י״ב אלול, תשפ״ב
08 ספטמבר, 2022
מס׳ תיק/פניה: 2565-2021

לכבוד
המבקשת, חב׳ **מאפיית האחים אקספרס בע״מ**
באמצעות מר יוסף רייטן – שמאי מקרקעין
דוא״ל: office@raiten.co.il

לכבוד
המשיבה, **הוועדה המקומית לתו״ב גבעתיים**
באמצעות מר צבי רון – שמאי מקרקעין
דוא״ל: zron@zviron.com

שומה מכריעה

הנדון: גוש 6156 חלקה 471 תת חלקה 31, רחוב כורזין 5, גבעתיים

1. מטרת השומה

מוניתי על ידי יו״ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה, על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר ההשבחה שחלה במקרקעין בעקבות אישור תכנית גב/418, בדרך של מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. המועד הקובע

המועד הקובע הוא מועד תחילת תכנית גב/ 418, 15/7/2017 (15 יום ממועד הפרסום בעיתון).

3. מסמכי הצדדים

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צורפותיהן.

התקיים דיון והפרוטוקול הועבר לצדדים.

4. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 08/08/2022 ע״י החת״מ.

5. פרטי הנכס

גו״ח:	6156/471/31
מיקום:	רח׳ כורזין 5, פינת תפוצות ישראל 2, גבעתיים.
מהות הנכס:	יחידה מסחרית בקומת הקרקע של בניין מסחר, מלאכה משרדים.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 הנכס הוא יחידה הממוקמת בקומת הקרקע של בניין מסחר, מלאכה ומשרדים הממוקם ברח' כורזין 5 בגבעתיים.

6.2 היחידה פינתית ולה חזית לכיוון דרום ולכיוון מזרח ובה בנויה גלריה.
ממדי היחידה (כפי שמופיעים בתשריט הבית המשותף) והשטח[1] הבנוי בה הם:

קומת קרקע	(16.40 מ' X 8.11 מ') =	133 מ"ר
מרתף	(4.0 מ' X 8.11 מ') =	21.4 מ"ר
גלריה	(8.05 מ' X 8.11 מ') =	65.3 מ"ר
סה"כ		230.7 מ"ר

6.3 היחידה רשומה במרשם המקרקעין כיחידה מספר 31, שטח היחידה הרשום הוא 167.0 מ"ר[2].

6.4 במועד הביקור בנכס היחידה משמשת למאפיה (בעבר היחידה שימשה כסניף בנק הפועלים).

6.5 הבניין שבו ממוקמת היחידה בן שלוש קומות ובו 143 יחידות (144 תתי חלקות). השימוש השכיח בקומת הקרקע הוא למסחר. השימושים השכיחים בקומות העליונות הם למשרדים, אחסנה ומלאכה קלה.

6.6 הבניין שבו ממוקמת היחידה נבנה בשנות השישים והוא בן 3 קומות מעל קומת קרקע. מצב התחזוקה של השטחים המשותפים בבניין, לרבות חלקיו החיצוניים, ירוד. במועד הביקור בנכס המעליות בלתי שמישות ומוזנחות וניכר כי לא מבוצעות בחלקים המשותפים עבודות ניקיון.

6.7 במהלך הביקור בנכס נצפו בו חריגות בניה שעיקרן: בניית גלריות נרחבות ביחידות המסחריות, תוספת בניה למסחר על חשבון שטח החצר הפנימית הצמודה לחלק מהיחידות והרחבת יחידות בקומות העליונות על חשבון שטח מעברים ציבוריים.

6.8 החלקה עליה בנוי הבניין מלבנית בשטח רשום של 7,952 מ"ר. החלקה פונה לדרכים בשלוש חזיתות. רוחב החזית לרח' כורזין הוא כ- 104 מ' ורוחב החזית לרח' תפוצות ישראל הוא כ- 75 מ'. החלקה ממוקמת ב"מתחם כורזין" בדרום העיר גבעתיים בסמוך לקניון גבעתיים. רח' כורזין הוא רחוב ראשי דו סיטרי ברוחב סטטוטורי של 18 מ'[3].

1 השטחים הם שטחי נטו ללא שטחי קירות חוץ לפי מדידה מתשריט הבית המשותף.
2 שטח הדירה הרשום במרשם המקרקעין (טאבו) אינו תואם את הגדרת השטח המקובלת ובדרך כלל מוטה כלפי מטה.
3 לפי תכנית הר/גב/99

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

להלן תצלומי אוויר של החלקה, בתצלום האוויר הראשון, מיקום החלקה בה ממוקמת היחידה (תחומה בקו כחול) ושטח מגרש 603A הנותר לאחר הפקעה מתוכננת[4] (בכתום) שעליו מתוכנן להיבנות מגדל משרדים, מסחר ומגורים, בתצלום האוויר השני המבנה הנדון בתקריב:



4 ראו הרחבה בסעיף 7.4 להלן.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7. המצב התכנוני

מצב קודם

7.1 תכנית גב/99

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1233 מיום 18/11/1965.
התכנית מייעדת את החלקה ל"**אזור מלאכה ותעשיה מיוחדת**".
השימושים המותרים בייעוד "אזור מלאכה ותעשיה מיוחדת" הם: בתי חרושת ומפעלים, בתנאי שתוכניותיהם תתאשרנה על ידי הוועדה המחוזית.



זכויות הבניה והוראות הבניה בייעוד "אזור מלאכה ותעשיה מיוחדת" הן:

שטח מגרש מינימאלי	1,000 מ"ר
רוחב חזית מינימאלית	18 מ'
אחוז בניה לקומה	40%
מספר קומות	3 או לפי אישור מיוחד

מצב חדש

7.2 תכנית גב/99/ב'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3732 מיום 21/1/1993.
התכנית קובעת שימושים המותרים בייעוד "אזור מלאכה ותעשיה מיוחדת" כדלקמן: בתי מלאכה, תעשייה קלה ייצור ומכירת דברי מזון, משרדים ואולמות בידור ושמחה, בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.

7.3 תכנית גב/406

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4035 מיום 28/7/1994.
התכנית קובעת הוראות בניית מרתפים וקובעת שימושים מותרים בהם.

7.4 תכנית גב/418 (503-0128629)

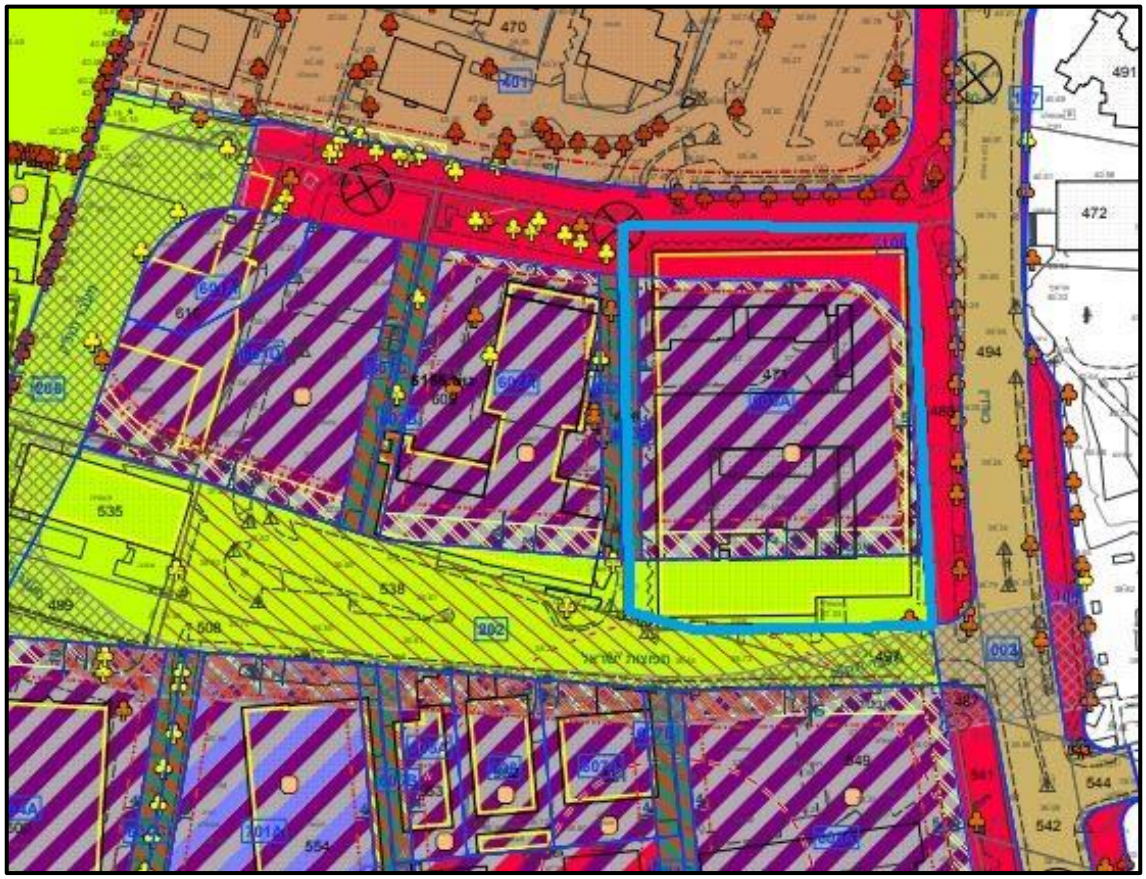
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7531 מיום 26/6/2017 ובעיתונות ביום 30/6/2017.
התכנית חלה על שטח של כ- 117 דונם בדרום גבעתיים ומתכננת בהם מתחם תעסוקה חדש באמצעות שינוי בייעודי הקרקע ושינוי בזכויות והוראות הבניה.
התכנית שינתה את ייעודי הקרקע בחלקה שבנדון. התכנית יצרה את מגרש 603A ששטחו 5,090 מ"ר, שמצוי כולו בתחום החלקה שבנדון. ייעוד מגרש 603A "**אזור מסחר ותעסוקה**".

7.4.1 **השימושים המותרים**

במגרשים בייעוד "אזור מסחר ותעסוקה" הם: מסחר, שירותים עסקיים ואישיים, תעשיה עתירת ידע, מבני ציבור, בידור ופנאי, תעסוקה ומלונאות. יותר השימוש למגורים בחמש הקומות העליונות כשימוש משני, שלא יגביל את השימושים לתעסוקה ולמסחר.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

להלן חלק מתשריט התכנית (גבול החלקה מסומן בקו כחול, סימון שאינו במקור):



7.4.2 **<u>זכויות הבניה במגרש 603A (במ"ר):</u>**

שימוש	עיקרי	שרות עילי	שרות תת קרקעי	יח"ד	מספר קומות
מבנים ומוסדות ציבור	2,065	825	-	-	27
מסחר	3,800	1,520	-	-	
תעסוקה	50,140	20,055	37,000	-	
מגורים	5,394	2,158	3,850	77	
סה"כ	**61,399**	**24,558**	**40,850**	**77**	**27**

7.4.3 **<u>הוראות הבניה במגרש 603A:</u>**

- תכסית מרבית מותרת בקומות העליונות היא 60%.
- מותר יהיה לעשות שימוש מסחרי בקומת התעסוקה העליונה (מתחת לקומות המגורים) מתוך זכויות הבניה למסחר ולתעסוקה.
- מותר לעשות שימוש תת קרקעי למסחר על חשבון זכויות הבניה העל קרקעיות למסחר בכפוף לאישור.
- מותר יהיה לנייד שטח מסחרי לשטח לתעסוקה ולהיפך בשיעור של עד 10%.
- מותר יהיה לנייד שטח עיקרי עילי אל מתחת לקרקע.
- מותר יהיה לנייד שטח שירות תת קרקעי אל מעל הקרקע.
- שטח דירה ממוצעת ייקבע ל- 70 מ"ר עיקרי.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

- הוועדה רשאית להתיר בניית מרפסות למגורים בשטח של עד 12 מ"ר לדירה ובלבד שהשתכנעה, שאין בכך כדי לפגוע בחזות הבניין.
- לא תותר בניית ממ"דים לדירות המגורים, אלא ממ"קים שירשמו כרכוש משותף.
- תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש.
- מותרת בניית מחסנים דירתיים במרתף החניה ששייך למגורים בלבד.
- זכויות הבניה למגורים יתכלו תוך 10 שנים, ככל שלא יצא היתר בניה למבנה העילי.
- תתאפשר תוספת של 5 קומות מעבר לנקוב בטבלת הזכויות בכפוף לקיום הליך של הקלה[5].
- תנאי לאכלוס במגרש שבנדון הוא הרחבת רחוב כורזין ורח' תפוצות ישראל.

7.5 <u>רישוי</u>

7.5.1 לא אותר רישיון בניה מקורי להקמת הבניין בחלקה שבנדון.

7.5.2 היתר הבניה הראשון שנמצא בתיק הבניין הוא היתר משנת 1966 להוספת יציע באחת החנויות.

7.5.3 ניתן היתר בניה מיום 4/8/1989 להתקנת רמפת עליה ליחידה שבנדון.

7.5.4 שטחי הבניה שבבניין צוינו בהיתר בניה מיום 11/11/1977 כדלקמן[6]:

שימוש	שטח (מ"ר)	גובה קומה
מקלטים	271.25	2.80
קרקע	3,146.87	2.65
קומה א' (ביניים)	2,796.73	3.32
קומה ב'	4,001.18	3.50
קומה ג'	1,908.39	3.80
סה"כ	**12,124.42**	**16.07**

[5] סעיף 6.21 במסמך הוראות התכנית.
[6] צילום החלק הרלוונטי בתשריט שובץ בשומת המשיבה. לא אותר תשריט ההיתר המקורי באתר המשיבה.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

8. המצב המשפטי (הזכויות במקרקעין)

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

8.1 מרשם המקרקעין באשר לתת חלקה 31

להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום לחלקה שבנדון מפנקס הבתים המשותפים מיום 20/6/2021:

- שטח החלקה הרשום הוא 7,952 מ"ר.
- תת חלקה 31 רשומה כבנק. השטח הבנוי של תת חלקה 31 בקומת הקרקע ובקומת המרתף הוא 167.0 מ"ר.
- על החלקה רשומות 144 תתי חלקות. 143 מהן מהוות תאים בנויים סחירים.
- החלק של תת חלקה 31 ברכוש המשותף הוא 11/903.
- החלקה רשומה בבעלות הקרן הקיימת לישראל.
- על הבעלות בתת החלקה רשומה חכירה לטובת בנק הפועלים בע"מ עד ליום 31/5/2058.

8.2 עסקת מכר שמהווה את המימוש הנוכחי

ביום 20/6/2021 מכרה חב' בנק הפועלים בע"מ את זכויות החכירה בנכס לחב' מאפיית האחים אקספרס בע"מ תמורת 9,000,000 ₪.

היטל השבחה לזכויות בניה, שמעבר לאלה שמנוצלות בבינוי הקיים, ישולם על ידי הרוכשת.

8.3 תקנון הבית המשותף

ביום 07/08/1969 נחתם תקנון הבית המשותף, שבו בין היתר נקבע כדלקמן (ציטוט מסעיף 2 בתקנון):

> **"כל הגג של הבית המשותף צמוד ליחידה מספר 471/62 ובעל יחידה זו רשאי לנצל את הגג כראות עיניו וכן לבנות קומה או קומות נוספות מעל הקומות הקיימות בבית המשותף, לחלק את הקומה או הקומות הנוספות ליחידות, כפי שימצא לנכון ולהצמיד לכל יחידה כזאת חלק יחסי ברכוש המשותף ולתקן בהתאם את צו הבתים המשותפים מבלי להזדקק להסכמת אף אחד מבעלי היחידות האחרות בבניין המשותף ..."**

8.4 מרשם המקרקעין באשר לתת חלקה 62

להלן פרטי הזכויות בתת חלקה 62 על פי העתק נסח רישום מרוכז מיום 06/01/2022:

- תת חלקה 62 רשומה כ"ביתן מלאכה" הממוקם בקומה ראשונה.
- השטח הבנוי של תת חלקה 62 הוא 3.0 מ"ר.
- לתת החלקה מוצמדים גגות הבניין בשטח 1,760 מ"ר + 2,180.7 מ"ר.
- החלק של תת חלקה 62 ברכוש המשותף הוא 263/903.
- החלקה רשומה בבעלות עיריית גבעתיים.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9. עמדות הצדדים

המחלוקת שבין הצדדים - קוטבית.

שמאי המשיבה סבור שתכנית גב/418 משביחה את הנכס באורח משמעותי של כ- 4,000,000 ₪. השבחה זו חושבה לפי ההפרש בין שווי היחידה שבנדון כבנויה בשימוש המיטבי בה, שהוא שימוש מסחרי, לבין החלק היחסי של היחידה בזכויות הבניה, שהוקנו בחלקה כריקה ופנויה.

מנגד, שמאי המבקשת טען טיעון סף משפטי, שלפיו הוועדה המקומית לא יכולה לדרוש תשלום היטל השבחה. לחילופין, לדעתו תכנית גב/418 לא השביחה את יחידה 31 שבנדון. הסיבה העיקרית להעדר השבחה לשיטתו היא התמורה שצפוי לקבל בעל היחידה מהמגרש החדש, שתינתן לפי קריטריון של החלק היחסי ברכוש המשותף. לשיטתו השווי במצב החדש הוא כ- 5,356,000 ₪. שווי זה נמוך משמעותית משווי היחידה המסחרית במצב הקודם כבנויה, שנקבע על ידו בסך של 9,075,000 ₪.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים לתכנית:

התכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
גב/418	11/7/2017	₪3,992,000	אין השבחה

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

9.1 טיעון סף משפטי להסתמכות ולהֶשְׁתֵּק

9.1.1 עמדות ב"כ ושמאי המבקשת

9.1.1.1 נציג המבקשת הגיש הצעה לרכישת הנכס שבנדון במכרז שהתפרסם. הצעתו במכרז ניתנה בהתבסס על מידע, שנמסר לו בעירייה/משיבה, שלא ייגבה היטל השבחה בגין המכר.

9.1.1.2 נציג המבקשת (הרוכש) הופתע מאד לאחר שרכש את הנכס, כאשר קיבל את שומת שמאי המשיבה, מר צבי רון מיום 22/08/2021 וזאת לאחר שאותו השמאי עצמו ערך שומה לאותה חלקה, שלפיה לא קיימת השבחה בנכס ולאחר המידע שנמסר לו בע"פ בעירייה בדבר העדר חבות בהיטל השבחה.

9.1.1.3 נציג המבקשת ציין בדיון, כי אם היה יודע על דרישת היטל השבחה לא היה מציע את ההצעה שהציע במכרז, אלא, שהיה מציע הצעה נמוכה יותר.

9.1.1.4 שמאי המבקשת סבור, שאין לקבל את שומת ההשבחה החדשה של המשיבה בתיק שבנדון בשל עיקרון ההסתמכות. רוכש הנכס הסתמך על חוות דעת שמאית, שערכה המשיבה (שהיא הוועדה המקומית לתכנון ולבניה) ועל מסמכים ומידע נוסף שמסרה המשיבה, באופן שלא מאפשר לה לשנות עמדתה שעמדה בבסיס ההצעה שהציע נציג המבקשת במכרז. השומה הראשונה שערכה יוצרת הֶשְׁתֵּק. אם המשיבה (שהיא רשות מנהלית) חפצה לשנות את מדיניותה הרי שלכל הפחות היה עליה לפרסם הוראת מעבר. הוראת מעבר שכזו הייתה מֵגֵנה על שחקנים בשוק ומונעת את הסתמכותם, דבר שהיא לא עשתה במקרה שבנדון.

9.1.1.5 להלן המסמכים שעליהם הסתמך הרוכש בעת שנתן הצעת מחיר לרכישת הזכויות בנכס:

9.1.1.5.1 ביום 06/02/2020 ערך שמאי המשיבה, מר צבי רון, שומת היטל השבחה לחלקה כולה, שבה קבע שלא קיימת השבחה לתת חלקה 31. סביר שהשומה המעודכנת נערכה לאחר שהמשיבה הנחתה את השמאי מטעמה בניגוד לעמדתו המקצועית.

9.1.1.5.2 המשיבה הציגה לוועדה המחוזית חוות דעת כלכלית של חברת "טלדר" מיום 09/03/2015, שלפיה הסיכוי למימוש בניה במגרש שבנדון הוא אפסי וכי לא צפוי לגביו תשלום היטל השבחה.

9.1.1.6 בתגובה לטענת ב"כ המשיבה בדבר סמכות השמאי המכריע להכריע בשאלת ההסתמכות וההֶשְׁתֵּק טענו ב"כ המבקשת כי הפסיקה קבעה ששמאית מכריעה יכולה לדון בכל הטענות המשפטיות לצורך קביעת השווי, למשל בפס"ד 86121/09 ג.ש ארז שירותים כלליים.

9.1.1.7 לחילופין, למקרה שבו יידחה טיעון ההסתמכות, שמאי המבקשת טען שורה של טיעונים שמאיים באשר לגובה ההשבחה, כפי שיוצג בסעיפים 9.2 ואילך.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.1.2 **<u>עמדות ב"כ ושמאי המשיבה</u>**

9.1.2.1 טיעון הסף שטען שמאי המבקשת הוא טיעון משפטי גרידא ומקומו להתברר בערכאות המתאימות ולא בפני השמאית המכריעה.

9.1.2.2 לחילופין, למקרה שבו תחליט השמאית המכריעה לדון בשאלה המשפטית, ציינו ב"כ המשיבה כי לא ברור כיצד הגיעה השומה הראשונה לידי נציג המבקשת. מבחינת המשיבה השומה האחרונה היא השומה הרלוונטית ואליה בלבד יש להתייחס.

9.1.3 **<u>הכרעה (טענת סף)</u>**

9.1.3.1 השאלה האם יש להכיר בהסתמכות של המבקשת על מסמכי המשיבה והאם יש השתק על טיעוניה בדבר קיומה של חבות בהיטל השבחה היא סוגיה משפטית. עדיף ששאלה זו תתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצאת מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

9.1.3.2 לשם הכרעה בשאלה זו ירוכזו העובדות הבאות:

9.1.3.2.1 נערכה שומת מקרקעין לחלקה בשלמותה ביום 06/02/2020 על ידי מר צבי רון (שהוא השמאי שמייצג את המשיבה בתיק הנוכחי). הנמענת לשומה, כפי שנרשם בפתיח של השומה, היא "עירית גבעתיים, מחלקת הנדסה". בשומה זו נקבע קיומה של ההשבחה לכל יחידה בבניין בנפרד. מסקנת השומה ביחס לנכס הנדון (תת חלקה 31) היא "אין השבחה".

9.1.3.2.2 ביום 09/03/2015 נערכה חוות דעת כלכלית, שהוגשה לוועדה המחוזית, שעניינה צפי ההכנסות של עיריית גבעתיים מתכנית גב/418 ותכניות אחרות. בחוות הדעת, שהמכותב עליה הוא מר רן קורניק, ראש העיריה, נקבע כי אין היתכנות לבניה בחלקה שבנדון וכי לא צפויים בגין החלקה תקבולי היטל השבחה.

9.1.3.3 למרות ששני המסמכים הללו הם בבחינת מסמכי עבודה פנימיים, שנשלחו לבעלי תפקיד ברשות, הרי שהנישום בתיק שבנדון התוודע עליהם בדרך כלשהי, שהוא לא חשף בהליך הנוכחי.

9.1.3.4 אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת, שככל ומסמכים שכאלה נודעים לשחקנים בשוק (כפי שארע במקרה שבנדון), הרי שיש בהם כדי להשפיע על התנהלותם העיסקית. אם וכאשר מסמכים אלה מודלפים/מתגלגלים, הרי שהשפעתם גוברת כאשר הם ערוכים בידי מומחים מטעם הרשות (כמו במקרה שבנדון).

9.1.3.5 למרות ההשפעה שעשויה להיות למסמכים הללו על השחקנים, אני סבורה כי קיימים מס' שיקולים מצטברים, שמצמצמים את ההסתמכות שניתן ליחס למסמכים אלה לעניין קביעת החבות בהיטל השבחה:

9.1.3.5.1 שני המסמכים נערכו כאמור עבור יחידות מקצועיות ברשות המקומית והן בבחינת "נירות עבודה פנימיים" שלא הוגשו בסופו של דבר למבקשת בכתב.

9.1.3.5.2 בחוק התכנון והבניה נקבע מנגנון "פרה-רולינג" בסעיף 4(4) לתוספת השלישית. מנגנון זה מאפשר לבעלים לפנות ולקבל מידע רשמי באשר לקיומה של חבות ובאשר לגובה החבות וזאת בתוך 90 יום ממועד הפניה של האזרח. לא נטען על ידי שמאי המבקשת, שמידע שכזה נתבקש ושתוצאתו היתה: "העדר חבות" או "העדר השבחה".

אמנם, במקרה שבנדון נקבע בין הצדדים שהיטל ההשבחה ישולם על ידי המבקשת שאיננה זכאית לבקש מידע מוקדם (פרה-רולינג). אולם, הסדר ספציפי זה נוגע ליחסים שבין המוכרת (שהיא הנשומה) לבין הקונה (המבקשת/הרוכש) שהיא צד ג' בראיית המשיבה.

9.1.3.6 לכל האמור לעיל אוסיף, כי על השמאית המכריעה לערוך שומה על פי שיקול דעתה העצמאי ולדמות את חשיבת השוק בקביעת גובה ההשבחה.

9.1.3.7 לאור האמור אני דוחה את טיעון ההסתמכות וההשתק. בשומה מכריעה זו תוערך ההשבחה בנכס על פי כללי השמאות המקובלים שאני סבורה שיש להביאם בחשבון, בהתעלם מהערכות קודמות, שעשתה העיריה ו/או המשיבה.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.2 שווי הנכס במצב הקודם

9.2.1 עמדת שמאי המשיבה

9.2.1.1 שמאי המשיבה קבע את השווי במצב הקודם לפי השימוש המיטבי בנכס כיחידה מסחרית וזאת לנוכח מיקומה בקומת הקרקע. השווי נקבע כמכפלה בין שטח הנכס הבנוי הכולל גם גלריה לבין שווי מ"ר בנוי בקומת הקרקע ובקומת הגלריה בהתאמה.

9.2.1.2 שמאי המשיבה ציין כי המצב הפיזי של המבנה הוא ירוד, באופן שמשפיע על שווי הנכסים שבו, לרבות שווי הנכסים המסחריים שבקומת הקרקע. היחידות המסחריות בקומת הקרקע אמנם תפוסות ופעילות, אך הן מהוות חלק קטן מהמבנה בשיעור של כ- 25%. לעומת זאת הקומות העליונות נטושות/פרוצות.

9.2.1.3 שווי ליחידה בנויה נקבע בסך של 15,000 ₪ למ"ר לשימוש מסחרי. השווי נקבע בגישת העלויות כסכימה של שווי מרכיב הקרקע למסחר בסך של 11,500 ₪ למ"ר[7] בתוספת תרומה מופחתת למבנה הוותיק. שווי זה תואם קביעה בשומות מכריעות בסביבה.

9.2.1.4 מקדם שווי לשטח הגלריה הוערך בשיעור של 0.35.

9.2.1.5 לא הובאה בחשבון במצב הקודם הפחתה למושע וזאת בשל רישום היחידות כתתי חלקות בפנקס הבתים המשותפים.

9.2.1.6 להלן תחשיב השווי של היחידה כבנויה במצב הקודם לשיטת שמאי המשיבה:

החלק בנכס	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי (מ"ר)
שטח היחידה ללא גלריה	167.00	1.00	167.00
שטח גלריה	66.80	0.35	23.38
שטח אקוויוולנטי של היחידה			**190.38**
שווי למ"ר בנוי למסחר			₪15,000
שווי			₪2,855,700
שווי במעוגל			**₪2,856,000**

9.2.1.7 בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה, כי השווי בשומת המבקשת בסך של 47,000 ₪ למ"ר בנוי, שקבע שמאי המבקשת, איננו סביר שכן המשמעות שלו היא יתרה לקרקע של כ- 30,000 ₪ למ"ר. זאת בעוד ששווי הקרקע למסחר במצב החדש הוערך על ידו ב- 11,500 ₪ למ"ר בלבד.

9.2.2 עמדת שמאי המבקשת

9.2.2.1 שמאי המבקשת טען סידרה של טיעונים חלופיים למקרה שבו יידחה טיעון הסף המרכזי שטען בדבר העדר חבות בהיטל. בסעיף זה יפורטו טיעוניו באשר לשווי הנכס במצב הקודם.

9.2.2.2 לדעת שמאי המבקשת יש לקבוע את השווי במצב הקודם כיחידה מסחרית בגישת היוון ההכנסות לפי דמי השכירות הראויים בו במועד הקובע. תמהיל החנויות בקומת הקרקע שבבניין מדמה בפועל שוק מזון, שפונה לתושבי דרום גבעתיים ואף לתושבי תל אביב. דמי השכירות הנהוגים בקומת הקרקע גבוהים ביותר ודומים לנכסים מסחריים כגון: "שרונה מרקט". אחת הסיבות לדמי השכירות הגבוהים הם דמי הניהול הנמוכים הנהוגים בבניין שבנדון.

9.2.2.3 ביחידה שבנדון דמי השכירות והשווי גבוהים במיוחד שכן היחידה פינתית, בעלת חשיפה מסחרית גבוהה והיא למעשה ממוקמת במיקום המבוקש ביותר בבניין לנכס מסחרי.

9.2.2.4 מקובלת עמדת שמאי המשיבה, כי הקומות העליונות מוזנחות, אך לדעתו אין לכך השפעה על שווי הנכס שבנדון, שהוא תא מסחרי הממוקם בקומת הקרקע, שהיא מנותקת מהקומות העליונות.

[7] ראו קביעת שווי למסחר בסעיף 9.5.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.2.2.5 שמאי המבקשת קבע את השווי במצב הקודם בתחשיב דומה לזה שערך שמאי המשיבה, אך טען כנגד הערכים שבתחשיב המשיבה כדלקמן:

9.2.2.5.1 שמאי המשיבה קבע שווי נמוך מאד. לא ברור על בסיס מה קבע את שומתו במצב הקודם, שכן הוא לא הציג אפילו עסקה אחת במתחם לקביעת השווי במצב הקודם.

9.2.2.5.2 יש לייחס למרתף, ששטחו 27 מ"ר, מקדם תועלת שמוערך ב- 0.5 (ולא מקדם 1.0, כפי שקבע שמאי המשיבה).

9.2.2.5.3 מקדם השווי לשטח גלריה בנוי הוערך לפי מקדם 0.60 (לעומת 0.35 שקבע שמאי המשיבה).

9.2.2.5.4 שמאי המבקשת קבע שווי מ"ר בגישת היוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים, שנקבעו על בסיס מחירי שכירות שנצפו בבניין שבנדון עצמו. בנוסף שמאי המבקשת בחן עסקת מכר ושומת שווי שוק ליחידה מסחרית בבניין שבנדון.

9.2.2.6 להלן נתוני ההשוואה כפי שהוצגו על ידי שמאי המבקשת:

9.2.2.6.1 עסקת שכירות מיום 10/03/2019 של יחידה מספר 16 בסך של 289 ₪ למ"ר המבטאים שווי של 50,000 ₪ למ"ר.

9.2.2.6.2 בשומת השמאית המחוזית בשמאי הממשלתי נקבע שווי בסך של 29,035 ₪ למ"ר לחנות בחלקה 609 הצמודה ממערב, במיקום שהוא מבוקש פחות מהנכס שבנדון.

9.2.2.6.3 ביום 16/03/2015 נמכרה יחידה מסחרית מספר 5 במחיר של כ- 38,000 ₪ למ"ר.

9.2.2.6.4 בשנת 2007 נחתם חוזה שכירות של תת חלקה 30 (שצמודה ליחידה הנדונה), המגלם דמי שכירות של 289 ₪/מ"ר.

9.2.2.6.5 תת חלקה 29 ששטחה האקוויוולנטי כ- 53 מ"ר (כולל שטח גלריה), שבה מופעלת חנות דלתא. לגביה קיים אישור רואה חשבון להכנסות מהחנות. מנתונים אלה עולה, שבשנת 2019 דמי השכירות השנתיים 258,000 ₪, בשנת 2020: דמי שכירות שנתיים 176,000 ₪ (שנת קורונה), שנת 2021: 242,000 ₪.

9.2.2.6.6 על בסיס דמי השכירות הללו, שכולם מהבניין שבנדון עצמו, שמאי המבקשת קבע דמי שכירות ראויים חודשיים בסך של 275 ₪ למ"ר מסחרי[8]. על בסיס דמי שכירות אלה מתקבל שווי במצב הקודם לפי "שיעור היוון כולל" של 7% בסך של 47,000 ₪ למ"ר בנוי.

9.2.2.6.7 להלן תחשיב שווי היחידה כבנויה במצב הקודם לשיטת שמאי המבקשת:

החלק בנכס	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי (מ"ר)
מרתף	27	0.50	13.50
קומת הקרקע	140	1.00	140.00
שטח גלריה	66	0.60	39.60
שטח אקוויוולנטי של היחידה			**193.1**
שווי למ"ר בנוי			₪47,000
שווי			**₪9,075,700**

[8] דמי השכירות הראויים במועד הקובע לא נרשמו במפורש בתחשיב המבקש, אלא שהם מסתברים מתחשיבו.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.2.3 **<u>הכרעה (שווי הנכס במצב הקודם)</u>**

המחלוקת בין הצדדים באשר לשווי הנכס במצב הקודם קוטבית: שמאי המבקשת קבע שווי של יותר מפי 3 מהשווי שקבע שמאי המשיבה (שווי של כ- 9.0 מש"ח לעומת כ- 2.85 מש"ח).

להלן הכרעתי בכל אחת מהסוגיות העקרוניות והכמותיות, ששנויות במחלוקת בין הצדדים:

9.2.3.1 ככלל, גישת השומה המועדפת בשומת נכסים היא גישת ההשוואה למחירי נכסים דומים. אולם, במקרה שבנדון גישת ההשוואה איננה ישימה בקביעת שווי במצב הקודם מהטעם שהתמורות בגין יחידות מסחריות בבניין מגלמות פוטנציאל ספציפי משמעותי הנובע מהליכי התכנון של תכנית גב/418, שתכנונה החל לכל המאוחר בשנת 2000[9] וסביר שאף קודם לכן. גם השוואה ליחידות מסחריות במבנים אחרים בסביבה קשה ליישום וזאת לנוכח ייחודיות המבנה שבנדון, שהשוואה אליו דורשת התאמות, שמטבע הדברים מקטינות את מהימנות התוצאה.

9.2.3.2 בהעדר עסקאות השוואה רלוונטיות אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי גישת היוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים היא הגישה המתאימה ביותר לקביעת שוויו במצב הקודם, זאת מאחר ודמי השכירות מבטאים את התועלת השוטפת, שמניב נכס מסחרי בבניין. דמי שכירות אלה אינם מגלמים מרכיב פוטנציאל, שכן השוכר אדיש אליו.

9.2.3.3 עסקאות השכירות המתאימות ביותר להשוואה בבניין הן עסקאות שכירות של חנויות בקומת הקרקע הקרובות פיזית אל הנכס שבנדון, שפונות מזרחה לרח' כורזין ודרומה לרחוב תפוצות ישראל. חזיתות אלה נהנות מחשיפה מסחרית טובה ומתנועת הולכי רגל רבה.

9.2.3.4 נתוני השטח של חנויות, שנמצאו לגביהן עסקאות שכירות, אומתו אל מול תשריטי המרשם. כן נערך ביקור בכל אחד מנכסי ההשוואה ובחלק מהם התאפשרה מדידה של מימדי החנות בפועל.

9.2.3.5 אינני מוצאת מקום לייחס שוליות ליחידות מסחריות של עד 100 מ"ר בבניין. זאת לנוכח העובדה, שבעלי יחידות מסחריות קטנות ממזגים יחידות ליצירת יחידה גדולה, באופן שמעיד על ביקוש גם ליחידות גדולות.

9.2.3.6 בכל החנויות שהושכרו קיימת גלריה, שהגישה אליה נעשית מגרם מדרגות פנימי בתוך חלל החנות. בחלק מהחנויות נעשו שינויים ותוספות בגלריות ללא קבלת היתר בניה. מאחר שהגלריה איננה משנה את נפח החנות ומאחר וחשיבת השחקנים בשוק היא במונחי שטח החנות, כאשר הגלריה משמשת בדרך לשימוש שולי, ששטחו מותאם לשימוש המסחרי המסוים שבחנות, הרי שהניתוח במקרה הנדון יתבצע למחיר למ"ר בחנות בקומת הקרקע המגלם גם את התועלת מהגלריה שבנויה בתוכה.

9.2.3.7 להלן שלוש עסקאות שכירות רלוונטיות לחנויות קרובות כדלקמן:

מועד	יחידה	שטח רשום	שטח[10]	מחיר	מחיר למ"ר	מקדם זמן	מחיר מתואם
10/3/2019	16	55.90	34.10	₪13,500	₪396	93.3%	₪314[11]
2019	29	49.60	65.60	₪21,500	₪328	92.1%	₪302
28/2/2021	30	49.60	65.60	₪17,522	₪267	85.4%	₪228
ממוצע							**₪281**

ניתן להיווכח בשונות גדולה בדמי השכירות לחנויות בבניין. שונות זו נגרמת גם בשל ההבדלים הפיזיים. למשל בחנות 16 יחס חזית/עורף עדיף בהשוואה לחנויות אחרות.

[9] על פי אתר מנהל התכנון התכנית נדונה בוועדה המקומית ביום 19/06/2000. סביר כי עריכתה החלה חודשים רבים קודם לכן.
[10] שטח נטו ללא שטח קירות חוץ לפי מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף ואימות חלקי בשטח. שטח זה כולל שטח חצר שנסגרה.
[11] לאחר התאמה של 15%- ליחס חזית עומק ולפינתיות.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

יתכן ודמי השכירות בעסקה השלישית מושפעים מכך שבמועד החתימה התפרץ הגל השני של מגפת הקורונה. בשיקלול שתי העסקאות הראשונות בלבד ובהתאמה למועד הקובע לפי קצב השתנות של 4% לשנה מתקבלים דמי שכירות ראויים בסך של 283 ₪ למ"ר לחודש.

9.2.3.8 שיעור ההיוון הכולל לנכסים מסחריים לפי סקירת השמאי הממשלתי הראשי במחצית הראשונה ובמחצית השנייה של שנת 2017 הוא 7.2%. שיעור זה ישמש כשיעור היוון כולל בנכס שבנדון.

9.2.3.9 שווי מטר רבוע בנוי בשימוש מסחרי בגישת היוון ההכנסות לפי הנהוג בחנויות הסמוכות בבניין עצמו הוא 47,000 ₪ למ"ר נטו במעוגל לפי החישוב הבא: $\frac{283X12}{7.2\%}$ ₪ ≈47,000 ₪

9.2.3.10 לנוכח האלטרנטיבה הקיימת להשכרת שטחים זולים (יחסית לקומת הקרקע) בקומות העליונות וביחידות הפנימיות שבקומת הקרקע, אני מייחסת מקדם תועלת 0.4 למרתף היחידה שבנדון, ששטחו נטו (ללא שטח קירות חוץ) הוא כ- 32.5 מ"ר[12] ושטחו ברוטו (כולל קירות חוץ) הוא כ- 37.5 מ"ר.

9.2.3.11 חנות 31 שבנדון גדולה יחסית לחנויות בבניין. שטחה הוא מעל 100 מ"ר (ראו פירוט בהמשך). מנגד היחידה פינתית ובה חשיפה מסחרית מעולה. אני מניחה שהשפעות מנוגדות אלה על השווי למ"ר מקזזות במידה רבה זו את זה ולכן השווי של היחידה שבנדון ייקבע כפי שחושב לפי היחידות הסמוכות בסך של 47,000 ₪ למ"ר.

9.2.3.12 להלן תחשיב שווי היחידה במצב קודם בהתאם לערכים שנקבעו לעיל:

מפלס	שטח	מקדם	שטח אקוו'(מ"ר)
קומת קרקע	133.00	1.00	133.00
מרתף	32.44	0.40	12.98
סה"כ			**145.98**
שווי למ"ר מגולם גלריה			**47,000**₪
שווי היחידה			**6,861,060**₪

[12] לפי מדידה גראפית מתשריט הבית המשותף.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.3 גישת השומה המתאימה לקביעת שווי היחידה במצב החדש

9.3.1 עמדות ב"כ ושמאי המשיבה

9.3.1.1 שמאי המשיבה קבע את שווי היחידה במצב החדש לפי החלק היחסי שלה בשווי החלקה כולה כריקה ופנויה.

9.3.1.2 שווי החלקה כריקה ופנויה חושב כסכימה של שווי זכויות הבניה בכל ייעוד (תעסוקה, מסחר ומגורים) כזמינות לבניה מיידית. מהשווי שהתקבל ניכה את עלות המטלות הציבוריות, שהוטלו בתב"ע על הבעלים והכפיל במקדם דחיה ומושע.

9.3.2 עמדות ב"כ ושמאי המבקשת

שמאי המבקשת קבע גם הוא את שווי היחידה במצב החדש באותה שיטה שבה נקט שמאי המשיבה, אלא שהוא קבע בתחשיבו ערכים אחרים, שהביאו לתוצאת שווי נמוכה משמעותית במצב החדש.

9.3.3 הכרעה

9.3.3.1 הגם שגישת השומה, שבה נקטו הצדדים היא סבירה, הרי שאני סבורה שראוי לבחון תחילה האם קיימות עסקאות מכר של יחידות בבניין, שמאפשרות שימוש בגישת ההשוואה, שהיא גישת שומה מועדפת ומניבה תוצאת שווי מהימנה.

9.3.3.2 זאת מאחר והמחיר בעסקאות מכר של יחידות מסחריות בבניין לאחר אישור התכנית מבטא הן את תזרים ההכנסות השוטף מהנכס המסחרי הבנוי והן את התועלת הצפויה לאחר הריסת הבניין וחלוקת זכויות הבניה בין בעלי היחידות.

9.3.3.3 אם יימצאו די עסקאות השוואה (דבר שלא קרה במקרה שבנדון כפי שיוצג בהמשך) הרי שיתייתר הצורך בשימוש בגישה שבה נקטו הצדדים, שכרוכה בהנחות עבודה רבות וחשופה להטיה. לפיכך השימוש בתחשיב שווי הזכויות הדחויות ייעשה רק אם לא יימצאו די עסקאות השוואה של מכר יחידות בבניין.

9.3.3.4 **נשאלת השאלה: האם ניתן ליישם את גישת ההשוואה בקביעת שווי המצב החדש?**

כאמור לעיל, גישת ההשוואה היא גישת השומה המועדפת. עם זאת, במקרה שבנדון נתוני ההשוואה שנמצאו ליחידות מסחריות בבניין מעטות ומרוחקות בזמן, באופן שלא מאפשר הסקת מסקנת שווי, אלא שגישה זו יכולה לתרום במידה מועטה בלבד לגיבוש מסקנת שווי, כפי שיוצג בהמשך.

בבדיקה של מערכת "מידע נדלן" של רשות המיסים נמצאו 16 רשומות של עסקאות מכר של יחידות בבניין בעשר השנים האחרונות. לאחר ניפוי של העסקאות שבוצעו בקומת העליונות, עסקאות בחלקים קטנים של יחידות מסחריות, שסביר שנעשו בין קרובים ועסקאות חריגות אחרות, נותרות 2 עסקאות רלוונטיות בלבד, שבהן נמכרה יחידה מסחרית בשלמותה. שתי העסקאות הללו מרוחקות מהמועד הקובע: עסקה אחת למכר חנות מספר 5 בשנת 2015 (לפני אישור התכנית) ועסקה נוספת של מכר יחידה 31 (היחידה שבנדון) משנת 2021.

להלן ניתוח העסקאות כולל התאמה לזמן לפי קצב השתנות של 5% לשנה:

מועד	תת חלקה	שטח חנות[13]	שטח נוסף	שטח אקווי	מחיר	מחיר למ"ר	הפרש זמן	התאמה לזמן[14]	מחיר מתואם
16/3/2015	5	50.1	[15]40.4	74.3	₪1,900,000	₪25,560	-2.32	1.116	₪28,529
20/6/2021	31	133.0	[16]32.4	146.0	₪9,000,000	₪61,652	+3.95	0.803	₪49,491

[13] שטח נטו (ללא שטח קירות חוץ) לפי מדידה גראפית מתשריט הבית המשותף.
[14] לפי קצב השתנות של 5%+ לשנה.
[15] חצר צמודה לחנות 5 שבפועל משמשת להרחבה בנויה של החנות (כמו כל החנויות שבקרבתה). מקדם התועלת לחצר חושב לפי 0.6.
[16] מרתף שבנוי מתחת ליחידה. מקדם התועלת חושב לפי 0.4.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.3.3.5 כאמור, תרומת העסקאות לגיבוש שווי הנכס שבנדון היא מועטה. להלן המסקנות מניתוח שתי העסקאות:

9.3.3.5.1 העסקה של חנות 5 משנת 2015 במחיר של כ- 25.5 אש"ח למ"ר בוצעה מעל לשנתיים לפני אישור התכנית המשביחה. לכן המחיר שבה מבטא סיכון לאישור התכנית גב/418 המופקדת ואת החובה לשלם היטל השבחה לכשתאושר התכנית. לכן, המחיר המתואם לזמן של 28.5 אש"ח למ"ר בנוי בעסקה זו הוא בבחינת רף תחתון לשווי.

9.3.3.5.2 גם הרלוונטיות של העסקה השנייה שבוצעה בנכס הנדון עצמו להשוואה איננה גבוהה. זאת משתי סיבות: העסקה היא "עסקת נטו", שבה תשלום היטל השבחה הוטל על הרוכש. המבקש עצמו העיד במהלך הדיון, שסבר שלא קיימת חבות, באופן שמקשה על גילום ההיטל. בנוסף לכך, העסקה מרוחקת כארבע שנים לאחר המועד הקובע. עם זאת, המחיר המתואם זמן של כ- 50,000 ₪ למ"ר בנוי מהווה אינדיקציה כללית וגסה לשווי הנכס במועד הקובע.

<u>לסיכום</u>, לנוכח הימצאותן של שתי עסקאות השוואה בלבד, שרמת הרלוונטיות שלהן בקביעת השווי היא נמוכה, הרי שיש הכרח בקביעת שווי בגישת שומה אחרת. הגישה הנוספת שאותה יישמו גם שמאי הצדדים היא הכפלת השווי הכולל של החלקה כריקה ופנויה בחלק היחסי המיוחס לתת חלקה 31.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4 <u>החלק היחסי של היחידה משווי החלקה במצב החדש</u>

עמדות הצדדים חלוקות בדבר קביעת החלק היחסי של היחידה בשווי החלקה במצב החדש, האם בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף או שווי יחסי.

9.4.1 **<u>עמדות ב"כ ושמאי המשיבה</u>**

9.4.1.1 יש לשום את שווי יחידה 31 במצב החדש לפי חשיבת קונה מרצון. לדעתו, רוכש פוטנציאלי של יחידה כלשהי בבניין, ובכלל זה רוכש פוטנציאלי של יחידה 31, יראה לנגד עיניו את החלק של היחידה בזכויות הבניה במגרש A603 לפי קריטריון של שווי יחסי של היחידה מתוך שווי הבניין כולו וזאת לפי פס"ד המכונה "בית מרכזים"[17].

9.4.1.2 פס"ד "בית מרכזים" רלוונטי ממס' טעמים:

9.4.1.2.1 במקרה שבנדון בדומה למקרה בית מרכזים, מדובר באירוע שנכפה על בעלי הנכס. בנכס שבנדון אושרה תכנית שהיא "מעשה שלטוני", שמסמן את המבנה כמבנה להריסה. ההריסה איננה חלק ממהלך חייו הרגילים של הנכס. אומנם בניגוד למקרה בית מרכזים, המבנה שבנדון לא נהרס בפועל, אלא רק מיועד להריסה, אך אין זה מצדיק שוני בקביעת המפתח של חלוקת הזכויות בין בעלי היחידות.

9.4.1.2.2 במקרה שבנדון כמו מקרה בית מרכזים חלוקה של השווי לפי החלק ברכוש המשותף או לפי שטחם הרשום במרשם מניבה תוצאה חלוקתית בלתי סבירה ומעוותת.

9.4.1.2.3 אמנם, כפי שטען גם שמאי המבקשת, קיימים מקרים שבהם נהוג ליחס שווי במצב החדש לפי החלק ברכוש המשותף, אך במקרים בהם השימוש במדד הרישום מוביל לתוצאה בלתי סבירה יש לקבוע חלק יחסי לפי שווי השוק.

9.4.1.2.4 סיבה נוספת להימנעות מחישוב חלק יחסי לפי המרשם הוא אמינות המידע שרשום במרשם, שאיננה גבוהה. הסתמכות על המרשם עלולה להביא להטיה של התוצאה.

9.4.1.2.5 החלק היחסי שמיוחס לתת חלקה 31 שבנדון חושב כדלקמן:

$$\frac{\text{₪}^{18}\ 2{,}856{,}000}{\text{₪}^{19}\ 94{,}667{,}000}=\mathbf{3.0169\%}$$

9.4.1.3 בתגובות שהעבירו מייצגי המשיבה לאחר הדיון נטען עוד, כי אין זה סביר שתהיה התעלמות מזכויות העירייה בגג, שהוצמדו לתת חלקה 62. צפוי כי במסגרת הסכם עתידי בין הדיירים לבין עצמם יהיה ביטוי לזכויות אלה, שלצידן שווי כלשהו שאיננו אפס. בעניין זה הפנו לפס"ד ברימן[20], שעוסק בשאלת המפתח לקביעת חלקו של כל אחד מבעלי הזכויות של בעלי המקרקעין, שאושרה תב"ע חדשה שמאפשרת הריסת המבנה הקיים לצורך הקמת המבנה החדש. בסעיף 38 בפס"ד זה נקבע, כי יש להתחשב בשווי הכלכלי של כל בעל יחידה.

9.4.1.4 הניסיון להתבסס על חוות הדעת הכלכלית של טלדר שגוי, מאחר שחוו"ד זו נספחת להתנגדות והיא מתייחסת לכלכליות התכנית. סיבה נוספת לחוסר הרלוונטיות של חוות הדעת היא שוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, שבחנה את מרכיבי התכנית, דחתה את חוו"ד וקבעה, כי התכנית כלכלית.

---

17 רע"א 6898/16, **עזבון המנוח שלומה אהרוני ואח' נ' עופר מרכזים בע"מ**, מיום 28/12/2017 (פורסם בנבו).
18 ראו קביעת שווי בסעיף 9.2 לעיל.
19 שווי כל היחידות שבבניין יחד.
20 רע"א 55705-01-21, **מאיר ברימן נ' יפה דבורה איצקוביץ**, מיום 14/01/2022 (פורסם בנבו).

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4.2 **<u>עמדות ב"כ ושמאי המבקשת</u>**

9.4.2.1 ב"כ ושמאי המבקשת סבורים שפס"ד "בית מרכזים" לא רלוונטי לסוגיית החלק היחסי שיש לייחס ליחידה שבנדון וזאת משני טעמים:

9.4.2.1.1 פס"ד מרכזים עוסק בשאלה צרה ומוגבלת: כיצד לחלק מגרש שעליו היה מבנה שנהרס. אין רלוונטיות למקרה שבנדון, שבו נדרשת הערכת שווי לעניין היטל השבחה במבנה בנוי.

9.4.2.1.2 בשונה מהנכס שבנדון, מקרה מרכזים הוא מקרה שבו ארע פירוק שיתוף. פס"ד בית מרכזים לא חל על בתים משותפים, שכלל לא ניתנים לפירוק לפי סעיף 56(א) לחוק המקרקעין ואיננו חל על פרויקטים של התחדשות עירונית.

9.4.2.2 גם אם פס"ד מרכזים רלוונטי, הרי שהוא קובע ש"הכלל הרגיל" הוא חלוקה לפי החלקים ברכוש המשותף. בפסק הדין נקבע כי יש לחרוג מכלל זה רק כאשר קיים פער קיצוני בשווי בין חלקי הנכס. מקרה בית מרכזים הוא "החריג שבחריג" (לשון ב"כ המבקשת), שכן במקרה מרכזים היה פער של פי 4 בשווי בין קומת הקרקע לקומות העליונות. המקרה שבנדון איננו כה חריג כמקרה בית מרכזים.

9.4.2.3 נקבע בפס"ד שונים ובהם פס"ד שטרייכר[21], שבמועד שבו רכש פלוני כל יחידה בבניין, הרי שהוא רכש יחד עמה את זכויות הבניה היחסיות לפי חלקו במרשם.

9.4.2.4 שמאי המבקשת סבור כי יש לקבוע את השווי במצב החדש של היחידה שבנדון (ושאר היחידות שבבניין) לפי החלק היחסי שלהן ברכוש המשותף, כפי שרשום במרשם המקרקעין. לא ברור מדוע המשיבה סטתה מהדרך, שבה בדרך כלל נערכות שומות היטל השבחה. לדעתו, רוכש סביר יצפה לקבל בעת בניה של מבנה חדש חלק יחסי בהתאם לחלקו ברכוש המשותף, שזו הפרקטיקה הנהוגה.

9.4.2.5 החלק בשווי במצב החדש לפי החלק של היחידה ברכוש המשותף כדלקמן: $\frac{11}{903}$ =1.2182%

9.4.2.6 לחיזוק עמדתו שמאי המבקשת הפנה לדוגמאות הבאות:

9.4.2.6.1 שמאים מכריעים נוהגים לייחס את השווי במצב החדש ב"תכניות הרובעים" בתל אביב לחלק היחסי ברכוש המשותף.

9.4.2.6.2 שמאי המשיבה עצמו ערך שומה קודמת במתחם שבנדון עצמו ביום 06/02/2020 לכלל הבניין ובו קבע את השווי במצב החדש לפי החלק היחסי ברכוש המשותף. בשומה זו, כאמור, נקבע כי לא קיימת חבות בהיטל השבחה כלל. גישה דומה ננקטה על ידו למגרש סמוך באותו המתחם שבו מצוי הנכס. שומה זו ניתנה לאחר מתן פס"ד בית מרכזים.

9.4.2.6.3 במתחם ההסתדרות המשיבה עצמה קבעה שווי במצב חדש לפי החלק היחסי ברכוש המשותף וכך גם בשומות מכריעות באותו המתחם.

9.4.2.6.4 בשומת השמאי המחוזי של השמאי הממשלתי באותה תב"ע, חלקה 609, תת חלקה 15, נקבע שווי לפי החלק היחסי ברכוש המשותף. השמאית המחוזית דחתה את עמדת השמאי המשיג, שביקש לשום לפי עקרון של שווי יחסי.

9.4.3 **<u>הכרעה (דרך קביעת החלק היחסי של היחידה משווי המצב החדש)</u>**

9.4.3.1 המחלוקת בין הצדדים באשר לחלק בשווי, שראוי לייחס ליחידה שבנדון במצב החדש, היא קוטבית: שמאי המבקשת קבע חלק של 1.22%[22] ואילו שמאי המשיבה קבע חלק גדול משמעותית של 3.01% (שהוא חלק שגדול בערך פי 2.5).

ההשפעה של שיעור קביעת החלק בשווי במצב החדש על ההשבחה היא כמובן משמעותית עוד יותר וזאת בהינתן שווי מסוים במצב הקודם. השפעה משמעותית זו מביאה לידי כך שתוצאת ההשבחה בשומת המבקשת היא שלילית. משמעות הדבר היא שלשיטת המבקש התכנית פגעה בשווי הנכס.

[21] ע"א 10322/03, **לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר**, מיום 23/03/2005 (פורסם בנבו).
[22] לפי חלק ברכוש המשותף של 11/903.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4.3.2 הצדדים מסכימים שהשימוש המיטבי בנכס הוא הריסת המבנה הישן הבנוי על החלקה ומיצוי זכויות הבניה המופלגות, שהקנתה תכנית גב/418 למסחר, תעסוקה ומגורים וזאת במגדל בן 27 קומות. אלא, שקיימת מחלוקת עקרונית באשר לעיקרון, שלפיו יש לקבוע את החלק היחסי שיש לייחס לנכס (שהוא תת חלקה 31) משווי החלקה כולה כריקה ופנויה.

9.4.3.3 הסכמה חשובה נוספת שקיימת בין הצדדים היא, שיש לקבוע את החלק בחלקה כריקה ופנויה לפי "חשיבת קונה מרצון". דהיינו, יש לקבוע את "שיעור ההשתתפות" של תתי החלקות במגרש החדש בראייתו של מתעניין פוטנציאלי ברכישת היחידות בבניין.

אני מקבלת הסכמה עקרונית זו של הצדדים, מאחר והיא תואמת את הגדרת שווי השוק[23] בענף שמאות המקרקעין ובהן גם בשומות לעניין היטל השבחה. המשמעות של אימוץ קריטריון זה (שמוסכם על הצדדים) היא, שסוגיית החלק שיש לייחס היא סוגיה שמאית, שכן היא עוסקת בחשיבת השחקנים בשוק.

9.4.3.4 נשאלת השאלה: **מהן הציפיות הסבירות של קונה מרצון רציונלי באשר לחלוקת המגרש שייווצר לאחר הריסת הבניין בבואו להציע הצעה לרכישת יחידה בו?**

למעשה, לפנינו סוגיה ספציפית ומסוימת של חלוקת רווח בין שותפים. שאלה רחבה זו איננה ייחודית לענף שמאות המקרקעין, אלא שהיא שאלה מתחום הכלכלה מענף תורת המשחקים.

במקרה שבנדון קיימות 143 יחידות בבניין. בהינתן כמות יחידות רבה כזו, הרי שהפתרון הסביר והמתבקש הוא חלוקה לפי החלק בשווי של כל משתתף ביחס לסך שווי של כל המשתתפים. או באנלוגיה למקרה הכלכלי הכללי הרי שראוי שהחלוקה של הרווח שיצרה השותפות (שהוא למעשה שווי המגרש העתידי הריק) תהיה לפי סכום ההשקעה של כל משתתף, בדומה לחברה שלכל אחד מבעליה מספר מוגדר של מניות (או יחידות השתתפות). ההשקעה משמעותה במקרה שבנדון הוא "ויתור" על תזרים ההכנסות השוטפות מחנות 31 (או מכל יחידה אחרת בבניין) בעת שמתקבלת ההסכמה להריסת הבניין.

ניתן להיווכח שפתרון חלוקתי אחר (שאיננו על בסיס שווי נכנס) יביא לשונות או לעיוות בשיעור הרווח בין המשתתפים לבין עצמם. חלק מהשותפים ירוויח יותר וחלקם ירוויחו פחות. השונות בתמריץ הכלכלי שבין השותפים עלול להפריע ליוזמה הרווחית בכללותה. במקרים קיצוניים עלול להיווצר מצב מעוות, שבו לחלק מהמשתתפים יהיה אף תמריץ כלכלי שלילי לקידום היוזמה. משתתפים כאלה יפעלו במטרה לטרפד את היוזמה, שהיא הפסדית מבחינתם. למעשה, במקרה שבנדון, על פי תחשיב המבקש, שהוא בעל יחידה 31 עצמו, הרי שהוא ייפגע אם יחולקו הזכויות לפי החלק הרשום במרשם. להערכתו, שווי הנכס שבבעלותו ירד כתוצאה ממימוש התב"ע באופן דרמטי מ- 9 מש"ח ל- כ- 5.35 מש"ח. לכן, אם יוחלט בעתיד שהחלוקה תיעשה לפי חלק יחסי ברכוש המשותף, הרי בעל יחידה 31 יסרב לחתום על הסכמתו ויערים קשיים ככל יכולתו כדי לטרפד את היוזמה ההפסדית מבחינתו.

ניתן להיווכח, כי פתרון חלוקתי לפי שווי יחסי נבחר גם במקרים של תכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על ידי המחוקק בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה וחודד בתקן 15.0 של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים.

לשם שלמות הדיון אציין, כי במקרים חריגים שבהם מספר קטן של משתתפים יתכנו מקרים שבהם לחלק מהמשתתפים קיים כושר מיקוח, שעלול לגרור פתרון אחר ("משפט בונדרבה-שפלי"). יישום פרטי של פתרון שכזה מצוי בפרק ד' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי ("חלקה משלימה ונשלמת"). אולם, מאחר ובמקרה שבנדון כאמור קיימים משתתפים רבים, הרי שמודל זה איננו רלוונטי למקרה שבנדון.

9.4.3.5 אמנם, צודק שמאי המבקשת בטיעון, שלפיו בשומות השבחה רבות מיוחס שווי במצב החדש לפי החלק ברכוש המשותף הרשום במרשם המקרקעין. אולם, מקרים אלה מתרחשים בדרך כלל כאשר השונות בשווי איננה רבה. לדוגמה: במאות השומות המכריעות שנערכות ברובע 3 ורובע 4 במרכז הוותיק של תל אביב. בבנייני מגורים או בבנייני מגורים עם חזית מסחרית ברובעים אלה, השווי למ"ר בנוי דומה בחלקי המבנה השונים. הסיבה להעדפת החלוקה לפי החלק הרשום במרשם היא פשטות החלוקה בהליכים שומתיים. גם במציאות קיימים

[23] "שווי שוק" מוגדר במילון המונחים המקצועי של הוועדה לתקינה שמאית: "המחיר הסביר ביותר להתקבל, במונחי כסף, עבור זכות במקרקעין, בשוק פתוח, תחרותי ובזמן חשיפה ראוי, תחת כל התנאים הנדרשים למכירה נאותה, כשהמוכר והקונה פועלים באופן מושכל ואינם מושפעים משיקולים מיוחדים".

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

מקרים של חלוקה לפי חלקים רשומים במרשם, כאשר רמת ההטרוגניות במבנה היא מועטה וזאת מתוך שאיפה לחסכון במשאבים הקשורים בקביעת חלוקה ובמחלוקות שהיא גוררת.

במקרה שבנדון שבו שונות גבוהה מאד בין שווי השטח המסחרי שבקומת הקרקע לבין השווי של השטח הבנוי בקומות העליונות של פי 4 בערך (כפי שיוצג להלן השווי בקומות העליונות מהווה 24% מהשווי בקומת הקרקע), הרי שצפוי שחלוקה בין הבעלים תתבצע לפי קריטריון של שווי באמצעות שמאי מקרקעין מוסכם. אציין בשולי הדברים, כי נודע במהלך ביצוע שומה מכריעה זו על מגעים בין חברה יזמית לבין בעלי יחידות בבניין, כאשר נציגי החברה הציעו לבעלי היחידות את אותו השימוש (מסחר תמורת מסחר, משרדים תמורת משרדים) בבניין העתידי. משמעות ההצעה שהוצעה על ידי היזם היא חלוקה לפי קריטריון של שווי. עוד נודע כי החברה היזמית הודיעה לבעלי היחידות, כי בדעתה לשכור את שירותיו של שמאי מקרקעין למען קביעת התמורה לבעלי היחידות. גם הודעה זו מעידה על כוונה לחלוקה, שאיננה מבוססת על הרישום במרשם המקרקעין.

9.4.3.6 לאור האמור לעיל אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה ודוחה את עמדת שמאי המבקשת. החלוקה של שווי המגרש (שווי זכויות הבניה) במצב החדש צפויה להתבצע לפי קריטריון של שווי יחסי במצב נכנס לרבות תרומת הצמדת הגג ליחידה 62.

9.4.3.7 אימוץ הקריטריון של חשיבת קונה מרצון (שמוסכמת על הצדדים) למעשה מקטינה ואף מאיינת את הרלוונטיות של פס"ד "בית מרכזים". עם זאת, למען שלמות הדיון אציין, כי גם אם פס"ד מרכזים היה רלוונטי, הרי שהוא איננו סותר את ההכרעה אליה הגעתי. אמנם, התרחיש של הריסת מבנה בשל אסון (כפי שהיה במקרה בית מרכזים) שונה מהחלטה רצונית של בעלי הבניין על הריסה, אולם, אני סבורה שהדמיון בין המקרים מספיק, באופן שאילו היה פסק הדין מנחה גם במקרה שבנדון, הרי שהוא היה מנחה לקבוע חלוקה לפי קריטריון של שווי נכנס.

9.4.3.8 **<u>החלק בשווי שמיוחס לתת חלקה 31</u>**

משהכרעתי כי יש להתבסס על קריטריון של שווי יש לקבוע כיצד ייקבע החלק היחסי בשווי שמיוחס לתת חלקה 31.

ניתן לקבוע את השווי היחסי של תת חלקה 31 באמצעות קביעת ערכים כספים מוחלטים לחלקי הבניין השונים או לחלופין באמצעות ניקוד של "יחידות שווי" (המכונה בענף השמאות יחידות אקוויוולנטיות). שתי שיטות אלה יניבו תוצאה מספרית זהה, אלא ששיטת האקוויוולנטיים עדיפה עלי בשל פשטותה והאינטואיטיביות שבה.

סביר שלכשיסכימו בעלי היחידות להתקשר עם יזם לצורך הקמת מגדל מסחר, משרדים ומגורים בקרקע, הרי שלצורך ההתקשרות מולו תיעשה עבודת ניקוד מוקפדת ומדויקת של כל יחידה ויחידה במבנה. צפוי שהעבודה תיעשה על בסיס מדידות של מודד הן של השטחים שנבנו בהיתר כדין והן לשטחים שאינם חוקיים. בעבודה שכזו יופנמו מקדמי התאמה ספציפיים לכל יחידה. יתכן וישוקללו השקעות מיוחדות שערך בעל יחידה פלוני, רוחב חזיתות, פינתיות, מיקום מסוים ועוד ועוד.

לא ניתן לצפות את הניקוד המדויק שייקבע ואת השטחים שימצא מודד בבניין הישן. לכן, אינני מוצאת מקום לבצע תחשיב שטח ומקדמים פרטניים לכל יחידה בנפרד, אלא שהניקוד הכללי יחושב לסך השטח לפי קטגוריה של שימוש בלבד. חלוקה גסה שכזו מאפיינת חשיבת קונה מרצון בבואו להציע הצעה לרכישת יחידה בבניין.

9.4.3.9 **<u>הניקוד לשטח הסחיר הבנוי בקומות</u>**

שמאי המשיבה קבע יחס שווי בין קומת הקרקע לקומות העליונות של 1:0.43 (לפי שווי תאים בקומות העליונות של 6,500 ₪ למ"ר, לעומת 15,000 ₪ למ"ר מסחרי בקומת הקרקע). שמאי המבקשת לעומת זאת לא קבע יחס שווי, זאת מאחר ולשיטתו יש לקבוע את היחס לפי החלק היחסי ברכוש המשותף הרשום במרשם. עם זאת ניתן להיווכח, שלשיטתו היחס קיצוני יותר, שכן בשומה לתת חלקה אחרת בבניין מספר 134 הוא קבע שווי של כ- 11,100 ₪ למ"ר בקומות העליונות, שמבטא מקדם יחס שווי של 1:0.24 ביחס למסחר בקומת הקרקע, ששוויו 47,000 ₪ למ"ר.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

בסעיף 9.2.3 הערכתי את שווי השטח המסחרי החזיתי בקומת הקרקע בסך של 47,000 ₪ למ"ר בנוי. הניקוד לשטחי הבניה האחרים בבניין צריך לבטא את היחס בשווי למטר רבוע בכל שימוש.

אני סבורה שיש לקבוע גם את השווי של היחידות שבקומות העליונות, שמשמשות למשרדים, מלאכה ואחסנה בגישת היוון ההכנסות, שבה מנוטרלת באופן טבעי תרומת הפוטנציאל שהקנתה תכנית גב/418. זאת בדומה לקביעת השווי המסחרי שקבעתי.

להלן שני נתוני שכירות שגובו בחוזים, שהציג שמאי המבקשת ליחידות משרדים ומלאכה בבניין:

מועד	יחידה	שטח רשום	שטח נטו מדוד גראפית	מחיר	למ"ר
1/11/2017	312+313	97.20	101.25	₪7,000	₪69
1/02/2018	114+115	98.40	101.72	₪5,000	₪49

בנוסף לנתונים אלה, נאספו במהלך הביקור בנכס נתוני שכירות, שעליהם העידו שוכרים ובעלי יחידות. חלקם העידו גם על רמת המחירים שהייתה נהוגה בשנת 2017 (שבה המועד הקובע).

להלן נתוני דמי שכירות למועד עריכת שומה מכריעה זו, כפי שמסרו שוכרים במהלך הביקור בנכס:

קומה	מיקום	שימוש	שטח	דמי שכירות חודשיים	דמ"ש למ"ר
ב'	פאה מזרחית	משרד	50	₪2,700	₪54
ב'	פאה מזרחית	מלאכה קלה	50	₪3,000	₪60
ב'	פאה מזרחית	מלאכה קלה	50	₪3,000	₪60
ב'	פאה צפונית	מלאכה קלה	50	₪2,820	₪56
א'	פאה מערבית	משרד	40	₪3,250	₪81
א'	פאה מערבית	משרד	25	₪2,400	₪81
ב'	פאה צפונית	משרד	50	₪4,000	₪80

התרשמתי במהלך הביקור בנכס, שקיימת שונות רבה של מחירי השכירות בבניין. השונות הרבה נובעת ככל הנראה גם מהבדלי מרחק בין היחידות לבין גרעיני המדרגות, מהבדלים במצב התחזוקתי והפיזי של השטחים הציבוריים בקרבת היחידות ומריכוז של יחידות מלאכה או אחסנת מזון, שמהווים מטרד לשימושי משרדים. על הבדלי תועלת בין האזורים השונים במבנה העידו גם השוכרים עצמם במהלך הביקור בנכס.

אני סבורה שעל נתוני שכירות אלה ראויה התאמה שמוערכת על ידי בכ- 20%+ משתי סיבות:

- דמי השכירות הנהוגים בקומות העליונות במועד הקובע והיום הושפעו/מושפעים מרמת התחזוקה הירודה של השטחים המשותפים. יש להניח שאילו תכנית גב/418 לא היתה באה לעולם הרי שתחזוקת השטחים המשותפים היתה משתפרת (ואולי אף משתפרת משמעותית) באופן שהיה משפיע לטובה על דמי השכירות השוטפים.
- משך השכירות השכיחה בשימוש משרדים היא ממושכת יותר מאשר שימושי מסחר (התחלופה בחנויות מהירה יותר). דהיינו, שוכר משרדים סביר יעדיף נכס שבו קיים "אופק שכירות ממושכת". לכן, סביר שאילו תכנית גב/418 לא היתה באה לעולם הרי שהשוכרים היו נכונים לשלם דמי שכירות גבוהים יותר בעבור אותה היחידה אם לא היתה מרחפת מעליה סכנת הריסה שתגרור את פינוי השוכר.

בשקלול הנתונים הללו תוך מתן משקל גדול למחירי השכירות משנת 2017-2018 ולאחר התאמה לזמן לנתוני השכירות הנוכחיים לפי שיעור עליה של 20% מאז המועד הקובע[24] והתאמה של 20%+ למצב המבנה כמפורט לעיל אני קובעת דמי שכירות ראויים במועד הקובע בסך של 70 ₪ למ"ר בקומות העליונות.

[24] על פי עדויות של שוכרי יחידות בבניין המחירים בחמש השנים האחרונות עלו בכ- 20%.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

שיעור ההיוון הכולל לנכסי משרדים לפי סקירת השמאי הממשלתי הראשי במחצית הראשונה של שנת 2017 היה 7.6% ובמחצית השנייה 7.5%. השיעור הממוצע בשנה של 7.55% ישמש כשיעור היוון כולל בנכס שבנדון.

שווי מטר רבוע בנוי בקומות העליונות בגישת היוון ההכנסות לפי המחירים הנהוגים במועד הקובע בחנויות הסמוכות בבניין עצמו הוא 11,150 ₪ למ"ר נטו במעוגל לפי החישוב הבא:

$$\text{₪ } 11{,}150 \approx \frac{\text{₪ } 70X12}{7.55\%}$$

מקדם השווי של היחידות בקומות העליות ביחס לקומת הקרקע הוא לפיכך 0.24 לפי היחס בין השווי שנמצא במעוגל:

$$24\% \approx \frac{\text{₪ } 11{,}150}{\text{₪ } 47{,}000}$$

9.4.3.10 **<u>חישוב הניקוד היחסי של היחידות הבנויות בבניין</u>**

כאמור, קיימת שונות בין חלקי המבנה השונים בשל מאפיינים פיזיים שונים. עם זאת, אני סבורה כי יש לקבוע את השווי לכלל היחידות בבניין כמכפלה של השטחים בשימושים השונים בשווי הממוצע שלהם. תחשיב שכזה מדמה חשיבת שוק.

חישוב השווי היחסי לקומות ולשימושים נערך לפי המקדמים הבאים:

- ניקוד של מ"ר ביחידה מסחרית חזיתית לרחוב 1.00
- ניקוד של מ"ר ביחידה מסחרית עורפית 0.60
- ניקוד של מ"ר ביחידה למשרדים ומלאכה בקומות 0.24

9.4.3.11 **<u>חישוב הניקוד לגג המוצמד לתת חלקה 62</u>**

מקדם התועלת לזכויות הבניה על הגג קשה להערכה ויכול להינתן בטווח ערכים רחב יחסית.

שמאי המשיבה לא קבע בתחשיבו שווי להצמדת הגג. יצוין כי לקביעת שווי להצמדה זו קיימות שתי השפעות מנוגדות על בעלי היחידות, שבמידה רבה מקזזות זו את זו. ככל וייקבע שווי גבוה להצמדת הגג, הרי שהדבר ישפיע לטובה על בעלי היחידות, שחבותם בהיטל השבחה תקטן (בשל חלוקת ההשבחה עם משתתף נוסף). מנגד, בעלי היחידות ייפגעו מכך, מאחר ובעת הריסת הבניין יחולקו זכויות הבניה עם משתתף נוסף. לחלופין, אם יקבע שווי נמוך לגג או שלא ייקבע לו שווי כלל, הרי שההשפעה תהיה בכיוון ההפוך ותקזז זו את זו שוב.

אני סבורה כי יש לכמת גם גורם תועלת זה, שמשויך ליחידה 62, שיש לשער שיובא בחשבון על ידי השחקנים בעת הריסת הבניין.

הצמדת הגג איננה מניבה תזרים הכנסות כלשהו במהלך חיי המבנה, אלא שהיא מהווה גורם שמקנה פוטנציאל כלשהו לבעליו, שהופך לממשי בעת הקניית זכויות בניה וצפוי להיפרע בעת בניה בחלקה (שבמקרה שבנדון יתרחש רק לאחר הריסת המבנה).

הדעת נותנת ששווי הצמדת הגג הולך ועולה ככל שהמבנה ותיק יותר וככל שמצבו הפיזי ירוד ומצדיק את הריסתו. במועד הקובע המבנה במצב פיזי ירוד. גם אם תכנית גב/418 לא הייתה באה לעולם, הרי שהשוק היה צופה שבטווח של מספר שנים תהיה יוזמה כלשהי להריסתו והחלפתו בבניין חדש, שתואם את מגמות התכנון המודרני וזאת בפרט לנוכח מיקום הבניין באזור מבוקש בעיר גבעתיים.

בהתחשב באלה אני מעריכה את שווי הצמדת הגג לפי 24% מהשווי בקומות העליונות.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4.3.12 **<u>החלק היחסי של היחידה לפי החלק היחסי בשווי הבניין</u>**

להלן טבלת ריכוז יחידות ההשתתפות/ניקוד של היחידות לפי שימוש וקומה:

סוג היחידות	שטח אקוו'	יחס שווי	נקודות
מסחר חזיתי	2,722.54	1.00	2,722.54
מסחר פנימי	709.40	0.60	425.64
משרדים מלאכה ואחסנה בקומות	6,114.77	0.24	1,467.54
הצמדת גג	788.14	0.24	189.15
סה"כ			**4,804.88**
שטח אקוויוולנטי יחידה 31			145.98
שיעור השתתפות			**3.038%**

טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.5 שווי למסחר במצב החדש

9.5.1 עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה קבע שווי למסחר במועד הקובע (יולי 2017) בשתי גישות שומה: הראשונה היא גישת העלויות ("חילוץ רכיב הקרקע") ממחירי עסקאות מכר של חנויות ובאמצעות השוואה לשווי שנקבע בשומות מכריעות. להלן פרטי נתוני ההשוואה וקביעת השווי:

9.5.1.1 השוואה לעסקאות מכר

נותחו 5 עסקאות מכר של חנויות בגבעתיים וברמת גן, שבוצעו בין אוגוסט 2014 לבין יוני 2017. על בסיס נתוני עסקאות אלה, שהשונות שביניהן במחיר למטר רבוע היתה גדולה, נמצא שווי של 25,000 ₪ למ"ר מסחרי בנוי.

מהשווי שנמצא למשרדים שמאי המשיבה חילץ את מרכיב הקרקע לפי התחשיב הבא:

שווי בנוי למסחר בסביבה	25,000 ₪ למ"ר
בניכוי מע"מ בשיעור של 17%[25]	21,186 ₪ למ"ר
בניכוי יזמות בשיעור של 17%	18,108 ₪ למ"ר
בניכוי עלויות בניה של 6,500 ₪ למ"ר	11,600 ₪ למ"ר

9.5.1.2 השוואה לשווי בשומות מכריעות, החלטות בהשגה ודיווח לרשות לניירות ערך

שמאי המשיבה ביצע השוואה לשבע שומות מכריעות, שבהן נקבע שווי למרכיב הקרקע למסחר בגבעתיים בטווח שבין 10,000 ₪ למ"ר מבונה לבין 12,000 ₪ למ"ר מבונה בשנים 2010 - 2017.

9.5.1.3

על בסיס מסד נתונים זה שמאי המשיבה העריך את שווי מרכיב הקרקע למסחר בסך של 11,500 ₪ למ"ר מבונה.

9.5.1.4

בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה, כי שגה שמאי המשיבה בכך שניתק את השווי המסחרי בין שני מצבי התכנון. אם השווי במצב הקודם הוא 47,000 ₪ למ"ר בנוי הרי שאין זה סביר לקבוע שווי של 11,500 ₪ למ"ר מבונה.

9.5.2 עמדת שמאי המבקשת

9.5.2.1

שמאי המבקשת סבור, שאין דמיון בין המסחר הבנוי במצב הקודם לזכויות הבניה למסחר במצב החדש. במצב החדש התב"ע מתכננת 30,000 מ"ר מסחר, שיהיה מפוזר ולא מרוכז במבנה אחד כמו במבנה הבנוי כיום בחלקה. הנכס במצב הקודם הוא פינתי הפונה לכיוון דרום מזרח לעומת זאת במצב החדש המסחר הוא כללי ללא מאפיינים פיזיים ברורים. לכן, לשיטתו אין לחלץ את רכיב הקרקע למסחר משווי של 47,000 ₪ למ"ר, שקבע כשווי בנוי במצב הקודם.

9.5.2.2

שמאי המבקשת מקבל את הערכת שמאי המשיבה, כי שווי זכויות הבניה למסחר בקומת הקרקע הוא 11,500 ₪ למ"ר.

9.5.3 הכרעה (שווי למסחר במצב החדש)

9.5.3.1 השינוי בצביון המסחרי בין שני מצבי התכנון

דמי השכירות שנצפו בפועל ביחידות המסחריות החזיתיות שבבניין הם גבוהים מאד בסך של כ- 280 ₪/ מ"ר לחודש במועד הקובע. הסיבה לדמי שכירות גבוהים אלה היא מיקום המגרש והתנועה הרבה סביבתו, אך גם צביונו המיוחד הפונה לקהל מובחן. יתכן (ואף סביר), שלאחר בניית מבנה חדש על מגרש A603 ישתנה צביונו המיוחד והוא יעמוד בתחרות עם שטחי המסחר האחרים בשאר המגרשים הסמוכים שבתחום התב"ע. לכן, אני מקבלת את טיעונו העקרוני של שמאי המבקשת, שלפיו ראוי ליחס שווי בנוי נמוך יותר לשטח המסחרי במצב החדש לעומת השווי במצב הקודם.

[25] שמאי המשיבה ניכה מע"מ בטעות על אף שמחירי משרדים מדווחים ללא מע"מ.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.5.3.2 **<u>ההתאמה לשווי בנוי למסחר בין שני מצבי התכנון</u>**

השווי לשימוש מסחרי במצב הקודם הוערך בסך של 47,000 ₪ למ"ר בסעיף 9.2.3. על שווי זה יש לייחס התאמה במצב החדש מהסיבות הבאות:

9.5.3.2.1 סביר שצביון השטח המסחרי ישתנה והתחרות אליו הוא חשוף תגבר כמפורט לעיל.

9.5.3.2.2 השווי במצב הקודם למ"ר מגלם גם את התועלת שנצמחת לבעלים משטחי הגלריות, שקיימות בכל נכסי ההשוואה. חלקן הוגדלו ללא היתר. לעומת זאת, בשטח המסחרי החדש צפויה הקפדה על דיני הרישוי וצפוי ששטח הגלריות (ככל וייבנו) ייכלל במניין השטח העיקרי.

9.5.3.2.3 במצב הקודם לא הוטלו דמי ניהול על בעלי היחידות שבבניין. במצב החדש "בינוי מגדלי" שצפוי לגרור תשלום דמי ניהול, ש"ינגסו" מדמי השכירות הראויים למסחר.

9.5.3.2.4 במצב הקודם קיימות תועלות נוספות, שקשות לכימות כגון מקומות חניה בחצר הפנימית שבבניין, סככות בחצר הפנימית, שטחי פריקה וטעינה מכניסה אחורית בעורף היחידות. לעומת זאת במצב החדש צפוי שמקומות חניה יימכרו או יושכרו בעבור תשלום מלא וכך גם לגבי שאר גורמי התועלת, שמאפיינים את המבנה הישן שבנדון.

9.5.3.2.5 אני מעריכה את ההפחתה הראויה לשווי השטח המסחרי הבנוי במצב החדש **בכ- 30%-** ביחס למצב הקודם וזאת עבור כל הגורמים הללו יחד.

9.5.3.3 **<u>מרכיב הקרקע למסחר במצב החדש יחושב אפוא כדלקמן:</u>**

שווי בנוי למסחר בסביבה	32,900 ₪ למ"ר[26]
בניכוי יזמות בשיעור של 27.5%	25,804 ₪ למ"ר[27]
עלות בניה ישירה + עקיפה למ"ר מסחרי בגובה 6 מ'	7,000 ₪ למ"ר
יתרה לקרקע מסחרי במעוגל	18,800 ₪ למ"ר

[26] לפי 70% משווי של 47,000 ₪ למ"ר.
[27] ראו טווח שיעורי יזמות לבניה למסחר בסעיף 5 בפרק ח' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי. פרויקט להתחדשות עירונית מורכב, 143 יחידות, אני סבורה שמדובר במקרה הנדון במרכיב רווח יזמי על הצד הגבוה בשל מורכבות הפרויקט.

טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.6 שווי למשרדים

9.6.1 עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה קבע שווי למשרדים במועד הקובע (יולי 2017) בשלוש גישות שומה: האחת, גישת העלויות ("חילוץ רכיב הקרקע") ממחירי עסקאות מכר של משרדים, השנייה, השוואה לשווי שנקבע בשומות מכריעות והשלישית בחילוץ ממחירים שדווחו על ידי חברות לרשות לניירות ערך בדבר עסקאות במקרקעין.

9.6.1.1 השוואה לעסקאות מכר

בסיס ההשוואה שנאסף הוא 58 עסקאות מכר של משרדים הממוקמים במגדלים, שבוצעו בין ספטמבר 2014 לבין אוגוסט 2017. 5 מבין העסקאות הן עסקאות ממגדל המשרדים ברח' אריאל שרון 138 בגבעתיים, שאר 53 העסקאות הם למשרדים במתחם הבורסה ברמת גן.

על בסיס נתוני עסקאות אלה בניטרול מקומות חניה, שמוצמדים לחלק מהנכסים שנמכרו ובנטרול עסקאות חריגות נמצא שווי של 15,200 ₪ למ"ר למשרד בנוי.

מהשווי שנמצא למשרדים שמאי המשיבה חילץ את מרכיב הקרקע לפי התחשיב הבא:

שווי בנוי למשרדים במגדלי התעסוקה שבסביבה	15,200 ₪ למ"ר
בניכוי מע"מ בשיעור של 17%[28]	12,881 ₪ למ"ר
בניכוי יזמות בשיעור של 17%	11,010 ₪ למ"ר
בניכוי עלויות בניה של 6,500 ₪ למ"ר	4,500 ₪ למ"ר

9.6.1.2 השוואה לשווי בשומות מכריעות

שמאי המשיבה ביצע השוואה לחמש שומות מכריעות, שבהן נקבע שווי למרכיב הקרקע למשרדים בגבעתיים בטווח שבין 2,800 ₪ למ"ר מבונה לבין 5,250 ₪ למ"ר מבונה בשנים 2010 - 2014.

9.6.1.3 דווחי חברות לרשות לניירות ערך

שמאי המשיבה הפנה לשני דווחים של חברות לרשות לניירות ערך בדבר עסקאות מכר של משרדים בגבעתיים במחיר שבין 10,000 ₪ לבין 12,000 ₪ למ"ר בנוי בשנים 2010 ו- 2013. בטווח שבין 2,800 ₪ למ"ר מבונה לבין 5,250 ₪ למ"ר מבונה בשנים 2010 - 2014.

9.6.1.4

על בסיס מסד נתונים זה שמאי המשיבה העריך את שווי מרכיב הקרקע למשרדים בסך של 3,500 ₪ למ"ר סחיר (שהוא בטח עיקרי + שטח שירות סחיר).

9.6.2 עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת מקבל את הערכת שמאי המשיבה, כי שווי זכויות הבניה למשרדים/תעסוקה במצב החדש הוא 3,500 ₪ למ"ר סחיר (שהוא עיקרי + שטח שירות סחיר).

9.6.3 הכרעה (שווי למשרדים)

אני סבורה שאזור ההשוואה המתאים למשרדים בגבעתיים ב"בניה מגדלית" הוא מתחם הבורסה ברמת גן, שממוקם ממערב לנכס וזאת בכפוף להתאמה, שכן אזור מתחם הבורסה מבוקש יותר. יתרון נוסף שיש להשוואה למתחם הבורסה הוא שבו בוצעו בסמוך למועד הקובע עסקאות למכר מגרשים, שמאפשרות קביעת שווי בגישת ההשוואה, שנחשבת לגישת שומה מועדפת בשל מהימנותה.

[28] שמאי המשיבה ניכה מע"מ בטעות על אף שמחירי משרדים מדווחים ללא מע"מ.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

להלן נתוני עסקאות השוואה ממתחם הבורסה:

תאריך עסקה	גו"ח	שטח	חלק נרכש	תמורה	למ"ר
05/03/2016	6207/927[29]	28,260[30]	3.0676%	₪5,000,000	₪5,768
18/04/2016	6207/927	28,260	39.1794%	₪66,000,000	₪4,112[31]
30/11/2016	6109/285[32]	18,535[33]	73.80%	₪63,000,000	₪4,606
נוב-2017	6109/487,497[34]	33,435[35]	100.00%	₪160,000,000[36]	₪4,785
15/07/2018[37]	6128/895[38]	22,725[39]	100.00%	₪125,577,000	₪5,526

ניתן להיווכח כי השווי למשרדים במועד הקובע היה כ- 4,800 ₪ למ"ר מבונה סחיר. אני מעריכה התאמה של 20%- לסביבה שבנדון בשימוש משרדים, שכן היא "מרכזית" פחות ממתחם הבורסה, שמצוי על דרך איילון ומאחר וטרם נתעצב בה צביון לתעסוקה. השווי המוערך על ידי הוא אפוא 4,800 ₪ x 0.8 ≈ **3,800 ₪ למ"ר.**

9.7 שווי למגורים

9.7.1 עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה קבע שווי מרכיב הקרקע למגורים במועד הקובע (יולי 2017) בגישת העלויות ("חילוץ מרכיב הקרקע" ממחירי דירות בנויות) ובאמצעות השוואה לשווי, שנקבע בשומות מכריעות. להלן פרטי נתוני ההשוואה וקביעת השווי:

9.7.1.1 גישת העלויות

שמאי המשיבה הציג נתוני 7 עסקאות מכר של דירות מהשנים 2016, 2017 בבניין ברח' הרצוג בגבעתיים. המחיר הממוצע בעסקאות אלה היה 29,000 ₪ למ"ר דירתי.

מהמחיר הממוצע למ"ר בנוי פלדלת שחושב שמאי המשיבה חילץ את מרכיב הקרקע לפי התחשיב הבא:

שווי בנוי למשרדים במגדלי התעסוקה שבסביבה	29,000 ₪ למ"ר
בניכוי מע"מ בשיעור של 17%	24,786 ₪ למ"ר
בניכוי יזמות בשיעור של 17%	21,185 ₪ למ"ר
בניכוי עלויות בניה של 9,000 ₪ למ"ר	12,185 ₪ למ"ר

29 מגדל אייקון טאוור רח' מנחם בגין 13.
30 לפי תב"ע רג/1500/א' שטח עיקרי של 21,950 מ"ר כולל שטח מסחרי בשיעור 3% מזכויות הבניה (לפי מקדם תועלת 2 לשטחי מסחר) + העמסה של 25% לשטחי שירות סחירים.
31 חושב באמצעות חלוקה בשטח הסחיר המסוים שנמכר באותה עסקה שהוא 16,050 מ"ר.
32 החילזון 8 רמת גן.
33 לפי רג/1261/א/2 שטח עיקרי של 15,000 מ"ר כולל שטח מסחרי של 556 מ"ר (לפי מקדם תועלת 2 לשטחי מסחר) + העמסה של 25% לשטחי שירות סחירים ובהתחשב במטלה ציבורית לבניית מבנה ציבור של 700 מ"ר.
34 אבא הלל 21-25 מגדל משרדים בן 39 קומות.
35 לפי תב"ע רג/1358/ב' שטח עיקרי של 27,700 מ"ר למשרדים + העמסה של 25% לשטחי שירות סחירים ובהתחשב במטלה לבנות מבנה ציבור בשטח 915 מ"ר.
36 סכום הרכישה בחוזה הוא 159,543 אש"ח. בחוזה נקבעו מרכיבי תמורה חיוביים ושליליים נוספים קטנים. בהתחשב באלה התמורה 160 מש"ח.
37 הנכס נמכר בחלקים בשלושה חוזים, שכולם נחתמו בשנת 2018. התאריך הוא תאריך ממוצע של שלושת החוזים.
38 רח' דב פריימן, מגדל בן 30 קומות.
39 לפי תב"ע רג/1308 שטח עיקרי של 18,700 מ"ר למשרדים + העמסה של 25% לשטחי שירות סחירים ובהתחשב במטלה לבנות מבנה ציבור בשטח 500 מ"ר.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.7.1.2 **<u>השוואה לשווי בשומות מכריעות</u>**

שמאי המשיבה ביצע השוואה לשלוש שומות מכריעות, שבהן נקבע שווי למרכיב הקרקע למגורים רווי בגבעתיים למועדים קובעים בשנים 2015 – 2017 בסך של 10,000 ₪ למ"ר – 12,000 ₪ למ"ר.

על בסיס מסד נתונים זה שמאי המשיבה העריך שווי למגורים בסך של 12,000 ₪ למ"ר מבונה. שווי זה מבטא את העובדה, שהדירות תמוקמנה בקומות העליונות.

9.7.2 **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

שמאי המבקשת העריך שווי למגורים בסך של 10,800 ₪ למ"ר.

9.7.3 **<u>הכרעה (שווי למגורים)</u>**

אני מקבלת את תחשיב החילוץ אותו ערך שמאי המשיבה שהוא סביר. עם זאת אני סבורה, שראוי לייחס יזמות גבוהה יותר לבניה מגדלית בבניין שבו עירוב שימושים. מרכיב היזמות במקרה שבנדון מוערך על ידי בשיעור של 21% (תוספת של 4% על היזמות המקובלת בבניה רוויה "רגילה").

<u>להלן תחשיב החילוץ לקביעת שווי מ"ר מבונה:</u>

שווי בנוי בסביבה	29,000 ₪ למ"ר
בניכוי מע"מ בשיעור של 17%	24,786 ₪ למ"ר
בניכוי יזמות בשיעור של 21%	20,485 ₪ למ"ר
בניכוי עלויות בניה של 9,000 ₪ למ"ר	11,485 ₪ למ"ר
שווי במעוגל	**11,500 ₪ למ"ר**

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.8 <u>תחשיב שווי הנכס במצב החדש וההשבחה</u>

9.8.1 **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

יש לשום את שווי הנכס במצב החדש בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

שמאי המשיבה קבע את ההשבחה כהפרש בין שווי היחידה הבנויה בשימוש מסחרי לבין שווי של החלק היחסי בזכויות הבניה המיוחסות לתת החלקה כשהן דחויות. להלן העקרונות והערכים שלפיהם חושבה ההשבחה:

9.8.1.1 לשטח העיקרי לתעסוקה ולמסחר, שהקנתה התכנית המשביחה, יש להוסיף שטח שירות סחיר. שיעור שטח השירות הסחיר בשימוש תעסוקה הוא 25% מהשטח העיקרי ושיעור שטח השירות הסחיר בשימוש מסחר הוא 10%.

9.8.1.2 יש להוסיף לשווי הזכויות למסחר את התועלת בגין האפשרות לסגירת חורף בתחום חצר הבניין.

9.8.1.3 שמאי המשיבה קבע שווי למקום חניה במועד הקובע (יולי 2017) בגישת ההשוואה לעסקת מכר של זכות החכירה בקרקע המיועדת לחניה, גישת העלויות ("חילוץ רכיב הקרקע") ממחירי 2 עסקאות מכר של מקומות חניה בנויים, השוואה לשווי למקומות חניה שנקבע בשומות מכריעות ובחילוץ ממחירים שדווחו על ידי חברות לרשות לנירות ערך בדבר עסקאות במקרקעין.

9.8.1.4 על בסיס מסד נתונים זה שמאי המשיבה העריך שווי מקום חניה בסך של 130,000 ₪ ומרכיב הקרקע למקום חניה בסך של 23,500 ₪ למ"ר. שווי למקום חניה בחצר נקבע בסך של 90,000 ₪ לפי 70% משווי מקום חניה בנוי.

9.8.1.5 הובאה בחשבון הפחתה לריבוי בעלים בשיעור של 15% - והפחתה להיקף של 10% - סך הכל הפחתה של 25%.

9.8.1.6 הובאה בחשבון דחיה למימוש, כפי שסביר שהשוק העריך אותה בשנת 2017, למשך שנה וחצי בשיעור היוון של 6%.

9.8.1.7 שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות בניה צפויות, שיחולו על בעלי החלקה לבניית מבני ציבור בתחום החלקה בשטח של 2,920 מ"ר ברוטו + 26 מקומות חניה שימסרו לעיריית רעננה. עלויות הבניה חושבו לשטח ברמת גמר של "מעטפת".

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.8.1.8 להלן תחשיב ההשבחה שבוצע על ידי שמאי המשיבה בהתאם לעקרונות וערכים אלו:

זכויות הבניה	שטח עיקרי	מקדם שטח	שווי למ"ר סחיר	שווי
תעסוקה	50,140	1.25[40]	₪3,500	₪219,362,500
מסחר	3,800	1.10[41]	₪11,500	₪48,070,000
מסחר סגירת חורף	680	0.20	₪11,500	₪1,564,000
מגורים	5,394	1.00	₪12,000	₪64,728,000
אחסנה עילית	1,140	0.60	₪1,050	₪718,200
אחסנה תת קרקעית	12,465	0.50	₪1,050	₪6,544,125
חניה תת קרקעית (מקומות)	675		₪23,500	₪15,862,500
שווי לפני הפחתות				**₪356,849,325**
מבנה ציבור	2,920	1.00	- ₪6,500	- ₪18,980,000
חניה מבנה ציבור	910	1.00	- ₪2,500	- ₪2,275,000
עלויות בניה עודפות (תקנים, הריסה ופנויים)				- ₪4,500,000
שווי גולמי				**₪331,094,325**
הפחתה למושע				75.0%
דחיה למימוש לפי שנה וחצי בשיעור היוון 6%				91.63%
שווי החלקה במעוגל				**₪227,537,000**
החלק המיוחס לתת חלקה 31				3.0169%
שווי זכויות עתידיות של תת חלקה 31				₪6,848,000
שווי פיזי של היחידה הבנויה				₪2,856,000[42]
ההשבחה				**₪3,992,000**

9.8.1.9 בתגובה לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה, כי בשומת המשיבה נקבעו מספר מקדמי הפחתה בשרשור של מכפלות, שתוצאתו המצטברת היא השבחה בשיעור של 31% מההשבחה המלאה. הפחתה מצטברת משמעותית זו היא סבירה ויש לקבל אותה.

9.8.2 **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

שמאי המבקשת סבור, ששגה שמאי המשיבה בהערכת חלק מהערכים שבתחשיבו, כדלקמן:

9.8.2.1 מקדם ההפחתה למושע והפחתה לגודל שקבע שמאי המשיבה של 0.75 איננו סביר וזאת לנוכח העובדה, שבבניין קיימות 143 יחידות. לבעלים של כל יחידה אינטרסים שונים. אין בתחום התב"ע מבנה שיש בו כל כך הרבה בעלים. חלק מבעלי היחידות נהנים מתזרים הכנסות שוטף, מבלי שקיימת להם האפשרות לוותר עליה בתקופה של 6 שנות בניה. לכן, חלק מהבעלים לא יהיו מעוניינים בבניה. בעסקת קומבינציה יחול מס גבוה, שיעכב גם הוא את המימוש. בניגוד לבניין משותף למגורים, במקרה שבנדון שבו השימושים בבניין הם עיסקיים (ולא שימוש למגורים) לא ניתן להכריח בעלים סרבנים לצאת לבניה.

9.8.2.2 שמאי המבקשת מעריך את מקדם המושע בשיעור של 30% ובנוסף הפחתה של 10% לגודל. סך הכל לשניהם יחד 40%. עם זאת, לשם הזהירות קבע הפחתה בגישה שמרנית בשיעור של 30% בלבד.

9.8.2.3 דחיה של שנה וחצי, שאותה קבע שמאי המשיבה, לחלוטין איננה סבירה. מאז אישור התב"ע ועד למועד עריכת השומה חלפו 5 שנים ועדיין אין הליך תכנון כלשהו. בפרויקט קיימים סיכונים רבים ומטלות רבות. בהקשר לכך ציין, כי הוועדה המקומית הציגה לוועדה

[40] מקדם העמסה של שטחי שירות שמהווים שטח סחיר.
[41] מקדם העמסה של שטחי שירות שמהווים שטח סחיר.
[42] ראו קביעת שווי המצב הקודם בסעיף 9.2.1 לעיל.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

הארצית חוות דעת כלכלית מיום 09/03/2015, שלפיה הסיכוי למימוש בניה במגרש שבנדון הוא אפסי.

ניתן להיווכח בכך שגם בפרויקטים קטנים למגורים של 9-12 דירות שמאים מכריעים מייחסים דחיה של 10-15 שנה. במקרה שבנדון יש להביא בחשבון דחיה של 15 שנה.

9.8.2.4 שגה שמאי המשיבה בכך שלא הביא בחשבון את הוראה 6.18 בתב"ע, שמחייבת את הריסת המבנה בחלוף 10 שנים. הוראה זו גם אם לא תיושם מטילה סיכון על הבעלים, שעלולים להימצא במצב שבו הנכס איננו מניב הכנסה בעתיד.

9.8.2.5 שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את התנאים להוצאת היתר ובהם הרחבת רח' תפוצות ישראל הצפוני, הסדרת צומת כורזין/אלוף שדה. תנאי למימוש מעל 150,000 מ"ר הוא הפעלת מערכת שאטלים.

9.8.2.6 שמאי המשיבה התעלם ממנגנון ההשמדה העצמית של הזכויות למגורים. מכך שזכויות הבניה למגורים במצב החדש יתפוגגו אם לא יוצא היתר בניה בחלקה בתוך 10 שנים. ההסתברות להוצאת היתר בתוך 10 שנים היא נמוכה לנוכח קיומן של 143 יחידות בבניין. מתוך 10 השנים נותרו רק 5 שנים ולא נראה שנעשו פעולות לקראת מימוש בניה בחלקה. מקדם התועלת לבניה למגורים חושב לפי 10% משווי זכויות בניה זמינות למגורים. בהקשר לכך ציין , כי הוועדה המקומית הציגה לוועדה הארצית חוות דעת כלכלית מיום, 9/3/2015 שלפיה הסיכוי למימוש בניה במגרש שבנדון הוא אפסי.

9.8.2.7 שמאי המשיבה לא התייחס לכך שלא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה למסחר בקומת הקרקע, אלא שיש הכרח לבנות חלק מהשטח המסחרי בקומות אחרות. הונח כי השטח המסחרי, שניתן לבנות בקומת הקרקע, הוא 2,280 מ"ר מתוך 3,800 מ"ר. מקדם התועלת לשטח מסחרי בקומה אחרת הוערך בשיעור של 0.6.

9.8.2.8 להלן תחשיב השווי שבוצע על ידי שמאי המבקשת בהתאם לעקרונות וערכים אלו:

זכויות הבניה	שטח עיקרי	מקדם תועלת	מקדם שטח סחיר	שווי למ"ר	שווי
תעסוקה	50,140	1.00	1.20	₪3,500	₪210,588,000
מסחר קומת קרקע	2,280	1.00	1.10	₪11,500	₪28,842,000
מסחר בקומות	1,520	0.60	1.10	₪11,500	₪11,536,800
מגורים	5,394	0.10	1.00	₪10,800	₪5,825,520
אחסנה	6,916	1.00	1.00	₪1,050	₪7,261,800
חניה תת קרקעית	675			₪23,500	₪15,862,500
שווי לפני הפחתות					**₪279,916,620**
מבנה ציבור	2,890			- ₪6,500	- ₪18,785,000
חניה מבנה ציבור	36			- ₪99,000	- ₪3,564,000
עלויות הריסה					- ₪2,000,000
שווי גולמי					**₪255,567,620**
הפחתה למושע					70.0%
דחיה למימוש לפי שנה וחצי בשיעור היוון 6%					41.73%
שווי החלקה					**₪74,647,607**
החלק המיוחס לתת חלקה 31					1.2182%
שווי זכויות עתידיות של תת חלקה 31					₪909,329
מקדם ע.נוכחי למבנה לתקופה של 10 שנים לפי שיעור היוון של 7%					49.0%
שווי פיזי של היחידה הבנויה					₪4,447,093
שווי במצב חדש					**₪5,356,378**

9.8.2.9 תוצאת השווי במצב החדש נמוכה מהשווי שנקבע במצב הקודם (ראו סעיף 9.2 לעיל) בסך של 9,075,000 ₪. משמעות התוצאה היא שלא נוצרה השבחה בנכס עקב אישור התכנית.

9.8.2.10 שמאי המבקשת ביצע תחשיב אלטרנטיבי בהנחה שהמבנה ייהרס רק בשלב מימוש הבניה. גם בתחשיב זה התקבלה תוצאה שלא נוצרה השבחה.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.8.3 **<u>הכרעה (שווי נכס במצב חדש והשבחה)</u>**

9.8.3.1 אני מקבלת את שיעור ההעמסה של שטחי שירות סחירים בשימוש משרדים של 25% שקבע שמאי המשיבה, שהוא שיעור העמסה סביר.

9.8.3.2 איננני מכירה בהעמסה של שטחי שירות סחירים לשימוש מסחרי. זאת לנוכח הקושי לייחס שטחי שירות ציבוריים לחנות ומאחר שממילא מחירי ההשוואה מחושבים בדרך כלל לשטח המסחרי נטו.

9.8.3.3 איננני מוצאת מקום לייחס תוספת תועלת לסגירת חורף ליחידות המסחריות. התועלת לאפשרות זו ממילא מגולמת במחירי ההשוואה.

9.8.3.4 אני מקבלת את טיעון שמאי המשיבה, שלא ניתן לממש את מלוא זכויות הבניה למסחר בקומת הקרקע, אלא שיש הכרח לבנות חלק מהשטח המסחרי בקומות אחרות.

מגבלת התכסית בקומות העליונות היא 60%. גם אם תתאפשר בניה בקומת קרקע, שחורגת מתכסית זו, הרי שמגבלת קווי הבניין מאפשרת בניה של עד 71% (לפי מדידה גרפית) מתוך שטח זה אני מניחה שינוצלו 40% לשטחים משותפים: גרעינים, לובי נפרד לכל שימוש, חדרים טכניים ותשתיות. לכן, הונח כי השטח המסחרי שניתן לבנות בקומת הקרקע הוא: 5,090 מ"ר[43] X 0.71 X 0.6 ≈ 2,150 מ"ר.

מקדם השווי לשטח מסחרי בקומה שאיננה קומת הקרקע מוערך לפי מקדם 0.5.

9.8.3.5 אכן כפי שטען שמאי המבקשת קיים סיכוי לכך שבעלי היחידות שבבניין לא יספיקו להתארגן ולהוציא היתר בניה בתוך 10 שנים ממועד אישור התב"ע. למרות זאת, המציאות מלמדת שיעדי זמן כתנאי למתן זכויות בניה בדרך כלל מוארכים בדרכים שונות. לפיכך אני סבורה, שהמקדם שקבע שמאי המבקשת של 0.1 לזכויות למגורים איננו סביר. אני מעריכה את מקדם הסיכון להתפוגגות הזכויות לפי 30%. מקדם הסיכון יהיה אפוא 0.7.

9.8.3.6 מחירי ההשוואה למגורים ולשימושים האחרים מגלמים את התועלת המסוימת הקיימת מהצמדת שטחי אחסנה, שמטבע הדברים רוב רובם תת קרקעיים. איננני מוצאת מקום לייחס תוספת למרכיב הקרקע בגין חלקי מבנה אלו, שגלומים בשווי חלקי המבנה העיקריים הסחירים.

9.8.3.7 בבניה המגדלית שבנדון צפוי כי ייבנו מרתפי חניה עמוקים. בהקשר זה יצוין, כי זכויות הבניה התת קרקעיות במגרש הן 40,850 מ"ר, שניצולן מחייב חפירה ובניה של 8 קומות מרתף (לפי שטח מגרש של 5,090 מ"ר) ובחלופת בינוי סבירה יותר של תכסית 80% במרתף, הרי שניצול של זכויות בניה אלה מחייב בניה עמוקה ביותר של 10 קומות מרתף.

9.8.3.8 בינוי עמוק שכזה מייקר את הבניה, מייקר את התחזוקה השוטפת ומקטין את התועלת לשטח הבנוי, שהנגישות אליו היא נמוכה יחסית. לאור האמור אני מניחה, כי שווי מקומות החניה מחזיר את עלותן ואת העלויות העקיפות, אך לא מותיר רווח.

9.8.3.9 אני מקבלת את עלויות הבנייה של מבני הציבור, שהוערכה על ידי שמאי המשיבה, שהוא אומדן סביר למועד הקובע. איננני מוצאת מקום לחשב עלויות הריסה, שכן אלה יהיו חלק מעלויות ההקמה. עלות פינויים אינה אפשרית להערכה ללא מידע קונקרטי על דיירים מוגנים, פולשים או בעלי זכויות אחרים שיש לפצותם. מידע כזה לא נמסר בהליך הנוכחי.

[43] שטח המגרש.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.8.3.10 אני סבורה כי קביעת שורה של מקדמים המבטאים את הדחיה, המושע, המורכבות שיוצר הבניין הקיים וכו' עלולה להביא לעיוות של התוצאה התחשיבית, שכן יש ביניהם חפיפה מסוימת שמביאה לעיוות. אני סבורה שיש להעריך את מקדם ההפחתה לגורמים אלה יחד באמצעות תחשיב דחיה בלבד.

אני מעריכה כי דחיה סבירה שהיה מעריך קונה מרצון במועד הקובע (שנת 2017) היא ממושכת. מצד אחד המבנה הישן הבנוי בחלקה שמצבו הפיזי ירוד, העובדה שהמעליות שבו אינן פועלות (לפחות ברובן), השטחים המשותפים מוזנחים ואינם מתוחזקים מקצרים את משך הדחיה הסבירה עד להתארגנות. אך מנגד בבניין 143 יחידות בנויות ומחזיקים רבים עוד יותר. בשל מורכבות זו אני סבורה, שדחיה סבירה יכולה להיקבע בטווח רחב שבין 6 שנים לבין 12 שנים ואף יותר. במקרה שכזה אף קיים סיכון (אם כי לא רב להערכתי) להערמת קשיים מצד המשיבה, שקשורה להתפוגגות זכויות.

9.8.3.11 בשקלול כל אלה אני מעריכה את משך הדחיה בכ-8 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה, שמבטא את גורם הסיכון.

9.8.3.12 עד להריסת הבניין בפועל היחידה שבנדון צפויה להמשיך ולהניב תזרים הכנסות שוטף. יש לבטא את ההנאה השוטפת בתקופת הביניים באמצעות תחשיב, שבו תהוון רק ההשבחה ולא יהוון השווי במצב החדש כולו. בדרך זו יתווסף התזרים השוטף למשך 8 שנים (המוערכות כדחיה סבירה) להשבחה.

9.8.3.13 לאור כל האמור ההשבחה ליחידה 31 שבנדון תחושב כדלקמן:

זכויות הבניה	שטח עיקרי	מקדם	שווי למ"ר	שווי
תעסוקה	50,140	1.25[44]	₪3,800	₪238,165,000
מסחר בקומת קרקע	1,650	1.00	₪18,800	₪31,020,000
מסחר בקומה אחרת	2,150	0.50	₪18,800	₪20,210,000
מגורים	5,394	0.70	₪11,500	₪43,421,700
שווי לפני הפחתות				**₪332,816,700**
מבנה ציבור	2,920	1.00	- ₪6,500	- ₪18,980,000
חניה מבנה ציבור	910	1.00	- ₪2,500	- ₪2,275,000
שווי גולמי				**₪311,561,700**
החלק בשווי שמיוחס לתת חלקה 31				3.038163%
שווי החלק שמיוחס לתת חלקה 31 במצב חדש				**₪9,465,750**
שווי במצב קודם				₪6,861,060
השבחה למימוש מיידי וללא מושע				₪2,604,690
דחיה למימוש לפי 8 שנים, בשיעור היוון 6%				62.74%
ההשבחה				**₪1,634,216**

[44] העמסת שטחי שירות סחירים.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.9 <u>בקשה להפחתת ריבית</u>

9.9.1 **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

השמאית המכריעה מתבקשת לבטל את הריבית מכוח סמכותה בחוק.

9.9.2 **<u>עמדת המשיבה</u>**

מייצגי המשיבה לא התייחסו לבקשת המבקש להפחתה/ביטל של הריבית.

9.9.3 **<u>הכרעה</u>**

מאחר והתנהלות המבקש בהליך הנוכחי ומשכי הזמן שבו נתקבלו סבירים, הרי שאני קובעת מכוח סמכותי בחוק[45] כי תוספת ריבית על היטל ההשבחה תחושב לאחר 30 יום ממועד הפצת שומתי זו לצדדים. לא תחושב ריבית בגין פרקי זמן נוספים, מוקדמים יותר.

[45] על פי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10. השומה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה, כי גובה ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/418 ליחידה שבנדון היא כדלקמן:

התכנית	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
גב/418	15/7/2017	₪ 1,634,200	₪817,100

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

עו"ד אפרת שלז - שמאית מכריעה

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305