גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 12/12/2021
מס' תיק-פניה 636-278-2021

לכבוד,

חב' הרצל ועדנה נכסים בע"מ – המבקשת
באמצעות הראל נבון – שמאי מקרקעין
דוא"ל: navonerov@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב נתניה – המשיבה
באמצעות גד דגני – שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@gadi-degani.co.il

שומה מכרעת
גוש 7962 חלקה 20
גיבורי ישראל 11
נתניה

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכנית כפי שתפורט להלן ומימושה בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החו"מ ביום 22/8/2021.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

19/7/2019 – מועד כניסתה לתוקף של תכנית 408-0407387 (נת/30/368).

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

ביום 9/6/2021 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- חוות דעת השמאים הראל נבון ורז אברהם מיום 7/3/2021.
- העתק רישום מפנקס הזכויות.
- חוזה חכירה – שינוי יעוד ו/או ניצול, בנכס הנדון מיום 15/6/2020.
- אישור על רישום זכות בנכס הנדון מאת רמ"י מיום 1/2/2021.
- הסכם מכר בנכס הנדון מיום 21/4/2021.
- תצהיר לעניין השפעת החוסר בשטחי אחסנה על מחיר העסקה בנכס הנדון, מיום 14/6/2021.
- הסכם שכירות בנכס הנדון מיום 24/1/2019.
- הבקשה להיתר הנדונה + החלטת הוועדה המקומית לתו"ב נתניה, לאישור הבקשה מיום 8/9/2020.
- הסכם שכירות לחניות בגו"ח 7934/97, רחוב הצורן 8-4, אזור התעשייה פולג, נתניה ממועד 10/2018 (ללא תאריך מדויק וללא חתימות).
- העתקי התכתבויות דואר אלקטרוני בעניין חדר האשפה בנכס הנדון.
- החלטת ועדת ערר חל/8022/0320, הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' מלכיאל אורי ומלכיאל סיגלית.
- שומת מקרקעין מקיפה (IFRS) בגו"ח 7962/57, מגרש 110 לפי תכנית נת/14/368/א, רחוב מפ"י 5, נתניה, מיום 15/8/2018.
- שומת מקרקעין מקיפה (IFRS) בגו"ח 7962/35, מתחם הרחובות שד' גיבורי ישראל, היצירה והמלאכה, נתניה, מיום 15/1/2020.
- שומות מכריעות בגו"ח 8242/7 ו- 7993/162.
- הערות לפרוטוקול הדיון.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאים גדי דגני ונתלי הוכטייל מיום 4/1/2021.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 20/4/2021.
- מכתב מאת שמאי המשיבה מיום 26/7/2017, בדבר היעדר השבחה בגין יתרת מימוש הזכויות בתכניות הכלולות בעניינו במצב קודם.
- פרוטוקול ישיבת ועדת רישוי מס' 50 מיום 8/9/2020 לאישור הבקשה להיתר הנדונה.
- הכרעה בהשגה ראשונה בנכס הנדון מיום 27/1/2021.
- היתר מס' 1900284 מיום 27/10/2014.
- עמוד מס' 10 לחוברת "דקל" – נספחים ועלויות לבניה ופיתוח יולי 2019.
- צילומי מסך של מודעות היצע לשטחי מסחר מאתר "יד 2".
- הערות לפרוטוקול הדיון.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש: 7962.

חלקה: 20.

שטח החלקה הרשום: 1,497 מ״ר.

כתובת: רחוב גיבורי ישראל 11, אזור התעשייה ספיר, נתניה.

סוג הנכס: מבנה מסחר ומשרדים.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו חלקת קרקע עליה קיים מבנה משרדים בן 2 קומות מעל חזית מסחרית ומרתף חניה.

הנכס ידוע כחלקה 20 בגוש 7962, רחוב גיבורי ישראל, 11, אזור התעשיה ״ספיר״, נתניה.

שטח החלקה הרשום הינו 1,497 מ״ר וצורתה מלבנית עם חזית מערבית לכיוון רחוב גיבורי ישראל באורך כ- 28 מ׳ ועומק כ- 53.6 מ׳[1].

הבניין הקיים בחלקה הינו בניין חדש אשר נכון למועד הביקור נמצא בשלבי בניה סופיים וכולל קומת קרקע למסחר בשטח ברוטו כ- 777 מ״ר + כ- 108 מ״ר בקומת גלריה ובנוסף קומות משרדים בשטח ברוטו כ- 864 מ״ר בקומה א׳ + כ- 185 מ״ר בקומה ב׳ . כמו כן, כולל הבניין מרתף בשטח ברוטו כ- 1,450 מ״ר (מתוכם כ- 1,224 מ״ר לחניה).

<u>סביבת הנכס</u>

הנכס ממוקם במרכז אזור התעשייה ״ספיר״, בדרום-מזרח העיר נתניה, ברחוב גיבורי ישראל שהינו רחוב ראשי, החוצה את אזור התעשייה מצפון לדרום ובמרחק כ- 70 מ׳ דרומית לרחוב הבונים החוצה את אזור התעשייה ממזרח למערב.

אזור התעשייה מאופיין בבנייני תעסוקה, בעיקר בני 2-3 קומות למשרדים (אך גם יותר מכך) מעל חזית מסחרית וכן, מרכזי מסחר כגון מתחם ״סוהו״, ״איקאה״, ״ביג״ ועוד.

הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

7. <u>מצב תכנוני</u>

7.1. <u>המצב הקודם</u>

7.1.1. <u>תכנית נת/6/368/א</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1986 מתאריך 31/1/1974.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור עסקים.

זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי	אחוז בניה מקסימלי	קווי בניין			גובה מקסימלי של המבנה
		קדמי	צדדי	אחורי	
1,000 מ״ר	40%	5 מ׳ (לפי תשריט)	4 מ׳	4 מ׳	12 מ׳

7.1.2. <u>תכנית נת/6/368</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1991 מתאריך 21/2/1974.

השטח עליו חלה תכנית נת/6/368/א הר״מ, מסומן בתכנית זו על פי הייעודים שסומנו כ״מצב קיים״ בתכנית נת/6/368/א, לרבות שטח החלקה הנדונה המסומן במרביתו כשצ״פ ויתרת השטח (במזרח החלקה) מסומן כאזור תעשייה.

זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו תואמות לזכויות הבניה על פי תכנית נת/6/368/א הר״מ[2].

[1] על פי מידות הנקובות בתכנית הבקשה להיתר שבנדון.

[2] בכל אחת מהתכניות נקבעו שטחים לאזורי תעשייה ולאזורי עסקים כאשר זכויות הבניה לאזורים אלו זהה.

7.1.3. <u>תכנית נת/6/368/ג</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2322 מתאריך 22/5/1977.

על פי הוראות התכנית, גבולותיה יחולו בקו הכחול המסומן בתשריט, אך לא אותר על ידי תשריט לתכנית זו.

לעניין זה מסר שמאי המשיבה כי ע"פ מידע שהתקבל מארכיב הוועדה המקומית, תכנית זו כוללת תקנון בלבד וייעודי הקרקע בתחומה נקבעים על פי תשריטי תכניות נת/6/368 ו- נת/6/368/א (ראה לעיל).

על פי הוראות התכנית, זכויות הבניה לייעוד עסקים נותרו ללא שינוי ביחס לתכנית נת/6/368/א המפורטת לעיל.

7.1.4. <u>תכנית נת/7/400</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2844 מתאריך 26/8/1982.

תכנית מתאר כללית שמטרתה בין השאר, להתוות את רשת הדרכים ולקבוע ייעודים ושימושים.

התכנית מסמנת במרבית שטחה חלוקה למתחמים כאשר הנכס הנדון מסומן כחלק מאזור תכנון מ29ב – אזור תעשייה.

בתכנית נקבע, בין השאר, כי לכל אחד ממתחמי התכנון תוכן תכנית עפ"י פרק ג' לחוק[3].

ההוראות הרלוונטיות לאזור תעשייה:

שטח מגרש מינימלי – 2,500 מ"ר.

גובה בניינים – 3 קומות או 12 מ'.

אסורה בנייה למגורים פרט לדירת שומר לכל יחידת מגרש ששטחה המינימלי 10 ד'.

כמו כן, הותרה הקמת מרתף לשימושים שונים ובין השאר, חניה ומתקנים טכניים וכן, מרתף מסחרי.

7.1.5. <u>תרש"צ 3/14/22</u>

התכנית אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 29/5/1984 ומטרתה ביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מסחרי (מס' 800) ובתקנון התכנית נאמר בין השאר, כי השטחים הבלתי בנויים, המיועדים לתעשייה או לאזורי מסחר אינם שיכון ציבורי.

7.1.6. <u>החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות</u>

הוועדה המקומית אישרה בישיבה מס' 24 מיום 13/9/1995 תוספת שטחי שרות, בדרך של הקלה, למגרשים בייעוד עסקים כמפורט להלן:

- שטח שרות במרתף במסגרת קווי הבניין.
- שטח שירות עילי – 40% מעיקרי.

7.1.7. <u>תכנית נת/96/7/400/ב</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4462 מתאריך 1/12/1996.

התכנית חלה על כל המרחב התכנוני של הוועדה המקומית נתניה ומאפשרת בכל מקום בו מותרת הקמת מרתפים, למעט בבתים צמודי קרקע, לבנותם בקווי בניין 0 צדדי ואחורי.

[3] בתכנית נאמר כי תכנית כאמור תוכן עד ל- 31/12/1981.

7.1.8. <u>היתר בניה מס' 1900284 מיום 27/10/2014 (מאושר במצב קודם)</u>

היתר להריסת מבנים קיימים והקמת מבנה מסחרי בן 2 קומות + מרתף.

להלן טבלת השטחים כנקוב בתכנית הבקשה להיתר (במ"ר):

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות						סה"כ הבניין
		מבואות וחדרי מדרגות	חניה	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט	סה"כ שטחי שרות	
מרתף		23.25	754.17	122.13			899.55	899.55
קרקע	591.07	20.00		147.40	39.85	21.78	229.03	820.10
א'	134.41	15.98		44.75			60.73	195.14
סה"כ	725.48	59.23	754.17	314.28	39.85	21.78	1,189.31	1,914.79

הבקשה להיתר כוללת הקלות כלהלן:

- תוספת קומת גלריה בתחום הגובה המותר.
- תוספת 6% שטח עיקרי.
- תוספת 2.5% בגין תוספת קומה.
- שטחי שירות על פי תכנית נת/6/368/ג.

7.2. <u>המצב החדש</u>

7.2.1. <u>תכנית נת/2/7/400 – פרגודים – סגירת חורף</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 7547 מתאריך 19/7/2017.

התכנית קובעת הוראות ותנאים להצבת "פרגוד" – סגירת חורף עבור בתי אוכל, בתקופה שבין 1 באוקטובר לבין 30 באפריל.

התכנית אינה מבוקשת למימוש בבקשה להיתר שבנדון ולפיכך לא תיבחן השבחה בגינה (ככל שחלה).

7.2.2. <u>תכנית 408-0407387 (נת/30/368)</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 8326 מתאריך 4/7/2019.

תכנית נקודתית המסווגת את החלקה הנדונה בייעוד מסחר ותעסוקה ומטרתה - תוספת זכויות בניה.

<u>זכויות הבניה</u>

שימוש	שטחי בניה במ"ר			תכסית	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות		קווי בניין	
	מעל הכניסה הקובעת*		מתחת לכניסה הקובעת - שרות**			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי ואחורי	קדמי
	עיקרי	שרות							
מסחר	685	250	1,497	65%	15 מ'	מסחר בקומת קרקע בלבד	1 מ'	4 מ'	4 מ'
תעסוקה	965	200	-	65%	15 מ'	2 קומות מעל קומת מסחר	1 מ'	4 מ'	4 מ'
* יותר ניוד שטח עיקרי לשירות עד 20% ** כולל מסחר ותעסוקה									

<u>שימושים</u>

מעל פני הקרקע יותרו שימושים למשרדים, תעשייה עתירת ידע, שירותים פיננסיים, מרפאות ושירותים רפואיים, אולמות אירועים, מסחר, מסעדות, בתי קפה, אולמות תצוגה, מתקנים טכניים.

במרתפים יותרו שימושים לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים.

<u>הוראות נוספות</u>

גובה קומת המסחר – 6 מ'.

תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 לכל הכיוונים בתנאים כגון עמידה בהוראות ניהול מי נגר[4].

[4] בהתאם לתמ"א 4/ב/34, שטח התכנית נמצא באזור תעשייה שהפעילות בו מהווה פוטנציאל לזיהום מי תהום. באזור זה הפניית הנגר תהיה למערכת הניקוז העירוני.

7.2.3. <u>בקשה להיתר מס' 20190540 (המימוש הנדון)</u>

בקשה לתוספת בניה ושינויים למבנה מסחר ותעסוקה קיים בהיתר מס' 1900284 (ראה לעיל).

להלן טבלת השטחים המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי		שטחי שירות					סה"כ הבניין
	מסחר	תעסוקה ומשרדים	מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה מרתף	אשפה	מבואות וחדרי מדרגות
מרתף	-	-	-	118.78	-	1,223.72	-	107.20	1,449.70
קרקע	648.80	-	23.33	-	10.17	-	31.78	62.97	777.05
גלריה	30.45	-	-	-	16.95	-	-	60.50	107.90
קומה 1	-	726.70	23.43	-	-	-	-	114.47	864.60
קומה 2	-	122.82	23.00	-	-	-	-	39.10	184.92
סה"כ	679.25	849.52	69.76	118.78	27.12	1,223.72	31.78	384.24	3,384.17

הבקשה הנ"ל אושרה על ידי הוועדה המקומית לתו"ב (רשות הרישוי) בישיבה מס' 50 מיום 8/9/2020.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>העתק רישום מקרקעין</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 10/2/2021, עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 7962.

חלקה: 20.

שטח רשום: 1,497 מ"ר.

הבעלים: מדינת ישראל.

רשומות הערות על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לטובת עיריית נתניה, מיום 24/1/2011 ומיום 24/6/2014.

8.2. <u>חוזה חכירה</u>

הוצג בפניי חוזה חכירה – שינוי ייעוד ו/או ניצול מיום 15/6/2020 (חתום על ידי החוכר בלבד), ממנו עולה, בין השאר, כלהלן:

החוכרת: הרצל ועדנה נכסים בע"מ (המבקשת).

תקופת החכירה: 49 שנים החל מיום 9/6/2020 ועד ליום 8/6/2069.

מטרת החכירה: מסחר ומשרדים.

קיבולת הבניה: 1,650 מ"ר עיקרי + 1,947 מ"ר שרות.

עם חתימת חוזה חכירה זה, מבוטל חוזה החכירה מיום 10/5/2006.

9. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים (למימוש החלקי הנדון)</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקשת
408-0407387 (נת/30/368)	19/07/2019	₪ 912,376	אין השבחה

10. <u>פירוט עיקרי המחלוקת</u>

10.1 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

10.1.1 <u>מהות ההשבחה במימוש הנדון</u>

בנכס הנדון אושר בשנת 2014 היתר להקמת מבנה מסחרי כאשר בשנת 2017, עוד טרם הפקדתה של התכנית הנדונה, כבר החלו עבודות הבניה עד לגמר שלד על פי הבינוי המוצג בבקשה להיתר שבנדון התואם לתכנית הנדונה ובשנת 2018 כבר ניצב בשטח המבנה בשלבי גמר סופיים כאמור בהתאם לתכנית שבנדון.

בעת אישור התכנית, המבנה כבר עמד בשלמותו כך שהתכנית אשררה את המצב הקיים, כפי שגם נאמר בהחלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר שבנדון, לפיה מהות הבקשה הינה הכשרת מצב קיים.

ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בניה ושינויים במבנה מסחר ותעסוקה קיים, כמימוש חלקי לתכנית שבנדון, כמפורט להלן[5]:

<u>מצב קודם</u>

במצב הקודם מלוא השטחים הינם לשימושי מסחר, כמפורט להלן:

- שטח עיקרי למסחר בסך 591.07 מ״ר בקומת קרקע + 134.41 מ״ר בקומה א׳ במקדם שווי 0.7 והתקבל כ- 685.16 מ״ר אקווי׳ לשטחים העיקריים.
- שטח לאחסנה בסך 147.4 מ״ר בקומת קרקע במקדם שווי 0.8 + 44.75 מ״ר בקומה א׳ במקדם שווי 0.56[6] והתקבל כ- 142.98 מ״ר אקווי׳ לשטחי האחסנה.

לאור האמור, התקבל בסה״כ 828.14 מ״ר אקווי׳, השווי למ״ר מבונה הוערך בסך 11,300 ₪[7] והשווי במצב קודם הינו לפיכך 9,357,948 ₪.

<u>מצב חדש</u>

במצב החדש, הובאו בחשבון שטחי מסחר לצד שטחי תעסוקה/ משרדים, על פי המימוש הנדון, כלהלן:

- שטחי מסחר:
  - שטח עיקרי בסך 648.8 מ״ר בקומת קרקע + 30.45 מ״ר בקומת גלריה במקדם שווי 0.6 והתקבל כ- 667.07 מ״ר אקווי׳ לשטחים העיקריים.
  - שטח לאחסנה בסך 10.17 מ״ר בקומת קרקע במקדם שווי 0.8 + 16.95 מ״ר בקומת גלריה במקדם שווי 0.48[8] והתקבל כ- 16.27 מ״ר אקווי׳ לשטחי האחסנה.
  - לאור האמור, התקבל בסה״כ 683.34 מ״ר אקווי׳ לשטחי מסחר, השווי למ״ר מבונה הוערך בסך 11,300 ₪ [7] ותרומת השטחים למסחר הינה לפיכך 7,721,765 ₪.
- שטחי תעסוקה / משרדים:

שטחי התעסוקה הינם בקומות א׳ + ב׳ ומסתכמים ב- 849.52 מ״ר, השווי למ״ר מבונה הוערך בסך 3,000 ₪ ותרומתם לפיכך הינה 2,548,560 ₪.

---

[5] שמאי המשיבה ציין כי מקדמי השווי בהם נקט לקומת גלריה וקומה א' הינם בהתאם לשומה מכרעת בגו"ח 8265/8-11, פינת הרחובות פתח תקווה, אלון צבי ומשה הס – נתניה.

[6] מקדם שווי לאחסנה 0.8 X מקדם קומה א' 0.7.

[7] ראה התייחסות לערכי השווי בהמשך.

[8] מקדם שווי לאחסנה 0.8 X מקדם קומת גלריה 0.6.

סיכום

לאור האמור לעיל, התקבל שווי מצב חדש בסך 10,270,325 ₪ וההשבחה למימוש הנדון הינה 912,376 ₪.

שמאי המשיבה ציין כי לא הביא בחשבון השבחה בגין תוספת שטח לחניה (מעבר למגבלת קו בניין קדמי) וזאת מאחר ועלות ההקמה מתקזזת עם התרומה לשווי.

כמו כן, הציג שומת הכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י לנכס הנדון למועד קובע 4/2/2020, לפיה שווי הקרקע כולל פיתוח הינו 5,440,000 ₪ במצב קודם ו- 8,378,000 ₪ במצב חדש.

10.1.2. ערכי שווי

10.1.2.1. שווי מ"ר מבונה למסחר

שווי הקרקע למ"ר מבונה מסחר הוערך ב- 11,300 ₪, בהתבסס על נתוני ההשוואה כלהלן:

- עסקאות מכר לחנויות בקרבת הנכס הנדון:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	תמורה	שווי מ"ר בנוי
04/06/2020	7962/67	המלאכה 4	73 מ"ר	1,573,650 ₪	21,557 ₪
22/10/2019	7962/67	המלאכה 4	116 מ"ר	3,393,000 ₪	29,250 ₪
05/12/2018	7962/27	גיבורי ישראל 14	90 מ"ר	2,529,000 ₪	28,100 ₪

מעסקאות אלו התקבל 26,302 ₪ למ"ר בנוי ובהפחתת מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלות בניה (7,400 ₪), התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 11,334 ₪[9].

- בשומה מכרעת מאת ארז כהן בגו"ח 8265/8-11, מרכז העיר נתניה, פינת הרחובות פתח תקווה, אלון צבי ומשה הס, הוערך שווי מ"ר מבונה עיקרי למסחר בסך 12,000 ₪ למועד קובע 14/6/2019.

10.1.2.2. שווי מ"ר מבונה למשרדים

שמאי המשיבה העריך את השווי למ"ר מבונה למשרדים בסך 3,000 ₪, בהתבסס על נתוני ההשוואה כלהלן:

- עסקאות מכר למשרדים בבניין הממוקם בגו"ח 7962/67, רחוב המלאכה 4 בקרבת הנכס הנדון:

תאריך	קומה	שטח	תמורה	שווי בנטרול חניות*	שווי מ"ר בנוי
25/08/2019	5	74 מ"ר	1,323,141 ₪	1,106,341 ₪	14,951 ₪
27/10/2019	5	61 מ"ר	1,099,800 ₪	991,400 ₪	16,252 ₪
03/02/2019	2	49 מ"ר	864,000 ₪	755,600 ₪	15,420 ₪
13/03/2018	2	35 מ"ר	560,000 ₪	451,600 ₪	12,903 ₪
04/02/2018	1	78 מ"ר	1,385,000 ₪	1,168,200 ₪	14,977 ₪
ממוצע					14,901 ₪
שווי מ"ר מבונה - ניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלות בניה (7,400 ₪ למ"ר)					3,213 ₪[10]

*עלות הקמת החניות הופחתה מהתמורה לפי 40 מ"ר ברוטו לחניה (בהתאם להיתר בניה) * 2,710 ₪ למ"ר

[9] במענה לטענת שמאי המבקשת לפיה אין לנכות מע"מ במקרה הנדון (ראה בהמשך), הציג את ניתוח השווי ללא הפחתת מע"מ והתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 14,519 ₪.

[10] במענה לטענת שמאי המבקשת לפיה אין לנכות מע"מ במקרה הנדון (ראה בהמשך), הציג את ניתוח השווי ללא הפחתת מע"מ והתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 5,017 ₪.

- בשומה מכרעת מאת שלומי יפה, בגו"ח 7962/67, רח' המלאכה 4 – נתניה, הוערך שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בסך 3,518 ₪ למועד קובע 27/12/2017.

- בשומה מכרעת מאת ארז כהן בגו"ח 8265/8-11, מרכז העיר נתניה, פינת הרחובות פתח תקווה, אלון צבי ומשה הס, הוערך שווי מ"ר מבונה עיקרי למשרדים בסך 4,250 ₪ למועד קובע 14/6/2019 וזאת תוך נטרול שטח החניות לפי שווי של 100,000 ₪ למקום חניה.

- בנוסף, לצורך בקרה, פירט עסקאות מכר ליחידות משרדים במתחם "סוהו" ברחוב מפ"י 5 (גו"ח 7962/57), כלהלן:

תאריך	מס' יחידה	קומה	שטח	תמורה	שווי מ"ר בנוי
16/07/2019	610	6	117 מ"ר	1,600,000 ₪	13,675 ₪
17/03/2019	612	6	133 מ"ר	1,842,500 ₪	13,853 ₪
31/01/2019	308	3	200 מ"ר	2,800,000 ₪	14,000 ₪
29/01/2019	לא צוין	6	113 מ"ר	1,735,000 ₪	15,354 ₪
27/01/2019	414	4	133 מ"ר	1,995,900 ₪	15,007 ₪
25/12/2018	303	3	130 מ"ר	1,805,000 ₪	13,885 ₪
25/12/2018	304	3	106 מ"ר	1,898,750 ₪	17,913 ₪
15/12/2018	308	3	316 מ"ר	3,360,000 ₪	10,633 ₪
ממוצע					14,290 ₪
שווי מ"ר מבונה - ניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלות בניה (7,400 ₪ למ"ר)					2,778 ₪

במסגרת שומת המשיבה נאמר כי העסקאות הר"מ אינן כוללות חניה (כמדווח) כאשר במתחם "סוהו" קיימות 2 קומות חניה עליונות המשמשות כחניון פעיל למנויים ולחניות מזדמנות.

קומת החניה התחתונה הינה לשימוש קומות המשרדים, כאשר חלק ממקומות החניה נמכרו במחיר מוערך למועד הקמת הבניין בגבולות 80 א' ₪ למקום חניה וכיום המחיר המבוקש הינו כ- 115,000 ₪ למקום חניה[11] והמחיר למינוי חניה הינו 300 ₪ לחודש.

במסגרת תגובתו לשומת המבקשת ובמענה לטענה לפיה העסקאות הר"מ כוללות חניות (ראה בהמשך), הציג ניתוח שווי מתוקן לפיו הופחתה תרומת מקומות החניה לפי שווי של 100,000 ₪ למקום חניה[12] וללא ניכוי מע"מ (בהתאם לטענת שמאי המבקשת – ראה בהמשך) והתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 13,058 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 3,481 ₪.

