/2015	6802/9	שד' ירושלים 1		57	3/12	2015		₪ 913,186	₪ 16,020.81
25/11/2015	6802/9	שד' ירושלים 1	75		3/10	2015		₪ 997,500	₪ 13,300.00
26/11/2015	6802/10	שד' ירושלים 1	107		3/8	2015		₪ 960,000	₪ 8,971.96
05/02/2015	6802/10	שד' ירושלים 999		314	5/8	2015		₪ 2,745,380	₪ 8,743.25
07/10/2014	6802/10	חולון 999	259		5/8	2015	רכבים 2	₪ 2,400,000	₪ 9,266.41
17/07/2014	6802/10	שד' ירושלים 999		728	6/8	2014	רכבים 8	₪ 5,626,000	₪ 7,728.02
01/10/2014	6802/10	שד' ירושלים 999		156	3/8	2014	רכבים 1	₪ 1,332,000	₪ 8,538.46
								ממוצע	9696

בנוסף בהתאם למידע שוק, נכון למרץ 2016, בגו"ח 6802/9 דמי השכירות המבוקשים הינם החל מ- 10,500 ₪ למ"ר ברמת מעטפת, לא כולל חניות.
בעבור חניה עוקבת (מקדם 1.5) מבוקש 140,000 ₪ ומכאן שבעבור חניה בודדת מתקבל כ- 93,300 ₪.

9.7.2 <u>עמדת העוררת</u>

תעשייה:

שמאית העוררת ערכה סקר מקיף של עסקאות לנכסים בייעוד ובשימוש תעשייה בסביבת הנכס הנדון וניתחה את הנתונים בהתאמה לנכס הנדון. להלן טבלה מרכזת של נתוני ההשוואה שהוצגו וניתוחם:

נכס	תאריך	מס' יחידה	שטח רצפה	שווי למ"ר נטו	נגישות	קומה	מצב פיזי רמת גמר	שטח	שווי מ"ר מתואם
מתחם "מרכז היוצר"	29/10/12	41	138	₪ 7,971	1.1	1	1.1	1	₪ 9,645
	24/04/12	7,8,9,10	492	₪ 7,317	1.1	1	1.1	1.1	₪ 9,739
	25/03/12	4	126	₪ 9,444	1.1	1	1.1	1	₪ 11,428
	25/06/12		98	₪ 9,694	1.1	1	1.1	1	₪ 11,730
	12/03/12		104	₪ 9,135	1.1	1	1.1	1	₪ 11,053
מתחם "כחול לבן"	02/09/10	28	104.43	₪ 12,927	1.1	1	1.1	1	₪ 15,642
	14/02/10	38	88	₪ 7,386	1.1	1	1.1	1	₪ 8,938
	08/01/12	27	105.56	₪ 6,347	1.1	1.05	1.1	1	₪ 8,064
	25/09/11	94	101.26	₪ 6,419	1.1	1.05	1.1	1	₪ 8,155
	01/04/11	15	105.56	₪ 6,631	1.1	1.05	1.1	1	₪ 8,425
	05/08/09	102	84.97	₪ 8,464	1.1	1.05	1.1	1	₪ 10,754
	29/06/09	62	85.44	₪ 7,022	1.1	1.05	1.1	1	₪ 8,922
	17/06/06	86	63.19	₪ 9,891	1.1	1.05	1.1	1	₪ 12,566
הלהב 2	18/11/12	59	403	₪ 8,809	1.05	1.15	1.1	1.1	₪ 12,871
ממוצע				**₪ 8,394**					**₪ 10,552**

על בסיס ניתוח זה קבעה שמאית העוררת שווי מ"ר בנוי במצב קודם בסך 10,560 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתייחס לנתוני השווי שהוצגו ע"י המשיבה טענה שמאית העוררת כי אלה עסקאות במקומות נחותים, במבנים במצב פיזי ירוד וחלקם אף בקומה א'.
שמאית העוררת הציגה גם מספר נתוני ביקוש לפיהם המחירים הנדרשים משקפים שווי גבוה הנע בגבולות 11,000 ₪- 13,000 ₪ למ"ר.
שווי של מבני תעשייה מושפעים גם ממצבם הפיזי של המבנים. הנכס הנדון הינו מבנה חדש, והדבר אמור להשתקף בשוויו. קיים ביקוש לשטחי תעשייה אבל כמעט ואין קרקע מתאימה. כתוצאה מכך, מפעלי תעשיה או לוגיסטיקה רוכשים קרקעות בייעוד לתעסוקה ולכן כמעט ולא קיים פער בשווי בין שטחי תעשייה לשטחי תעסוקה. בתחשיב יש להביא בחשבון הפחתה לגודל במצב קודם וחדש בשיעור 15%, כפי שחושב גם ע"י המשיבה.

משרדים:

בהתייחס לנתוני משרדים שהוצגו ע"י המשיבה טוענת שמאית העוררת כי שתי עסקאות הינן חריגות (התקבלו ערכים של 13,300 ₪ ו-16,000 ₪), עסקאות אלו הינן ממועד מאוחר למועד הקובע, מדובר בשטחי נטו ולא ברוטו, היחידות שנמכרו הינן בשטחים קטנים (למעט עסקה אחת בשטח של 728 מ"ר), והמחירים כוללים חניות שלא נוטרלו. בשקלול האמור לעיל יתקבלו ערכים כמו בעסקת "גב ים" המשקפת כ- 6,300 ₪ למ"ר בנוי משרדים. הוצג בפני באור[6] לדוחות הכספיים של חברת "גב ים" ממנו עולה כי החברה מכרה בניין משרדים בהקמה באזור תעשייה חולון, בשטח של כ- 12,000 מ"ר עילי וכ- 9,000 מ"ר חניון תת קרקעי, תמורת 76.5 מש"ח.

קרקעות לתעשייה וקרקעות לתעסוקה:

להלן מחירי קרקעות שהוצגו למצב קודם:

גוש חלקה	שווי לדונם
6781/15	3,102,000 ₪
6780/13	2,976,190 ₪
6781/11	2,933,673 ₪
6781/7	4,639,889 ₪
6784/12	2,700,457 ₪
6802/43	2,501,563 ₪
6786/4	3,041,847 ₪
6801/6	2,531,567 ₪
6802/31	2,844,874 ₪
ממוצע	**2,829,021 ₪**

[6] באור מס' 11 לדו"ח מיום 31/12/2013 עמ' 27 סעיף ו (3).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שמאית העוררת הציגה עסקאות לקרקעות ונתוני ביקוש תוך ניתוח הנתונים.
בממוצע העסקאות, לא הובאה בחשבון עסקה בחלקה 9 (4.8 מש"ח לדונם) ומחירי הביקוש הופחתו ב- 5%.
להלן עסקאות ההשוואה שהוצגו למצב חדש:

גוש חלקה	שווי לדונם
6802/25	₪ 3,047,000
6802/9	₪ 4,800,000
6802/9	₪ 3,100,000
ביקוש	₪ 2,850,000
ביקוש	₪ 3,105,550
ממוצע	**₪ 3,025,638**

בהתאם לנתוני עסקאות בקרקע, קבעה שמאית העוררת כי תכנית ח/3/152 יצרה השבחה מינורית של כ- 200,000 ₪ לדונם.

מסחר:
שמאית המבקשת ערכה את התחשיב בערכי שווי למסחר התואמים את ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאית המשיבה. בנוסף, הציגה נתוני שכירות בנכס הנדון, מהם עולה כי דמ"ש ממוצעים לשטח אפקטיבי לשיווק[7] למסחר הינם 93 ₪.

עסקת המכר במקרקעין שבנדון:
בהתייחס לעסקה בנכס הנדון, המחיר משקף לפחות 25% רווח יזמי ומוניטין המשקפים את הצלחת היזם לבחור שוכרים מועדפים. עלות הקמת הפרויקט 109.5 מש"ח מצביעה על כך שכל הפרויקט הכולל את שינוי היעוד והבניה אינו כלכלי.

[7] העמסה של 10% שטחי שירות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.7.3 <u>הכרעה</u>

נתוני השוואה לקרקע בייעוד תעשייה:

הצדדים הציגו בפני, בין היתר, נתוני השוואה לקרקעות בייעוד תעשייה. לאור הכרעתי (כאמור בסעיף 9.5.3 לעיל), לעניין אופן בחינת ההשבחה במקרקעין שבנדון למקרקעין כבנויים, יש להעדיף השוואה לנכסים בנויים על פני שווי מגרשים ריקים.

נתוני השוואה למבני תעשייה:

בהתייחס לנתוני שמאית המשיבה, מרבית מבני התעשייה שהוצגו הינם, וותיקים, במצב פיזי ירוד ובמיקום נחות, ואינם תואמים את מאפייני נשוא השומה. בהתייחס לנתון מס' 17, בבדיקה שערכתי באתר רשות המיסים עולה כי ביום 06/01/2011 נמכרה יחידה נוספת (32 ו- 33) בגו"ש 6785/29 ברחוב הבנאי 40, המגלמת, אף היא, מחיר של 8,333 ₪ למ"ר בנוי.

<u>מתחם "מרכז היוצר", מבנה תעשייה מסורתי, בגו"ח 6786/9 ברחוב החופר 34:</u>

המתחם מצוי בתחום תכנית ח/499/א שאושרה ביום 22/12/2011, המייעדת אותו לאזור תעשייה. בהתאם להוראות התכנית השימוש העיקרי באזור זה הינו לתעשייה ומלאכה, ויותרו בו שימושים למשרדים ומסחר, בשטח שלא יעלה על 25% מתוך סך השטחים המותרים לבניה.

בחמש עסקאות שהוצגו בפני ע"י שמאית העוררת משנת 2012 עולה כי שווי מ"ר ממוצע הנו בגבולות של 8,700 ₪, ובשתי עסקאות שהוצגו ע"י שמאית המשיבה עולה כי שווי מ"ר בנוי בשימוש מסחרי הינו בגבולות של 10,275 ₪ למ"ר.

תאריך	מס' יחידה	קומה/מיקום	שטח עפ"י מס שבח	תמורה	מחיר למ"ר על בסיס מס שבח
29/10/12	41	קרקע	138	1,100,000 ₪	7,971 ₪
24/04/12	7,8,9,10	קרקע	492	3,600,000 ₪	7,317 ₪
25/03/12	4	קרקע	126	1,190,000 ₪	9,444 ₪
25/06/12			98	950,000 ₪	9,694 ₪
12/03/12			104	950,000 ₪	9,135 ₪
				ממוצע	**8,712 ₪**
27/03/12	'ב 1	קרקע חזית לחופר 34	78	801,370 ₪	10,274 ₪
27/03/12	'א 1	קרקע חזית לחופר 34	68	698,630 ₪	10,274 ₪
ממוצע (בשימוש למסחר חזית; בהתאם לשומת המשיבה)					**10,274 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

העסקאות המפורטות בוצעו לאחר אישורה של תכנית ח/499/א, כך שהן מגלמות את האפשרות לנצל ב- 25% מהשטח שימושי מסחר. עם זאת, מדובר במבנה תעשייה קיים ופעיל אשר השימושים בו בפועל גם בעת הביקור בנכס בשנת 2016, הינם בעיקר שימושי תעשייה ומלאכה. לפיכך, העסקאות משקפות בעיקר שימושי תעשייה, אך ניתן להניח כי העסקאות הגבוהות יותר שבחזית לרחוב החופר משקפות את השימוש למסחר.

<u>מתחם "כחול לבן", מבנה תעשייתי מסורתי, בגו"ח 6786/21,22 ברחוב האורגים 21:</u>

גם במתחם זה חלה תכנית ח/499/א מיום 22/12/2011, המאפשרת לצד שימושי התעשייה 25% למסחר.

שמאית העוררת הציגה 8 עסקאות ממתחם זה, מתוכם: עסקה בתת חלקה 86 הינה משנת 2006 ועסקאות בתת חלקות 62 ו-102 הינן משנת 2009. מאחר והמועד הקובע הינו לשנת 2013 עסקאות אלו לא יובאו בחשבון.

בהתייחס לעסקה בתת חלקה 28, שנערכה לפני אישור התכנית המתירה מסחר, טענה שמאית העוררת כי ניתוח העסקה מוכיח כי למיקום הנכס משקל גבוה ביחס לשוויו. תת חלקה זו ממוקמת במבנה הדרומי עם חזית לרחוב האורגים וזאת בהשוואה ליתר העסקאות במתחם הממוקמות ביחידות במבנים הצפוניים ללא חזית לרחוב. שמאית העוררת מנתחת את אומדן השווי מבלי להביא בחשבון את שטח הגלריות. להלן ניתוח השווי לרבות שתי עסקאות נוספות שאותרו ובהתחשב בשטח המבנה כפי שמופיע במס שבח:

תאריך	מס' יחידה	שטח עפ"י מס שבח במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר על בסיס מס שבח
02/09/10	28	146	₪ 1,350,002	₪ 9,247
25/06/13		93	₪ 996,000	₪ 10,710
14/02/10	38	130	₪ 650,000	₪ 5,000
01/04/11	15	138	₪ 700,000	₪ 5,072
25/09/11	94	111	₪ 650,000	₪ 5,856
08/01/12	27	119	₪ 670,000	₪ 5,630
25/12/12		204	₪ 1,200,000	₪ 5,882

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לאחר בחינת הנתונים במתחם לעיל אני מוצא כי שתי העסקאות הראשונות משקפות ככל הנראה שימושי מסחר, ואילו מאפייני יתר היחידות נחותים מנשוא השומה מבחינת מיקום, חשיפה, נגישות ומאפייני הבינוי.

בשומת העוררת בוצעו לעסקאות שהוצגו על ידה, התאמות לנכס הנדון, בשני המתחמים לעיל, המשקפות תוספת של 21% - 33% לשווי. קיים קושי אובייקטיבי להסביר את שיעור ההתאמות שנדרש ולכן השווי יקבע תוך מתן משקל לנתונים השונים.

<u>הלהב 2, גו"ח 6786/29:</u>

שמאית העוררת הציגה עסקה בנכס זה, בקומה שלישית, המגלמת מחיר של כ- 8,800 ₪ למ"ר. עפ"י גישתה, לעסקה זו נדרשו מקדמי התאמה של 1.46.
אותרו על ידי 9 עסקאות נוספות שנערכו בחלקה זו (ראה להלן), מהן עולה כי העסקה לעיל הינה חריגה ואינה משקפת את המחירים במבנה. לאור מאפייני הנכס אני מוצא לנכון שלא להביא בחשבון עסקאות אלו.

תאריך	מס יחידה	שטח עפ"י מס שבח במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר על בסיס מס שבח
27/09/10	11	202	₪ 1,100,000	₪ 5,446
27/02/11	48	83	₪ 315,000	₪ 3,795
31/03/11	28	104	₪ 500,000	₪ 4,808
26/10/11	43	257	₪ 1,100,000	₪ 4,280
27/10/11	47	312	₪ 900,000	₪ 2,885
12/01/12	8	287	₪ 1,400,000	₪ 4,878
18/11/12	59	403	₪ 3,550,000	₪ 8,809
29/07/13	28	104	₪ 500,000	₪ 4,808
29/07/13	27	180	₪ 1,000,000	₪ 5,556
03/12/13	43	257	₪ 1,000,000	₪ 3,891
ממוצע				**₪ 4,915**
ממוצע בנטרול חריגים				**₪ 4,683**

משקלול כלל נתוני השווי לתעשייה ובהתחשב במיקום הנכס הנדון ובאופי הבניה החדישה נאמד השווי במצב קודם כתעשייה לפי 8,500 ₪ למ"ר בנוי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

נתוני השוואה למשרדים:

בהתאם לטבלת מחירי עסקאות לשנים 2014-2015, שהוגשה ע"י שמאית המשיבה, עולה כי שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת למשרדים הינו כ- 9,700 ₪ למ"ר. בניתוח לא נוטרלו חניות, ולא בוצעה התאמה לשטח ברוטו.

להלן בחינת הנתונים בנטרול שווי חניות, העמסת שטחי שירות, ונטרול עסקאות חריגות.

	תאריך	גו"ח	שטח בנוי נטו	שטח בנוי ברוטו	חניה צמודה	מחיר מכירה	מחיר חניה בנטרול חניה	מחיר למ"ר
	27/07/14	6802/10		78		₪ 685,356	₪ 685,356	₪ 8,787
	08/09/14	6801/10	155	194	1	₪ 1,212,500	₪ 1,152,500	₪ 5,948
	11/09/14	6802/10	230	288		₪ 1,893,000	₪ 1,893,000	₪ 6,584
	14/09/14	6802/10	108	135	2	₪ 999,000	₪ 879,000	₪ 6,511
*	26/10/15	6802/9		57		₪ 913,186	₪ 913,186	₪ 16,021
*	25/11/15	6802/9	75	94		₪ 997,500	₪ 997,500	₪ 10,640
	26/11/15	6802/10	107	134		₪ 960,000	₪ 960,000	₪ 7,178
	05/02/15	6802/10		314		₪ 2,745,380	₪ 2,745,380	₪ 8,743
	07/10/14	6802/10	259	324	2	₪ 2,400,000	₪ 2,280,000	₪ 7,042
	17/07/14	6802/10		728	8	₪ 5,626,000	₪ 5,146,000	₪ 7,069
	01/10/14	6802/10		156	1	₪ 1,332,000	₪ 1,272,000	₪ 8,154
₪ 7,335	**ממוצע בנטרול חריגים**							

* עסקאות חריגות שלא הובאו בחשבון

בהתאם למידע מאתר רשות המיסים:

- ברחוב הבנאי 32, גו"ח 6785/34, נמכרו ביום 21/01/2013 1,252 מ"ר משרדים בקומה ראשונה, תמורת 8,125,000 ₪ (המשקפים כ- 6,500 ₪ למ"ר).
- במתחם "פרימיום סנטר" רחוב המלאכה 35, נמכרו 1,241 מ"ר משרדים בקומה ד', ביום 01/09/2013, תמורת 8,280,000 ₪ (המשקפים 6,670 ₪ למ"ר).

בהתייחס לעסקת "גב ים" שהוצגה על ידי העוררת[8] בחנתי בנוסף את שומת IFRS שנערכה ע"י השמאית נחמה בוגין למרכז העסקים "גב ים" (גו"ח 6782/45), נכון למועד הקובע 30/06/2014, ממנה עולים הפרטים הבאים:

הנכס נמכר ביום 19/01/2014, תמורת 76,500,000 ₪, הממכר כולל מגרש מס' 100 בתכנית ח/470, בשטח של כ-11,900 מ"ר ועליו בנוי בניין בן 9 קומות מעל קומות מרתף וקומת קרקע מסחרית. הנכס כולל 230 מקומות חניה במרתף, 535 מ"ר שטחי מסחר בקומת קרקע ו-10,210 מ"ר שטחים לשיווק בקומות משרדים.

[8] כמפורט בסעיף 9.7.2 לעיל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הנכס הוערך ליום 30/06/2014 בסך של 90,500,000 ₪, ללא מע"מ. עפ"י שומת בוגין, בנטרול שווי מקומות החניה והמסחר מתקבל שווי למ"ר משרדים ברמת מעטפת בסך של 6,750 ₪.
שווי המכירה (76.5 מש"ח), בנטרול מרכיבי החניה והמסחר לפי שומת בוגין משקף שווי לשטחי המשרדים בסך של 5,370 ₪ ברמת מעטפת. הנ"ל תואם לדמ"ש של כ- 36 ₪ למ"ר שהינם נמוכים ממחיר השוק למשרדים.

להלן נתונים נוספים שעולים משומת בוגין:

- טבלת מחירי מו"מ במתחם "גב ים", מעלה כי טווח דמי השכירות החודשיים למ"ר משרדים נע בין 45 – 65 ₪ למ"ר; דמי שכירות מוצעים לחניה נעים בין 350-550 ₪. בחלק מהשטחים הועמסו דמי ניהול[9]. חלק מההצעות נועדו להשוות הצעה מתחרה במתחם "עזריאלי".
- ניתוח עסקאות מאפריל 2013 מפוייקט "אפרידר סנטר" באזור (בבנייה) מעלה כי המחיר הממוצע למ"ר ברוטו משרדים במעוגל (ללא חניות) הינו בסך של כ- 6,650 ₪, ברמת מעטפת.
- עפ"י הסכם רכישה של הכשרה ב"אפרידר סנטר" מסוף שנת 2011 נרכשו 6 קומות בשלמות בשטח ברוטו של כ- 1,260 מ"ר כ"א + 150 חניות תת קרקעיות + 720 מ"ר אחסנה במחיר של כ- 59 מש"ח. עפ"י ההסכם, התמורה למ"ר ברוטו משרדים ברמת מעטפת הינה 6,600 ₪ וכל חניה הינה בשווי של 60,000 ₪.
- עפ"י פרסום בגלובס מיום 15/06/2014 הושכרו בבניין A של מרכז "עזריאלי" חולון, 3,000 מ"ר משרדים + 100 חניות תת קרקעיות במחיר של 55.5 ₪ למ"ר[10], תמורת כ- 2 מש"ח לשנה, לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה.

עפ"י ניתוח שבוצע בחוות דעתה – בהנחה שדמי השכירות לחניות הינם כ- 45,000 ₪ (450 ₪ למקום חניה), דמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם 40.5 ₪. כמו כן, עפ"י הפרסום, דמי השכירות הממוצעים במתחם נעים בין 50 ₪ למ"ר לחודש עד ל- 70 ₪ למ"ר לחודש וזאת לצד עוגנים בעלי שטחים גדולים.

[9] דמי ניהול של כ- 17 ₪ למ"ר.
[10] כולל חניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- עפ"י בדיקה כשנה לפני המועד הקובע לדו"ח, במרכז "פרימיום סנטר" דמי שכירות נדרשים למשרדים היו כ- 45 ₪ ברמת מעטפת. נכון למועד כתיבת הדו"ח שטחי המשרדים בתפוסה כמעט מלאה.
- עפ"י דו"ח נת"מ לחורף 2014, ועפ"י סקר למשרדים ברמת CLASS A בפריפריה של תל אביב, סביב נתב"ג, דמי השכירות למ"ר ברוטו הינם כ- 59 ₪ (דמי הניהול כ- 13 ₪).
- אומדן השווי למתחם נכון למועד הקובע הוערך לפי שווי מ"ר ברוטו משרדים ברמת מעטפת של 6,750 ₪, המהווה נגזרת של דמי שכירות ראויים בנכס הנדון הנעים בטווח של 45-50 ₪ למ"ר בשיעור היוון של כ- 8.3%.

משקלול כלל נתוני השווי למשרדים ברמת מעטפת, ובהתחשב במיקום הנכס הנדון ובאופי הבניה החדישה, נאמד השווי בקומה א' במצב קודם לפי 7,000 ₪ למ"ר בנוי.
מצב חדש, משקלל את האפשרות לשימושים נוספים של מסחר מעבר לשימוש למשרדים, ולכן שווי בקומה א' הינו בגבולות של 7,500 ₪ למ"ר.

נתוני השוואה למסחר:
מניתוח דמי השכירות בנכס הנדון עולה כי בממוצע דמי השכירות למ"ר ברוטו[11] הינם 93 ₪ למ"ר. דמי השכירות לחנויות גדולות (מעל 400 מ"ר) הינם כ- 85 ₪ למ"ר ובחנויות קטנות כ- 115 ₪ למ"ר.

שמאית המשיבה הציגה שתי עסקאות ממתחם "מרכז היוצר" מיום 27/03/2012, בקומת הקרקע הפונה לחזית רחוב החופר, ביחידות המשמשות כחנויות למוצרי קרמיקה, והעסקאות מגלמות מחיר של כ- 12,000 ₪ למ"ר בנוי נטו בשימוש מסחר. בהתאם לשטח המצוין באתר רשות המיסים מתקבל שווי של כ- 10,275 ₪ למ"ר.

בהתאם לשומת IFRS שנערכה ע"י השמאית נחמה בוגין למרכז העסקים "גב ים" (גו"ח 6782/45), נכון למועד הקובע 30/06/2014, עולים הפרטים הבאים:

[11] תוך העמסת 10% שטחי שירות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- טבלת מחירי מו"מ במתחם "גב ים", מעלה כי שטחי המסחר (לרבות אולם תצוגה ומסעדה) מוצעים בדמי שכירות שנעים בין 110 – 130 ₪ למ"ר;
- במרכז "פרימיום סנטר" מוצעים להשכרה שטחי מסחר בדמי שכירות של כ- 120 ₪ למ"ר. חניה תת"ק מוצעת בדמ"ש חודשיים של 350 ₪.
- אומדן שווי מ"ר מסחר למתחם "גב ים", הוערך על בסיס שווי של כ- 14,600 ₪, המגלם דמ"ש של 110 ₪ בשיעור היוון של 9%.

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים – למחצית ראשונה של שנת 2013, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים בנכסים מסחריים הוא 7.9%.

לאור האמור לעיל, בשל מיקום המקרקעין שבנדון ולאור יתרונותיו הן בשל המיקום, החשיפה, הנגישות והבינוי הקיים אני מוצא לנכון לקבוע שיעור היוון בגבולות של 8%.

דמי השכירות לנכס שבנדון הינם בגבולות של 93 ₪ למ"ר, בהיוון בשיעור של 8% מתקבל שווי 14,000 ₪ למ"ר.
משקלול כלל נתוני השווי למסחר, תוך מתן משקל מרבי לנתוני הנכס הנדון נאמד השווי למסחר בסך של 14,000 ₪ למ"ר בנוי עיקרי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10. <u>תחשיב</u>

שווי מצב קודם				
קומה	**שימושים**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר**	**שווי כולל**
מרתף	תעשייה/אחסנה	2,034 מ"ר	₪ 3,400	₪ 6,914,104
	חניה	2,034 מ"ר	₪ 0	₪ 0
קרקע	מסעדות	1,643 מ"ר	₪ 14,000	₪ 22,995,112
	תעשייה	6,570 מ"ר	₪ 8,500	₪ 55,845,272
א	משרדים/תעשייה	2,743 מ"ר	₪ 7,000	₪ 19,201,980
סה"כ שווי גולמי במצב קודם				₪ 104,956,468
הפחתה לגודל				0.9
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 94,460,821**

שווי מצב חדש				
קומה	**שימושים**	**שטח עיקרי**	**שווי מ"ר**	**שווי כולל**
מרתף	חניה	4,067 מ"ר	₪ 0	₪ 0
קרקע	מסחר קימעונאי	8,213 מ"ר	₪ 14,000	₪ 114,975,560
א	משרדים	2,743 מ"ר	₪ 7,500	₪ 20,573,550
סה"כ שווי גולמי במצב חדש				₪ 135,549,110
הפחתה לגודל				0.9
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 121,994,199**

השבחה (במעוגל)	**₪ 27,533,000**
היטל השבחה	**₪ 13,766,500**

הערות:

(1) שווי למ"ר אחסנה, מגלם את העובדה שכ-20%[12] משטחי המרתף משמשים למעברים ורמפות.

(2) היקף שטחי השירות בנכס הנדון מצומצם ולכן התחשיב נערך לשטח עיקרי בלבד.

[12] ראה עמ' 26 בשומת העוררת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור שימוש חורג לצמיתות מתעשייה למסחר, למועד הקובע 05/02/2013, הינה 27,533,000 ₪ והיטל ההשבחה הינו 13,766,500 ₪.

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועד הקובע.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

27 באפריל 2016
מספרנו: 35-1229-2015

לכבוד
ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה - מחוז תל אביב
עררים מס': חל/85211/13 ו-חל/85248/13

העוררת, חב' פרופיט חולון סנטר בע"מ
באמצעות השמאית
רלי טרייסטמן אגמי
office@traistman.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חולון
באמצעות השמאית
רחל פרנקו
rafranco@walla.com

ג.א.נ,

שומה מייעצת להיטל השבחה עקב מימוש בדרך של מכר
חלקות 10-5 בגוש 6805,
רחוב הכישור 1, אזור התעשייה חולון
ערר חל/85248/13

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ג) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מייעץ לוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, לצורך מתן חוות דעת בעניין הנוגע לערר מס' חל/85248/13.
היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר.

2. רצף כרונולוגי

- 04/03/2007 - הנכס נרכש ע"י העוררת.
- 31/12/2009 - ניתן היתר מספר 20080329 להקמת מבנה תעשייה המורכב משלושה אגפים.
- 04/01/2011 - אושרה בקשה לשימוש חורג בישיבה מספר 2011001 ממבנה תעשייה למבנה מסחר לתקופה של 5 שנים או עד למועד מתן תוקף לתכנית שבהפקדה, ח/3/152. הערות הבדיקה מפנות להחלטה קודמת מיום 03/02/2009.
- 16/08/2012 - אושרה תכנית ח/3/152.
- 05/02/2013 - אושרה בקשה לשימוש חורג מהיתר ממבנה תעשייה למבנה מסחרי לצמיתות (בקשה מספר 20120442). בגין אישור בקשה זו הוצאה ע"י הועדה המקומית

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

חולון שומת היטל השבחה. על שומה זו הוגש ערר חל/85211/13, והשומה המייעצת בגינו פורטה לעיל.

- 27/06/2013 נמכרו הזכויות בנכס. בגין מימוש זה הוצאה שומה נוספת ע"י הועדה המקומית וגם על שומה זו הוגש ערר (ערר חל/85248/13). שומה מייעצת בגין היטל זה הינה כמפורט להלן.

3. <u>מסמכים שהוצגו</u>

3.1 <u>מסמכי המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חולון:</u>

- חוות דעת שמאית שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו.
- תגובה לשומת העוררת מיום 16/03/2016 ותוספת לתגובה זו מיום 17/03/2016.
- תגובת הוועדה המקומית לערר מס' חל/85248/13 חב' פרופיט חולון סנטר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב חולון.
- הסכם מכר ופרוטוקול התמחרות לחלקה 26 בגוש 6803.
- הסכם קומבינציה ופרוטוקול התמחרות לחלקה 9 בגוש 6802.
- ניתוח עסקאות קומבינציה בחלקה 9 ו- 10 בגוש 6802.
- התייחסות לדמ"ש בחלקה 9 בגוש 6802 מיום 29/03/2016.

3.2 <u>מסמכי העוררת, חב' פרופיט חולון סנטר בע"מ:</u>

- חוות דעת שמאית שנערכה ע"י השמאית רלי טרייסטמן אגמי + נספח נתוני השוואה.
- העתק נסחי רישום של החלקות.
- שרטוט סכמת שטחים בק.מ 1:5000 מיום 08/12/2015.
- ערר מס' חל/85248/13 על נספחיו.
- תוצאות מכרזי רמ"י בגוש 6805.
- באור לדוחות הכספיים של חברת "גב-ים".
- הסכם מכר + תוספת להסכם המכר.
- תשריט בקשה להיתר.
- היתר למבנה תעשייה והיתר לשימוש חורג.
- טבלת ריכוז הסכמי שכירות בנכס.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

4. מועדים

4.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה: 31/08/2012 - 15 יום ממועד אישור תכנית ח/3/152.

4.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 12/11/2015 וביום 17/02/2016.

4.3 ביום 20/03/2016 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

5. פרטי הנכס

מהות	מרכז מסחרי- 'פרופיט סנטר חולון' ויתרת זכויות בניה
גוש	6805
חלקות	5-10
שטח החלקות הרשום במ"ר	17,216
מגרשים	129 ו- 130 ביעוד תעסוקה מיוחד עפ"י תב"ע ח/3/152
שטח מגרשים	10,215 מ"ר ו- 6,844 מ"ר בהתאמה ובסה"כ 17,059 מ"ר
השטח הבנוי הכולל במ"ר	15,532.73 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	הכישור 1, אזוה"ת חולון

6. תיאור הסביבה והנכס

6.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בדרום מזרח אזור התעשייה ג' בחולון. אזור התעשייה ממוקם בצפון העיר חולון ודרומית לכביש מס' 44 ומערבית לכביש 4.
סביבת הנכס מאופיינת במפעלים, מוסכים, בתי מלאכה, אחסנה ומסחר.
רחוב הכישור הינו רחוב מקומי ללא מוצא היוצא מרחוב האורגים לכיוון דרום. רחוב המרכבה הינו ציר ראשי דו סטרי המסתעף מרחוב המלאכה בצפון ועד לשדרות ירושלים בדרום. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.2 תיאור החלקות והמבנים

חלקות 5-10 בשטח רשום כולל של 17,216 מ"ר. החלקות צמודות זו לזו ולהן חזית מזרחית קמורה לרחוב המרכבה וחזית מערבית לרחוב הכישור. פני הקרקע מישוריים.
על החלקות בנוי מבנה המורכב משלושה אגפים: צפוני דרומי ומרכזי. באגף הצפוני ממוקמת קומת המרתף ובה חניון, קומת קרקע המכילה שימושים מסחריים כגון: חנויות ומסעדות שונות, קומת גלריה בה ממוקמים משרדי ההנהלה וקומה א' שהינה שטח פנוי ברמת מעטפת. הגישה לקומה א' באמצעות דרגנועים בחלק הצפון מזרחי של המבנה וכן במעלית ומדרגות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

באגפים המרכזי והדרומי הבנויים בבניה קלה ממוקמות חנויות שונות בקומת הקרקע.
עורף המבנה לכיוון רחוב הכישור מהווה חלק תפעולי, טעינה ופריקה, מקומות חניה ורמפה לחניון תת קרקעי. בחזית הדרומית של המבנה חניה.
בחצר המתחם מקומות חניה.

7. <u>המצב התכנוני</u>

7.1 <u>מצב קודם</u>

תכנית מתאר חולון ח/1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 596 מיום 23/04/1958.
רשימת התכליות המותרות באזור תעשייה הינן כדלקמן:
כבאזור מחסנים - בתי החסנה, בתי קירור, מחסנים וחנויות בסיטונות, מגרשי חניה לכלי רכב, מסעדות ומשרדים; בתי חרושת, תעשיות וטחנות; בתי חרושת לבירה ויקבי יין; מחלבות; דיפו – החסנה פתוחה; תעשיות מזיקות במקומות שנקבעו בתכניות מפורטות מאושרות; אולמי תערוכה; דירה אחת עבור שומר המפעל; תכליות שהותרו לפי תכניות מפורטות מאושרות; תחנת דלק לפי אישור הועדה המחוזית.

תכנית ח/1/152

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 2383 מיום 10/11/1977.
התכנית מסמנת את החלקה שבנדון ביעוד "אזור תעשייה". להלן הוראות הבניה:
גודל מינימאלי של החלקה: 2.5 דונם (או כפי שמפורט)

אחוזי בניה:	50%
מס' קומות מותר:	2 קומות; גובה מקסימאלי של מבנה לא יעלה על 9 מ'
קו בנין:	חזית – בהתאם לתשריט; צדדי – 4 מ'; אחורי – 6 מ'

תיקון 4

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 2829 מיום 24/06/1982.
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנית מרתפים, ובין היתר, בתנאים הבאים:

- המרתפים יבנו בגבולות קווי הבניין ובתנאי ששטח כל מרתף לא יעלה על שטח הבניה המותר בקומה אחת.
- גובה קומת המרתף יהיה 2.2 מ' או 2.4 מ' במקרים מיוחדים באישור מהנדס העיר, ממפלס הרצפה במרתף ועד תחתית תקרת המרתף.
- המרתפים באזור תעשייה ישמשו כמחסנים בשביל אותם המפעלים הנמצאים בקומות מעל המרתף ו/או לחניה של רכב פרטי בלבד.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית יציעים באזור תעשייה, בתנאים הבאים:

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- שטח היציע לא יעלה על 40% משטח הבניה המותר בקומת הקרקע.
- היציע יבנה בקומת הקרקע בלבד בתנאי שהמרווח בין רצפת קומת הקרקע והיציע (נטו) לא יפחת מ- 2.75 מ'.
- הגובה המינימאלי של היציע מרצפתו ועד לתקרת הקומה לא יפחת מ- 2.4 מ' (נטו).
- היציע ישמש את המפעל הקיים באותה הקומה.

בהתאם לס' 10, הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת לבניה עד לסה"כ 150% בניה ובגובה שלא יעלה על 12 מ' בחלקה בה קיים מפעל אחד, לצורך הרחבתו, ובתנאי שגובה קומה לא יפחת מ- 2.70 מ' ושטח קומה לא יעלה על 50% משטח המגרש.

תיקון 4א'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3330 מיום 8/05/1986.

מטרת התכנית לשנות את לוח החלוקה לאזורים בתכנית ח/1 בסעיף 12 – תעשיה, כדלקמן:

שטח הבניה המקסימאלי במקום 50% יבוא 100% משטח המגרש.

במקום הגובה המקסימאלי של הבניין, יבוא – "לא יותר מאשר 3 קומות, בגובה שלא יעלה על 12.00 מ' בתנאי ששטח הבניה בקומה כלשהי לא יעלה יותר מעל 50% משטח המגרש".

האמור בסעיף 10 של תכנית ח/4/1 יישאר בתוקפו.

תיקון 15

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4644 מיום 17/05/1998.

מטרת התכנית הגדרת הוראות בניה, שטחי בניה, מספר קומות ושימושים המותרים במרתפים בבניינים קיימים וחדשים וזאת כמפורט להלן:

שימושים מותרים במרתפים:	שטחי שירות בלבד (כולל אחסנה[13]).
שטחי בניה מותרים במרתפים:	מקס' 90% משטח המגרש.
מספר קומות מרתף:	2 קומות מרתף, הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.
קווי בנין לקומות מרתף:	תותר בנית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין "0"), בתנאים.

[13] למסחר – בקומת מרתף עליונה בלבד ובמתווה היחידה המסחרית שמעליה. לתעסוקה (משרדים, תעשיה ומלאכה) - עד 50% משטח קומת המרתף העליונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

גובה קומות המרתף:	קומה עליונה מקס' 3.5 מ' נטו, קומה תחתונה מקס' 3 מ', הועדה המקומית רשאית להתיר על פי המלצת מהנדס העיר קומת מרתף עליונה בגובה הגבוה מהאמור לעיל.

7.2 <u>מצב חדש</u>

תכנית ח/מק/99

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5864 מיום 09/11/2008.

התכנית מסווגת החלקות כתאי שטח 11 ו- 12 בייעוד תעשייה.

שטח תא 11- 10,259 מ"ר ושטח תא 12- 6,957 מ"ר. התכנית מתירה בניית 150% שטח עיקרי ו- 20% גלריה, 50% לקומה עד 3 קומות, גובה הבניין עד 15 מ'.

שטחי שירות לפי ח/15/1.

תכנית ח/152/3

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6460 מיום 16/08/2012.

החלקות מסווגות כ"אזור תעסוקה מיוחד" עם חזית מסחרית, קיימת רצועת שפ"פ בחזית המזרחית של החלקות.

<u>תכליות מותרות:</u>

תעסוקה, יצור מוצרים וסחורות, אחסנה, משרדים, תעשיה עתירת ידע, שירותים אישיים, אולפנים, מסחר סיטונאי וקמעונאי בתי אוכל, אולמות עינוג, כינוסים, פאבים ומועדונים, מבנים בעלי אופי ציבורי, רווחה, דת, בריאות דיור מוגן- למעט בתי אבות סיעודיים וספורט. שימושים לתעשייה- אשר לא יגרמו מטרדים באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית חולון.

שימוש מסחרי: יותר שימוש מסחרי בקומת קרקע עליונה ותחתונה ובשתי קומות מעליהן. אם לא יהיו שתי קומות קרקע כהגדרתן בסעיף 10, יותר שימוש מסחרי ב- 3 קומות בנוסף לקומת הקרקע.

תותר הקמת בתי אוכל ומשקה, יותר עירוב שימושים ושטחים למסחר ולמטרות שאינן מסחריות באותה קומה.

<u>שטחי בנייה:</u>

מגרש 129 (חלקות 5,6,7,8)- שטח מגרש 10,215 מ"ר. מותרת בניית 27,970 מ"ר עיקרי על קרקעי ו- 11,189 מ"ר שטחי שירות עיליים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מגרש 130 (חלקות 9,10,31)- שטח מגרש 6,844 מ"ר. מותרת בניית 16,798 מ"ר עיקרי עילי ו- 6,479 מ"ר שטחי שירות עיליים.
תכסית מרבית- 50% ושטחי שירות תת קרקעיים[14] - ללא הגבלה.
שטח גלריות לא יעלה על 40% משטח קומת הקרקע ויחושב כשטח עיקרי ויכלל בשטח המותר לבנייה.
תותר הצבת דוכני מכירה במעבר ציבורי באזור המסחרי - יכלל בשטחים העיקריים.
איחוד חלקות או מגרשים יאפשר קבלת תוספת זכויות בניה של עד 20% מסך שטח הבנייה המותר ובלבד שסך שטח הבנייה העיקרי לא יהיה גדול מ- 300% משטח המגרש המאוחד.
שטח תכסית המרתפים והרמפות המובילות אליהם לא יעלה על 85% משטח המגרש.
שאר הוראות הבניה למרתפים יהיו בהתאם לתכנית ח/15/1 על שינוייה. השימושים המותרים בקומת מרתף – חניה ואחסנה; קומת מרתף עליונה – חניה אחסנה והקמת שירותים לרחיצת כלי רכב.
<u>שטח פרטי פתוח:</u>
זכויות הבנייה למגרשים הכוללים שטח פרטי פתוח יחושבו משטח המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח.

רישוי

היתר מס' 20080329 מיום 31/12/09 להקמת מבנה תעשייה המורכב משלושה אגפים: אגף צפוני בן שתי קומות, אגפים מרכזי ודרומי בני קומה אחת + קומת ביניים באגף צפוני, מעל מרתף חניה המאושר בהיתר 2009/621+ ממ"דים. בהתאם לתשריט בקשה להיתר, סך השטחים המאושרים לתעשייה (מגרשים 11 ו-12) הינם 11,297.15 מ"ר עיקרי ו- 4,250.22 מ"ר שירות.

וועדת משנה לתכנון בישיבה מס' 2009002 מיום 03/02/09 אישרה בקשה להיתר מס' 20080956 הכוללת שימוש חורג ל- 5 שנים מתעשייה למסחר (או עד למועד מתן תוקף לתכנית) בשטח של 12,083 מ"ר התואם את תכנית ח/3/152 שפורסמה להפקדה ביום 17/12/08.

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתו"ב בישיבה מס' 2013001 מיום 05/02/2013 אושרה בקשה להיתר מס' 20120442 הכוללת שימוש חורג מהיתר ממבנה תעשייה למבנה

[14] גובה 2.7 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מסחרי לצמיתות, בשטח של 11,279.15 מ"ר שטח עיקרי ו- 183.10 מ"ר שטח שירות.
בהתאם לטבלת שטחים סך השטחים למסחר (מגרשים 11 ו- 12) בק"ק הינם 8,212.54 מ"ר ובק"א 2,743.14 מ"ר.
בישיבה הוחלט לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתעשייה למסחר לצמיתות.
הערה: בגין שימוש חורג זה למסחר לצמיתות נקבע היטל ההשבחה, כמפורט בשומה לעיל.

8. <u>שומות הצדדים</u>

8.1 <u>שומת המשיבה</u>

ההשבחה חושבה בגין יתרת זכויות הבנייה בהתאם לתכנית ח/3/152 וכל הפוטנציאל בהתאם לתכנית זו בייעוד לתעסוקה, מעבר למחויב בשומתה לשימוש החורג לצמיתות.
שווי מצבי התכנון מגלמים את הבינוי הקיים בתוספת יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות.
במצב קודם –
אומדן יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות בקומת הקרקע והגלריה, חושבו בכפוף לעלויות התאמה. לגבי יתרת זכויות הבניה בקומות העליונות לתעשייה (א' ו-ב'), נטען כי אינן תואמות את הבינוי הקיים ויחייבו הריסה חלקית, ולכן חושבו בדחייה.
במצב חדש אומדן יתרת זכויות הבניה, בוצע בשתי חלופות כדלקמן:
חלופה א':

- הובא בחשבון כי מימוש זכויות הבנייה יתאפשר תוך הריסת המבנים החד-קומתיים[15], והשארת המבנה הצפוני, הבנוי על שטח קרקע של כ- 4.2 ד', וכולל שתי קומות וגלריה מעל קומת מרתף לחנייה.
- הובאה בחשבון דחייה עד למימוש מלא הזכויות וזאת על אף העובדה שיש כדאיות למימוש הבנייה במועד אישור התכנית, כמו כן, הובא בחשבון ניכוי השווי הפיזי בדחייה.
- השווי הכולל במצב חדש בחלופה זו נבחן ונמצא סביר ביחס לתמורה בעסקת המכר מיום 27/06/2013 (127 מש"ח).

בחלופה ב':

- בחלופה זו חושבה ההשבחה במצב חדש בדחייה של כ- 18 שנה (עד שנת 2030), מאישור התכנית עד להריסה ומימוש יתרת זכויות הבנייה בקומות העליונות.

בבחינת החלופות עולה כי חלופה א' הינה הניצול היעיל ולפיכך חושבה ההשבחה לפי חלופה מיטבית זו.

[15] המבנה המרכזי והמבנה הדרומי שנבנו בבנייה קלה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג בשומת המשיבה[16]:

שווי במצב הקודם			
קומה/שימוש	**שטח**	**שווי למ"ר**	**שווי כולל**
קומת קרקע	8,372.54 מ"ר	₪ 8,000	₪ 66,980,320
קומה א'	2,743.14 מ"ר	₪ 5,500	₪ 15,087,270
סה"כ			**₪ 82,067,590**

יתרת זכויות הבניה במצב קודם

קומה/שימוש	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם דחיה/התאמות**	**שטח אקו'**
קרקע	235.46	1	0.6	141.28 מ"ר
גלריה	3276.37	0.2	0.6	393.16 מ"ר
קומה א' לתעשיה	5864.86	0.5	0.4	1,172.97 מ"ר
קומה ב' לתעשיה במגבלת מפעל 1 לחלקה (לא קיים)	8608	0.5*0.4	0.4	688.64 מ"ר
סה"כ				**2,396.05 מ"ר**
יתרת זכויות בנייה במצב הקודם			**₪ 2,000**	**₪ 4,792,105**

שווי מצב חדש			
חלופה א			
שווי שטחים עיקריים הקיימים בהיתר			
קומה/שימוש	**שטח**	**שווי למ"ר**	**שווי כולל**
קומת קרקע מסחר	8,212.54 מ"ר	₪ 11,500	₪ 94,444,210
קומת קרקע תעשיה	160 מ"ר	₪ 8,000	₪ 1,280,000
קומה א' למסחר	2,743.14 מ"ר	₪ 7,000	₪ 19,201,980
סה"כ			**₪ 114,926,190**

יתרת זכויות הבנייה:

קומה/שימוש	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
יתרת זכויות למסחר בקומת קרקע	316.96 מ"ר	2	633.92 מ"ר
קומות עליונות לתעסוקה: מסחר	33,495.36 מ"ר	0.7	23,446.75 מ"ר
שטחי שירות עיליים	6,762.5 מ"ר	0.3	2,028.74 מ"ר
סה"כ			**26,109 מ"ר**
שווי יתרת זכויות הבניה		**₪ 2,000**	**₪ 52,218,822**
שווי הזכויות בדחיה		**0.6**	**₪ 31,331,293**
יתרת זכויות במצב הקודם			**₪ 4,792,105**
בניכוי שווי פיזי דחוי	5,300 מ"ר	₪ 4,000	₪ 12,720,000
השבחה			**₪ 13,819,189**
היטל השבחה			**₪ 6,909,594**

בתחשיב שומת המשיבה נקבע היטל ההשבחה בסך 5,064,800 ₪. בתחשיב מתוקן נקבע ההיטל בסך 6,908,800 ₪. התחשיב שלעיל מבוסס על התחשיב המתוקן. הפער בערכים נובע מעיגולים בשומת המשיבה.

[16] התחשיב הינו עפ"י תיקון שנערך ביום 18/02/2014 ע"י שמאית המשיבה וצורפה לתשובת הוועדה המקומית לערר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.2 שומת העוררת

ההשבחה הנדרשת הינה בגין הגדלת זכויות הבניה בתכנית ח/3/152, מעבר למחויב בשומה לשימוש חורג למסחר לצמיתות.
קיימם עודף שטחי תעסוקה באזור התעשייה חולון ובערים הסמוכות ולפיכך אין כיום כדאיות כלכלית לבניית פרויקטים נוספים לתעסוקה.
הנכס שבנדון מהווה מרכז מסחרי חדש, בנוי במלוא תכסית הקרקע האפשרית, תוך ניצול יתרת החצר לחניה. בהיעדר מקומות חניה נוספים לא ניתן לבנות מעל המבנה הקיים או להוסיף שטחי בניה ולפיכך, לא חלה השבחה בנכס.
הנכס הוצע למכירה, נחשף בשוק זמן רב, והמחיר שהתקבל במכירת הנכס משקף את שווי שטחי המסחר הקיימים בקומת הקרקע בלבד באופן שאינו מגלם כל תמורה בגין קומה א' (הריקה) וזכויות הבניה הנוספות.
בנוסף, שמאית העוררת הגיבה על תחשיב שומת המשיבה וציינה את הסתייגותה ממרכיבי החישוב הבאים: שווי מ"ר מבונה; מחירי קרקעות באזור; מקדמי אקוויולנציה; שטחי שירות; עלויות הריסה; שווי פיזי.

9. עקרונות והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

9.1 תכנית ח/מק/99

הצדדים לא התייחסו לתכנית שאושרה ביום 09/11/2008, לאחר רכישת הנכס על ידי העוררת. במועד הקובע כבר הייתה בהכנה תכנית ח/3/152 אשר משנה את יעוד הקרקע מתעשייה ל-"אזור תעסוקה מיוחד", ולכן השווי טרם אישורה של תכנית ח/מק/99 הושפע מתכנית ח/3/152 שבהכנה. לפיכך תכנית ח/מק/99 אינה משביחה.

9.2 כדאיות כלכלית בהריסת המבנה הקיים

9.2.1 עמדת המשיבה

השטח הבנוי במבנים החד קומתיים הינו כ- 5,300 מ"ר. עלות בנייתם מוערכת בכ- 4,000 ₪ למ"ר (לא כולל אגרות שישמרו לבינוי החדש) ובסה"כ כ- 21.2 מש"ח.
יתרת השטח המתפנה ממבנים הינה בשווי של 52,000,000 ₪ (כ- 13 ד' X 4 מש"ח לדונם), כך שיש כדאיות להריסת המבנים החד קומתיים לבניית יתרת הזכויות על פי התב"ע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.2.2 עמדת העוררת

הנתונים הכספיים מוכיחים מעל כל ספק כי הריסת הפרויקט בשלמותו או בחלקו על מנת לנצל זכויות בנייה נוספות אינה כדאית וכמובן שלא חלה כל השבחה בנכס כתוצאה מיתרת הזכויות נוכח הפרויקט הבנוי ונתוני השוק.

אין כל היגיון כלכלי להרוס פרויקט שעלות הקמתו 70,700,000 ₪, לאחר שנתיים של פעילות בלבד, רק בכדי להקים פרויקט אחר שנוכח המצב השורר בשוק כלל אינו כדאי.

הריסת המבנה הקיים על מנת לנצל את זכויות הבנייה הנוספות גוררת הפרת חוזי השכירות מצד בעלי הזכויות, והוצאות כספיות גבוהות (משפטיות ופיצויים).

- לפיכך, יש להביא בחשבון דחייה של משך תקופת השכירות הארוכה ביותר שהינה 29.5 שנים.
- שווי "מצב חדש" כקרקע ריקה ופנויה הינו 51,177,000 ₪ (17.059 ד' X 3 מש"ח לדונם[17]). במצב קודם, בהתאם להערכת שמאית המשיבה שווי המקרקעין ללא זכויות הבניה הנוספות[18] 113,646,190 ₪ מכאן, השימוש הטוב והמועיל בנכס, הינו השארת המצב הקיים ללא ניצול זכויות הבניה הנוספות והמסקנה היא שלא חלה השבחה בנכס כתוצאה מהגדלת זכויות הבניה.

לחילופין, ובהתייחס לתחשיבי שמאית הוועדה, בהנחת הריסת חלק מהמבנה:

"מצב חדש"	
שווי יתרת הקרקע	52,000,000 ₪
שווי המבנה שלא ייהרס, עפ"י ערכי שמאית המשיבה	56,070,000 ₪
ובסה"כ	108,070,000 ₪
"מצב קודם"	
בהתאם להערכת שמאית המשיבה בשומתה	
מיום 05/08/213 שווי המקרקעין,	
ללא זכויות בניה נוספות[19]	113,646,190 ₪

[17] שמאית הוועדה ציינה כי שווי דונם ב"מצב חדש" נע בגבולות של 3.5 – 4.5 מש"ח. לגישת שמאית העוררת, גם לפי ערכי השווי של שמאית 4 מש"ח לדונם, לא חלה השבחה.

[18] צ"ל 114,926,190 ₪ (הערת הח"מ).

[19] צ"ל 114,926,190 ₪ (הערת הח"מ).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

גם בחלופה זו, השימוש המועיל בנכס, הינו השארת המצב הקיים ללא ניצול זכויות הבניה הנוספות והמסקנה היא שלא חלה השבחה בנכס כתוצאה מהגדלת זכויות הבניה.

9.2.3 <u>הכרעה</u>

שווי "מצב חדש" - שמאית המשיבה בוחנת את כדאיות הריסת המבנים בהתבסס על תרומת המחוברים בלבד (ללא מרכיב הקרקע ורווח יזמי) אל מול שווי קרקע ריקה ופנויה.
באומדן ההשבחה, מבודדת השמאית את מרכיבי יתרת זכויות הבניה בשני מצבי התכנון ומנכה את שווים הפיזי של המחוברים, בכפוף לדחייה.

שמאית העוררת טוענת כי אין כל כדאיות בהריסת מבנים שנבנו לאחרונה, בהיקף השקעות אדיר, והמושכרים לתקופות ארוכות, כאשר הפסקת החוזים תגרור הפסדים ותשלום פיצויים לשוכרים. לתמיכה בטענתה זו, משווה את שני מצבי התכנון בשתי חלופות:
חלופה א' - קרקע כריקה ופנויה למול שווי המבנה הקיים "AS IS", ללא זכויות הבניה הנוספות.
חלופה ב' - בהתייחס להריסת חלק מהמבנה, משווה בין מרכיב הקרקע הפנויה (13 דונם) + תרומת הבינוי הנותר אל מול שווי המקרקעין כבנויים ללא תרומת יתרת זכויות הבניה וקובעת שהשווי במצבו עדיף על ניצול זכויות הבניה.

כדי לאמוד את ההשבחה יש לאמוד את השווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון כדלקמן:
מצב קודם – שווי הבנוי בתוספת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות טרם אישור תכנית ח/3/152, בכפוף למקדמי דחייה ו/או התאמות נדרשים, ובהתחשב בהיתר לשימוש חורג לצמיתות, ובכפוף לכך שיתרת הזכויות בקומה השלישית אינה מוגבלת למפעל אחד מכח תכנית ח/מק/99.
מצב חדש – יש לבחון את השימוש היעיל והטוב בין השארת הנכס במצבו לבין הריסת חלק מהנכס לצורך חפירת מרתפי חניה ומימוש יתרת זכויות הבניה.
במידה שימצא כי אין כדאיות לממש את הבניה באופן מידי, יש להביא בחשבון את שווי זכויות הבנייה בדחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.3 <u>פרמטרים נוספים שנטענו ע"י העוררת כנגד שומת המשיבה:</u>

9.3.1 מקדמים אקוויוולנטיים:

9.3.1.1 <u>עמדת המשיבה</u>

במצב קודם הובא, בין היתר, בחשבון מקדם שווי לגלריה של 0.2.
כמו כן, הובא בחשבון מקדם הפחתה לקומה ב' בשל מגבלת מפעל אחד, בשיעור של 0.5.

9.3.1.2 <u>עמדת העוררת</u>

לעניין מקדם הגלריה נטען כי צריך להיות – 0.5 כיתר הקומות העליונות.

9.3.1.3 <u>הכרעה</u>

מקדם הגלריה אשר יובא בחשבון הינו 0.5, וזאת בשל התועלת מקומה זו, שאינה נופלת בשימושי תעשייה מהתועלת בקומות א' ו-ב'.
לעניין מגבלת מפעל אחד, אין מקום להביא בחשבון הפחתה כיוון שתכנית ח/מק/99 ביטלה מגבלה זו.

9.3.2 שטחי שירות:

9.3.2.1 <u>עמדת המשיבה</u>

בהתייחס לטענה שיש להוסיף לשווי במצב קודם שטחי שירות, מפנה המשיבה להיתר הבניה לתעשייה בנכס הנדון אשר כלל שטחי שירות מועטים מאוד. כמו כן, מפנה המשיבה לשומות מכריעות של השמאים יומיק שמר (לפני תיקון 84) ודורית פריאל אשר דחו טענות דומות לעניין זה.
לחילופין, גם אם הייתה מתקבלת החלטה על תוספת שטחי שירות אזי על העוררת היה לשלם היטל השבחה בגינה בהתאם לפס"ד סמפלסט[20].

9.3.2.2 <u>עמדת העוררת</u>

זכויות הבניה במצב קודם נקבעו מכח תכנית ח/1152 מיום 10/11/1977 ותכנית ח/4/1 מיום 24/06/1982. בתכניות לא נקבעו זכויות בניה לשטחי שירות. במקרים בהם התכנית

[20] ברע"א 8538/99 סמפלסט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב קריית גת (פורסם בנבו 03/04/2000).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לא קובעת שיעור שטחי שירות והתכנית אושרה לפני תחילת תקנות התכנון והבניה על השמאי להעריך את השווי בהתחשב בתקנה 13 (ב) לתקנות חישוב שטחים. מפנה לקווים מנחים של אגף שומת מקרקעין פרק י"ז, וכן מפנה למסמך שאושר ע"י הועדה המקומית בישיבה מס' 2/95 מיום 19/03/1995 ובו מפורטים שטחי השירות המתווספים לשטחי הבניה המותרים ואשר נערך בהתאם להוראות המעבר של תקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים – תיקון התשנ"ב, 1992).
מכאן, יש להוסיף שטחי שירות, בין היתר ל-"גרעין" הבניין ומרחבים מוגנים.

9.3.2.3 <u>הכרעה</u>

בנכס הנדון ניתן היתר למבנה תעשייה הכולל שטחי שירות עיליים בהיקף מצומצם של כ-1% משטח המגרש. בטבלת "השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס", נקבעו שטחי שירות למתקני בטחון ובטיחות בלבד. אין פירוט של מבואות וחדרי מדרגות בקומות העיליות, מכאן אני למד ששטחי השירות נכללו כחלק מהשטחים העיקריים ועל חשבונם. לפיכך, אין מקום להוסיף ליתרת זכויות הבניה שטחי שירות.

9.3.3 עלויות הריסה:

9.3.3.1 <u>עמדת המשיבה</u>

לא התייחסה לסוגיה זו.

9.3.3.2 <u>עמדת העוררת</u>

יש להפחית עלויות הריסה.

9.3.3.3 <u>הכרעה</u>

מקובלת עלי עמדת שמאית העוררת כי בעת חשוב השווי במצב חדש בחלופה הכוללת הריסת חלק מהמבנה הקיים יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי, בכפוף לדחייה למועד מימוש זכויות הבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.3.4 השווי הפיזי של המבנים:

9.3.4.1 <u>עמדת המשיבה</u>

עלות הבניה של המבנים המיועדים להריסה לצורך מימוש זכויות הבניה הנוספות מוערכת בכ- 4,000 ₪ למ"ר (לא כולל אגרות שישמרו לבינוי החדש) ובסה"כ 5,300 מ"ר X 4,000 ₪ = 21,200,000 ₪.

9.3.4.2 <u>עמדת העוררת</u>

המבנה החדש נבנה ברמת בנייה גבוהה. הגובה הפנימי בקומת הקרקע כ- 6 מ' ובקומת המרתף כ- 4 מ'. המבנה בנוי בטון מזויין כולל גג מבטון. סביב המבנה פיתוח ברמה גבוהה עם גינון, מדרכות משתלבות ושטחי חניה מוסדרים. עפ"י דיווחי החברה עלות הקמת המבנה הנה בסך של 70.7 מש"ח. העלות הישירה המוערכת של מרתף החניה הנה כ- 12.2 מש"ח[21] ובתוספת עלויות נלוות כ- 20% עלות המרתף כ- 14.64 מש"ח. יתרת העלות מיוחסת לשטחים עיליים ובניכוי אגרות והיטלים[22] מתקבל כי עלות בניית המבנים המיועדים להריסה לצורך מימוש יתרת זכויות הבניה, הינה כ- 4,650 ₪ למ"ר עילי, ומכאן שווים הפיזי של המבנים החד קומתיים (כבשיטת שמאית המשיבה) הינו 4,650 ₪ למ"ר X 5,331 מ"ר= 24,789,000 ₪. לטענת שמאית העוררת הצבת הפרמטר הנ"ל בנוסחת שמאית המשיבה מצביעה על היעדר השבחה.

9.3.4.3 <u>הכרעה</u>

בהתאם למחירון "דקל" – מרץ 2013 אומדן עלויות מבנה משרדים בסטנדרט גימור ממוצע הינו 4,650 ₪ למ"ר (עלויות ישירות).
עלות הקמת מבנה תת קרקעי (כולל חניונים) הינה 2,575 ₪ למ"ר.
בהעמסה של עלויות עקיפות בשיעור של כ- 20% מתקבל כי עלות בנייה הינה בגבולות של 5,500 ₪ למ"ר ועלות בניה מבנה תת קרקעי הינה בגבולות של 3,000 ₪.
עלויות "דקל" מצביעות כי אומדן עלויות הבניה שפורטו בשומת העוררת, המבוססות על ההוצאות בפועל שבוצעו במהלך הבניה שהתרחשה מספר שנים קודם למועד הקובע, הינן סבירות.

---

[21] 4,067 מ"ר X 3,000 ₪ למ"ר (למרתף בגבוה כ- 4 מ').
22 יתרת העלות המיוחסת לשטחים העיליים כ- 56.06 מש"ח ובניכוי אגרות והיטלים כ- 53.29 מש"ח ובחלוקה לסך שטחי הבנייה העיליים 11,466 מ"ר מתקבל עלות בנייה למ"ר עילי של כ- 4,650 ₪ למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.3.5 הפחתה לגודל

9.3.5.1 עמדת המשיבה

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון הפחתה לגודל אף שבתחשיב שערכה בשומת היטל ההשבחה לשימוש חורג לצמיתות למסחר למבנה הנדון, הביאה בחשבון הפחתה לגודל בשיעור 15% (מקדם שווי 0.85).

9.3.5.2 עמדת העוררת

שמאית העוררת טענה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל בשיעור 15% בשני מצבי התכנון.

9.3.5.3 הכרעה

מדובר בפרוייקט גדול ורוב ערכי השווי נגזרו מעסקאות בנכסים קטנים ולכן יש להביא בחשבון הפחתה לגודל למרכיב הנכס הבנוי. בהתחשב במחיר שהושג בעסקה בנכס הנדון מצאתי כי שיעור ההפחתה הראוי הוא 10%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.4 ערכי שווי

9.4.1 עמדת המשיבה

שמאית המשיבה ביססה את תחשיביה על שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה.
שווי קרקע לתעסוקה הינו בגבולות של 3.5-4.5 מש"ח ואף למעלה מכך. התחשיב נערך בהתחשב בשווי של 4 מש"ח לדונם. בהתייחסותה למסמכי העוררת, ציינה כי שווי דונם לתעסוקה הינו אף מעל 5 מש"ח לדונם.
להלן הנתונים שהוצגו:

תעשייה:

השווי שנקבע למ"ר בנוי תעשיה הינו 8,000 ₪ ומשקף את מרכיב החניה ושימושי מסחר מוגבלים המותרים בח/1 שכן, הינו על הצד הגבוה. שימושי תעשיה מושכרים בגבולות 40-45 ₪, כך שבוודאי אין לחשב שווי במצב קודם גבוה מ- 8,000 ₪.
להלן עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה לנכסים בנויים וקרקעות בייעוד לתעשייה:

תעשייה- קרקע					
מס' נתון	**תאריך**	**תיאור**	**שטח**	**מחיר עסקה**	**שווי למ"ר**
8	07/12/2010	חלקה 12 בגוש 6784	9,628 מ"ר	₪ 26,000,000	₪ 2,700
9+10	29/08/2010	חלקה 43 בגוש 6802	3,536 מ"ר	₪ 8,000,000	₪ 2,262
11	19/02/2009	חלקה 4 בגוש 6786	8,802 מ"ר	₪ 26,750,000	₪ 3,039
12	21/06/2010	חלק מחלקה 6 בגוש 6801 נמכר בפירוק שיתוף כ-83% מהחלקה	4,664 מ"ר	₪ 11,807,229	₪ 2,532
13	14/03/2011	חלק מחלקה 31 בגוש 6802	2,145 מ"ר	₪ 6,102,254	₪ 2,845
ממוצע					**₪ 2,676**
תעשייה- בנוי					
מס' נתון	**תאריך**	**תיאור**	**שטח**	**מחיר עסקה**	**שווי למ"ר**
14	14/02/2010	6786/21 האורגים 21	130 מ"ר	₪ 650,000	₪ 5,000
15	28/06/2011	הסולל 1	347 מ"ר	₪ 1,700,000	₪ 4,899
15	29/08/2012	החופר 10 19 6787	85 מ"ר	₪ 400,000	₪ 4,706
15	29/08/2011	החופר 10	73 מ"ר	₪ 370,000	₪ 5,068
16	13/12/2012	ברחוב הבנאי 28 נמכר מבנה חד קומתי עם זכויות בניה נוספות 6785/36	233 מ"ר	₪ 1,600,000	₪ 6,867
17	06/01/2011	ברחוב הבנאי 40 6785/30	126 מ"ר	₪ 1,050,000	₪ 8,333
18	25/09/2011	ברחוב הלהב 3 6786/6	111 מ"ר	₪ 650,000	₪ 5,856
ממוצע					**₪ 5,819**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

משרדים:

שמאית המשיבה מציגה ריכוז מחירים למשרדים בסביבה, מעסקאות שבוצעו בפועל בהתאם למידע נדל"ן, על בסיסם טענה כי שווי מ"ר משרדים ברמת מעטפת הינו בגבולות של כ-9,700 ₪, כמפורט להלן:

נתוני השוואה								
תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי נטו	שטח בנוי ברוטו	קומה	שנת בניה	חניה צמודה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
27/07/2014	6802/10	חולון		78	7/8	2014		₪ 685,356	₪ 8,786.62
08/09/2014	6801/10	שד' ירושלים 9999	155		4/8	2014	רכב 1	₪ 1,212,500	₪ 7,822.58
11/09/2014	6802/10	שד' ירושלים	230		3/8	2014		₪ 1,893,000	₪ 8,230.43
14/09/2014	6802/10	שד' ירושלים	108		5/8	2014	רכבים 2	₪ 999,000	₪ 9,250.00
26/10/2015	6802/9	שד' ירושלים 1		57	3/12	2015		₪ 913,186	₪ 16,020.81
25/11/2015	6802/9	שד' ירושלים 1	75		3/10	2015		₪ 997,500	₪ 13,300.00
26/11/2015	6802/10	שד' ירושלים 1	107		3/8	2015		₪ 960,000	₪ 8,971.96
05/02/2015	6802/10	שד' ירושלים 999		314	5/8	2015		₪ 2,745,380	₪ 8,743.25
07/10/2014	6802/10	חולון 999	259		5/8	2015	רכבים 2	₪ 2,400,000	₪ 9,266.41
17/07/2014	6802/10	שד' ירושלים 999		728	6/8	2014	רכבים 8	₪ 5,626,000	₪ 7,728.02
01/10/2014	6802/10	שד' ירושלים 999		156	3/8	2014	רכבים 1	₪ 1,332,000	₪ 8,538.46
								ממוצע	9696

בנוסף בהתאם למידע שוק, נכון למרץ 2016, בגו"ח 6802/9 המחירים המבוקשים הינם החל מ- 10,500 ₪ למ"ר בנוי ברמת מעטפת, לא כולל חניות.

בעבור חניה עוקבת (מקדם 1.5) מבוקש 140,000 ₪ ומכאן שבעבור חניה בודדת מתקבל כ- 93,300 ₪.

מסחר / תעסוקה:

השווי שנקבע למ"ר בנוי מסחר הינו על הצד הנמוך. לראייה, דמי השכירות המשולמים בנכס הנדון ובמתחמים למסחר באזור התעשייה חולון הינם גבוהים יותר. במתחם פרמיום סנטר מושכרות החנויות ב- 120 ₪ למ"ר[23], במתחם "עזריאלי" מושכרות החנויות ב- 130 ₪ למ"ר[24] ובנכס הנדון בגבולות 80 ₪ - 100 ₪ למ"ר. בהיוון דמי השכירות בשיעור היוון של 8% ולאחר התאמות, השווי צריך להיות 15,000 ₪.

[23] ובתוספת 30 ₪ דמי ניהול.
[24] ובתוספת דמי ניהול (לא פורט).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן עסקאות למסחר (קרקע ובנוי) שהוצגו בשומת המשיבה:

תעסוקה/מסחר- בנוי					
מס' נתון	תאריך	תיאור	שטח	מחיר עסקה	שווי למ"ר
1	30/06/2013	לפי פרסום בגלובס נמכר הנכס הנדון		₪ 127,000,000	
2	03/12/2012	לפי אתר מא"יה כמופיע בדוחות הכספיים של חברת פרופיט תעשיות בניה בע"מ		₪ 124,060,000	
6	27/03/2012	ברחוב החופר 34, חנות תצוגה ומכירת מוצרי קרמיקה בחזית (78 מ"ר כולל שטחים ציבוריים) 6786/9	67 מ"ר	₪ 801,370	₪ 11,961
7	27/03/2012	ברחוב החופר 34, חנות תצוגה ומכירת מוצרי קרמיקה בחזית (68 מ"ר כולל שטחים ציבוריים) 6786/9	59 מ"ר	₪ 698,630	₪ 11,841
3		דמ"ש חודשיים בנכס הנדון בגבולות 80-100 ₪			₪ 13,500
ממוצע					**₪ 12,434**

תעסוקה/מסחר- קרקע					
מס' נתון	תאריך	תיאור	שטח	מחיר עסקה	שווי למ"ר
4	26/05/2013	חלקה 9 בגוש 6802 1,797 מ"ר נמכרה במסגרת פירוק שיתוף	1,797 מ"ר	₪ 8,650,000	₪ 4,814
5	29/01/2012	מחצית חלקה 7 בגוש 6781 בשטח 1,083 מ"ר	1,083 מ"ר	₪ 5,025,000	₪ 4,640
ממוצע					**₪ 4,727**

קרקע לתעסוקה:

- לפי תוצאות של מכרזי רשות מקרקעי ישראל מיום 22/02/2015 בגוש 6805 נתקבלו מחירים למ"ר הנעים בין 4,900 ₪ ל- 5,400 ₪.
- שמאית המשיבה מנתחת עסקת קומבינציה שנערכה עם חלק מהבעלים בחלקה 9 בגוש 6802 ביום 26/05/2013, מתקבל שווי קרקע של כ- 5.5 מש"ח לדונם.
- בחלקה 10 בגוש 6802 נערכה עסקת קומבינציה ביום 18/11/2010 בה נקבע שיעור קומבינציה של 32%. בהסכם מאוחר יותר מ-13/05/2013 נקבע דירוג של אחוז הקומבינציה לפי התקבולים הכוללים, החל מ-24% לתקבולים בסך של 53,500,000 ₪ ותוספת אחוזים באופן יחסי לתקבולים שיתקבלו ולא יותר מ- 32%. ההסכם לא כולל את הזכות לתחנת דלק שנשארה בידי הבעלים. מניתוח ההסכם עפ"י תקבולים של 53.5 מש"ח ושיעור של 24% מתקבל כ- 5.3 מש"ח לדונם (לא כולל ת. דלק).
- בתאריך 01/07/2014 נערכה התמחרות במסגרת פירוק שיתוף בחלקה 26 בגוש 6803 ונקבע מחיר של 8,950,000 לחלקה ששטחה ברוטו כ- 2 ד' ונטו כ- 1.6 ד', מתקבל כ- 5,500 ₪ למ"ר קרקע. על החלקה הותרה בנייה של שטח עקרי על קרקעי – 4,012 מ"ר ושטח שירות על קרקעי – 1,605 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- חלק[25] מחלקה 53 בגוש 6785 ברחוב הסתת 7, בתחום תכנית ח/499א' בו הותרה בנייה בהיקף של 230% (מתוכם 25% למסחר), נמכר תמורת 8.2 מש"ח, שהם כ- 4,928 ₪ למ"ר.
- בהתאם לפרסום ב-"כלכליסט" מיום 02/02/2016 חברת עזריאלי במו"מ מתקדם לרכישת מתחם "לודז'יה" בשטח 53 דונם בחולון תמורת 280 מש"ח. מדובר בחלקה 27 בגוש 6805 ברחוב המנור 2. (מתקבל כ- 5,300,000 ₪ לדונם). המבנים הישנים הקיימים מיועדים להריסה לבניית מבנים מודרניים לפי תב"ע ח/3,152, ולכן העסקה משקפת שווי של קרקע ריקה.

9.4.2 עמדת העוררת

תעשייה:

שמאית העוררת ערכה סקר מקיף של עסקאות לנכסים בייעוד ובשימוש תעשייה בסביבת הנכס הנדון וניתחה את הנתונים בהתאמה לנכס הנדון. להלן טבלה מרכזת של נתוני ההשוואה שהוצגו וניתוחם:

נכס	תאריך	מס' יחידה	שטח רצפה	שווי למ"ר נטו	נגישות	קומה	מצב פיזי רמת גמר	שטח	שווי מ"ר מתואם
מתחם "מרכז היוצר"	29/10/12	41	138	₪ 7,971	1.1	1	1.1	1	₪ 9,645
	24/04/12	7,8,9,10	492	₪ 7,317	1.1	1	1.1	1.1	₪ 9,739
	25/03/12	4	126	₪ 9,444	1.1	1	1.1	1	₪ 11,428
	25/06/12		98	₪ 9,694	1.1	1	1.1	1	₪ 11,730
	12/03/12		104	₪ 9,135	1.1	1	1.1	1	₪ 11,053
מתחם "כחול לבן"	02/09/10	28	104.43	₪ 12,927	1.1	1	1.1	1	₪ 15,642
	14/02/10	38	88	₪ 7,386	1.1	1	1.1	1	₪ 8,938
	08/01/12	27	105.56	₪ 6,347	1.1	1.05	1.1	1	₪ 8,064
	25/09/11	94	101.26	₪ 6,419	1.1	1.05	1.1	1	₪ 8,155
	01/04/11	15	105.56	₪ 6,631	1.1	1.05	1.1	1	₪ 8,425
	05/08/09	102	84.97	₪ 8,464	1.1	1.05	1.1	1	₪ 10,754
	29/06/09	62	85.44	₪ 7,022	1.1	1.05	1.1	1	₪ 8,922
	17/06/06	86	63.19	₪ 9,891	1.1	1.05	1.1	1	₪ 12,566
הלהב 2	18/11/12	59	403	₪ 8,809	1.05	1.15	1.1	1.1	₪ 12,871
ממוצע				**₪ 8,394**					**₪ 10,552**

על בסיס ניתוח זה קבעה שמאית העוררת שווי מ"ר בנוי במצב קודם בסך 10,560 ₪.
בהתייחס לנתוני השווי שהוצגו ע"י המשיבה טענה שמאית העוררת כי אלה עסקאות במקומות נחותים, במבנים במצב פיזי ירוד וחלקם אף בקומה א'.
שמאית העוררת הציגה גם מספר נתוני ביקוש לפיהם המחירים הנדרשים משקפים שווי גבוה הנע בגבולות 11,000 ₪- 13,000 ₪ למ"ר.

[25] בשטח של 1,664 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי של מבני תעשייה מושפעים גם ממצבם הפיזי של המבנים. הנכס הנדון הינו מבנה חדש, והדבר אמור להשתקף בשוויו. קיים ביקוש לשטחי תעשייה אבל כמעט ואין קרקע מתאימה. כתוצאה מכך, מפעלי תעשיה או לוגיסטיקה רוכשים קרקעות בייעוד לתעסוקה ולכן כמעט ולא קיים פער בשווי בין שטחי תעשייה לשטחי תעסוקה.
בתחשיב יש להביא בחשבון הפחתה לגודל במצב קודם וחדש בשיעור 15%.

משרדים:
בהתייחס לנתוני משרדים שהוצגו ע"י המשיבה טוענת שמאית העוררת כי שתי עסקאות הינן חריגות (התקבלו ערכים של 13,300 ₪ ו-16,000 ₪), עסקאות אלו הינן ממועד מאוחר למועד הקובע, מדובר בשטחי נטו ולא ברוטו, היחידות שנמכרו הינן בשטחים קטנים (למעט עסקה אחת בשטח של 728 מ"ר), והמחירים כוללים חניות שלא נוטרלו. בשקלול האמור לעיל יתקבלו ערכים כמו בעסקת "גב ים" המשקפת כ- 6,300 ₪ למ"ר בנוי משרדים. הוצג בפני באור[26] לדוחות הכספיים של חברת "גב ים" ממנו עולה כי החברה מכרה בניין משרדים בהקמה באזור תעשייה חולון, בשטח של כ- 12,000 מ"ר עילי וכ- 9,000 מ"ר חניון תת קרקעי, תמורת 76.5 מש"ח.

שווי מ"ר מבונה עילי בקומות למשרדים צריך להיות 206 ₪ למ"ר[27]. לטענתה הצבת הפרמטר הנ"ל בנוסחת שמאית המשיבה, מצביעה על היעדר השבחה.

מסחר:
שמאית העוררת ערכה את התחשיב בערכי שווי למסחר התואמים את ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאית המשיבה. בנוסף, הציגה נתוני שכירות בנכס הנדון, מהם עולה כי דמ"ש ממוצעים לשטח אפקטיבי לשיווק[28] למסחר הינם 93 ₪.

עסקת המכר במקרקעין שבנדון:
בהתייחס לעסקה בנכס הנדון, שמאית העוררת טענה כי המחיר משקף לפחות 25% רווח יזמי ומוניטין המשקפים את הצלחת היזם לבחור שוכרים מועדפים. עלות הקמת הפרויקט

[26] באור מס' 11 לדו"ח מיום 31/12/2013 עמ' 27 סעיף ו (3).
[27] שווי מ"ר משרדים 6,353 ₪ כנגזרת של דמי שכירות ראויים למשרדים 45 ₪ למ"ר בהיוון בש.ה. 8.5%; ובחילוץ מרכיב הקרקע לפי רווח יזמי של 20% ועלות בנייה למ"ר 4,500 ₪ ובהפחתת עלות עודפת לחניה של 588 ₪ למ"ר עילי (עלות עודפת חושבה לפי שווי של 49,412 ₪ למקום חניה כנגזרת מדמ"ש חודשיים של 350 ₪ למקום חניה, ועלות הקמת מקום חניה תת"ק 70,000 ₪ למקום לפי 2,000 ₪ למ"ר X 35 מ"ר למקום; לפי תקן חניה של 1:35).
[28] העמסה של 10% שטחי שירות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

109.5 מש"ח[29] מצביעה על כך שכל הפרויקט הכולל את שינוי היעוד והבניה אינו כלכלי. מחיר המכירה משקף היוון של דמי השכירות בפועל לקומת הקרקע ולא שולמה כל תמורה בגין השטח הבנוי בקומה א' שאינו מושכר ובגין יתרת זכויות הבניה.

קרקעות לתעשייה וקרקעות לתעסוקה:

להלן מחירי קרקעות שהוצגו למצב קודם:

גוש חלקה	שווי לדונם
6781/15	₪ 3,102,000
6780/13	₪ 2,976,190
6781/11	₪ 2,933,673
6781/7	₪ 4,639,889
6784/12	₪ 2,700,457
6802/43	₪ 2,501,563
6786/4	₪ 3,041,847
6801/6	₪ 2,531,567
6802/31	₪ 2,844,874
ממוצע	**₪ 2,829,021**

שמאית העוררת הציגה עסקאות בקרקעות לתעסוקה ונתוני ביקוש וניתחה הנתונים.
בממוצע העסקאות, לא הובאה בחשבון עסקה בחלקה 9 (4.8 מש"ח לדונם) ומחירי הביקוש הופחתו ב- 5%.

להלן עסקאות ההשוואה שהוצגו למצב חדש:

גוש חלקה	שווי לדונם
6802/25	₪ 3,047,000
6802/9	₪ 4,800,000
6802/9	₪ 3,100,000
ביקוש	₪ 2,850,000
ביקוש	₪ 3,105,550
ממוצע	**₪ 3,025,638**

בהתאם לנתוני עסקאות בקרקע, קבעה שמאית העוררת כי תכנית ח/3/152 יצרה השבחה מינורית של כ- 200,000 ₪ לדונם.

בהתייחס לשווי קרקע לתעסוקה שציינה שמאית המשיבה (הנע בגבולות של 3.5-4 מש"ח) טענה שמאית העוררת כי לפי שווי דונם ממוצע של 3.75 מש"ח מתקבל שווי למ"ר אקווי בגבולות 1,439 ₪. גם ביחס לנתון זה, טענה כי הצבתו בנוסחת שמאית המשיבה, מצביעה על היעדר השבחה.

[29] כולל רכישת הקרקע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.4.3 הכרעה

נתוני השוואה למבני תעשייה:

בהתייחס לנתוני שמאית המשיבה, מרבית מבני התעשייה שהוצגו הינם, וותיקים, במצב פיזי ירוד ובמיקום נחות, ואינם תואמים את מאפייני נשוא השומה.

בהתייחס לנתון מס' 17, בבדיקה שערכתי באתר רשות המיסים עולה כי ביום 06/01/2011 נמכרה יחידה נוספת (32 ו- 33) בגו"ח 6785/29 ברחוב הבנאי 40, המגלמת, אף היא, מחיר של 8,333 ₪ למ"ר בנוי.

מתחם "מרכז היוצר", מבנה תעשייה מסורתי, בגו"ח 6786/9 ברחוב החופר 34:

המתחם מצוי בתחום תכנית ח/499/א שאושרה ביום 22/12/2011, המייעדת אותו לאזור תעשייה. בהתאם להוראות התכנית השימוש העיקרי באזור זה הינו לתעשייה ומלאכה, ויותרו בו שימושים למשרדים ומסחר, בשטח שלא יעלה על 25% מתוך סך השטחים המותרים לבניה.

בחמש עסקאות שהוצגו בפני ע"י שמאית העוררת משנת 2012 עולה כי שווי מ"ר ממוצע הנו בגבולות של 8,700 ₪, ובשתי עסקאות שהוצגו ע"י שמאית המשיבה עולה כי שווי מ"ר בנוי בשימוש מסחרי הינו בגבולות של 10,275 ₪ למ"ר.

תאריך	מס' יחידה	קומה/מיקום	שטח עפ"י מס שבח	תמורה	מחיר למ"ר על בסיס מס שבח
29/10/12	41	קרקע	138	1,100,000 ₪	7,971 ₪
24/04/12	7,8,9,10	קרקע	492	3,600,000 ₪	7,317 ₪
25/03/12	4	קרקע	126	1,190,000 ₪	9,444 ₪
25/06/12			98	950,000 ₪	9,694 ₪
12/03/12			104	950,000 ₪	9,135 ₪
				ממוצע	**8,712 ₪**
27/03/12	'ב 1	קרקע חזית לחופר 34	78	801,370 ₪	10,274 ₪
27/03/12	'א 1	קרקע חזית לחופר 34	68	698,630 ₪	10,274 ₪
ממוצע (בשימוש למסחר חזית; בהתאם לשומת המשיבה)					**10,274 ₪**

העסקאות המפורטות בוצעו לאחר אישורה של תכנית ח/499/א, כך שהן מגלמות את האפשרות לנצל ב- 25% מהשטח שימושי מסחר. עם זאת, מדובר במבנה תעשייה קיים ופעיל אשר השימושים בו בפועל, גם בעת הביקור בנכס בשנת 2016, הינם בעיקר שימושי תעשייה ומלאכה. לפיכך, העסקאות משקפות בעיקר שימושי תעשייה, אך ניתן להניח כי העסקאות הגבוהות יותר שבחזית לרחוב החופר משקפות את השימוש למסחר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מתחם "כחול לבן", מבנה תעשייתי מסורתי, בגו"ח 6786/21,22 ברחוב האורגים 21:

גם במתחם זה חלה תכנית ח/499/א מיום 22/12/2011, המאפשרת לצד שימושי התעשייה 25% למסחר.

שמאית העוררת הציגה 8 עסקאות ממתחם זה, מתוכם: עסקה בתת חלקה 86 הינה משנת 2006 ועסקאות בתת חלקות 62 ו-102 הינן משנת 2009. מאחר והמועד הקובע הינו לשנת 2013 עסקאות אלו לא יובאו בחשבון.

בהתייחס לעסקה בתת חלקה 28, שנערכה לפני אישור התכנית המתירה מסחר, טענה שמאית העוררת כי ניתוח העסקה מוכיח כי למיקום הנכס משקל גבוה ביחס לשוויו. תת חלקה זו ממוקמת במבנה הדרומי עם חזית לרחוב האורגים וזאת בהשוואה ליתר העסקאות במתחם הממוקמות ביחידות במבנים הצפוניים ללא חזית לרחוב. שמאית העוררת מנתחת את אומדן השווי מבלי להביא בחשבון את שטח הגלריות. להלן ניתוח השווי לרבות שתי עסקאות נוספות שאותרו ובהתחשב בשטח המבנה כפי שמופיע במס שבח:

תאריך	מס' יחידה	שטח עפ"י מס שבח במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר על בסיס מס שבח
02/09/10	28	146	₪ 1,350,002	₪ 9,247
25/06/13		93	₪ 996,000	₪ 10,710
14/02/10	38	130	₪ 650,000	₪ 5,000
01/04/11	15	138	₪ 700,000	₪ 5,072
25/09/11	94	111	₪ 650,000	₪ 5,856
08/01/12	27	119	₪ 670,000	₪ 5,630
25/12/12		204	₪ 1,200,000	₪ 5,882

לאחר בחינת הנתונים במתחם לעיל אני מוצא כי שתי העסקאות הראשונות משקפות ככל הנראה שימושי מסחר, ואילו מאפייני יתר היחידות נחותים מנשוא השומה מבחינת מיקום, חשיפה, נגישות ומאפייני הבינוי.

בשומת העוררת בוצעו לעסקאות שהוצגו על ידה, התאמות לנכס הנדון, בשני המתחמים לעיל, המשקפות תוספת של 21% - 33% לשווי. קיים קושי אובייקטיבי להסביר את שיעור ההתאמות שנדרש ולכן השווי יקבע תוך מתן משקל לנתונים השונים.

הלהב 2, גו"ח 6786/29:

שמאית העוררת הציגה עסקה בנכס זה, בקומה שלישית, המגלמת מחיר של כ- 8,800 ₪ למ"ר. עפ"י גישתה, לעסקה זו נדרשו מקדמי התאמה של 1.46.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

אותרו על ידי 9 עסקאות נוספות שנערכו בחלקה זו (ראה להלן), מהן עולה כי העסקה לעיל הינה חריגה ואינה משקפת את המחירים במבנה. לאור מאפייני הנכס אני מוצא לנכון שלא להביא בחשבון עסקאות אלו.

תאריך	מס יחידה	שטח עפ"י מס שבח במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר על בסיס מס שבח
27/09/10	11	202	₪ 1,100,000	₪ 5,446
27/02/11	48	83	₪ 315,000	₪ 3,795
31/03/11	28	104	₪ 500,000	₪ 4,808
26/10/11	43	257	₪ 1,100,000	₪ 4,280
27/10/11	47	312	₪ 900,000	₪ 2,885
12/01/12	8	287	₪ 1,400,000	₪ 4,878
18/11/12	59	403	₪ 3,550,000	₪ 8,809
29/07/13	28	104	₪ 500,000	₪ 4,808
29/07/13	27	180	₪ 1,000,000	₪ 5,556
03/12/13	43	257	₪ 1,000,000	₪ 3,891
ממוצע				**₪ 4,915**
ממוצע בנטרול חריגים				**₪ 4,683**

משקלול כלל נתוני השווי לתעשייה ובהתחשב במיקום הנכס הנדון ובאופי הבניה החדישה נאמד השווי במצב קודם כתעשייה לפי 8,500 ₪ למ"ר בנוי.

נתוני השוואה למשרדים:

בהתאם לטבלת מחירי עסקאות לשנים 2014-2015, שהוגשה ע"י שמאית המשיבה, עולה כי שווי מ"ר בנוי ברמת מעטפת למשרדים הינו כ- 9,700 ₪ למ"ר. בניתוח לא נוטרלו חניות, ולא בוצעה התאמה לשטח ברוטו.

להלן בחינת הנתונים בנטרול שווי חניות, העמסת שטחי שירות, ונטרול עסקאות חריגות.

	תאריך	גו"ח	שטח בנוי נטו	שטח בנוי ברוטו	חניה צמודה	מחיר מכירה	מחיר חניה בנטרול חניה	מחיר למ"ר
	27/07/14	6802/10		78		₪ 685,356	₪ 685,356	₪ 8,787
	08/09/14	6801/10	155	194	1	₪ 1,212,500	₪ 1,152,500	₪ 5,948
	11/09/14	6802/10	230	288		₪ 1,893,000	₪ 1,893,000	₪ 6,584
	14/09/14	6802/10	108	135	2	₪ 999,000	₪ 879,000	₪ 6,511
*	26/10/15	6802/9		57		₪ 913,186	₪ 913,186	₪ 16,021
*	25/11/15	6802/9	75	94		₪ 997,500	₪ 997,500	₪ 10,640
	26/11/15	6802/10	107	134		₪ 960,000	₪ 960,000	₪ 7,178
	05/02/15	6802/10		314		₪ 2,745,380	₪ 2,745,380	₪ 8,743
	07/10/14	6802/10	259	324	2	₪ 2,400,000	₪ 2,280,000	₪ 7,042
	17/07/14	6802/10		728	8	₪ 5,626,000	₪ 5,146,000	₪ 7,069
	01/10/14	6802/10		156	1	₪ 1,332,000	₪ 1,272,000	₪ 8,154
ממוצע בנטרול חריגים								**₪ 7,335**

* עסקאות חריגות שלא הובאו בחשבון

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם למידע מאתר רשות המיסים:

- ברחוב הבנאי 32, גו"ח 6785/34, נמכרו ביום 21/01/2013 1,252 מ"ר משרדים בקומה ראשונה, תמורת 8,125,000 ₪ (המשקפים כ- 6,500 ₪ למ"ר).
- במתחם "פרימיום סנטר" רחוב המלאכה 35, נמכרו 1,241 מ"ר משרדים בקומה ד', ביום 01/09/2013, תמורת 8,280,000 ₪ (המשקפים 6,670 ₪ למ"ר).

בהתייחס לעסקת "גב ים" שהוצגה על ידי העוררת[30] בחנתי בנוסף את שומת IFRS שנערכה ע"י השמאית נחמה בוגין למרכז העסקים "גב ים" (גו"ח 6782/45), נכון למועד הקובע 30/06/2014, ממנה עולים הפרטים הבאים:
הנכס נמכר ביום 19/01/2014, תמורת 76,500,000 ₪, הממכר כולל מגרש מס' 100 בתכנית ח/470, בשטח של כ-11,900 מ"ר ועליו בנוי בניין בן 9 קומות מעל קומות מרתף וקומת קרקע מסחרית. הנכס כולל 230 מקומות חניה במרתף, 535 מ"ר שטחי מסחר בקומת קרקע ו-10,210 מ"ר שטחים לשיווק בקומות משרדים.
הנכס הוערך ליום 30/06/2014 בסך של 90,500,000 ₪, ללא מע"מ. עפ"י שומת בוגין, בנטרול שווי מקומות החניה והמסחר מתקבל שווי למ"ר משרדים ברמת מעטפת בסך של 6,750 ₪.
שווי המכירה (76.5 מש"ח), בנטרול מרכיבי החניה והמסחר לפי שומת בוגין משקף שווי לשטחי המשרדים בסך של 5,370 ₪ ברמת מעטפת. הנ"ל תואם לדמ"ש של כ- 36 ₪ למ"ר שהינם נמוכים ממחיר השוק למשרדים.

להלן נתונים נוספים שעולים משומת בוגין:

- טבלת מחירי מו"מ במתחם "גב ים", מעלה כי טווח דמי השכירות החודשיים למ"ר משרדים נע בין 45 – 65 ₪ למ"ר; דמי שכירות מוצעים לחניה נעים בין 350-550 ₪. בחלק מהשטחים הועמסו דמי ניהול[31]. כפי שעולה מהטבלה, חלק מההצעות נועדו להשוות הצעה מתחרה במתחם "עזריאלי".
- ניתוח עסקאות מאפריל 2013 מפרויקט "אפרידר סנטר" באזור (בבנייה) מעלה כי המחיר הממוצע למ"ר ברוטו משרדים במעוגל (ללא חניות) הינו בסך של כ- 6,650 ₪, ברמת מעטפת.
- עפ"י הסכם רכישה של הכשרה ב-"אפרידר סנטר" מסוף שנת 2011 נרכשו 6 קומות בשלמות בשטח ברוטו של כ- 1,260 מ"ר כ"א + 150 חניות תת קרקעיות + 720 מ"ר אחסנה

[30] כמפורט בסעיף 9.4.2 לעיל.
[31] דמי ניהול של כ- 17 ₪ למ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

במחיר של כ- 59 מש"ח. עפ"י ההסכם, התמורה למ"ר ברוטו משרדים ברמת מעטפת הינה 6,600 ₪ וכל חניה הינה בשווי של 60,000 ₪.

- עפ"י פרסום ב-"גלובס" מיום 15/06/2014 הושכרו בבניין A של מרכז "עזריאלי" חולון, 3,000 מ"ר משרדים + 100 חניות תת קרקעיות במחיר של 55.5 ₪ למ"ר[32], תמורת כ- 2 מש"ח לשנה, לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה.
עפ"י ניתוח שבוצע בחוות דעת בוגין – בהנחה שדמי השכירות לחניות הינם כ- 45,000 ₪ (450 ₪ למקום חניה), דמי השכירות הממוצעים למ"ר הינם 40.5 ₪. כמו כן, עפ"י הפרסום, דמי השכירות הממוצעים במתחם נעים בין 50 ₪ למ"ר לחודש עד ל- 70 ₪ למ"ר לחודש וזאת לצד עוגנים בעלי שטחים גדולים.
- עפ"י בדיקה כשנה לפני המועד הקובע לדו"ח, במרכז "פרימיום סנטר" דמי שכירות נדרשים למשרדים היו כ- 45 ₪ ברמת מעטפת. נכון למועד כתיבת הדו"ח שטחי המשרדים בתפוסה כמעט מלאה.
- עפ"י דו"ח נת"מ לחורף 2014, ועפ"י סקר למשרדים ברמת CLASS A בפריפריה של תל אביב, סביב נתב"ג, דמי השכירות למ"ר ברוטו הינם כ- 59 ₪ (דמי הניהול כ- 13 ₪).
- אומדן השווי למתחם גב ים נכון למועד הקובע הערך לפי שווי מ"ר ברוטו משרדים ברמת מעטפת של 6,750 ₪, המהווה נגזרת של דמי שכירות ראויים בנכס הנעים בטווח של 45-50 ₪ למ"ר בשיעור היוון של כ- 8.3%.

משקלול כלל נתוני השווי למשרדים ברמת מעטפת, ובהתחשב במיקום הנכס הנדון ובאופי הבניה החדישה, נאמד השווי בקומה א' (ובגלריה) במצב קודם לפי 7,000 ₪ למ"ר בנוי.
מצב חדש, או במצב קודם תוך התחשבות בשימוש חורג לצמיתות, בשקלל האפשרות לשימושים נוספים של מסחר מעבר לשימוש למשרדים, שווי בקומה א' הינו בגבולות של 7,500 ₪ למ"ר.

נתוני השוואה למסחר:

מניתוח דמי השכירות בנכס הנדון עולה כי בממוצע דמי השכירות למ"ר ברוטו[33] הינם 93 ₪ למ"ר. דמי השכירות לחנויות גדולות (מעל 400 מ"ר) הינם כ- 85 ₪ למ"ר ובחנויות קטנות כ- 115 ₪ למ"ר.

שמאית המשיבה הציגה שתי עסקאות ממתחם "מרכז היוצר" מיום 27/03/2012, לטענתה העסקאות הן בקומת הקרקע הפונה לחזית רחוב החופר, ביחידות המשמשות כחנויות

[32] כולל חניה.
[33] תוך העמסת 10% שטחי שירות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

למוצרי קרמיקה, והעסקאות מגלמות מחיר של כ- 12,000 ₪ למ"ר בנוי נטו בשימוש מסחר. בהתאם לשטח המצוין באתר רשות המיסים מתקבל שווי של כ- 10,275 ₪ למ"ר.

בהתאם לשומת IFRS שנערכה ע"י השמאית נחמה בוגין למרכז העסקים "גב ים" (גו"ח 6782/45), נכון למועד הקובע 30/06/2014, עולים הפרטים הבאים:

- טבלת מחירי מו"מ במתחם "גב ים", מעלה כי שטחי המסחר (לרבות אולם תצוגה ומסעדה) מוצעים בדמי שכירות שנעים בין 110 – 130 ₪ למ"ר;
- במרכז "פרימיום סנטר" מוצעים להשכרה שטחי מסחר בדמי שכירות של כ- 120 ₪ למ"ר. חניה תת"ק מוצעת בדמ"ש חודשיים של 350 ₪.
- אומדן שווי מ"ר מסחר למתחם "גב ים", הוערך על בסיס שווי של כ- 14,600 ₪, המגלם דמ"ש של 110 ₪ בשיעור היוון של 9%.

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי לשיעורי תשואה בנכסים מניבים – למחצית ראשונה של שנת 2013, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים בנכסים מסחריים הוא 7.9%.

לאור האמור לעיל, בשל מיקום המקרקעין שבנדון ולאור יתרונותיו הן בשל המיקום, החשיפה, הנגישות והבינוי הקיים אני מוצא לנכון לקבוע שיעור היוון של 8%.

דמי השכירות לנכס שבנדון הינם בממוצע 93 ₪ למ"ר, בהיוון בשיעור של 8% מתקבל שווי 14,000 ₪ למ"ר.
משקלול כלל נתוני השווי למסחר, תוך מתן משקל מרבי לנתוני הנכס הנדון נאמד השווי למסחר בסך של 14,000 ₪ למ"ר בנוי עיקרי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עסקת מכר במקרקעין שבנדון:

בתאריך 27/06/2013 נמכר הנכס שבנדון, תמורת 128,225,000 ₪, להלן ניתוח שווי הקרקע בעסקה:

ניתוח עסקת מכר במקרקעין שבנדון			
יום מכירה	27/06/16		
תמורה	128,225,000 ₪		
בניכוי יזמות וגודל	1.25		
סיכום ביניים	102,580,000 ₪		
עלויות בניה	**סה"כ מ"ר בנויים (בהיתר)**	**עלות בניה למ"ר**	**סה"כ**
קומת מרתף (4 מ')	4,067.12	3,000 ₪	12,201,360 ₪
קומת קרקע (6 מ')	8,684.78	5,500 ₪	47,766,290 ₪
קומה א' (ברמת מעטפת)	2,780.83	4,000 ₪	11,123,320 ₪
סה"כ	15,532.73		71,090,970 ₪
סה"כ יתרה לקרקע	31,489,030 ₪		
שטח הקרקע	17,059		
סה"כ שווי מ"ר קרקע	**1,846 ₪**		

שווי מ"ר קרקע מצביע על שווי דונם בסך של כ- 1,850,000 ₪ שהוא נמוך מערכי הקרקע המקובלים באזור. ניתוח לפי רווח יזמי בשיעור 20% בלבד יביא לשווי של כ- 2,100,000 ₪ לדונם, שגם הוא נמוך לסביבה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

קרקע לתעסוקה:

<u>מכרזי רמ"י:</u>

בבחינת מכרזי רשות מקרקעי ישראל מיום 22/02/2015 (מכרז תא/230/2014), עולים עיקרי הפרטים הבאים:

- סכום הזכייה במכרז לחלקה 21 בגוש 6805 (מגרש 141 עפ"י תכנית ח/3/152), בשטח של 3,581 מ"ר, הינו 17,538,338 ₪.
- סכום הזכייה במכרז לחלקה 22 בגוש 6805 (מגרש 142 עפ"י תכנית ח/3/152), בשטח של 2,658 מ"ר, הינו 12,758,418 ₪.
- סכום הזכייה במכרז לחלקה 25 בגוש 6805 (מגרש 178A עפ"י תכנית ח/3/152), בשטח של 3,658 מ"ר, הינו 19,914,318 ₪.
- סכום הזכייה במכרז לחלקה 26 בגוש 6805 (מגרש 179A עפ"י תכנית ח/3/152), בשטח של 2,506 מ"ר, הינו 13,663,555 ₪.
- הזוכה במכרזים אלו הינה קבוצת עזריאלי בע"מ, וסכום הזכייה מגלם מחיר של 5,150 ₪ למ"ר קרקע.
- בבחינת ההצעות הזוכות ביחס להצעות השניות במכרזים, המגלמות מחיר ממוצע של כ-3,100 ₪, עולה כי סכומי הזכייה עולים על ההצעות השניות בממוצע בכ- 66%.
- בבחינת ההצעות הזוכות ביחס לממוצע שלושת ההצעות הגבוהות בכל אחד מהמכרזים, המגלמות מחיר ממוצע של כ-3,585 ₪, עולה כי סכומי הזכייה עולים על ממוצע שלושת ההצעות הגבוהות בכ- 44%.

לאור האמור לעיל ניתן להיווכח כי קבוצת "עזריאלי" הינה קונה מיוחד, המוכן לשלם מעבר לשווי השוק.

בהתאם לתכנית ח/3/152 הוקנו לחלקות שבמכרז, זכויות הבניה כמפורט להלן:

גוש	6805			
חלקה	21	22	25	26
מס' מגרשים לפי תב"ע	141	142	A178, B178	A179, B179
יעוד מפורט	תעסוקה מיוחד			
תב"ע	ח/3/152			
שטח עיקרי	9,426	6,996	9,628	6,596
שטחי שירות עילי (מהווים 40% מש"ע)	3,771	2,798	3,851	2,638
סה"כ	13,197	9,794	13,479	9,234
תכסית מירבית	35%	50%	35%	50%
חניות (מגלם משאיות במכפיל 2)	305	214	291	203

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה למגרשים, בכפוף להנחת עבודה (סבירה) כי מגרשים סמוכים יאוחדו במטרה לנצל את תוספת זכויות הבניה המוקנות בתכנית בעת איחוד. בהתאם להוראות התכנית תותר תוספת עד 20% מסך שטח הבנייה המותר ובלבד שסך שטח הבנייה העיקרי לא יהיה גדול מ- 300% משטח המגרש המאוחד.

ניתוח שווי מ"ר מבונה		
שווי מ"ר בנוי מסחר	₪ 14,000	
בניכוי יזמות	₪ 11,200	1.25
בניכוי ע. בניה	₪ 5,700	₪ 5,500
ניתוח שווי מ"ר מבונה בקומות		
סה"כ שטח קרקע במכרז במ"ר	12,403 מ"ר	
סה"כ זכויות בניה עיקרי	263%	
זכויות בניה אחרי תוספת בגין איחוד מגרשים	316%	1.2
זכויות בניה מקסימאליות	300%	
זכויות בניה עיקרי במ"ר	37,209 מ"ר	
תכסית ק"ק מקסימאלית (מחושבת לפי זכויות בתכנית)	5,116 מ"ר	
מתוכם שטח עיקרי למסחר במ"ר	4,604 מ"ר	0.9
סה"כ יתרת זכויות בניה עיקריות בקומות	32,605 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 5,700	
סה"כ שווי קומת קרקע	₪ 26,243,285	
שווי כל המגרשים במכרז לפי ממוצע שלושת ההצעות הגבוהות	₪ 44,477,843	
יתרת שווי לקומות עליונות	₪ 18,234,559	
שווי מ"ר מבונה עיקרי בקומות	₪ 559	

השווי שהתקבל למ"ר מבונה עיקרי מגלם את מרכיב החניות ושטחי השירות.

<u>בחינת ערכים שנקבעו בשומות מכריעות:</u>

- בהתייחס לניתוח שהוצג ע"י שמאית המשיבה לנכס בגו"ח 6802/9, שדרות ירושלים והכישור, אציין כי בהתאם לחוות דעתה של השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס זה, נקבע שווי דונם למועד אישור תכנית ח/3/152, בסך 2,591,000 ₪.
- בהתייחס לניתוח שהוצג ע"י שמאית המשיבה לנכס בגו"ח 6802/10, אציין כי בהתאם לחוות דעתה של השמאית המכריעה נאווה סירקיס לנכס זה (מגרש 111 בתכנית ח/3/152, ברחוב שדרות ירושלים), נכון למועד הקובע לענייננו, מבססת השמאית את אומדן השווי על ניתוח עסקת הקומבינציה בגו"ח 6802/9. עפ"י הניתוח (ראה עמ' 18-19 לחוות דעתה), מסקנתה כי בהתאמה למועד הקובע, שווי דונם הינו 3.6 מש"ח.
- בהתייחס לניתוח עסקה (בהתמחרות) בגו"ח 6803/26 שהוצגה ע"י שמאית המשיבה אציין כי בחוות דעתו של השמאי המכריע משה נדם לנכס זה (מגרש 173 בתכנית ח/3/152, רחוב הלהב פינת הרוקמים), נכון למועד הקובע בעניינו, בחן השמאי המכריע את הליך ההתמחרות לרכישת הנכס, בו התמודדו 6 מתמודדים. ההליך החל במחיר של 7.5 מש"ח ולבסוף חלק מהחלקה נמכר בתמורה ל- 8.95 מש"ח. מניתוח מחיר העסקה הגיע השמאי המכריע לשווי מ"ר קרקע במצב חדש של 3,684 ₪. השמאי מציין כי בהכרעתו בגו"ח

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6802/9 התקבל שווי של 3,400 ₪ למ"ר קרקע, ומסביר כי הפער נובע מזכויות בניה שונות, אשר אינן נגזרות באחוזים משטח המגרש.

- בחוות דעתה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי לנכס בגו"ח 6805/17, ברחוב הכישור 4, קבעה השמאית שווי של 3,800 ₪ למ"ר קרקע, נכון למועד הקובע בעניינו.

אומדן השווי בשומתה מתבסס על ניתוח עסקאות מאפריל –מאי 2013 בגו"ח 6802/6 הלהב פינת שדרות ירושלים ובגו"ח 6802/9 שדרות ירושלים והכישור. המחיר למ"ר קרקע בעסקאות אלו הינו 3,768 ₪ ו- 3,105 ₪ בהתאמה.

- בחוות דעתה של השמאית המכריעה דורית פריאל לנכס בגו"ח 6801/5, ברחוב הכישור, נכון למועד הקובע לעניינו קבעה השמאית המכריעה כי שווי דונם במצב חדש הינו 2.49 מש"ח ושווי קרקע למ"ר אקווי' עיקרי בקומת קרקע הינו 1,780 ₪.

להלן ניתוח של הנתונים שפורטו לעיל מתוך השומות המכריעות, תוך התייחסות לזכויות הבניה לכל אחד ואחד מהמגרשים. הניתוח מבוסס על שווי המגרשים כפי שנקבע בניתוח של השמאים המכריעים. הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע הינו 5,700 ₪ וחושב השווי למ"ר מבונה עיקרי של יתר הקומות. ערכי השווי למ"ר מבונה מגלמים חניה תת קרקעית ושטחי שירות.

	מס"ד	גו"ח	מגרש	שטח המגרש במ"ר	זכויות בניה עילי עיקרי במ"ר	ז. בניה	תכסית	זכויות למסחר במ"ר	יתרת זכויות בניה במ"ר	שווי המגרש	שווי המסחר	שווי היתרה	שווי מ"ר מבונה ליתרת הקומות	הערות
*	1	6802/9	110	1,797	3,739	208%	50%	809	2,930	₪ 4,656,027	₪ 4,609,305	₪ 46,722	₪ 16	שווי המגרש לפי ניתוח פריאל
	2	6802/9	110	1,797	3,739	208%	50%	809	2,930	₪ 6,109,800	₪ 4,609,305	₪ 1,500,495	₪ 512	שווי המגרש לפי ניתוח נדם
	3	6802/9	110	1,797	3,739	208%	50%	809	2,930	₪ 5,579,685	₪ 4,609,305	₪ 970,380	₪ 331	שווי המגרש לפי ג'רבי
	4	6802/10	111	2,057	4,280	208%	50%	926	3,354	₪ 7,405,200	₪ 5,276,205	₪ 2,128,995	₪ 635	שווי המגרש לפי ניתוח סירקיס
	5	6803/26	173	1,591	4,012	252%	50%	716	3,296	₪ 5,861,244	₪ 4,080,915	₪ 1,780,329	₪ 540	שווי המגרש לפי נדם
	6	6805/17	137	5,738	15,103	263%	50%	2,582	12,521	₪ 21,804,400	₪ 14,717,970	₪ 7,086,430	₪ 566	שווי המגרש לפי ג'רבי
*	7	6802/6	107	1,820	3,787	208%	50%	819	2,968	₪ 6,857,760	₪ 4,668,300	₪ 2,189,460	₪ 738	שווי המגרש לפי ג'רבי
*	8	6801/5	119	2,567	5,519	215%	50%	1,155	4,364	₪ 6,391,830	₪ 6,584,355	-₪ 192,525	-₪ 44	שווי המגרש לפי פריאל
												ממוצע	₪ 412	
												* ממוצע ללא חריגים	₪ 517	

לאור ריבוי הנתונים בתחום התכנית שבנדון, אני מוצא שעסקאות ההשוואה בגו"ח 6781/7 ו- 6785/53 אשר בתחום תכנית ח/499/א, אינן רלבנטיות לענייננו, מהטעם שהתכניות שונות במהותן הן בהיקף הזכויות והן בהיקף השימושים המותר למסחר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לסיכום,
לאור מכלול הנתונים דלעיל, מצאתי לנכון לקבוע שווי מ"ר מבונה במקרקעין שבנדון, למסחר בסך של 5,700 ₪ וליתרת הקומות בסך של 560 ₪ למ"ר. ערכי שווי אלה מגלמים שטחי שירות ושטחי חניה תת קרקעיים.

שמאית העוררת הביאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת לחניה. אציין כי לאור העובדה כי גם בנכסי ההשוואה נדרשת הקמת מרתפי חניה, הרי שעלות עודפת זו מגולמת בשווי מ"ר מבונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10. <u>תחשיב</u>

כאמור, כדי לאמוד את ההשבחה יש לאמוד את השווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון כדלקמן:

מצב קודם – שווי הבנוי בתוספת יתרת זכויות בניה לא מנוצלות טרם אישור תכנית ח/3/152, בכפוף למקדמי דחייה ו/או התאמות נדרשים, ובהתחשב בהיתר שניתן לשימוש חורג לצמיתות למסחר, ובכפוף לכך שיתרת הזכויות בקומה השלישית אינה מוגבלת למפעל אחד מכח תכנית ח/מק/99.

מצב חדש – יש לבחון את השימוש היעיל והטוב בין השארת הנכס במצבו לבין הריסת חלק מהנכס לצורך חפירת מרתפי חניה ומימוש יתרת זכויות הבניה.

במידה שימצא כי אין כדאיות לממש את הבניה באופן מידי, יש להביא בחשבון את שווי זכויות הבנייה בדחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס.

חלופה א' - השארת הנכס במצבו בתוספת יתרת זכויות הבניה בדחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס

שווי במצב חדש				
שווי הבנוי לצמיתות				
קומה	**שימושים**	**שטח עיקרי במ"ר**	**שווי מ"ר**	**שווי כולל**
מרתף	חניה	4,067 מ"ר	₪ 0	₪ 0
קרקע	מסחר	8,213 מ"ר	₪ 14,000	₪ 114,975,560
	תעשייה	160 מ"ר	₪ 8,500	₪ 1,360,000
גלריה	משרדים	167 מ"ר	₪ 7,000	₪ 1,167,810
א'	משרדים	2,743 מ"ר	₪ 7,500	₪ 20,573,550
סה"כ שווי בנוי		**15,350 מ"ר**		**₪ 138,076,920**
הפחתה לגודל				0.90
סה"כ שווי הבנוי לצמיתות				**₪ 124,269,228**

יתרת זכויות בניה בדחייה עד תום חיים כלכליים				
קומה	**יתרת ז. בניה לא מנוצלות במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**		**סיכום**
קרקע למסחר (נטו)	157 מ"ר	₪ 5,700		₪ 894,672
ש"ע בקומות עליונות	29,261 מ"ר	₪ 560		₪ 16,386,390
סיכום ביניים				₪ 17,281,062
מקדם דחייה		6%	50	0.05
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה				**₪ 938,161**
סה"כ שווי הנכס במצב חדש				**₪ 125,207,389**

הערה: שווי הנכס שהתקבל קרוב מאוד למחיר המכירה בעסקה ולשווי כפי שהוערך לצורך הדוחות הכספיים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

חלופה ב' - הריסת חלק מהנכס למימוש יתרת זכויות הבניה

שווי במצב חדש				
שווי הבנוי לצמיתות				
קומה	**שימושים**	**שטח עיקרי במ"ר**	**שווי מ"ר**	**שווי כולל**
מרתף	חניה	4,067 מ"ר	0 ₪	0 ₪
קרקע	מסחר	2,913 מ"ר	14,000 ₪	40,775,560 ₪
	תעשייה	160 מ"ר	8,500 ₪	1,360,000 ₪
גלריה	משרדים	167 מ"ר	7,000 ₪	1,167,810 ₪
א'	משרדים	2,743 מ"ר	7,500 ₪	20,573,550 ₪
סה"כ שווי בנוי		**10,050 מ"ר**		**63,876,920 ₪**
הפחתה לגודל				**0.90**
סה"כ שווי הבנוי לצמיתות				**57,489,228 ₪**
שווי מבנים חד קומתיים בהריסתם המיידית				
קומה	**שימושים**	**שטח עיקרי במ"ר**	**שווי מ"ר**	**שווי כולל**
קרקע	מסחר קימעונאי	5,300 מ"ר	0	0 ₪
סה"כ תרומת מבנים חד קומתיים לשווי				**0 ₪**
יתרת זכויות בניה נכון להיום				
קומה	**יתרת ז. בניה לא מנוצלות במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**		**סיכום**
קרקע למסחר (נטו)	4,604 מ"ר	5,700 ₪		26,242,857 ₪
ש"ע בקומות עליונות	34,181 מ"ר	560 ₪		19,141,628.80 ₪
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה				**45,384,486 ₪**
סה"כ שווי הנכס במצב חדש				**102,873,714 ₪**

חלופה זו נמצאה כלא כלכלית גם טרם התחשבות בעלויות הריסה ופינוי

נמצא כי חלופה א' הינה השימוש היעיל והטוב בנכס.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי במצב קודם				
שווי הבנוי בכפוף להיתר לשימוש חורג לצמיתות למסחר				
קומה	**שימושים**	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר**	**שווי כולל**
מרתף	חניה	4,067 מ"ר	0 ₪	0 ₪
קרקע	מסחר	8,213 מ"ר	14,000 ₪	114,975,560 ₪
	תעשייה	160 מ"ר	8,500 ₪	1,360,000 ₪
גלריה	משרדים	167 מ"ר	7,000 ₪	1,167,810 ₪
א'	משרדים	2,743 מ"ר	7,500 ₪	20,573,550 ₪
סה"כ שווי בנוי				138,076,920 ₪
הפחתה לגודל				0.90
סה"כ שווי הבנוי				**124,269,228 ₪**

יתרת זכויות בניה במצב קודם						
קומה	**סה"כ שטח בנוי נטו**	**אחוזי בניה**	**יתרת ז. בניה לא מנוצלות במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם עלויות התאמה ודחייה**	**שטח במ"ר אקווי'**
קרקע	8,213 מ"ר	50%	317 מ"ר	1	0.9	285 מ"ר
גלריה (40% מק"ק)	167 מ"ר	20%	3,245 מ"ר	0.5	0.05	88 מ"ר
קומה א' לתעשייה	2,743 מ"ר	50%	5,786 מ"ר	0.5	0.05	157 מ"ר
קומה ב' לתעשייה ללא מגבלת מפעל אחד מכח תכנית ח/מק/99	-	50%	8,530 מ"ר	0.5	0.05	232 מ"ר
סה"כ	11,123 מ"ר					762 מ"ר
שווי מ"ר מבונה תעשייה						560 ₪
סה"כ שווי יתרת זכויות בניה						**426,685 ₪**
סה"כ שווי הנכס במצב קודם						**124,695,913 ₪**

תחשיב ההשבחה:

סה"כ שווי הנכס במצב קודם במעוגל	124,696,000 ₪
סה"כ שווי הנכס במצב חדש במעוגל	125,207,000 ₪
סה"כ ההשבחה	511,000 ₪
היטל ההשבחה	**255,500 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור של תכנית 3/152/ח בהתחשב לשימוש חורג מהיתר שניתן לצמיתות, ומימוש זכויות במכר, למועד הקובע 31/08/2012, הינה 511,000 ₪ והיטל ההשבחה הינו 255,500 ₪.

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועדים הקובעים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il