עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

11.10.2021
מספר מינוי: 623-2021

לכבוד
המבקשת, דנילוף בזלת בע"מ
באמצעות השמאי
מר שי כהן
בדוא"ל shay@s-c.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית טבריה
באמצעות השמאי
מר גד דגני
בדוא"ל office@gadi-degani.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה
גוש 15033 חלקה 80, טבריה

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש זכויות בדרך של בקשה מס' 20200067 להיתר בניה, המהווה מימוש חלקי לתכנית ג/25083.

2. פרטי הנכס:

2.1 גוש: 15033, חלקה: 80.

2.2 כתובת: קרן הרחובות יהודה הלוי והעמקים, טבריה.

2.3 שטח החלקה: 3,300 מ"ר.

2.4 החלק הנישום: 1,681/6,998 חלקים.

2.5 מגרש 100 בתכנית ג/25083.

2.6 מהות הנכס: מגרש ועליו מבנה מסחרי.

2.7 זכויות מוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מתוקנת מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה טבריה, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה גדי דגני ואדוה סתיו, מיום 21.02.2021.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, עו"ד נעמה דנילוף-ריטוב, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שי כהן, מיום 02.04.2021.

3.3 העתק מסמך מיום 02.05.2021 ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4 העתק דרישת תשלום היטל השבחה בגין היטל השבחה לתב"ע מתאריך 21.03.2021 ע"ס 326,570.14 ₪.

3.5 תוכנית בקשה להיתר מאושרת מס' 2008089 לשינוי שימוש משטחי תעשיה+ שירות לשטחי מסחר+ שירות.

3.6 תוכנית בקשה להיתר מאושרת מס' 20120103 לתוספת מרפסת לא מקורה בשטח של 90 מ"ר.

3.7 תוכנית בקשה להיתר מאושרת במבנה השכן מס' 20190019 לתוספת 2 קומות-משרדים על גבי קומה מפולשת מעל מבנה מסחרי קיים.

3.8 תוכנית בקשה להיתר במבנה הנדון לתוספת קומת משרדים על מבנה מסחרי קיים.

3.9 פרוטוקול החלטת ישיבת רשות רישוי, ישיבה מס' 202005 ביום רביעי 13.05.2020.

3.10 חוזה שכירות בלתי מוגנת מס' 4012615 שנערך ונחתם במרץ 2019 בין המבקשת לבין ממשלת ישראל בשם מדינת ישראל באמצעות מנהל הדיור הממשלתי.

3.11 העתק מידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 02.04.2021 לגוש 15033 חלקה 80.

3.12 מסמך מאת א.ח.ש. הנדסה בע"מ לעלויות מעטפת לתוספת קומות ביג דנילוף טבריה.

4. <u>המועד הקובע בחוות הדעת</u>:

4.1 26.11.2019- יום תחילתה של תכנית 207-672949.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון ביום 26.05.2021, באמצעות היישום "זום", בהשתתפות גב' אדוה סתיו שמאית מקרקעין (מטעם המשיבה) ומר שי כהן שמאי מקרקעין ונעמה דנילוף-ריטוב עו"ד (מטעם המבקשת).

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

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 09.06.2021 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4 הודעתי לצדדים כי טרם ערכתי ביקור בסביבת הנכס. סוכם כי הביקור יעשה בתיאום עם עו"ד נעמה דנילוף-ריטוב.

5.5 הביקור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 29.06.2021, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. תאור הסביבה והנכס:

6.1 הנכס שבנדון (מבנה מסחרי דו קומתי), ניצב בקרן הרחובות יהודה הלוי והעמקים, באזור תעשייה טבריה תחתית, בחלקה המזרחי של העיר טבריה.

6.2 הסביבה מתאפיינת בבינוי תעשייתי, לצד מספר מרכזי קניות כגון המרכז שבנדון ("בית בזלת"), "שופרסל דיל" ממזרח, קניון "BIG FASHION DANILOF" מצפון ומרכז מסחרי הכולל בין היתר סניף הום סנטר וסניף כמעט חינם ממערב.

6.3 הסביבה מאופיינת במבנים בני קומה אחת עד 3 קומות בהם שימושים מעורבים של תעשיה, מסחר ומלאכה.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא ותואם את השימושים הקיימים.

6.5 לחלקה צורה אי רגולרית, דמויית משולש בעל קודקוד מעוגל.

7. המצב המשפטי:

7.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום נצרת, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 02.04.2021, המתייחס לגוש 15033 חלקה 80, עולים הנתונים הרלוונטיים הבאים:

בעלויות: רשומים מספר בעלי זכויות וביניהם: רשות הפיתוח 3264/3314 חלקים וקרן קיימת לישראל 50/3314 חלקים, כתוצאה מפעולת איחוד מתאריך 02.06.2011.

הערות: רשומה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 מתאריך 03.11.2020.

7.2 בהתאם לחוות דעת שמאי המשיבה, זכויות המבקשת בנכס הן זכויות חכירה.

8. המצב התכנוני:

על הנכס חלות, בין היתר, התכניות הבאות:

מצב קודם:

תכנית ג/ 11764 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5047 מיום 17.1.2002:

- הותרה הקמת מרתף חניה תת קרקעי בן 2 קומות בניצול של עד 200% בקו בנין " 0".

