תאריך : 25/04/2023
מספר מינוי : 499-2022
מספרנו : 153-499-2022

לכבוד

המבקשת א.ליבסטר ובנו בע"מ
באמצעות השמאים יצחק שפיגל ומאיר נדלר
בדו"אל is@estate.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה הרצליה
באמצעות השמאי אלי נטל כהן
בדו"אל valuers@bezeqint.net

ג.א.נ.,

החלטה

שומה מכרעת - היטל השבחה

גוש 6523, חלקות 54-53, רחוב בן ציון מיכאלי סינת רחוב יוסף נבו, קריית שחקים, הרצליה
מגרשי תמורה 100+603 בתכנית תמ"ל/1082

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 499-2022 מיום 2/3/2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, מיום 16/12/2021, ערוכה על ידי אלי נטל כהן, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומת המבקשת שהתקבלה ביום 9/5/2022.

1.2. שומה מטעם המבקשת, א.ליבסטר ובנו בע"מ, מיום 23/3/2022, ערוכה על ידי יצחק שפיגל, שמאי מקרקעין ומאיר נדלר, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 29/5/2022 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 30/5/2022 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו התקבלו מאת שמאי המבקשים הערות לפרוטוקול מיום 9/6/2022 וכן נשלחה כתבה לגבי התנגדות המשיבה לבניה במתחם קריית שחקים.

2. מטרת חוות הדעת

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכנית תמ"ל/1082.

גורם המימוש - בקשה לביצוע שומה בהתאם לסעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה מטעם המבקשים.

ב. נסח רישום.

ג. הסכם שכירות והפעלה של תחנת הדלק מיום 16/7/2009 + תוספת להסכם שכירות מיום 15/7/2011 + הודעה על מימוש אופציה להפעלת התחנה מיום 16/7/2021 ועד ליום 15/7/2028.

ד. הסכם עם חברת פרטנר תקשורת+תוספת להסכם משנת 2020.

ה. עסקאות השוואה-תדפיסי מערכת שע"מ-מידע נדל"ן.

ו. עתירה מינהלית שהוגשה ע"י המשיבה בגין תמ"ל/1082 כולל הנספחים לעתירה.

ז. דו"ח חוקר (עו"ד חן עמידור) לתכנית תמ"ל/1082.

ח. מסמך לגבי מיקום תעלת ניקוז.

ט. מידע לגבי מכר מגרש בגליל ים.

י. כתבה לגבי התנגדות עיריית הרצליה לבניה בקריית שחקים מיום 6/6/2022.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית תמ"ל/1082	25/1/2020

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 3/5/2022.

בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס - חלקה ללא בינוי המיועדת המשמשת לאחסנה פתוחה.

גוש - 6523.

חלקה - 53-54.

שטח רשום של החלקות:

חלקה 53 - 3,468 מ"ר.

חלקה 54 - 1,818 מ"ר.

הזכות במקרקעין - בעלות.

כתובת - רחוב בן ציון מיכאלי פינת רחוב יוסף נבו, קריית שחקים, הרצליה.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם במתחם "קריית שחקים" שהינו בסמיכות לתחנת הרכבת הרצליה ממזרח לכביש מס' 20 (נתיבי איילון) ופסי הרכבת ולמחלף שבעת הכוכבים.

צפונית מזרחית לנכס ממוקם קניון שבעת הכוכבים ופארק הרצליה.

מדרום מזרח ממוקמת שכונת גליל ים המצויה נכון למועד הקובע בשלבי בניה.

בסביבה שטחי ציבור פתוחים ובנויים רבים ובין היתר, פארק הרצליה, הספורטק, האצטדיון העירוני, מועדון חץ וקשת, הרצליה קאנטרי קלאב, ועוד.

באזור הנכס ובצמידות לו ממוקמת תחנת הרכבת של הרצליה וגשר המעבר לעברה המערבי.

מתחם קריית שחקים מיועד לכלול מבנים מבניה רוויה גבוהה הכוללים עירוב שימושים של מגורים מסחר ותעסוקה לצד מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>רחוב בן ציון מיכאלי</u>:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי ומסתיים כיום בכיכר.

הרחוב מקשר בין כביש 541 (שדרות שבעת הכוכבים) לרחוב הרכבת.

<u>רחוב יוסף נבו</u>:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי המהווה את המשכו של רחוב הנדיב.

הרחוב מקשר בין כביש 541 (שדרות שבעת הכוכבים) ורחוב בן ציון מיכאלי לצומת הרחובות ז'בוטינסקי-הנדיב.

<u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי חלקי.

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקות</u>:

חלקה 53 בגוש 6523 בשטח רשום של 3,468 מ"ר.

החלקה בעלת צורה מעין מלבנית רגולרית.

החלקה מתוחמת ע"י רחוב בן ציון מיכאלי מצפונה ושטח הכלוא בין הרחוב לבין שדרות שבעת הכוכבית בדרומה.

החלק מהחלקה הנכלל בתכנית הינו 3,468 מ"ר.

נכון למועד הקובע ולמועד הביקור בנכס החלקה ללא בינוי.

חלקה 54 בגוש 6523 בשטח רשום של 1,818 מ"ר.

החלקה בעלת צורה מעין מלבנית רגולרית.

החלקה מתוחמת ע"י רחוב בן ציון מיכאלי מצפונה ושטח הכלוא בינה לבין שדרות שבעת הכוכבים מדרום.

החלק מהחלקה הנכלל בתכנית הינו 1,818 מ"ר.

נכון למועד הקובע ולמועד הביקור בנכס בנויה בו תחנת דלק פעילה הכוללת בנוסף חנות נוחות, פינת ישיבה ומכון לשטיפת רכבים.

<u>מגרשי התמורה</u>:

<u>מגרש 100</u>:

המגרש בעל צורה מעין מלבנית רגולרית.

שטח המגרש 2,053 מ"ר.

המגרש פונה בחזיתו הרחבה לרחוב בן ציון מיכאלי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מגרש 603:

המגרש בעל צורה מעין מלבנית רגולרית.

שטח המגרש 822 מ״ר.

המגרש פונה בחזיתו הרחבה לרחוב ללא שם וממוקם בעורפו של מגרש מס׳ 100.

8. המצב הקנייני

8.1. רישום מקרקעין

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 16/1/2022 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה:

גוש	-	6523.
חלקה	-	53.
שטח החלקה	-	3,468 מ״ר.
בעלויות	-	א.ליבסטר ובנו בעמ, בשלמות.
חכירות	-	סונול ישראל בעמ, על שטח של 2,200 מ״ר, מסומן בתשריט בצבע אדום.

8.2. רישום מקרקעין

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 16/1/2022 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה:

גוש	-	6523.
חלקה	-	54.
שטח החלקה	-	1,818 מ״ר.
בעלויות	-	א.ליבסטר ובנו בעמ, בשלמות.
הערות	-	הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו-7 מיום 20/7/1999.
		הערה על הפקעה, סעיפים 5 ו-7 מיום 26/7/1999.

8.3. הסכם שכירות והפעלה - ״דלק״

בהתאם להסכם שכירות והפעלה מיום 16/7/2009 בין דלק חברת הדלק הישראלית בע״מ לא.ליבסטר ובנו בע״מ עולים הפרטים כדלקמן:

בחלקה קיימת תחנה של סונול ישראל בע״מ.

השוכרת תפעיל את תחנת הדלק ותבנה בה חנות נוחות ו/או שרותים ועסקים נוספים כגון מכונת רחיצה וכיוצב'.
תקופת השכירות הינה ל-7 שנים ממועד מסירת החזקה (16/7/2009) + 7 שנים אופציה.
דמי השכירות הינם 320,000 ש"ח/חודש.
אם המכירות יעלו בחודש קלנדרי על 850 קילוליטרים ישולם 175 ש"ח בגין כל קילוליטר שמעבר ל-850 הקילוליטרים הראשונים.

8.4. <u>תוספת להסכם שכירות והפעלה</u>

בהתאם לתוספת להסכם שכירות מיום 15/7/2011 בין דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ לא.ליבסטר ובנו בע"מ עולים הפרטים כדלקמן:
מיום 1/7/2013 יעמדו דמי השכירות הקבועים על סך של 330,000 ש"ח/חודש.
דמי השכירות החודשיים יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן אך לא יפחתו מ-330,000 ש"ח/חודש.

8.5. <u>הודעה על מימוש אופציה</u>

בהתאם למכתב הודעה על מימוש אופציה מיום 25/2/2021 עולה, כי חברת דלק ממשת את האופציה להארכת חוזה השכירות מיום 16/7/2021 ועד ליום 15/7/2028.

8.6. <u>הסכם שכירות –"פרטנר"</u>

בהתאם להסכם שכירות משנת 2000 (התאריך חלקי בעותק החוזה שנמסר, בהתאם לנספח שצורך לחוזה הוא מתחיל ביום 21/8/20202) בין חברת פארטנר תקשורת בע"מ לא.ליבסטר ובנו בע"מ עולים הפרטים כדלקמן:
המושכר מהווה שטח של 50 מ"ר מגג הבניין.
מטרת השכירות הינה הקמת תורן תקשרות ו/או אנטנה(ות) מסוגים שונים ו/או מתקנים ו/או ציוד אחר הנדרשים לצורך התקנתם, תחזוקתם ותפעולם של תאי רדיו-טלפון נייד.
דמי השכירות הינם 5,670 ש"ח/חודש ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.
תקופת ההסכם הינה לשנתיים+4 אופציות של שנתיים.

8.7. <u>תוספת להסכם שכירות –"פרטנר/פי אייץ נטוורקס (2015) שותפות מוגבלת</u>

בהתאם לתוספת להסכם שכירות משנת 2020 התאריך חלקי בעותק החוזה שנמסר בין פי אייץ נטוורקס (2015) שותפות מוגבלת לא.ליבסטר ובנו בע"מ עולים הפרטים כדלקמן:
בהתאם לחוזה דמי השכירות המעודכנים ליום 1/10/2020 הינם 6,600 ש"ח ויהיו צמודים למדד המחירים לצרכן אך לא יפחתו מ-6,600 ש"ח/חודש.
תקופת ההסכם הינה לשנתיים+4 אופציות של שנתיים.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי התכניות במצב התכנון השונים, הרלוונטיים להכרעה.

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים הינה בהתאם לשומות הצדדים, שאינם חלוקים לגבי נושא זה.

מצב קודם			
תכנית	מועד אישור	י.פ/עיתון רשמי	עיקרי התכנית
הר/253/א'	8/6/1961	852	
מצב חדש			
הר/1645/א'	24/11/1994	4263	
תמ"א 23	31/7/1986	3366	תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל
תמ"א 23, שינוי 8	26/1/1999	4724	
הר/1941	13/2/2003	5159	
תמ"א/35	27/12/2005	5474	תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור
תת"ל/15	13/2/2007	5749	תכנית תשתיות לאומיות - מסילות השרון ודרך מס' 531
תמ"מ/5	15/4/2010	6077	תכנית מתאר למחוז תל אביב
תמ"א/23/א'/4	15/8/2010	6121	תכנית מתאר ארצית למערכות תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין תל אביב
תמ"ל/1082	2/1/2020 (פרסום אחרון בעיתונות ביום 10/1/2020)	8619	תכנית מועדפת לדיור עם הוראות של תכנית מפורטת

הערה:

בפועל שומות הצדדים עוסקות בחיוב בגין תכנית תמ"ל /1082 בלבד.

מצב קודם

9.1. **תכנית הר/253/א':**

בהתאם לתכנית, החלקה מסווגת באזור חקלאי א'.

9.2. **תכנית הר/1645/א':**

בהתאם לתכנית חלק מהחלקה מיועד להפקעה.

(בהתאם לעולה מהערה בנסח הרישום, בגין הפקעה זו פורסמו סעיפים 5 ו-7 בי.פ 4788.

9.3. **תכנית הר/1941:**

בהתאם לתכנית מסומנת רצועה מהחלקה להרחבת דרך (רחוב בן ציון מיכאלי).

9.4. **תמ"א 35:**

התכנית חלה על כל שטחי מדינת ישראל שבהם חל החוק הישראלי.

בין יתר מטרות התכנית:

ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגי מרקמים (אזורים מוטי פיתוח לעומת אזורים מוטי שימור), גיבוש השטחים המעויירים בארבעה מרחבים מטרופולינייים והדגשת עקרון הרצף של השטחים הפתוחים.

הנכס שבנדון מסווג בתחום אזור "מרקם עירוני".

9.5. **תת"ל/15 - מסילות השרון וכביש 531:**

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת מסגרת תכנונית לסלילת דרך (כביש מס' 531) המאושרת בתמ"א/3, בקטע שבין מחלף מלל לבין מחלף שמריהו מזרח, ודרך (כביש מס' 20) המאושרת בתמ"א/3 על שינוייה בקטע שבין מחלף שבעת הכוכבים לבין חיבורה עם כביש 2 מצפון לקיבוץ שפיים, כולל מחלף שפיים.

החלקה כלולה בתכנית באופן חלקי בלבד.

התכנית מסמנת את החלק המערבי של החלקה כדרך.

9.6. **תמ"מ/5:**

התכנית מהווה תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב.

מטרתה העיקרית של התכנית הינה להבטיח את המשך תפקודו היעיל של מטרופולין תל אביב ומחוז תל אביב בכללו כמוליך הכלכלה הלאומית וכמרכז תרבות, תוך פיתוח וטיפוח איכות חיים עירונית גבוהה לכל תושביו ושימת דגש מיוחדת לפיתוח דרום המחוז.

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס הנדון ממוקם במתחם המוגדר כ"מתחם לבינוי ופיתוח מחדש", אזור עירוני בדגש על מגורים, אזור תעסוקה ראשי, מוטה תחבורה ציבורית, דרכו חוצה ציר ירוק מטרופוליני.

הוראות לאזור עירוני (בדגש על מגורים):

שימושים ראשיים:

מגורים, מוסדות ציבור לסוגיהם, שטחים פתוחים.

שימושים נוספים:

מסחר, משרדים, שירותי הסעדה, מלונאות, מתקני ספורט ונופש, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת. לא יותר שימוש תעשייה מכל סוג שהוא.

הוראות מיוחדות:

באישור שימושים נוספים דוגמת מסחר ומשרדים, יתן מוסד תכנון את דעתו על ריכוז המוקדים במקומות הנגישים לתחבורה ציבורית.

הוראות לאזור תעסוקה ראשי:

שימושים ראשיים:

משרדים, תעשיה, מסחר.

שימושים נוספים:

מוסדות ציבור, שטחים פתוחים, מרכזי ספורט, מלונאות, מגורים, אחסנה ומלאכה, שירותי בידור והסעדה, מרכזי תחבורה ותחנות רכבת.

הוראות מיוחדות:

באזורים אלו, לא תותר הקמת מבני מגורים, אלא בתנאים מיוחדים ובאישור מוסד התכנון, ובתנאי ושוכנע כי אין בשימושים המותרים באזור זה, משום יצירת מטרד סביבתי; באישור השימושים הראשיים באזור זה, יתן מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית את דעתו על שמירת האיזון המתאים בין זכויות הבניה למשרדים ולתעשיה לבין זכויות הבניה למסחר.

9.7. תמ"ל/1082:

התכנית מהווה תכנית מועדפת לדיור עם הוראות תכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים וכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.

מטרת התכנית:

קביעת הוראות וזכויות להקמת מתחם משולב שיכלול: שטחי תעסוקה, מסחר, מגורים (1,650 יח"ד), שטחים למבני ציבור, מרכז תחבורה ושטחים פתוחים.

- עיקרי הוראות התכנית:
- שינוי במערך ייעודי הקרקע.
- קביעת מגרשים להקמת מגורים (1,650 יח"ד), מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, כיכר עירונית, מרכז תחבורה, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים.
- קביעת שימושים מותרים, הוראות בניה ופיתוח.

- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת שטחי הבניה המותרים.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולשמירה על ערכי טבע ועצים.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה/הפקעה.

<u>הקצאות</u>:

במסגרת התכנית הוקצו לבעלי הזכויות בחלקות שבנדון, מגרשים כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	מס' מגרש תמורה	שטח מגרש מוקצה במ"ר	חלקים במגרש	מס' יח"ד במגרש	ייעוד המגרש
6523	53+54		100	2,053	100%	272	מגורים ד'
			603	822	100%		מסחר ותעסוקה

<u>טבלת זכויות והוראת בניה</u>:

מגרש	שימוש	שטחי בניה				תכסית	מסחר יח"ד	מס' קומות	
		מעל הכניסה		מתחת לכניסה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
100	מגורים	24,480	13,600		13,600		183	40	עד 7
	מסחר	370	111						
	מבנים ומוסדות ציבור	660							
603	מסחר ותעסוקה	950	355		2,470	100%		2	עד 7

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

א. ניתן לנייד שטחים עיקריים לשטחי שרות בתחום התכנית.

ב. ניתן להעביר שטחים עיקריים ושטחי שירות מהמפלסים שמעל הכניסה הקובעת אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת, וזאת במסגרת סה"כ השטחים המותרים במגרש, למעט לשם שימוש המגורים.

ג. פרגולות על גגות, מיצללות ויריעות הצללה להסתרת מתקנים טכניים, כמו כן שטחים מגוננים בקומות או על גגות המבנים, אינם כלולים במניין השטחים בטבלה 5, אלא בנוסף להם.

ד. סך של 20% מיחידות הדיור בכל תא שטח ביעודי מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה, תהינה יחידות דיור קטנות.

ה. קווי בניין בהתאם לתשריט, מותר יהיה לבלוט מרפסות עד קו בניין 0.

ו. בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה 5 לעיל, תותר תוספת שטח עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה: מרפסת מקורה (גם אם היא אינה בולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין) ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר בהכפלת מספר הדירות בבניין.

ז. בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה 5 לעיל, תותר, בכל מבנה מגורים ביעודי מגורים ד' ומגורים, מסחר ותעסוקה, תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 500 מ"ר עיקרי מעל או מתחת לקרקע עבור שטחים לרווחת ופנאי לשימוש דיירי/משתמשים הבניין. שטחים אלו יוצמדו ולא ירשמו על שם דירות ספציפיות

ח. תותר תוספת קומות בתת הקרקע עבור חניונים מעבר לאמור בטבלה 5 לעיל.

ט. הגובה המירבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, מתקנים טכניים וכו'.

י. בכל היעודים בכפוף להוראות התכנית תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר לתא שטח.

יא. בכל היעודים בכפוף להוראות התכנית תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר לתא שטח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

יעודי קרקע ושימושים

הנכס כלול במתחם ב'.

ההתניה לשלב ב' הינה תחילת הפעלת מתע"ן בתחום התכנית.

ביצוע הרמפה ייערך בתאום עם חברת נתיבי איילון.

מגורים ד'

שימושים:

מגורים; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת; מסחר במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית; שטחים לרווחת ופנאי הדיירים; שימושים לצרכי ציבור כגון: גני ילדים ומעונות יום; מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו ולדרך תת קרקעית.

הוראות בינוי:

הוראות בינוי לשימוש מגורים:

- לא יותרו דירות גן.
- שטח ממוצע של יח"ד יהיה כ- 90 מ"ר.
- לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, יהיו יחידות קטנות.

מסחר ותעסוקה

שימושים:

משרדים ותעסוקה; מסחר, תרבות ופנאי; אחסנה; שטחים לרווחת ופנאי הדיירים משתמשים; שימושים לצרכי ציבור כגון, גני ילדים ומעונות יום; מרפאות; אכסון מלונאי בתאי שטח 902 , 903 לרבות אולמות כינוס, בריכה, מתקני כושר, גלריות וכד'; מתקנים הנדסיים לצרכי השימושים במגרש עצמו ולדרך תת קרקעית.

הוראות בינוי לשימושים מעורבים:

- במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות וימנעו מטרדים הדדיים.
- במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור, ובכלל זה חצרות מבני ציבור.
- תותר תעסוקה נקיה בלבד שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים.
- אזורי השירות והנגישות לשימוש תעסוקה ימוקמו כך שיופנו לכיוונים צדדיים שאינם פונים לאזורי מגורים, דיור מוגן או שטחי הציבור הסמוכים.

הוראות בינוי לבניה ושימושים בתת הקרקע:

- שימושים: חניה, אחסנה במרתפים, דרך תת קרקעית, מתקנים הנדסיים והולכת תשתיות לשימוש המגרשים ותשתיות עירוניות.
- יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין תאי שטח סמוכים ותקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב ביניהם.

חזית מסחרית:

במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית יחולו ההוראות הבאות:

- במגרשים המיועדים למגורים לסוגיהם ולשימושים מעורבים חלה חובה ליצור חזית רציפה ומחייבת על ידי בינוי רציף וצמוד לקו הבניין ב-70% לפחות מאורך החזית המסומנת. ההמשכיות והרציפות תעשה ע"י חלקי המבנה השונים על פי פרטי הבניה שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח.
- לאורך החזית המסחרית תותר הקמת קירוי מחומרים קלים, הבולט מחזית הבניין עד 5 מטר אל מחוץ לגבול המגרש, ללא עמודים, בצורה אחידה לכל אורך הבניין, על פי פרט שיאושר בהיתר.

עיקרי התנאים למתן היתרי בניה:

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הוועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה, ואישור תכנית בינוי לדרך התת קרקעית על כל מרכיביה, וכל אלה למעט מגרש 400 הניתן לתכנון בנפרד.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- תנאי להיתר בניה למבנה מעל גובה 97 מ' יהיה אישור משרד הביטחון כי הוסרו המגבלות התעופתיות החלות בתחום התכנית.
- תחנת הדלק המסומנת להריסה בתא שטח 100, תוכל להמשיך לפעול כשימוש מותר עד המאוחר מבין 3 המועדים כדלקמן: המועד בו ניתן להוציא היתר בניה מכח תכנית זו במקרקעי הבעלים שיוקצו להם בטבלאות האיחוד וחלוקה, חלוף שנה ממועד קבלת היתר בניה ראשון בתכנית שאינו היתר לתשתיות או 1/9/2021.

בדיקות קרקע:

- תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 100 , 602 , 603 , 786 , 787 (שטח תחנת דלק והשימושים הסמוכים) - הינו ביצוע בדיקות וקידוחי קרקע וגז קרקע לאחר פינוי המיכלים ותשתיות תחנת התדלוק. הבדיקות יבוצעו בכפוף לתכנית דיגום ולסקר ההיסטורי המצורפים לנספח הסביבתי ובתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.

- תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית ביצוע דיגום קרקע כמפורט בנספח הסביבתי.
- תנאי להיתר לפי 2 הסעיפים לעיל הינו אישור היחידה הסביבתית בדבר סילוק מטרדים של זיהום קרקע, ככל וימצאו, ונקיטת אמצעים למניעת גזי קרקע במידת הצורך.

<u>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח הכולל שטחי מסחר</u>:

- הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים התחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
- תנאי למתן היתר בתאי שטח עם מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בשימושים מעורבים, בינוי גובל בשדרה הירוקה ובשדרה העירונית, בינוי של מגרשים הסמוכים בקו בניין 0, היכל ספורט ומרכז תחבורה בתא שטח 502 , והטרמינל בתא שטח 503 ; יהיה פירוט בתכנית עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:250 ומתן הנחיות בהתאם, תוך מתן דגש על אופן העמדת המבנים ומיקום הכניסות למגוון השימושים.
- תנאי למתן היתר בניה לשימוש מגורים יהיה פירוט בקנ"מ 1:250 לגבי טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור, קומות מיוחדות במבנה, כניסות לחניונים מהדרך התת קרקעית, הסדרי פינוי אשפה וכד'.
- תנאי להוצאת היתר בניה למבנים הכוללים שימוש של דיור מוגן ו/או למגורים: ביצוע בדיקה אקוסטית של מפלסי הרעש החזויים בחזיתות השונות של קומות הדיור המוגן ושל קומת המגורים ויישום האמצעים האקוסטיים שידרשו בהיתר הבניה.

<u>חניה</u>:

- החניה תהיה תת קרקעית בלבד.
- מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה ובתוספת מקומות חניה ציבוריים ל"חנה וסע" כמפורט בנספח התנועה.

<u>איכות הסביבה-רעש</u>:

- מיגון אקוסטי למגורים ומבני ציבור - בתאי שטח 102-100 , 200 , 300 ביעוד מגורים, ותא שטח 501 ביעוד מבנה ציבור: תנאי להיתר בניה יהיה מסמך אקוסטי באישור היחידה הסביבתית אשר יקבע את פרטי המיגון האקוסטי למבנה ולדירות. כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא יהיה נמוך מהערכים המוצגים בנפח האקוסטי המפורט בנספח הסביבתי של התכנית. המיגון האקוסטי הדירתי יתוכנן כך שיהיה יעיל לרעש המצטבר מכבישים ומרכבות ביחד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

איחוד וחלוקה:

- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בנספח מתחמי איחוד וחלוקה המצורף לתכנית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלאות ההקצאה המצורפות כנספח מחייב לתכנית.
- מתחם איחוד וחלוקה ב' הינו בהסכמת הבעלים.
- שטח החלקות הכלול באיחוד וחלוקה הינו 5,286 מ"ר.

10. רישוי

מעיון בארכית הרישוי האינטרנטי של הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה אותרו, בין היתר, המסמכים כדלקמן:

10.1 היתר מס' 1689 מיום 11/3/1954.
ההיתר הינו לתחנת דלק, כולל משרד וחנות נוחות.

10.2 היתר מס' 289 מיום 31/7/1963.
ההיתר הינו למיכל דלק תת קרקעי.

10.3 היתר מס' 166 מיום 10/6/1979.
ההיתר הינו לבניית גגון מעל המשאבות.

10.4 היתר מס' 359 מיום 17/11/1981.
ההיתר הינו להקמת ביתן אלומיניום וזכוכית במגרש התחנה.

10.5 היתר מס' 20010149 מיום 19/7/2000.
ההיתר הינו להקמת מתקן בזק (הקמת מתקן תקשורת זמני הכולל תורן לאנטנות) מעל גג תחנת דלק סונול.

10.6 היתר מס' 20010031 מיום 24/6/2003.
ההההיתר הינו לתוספת מתקן לשטיפת מכוניות בתחנת תדלוק קיימת.

10.7 היתר מס' 20090608 מיום 23/10/2010.
ההיתר הינו לשימוש חורג ממשרדים ומחסן שמנים לחנות נוחות.

10.8 היתר מס' 20140031 מיום 26/2/2014.
ההיתר הינו ההיתר הינו לתוספת מתקן שטיפה למכוניות ועמדת ייבוש לא מקורה.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים	היטל השבחה לפי המבקשים
תכנית תמ"ל/1082	₪ 362,967,568	₪ 181,483,929	₪ 85,000,000	₪ 42,500,000

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכנית תמ"ל/1082 בלבד וכל יתר התכניות החלות במצב התכנוני החדש או שאינן משביחות או שאינן מהוות עילה לגביית היטל השבחה (תכניות תמ"מ ותמ"א שאינן מאפשרות הוצאת היתר בניה מתוקפן).

כמו כן, הצדדים מסכימים כי בבחינת השווי במצב התכנוני הקודם יש לעמוד את שווי הקרקע כקרקע ספקולטיבית וזאת בהתאם להלכת "לוסטרניק", תוך ניכוי הציפיות הספציפיות הנובעות מהתכנית המשביחה.

בחנתי את הסכמות הצדדים בעניין זה ולא מצאתי מקום לשנות מהסכמות אלו.

11.1. עמדת המשיבה

שווי מצב קודם:

במצב קודם הערכת שווי תחנת דלק בהתאם לקווים מנחים פרק כ'-עריכת שומות לתחנות תדלוק (עדכון מס' 1-טיוטא להערות הציבור) – אוקטובר 2021.

בהתאם לסיווג התחנה מהווה תחנה עירונית באזורי קניות ובילוי הנהנית מפעילות בכל השבוע וברוב שעות היממה.

לא הומצאו דו"חות כספיים מבוקרים ולפיכך ההערכה מתבססת על מודל של נפח תנועה לפי דרך תוך חיזוי כניסות של 3% ובהתייחס לתחנות דלק נוספות בסביבתה הנכס הנדון.

סה"כ מכירות דלקים בחודש משקפות מכירות בגבולות של כ-850 ק"ל.

כמות זו אף תואמת לחוזה השכירות שהוצג ע"י שמאי המבקשת.

הוא מציין, כי על מנת לבחון את הכדאיות הכלכלית בהתאם לדמי השכירות, יש לבחון את דו"ח הכמויות הנמכר בפועל. ללא דו"ח כמויות למכירות הדלק, לא ניתן לבחון את כדאיות תחנת הדלק, ובהתאמה לא ניתן להעריך את השווי בצורה מהימנה. לטענתו, נתון זה לא הוצג ע"י המבקשת.

מרווח השיווק נכון ל1/2020 הינו 558.82.
שיעור ההיוון מתייחס לתחנת דלק בנויה שהינו גבוה ביחס לשיעור ההיוון לנכסים מסחריים ולפיכך חושבה תוספת של 0.75% ביחס לשטחי מסחר בנויים.
פרמיית סיכון להכנסות שלאחר 2030 חושבה בהתאם לצפי לשינוי מהותי ברגולציה אשר יתכן שתאסור מכירת רכבים בעלי מנוע בערה פנימי ולפיכך ההכנסות לתקופה שלאחר שנת 2030 מצריכות התאמת שיעור היוון נוספת של כ-1% המשקפת את מרכיב הסיכון ואי הודאות.
לדבריו, חוזה השכירות שהוצג מתייחס לתחנה בנויה, כאשר לשוכר אופציה לערוך שינויים ותוספות להפעלת התחנה, כאשר בתום תקופת השכירות ההשקעות נשארות בידי הבעלים.
לכן לא מובן מדוע השומה מטעם המבקשת מתייחסת למרכיב הקרקע בעוד שהדמ"ש המשולמים משקפים את שווי התחנה כבנויה, קרי כ"עסק חי".
מדובר בתחנה פעילה שהסכם השכירות שלה מסתיים בחודש יולי 2028 וספק לאור אישור תכנית תמ"ל/1082, שתמשיך בפעילותה.
היה ותמשיך התחנה בפעילותה הרי שחלק משווי התחנה שייך לשווי מצב חדש.
אין מחלוקת כי קיימות ציפיות הנובעות ממיקום חטיבת הקרקע.
שווי הקרקע במצב קודם משקף, בין היתר, ציפיות לשינוי יעוד, בנטרול ההליך התכנוני החדש. מבחינת קל וחומר הרי שגם תחנת התדלוק במיקום הנוכחי משקפת צפיה לזמן הפעלה מוגבל עד לאישור התכנית.
לפיכך שווי תחנת התדלוק במצב קודם משקף בנוסף, זמן פעילות לזמן מוגבל שהשפעתה הינה על N (=משך תקופת הפעלה) ועל ה-I (שיעור היוון) שצ"ל גבוה יותר עקב אי הודאות הקיימת.

<u>חנות נוחות</u>:
בשטח בנויה חנות נוחות בשטח של 62.7 מ"ר ובנוסף ח. שירותים בשטח של 7.3 מ"ר ופינת ישיבה לא מקורה בשטח של 60 מ"ר.
בהתאם להערכת שווי של קניון שבעת הכוכבים הסמוך למועד 31/12/2019 עולה כי דמי השכירות ללא דמי ניהול ואחוזים מפדיון הינם כ-220 ש"ח/מ"ר בממוצע (סה"כ 67,142,062 ש"ח לשטח של 25,256 מ"ר).
בהתאם לעובדה שתחנת הדלק פועלת 24/7 ונהנית מחשיפה גבוהה הוא קובע דמי שכירות מתואמים של 300 ש"ח/מ"ר.

מתקן שטיפה:

שטח מתקן השטיפה 71.5 מ״ר ובנוסף שטח סככות של 86.4 מ״ר ושטח שירות למתקנים ומערכות טכנית של 21.2 מ״ר ושטח לאחסנה של 21.2 מ״ר.

בשומה קודמת בנכס שנערכה בשנת 2012 ע״י השמאי המכריע, שמאול רוזנברג, נקבעו מקדמי שווי כדלקמן:

שטח למתקן שטיפה	-	1
שטח לסככת ייבוש	-	0.5
שטח שירות למתקנים ומערכות טכניות	-	0.5
שטח שירות לאחסנה	-	0.5

ערכי שווי למלאכה ותעשייה:

הוצגו 4 נתוני מכר לשטחי תעשייה ואחסנה מהשנים 2019-2107 מהם עולה, כי השווי הינו בטווח של 5,300-7,300 ש״ח/מ״ר ובממוצע 6,400 ש״ח/מ״ר.

הוצגו נתוני ביקוש לדמי שכירות למבני תעשייה בכ״ס, הרצליה ורמת השרון, סה״כ 8 נתוני ביקוש מהם עולה כי דמי השכירות המבוקשים הינם בטווח של 33-57 ש״ח/מ״רחודש ובממוצע 45 ש״ח/מ״רחודש.

בהתאם לדו״חות חברת נת״מ דמי השכירות למשרדים ולתעשיה לחציון השני של שנת 2019 באזור השרון (עמק חפר, כ״ס, נתניה, קדימה) הינם בטווח שבין 35-45 ש״ח/מ״ר/חודש.

לאור האמור, הוערכו דמי השימוש החודשיים למ״ר בייעוד לתעשיה בסך של 50 ש״ח/מ״ר/חודש.

אנטנה סלולרית:

הוצגו נתנוני שכירות שונים לאנטנות סלולריות כדלקמן:

ראש העין	-	6,000 ש״ח/חודש
יהודה הלוי, מבשרת ציון	-	8,700 ש״ח/חודש
הר חוצבים ירושלים	-	6,443-8,320 ש״ח/חודש בהתאם לשומת IFRS. חוזים משנת 2011.
כללי	-	8,000 ש״ח, לפי עיתון כלכליסט מיום 15/4/2015.
נשר	-	8,100 ש״ח, בהתאם למצגת של חב׳ בזק ביחס לאנטנה המושכרת לחב׳ גולן טלקום.

בנוסף, הוא טוען כי במשרדו מידע לגבי חוזי שכירות מהם מתקבל דמ״ש של כ-5,000 ש״ח/חודש במרכז הארץ.

לאור האמור נקבעו על ידו דמי שכירות לאנטנה סלולרית בסך של 7,000 ש״ח/חודש.

שיעור ההיוון הינו 10%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>טיהור קרקע</u>:

עלות טיהור הקרקע הינה משהו שקיים בשני מצבי התכנון, כאשר במצב החדש ממילא חופרים. קשה להתייחס לטיהור קרקע במקום בו לא קיים שום מידע על בעיות זיהום בקרקע. לא נעשתה כל בדיקה בנושא ולכן זה לא מוכח.

<u>שווי מצב חדש</u>:

<u>שטחי הבניה</u>:

שטחי הבניה חושבו בהתאם להוראות התכנית לגבי שטחים עיקריים ושטחי ממ"ד היות שמדובר בחלופת שומה שהתבקשה טרום מימוש.

בתחשיב שווי מצב חדש לא הובאה בחשבון אפשרות לתוספת בניה של 500 מ"ר לרווחת ופנאי דיירי/משתמשי הבניין, היות שזכות זו כבר מגולמת בשווי מ"ר מבונה בסיסי.

<u>דחיה בגין התנגדות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה לאישור ומימוש התכנית</u>:

ראשית הוא מציין, כי בשומתו הובאה בחשבון תקופת דחיה ארוכה של 3 שנים בשיעור היוון של 6%, מקדם 0.84.

בהתאם לעתירה מנהלית (עת"מ 8284-01-20) שהוגשה ע"י המשיבה כנגד הותמ"ל וגופים נוספים וביניהם, רמ"י, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב ומשרד התחבורה הוצגו בעיות מהותיות שלא הוסדרו בתמ"ל/1082.

אך כפי שצויין גם בשומה מטעם המבקשים, אף על פי הגשת העתירה, המשיכה רמ"י בקידום המכרז.

בהמשך להצהרת העירייה ופרסום המודעה שצוינו בשומה האחרת מצורפת תגובת רמ"י:

> **"אין אלא להצר על ניסיונה העקר של עיריית הרצליה לסכל את מימוש מדיניות הממשלה בעניין הגדלת היצע הדיור בישראל בתקופה קריטית זאת, תוך איום באיומי סרק על יזמים. רשות מקרקעי ישראל נחושה לפעול לשם מימוש מטרותיה ולשווק יחידות דיור גם בהעדר שיתוף פעולה מצד הרשות המקומית. בכל הנוגע לטענות העירייה בדבר עמידת המדינה בהתחייבויותיה נאמר "הפוסל במומו פוסל". במשך שנים עיריית הרצליה גררה רגלים ואף סיכלה באופן אקטיבי את מימוש ההסכם. מדינת ישראל אינה בת ערובה בידי העירייה ותמשיך כאמור במימוש מטרותיה".**

יש לבחון את התכנית בגרסה המאושרת הסופית וכל ההליכים שקדמו לאישור התכנית אינם רלוונטיים. ברגע שהתכנית מאושרת יש להביא בחשבון רק את ההוראות האינהרנטיות בתקנון שמשפיעות על השווי.

הוא מציין שבשומתו הובאה בחשבון הפחתה לשלביות ביצוע ומורכבות התכנית שהינה דחיה המגלמת בתוכה את כל ההוראות האלו.

<u>דחיה נוספת למימוש בגין אישור תכנית בינוי לדרך התת קרקעית</u>:

לעניין מורכבות התכנון המשלב תכנית עיצוב ודרך תת קרקעית ונוגע לממשקים של שטחים ציבוריים ופרטיים, מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות, עולה כי קיימות הערות על הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7 וכן הערות לפי פקודת הדרכים.

יש לבחון את ההשבחה נכון למועד הקובע שהינו 25/1/2020.

כל נתון שאינו רלוונטי במהות ובמועד הקובע בקשר להוראות התכנית אין להביאו בחשבון.

<u>הפחתה בגין הצורך בהסטת תוואי תעלת נחל גלילות</u>:

ביחס למכתב שצורך בעניין זה הוא מציין, כי מדובר בהתכתבות פנימית בלבד הכוללת המלצה. כמו כן, מדובר במכתב שנכתב כשנתיים לאחר המועד הקובע ויום אחד לפני הפקת השומה מטעם המבקשים.

הפחתה של 5% בגין אי בהירות לגבי תעלת ניקוז, אינה בגבולות הסביר.

בשומתו הובאה דחייה של 3 שנים לפי 6%, המגלמת, בין היתר, את המורכבות התכנונית.

מעבר לאמור לעיל התכתבויות של יועצים הינן דבר שבשגרה בפרויקט חדש ולכן אין כל הצדקה להפחתות נוספות מעבר להפחתות שניתנו.

<u>הפחתה לגודל פרויקט</u>:

ביחס לטענת המבקשים בעניין זה הוא מציין, כי בשומת רוזנברג ניתן מקדם תוספת של 1.03 ליתרון לגובה בבניין בן 60 קומות, כך שבבניינים של 35 ו-40 קומות לא קיימת הפחתה לגודל, אלא דווקא תוספת. מיקום המתחם להרצליה פיתוח ולמרכזי ההיי-טק, יוצרים ביקושים ערים לפרויקטים של מגדלים כך שאין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל במקרה הנדון.

<u>ערכי שווי מגורים</u>:

<u>עסקאות השוואה</u>:

הוצג סקר מחירי מכירה במתחם "הרצליה הילס" הממוקם בסמיכות למחלף הסירה בין כביש 2 לכביש מס' 20. הסקר כולל 22 עסקאות מכר מיום 17/6/2019 ועד ליום 10/2/2020 לדירות בשטח של 65-137 מ"ר במבנים חדשים שנבנו בשנת 2018. מהסקר עולה, כי שווי מ"ר בנוי ממוצע מתואם הינו כ-32,000 ש"ח למועד 1/2020.

שיטת החילוץ:

שווי מ״ר בנוי	-	32,000 ש״ח
הפחתת מע״מ	-	17%
הפחתת יזמות	-	18%
הפחתת עלויות הקמה	-	9,000 ש״ח/מ״ר
שווי מ״ר מבונה מעוגל	-	14,200 ש״ח/מ״ר

עסקת מכר קרקע בייעוד מגורים בשכונת גליל ים:

בהתאם למידע מהעיתונות עולה, כי במסגרת הליך פירוק שיתוף נמכר מגרש בשכונת גליל ים בסך של 204,000,000 ש״ח. המגרש תחום בין הרחובות עובדיה יוסף/התזמורת/הכינור. התכנית מאפשרת בניה של 2 בניינים בני 10 קומות, סה״כ 82 יח״ד. סה״כ השטח העיקרי עפ״י תכנית 504-0251637 הינו 9,020 מ״ר ולפיכך שטח דירתי הינו 10,004 מ״ר.

מניתוח העסקה מתקבל שווי קרקע ליח״ד של 2,480,000 ש״ח ושווי מ״ר מבונה דירתי של 20,390 ש״ח. העסקה מותנית באישור בית משפט ונערכה ב 9/2021. בהתאמה לזמן מתקבל שווי מ״ר מבונה של 18,350 ש״ח/מ״ר במעוגל.

עסקת מכר קרקע בייעוד מגורים בשכונת גליל ים:

במסגרת הליך פירוק שיתוף נמכרה קרקע בשכונת גליל ים בסך של 77,000,000 ש״ח.

המגרש תחום בין הרחובות התזמורת/הכינור. התכנית מאפשרת בניה של בניין בן 10 קומות, סה״כ 35 יח״ד. השטח העיקרי עפ״י תכנית 504-0251637 הינו 3,207 מ״ר ולפיכך שטח דירתי הינו 3,627 מ״ר.

מניתוח העסקה מתקבל שווי קרקע ליח״ד של 2,200,000 ש״ח ושווי מ״ר מבונה דירתי של 21,230 ש״ח. העסקה נערכה בחודש 10/2021. בהתאמה לזמן מתקבל שווי מ״ר מבונה של 19,100 ש״ח/מ״ר במעוגל.

הוצגו עסקאות השוואה משומת השמאי המכריע, ארז כהן, בגו״ח 6422/228, כדלקמן:

עסקה במגרש 107 (חלקה 227 בגוש 6422) - 16% מהזכויות:

תאריך העסקה	23/1/2018
מס׳ יח״ד	35
שטחים עיקריים	3,207 מ״ר
שטחי ממ״ד	420 מ״ר
סה״כ שטח פלדלת	3,627 מ״ר
חלק יחסי - 16%	580 מ״ר
תמורה	4,733,332 ש״ח

שווי מ״ר מבונה פלדלת במעוגל	8,156 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מתואם למועד הקובע 10/6/2020	8,430 ש״ח

עסקה במגרש 105 (חלקה 225 בגוש 6422) -16.8% מהזכויות:

תאריך העסקה	20/2/2019
מס׳ יח״ד	82
שטחים עיקריים	9,020 מ״ר
שטחי ממ״ד	984 מ״ר
סה״כ שטח פלדלת	10,004 מ״ר
חלק יחסי - 16%	1,689 מ״ר
תמורה	10,391,250 ש״ח
שווי מ״ר מבונה פלדלת במעוגל	6,183 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מתואם למועד הקובע 10/6/2020	6,513 ש״ח

עסקה במגרש 107 (חלקה 227 בגוש 6422) - 25% מהזכויות:

תאריך העסקה	23/1/2020
מס׳ יח״ד	35
שטחים עיקריים	3,207 מ״ר
שטחי ממ״ד	420 מ״ר
סה״כ שטח פלדלת	3,627 מ״ר
חלק יחסי – 25%	907 מ״ר
תמורה	9,275,000 ש״ח
שווי מ״ר מבונה פלדלת במעוגל	10,229 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מתואם למועד הקובע 10/6/2020	10,207 ש״ח

עסקה במגרש 108 (חלקה 228 בגוש 6422) בשלמות:

תאריך העסקה	18/4/2019
מס׳ יח״ד	40
שטחים עיקריים	4,400 מ״ר
שטחי ממ״ד	480 מ״ר
סה״כ שטח פלדלת	4,880 מ״ר
תמורה	48,000,000 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי מ״ר מבונה פלדלת במעוגל	9,836 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מתואם למועד הקובע 10/6/2020	10,320 ש״ח

עסקה במגרש 109 (חלקה 229 בגוש 6422) בשלמות:

תאריך העסקה	12/7/2020
מס׳ יח״ד	70
שטחים עיקריים	7,405 מ״ר
שטחי ממ״ד	840 מ״ר
סה״כ שטח פלדלת	8,245 מ״ר
תמורה	93,000,000 ש״ח
שווי מ״ר מבונה פלדלת במעוגל	11,280 ש״ח

הוצגו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו״ח	מיקום	שווי מ״ר מבונה
ארז כהן	30/6/2020	6422/228, מגרש 108	שכונת גליל ים	10,400 ש״ח

ביחס לשומות המכריעות הנוספות שהוצגו ע״י שמאי המבקשים הוא מציין כדלקמן:

שומת השמאית המכריעה, אורית גלן:

מדובר על מבנה בן 4 קומות, הממוקם בשכונת וויצמן, שעבר חיזוק במסגרת תמ״א 38 ולכן השווי איננו מייצג את מיקום הנכס נשוא חוות הדעת, את סוג הבניין/וכיו״ב.

שומת השמאי המכריע, אבישי זיו:

במסגרת הערכת השווי, הוצגו על ידי השמאי המכריע עסקאות ההשוואה לשנים 2017-2018 מהן מתקבל שווי מ״ר בנוי של 27,000 ש״ח.

שומת השמאי המכריע, דוד דדון:

מדובר על מבנה בן 7 קומות, הממוקם בשכונת וויצמן, שעבר חיזוק במסגרת תמ״א 38, השווי איננו מייצג את מיקום הנכס נשוא חוות הדעת, את סוג הבניין וכיו״ב.

שומות השמאים המכריעים יעקב פז ובועז קוט:

השומות הינן לנכסים הממוקמים בשכונת גליל ים, בנייני מגורים בני כ-10 קומות, כמקובל בסביבת שכונת ״גליל ים״, השונה ממגדל מגורים רב קומות.

מיקום הנכס נשוא ההחלטה כולל נגישות תחבורתית עדיפה גם ביחס לשכונת גליל ים הסמוכה.

מגדלי מגורים הינם מוצר ייחודי בסביבה, בניגוד לבניינים בשכונת גליל ים הזהים במאפייניהם.

<u>מסמך עקרונות הקצאה ואיזון - תמ"ל/1082</u>:

במסמך העקרונות לטבלת ההקצאה ולוח האיזון בתמ"ל/1082 שנערך ע"י השמאי שאול רוזנברג נקבע שווי מ"ר מבונה מגורים הינו 9,000 ש"ח/מ"ר. השווי מגלם ממ"ד ומכאן שהשווי למ"ר פלדלת הינו 10,080 ש"ח = 100 / 112 * 9,000 ש"ח ובמעוגל מתקבל כ-10,000 ש"ח/מ"ר.

המחירים מתבססים על נתוני מכירה מהשנים 2017-2020 ומכרזי קרקע בגליל ים ממועד 1/2014.

לאור האמור נתון זה אינו רלוונטי לקביעת שווי מ"ר מבונה בשומה.

<u>סיכום</u>:

העסקאות במגרשים בשכונת גליל ים, מהן לטענת שמאי המבקשים יש להתעלם, הינן העסקאות הטובות ביותר לקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה.

ניתן משקל 30% לכל נתון וסה"כ 60% לעומת 20% בגישת החילוץ ו-20% לשומת השמאי המכריע, ארז כהן.

המצב התכנוני לא השתנה מיום אישור התכנית ועד למועד העסקאות, נתון המחזק את העובדה כי גילום המצב החדש ארך זמן.

העסקאות המצוינות בסמוך למועד הקובע, הובאו בחשבון גם בשומתי, אך המשקל שניתן לעסקאות הנ"ל נמוך יותר בשל העובדה שגילום המצב החדש אורך זמן.

מהות	שווי	משקל	שווי משוקלל
עסקה בגליל ים	18,350 ש"ח	30%	5,505 ש"ח
עסקה בגליל ים	19,100 ש"ח	30%	5,730 ש"ח
שיטת החילוץ	14,200 ש"ח	20%	2,840 ש"ח
שומת השמאי המכריע, ארז כהן	10,400 ש"ח	20%	2,080 ש"ח
סה"כ משוקלל			16,155 ש"ח

לאור כל האמור לעיל, נקבע שווי של 16,150 ש"ח/מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים.

<u>מקדמי התאמה למגורים</u>:

הובאו בחשבון מקדמי כפי שנקבעו ע"י השמאי שאול רוזנברג במסמך העקרונות לטבלת ההקצאה ולוח האיזון, כמפורט להלן:

קרבה לש.צ.פ. - 1.02

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

קרבה לש.ב.צ. - 0.98
חזית מסחרית בבניין - 0.98

ערכי שווי מסחר:

דמי שכירות לשימושי מסחר:

בהתאם להערכת שווי קניון שבעת הכוכבים הסמוך למועד 31/12/2019 עולה כי דמי השכירות ללא דמי ניהול ואחוזים מפדיון הינם כ-220 ש"ח/מ"ר בממוצע (סה"כ 67,142,062 ש"ח לשטח של 25,256 מ"ר).

שיטת החילוץ:

דמי שכירות ראויים - 220 ש"ח/מ"ר/חודש
דמי שכירות שנתיים - 2,640 ש"ח/מ"ר
שיעור ההיוון - 7%
שווי מ"ר בנוי מעוגל - 37,700 ש"ח/מ"ר
הפחתת יזמות - 25%
הפחתת בניה - 7,000 ש"ח/מ"ר
שווי מ"ר מבונה - 23,200 ש"ח/מ"ר

סקר חברת CBRE:

בהתאם לסקר לרבעון 3/2019 עולה כי דמי השכירות למסחר בהרצליה הינם כ-150 ש"ח/מ"ר באחוזי תפוסה של כ-94%.

בסוף שנת 2020 הוערכו דמי השכירות בהרצליה בכ-140 ש"ח/מ"ר באחוזי תפוסה של כ-88%. הירידה של 7% מיוחסת לתקופת הקורונה.

שיטת החילוץ:

דמי שכירות ראויים - 150 ש"ח/מ"ר/חודש
דמי שכירות שנתיים - 1,800 ש"ח/מ"ר
שיעור ההיוון - 6.9%
שווי מ"ר בנוי מעוגל - 26,087 ש"ח/מ"ר
הפחתת יזמות - 20%
הפחתת בניה - 6,000 ש"ח/מ"ר
שווי מ"ר מבונה - 15,700 ש"ח/מ"ר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הוצגה התייחסות לשומות מכריעות שהוצגו ע"י שמאי המבקשים, כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר מבונה	התייחסות
אבישי זיו	27/10/2018	6525/169	הרב קוק 101	10,000 ש"ח	ביחס לשווי זה יש לבצע התאמה למועד היות שהמועד הקובע בה הינו בשנת 2018.

בהתאם לשומת IFRS למועד קובע 31/12/2019 שנערכה לקניון "שבעת הכוכבים", בסמוך למועד הקובע ולמיקום המתחם נשוא חוות הדעת, שווי דמ"ש בסך 220 ש"ח/מ"ר.
בהתאם לשיעור היוון 7%, רווח יזמי 18% ועלויות בנייה בסך 7,000 ש"ח/מ"ר, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה ביעוד מסחרי של כ-23,200 ש"ח/מ"ר.
הובאה בחשבון הפחתה של 10% ביחס לשווי מ"ר קרקע מבונה בקניון שבעת הכוכבים, המאופיין בסחירות גבוהה יותר.
בהתאם לגישת החילוץ לדמי שכירות לשטחי מסחר בנויים, שווי מ"ר קרקע בייעוד מסחר הינו כ-15,700 ש"ח/מ"ר.
מדובר באזור הכולל עירוב שימושים הכולל מאות יחידות דיור, כך שקיים ביקוש משמעותי לשטחי מסחר מעבר לקניון שבעת הכוכבים.

<u>מסמך עקרונות הקצאה ואיזון - תמ"ל/1082</u>:
בשומת שאול רוזנברג בהתייחס למסחר נתוני ההשוואה הינם ממועדים שאינם רלוונטיים למועד הקובע.
השמאי שאול רוזנברג קבע בשומתו לשווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו בסך 15,400 ש"ח/מ"ר למועד קובע 10/7/2019.
בהתאם לאמור, לא קיימת סבירות כי במועד קובע מאוחר יותר (25/1/2020), יקבע שווי מ"ר מבונה ברוטו נמוך יותר שהינו 13,000 ש"ח/מ"ר, כפי שסבור שמאי המבקש.

<u>מקדמי התאמה למסחר</u>:
הוא סבור, כי השוואה לקניון שבעת הכוכבים, הממוקם בסמיכות לנכס נשוא חוות הדעת, תוך התבססות על דמי שכירות מנתוני שכירות המשולמים בפועל, מהווים אינדיקציה טובה לרמת הביקושים והמחירים בסביבה. יתרה מזאת, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% ביחס לשווי מ"ר קרקע מבונה בקניון שבעת הכוכבים, המאופיין בסחירות גבוהה יותר.

לטענתו, שמאי המבקשים שוגה בהתייחסותו לשיעור התפוסה.
לפי תחשיב שמאי המבקשים, העובדה שהנכס ריק משוכר בנקודת זמן מסוימת, מביאה לשווי 0 לנכס. ככל שקיים שיעור תפוסה של 94%, יתר השטחים שאינם מושכרים ומהווים 6%, אינם מובאים בחשבון להערכת השווי ושווים אפס. תוצאה זו אינה סבירה.
לטענתו, כאשר קיים אחוז כה גבוה של תפוסה, נדרש לתת שווי מלא לנכסים.

<u>סיכום</u>:

מהות	שווי	משקל	שווי משוקלל
שומת IFRS בהפחתה של 10%	20,880 ש"ח	20%	4,176 ש"ח
חילוץ מדמי שכירות לשטחי מסחר	15,700 ש"ח	70%	12,560 ש"ח
סה"כ משוקלל			16,736 ש"ח ובמעוגל 16,700 ש"ח

לאור כל האמור לעיל, נקבע שווי של 16,700 ש"ח/מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים.

<u>תעסוקה</u>

<u>עסקאות מכר שטחי משרדים הרצליה פיתוח</u>:

הוצג סקר של 6 עסקאות ממנו עולה, כי שווי מ"ר בנוי בשנים 2018-2019 הינו בממוצע 16,300 ש"ח.

שיטת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי מעוגל - 16,300 ש"ח/מ"ר
הפחתת יזמות - 18%
הפחתת בניה - 5,500 ש"ח/מ"ר
שווי מ"ר מבונה - 8,300 ש"ח/מ"ר

בהתאם לשומת IFRS לבית "אינטרגמא" ברחוב אבא אבן 16, א.ת הרצליה פיתוח הוצגו מס' עסקאות השוואה לדמי שכירות ומהן נקבע כי דמי"ש הינו 75 ש"ח/מ"ר.

שיטת החילוץ:

דמי שכירות ראויים - 75 ש"ח/מ"ר/חודש
דמי שכירות שנתיים - 900 ש"ח/מ"ר
שיעור ההיוון - 7%
שווי מ"ר בנוי מעוגל - 12,857 ש"ח/מ"ר
הפחתת יזמות - 18%
הפחתת בניה - 5,500 ש"ח/מ"ר

שווי מ״ר מבונה מעוגל - 5,400 ש״ח/מ״ר

בהתאם לסקר חברת נת״בלחציון הראשון של שנת 2020 דמי השכירות הממוצעים בא.ת הרצליה פיתוח הינם כ-91.56 ש״ח/מ״ר למשרדים ברמה A ו- 75.98 ש״ח/מ״ר למשרדים ברמה B.

<u>סקר חברת CBRE</u>:

בהתאם לסקר לרבעון 3/2019 עולה כי דמי השכירות למשרדים בהרצליה הינם כ-86 ש״ח/מ״ר באחוזי תפוסה של כ-92%.

שיטת החילוץ:

דמי שכירות ראויים - 86 ש״ח/מ״ר/חודש
דמי שכירות שנתיים - 1,032 ש״ח/מ״ר
שיעור ההיוון - 7%
שווי מ״ר בנוי מעוגל - 14,743 ש״ח/מ״ר
הפחתת יזמות - 18%
הפחתת בניה - 5,500 ש״ח/מ״ר
שווי מ״ר מבונה - 7,000 ש״ח/מ״ר

<u>ערכי טבלאות ההקצאה</u>:

בהתאם לערכי השווי בטבלאות ההקצאה של תמ״ל/1082 נקבע שווי מ״ר מבונה משרדים של 6,875 ש״ח/מ״ר.

לאור האמור נקבע שווי מ״ר מבונה של 6,900 ש״ח בממוצע בין הנתונים שהוצגו לעיל.

ביחס לשומת המשאי המכריע, משה נדם, שהוצגה ע״י שמאי המבקשת ובה נקבע שווי של 4,800 ש״ח/מ״ר ברוטו לתעסוקה, הוא מציין, כי בשומתו הוצגו נתונים רבים ובין היתר בוצע שקלול של הנתונים, כך שנתוני המחקר הכלכלי/שומת IFRS וחילוץ מעסקאות מכר, הובאו בחשבון במשקל של 33.33% כל מרכיב.

הוא מציין, כי קיים ביקוש משמעותי למשרדים באזור הנ״ל וכן את העובדה כי יחידות קטנות מושכרות בדמי שכירות גבוהים יותר, ביחס לשטחים גדולים.
הוא חוזר כאן על תגובתו בעניין ההתייחסות התחשיבית לאחוזי התפוסה בנכס.

<u>סיכום ערכי שווי למצב התכנוני החדש</u>:

שווי מ״ר מבונה מגורים (פלדלת) - 16,150 ש״ח/מ״ר.
שווי מ״ר מבונה מסחר (ברוטו) - 16,700 ש״ח/מ״ר.
שווי מ״ר מבונה לתעסוקה - 6,900 ש״ח/מ״ר.

תחשיב השומה:

מצב קודם				
תחנת דלק				
מרווח שיווק (1/2020)				558.21
שיעור תשואה עד 2030				7.65%
שיעור תשואה לאחר 2030				8.65%
מכירות לחודש ק"ל בנזין				850
שיעור דמי שכירות ממרווח השיווק				40%
דמי שכירות לחודש				189,791 ש"ח
דמי שכירות שנתיים				2,277,497 ש"ח
ערך נוכחי הכנסות עד 2030				15,526,412 ש"ח
ערך נוכחי הכנסות לאחר 2030				11,485,353 ש"ח
סה"כ שווי				27,011,765 ש"ח
סה"כ שווי במעוגל				27,010,000 ש"ח
מתקן שטיפה				
	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח עיקרי לשטיפה	71.5	1		71.5
שטח סככת ייבוש	86.4	0.5		43.2
שטח שירות למתקנים ומערכות	21.2	0.5		10.6
שטח שירות לאחסנה	21.2	0.2		10.6
סה"כ שטח משוקלל				135.9
דמי שכירות למ"ר/חודש			50 ש"ח	
דמי שכירות שנתיים לכלל הנכס				81,540 ש"ח
שיעור ההיוון				6.9%
סה"כ שווי				1,181,739 ש"ח
סה"כ שווי במעוגל				1,180,000 ש"ח
חנות נוחות				
	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ שווי
חנות "מנטה"	62.7	1		62.7
פינת ישיבה לא מקורה	60	0.5		30
סה"כ שטח משוקלל				92.7

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

דמי שכירות למ״ר/חודש			300 ש״ח	
דמי שכירות שנתיים לכלל הנכס				333,720 ש״ח
שיעור ההיוון				6.9%
סה״כ שווי				4,836,552 ש״ח
סה״כ שווי במעוגל				4,840,000 ש״ח
אנטנה סלולרית				
דמי שכירות מקובלים			7,000 ש״ח	
דמי שכיורת שנתיים				84,000 ש״ח
שיעור ההיוון				10%
סה״כ שווי				840,000 ש״ח
סה״כ שווי מעוגל				840,000 ש״ח
סה״כ שווי מצב קודם				33,870,000 ש״ח
מצב חדש				
מגרש 100				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מגורים עיקרי	24,480	1		24,480
ממ״ד - 272 יח״ד	3,264	1		3,264
שטח ממוצע ליח״ד כולל ממ״ד	102			
שווי קרקע ליח״ד				1,647,300 ש״ח
סה״כ שווי למרכיב המגורים במגרש				448,065,600 ש״ח
מקדם לחזית מסחרית בבניין		0.98		
מקדם קרבה לשצ״פ		1.02		
סה״כ מגורים מתואם				447,886,000 ש״ח
מסחר עיקרי+שירות	481	1	16,700 ש״ח	8,032,700 ש״ח
סה״כ מרכיב המסחר במעוגל				8,000,000 ש״ח
סה״כ שווי מגרש 100 במעוגל				455,900,000 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מגרש 603				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מסחר עיקרי + שירות	822	1	16,700 ש״ח	13,727,400 ש״ח
תעסוקה עיקרי ק״א	318	1	318	
תעסוקה שירות ק״א	165			
שירות תעסוקה	50			
יתרת שירות	69	0.6	41.4	
סה״כ משוקלל				437
שווי מ״ר מבונה תעסוקה			6,900 ש״ח	
סה״כ שווי קרקע לתעסוקה				3,013,326 ש״ח
סה״כ שווי מגרש 603				16,740,726 ש״ח
סה״כ שווי מגרש מס׳ 603 במעוגל				16,740,000 ש״ח
סה״כ לפני הפחתה לדחיה				472,640,000 ש״ח
הפחתה לדחיה ומורכבות		0.84		
סה״כ שווי מגרשים 603+100				396,837,658 ש״ח
השבחה				362,967,658 ש״ח
היטל השבחה				181,483,829 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.2. <u>עמדת המבקשת</u>

<u>שווי מצב קודם</u>:

במצב קודם בנויה על הקרקע תחנת דלק עם שירותים משלימים המהווה נכס מניב.

דמי השכירות המוצמדים נכון למועד הקובע של מרכיב תחנת הדלק הינם 338,594 ש"ח/חודש ובנוסף מתקבל סך של 7,000 ש"ח/חודש עבור השכרת השטח לאנטנה סלולרית.

סה"כ דמי השכירות הכוללים הינם 345,600 ש"ח.

לעניין שיעור ההיוון לטענתם יש לבצע הפחתה של 0.75% ולא תוספת של 0.75% ולעניין זה הם מפנים לנוסח בו רשום כדלקמן:

"שיעור ההיוון הראוי להכנסות אלו יהיה השיעור הנהוג בנכסי מסחר בנויים <u>בהפחתת</u> 0.75%"

לעניין תוספת של אחוז לאחר שנת 2030 הם אינם חולקים על קביעה זו.

לפיכך הובא בחשבון שיעור היוון כדלקמן:

עד שנת 2030 - 6.15%.

לאחר שנת 2030 - 7.15%.

בהתייחס לשומת המשיבה הם מציינים, כי הדמ"ש המתקבל הינו עבור מרכיב הקרקע של התחנה ולפיכך יש להעריך את השווי בהתאם להוראות שנקבעו בסעיף 13 .א. בעדכון פרק כ' בקווים המנחים.

בכל מקרה, גם לשיטת שמאי הוועדה המקומית שהעריך את השווי כביכול מדובר בעסק חי, חלה טעות סופר בתחשיב כאשר הובא בחשבון כי שיעור דמי השכירות למרכיב השווי מהמרווח הינו 40% בעוד שהשיעור המתאים לתחנה בה היקף המכירות 850 ק"ל הינו 52% (כמפורט בטבלה בעמוד 18 לעדכון הקווים המנחים).

טעות זו גרמה לחסר של כ- 8.1 מש"ח משווי המצב הקודם.

<u>שווי מצב חדש</u>:

<u>דחיה בגין התנגדות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה לאישור ומימוש התכנית</u>:

ביום 20/11/19 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות של הותמ"ל לאשר את התכנית.

ביום 5/1/20, עוד לפני המועד הקובע לחישוב היטל ההשבחה, לאחר אישורה של התכנית, הגישה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה עתירה מנהלית (עת"מ 8284-01-20) כנגד הותמ"ל וגופים נוספים וביניהם, רמ"י, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב ומשרד התחבורה.

(העתק העתירה והודעת העדכון מטעם הוועדה המקומית ובקשה לקביעת דיון בעתירה, שהוגשו על ידה לבית המשפט צורפו לשומה מטעם המבקשים).

בעתירה מוצגות בעיות מהותיות שלא הוסדרו במסגרת תמ"ל/1082, זאת למרות סיכומים מוקדמים והבטחות רבות שקיבלו הגורמים העירוניים במהלך התכנון, אשר התבררו כהבטחות שווא. העתירה עוסקת ב"חוסר הסבירות הקיצוני אשר נפל בהחלטת הותמ"ל לאשר את תכנית תמל/1082, במספר נושאים מהותיים" כדלקמן:

הימנעות מחיבור קריית שחקים לקו הירוק של הרכבת הקלה.

הימנעות מקביעת הוראות שלביות לביצוע התכנית כתלות בקיומה של מערכת הדרכים עליה התבססה הבה"ת.

הימנעות מקביעת הוראות שלביות לביצוע התכנית כתלות בחיבור העיר הרצליה וקריית שחקים לקו המים.

הימענות מקביעת הוראות שלביות לביצוע התכנית כתלות בהצגת פתרון ניקוז נגר עילי ברמה האזורית.

הימנעות מהבטחת מקורות מימון תשתית הדרכים ומבני הציבור הכלולים בתכנית.

לחילופין - דחיית המלצות החוקר בקשר לסמכויות הצוות המלווה.

עוד לפני אישור התכנית בוועדת המשנה להתנגדויות של הותמ"ל, הוועדה המקומית הביעה את התנגדותה לתכנית בפני חוקר הותמ"ל, במסגרת שמיעת התנגדויות מיום 22/10/2019. ההתנגדות כללה עשרות סוגיות, לרבות סוגיות מהותיות ועקרוניות בהן סברה הוועדה המקומית כי יש מקום לתיקון התכנית. (דו"ח החוקר צורף לשומת המבקשים).

בדו"ח החוקר נרשם, בין היתר, כי תנאי לאישור התכנית יהיה חתימה על הסכמים שיעגנו ויבטיחו שת"פ בין הגורמים השונים.

החוקר דחה את רובן ככולן של התנגדויות הוועדה המקומית, אך יחד עם זאת המליץ להרחיב את סמכויות הצוות המלווה לתכנית, שיורכב גם מנציג הרשות המקומית, כך שיהיה בסמכותו לשלוט על קצב המימושים בתחום התכנית תוך הבטחת מענה לצרכים הנובעים מהיבטי תשתית ותחבורה.

ואולם, בסופו של דבר הותמ"ל לא קיבלה את המלצתו לעניין היקף סמכות הצוות המלווה וקבעה כי "...התכנית לא דורשת שלביות בהקמתה, וניתן להקימה במקשה אחת"...

כאמור, הוועדה המקומית הגישה עתירה על אישורה של התכנית ועל אף העתירה שהוגשה, פרסמה רמ"י מכרז למגרש מס' 200 הכולל זכויות לבניית 733 יח"ד. לאחר פרסום המכרז ובעקבות התעלמות הותמ"ל מדרישותיה, הצהירה העירייה, כי רכישת קרקעות במסגרת מכרז רמ"י כמוה "כשימת כסף על קרן הצבי", ואף הגדילה לעשות כאשר פרסמה מודעת אזהרה כנגד השתתפות במכרז ובה הצהירה כי "התכנית כוללת כשלים תכנוניים", ו"כל עוד לא תעמוד המדינה בהתחייבותיה לתשתיות לאומיות (מים, תחבורה, ביוב, חשמל ועוד),

כל עוד לא יפתרו כשלי התכנון - לא תאפשר העיריה בניה במקום!״. (המודעה שצויינה צורפה לשומת המבקשים).

המועד האחרון להגשת הצעות למכרז נדחה מספר פעמים והדבר מעיד על המחלוקת בין הגורמים השונים אשר משליכה באופן ישיר על זמינות המגרשים במתחם.

ברור כי כל קונה מרצון מביא בחשבון כי התנהלות מעין זו משפיעה במישרין על שווי מצב חדש במועד הקובע, מאחר וגם אם באופן פורמלי התכנית אושרה למתן תוקף, בפועל, הוועדה המוקמית לא מכירה בעובדה זו ומסרבת לאפשר בניה מכוחה. כך כשנתיים לאחר המועד הקובע, טרם התקבלה החלטה בעתירת הוועדה המקומית ולפיכך יש להביא בחשבון את כל ההפחתות והסיכונים הכרוכים בכך.

מצב זה דומה למעין שותפות עם הוועדה המקומית. מקרים בהם היתה שותפות עם גוף ציבורי נדונו בעבר ע״י ועדות הערר ולהלן מספר דוגמאות:

ערר ימ/8-08/16 **<u>בזק החברה הישראלית לתקשורת בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים</u>**, שם הוגש ערר על החלטת שמאי מייעץ בעניין נכס בגו״ח 30022/34. בשומתו, קבע השמאי המייעץ, שלומי יפה, הפחתה בשיעור של 30% בגין מושע משותפת לשתי חברות ציבוריות, וועדת הערר דחתה במלואו את ערר הוועדה המקומית בעניין.

ערר תא/85066/10 **<u>רינה רובינשטיין ז״ל נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב</u>**, בעניין נכס בגו״ח 6448/257,261, שם הוגש ערר על החלטת השמאית המכריעה, דורית פריאל שקבעה הפחתה בשיעור 20%, בגין מושע של עיריית ת״א, מדינת ישראל ופרטיים.

ועדת הערר קבעה כדלקמן:

> **״...מושע עם בעלים פרטיים, עם עירייה ועם מדינת ישראל - נראה כי, גם על פי עשרות שומות מכריעות רבות שכבר עברו תחת ידנו, נראה כי המקדם שנקבע משקף גורם הפחתה נמוך מדי בנסיבות. נעיר כי גם כאשר רק אחד מהגורמים הציבוריים השותפים במקרקעין**
>
> **במקרה זה - העירייה או מינהל מקרקעי ישראל, נמצאים בבעלות במושע במקרקעין עם בעלים פרטיים, מקדם הדחייה שניתן בדרך כלל, גבוה יותר ומשקף פרק זמן ארוך יותר משלוש שנים ולעיתים אף מחמש שנים, תלוי בנסיבות, לצורך הגעה להסכם לרכישת זכויות מהעירייה או מהמדינה״**

לאור כל האמור לעיל, הם מביאים בחשבון הפחתה נוספת בגין רכיב זה במקדם של 0.9.

דחיה נוספת למימוש בגין אישור תכנית בינוי לדרך התת קרקעית:

נוסף על כל האמור לעיל, לשם מימושה של התכנית שבנדון, יש לעמוד ברשימת תנאים למתן היתרי בניה שיעכבו את מתן ההיתרים בפועל. ובין השאר, תנאי ייחודי לתכנית זו העוסק בהכנת תכנית בינוי עבור דרך תת קרקעית שאך ורק דרכה תתבצע הגישה לחניונים התת קרקעיים בתחום התכנית. מדובר באלמנט שאינו קיים בתכניות דומות.

זאת ועוד, תכנון הדרך ותכנית העיצוב צריך להיעשות במשולב מאחר והתכנית מאפשרת את העברת הדרך התת קרקעית וכן קווי תשתית ציבוריים ו/או פרוזדור תשתיות בתחומי מגרשים פרטיים. הכנת תכנית בינוי זו ואישורה מחייבת את שיתוף הפעולה של הוועדה המקומית וברור מאליו כי הוועדה המקומית לא תפעל בנושא עד להכרעת בתי המשפט בעתירה שהגישה כנגד עצם אישורה של התכנית. לפיכך, יש להביא בחשבון כי הדחיה בגין אישורה של תכנית הבינוי לדרך התת קרקעית תהיה בנוסף ולאחר הדחיה למימוש שנקבעה בסעיף הקודם הם מביאים בחשבון דחיה בגין רכיב זה של שנתיים נוספות לפי 6%, ומתקבל מקדם של 0.89.

הפחתה בגין הצורך בהסטת תוואי תעלת נחל גלילות:

את שטח התכנית חוצה, ממזרח למערב, תעלת נחל גלילות המנקזת אליה מי נגר. כחלק מפיתוח שטח התכנית מתוכנן ביטול התעלה והסטת הנגר דרך מובל חדש שייבנה.

מדובר בפרויקט תשתית מורכב, שיש לו השפעה רבה על כל ניהול הנגר במתחם, אולם הוראות התכנית עמומות בנוגע לממשק שבין ביטול התעלה והקמת המובל החדש לבין זמינות המגרשים החדשים ו/או הליך הבניה בהם.

(לעניין זה צורף מכתבו של יועץ הניקוז של התכנית).

לאור האמור הם מביאים בחשבון הפחתה לשווי בגין מורכבות ואי בהירות פיתוח תשתיות הנגר לפי מקדם 0.95.

תוספת דחיה בגין תחנת הדלק והוראות הבניה לגביה:

במועד הקובע לשוכרת חברת "דלק" היתה האפשרות להאריך את תקופת השכירות עד ליום 15/7/2028, ובפועל, חברת דלק אכן מימשה את זכותה להארכת השכירות לתקופה שתסתיים כ-8.5 שנים לאחר המועד הקובע.

עם זאת, תמ"ל/1082 קובעת הוראות להמשך השימוש בתחנת הדלק, כדלקמן: תחנת הדלק, המסומנת להריסה בתא שטח 100, תוכל להמשיך לפעול כשימוש מותר עד המאוחר מבין 3 המועדים שלהלן:

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

המועד בו ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוח תכנית זו במקרקעי הבעלים (בעלי תחנת הדלק) שיוקצו להם בטבלת איחוד וחלוקה בתכנית זו / חלוף שנה ממועד קבלת היתר הבניה הראשון בתוכנית (שאינו היתר בניה לתשתיות) / 1/9/2021.

מאחר והבעלים כבולים בהסכם שכירות עם חברת דלק, סביר כי זו תעמוד על זכותה לדחות את פינוי התחנה למועד מאוחר ככל הניתן. מכאן מתקבל כי המועד המאוחר מבין המועדים לעיל צפוי להיות המועד השני ברשימה - בחלוף שנה ממועד קבלת היתר בניה ראשון בתכנית. מועד זה תלוי בתוצאות עתירת הוועדה המקומית והכנת תכנית העיצוב ותכנית הדרך התת קרקעית שיהיו לאחר מכן, ומכאן שבגין תחנת הדלק יש להביא בחשבון שנת דחיה נוספת.

לפיכך הם מביאים בחשבון דחיה בגין רכיב זה של שנה אחת לפי 6%, דהיינו מקדם 0.94.

בהקשר זה הם מציינים, כי מאחר ומתקני התחנה, כולל עמדת השטיפה, פרושים בשטח שתי החלקות (53 ו- 54), הם הביאו בחשבון את מקדם הדחיה ביחס לשני המגרשים החדשים האמורים לקום בתחום החלקות (100 ו- 603).

<u>הפחתה לגודל פרויקט</u>:

מגרש 100 כולל שטח של 28,255 מ״ר ו-272 יח״ד, מדובר בפרויקטים בהם היקף השטחים ומספר יח״ד גדול באופן משמעותי ביחס למגרשי ההשוואה ב״מתחם הכוכבים״ המפורטים בעסקאות ההשוואה.

לפיכך, בתחשיב שווי מגרש 100 הובאה בחשבון הפחתה לגודל פרויקט במקדם 0.9.

<u>ערכי שווי מגורים</u>:

עסקאות השוואה - תכנית 504-0251637 ״מתחם הכוכבים״ (גליל ים):

לטענתם, שומת המשיבה מסתמכת באופן מכריע, ונותנת משקל של 60% בקביעת השווי, ל-2 עסקאות בודדות שנערכו במתחם הכוכבים למעלה משנה וחצי לאחר המועד הקובע. לדעתם, לא רק שאין לתת לעסקאות אלו משקל מכריע אלא שאף יש להתעלם מעסקאות מאוחרות אלו לחלוטין היות שמדובר בתקופה של עליית מחירים מהירה במגזר המגורים, ומכאן שהעסקאות המאוחרות אינן משקפות נכונה את השווי במועד הקובע.

כמו כן, בסמוך למועד הקובע נערכו במתחם הכוכבים 5 עסקאות שהינן עדיפות לאור העדר הצורך בהתאמות זמן. מה עוד שהעסקאות המאוחרות ממוקמות אף הן במגרשים 105 ו-107) בהם נערכו 3 מתוך 5 העסקאות הסמוכות יותר למועד הקובע.

למעשה, שמאי המשיבה ייחס משקל שונה לעסקאות במגרשים 105-107, וזאת כתלות במועד העסקה. לשתי העסקאות בסמוך למועד הקובע הוא נתן משקל משותף של 8% (לפי

4% לכל עסקה) בעוד ל-2 העסקאות המאוחרות הוא נתן משקל של 60%. לדעתם מדובר בטעות.

לאור האמור לעיל הם מביאים בחשבון אך ורק את העסקאות שנערכו בסמוך למועד הקובע, כדלקמן:

עסקה במגרש 107 (חלקה 227 בגוש 6422) - 16% מהזכויות:

תאריך העסקה	23/1/2018
מס' יח"ד	35
שטחים עיקריים	3,207 מ"ר
שטחי ממ"ד	420 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	3,627 מ"ר
חלק יחסי – 16%	580 מ"ר
תמורה	4,733,332 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	8,160 ש"ח

עסקה במגרש 105 (חלקה 225 בגוש 6422) -16.88% מהזכויות:

תאריך העסקה	20/2/2019
מס' יח"ד	82
שטחים עיקריים	9,200 מ"ר
שטחי ממ"ד	984 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	10,004 מ"ר
חלק יחסי – 16%	1,689 מ"ר
תמורה	10,391,250 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	6,150 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

עסקה במגרש 107 (חלקה 227 בגוש 6422) - 25% מהזכויות:

תאריך העסקה	23/1/2020
מס' יח"ד	35
שטחים עיקריים	3,207 מ"ר
שטחי ממ"ד	420 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	3,627 מ"ר
חלק יחסי – 25%	907 מ"ר
תמורה	9,275,000 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	10,230 ש"ח

עסקה במגרש 108 (חלקה 228 בגוש 6422) בשלמות:

תאריך העסקה	16/8/2020
מס' יח"ד	40
שטחים עיקריים	4,400 מ"ר
שטחי ממ"ד	480 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	4,880 מ"ר
תמורה	48,000,000 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	9,840 ש"ח

עסקה במגרש 109 (חלקה 229 בגוש 6422) בשלמות:

בהתאם לפרסום בעיתון כלכליסט מיום 13/7/2020, חברת אשכול רכשה מגרש מגורים הכולל 70 יח"ד בתמורה ל- 90,000,000 ש"ח מדובר על מגרש 109 עפ"י תכנית 504-0251637.

תאריך העסקה	13/7/2020
מס' יח"ד	70
שטחים עיקריים	7,405 מ"ר
שטחי ממ"ד	840 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	8,245 מ"ר
תמורה	93,000,000 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	11,280 ש"ח

הממוצע המתקבל מעסקאות אלו הינו כ-9,100 ש"ח/מ"ר.

הוצג גרף המראה את כלל התוצאות ומגמת העליה של המחירים בתקופה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לאור האמור, השווי למועד הקובע של 9,400 ש"ח/מ"ר.

הוצגו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	10/6/2020	6422/228	מתחם הכוכבים, גליל ים	10,400 ש"ח
אורית גלן	10/6/2020	6527/372	יוסף הנביא 17	10,000 ש"ח
אבישי זיו	27/10/2018	6525/169	הרב קוק 101	10,200 ש"ח
דוד דדון	27/11/2019	6527/302	שמואל הנגיד 16	9,560 ש"ח
יעקב פז	12/9/2018, 1/8/2018, 6/3/2019	6423/18	פרוייקט "אזורים הכוכב גליל ים"	11,600 ש"ח
יעקב פז			מתחם הכוכבים גליל ים	11,600 ש"ח
בועז קוט	13/3/2018	6422/121	פרוייקט פרשקובסקי בגליל ים	9,000 ש"ח

הוא מבקש לציין, כי עמדת המשיבה בהכרעות שצויינו נעה בין 9,560 ש"ח/מ"ר מבונה ל-12,800 ש"ח/מ"ר מבונה.
יתרה מזאת, מבדיקה שהם ערכו בשומות מכריעות נוספות ברחבי העיר הרצליה עולה, כי השווי שנקבע לשנים 2019-2020 נע בין 8,000 ש"ח/מ"ר מבונה ל-10,000 ש"ח/מ"ר מבונה.

<u>מסמך עקרונות הקצאה ואיזון - תמ"ל/1082</u>:
במסמך העקרונות לטבלת ההקצאה ולוח האיזון בתמ"ל/1082 שנערך ע"י השמאי שאול רוזנברג נקבע כי נכון למועד 10/7/2019 שווי מ"ר מבונה "פלדלת" מגורים הינו 9,000 ש"ח/מ"ר.

<u>סיכום</u>:
לאור כל האמור לעיל, נקבע שווי של 9,500 ש"ח/מ"ר מבונה "פלדלת" למגורים.

<u>ערכי שווי מסחר</u>:
הוצגו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר מבונה	הערות
אבישי זיו	27/10/2018	6525/169	הרב קוק 101	10,000 ש"ח	השווי נקבע לשווי נטו ממנו מתקבל לפי 25% לברוטו שווי של 8,000 ש"ח/מ"ר
משה נדם	13/2/2019	6592/98	החושלים 5 ו-7	5,033 ש"ח	שטחי המסחר העיקריים בגובה 5 מ' בק"ק הובאו בחשבון לפי מקדם שווי אקויולנטי 2.94 ומכאן מתקבל שווי של כ-14,000 ש"ח/מ"ר מבונה עיקרי למסחר.

בהתאם לשומת IFRS גו"ח 6977/93, "בית אינטרגאמא" (השומה מוזכרת גם בסעיף תעסוקה בשומת המשיבה). השומה הינה למועד קובע 31/12/2019.
בהערכת השווי על דמי שכירות ממוצעים של 120 ש"ח/מ"ר ברוטו מסחר בק"ק.
בהיוון דמי שכירות וחילוץ שווי הקרקע לפי עקרונות תחשיב שמאי המשיבה מתקבל שווי של כ-11,400 ש"ח/מ"ר מבונה ברוטו למסחר.

<u>מסמך עקרונות הקצאה ואיזון - תמ"ל/1082</u>:
במסמך העקרונות לטבלת ההקצאה ולוח האיזון בתמ"ל/1082 שנערך ע"י השמאי שאול רוזנברג נקבע כי נכון למועד 10/7/2019 שווי מ"ר מבונה ברוטו למסחר הינו 14,000 ש"ח/מ"ר.

<u>סיכום</u>:
לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון שווי של 13,000 ש"ח/מ"ר מבונה ברוטו למסחר.

בנוסף, מציגים שמאי המבקשים התייחסות נוספת לשומת המשיבה כדלקמן:

<u>ערכי שווי למגורים ומקדמי התאמה</u>:
ראשית, הם חוזרים על הטענה לעניין הסתמכות על עסקאות מאוחרות למועד הקובע כמפורט.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כמו כן, לטענתם הסתמכות שומת המשיבה על עסקאות השוואה לדירות מגורים משכונת "הרצליה הילס" אף היא שגויה היות שאין סיבה לנקוט בשיטת החילוץ במקום בו קיימות מספיק עסקאות השוואה לקרקעות ריקות.

לעצם העסקאות עצמן הם מציינים, כי שווי מ"ר בנוי בהתאם לשומת המשיבה בהתבסס על 3 עסקאות בלבד לשנת 2020 הינו 32,000 ש"ח/מ"ר ומתקבל שווי מ"ר מבונה של 14,200 ש"ח. אולם, לטענתם לא ניתן להתעלם מיתר 19 העסקאות, בסה"כ מס' חודשים לפני כן, החל מיוני 2019 ועד דצמבר 2019.

בחישוב ממוצע של כל העסקאות שהוצגו מתקבל שווי של כ- 29,300 ש"ח/מ"ר בנוי ובחילוץ שווי הקרקע עפ"י עקרונות שמאי המשיבה יתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 12,200 ש"ח. מדובר בהפרש מהותי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה ואין להתעלם ממנו.

כמו כן, לטענתם שמאי המשיבה מיישם את מקדמי ההתאמה שנקבעו בטבלת ההקצאה באופן שגוי.

כאשר בוחנים את השווי המשוקלל שנקבע בטבלת ההקצאה למגרש 102 , בסך 108,140,400 ש"ח, מתברר כי הוא נובע מהכפלת היקף הזכויות העיקריות למגורים 11,160 מ"ר כפול 10,000 ש"ח/מ"ר כשווי בסיסי כפול מקדם שצ"פ 1.02 כפול מקדם מגורים ליד מתע"ן 0.95. אולם, שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם קרבה לשב"צ 0.98 במקום מקדם הקרבה למתע"ן 0.95. לפיכך בתחשיביהם הם תיקנו את הטעות במגרש 102.

<u>ערכי שווי מסחר</u>:

לדעתם ובניגוד לעמדת המשיבה אין מקום להתייחס לעסקאות השוואה מקניון שבעת הכוכבים שאינו דומה במאפייניו למסחר במתחם הנדון וכלל מהווה מוצר שונה לחלוטין מהנכס שבנדון.

שמאי המשיבה הסתמך על נתוני חברת CBRE ולפיהם דמ"ש למסחר הינם בסך 150 ש"ח/מ"ר אולם, התעלם מהשפעת שיעור התפוסה (שהוזכר על ידו), שהינו 94% ומכאן שדמ"ש עבור 100% מהשטח הינם 141 ש"ח/מ"ר ובחילוץ שווי הקרקע לפי עקרונותיו מתקבל כי שווי מ"ר מבונה הינו כ-14,400 ש"ח/מ"ר ולא 15,700 ש"ח/מ"ר כפי שקבע.

<u>ערכי שווי לתעסוקה</u>:

לעניין זה הם מפנים לשומת השמאי המכריע, משה נדם, בגו"ח 6592/98 רחוב החושלים 5 ו-7 בא.ת הרצליה, למועד קובע 13/2/2019, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

נקבע שווי מ"ר משוקלל של 5,033 ש"ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

השמאי המכריע, משה נדם, מבדל שטח עיקרי למשרדים לפי מקדם אקויולנטי 1.025 ושטח שירות לפי מקדם אקויולנטי 0.8, כך שמתקבל כי שווי מ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה הינו כ-4,880 ש״ח.

הנכס ממוקם במתחם תעסוקה מודרני המבוקש ע״י חברות גדולות, בעוד המתחם שבנדון אינו בשל ולא דומה למתחם מסוג זה. לפיכך הבאנו בחשבון הפחתה בשיעור 15% בגין מיקום.

להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה ברוטו על בסיס שומת נדם תוך התאמה למיקום:

שטח עיקרי בקומה טיפוסית לפי היתר 1,632 מ״ר X מקדם שווי 1.025	-	1,673 מ״ר
שטח שירות בקומה טיפוסית 535 מ״ר X מקדם שווי 0.8	-	428 מ״ר
סה״כ שטח אקויולנטי ברוטו בקומה טיפוסית	-	2,101 מ״ר
שטח ברוטו בקומה טיפוסית (1,632 מ״ר + 535 מ״ר)	-	2,167 מ״ר
יחס שטח אקויולנטי משטח ברוטו (2101 מ״ר / 2,167 מ״ר)	-	0.969
שווי מ״ר מבונה ברוטו	-	4,880 ש״ח
התאמה למיקום הנכס שבנדון (מקדם 0.85)	-	4,150 ש״ח

<u>שומת IFRS למבנה ״בית אינטרגאמא״ המוזכרת בשומת המשיבה</u>:

השומה נערכה למועד 31/12/19, מפורטים תאריכי חתימת הסכמי שכירות, דמי השכירות שנקבעו באותם הסכמים ותנאים מיוחדים הכלולים בהם.

מניתוח שהם ערכו בהתחשבות בחוזים שנחתמו עם שוכרים חדשים, בהתאם לטבלה בעמוד 19 לשומה ולהערות בהמשך לה, עולה ביחס לדמי השכירות המשולמים בפועל כדלקמן:

שוכר 4	-	65 ש״ח/מ״ר.
שוכר 6	-	60 ש״ח/מ״ר
שוכר 9	-	60 ש״ח/מ״ר
שוכר 12	-	66.3 ש״ח/מ״ר
ממוצע	-	62.8 ש״ח/מ״ר

שיטת החילוץ בהתאם לעקרונות שמאי המשיבה:

דמי שכירות ראויים	-	62.8 ש״ח/מ״ר
דמי שכירות שנתיים	-	753.6 ש״ח/מ״ר
שיעור ההיוון	-	7%
שווי מ״ר בנוי מעוגל	-	10,765 ש״ח/מ״ר
הפחתת יזמות	-	18%
הפחתת בניה	-	5,500 ש״ח/מ״ר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי מ״ר מבונה מעוגל - 3,600 ש״ח/מ״ר

ובהתאמה למיקום (מקדם 0.85) - 3,060 ש״ח/מ״ר ברוטו לתעסוקה.

ההסכמים שנחתמו בשנת 2019 עם שוכר 2 כוללים תקציב שיפוץ על חשבון המשכיר ומכאן שדמי השכירות אינם יכולים להוות בסיס לקביעת השווי.
כמו כן יש להתעלם מחוזים שנחתמו עם שוכרים קיימים שהרחיבו את השטח המושכר, המהווים לקוח מיוחד הנאלץ לשלם פרמיה עבור תוספת שטח, ובכל מקרה ממוצע שכ״ד עבורו (של החוזה הישן והחדש) תואם בדרך כלל את המחיר המקובל.

<u>מסמך עקרונות הקצאה ואיזון - תמ״ל/ 1082 - התכנית שבנדון</u>:
במסמך העקרונות לטבלת ההקצאה ולוח האיזון בתמ״ל/1082 נקבע כי נכון למועד 10/7/2019 שווי מ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה הינו 5,500 ש״ח/מ״ר (השווי שצויין ע״י שמאי המשיבה שהינו 875ף6 ש״ח/מ״ר מגלם 25% שטחי שירות).

לאור כל האמור לעיל, הבאנו בחשבון שווי של 4,000 ש״ח/מ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה.

<u>סיכום ערכי שווי למצב התכנוני החדש</u>:

שווי מ״ר מבונה מגורים (פלדלת) - 9,500 ש״ח/מ״ר.

שווי מ״ר מבונה מסחר (ברוטו) - 13,000 ש״ח/מ״ר.

שווי מ״ר מבונה לתעסוקה - 4,000 ש״ח/מ״ר.

<u>מקדמי התאמה למגורים</u>:
מוסכם עם שמאי המשיבה להביא בחשבון מקדמים כפי שנקבעו ע״י השמאי שאול רוזנברג במסמך העקרונות לטבלת ההקצאה ולוח האיזון, כמפורט להלן:

מקדם מגורים ליד מתע״ן - 0.95

קרבה לש.צ.פ. - 1.02

קרבה לש.ב.צ. - 0.98

חזית מסחרית בבניין - 0.98

<u>תמהיל שטחי מסחר ותעסוקה במגרש 603</u>:
סה״כ הזכויות העיליות במגרש הינם 950 מ״ר עיקרי + 355 מ״ר שטחי שירות, בשתי קומות.
התכנית מאפשרת בניה בתכסית 100% משטח המגרש.
על הצד הזהיר מוסכם עם שמאי הוועדה לייחס 632 מ״ר עבור שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע. לשטח זה יש להוסיף 63 מ״ר שטחי שירות למסחר (10% מעיקרי). יתרת שטח הקומה בסך 127 מ״ר מהווים שטחי שירות עבור שימושי התעסוקה בקומה מעל (לובי וכיוצ״ב).

השטח העיקרי הנותר לניצול בקומה עליונה הינו 318 מ״ר.
לשטח זה יש להוסיף 95 מ״ר שטח שירות ראשוני (30% מעיקרי) ויתרת 70 מ״ר שטחי שירות מהווה שטח משני במקדם 0.6.
נושא זה מוסכם עם שמאי המשיבה.

שימוש ביניים:
לא חושבה תוספת שווי בגין שימוש ביניים.
ביחס לטענת המשיבה כי יש לחשב שווי בגין שימוש ביניים הם מציינים, כי מגרש ההקצאה ממוקם בדיוק במקום בו התחנה פועלת לכן טיהור הקרקע הוא גם במצב החדש וזה מתקזז עם שכר הדירה שיתקבל בתקופת הביניים. במצב הקודם תחנת הדלק עובדת ואין צורך לטהר את הקרקע.

דו״חות כספיים:
לטענת אין בידיהם את הדו״ח הכספיים מהם ניתן ללמוד לגבי המכירות בתחנה.
לטענתם, בעלי הקרקע מקבלים דמ״ש במחיר פיקס ולכן אין להם את הדו״חות.
הם פנו למפעיל בעניין והוא לא מוכן לספק את הנתונים.
הטענה שמכירות של 850 ק״ל תואמים לחוזה היא לא נכונה, כי החוזה ההיסטורי התייחס לבסיס ועוד שכ״ד נוסף לפי מכירות. די מהר זה הומר להסכם במחיר קבוע בלבד כפי שקיים עד היום, ובודאי נכון למועד הקובע בשנת 2020.
הנחת המכירות של 850 ק״ל היתה מבוססת על הנחת עבודה של פעילות של 5.5 ימים לפי עבודה מ-6 בבוקר עד 1 בלילה בלבד, כלומר התחנה היתה אמורה להיות סגורה בלילה. בפועל היום היא פתוחה 24/7 כולל חנות נוחות ומכונת שטיפה. מה שכמובן מגדיל את ההכנסות למפעיל.

סבירות התוצאה:
התכנית שבנדון, כפי שאושרה, אינה עונה לדרישות הוועדה המקומית, כדוגמת תשתיות ניקוז, תשתיות דרכים וחיבור לרכבת הקלה. הדבר הגיע לידי כך שהוועדה המקומית הגישה עתירה מנהלית לביטול התכנית, שעודה תלויה ועומדת, על אף שחלפו למעלה משנתיים מאישורה של התכנית. לא למותר לציין, שאף אם תדחה עתירתה של הוועדה המקומית, הוצאת היתרי בניה במתחם נתונה לסמכותה הבלעדית של הוועדה המקומית, וניתן להניח באופן סביר, כי אלו לא יינתנו בנקל אלא לאחר שתשתכנע שביכולתה לתת את השירותים הנדרשים בכל ההיבטים.

בנוסף לאמור, התכנית כוללת דרישה ייחודית להכנת תכנית בינוי עבור דרך תת קרקעית שדרכה תהיה הנגישות לשטחי החניה במתחם וכן יש להסדיר את הסטת תוואי תעלת נחל גלילות והקמת מובל חדש.

מכאן ברור כי כל קונה מרצון מביא היבטים אלו בחשבון ואת השפעתם על השווי.

<u>תחשיב השומה</u>:

<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>:

דמי שכירות חודשיים לתחנת דלק	-	338,594 ש״ח
דמי שכירות למתקן שידור סלולרי	-	7,000 ש״ח
דמי שכירות כוללים במעוגל	-	345,000 ש״ח
דמי שכירות שנתיים	-	4,147,200 ש״ח/מ״ר.
שיעור היוון עד סוף 2029	-	6.15%.
שיעור היוון החל משנת 2030	-	7.15%.
ערך נוכחי עד סוף 2029	-	30,307,999 ש״ח.
ערך נוכחי החל מ-2030	-	29,075,499 ש״ח.
סה״כ שווי מצב קודם	-	59,383,000 ש״ח.
סה״כ שווי מצב קודם במעוגל	-	59,400,000 ש״ח.

<u>תחשיב מצב חדש</u>:

מגרש 100				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מגורים עיקרי	24,480	1	9,500 ש״ח	232,560,000 ש״ח
ממ״ד – 272 יח״ד	3,264	1	9,500 ש״ח	31,008,000 ש״ח
סה״כ שווי מרכיב המגורים				263,568,000 ש״ח
מקדם לחזית מסחרית בבניין		0.98		
מקדם קרבה למתע״ן	0.95	0.98		
מקדם קרבה לשצ״פ		1.02		
סה״כ מגורים מתואם				250,289,400 ש״ח
מסחר עיקרי+שירות	481	1	13,000 ש״ח	6,253,000 ש״ח
סה״כ מגרש 100 לפני הפחתה לגודל				256,542,400 ש״ח
הפחתה לגודל		0.9		230,888,160 ש״ח
סה״כ שווי מגרש 100 במעוגל				230,888,000 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מגרש 603				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
ק״ק מסחרי עיקרי	632	1	13,000 ש״ח	8,216,000 ש״ח
ק״ק שירות מסחרי (10%)	63	1	13,000 ש״ח	819,000 ש״ח
ק״ק שטחי שירות תעסוקה	127	1	4,000 ש״ח	508,000 ש״ח
ק״א תעסוקה עיקרי	318	1	4,000 ש״ח	1,272,000 ש״ח
ק״א תעסוקה שירות עד 30%	95	1.02	4,000 ש״ח	380,000 ש״ח
ק״א יתרת שטחי שירות	42	0.6	4,000 ש״ח	168,000 ש״ח
סה״כ שווי מגרש 603 במעוגל				11,363,000 ש״ח

סיכום מגרשים 603+100		
סה״כ שווי מגרש 100		230,888,000 ש״ח
סה״כ שווי מגרש 603		11,363,000 ש״ח
סה״כ שווי מגרשי 603+100 לפני התאמות		242,251,000 ש״ח
דחיה בגין התנגדות הועדה המקומית	0.75	
דחיה בגין אישור תכנית בינוי לדרך התת קרקעית	0.89	
הפחתה בגין מורכבות ואי בהירות פיתוח תשתיות הנגר	0.95	
הפחתה להוראות תחנת הדלק בתכנית	0.94	
שווי לאחר התאמות במעוגל		144,400,000 ש״ח

<u>סיכום ההשבחה</u>:

- שווי מצב קודם במעוגל - 59,400,000 ש״ח.
- שווי מצב חדש במעוגל - 144,400,000 ש״ח.
- השבחה - 85,000,000 ש״ח.
- היטל השבחה - 42,500,000 ש״ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.3. <u>הכרעה</u>

הצדדים אינם חלוקים לגבי נקודות משפטיות קנייניות ו/או נתוני התכנון של הנכסים וקיימת ביניהם מחלוקת לגבי ערכי השווי הבסיסיים והמתואמים לנכס הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש.

<u>מצב תכנוני קודם</u>:

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת לגבי ייעוד החלקה במצב התכנוני הקודם והם אינם חלוקים אף על העובדה שיש להעריך את שוויה בהתאם לשיטת היוון הכנסות כתחנת דלק פעילה הכוללת בנוסף גם שטח למתקן סלולרי.

תחשיב זה מבוסס על היתרי הבניה שהופקו בנכס ולפיכך לא מצאתי לנכון לחרוג מהסכמה עקרונית זו.

הצדדים, כאמור, אינם חלוקים על העובדה כי יש לבחון את שווי הקרקע בהתאם לשימוש כתחנת דלק פעילה ומכאן ששניהם נוקטים בעניין זה בשיטת היוון ההכנסות המחולקת לשתי תקופות האחת עד לשנת 2030 והשניה לתקופה שלאחר שנת 2030 אך מחשבים את שיטת ההיוון בצורה שונה כך ששמאי המשיבה מחשב כל מרכיב בנפרד ואילו שמאי המבקשת מחשב את ההיוון ביחס לדמי השכירות המתקבלים בפועל מהנכס כמקשה אחת.

השווי בשומות הצדדים כולל מספר מרכיבים כדלקמן:

	שווי עפ"י המשיבה	שווי עפ"י המבקשת
תחנת תדלוק	27,010,000 ש"ח	דמי שכירות שנתיים של 4,147,200 ש"ח לתחנה על כל מרכיביה והאנטנה הסלולרית, בהיוון של 6.15% עד לשנת 2030 והיוון של 7.15% לאחר שנת 2030
מתקן שטיפה	1,180,000 ש"ח	
חנות נוחות	4,840,000 ש"ח	
אנטנה סלולרית	840,000 ש"ח	
סה"כ	33,870,000 ש"ח	59,400,000 ש"ח

חלק מהותי בפער שבין הצדדים נובע משיעור ההיוון בו נקטו.

שמאי הבעלים טוען כי יש לבצע הפחתה של 0.75% ולא תוספת של 0.75% ולעניין זה הם מפנים לנוסח התקינה בו רשום כדלקמן:

"שיעור ההיוון הראוי להכנסות אלו יהיה השיעור הנהוג בנכסי מסחר בנויים <u>בהפחתת</u> 0.75%"

לעניין תוספת של אחוז לאחר שנת 2030 הם אינם חולקים על קביעה זו.

לפיכך הובא בחשבון שיעור היוון כדלקמן:

עד שנת 2030 - 6.15%.

לאחר שנת 2030 - 7.15%.

לעומת זאת שמאי המשיבה קובע שיעורי היוון של

עד שנת 2030 - 7.65%.

לאחר שנת 2030 - 8.65%.

רצ"ב הסעיפים הרלוונטים בהתאם למסמך הקווים המנחים, פרק כ': עריכת שומות לתחנות תדלוק (עדכון מס' 1) חודש 2/2022 שצויין ע"י שמאי המבקשת:

שיעור היוון לדמי שכירות בגין מרכיב הקרקע:

שיעור ההיוון לדמי השכירות לרכיב הקרקע יהיה נמוך מזה הנהוג בנכסי מסחר בנויים, וזאת לנוכח הסיכון המופחת שבהכנסות מקרקע, ללא הצורך בנטילת הסיכונים הכרוכים בבניה ותפעול, וגורמים נוספים, כגון פחת. שיעור ההיוון הראוי להכנסות אילו יהיה השיעור הנהוג בנכסי מסחר בנויים 30 בהפחתת 0.75%.

ב. שיעור היוון לדמי השכירות הראויים מתחנת תדלוק בנויה לצורך שומת שווי השוק (לכל בעלי הזכויות):

שיעור ההיוון לדמי השכירות יהיה גבוה מזה הנהוג בנכסי מסחר בנויים וזאת לנוכח הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק. הדעה השמאית הרווחת היא כי יש להוסיף 0.75% לשיעור ההיוון הכולל הנהוג בנכסי מסחר בנויים.

כפי שניתן לראות, הסעיף המתייחס להפחתת שיעור ההיוון מתייחס למרכיב קרקע ואילו בהיוון לצורך בחינת שווי בנוי יש להוסיף 0.75% כפי שבוצע ע"י שמאי המשיבה.

עובדה זו עולה גם מדוגמאות התחשיב המופיעות בסוף המסמך.

שינוי שיעור ההיוון בשומת המבקשת לשיעורי ההייוון שצויינו יביא לשווי של 48,398,760 ש"ח במקום השווי של 59,400,000 ש"ח שנקבע בפועל.

<u>רצ"ב נתונים רלוונטיים לדמ"ש לתחנות דלק פעילות ברחבי הארץ</u>:

<u>שומות IFRS</u>:

<u>שומה – עד הלום</u>

מעיון בשומה שנערכה ע"י משרד ירון ספקטור לתחנת דלק בא.ת עד הלום במ.א באר טוביה למועד 12/2022, עולים הפרטים כדלקמן:

- דמי שכירות לאנטנה סלולרית (חברת סלקום) - 5,292 מ"ר/חודש
- דמי שכירות תחנת דלק שנת 2021 - 383,333 ש"ח/שנה
- דמי שכירות תחנת דלק שנת 2022 - 383,793 ש"ח/שנה

תחנת הדלק מתופעלת ע"י חברת TEN.

מכירות:

- שנת 2021 - 537 ק"ל/חודש
- שנת 2022 - 514 ק"ל/חודש

שווי כולל לתחנה נקבע לאחר התייחסות לחוזה קיים והמשך תקופה לפי מחר שוק לכ- 9,710,000 ש"ח.

<u>שומה בית יהושע</u>:

מעיון בשומה שנערכה ע"י משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ לתחנת דלק בא.ת בית יהושע למועד 12/2022 עולים הפרטים כדלקמן:

- דמי שכירות לאנטנה סלולרית (100 מ"ר, חברת פרטנר) - 5,312 מ"ר/חודש
- דמי שכירות תחנת דלק - 291,275 ש"ח/שנה
- שטח ישיבה למסחר - 49 ש"ח/מ"ר/חודש

תחנת הדלק מתופעלת ע"י חברת TEN דמי השכירות של תחנת הדלק מורכבים ממרכיב חנות הנוחות וממרכיב מכירות הדלק. מרכיב השכירות של חנות הנוחות הינו 24,270 ש"ח/חודש (לפי 3% מהפדיון) ויתרת ההכנסות הינה ממרכיב מכירת דלק.

הם קובעים בשומתם שווי לפי דמ"ש של 250 ש"ח/ק"ל/חודש

<u>במסגרת השומה הוצגו נתוני שכירות של נכסים המטופלים ע"י המשרד כדלקמן:</u>

מיקום	היקף מכירות (ק"ל)	גודל תחנה	דמ"ש חודשיים לק"ל בש"ח	כולל חנות נוחות
ערד	140	קטנה	250	
נוף הגליל	168	קטנה	209	✓
צפריה	200	בינונית	250	
מעלות	225	בינונית	233	

סגולה	250	בינונית	212	
רחובות	280	בינונית	250	
ציפורית	298	בינונית	235	✓
נס ציונה	300	בינונית	300	✓
שפרעם	300	בינונית	217	✓
חיפה	300	בינונית	167	
נתניה	350	בינונית	215	
חולון	350	בינונית	209	✓
אשדוד	350	בינונית	266	✓
נתניה	350	בינונית	214	
תל חנן	353	בינונית	255	✓
נהריה	380	בינונית	170	
חדרה	400	בינונית	250	
מעלה אדומים	450	בינונית	267	
תל אביב	500	גדולה	210	✓
מחלף גנות	650	גדולה	269	✓
חולון	775	גדולה מאוד	265	
אשדוד	1,000	גדולה מאוד	400	
קריית אונו	1,300	גדולה מאוד	403	

כפי שניתן לראות, דמי השכירות המשולמים בתחנות בהן נמכר 775-400 ק״ל הינו בטווח של 210 עד 269 ש״ח/ק״ל/חודש ובממוצע ובממוצע 252.5 ש״ח/ק״ל/חודש.

חלק מהתחנות כוללות חנויות נוחות וחלק לא (לפחות לפי הדיווח).

בהתאם למידע שקיבלתי בע״פ מאת עוסקים בתחום סך של 250 ש״ח מהווה כיום אף רף גבוה בתחום זה בחוזים חדשים.

הכמות של מכירת כ-850 ק״ל/חודש בנכס הנדון, שחושבה על ידי שמאי המשיבה בהתאם לקווים המנחים ואף נראה כי תואמת לחוזה ההיסטורי, לא נסתרה ע״י דו״חות כספיים שיכלה המבקשת להגיש (בפועל הוגש רק תצהיר על כך שהם ניסו להשיג את המסמך ולא הצליחו להשיגו) ומכאן שאני מקבל בעניין זה את קביעתו של שמאי המשיבה[1].

[1] לעניין זה אני מפנה גם להוראות סעיף 13 בתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה בפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ תשס״ט-2008) ומציין כי אפשרתי למבקשת ולשמאי המבקשת להמציא מידע הכולל נתוני מכירה בפועל, הסותר את קביעת המשיבה ומידע זה לא נסתר.

בהתאם לאמור דמי השכירות הריאליים לתחנה כיום הינם כ - 212,500 ש"ח/חודש.
בנוסף לדמי השכירות הנ"ל המווהים דמי שכירות לתנה ולחנות נוחות יש להוסיף גם את דמי השכירות למכון שטיפת הרכב שהוערכו ע"י שמאי המשיבה בכ- 6,795 ש"ח/חודש (נתון שלא נסתר ע"י המבקשת).
סה"כ דמי השכירות להיוון לתקופה שלאחר תם החוזה הינם 219,295 ש"ח.

<u>לסיכום</u>:
שווי הנכס יוערך בהתאם להיוון הכנסות כדלקמן:
תקופה שבין 25/1/2020 ועד 15/7/2028 לפי דמי שכירות של 338,594 ש"ח בשיעור היוון של 7.65%.
תקופה שבין 16/7/2028 ועד 31/12/2029 לפי דמי שכירות של 219,295 ש"ח בשיעור היוון של 7.65%.
תקופה החל מיום 1/1/2030 לפי דמי שכירות של 219,295 ש"ח בשיעור היוון של 8.65%.

בנוסף להכנסה זו קיימת הכנסה מהשכרת אנטנה סלולרית.
הצדדים אינם חלוקים על דמי השכירות של מרכיב זה וקובעים סך של 7,000 ש"ח/חודש.
בהתאם לחוזה השכירות העדכני שנחתם, לאחר ובסמיכות למועד הקובע, נקבע סך של 6,600 המהווה הפחתה ביחס לסכום במועד הקובע שהינו סכום ממודד מחוזה ישן מאוד.
לאור האמור ודמי שכירות בנכסי השוואה, אני מאמץ את דמי השכירות שנקבעו בחוזה העדכני.
לאור שיעור היוון השונה למרכיב זה הוא יחושב בנפרד.
שיעור ההייון למרכיב השכירות לאנטנה סלולרית הינו גבוה ביחס לשיעור ההיוון לנכסים בעלי אופי מסחרי וזאת לאור השינויים הצפויים בטכנולוגיה בתחום זה בשנים הקרובות שישפיעו גם על הצורך בשטחי אנטנות ומתקנים סלולריים.
לפיכך נראה כי במיקום הנדון, נכון למועד הקובע ראוי לקבוע מקדם היוון של 9% המשקף סיכון זה.

<u>עלות טיהור קרקע ושימוש ביניים</u>:
הטענות בעניין שווי בגין שימוש ביניים ולעומתן עלויות טיהור קרקע ועלויות הפרת חוזה, עלו במסגרת הדיון ולא נטענו במסגרת השומות עצמן.
לא הוצגו מסמכים ו/או חוות דעת לעניין הצורך בטיהור הקרקע וכלל לא ברור מה היקפם במקום בו ממילא מבוצעת חפירה של עד 7 קומות לחניון.
כמו כן, לא הוצגו עלויות הפרת החוזה ככל שקיימות והן נטענו בעלמה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

יוטעם בעניין זה, כי לא קיימת כל סיבה להפרת החוזה בתחום זמן הדחיה שחושבה שהינה 5 שנים ובמידה ותהיה הפרה היא תהיה רק לגבי התקופה שבין שנת 2025 לשנת 2028, מה עוד שמימוש האופציה בוצע לאחר המועד הקובע בו העובדה כי אושרה תכנית כבר היתה ידועה לצדדים.

לעומת זאת עצם ביצוע שימוש הביניים המקביל לתקופת הדחיה הינה עובדה בשטח שלא ניתן להתעלם ממנה ולפיכך יחושב הרווח בתקופת הביניים המקבילה לדחיה שבוצעה למימוש שהינה 5 שנים.

<u>מצב תכנוני חדש</u>:

<u>דחיה בגין התנגדות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה לאישור ומימוש התכנית</u>:

שמאי המבקשים מעלה טענה לדחיה בגין התנגדות הועדה המקומית לתכנית. לטענתו, היות שהועדה המקומית אינה מעוניינת לקדם את ביצוע התכנית ואישורה "נכפה" עליה במסגרת אישורי הותמ"ל וזאת שלא במסגרת הסכמות מלאות, אזי כל קונה מרצון בשוק החשוף להתנגדות זו יביא בחשבון כי הועדה המקומית תערים קשיים על מימוש הזכויות שאושרו וזאת במסגרת האפשרויות העומדות בפניה כדנה בבקשות להיתר בניה. כפי שהוצג על ידו הועדה המקומית התנגדה לתכנית ואף פרסמה בעניין אזהרה לציבור בעת פרסום מכרז בתחום התכנית ע"י רמ"י.

כמו כן, הועדה המקומית עתרה כנגד אישור התכנית ומאוחר יותר כפי שיפורט גם הגישה תביעה כנגד רמ"י.

אין צורך לחזור על הדברים שאין חולק עליהם עובדתית.

המחלוקת בין הצדדים הינה רק על השפעת/אי השפעת עובדות אלו על השווי עקב דחיה צפויה וזאת במועד הקובע לאישור התכנית.

רצ"ב פירוט ההליכים הרלוונטיים לבחינת הסוגיה:

- הועדה המקומית הגישה התנגדות מפורטת וארוכה במסגרת הליך ההפקדה של התכנית להתנגדויות.
- ביום 20/11/19 החליטה ועדת המשנה להתנגדויות של הותמ"ל לאשר את התכנית.
- ביום 5/1/20, לאחר אישורה של התכנית, הגישה הוועדה המקומית עתירה מנהלית (עת"מ 8284-01-20) כנגד הותמ"ל וגופים נוספים וביניהם, רמ"י, הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב ומשרד התחבורה.

  בעתירה מוצגות בעיות מהותיות שלא הוסדרו במסגרת תמ"ל/1082, זאת למרות סיכומים מוקדמים והבטחות רבות שקיבלו הגורמים העירוניים במהלך התכנון, אשר התבררו כהבטחות שווא.

העתירה נדחתה (החלטה מיום 2/6/2022).

- ביום 3/5/2021, עוד בטרם ההחלטה בעתירה המינהלית, פרסמה רמ"י מכרז למגרש מס' 200 הכולל זכויות לבניית 733 יח"ד.
- לאחר פרסום המכרז ובעקבות התעלמות הותמ"ל מדרישותיה, פרסמה העירייה הודעה כי רכישת קרקעות במסגרת מכרז רמ"י כמוה "כשימת כסף על קרן הצבי", ואף הגדילה לעשות כאשר פרסמה מודעת אזהרה כנגד השתתפות במכרז ובה הצהירה כי "התכנית כוללת כשלים תכנוניים", ו"כל עוד לא תעמוד המדינה בהתחייבותיה לתשתיות לאומיות (מים, תחבורה, ביוב, חשמל ועוד), כל עוד לא יפתרו כשלי התכנון - לא תאפשר העיריה בניה במקום!".

המועד האחרון להגשת הצעות למכרז נדחה מספר פעמים עד ליום 18/7/2022 (שהינו מועד פתיחת המכרז שניתן היה להגיש בו הצעות עד ליום 28/12/2022).

במועד 7/2021 הוגשה ע"י הועדה המקומית תביעה כנגד רמ"י בגין הפרת התחייבות והעובדה כי הוחל בשיווק מגרשי הבניה בעיקר למגורים ע"י רמ"י מבלי שסוכם על אומדן הוצאות הפיתוח.

בכתב התביעה מבקשת העירייה מבית המשפט לאכוף את הסכם הגג שנכרת בין העירייה (התובעת), לרמ"י (הנתבעת) ב-19/1/2016, לחזור ולקיים מו"מ עם העירייה ביחס לגובה עלויות הפיתוח הראויות והנכונות לתכנית 'קריית שחקים', במטרה להגיע לאומדן מוסכם, או לחילופין, להורות על הקמת ועדת היגוי, במטרה להגיע לאומדן עלויות פיתוח מוסכמות על בסיסו יפורסמו מכרזי שיווק הקרקע בתכנית.

בהתאם לפרסומים בעיתונות, לאחר התביעה נערכה פשרה במסגרתה, בין היתר, יבנו ע"י המדינה גשר מעל כביש 20 בעלות של כ-70 מש"ח וכביש עוקף מערבי בעלות של כ-73 מש"ח. העירייה מצידה תהיה אחראית למימון ולביצוע של הדרך התת קרקעית.

בחינת הסוגיה הנדונה שכאמור, העובדות בה אינן שנויות במחלוקת, צריכה לבחון למעשה האם ההתנהלות התכנונית במתחם הנדון, מהווה התנהלות נורמטיבית המוכרת וידוע ליזמים (שהינם קהל היעד לרכישת מגרשים בתכנית) או התנהלות חריגה אשר תביא הן לבריחת יזמים והקטנת קהל היעד והן לדחיה צפויה בעיני הרוכש הסביר.

לעניין זה חשוב לציין, כי כלל ההליכים שנערכו טרם למועד הקובע אינם רלוונטיים לתקופת הדחיה המחושבת מהמועד הקובע והלאה, אך יש בהם כדי להעיד על המגמה הכללית.

כפי שניתן לראות מהעובדות שצויינו, הועדה המקומית התנגדה נחרצות לאישור התכנית ובניה באופן בה היא אושרה הן בטרם אישורה והן לאחריה, אך בפועל לאחר הליכים מול רמ"י גם סוגיה זו באה על פתרונה בטווח של כשנתיים וחצי מיום אישור התכנית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ככלל, במצב שכזה פועלים האחד מול השני שני כוחות לא מבוטלים האחד, הותמ"ל המקדם את התכנית בקצב מהיר מהותית ביחס לתכניות רגילות ותוך השקעת תקציבים גדולים וממול, הועדה המקומית שאינה מעוניינת לקדם את התכנית ללא התחייבויות תקציביות מתאימות והתאמות נוספות שהיא מעוניינת לבצע בה. יתרה מזו הועדה המקומית כפי שניתן לראות לא רק שהתנגדה לתכנית אלא עשתה זאת באופן אקטיבי תוך פרסום הנושא בצורה נרחבת.

לאור האמור, כל קונה סביר שרואה בפניו מצג שכזה יביא בחשבון דחיה למימוש שהינה מעבר לדחיה המקובלת הרגילה במקרים דומים, קל וחומר כאשר מדובר בהשקעה של מאות מיליונים רק מרכיב הקרקע לאחר הפשרתה לבניה ומכאן שהמשמעות של דחיה הינה תוספת עלויות מימון של מיליוני ש"ח לשנה וקושי בתכנון כלכלי של פרוייקט שקיים בו פער משמעותי בין מועד אישור התכנית למועד בניה בפועל.

לאור האמור אני סבור שיש מקום להביא בחשבון במקרה הנדון (הכלול בשלב ב' של הפרוייקט) דחיה למימוש של כ-5 שנים בשיעור היוון של 5% שהינה דחיה סבירה למקרה מעין זה, שהינו חריג ביחס למצב הנורמטיבי.

כפי שיוסבר בהמשך, הדחיה שצויינה מגלמת בתוכה גם כל דחיה נוספת, ככל שקיימת, בשל צורך בפתרונות תשתית ופיתוח.

<u>דחיה נוספת למימוש בגין אישור תכנית בינוי לדרך התת קרקעית</u>:

לטענת שמאי המבקשים, לשם מימושה של התכנית שבנדון, יש לעמוד ברשימת תנאים למתן היתרי בניה שיעכבו את מתן ההיתרים בפועל. ובין השאר, תנאי ייחודי לתכנית זו העוסק בהכנת תכנית בינוי עבור דרך תת קרקעית שאך ורק דרכה תתבצע הגישה לחניונים התת קרקעיים בתחום התכנית. מדובר באלמנט שאינו קיים בתכניות דומות.

תכנון הדרך ותכנית העיצוב צריך להיעשות במשולב מאחר והתכנית מאפשרת את העברת הדרך התת קרקעית וכן קווי תשתית ציבור יים ו/או פרוזדור תשתיות בתחומי מגרשים פרטיים. הכנת תכנית בינוי זו ואישורה מחייבת את שיתוף הפעולה של הוועדה המקומית. לפיכך, יש להביא בחשבון בגין סעיף זה דחיה שהינה בנוסף ולאחר הדחיה למימוש שנקבעה בסעיף הדחיה הכללי. הם מביאים בחשבון דחיה בגין רכיב זה של שנתיים נוספות לפי 6%, ומתקבל מקדם של 0.89.

שמאי המשיבה לעומת זאת, אינו סבור שיש מקום לחשב דחיה נוספת בגין מרכיב זה וככלל אין להביא בחשון כל דחיה נוספת מעבר לדחיה שחושבה בשומתו לתקופה של שנתיים המשקפת כל מרכיב מורכבות שיש, כאשר הדחיות אינן אמורות להיות מחושבות האחת על השניה אלא במקביל.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מעיון בתכנית אכן קיימות בה מורכבויות תכנוניות שאינן סטנדרטיות, אך עם זאת אני מקבל את דעתו של שמאי המשיבה כי אין לבצע הפחתות של דחיות בטור אלא במקביל, היות שאין מניעה לקדם נושאים של פיתוח ובניה במקביל.

לעניין זה אני מפנה לסעיפים הקודמים בהם קבעתי דחיה כוללת לכלל מרכיבי הדחיה שהינו זמן סביר אף לפרוייקט מורכב מעין זה, הכולל מחד דרישות לא סטנדרטיות אך מקודם במסגרת הותמ"ל בה הן הליכי התכנון מהירים יותר והן הליכי השיווק וביצוע התשתיות המלווים בד"כ בהסכמי גג שנחתמו במהלך ההליכים התכנוניים על מנת לתמוך ברשויות המקומיות המקדמות תכניות רחבות היקף בתחומן ונדרשות להוצאות חריגות לשם כך.

<u>הפחתה בגין הצורך בהסטת תוואי תעלת נחל גלילות</u>:

לטענת שמאי המבקשים את שטח התכנית חוצה, ממזרח למערב, תעלת נחל גלילות המנקזת אליה מי נגר. כחלק מפיתוח שטח התכנית מתוכנן ביטול התעלה והסטת הנגר דרך מובל חדש שייבנה. מדובר בפרויקט תשתית מורכב, שיש לו השפעה רבה על כל ניהול הנגר במתחם, אולם הוראות התכנית עמומות בנוגע לממשק שבין ביטול התעלה והקמת המובל החדש לבין זמינות המגרשים החדשים ו/או הליך הבניה בהם.

לאור האמור, הם מביאים בחשבון הפחתה לשווי בגין מורכבות ואי בהירות פיתוח תשתיות הנגר לפי מקדם 0.95. שמאי המשיבה לעומת זאת אינו סבור שיש מקום לחשב דחיה נוספת בגין מרכיב זה וככלל אין להביא בחשבון כל דחיה נוספת מעבר לדחיה שחושבה בשומתו לתקופה של שנתיים המשקפת כל מרכיב מורכבות שיש, כאשר הדחיות אינן אמורות להיות מחושבות האחת על השניה אלא במקביל.

מעיון בתכנית אכן קיימות בה מורכבויות תכנוניות שאינן סטנדרטיות, אך עם זאת אני מקבל את דעתו של שמאי המשיבה, כי אין לבצע הפחתות של דחיות בטור אלא במקביל, היות שאין מניעה לקדם נושאים של פיתוח ובניה במקביל.

לעניין זה אני מפנה לסעיפים הקודמים בהם קבעתי דחיה כוללת לכלל מרכיבי הדחיה שהינו זמן סבירר אף לפרוייקט מורכב מעין זה.

<u>הפחתה לגודל פרויקט</u>:

לטענת שמאי המבקשים, מגרש 100 כולל שטח של 24,480 מ"ר ו-272 יח"ד מדובר בפרויקט בו היקף השטחים ומספר יח"ד גדול באופן משמעותי ביחס למגרשי ההשוואה ב"מתחם הכוכבים" המפורטים בעסקאות ההשוואה. לפיכך, בתחשיב שווי מגרש 100 הם מביאים בחשבון הפחתה נוספת לגודל פרויקט במקדם 0.9. שמאי המשיבה סבור כי אין מקום

להפחתה בגין גודל פרוייקט ומציין כי בטבלאות ההקצאה ניתן מקדם 1.03 בגין יתרון לגובה.

במקרה הנדון אכן מדובר במגרשים עם מס' יחידות הגדול מהמגרשים שנותחו בעסקאות בין פרטיים ומחילוץ שווי מעסקת מכר דירות בודדות אך כחלק מעסקאות ההשוואה בחנתי גם מכרזי רמ"י לשיווק מקרקעין בסביבת הנכס בהם שווקו מגרשים בהיקפי בינוי דומים ואף גדולים יותר. מעבר לעובדה כי מהמכרזים עולה כי אין הפחתה לגודל פרוייקט בטווחי יחידות דיור ששווקו בהם שהינם בטווח של 154 עד 733 יח"ד, גם לא מצאתי לנכון לבצע התאמה לגודל וזאת לאור משקלם הגדול של המכרזים הללו בקביעת השווי כפי שיוסבר בסעיף ערכי השווי.
לעניין זה גם יצויין, כי הבניינים הנדונים הינם חריגים בגובהם 35-40 קומות, דבר המהווה יתרון ביחס לבניה דומה בסיבה בבניינים בני 9-10 קומות וזאת ביחס למרכיב הנוף.
להערכתי, מרכיב השווי הנוסף לבניה גבוהה עולה על הפרשי העלות של בניית מגדלים ביחס לבניה רוויה נמוכה יותר במקרה הנדון.
לאור כל האמור לא מצאתי כי יש מקום לביצוע הפחתה לגודל במקרה הנדון.

<u>ערכי שווי בסיסי בהחלטה</u>:
בטרם נכנס לנתוני השווי שהוצגו וההתייחסות אליהם בהחלטה יצויין, כי במקרה הנדון קיימת אינדיקציה לשווי המצב התכנוני החדש מעסקאות שבוצעו בקרקעות ריקות ללא בינוי.
לדעתי, כאשר קיים מידע מספק לגבי עסקאות לקרקעות ללא בינוי, ככלל, יש להעדיף את שיטת ההשוואה הישירה שהינה בהתבסס על עסקאות בעלות תוקף גבוה.
הדבר עולה הן מהפסיקה והן מתקן 3.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה, מסחר וקרקע חקלאית שם נקבע, כי שיטת ההשוואה היא בעלת התוקף הגבוה ביותר.
בסעיף 5 לתקן נקבע, כי את השומה יש לבצע על בסיס גישת ההשוואה ורק כאשר הנתונים בגישת ההשוואה לא מספיק איכותיים, השומה תערך, גם אך לא רק בשיטת החילוץ.
במקרה הנדון, כאמור במצב התכנוני החדש קיימות עסקת מכר של קרקעות ריקות הן במתחם עצמו והן במתחם סמוך וזאת בכמות מספק היכולה לייתר את השימוש בנתוני ההשוואה האחרים הקשים יותר לניתוח וחשופים יותר להתאמות שווי בהיקפים גדולים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>ערכי שווי מגורים</u>:

לעניין זה בחנתי את עסקאות ההשוואה והשומות המכריעות השונות שהוצגו ע"י הצדדים ובנוסף סקרתי מכרזי קרקע של רמ"י בסביבת הנכס שתוצאות חלקם פורסמו לאחר מועד הדיון.

סקירת שומות מכריעות:

רצ"ב סקירת שומות מכריעות שחלקן הוצגו בשומות הצדדים.

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	10/6/2020	6422/228	מתחם הכוכבים, גליל ים	10,400 ש"ח
יעקב פז	6/3/2019	6423/18	פרוייקט "אזורים הכוכב גליל ים"	11,600 ש"ח
אורית גלן	22/7/2020	6422/230	מגרש 110, מתחם הכוכבים גליל ים	11,500 ש"ח
ממוצע	22/1/2020			11,167 ש"ח

לסיכום הממוצע של 3 השומות המכריעות הנ"ל במתחם גליל ים הסמוך, הקרובות גם במועדן הקובע ובמיקומן ומהן מתקבל מועד קובע ממוצע כמעט זהה למועד הקובע בהחלטה זו, הינו 11,167 ש"ח/מ"ר.

אציין, כי בהחלטה בגו"ח 6520/147, בשדרות נורדאו 13 בשכונת הרצליה ב', קבעתי למועד קובע של 23/12/2020 שווי מ"ר מבונה של 11,625 ש"ח, מתואם לפרוייקט.

<u>מכרזי רמ"י</u>:

אותרו על ידי 3 מכרזי מקרקעין בהרצליה היכולים להוות אינדיקציה לשווי מ"ר מבונה במתחם הנדון.

המכרז הראשון הינו למגרש לבניית 18 יח"ד ברחוב הבריגדה היהודית.

המכרז השני כולל מס' מגרשי מגורים בתמ"ל/1068 הממוקמת בסמיכות לקריית שחקים.

המכרז השלישי הינו בקריית שחקים.

<u>מכרז 287/2019</u>:

מיקום	-	הבריגדה היהודית תכנית מס' 504-0201137, מגרש מס' 103.
מועד הגשה אחרון וועדת מכרזים	-	3/2/2020.
מס' יח"ד	-	18.
מס' קומות	-	7.
שטח עיקרי למגורים	-	2,027 מ"ר.
שטח עיקרי + ממ"ד למגורים	-	2,243 מ"ר.
שטח מסחרי עיקרי+שירות	-	160 מ"ר.
הצעה גבוהה	-	18,777,777 ש"ח.
הצעה זוכה	-	18,777,777 ש"ח.
פיתוח	-	503,099 ש"ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע"מ	-	22,473,098 ש"ח.
גודל דירה ממוצע	-	125 מ"ר.
פיתוח ליח"ד	-	27,950 ש"ח.
פיתוח למ"ר עיקרי+ממ"ד	-	224 ש"ח/מ"ר.
שווי מ"ר עיקרי תחת אומדן מקורב של מסחר לפי מקדם 1.5 ממגורים כשטח שולי בעסקה	-	9,051 ש"ח/מ"ר.
שווי ללא מע"מ במעוגל	**-**	**7,735 ש"ח/מ"ר.**

נתון זה מהווה את הרף התחתון של השווי בשל מיקומו ואפי הבניה בו ומובא לאינדיקציה לגבי חסם השווי התחתון בלבד.

<u>מכרז 227/2022</u>:

מיקום	-	תמ"ל/1068.
מועד הגשה אחרון וועדת מכרזים	-	26/12/2022.
מתחם א' מגרשים 101,114,117		
מס' יח"ד	-	186.
מס' קומות	-	10.
שטח עיקרי למגורים	-	19,572 מ"ר.
שטח עיקרי + ממ"ד למגורים	-	21,804 מ"ר.
הצעה גבוהה	-	320,000,318 ש"ח.
הצעה זוכה	-	320,000,318 ש"ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

פיתוח	-	29,226,706 ש״ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע״מ	-	403,627,078 ש״ח.
גודל דירה ממוצע	-	117 מ״ר.
פיתוח ליח״ד	-	157,132 ש״ח.
פיתוח למ״ר עיקרי+ממ״ד	-	1,340 ש״ח/מ״ר.
שווי מ״ר עיקרי+ממ״ד	-	18,512 ש״ח/מ״ר.
שווי ללא מע״מ במעוגל	**-**	**15,822 ש״ח/מ״ר.**
מתחם ב׳ מגרש 113		
מס׳ יח״ד	-	154
מס׳ קומות	-	.10
שטח עיקרי למגורים	-	16,008 מ״ר.
שטח עיקרי + ממ״ד למגורים	-	17,856 מ״ר.
הצעה גבוהה	-	250,500,318 ש״ח.
הצעה זוכה	-	213,906,065 ש״ח.
פיתוח	-	19,547,103 ש״ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע״מ	-	269,817,199 ש״ח.
גודל דירה ממוצע	-	116 מ״ר.
פיתוח ליח״ד	-	126,929 ש״ח.
פיתוח למ״ר עיקרי+ממ״ד	-	1,095 ש״ח/מ״ר.
שווי מ״ר עיקרי+ממ״ד	-	15,111 ש״ח/מ״ר.
שווי ללא מע״מ במעוגל	**-**	**12,915 ש״ח/מ״ר.**
מתחם ג׳ מגרשים 105,11,112		
מס׳ יח״ד	-	.206
מס׳ קומות	-	.10
שטח עיקרי למגורים	-	21,612 מ״ר.
שטח עיקרי + ממ״ד למגורים	-	24,084 מ״ר.
מסחר עיקרי+שירות	-	1,612 מ״ר
הצעה גבוהה	-	340,500,318 ש״ח.
הצעה זוכה	-	282,333,357 ש״ח.
פיתוח	-	27,743,103 ש״ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע״מ	-	358,073,131 ש״ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

גודל דירה ממוצע	-	117 מ״ר.
פיתוח ליח״ד	-	134,675 ש״ח.
פיתוח למ״ר עיקרי+ממ״ד+מסחר	-	1,080 ש״ח/מ״ר.
שווי מ״ר עיקרי+ממ״ד	-	13,511 ש״ח/מ״ר.
שווי ללא מע״מ במעוגל	**-**	**11,548 ש״ח/מ״ר.**
מתחם ד׳ מגרשים 108,116:		
מס׳ יח״ד	-	195.
מס׳ קומות	-	10.
שטח עיקרי למגורים	-	20,370 מ״ר.
שטח עיקרי + ממ״ד למגורים	-	22,710 מ״ר.
הצעה גבוהה	-	327,500,318 ש״ח.
הצעה זוכה	-	282,750,000 ש״ח.
פיתוח	-	25,440,928 ש״ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע״מ	-	356,258,428 ש״ח.
גודל דירה ממוצע	-	116 מ״ר.
פיתוח ליח״ד	-	130,466 ש״ח.
פיתוח למ״ר עיקרי+ממ״ד	-	1,120 ש״ח/מ״ר.
שווי מ״ר עיקרי+ממ״ד	-	15,687 ש״ח/מ״ר.
שווי ללא מע״מ במעוגל	**-**	**13,408 ש״ח/מ״ר.**
מתחם ה׳ מגרשים 110,115:		
מס׳ יח״ד	-	156.
מס׳ קומות	-	10.
שטח עיקרי למגורים	-	16,392 מ״ר.
שטח עיקרי + ממ״ד למגורים	-	18,264 מ״ר.
מסחר עיקרי+שירות	-	315 מ״ר
הצעה גבוהה	-	276,500,318 ש״ח.
הצעה זוכה	-	211,555,555 ש״ח.
פיתוח	-	20,302,202 ש״ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע״מ	-	267,822,201 ש״ח.
גודל דירה ממוצע	-	117 מ״ר.
פיתוח ליח״ד	-	130,142 ש״ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

פיתוח למ״ר עיקרי+ממ״ד+מסחר	-	1,093 ש״ח/מ״ר.
שווי מ״ר עיקרי+ממ״ד	-	14,294 ש״ח/מ״ר.
שווי ללא מע״מ במעוגל	-	12,217 ש״ח/מ״ר.
סיכום כלל המגרשים במכרז:		
יח״ד ממוצעות למגרש	-	180
עלות קרקע ליח״ד כולל פיתוח ומע״מ	-	1,840,000 ש״ח
שטח יח״ד ממוצעת כולל ממ״ד	-	117 מ״ר
שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ ובהנתן פיתוח של כ -1,150 ש״ח/מ״ר	-	13,441 ש״ח/מ״ר
שווי מתואם לפיתוח נורמטיבי במעוגל	-	13,090 ש״ח
שווי מתואם לזמן[2]	-	8,200 ש״ח
התאמה לביטול דחיה לפיתוח[3]	-	9,040 ש״ח

<u>מכרז 147/2022</u>:

מיקום	-	תמ״ל/1082, מגרש 200
מועד הגשה אחרון וועדת מכרזים	-	28/12/2022
מס׳ יח״ד	-	733.
מס׳ קומות	-	40.
שטח עיקרי למגורים	-	65,959 מ״ר.
שטח עיקרי + ממ״ד למגורים	-	74,755 מ״ר.
שטח מסחרי עיקרי+שירות	-	1,170 מ״ר.
הצעה גבוהה	-	916,251,012 ש״ח.
הצעה זוכה	-	916,251,012 ש״ח.
פיתוח	-	206,015,024 ש״ח.
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע״מ	-	1,278,028,708 ש״ח.
גודל דירה ממוצע	-	1102 מ״ר.
פיתוח ליח״ד	-	281,057 ש״ח.
פיתוח למ״ר עיקרי+ממ״ד	-	2,756 ש״ח/מ״ר.

[2] בהתאם לסקרי הלמ״ס עליית שווי מ״ר בנוי במחוז ת״א בתקופה שבין 1/2020 (המועד הקובע) ל 12/2022 (מועד הגשת ההצעות למכרז) הינה כ-30% ומכאן שעליית מרכיב הקרקע הינה כ-60% (ראה היחס בשיטת החילוץ, בפרק ההכרעה).

[3] ההתאמה מבוצעת לאור העובדה שבסוף התחשיב של הנכס מבוצעת דחיה למימוש וגם כאן קיימת דחיה נורמטיבית (קצרה יותר).

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי מ״ר עיקרי תחת אומדן מקורב של
מסחר לפי מקדם 1.5 ממגורים כשטח שולי בעסקה - 18,874 ש״ח/מ״ר.
שווי ללא מע״מ במעוגל - 16,130 ש״ח/מ״ר.

במכרז הנדון היו עלויות פיתוח גבוהות וחריגות במיוחד של כ-280,000 ש״ח/יח״ד וכ-2,713 ש״ח/מ״ר מבונה פלדלת (עיקרי+ממ״ד+מסחר).
לאור האמור, השווי יחושב בהתאם לשווי הכולל את עלויות הפיתוח והמע״מ (מרכיב הפיתוח כולל מע״מ ומחיר הזכיה אינו כולל מע״מ) ולצורך התאמתם למגרשים הנדונים בהחלטה זו יופחת מסכום זה עלות פיתוח נורמטיבית ממוצעת לאור העובדה כי במועד הקובע המגרש אינו מפותח וידרשו תשלומי פיתוח עבורו.
לעניין גביית פיתוח במתחמי ותמ״ל בהם קיים עירוב בעלויות של רמ״י ופרטיים אפנה לשומתו המפורטת של השמאי המכריע, אלדד חיימי, שבחן את הסוגיה מול הגורמים העוסקים בתחום ברמ״י, במסגרת שומה מייעצת בגו״ח 16672/39, מגרש 119 בתמ״ל/1056 בעפולה, ומסקנתו הינה כדלקמן:

״מברור שנערך עולה כי שעה שהבעלות בתחום התכנית נחלקת בין קרקעות של בעלים פרטיים לקרקעות בבעלות מדינה, חישוב עלות הפיתוח נערך כדלקמן:

- **קביעת תקציב/עלות פיתוח כוללים לכל תחום התכנית.**
- **העמסת עלות פיתוח שווה בין הבעלים השונים בקרקע (פרטיים/מדינה).**
- **הפחתת חלקה של המדינה בעלות הפיתוח הכוללת, והעברת היתרה לתשלום לפתחה של הרשות המקומית.**
- **גביית אגרות והיטלי פיתוח מבעלי הקרקע הפרטיים, לפי חוקי עזר של הרשות המקומית.**
- **הפרש בין יתרת עלות הפיתוח שהועברה לפתחה של הרשות המקומית, לבין עלות הפיתוח אותה ניתן לגבות לפי חוקי העזר, אמור להיות משולם על ידי הרשות המקומית, ממקורות תקציביים עצמאיים של אותה רשות (לדוגמה מתוך תשלומי היטל השבחה/חלף היטל השבחה).**
- **קיימים מקרים, בעיקר באזורים בהם רמת המחירים נמוכה יחסית (דוגמת המקרה דנן), שנעשה ניסיון מול המדינה, במציאת פתרונות נוספים למימון.**

מהאמור עולה כדלקמן:

- **בעלים של קרקע פרטי מחויב באגרות והיטלים לפי חוקי עזר ותו לא. מכאן כי במקרים בהם המחיר המתקבל בעסקות ההשוואה כולל פיתוח**

מלא, והרוכש אינו מחויב בתשלום נוסף של אגרות והיטלים (דוגמת נתון ההשוואה במכרז רמ"י צפ/368/2019), יש להפחית מהשווי המתקבל את עלות אגרות והיטלי הפיתוח בלבד.

- **לעניין זה אפנה גם לשומה מייעצת של השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 16758/6, ברובע יזרעאל עפולה, בה דן בסוגייה זו בהרחבה והגיע למסקנה דומה לאמור, וכן קבע עלות אגרות והיטלים בסך של כ- 26,000 ש"ח ליח"ד בשטח של כ 130 מ"ר.**
- **בהתאמה למקרה דנן (למועד קובע ושטח דירה), הבאתי בחשבון הפחתה של כ-30,000 ש"ח ליח"ד, בגין תשלום צפוי של אגרות והיטלים.**
- **במקרה דנן יש להחיל את ההפחתה על נתון ההשוואה המתקבל ממכרז רמ"י בלבד."**

לאור האמור ובהתאמה למקרה הנדון יש להביא בחשבון עלויות פיתוח של כ-350 ש"ח/מ"ר פלדלת המגלם שטחי שירות.

שווי מ"ר מבונה לא כולל מע"מ במכרז	-	16,130 ש"ח.
שווי בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות	-	15,780 ש"ח
שווי מתואם לזמן[4]	-	9,862 ש"ח
ביטול דחיה שנותרה ממועד המכרז		
ביחס לדחיה המחושבת מהמועד הקובע		
לפי שנתיים בשיעור היוון של 5%	-	10,873 ש"ח
שווי במעוגל	-	10,900 ש"ח

[4] בהתאם לסקרי הלמ"ס עליית שווי מ"ר בנוי במחוז ת"א בתקופה שבין 1/2020 (המועד הקובע) ל 12/2022 (מועד הגשת ההצעות למכרז) הינה כ-30% ומכאן שעליית מרכיב הקרקע הינה כ-60% (ראה היחס בשיטת החילוץ, בפרק ההכרעה).

<u>עסקאות מכר קרקע ללא בינוי</u>:

הצדדים נסמכים על אותן העסקאות תוך ניתוח מעט שונה.

אני מסכים עם שמאי המבקשים, כי לאור העובדה שקיימות מספיק עסקאות מסוג זה בסמיכות למועד הקובע, אין מקום לבחינה של עסקאות מאוחרות יותר בשוק המאופיין בעליית מחירים משמעותית בתקופה קצרה מאוד.

רצ"ב העסקאות שמצאתי כי רלוונטיות:

1. עסקה במגרש 105 (חלקה 225 בגוש 6422) -3.3574% מהזכויות:

תאריך העסקה	28/11/2019
מס' יח"ד	82
שטחים עיקריים	9,020 מ"ר
שטחי ממ"ד	984 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	10,104 מ"ר
חלק יחסי – 3.3574%	1,689 מ"ר
תמורה	2,229,930 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	6,573 ש"ח

2. עסקה במגרש 107 (חלקה 227 בגוש 6422) - 25% מהזכויות:

תאריך העסקה	23/1/2020
מס' יח"ד	35
שטחים עיקריים	3,207 מ"ר
שטחי ממ"ד	420 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	3,627 מ"ר
חלק יחסי - 25%	907 מ"ר
תמורה	9,275,000 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	10,229 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

3. עסקה במגרש 108 (חלקה 228 בגוש 6422) בשלמות:

תאריך העסקה	16/8/2020
מס' יח"ד	40
שטחים עיקריים	4,400 מ"ר
שטחי ממ"ד	480 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	4,880 מ"ר
תמורה מדווחת	48,000,000 ש"ח [5]
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	9,836 ש"ח

4. עסקה במגרש 109 (חלקה 229 בגוש 6422) בשלמות:

תאריך העסקה	5/8/2020 (אישור בית משפט מיום 4/8/2020)
מס' יח"ד	70
שטחים עיקריים	7,405 מ"ר
שטחי ממ"ד	840 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	8,245 מ"ר
תמורה	93,000,000 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	11,280 ש"ח

עסקה במגרש 105 (חלקה 225 בגוש 6422) בשלמות במסגרת כינוס נכסים:

תאריך העסקה	3/10/2021
מס' יח"ד	82
שטחים עיקריים	9,020 מ"ר
שטחי ממ"ד	984 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	10,104 מ"ר
תמורה	204,000,000 ש"ח
שווי מ"ר מבונה פלדלת במעוגל	20,190 ש"ח

מעסקאות אלו אנו רואים מגמת עליית מחירים ברורה וקיצונית ולפיכך על מנת להמנע מהתאמות זמן ככל שניתן אני סבור שנכון יותר להתייחס לעסקאות 4-2 בלבד.

[5] קיים דיווח על עסקה נוספת לכאורה באותה החלקה מיום 21/5/2020 בסך של 46,652,302 ש"ח.

מעסקאות אלו עולה כי שווי מ״ר מבונה ממוצע הינו כ-10,500 ש״ח/מ״ר.
חלק מעסקאות הנ״ל מהוות מכר של חלקים ממגרשים.

<u>חילוץ שווי מ״ר מבונה ממ״ר בנוי</u>:

רצ״ב סקר מחירים של יחידות דיור בנויות חדשות בנות 4-5 חדרים ללא דירות גן באזור בר השוואה בהתאם לדיווחי מערכת שע״מ:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שנת בניה	שטח	שווי מ״ר בנוי בש״ח
6526-0335-000	11/07/2019	3,400,000	2018	107	31776
6526-0338-013	10/10/2019	3,723,500	2018	126	29552
6526-0340-012	18/09/2019	3,935,000	2018	133	29586
6526-0335-009	19/09/2019	3,400,000	2018	107	31776
6526-0338-012	16/09/2019	3,950,000	2018	133	29699
6526-0338-005	26/09/2019	3,165,000	2018	105	30143
6526-0318-001	03/11/2019	4,350,000	2019	126	34524
6526-0338-026	24/10/2019	3,950,000	2018	133	29699
6526-0329-014	05/01/2020	3,300,000	2014	99	33333
6526-0338-009	19/01/2020	4,000,000	2018	133	30075
6526-0340-023	03/03/2020	4,085,000	2018	137	29818
6526-0340-002	28/06/2020	4,185,000	2018	126	33214
ממוצע	17/11/2019			122	31100

שיטת החילוץ:

שווי מ״ר בנוי מעוגל למועד קובע ממוצע - 31,110 ש״ח
הפחתת מע״מ 17% - 26,581 ש״ח
הפחתת יזמות 20% - 22,151 ש״ח
הפחתת עלויות בניה (9,000 ש״ח/מ״ר)[6] - 13,151 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מעוגל - 13,150 ש״ח

[6] לבניה ברמת גמר טובה התואמת למיקום הנכס, מגלם שטחי חניה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>סיכום</u>:

ריכוז נתוני ההשוואה:

שומות מכריעות גליל ים	-	11,167 ש״ח
עסקאות מגרשים וחלקי מגרשים גליל ים	-	10,500 ש״ח
חילוץ משווי מ״ר בנוי	-	13,150 ש״ח
מכרז רמ״י במתחם קריית שחקים	-	10,900 ש״ח
מכרזי רמ״י בתמ״ל/1068	-	9,040 ש״ח

חישוב שווי משוקלל:

מקור	משקל	שווי	שווי יחסי
שומות מכריעות גליל ים	10%	11,167 ש״ח	1,117 ש״ח
עסקאות מגרשים וחלקי	20%	10,500 ש״ח	2,100 ש״ח
חילוץ משווי מ״ר בנוי	10%	13,150 ש״ח	1,315 ש״ח
מכרז רמ״י במתחם קריית	50%	10,900 ש״ח	5,450 ש״ח
מכרזי רמ״י בתמ״ל/1068	10%	9,040 ש״ח	904 ש״ח
סה״כ			10,886 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מעוגל ללא			11,000 ש״ח

לאור האמור ובהתאמה לזמן ביחס למכרזי רמ״י שצויינו, מיקום הנכס ומאפייניו, אני סבור כי נכון לקבוע כי שווי מ״ר מבונה בייעוד למגורים נכון למועד הקובע שהינו כ-11,000 ש״ח/מ״ר.

<u>ערכי מ״ר מבונה מסחר</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שווי שטחי המסחר. שמאי המשיבה קובע שווי של 16,500 ש״ח/מ״ר ברוטו ואילו שמאי המבקשים קובע שווי של 13,000 ש״ח/מ״ר ברוטו.

שמאי המשיבה מבסס את ערכי השווי על דמי השכירות המקובלים בקניון שבעת הכוכבים הסמוך שהינם בממוצע בסמיכות למועד הקובע כ-220 ש״ח/מ״ר מהם מתקבל שווי בנוי של 37,700 ש״ח ושווי מ״ר מבונה של 23,200 ש״ח.

כמו כן, הוא מתבסס על סקר חברת CBRE , ממנו עולה כי דמי השכירות למסחר בהרצליה בסמיכות למועד הקובע הינם כ-150 ש״ח/מ״ר באחוזי תפוסה של כ-94%.

בסוף שנת 2020 הוערכו דמי השכירות בהרצליה בכ-140 ש״ח/מ״ר באחוזי תפוסה של כ-88%. הירידה של 7% מיוחסת לתקופת הקורונה.

מתקבל שווי בנוי של 26,087 ש״ח ושווי מ״ר מבונה של 15,700 ש״ח.

שמאי המשיבה הסתמך על אותם נתוני סקר חברת CBRE ולפיהם דמ"ש למסחר הינם כ-150 ש"ח/מ"ר אולם, התעלם מהשפעת שיעור התפוסה, שהינו 94% ומכאן שדמ"ש עבור 100% מהשטח הינם 141 ש"ח/מ"ר ובחילוץ שווי הקרקע לפי עקרונותיו של שמאי המשיבה הוא מקבל שווי מ"ר מבונה הינו כ-14,400 ש"ח/מ"ר ולא 15,700 ש"ח/מ"ר כפי שקבע.

בחנתי את מקורות הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים ואני מסכים עם שמאי המבקשים כי אין הלימה בין דמי השכירות המשולמים בקניון שבעת הכוכבים לדמי שכירות האמורים להתקבל מבניה בקומת קרקע מסחרית של בניין הכולל עירוב שימושים.
הצדדים אינם חלוקים על נתוני סקר חברת CBRE ולפיהם דמ"ש ממוצעים בעיר למסחר הינם כ-150 ש"ח/מ"ר.
אני סבור שהמיקום של הנכס הנדון בשכונה חדשה הנבנית וכוללת מס' רב של יח"ד בשילוב שטחי תעסוקה ומבני ציבור והכל בסמיכות לתחנת הרכבת שאינה כוללת כיום שימושים מסחריים מהותיים, מהווה יתרון בתחום המסחר, התואם גם את מדיניות התכנון המקובלת כיום שהינה שילוב מסחר באזורי מגורים.
אינדיקציה טובה לשווי מ"ר מסחרי ניתן לקבל מפרוייקט הרצליה הילס הממוקם בסמיכות (מעברם של פסי הרכבת למערב) בו מושכרים שטחי המסחר הבנויים בק"ק בשטח של 2,769 מ"ר בתפוסה של 100%. דמי השכירות הממוצעים במתחם הילס הינם כדלקמן:

שנת 2020 - 136 ש"ח/מ"ר.

שנת 2021 - 157 ש"ח/מ"ר.

שנת 2022 - 176 ש"ח/מ"ר.

חלק מההפחתה בדמי השכירות בשנת 2020 משוייכת לתקופת הקורונה אשר השפיעה על שוק המסחר באופן זמני.
לאור האמור, אני סבור שדמי השכירות הצפויים להתקבל במתחם הינם מעבר לממוצע כלל עירוני הכולל גם מקומות מיושנים יותר אך כאמור פחות מאשר דמי השכירות בקניון פעיל ותיק ולפיכך סביר כי דמי השכירות הראויים יהיו כ-160 ש"ח/מ"ר במעוגל בהתאם למקובל במתחם הרצליה הילס.
אינני סבור כי יש מקום לבצע הפחתה בגין תפוסה ובטח שלא כאשר מדובר על תפוסה באחוזים גבוהים. לעניין זה יוער, כי צודק שמאי המשיבה בקביעתו כי הכפלת הסכום בשיעור התפוסה משמעותה קביעת שווי אפס לכל שטח שאינו מושכר וזאת במקום קביעת מקדם דחיה לשטחים אלו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לאור האמור רצ"ב תחשיב שווי מ"ר מבונה.

שיטת החילוץ:

- דמי שכירות ראויים - 160 ש"ח/מ"ר/חודש
- דמי שכירות שנתיים - 1,920 ש"ח/מ"ר
- שיעור ההיוון - 7%
- שווי מ"ר בנוי מעוגל - 27,500 ש"ח/מ"ר
- הפחתת יזמות - 25%
- הפחתת בניה - 7,000 ש"ח/מ"ר (מעטפת גבוהה)
- שווי מ"ר מבונה - 15,000 ש"ח/מ"ר

מכאן ששווי מ"ר מבונה בייעוד למסחר יחושב בהתאם לשווי בסיסי של 15,000 ש"ח/מ"ר ברוטו.

<u>ערכי מ"ר מבונה תעסוקה-מגרש 603</u>:

הצדדים חלוקים לגבי שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.

- שומת המשיבה - 6,900 ש"ח/מ"ר, בהתבסס על שומה מכרעת של השמאי המכריע, משה נדם תוך הפחתה של 15% בגין התאמת מיקום ועל בסיס היוון הכנסות בהתאם לנתוני שכירות של מס' שטחים בבניין "אינטרגמא" מהם עולה כי דמי השכירות הינם 62.8 ש"ח/מ"ר.
- שומת המבקשת - 4,000 ש"ח/מ"ר, בהתבסס על עסקאות מכר לשטחי משרדים בא.ת הרצליה פיתוח, דמי שכירות ממוצעים לפי סקרים שהינם כ-86 ש"ח/מ"ר וכן על בסיס היוון הכנסות בהתאם לנתוני השכירות הכוללים בבניין "אינטרגמא" מהם עולה, כי דמי השכירות הינם 75 ש"ח/מ"ר.

בהתאם לעולה מהוראות התכנית, השימושים המותרים לתעסוקה הינם כדלקמן:
משרדים ותעסוקה; מסחר, תרבות ופנאי; אחסנה; שטחים לרווחת ופנאי הדיירים משתמשים; שימושים לצרכי ציבור כגון, גני ילדים ומעונות יום; מרפאות וכד'.
כפי שניתן לראות מדובר בשימושים נרחבים שהינם שימושים המאפשרים שימושים שאינם שימושי מלאכה אלא שימושים של משרדים ומרפאות שהינם השימוש הטוב והיעיל במקרה הנדון, בשילוב מסחר בהתאם לזכויות המוקנות במגרש זה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>סקירת דמי שכירות</u>:

רצ"ב נתוני שכירות בהתאם לדו"חות חברת נת"מ:

משרדים ברמה A:

	מחצית 1/2019	מחצית 2/2019	מחצית 1/2020	מחצית 2/2020	מחצית 1/2021
דמ"ש חודשי למ"ר	94 ש"ח	91.56 ש"ח	91.56 ש"ח	89.06 ש"ח	90.31
דמ"ש שנתי	1,128 ש"ח	1,099 ש"ח	1,099 ש"ח	1,069 ש"ח	1,084 ש"ח
שיעור ההיוון[7]	7.1%	7%	7%	7%	6.8%
שווי מ"ר בנוי	15,887 ש"ח	15,696 ש"ח	15,696 ש"ח	15,267 ש"ח	15,937 ש"ח

לאור האמור, שווי מ"ר משרדים ברמה A במועד הקובע הינו כ-15,500 ש"ח/מ"ר.

משרדים ברמה B:

	מחצית 1/2019	מחצית 2/2019	מחצית 1/2020	מחצית 2/2020
דמ"ש חודשי למ"ר	79.46 ש"ח	78.96 ש"ח	75.98 ש"ח	71.54 ש"ח
דמ"ש שנתי	954 ש"ח	948 ש"ח	912 ש"ח	858 ש"ח
שיעור ההיוון[8]	7.1%	7%	7%	7%
שווי מ"ר בנוי	13,430 ש"ח	13,536 ש"ח	13,025 ש"ח	12,264 ש"ח

לאור האמור, שווי מ"ר משרדים ברמה B במועד הקובע הינו כ-13,000 ש"ח/מ"ר.

מסקירת הנתונים, ניתן לראות, כי במחצית השניה של שנת 2020 חלה ירידה בשוק המשרדים בעקבות פריצת משבר הקורונה ואילו במחצית הראשונה של שנת 2021 שוק המשרדים החל להתאושש וחלה עליה בדמי השכירות וכן בשווי מ"ר בנוי למשרדים, גם בעקבות שינוי שיעור ההיוון.

[7] בהתאם לסקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי.

[8] בהתאם לסקירת שיעורי התשואה של השמאי הממשלתי.

סקירת נתוני מכר משרדים מדגמי בא.ת הרצליה:

מועד עסקה	גו״ח	כתובת	שטח רשום	מחיר מכירה בש״ח	חניות	מחיר בניכוי שווי חניות	מחיר למ״ר
21/7/2019	6240/85	משכית 22	75	850,000	1	750,000	10,000
17/11/2020	6420/94	משכית 27	640	4,750,000	0	4,750,000	7,422
15/5/2021	6420/94	משכית 27	164	1,800,000	0	1,800,000	10,976
13/7/2021	6592/34	שנקר 12	80	1,225,000	2	1,005,000	12,563
17/8/2021	6420/85	משכית 22	47	927,350	1	817,350	17,390
ממוצע							11,670

הבניין ברחוב משכית 27 הידוע כ״בית קורקס״ הינו מבנה משולב של מחסר ומשרדים מבניה ותיקה ומיושנת. כנ״ל לגבי המבנה ברחוב משכית 22.
מן האמור עולה, כי הסקר מייצג בעיקר מחירים למשרדים ברמה B.

סקירת שומות מכריעות:

שמאי מכריע				
אייל יצחקי	6420/81	אבא אבן 17	5,500 ש״ח	3/10/2019
משה נדם	6592/98	החושלים 5-7	5,030 ש״ח	13/2/2019
אורית גלן	6592/41	המנופים 5	5,500 ש״ח, לאחר הפחתה לגודל 5,250 ש״ח	12/5/2021

ביחס לנתנוני השווי שהוצגו ע״י הצדדים, אציין כי לא מצאתי שיש רלוונטיות לשווי של שטחי מלאכה שאינם מהווים את השימוש הטוב והיעיל וכן ביחס לשומת המשיבה יצויין כי הפחתת עלויות הבניה בה בשיטת החילוץ הינה בהתאם לעלות בניה ברמת מעטפת בעוד

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שסקר המחירים שצויין על ידי של חברת נת"מ בשטחי משרדים ברמה A מתייחס לשטחי משרדים הכוללים רמת גמר סטנדרטית בעלות של כ-2,500 ש"ח/מ"ר.
הפרש זה משתקף גם מהשווי הממוצע המתקבל מהיוון השכירויות בבניינים אלו.

שווי מ"ר בנוי מעוגל - 15,500 ש"ח/מ"ר
הפחתת יזמות - 20%
הפחתת בניה - 7,500 ש"ח/מ"ר (כולל תוספת עלות לגמר סטנרטי)
שווי מ"ר מבונה - 5,416 ש"ח/מ"ר
שווי מ"ר מבונה מעוגל - 5,500 ש"ח/מ"ר

בניגוד לעמדת שמאי המבקשת, אינני סבור שיש לבצע התאמת מיקום בהפחתת שווי למיקום הנדון ביחס לאזור התעשייה הרצליה פיתוח.

אינדיקציה טובה לשווי מ"ר משרדים שהינו בסמיכות אך לא בתוך אזור התעשייה וזאת בדומה למקרה הנדון, ניתן לקבל מפרוייקט הרצליה הילס הממוקם בסמיכות (מעברם של פסי הרכבת למערב) בו מושכרים שטחי המשרדים הבנויים בקומות העליונות שמעל קומת הקרקע המסחרית בשטח כולל ברוטו של 28,357 מ"ר בתפוסה של 100%. דמי השכירות הממוצעים במתחם הילס הינם כדלקמן:

שנת 2020 - 103 ש"ח/מ"ר.
שנת 2021 - 104 ש"ח/מ"ר.
שנת 2022 - 109 ש"ח/מ"ר.

חלק מההפחתה בדמי השכירות בשנת 2020 משוייכת לתקופת הקורונה אשר השפיעה על שוק המסחר באופן זמני.
לאור האמור, אני סבור שדמי השכירות הצפויים להתקבל במתחם לא יפחתו מדמי השכירות המתקבלים באזור התעשייה הרצליה ואף יתכן שיגיעו למחירים בהתאם למקובל במתחם הרצליה הילס, אך למען הזהירות לא יחושבו דמי שכירות צפויות ברמת מחירים זו שיתכן שמשקפת גם את טיב השוכרים במתחם ואת מיתוגו.
גם כאן אינני סבור, כי יש מקום לבצע הפחתה בגין תפוסה ובטח שלא כאשר מדובר על תפוסה באחוזים גבוהים. לעניין זה יוער, כי צודק שמאי המשיבה בקביעתו כי הכפלת הסכום בשיעור התפוסה משמעותה קביעת שווי אפס לכל שטח שאינו מושכר וזאת במקום קביעת מקדם דחיה לשטחים אלו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>בינוי מגרש 603</u>:

בהתאם לתכנית, מותרת בניה של 100% תכסית ב-2 קומות.

מכאן שהבינוי המיטבי הינו בינוי של שטחי מסחר בקומת הקרקע ומשרדים ותעסוקה בקומה הראשונה.

שטח המגרש - 822 מ״ר.

שטח ממ״ק - 19 מ״ר (לפי 2% מעיקרי ומיימום של 10 מ״ר ולכן ב-2 קומות 20 מ״ר לי 10 מ״ר לקומה).

מכאן ששטחי המסחר הינם כדלקמן:

עיקרי+שירות - 812 מ״ר = 10 מ״ר – 822 מ״ר

ושטחי התעסוקה הינם כדלקמן:

יתרת הזכויות הינה 493 מ״ר = 812 מ״ר - 355 מ״ר + 950 מ״ר

מתוכם חלק משטחי השירות העודפים מעבר ל-30% אפקטיביים לחיוב הינו כדלקמן:

שטח עיקרי - 950 מ״ר

שטח שירות אפקטיבי - 285 מ״ר = 0.3 * 950 מ״ר

יתרת שטח לא אפקטיבי - 50 מ״ר = 285 מ״ר - 20 מ״ר - 355 מ״ר

תעסוקה עיקרי+שירות - 413 מ״ר = 20 – 50 – 493 מ״ר

השטח העיקרי+שירות להעמסה יחושב במקדם 1 ושטח הממ״ק יחושב במקדם 0.5. יתרת השטח הלא אפקטיבי לא תחושב, היות שתרומתה לשווי זניחה אם בכלל היות שקיים קושי בהעמסת שטחי שירות מעבר ל-30%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12. עקרונות גורמים ושיקולים

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

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2. מאפייני המיקום והסביבה.

12.3. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.4. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות החלות בתחום המקרקעין.

12.5. המימוש הינו מימוש חלקי בהתאם לבקשה לביצוע שומה טרם מימוש וזאת בהתאם לחלקם הרשום של המבקשים.

12.6. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.7. המועד הקובע.

12.8. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.10. לאור מימוש זכויות בהתאם לבקשה מקדמית לביצוע שומה חישוב ההשבחה יכלול את שטחי הממ"ד/ממ"ק ובמידה והמימוש בפועל יהיה בבקשה להיתר בניה יש לבצע התאמות בתחשיב, ככל שיהיה צורך בכך.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

תחשיב שווי מצב קודם:

מצב קודם בחלוקה למרכיבי ההכנסה השונים				
תחנת דלק+חנות נוחות+שטיפת רכב				
שיעור תשואה עד 2030				7.65%
שיעור תשואה לאחר 2030				8.65%
דמי שכירות מהוונים מ-25/1/2020 עד 15/7/2028				338,594 ש"ח
דמי שכירות מהוונים מ-16/7/2028 עד 31/12/2029				219,925 ש"ח
דמי שכירות מהוונים מ-1/1/2030 לצמיתות				219,925 ש"ח
ערך נוכחי הכנסות עד 15/7/2028[9]				25,158,057 ש"ח
ערך נוכחי הכנסות מ-16/7/2028 עד 31/12/2029[10]				1,894,079 ש"ח
ערך נוכחי הכנסות לאחר 2030[11]				13,035,126 ש"ח
סה"כ שווי				40,087,262 ש"ח
סה"כ שווי במעוגל				40,087,000 ש"ח
אנטנה סלולרית				
דמי שכירות מקובלים			6,600 ש"ח	
דמי שכירות שנתיים				79,200 ש"ח
שיעור ההיוון				9%
סה"כ שווי				880,000 ש"ח
סה"כ שווי מעוגל				880,000 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל				40,967,000 ש"ח

[9] היוון לצמיתות בריבית פשוטה חודשית.

[10] היוון לצמיתות בריבית פשוטה חודשית.

[11] היוון לצמיתות בריבית פשוטה חודשית.

<u>תחשיב מצב חדש</u>:

מגרש 100				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מגורים עיקרי	24,480	1	11,000 ש״ח	269,280,000 ש״ח
ממ״ד - 272 יח״ד	3,264	1	11,000 ש״ח	35,904,000 ש״ח
סה״כ שווי מרכיב המגורים				305,184,000 ש״ח
מקדם לחזית מסחרית בבניין		0.98		
מקדם קרבה לשצ״פ		1.02		
סה״כ מגורים מתואם				305,061,926 ש״ח
מסחר עיקרי+שירות	481	1	15,000 ש״ח	7,215,000 ש״ח
סה״כ שווי מגרש 101				312,276,926 ש״ח
מגרש 603				
שטח	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מסחרי ק״ק+שירות ק״ק	812	1	15,000 ש״ח	12,180,000 ש״ח
תעסוקה ק״א עיקרי+שירות (עד 30%)	423	1	5,500 ש״ח	2,326,500 ש״ח
שטח ממ״ק סחיר מסחר	10	0.5	15,000 ש״ח	75,000 ש״ח
שטח ממ״ק סחיר תעסוקה	10	0.5	5,500 ש״ח	27,500 ש״ח
סה״כ שווי מגרש 603				14,609,000 ש״ח

סיכום מגרשים 603+100		
סה״כ שווי מגרש 100		312,276,926 ש״ח
סה״כ שווי מגרש 603		14,609,000 ש״ח
סה״כ שווי מגרשי 603+100 לפני דחיה		326,885,926 ש״ח
דחיה כוללת (5 שנים, 5%)	0.7835	
שווי לאחר התאמות במעוגל		256,124,000 ש״ח

<u>ערך נוכחי של דמ״ש בתקופת שימוש הביניים</u>[12]:

- תחנת דלק - 16,877,678 ש״ח
- אנטנה סלולרית - 328,206 ש״ח
- סה״כ במעוגל - 17,166,000 ש״ח

[12] היוון לצמיתות בריבית פשוטה חודשית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סיכום ההשבחה:

שווי מצב קודם במעוגל	-	40,967,000 ש"ח.
שווי לשימוש ביניים תחנת דלק ואנטנה	-	17,166,000 ש"ח.
שווי מצב חדש במעוגל	-	256,124,000 ש"ח.
שווי שימוש ביניים במעוגל	-	
השבחה	-	232,323,000 ש"ח.
היטל השבחה	-	116,161,500 ש"ח.

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 54+53 בגוש 6523, מגרשי תמורה 603+100 רחוב בן ציון מיכאלי פינת רחוב יוסף נבו, "קריית שחקים", הרצליה, חלה השבחה כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית תמ"ל/1082	25/1/2020	232,323,000 ₪	116,161,500 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

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

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה