יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

י"ב תשרי תשפ"ה (14 אוקטובר 2024)

מינוי מס': 1538-2023

לכבוד	
המבקשת	המשיבה
עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
באמצעות השמאית ורד בניטה	באמצעות השמאי יונתן לוי
בדוא"ל: vered@v-b.co.il	בדוא"ל: Yonatan.levi30@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6338 חלקה 125, בניין 10 לפי תכנית 2658, תל אביב-יפו

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורו של שימוש חורג, כמפורט בהמשך השומה.

3. מועד קובע לשומה[1]

גורם משביח	מועד קובע
שימוש חורג	20.07.2022

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מבנה משרדים בגובה של קומה אחת.
גוש	6338
חלקה	125
שטח החלקה הרשום	79,222 מ"ר.
מספר בניין	10

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נושא	פרטים
זכויות קניניות	בעלות.
כתובת	קרית עתידים, תל אביב-יפו.

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 2.1.2024 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם ההזדמנות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ ביום 8.10.2024, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ובניין הנכס</u>

בניין הנכס נמצא בפארק עתידים, הסמוך מצפון לאזור התעסוקה רמת החייל, הממוקם בפאתיה הצפון-מזרחיים של העיר תל אביב, והמאופיין בבניינים המשמשים לתעשיות עתירות ידע, משרדים ומרפאות.

הפארק משתרע על מתחם קרקע של כ- 100 דונם, שצורתו דמויית משולש, והוא גובל בצדו הצפון-מערבי, בקצהו הצפוני של רחוב ראול ולנברג, בצדו הדרומי, בקצהו המזרחי של רחוב דבורה הנביאה, ובצדו המזרחי, בשטחים פתוחים.

הכניסה הראשית למתחם הינה בצדו הדרומי, מרחוב דבורה הנביאה, ובנוסף ישנה כניסה מצפון, מרחוב ראול ולנברג.

במתחם בנויים מספר בנייני משרדים בגובה של כ- 5-6 קומות, ושני מגדלי משרדים בגובה של כ- 19 ו- 35 קומות. בקומת הקרקע של חלק מהבניינים מספר חנויות ובתי קפה.

הפארק מתפקד כמתחם סגור, שהכניסות אליו מבוקרות, וניהולו משותף.

הפיתוח בתחומי הפארק מלא ובאיכות טובה.

בניין מספר 10, שהנכס הנישום מהווה חלק ממנו, ממוקם בצידו הדרום-מערבי של הפארק, בסמוך וממזרח למפגש הרחובות ראול ולנברג ודבורה הנביאה, ומדרום לרחוב פנימי שבתחום הפארק שמספרו 2232.

הבניין, אשר נבנה לפי היתר בניה משנת 1992, כולל 2 חלקים שבעבר היו מחוברים ביניהם באמצעות קורת בטון דקורטיבית, האחד, שהוא הצפוני מבין השניים הינו בגובה של 4 קומות מעל לקומת מרתף והוא משמש לתעסוקה, והשני, שהוא בניין הנכס, בגובה של קומה אחת אשר שימשה לתעשייה עתירת ידע.

בשל מיקומו, בניין הנכס נצפה מרחוב ראול ולנברג שממערב לו, ומרחוב דבורה הנביאה שמדרום לו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

במועד הסיור, בניין הנכס אינו מאוכלס ומבוצעות בו עבודות שיפוץ.

7. מצב תכנוני[2]

7.1. תכנית מספר 721א', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3356 מיום 7.7.1986, חלה על שטח של כ- 81 דונם, המהווה את מתחם עתידים, והיא נועדה, בין היתר, לקבוע דרכים חדשות, חלוקה למגרשים ותכנית בינוי באזור תעשיה ומלאכה עתירת מדע.

לפי תשריט התכנית, שטח המתחם חולק ל- 11 מגרשים, מהם 9 מגרשים ביעוד של "תעשיה ומלאכה עתירת ידע", ושניים נוספים ביעוד של "מגרש מיוחד". בין המגרשים סומנו דרכים חדשות.

סך שטחי הבניה שנקבעו בתכנית למגרשים כולם הינו 109,570 מ"ר.

בניין הנכס בנוי בשטחו של מגרש VII שהוא ביעוד של "תעשיה ומלאכה עתירת ידע" ושטחו 5,670 מ"ר (כולל שטח פרטי פתוח). על המגרש סומנו 2 בניינים- בניין מספר 1 בגובה של 4 קומות, ובניין מספר 2 בגובה של קומה אחת, כאשר שטח הבנייה המקסימלי במגרש נקבע ל- 8,000 מ"ר.

לפי הוראות התכנית, אזור "תעשיה ומלאכה עתירת ידע" מיועד לבנייני תעשיה ומפעלים עתירי ידע ומבני עזר הקשורים איתה כגון: מכוני מחקר, מעבדות, קווי יצור קצרים, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי ושירותים נלווים.

7.2. תכנית מס' 2658- הוספת זכויות בקרית עתידים, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4574 מיום 9.10.1997, חלה על שטח של כ- 102 דונם, והיא נועדה להתאים את הקריה הקיימת לתעשיות עתירות מדע ולמדיניות העירייה לפיתוח אזורי תעסוקה, בין היתר על-ידי איחוד מגרשים, הגדלת זכויות הבניה וקביעת התכליות המותרות לאזור תעסוקה עתירת מדע.

לפי תשריט התכנית, החלוקה למגרשים שנקבעה בתכנית 721א' בוטלה וכן בוטלו הדרכים הסטטוטוריות שבמתחם (בנספח הבינוי הן סומנו כדרכים פנימיות).

מרבית השטח נקבע ביעוד של "תעשיה ומלאכה עתירת מדע".

בתחום יעוד הקרקע של "תעשיה ומלאכה עתירת מדע" סומנו בניינים ממוספרים, כאשר במיקום של מגרש VII לפי תכנית 721א', סומן בניין מספר 10 הכולל 2 מבנים נפרדים.

לפי נספח הבינוי של התכנית, שני המבנים תוכננו לגובה של 6 קומות.

לפי הוראות התכנית, התכליות המותרות ביעוד של "תעשיה ומלאכה עתירת מדע" הינן: תעשיה נקיה, מלאכה עתירת מדע והשירותים הקשורים בהן, כגון מכוני מחקר, מעבדות, קווי יצור קצרים, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי ושירותים נלווים לשרות התעשיה.

[2]. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בבניינים מספר 4 ו- 6 יותרו בקומת הכניסה, בנוסף לתכליות שלעיל, שירותים אישיים ושירותי מסחר נלווים לקריה כגון: חנויות, בנקים וסוכנויות, בתי אוכל.

בבניין מספר 6 תותר חניה עילית בשטחי שירות.

השטחים העיקריים המותרים ב"אזור תעשיה ומלאכה עתירת מדע" לא יעלו על 172,500 מ"ר, מהם 157,800 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין ו- 14,700 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין. מתוך אלה, השטחים המיועדים לשירותי מסחר ושירותים אישיים לא יעלו על 2,600 מ"ר.

תותר העברה של עד 15% מהשטחים העיקריים אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, בתנאי שסך השטחים ישמר.

סך-כל השטחים למטרות שירות לא יעלה על 186,500 מ"ר, מהם 55,500 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין. תותר העברה של עד 15% משטחי השירות אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, בתנאי שסך השטחים יישמר.

גובה המבנים יהיה בהתאם לנספח הבינוי ולא יעלה על 19 קומות. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 4.2 מ'.

מרתפים יותרו לפי תכנית "ע-מרתפים" למעט השינויים המפורטים בתכנית ובהם ההוראות לפיהן תותר הקמת 4 מרתפים, ובנוסף לשימושים המותרים בתכנית "ע", יותרו שימושים למטרות עיקריות, בתנאי שלא יעלו על סך השטחים המותרים לפי תכנית זו.

בנוסף נקבעו הוראות באשר לשלבי מימוש הזכויות ותנאים למתן היתרי בניה ואכלוס.

7.3. תכנית "ע1"- מרתפים, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18.3.2003, משנה את הוראות תכנית "ע- מרתפים". לפי הוראות התכנית, בכל הבניינים (פרט לבתים צמודי קרקע) תותר בניית שתי קומות מרתף. בנוסף, תותר בנייה של עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ככל ששוכנעה הוועדה המקומית כי אלה דרושים לתפקוד הבניין, וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

שטחים נלווים ושטחי שירות כללים יהיו בנוסף לזכויות הבניה המותרים לפי התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתכנית הראשית.

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים לפי התכנית הראשית, וכן שטחי שירות ושטחים נלווים. ביתר קומות המרתף יותרו שטחי שרות כלליים.

7.4. תכנית מתאר מפורטת מספר 2658ב'- "שינוי תכנית בינוי בקרית עתידים", שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5485 מיום 25.1.2006, נועדה לשפר את תפקוד הקריה הקיימת לצרכי תעשיות עתירות מדע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

גם לפי תשריט תכנית זו, מרבית שטח התכנית נקבע ביעוד של "תעשיה מלאכה עתירת ידע", ללא חלוקה למגרשים, תוך סימון של מספרי בניינים הנמצאים בתאי שטח שהינם תוצר של הדרכים הפנימיות (אין שינוי במספר ובמספור הבניינים).

לפי הוראות התכנית, באזור "תעשייה ומלאכה עתירת ידע" יותרו, בנוסף לתכליות שנקבעו בתכנית 2658 גם "כיתות לימוד ומכללות" וכן יותרו, בקומת הכניסה של כל המבנים, שירותים אישיים ושרותי מסחר נלווים כגון: חנויות, בנקים וסוכנויות, בתי אוכל.

כמו כן יותרו שימושים של העתקת מרכז רפואי אשפוזי פעיל על אגפיו ושירותיו השונים, וכן שימושים נלווים משניים לא רפואיים, דוגמת מלונית בתנאי העתקת מרכז רפואי אשפוזי באישור הועדה המקומית.

מתוך השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות, השטחים המיועדים לשירותי מסחר, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים לא יעלו על 5,000 מ"ר.

שטחי השירות התת קרקעיים בתחום המגרשים לבניה בקריה יהיו עד 146,000 מ"ר. יתר השטחים ללא שינוי מהמפורט בתכנית 2658.

כמו כן נקבעו בתכנית תנאים למתן היתרי בניה.

7.5. <u>תכנית מס' 2658ד'- קרית עתידים- הרחבת שימושים</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6073 מיום 24.3.2010, נועדה להרחיב את השימושים והתכליות המותרים בקרית עתידים ברוח הזמן והמקום, בהתאם לאופי המקום ומיתוגו כאזור לתעשייה עתירת ידע.

לפי תשריט התכנית, ייעודו של המתחם שונה ליעוד של "תעסוקה".

לפי סעיף הגדרות שבתכנית, יעוד קרקע "תעסוקה" משמעו בתכנית זו- "תעשיה ומלאכה עתירת ידע" והשימושים המותרים בו הינם כמפורט בתכנית 721א' על שינוייה, וכמפורט בתכנית זו.

לפי הוראות התכנית, ביעוד תעסוקה השימושים המותרים הינם לפי המפורט בתכנית 2658 על שינוייה, בתוספת משרדים, מלונאות עסקית, חדרים לכינוסים, ורווחת המשתמשים במקום.

תמהיל השימושים יקבע ע"י הועדה המקומית, בעת הוצאת היתרי בניה, בהתאם לצרכים פרוגרמתיים שיבחנו ע"י מהנדס העיר.

בהגדרת השימוש "רווחת המשתמשים במקום" יכללו כל השימושים הנלווים המיועדים לשפר את שהייתם ורווחתם של המשתמשים במקום, באופן שלא יותרו אולמות בידור, פאבים ומועדוני לילה, למעט: לאירועים של חברות המאכלסות את המקום, ושימושים שהותרו כדין מכוח תכנית מאושרת.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

8. <u>רישוי</u>

8.1. ביום 23.3.1992 ניתן היתר בניה מספר 2-920307 להקמת בנין חדש לתעשיות עתירות מדע, המורכב מ- 2 חלקים קשורים, אחד בן 4 קומות ואחד בן 2 קומות מעל מרתף.

לפי תכנית הבקשה להיתר, סך שטחי הבניה הינו כ- 7,974 מ"ר, כאשר מזה, לפי תחשיב שטחי הקומות שבתכנית הבקשה להיתר, בבניין הנכס (הדרומי), כ- 2,531 מ"ר בקומה אחת.

8.2. בהחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 20.7.2022 הוחלט לאשר בקשה לשינויים פנימיים, הקמת מרחבים מוגנים, חדר טכני במרווח צידי דרומי ושימוש חורג מתעשייה עתירת ידע למסחר, לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הועדה, בבניין מספר 10 דרומי בן קומה אחת עם גג שטוח, כולל השימושים הבאים:

- שימוש חורג מהיתר לתקופה של 10 שנים ושינוי יעוד מתעשייה עתירת מדע המשמשת בפועל כמשרדים למסחר בשטח של 1,988 מ"ר עיקרי מתוך 2,446 מ"ר הקיימים בבניין הנדון.

- שימוש חורג מתב"ע למסחר לתקופה של 10 שנים עבור 1,970 מ"ר מעבר ל- 5,000 מ"ר המותרים עפ"י התב"ע בכל המתחם עבור קריית עתידים.

בהיתר הבניה שניתן לפי ההחלטה שלעיל צוינה הערה לפיה במסחר לא יהיה שום שימוש הסעדה.

9. <u>מצב קנייני</u>

לפי המפורט בשומות הצדדים, חלקה 125 בגוש 6338, ששטחה הרשום 79,222 מ"ר, הינה בבעלות עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ (78646/79222) ובבעלות עיריית תל אביב יפו (576/79222).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים **(דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)).

ההשבחה הנבחנת בשומה זו הינה עקב אישורו של היתר לשימוש חורג, והיא תבחן לפי השינויים בשוויו של שטח זה בשני מצבי התכנון.

באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון בנוסף השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של בניין הנכס במתחם קריית עתידים, הממוקם בסמוך לאזור התעשייה של רמת החייל.

10.2. מאפייניו של בניין הנכס, שהוא בניין בן קומה אחת, אשר נבנה לפי היתר משנת 1992, והוא ממוקם בסמיכות לרחובות ראול ולנברג ודבורה הנביאה.

10.3. אפשרויות השימוש בבניין, עובר לאישורו של השימוש החורג, ולאחר אישורו.

10.4. ערכי השווי בסביבת הנכס בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, והמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

סכום ההשבחה בשומות הצדדים:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
שימוש חורג	20.07.2022	4,562,871	לא חלה השבחה

11.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>היקף השטחים במימוש חורג</u>

בהחלטת הוועדה אושר שימוש חורג למסחר לשטח של 1,987.6 מ"ר.

במועד ההחלטה, יתרת השטחים למסחר המותרים מכוח תכנית 2658ב הינה בהיקף מזערי של כ- 18 מ"ר. בהתאם לפס"ד פמיני הרי שנדרש היה לייחס למועד אישור התב"ע הנ"ל שטח של 18 מ"ר מסחרי כשימוש חורג מהיתר (בכפוף לתשלום היטל השבחה בגין התב"ע הנ"ל), ואת יתרת השטחים שהותרו כשימוש חורג מתב"ע. עם זאת, עסקינן בהיקף שטחים קטן מאוד, אשר בכפוף לעלויות התאמה ספק אם כלכלי. בנסיבות אלו הרי שבתכנית זו ככל וישנה השבחה, זו שולית. עם זאת, מועד אישור ההקלה המאפשר לממש שטחי מסחר נרחבים מעבר לאלו המוקנים בתכנית, הוא שיצר את הכלכליות לשילוב אותם 18 מ"ר.

לפיכך, בתחשיב ההשבחה יובא מלוא השטח שבו הותר השימוש החורג (1,988.6 מ"ר), בניכוי של 73 מ"ר שטחי מיגון.

<u>אומדן השבחה</u>

לצורך אומדן ההשבחה, ב"מצב קודם" יובא בחשבון שווי הבינוי הקיים וב"מצב חדש" שווי השטחים ברמת מעטפת, כאשר בתום השימוש החורג יידרש להשיב את המבנה המסחרי מרמת הגמר למעטפת.

<u>ערכי שווי</u>

<u>משרדים</u>

- בשומת IFRS שערכו השמאים קונפורטי רביב בינואר 2018, נקבע שווי מ"ר בנוי למשרדים בקומות נמוכות, במבנה שהוקם בתחילת שנות ה- 2000 ברחוב הברזל 8-6, בסך של 12,250 ₪.
- בשומה מכרעת שערכה השמאית בן-פורת ברחוב הנחושת 8 (גו"ח 6638/269), נקבע כי שווי מ"ר בנוי במשרדים ישנים הינו 11,000 ₪, למועד מאי 2018.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- בשומה מכרעת שערך השמאי דוד דדון ברחוב הברזל 9א' (גו"ח 6638/351), נותח הסכם המכר ונקבע שווי מ"ר בנוי למשרדים בסך של 12,899 ₪, למועד 4.8.2020.
- בשומה מכרעת שערך השמאי אלי כהן ברחוב ראול ולנברג 16 (גו"ח 6638/349), נותחו עסקאות מכר משרדים ונקבע כי שווי מ"ר בנוי למשרדים הינו בסך 14,850 ₪, למועד מאי 2018.
- בשומה מכרעת שערך השמאי ארז כהן ברחוב ראול ולנברג 14 (גו"ח 6638/348), נותחו עסקאות ממקורות שוק רבים, ונקבע כי שווי מ"ר בנוי למשרדים הינו בסך 12,200 ₪, למועד מאי 2018.
- בעסקאות השוואה של מכר שטחי משרדים מרחוב הברזל, שהוא אזור טוב יותר, נלמד שווי, המגלם חניות, של 19,000 ₪ למ"ר נטו ו- 15,500 ₪ למ"ר ברוטו.
- בדו"ח נת"מ מהחציון השני של שנת 2022 צוין כי בעקבות רגישות עולם ההיי-טק והפיטורים בחברות הטכנולוגיות, נוצר שוק משני של משרדים להשכרה, כאשר חברות רבות התבססו על תחזיות גידול שלא התממשו בפועל, והובילו להשכרת שטחים עודפים בשכירות גבוהה ובהתחייבות ארוכה למול בעלי הנכסים. המשרדים המושכרים בשכירות משנה חלקם מושכרים במחירים נמוכים ממחירי השוק. מצב זה יוצר לעיתים מצג שווא של משרדים מלאים לכאורה ובשכירות גבוהה. לפי הדו"ח דמי השכירות למשרדים Class A ברמת החייל עמדו על 82.5 ₪ למ"ר ודמי השכירות למשרדים Class B עמדו על 66.88 ₪ למ"ר.

ובהתבסס על הנתונים שלעיל ועל הצד הזהיר, בהתאם למיקומו ומאפייניו של הנכס הנדון, ובהתאמה למועד הקובע, קובע שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי במקרקעין שבנדון שייעודם לתעשיה עתירת ידע בגבולות של 14,000 ₪, המשקף דמי שכירות ראויים של כ- 75 ₪ למ"ר בנוי במצבו הקיים (לפי ריבית של 6.5% המקובלת במועד הקובע).

<u>מסחר</u>

- בשומת IFRS שערכו השמאים קונפורטי רביב בינואר 2018, נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר, במבנה שהוקם בתחילת שנות ה- 2000 ברחוב הברזל 8-6, בסך של 23,000 ₪.
- בשומה מכרעת שערך השמאי אלי כהן ברחוב ראול ולנברג 16 (גו"ח 6638/349), נקבע כי שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת הקרקע הינו בסך 10,000 ₪ למועד מאי 2018. לשווי זה מגיע השמאי משווי בנוי של 23,000 ₪ למ"ר.
- בהסכם שכירות שנחתם במרץ 2017 ליחידה מסחרית בשטח 484 מ"ר ברוטו ברחוב הברזל 15 (גו"ח 6638/298), לתקופה של 120 חודשים + שתי תקופות נוספות של 60 חודשים כל אחת + תקופת שכירות נוספת בת 59 חודשים, נקבעו דמי שכירות משתנים משנה לשנה, כאשר בשנת 2022 דמי השכירות הם כ- 111 ₪ למ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- מעיון בשומת IFRS שערכו השמאים עדינה גרינברג ורונן כץ, לנכס ברחוב דבורה הנביאה 122 ברמת החייל (גו"ח 6338/60), עולים הפרטים שלהלן:

  - חוזה שכירות של מרכול טיב טעם מיום 17.6.2018, ממנו עולה כי הושכר שטח של כ- 5,077 מ"ר, בחלוקה לחנות ומחסן ו- 220 מקומות חניה בקומת חניון 1-, לתקופה של 5 שנים המסתיימות בשנת 2023 + 2 תקופות אופציה, בדמי שכירות בסיסיים של כ- 620,000 ₪ לחודש ועוד מע"מ (צמוד למדד צרכן 3/2018). ככל שפעילות השוכר תופסק בפועל באופן רצוף בשבתות וחגים, יופחתו דמי השכירות ל- 590,000 ₪ לחודש.

  - נתוני השוואה נוספים ששולבו בחוות הדעת ממחישים מבנה סופרמרקט בשטח של כ- 4,550 מ"ר ברחוב הלח"י בבני ברק, המושכר לרשת שופרסל תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 90 ₪ למ"ר לחודש.

  - נתוני השוואה נוספים ששולבו בחוות הדעת ממחישים מבנה סופרמרקט בשטח של כ- 2,900 מ"ר בקניון איילון, המושכר תמורת דמי שכירות ממוצעים של כ- 124 ₪ למ"ר לחודש.

- מעיון בשומה מכרעת שערך השמאי המכריע יוסף לנכס ברחוב דבורה הנביאה 126 ברמת החייל (גו"ח 6338/59), שנערכה לשימוש חורג מתכנית למועד 10.11.2021, עולים הפרטים שלהלן:

  - חוזה השכירות של סופרמרקט רמי-לוי, כלהלן: "בהסכם שכירות מיום 22.11.2020 השכירה המבקשת לרשת חנויות רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ (להלן: "השוכרת"), אשר הייתה שוכרת משנה במושכר מיום 04/09/2016, את חלקה 59 והמבנה הבנוי בצידה המערבי ששטחו כ- 4,703 מ"ר, לתקופה של 60 חודשים, שתחילתה ביום 03/01/2021, תמורת דמי שכירות חודשיים יסודיים של 93 ₪ למ"ר, שהם צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2020".

  - בבניין ברחוב הברזל מושכר שטח של כ- 859 מ"ר ברוטו למסחר בקומת קרקע, כולל שימוש ב- 5 מקומות חניה, תמורת דמי שכירות חודשיים של כ- 150 ₪ למ"ר.

  - השמאי המכריע קבע למועד הקובע 10.11.2021 דמי שכירות חודשיים בגובה 95 ₪ למר"א, ובשיעור היוון של 6.5%.

ובהתבסס על הנתונים שלעיל, בהתאם למיקומו ומאפייניו של הנכס הנדון, ובהתאמה למועד הקובע, קובע שמאי המשיבה שווי של 21,000 ₪ למ"ר בנוי מסחר ברמת מעטפת, המשקף דמי שכירות ראויים של כ- 105 ₪ למ"ר בנוי ברמת מעטפת, בריבית של 6% המקובלת במועד הקובע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תחשיב ההשבחה

מהות הבניין	דמ"ש למ"ר (₪)	שטח לחישוב במ"ר	דמ"ש שנתיים (₪)	שיעור היוון שנתי	תקופה בשנים	ערך נוכחי (₪)
תע"י/תעסוקה	75	1,914.6	1,723,140	6.5%	10	12,387,361
מסחר	105	1,914.6	2,412,396	6.0%	10	17,755,445
מקדם התאמה						0.85
השבחה (₪)						**4,562,871**

11.2. עיקרי עמדת שמאית המבקשת

נתוני השוואה

משרדים

- עסקאות למשרדים מאתר רשות המיסים (גוש 6638):

תאריך	חלקה	שטח במ"ר	קומה	תמורה (₪)	מקומות חניה	תמורה למ"ר בנטרול חניה ומחסן
03.01.22	637	89	2	1,300,000	4	9,213
10.01.22	278	235	3	4,900,000	6	17,787
26.01.22	372	45	7	850,000	2	13,556
06.02.22	598	120	1	2,088,920	1	16,408
07.02.22	372	48	7	898,000	1	16,208
14.02.22	651	174	2	3,200,000	2	17,011
26.04.22	351	150	2	2,700,000	3	15,600
25.05.22	372	46	2	950,000	1	18,043
25.05.22	372	44	2	1,000,000	1	20,000
26.05.22	372	56	6	1,080,000	1	17,143
16.06.22	372	56	1	975,000	1	15,268
29.06.22	637	266	1	3,150,000	0	11,842
06.07.22	372	88	7	1,850,000	1	19,659
16.08.22	372	100	1	2,200,000	2	19,600
22.09.22	637	201	4	2,400,000	2	10,746
28.09.22	637	481	3	5,682,000	6	10,316
ממוצע		**137**				**15,525**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- דמי שכירות בחוזים שנחתמו בפארק עתידים:

שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר לחודש	הערות
חוזים חדשים		
158	65	חברה קשורה
42	82	
844	75	
חוזים שחודשו (מימוש אופציה)		
291	72	חברה קשורה
35	86	
266	79	

- בדו"ח נת"מ למחצית השניה של שנת 2022, באזור רמת החייל נסקרו 14 מגדלים Class A בשטח כולל של 261,856 מ"ר ודמי השכירות הינם 82.50 ₪ למ"ר, ובמגדלים Class B נסקרו 8 בניינים בשטח כולל של 91,425 מ"ר ודמי השכירות הם 66.8 ₪ למ"ר.

- מנתוני סקר שוק משרדים במחצית הראשונה של שנת 2023 שפורסם במגזין INTER NEWS עולה, כי היצע הנמוך של שטחי המשרדים במע"ר ת"א צפוי להיטיב עם שפע ההיצע הזמין בבנייני משרדים איכותיים בסביבת BBC בבני ברק ורמת החייל. ברמת החייל לא נצפה שינוי מהותי בדמי השכירות הממוצעים שהגיעו לכ- 77 ₪ למ"ר לעומת 76 ₪ למ"ר בחציון השני של שנת 2021. דמי השכירות המצוינים מתייחסים לרמת גמר.

ובהתאם לנתונים שלעיל קובעת שמאית המבקשת דמי שכירות ראויים של 75 ₪ למ"ר, בהתאם לנקבע בשומת המשיבה.

<u>מסחר</u>

- בהסכם שכירות מיום 25.7.2021 שערכה במבקשת עם חברת "הסטוק קונספט בע"מ", הושכרו 1,300 מ"ר בנכס הנישום בדמי שכירות של 40 ₪ למ"ר לתקופת השכירות הראשונה של 5.5 שנים, או 6% מהפדיון, לפי הגבוה ביניהם, בתוספת הפרשי הצמדה ומדד.

המבקשת משתתפת בעלות גמר של 1,900 ₪ למ"ר. לפי כתב הכמויות שהוגש ע"י חברת הניהול, סה"כ עבודות הגמר נאמד בגבולות 3,500 ₪ למ"ר. מניתוח העסקה עולה כי דמ"ש הינם בגבולות של 60 ₪ למ"ר ברמת גמר מלאה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- דמי שכירות בחנויות נוספות ברחבי הפארק:

שטח במ"ר	דמ"ש למ"ר (₪)	התאמה לגודל	דמ"ש מתואמים למ"ר (₪)
341	59	0.9	53
310	68	0.9	61
80	128	0.8	103
253	63	0.9	57
103	73	0.85	62
ממוצע			**67**

- נתוני היצע למועד הקובע:

תאור	שטח במ"ר	דמ"ש חודשיים (₪)	דמ"ש מבוקש למ"ר (₪)	דמ"ש מתואם למ"ר (₪)[3]
חנות להשכרה ברחוב ראול ולנברג 14. 70 מ"ר + 20 מ"ר לגלריה הכוללת משרד, מטבחון ושירותים. צמוד לבניין קשת.	90	10,000	111	106
חנות להשכרה ברמת החייל עם חזית לרחוב. מתאים למסעדה/בית קפה.	250	25,000	100	95
חנות/אולם תצוגה, המתאים לחנות אופנה/ אופטיקה/ מוצרי חשמל/ רהיטים.	353	40,000	113	108
שטח מסחרי ברחוב ראול ולנברג. כולל חזית לרחוב.	300	28,800	96	91
שטח מסחרי לחנות/אולם ברחוב הברזל.	208	23,000	111	105
שטח מסחרי לחנות/אולם תצוגה/קליניקה ברמת החייל. 183 מ"ר עם תקרה גבוהה + רחבה חיצונית. מתאים לחנות אופנה/ בגדי ספורט.	183	18,300	100	95
חנות סטודיו/אולם תצוגה.	153	13,800	90	86
חנות בשטח 200 מ"ר + ויטרינה ארוכה לחזית גדולה, באזור המסעדות.	200		110	105
חנות ששימשה כמסעדה בשרית ברחוב הברזל.	80	8,800	110	105
ממוצע (₪)				99
התאמה לגודל				0.9
התאמה למיקום, חשיפה ושכירות מוגבלת				0.85
דמ"ש מתואמים (₪)				**76**

[3] . לאחר חישוב מקדם 0.95 למו"מ.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

פארק עתידים מאופיין כמתחם לתעסוקה המשלב שטחי מסחר כשירות משלים לעובדי הפארק, ומאפייניו הינם:

- חשיפה- יש להבחין בין שימושי מסחר עם חשיפה לרחובות הראשיים באזור רמת החייל לבין שימושי מסחר במתחם פארק עתידים, שחשיפתם מוגבלת והם משמשים כשירות משלים לעובדי הפארק.
- שעות פעילות- הפעילות המסחרית בפארק עתידים מותאמת לשעות הפעילות (העבודה) במתחם ובשעות הערב המסחר אינו פעיל.
- השפעת הקורונה- ישנם שטחי מסחר שעדיין נהנים מדחיה בתשלומי דמי השכירות כהטבה שניתנה עוד בימי הקורונה, וישנם שטחי מסחר שהפסיקו פעילותם בפארק כתוצאה ממגיפת הקורונה. בנתוני ההשוואה לא הוצגו דמ"ש של שטחי מסחר אלו.

סיכום נתוני ההשוואה

נתון	דמ"ש למ"ר (₪)	משקל	דמ"ש למ"ר משוקלל
דמ"ש בפארק עתידים	67	0.35	₪ 23
דמ"ש "הסטוק"	60	0.40	₪ 24
נתוני היצע	76	0.25	₪ 19
דמ"ש ראויים מתואם לנכס הנישום			**₪ 66**

לאור נתוני ההשוואה ניתן לראות כי לא קיימת השבחה בגין שימוש חורג.

לחלופין, יוצג תחשיב השבחה הכולל עלויות התאמה:

"מצב קודם"	
דמ"ש חודשיים למ"ר	₪ 75
שיעור היוון	6.7%
שווי למ"ר בנוי	₪ 13,433
שטח	1,914.6 מ"ר
סה"כ שווי בנוי ב"מצב קודם"	**₪ 25,718,507**
"מצב חדש"	
דמ"ש חודשיים למ"ר	₪ 66
שטח	1,914.6 מ"ר
דמ"ש לשנה	₪ 1,508,322
שיעור היוון	6.7%
תקופה	10 שנים
סה"כ שווי מסחר לתקופה	₪ 10,742,306
שווי משרדים בדחיה ל- 10 שנים	₪ 13,446,262
סה"כ שווי ב"מצב חדש"	**₪ 24,188,568**
עלויות התאמה לשטח מסחר לפי כתב כמויות	(₪ 6,706,682)[4]
עלות התאמה למשרדים בתום 10 שנים[5]	(₪ 3,503,498)
השבחה/הפסד	**(₪ 11,740,120)**

[4] . משקף עלות של כ- 3,500 ₪ למ"ר שהיא סבירה ומקובלת.
[5] . לפי 3,500 ₪ למ"ר ובדחיה ל- 10 שנים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

11.3. <u>תגובת שמאי המשיבה</u>

<u>כלכליות</u>

לעמדת המבקשת לא רק שלא קיימת השבחה בגין השימוש החורג שבנדון, אלא היזם, פעל בבקשה לאישורו של שימוש חורג, באופן הפוגע בשווי המקרקעין בבעלותו בכמעט 50%. באם נבחן את התוצאה הסופית לפיה נגרמה פגיעה בהיקף של כ- 12 מש"ח בבקשה להיתר, הרי שזו לא הייתה מקודמת כלל, בוודאי שלא על-ידי חברה ציבורית העוסקת במקרקעין.

<u>אומדן ההשבחה</u>

בצמוד למקרקעין שבנדון הופקה שומה מכרעת שערך השמאי המכריע בהליך כאן (גו"ח 6338/59), במסגרתה נקבע שווי של 10,000 ₪ למ"ר ברוטו מסחר (לשטח של כ- 5,500 מ"ר) ושווי מבונה למשרדים של 4,000 ₪ למ"ר. בנסיבות אלו ניתן לקבוע כי השבחה בין שימושי משרדים לשימושי מסחר הינה לפחות 6,000 ₪ למ"ר.

יתרה מכך, בשומה מכרעת נוספת שערך השמאי המכריע בהליך כאן, בחלקה שבנדון, נקבע כי הוראותיה של תכנית 2658 אינם משנים את התכליות שהותרו עוד בתכנית 721א', קרי תעשייה עתירת ידע (ולא שימושי משרדים). בנסיבות אלו הרי שאומדן ערכי השווי לתעשייה עתירת ידע חייב לקבל ביטוי במקדם נמוך יותר מאלו שנקבעו למקרקעין הסמוכים בגו"ח 6338/59, אשר בהכרח תוביל להשבחה גבוהה יותר בין השימושים השונים.

<u>חוזה שכירות</u>

הבקשה להיתר אפשרה הקלה למימוש שטחי מסחר בהיקף של למעלה מ- 1,900 מ"ר. שומת המבקשים מציגה הסכם שכירות חלקי לשטח של 1,300 מ"ר בלבד בטענה כי זה משקף דמי שכירות ריאליים של 66 ₪ למ"ר. ערכים אלו מבטאים לעמדתם שווי מלא בהיקף של 12,000 ₪ למ"ר בנוי, ערכים שאינם ריאליים בעיר ת"א, ואינם מתאימים למועד הקובע, בוודאי כאשר ברקע מתוכננת בניית מגדל תעשייה גבוה נוסף, שעתיד לשפוך עוד צרכנים רבים לשטחי המסחר. לעמדת המשיבה, רק טעות זו בתחשיב היא שהובילה להעדר השבחה בבקשה להיתר.

<u>ערכי שווי</u>

- חשיפה- שמאית המבקשת טוענת כי יש להבחין בין שימוש מסחר עם חשיפה לרחובות ראשיים ברמת החייל, לבין שימושי מסחר בפארק עתידים. יודגש, כי המקרקעין הנדונים מצויים בדרום-מערב המתחם, ולמעשה גובלים בחזית קדמית מערבית עם רחוב ראול ולנברג, ובחזית קדמית דרומית לכיכר איסר הראל, כך שהם נהנים מחשיפה מצויינת הן למתחם עתידים, הן לאזור התעשייה והן לשכונת המגורים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- שעות הפעילות- הטענה לפיה שעות הפעילות הם בשעות העבודה במתחם ולא בערב, מגולמת בעסקאות ההשוואה שאומצו ברמת החייל, בוודאי כאשר קיימת שומה מכרעת בצידו השני של הרחוב.
- השפעת הקורונה- נכון למועד הקובע, סביבת הריבית וכן שיעורי התשואה יציבים וללא שינוי.

<u>עלויות התאמה</u>

בעת הביקור בנכס נדרשות התאמות לשימוש סחיר כלשהו. עלות התאמה בסך של 3,500 ₪, שפי שהובאה בחשבון בשומת המבקשת, גבוהה בהרבה מהמקובל. אף אם בתום התקופה תידרשנה התאמות מסוימות הרי שעלותן העודפת שולית לאומדן שטחי תעשייה עתירת ידע ברמת מעטפת. אומדן ההתאמות כאמור יובא בחשבון בעוד 10 שנים, כך שהשפעתו במועד הקובע זניחה אף יותר. ההפחתה בשומת המשיבה במקדם של 15%, שמשמעותה למעלה מ- 800,000 ₪, שבערך נוכחי שוויה כמעט כפול, בהחלט נמצאה כמתאימה.

טענות נוספות שנטענו בדיון עם הצדדים:

- מדברי שמאית המבקשת עולה, כי השימוש החורג משביח גם את הפארק כולו שכן לאחריו יהיה קל יותר להשכיר בפארק שטחי משרדים, ואולי גם בדמ"ש גבוהים יותר ובתפוסה גבוהה יותר.

- הנכס עצמו ממוקם בכניסה למתחם והוא נהנה, הן מחשיפה לשני הרחובות הסמוכים, והן לעובדי הפארק.

- בפארק פועל גם בי"ח רפאל וכן מרפאות ואלה פועלים 24/7, כך שלמעשה, מעבר ל"טרפיק" הרגיל של שטחי מסחר, הנכס כאן נהנה גם מחשיפה לקונים פוטנציאליים המגיעים במיוחד למתחם.

- בשומת המשיבה, הפער בדמי השכירות החודשיים בין שימוש למשרדים לשימושי מסחר הינו 40 ₪ למ"ר, בעוד שבשומה מכרעת שערכת לשימוש חורג בנכס סמוך הובא בחשבון פער של 50 ₪ למ"ר.

- אם מבצעים בנכס שיפוץ מסיבי הנדרש בשל גיל המבנה ומצבו, אין המדובר בעלויות התאמה, ועלות השיפוץ אינה רלוונטית לצורך קביעת ההשבחה. גם במבנה משרדים שגילו כ- 30 שנים נדרש לבצע שיפוץ. כמו כן, ערכו שיפוץ גם בשטח הנוסף בבניין המשמש למשרדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- אין מניעה להיכנס רגלית לפארק ללא תשלום. כמו כן, מרחוב ראול ולנברג אין כל גידור בין הרחוב למבנה.

11.4. <u>התייחסות שמאית המבקשת</u>

- פארק עתידים הינו מתחם סגור המשמש לתעשייה עתירת ידע ותעסוקה, הכניסה לפארק היא כאמור מבוקרת, והנכנסים עם כלי רכב נדרשים לשלם דמי כניסה המשמשים גם לטובת החנייה.

- שימושי המסחר בפארק הינם לרווחת עובדי הפארק וגם בהוראות התכנית נקבע שהמסחר המותר הינו מסחר נלווה לשימושי התעסוקה שבפארק.

- המבקשת מקנה ערך אסטרטגי לרווחת העובדים בפארק, שכן בראייתה, רווחה זו מוסיפה לכלכליות ולאטרקטיביות של הפארק, אשר תבוא לידי ביטוי באיכות השוכרים, דמי השכירות, שיעור התפוסה, תקופות השכירות וכו'.

- בפארק ישנם כיום 2 מתחמי מסחר, האחד בבניין מספר 4 והשני בבניין מספר 8, המשמשים להסעדה, ופעילותם מסתיימת בשעות אחה"צ.

- קיים הבדל בין מסחר בתוך הפארק, שהחשיפה אליו מוגבלת, לבין המסחר שבאזור התעסוקה ברמת החייל שהוא צמוד רחוב.

- בנכס כאן, עיקר השטח המבוקש ישמש את חברת "הסטוק" עימה נחתם הסכם שכירות, ויתרת השטח לשוכר/ים אחר/ים.

- אין מחלוקת עם שמאי המשיבה באשר לדמי השכירות למשרדים, ויש להביא בחשבון שהבניין הינו בניין ותיק ולא מבנה משרדים קלאסי.

- בשומת המבקשת הוצגו נתוני דמי שכירות המשולמים בפארק, לאחר תקופת הקורונה, ונכון לבחון ההשבחה לפי נתונים אלה.

- עלות התאמה של 3,500 ₪ למ"ר הינה עלות מקובלת. כמו כן לא הובא בחשבון הפסד של דמי השכירות בתקופת השיפוץ.

- בהחלטה לאשר הבקשה להיתר צוין שנדרש, בין היתר, לבטל חלוקה פנימית.

- בשומה המכרעת שערכת לנכס סמוך, השימוש החורג היה מאחסנה למסחר ולא ממשרדים למסחר.

- החשיפה של המבנה לרחוב ראול ולנברג הינה מצידו הצר של המבנה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- בהתאם לנרשם בהיתר הבניה, קיימת מגבלת סחירות מאחר ולא הותרו שימושי הסעדה.

11.5. <u>דיון והכרעה</u>

<u>השטח החורג מתכנית</u>

שמאי הצדדים חישבו ההשבחה בגין שימוש חורג מתכנית לכל השטח שבהיתר הבניה- 1,988 מ״ר, על-אף שכ- 17 מ״ר הינם שטח החורג מהיתר בלבד.

בשל ההיקף הקטן של השטח שהוא חורג מהיתר בלבד, ובשל העובדה שאם יובא בחשבון ששטח זה של 17 מ״ר הינו מכוח תכנית 2658ב׳, הרי שיש לחייבו בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית זו, הרי שקיבלתי את עמדת הצדדים בעניין.

כמו כן קיבלתי עמדתם שלא לכלול במניין השטחים שהושבחו את שטחי המיגון.

<u>שווי שטחי משרדים</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 14,000 ₪ למ״ר בנוי משרדים, לפי דמי שכירות חודשיים של 75 ₪ למ״ר ושיעור תשואה שנתי של 6.5%, ושמאית המבקשת, לאחר שהציגה נתונים מטעמה, לא חלקה על ערכי השווי שבשומת המשיבה.

בכל הכבוד, איני מקבל את קביעת שמאי הצדדים.

כפי שצוין על-ידי שמאי הצדדים, לפי דו״ח נת״מ למחצית השנייה של שנת 2022, דמי השכירות ברמת החייל למבני משרדים CLASS B הינם 66.8 ₪ למ״ר.

לאחר הדיון עם הצדדים נשלח על-ידי שמאית המבקשת קובץ המפרט את דמי השכירות המשולמים במספר בניינים רלוונטיים במתחם. להלן נתונים מקובץ זה שהם מחוזים שנחתמו ב- 5 שנים שלפני המועד הקובע, והם אינם של חברה גדולה השוכרת במתחם שטחים רבים:

בניין	קומה	שנת חוזה	שטח (מ״ר)	דמ״ש למ״ר (₪)
1	3	2017	998	65
7	0	2020	649	64
	2	2020	1,077	64
	3	2020	940	64
	3	2022	158	65
	4	2020	368	74
	4	2020	1,559	64

דמי השכירות החודשיים המשוקללים (לפי היקף השטח היחסי) בהסכמים שלעיל הינם כ- 65 ₪ למ״ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עוד יצוין, כי קודם לפינוי הנכס שולמו בגין שטחים אלו דמי שכירות חודשיים של 49 ₪ למ"ר. עם זאת, מאחר ומדובר היה בשוכר וותיק אשר שכר שטחים רבים במתחם, בחרתי שלא להביא נתון זה בחשבון.

בנתונים שלעיל, ובהתחשב במאפייניו של הנכס, שהוא בניין חד-קומתי, נכון לעמדתי לקבוע את שוויו הבנוי לפי דמי שכירות חודשיים של 64 ₪ למ"ר.

לפי פרסום השמאי הממשלתי, שיעור התשואה בממוצע ארצי לשטחי משרדים ולשטחי מסחר במחצית הראשונה של שנת 2022, הינה 6.7%. בעניינו, הנכס ממוקם באזור מרכזי ולכן נכון להביא בעניינו שיעור תשואה נמוך יותר. מנגד, השימושים המותרים בנכס הם של תעשיה עתירת ידע, כך שמגוון השוכרים הפוטנציאליים קטן יותר.

בשיקולים שלעיל נכון לעמדתי לקבוע את שווי השטחים ב"מצב קודם" לפי שיעור תשואה של 6.5%, כך שמתקבל שווי של כ- 11,800 ₪ למ"ר בנוי.

<u>שווי שטחי מסחר</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 21,000 ₪ למ"ר בנוי מסחר, לפי דמ"ש חודשיים של 105 ₪ למ"ר בנוי ברמת מעטפת, בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מקרקעין מקיפות ושומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה.

מנגד נטען על-ידי שמאית המבקשת, כי דמי השכירות החודשיים הראויים, המותאמים למאפייניו של הנכס, הינם 66 ₪ למ"ר, וזאת לפי שיקלול של דמי השכירות שנקבעו בנכס עצמו, דמי שכירות ממוצעים לשטחי מסחר בפארק ונתוני היצע של שטחי מסחר ברמת החיל.

<u>הסכם השכירות בנכס עצמו</u>

לפי הסכם שכירות מיום 25.7.2021, שנערך ונחתם בין המבקשת לבין חברת הסטוק קונספט בע"מ, הושכר בבניין הנכס שטח של 1,182 מ"ר נטו + 10% שטחי ציבור, ובסך-הכול- 1,300 מ"ר ברוטו, למטרת "חנות סטוק", בדמי שכירות חודשיים של 40 ₪ למ"ר בתקופת השכירות הראשונה, בתוספת הפרשי הצמדה, או דמי שכירות בשיעור של 6% מהפדיון, לפי הגבוה ביניהם, וזאת בתקופת שכירות ראשונה של 60 חודשים. בנוסף תוארך תקופת השכירות הראשונה באופן אוטומטי בשתי תקופות נוספות של 60 חודש כל אחת, ותקופה שכירות רביעית של 53 חודשים.

המבקשת תשתתף בביצוע עבודות במושכר עד לסכום של 1,900 ₪ למ"ר.

כל לקוח של השוכרת אשר רכש סחורה במושכר, יהיה זכאי לקבל מהמבקשת שעת חניה אחת ללא תשלום (אורחי השוכרת יחנו בחניון המבקרים שבבניין 6).

מאחר ודמי השכירות נקבעו לפי 44 ₪ למ"ר או 6% מהפדיון, לפי הגבוה ביניהם, נעשה ניסיון לאמוד את הפדיון הצפוי של השוכרת.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי דו"ח תקופתי לשנת 2022 שאותר באתר מאיה, של חברת מקס סטוק בע"מ, שהפעילות המסחרית בחנויותיה סביר שהיא דומה לפעילות המתוכננת של השוכרת, ההכנסות למ"ר נטו ב- 32 סניפים שבבעלות החברה עמדו על 18,903 ₪ בשנת 2020, 19,113 ₪ בשנת 2021 ו- 18,225 ₪ בשנת 2022.

ממוצע ההכנסות למ"ר נטו בשנים 2020-2022 הינו כ- 18,750 ₪, וככל שישולמו דמי שכירות בשיעור של 6% מהפדיון, מתקבלים דמי שכירות של 1,125 ₪ לשנה, שהם כ- 94 ₪ למ"ר נטו, ובהנחת העמסת שטחי שירות בשיעור של 10%, כ- 85 ₪ למ"ר ברוטו.

<u>הסכמי שכירות במתחם</u>

במסגרת קובץ של נתוני שכירות בפארק, שהועבר על-ידי שמאית המבקשת, הוצגו מספר נתונים המשקפים שטחים מושכרים בהיקף של כ- 2,000 מ"ר (מתוך כ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר), כאשר לגבי חלק מהם צוין שהשוכר עזב או שאינו משלם כל חלק מהשטחים.

להלן נתוני שכירות של שטחים שאינם משמשים להסעדה:

בניין	שטח (מ"ר)	שנת חוזה	דמ"ש חודשיים למ"ר
6	80	2019	128 ₪
8	253	2016	63 ₪
8	103	2021	73 ₪

הממוצע המשוקלל (לפי שטח) של נתוני השכירות שלעיל הינו כ- 77 ₪ למ"ר.

<u>נתונים חיצוניים למתחם</u>

בשומה מכרעת שערכתי בעניינו של נכס סמוך, מעברו הדרומי של רחוב דבורה הנביאה, הוצגו נתוני דמי שכירות שמשלמות רשתות שיווק מעברו הדרומי של הרחוב:

- חנות "טיב טעם" התחייבה לשלם דמי שכירות חודשיים בסיסיים של 570,000 ₪ לחודש (במקרה שלא יתאפשר להפעיל המושכר בשבתות וחגים, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש מרץ 2018) עבור שטח של 5,077 מ"ר + 220 מקומות חניה, המשקפים לאחר הבאה בחשבון הפרשי הצמדה, דמי שכירות חודשיים של כ- 120 ₪ למ"ר ברוטו (לרבות עבור מקומות חניה סמוכים).
- בסמוך לנכס שלעיל הושכרו כ- 4,700 מ"ר לרשת "רמי לוי שיווק השקמה 2006 בע"מ", כאשר בהסכם משנת 2016 נקבעו דמי שכירות של 118 ₪ למ"ר ובהסכם משנת 2020 95 ₪ למ"ר (הובא בחשבון שדמי השכירות שנקבעו בהסכם 2020 מוטים כלפי מטה בשל הצפי שתקופת השכירות האפשרית היא קצרה).

לעמדתי, שטחי המסחר בנכס עדיפים על שטחי המסחר האחרים שבמתחם, שכן הם נמצאים בסמיכות מיידית לרחובות דבורה הנביאה וראול ולנברג.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן, בשל מיקומם כאמור, סביר שהפעילות המסחרית בהם תשמש את באי האזור כולם ולא רק את אלה העובדים בפארק, כך שהשפעת שעות הפעילות בפארק אינה מהותית.

עוד יצוין, כי היקף השטח במבנה הנכס נמוך מזה שברשתות השיווק שמעברו הדרומי של רחוב דבורה הנביאה.

עם זאת, לעמדתי, בהשוואה לשטחי המסחר החיצוניים למתחם שצוינו לעיל, הרי שלאלה עדיפות על הנכס, בעיקר בשל גישה נוחה יותר וסידורי חניה סמוכים יותר.

בהביאי בחשבון את כלל הנתונים שלעיל, נכון לעמדתי לבסס השווי לשטחי מסחר בבניין הנכס על דמי שכירות חודשיים של 95 ₪ למ״ר.

<u>עלויות התאמה</u>

שמאי המשיבה הפחית כ- 805,000 ₪ מההשבחה בשל עלויות התאמה. הפחתה זו משקפת עלות התאמה של כ- 400 ₪ למ״ר.

מנגד נטען על-ידי שמאית המבקשת לעלויות התאמה של כ- 6,700,000 ₪, שהם כ-3,350 ₪ למ״ר, וזאת בהתבסס על הסכם עם קבלן הביצוע של העבודות בנכס עצמו.

יובהר, כי עלויות התאמה אותן נכון להביא בחשבון בגין שימוש חורג, הן אותן העלויות שהן הכרחיות לשימוש החורג. עלויות שהן שיפור של המבנה ותשתיותיו אינן רלוונטיות ואין להביאן בחשבון לצורך אומדן ההשבחה עקב אישור השימוש החורג.

יצוין, כי לפי מחירון דקל לחודש יולי 2022, עלות עבודות גמר בשטחי משרדים הינה 1,600 ₪ למ״ר בסטנדרט בסיסי ו- 2,000 ₪ למ״ר בסטנדרט גבוה.

כך שגם אם יובא בחשבון שלצורך השימוש למסחר נכון לראות את הקיים כאילו הוא ברמת מעטפת, הרי שעלויות התאמה לא היו עולות על כ- 1,800 ₪ למ״ר.

בכל מקרה, מאחר וההשבחה הנבחנת הינה השבחה ממנה נהנית המבקשת עקב אישורו של השימוש החורג, ומאחר והשתתפות המבקשת בעלויות ההתאמה הוגבלו עד לסכום של 1,900 ₪ למ״ר, הרי שזו גם ההפחתה שתובא בחשבון בגין עלויות ההתאמה.

לפי ההחלטה בערר (דרום) 6035/17 **ועדה מקומית לתכנון ובניה אילת נ' ביג מרכזים מסחריים בע"מ** (5.10.2020), במחלוקת בין הגישה לפיה יש לייחס את מלוא עלויות ההתאמה לתקופת השימוש החורג הראשונה, לבין הגישה לפיה בתקופת השימוש החורג יש להביא בחשבון רק חלק יחסי מהעלויות, שכן, ההנחה היא שבעל הנכס משקיע את עלות התאמה מתוך ידיעה שיקבל את השימוש החורג לאורך זמן, אחרת לא היה משקיע סכום שכזה, יש להעדיף את השיטה השנייה שהיא גם הנכונה יותר מבחינה של גביית מס אמת ומנקודת המבט השמאית והכלכלית (ראה החלטה דומה בערר (ת"א) 85263/16 **מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב** (7.9.2020)).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בעניינו, סך שטחי המסחר בפארק קודם לאישור השימוש החורג מהווים כ- 3% מסך השטחים העיקריים בפארק, ולאחר אישור השימוש החורג, כ- 4%.

כמו כן, בניין הנכס סמוך לצירי תנועה עיקריים בסביבה, ומעברו הדרומי של רחוב דבורה הנביאה אושרו בקומת הקרקע שימושי מסחר דומים.

בנוסף יצוין, כי ברקע החלטת הוועדה לאשר השימוש החורג, הובהר על-ידי מחלקת התכנון של המשיבה, כי המחלקה מקדמת יחד עם פארק עתידים, תכנית חדשה להרחבת שימושים שתכלול, בין היתר, הגדלה שטחים עבור שימושי מסחר (מסך השטחים המותרים), על מנת לקבל קומות קרקע פעילות באזור התעסוקה, ושתכנית זו תגיע לדיון בוועדה המקומית בחודשים הקרובים, והבקשה להיתר תואמת את מגמות התכנון.

לפיכך, להבנתי, במועד אישורה של הבקשה להיתר, הקונה הסביר יביא בחשבון שעל-אף שהשימוש החורג למסחר הותר ל- 10 שנים, הרי שבסבירות גבוהה מאוד שימוש זה יימשך לכל אורך חיי הנכס.

מטעם זה, בחרתי גם שלא להביא בחשבון עלויות להתאמת הנכס לשימוש של תעשיה עתירת ידע בתום תקופת השימוש.

עם זאת, על-דרך הזהירות, שווי שטחי המסחר ייקבע לפי שיעור היוון של 6.8%, וזאת בהשוואה לשיעור היוון של 6.3% הנהוג במועד זה לשטחי מסחר.

בהנחת שיעור היוון שנתי של 6.8% לשטחי מסחר, הרי שפריסת העלות של 1,900 ₪ למ"ר לכל תקופת החיים, משמעה עלות חודשית שוטפת של כ- 10.8 ₪ לחודש. לפיכך, מדמי השכירות הראויים של 95 ₪ למ"ר/חודש שנקבעו לעיל, יופחת הסכום החודשי של עלות התאמה, ויובאו בחשבון דמי שכירות חודשיים של 84.2 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	נתון	שווי	סה"כ
"מצב קודם"			
שווי כשטח לתע"י	**1,915 מ"ר**	**11,800 ₪/מ"ר**	**22,597,000 ₪**
"מצב חדש"			
דמ"ש שנתיים	1,934,916 ₪[6]		
דמי שכירות ל- 10 שנים (מקדם היוון של 7.09 לפי שיעור היוון 6.8%)			13,718,554 ₪
שווי לשימוש של תע"י דחוי ל- 10 שנים (לפי שיעור היוון שנתי של 6.5%)			12,038,010 ₪
סה"כ שווי "מצב חדש" (מעוגל)			**25,756,000 ₪**
השבחה			**3,159,000 ₪**

[6] . 1,934,916 ₪= 12 חודש x 84.2 ₪/מ"ר x 1,915 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה שחלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה ב (₪)	היטל השבחה ב (₪)
שימוש חורג	20.07.2022	3,159,000	1,579,500

להיטל ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il