[11] עסקאות לשטחי מקומות חניה במתחם "סוהו":

תאריך	29/01/2020	02/10/2017	21/11/2017	02/10/2017	25/07/2016	25/07/2016
תמורה	128,700 ₪	163,800 ₪	70,000 ₪	71,899 ₪	290,500 ₪	35,000 ₪

[12] שמאי המשיבה ציין כי אכן חלה טעות בשומתו ועסקאות אלו כוללות מקומות חניה.

10.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

10.2.1. <u>כללי</u>

שמאי המבקשת טוען כי חרף תוספת זכויות הבניה הרי שלאור ההפחתות הנדרשות ולאור התיקונים הנדרשים בתחשיב המשיבה, כפי שיפורטו להלן, מתקבלת המסקנה לפיה לא חלה השבחה בגין אישור התכנית שבנדון.

10.2.2. <u>הפחתות ותיקונים אשר יש להביאם בחשבון לטענת שמאי המבקשת:</u>

10.2.2.1. <u>שטחי אחסנה במרתף</u>

בנוסף לשטחים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, יש לכלול בתחשיב שווי המצב הקודם גם 124 מ״ר שטחי אחסנה במרתף המוערכים במקדם שווי 0.4 (בוטלו במצב החדש) ולטענתו הושמטו מהתחשיב שהוצג בשומת המשיבה[13].

בנוסף, הציג תחשיב להפסד הכנסה בגין ביטול שטחי האחסנה, לפי דמ״ש שנתיים בסך 540 ₪[14] X כ- 122 מ״ר ובסה״כ דמ״ש בסך 65,950 ₪ המסתכמים בהפסד הכנסה שנתי בסך 49,750 ₪[15] ולפי שיעור היוון 7.25%[16], מתקבל הפסד הכנסה לצמיתות בסך 686,210 ₪ ומתוכם מרכיב הקרקע (לצורך הפחתה בעניינו) הינו כ- 175,000 ₪[17].

לטענתו, אף שמדובר במימוש להכשרת בניה קיימת, עדיין יש להתייחס להיתר הבניה המאושר כפי שהוא, כמבטא את שווי המצב הקודם ולצורך חיזוק עמדה זו הפנה להחלטת ועדת ערר מס׳ 20-03-8022[18].

10.2.2.2. <u>הפחתה בגין שינוי מיקומו של חדר האשפה ושינוי בנפח הפחים הנדרש</u>

הנכס ממוקם בסביבה המאופיינת במסחר ותעשייה כאשר רוב שימושי המסחר באזור מהווים בפועל אולמות תצוגה, חנויות עוגן של רשתות רהיטים, רשתות מרכזיות, מקומות הסעדה וכדומה.

כאמור, במצב הקודם אושרו בהיתר שטחי אחסנה סחירים בקומת המרתף אך במצב החדש לאור נפח הפחים הנדרש ולאור דרישת אגף איכות הסביבה בעיריית נתניה[19] (ולא עקב בחירה סובייקטיבית), שונה מיקום חדר האשפה והועבר לחזית המבנה בצמוד לכניסה לשטחי המסחר ובכך נפגע הנכס במספר אופנים כלהלן:

- פגיעה בשל ביטול שטחי האחסנה אשר חשיבותם מקבלת משנה תוקף לאור השימושים הפוטנציאליים שניתן להפיק מהנכס ולדוגמא חנות תצוגה בשיטת ״שלם וקח״ חייבת שטחי אחסנה לסחורות כמו גם מסעדות ובתי קפה. מעבר לשווים הכלכלי של המחסנים , ביטולם מגביל בצורה משמעותית את יכולת השיווק והניצול של השטח שנותר.

[13] לטענתו בשומת המשיבה צוין מקדם שווי לשטחי אחסנה במרתף אך עקב טעות הושמטו שטחים אלו מהתחשיב.
[14] ראה התייחסות לערכי השווי בהמשך.
[15] כנקוב בשומת המבקשת (ללא פירוט).
[16] בהתאם לסקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים שנערך על ידי השמאי הממשלתי למחצית השנייה לשנת 2019, שיעור ההיוון לנכסים מסחריים הינו בשיעור 6.9% אך לאור העובדה כי הסקר מתייחס לממוצע ארצי וכולל מגוון רב של נכסים, לרבות נכסים המאוכלסים על ידי שוכרים "טריפל A", בעניינו הביא בחשבון שיעור ההיוון של 7.25% לשטחי המסחר והמשרדים.
[17] בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה בסך 397,167 ₪ (כ- 122 מ"ר X 3,252 ₪ עלות בניה).
[18] הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון נ' מלכיאל אורי ומלכיאל סיגלית.
[19] לעניין הדרישה למיקום חדר האשפה בחזית, הציג שמאי המבקשת התכתבות דואר אלקטרוני בין בעלי תפקידים מעיריית נתניה לבין נציגי המבקשת.

- פגיעה עקב מטרד משמעותי והגבלת השימושים בנכס ולדוגמא, לא יהיה סביר לנצל את השטח הצמוד לחדר הפחים כמקום הסעדה.
- פגיעה בחשיפה המסחרית הנובעת ממיקום חדר האשפה, אשר סוגר כמעט לחלוטין את החזית הצפונית (כ- 7.6 מ') ומצמצם את החזית המערבית בכ- 2.6 מ'.

לאור האמור, הובאה בחשבון בשומת המבקשת הפחתה כללית משווי המצב החדש בשיעור 2%, המגלמת את מכלול החסרונות כמפורט לעיל.

10.2.2.3. <u>עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית</u>

במצב החדש קיים צורך בהרחבת שטח החניון התת קרקעי, הן בשל מס' מקומות החניה והן בשל המעברים הנובעים מצורת המגרש כאשר עלות הקמת החניות עולה על תרומתן לשווי ולפיכך קיימת הפחתה בגין עלות עודפת.

שווי מקום חניה הוערך בסך 100,000 ₪ (לצורך תחשיב העלויות העודפות[20]) ועלות ההקמה הוערכה לפי 3,252 ₪ למ"ר[21].

במצב הקודם נדרשו 23 מקומות חניה בשטח ברוטו כ- 34 מ"ר[22] למקום חניה כך שהעלות העודפת במצב קודם הינה 228,170 ₪[23].

במצב החדש נדרשים 39 מקומות חניה בשטח ברוטו כ- 37 מ"ר[24] למקום חניה כך שהעלות העודפת במצב חדש הינה 814,424 ₪[25].

לאור האמור, תוספת העלויות העודפות בגין הדרישה לתוספת חניות תת קרקעיות מביאה להפחתה בסך כ- 586,300 ₪.

[20] שמאי המבקשת ציין כי להערכתו שווי מקום חניה הינו בגבולות 60 עד 80 א' ₪' אך לצורך תחשיב העלויות העודפות, הביא בחשבון שווי בסך 100,000 ₪ אשר לטענתו הינו על הצד הגבוה. להלן נתוני ההשוואה שהציג (על פי מידע שברשותו):

מקום / מקור	מועד	מספר חניות שהושכרו	דמ"ש חודשיים למקום חניה
פרויקט מסחר ומשרדים בשדרות בנימין	שנת 2018	171 (תת קרקעי)	111 ₪
פארק "פולג"	שנת 2019	190	250 ₪ - 100 ₪
בניין מסחר ומשרדים ברחוב גיבוי ישראל	שנת 2019	1	320 ₪
דוח כספי של חברת "עוגן נדלן מניב" - מתחם תעשייה הכולל מסחר ומשרדים (גו"ח 7962/35)	דצמ-19	558	365 ₪ - 309 ₪
בניין משרד ומשרדים ברחוב המלאכה	שנת 2018	64	330 ₪
בניין מסחר ומשרדים חדיש בסמוך לתחנת הרכבת באזור התעשייה "ספיר"	יול-20	20	450 ₪
דו"ח נת"מ בהתייחס למגדלי משרדים "Class A" בנתניה	חציון שני לשנת 2019		371 ₪ (חציון ראשון 350 ₪)

[21] עלות בניה על פי מחירון "דקל" ממועד יולי 2019, בתוספת 20% עלויות נלוות.

[22] בהתבסס על תכנית הבקשה הנלווית להיתר הבניה מס' 1900284 לפיה השטח לחניה תת קרקעית (ללא מחסנים) הינו כ- 777 מ"ר עבור 23 מקומות חניה.

[23] 100,000 ₪ שווי מקום חניה, פחות כ- 109,920 ₪ עלות הקמת מקום חניה (כ- 34 מ"ר X 3,252 ₪), מתקבלת עלות עודפת בסך כ- 9,920 ₪ למקום חניה ובסה"כ 228,170 ₪ עלות עודפת ל- 23 חניות.

[24] בהתבסס על תכנית הבקשה להיתר שבנדון לפיה השטח התת קרקעי לחניה ומתקנים הינו כ- 1,449.7 מ"ר עבור 39 מקומות חניה.

[25] 100,000 ₪ שווי מקום חניה, פחות כ- 120,883 ₪ עלות הקמת מקום חניה (כ- 37 מ"ר X 3,252 ₪), מתקבלת עלות עודפת בסך כ- 20,883 ₪ למקום חניה ובסה"כ 814,424 ₪ עלות עודפת ל- 39 חניות.

לחילופין, הוצג תחשיב עלויות עודפות הנובעות מהגדלת השטח הממוצע למקום חניה, לפיו הובא בחשבון שטח בסך 117 מ״ר[26] X במקדם 0.7[27] X 3,252 ₪ עלות בניה[21] והתקבלה עלות עודפת להפחתה בסך 266,000 ₪.

לחיזוק עמדתו בדבר העלות העודפת להקמת מקומות חניה, טען כי העובדה שבהסכם השכירות בנכס הנדון לא נקבעו דמ״ש נפרדים לשטחי חניה (ראה בהמשך), מצביעה על חוסר הכדאיות הכלכלית בהקמתם. כמו כן, בחוזה המכר בנכס הנדון נקבע כי לאחר תקופת גרייס של 60 חודשים, יושכרו 4 חניות בדמ״ש חודשיים בסך כ- 1,350 ₪ בלבד שהם 337 ₪ לחודש למקום חניה המצביעים על תרומה נמוכה למקומות החניה.

10.2.2.4. <u>תחשיב השבחה נוסף שהוצג בשומת המבקשת בהתבסס על נתוני שומת המשיבה</u>

בנוסף לתחשיב ההשבחה מטעמו (כפי שיפורט בהמשך), הציג תחשיב המבוסס על נתוני שומת המשיבה עם התיקונים הנדרשים לדעתו ולפיו מתקבלת המסקנה כי לא חלה השבחה, כמפורט להלן:

<u>מצב קודם</u>

רכיב שווי	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה[28]	סה״כ שווי
קומת קרקע - מסחר	591	1.00	₪ 14,520	₪ 8,582,336
קומת קרקע - אחסנה	147	0.80	₪ 14,520	₪ 1,712,198
קומה א׳ - מסחר	134	0.70	₪ 14,520	₪ 1,366,143
קומה א׳ - אחסנה	45	0.80	₪ 14,520	₪ 519,816
אחסנה במרתף	122	0.40	₪ 14,520	₪ 709,331
			שווי מצב קודם	₪ **12,890,000**

<u>מצב חדש</u>

רכיב שווי	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
קומת קרקע - מסחר	649	1.00	₪ 14,520	₪ 9,420,576
קומת קרקע - אחסנה	10	0.80	₪ 14,520	₪ 118,135
קומת גלריה - מסחר	30	0.60	₪ 14,520	₪ 265,280
קומת גלריה - אחסנה	17	0.60	₪ 14,520	₪ 147,668
שטחי תעסוקה	850	1.00	₪ 3,385	₪ 2,875,715
			שווי מצב חדש	₪ **12,827,000**

לאור התחשיב הר״מ, מתקבלת המסקנה לפיה לא חלה השבחה וזאת אף בטרם חושבו הפחתות הנטענות על ידו כמפורט לעיל, בגין שינוי מיקום חדר האשפה (242,300 ₪[29]), הפסד הכנסה בגין ביטול שטחי אחסנה (175,000 ₪), הפסד עלות עודפת לאור הגדלת מספר מקומות החניה (586,300 ₪) או לחילופין הפסד בגין גידול בשטח חניה ממוצע (266,000 ₪).

[26] תוספת 3 מ"ר למקום חניה (37 מ"ר לעומת 34 מ"ר כאמור לעיל) X 39 חניות במצב חדש.

[27] מקדם "שמרנות תכנונית" לחניון, בהנחה כי ניתן היה לבצע תכנון יעיל יותר של שטחי המרתפים.

[28] לטענת שמאי המבקשת, שוק הרוכשים המאפיין נכסים עסקיים הינו שוק של עוסקים כך שבהתאם לתקן 11 לתקינה השמאית, אין לנכות מע"מ ממחיר העסקה. לפיכך, בוצע חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי (26,302 ₪ למסחר כנקוב בשומת המשיבה ו- 12,942 ₪ לתעסוקה כפי שעולה מהעסקאות בפרויקט "סוהו" כמפורט בהמשך), ללא ניכוי מע"מ (ניכוי 20% יזמות ו- 7,400 ₪ עלות בניה כנקוב בשומת המשיבה) והתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 14,520 ₪ ושווי מ"ר מבונה לתעסוקה בסך 3,385 ₪. ערכים אלו הינם לצורך הצגת תחשיב ההשבחה המבוסס על נתוני שומת המשיבה בלבד ואילו בתחשיב ההשבחה התואם לעמדתו נקט בערכי שווי שונים כמפורט בהמשך.

[29] 2% מהשווי במצב חדש על פי תחשיב ההשבחה התואם לעמדת שמאי המבקשת כמפורט בהמשך.

10.2.3. <u>ערכי שווי</u>

10.2.3.1. <u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>

שמאי המבקשת העריך את השווי למ״ר מבונה למסחר בסך 15,000 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

- עסקאות מכר ליחידות מסחר:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	תמורה	מחיר למ״ר
07/10/2020	7961/35	גיבורי ישראל 48	130 מ״ר	3,814,200 ₪	29,340 ₪
17/11/2020	7961/35	גיבורי ישראל 48	54 מ״ר	1,570,725 ₪	29,088 ₪
22/11/2020	7961/35	גיבורי ישראל 48	91 מ״ר	2,655,900 ₪	29,186 ₪
22/10/2019	7962/67	המלאכה 4	116 מ״ר	3,393,000 ₪	29,250 ₪
05/12/2018	7962/27	גיבורי ישראל 14	90 מ״ר	2,529,000 ₪	28,100 ₪
09/11/2020	7961/35	גיבורי ישראל 48	17 מ״ר	1,006,200 ₪	59,188 ₪ (חריג)
04/06/2020	7962/67	המלאכה 4	73 מ״ר	1,573,650 ₪	21,557 ₪ (חריג)
ממוצע ללא עסקאות חריגות			**481 מ״ר (סה״כ)**	**13,962,825 ₪ (סה״כ)**	**29,029 ₪**

- דמ״ש ליחידות מסחר במתחם ״סוהו״:

מתחם ״סוהו״ הוקם בשנת 2018 וכולל 3 קומות מסחר מעל 3 קומות מרתף, בשטח כולל של 14,591 מ״ר כאשר לפי שומת מקרקעין מקיפה ליום 30/6/2018, הושכרו במתחם זה שטחי מסחר כמפורט להלן:

קומה	שימוש	שטח	דמ״ש חודשיים למ״ר
מרתף	מרכול	3,524 מ״ר	88 ₪
קרקע	שטחים מסחריים	3,439 מ״ר	166 ₪
קומה א׳		3,560 מ״ר	100 ₪
קומה ב׳		3,128 מ״ר	90 ₪

- דמ״ש בשנת 2018, בבניין מסחר ומשרדים בשדרות בנימין על פי מידע שברשותו:

שימוש	שטח	דמ״ש חודשיים למ״ר
חנות אורתופדיה	32 מ״ר	250 ₪
בית קפה	42 מ״ר	264 ₪
חנות למוצרי תינוקות	204 מ״ר	140 ₪
חנות אופטיקה	35 מ״ר	231 ₪
בית מרקחת	281 מ״ר	144 ₪

- על פי דוח כספי של חברת ״הריבוע הכחול״ לשנת 2018, מושכרים במתחם מסחרי ״אלון קריית השרון״ בשד׳ טום לנטוס, קריית השרון, נתניה, שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ״ר לפי דמ״ש ממוצעים של 185 ₪ למ״ר.

- על פי דוח כספי של חברת ״איירפורט סיטי״ לשנת 2018, מושכרים במתחם ״סיטי פולג״ באזור התעשייה פולג, שטחי מסחר לפי דמ״ש ממוצעים של כ- 131 ₪ למ״ר בשיעור תפוסה של 99%.

לסיכום, לאור מיקום הנכס בחזית לרחוב גיבורי ישראל, בסמיכות למגרש חניה ובהתחשב כי לשטחי המסחר קיימת נגישות נוחה מהחזית המערבית והדרומית, הוערכו דמ״ש חודשיים למסחר בנכס הנדון בסך 160 ₪ למ״ר ולפי שיעור היוון של 7.25% [16], התקבל שווי מ״ר בנוי בסך 27,000 ₪, מתוכם מרכיב הקרקע הינו 15,100 ₪[30] למ״ר מבונה.

[30] בניכוי יזמות 20% ועלות בניה בסך 7,400 ₪ למ"ר.

בתגובה לטענת שמאי המשיבה במהלך הדיון בדבר עסקת מכר שבוצעה בנכס (ראה בהמשך), הציג שמאי המבקשת חוזה מכר בנכס הנדון מיום 21/4/2021 לפיו נמכרו שטחים עיקריים בסך כ- 321 מ״ר והתמורה בסך 6.4 מיליון ₪ (ראה פירוט בהמשך) הושפעה לדעתו מהיעדר שטחי אחסנה[31].

10.2.3.2. <u>שווי מ״ר מבונה למשרדים</u>

שמאי המבקשת העריך את השווי למ״ר מבונה למשרדים בסך 2,500 ₪, בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

10.2.3.2.1. <u>נתוני דמי שכירות</u>

- הסכם שכירות בנכס הנדון:

בהתאם להסכם שכירות ארוך טווח בנכס הנדון מיום 24/1/2019, הושכרה יחידה ששטחה 865 מ״ר בקומה א׳ בתוספת 4 מקומות חניה מסומנים.

דמי השכירות החודשיים נקבעו לסך 65 ₪ למ״ר לשנתיים וחצי ולאחר מכן יועלו לסך 70 ₪ למ״ר.

דמי השכירות החודשיים הממוצעים, בגילום תקופת גרייס של 4 חודשים הינם כ- 63 ₪ למ״ר ולפי שיעור היוון של 7.25% מתקבל שווי בסך כ- 10,430 ₪ למ״ר בנוי.

- בבניין מסחר ומשרדים ברחוב המלאכה 12, הושכרו בשנת 2019 שטחי משרדים בהיקף של כ- 2,710 מ״ר, לפי דמ״ש ממוצעים של כ- 44 ₪ למ״ר.
- דמ״ש למשרדים (תע״י) בשנת 2019 בפארק פולג (גו״ח 7962/50) הכולל 4 מבני תעשייה דו קומתיים:

קומה	שטח	ממוצע דמ״ש חודשיים למ״ר
קרקע	7,000 מ״ר	43 ₪
גלריה	1,650 מ״ר	41 ₪
קרקע	7,000 מ״ר	43 ₪

- דמ״ש למשרדים (תע״י) בפארק שיאים (אזור התעשייה פולג), פארק תעשייה הכולל 11 מבני תעשייה דו קומתיים ו- 3 מבנים חד קומתיים:

סוג המבנה	ממוצע דמ״ש חודשיים למ״ר
מבנים דו קומתיים	39 ₪
מבנים חד קומתיים	49 ₪
שלושה מבנים בהם הושקעו עלויות שיפוץ לגמר בסטנדרט גבוה	63 ₪

- על פי דוח כספי של חברת ״עוגן נדלן מניב״ למועד דצמבר 2019, במתחם תעשייה, מסחר ומשרדים הכולל 12 מבנים בתחום גו״ח 7962/35, הושכרו משרדים בשטח 28,150 מ״ר לפי דמ״ש חודשיים בטווח של 34-57 ₪ למ״ר.

[31] לחיזוק עמדה זו, הציג תצהיר מאת הרוכש לפיו התמורה בעסקה הושפעה מחוסר בשטחי אחסנה כך שיהיה צורך בהכשרת חלק מהשטח העיקרי כשטח אחסנה עורפי.

- על פי דוח כספי של חברת "הריבוע הכחול" לשנת 2019, במתחם מסחרי "אלון קריית השרון" הממוקם בשד' טום לנטוס, קריית השרון, נתניה, מושכרים משרדים בשטח 3,000 מ"ר בדמי"ש חודשיים של 67 ₪ למ"ר בממוצע.
- על פי דו"ח נת"מ לחציון השני לשנת 2019, הסוקר בנייני משרדים ומבני תעשייה ובהתייחס למגדלי משרדים מסוג "Class A" בנתניה[32], דמי השכירות למ"ר משרדים הינו 64 ₪ למ"ר (חציון ראשון 62.5 ₪ למ"ר) ודמי הניהול הינם 13.5 ₪ למ"ר.
- על פי סקר שנערך על ידי חברת "CBRE", לרבעון 4 לשנת 2020, דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים בנתניה הינם כ- 45 ₪ למ"ר.
- סיכום נתוני דמי"ש:

לאור נתוני ההשוואה תוך מתן משקל גבוה להסכם השכירות בנכס ובהתחשב כי הנכס מהווה בניין מסחר ומשרדים קטן ללא שירותים נלווים (לובי כניסה עם שומר, שירותי קבלה וניהול וכיוצ"ב), הוערכו דמי"ש החודשיים בנכס הנדון בסך כ- 65 ₪ למ"ר ולפי שיעור היוון 7.25% התקבל שווי בסך כ- 10,760 ₪ למ"ר בנוי.

10.2.3.2.2. <u>נתוני עסקאות מכר</u>

- עסקאות מכר בפרויקט "סוהו" – רחוב מפ"י 5 (גו"ח 7962/35):

תאריך	קומה	מס' מקומות חניה	שטח	מחיר	מחיר בנטרול חניה**	מחיר למ"ר
24/01/2021	5	3	120 מ"ר	1,900,000 ₪	1,555,000 ₪	12,958 ₪
02/11/2020	3	5	131 מ"ר	2,450,000 ₪	1,875,000 ₪	14,313 ₪
16/07/2019	6	*2	117 מ"ר	1,600,000 ₪	1,400,000 ₪	11,966 ₪
29/05/2019	6	2	120 מ"ר	1,790,000 ₪	1,590,000 ₪	13,250 ₪
18/04/2019	3	4	116 מ"ר	1,800,000 ₪	1,400,000 ₪	12,069 ₪
17/03/2019	6	*2	133 מ"ר	1,842,500 ₪	1,642,500 ₪	12,350 ₪
12/03/2019	6	2	106 מ"ר	1,636,400 ₪	1,436,400 ₪	13,551 ₪
18/02/2019	3	1	77 מ"ר	1,075,000 ₪	975,000 ₪	12,662 ₪
31/01/2019	3	-	200 מ"ר	2,800,000 ₪	2,800,000 ₪	14,000 ₪
25/12/2018	3	*2	130 מ"ר	1,805,000 ₪	1,645,000 ₪	12,654 ₪
15/12/2018	6	*2	113 מ"ר	1,481,218 ₪	1,321,218 ₪	11,692 ₪
29/01/2019	6	*1	113 מ"ר	1,735,000 ₪	1,635,000 ₪	14,469 ₪***
27/01/2019	4	*1	133 מ"ר	1,995,900 ₪	1,915,900 ₪	14,405 ₪***
25/12/2018	3	*2	106 מ"ר	1,898,750 ₪	1,738,750 ₪	16,403 ₪***
25/12/2018	3	5	316 מ"ר	3,360,000 ₪	2,960,000 ₪	9,367 ₪***
ממוצע ללא עסקאות חריגות			**1,363 מ"ר**		**17,640,118** ₪	**12,942** ₪
*הוצג בשומת המשיבה כעסקאות ללא מקומות חניה						
**שווי מקום חניה: שנת 2018: 80,000 ₪ שנת 2019: 100,000 ₪ שנת 2020: 115,000 ₪						
*** חריג - לא הובא בחשבון						

[32] מגדלים מסוג "Class A" הינם בקריטריונים של שטח בנוי בסך 10,000 מ"ר ומעלה מעל קומת קרקע, מערכות מלאות של מיזוג אוויר ומספר מעליות, רמת גמר פנימי גבוהה בשטחים הציבוריים, אחזקה על ידי חברת ניהול.

- הוצגו פרטי 32 עסקאות מכר משנת 2020, בפרויקט "מטרופולין" הכולל קומת מסחר עם גג עליון ו- 5 קומות משרדים מעל מרתפי חניה, עם נגישות גבוהה וחזיתות רחבות, בצומת הרחובות גיבורי ישראל 48 והארי טרומן, אשר לטענתו עדיף על מושא השומה. מעסקאות אלו התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 13,157 ₪[33].
- ביום 10/2/2019 נמכרה יחידת משרדים בשטח 307 מ"ר + 2 מקומות חניה ברחוב רגב אירה (גו"ח 7961/23) תמורת 2.8 מ' ₪ שהם כ- 9,120 ₪ למ"ר (מגלם חניה).
- התייחסות לעסקאות ברחוב המלאכה 4 שצוינו ע"י שמאי המשיבה:

מדובר בפרויקט "פדלון שפונדר", המשווק בשיטת "מיני מקסי" על פיה מוכרת החברה משרדים בשטחים של 25-150 מ"ר ברמת גימור מלאה ואיכותית ומספקת שירותים נלווים כגון חדר ישיבות וכד'.

לאור צורת השיווק הייחודית, רמת הגמר ומאפייני הפרויקט כיחידות קטנות, הרי שלא ניתן לבצע השוואה מפרויקט זה לנכס הנדון.

10.2.3.2.3. <u>שומות מכריעות ושומות בהשגה ראשונה</u>

שמאי המבקשת, פירט שומות מכריעות ושומות הכרעה בהשגה ראשונה כלהלן:

סוג השומה	מועד קובע	מיקום	תיאור	שווי מ"ר מבונה
שומה מכרעת מאת בועז קוט	22/01/2018	פינת הרחובות המחשב 4 והצורן, א.ת פנחס ספיר	תע"י בבינוי של 5 קומות	2,800 ₪ עיקרי
			תע"י בבינוי של 3 קומות	2,490 ₪ עיקרי
שומה מכרעת מאת יהודה פלד	18/03/2016	מגרשים 302,303,312,313 לפי תכנית נת/מק/14/537ג', שכונת אגם 3	שווי למ"ר מבונה בהתייחס לנתונים משנת 2017-2019 ללא התאמה לזמן	1,400 ₪
שומה בהשגה ראשונה	שנת 2018	רחוב המלאכה 12 (גו"ח 7962/67)	משרדים שהוערכו לפי דמ"ש חודשיים בסך 58 ₪ למ"ר בשיעור היוון 7.45%	2,840 ₪
שומה בהשגה ראשונה		רחוב המלאכה 4 (גו"ח 7962/67)	משרדים	2,200 ₪ - מגלם שטחי שירות בשיעור 34% במקדם 0.5 ובהתאמה לשטח עיקרי מתקבל 2,575 ₪ למ"ר

10.2.3.2.4. <u>מכרזי רמ"י למגרשים בתחום תכנית נת/מק/14/537ג', בשכונת אגם 3 הסמוכה מצפון מערב לאזור התעשייה</u>

מס' מכרז	תאריך	מס' מגרש	זכויות בניה לשטח עיקרי		מחיר כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה למסחר	שווי מ"ר מבונה תעסוקה
			מסחר	תעסוקה			
מר/41/2020	07/06/2020	304	1,020 מ"ר	3,060 מ"ר	10,026,080 ₪	3,500 ₪	2,110 ₪
מר/41/2020	07/06/2020	306	2,513 מ"ר	7,669 מ"ר	24,823,622 ₪	3,500 ₪	2,090 ₪
מר/366/2018	27/01/2019	311	5,532 מ"ר	22,128 מ"ר	52,471,312 ₪	3,500 ₪	1,496 ₪
						ממוצע	1,899 ₪

[33] בעסקאות בהן דווח כי נמכרו גם מקומות חניה, נוטרל שוויין לפי שווי מקום חניה בסך 115,000 ₪.

10.2.3.2.5. <u>סיכום – שווי למ״ר מבונה למשרדים על פי שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת העריך את השווי למ״ר בנוי בסך 11,900 ₪ על פי הנתונים כלהלן:

נתוני השוואה	שווי מ״ר בנוי	משקל
נתונים לדמ״ש ראויים	10,760 ₪	0.50
עסקאות מפרויקט ״סוהו״	12,942 ₪	0.25
עסקאות ברחוב גיבורי ישראל 48	13,157 ₪	0.25
שווי מ״ר בנוי משוקלל		11,900 ₪

מהשווי הר״מ, בוצע ניכוי של רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בסך 7,400 ₪ למ״ר והתקבל לפיכך שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 2,500 ₪.

10.2.3.3. <u>התייחסות לשומות המכריעות שצוינו בשומת המשיבה</u>

- בשומה המכרעת מאת ארז כהן (גו״ח 8265/8-11), מדובר בנכס במרכז העיר, בצמוד לקניון השרון, באזור עדיף משמעותית על מושא השומה אשר אינו בר השוואה לנדון.
- בשומה המכרעת מאת שלומי יפה (גו״ח 7962/67), התבסס השמאי המכריע על ערכי שווי מהנכס עצמו אך מדובר בנכס ייחודי המשווק בשיטת ״מיני מקסי״ כך שהעסקאות שנערכו בו אינן ברות השוואה לנדון (ראה לעיל).

בנוסף, בשומה זו הוערך שווי הקרקע בשיטת החילוץ, כאשר הובאו בחשבון עלויות בניה שאינן כוללות גילום עלויות עודפות לחפירת מרתף המסתכמות בכ- 1,172 ₪ למ״ר עילי[34].

כמו כן, בשומה זו נפלה טעות סופר, על אף שצוין כי הרווח היזמי הינו 30%, בפועל הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור 25% בלבד.

בתיקון טעויות אלו, מתקבל כי השווי למ״ר מבונה הינו 1,264 ₪[35].

[34] שטח ממוצע למקום חניה בסך 44 מ"ר (על פי היתר בניה) X 3,048 ₪ עלות בניה למ"ר תת קרקעי (לפי מחירון דקל למועד יולי 2016 בתוספת 20% עלויות עקיפות), מתקבל 135,160 ₪ ובהפחתת שווי מקום חניה בסך 100,000 ₪ מתקבלות עלויות עודפות בסך 35,160 ₪ למקום חניה אשר בגילום למ"ר עילי לפי תקן חניה של 1:30, הינם תוספת עלויות של 1,172 ₪ למ"ר עילי.

[35] 12,871 ₪ למ"ר בנוי (כנקוב בשומת שלומי יפה) בניכוי 30% רווח יזמי ובניכוי 8,802 ₪ עלות בניה (על פי נתוני שומת שלומי יפה בתוספת גילום עלויות עודפות למרתף חניה) ובהתאמה למועד קובע על פי שומת שלומי יפה בשיעור 15%.

10.2.3.4. <u>תחשיב ההשבחה על פי שמאי המבקשת</u>

לאור האמור לעיל, להלן תחשיב ההשבחה על פי שמאי המבקשת:

<u>מצב קודם</u>

רכיב שווי	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
קומת קרקע - מסחר	591	1.00	₪ 15,000	₪ 8,865,000
קומת קרקע - אחסנה	147	0.80	₪ 15,000	₪ 1,764,000
קומה א׳ - מסחר	134	0.80	₪ 15,000	₪ 1,608,000
קומה א׳ - אחסנה	45	0.80	₪ 15,000	₪ 540,000
אחסנה במרתף	124	0.25	₪ 15,000	₪ 465,000
		שווי מצב קודם		₪ **13,242,000**

<u>מצב חדש</u>

רכיב שווי	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
קומת קרקע - מסחר	554	1.00	₪ 15,000	₪ 8,307,000
יחידה מסחרית בצמוד לחדר אשפה	95	0.80	₪ 15,000	₪ 1,140,000
קומת קרקע - אחסנה	10	0.80	₪ 15,000	₪ 120,000
קומת גלריה - מסחר	30	0.60	₪ 15,000	₪ 270,000
קומת גלריה - אחסנה	17	0.60	₪ 15,000	₪ 153,000
שטחי תעסוקה	850	1.00	₪ 2,500	₪ 2,125,000
		שווי מצב חדש		₪ **12,115,000**

לאור התחשיב הר״מ, מתקבלת המסקנה לפיה לא חלה השבחה וזאת אף בטרם חושבו הפחתות המפורטות לעיל, בגין שינוי מיקום חדר האשפה (242,300 ₪[36]), הפסד הכנסה בגין ביטול שטחי אחסנה (175,000 ₪), הפסד עלות עודפת לאור הגדלת מספר מקומות החניה (586,300 ₪) או לחילופין הפסד בגין גידול בשטח חניה ממוצע (266,000 ₪).

10.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

10.3.1. <u>שטחי אחסנה במרתף במצב קודם</u>

בתגובה לטענה לפיה במצב הקודם קיימים שטחי אחסנה אשר בוטלו במצב החדש, השיב שמאי המשיבה כי לא רק שהתכנית אינה פוגעת באפשרות למקם שטחי אחסנה במרתף אלא שהיא אף קובעת במפורש כי במרתפים יותרו שימושים לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים.

כאמור, מדובר בתכנית ובבקשה להיתר לאשרור מצב קיים, כך ששטחי המחסנים אינם קיימים בפועל וברור כי מרתף החניה אשר הוקם עוד במצב הקודם משביח את שווי הנכס ויחד עם זאת על הצד הזהיר, לא הובאה בחשבון השבחה בגין הרחבת המרתף.

יתרה מכך, השיקולים בביטול שטחי האחסנה אינם נובעים מהוראות התכנית אלא שיקולים סובייקטיביים שמתבססים על אי כדאיות כלכלית במיקום שטחי אחסנה במנותק משטחי המסחר ובמיוחד בגין הבעייתיות במיקומם בעורף חניות.

[36] 2% משווי המצב החדש.,

למעשה, שטחי האחסנה במצב הקודם "הומרו" לשטחי שירות במרתף החדש וזאת על אף שקיימת אפשרות למקם את שטחי השירות בקומת הגג / בתקרת קומה א' בחלק המסומן כ- "גג עליון" ולנצל את השטח בקומת המרתף למחסנים[37].

בשומות השבחה שנערכו בעבר בנכס מטעם המשיבה, אכן הובא בחשבון שווי לשטח אחסנה במרתף אך לאחר בחינת המצב הקיים בשטח והמסקנה לפיה אין אפשרות למקם חניות נוספות בחצר, הרי שתוספת החניות מתבקשת על מנת לממש את זכויות הבניה.

10.3.2. <u>הגדלת שטח ברוטו למקום חניה</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לפיה הוגדל שטח ברוטו למקום חניה כך שנוצרו עלויות הקמה נוספות, השיב שמאי המשיבה כי תחשיבי שמאי המבקשת הינם בהשוואה להיתר בניה קודם אשר לא מומש ואף בפועל, מבדיקת היתרי הבניה עולה כי שטח החניה ברוטו, בנטרול שטח למתקנים ומערכות (בדומה לניכוי שטח מחסנים במצב קודם), נותר כ- 34 מ"ר למקום חניה וזאת על אף הוספת חדרי מדרגות בשטח של 94 מ"ר.

מדובר במגרש שצורתו רגולרית, ברוחב כ- 28 מ', בו מתאפשרת חניה במרתף בצורה נוחה עם פונקציונאליות יעילה ולמעשה תרומת מקום חניה (100 א' ₪) עולה על עלות ההקמה (92,140 ₪[38]) כך שקיימת השבחה בגין מקומות החניה הנוספים אשר כאמור לא הובאה בחשבון.

10.3.3. <u>מיקום חדר האשפה בחזית המבנה</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לפיה חלה הפחתה בשווי הנכס עקב שינוי מיקום חדר האשפה, השיב שמאי המשיבה כי מהמסמכים שבפניו וביניהם פרוטוקול ישיבת הוועדה לרישוי, לא אותרה כל דרישה למיקום חדר האשפה בחזית והשיקולים לקביעת מיקום שטחי השירות הינם שיקולים סובייקטיביים המתבססים על העדפה אישית.

בנוסף, על פי הבקשה להיתר, נראה כי קיים חדר אשפה נוסף בעורף המבנה וכי קיימת דרך גישה נוחה אליו ברוחב 3 מ'.

בהיתר הבניה שבמצב הקודם, קיימים שטחי שירות לטובת פינוי אשפה, הן בחלק המבנה הצפון מערבי והן בעורפו הצפון מזרחי, כך שלא קיים שוני ממשי בנושא חדר האשפה בין שני המצבי התכנון.

כמובן כי לאור הגדלת שטחי הבניה, עולה הדרישה לשטחי שירות וביניהם שטחים לפינוי אשפה אך יחד עם זאת, בטבלת השטחים ניכרת דווקא הפחתה בשטחי שירות לאשפה.

[37] לעניין זה השיב שמאי המבקשת כי לא ניתן למקם מתקנים טכניים על הגג עקב מגבלת גובה של 15 מ' כאשר בהיתר נוצל 14.8 מ' וכן, טען כי מדובר בגג עליון בלבד.

[38] עלות הקמת חניה תת קרקעית בהתאם למחירון דקל למועד יולי 2019 הינה 92,140 ₪ = 34 מ"ר X 2,710 ₪.

10.3.4. <u>התייחסות לחוזה השכירות בנכס הנדון (משרדים)</u>

משהוצג חוזה שכירות בנכס הנדון, יש להתייחס אליו.

על פי ההסכם, הושכרה יחידה לשימוש משרדים בשטח 865 מ״ר ברמת מעטפת בלבד + 4 חניות כאשר בתקופת השכירות הראשונה נקבעו דמ״ש החודשיים לסך 65 ₪ למ״ר המשקפים שווי מ״ר בנוי בסך כ- 11,304 ₪[39].

בניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה בהתאם למצב הנכס בסך כ- 4,500 ₪ למ״ר[40], מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 4,920 ₪.

בשקלול כל נתוני ההשוואה, ללא הפחתת רכיב המע״מ ובהינתן משקל לעסקת השכירות בנכס, מתקבל לטענתו שווי מ״ר מבונה למשרדים בנכס הנדון בסך 4,155 ₪.

10.3.5. <u>התייחסות לשווי מ״ר מבונה למסחר</u>

לצורך ביסוס עמדתו לעניין שווי מ״ר מבונה למסחר, הציג שמאי המשיבה נתוני היצע כלהלן:

מהות הנכס	שטח בנוי	מיקום	היצע דמ״ש חודשיים למ״ר	הערות
חנות	54 מ״ר	רחוב גיבורי ישראל, מתחם נצבא פולג (ביג לשעבר), אזור התעשייה ספיר	90 ₪	מבירור שנערך עולה כי דמ״ש חודשיים לקומת קרקע במתחם נעים בגבולות 120-100 ₪ למ״ר + דמ״נ
מבנה מסחר המשמש כחנות צעצועים הכולל תקרה גבוהה וקומת גלריה לאחסנה	300 מ״ר	רחוב גיבורי ישראל, אזור התעשייה ספיר (פולג)	70 ₪	
מבנה מסחר המשמש כחנות צעצועים	700 מ״ר	רחוב גיבורי ישראל, אזור התעשייה ספיר, במיקום מרכזי, בסמוך לשטחי חניה נרחבים	120 ₪	
חנות	260 מ״ר	רחוב המלאכה, בעלת חשיפה מרבית, בבניין איכותי באזור התעשייה ספיר (פולג)	85 ₪	

בהתחשב בנתוני היצע אלו ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, דמ״ש החודשיים הראויים לטענת שמאי המשיבה הינם כ- 120 ₪ למ״ר ולפיכך מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך כ- 20,870 ₪[41] ושווי מ״ר מבונה בסך כ- 9,991 ₪[42] כאשר חלק משטחי המסחר הינם שטחים עורפיים אשר יש להביאם בחשבון בשווי מופחת.

כמו כן, טען כי מבירור שערך, מצא כי בוצעה עסקת מכר בנכס הנדון לפיה נמכרו 385 מ״ר בחזית המסחרית לשימוש מסעדה בתמורה לכ- 8.7 מ׳ ₪ המשקפים כ- 25,500 ₪ למ״ר בנוי וכ- 11,400 ₪ למ״ר מבונה.

<u>התייחסות שמאי המבקשת לנתוני ההיצע למסחר</u>

בהתייחסותו לנתוני ההיצע הר״מ , טען שמאי המבקשת כי ערך בירור עם מפרסם המודעה הראשונה (חנות ששטחה 54 מ״ר) אשר מסר לו כי אין ברשותו שטחי מסחר ולגבי המודעה השנייה (חנות צעצועים עם גלריה), מצא כי מדובר ב״מתחם יהלומי״ שאינו באזור התעשייה.

המודעה השלישית (חנות ששטחה 700 מ״ר) מתייחסת לנכס הנישום ודמ״ש הנמוכים בסך 120 ₪ נובעים מהשפעת מיקום הפחים כך שנתון זה רלוונטי למצב החדש בלבד.

[39] דמ"ש חודשיים בסך 65 ₪ למ"ר, בשיעור היוון 6.9% (בהתאם לסקירת שיעורי תשואה – מחצית שניה 2019).
[40] 3,600 ₪ על פי מחירון דקל למועד יולי 2019, בתוספת 20% עלויות נלוות.
[41] דמ"ש חודשיים בסך 120 ₪ למ"ר, בשיעור היוון 6.9% (בהתאם לסקירת שיעורי תשואה – מחצית שניה 2019).
[42] לאחר ניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה למ"ר בסך 7,400 ₪.

10.3.6. <u>ההשבחה המתקבלת לאור עדכון ערכי השווי</u>

במסגרת תגובתו, הציג שמאי המשיבה שני תחשיבי השבחה חלופיים, תוך עדכון השווי למ״ר מבונה על פי הנאמר במסגרת תגובתו, כלהלן (תמצית התחשיבים):

<u>תחשיב השבחה מתוקן 1</u>

	<u>שטח אקווי׳</u>	<u>שווי מ״ר מבונה</u>	<u>סה״כ שווי</u>
מצב קודם:	828.14 מ״ר אקווי׳*	14,519 ₪**	12,023,364 ₪
מצב חדש - תרומת מסחר	683.34 מ״ר אקווי׳*	14,519 ₪**	9,921,148 ₪
מצב חדש - תרומת משרדים	849.52 מ״ר אקווי׳*	4,155 ₪***	3,529,850 ₪
השבחה			**1,427,634** ₪

* ללא שינוי משומת המשיבה
** לפי חילוץ שווי הקרקע ללא הפחתת מע״מ מעסקאות המכר לחנויות שהוצגו בשומתו
*** בשקלול חוזה השכירות בנכס הנדון (ראה לעיל)

<u>תחשיב השבחה מתוקן 2</u>

	<u>שטח אקווי׳</u>	<u>שווי מ״ר מבונה</u>	<u>סה״כ שווי</u>
מצב קודם:	828.14 מ״ר אקווי׳*	9,991 ₪**	8,274,169 ₪
מצב חדש - תרומת מסחר	683.34 מ״ר אקווי׳*	9,991 ₪**	6,827,478 ₪
מצב חדש - תרומת משרדים	849.52 מ״ר אקווי׳*	4,920 ₪***	4,179,885 ₪
השבחה			**2,733,194** ₪

* ללא שינוי משומת המשיבה
** לפי נתוני היצע בסביבת הנכס הנדון (ראה לעיל)
*** בהתבסס על חוזה השכירות בנכס הנדון (ראה לעיל)

11. <u>הכרעה</u>

11.1. <u>כללי</u>

הנכס הנדון הינו מבנה למסחר ומשרדים אשר הוקם לאחר קבלת היתר הבניה המאושר משנת 2014 אך בנייתו בפועל לא בוצעה בהתאם להיתר שאושר, אלא בהתאמה לתכנית הבקשה להיתר מושא המימוש הנדון שמהותה ״הכשרת מצב קיים: תוספת בניה ושינויים פנימיים וחיצוניים, למבנה מסחר ותעסוקה קיים בהיתר מס׳ 1900284 מיום 27/10/2014״[43].

במסגרת הבקשה להיתר הנדונה, מבוקשות למימוש זכויות בניה מכח תכנית 408-0407387[44], בגינן מחושבת ההשבחה, כאשר שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון הפחתות שונות כמפורט בעמדתו וכמו כן, קיימת מחלוקת לעניין השווי למ״ר מבונה.

יש לציין כי במצב הקודם נוצלו מלוא זכויות הבניה מכח התכניות שבתוקף לרבות זכויות מכח הקלות כמותיות, כך שלא נותרו זכויות בניה לניצול במצב הקודם.

[43] מהות הבקשה כפי שנרשם בפרוטוקול רשות הרישוי לאישור הבקשה להיתר שבנדון.
[44] ידועה גם כתכנית נת/30/368.

11.2. <u>בחינת הטענה להתחשבות בשטחי אחסנה במרתף במצב קודם</u>

בהיתר המאושר, נקובים שטחי אחסנה בקומת המרתף בסך כ- 122 מ״ר אשר בוטלו בבקשה להיתר שבנדון[45], וקיימת מחלוקת משפטית בשאלת הבאתן בחשבון בענייננו כאשר שטחים אלו לא נבנו בפועל והמבנה הוקם כאמור באופן התואם לבקשה להיתר החדשה.

במימוש הקודם (בדרך של היתר הבניה הר״מ), נערכה שומה מכרעת לפיה נקבעה תרומה לשטחי האחסנה במרתף ושולם היטל השבחה בגינם כך שניתן לקבל את העיקרון לפיו ההיתר המאושר במצב קודם מציג תכנון יעיל של המרתף לרבות שטחי אחסנה התורמים לשווי המקרקעין.

יחד עם זאת, עיון במסמכי הרישוי – ההיתר הקודם ותכנית הבקשה להיתר שבנדון- מעלה כי השינוי בתכנון המרתף אינו מתמקד בשטחי האחסנה בלבד אלא מדובר בבינוי שונה הכולל בין השאר, ביטול גרם מדרגות (הממשיך לקומות עיליות) שלא הוקם ובמקומו הוקמו / אושרו שני גרמי מדרגות במיקומים שונים וכמו כן, בוצעו שינויים במיקום המרחב המוגן ובסידור החניות ונוספו שטחים טכניים (בתחום המרתף המאושר).

להערכתי, במצב שבו המרתף כבר הוקם על פי הבקשה החדשה, תהא ראייתו של קונה סביר בשוק החופשי, כצופה פני עתיד כך שיובאו בחשבון השטחים שנבנו בפועל, ללא מחסנים תיאורטיים אשר מופיעים בהיתר קיים אך צפויים להתבטל בהיתר עתידי.

יחד עם זאת, לא ניתן להביא בחשבון בניה שאינה חוקית כך שנקודת מבטו של קונה סביר בשוק החופשי בנושא זה אינה רלוונטית לענייננו.

ככלל, במצב תיאורטי שבו אין אפשרות לשינוי המצב התכנוני המאושר ניתן להניח שקונה סביר יביא בחשבון את שטחי האחסנה המאושרים במרתף, בכפוף להתאמת המבנה הקיים להיתר המאושר, אך בענייננו, לאור הצורך בעבודות / עלויות התאמה רבות נוספות מעבר לשטחי המחסנים, מתקבלת , במצב קודם, הפחתה משמעותית בשווי הנכס המושפעת מבניה שאינה חוקית אשר לענין קביעת ההשבחה כאמור לא ניתן להביאה בחשבון. לפיכך, גם נקודת מבטו של קונה סביר במצב זה אינה רלוונטית לענייננו.

שמאי המבקשת הפנה לערר 8022-03-20 [18], אך שם נבחנה טענה לאפשרות תכנון עדיף על פני התכנון המבוקש ואילו בענייננו מדובר כאמור בשטחים שאושרו בהיתר אך נבנו באופן שונה ולכן להבנתי לא ניתן להסיק מהחלטה זו לענייננו.

שמאי המשיבה טען כי ביטול שטחי האחסנה אינו נובע מהוראות התכנית, המאפשרות אחסנה במרתף, אך מעיון בבקשה להיתר עולה כי מבוקש מרתף במלוא שטח החלקה, המנוצל ברובו לחניה / מעברי כלי רכב כמו גם למדרגות ושטחים טכניים נדרשים, כך שסביר לדעתי להניח כי מדובר בתכנון מיטבי שאינו כולל שימושי אחסנה במרתף וזאת להבנתי עקב מגבלות תכנוניות / פיזיות , צורך בפתרון חניה וכו׳ ולפיכך לא קיבלתי טענתו זו.

[45] במימוש קודם בדרך של היתר בניה, נדרשה השבחה בשומת המשיבה בגין שטחי האחסנה בקומת המרתף.

במצב דברים זה, ובהיעדר הנחיה שיפוטית (וועדת ערר, בימ"ש) , מצאתי לנכון, למען הזהירות, האחידות ועיקרון רציפות המס[46], להתייחס למבנה, שהוקם כאמור על פי המצב התכנוני החדש בלבד, כמשפיע על שווי המצב החדש בלבד ואילו במצב התכנוני הקודם, אשר אינו בעל זיקה למבנה שהוחל בבנייתו, יובא בחשבון הבינוי (מרכיב הקרקע) על פי ההיתר הקיים כמשקף את התכנון המיטבי.

לאור האמור, לצורך תחשיב היטל ההשבחה, יובאו בחשבון במצב הקודם השטחים המאושרים לבניה על פי ההיתר הקיים, לרבות שטחי האחסנה במרתף שיוערכו במקדם שווי 0.25 (בדומה לשומת המבקשת ולאור מיקומם) ובמצב החדש יובאו בחשבון השטחים המאושרים על פי הבקשה להיתר שבנדון, אך ללא הפחתות בגין התאמות כלשהן, מאחר וכאמור מדובר בהכשרת מצב קיים.

לעניין זה יש לציין כי אין מקום להפחתה נוספת בגין הפסד דמ"ש עקב ביטול המחסנים, אשר חופפת / מגולמת בשווי המחסנים כזכויות לצמיתות במצב הקודם.

11.3. <u>בחינת הטענה להפחתה בגין שינוי מיקומו של חדר האשפה ושינוי בנפח הפחים הנדרש</u>

במצב הקודם, על פי היתר הבניה, אושר "תא אשפה" (כמוצג בתשריט) ששטחו כ- 12 מ"ר (מידותיו 6.7 מ' לצפון X 1.8 מ' למערב), בפינה הצפונית-מערבית של המבנה עם גישה חיצונית בלבד ובנוסף "חדר אשפה" ששטחו כ- 28 מ"ר בפינה הצפון-מזרחית של המבנה , עם גישה פנימית מתוך המבנה, אשר להבנתי אושר כחדר האשפה הראשי.

במצב החדש, מבוקש חדר אשפה (לא הוקם בפועל) ששטחו כ- 20 מ"ר (מידותיו 7.55 מ' לצפון X 2.65 מ' למערב) בסמוך לפינה הצפונית-מערבית במבנה (ממוקם בחזית הצפונית אך ביחס לחזית המערבית קיימת הפרדה על ידי שטח עיקרי ברוחב כ- 1.6 מ'), בדומה למיקום "תא האשפה" שבמצב הקודם ובנוסף, חדר אשפה עורפי בחלק המזרחי הדרומי של המבנה (בעורף חנות חזיתית לכיוון דרום) ששטחו כ- 12 מ"ר, כאשר לשני חדרי האשפה אושרה גישה חיצונית בלבד.

עצם מיקומו של חדר האשפה המערבי במבנה אינו שונה מהותית בין שני המצבים לרבות מידות חזיתותיהם של חדרים אלו (החזית הצפונית של חדר האשפה הוארכה ב- 85 ס"מ בלבד ומיקומו הוסט בכ- 1.6 מ' לתוך פנים המבנה כך שאינו מהווה חלק מהחזית המערבית).

יחד עם זאת, לאור השינוי המהותי באופן השימוש, כאשר במצב הקודם מדובר ב"תא אשפה" בלבד שאינו משמש כחדר האשפה הראשי ואילו במצב החדש מדובר בחדר האשפה הראשי של המבנה וללא גישה פנימית, הרי ששינוי זה יוצר במצב החדש פחת תכנוני מסוים בהשוואה למצב הקודם.

שמאי המשיבה טען, בין השאר, כי מבדיקתו לא אותרה כל דרישה למיקום חדר האשפה בחזית והשינוי נובע משיקולים סובייקטיביים, אך בהתאם להתכתבות דואר אלקטרוני שהוצגה בפני, בין בעלי תפקידים מעיריית נתניה לבין נציגי המבקשת, עולה כי אכן עלתה דרישה לפתרון חדר אשפה שונה מחדר האשפה שהוקם בפועל (ככל הנראה מדובר על חדר האשפה העורפי), כתנאי לאישור ההיתר ובתוך כך למימוש התכנית.

[46] מדובר בשיקולים משפטיים אך לאור המחלוקת שבפניי מצאתי לנכון להביאם בחשבון.

לאור האמור, קיבלתי את טענתו העקרונית של שמאי המבקשת לפיה יש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין מיקומו של חדר האשפה.

לאור צורתו המלבנית של המבנה ושינוי מיקומו של חדר האשפה הראשי מפינה עורפית עם גישה פנימית לפינה חזיתית ללא גישה פנימית, נוצרת להערכתי השפעה חלקית בעיקר על שטח הרביע הסמוך וההפחתה הנובעת מסחירות מופחתת, בעיקר עקב ירידה מסוימת בביקוש מצד בתי אוכל, מוערכת על ידי בכ- 10%, דהיינו יובא בחשבון מקדם שווי 0.9 על 1/4 מהשטח המסחרי.

11.4. <u>בחינת הטענה להפחתה בגין עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית</u>

כאמור בהכרעתי לעיל, מאחר ומדובר באשרור מצב קיים, כאשר המרתף כבר הוקם טרם המועד הקובע וללא היתר בניה תואם, הרי שאין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה / עלויות עודפות.

11.5. <u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u>

11.5.1. <u>נתוני השוואה למסחר המתייחסים לנכס הנדון</u>

- על פי הסכם מכר בנכס הנדון מיום 21/4/2021, נמכרו 321.5 מ"ר למסחר בקומת הקרקע (370 מ"ר ברוטו) תמורת 6.4 מ' ₪ + מע"מ.

במסגרת ההסכם התחייב המוכר לקבל היתר שינויים בתוך 45 יום ממועד ההסכם ולקבל טופס 4 בתוך 90 ימים לאחר קבלת ההיתר ותעודת גמר בתוך 6 חודשים לאחר קבלת טופס 4.

סוכם כי הממכר יימסר ברמת מעטפת הכוללת חלונות ואלומיניום, ספרינקלרים (שכבה ראשונה), הכנה לאינסטלציה וחשמל ונקודות קצה עד פתח הממכר הכוללים מפריד שומנים, חיבורים לחשמל, גז , נקודת מים, ביוב, תקשורת וכבל אינדיקציה לגילוי אש.

עוד הוסכם כי תינתן לקונה זכות שימוש ב- 4 חניות כאשר אחת מהן תוגדר כחניה לכיבוי אש[47], לתקופה של 60 חודשים לאחר קבלת טופס 4, ללא עלות נוספת ולאחר מכן בעלות של 1,350 ₪ לחודש עבור כל החניות.

בהפחתת עלות משוערת של הזכות להקצאת החניות (כ- 81 א ₪ בהתאם לדמ"ש שנקבעו בחוזה[48]) מהתרומה שנקבעה בחוזה (6.4 מ' ₪), מתקבל שווי מ"ר בנוי עיקרי בסך כ-19,650 ₪.

[47] החניה לכיבוי אש מחויבת להיות פנויה בשעת חירום או בהתאם לדרישות הרשויות ו/או כיבוי אש.

[48] 1350 ₪ X 60 חודשים, ללא היוון מחד אך ללא תוספת בגין הזכות להקצאה שנקבעה בחוזה אשר להבנתי הינה לצמיתות וללא אפשרות לשינוי בדמי השכירות.

- בשומת הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לנכס הנדון למועד קובע 4/2/2020, נבחנו חוזי שכירות למסחר ברחוב המלאכה 28 ו- 32 ונתוני דמ״ש למסחר מתוך שומת IFRS במתחם ״העוגן״ ברחוב גיבורי ישראל ולפיהם נקבעו דמ״ש חודשיים ראויים בנכס הנדון בסך כ- 80 ₪ למ״ר ובהתאם לכך העריכה השמאית המחוזית את השווי למסחר בסך 13,974 ₪ למ״ר בנוי[49] אקווי׳[50] (6,913 ₪ למ״ר מבונה אקווי׳ [51] כולל פיתוח וללא מע״מ).

בהתאמת השווי למ״ר בנוי שנקבע בהכרעת השמאית המחוזית, לשטח עיקרי ללא העמסת שטחי שירות כלליים (לפי גילום העמסה בשיעור 35%[52]) מתקבל שווי מ״ר בנוי עיקרי בסך כ- 18,850 ₪.

11.5.2. <u>נתוני השוואה מהסביבה</u>

- עסקאות מכר על פי אתר רשות המיסים:

מבדיקת עסקאות מכר לשימושי מסחר באתר רשות המיסים, נמצאו על ידי העסקאות הרלוונטיות הבאות[53]:

תאריך	גו״ח	רחוב	שטח ארנונה מדווח	תמורה	מחיר למ״ר בנוי
05/12/2018	7962/27	גיבורי ישראל 14	90 מ״ר	2,529,000 ₪	28,100 ₪
22/11/2020	7961/35	גיבורי ישראל 48	54 מ״ר	1,570,725 ₪	29,088 ₪
14/11/2020	7961/35	גיבורי ישראל 48	130 מ״ר	3,814,200 ₪	29,340 ₪
22/10/2019	7962/67	המלאכה 4	116 מ״ר	3,393,000 ₪	29,250 ₪
04/06/2020	7962/67	המלאכה 4	73 מ״ר	1,573,650 ₪	21,557 ₪

מהעסקאות הר״מ, בהתאמה למיקום הנכס הנדון, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך כ- 28,200 ₪ למ״ר ברוטו, ובהתאמה לשטח עיקרי והתאמה לגודל, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך כ- 24,800 ₪.

- נתוני שכירות שהוצגו על ידי שמאי המבקשת:

- על פי שומת IFRS במתחם ״סוהו״[54], מושכרים במתחם שטחים מסחריים בקומת הקרקע בשיעור תפוסה כ- 89%, בדמ״ש חודשיים ממוצעים בסך 166 ₪ למ״ר, נכון למועד 30/6/2018.

מדובר על מתחם חדיש, הכולל 3 קומות מסחר ו- 4 קומות משרדים (התורמים להגדלת פוטנציאל הקונים), בקרבה למרכזי מסחר ידועים כגון ״איקאה״ ומתחם ״ביג״ כך שבהתאמה למיקום, מתקבלים דמ״ש חודשיים בסך כ- 140 ₪ המשקפים שווי מ״ר בנוי בסך כ- 23,200 ₪[55].

[49] לפי שיעור היוון 6.9%.
[50] השמאית המחוזית הביאה החשבון שווי לשטחי השירות הכלליים (מעבר למחסנים) לפי מקדם 0.5.
[51] בניכוי 20% רווח יזמי ו- 4,732 ₪ עלות בניה למ"ר.
[52] בדומה לתמהיל השטחים למסחר בתחשיב שומת השמאית המחוזית.
[53] נמצאו עסקאות מכר מדווחות נוספות שעל פי נתוני הדיווח הפרטניים נרשמו כעסקאות לשימושי מגורים ושימושי משרדים, אשר לא הובאו בחשבון וכמו כן, נמצאו עסקאות מכר נוספות קיצוניות אשר לא הובאו בחשבון.
[54] גו"ח 7962/57, מגרש 110 לפי תכנית נת/14/368/א.
[55] לפי שיעור היוון 7.25% בדומה לשומת IFRS במתחם "סוהו".

- על פי דוח תקופתי לשנת 2018 של חברת איירפורט סיטי בע"מ, הושכרו במתחם "פולג-נתניה" שטחים מסחריים בשנת 2018, תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים בסך כ- 131.1 ₪.

לא ברור באילו קומות מדובר ומהם השימושים בנכסים המושכרים כך שקיים קושי לבצע השוואה לנדון, אך ניתן לציין שדמ"ש הנקובים נמצאים בטווח הסביר ביחס לנתון ההשוואה ממתחם "סוהו" הר"מ, אשר מובא בחשבון כאמור לעיל.

- שמאי המבקשת הפנה לנתון השוואה במתחם מסחרי "אלון קריית השרון" (מתוך דוח כספי של חברת "הריבוע הכחול"), אך מדובר בסביבה שונה ולפיכך לא מצאתי לנכון להביאו בחשבון.

11.5.3. <u>סיכום – שווי מ"ר מבונה למסחר</u>

בשקלול הנתונים הר"מ, תוך מתן משקל עדיף לעסקה בנכס הנדון, מוערך השווי למ"ר בנוי למסחר בסך כ- 21,300 ₪ ובניכוי רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה בסך כ- 5,500 ₪ למ"ר[56], מוערך השווי למ"ר מבונה למסחר בסך 11,500 ₪.

11.6. <u>שווי מ"ר מבונה למשרדים</u>

11.6.1. <u>נתוני השוואה מהנכס הנדון</u>

- על פי הסכם שכירות בנכס הנדון מיום 24/1/2019, הושכרו 865 מ"ר למשרדים[57] בקומה א' + 4 מקומות חניה בתנאים, בין השאר, כלהלן:

- המושכר יימסר ברמת מעטפת עם הכנה למיזוג, הכנה למים, ביוב עד פתח המושכר, אספקת חשמל 63 אמפר ושעון חשמל כאשר התקנת ספרינקלרים תתבצע על ידי המשכיר, בהתאם לתכנית שתוכן על ידי השוכר.
- עקב הידרשות השוכר לביצוע עבודות התאמה בהיקף נרחב, יהיה השוכר פטור מביצוע תשלומים כלשהם לרבות דמ"ש ודמי ניהול בשיעור 15%, למשך 4 חודשים ממועד המצאת טופס 4 ("תקופת הפטור").
- דמי השכירות נקבעו לסך 65 ₪ למ"ר למשך שנתיים וחצי ממועד המצאת טופס 4 ולאחר מכן 70 ₪ למ"ר (צמוד למדד המחירים לצרכן ולא כולל מע"מ).
- תקופת השכירות – 60 חודשים החל מתום תקופת הפטור (4 חודשים כאמור לעיל)
- תקופות אופציה – תקופה ראשונה למשך 36 חודשים ותקופה שניה למשך 24 חודשים נוספים.

על פי ההסכם ולאור הבקשה להיתר שהוגשה לנכס הנדון, מדובר להבנתי על השכרת קומה א' בשלמותה ששטחה כ- 865 מ"ר, כלומר מדובר בשטח ברוטו.

[56] 3,600 ₪ עלות בניה ישירה (לפי חוברת "דקל" למועד פרסום 11/2019 בהתייחס לבניין משרדים עד 5 קומות), בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25% ועבודות גמר מינימליות לשימושי מסחר בסך 1,000 ₪.

[57] מטרת השכירות – מרכז לימוד אימון וטיפול בנפש גוף ותודעה / משרדים.

במסגרת ההסכם נקבעה אומנם תקופה ראשונה של תשלום דמ״ש מופחתים אך זאת כנגד השלמת הבניה לרמת גמר מלאה על ידי השוכר ובאופן חד פעמי לתקופה הראשונה שלאחר קבלת טופס 4, כך שלדעתי לצורך אומדן השווי כבנוי יש להביא בחשבון את דמי השכירות הצפויים בסך 70 ₪ למ״ר כאשר ההפחתה לתקופה הראשונה כאמור זניחה ביחס לתקופת החיים הכלכליים של הנכס ואף עשויה להיות מגולמת בהוצאות הבניה (שיווק / עבודות גמר וכו׳).

יחד עם זאת, דמ״ש שנקבעו בחוזה מגלמים גם תרומה של 4 חניות, כאשר על פי הסכם המכר בנכס הנדון כמפורט לעיל, דמ״ש עבור 4 חניות שאחת מהן חניה לכיבוי אש (שוויה מופחת) נקבעו לסך 1,350 ₪ כך שבעניינו ניתן לייחס לחניות שנכללו בהסכם השכירות, דמ״ש ראויים בסך 1,500 ₪.

לאור האמור, להלן ניתוח השווי למ״ר בנוי על פי הסכם השכירות בנכס הנדון:

דמ״ש למ״ר ברוטו	70 ₪
שטח המושכר ברוטו כנקוב בהסכם	865 מ״ר
סה״כ דמ״ש חודשיים	60,550 ₪
דמ״ש מיוחסים לחניות	1,500 ₪
יתרת דמ״ש - מיוחס למשרדים	59,050 ₪
שטח הקומה ללא מדרגות על פי הבקשה להיתר	750 מ״ר
דמ״ש למ״ר נטו	79 ₪
שיעור היוון למשרדים[58]	7.35%
שווי מ״ר בנוי למשרדים על פי הסכם השכירות	12,852 ₪

- בשומת הכרעה בהשגה ראשונה שנערכה לנכס הנדון למועד קובע 4/2/2020, נבחנו דמ״ש מבוקשים למשרדים ברחוב גיבורי ישראל[59] (בהתאמה למו״מ) ונתונים משומת IFRS במתחם ״העוגן״ ברחוב זה ולפיהם נקבעו דמ״ש חודשיים ראויים בנכס הנדון בסך כ- 53 ₪ למ״ר ובהתאם לכך העריכה השמאית המחוזית את השווי למשרדים בסך 9,157 ₪ למ״ר בנוי[60] אקווי׳ (ו- 2,609 ₪ למ״ר מבונה אקווי׳[61] (כולל פיתוח וללא מע״מ). ההערכה ניתנה כאמור לשטח נטו ללא העמסת שטחי שירות כלליים (ובהתאם לגילום העמסה בשיעור 20%[62]) ומתקבל שווי מ״ר בנוי עיקרי בסך כ- 11,000 ₪.

[58] תוספת של 0.1% ביחס לשיעור היוון למסחר בדומה לסקר שיעורי תשואה בנכסים מניבים שנערך על ידי השמאי הממשלתי למחצית השנייה לשנת 2019.
[59] נתוני היצע מרחוב גיבורי ישראל 7, 12, 22 ו- 24.
[60] לפי שיעור היוון 7.0%.
[61] בניכוי 20% רווח יזמי, 4,732 ₪ עלות בניה למ"ר ובהפחתה לגודל במקדם 0.9.
[62] בדומה לתמהיל השטחים למשרדים בתחשיב שומת השמאית המחוזית.

11.6.2. <u>נתוני השוואה מהסביבה</u>

- שמאי הצדדים פירטו עסקאות מכר במתחם "סוהו", ברחוב מפ"י 5 (גו"ח 7962/57), המתאימות להשוואה לנדון, כאשר בנטרול תרומת מקומות החניה בעסקאות אלו, הגיעו כל אחד משמאי הצדדים למסקנה כי השווי למ"ר בנוי הינו כ- 13,000 ₪ במקורב (שמאי המשיבה – 13,058 ₪ ושמאי המבקשת 12,942 ₪).

  שמאי המבקשת פירט בנוסף גם עסקאות במתחם "מטרופולין" לפיהן התקבלה לעמדתו מסקנה דומה – שווי למ"ר בנוי בסך 13,157 ₪.

  להערכתי, המיקום למשרדים במתחם "סוהו" מעט עדיף מהנדון כך שבהתאמה למיקום (0.95) ולגודל (0.8), מתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בסך כ- 9,900 ₪.

- מבדיקת עסקאות מכר נוספות לשימושי מסחר באתר רשות המיסים, אותרו על ידי עסקאות ברחוב גיבורי ישראל 48 (גו"ח 7961/35) כלהלן:

תאריך	שטח רשום מדווח	מס' חניות צמודות	תמורה
20/02/2020	69 מ"ר	1	1,068,000 ₪
18/03/2020	88 מ"ר	0	1,590,732 ₪
16/03/2020	82 מ"ר	0	1,481,220 ₪
18/03/2002	52 מ"ר	0	908,388 ₪
17/03/2020	88 מ"ר	0	1,590,732 ₪
16/03/2020	115 מ"ר	1	2,241,376 ₪
22/03/2020	42 מ"ר	0	765,180 ₪
23/03/2020	133 מ"ר	2	2,161,900 ₪
17/03/2020	67 מ"ר	0	1,214,460 ₪
07/05/2020	82 מ"ר	2	1,466,000 ₪
17/03/2020	81 מ"ר	2	1,689,948 ₪
17/03/2020	70 מ"ר	2	1,506,024 ₪
22/03/2020	107 מ"ר	0	1,804,140 ₪
20/04/2020	39 מ"ר	1	640,000 ₪
16/06/2020	48 מ"ר	0	744,000 ₪

  בחלק מעסקאות אלו דווח כי הממכר כולל חניות צמודות אשר בנטרול תרומתן[63] ובנטרול מרכיב המע"מ, מתקבל שווי מ"ר בנוי סך כ- 14,500 ₪ ובהתאמה לגודל (0.8), מתקבל שווי מ"ר בנוי מתואם בסך כ- 13,500 ₪.

- שמאי המבקשת ציין כי מבדיקתו נמצא שהעסקאות המדווחות ברחוב המלאכה 4 (גו"ח 7962/67) מתייחסות לעסקאות בשיטת "מיני מקסי" שאינם משקפות שווי שוק כאשר לא הוצגה טענה סותרת לעניין זה. לפיכך, לצורך הזהירות קיבלתי את עמדתו בנקודה זו ועסקאות אלו לא יובאו בחשבון.

- שמאי המבקשת ציין דמי שכירות לנכסים בסביבה שברובם מהווים מבני תעשייה (כפי שנמסר על ידו), מבלי שהוצגו חוזים ודמי השכירות שצוינו נמוכים משמעותית מדמי השכירות שנקבעו בנכס הנדון על פי החוזה שהוצג בפניי ולפיכך לא מצאתי לנכון להביא נתונים אלו בחשבון.

  כמו כן, ציין סקרים כלליים שנערכו אשר לדעתי בהינתן עסקאות השוואה מתאימות מהסביבה כבעניינו, אין להביאם בחשבון.

[63] לצורך ניתוח העסקאות, הובא בחשבון על הצד הזהיר תרומת מקום חניה בסך 100,000 ₪ בדומה לשומות הצדדים.

- שמאי המבקשת ציין בנוסף מכרזי רמ"י למגרשים בשכונת אגם 3, אך אין מדובר בסביבה הקרובה לנדון כך שלדעתי יש להעדיף את נתוני ההשוואה אשר פורטו לעיל.

11.6.3. <u>סיכום – שווי מ"ר מבונה למשרדים</u>

בשקלול הנתונים הר"מ, תוך מתן משקל עדיף לעסקה בנכס הנדון, מוערך השווי למ"ר בנוי למשרדים בסך כ- 12,200 ₪ ובניכוי רווח יזמי בשיעור 25% ועלות בניה בסך כ- 6,500 ₪ למ"ר[64], מוערך השווי למ"ר מבונה למשרדים בסך 3,300 ₪.

11.7. <u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור הכרעותיי לעיל, להלן תחשיב ההשבחה[65]:

<u>מצב קודם</u>

רכיב שווי	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה	שטח אקווי'
אחסנה בקומת מרתף	122.13	0.25	-	30.53
קומת קרקע - מסחר	591.07	1.00	1.00	591.07
קומת קרקע - אחסנה	147.40	0.80	1.00	117.92
קומה א' - מסחר	134.41	1.00	0.70	94.087
קומה א' - אחסנה	44.75	0.80	0.70	25.06
		סה"כ שטח אקווי'		858.67
		שווי מ"ר מבונה		11,500 ₪
		שווי מצב קודם		***9,874,699*** ₪

<u>מצב חדש</u>

רכיב שווי	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה	שטח אקווי'
קומת קרקע - מסחר סה"כ	648.80			
קומת קרקע - מסחר מופחת עקב חדר אשפה בחזית ללא גישה פנימית	162.20	0.90	1.00	145.98
קומת קרקע - מסחר (יתרה)	486.60	1.00	1.00	486.6
קומת קרקע - אחסנה	10.17	0.80	1.00	8.136
קומת גלריה - מסחר	30.45	1.00	0.60	18.27
קומת גלריה - אחסנה	16.95	0.80	0.60	8.136
סה"כ שטח אקווי'				667.12
שווי מ"ר מבונה				11,500 ₪
תרומת השטחים למסחר				7,671,903 ₪
תרומת השטחים לתעסוקה - קומות א' + ב'		849.52 מ"ר	3,300 ₪/מ"ר	2,803,416 ₪
שווי מצב חדש				**10,475,319** ₪

<u>סיכום ההשבחה</u>

שווי מצב חדש	10,475,319 ₪
שווי מצב קודם	9,874,699 ₪
השבחה	**600,620** ₪

[64] 3,600 ₪ עלות בניה ישירה (לפי חוברת "דקל" למועד פרסום 11/2019 בהתייחס לבניין משרדים עד 5 קומות), בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 25% ועבודות גמר לשימושי משרדים בסך 2,000 ₪.

[65] מקדמי השטחים שהוצגו בשומת המשיבה הינם בטווח הסביר וברובם אומצו על ידי שמאי המבקשת ולפיכך מצאתי לנכון לאמץ אותם בתחשיב השומה המכרעת.

12. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכנית המפורטת להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
408-0407387 (נת/30/368)	19/07/2019	₪ 600,620	₪ 300,310

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע