תאריך 25/02/2021
מס' מינוי 1691-2020
מספרנו 68

לכבוד

חברת הרסוף יזמות ובניה בע"מ
באמצעות שמאי המקרקעין
מר רפאל כחלון
rafi@kahalon.co.il
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב זמורה
באמצעות שמאי המקרקעין
מר מוטי (מרדכי) כהן ומר יהונתן כהן
cohen001@012.net.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

<u>החלטת שמאי מכריע- היטל השבחה</u>
גוש 5839 חלקה 102 מגרש 245 לפי תוכנית זמ/2/263
שדרות מנחם בגין 16, שכונת נאות הראשונים , מזכרת בתיה

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "החוק"), מוניתי בתאריך 05/08/2020 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור תוכנית זמ/5/2/263 ומימושה בדרך של היתר בנייה מס' 1-20200067 (מימוש חלקי).

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 16/06/2020 שנערכה ע"י השמאים מר מוטי (מרדכי) כהן ומר יהונתן כהן ובתגובתם מיום 25/09/2020 לחוות דעת שמאי המערערים, על נספחיה.
כמו כן, הוגשו ע"י שמאי המשיבה המסמכים הבאים:

- פרוטוקול וועדת המשנה להתנגדויות מס' 2016009 מיום 13/03/2016 לעניין תוכנית זמ/5/2/263.
- מסמך השלמת מסמכים לדיון מיום 09/11/2020, הכולל ניתוח ואסמכתאות לנתוני השוואה.
- התייחסות מיום 17/11/2020 לחוזי השכירות שהוגשו ע"י שמאי המבקשת.
- ניתוח תוצאות מכרז מס' מר/182/2020 מיום 06/12/2020 למגרש 311 עפ"י תוכנית 453-0358473.

2.2. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 26/08/2020 שנערכה ע"י השמאי מר רפאל כחלון, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו ע"י שמאי המבקשת המסמכים הבאים:

- שומת מקרקעין מקיפה מיום 05/03/2020, עבור נכס בגו"ח 5838/45 בייעוד מסחר ומשרדים.
- מסמך תגובה מיום 15/11/2020 למסמך השלמת המסמכים של שמאי המשיבה מיום 09/11/2020.
- גרמושקה מאושרת - מרכז מסחרי בגו"ח 5838/4, רחוב רוטשילד, מזכרת בתיה.
- הסדר מיום 22/02/2017 בין חברת מגה קמעונאות בע"מ לבין חברת ריבוע כחול נדל"ן בע"מ.
- חוזי שכירות שונים במרכז המסחרי הרסוף בגו"ח 5838/46(ראה פירוט נספח א') לרבות טבלת שכירויות למועד הקובע.

3. <u>מועדים</u>

3.1. המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו[1]- **11/07/2016, 15 יום לאחר מועד פרסום תוכנית זמ/5/2/263 למתן תוקף.**

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ, ביום 14/09/2020, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 09/11/2020 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, מר רמי רבנסרי, שמאי מקרקעין ממשרדי והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**5839**
חלקה	**102**
שטח חלקה רשום	**2,935 מ"ר**
מגרש	**245 בהתאם לתוכנית זמ/5/2/263.**
מהות הנכס	**מגרש בייעוד למגורים עם חזית מסחרית .**
כתובת	**שדרות מנחם בגין 16, שכונת נאות הראשונים, מזכרת בתיה.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

[2] בהתאם להנחיות משרד הבריאות, עקב החשש מחשיפה לנגיף הקורונה התקיים הדיון, בהסכמת הצדדים, באמצעות אפליקציית ZOOM.

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשדרות מנחם בגין 16, שכונת נאות הראשונים , במרכז הישוב מזכרת בתיה.

שדרות מנחם בגין מהווה ציר תנועה ראשי ביישוב, דו-סטרי, המקשר בין שדרות מוטה גור ממערב לרחוב דולב ממזרח.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה חדישה של מבני מגורים עד 4 קומות, לצד בתי מגורים צמודי קרקע.

מעברו הצפוני של שדרות מנחם בגין וממול החלקה קיימת גינה ציבורית הידועה בשם "פארק אגוז". בצידה המערבי של החלקה קיים מבנה ציבור הכולל בניין מרפאה ובית כנסת.

הפיתוח הסביבתי מלא ותואם לסביבת מגורים עירונית, וכולל בין היתר, כבישים סלולים אספלט, מדרכות מרוצפות וכן חיבור לתשתיות עירוניות מקובלות.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 102 הינה בשטח רשום של 2,953 מ"ר. החלקה בעלת צורה מלבנית רגולרית עם פינה צפון מערבית מעוגלת.

לחלקה שלוש חזיתות: חזית לשדרות מנחם בגין, חזית צדדית לרחוב גולד יעקב וחזית נוספת לרחוב יחזקאל לוין.

החלקה ריקה ופנויה ומגודרת באיסכורית.

פני שטח החלקה מישוריים בעיקרם.

עפ"י תוכנית זמ/5/2/263 הקרקע מסווגת בייעוד אזור מגורים ב', לפיו השימושים המותרים הינם לחזית מסחרית בקומת הקרקע ו-2 מבנים למגורים המיועדים ל- 26 יח"ד.

6. המצב הקנייני

להלן פרטי הרישום של חלקה 102 בגוש 5839 שבנדון בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 07/07/2020:

שטח רשום	- 2,953 מ"ר	
בעלויות	- אברהמי דוד	בחלק יחסי 6/100
	- הרסוף יזמות ובניה בע"מ	בחלק יחסי 94/100

על החלקה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 24/04/2018, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, על סכום של 11,000,000 ₪, על כל הבעלים.

7. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית זמ/2/263</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4867 מיום 30/03/2000.

ב. בהתאם לתוכנית החלקה מסומנת כמגרש מס' 245, המסווג בייעוד למסחר עם הוראות הבנייה הבאות:

<u>זכויות בנייה:</u>

שטח מגרש - 2,952 מ"ר

שטח עיקרי - 2,500 מ"ר

שטח שירות - 500 מ"ר (אינם כוללים חניה מקורה במרתף)

מס' קומות - 2

קווי בניין - קדמי: 5 מ', צידי: 4 מ', אחורי 5 מ'

קומת מרתף - לא תחרוג מקווי בניין, הועדה רשאית להתיר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית עד גבול המגרש ובתנאי כי 30% משטח המגרש יגונן.

<u>תכליות ושימושים</u>

- מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, שירותים פיננסים, שירותי בריאות, בתי קפה מסעדות.
- חניה ושטחים לטעינה ופריקה.
- מתקנים הנדסיים.
- השימוש במרתף יהיה למחסן החנויות, חדרי מכונות וחדרי הסקה, מקלטים וחניה. הגישה למרתף המשמש למחסן חנות תהיה מתוך אותה חנות.
- הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים לחניה תת קרקעית ובלבד שלא יבלוט מעל פני הקרקע ויעמוד בתנאים של הוראות סעיף 4.6.4 לתוכנית.
- לא תותר הפעלת עסקים הגורמים למטרד סביבתי.
- לא תותר אחסנה פתוחה וחצרות לאריזה.

ג. חנייה – מספר מקומות החנייה יחושב ע"פ הוראות תקנון התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בנייה, ובכל מקרה לא פחות מתקני החנייה בנספח התנועה. החנייה תהיה בגבולות המגרשים.

מצב חדש

7.2. תוכנית מס' זמ/5/2/263

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7291 מיום 26/06/2016.

ב. התוכנית משנה את ייעוד החלקה ממסחר למגורים ב' וקובעת הוראות בנייה כדלהלן:

מגורים:

שטח עיקרי למגורים - בממוצע ליח"ד 120 מ"ר, ובסה"כ 3,120 מ"ר + 312 מ"ר מרפסות מקורות.

שטחי שירות - 1,210 מ"ר (כוללים את קומת העמודים המפולשת המשמשת לתפעול והמעברים עבור השטח המסחרי).

שטחי שירות ת"ק - 2,953 מ"ר

מספר קומות - מעל הכניסה הקובעת - 3 קומות + קומת קרקע וחדר יציאה לגג.
מתחת הכניסה הקובעת - קומה אחת

צפיפות - 26 יח"ד למגורים

קווי בניין - לכל החזיתות: 5 מ', צידי: 4 מ'

חזית מסחרית:

מסחר שטח עיקרי - 280 מ"ר

מסחר שטח שירות - 50 מ"ר + 80 מ"ר שטח מעבר מקורה בחזית לשד' מנחם בגין.

קווי בניין - חזית שד' מנחם בגין: 0 מ', חזית רח' יעקב גולד: 0 מ'

ג. הוראות נוספות:

- חנייה - מקומות החנייה יוקצו בתוך שטח החלקה עפ"י נספח בינוי, פיתוח וחנייה המנחה באישור הוועדה המקומית, 1.5 מקומות חנייה ליח"ד ימוקמו במרתף. 20% חניות אורחים ימוקמו בתחום המגרש. חניות למסחר ולטעינה ופריקה ימוקמו בתחום המגרש.
- תנאי להיתר בנייה יהיה שדרוג מט"ש גבעת ברנר.

8. בקשה להיתר

בחלקה הוגשה בקשה להיתר מס 20200067-1.

מהות הבקשה: בניה חדשה הכוללת שני מבני מגורים ובהם 26 יח"ד עם חזית מסחרית הפונה לשד' מנחם בגין. בבניינים חניון תת קרקעי וחנויות בקומת הקרקע, ממד"ים וחדרי שירות, מרפסות, פרגולות וגדרות.

להלן שטחי הבניה הכלולים בבקשה להיתר:

שטחים עיקריים

קומה	עיקרי מוצע			
	מסחר	העברה	מגורים	סה"כ
מרתף בניין				
בניין א'				
ק.קרקע			448.65	448.65
ק.א		20.45	445.85	466.30
ק.ב			447.04	447.04
ק.ג			278.70	278.70
גג				
סה"כ בניין		**20.45**	**1,620.24**	**1,640.69**
בניין ב'				
ק.קרקע	277.30		121.50	398.80
ק.א		59.45	407.97	467.42
ק.ב		20.45	409.16	429.61
ק.ג			374.92	374.92
גג				
סה"כ בניין	**277.30**	**79.90**	**1,313.55**	**1,670.75**
סה"כ	**277.30**	**100.35**	**2,933.79**	**3,311.44**

המשך טבלה- שטחי שירות

קומה	שטחי שירות במ"ר						
	ממ"ד	אחסנה	חדרי גז	חדר חשמל	חניה	מבואות וח.מדרגות	מחסנים
מרתף		50.31		19.20	1,526.15	95.3	81.11
בניין א'							
ק.קרקע	46.88					60.35	
ק.א	46.88					60.35	
ק.ב	46.88					43.95	
ק.ג	22.80					22.52	
גג							
סה"כ	**163.44**					**187.17**	**81.11**
בניין ב'							
ק.קרקע	11.40		9.66			51.69	25.05
ק.א	46.88					70.54	
ק.ב	46.88					54.14	
ק.ג	34.84					34.02	
גג							
סה"כ	**140.00**		**9.66**			**210.39**	**25.05**
סה"כ	**303.44**	**50.31**	**9.66**	**19.20**	**1,526.15**	**492.86**	**106.16**

מעברים	ממ"מ מסחר	שירות מסחר	ק.עמודים	בליטות	סה"כ שירות	סה"כ הבניין
					שטחי שירות במ"ר	
					1,772.07	1,772.07
בניין א'						
				64.20	171.43	620.08
					107.23	573.53
					90.83	537.87
					45.32	324.02
				64.20	414.81	2,055.50
בניין ב'						
67.23	13.94	32.62	81.16	22.65	315.40	714.20
					117.42	584.84
				5.77	106.79	536.40
					68.86	443.78
67.23	**13.94**	**32.62**	**81.16**	**28.42**	**608.47**	**2,279.22**
67.23	**13.94**	**32.62**	**81.16**	**92.62**	**2,795.35**	**6,106.79**

המשך טבלה- מרפסות ופרגולות

קומה	מרפסות זיז מקורות	מרפסות זיז לא מקורות	מרפסות גג לא מקורות	פרגולות
מרתף בניין				
בניין א'				
ק.קרקע				
ק.א	46.18			
ק.ב	15.2	51.43	15.21	-21.5
ק.ג		39.22	202.16	-69.01
גג				
סה"כ בניין א'	**61.38**	**90.65**	**217.37**	**-90.51**
בניין ב'				
ק.קרקע				-134.25
ק.א	28		100.69	
ק.ב	28	39	15.21	
ק.ג		89.58	55.3	-45.13
גג				
סה"כ בניין ב'	**56**	**128.58**	**171.2**	**-179.38**
סה"כ	**117.38**	**219.23**	**388.57**	**-269.89**

9. תמצית טיעוני הצדדים

9.1. ריכוז ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאי המבקשת
זמ/5/2/263	11/07/2016	7,604,466 ₪ [3]	אין השבחה

9.2. פירוט עמדות הצדדים

עמדת שמאי המשיבה

נתוני השוואה

לביסוס ערכי השווי בשומתו מציג שמאי המשיבה נתוני השוואה למסחר ומגורים כדלהלן:

מסחר

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 4,395 ₪, בהסתמך על הנתונים כדלקמן:

- עסקאות מס שבח – אתר רשות המיסים

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוצהר	מחיר מוערך	שטח	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר
25/01/2016	5725/196	דובדבן 1	1,053,000	900,000	101	קרקע/4	2014	8,911
13/03/2016	5725/196	דובדבן 1	975,000	975,000	172	1/1	1990	5,669
07/01/2016	3898/188	השוטרים 11	200,000	200,000	40	1/1	1990	5,000

מהנתונים דלעיל, מסיק שמאי המשיבה כי שווי מ"ר לחנויות בקומת הקרקע הינו כ-9,000 ₪, המשקף דמ"ש חודשיים בסך של 56 ₪ למ"ר ואילו בקומה א' (משרדים) לפי הינו 5,300 ₪.

- שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי מר אלי כהן, בקריית עקרון - מתחם עקרון 2000, בגו"ח 3797/228, מיום 04/12/2019 לפיה נקבע כי שווי לדמי שכירות למסחר הינו לפי 60 ₪, נכון למועד קובע 06/02/2016. לפיכך מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 4,395 ₪, לפי התחשיב הבא:

דמ"ש חודשיים למ"ר	60 ₪
חודשים	12
שיעור היון [4]	7.60%
סה"כ	9,474 ₪
יזמות 20%	7,985 ₪
עלות בניה	3,500 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר	4,395 ₪

[3] הסכום לעיל הינו השבחה בגין המימוש חלקי לפי תוכנית בקשה להיתר מס' 20200067/1.
[4] שמאי המשיבה מציג בשומתו את שיעורי התשואה נכון לשנת 2016, לפיהם נקבע כי שיעורי התשואה למסחר הינם 7.60%.

- עסקת מכר מיום 25/09/2018, בגו״ח 3715/425 לקרקע בשטח של 3,212 מ״ר בייעוד מסחרי בשכונת בר לב במזכרת בתיה תמורת העסקה שולמו 13,500,000 ₪, ממנה נגזר השווי למ״ר מבונה אקווי׳ כדלקמן:

מהות	שטח	מקדם אקווי׳	סה״כ שטח
עיקרי קומת קרקע	1,604	1.00	1,604
שרות קומת קרקע	500	0.50	250
עיקרי קומה א׳	766	0.50	383
שירות קומה א׳	210	0.25	53
חצר	1,108	0.25	277
סה״כ מ״ר מבונה אקווי׳			2,567
תמורת העסקה			13,500,000
שווי מ״ר מבונה			**5,260**

לטענת שמאי המשיבה, הליך מכירת הנכס נעשה על ידי נאמנים בפרסום פומבי ומתמשך כאשר ההתקשרות הסופית נעשתה בליווי של בית משפט וחוות דעת שמאית. הזמן הכולל לחשיפת הנכס אינו שונה מנכסים אחרים, ולפיכך אין לבצע הפחתה בגין מימוש מהיר כנטען ע״י שמאי המבקש, מאחר והנ״ל מתבקש בהערכות נכסים לבנקים ולפי בקשת הבנק. נוסף על כך למיקומו של נכס ההשוואה עדיפות ולא חיסרון ביחס למיקומו של הנכס נשוא החלטה זו, שכן מידת החשיפה לכלל תושבי הישוב הינה גבוהה.

- מכרז רמ״י מס׳ מר/20/2018, מיום 22/04/2018, בגו״ח 5143/15,34 לקרקע בשטח של 2,515 מ״ר בייעוד מסחרי במשמר דוד. סכום הזכייה הינו 6,160,000 ₪, בנוסף הוצאות הפיתוח הינם בסך של 1,310,461 ₪. השווי למ״ר מבונה אקווי׳ הנגזר מניתוח מכרז זה הינו כדלקמן:

מהות	שטח	מקדם אקווי׳	סה״כ שטח
עיקרי קומת קרקע	1,130	1.00	1,130
שרות קומת קרקע	250	0.50	125
חצר	1,135	0.25	283.75
סה״כ מ״ר מבונה אקווי׳			1,539
תמורת העסקה			7,470,461
שווי מ״ר מבונה			**4,855**

- מכרז רמ״י מס׳ מר/182/2020, שתוצאותיו פורסמו ביום 06/12/2020 למגרש 311 לפי תוכנית 453-0358473 בשטח קרקע של 2,480 מ״ר בייעוד מסחרי ו/או משרדים במזכרת בתיה. סכום הזכייה הינו 14,187,322 ₪. על המגרש חלות תוכניות 453-0358473, זמ/2/250 ו- גז/39.

השווי למ״ר מבונה אקוו׳ הנגזר מניתוח מכרז זה הינו כדלקמן:

מהות	שטח	מקדם שוליות	סה״כ שטח
קומת קרקע עיקרי	1,488	1.00	1,488
קומת קרקע שירות	372	0.50	186
קומה א׳ עיקרי	512	0.60	307.2
קומה א׳ שירות	128	0.40	51.2
חצר	620	0.25	155
סה״כ מ״ר מבונה			2,187
ממוצע 4 הצעות מתואם לזמן			10,532,278
שווי מ״ר מבונה			4,815
מקדם התאמה למיקום			0.9
שוו מ״ר מבונה בהתאם למיקום			**4,333**

- שמאי המשיבה טוען בנוסף כי משרדו ביצע לוחות שומה למרכזי תעסוקה ומסחר עבור הועדה המקומית לתכנון ובניה זמורה, ומצרף טבלת מעקב על עררים ללוחות השומה, כדלקמן:

שם השמאי	גו״ח	תוכנית זמ/1/266		תוכנית 453-1044455	
		מצב קודם	מצב חדש	מצב קודם	מצב חדש
גד נתן	3903/34	285	615		
אמנון נזרי	3903/27	330	670		
בועז קוט	3889/34	285	615		
ארז כהן	3903/15	340	620		
ארז כהן	3903/15	340	620		
אלי כהן	3903/29	300	580	580	652
דנה שיחור	3903/19	330	630	660	708
גבע בלטר	3899/31	340	660	660	753
אייל יצחקי		305	600	650	735

לעניין זה שמאי המשיבה טוען כי באזור זה ניתנו כ- 7 שומות מכריעות, כאשר ההפרשים בין השווי שנקבע בלוחות השומה לבין השווי שנקבע בשומות מכריעות הינו סביב 10%.

- <u>שומות מכריעות</u>

שם השמאי	מועד קובע	גו״ח	דמ״ש תעשייה	דמ״ש מסחר	הערות
יעל הרון	01/08/2013	3797/221	35	65	
יעל הרון	03/07/2018	3797/221	40	70	
יעקב פז	06/04/2017	3797/325	40	70	
יעקב פז	07/03/2020	3797/325	40	70	
אלי כהן	01/01/2020	3797/253	42	65	

שם השמאי	מועד קובע	גו"ח	דמ"ש תעשייה	דמ"ש מסחר	הערות
אלי כהן	06/02/2016	3797/228	40	60	אולם אירועים
אלי כהן	01/11/2016	3797/249	40		נקבע בנוסף : 2,000,000 שווי דונם לאחסנה
אלי כהן	20/12/2016	377/253	40	60	
גיל הרצברג	13/03/2018	3797/227	35	55	אולם אירועים
רינת וייס	02/07/2017	3797/238	10		חנייה פתוחה אחסנה לכלי רכב
רינת וייס	02/07/2017	3797/238	10		חנייה פתוחה אחסנה לכלי רכב
אייל יצחקי	26/07/2016	3902/38			נקבע שווי של 1,000,000 ₪ לדונם תעשייה בשימוש חורג
בצלאל קציר	08/08/2013	3797/212	18	24	אחסנה למסחר תת קרקעי
בצלאל קציר	08/08/2013	3797/212	18	24	אחסנה למסחר תת קרקעי
שאול אושרת	27/11/2011	3797/246	35	65	אולם אירועים
לבנה אשד	21/06/2009	3797/255.256	34	48.5	

כמו כן, במסמך מיום 09/11/2020 מדגיש שמאי המשיבה כי בשומה מכרעת מיום 19/04/2020, שנערכה ע"י מר ג'קי פז בגו"ח 3797/325, צוין כי בהתאם לדו"ח תקופתי לשנת 2017, המיועד לבורסה לניירות ערך של חברת מליסרון בע"מ, מקבוצת עופר השקעות, סך השטחים המושכרים במתחם המסחרי "ביל"ו סנטר" הינם 43,042 מ"ר המושכרים בשיעור תפוסה של 100%. תמורת שטחים אלו תמורתם 56,000,000 ₪ המגלמים דמ"ש חודשיים למ"ר בנוי בסך של כ- 108 ₪. בשנת 2018 הושכרו במתחם שטחים בהיקף של 43,200 מ"ר ובשיעור תפוסה של 99.9%, בגינם שולמו 58,000,000 ₪, המגלמים דמ"ש חודשיים למ"ר בנוי בסך של כ-112 ₪ בממוצע.
מכל האמור, שמאי המשיבה טוען כי דמ"ש החודשיים למ"ר מסחר במתחם קריית עקרון 2000, בהתאמה למיקום נאמדו על ידו בסך של 70 ₪ למ"ר נכון לשנת 2018 ו-60 ₪ למ"ר בהתאמה לשנת 2016.

שווי מ"ר מבונה קרקע נגזר בשיטת החילוץ לפי דמי שכירות בגובה 70 ₪ למ"ר :

דמי שכירות חודשיים	70
תשואה	7.20%
שנתי	840
שווי למ"ר מסחר	11,667
יזמות 25%	9,333
עלות בניה	3,500
יתרה לקרקע - עקרון 2000	5,833
יתרה לקרקע - מזכרת בתיה	4,872
יתרה לקרקע משמר דוד	4,855

- בהתאם לשומת IFRS שנערכה ע"י גב' אורית שפט למרכז המסחרי "הר סוף", עולה כי הממוצע לדמ"ש הינו 74 ₪ נכון ליום 31/12/2019 , ובהתאמה לזמן חדירה לשוק נקבל שווי ממוצע של כ-58 ₪ למ"ר בהתאם לתחשיב הבא:

מהות	שטח	דמ"ש
שופרסל	1,048	60
סופר פארם	519	80
חנויות	606	93
סה"כ ממוצע	2,173	74
מקדם התאמה לזמן n=3, i=5%	86%	64
מקדם חדירה לשוק n=2, i=5%	91%	58

באשר לטענה העולה משומת שמאי המבקשת לעניין הביקושים למסחר באזור, מפנה שמאי המשיבה במסגרת מסמך ההתייחסות לשומת המבקשת, להכרעת המועצה הארצית – ועדת משנה לעררים. בה נדונה סוגיה זו ולפיה נקבע כי בסביבה קיימים שטחי מסחר נרחבים והניצול המיטבי והראוי של הקרקע הינו שינוי ייעודה ממסחר למגורים.

בנוסף טוען שמאי המשיבה, כי מאחר וקיים מרכז מסחרי בשד' מנחם בגין במרחק של כ-400 מ' מהנכס הנדון, תוספת שטחי מסחר בסביבה עשויה לגרום לעודף היצע של שטחי מסחר בסביבה. הדבר יביא לתחרות ולזמן חשיפה ממושך לשיווקו של המרכז, כפי שמתוכנן במצב קודם ולירידה במחירי השכירות. לפיכך, שמאי המשיבה סבור כי שינוי הייעוד של המגרש למגורים ומסחר ביוזמת בעלי הקרקע נועד לשמור על המרכז המסחרי הקיים, שגם הוא בבעלות העוררים נשוא הנכס הנדון, ולבטח מסביר את השיקול המרכזי של חברת הרסוף.

<u>שווי למגורים</u>

לגישתו של שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה למגורים הינו בסך של 6,000 ₪, ומביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין מגורים מעל קומת מסחר.

שמאי המשיבה מבסס את טענתו בהסתמך על עסקאות מכר מאתר רשות המיסים, לדירות מגורים בבנייה רוויה ביישוב מזכרת בתיה, כדלהלן:

גו"ח	תאריך	כתובת		תמורה בש"ח	שטח	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר בש"ח
3897/126/29	15/06/2016	רוטשילד	50	1,320,000	75	2/2	1970	17,600
3898/124/12	17/04/2016	שד' אליהו	32	1,000,000	69	3/3	1960	14,493
3898/126/01	01/06/2016	הצנחנים	7	1,240,000	86	1/3	1980	14,419
3898/126/08	09/05/2016	הצנחנים	7	1,280,000	86	2/3	1982	14,884
3898/126/10	08/06/2016	הצנחנים	7	1,250,000	86	2/3	1974	14,535
3898/137/13	06/01/2016	אשכול	3	1,300,000	87	1/3	2012	14,943

גו"ח	תאריך	כתובת	תמורה בש"ח	שטח	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר בש"ח
3900/36	10/02/2016	רפאל סויסה 12	1,634,998	100	1/4	2016	16,350
3900/36/03	13/01/2016	רפאל סויסה 12	1,635,000	100	4/4	2016	16,350
3900/36/03	21/01/2016	רפאל סויסה 12	1,620,000	100	4/4	2016	16,200
3900/36/05	13/01/2016	רפאל סויסה 12	1,625,000	100	4/4	2016	16,250
3900/36/6	06/01/2016	רפאל סויסה 2	1,634,999	100	4/4	2016	16,350
3900/36/10	19/05/2016	רפאל סויסה 12	2,150,002	180	4/4	2016	11,944
3900/36/12	23/02/2016	רפאל סויסה 12	1,624,999	100	2/4	2016	16,250
3900/36/12	23/06/2016	רפאל סויסה 12	2,150,002	138	2/4	2016	15,580
3900/47/168	14/04/2016	אהרון לוטה 999	2,420,000	100	4/6	2016	24,200
5725/93/02	13/03/2016	אשל 33	2,235,000	122	1/2	1994	18,320
5838/13	19/04/2016	מנחם בגין 5	1,900,000	141	1/3	2011	13,475
5839/38/24	21/06/2016	לוין אברהם 3	2,100,000	136	4/4	2006	15,441
5839/40/09	17/01/2016	מנחם בגין 13	1,840,000	120	1/3	2008	15,333
5839/49/04	04/02/2016	מנחם בגין 18	1,930,000	119	1/3	2009	16,218
5839/86/09	18/04/2016	מנחם בגין 10	1,808,000	104	1/3	2003	17,385
5840/61/14	07/07/2016	מנחם בגין 9999	2,000,001	110	1/3	2005	18,182
5840/61/14	07/07/2016	מנחם בגין 9999	2,000,001	110	1/3	2005	18,182
5840/70/03	19/05/2016	לסקובסקי 16	2,310,000	140	1/2	2010	16,500
ממוצע							**16,240**

עלות מ"ר בניה הינו בסך 5,750 ₪ בהתבסס על התחשיב הבא:

עלות בסיסית	3,740
העמסת שטחי ברוטו	23%
העמסת הוצאות כלליות	25%
סה"כ עלות בניה למגורים	**5,750**

חילוץ שווי למ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	16,240
מע"מ 17%	13,881
יזמות 15%	12,070
עלות בניה	5,750
יתרה לקרקע	6,320
הפחתה בגין מגורים מעל מסחר	**6,000**

<u>חניה תת קרקעית</u>

לעמדת שמאי המשיבה לחניה תת קרקעית יש ערך כלכלי והשוק עושה הבחנה בין יח״ד למגורים לה צמודה חניה תת קרקעית, לבין זו לה צמודה חניה עילית. יש להביא זאת בחשבון תוך התייחסות לקיזוז העלות העודפת. לטענתו במצב תכנוני חדש ״נחסכו״ 26 מקומות חניה תת קרקעיות, ומסביר באמצעות התחשיב הבא:

מצב תכנוני קודם	
שטח מגרש במ״ר	2,952
בניה 70%	2,066
יתרה לחניה 30%	886
שטח חניה לרכב	25
חניה עילית	35
חניה נדרשת עבור 2,500 מ״ר מסחר	100
סה״כ מס׳ חניות - מצב קודם	65

מצב תכנוני חדש	
חניה למגורים - תת קרקעי ליח״ד	26
מקדם חניה ליח״ד	1.5
סה״כ מס׳ חניות - מצב תכנוני חדש	39

לחיזוק עמדתו שמאי המשיבה מפנה למחקר דלפי מהדורה פברואר 2020, שם נקבע כי שווי של חניה עילית מהווה כ-0.70 ביחס לחניה תת קרקעית.

כמו כן, לדבריו, קיימות שתי הכרעות באזור ״עקרון 2000״, אשר דנו בסוגיה זו. שומת מר בצלאל קציר בה נקבע דמ״ש לחניון תת קרקעי בסך של כ-18 ₪ למ״ר, ושומות מכריעות של גב׳ רינת וייס ואלי כהן בהם נקבעו דמ״ש סביב 10-11 ₪ למ״ר.

לעניין זה, בתגובתו לשומת שמאי המערערים, שמאי המשיבה טוען כי בשומה המכרעת של הגב׳ שושי שרביט שפירא מיום 25/04/2016 בגו״ח 3715/47, לא נבחנה שאלה מהותית לגבי הערך הכלכלי. בשומתה עלתה שאלה כללית במסגרת ביטול חניה בקומת מרתף והעלאתה למפלס הקרקע כשהיא מקורה תחת קומת עמודים.

<u>מכון לטיהור שפכים</u>

במסגרת מסמך ההתייחסות, טען שמאי המשיבה כי אין מקום להפעיל מקדם דחייה בגין הדרישה לשדרוג מט״ש גבעת ברנר בהתאם להוראות סעיף 6.1.2, מהסיבות הבאות:

ההוראה בדבר הצורך בשדרוג מט״ש גבעת ברנר נקבעה בהחלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בספטמבר 2009.

בפועל עבודות שדרוג המט"ש הסתיימו בסוף שנת 2010, יחד עם זאת ההוראה שנקבעה בתוכנית בדבר שדרוג המט"ש גבעת ברנר (כיום מט"ש ענבר) כתנאי למתן היתר בנייה נותרה בעינה.

נערכה פנייה למט"ש ענבר ובמענה הובהר כי המט"ש מסוגל לטפל בקליטת השפכים מהמגרש הנדון, שמהווה תוספת שולית למט"ש.

לאור זאת החליטה הוועדה לפנות (בצירוף המענה של מנהלת המט"ש) לוועדה המחוזית שהיא הגורם המוסמך לפי סעיף 145 (ג1) לחוק התו"ב, על מנת שתאשר מתן היתר בנייה וזאת חרף ההוראה הקבועה בתוכנית.

<u>מקדם התאמה לשב"צ/שצ"פ</u>

הנכס ממוקם בקרבה לשטח למבנה ציבור, מדובר בשטח שבהתאם לגודלו ישמש לגני ילדים ומוסדות ציבור. קרבתו למבנה מגורים בבנייה רוויה מהווה יתרון ולא חסרון, מה עוד שאין המדובר במבני ציבור גדולים כגון ביה"ס, אלא במבני ציבור קטנים הנמצאים מצדו האחר של הרחוב המשרתים את אזור המגורים. הנכס הינו פינתי ובפאה הניצבת בצד הנגדי לרחוב קיים שצ"פ שכונתי, לקרבה זו של השצ"פ ישנה השפעה להעלאת השווי של יח"ד הדיור.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

להלן תחשיב ההשבחה כפי שפורט בשומת המשיבה.

<u>מצב תכנוני קודם</u>:

קומה	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
קומת קרקע			
מסחרי עיקרי	1,716	1	1,716
מסחרי שירות	350	0.6	210
קומה א'			
מסחרי עיקרי	784	0.6	470
מסחרי שירות	150	0.36	54
חצר	886	0.25	222
סה"כ מ"ר מבונה			2,672
שווי מ"ר מבונה			4,395
סה"כ שווי מצב קודם			**11,742,561**

מצב תכנוני חדש:

מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ
עיקרי מגורים	3,120	6,000	18,720,000
עיקרי מסחר	280	4,395	1,230,526
סה"כ שווי מצב תכנוני חדש			**19,950,526**

תחשיב

שווי מצב תכנוני חדש	19,950,526
שווי מצב תכנוני קודם	11,742,561
השבחה	**8,207,965**

שמאי המשיבה טוען כי קיים פער בין הבקשה להיתר למימוש זכויות לבין זכויות הבניה לפי התב"ע בשיעור של 93%, כמפורט להלן:

תיאור	תב"ע	מקדם אקווי'	סה"כ מר"א תב"ע	מימוש לפי בקשה	סה"כ מר"א לפי בקשה
תת קרקעי	2,953.00			1,772.07	
עיקרי מגורים	3,120.00			2,933.79	
מרפסות מקורות	312.00			217.73	
סה"כ עיקרי מגורים	3,432.00	1.00	3,432.00	3,152.00	3,152.00
שטחי שירות מגורים כולל תת קרקעי	1,210.00	0.40	484.00	1,158.41	463.36
חזית מסחרית	280.00	0.73	205.09	277.30	203.11
שטחי שירות מסחר	50.00	0.37	18.31	46.56	17.05
מעבר מקורה	80.00			67.23	
תכסית	48%			45%	
סה"כ			**4,139.40**		**3,835.00**
סה"כ מימוש באחוזים					**93%**

עמדת שמאי המבקש

לעמדתו של שמאי המבקשת התוכנית אינה משביחה את הנכס הנדון, הואיל ובמצב התכנוני הקודם הקרקע מסווגת בייעוד מסחרי הממוקמת על ציר תנועה ראשי במרכז שכונת מגורים ביישוב מזכרת בתיה, המתאפיין במגמת עליית מחירים מתמדת החל משנת 2000.
שמאי המבקשת מבסס את דבריו תוך צירוף קטעים נבחרים מכתבה שפורסמה בעיתון גלובס מיום 21/03/2019, שכותרתה "כולם רוצים ליד הבית: דווקא כשהקניונים יורדים, המרכזים המסחריים השכונתיים פורחים".

שווי למגורים

נתוני השוואה

שמאי המבקש קובע כי שווי מ"ר מבונה למגורים הינו בסך של 5,758 ₪ בהתבסס על נתוני השוואה מרשות המיסים כדלהלן:

גו"ח	תאריך	כתובת		תמורה	שטח	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר
5839/49/4	04/02/2016	מנחם בגין	18	1,930,000	119	1/3	2009	16,218
5839/40/9	17/01/2016	מנחם בגין	13	1,840,000	124	1/3	2008	14,839
5838/13	19/04/2016	מנחם בגין	5	1,900,000	141	1/3	2011	13,475
3900/36/12	23/06/2016	רפאל סויסה	12	2,150,000	138	2/4	2016	15,580
3715/51/5	17/05/2016	רפאל סויסה	27	1,555,850	100	1/4	2016	15,559
3715/51/27	14/04/2016	רפאל סויסה	27	1,905,850	113	3/4	2016	16,866
3715/50/5	13/04/2016	רפאל סויסה	25	1,555,850	100	1/4	2016	15,559
3900/36/12	14/04/2016	רפאל סויסה	12	2,000,000	125	1/4	2016	16,000
3715/49	10/04/2016	רפאל סויסה	23	2,330,000	151	3/4	2011	15,430
3715/50/23	07/04/2016	רפאל סויסה	23	1,555,850	100	3/4	2015	15,559
3715/50/23	15/03/2016	רפאל סויסה	23	1,889,700	113	1/4	2016	16,723
3715/50/11	02/03/2016	רפאל סויסה	23	1,955,850	119	3/4	2016	16,436
3715/50/03	22/02/2016	רפאל סויסה	23	1,505,850	100	1/4	2016	15,059
3900/36	10/02/2016	רפאל סויסה	12	1,635,000	100	1/4	2016	16,350
3900/36/03	21/01/2016	רפאל סויסה	12	1,620,000	100	2/4	2016	16,200
3900/36/03	13/01/2016	רפאל סויסה	12	1,635,000	100	2/4	2016	16,350
3900/36/05	13/01/2016	רפאל סויסה	12	1,625,000	100	2/4	2016	16,250
3900/36/06	06/01/2016	רפאל סויסה	12	1,635,000	100	2/4	2016	16,350
ממוצע								**15,820**

שמאי המבקשים טוען כי שמאי המשיבה התבסס על כל העסקאות שבוצעו במזכרת בתיה בין התאריכים 01-06/2016, וקבע שווי מ"ר בנוי ממוצע ללא הבחנה בין דירות בבנייה רוויה לבין בתים פרטיים צמודי קרקע.
לטענתו יש לקחת עסקאות ההשוואה משדרות מנחם בגין. בשל מיעוט העסקאות ברחוב זה, נלקחו בחשבון בתחשיבו גם עסקאות משדרות רפאל סוויסה, שהינו רחוב בעל מאפיינים דומים.

מקדמים

שמאי המבקשים קובע מקדם התאמה לדירות מגורים מעל קומת מסחר ומקדם התאמה נוסף בגין קרבה לשטח ציבורי בשיעור של 0.90 ו-0.95 בהתאמה, ומבסס את דבריו בהסתמך על שומה מכרעת של מר יעקב פז בגו"ח 80051/108 מיום 20/05/2019.

שווי למסחר

נתוני השוואה

לטענת שמאי המבקשת הנכס מיועד היה להיות "מרכז מסחרי שכונתי" הממוקם במרכז הישוב מזכרת בתיה, בשכונת מגורים חדשה, מוקף בבניה חדישה מבניה רוויה, על ציר תנועה שמחבר את כל השכונות בישוב וליד מבני ציבור כגון גינה ציבורית מרכזית, מרפאה של קופת חולים כללית ובתי ספר.

עסקאות ההשוואה הרלוונטיות הינן משני מרכזים מסחריים שכונתיים חדשים שנמצאים בשדרות מנחם בגין במזכרת בתיה. מרכז מסחרי בבעלות חברת שופר-סל נדל"ן בו שוכרים רשתות כמו שופרסל, סופר-פארם, דלתא ,קופ"ח מכבי וקופ"ח כללית ומספר חנויות קטנות.

מרכז מסחרי בבעלות חברת הרסוף, בו שוכרות חנויות שונות כגון שיבולת השרון – מאפיה, חנות מכולת ופירות וירקות, פיצרייה, אטליז, מספרה, חדר כושר, משרדים של תאגיד המים ושוכרים נוספים.

שמאי המבקש קובע כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו בסך של 8,144 ₪, בהתבסס על הנתונים הבאים:

- טבלת שוכרים במרכז המסחרי "הרסוף" נכון למועד הקובע:

שם השוכר	שטח נטו	שטח ברוטו 15%	דמ"ש לחודש	דמי ניהול	סה"כ	דמ"ש למ"ר ברוטו
קומת קרקע						
איציק מנטין ומי סטייל	42.4	48.8	4,789	532	5,321	98
אופני המושבה	47.3	54.4	3,825	425	4,250	70
עמירה רבקה	79.7	91.6	7,195	624	7,819	79
דעוס אלמוג	37	42.5	3,825	425	4,250	90
שוק האיכרים	246	282.9	20,452	4,212	24,664	72
פרבל סוניה	51.5	59.2	7,000	644	7,644	118
פיצה דומינו	48.6	55.9	6,500	1,170	7,670	116
קיוסק	59.7	68.6	6,800	819	7,619	99
שיבולת השרון	234.5	269.6	20,660	4,240	24,900	77
כספומט			1,500		1,500	
סה"כ	**846.7**	**973.6**	**82,545**	**13,090**	**95,636**	**85**
קומה א'						
חדר כושר	520.4	598.5	40,647	4,500	45,147	68
מי ציונה	104.5	120.1	5,513	1,103	6,616	46
סה"כ	**624.9**	**718.6**	**46,160**	**5,603**	**51,763**	**64**

שם השוכר	שטח נטו	שטח ברוטו 15%	דמ"ש לחודש	דמי ניהול	סה"כ	דמ"ש למ"ר ברוטו
דורון שטיינברג	58.9	67.8	8,190	600	8,790	121

שמאי המבקשת מחריג את העסקה של דורון שטיינברג, הממוקם בקומה השנייה, מאחר ולטענתו שוויה גבוה משמעותית ביחס לאחרים[5].

- הסכם שכירות של חנות "מגה בעיר" בעיר מזכרת בתיה בשטח של כ-706 מ"ר אקוו', בגינם משולמים דמי שימוש חודשיים בסך של 83,380 ₪, המשקפים דמי שכירות משוקללים של כ-118 ₪ למ"ר לאחר התאמה למדד נכון למועד הקובע[6].
- במסגרת מסמך מיום 15/11/2020 מוסיף שמאי המבקשת וקובע כי שווי מ"ר שכירות הינם בגבולות של 85 ₪ לקומת הקרקע ו-60 ₪ לקומה א'. שמאי המבקשת מבסס את דבריו בהתאם לשומת IFRS שנערכה ע"י הגב' אורית שפט בגו"ח 5838/45, בה הציגה חוזי שכירות נכון למועד 01/08/2012 למרכז המסחרי של שופרסל, קופ"ח מכבי וסופר פארם, וטוען כי אומדן השווי לדמ"ש ממוצעים למ"ר הינם 98 ₪ ו-87 ₪ בקומת הקרקע ובקומה א' בהתאמה.

<u>התייחסות לנתוני ההשוואה שהובאו ע"י שמאי המשיבה</u>

- שמאי המבקשים מציין כי בשומת הועדה הובאו בחשבון עסקאות השוואה משני מרכזים מסחריים ותיקים בהם קיים ריבוי בעלים, ניהול כושל, והביקושים במרכזים אלו נמוכים יותר בהשוואה למסחר בשכונת ראשונים.
- עוד עולה משומת שמאי המבקש, כי בשומת המשיבה ישנן שתי עסקאות השוואה בגו"ח 5725/196 רח' הדובדבן 1, בעסקה זו התייחס שמאי הועדה לשטח ארנונה כאשר יש להביא בחשבון את השטח נטו. יתרה מכך, בניגוד לטענת שמאי המשיבה המרכז המסחרי הנ"ל לא מנוהל ע"י חברת ניהול, המרכז בעל נראות מוזנחת וקיימים בו ריבוי בעלים. עסקה נוספת בגו"ח 3997/188, רח' השוטרים 11, אשר גם מרכז זה בעל נראות מוזנחת וקיימים בו ריבוי בעלים.
- נתוני השוואה למרכזי קניות "עקרון 2000" ולמשמר דויד אינן רלוונטיות, מאחר וגודל היישוב אינו משקף את מיקום הנכס הנדון. בנוסף, לא ניתן להשוות בין נכס מסחרי שכונתי לנכס מסחרי באזור תעשייה, מאחר ולא מדובר באותו סוג מסחר ולא באותם היקפי שטחי חנויות.
- עסקת השוואה מיום 25/09/2018 בגו"ח 3715/425 לקרקע בייעוד מסחרי בשכונת מגורים. עסקה זו נעשתה בכפייה ובמסגרת הליך של כינוס נכסים ולכן אינה עומדת בהגדרה של שווי שוק. כמו כן דרכי הגישה למגרש לא ברורות, הגם שחזיתה פונה למכונת שטיפה של תחנת הדלק הצמודה.

[5] יצוין כי קיימת אי התאמה בדמי השכירות המשולמים בגין שכירות זו בין הנתונים שצוינו בחוות הדעת מיום 26/08/2020 לבין טבלת האקסל המאוחרת שנשלחה בתאריך 09/02/2021.

[6] ניתוח נתון זה תוקן במסגרת טבלת אקסל מאוחרת שנשלחה ע"י שמאי המבקש בתאריך 09/02/2021. הערכים שצוינו בשומה הינם שטח חנות של 750 מ"ר, דמי שכירות חודשיים בסך של 83,380 ₪ ודמי שכירות משוקללים בגובה 110 ₪ למ"ר. השינוי בערכים נובע מתיקון מקדם אקוו', שניתן לשטחי השירות.

בעניין זה קיים גם ליקוי בתחשיב המשיבה באשר לזכויות הבניה והבינוי כפי שתוכנית זמ/2/250 מקנה לה. במקרה זה שמאי המבקשת טוען כי אומדן שווי מ״ר מבונה בעסקה זו הינו 7,318 ₪.

- בהתאם למכרז רמ״י ביישוב משמר דוד שתוצאותיו פורסמו ביום 22/04/2018, מגרש מס׳ 301 בשטח של 2,515 מ״ר. על המגרש חלה תב״ע גז/1/18/11, המקנה זכויות בניה בשטח עיקרי של 1,130 מ״ר ושטח שירות של 250 מ״ר, תכסית המגרש הינה 45%, דהיינו קומת הקרקע מהווה 1,130 מ״ר. סכום הזכייה הינו 7,470,461 ₪, ממנו שמאי המבקשת מחלץ אומדן לשווי מ״ר מבונה בסך של 5,021 ₪.

בהתאם למכרז הנ״ל שמאי המבקשת טוען כי משמר דוד הינו יישוב קהילתי המונה כ-1,000 תושבים, אשר אינו בר השוואה למזכרת בתיה המונה כ-16,000 תושבים. כמו כן, לדברי שמאי המבקשת המרכז המסחרי במזכרת בתיה הרבה יותר מבוקש מהמסחר ביישוב משמר דוד, הואיל ותושבי היישובים הסמוכים מגיעים למזכרת בתיה למטרות קניות, שירותים מסחריים, קופ״ח, סופר פראם וחדרי כושר.

<u>שיעור היוון</u>

שמאי המבקשים קובע כי שיעור התשואה שיש להביא בחשבון בנכס הנדון הינו בגבולות 7.2%-7.4%. לטענתו, עפ״י פרסום של השמאי הממשלתי שיעורי התשואה למחצית השנייה של שנת 2016 לנכסים מסחריים הינו 7.6%, אך בסיכום הסקירה נכתב כי נמצא קשר מובהק בין רמת הקירבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז ישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי, נצפה לשיעור תשואה נמוך ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה לשיעור תשואה גבוה. בנוסף, קיים פער בשיעורי התשואה בשטחי מסחר בקניונים לבין שיעורי תשואה בחנויות קטנות ברחובות מרכזיים, שהם שיעור התשואה נמוך יותר.

<u>חנייה</u>

שמאי המבקשים טוען כי במצב תכנוני קודם בו ייעוד הקרקע הינו למסחר בלבד, נדרשים 64 מקומות חניה רגילות ו-4 חניות תפעוליות ולא כפי שנקבע בשומת המשיבה.

שמאי המבקשים מבסס את דבריו על התחשיב הבא:

תמהיל חניה במימוש מלא:

מהות	שטח במ״ר	חניה לכל מ״ר	מקומות חניה נדרשים	חניה תפעולית
עד 500 מ״ר	500	30	17	1
מעל 500 מ״ר ועד 2,000 מ״ר	1,500	35	43	2
מעל 2,000 מ״ר	500	45	11	1
סה״כ	**2,500**		**71**	**4**

תמהיל חניה במימוש חלקי:

מהות	שטח במ"ר	חניה לכל מ"ר	מקומות חניה נדרשים	חניה תפעולית
עד 500 מ"ר	500	30	17	1
מעל 500 מ"ר ועד 2,000 מ"ר	1,500	35	43	2
מעל 2,000 מ"ר	200	45	4	1
סה"כ	**2,200**		**64**	**4**

לעניין זה, בבחינת ניצול מירב זכויות הבניה ללא הקמת חניון תת קרקעי, שמאי המבקשת מגיע למסקנה כי במימוש חלקי אמנם מנצלים פחות זכויות, אך חוסכים את עלות בניית החניון בקומה התת קרקעית. לפיכך קבע כי בנייה בשטח של 1,100 מ"ר עיקרי ו-200 מ"ר שטח שירות בכל אחת מהקומות, יותיר שטח של כ- 1,650 מ"ר לבניית חניות עיליות תוך שמירה על תקן חניה נדרש.

שמאי המבקש טוען כי ביישוב מזכרת בתיה אין בנין מגורים ו/או מסחר עם חניון תת קרקעי. במרכזים המסחריים הקיימים קיים פתרון חנייה על קרקעי, ובדומה גם במרכזי קניות כדוגמת שופרסל נדל"ן והרסוף, אשר הגיעו להסדר עם המועצה המקומית לשימוש בשצ"פ לטובת חניה וזאת כדי להימנע מלהקים חניון תת קרקעי.

שמאי המבקש מפנה לשומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' שושי שרביט שפירא מיום 25/04/2016, גו"ח 3715/47 מגרש מס' 125, בה נקבע כי שווי יח"ד עם חנייה תת קרקעית אינו שונה מיח"ד עם חניה עילית.

<u>דחייה</u>

שמאי המבקשים טוען כי במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון דחייה של 4 שנים בשיעור היוון של 6%, המגלמת את דרישת הועדה המקומית לשדרוג מט"ש גבעת ברנר, כפי שמופיע בסעיף 6.1.2 להוראות התוכנית, המתנה את מתן קבלת היתר הבניה בהתאם למילוי דרישה זו.
עד היום טרם שודרג מט"ש גבעת ברנר, הועדה לתכנון ובניה זמורה מודעת לבעיה ומחפשת פתרונות משפטיים לביטול התנאי הנ"ל.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם

דמי שכירות למסחר:

קומה	דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי
קרקע	85 ₪	1,020 ₪	7.3%	13,973 ₪
א'	60 ₪	720 ₪	7.3%	9,863 ₪

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר מבונה	13,973 ₪
יזמות 20%	11,644 ₪
עלות בניה	3,500 ₪
שווי מ"ר מבונה	**8,144** ₪

תחשיב:

קומה	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ מ"ר
קומת קרקע מסחר - עיקרי	1,750	1.00	1,750
קומת קרקע מסחר - שירות	350	0.60	210
קומה א' מסחר - עיקרי	750	0.60	450
קומה ב' מסחר - שירות	150	0.36	54
חצר	852	0.25	213
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'			2,677
שווי מ"ר מבונה			8,144 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**21,801,048** ₪

עלות בניית מרתף חנייה:

שטח החניון	2,066 מ"ר
עלות בניה למ"ר	2,700 ₪
סה"כ	**5,579,280** ₪

שווי מצב קודם בניכוי עלות מרתף חנייה:

שווי מצב תכנוני קודם	21,801,048 ₪
ניכוי עלויות הקמת חניון	5,579,280 ₪
סה"כ שווי מצב תכנוני קודם	**16,221,768** ₪

מצב חדש

נתונים:

מגורים שטח עיקרי	2,933.79 מ״ר
שטח מסחרי (עיקרי + שירות)	309.92 מ״ר
שווי מ״ר בנוי מסחר	13,973 ₪
שווי מ״ר בנוי מגורים	15,280 ₪

עלות בניה למ״ר:

עלות בסיסית	4,000 ₪
העמסת שטחי ברוטו 25%	1,000 ₪
הוצאות כלליות 20%	1,000 ₪
סה״כ עלות מ״ר בניה	6,000 ₪

תחשיב שווי מ״ר מבונה:

מהות	בניין א׳	בניין ב׳	מסחר
שווי מ״ר בנוי	15,280	15,280	13,973
מע״מ	17%	17%	0%
שווי מ״ר בנוי ללא מע״מ	13,521	13,521	13,973
יזמות	15%	15%	20%
בניכוי יזמות	11,758	11,758	11,644
עלות בניה	6,000	6,000	3,500
שווי מ״ר מבונה	**5,758**	**5,758**	**8,144**

תחשיב:

שווי קרקע מבונה			
מהות	**שטח**	**שווי מ״ר מבונה**	**סה״כ**
בניין א׳ + ב׳	2,933.79	5,758	16,891,915 ₪
מסחר	309.92	8,144	2,523,938 ₪
שווי מצב חדש			19,415,853 ₪
הפחתה למגורים מעל קומת מסחר 10%			1,689,191 ₪
הפחתה לבגין קרבה למוסד ציבור 5%			844,596 ₪
שוו מצב תכנוני חדש			**16,882,065** ₪

עלות בניית מרתף חנייה:

עלות הקמת חניון תת קרקעי	
עלות בניה למ״ר	2,700 ₪
שטח החניון	1,772.07 מ״ר
סה״כ	**4,784,589** ₪

שווי מצב חדש בניכוי עלות מרתף חנייה:

שווי מצב תכנוני חדש בניכוי עלויות חניון	12,097,476 ₪
דחייה n=4, i=6%	0.79
סה"כ שווי מצב תכנוני חדש	**9,582,334 ₪**

בהתאם לאמור לעיל, שמאי המבקש מגיע למסקנה כי אישור התוכנית אינו משביח את הנכס.

באשר לטענה העולה מצד המשיבה לפיה לא ייתכן שיוזמת התוכנית תערוך תוכנית פוגעת, שמאי המבקשת טוען כי במועד רכישת המגרש בשנת 2008 ייעוד הקרקע היה למרכז מסחרי. במועד זה הוקמו בהינף אחד 3 מרכזים מסחריים חדשים במזכרת בתיה, ולכן מתוך חשיבה, היה נכון להקים מרכז מסחרי אחד ולשנות את ייעודם של שני המרכזים האחרים למגורים.

לדבריו, בשנת 2016 הישוב גדל בצורה משמעותית וכל נושא המרכזים המסחריים הלך והתפתח ולכן יש מקום למרכז מסחרי נוסף במיקום הספציפי של הנכס הנדון.

10. דיון והכרעה

10.1. כללי

חלקה 102 בגוש 5839 הינה חלקה ריקה ופנויה ממחוברים בשטח של 2,953 מ״ר, הממוקמת בשדרות מנחם בגין 16, מזכרת בתיה.

על החלקה הנדונה אושרה תוכנית זמ/5/2/263 ביוזמת חברת הרסוף יזמות ובנייה בע״מ, במטרה לשנות את ייעוד הקרקע ממסחר למגורים מעל חזית מסחרית וכן הוספת זכויות בניה כפי שמתואר בפרק המצב התכנוני.

עניינינו בבקשה להיתר מס׳ 2020067-1 המהווה מימוש חלקי לתוכנית זמ/5/2/263, הכוללת שני מבני מגורים ובהם 26 יח״ד עם חזית מסחרית הפונה לשדרות מנחם בגין.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב מספר סוגיות מרכזיות כדלהלן:

- בסיס נתוני ההשוואה מהם יש לגזור את נתוני השווי וניתוח שווי מ״ר מבונה למגורים ושטחי המסחר.
- היקף החנייה התת קרקעית הנדרש בשני מצבי התכנון והשפעתו על תחשיב השווי למ״ר.
- מקדמי ההפחתה הראויים למגורים מעל מסחר וקירבה לשב״צ.
- הפחתה בגין מקדם דחייה למט״ש.

10.2. דיון בסוגיות המחלוקת

בסיס נתוני השווי מהם יש לגזור שווי למ״ר מבונה מגורים

שמאי הוועדה המקומית קובע שווי מ״ר מבונה בגבולות של 6,320 ₪ (לפני הפחתה למקדם התאמה למגורים מעל מסחר), מנגד קובע שמאי המבקשת שווי מ״ר מבונה בגבולות של 5,758 ₪.

המחלוקת בין שמאי הצדדים נובעת מבסיס נתוני ההשוואה מהם חולץ השווי למ״ר מבונה. בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון עסקאות השוואה לדירות מגורים בין החודשים 01/2016 ועד 06/2016, מבלי לעשות הבחנה בין טיפוסי דירות בבנייה רוויה לצמודי קרקע ובין דירות בבניינים חדשים או ישנים. שמאי המבקשת הביא בחשבון עסקאות השוואה לדירות מגורים משדרות מנחם בגין, בו ממוקם הנכס נשוא ההחלטה ומשדרות רפאל סוויסה הדומה במאפייניו לשדרות מנחם בגין.

הכרעה –

סביבת הנכס הנדון מהווה סביבה בנויה ומאוכלסת ונמצא כי אין נתונים ברי השוואה לקרקעות ריקות ופנויות בייעוד למגורים ובפרט למגורים מעל חזית מסחרית, כדוגמת הנכס הנדון. לפיכך, אני מסכימה עם גישת שמאי הצדדים לפיה חולצו ערכי שווי מ״ר מבונה מעסקאות השוואה לדירות מגורים מבניינים דומים בסביבה.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי בניתוח השווי למ״ר מבונה, יש להביא בחשבון עסקאות לטיפוסי דירות בעלות מאפיינים סביבתיים דומים ככל האפשר לנכס הנדון. לפיכך בחנתי עסקאות מכר לדירות טיפוסיות בבנייה רוויה מבניינים חדשים ,למועד הקובע, משדרות מנחם בגין (ככל שנמצאו) ושדרות רפאל סוויסה הדומה לשדרות מנחם בגין במאפייניו.

להלן סקר השוק וממצאיו[7]:

תאריך	גוש - חלקה	כתובת	שטח במ״ר	תמורת העסקה בש״ח	קומה	שווי למ״ר
06/01/2016	003900-0036-006-10	רפאל סוויסה 12	100	1,635,000	2/4	16,350
13/01/2016	003900-0036-003-10	רפאל סוויסה 12	100	1,635,000	2/4	16,350
13/01/2016	003900-0036-005-00	רפאל סוויסה 12	100	1,625,000	2/4	16,250
21/01/2016	003900-0036-003-12	רפאל סוויסה 12	100	1,620,000	2/4	16,200
28/01/2016	003715-0051-010-00	רפאל סוויסה	113	1,830,849	3/4	16,202
10/02/2016	003900-0036-000-00	רפאל סוויסה 12	100	1,635,000	1/4	16,350
22/02/2016	003715-0050-003-01	רפאל סוויסה 23	100	1,505,850	1/4	15,059
23/02/2016	003900-0036-012-09	רפאל סוויסה 12	100	1,625,000	2/4	16,250
02/03/2016	003715-0050-011-00	רפאל סוויסה 23	119	1,955,850	3/4	16,436
15/03/2016	003715-0050-230-15	רפאל סוויסה 23	113	1,889,700	3/4	16,723
07/04/2016	003715-0050-230-06	רפאל סוויסה 23	100	1,555,850	1/4	15,559
13/04/2016	003715-0050-005-02	רפאל סוויסה 25	100	1,555,850	1/4	15,559
14/04/2016	003715-0051-005-00	רפאל סוויסה 27	113	1,905,850	3/4	16,866
17/05/2016	003715-0051-005-00	רפאל סוויסה 27	100	1,555,850	1/4	15,559
23/06/2016	003900-0036-012-10	רפאל סוויסה 12	138	2,150,000	2/4	15,580
שווי ממוצע למ״ר (במעוגל)						**16,000**

חילוץ שווי למ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי	16,000
ניכוי מע״מ 17%	13,675
ניכוי יזמות 15%	11,900
עלויות בניה למ״ר[8] כולל העמסת שטחים משותפים ועלויות בניה עקיפות (ללא מרתפי חנייה)[9]	5,700
יתרה לקרקע - שווי מ״ר מבונה	**6,200**

[7] חלק מנתוני ההשוואה המוצגים, צוינו כנתוני השוואה גם על ידי שמאי הצדדים.

[8] מחושב לפי עלות בנייה למ״ר למגורים- 3,810 ₪ (לפי מחירון דקל 7/2016) X 1.2 העמסת שטחים משותפים X 1.25 עלויות עקיפות.

[9] יצוין כי מסקירה מייצגת של מספר תיקי בניין לאורך שדרות מנחם בגין ורפאל סוויסה ובפרט בנתוני ההשוואה שהוצגו, נמצא כי פתרונות החנייה היו במסגרת גבולות המגרשים ללא ירידה למרתפי חנייה.

<u>בסיס נתוני השווי מהם יש לגזור שווי למ״ר מבונה מסחר</u>

בשומת שמאי המשיבה מוצגים נתוני השוואה למחיר מכירה (מתוך אתר מידע נדל״ן) של שלוש חנויות משני מרכזים מסחריים, האחד מרחוב הדובדבן והשני מרחוב השוטרים. בהתאם לנתונים אלו סכום התמורה לטענתו הינו כ- 9,000 ₪ למ״ר מבונה בקומת הקרקע, המשקף דמי שכירות לפי 56 ₪ למ״ר ואילו בקומה א׳ לפי 5,300 ₪ למ״ר.

בנוסף הוצגו על ידו שומות מכריעות רבות ונתוני השוואה מקריית עקרון, לפיהם דמי השכירות למ״ר הינם בגבולות ה- 60 ₪ למ״ר, כך שמתקבל בחילוץ שווי למ״ר מבונה מסחר לפי 4,395 ₪.

כמו כן, הציג שמאי המשיבה ניתוח עסקת מכר מיום 25/09/2018 לקרקע בייעוד מסחרי משכונת בר לב במזכרת בתיה בגוש 3715 מגרש 425, המשקף שווי למ״ר מבונה של כ- 5,260 ₪. בנוסף הציג שמאי המשיבה ניתוח שני מכרזי רמ״י. האחד, מתאריך 22/04/2018 מהיישוב הקהילתי משמר דוד בגוש 5143 חלקות 15 ו-34, לפיו שווי קרקע למ״ר מבונה הינו כ-4,855 ₪ והשני מתאריך 06/12/2020 במזכרת בתיה בגוש 3715 חלקות 47 ו-48, לפיו שווי קרקע למ״ר מבונה הינו 4,333 ₪.

השווי למ״ר מבונה המתקבל לשיטת שמאי המשיבה בשקלול נתוני ההשוואה הינו 4,395 ₪ למ״ר.

שמאי המבקשת מתבסס על חוזי שכירות המתואמים למועד הקובע משני המרכזים המסחריים הממוקמים על ציר שד׳ מנחם בגין – האחד, בבעלות חברת שופרסל נדל״ן והשני בבעלות חברת הרסוף וכן הסכם שכירות של חנות ״מגה בעיר״ ברחוב רוטשילד.

דמי השכירות המשוקללים בהתאם לבדיקתו הינם 85 ₪ למ״ר בקומת קרקע ו- 60 ₪ למ״ר בקומה א׳, המשקפים לטענתו שווי מ״ר בנוי של 13,973 ₪ למ״ר ו- 9,983 ₪ למ״ר בהתאמה ובחילוץ לקומת הקרקע כ- 8,144 ₪ למ״ר מבונה.

כמו כן, חולקים שמאי הצדדים גם בדבר שיעור ההיוון שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה קובע כי שיעור ההיוון הינו 7.6% המסתמך על סקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים לשנת 2016 כפי שפורסם ע״י השמאי הממשלתי. לעומתו שמאי המבקשת טוען כי מדובר בפרסום ממוצעים גרידא ויש להביא בחשבון את הפרמטרים המשפיעים על שיעור התשואה ובכלל זה קירבת הנכס למרכז הארץ ומאפייני הנכס, לפיכך קובע שמאי המבקשת שיעור היוון בגובה 7.3%.

<u>הכרעה</u> –

נכס נשוא ההחלטה ממוקם במרכז שכונת נאות הראשונים באחת השכונות החדשות של מזכרת בתיה. סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים המאופיינת בבנייה רוויה של בנינים בני 3-4 קומות לצד צמודי קרקע. השכונה מאוכלסת ברובה במשפחות צעירות בעלות מעמד סוציו אקונומי גבוה.

במצב הקודם כלל הנכס זכויות למרכז מסחרי שכונתי דו-קומתי בהיקף של 2,500 מ״ר עיקרי ואילו במצב החדש כולל הנכס זכויות לחזית מסחרית בהיקף של 280 מ״ר עיקרי (מבוקש בהיתר 277.30 מ״ר).

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי בהתחשב במיקומו של הנכס ובמאפייניו בשני מצבי התכנון, נתוני ההשוואה ממתחם עקרון 2000 המאופיין בתמהיל חנויות בשטחים גדולים וחנויות מפעל אינם רלוונטיים לנכס הנדון המהווה מסחר ברמה שכונתית בשני מצבי התכנון, כאשר עיקר קהל יעדו הינו בתי אב מהשכונה וסביבתה. נוסף על כך, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי נתון תוצאות מכרז רמ"י מהיישוב הקהילתי משמר דוד אינו רלוונטי למקרה הנדון, כיוון שמדובר ביישוב קהילתי קטן, אשר ביקושי המסחר בו מצומצמים.

כמו כן, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי עסקאות ההשוואה משני המרכזים השכונתיים ברחוב הדובדבן וברחוב השוטרים אינם ברי השוואה. זאת בשל הרמה הסוציו אקונומית של האוכלוסייה המתגוררת בסביבתם, לה השפעה ניכרת על הביקושים במרכזים אלו ביחס לביקושי המסחר בשכונת ראשונים, המאופיינת כאמור ברמה סוציואקונומית גבוהה יותר.

בחנתי את נתוני השכירות לשטחים בנויים שהוצגו בשני המרכזים המסחריים בשד' מנחם בגין וכן את החוזה להשכרת חנות "מגה בעיר" ברחוב רוטשילד. בנוסף בחנתי את נתוני ההשוואה לקרקעות ממכרז רמ"י מס' מר/182/2020 ואת עסקת המכר לקרקע בשכונת בר לב, שהוצגו ע"י הצדדים ולהלן ממצאיי:

<u>נתוני שכירות ממרכזים שכונתיים</u>

<u>מרכז מסחרי הרסוף</u>

המרכז ממוקם בגו"ח 5838/46, בשד' מנחם בגין 4. המרכז כולל שתי קומות בשטח כולל עילי של כ- 2,330 מ"ר (1,869 מ"ר שטח עיקרי ו- 462 מ"ר שטח שירות).

קומת הקרקע מושכרת לחנויות בגדלים שונים שבין 42 מ"ר ל-283 מ"ר. קומה א' מושכרת לחדר כושר ומשרדים, כאשר יתרת שטח הקומה משמש את משרדי החברה.

בהתאם לניתוח ובחינת נתוני השכירות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת, עולה כי דמי השכירות למ"ר בקומת הקרקע נעים בין 70 ₪ למ"ר ל-118 ₪ מ"ר ובממוצע כ- 85 ₪ למ"ר, ובקומה א' בגבולות 64 ₪ למ"ר (ללא עסקאות חריגות).

<u>מרכז מסחרי שופרסל</u>

המרכז ממוקם בגו"ח 5838/45, מגרש 242 לפי תוכנית זמ/2/263, בשד' מנחם בגין פינת שד' מוטה גור בצמוד למרכז המסחרי הר סוף. המרכז כולל שתי קומות בשטח כולל עילי של כ-3,800 מ"ר (2,998.88 מ"ר עיקרי + 800 מ"ר שירות). בקומת הקרקע חנויות בשטח כולל של כ- 600 מ"ר וחנות סופרמרקט בשטח של כ- 1,000 מ"ר ובקומה א' קיימות 3 יחידות בשטח כולל של כ- 1,400 מ"ר.

בהתאם לשומת IFRS שנערכה ע"י השמאית הגב' אורית שפט ב- 05/3/2020, דמי השכירות הממוצעים המשולמים נכון לתאריך 31/12/2019, לשטחי המסחר בקומת קרקע הינם בגבולות

93 ₪ למ״ר ובקומה העליונה בגבולות 87 ₪ למ״ר. בנוסף מושכר שטח של כ- 1,000 מ״ר לשופרסל תמורת 60 ₪ למ״ר.

להלן ניתוח נתוני השכירות בהתאמה למועד הקובע:

קומה	סוג שוכרים	שטח מושכר במ״ר	דמי שכירות ממוצעים למ״ר	בהתאמה למועד קובע
קרקע	חנויות קטנות בשטח שבין 45 מ״ר ועד 118 מ״ר	606	93	80
קרקע	חנות שופרסל	1,048	60	52
ראשונה	מרכז בריאות	862	92	79
ראשונה	סופר פארם	519	80	69

<u>עסקת חנות ״מגה בעיר״</u>

בהתאם להסדר בין מגה קמעונאות בע״מ לריבוע כחול נדל״ן בע״מ מיום 22/02/2017, נערך הסכם שכירות המתייחס למספר רב של נכסים וביניהם החנות המוזכרת לעיל אשר שטחה כ- 830 מ״ר הכוללים שטחי מכירה, מחסנים ומרתף.

ניתוח עסקה[10] זו מצביע על דמי שכירות למ״ר אקוויולנטי בגובה של כ- 118 ₪.

אציין שדמי השכירות למ״ר אקווי׳ חריגים ביחס לשטח המושכר ונובעים ככל הנראה מזהות הצדדים להסדר.

בכפוף לכל הנתונים לעיל, קיבלתי את טענת שמאי המבקשת וקבעתי דמי שכירות חודשיים למ״ר בקומת הקרקע, ללא חנויות עוגן, בגובה של 85 ₪.

בהתאם לסקר השמאי הממשלתי שפורסם בתאריך 25/05/2017 למחצית השנייה של 2016, נקבע שיעור תשואה לנכסים מסחריים בגובה 7.6%. יצוין כי שיעור ההיוון לבחינת השווי למ״ר בנוי מגלם מרכיבים שונים ומושפע ממשתנים רבים, לרבות טיב והאיתנות הפיננסית של השוכרים בנכס, תקופת השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה וכו׳.

בהביאי בחשבון את מכלול הנתונים לעיל באשר לשיעור התשואה וכן בהביאי בחשבון את תקופות השכירות השונות, מאפייני השוכרים ואחוזי התפוסה, קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשת וקבעתי שיעור תשואה ממוצע של 7.4%.

[10] נבחן בדומה לשמאי המבקשת לפי מקדם 1 לשטחי מכירה עיקריים, מקדם 0.6 לשטחי אחסנה ושירות אחרים ו-0.36 לשטחי המרתף, המשמשים למתקנים ומערכות טכניות (כל המקדמים מתייחסים לשטחים בנויים).

חילוץ שווי מ״ר מבונה למסחר – קומת קרקע

דמי שכירות ממוצעים למ״ר - קומת קרקע	85
שיעור תשואה	7.40%
שווי מ״ר בנוי	13,800
ניכוי יזמות 20%	11,500
עלויות בניה כולל עלויות עקיפות [11]	5,700
יתרה לשווי מ״ר מבונה	**5,800**

נתוני השוואה למגרשים ריקים

עסקת מכר מיום 25/09/2018 לקרקע בגוש 3715 חלק חלקה 44 (מגרש תמורה 425)

בהתאם להסכם המכר הנ״ל נמכר מגרש 425 המיועד למסחר, ששטחו הכולל 3,127 מ״ר, תמורת 13,500,000 ₪. המגרש מצוי בסמוך לכניסה ליישוב, כולל חזית צרה לשד׳ רפאל סוויסה וממוקם בין תחנת דלק ממערב למגרש מסחרי נוסף ממזרח.

הנכס נמכר במסגרת הליך כינוס נכסים של חברת דקור.

על המגרש חלה תוכנית זמ/2/250, המקנה זכויות בניה למרכז מסחרי בשטח עיקרי של 2,370 מ״ר ושטח שירות של 710 מ״ר בשלוש קומות.

קיבלתי חלקית את טענת שמאי המבקשת למקדם התאמה בגין מכירה במימוש כפוי וקבעתי מקדם בשיעור של 5%. יצוין כפי שציין שמאי המשיבה, כי על אף המכירה הכפויה, הליך מכירת הנכס נעשה בצורה פומבית ובליווי חוות דעת שמאית, כאשר בתום קבלת ההצעות נעשה הליך התמחרות, כאשר ההתקשרות הסופית נעשית באישור בית המשפט.

קיבלתי חלקית את טענת שמאי המשיבה, שבשל מיקומו של הנכס בכניסה ליישוב מזכרת בתיה וסמיכותו לתחנת הדלק, נהנה הנכס מחשיפה גבוהה לכלל תושבי היישוב, אם כי במיקום זה אין מספיק בתי אב המהווים את עיקר קהל היעד למרכזים השכונתיים. בנוסף, צורתו המאורכת אמנם יכולה להוות יתרון בתכנון פונקציונלי של החנויות, בשל יחס חזית עומק, אך מנגד אינה מאפשרת כניסת חנויות עוגן. אשר על כן קבעתי מקדם הפחתה ביחס לנכס נשוא ההחלטה בשיעור של 5%, המנטרל למעשה את המקדם של המכירה הכפויה.

[11] מחושב לפי עלות בנייה ישירה למ״ר – 4,580 ₪ (לפי מחירון דקל ליולי 2016), בתוספת 25% עלויות בנייה עקיפות.

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה למסחר:

שטח המגרש במ״ר	3,212		
התמורה בש״ח	13,500,000		
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
שטח עיקרי - קומת קרקע	1,606	1.0	1,606
שטח שירות - קומת קרקע	482	0.5	241
שטח עיקרי - קומות עליונות	764	0.6	458
שטח שירות - קומות עליונות	228	0.3	68
סה״כ שטח אקווי׳ במ״ר			2,374
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ למסחר בש״ח (במעוגל)			5,700

הערה- הבינוי בקומת הקרקע חושב לפי תכסית של 65%, בשל הצורך בשמירת קווי הבניין וביחס של 30% בין השטחים העיקריים לשטחי השירות (בהתאם לתב״ע).

<u>מכרז רשות מקרקעי ישראל</u>

בתאריך 06/12/2020 נתקבלה החלטה לגבי מכרז מס׳ מר/182/2020 שפורסם ע״י רשות מקרקעי ישראל, למגרש בייעוד מסחרי בגו״ח 3715 חלקות 48 ו-49 (מגרש תמורה 311) ושטחו הכולל הינו 2,480 מ״ר. המגרש ממוקם על שד׳ רפאל סוויסה במרכז שכונת בר לב.

על המגרש חלה תוכנית מס׳ 453-0358473, אשר מקנה זכויות בניה למרכז מסחרי בשטח עיקרי של 2,000 מ״ר ושטח שירות של 500 מ״ר בשתי קומות. הוראות תוכנית זו כפופות להוראות תוכנית זמ/2/250.

סכום הזכייה במכרז עבור המגרש הנ״ל הינו 14,187,322 ₪.

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה למסחר:

שטח המגרש	2,480		
סכום הזכייה	14,187,322		
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
שטח עיקרי - קומת קרקע	1,389	1.0	2,000
שטח שירות - קומת קרקע	347.2	0.5	174
שטח עיקרי - קומה א׳	611	0.6	367
שטח שירות - קומה א׳	152.8	0.3	46
סה״כ שטח אקווי׳			2,586
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ למסחר בש״ח (במעוגל)			5,500

הערה- הבינוי בקומת הקרקע חושב לפי תכסית של 70% וביחס של 25% בין השטחים העיקריים לשטחי השירות (בהתאם לתב״ע).

בהתחשב בכך שמדובר בשני מצבי תכנון שונים למסחר, אשר השוני ביניהם נובע במקרה דנן מתמהיל וגודל שטחי החנויות, וכן בהתייחסות לעלות העודפת הנוצרת מהצורך לרדת למרתפים בכדי לעמוד בתקני החנייה, לא קיבלתי את גישתם של שמאי הצדדים המצביעה על שווי מ״ר מבונה זהה בין שני מצב התכנון.

אשר על כן, הגעתי לכלל דעה כי השווי במצב קיים, המהווה מרכז מסחרי הינו בגבולות – 5,500 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה מנתוני מכירה למרכזים מסחריים בסביבה. בעוד שהשווי במצב חדש, המהווה חזית מסחרית הינו בגבולות 5,800 ₪ למ״ר, המתבסס על גישת החילוץ משווי מ״ר בנוי בקומת קרקע ללא חנויות עוגן ובלי להביא בחשבון בעלויות הבנייה את העלות העודפת לחנייה.

<u>היקפי החנייה התת קרקעים הנדרשים בשני מצבי התכנון והשפעתם על ניתוח השווי</u>

לטענת שמאי המשיבה כמות החנייה התת קרקעית הנדרשת במצב קודם הינה 65 מקומות חנייה, בעוד שבמצב החדש הינה 39 מקומות חנייה, כך ש״נחסכו״ כ- 26 מקומות חנייה תת קרקעיים. תקן החנייה חושב לפי מקום חנייה אחד לכל 30 מ״ר מסחר ו- 1.5 מקומות חנייה לכל יח״ד.

מנגד סובר שמאי המבקשת כי כמות החנייה הנדרשת במצב קודם עפ״י התקן הינה 71 מקומות חנייה, כאשר במימוש חלקי של 2,200 מ״ר עיקרי מתוך ה- 2,500 מ״ר המותרים ניתן להימנע מחפירת מרתפי חנייה. בעוד שבמצב החדש מתוכננים עפ״י הבקשה להיתר 41 מקומות חנייה תת קרקעיים.

<u>הכרעה-</u>

מספר מקומות חניה בהתאם לתוכנית זמ/2/263 במצב הקודם נקבע בסעיף 4.3.7 להוראות התוכנית והוא מחושב עפ״י הוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בנייה ובכל מקרה לא פחות מתקני החנייה בנספח התנועה. התוכנית קובעת כי החנייה תהיה בגבולות המגרש וללא הוראה מחייבת לרדת למרתפי חנייה. עם זאת, בהתאם להוראות סעיף 4.6.4 לתוכנית, הדן בנושא הניקוז, קיימת חובת הקצאת שטח בהיקף של 30% משטח המגרש להחדרת מי גשם ונגר לתת קרקעי. שטח זה, עפ״י התוכנית, יהיה פנוי מבינוי וחנייה. קיומה של דרישה זו, מחייבת ירידה לחנייה תת קרקעית.

תקן החנייה בהתאם לתוכנית זמ/5/2/263 במצב החדש נקבע לפי 1.5 מקומות חנייה ליח״ד, כאשר בהוראות התוכנית קיימת הוראה מפורשת למיקומם בקומת המרתף. יתרת החניות לאורחים, למסחר ולטעינה ופריקה ימוקמו עפ״י הוראות התוכנית, בתחומי המגרש.

לגבי המצב הקודם – היות ודרישה זו לגבי שמירה על שטחים פנויים מבינוי לצורך חלחול מי נגר עילי קיימת במרבית התוכניות החלות על מרכזים מסחריים ביישוב, לרבות בשני המרכזים המשמשים כנתון השוואה לקרקע[12], לא מצאתי מקום להתייחסות פרטנית לעלויות אלו, מאחר וניתוח השווי למ״ר מבונה מגלם ומשקלל, כאמור לעיל, את העלות העודפת בגין החנייה התת קרקעית.

לגבי שטחי המגורים במצב החדש – מסקר מייצג בסביבת הנכס נמצא כי פתרונות החנייה בבנייני המגורים היו במסגרת גבולות המגרשים ללא ירידה למרתפי חנייה לפיכך, קיבלתי את טענת שמאי המבקשת, כי מאחר וקיימת הוראה מחייבת לחנייה תת קרקעית, יש להפחית את עלויות הבנייה העודפות בגין החנייה התת קרקעית הנדרשת , זאת מכיוון וניתוח השווי למ״ר מבונה נערך ללא הפחתה בגין עלות זו.

<u>מקדמי הפחתה למגורים מעל מסחר וקירבה לשב״צ</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין מקדם הפחתה שיש להביא בחשבון באומדן השווי למגורים.

שמאי המשיבה קובע מקדם הפחתה בשיעור של 5% משווי מ״ר מבונה למגורים, בגין בנייה מעל קומת קרקע מסחרית. לעומתו שמאי המבקשת מביא בחשבון הפחתה של כ- 10%, בגין בנייה מעל קומת קרקע מסחרית ובנוסף מקדם הפחתה של כ- 5% בגין קירבה למוסדות ציבור.

<u>הכרעה</u> –

הבקשה להיתר כוללת בנייה חדשה של שני מבנים נפרדים מעל חזית מסחרית ומרתף חנייה משותף. מעיון בתשריט הבקשה להיתר, עולה כי החזית המסחרית ממוקמת בחלק הצפוני של המגרש הפונה לשדרות מנחם בגין מתחת למבנה ב׳ בלבד, כאשר שביל להולכי רגל מפריד בינו לבין בניין א׳. לפיכך, אני דוחה את גישת הצדדים על הפחתה גורפת על כלל שטחי המגורים בשני המבנים המוצעים. עם זאת, אני מקבלת את מקדם ההפחתה למגורים מעל מסחר למבנה ב׳ בלבד בשיעור של 10%, כפי שנקט שמאי המבקשת.

כמו כן, ממול הנכס, מעברו השני של רחוב יעקב גולד ממוקמים מבני ציבור בניצול נמוך ומצידו הצפוני של הנכס מעברו של שד׳ מנחם בגין ממוקם פארק עירוני. לעניות לדעתי, השילוב של השפעה שלילית ממבנה ציבור בהיקף נמוך מחד והשפעה חיובית מפארק עירוני מאידך, מבטלים זה את זה ועל כן איני רואה מקום למקדם הפחתה או תוספת בגין שילוב שני הייעודים.

[12] ראה ניתוח נתוני השוואה לעניין גו״ח 3715 חלק מחלקה 44, מגרש 425 וגו״ח 3715 חלק מחלקות 48, 49, מגרש 311.

<u>מקדם דחייה למט"ש</u>

לטענת שמאי המבקשת יש לתת דחייה, כיוון שסעיף 6.1 (2) לתוכנית מחייב שדרוג מט"ש גבעת ברנר כתנאי לקבלת היתר בנייה, דבר שלטענתו טרם נעשה.

<u>הכרעה-</u>

כפי שעולה מפרוטוקול הוועדה המקומית זמורה מספר 2020010 מתאריך 06/09/2020, ביצוע עבודות שדרוג המט"ש **הסתיימו בסוף שנת 2010**. אך מאחר וסעיף 6.1 (2) נכלל בתוכנית המאושרת, פנתה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית בצירוף חוות דעת מנכ"ל המט"ש הגב' אסתר ליננברג, בטענה כי המט"ש מסוגל לטפל בקליטת שפכי המגרש נשוא ההיתר המהווים תוספת שולית למט"ש.

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מספר 2020923 מתאריך 22/09/2020, בעת שדנה בבקשת הוועדה המקומית זמורה לביטול התנאי בדבר שדרוג המט"ש לפי סעיף 6.1 (2) לתוכנית, קבעה הוועדה כי ניתן לאשר את ביטול התנאי *"וזאת בהתחשב בנסיבות המתוארות לפיהן השדרוג שבגינו נקבע התנאי בתוכנית בוצע וכי כאמור לפי עמדת משרד הבריאות והגנ"ס ל-30 יח"ד לא תהיה השפעה על המט"ש."*

אשר על כן, בוטלה המגבלה להוצאת היתר בנייה ולכן אין מקום להפחתה לדחייה בגין שדרוג המט"ש.

10.3. <u>תחשיב</u>

<u>מצב תכנוני חדש</u>

מהות	שטח	מקדם התאמה	סה"כ
שטחי מגורים			
שטח עיקרי - בניין א'	1,620.24	1.00	1,620.24
מרפסת מקורה ע"ח עיקרי - בניין א'	20.45	0.35	7.16
שטח עיקרי בבניין ב' (מעל חזית מסחרית)	1,313.55	0.90	1,182.20
מרפסת מקורה ע"ח עיקרי - בניין ב'	79.90	0.35	27.97
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' למגורים			**2,837.56**
שווי מ"ר מבונה למגורים בש"ח			6,200
שווי מצב חדש למגורים בש"ח			**17,592,860**
שטחי מסחר			
שטחים בחזית מסחרית	277.08	1	277.08
שטחי שירות למסחר	32.62	0.5	16.31
סה"כ מ"ר מבונה אקווי' למסחר			293.39
שווי מ"ר מבונה מסחרי בש"ח			5,800
סה"כ שווי מסחר בקומת הקרקע בש"ח			**1,701,660**
סה"כ שווי מגורים+ חזית מסחרית בש"ח			**19,294,520**
בניכוי אומדן עלות בניית חניון תת קרקעי למגורים בש"ח			3,914,140
סה"כ שווי מצב חדש בש"ח			**15,380,380**

אומדן העלות העודפת לחנייה מחושבת כדלהלן:

תקן חנייה למגורים לפי 1.5 מקום לכל יח"ד	39
שטח חנייה תת קרקעית במ"ר (בהתאם להיתר)	37
עלות בנייה למ"ר מרתף חנייה (במגורים) כולל עקיפות בשיעור 25% (בהתאם למחירון דקל ל 7/2016)	2,713
סה"כ בש"ח	**3,914,140**

מצב תכנוני קודם

שטח המגרש	2,952		
זכויות בניה עיקרי	2,500		
זכויות בניה שטחי שירות	500		
מהות	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
קומת קרקע - שטח עיקרי	1,722	1.00	1,722
קומת קרקע - שטחי שירות	344.4	0.50	172
קומה א' שטח עיקרי	778	0.60	467
קומה א' שטח שירות	155.6	0.30	47
סה"כ שטח אקווי' מבונה			2,408
שווי מ"ר מבונה למסחר בש"ח			5,500
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח			**13,242,240**

הערה - הבינוי בקומת הקרקע חושב לפי תכסית של 70% וביחס של 20% בין השטחים העיקריים לשטחי השירות, בהתאם להוראות התוכנית.

תחשיב ההשבחה

שווי מצב תכנוני חדש	15,380,380
שווי מצב תכנוני קודם	13,242,240
השבחה	**2,138,140**

11.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כחלקה 102 בגוש 5839, שדרות מנחם בגין 16, מזכרת בתיה**, חלה השבחה בנכס עקב **מימוש חלקי לפי תוכנית בקשה להיתר 20200067/1** כדלהלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
זמ/5/2/263	11/07/2016	2,138,140	1,069,070

12.<u>הצהרה</u>

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

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה



נספח א' – פירוט חוזי שכירות – מרכז מסחרי הר-סוף

להלן פירוט חוזי השכירות שהוגשו ע"י שמאי המבקשת:

- חוזה שכירות הכולל תוספת לחוזה שכירות מיום 13/01/2019- חנות הלבשה "מיי סטיילי".
- חוזה שכירות 2014 (ללא תאריך) הכולל תוספת לחוזה שכירות מיום 21/09/2014- חנות "אופני המושבה" לתיקון ומכירת אופניים.
- חוזה שכירות חלקי כולל תוספת לחוזה שכירות ללא תאריך- מספרה (איציק מנטין).
- חוזה שכירות כולל תוספת לחוזה שכירות מיום - חנות תיקון ומכירת אביזרים עבור מכשירים סלולריים ונייידים "D-PHONE".
- חוזה שכירות כולל תוספת לחוזה שכירות מיום 01/01/2013- פיצרייה .
- חוזה שכירות ללא תאריך (משנת 2012)-מר דורון שטיינברג.
- חוזה שכירות מיום 25/07/2013 כולל תוספת לחוזה שכירות מיום 25/07/2013- חדר כושר.
- חוזה שכירות מיום 20/08/2012- ניהול עסק של קיוסק.
- חוזה שכירות מיום 08/10/2015- סמארט שירותי כספומט מתקדמים..
- חוזה שכירות כולל תוספת לחוזה שכירות מיום 23/01/2013- מי ציונה בע"מ .
- חוזה שכירות מיום כולל תוספת לחוזה שכירות מיום 27/06/2012 - חנות מכשירי כתיבה.
- חוזה שכירות מיום 04/11/2012 כולל תוספת לחוזה שכירות מיום 04/09/2012- מספרה (עמירם רבקה)
- חוזה שכירות (ללא תאריך) כולל תוספת לחוזה שכירות- "שוק האיכר".
- חוזה שכירות כולל תוספת לחוזה שכירות משנת 2015 (ללא תאריך)- מאפיית "שיבולת השרון".
- תוספת לחוזה שכירות מיום 28/06/2016 – מאפיית "שיבולת השרון".