תאריך 6/1/2004
מס' תיק-פניה 17197- 104

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בחלקה 16 בגוש 40003

שדרות התמרים, אילת

תאריך 6/1/2014
מס' תיק-פניה 17197- 104

לכבוד,
חב' אנטום ונצואלה בע"מ - המבקש
באמצעות מר דוד שטרית - שמאי מקרקעין
רח' ת.ד 176, אילת
דוא"ל shetritvalue@012.net.il

הוועדה המקומית לתו"ב אילת - המשיבה
באמצעות מר מנחם רונן - שמאי מקרקעין
רח' דרור 32, להבים
דוא"ל emronen@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת

הנדון: <u>מגרש 1 בתכנית 23/102/03/2, גוש 40003 חלקה 16, אילת, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 27/8/2013 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין הנכס הנדון. זאת על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור תכניות במימוש מלא. שומת הוועדה נערכה בתגובה לבקשה למידע בטרם הגשת בקשה להיתר בניה.

במסגרת מלאכת ההכרעה הוצגו בפני שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית, שנערכה על ידי השמאי מר מנחם רונן מיום 3/1/2013.

ב. שומה מטעם הנשום, שנערכה על ידי השמאי מר דוד שטרית מיום 3/9/2013.

ביום 14/11/2013, התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת. סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום 15/11/2013.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועד תחילתה של תכנית 28/102/03/2 – 6/6/2008.

ביקור בנכס נערך ביום 3/1/2014 ע"י החת"מ.

3. פרטי המקרקעין

מגרש	:	מגרש 1 בתכנית 28/102/03/2
גוש	:	40003
חלקה	:	16 (חלק), 106 (חלק)
מהות הנכס	:	מגרש בשטח של 1,326 מ״ר המיועד לבניה למגורים עם חזית מסחרית
כתובת	:	שדרות התמרים פינת רחוב אֶדוֹם, אילת

4. תאור הנכס והסביבה

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

הנכס שבנדון הוא מגרש רגולרי מלבני בשטח של 1,326 מ״ר הממוקם בשד׳ התמרים פינת רחוב אדום בשכונת אשל באילת.

לנכס חזית של כ- 30 מ׳ לשד׳ התמרים וכ- 44 מ׳ לרחוב אדום.

המגרש מוגבה בכ- 1.5 מ׳ ממפלס שדרות התמרים והגישה אליו כיום הינה באמצעות כלי רכב דרך רחוב אדום או משדרות התמרים במדרגות להולכי רגל.

שדרות התמרים מהווה עורק תנועה מסחרי ראשי במרכז אילת ורחוב אדום הינו רחוב פנימי שמסתעף ממנו.

האזור מאופיין בחלקו במבנים מסחריים בני 1-2 קומות ובחלקו במבני מגורים, אשר נבנו בשנות השישים לצד בנייני משרדים. הנכס ממוקם בסמיכות למרכז המסחרי ״רזין״.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5. מצב תכנוני

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 מצב קודם:

תכנית 8/102/03/2

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2916 מיום 5/5/1983.

התכנית מסמנת את הנכס כמגרש מספר 16.

ייעוד המגרש ״אזור מסחרי״ בו מותרת בניית בניין בגובה של 3 קומות ועד 10 מ׳ מעל פני הכביש.

קיבולת הבניה - 115%, כאשר השטח המרבי של קומת הקרקע- 45%.

5.2 מצב חדש:

תכנית 28/102/03/2

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5811 מיום 22/5/2008.

התכנית מסווגת את הנכס כמגרש 1 בשטח של 1,326 מ"ר[1] כאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.

התכנית מתירה במגרש בניית בניין מגורים בן 5 קומות, שבהן 36 יח"ד מעל קומת חניה, קומה מסחרית וקומת חניה תת קרקעית.

סה"כ שטח בניה עיקרי מותר: 4,400 מ"ר

סה"כ שטחי שרות מותר: 3,966 מ"ר

להלן טבלת השטחים המותרים לבניה[2]:

מיקום	עיקרי	שירות	יחידות דיור
קומות מגורים	3,850	850	36
קומת כניסה וחניה	150	1,020	
קומה מסחרית	400	770[3]	
מרתף		1,326	
סה"כ	4,400	3,966	36

6. זכויות בנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס. להלן פרטי הזכויות:

6.1 על פי אישור מצב זכויות בנכס מיום 24/3/2003 רשומות זכויות על שטח של 55 מ"ר בחלקה 16 (ברחוב האשל 188/2) על שם גמליאלי בנימין (בשלמות)

6.2 על פי אישור מצב זכויות בנכס מיום 24/3/2003 רשומות הזכויות על שטח של 55 מ"ר בחלקה 16 (ברחוב חיל הרגלים 7) על שם גמליאלי בנימין, נצר, ניסים וציפורה.

6.3 על פי אישור על רישום זכות בנכס מיום 31/10/2005 רשומות הזכויות על שטח של 1,291 מ"ר בחלקה 16 ע"ש בן עמי שמעון (1/2) ואנתר רונן (1/2).

6.4 בתאריך 29/9/2005 נחתם הסכם מכר בין גמליאלי בנימין, נצר וציפורה לבין חב' אנטום ונצואלה ישראל בע"מ לפיו רכשה האחרונה חנות ברחוב אדום 188/2 ושטח קרקע צמוד בשטח כולל של 576 מ"ר תמורת סך של $620,000.

6.5 בתאריך 29/9/2005 נחתם הסכם מכר בין גמליאלי בנימין לבין חב' אנטום ונצואלה ישראל בע"מ לפיו רכשה האחרונה חנות ברחוב חיל הרגלים 7 בשטח של 55 מ"ר ושטח קרקע צמוד בשטח כולל של 177 מ"ר תמורת סך של $355,000.

6.6 בתאריך 11/10/2005 נחתם הסכם מכר בין בן עמי שמעון ואנתר רונן לבין חב' אנטום ונצואלה ישראל בע"מ לפיו רכשה האחרונה את זכות החכירה בחנות ברחוב אדום 188/3 ושטח קרקע צמוד בשטח כולל של 552 מ"ר תמורת סך של $416,800.

[1] כמופיע בטבלת הזכויות בעמוד 4 לתקנון התכנית.
[2] מתוך טבלת הזכויות בעמוד 4 בתקנון התכנית.
[3] 65 מ"ר שירות, 150 מ"ר מחסנים ו- 555 מ"ר חלל טכני.

7. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם

ככלל, ערכו שמאי הצדדים תחשיב יחידות תועלת ("אקוויולנטים") בין הזכויות שהוקנו בתכנית 8/102/03/2 לבין הזכויות שהוקנו בתכנית 28/102/03/2 ואת הפרשי השטחים האקוולנטים הכפילו בשווי ליחידה.

הפערים בהשבחה, שחושבה על ידי הצדדים, נובעים בעיקר מהבדלים בשווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי למגורים ולמסחר ומהכללה או אי הכללה של שטחי שירות במניין השטחים בתחשיב השווי.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים:

התכנית	המועד הקובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת הבעלים
28/102/03/2	6/6/2008	8,014,000 ש"ח	1,125,835 ש"ח

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

7.1 שווי מ"ר מבונה מגורים בבניה רוויה

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאי הוועדה העריך שווי קרקע למגורים בבניה רוויה בשלוש גישות:

- הגישה העיקרית היא גישת השוואה לתוצאות שלושה מכרזי ממ"י משכונת שחמון, שבוצעו סמוך למועד הקובע, שבהם ההצעות הזוכות כולל פיתוח היו בטווח שבין 245,000 ₪ ליח"ד לבין 406,000 ₪ ליח"ד.
- גישת העלויות (חילוץ מרכיב הקרקע) מעסקאות מכר לדירות בנויות סמוכות לנכס.
- השוואה לשומות מקרקעין אחרות מהסביבה.

לאחר שביצע התאמות למיקום, לשטח דירה, לקרבה לרחוב ראשי, ליחס ברוטו-נטו והתאמה לחזית מסחרית קיבל תוצאת שווי מבונה של 2,240 ₪ למ"ר.

ולאחר ששיקלל גם את קביעת השווי בהחלטת ועדת השגות בנכס הנדון ושומה מכרעת אחרת קבע שווי מעוגל של 2,200 ₪ למ"ר מבונה.

עמדת שמאי החוכרת:

שמאי החוכרת מציין את החלטת ועדת ההשגות בנכס הנדון עצמו, בעניין דמי שינוי ניצול וייעוד למועד קובע מאוחר יותר, 18/7/2010, בסך 2,500 ₪ למ"ר מגורים. בתקופה שבין המועד הקובע לעניין היטל השבחה (6/6/2008) לבין המועד הקובע בהחלטת ועדת ההשגות חלה לדעתו עליית מחירים נומינלית של 35% ולכן, ראוי לקבוע שווי לאחר התאמה לזמן של 1,625 ₪ למ"ר.

שמאי החוכרת סבור, ששמאי הוועדה שגה כאשר ניתח רק את התוצאות הגבוהות במכרזי ממ"י בשחמון. יש מקום לדעתו להביא בחשבון גם הצעות שניתנו במכרזים שנפסלו עקב הפער, שנמצא בין ההצעה הגבוהה לבין מחיר המינימום שנקבע על פי שומה שהזמין ממ"י.

ההחלטה:

ככלל, בשומת נכסי מקרקעין עדיפה גישת ההשוואה למחירי נכסים דומים. גישה זו נחשבת למובילה עוד יותר בשומת קרקע ריקה, כך שבהינתן די עסקאות השוואה מתייתר הצורך בשימוש בגישת

העלויות (תחשיב חילוץ) או בהשוואה לשומות מקרקעין אחרות.

לכן, בשומת הנכס הנדון, לנוכח קיומם של מחירי ההשוואה לקרקע למגורים רווי במכרזי ממ"י בשכונת שחמון, אני סבור שאין צורך לחשב את שווי הקרקע בשיטת החילוץ משווי דירות בסביבה, כל שכן כאשר נתון השטח בדירות שפורטו בשומת הוועדה הוא ככל הנראה שטח דירה רשום בטאבו, שאינו תואם הגדרת שטח מקובלת (נמוך בלפחות 7% מהשטח הדירתי הממשי) ולכן, אינו מאפשר ניתוח אמיתי.

גם התחשיב, שלפיו חישב שמאי החוכר את השווי באמצעות הכפלת השווי שנקבע בהחלטת ועדת ההשגות במקדם התאמה לזמן, אינו נדרש ואינו סביר בהינתן עסקאות השוואה ממשיות, כל שכן במקרה שבו פער הזמנים המשמעותי שבין המועדים הקובעים (כשלוש שנים) אשר מצדיק (לשיטתו של שמאי החוכרת) שימוש במקדם התאמה משמעותי של 35%.

באשר לתוצאות מכרזים בשכונת שחמון, שנכשלו בשל המרחק משומת מחיר המינימום של ממ"י, אני סבור שיש מקום לתת להם משקל רב יותר, ככל שהוצעו לגביהם הצעות רבות יותר.

להלן נתוני המכרזים בקרקע לבניה רוויה בשחמון:

בין השנים 2008-2011 התפרסמו על ידי ממ"י 26 מכרזים לבניה רוויה למגורים בשכונת שחמון.

לאחר ריכוז נתוני המכרזים והשמטה של מכרזים שלא הוצעו בהם הצעות כלל, מכרזים לקרקע שיש בה חזית מסחרית, מכרזים שבהם גודל הדירות אינו תואם בינוי מודרני (דירות קטנות) ומכרזים שבהם מציע יחיד נותרו <u>שישה מכרזים בקרקע דומה</u> לבניה רוויה.

מתוך ששת המכרזים הללו, ארבעה בוטלו עקב הפער הגדול בין ההצעה הגבוהה לבין מחיר המינימום, שנקבע על בסיס שומה שנערכה מטעם ממ"י. במכרזים אלה לא נקבע זוכה והמגרשים נותרו בחזקת המדינה.

אני סבור שניתן להסתמך על ההצעות במכרזים אלה שבוטלו בקביעת השווי, מאחר שהוצעו לגבי כל אחד מהם <u>לפחות ארבע הצעות</u>.

חיזוק נוסף להסתמכות זו היא העובדה שגם במכרזים האחרים, שלא בוטלו ושהסתיימו בחתימה על חוזה חכירה עם הזוכה שהציע את ההצעה הגבוהה ביותר, ניתן להיווכח בבירור ששומת ממ"י בכל המכרזים גבוהה משמעותית מכל ההצעות הרבות שהוגשו. מכאן ניתן להסיק, ששומות ממ"י בשחמון באותה התקופה היו מוטות כלפי מעלה והביאו לקביעת מחיר מינימום גבוה מדי ולביטול בלתי מוצדק של מכרזים.

בניתוח תוצאות המכרזים עולה, כי ממוצע שווי קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של 105 מ"ר לשנת 2008 הינו 310,000 ₪ (כולל פיתוח).

שווי למ"ר מגורים לפיכך 2,650 ₪ (ראה נספח תחשיב).

מגרשי ההשוואה הללו בשכונת שחמון מתאפיינים בצפיפות נמוכה מאד (ביחס למקובלות התכנוניות כיום) של 6 יח"ד בממוצע לדונם נטו (ראה טבלת עסקאות השוואה בנספח תחשיבים).

לעומת זאת הצפיפות בנכס שבנדון הינה גבוהה מאד כ- 37 יח"ד לדונם נטו.

בנוסף לכך, שחמון היא סביבה חדשה ומפותחת, שרמת הביקוש בה גבוהה יותר מהנכס הנדון. על שני גורמים אלה ראויה להערכתי התאמה מצטברת של 20%.

לאור האמור, שווי למגורים בבניה רוויה בנכס הנדון לאחר התאמה הינו כ- 2,100 ₪ למ"ר.

7.2 שווי מ"ר מבונה מסחר

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאי הוועדה קבע את השווי לזכויות הבניה למסחר בסך 4,800 ₪ למ"ר על פי השוואה למרכז המסחרי רזין הגובל, אשר פונה לשדרות התמרים (כפי שנותח על ידי ועדת ההשגות בנכס הנדון).
בנוסף, ביצע בדיקה לתוצאה באמצעות תחשיב בגישת היוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים בסיטי סנטר במרכז צייגר בסך 90 ₪ למ"ר ולאחר מכן ביצע חילוץ של מרכיב הקרקע.
במהלך הדיון בעל פה טען, כי נכס ההשוואה הסמוך מדרום, שהיה בעבר סניף מפלגת העבודה, עדיף על הנכס הנדון מאחר שיש לו חזית משנית רחבה יותר.

עמדת שמאי החוכרת:

שמאי החוכרת מביא נתוני עסקת השוואה במגרש מסחרי צמוד (שהיה בעבר סניף מפלגת העבודה) מיום 25/10/2009, שנמכר במכרז פומבי במחיר 4.4 מיליון ₪. ניתוחו מצביע לדעתו על שווי של 4,314 ₪ למ"ר.
את השווי במצב הקודם (כנכס מסחרי) קבע על פי שלוש עסקאות המכר שבוצעו בנכס עצמו בשנת 2005 שסכומם יחד הינו 6.4 מיליון ₪ לנכס בשלמות.
עסקאות המכר בוצעו עוד בטרם הופקדה התכנית המשביחה בשנת 2007. מהתמורה הכוללת הפחית 16% בשל היותו של הרוכש "קונה מיוחד".

ההחלטה:

בשנת 2005 נמכר הנכס הנדון (בשלושה חלקים) ובשנת 2009 נמכר באמצעות מכרז פומבי המגרש המסחרי הסמוך מדרום, ששימש בעבר כסניף של מפלגת העבודה, שדומה לו מאד פיזית ושזכויות הבניה בו היו זהות.
בנוסף לעסקאות אלה, נמכרו בשנים 2010-2011 שטחים מסחריים בנויים ב"מרכז רזין" הגובל מצפון.
השוואה לשתי העסקאות בקרקע ולעסקאות בשטחים בנויים, שמהם יחולץ רכיב הקרקע עדיפה משמעותית על פני גישת היוון ההכנסות ואחריה חילוץ היתרה לקרקע של שטחי מסחר בנויים, כפי שביצע שמאי הוועדה. זאת מאחר שההיוון והחילוץ עלולים להניב מסקנת שווי שגויה בהתאם להנחות העבודה ליגיטימיות בדבר שיעור היוון, עלויות בניה, שיעור רווח יזמי וכו'.
לעניין ההבדל בין מגרש מפלגת העבודה לנכס הנדון, אני סבור שיתכן שלמגרש מפלגת העבודה יתרון קל על פני הנכס הנדון, שנובע מהיותו קרוב יותר למרכז המע"ר ומאחר שהוא פונה לרחוב מישני דרומי רחב במעט, אך יתרון זה אינו משמעותי.
מועד מכירת הנכס הנדון עצמו מרוחק כשלוש שנים מהמועד הקובע. לעומת זאת, מועד מכירת הנכס הסמוך מדרום מרוחק כשנה וחצי לאחר המועד הקובע (הנכס נמכר ביום 25/10/2009). בנוסף לכך, המחוברים בנכס הנדון במועד המכר איפשרו שימוש ביניים ואילו המחוברים בסניף מפלגת העבודה מאפשרים שימוש ביניים מוגבל מאד.
לכן, העסקה במגרש הסמוך רלוונטית יותר לעניין שווי מסחרי ויינתן לה משקל רב יותר בקביעת השווי. משקלן של עסקאות המכר וחילוץ הקרקע לשטחים במרכז רזין יהיו נמוך עוד יותר.
בעת המכירה של שני הנכסים טרם החלו מהלכים לשינוי ייעוד, אך למרות זאת אני סבור, שמחיר

מכירתם מגלם פוטנציאל להגדלה משמעותית בזכויות הבניה עד כדי 3,000 מ״ר[4].
זכויות החכירה במגרש מפלגת העבודה הסמוך שנמכרו הינן לשימושים ציבוריים ולכן על הרוכש לשאת בתשלום ״דמי שינוי ניצול ויעוד״ בטרם יוכל להשתמש בו למטרות מסחריות. הובא בחשבון תשלום צפוי של דמי שינוי, ניצול וייעוד של 800,000 ₪ במועד הקובע[5].
עסקת המכר למגרש מפלגת העבודה בוצעה בתקופה, שבה נראה היה שמשבר הסאב פריים אינו פוגע בנדל״ן הישראלי, שבו הביקושים ממשיכים לגדול[6]. לכן, הבאתי בחשבון התאמה לזמן של 10%-. התאמה נוספת של 10%- נקבעה בגין הפוטנציאל לשינוי ייעוד, שאותו צפו הרוכשים (עד כדי הכפלת זכויות הבניה כאמור. ההתאמה מושפעת מהצורך בתשלום חלק ניכר מההשבחה כדמי היתר לממ״י והיטל השבחה לרשות המקומית).
בניתוח מחיר למ״ר מבונה בעסקת מפלגת העבודה מתקבל שווי של כ- 6,135 ש״ח למ״ר מבונה עיקרי למסחר (ראה נספח תחשיבים).
בניתוח מחיר למ״ר מבונה בעסקה שבוצעה נכס הנדון עצמו מתקבל שווי של כ- 6,940 ש״ח למ״ר מבונה עיקרי למסחר.
בניתוח מחיר למ״ר מבונה במרכז רזין ולאחר התאמה לזמן מתקבל שווי של כ- 4,800 ש״ח למ״ר מבונה עיקרי למסחר.
ממוצע משוקלל לשלושת הניתוחים הללו מניב תוצאת שווי של כ- 6,250 ₪ למ״ר.

7.3 שווי מ״ר מבונה משרדים

עמדת שמאי הוועדה המקומית:
שמאי הוועדה קבע את השווי לזכויות הבניה למשרדים בסך 700 ₪ למ״ר בגישת היוון ההכנסות לדמי שכירות נהוגים בשלושה נכסי משרדים בנויים באילת, שהושכרו בטווח מחירים של 38-47 ₪ למ״ר ומהם חילץ את מרכיב הקרקע לפי יזמות של 20% ועלות בניה של 3,500 ₪ למ״ר.
עמדת שמאי החוכרת:
מאחר ששמאי החוכרת ביצע תחשיב שווי במצב קודם לפי מחיר המכירה בעסקה שבוצעה בנכס הנדון עצמו, לא נדרש למצוא שווי למשרדים במצב הקודם.
ההחלטה:
בדרך כלל, היתרה לקרקע לשימוש משרדים בפריפריה נמוכה ביחס לשווי כבנוי, באופן שאינו מאפשר שימוש בתחשיב לחילוץ מרכיב הקרקע (ראה יתרה נדרשת לקרקע בסעיף 5.2 בתקן 3.0 של הוועדה לתקינה שמאית).
לכן, השימוש שעשה שמאי הוועדה בגישת היוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים למשרדים בסביבה (שמצויים מטבע הדברים בטווח מחירים נורמטיבי רחב לפי רמת הגמר והמיקום) וביצוע תחשיב חילוץ לקרקע, עלול להניב תוצאה תחשיבית שגויה.
מהטעם הזה בחרה ועדת ההשגות בתיק 18300 בגוש 40032 חלקה 3, שלא לבצע תחשיב היוון וחילוץ לצורך קביעת שווי משרדים באילת, אלא, העדיפה לבצע השוואה למגרשים לתעשיה, שבהם מותר השימוש גם למשרדים.

[4] קיומו של פוטנציאל בעסקת סניף מפלגת העבודה נסקרה בין היתר בעיתונות. ראה פרסום לדוגמה בכלכליסט מיום 21/10/2009.
[5] ככל שידוע, הרוכש העדיף שלא להסדיר את זכויותיו בממ״י גם לאחר שנים אחדות מאז רכישתו.
[6] במועד הקובע, יוני 2008 היה נראה כי המשק הישראלי עלול להיות מושפע ממשבר הסאב פריים שהביא למיתון עולמי.

לא בוצעו בסמוך למועד הקובע מכרזים לקרקע לתעשיה, שבה מותרים שימושים מסחריים ולא נמצאו עסקאות אחרות בקרקעות כאלה. מכרזים מאוחרים יותר משנת 2010 ועד 2013 לקרקע לתעשיה מצביעים על שווי של כ- 340,000 ₪ לדונם לזכויות של 60% שהם כ- 570 ₪ למ״ר[7].

אפשרות נוספת לשומת זכויות למשרדים היא גזירה מתוך שווי הזכויות למסחר בקומת הקרקע, שכן שני השימושים מושפעים מרמת החשיפה של הבניין ומרמת מרכזיותו במע״ר.

יחס השווי המקובל בין משרדים בקומות העליונות למסחר בקומת הקרקע מצוי בטווח רחב, כך ששווי משרדים מהווה בין 15% לבין 40% משווי למסחר ובמקרים שבהם המשרדים יכולים לשמש גם למסחר היחס יכול להגיע עד 50% ממסחר.

בנכס הגובל מדרום (סניף מפלגת העבודה) הוערך שווי זכויות למשרדים בקומות העליונות לפי 15% משווי מסחר בקומת הקרקע על ידי שמאי מטעם מפלגת העבודה, בטרם שהוצא למכירה במכרז (הנכס נמכר בניהול חב׳ בית ארלוזורוב).

לאור כל הנ״ל ולשם הזהירות אני מעריך שווי משרדים לפי 25% ממסחר.

בשיקלול שתי הגשות אני קובע שווי קרקע למשרדים בגובה 1,400 ₪ למ״ר מבונה.

7.4 <u>הצורך בחפירת מרתף חניה ושווי מקום חניה</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה סבור, שבמצב הקודם אין הכרח בבניית חניה תת קרקעית ואילו במצב החדש יש הכרח בסידור מקומות חניה תת קרקעיים לנוכח מספר הדירות המותר (36 דירות) ומקומות החניה שנדרש עבורן, שלא ניתן לסדרן בחצר הבניין.

יחד עם זאת, לדעתו, תנאי האקלים החם באילת מביאים את הרוכשים להעדיף דירה שאליה צמוד מקום חניה בנוי/מקורה ולכן, תרומתה לשווי הדירות גבוהה מאד. ראיה לכך היא שבחלק מהבניה הרוויה בשכונת שחמון העדיף היזם לבנות מרתף חניה, למרות שאין הכרח בבנייתו.

מסיבה זו לדעתו <u>אין לקזז</u> עלות עודפת של הקמת מקומות חניה תת קרקעיים. טיעון זה התקבל באחת השומות המכריעות בפרויקט דומה באילת.

<u>עמדת שמאי החוכרת:</u>

שמאי החוכרת סבור, שבניית חניה תת קרקעית אינה מכסה את עצמה, אלא, הפסדית במובהק מאחר שהנכונות של רוכשי הדירות היא להשקיע עד 20,000 ₪ ברכישת מקום חניה- נמוך משמעותית מעלות הקמתה.

שמאי ועדה אחרים נוהגים להכיר בעלויות העודפות של סידור מקום חניה.

<u>ההחלטה:</u>

לנוכח העובדה שמקומות חניה אינם נסחרים לכשעצמם, אלא, מוצמדים לדירה ונמכרים כחלק ממנה, קשה לבודד את שוויה או את תרומתה של חניה מתוך מחיר הדירה.

לפיכך, אני מאמץ את הדעה הרווחת בקרב עוסקים בתחום הבניה והשמאות באילת ובכלל אשר סבורים, שבאזור מרכז העיר סידור חניה תת קרקעית אינו כלכלי והעלות שאינה מכוסה מוערכת בכ- 20,000 ₪ למקום.

לנוכח התכסית הנרחבת של קומת הקרקע המסחרית, סביר שיתאפשר סידור מקומות חניה אחדים

[7] לתוצאה דומה הגיעה גם ועדת ההשגות בחלטתה בתיק 18300.

בחצר המגרש אם בכלל. לכן, מחושבת העלות ל- 35 מקומות.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים, שהובאו בחשבון בקביעת ההשבחה בנכס שבנדון:

8.1 הנכס הינו מגרש ריק ופנוי שייעודו השתנה ממסחרי במצב הקודם ליעוד מגורים ומסחר במצב החדש. גישת השומה המתאימה ביותר להשבחה שחלה בנכס היא גישת ההשוואה.

8.2 העסקה בנכס עצמו והעסקה במגרש המסחרי הסמוך ששימש את מפלגת העבודה בוצעו בטווח של כשנה וחצי ושנתיים וחצי מהמועד הקובע כמגרשים מסחריים, שעליהם מבנים רעועים להריסה. שתי עסקאות אלה מאפשרות ניתוח שווי מסחרי.

8.3 עסקאות מכר לשטח מסחרי במרכז רזין הסמוך מצפון מהוות גם הן מקור השוואה לאחר חילוץ רכיב הקרקע, אם כי ברמת תוקף נמוכה משמעותית.

8.4 שווי זכויות למגורים במצב חדש חושב בגישת ההשוואה למכרזי ממ"י בשכונת שחמון תוך ביצוע התאמות לצפיפות ולמיקום.

8.5 הערכת שווי למשרדים אינה מתאפשרת בשיטת החילוץ למרכיב הקרקע (ראה הרחבה בסעיף 7.3 לעיל) ולכן בוצעה בשתי שיטות נפרדות: השוואה למגרשי תעשיה, שבהם מותר השימוש למשרדים וכשיעור מתוך שווי למסחר שנמצא קודם לכן.

8.6 הנכס הינו מגרש עיסקי הממוקם באילת, לפיכך, הערך הנקוב בשומה אינו כולל מע"מ.

9. הערכה

לאור האמור לעיל ולאחר שקלול העקרונות הגורמים והשיקולים הגעתי למסקנה, כי ההשבחה כתוצאה מאישור התכנית 28/102/03/2 ליום 6/6/2008 הינה 5,293,000 ₪

ההיטל מהווה מחצית מהנ"ל – 2,646,500 ₪.

אייל יצחקי
שמאי מכריע

אייל יצחקי * רישיון מס' 529 * שמאי מקרקעין כלכלן

נספחים:
נספח א' – תחשיב שווי מגורים
נספח ב' – תחשיב שווי מסחרי
נספח ג' – תחשיב שווי משרדים והשבחה

נספח א' – תחשיב שווי מגורים

מכרז ע"מ בבניה חיובי לצמודים בשכונת שחמון

תאריך העסקה	גוש	חלקה/ מגרש	מיקום	מחיר	שטח קרקע	שטח עיקרי	יח"ד	עיקרי ל"ר"ד	צפיפות	מחיר יח"ד	שווי למ"ר (כולל ממ"ד)	הערות
02/07/2008	40125	609-611	שחמון	₪ 14,282,633	7,982	4,200	40	105.0	5.0	₪ 357,066	₪ 3,052	מכרז בוטל 7 מציעים
02/07/2008	40126	621-625	שחמון	₪ 25,969,000	10,427	6,720	64	105.0	6.1	₪ 405,766	₪ 3,468	
02/07/2008	40125	606-608	שחמון	₪ 7,351,823	6,152	3,990	38	105.0	6.2	₪ 193,469	₪ 1,654	מכרז בוטל 4 מציעים
02/07/2008	40126	618-620	שחמון	₪ 14,175,503	6,152	5,250	50	105.0	8.1	₪ 283,510	₪ 2,423	מכרז בוטל 4 מציעים
12/05/2010	40126	604-605	שחמון	₪ 7,140,105	3,770	1,999	19	105.2	5.0	₪ 375,795	₪ 3,206	
12/01/2011	40125	609-611	שחמון	₪ 11,574,856	7,982	4,200	40	105.0	5.0	₪ 289,371	₪ 2,473	מכרז בוטל 4 מציעים
ממוצע									5.9	₪ 317,496	₪ 2,713	
ממוצע עסקאות 2008										₪ 309,953	₪ 2,649	
שווי למ"ר בבנין בהתאמה של 20%											₪ 2,119	

נספח ב' – תחשיב שווי מסחרי

ניתוח עסקה בחלקה 26 (סניף מפלגת העבודה)

שטח הקרקע	1085
מועד המכירה	25/10/2009
המרחק בשנים מהמועד הקובע	1.39

	שיעור	במטרים רבועים	שווי אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי
זכויות בקומת הקרקע	45%	488.25	1	488.25
זכויות בקומות העליונות	70%	759.5	0.25	189.875
	115%	1247.75		678.125

מחיר מכירה	₪ 4,400,000
דמי שינוי ניצול וייעוד צפוי לממ"י במועד המכר	₪ 800,000
מחיר כמגרש מהוון למסחר	₪ 5,200,000
מחיר מהוון למסחר למ"ר מבונה במועד המכר (כולל מרכיב פוטנציאל)	₪ 7,668
התאמה לשנת 2008 -10%	
התאמה לפוטנציאל לגידול משמעותי בזכויות הבניה -10%	
מחיר מתואם למ"ר	₪ 6,135

ניתוח עסקה בנכס הנדון כקרקע למסחר (2005 לפני אישור התכנית המשביחה)

שטח הקרקע	1,326
מועד המכירה ממוצע	05/10/2005
המרחק בשנים מהמועד הקובע	-2.67

הזכויות	שיעור	במטרים רבועים	שווי אקוויוולנטי	שטח אקוויוולנטי
זכויות בקומת הקרקע	45%	596.7	1	596.7
זכויות בקומות העליונות	70%	928.2	0.25	232.05
	115%	1524.9		828.75

מחיר רכישת הנכס

תאריך	שטח	תמורה	שע"ח	תמורה בש"ח
29/09/2005	576	$620,000	4.582	₪ 2,840,840
29/09/2005	177	$355,000	4.582	₪ 1,626,610
11/10/2005	552	$416,800	4.62	₪ 1,925,616
סה"כ	1305	$1,391,800		₪ 6,393,066

מחיר מכירה	₪ 6,393,066
התאמה לזמן	10%
ניכוי תרומת מחוברים	-10%
ניכוי תרומת פוטנציאל בעת המכר	-10%
מחיר מתואם	₪ 5,753,759
שווי למ"ר מבונה	₪ 6,943

עסקאות מכר לשטחים בנויים במרכז רזין עפ"י נתונים ממערכת "מידע נדל"ן" של רשות המיסים:

תאריך מכירה	תת חלקה	שטח	קומה	מחיר	שווי למ"ר בנוי	צמידויות
28/10/2009	7	40.00 מ"ר	קרקע	₪ 480,000	₪ 12,000	0
10/08/2010	8	38.00 מ"ר	קרקע	₪ 380,000	₪ 10,000	0
21/10/2010	6	70.63 מ"ר	קרקע וראשונה	₪ 650,000	₪ 9,203	חניה
10/02/2011	20	33.03 מ"ר	קרקע	₪ 500,000	₪ 15,138	0
01/03/2011	3	70.10 מ"ר	קרקע וראשונה	₪ 610,000	₪ 8,702	חניה
06/06/2011	30	38.00 מ"ר	קרקע	₪ 580,000	₪ 15,263	0
26/07/2011	29	35.22 מ"ר	קרקע	₪ 650,000	₪ 18,455	0
05/12/2010		**324.98 מ"ר**		**₪ 3,850,000**	**₪ 11,847**	

שווי למ"ר מבונה	
שווי ממוצע למ"ר בנוי	₪ 11,847
בניכוי יזמות	20% ₪ 9,872
בניכוי עלות בניה	₪ 4,500
יתרה לקרקע	**₪ 5,372**
התאמה לזמן -10%	**₪ 4,835**

שווי מ"ר מסחרי לפי ממוצע משוקלל:
משקל 60% לעסקה בסניף מפלגת העבודה, 30% לעסקה בנכס הנדון 10% לחילוץ מהבנוי: ₪ 6,247

נספח ג' – תחשיב שווי משרדים והשבחה

משרדים בהשוואה לקרקע לתעשייה באילת

מתוך 12 מכרזים לתעשיה/תעשיה משולב בשלוש השנים האחרונות היו 9 ללא מציע ולשלוש ניתנו הצעות מחיר המינימום לא התפרסם אך היה ככל הנראה נמוך משמעותית מ- 100 אש"ח לדונם

להלן המכרזים שניתנו בעבורם הצעות:

תאריך	גוש	חלקה	מיקום	שטח	מחיר	פיתוח	מחיר מפותח	קרקע מפותחת לדונם
18/11/2012	40099	4	א.ת שחורות	1,940	₪ 162,240	₪ 553,716	₪ 715,956	₪ 369,049
18/11/2012	40099	4	א.ת שחורות	1,900	₪ 162,460	₪ 542,299	₪ 704,759	₪ 370,926
15/12/2010	40099	5	א.ת שחורות	3,949	₪ 401,526	₪ 734,514	₪ 1,136,040	₪ 287,678

שווי ממוצע לדונם תעשיה עם זכויות בניה 60% ₪ 342,551

למ"ר מבונה ממוצע ₪ 571

תוספת למיקום מרכזי בעיר - 50% ₪ 856

יחס נהוג בין משרדים בקומות למסחר בק"ק

יחס נהוג 15% 50%

בנכס שמדרם הוערכו משרדים לפי 15% ממסחר

שווי משרדים לפי 25% (בגישה מקלה) ₪ 1,562

שווי למשרדים בשיקלול שתי הגישות **₪ 1,400**

תחשיב השבחה

החלק בנכס	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	שווי למ"ר	שווי	שטח	שווי למ"ר	שווי
מסחר	596.7	₪ 6,250	₪ 3,729,375	400	₪ 6,250	₪ 2,500,000
משרדים	928.2	₪ 1,400	₪ 1,299,480			
מחסנים מסחריים				150	₪ 1,400	₪ 210,000
מגורים				3,850	₪ 2,120	₪ 8,162,000
שטח עיקרי בקומת הכניסה				150	₪ 1,000	₪ 150,000
חניה תת קרקעית				35	-₪ 20,000	-₪ 700,000
סה"כ	**1524.9**		**₪ 5,028,855**			**₪ 10,322,000**

השבחה ₪ 5,293,145

ההיטל ₪ 2,646,573