תכנית גנ/17255 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ביום 11.11.2008:

- החלקה שבנדון סווגה ביעוד מסחר ומשרדים, בה מותרים שימושי מסחר, משרדים ציבוריים ופרטיים, שירותים אישיים כגון מרפאות, שירותים פיננסיים, מרכזי שירות והתקנה לטלפונים, חדרי כושר ואולמות אירועים.

- בהתאם להוראות התכנית זכויות הבניה הן כדלקמן:
  - מגרש מינימלי: 3,300 מ"ר.
  - שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 2,054.5 מ"ר.
  - שטח שירות מעל כניסה קובעת: 1,868.34 מ"ר.
  - הכניסה הקובעת הינה רצפת קומה מסחרית ראשונה.
  - מס' קומות: 2 ק' מעל קומת חניה תת קרקעית.
- התכנית כוללת נספחי תנועה וחניה הכוללים מפלס חניה עילית ומפלס חניה תת קרקעית.

<u>תכנית ג/17885 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6419 מיום 21.5.2012</u>:

- מטרת התכנית היא הסדרת רחוב יהודה הלוי ורחוב הפרחים המסתעף ממנו כציר מרכזי בעיר טבריה על ידי שינוי יעוד מייעודים שונים לדרך מוצעת. ביטול דרך מאושרת והסדרת בינוי קיים כולל שינוי יעוד למגורים ולמסחר והסדרת חניה בתחום תיירות. הסדרת בינוי קיים שינוי יעוד משטח פרטי פתוח והשלמת שטח צמוד לתעשיה קלה ומלאכה. קביעת מבנים להריסה בתחום דרכים, קביעת זכויות ומגבלות בניה בכפוף לתכניות מאושרות, קביעת הוראות לביצוע התכנית קביעת הוראות למתן היתרי בניה וקביעת הנחיות גישה לחלקות ולמגרשים.

<u>מצב חדש</u>:

<u>תוכנית 207-672949 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 8513 מיום 11.11.2019</u>:

- מטרת התכנית: תוספת זכויות בניה במגרש שבנדון והגדלת מספר קומות.
- להלן עיקרי הוראות התכנית:
  - הגדלת זכויות הבניה ב- 500 מ"ר, לפי סעיף 62 (א)א 16 המתיר תוספת של 20% או 500 מ"ר, לפי הנמוך מביניהם.
  - הגדלת מספר קומות לפי סעיף 62 (א) 4 א.
  - שינוי הוראות והנחיות בינוי בהתאם.
- השימושים המותרים: מסחר, משרדים ציבוריים ופרטיים, שירותים אישיים כגון מרפאות, שירותים פיננסיים, מרכזי שירות והתקנה לטלפונים, חדרי כושר ואולמות אירועים.

- זכויות הבניה במגרש מינימלי בשטח של 3,300 מ"ר, הן כדלקמן:
  - שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 2,554.5 מ"ר.
  - שטח שירות מעל כניסה קובעת: 1,868.34 מ"ר.
  - בנוסף, יותר שטח תת קרקעי כקבוע בתכנית ג/11764 ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.
  - תכסית מירבית: 70%.
  - מס' קומות: 2 ק' מעל קומת חניה תת קרקעית אחת (הכניסה הקובעת היא מרח' יהודה הלוי).
  - גובה מירבי: 20 מ' מדוד ממפלס רח' העמקים.

9. <u>רישוי</u>:

9.1 מעיון באתר האינטרנט של עיריית טבריה ובחוות דעת שמאי הצדדים עולה כי בנכס הוצאו בין היתר היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מס' 20060049 שניתן ביום 30.05.2006, להקמת מבנה תעשיה רב תכליתי בן 2 קומות וחניון מקורה.
  שטחי הבניה בהיתר: שטח עיקרי 1,556.18 מ"ר ושטח שירות 1,793.41 מ"ר, כולל חניה.
- היתר בניה מס' 20080089 שניתן ביום 24.08.2008 לשינוי שימוש משטחי תעשיה ושירות לשטח מסחרי.
  שטחי הבניה בהיתר: שטח עיקרי 1,980.77 מ"ר ושטח שירות 1,457.54 מ"ר.
- היתר בניה מס' 20120103 שניתן ביום 15.07.2012 לתוספת מרפסת לא מקורה.

9.2 בתאריך 13.05.2020 אושרה ע"י הועדה לתכנון ובניה, בישיבתה מס' 202005 תכנית הגשה מס' 20200067, כמפורט להלן:

- מהות הבקשה: תוספת קומת משרדים על גג קיים.
- שטח עיקרי: 563 מ"ר.
- שטח שירות: 386 מ"ר.
- החלטה: לאשר את הבקשה בתנאים.

9.3 בתאריך 27.04.2021 הופק היתר בניה מס' 20210037 בהתאם לבקשה 20200067[1].

[1] לא ניתן היה להציג את מסמכי ההיתר.

10. עקרונות גורמים ושיקולים:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש היא כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של בקשה מס' 20200067 להיתר בניה, המהווה מימוש חלקי לתכנית ג/25083.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי, לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של טבריה.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפסקי דין, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1 **ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים**:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
תכנית 207-672949	26.11.2019	623,820	311,910	0	0

11.2 <u>השבחה בגין אישור תכנית 207-672949</u>:

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי על המגרש ממוקם מבנה "בית בזלת" המהווה מרכז מסחרי. המרכז המסחרי הוקם עפ"י היתרי בניה ותכניות שינויים מן השנים 2006 ו- 2008. כיום מבוקשת תוספת קומה עליונה לשימוש כשטחי משרדים. לטענתו, לא חלה השבחה בגין אישור התכנית היות וההשבחה מתבטאת רק ברווח היזמי שהוא חלק ממרכיב שווי מ"ר. שמאי המבקשת חולק על דרך קביעת ההשבחה בגין אישור התכנית כפי שמפורט בחוות דעת שמאי המשיבה וטוען כי בחוות הדעת לא בוצע סקר שוק לבחינת השווי והיא מבוססת רק על שווי מ"ר מבונה בסך 1,500 ₪, בהתבסס על החלטתו של מר מוטי דיאמנט לנכס סמוך, קניון "BIG FASHION DANILOF". לטענתו, עלויות הבניה ועבודות הגמר הנדרשות גבוהות מהעלויות אותן הביא בחשבון שמאי המשיבה.
- ערכי שווי: שמאי המבקשת טוען כי בהתאם להסכמי שכירות לשטחי משרדי הממשלה מחודש מרץ 2019 עולה כי המושכר מהווה שטח של כ- 750 מ"ר ברוטו בקומה א' שייעודם משרדים. בנוסף מושכרים 12 מקומות חניה מקורים לכלי רכב ללא תוספת תשלום. לטענתו, לאחר קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לכך, ועל חשבונו, מתחייב המשכיר להשלים בניית המבנה בהתאם להיתרים ולתכניות והמפרטים המצ"ב כנספח ב', ברמה גבוהה ובשימוש בחומרים הטובים ביותר, וכן להתאים את המושכר לייעודו לפי צורכי השוכר, כאשר התכנון, ההתאמה וביצועם יבוצעו ע"י המשכיר על חשבונות בהתאם לפרוגרמה ולאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי החוזה. תקופת ההסכם ל-15 שנים מיום מסירת החזקה במושכר ובנוסף 5 תקופות אופציה של שנה. דמי השכירות בסך של 42 ₪ למ"ר לחודש בתוספת מע"מ, ללא תוספת תשלום בגין שטחי החניה עבור 12 מקומות חניה, כל חניה נוספת ועד 10 חניות נוספות בתשלום של 150 ₪ לכל עמדת חניה לחודש.

  בהתייחס למחירי משרדים בחיפה, טוען כי מרכז העיר חיפה יותר מבוקש מטבריה. יש החלטות שמאים מכריעים בחיפה בהן נקבע שווי יותר גבוה מאשר בטבריה.
- עלויות בניה: שמאי המבקשת טוען כי הוצג בפניו תשלום לקבלן הראשי בגין הקמת שלב א' בפרויקט המשרדים במבנה השכן, תשלום שאינו כולל עלויות גמר אלא עלות מעטפת בלבד. סה"כ התמורה בגין שלב א' של הפרויקט במבנה השכן (ברמת מעטפת): 16,000,000 ₪ + מע"מ. בהתייחס לעלויות ישן על חדש, טוען שמאי המבקש כי בנכס הסמוך בעת שנבנתה קומת המשרדים ביצעו חיזוקים תוך

כדי שהקניון היה פעיל, דבר שפגע בהכנסות בקניון עצמו. לטענתו, גם בבקשה להיתר בניה רואים שיש צורך בחיזוקים וגם שמאי המשיבה היה ער לנושא זה, עת ביצע הפחתה לעלויות התאמה.

להלן ניתוח התמורה בהתאם לבינוי שאושר לשלב א', כפי שהציג בחוות דעתו[2]:

מהות השטח	שטח (מ"ר)	מקדם עלות	שטח אקוי' לנושא העלות
שטח עיקרי	2291.2	1	2291.2
שטח שירות	752.07	1	752.07
קומת עמודים	1145.6	0.4	458.24
סה"כ שטח אקוי' ברוטו			3501.51
עלות הקמה (רמת "מעטפת")			₪ 16,000,000
עלות הקמה למ"ר ברוטו			₪4,569

לטענתו, לצורך התאמת תנאי חוזה השכירות לעלויות הבניה, קרי גמר מלא, הביא בחשבון בנוסף, עלויות גמר בסיסיות עפ"י תוכנת "דקל" בסך של כ - 1,500 ₪/מ"ר. סה"כ עלות הבניה המתקבלת ברמת גמר מלאה: כ- 6,000 ₪/מ"ר.

- שיעור היוון: שמאי המבקש טוען כי בהתאם לסקירת שיעורי ההיוון של השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2020, נמצא כי שיעור ההיוון למשרדים 7.0% בממוצע ארצי וכי להערכתו שיעורי ההיוון בעיר טבריה הם מעל הממוצע הארצי ושיעור ההיוון הסביר לנכס מושכר בתפוסה מלאה כ- 8% - 7.5%. לטענתו, לאור חוזה השכירות ארוך הטווח בנכס שבנדון, הביא בחשבון במקרה זה שיעור היוון של כ- 7%, בשים לב כי מדובר בשיעור היוון לצמיתות, בעוד שחוזה השכירות הנוכחי הוא לטווח של 15 שנים, מתקבל כי שווי הנכס הבנוי הוא בגבולות 7,200 ₪.

  בהתייחס לחוות דעתו של השמאי מר ירון ספקטור, אשר הוצגה בתגובת שמאי המשיבה, בה קבע כי שיעור ההיוון למסחר הוא 6.5%, טוען שמאי המבקשת כי קל וחומר ששיעור ההיוון למשרדים הוא גבוה יותר וכי בהערכת משרדים לבטוחה בטבריה קובעים שיעור היוון של 8%-7%.

- תחשיב השבחה: שמאי המבקשת טוען כי במקרה הנוכחי, לאור האמור לעיל, לא נוצרה כל השבחה בגין אישור הבקשה להיתר. לטענתו, שווי מרכיב הקרקע למ"ר (7,200 ₪) כולל בתוכו רווח יזמי של 20%[3] (1,200 ₪) והיתרה לקרקע כולל עלויות בניה היא 6,000 ₪, אותו סכום שעולה לבנות את המשרדים. לטענתו, התחשיב הנ"ל גם אינו משקף עלות מקומות החניה הנזקפת לשטחי המשרדים[4], לפיכך

[2] לטענתו, התחשיב דומה במקורב לעלויות בניה ישירות ברמת מעטפת (4,450 ₪ למ"ר) עפ"י תוכנת "דקל" למבנה משרדים בינוי גבוה מעל 6 קומות ועד 15 קומות.

[3] טוען כי ככל שמתרחקים ממרכז הארץ הסיכון עולה והרווח היזמי יורד, מצב שוק המשרדים בטבריה ידוע והמבקשת לא מגיעה לרווח היזמי.

[4] במסגרת חוזה השכירות ניתנים שטחי חניה ללא עלות נוספת.

לכאורה מתקבל שווי שלילי. טוען כי במקרה הנדון לאור השווי המתקבל כמוצר מוגמר אל מול העלויות הנדרשות, הרווח במקרה זה מסתכם ברווח היזמי ואינו בא לידי ביטוי בהשבחת מרכיב הקרקע.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- מהות ההשבחה: שמאי המשיבה טוען כי שומה זו מהווה מימוש חלקי בלבד לתכנית 207-0672949 וכי קיימות זכויות נוספות שאינן ממומשות במימוש הנוכחי.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי בקניון דנילוף (ביג פאשן) הממוקם בחלקה הסמוכה מצפון נערכה החלטת שמאי מכריע (מר מוטי דיאמנט) ביום 29.12.2016. בהחלטה זו נקבע כי שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי בקומות המשרדים 1,500 ₪, למועד הקובע של תכנית ג/20039 החלה על החלקה הסמוכה. לטענתו, לאחר שבחן את מאפייני שוק המסחר והמשרדים בסביבה נכון למועד הקובע ואת השימושים השונים המותרים על פי תכנית 207-0672949, החליט לאמץ את קביעתו של השמאי המכריע בתחשיב שומה זו, למרות שמדובר על ערכי שווי משנת 2013.
- בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת, טוען שמאי המשיבה כדלקמן:

- בהתייחס לטיעונו של שמאי המבקשת לפיו לא חלה השבחה בנכס עקב תוספת שטח של 500 מ"ר עיקרי למשרדים ולמסחר בקומות העליונות של קניון "בית בזלת" בטבריה, טוען כי תכנית 207-0672949 אושרה, ביוזמת בעלי המקרקעין בעצמם, בשנת 2019. לטענתו, חוות דעתו של שמאי המבקשת מסתכמת במסקנה כי בתוספת של 500 מ"ר עיקרי למשרדים לא חלה כל השבחה בנכס. מסקנה שאינה עומדת במבחן הסבירות ואינה משקפת את המציאות בשוק המקרקעין בכלל ובטבריה במועד הקובע בפרט.
- טוען כי מחוות דעת שנערכה בחודש אוגוסט 2020 לצורך אומדן שווי קניון ביג פאשן דנילוף הסמוך בדו"חות הכספיים של החברה, לדיווח לרשות לניירות ערך של שמאי מקרקעין מטעם הנישום, מר ירון ספקטור, הוערך שווי הנכס המושכר למנהל הדיור הממשלתי בקניון הסמוך[5], הוערך שווי שטח משרדים (2,800 מ"ר ברוטו), בסך של 21,800,000 ₪.
- דמי שכירות למ"ר: טוען כי דמי השכירות למ"ר בחוזה שנחתם עם מינהל הדיור הממשלתי, נמוכים מדמי השכירות הראויים בשוק ומשקפים את

[5] קומות המשרדים מעל הקניון הושכרו באותם תנאים ולאותו שוכר כמו בנכס שבנדון.

תקופת החוזה הארוכה (15 שנים) ואת זהות השוכר והיותו שוכר טריפל A. לטענתו, בנוסף לדמי השכירות, וכמקובל בבנייני משרדים, לבעלי המקרקעין צומחים מהנכס שבנדון גם רווחים מחשמל ומדמי ניהול. לחיזוק טיעונו הציג נתונים לחציון ראשון של שנת 2020 ביחס למשרדים בצפון הארץ. לטענתו, מן הנתונים עולה כי גם במשרדים class B דמי השכירות הממוצעים גבוהים בהרבה מדמי השכירות על פי החוזה שנחתם עם מנהל הדיור בנכס שבנדון וכי ברור כי אין בעסקת שכירות שנחתמה על פי דמי שכירות נמוכים מדמי השכירות הראויים בשוק כדי להשפיע על גובה ההשבחה.

- שיעור היוון: טוען כי אין שוכר "טוב" יותר מ"מדינת ישראל" וכי מדובר על תקופת שכירות ארוכה. לטענתו, בהתחשב בתקופת חוזה השכירות ובזהות השוכרת, מדינת ישראל, ביציבות עסקת השכירות ובסיכון הנמוך המגולם בה, יש להביא בחשבון שיעור היוון מירבי של 6.5%. לחיזוק טיעונו מציג חוות דעת שמאית של מר ירון ספקטור שערך עבור בעלי הנכס לקניון ביג פאשן דנילוף (הסמוך) ולפיה שיעור ההיוון הראוי לקומות המשרדים מעל הקניון הוא 6.5%. טוען כי מר ירון ספקטור העריך כי שיעור ההיוון בהיוון הכנסות הקניון (ללא קומות המשרדים) 7%, כאשר שיעור היוון זה מגלם שיעור ממוצע של שוכרים רבים בעלי דרגות יציבות שונות (להבדיל משוכר טריפל A יחיד) בחנויות קטנות וגדולות, בחוזים ארוכי טווח וקצרי טווח וכן את הסיכון הכולל בשטחי מסחר. לטענתו, גם מעובדה זו עולה כי על שיעור ההיוון של הנכס שבנדון להיות בוודאות נמוך יותר.
- רווח יזמי: טוען כי רווח יזמי בשיעור של 20% המהווה מקובלה בחלק ממרכז הארץ זר לחלוטין לעיר טבריה ואין כל מקום לחשב את שווי הקרקע על פיו. לטענתו, הרווח היזמי המקובל בטבריה, עומד על 15% לכל היותר וזו אחת מהסיבות לשווי הקרקע השלילי, השגוי ואף האבסורדי בנסיבות הענין, שקיבל שמאי המבקשת בחוות דעתו.
- כתב כמויות ועלויות בניה: טוען כי עלות מ"ר בניה למשרדים בגמר מלא בסך מוערך של 6,000 ₪ למ"ר, היא עלות מופרזת ולא תואמת את עלויות הבניה בשוק. יתרה מזאת, עלות זו גם אינה תואמת את חשבון הביצוע שהציג שמאי המבקשת וגם לא את מחירון דקל, כפי שיוסבר להלן:

טוען כי שמאי המבקשת הציג חשבון ביצוע קניון דנילוף הסמוך המסתכם בסך של 15,184,404.28 ₪ (ולא 16,000,000 ₪, כפי שחושב על ידי שמאי המבקשת בחוות דעתו). לטענתו, חשבון הביצוע מתייחס כאמור לקניון ביג פאשן דנילוף ולא לנכס שבנדון. לטענתו, ברור כי קיים חשבון כזה גם לנכס שבנדון ולא ברור

מדוע לא הוצג. בנוסף, מציג את עמוד 40 בחשבון הביצוע, הכולל את סיכום העלויות בו (אשר כוללות גם עלויות אותן אין להביא בחשבון בחישוב עלויות הבניה לצורך חילוץ שווי הקרקע), בסך של 15,184,404.28 ₪. לטענתו, מתוך עלויות אלו, יש לנכות עלויות אשר כלל אינן רלוונטיות להקמת קומות המשרדים בקניון הסמוך. במסגרת חשבון הביצוע נכללו גם עבודות בקומות הקניון הקיימות, אשר אין להביאן בחשבון בחילוץ שווי הקרקע משווי הפרוייקט כגמור, כגון: עבודות בטון בקומות הקיימות בסך של 221,209.01 ₪, שינויים בלוח קיים ותוספת ציוד בלוח חלוקה גנרטור קיים בסך של 7,113.06 ₪, שינויים בקניון קיים- מ"א, תעלות ואביזרים, צנרת מים ואביזרים בסך של 43,595.12 ₪, שינויים בקניון הקיים- בידוד טרמי, לוחות חשמל, בקרה בסך של 34,437.01 ₪, שינויים בקניון קיים- שונות בסך של 97,357.08 ₪, עבודות חציבה בממ"מ קומה מפולשת בסך של 11,900 ₪, עבודות פירוק והריסה בסך של 255,722 ₪, פירוק תעלות מיזוג אוויר בקומה המפולשת הקיימת בסך של 125,011 ₪, פירוק והעתקת צנרת קיימת בסך של 30,000 ₪, פירוק בחזית מעל סטריפ חלונות 3,840 ₪ וחיזוק בחזית קיימת ופירוק קורות בפיר מעלית קיים, בסך של 8,640 ₪. טוען כי מהמוצג לעיל בהתייחס לעלויות בקניון הסמוך, ברור כי החשבון כולל עבודות שונות שאינן חלק מעלויות הבניה להקמת קומות המשרדים בקניון וכי אין להתבסס עליו לקביעת עלות הבניה לחילוץ שווי הקרקע.

- בהתייחס לעלויות בניה במחירון דקל, טוען שגם ממחירון דקל עולה כי עלות בניה בסך 6,000 ₪ כפי שהביא בחשבון שמאי המבקשת היא עלות גבוהה באופן משמעותי ואינה תואמת את עלות הבניה בשוק. לטענתו, על פי מחירון דקל, מחודש נובמבר 2020, עלות בניה למ"ר משרדים במבנה עד 5 קומות (הרלוונטית למבנה שבנדון, ולא עלות בניה למבנים מעל 6 ועד 15 קומות כפי שהביא בחשבון שמאי המבקשת), ברמת מעטפת, היא בסך 3,640 ₪ ועלויות השלמה לרמת גמר בסיסי הן 1,480 ₪, כך שסה"כ עלות בניה למ"ר בגמר מלא על פי מחירון דקל היא 5,120 ₪. שמאי המשיבה טוען בנוסף כי גם בחישוב על פי עלויות גמר גבוהות לא מתקבלת עלות של 6,000 ₪ ואין להביא בחשבון עלות לגמר ברמה גבוהה מאחר ומדובר בהשבחת יתר ביחס לשוק המשרדים, אשר אינו משקף תמורה לגמר בסטנדרט גבוה אלא בתשלום נוסף ע"י השוכר. לטענתו, החוזה שנחתם אינו כולל גמר ברמה זו, הכוללת (כמפורט במחירון דקל לעיל) ריצוף גרניט פורצלן/פרקט/שטיחים, דלתות יוקרתיות, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורה, אלמנטים דקורטיביים מגבס ועוד.

- שמאי המשיבה טוען כי תמריץ היזם להקמת שטחי המשרדים על פי תכנית 207-0672949 עולה מנתוני השוק ומחוזה השכירות בנכס המעיד בעצמו על תרומת תוספת שטחים אלו. לטענתו, כגוף מסחרי שמטרתו הגדלת רווחים, כבעלים של מרכזים מסחריים ברחבי הארץ, אין כל בסיס לטיעון שמאי המבקשת כי ייזום ואישור התכנית וכן הקמת המבנה ושיווקו בוצעו לשם שמיים וכי לא צומחת לבעלי הקרקע (במקרה זה גם היזם) תועלת מאישור התכנית ומימושה. תועלת זו היא ההשבחה.
- עלות הקמת חניות: טוען שאין להביא בחשבון עלות הקמת מקומות חניה שכן מקומות החניה המיוחסים לשטח המשרדים הם מקומות חניה קיימים שהוקמו לטובת מבנה "בית בזלת" בעת הקמתו ולא לצורך הקמת קומות המשרדים. יתרה מזאת, בשל קיומם של מקומות חניה אלו, נחסכה מן היזם הקמת מקומות חניה אשר תורמים לשווי קומות המשרדים כך שעלות הבניה הכוללת פחתה.
- מהמקובץ להלן חילוץ שווי הקרקע משווי הנכס כגמור, כפי שהציג בתגובתו לחוות דעת שמאי המבקשת:

  שווי הנכס כגמור על פי חוות דעתו של מר ירון ספקטור 21,800,000 ₪.

  בניכוי רווח יזם (15%) 18,956,522 ₪.

  עלות בניה למ"ר ברמת גמר מלא 5,120 ₪.

  סך עלות בניה לשטח המושכר 14,336,000 ₪ (לפי שטח ברוטו).

  יתרה לקרקע 4,620,522 ₪.

  שווי מ"ר מבונה עיקרי 1,850 ₪.

  - להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציג בחוות דעתו:

    שטח עיקרי מבוקש מכח התכנית: 489.27 מ"ר.

    שווי מ"ר מבונה עיקרי בקומות העליונות: 1,500 ₪.

    מקדם עלויות התאמה: 0.85.

    סה"כ ההשבחה: 623,820 ₪.

<u>החלטה</u>:

- מהות ההשבחה: ההשבחה הנבחנת בהחלטה זו היא כתוצאה מאישור תכנית 207-0672949 ומימוש חלקי בדרך של בקשה להיתר בניה. שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר מיקומו של הנכס, אופן מימוש זכויות הבניה וכימותם. שמאי הצדדים חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה, כיצד נכון לחשבו ובאיזה אופן לחשב את ההשבחה.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוען כי בקניון דנילוף (ביג פאשן) הממוקם בחלקה הסמוכה מצפון נערכה החלטת שמאי מכריע (מר מוטי דיאמנט) ביום 29.12.2016. בהחלטה זו נקבע כי שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי בקומות המשרדים 1,500 ₪, למועד הקובע של תכנית ג/20039. לטענתו, לאחר שבחן את מאפייני שוק המסחר והמשרדים בסביבה נכון למועד הקובע ואת השימושים השונים המותרים על פי תכנית 207-0672949, החליט לאמץ את קביעתו של השמאי המכריע בתחשיב שומה זו, למרות שמדובר על ערכי שווי משנת 2013. לחיזוק טיעונו מפנה שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי מקרקעין שנערכה לבקשת הבעלים בקניון הסמוך (ביג פאשן) ולפרסום מחירי שכירויות למשרדים בחיפה והצפון של חברת נת"ם לחציון הראשון של 2020. שמאי המבקשת טוען כי בהתאם להסכמי שכירות לשטחי משרדי הממשלה מחודש מרץ 2019 עולה כי המושכר מהווה שטח של כ- 750 מ"ר ברוטו בקומה א' שייעודם משרדים. בנוסף מושכרים 12 מקומות חניה מקורים לכלי רכב ללא תוספת תשלום. לטענתו, לאחר קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לכך, ועל חשבונו, מתחייב המשכיר להשלים בניית המבנה בהתאם להיתרים ולתכניות והמפרטים המצ"ב כנספח ב', ברמה גבוהה ובשימוש בחומרים הטובים ביותר, וכן להתאים את המושכר לייעודו לפי צורכי השוכר, כאשר התכנון, ההתאמה וביצועם יבוצעו ע"י המשכיר על חשבונות בהתאם לפרוגרמה ולאפיון הטכני המהווים חלק ממסמכי החוזה. תקופת ההסכם ל- 15 שנים מיום מסירת החזקה במושכר ובנוסף 5 תקופות אופציה של שנה. דמי השכירות בסך של 42 ₪ למ"ר לחודש בתוספת מע"מ, ללא תוספת תשלום בגין שטחי החניה עבור 12 מקומות חניה, כל חניה נוספת ועד 10 חניות נוספות בתשלום של 150 ₪ לכל עמדת חניה לחודש. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ובהתייחס למיקומו של בית בזלת ביחס לקניון ביג פאשן ובהתייחס לדמי השכירות המתקבלים ממשרדי הממשלה המושכרים בקניון ביג פאשן ותקופת הסכמי השכירות, אשר ישולמו גם לאחר ביצוע הבניה בהתאם לבקשה להיתר שבגינה מחושבת ההשבחה בענייננו, הרי שכאשר קיימים נתונים מהנכס עצמו, נתונים ברורים, בטחון מלא בשוכר ברמה גבוהה ובמחיר ידוע מראש לתקופה

ארוכה וכאשר ההסכמים כוללים אמנם מקומות חניה, אך לאור מיקומו של הנכס ומקומות החניה הרבים בקניון ובבית בזלת שבנדון, איני מוצא כל סיבה שלא להתייחס להסכמי השכירות כדי לקבוע מהו שווי מ"ר מבונה.

- שיעור היוון ושווי מ"ר מבונה: שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לסקירת שיעורי ההיוון של השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2020, נמצא כי שיעור ההיוון למשרדים 7.0% בממוצע ארצי וכי להערכתו שיעורי ההיוון בעיר טבריה הם מעל הממוצע הארצי ושיעור ההיוון הסביר לנכס מושכר בתפוסה מלאה כ- 8% - 7.5%. לטענתו, לאור חוזה השכירות ארוך הטווח בנכס שבנדון, הביא בחשבון במקרה זה שיעור היוון של כ- 7%, בשים לב כי מדובר בשיעור היוון לצמיתות, בעוד שחוזה השכירות הנוכחי הוא לטווח של 15 שנים, מתקבל כי שווי הנכס הבנוי הוא בגבולות 7,200 ₪. שמאי המשיבה טוען כי אין שוכר "טוב" יותר מ"מדינת ישראל" וכי מדובר על תקופת שכירות ארוכה. לטענתו, בהתחשב בתקופת חוזה השכירות ובזהות השוכרת, מדינת ישראל, ביציבות עסקת השכירות ובסיכון הנמוך המגולם בה, יש להביא בחשבון שיעור היוון מירבי של 6.5%. לחיזוק טיעונו מציג חוות דעת שמאית של מר ירון ספקטור שערך עבור בעלי הנכס לקניון ביג פאשן דנילוף (הסמוך) ולפיה שיעור ההיוון הראוי לקומות המשרדים מעל הקניון הוא 6.5%. טוען כי מר ירון ספקטור העריך כי שיעור ההיוון בהיוון הכנסות הקניון (ללא קומות המשרדים) 7%, כאשר שיעור היוון זה מגלם שיעור ממוצע של שוכרים רבים בעלי דרגות יציבות שונות (להבדיל משוכר טריפל A יחיד) בחנויות קטנות וגדולות, בחוזים ארוכי טווח וקצרי טווח וכן את הסיכון הכולל בשטחי מסחר. לטענתו, גם מעובדה זו עולה כי על שיעור ההיוון של הנכס שבנדון להיות בוודאות נמוך יותר. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה לפיו יש לחשב את שווי מ"ר מבונה בהתאם לשיעור היוון של 6.5% המשקף את תקופת חוזה השכירות, בזהות השוכרת (מדינת ישראל), ביציבות עסקת השכירות ובסיכון הנמוך המגולם בה. מכאן כי שווי מ"ר מבונה בגבולות הסך של 7,750 ₪.
- רווח יזמי: שמאי המבקשת טוען כי הרווח היזמי בענייננו עומד על 20% מפני שככל שמתרחקים ממרכז הארץ הסיכון עולה והרווח היזמי יורד, מצב שוק המשרדים בטבריה ידוע והמבקשת לא מגיעה לרווח היזמי. שמאי המשיבה טוען כי רווח יזמי בשיעור של 20% המהווה מקובלה בחלק ממרכז הארץ זר לחלוטין לעיר טבריה ואין כל מקום לחשב את שווי הקרקע על פיו. לטענתו, הרווח היזמי המקובל בטבריה, עומד על 15% לכל היותר. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים

ובהתייחס לפרוייקט שבעניינו, המהווה תוספת של משרדים מעל למבנה מסחרי קיים, ולאור מיעוט שטחי המשרדים בעיר הרווח היזמי הסביר בעניינו הוא 17%.

- עלויות בניה: שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לתשלום לקבלן הראשי בגין הקמת שלב א' בפרויקט המשרדים במבנה השכן, תשלום שאינו כולל עלויות גמר אלא עלות מעטפת בלבד ובהתחשב שבעת שנבנתה קומת המשרדים ביצעו חיזוקים תוך כדי שהקניון היה פעיל, דבר שפגע בהכנסות בקניון עצמו. נמצא כי עלות בניית המעטפת היא בגבולות 4,500 ₪ ולאחר התאמת תנאי חוזה השכירות לעלויות הבניה, קרי גמר מלא, הביא בחשבון בנוסף, עלויות גמר בסיסיות עפ"י תוכנת "דקל" בסך של כ- 1,500 ₪/מ"ר וקיבל עלות בניה ברמת גמר מלאה כ- 6,000 ₪/מ"ר. שמאי המשיבה טוען כי עלות מ"ר בניה למשרדים בגמר מלא בסך מוערך של 6,000 ₪ למ"ר, היא עלות מופרזת ולא תואמת את עלויות הבניה בשוק. יתרה מזאת, עלות זו גם אינה תואמת את חשבון הביצוע שהציג שמאי המבקשת וגם לא את מחירון דקל. לטענתו, על פי מחירון דקל, מחודש נובמבר 2020, עלות בניה למ"ר משרדים במבנה עד 5 קומות, ברמת מעטפת, היא בסך 3,640 ₪ ועלויות השלמה לרמת גמר בסיסי הן 1,480 ₪, כך שסה"כ עלות בניה למ"ר בגמר מלא על פי מחירון דקל היא 5,120 ₪. שמאי המשיבה טוען בנוסף כי גם בחישוב על פי עלויות גמר גבוהות לא מתקבלת עלות של 6,000 ₪ ואין להביא בחשבון עלות לגמר ברמה גבוהה מאחר ומדובר בהשבחת יתר ביחס לשוק המשרדים, אשר אינו משקף תמורה לגמר בסטנדרט גבוה אלא בתשלום נוסף ע"י השוכר. החוזה שנחתם אינו כולל גמר ברמה זו, הכוללת (כמפורט במחירון דקל לעיל) ריצוף גרניט פורצלן/פרקט/שטיחים, דלתות יוקרתיות, תקרות אקוסטיות בשילוב תאורה, אלמנטים דקורטיביים מגבס ועוד. לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, את מחירוני דקל ועלויות הביצוע הנטענות ע"י שמאי המבקשת, אני מוצא כי אכן עפ"י מחירוני דקל עלות הביצוע לרמת גמר היא בגבולות הסך של 5,120 ₪, אך עלות זו משקפת בניה של בניין משרדים בקרקע ריקה. בעניינו, מדובר בבניית קומת משרדים מעל מבנה מסחרי פועל ומושכר בתפוסה מלאה ובניית קומת משרדים מעליו, דבר המצריך עלויות התאמה רבות וחיזוקים למבנה הקיים, כך שעלות בניה בסך של 6,000 ₪ היא סבירה בנסיבות העניין. מהמקובץ עולה כי שווי מ"ר מבונה קרקע הנגזר משווי מ"ר בנוי בסך של 7,754 ₪ הוא 625 ₪ למ"ר.
- תחשיב השבחה: שמאי המבקשת טוען כי במקרה הנוכחי, לא נוצרה כל השבחה בגין אישור הבקשה להיתר. לטענתו, שווי מרכיב הקרקע למ"ר (7,200 ₪) כולל בתוכו רווח יזמי של 20% (1,200 ₪) והיתרה לקרקע כולל עלויות בניה היא 6,000 ₪, אותו סכום שעולה לבנות את המשרדים. שמאי המשיבה טוען כי שווי מ"ר

מבונה בקומות העליונות לשימוש משרדים הוא 1,500 ₪ למ"ר בניכוי עלויות התאמה במקדם 0.85 ובהכפלת השטח העיקרי המבוקש 489.27 מ"ר מתקבלת השבחה של 623,820 ₪. לאחר שבחנתי את תחשיב ההשבחה שהוצג ע"י הצדדים ולאור החלטתי דלעיל ההשבחה תחושב כדלקמן:

489.27 מ"ר * 625 ₪ = 305,900 ₪ (במעוגל).

12. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש זכויות בדרך של בקשה מס' 20200067 להיתר בניה, המהווה מימוש חלקי לתכנית ג/25083, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
מימוש חלקי מתכנית 207-672949	26.11.2019	305,900	152,950

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי החלטה זו התקבלה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב