ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

21 בינואר 2025
מספר מינוי 1336-2024
מספרנו 197

לכבוד
המבקשת:
עץ השקד הנדסה בע"מ
באמצעות השמאי דותן דרעי
דוא"ל: dn99@017.net.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל
באמצעות השמאי מרדכי זייד
דוא"ל: moty@motyzaid.co.il

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>חלקה 35 בגוש 12722</u>

<u>פארק עסקים, טירת כרמל</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי חלקה 35 בגוש 12722 (להלן - "**הנכס**") וזאת עקב אישור תכנית בנין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

אומדן ההשבחה נערך עקב בקשה למידע מוקדם, בהתאם לס' 4(4)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2. <u>מועדים</u>

- המועד הקובע[1]:

תכנית	מועד קובע
מכ/1002 (355-0916502)	11/11/2023

- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים, נציגי המבקשת ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 23.9.2024 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).
- מועד הסיור בנכס – סיור בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 29.11.2024.

[1] התוכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 27.10.2023.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: **arnon@agsm.co.il**

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 21.4.2024.
- שומת המבקשת מיום 11.8.2024.
- תגובת שמאי המשיבה מיום 8.9.2024.
- שובר לתשלום היטל השבחה מיום 7.5.2024.
- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון מיום 23.9.2024.
- תגובת שמאי המבקשת מיום 25.9.2024, לפרוטוקול הדיון בהליך שבנדון.
- תגובת שמאי המשיבה מיום 30.9.2024, לפרוטוקול הדיון בהליך שבנדון.
- התייחסות שמאי המבקשת לאחר הדיון, במיילים מיום 8.10.2024 ומיום 18.10.2024.
- התייחסות שמאי המשיבה לאחר הדיון, במיילים מיום 2.10.2024, מיום 30.9.2024 ומיום 15.10.2024.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 14.7.2024.
- הסכם חכירה של הנכס הנדון, מיום 18.7.2019.
- דו"ח יועץ קרקע, מיום 25.4.2024, אשר נערך על ידי ישראל קלר – ייעוץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ (הועבר על ידי שמאי המבקשת).
- מסמך התייחסות לעלויות ביסוס, מיום 4.8.2024, אשר נערך על ידי ישראל קלר – ייעוץ לביסוס ושירותים הנדסיים בע"מ (הועבר על ידי שמאי המבקשת).
- אומדן עלויות ביסוס, מיום 4.8.2024, אשר נערך על ידי יוסי שירן – הנדסת בנין בע"מ (הועבר על ידי שמאי המבקשת).
- תסקיר אקוסטי להיתר, מיום 16.6.2024, אשר נערך על ידי יניב אוזמן (הועבר על ידי שמאי המבקשת).
- הנחיות יועץ קרינה, מיום 8.3.2022, אשר נערכו על ידי הרצל בבילה – לייף סייבר פתרונות קרינה בע"מ (הועבר על ידי שמאי המבקשת).
- סקיצה ומסמך התייחסות לחניות, מיום 26.5.2024, אשר נערך על ידי מילר – בלום תכנון סביבתי בע"מ (הועבר על ידי שמאי המבקשת).
- מסמך ותוכנית ממוחשבת ביחס לחניות, מיום 16.9.2024, אשר נערך על ידי מילר – בלום תכנון סביבתי בע"מ (הועבר על ידי שמאי המבקשת).
- חוות דעת כלכלית – סקירת ענף המשרדים במרחב העיר חיפה, מיום 7.9.2023, אשר נערכה על ידי משרד שמאים ברק פרידמן קפלנר ושות' (הועבר על ידי שמאי המבקשת).
- מחירון דקל, מהדורת אוקטובר 2023 (הועבר על ידי שמאי המבקשת).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- חוזי מכר (לא מלאים) הנוגעים ליחידות בגו"ח 12722/44: הסכם מיום 22.5.2023 ביחס ליחידה H בבניין E; הסכם מיום 20.7.2023 ביחס ליחידה A בבניין E; הסכם מיום 29.2.2024 ביחס ליחידה H בבניין E; הסכם מיום 22.5.2023 ביחס ליחידה G בבניין E (הועבר על ידי שמאי המבקשת).
- פלט עסקאות בגו"ח 12722/44 מאתר רשות המיסים (הועבר על ידי שמאי המבקשת).
- חוזי מכר (לא מלאים) לחניות בבניין משרדים בדרום טירת הכרמל: הסכם מיום 26.1.2022; הסכם מיום 24.8.2022 (הועבר על ידי שמאי המבקשת).
- כתבה מאתר כלכליסט, מיום 30.9.2024, ביחס לעסקת דיפלומט בטירת הכרמל (הועבר על ידי שמאי המבקשת).
- נספח בינוי ונספח תנועה לתוכנית מכ/1002 (355-0916502) (הועבר על ידי שמאי המשיבה).
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- נתוני עסקאות מתוך דיווחי מס שבח מתוך אתר מידע נדל"ן – רשות המיסים, והחלטות ועדות ערר המפורסמות המרשתת.
- תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970.
- תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג – 1983.
- הנחיות מרחביות, הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל, ישיבה מס' 2016005 מיום 28.2.2016. מהדורה מעודכנת מישיבה מס' 2016010 מיום 31.5.2016.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	12722
חלקה:	35
שטח רשום:	5,604 מ"ר
מגרש:	101 בהתאם לתוכנית 355-0916502
מהות הנכס:	קרקע ריקה בייעוד עירוני מעורב
מיקום:	פארק עסקים, טירת כרמל

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה הינה "פארק עסקים" בטירת כרמל. הפארק גובל מצפון וממזרח – בשטחים בלתי מפותחים; מדרום – באזור התעשייה ובשכונת "גלי כרמל" וממערב – בכביש מספר 4.

בסביבה מצויים מבני משרדים שונים. הנכס הנדון מצוי בשוליו המערביים של פארק העסקים, באזור לא מפותח ברובו.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 35 בגוש 12722 בשטח רשום של 5,604 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית, עם צלע מזרחית באורך של כ- 90 מ' וצלע מערבית באורך של כ- 120 מ'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

החלקה גובלת מצפון – במגרש בייעוד "פארק עסקים"; ממזרח – בדרך אשר מעברה מגרשים בייעוד "פארק עסקים", אשר בחלק משטחם הוקמה תחנת תדלוק; מדרום – במגרש בייעוד חניה וממערב – במגרש בייעוד שצ"פ.

במעמד הסיור נצפה כי החלקה בלתי מבונה וכי לא קיים פיתוח בסביבת הנכס.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>התכניות הרלבנטיות לשומה</u>

תוכנית **מכ/518,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5318 מיום 1.8.2004.

מטרת התוכנית – שינוי ייעוד שטח חקלאי למטרת הקמת שכונת מגורים ואזור תעסוקה.

בתשריט התוכנית סומן מגרש מס' 103 בייעוד **"פארק עסקים"**. מגרש זה נרשם כחלקה 35 בגוש 12722. להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות:

שימושים מותרים – משרדים, מבני תעשייה, אחסנה סגורה, מסחר, מסעדות, אולמי שמחה, משרדי ממשלה.

<u>זכויות הבנייה</u>:

אחוז כיסוי המגרש	אחוז בניה שטח עיקרי	אחוז בניה שטח שירות	אחוז בניה שטח שירות תת קרקעי	גובה מירבי	מספר קומות מירבי
35%	150%	30%	200%	36 מ'	9

מבנים במגרש – כפי שיקבע בתוכנית בינוי לביצוע.

תכסית – מעל הקרקע כמפורט בטבלה (לעיל). תת קרקעית – לחניה בלבד, עד גבולות המגרש.

קווי בניין – קדמי (כלפי דרך) - 5 מ'; צדדי – 4 מ'; אחורי – 5 מ'. מרחק מינימלי בין מבנים במגרש אחד - 8 מ'.

חניה – פתרונות החניה יהיו בתחום המגרשים, בהתאם לתקן משרד התחבורה התקף ביום הוצאת היתר הבניה. לפחות 20% ממקומות החניה בתוך כל מגרש לבניה לא יוצמדו לשימושי קרקע ספציפיים ויעמדו לרשות כלל המבקרים במגרש.

לא תותר הפחתת מקומות חניה בגין חפיפה, עבור מקומות חניה שיוצמדו לשימושי קרקע ספציפיים. ניתן להפחית את כמות מקומות החניה ברחוב לצורך יצירת כניסות נוספות למגרשים. במידה ויעשה כן, יש להוסיף את מספר מקומות החניה שיפחתו ברחוב למקומות החניה הלא מוצמדים בתוך המגרש, מעבר לתקן החניה הנדרש, באישור מהנדס העיר.

תותר חניה תת קרקעית בשתי קומות בהיקף המגרש, במגבלות מרחק מקו הדלק. במידה ותקן החניה ישתנה, מספר מקומות החניה במגרש החניה הציבורי יילקח בחשבון וייכלל במספר החניות הכולל הנדרש, באופן יחסי לפי זכויות הבניה במגרשים.

תוכנית **מכ/מק/518א',** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5952 מיום 14.5.2009. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מכ/518 בנושאים הבאים: שטחי מגרשים, עדכון טבלאות איזון והקצאה בהתאם, הטענת קווי חשמל, שינוי קווי בניין והריסת מבנים קיימים. ביחס למגרש 103, התוכנית מציינת כי השטח הינו 5.604 ד' (שטח קודם 5.812 ד').

תוכנית מכ/מק/940 (355-0661652), בניה במרווחים במרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8413 מיום 29.8.2019.

בהתאם לדברי ההסבר לתוכנית, בהנחיות המרחביות קיימות הנחיות לבנייה במרווחים, אולם במקרים רבים התכניות המאושרות אינן מאפשרות בנייה זו ונדרש פרסום הקלה. מטרת התוכנית הנה לקצר הליכים ולאפשר לרשות הרישוי לאשר בנייה במרווחים בהתאם להנחיות המרחביות, מבלי להזדקק לאישור הוועדה המקומית לפי חלק ד' בתקנות התו"ב (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) התש"ל -1970, ו/או לפרסום הקלות לפי תקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

התוכנית הינה תכנית מתאר מפורטת המתייחסת לבנייה חדשה ולתוספת לבנייה קיימת, וחלה על כל מגרשי הבנייה בכל תחום התכנון של הוועדה המקומית מורדות הכרמל.

מטרת התוכנית – קביעת הוראות לבנייה במרווחים, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוננים, בהתחשב בהשפעת הבינוי במרווחים על המגרשים הגובלים ובהתאם להנחיות המרחביות.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>

א. קביעת הוראות לבנייה במרווחים מחוץ לקווי בניין מאושרים לצורך גדרות, קירות תומכים, חדרי טרנספורמציה, מצללות, גגונים, סטווין, קירוי עונתי, כבש וגשר גישה להולכי רגל ולחניה, חניות מקורות ותת קרקעיות, מרפסות, מחסנים, בליטות וכו'.

ב. תוספת קומות בתת הקרקע מבלי לשנות את היקף השטח הכולל המותר לבנייה.

בכפוף לתנאים המפורטים בתוכנית, ניתן להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווחים: גדרות; קירות תומכים; חדר שנאים/טרנספורמציה; מבנה אשפה, ארונות חשמל ותקשורת ומתקני תשתית שונים; פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים, לרבות חצר אנגלית ויציאות חירום; מצללה/סוכך/גגון בכניסה לבניין; סטוין ו/או גגון בחזית מסחרית או קירוי עונתי בחזית בית אוכל; גישה להולכי רגל; גישה לחניה ומשטח חניה; חניה מקורה; מחסנים; בליטות.

התוכנית קובעת, בין היתר, כי אחוז השטח הפנוי מכל בינוי (עילי ותת קרקעי) בתחום המגרש, לא יפחת מ – 15%. שטח פתוח זה ירוכז ככל הניתן במרווח הקדמי לאורך הרחוב, ויכלול גינון ונטיעות עצים בוגרים בשילוב מערכת השקיה ממוחשבת באחריות הדיירים, בהתאם להנחיות המרחביות.

תוכנית **מכ/1002 (355-0916502),** אשר פורסמה למתן תוקף בעיתונות ביום 27.10.2023.

תוכנית נקודתית לחלקה הנדונה, אשר מסומנת בתשריט התוכנית כמגרש 101. מטרת התוכנית הנה שינוי ייעוד, הוספת שטחי בנייה וקביעת הוראות בניה.

<u>עיקרי הוראות התוכנית</u>

א. שינוי ייעוד מייעוד "פארק עסקים" לייעוד "עירוני מעורב".

ב. תוספת לשימושים המאושרים, של מסחר, תעסוקה, מגורים, מלונאות, אולמות כנסים, חוות שרתים, תעשיה עתירת ידע, מבנים ומוסדות ציבור ושירותים לרווחת העובדים.

ג. תוספת שטחי בניה.

ד. תוספת יחידות דיור.

ה. תוספת קומות והגדלת גובה הבניין.

ו. שינוי בתכסית.

ז. קביעת הוראות הבניה.

<u>שימושים</u>

תעסוקה, משרדים, מסחר (לרבות שימושים מקבלי קהל), מסעדות, אולמות כנסים, מגורים, מלונאות, חוות שרתים, תעשיה עתירת ידע ושירותים לרווחת העובדים, מבני ציבור ומרפאות. השימושים המותרים ומיקומם כפופים למגבלות תמ"א 18 על שינוייה. בתחום רדיוס 80 מ' מתחנת הדלק לא יתאפשרו שימושי מרפאות הכוללים אשפוז. בתת הקרקע יותרו שטחי תעסוקה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>אדריכלות</u>

- יותר עירוב שימושים במבנה תחת הנחיות הרשויות המוסמכות, יותרו שימושים הדדיים לרבות לנושאי בטיחות ושירות.
- מימוש זכויות הבניה למגורים יותנה במימוש זכויות הבניה המאושרות בתוכנית מכ/518 לתעסוקה.
- תנאי להיתר בניה לשימוש מלונאי יהיה עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1.
- לא יותרו פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחודה.
- גובה מרתפי החניה יתוכנן בהתאם לגבהים הנדרשים להעברת תשתיות, מערכות טכניות והנדסיות.
- מערך שטחי השירות ייתן מענה גמיש לעירוב השימושים תוך אפשור הדדיות בשימוש בשטחים, במערכי התנועה ובתשתיות.
- יותר להקים "מיקרו דירות", שטח מינימלי ליח"ד 30 מ"ר.
- לשימוש המגורים תחול חובת התקנת מיגון אקוסטי דירתי.

<u>בינוי</u>

- תכנית בינוי המציגה את תמהיל עירוב השימושים ואופן העמדת המבנים, תוגש כתנאי להיתר הבניה לאישור הוועדה המקומית.
- סימון החזית המסחרית הינו סכמתי, החזית המסחרית תמוקם בקומת הקרקע ותפנה חזיתות כלפי השצ"פ והדרך הגובלת, וכן יותרו חזיתות מסחריות כלפי תחום זיקת ההנאה.
- יותרו שימושים נוספים לאורך החזיתות המסומנות כגון שטחים טכניים, לובאים ומעברים וכו'.
- זיקת הנאה – תקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ברוחב שלא יפחת מ – 5 מטר לרוחב המגרש, לטובת מעבר ממזרח לכיוון השצ"פ ממערב.

סימון סופי של זיקת ההנאה יקבע בתוכנית הבינוי בשלב הרישוי באישור הוועדה המקומית.

תנאי להיתר בניה יהיה רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.

<u>זכויות בניה</u>

ייעוד	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בנייה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים	תכסית (%) מתא שטח	מס' יח"ד	מספר קומות		מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							
עירוני מעורב	101	5604	20000	8020	(1) 5000	(2) 15000	48020	857	50	50	28	4	2000

<u>הערות ברמת הטבלה</u>

א. שטח כולל בהיקף של 150 מ"ר יוקצה לשימוש מבנים ומוסדות ציבור. לא יותר לעשות בשטח זה שימוש אחר. סטייה מכך תהיה סטייה ניכרת.
ב. תותר בנית החניון התת קרקעי עד לגבולות החלקה, בקו בניין 0.
ג. קווי הבניין לבנייה מעל לקרקע יהיו כמפורט בתשריט (צלע מזרחית – 5 מ' יתר צלעות המגרש – 4 מ').
ד. ניתן יהיה להסב עד 10% מסך השטחים בטבלה מעל הכניסה הקובעת, לטובת שימוש מגורים (2000 מ"ר עיקרי + 802 מ"ר שירות).
ה. סה"כ שטחי המלונאות לא יעלו על 30% מזכויות הבניה.

<u>הערות לטבלה</u>

(1) שטח עיקרי בחניון לטובת הקמת חוות שרתים. יותר שימוש בשטח עיקרי לחניון טרם הקמת חוות השרתים.
(2) עם הסבת שטחי חניה לשטחי תעסוקה ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי. לא ניתן לנייד שטח עיקרי זה אל מעל לכניסה הקובעת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

חניה

- תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף, אך עם הפעלת מערכת המטרונית או כל מערכת מתע"ן אחרת בציר הרצל, יעודכן מספר החניות לפי תקן א'.

  שטחי החניון של החניות העודפות יהיו בבעלות אחודה של היזם, ולא ניתן יהיה להצמידן או למוכרן עד לשינוי השימוש בשטח זה.

- היתר הבניה יציג אפשרות של הסבת שטחי החניה העודפים בתת הקרקע, לשימושים עיקריים לתעסוקה בעת צמצום תקן החניה האמור.

הפקעות ו/או רישום

- השטחים הציבוריים שיוקצו במבנים הסחירים יירשמו על שם העירייה.
- המיקום הסופי של שטחי הציבור ייקבע במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח, שתאושר בוועדה המקומית כתנאי להיתר בנייה.
- השטחים יהיו מרוכזים ולא מפוזרים במגרש.
- השימוש יוגדר בהיתר הבניה (על בסיס פרוגרמה).

8. רישוי

בתיק הבניין המקוון של הנכס לא אותרו מסמכים הנוגעים לרישוי. כאמור, מדובר בחלקה בלתי מבונה.

9. המצב המשפטי

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14.7.2024, עולים לגבי חלקה 35 בגוש 12722 בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח רשום:	5,604 מ"ר
בעלות:	רשות הפתוח - בשלמות
חכירות:	עץ השקד הנדסה בע"מ, החלק בזכות – 1/2; עץ השקד נדל"ן בע"מ, החלק בזכות – 1/2. תאריך סיום 27.10.2067
הערות:	רשומה משכנתא

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

10. שומות הצדדים

10.1. תחשיב שמאי המשיבה

- שווי מצב קודם

מהות	מפלס	%		שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
שירות	ת"ק	200%		11,208	0.4	4,483.20
עיקרי	עילי	150%	תעסוקה	8,406	1	8,406
שירות	עילי	30%		1,681	0.5	840.6
סה"כ						**13,729.80**

סה"כ שווי מצב קודם: 24,713,640 ₪ = 1,800 ₪/מ"ר X 13,729.8 מ"ר אקו'

- שווי מצב חדש

מהות	מפלס	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
שירות	ת"ק	11,208	0.4	4,483.20
שירות	ת"ק	3,792	0.35	1,327.20
תעסוקה	ת"ק	5,000	0.7	3,500
עיקרי (תעסוקה)	עילי	18,000	1	18,000
עיקרי (מגורים)	עילי	2,000	1.5	3,000
מבנים ומוסדות ציבור	עילי	150	0.4	60
שירות (תעסוקה)	עילי	7,218	0.5	3,609
שירות (מגורים)	עילי	802	0.8	641.6
סה"כ				34,621

סה"כ שווי מצב חדש: 48,469,400 ₪ = 1,400 ₪/מ"ר X 34,621 מ"ר אקו'

- ההשבחה בשומת המשיבה

שווי מצב חדש	₪48,469,400
שווי מצב קודם	₪24,713,640
השבחה	₪23,755,760
השבחה במעוגל	**₪23,750,000**

10.2. תחשיב שמאי המבקשת

- שווי מצב קודם

גישת ההשוואה

שווי לדונם בממוצע	₪4,320,000
שטח המגרש (במ"ר)	5,640
שווי מצב קודם	**₪24,200,000**

תחשיב מיקרו כלכלי

סוג השטח	מפלס	%	שטח	מקדם	סה"כ
שירות	עילי	30%	1,681	1	1,681
עיקרי	עילי	150%	8,406	1	8,406
סה"כ שטח אקו' - מצב קודם					10,087
שווי מ"ר מבונה					₪1,800
סה"כ ביניים					₪18,200,000
בתוספת קרקע לחניות פתוחות/גלויות בחצר 55,000 ₪/לחניה					₪6,380,000
סה"כ שווי מצב קודם					**₪24,580,000**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תחשיב מסכם - שילוב שתי הגישות

הגישה	שווי מצב קודם	רמת מובהקות	סה"כ שווי
גישת ההשוואה הישירה	₪24,200,000	70%	₪16,940,000
גישה מיקרו כלכלית	₪24,580,000	30%	₪7,374,000
סה"כ שווי מצב קודם			**₪24,300,000**

- שווי מצב חדש

סוג השטח	מפלס	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי - תעסוקה	עילי	17,850	1	17,850
עיקרי - מגורים	עילי	2,000	2	4,000
שירות - מגורים	עילי	802	0	0
שירות - תעסוקה	עילי	7,218	0.7	5,053
עיקרי תת"ק (חוות שרתים)	תת"ק	5,000	0.65	3,250
מרפסות (רובן למשרדים)		2,000	0.2	400
סה"כ שטח אקו' - מצב חדש				30,553
שווי מ"ר מבונה				₪1,300
סה"כ ביניים				₪39,718,380
הפחתת נטל חניה תת"ק				-₪10,500,000
הפחתת עלות עודפת בגין ביצוע עבודות בשימוש "בנטונייט"				-₪1,320,000
הפחתת עירוב שימושים לרבות שטח ציבורי לעירייה בתוך המבנה וכן שימוש עיקרי בתת"ק				0.95
סה"כ שווי מצב חדש				**₪26,500,000**

- ההשבחה בשומת המבקשת

שווי מצב חדש	₪26,500,000
שווי מצב קודם	₪24,300,000
השבחה	**₪2,200,000**

10.3. סיכום ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה - שומת המשיבה	השבחה - שומת המבקשת
מכ/1002 (355-0916502)	11/11/2023	₪23,750,000	₪2,200,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[2], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות למועד תחילתה.

במקרה הנדון ההשבחה נבחנה לגבי תכנית מכ/1002 (355-0916502) למועד תחילתה – 11.11.2023 (המועד הקובע).

ג. מיקום הנכס בפארק העסקים טירת כרמל, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה שבנדון לרבות שטחה וממדיה.

ה. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

ו. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

ז. ערכי שווי רלבנטיים במועד הקובע.

[2] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יצוין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות הנכס הנישום, מאפייניו, המצב המשפטי וזהות התכנית המשביחה. לאחר בחינת הרכיבים הנ"ל, קיבלתי את הסכמת הצדדים לגביהם.

<u>להלן תיאור המחלוקות, דיון והכרעה</u>:

12.1. <u>מצב חדש</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

להלן העקרונות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה:

- תוספת הקומות ויתרון הבניה בגובה אל מול השוליות, מאזנים זה את זה.
- שינוי הייעוד ותגבור השימושים מאפשרים גמישות תכנונית וזמינות במרחב הייעודים המוצע.
- הובא בחשבון הקצאת שטח של 150 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. בתחשיבו השמאי הביא בחשבון את השטח במקדם אקו' 0.4 המגלם לעמדתו שימוש ציבורי לא סחיר.
- ניתנה התייחסות להיצף ושיווק מעוכב (לפחות שנה בין שני מצבי התכנון), וזאת במקדם בשיעור של כ- 6% וכן בגין גודל, צפיפות ותכסית בשיעור של כ – 10-15%. סה"כ הובא בחשבון מקדם משוקלל של 0.75-0.8.

<u>שמאי המבקשת</u>

- חניה – השמאי הביא בחשבון כי בהתאם לנספח התנועה לתוכנית 355-0916502, נדרשים 261 מקומות חניה (253 מק' חניה לרכב פרטי, 5 חניות נכים ו- 3 חניות תפעוליות). השמאי הביא בחשבון כי פתרון החניה במצב החדש הנו תת קרקעי בלבד, ועל פני שתי קומות מרתף (וקומה נוספת לחוות שרתים). כמו כן, היות ובמצב הקודם נדרשו 47 מקומות חניה תת קרקעיים (ר' פירוט טענת שמאי המבקשת בס' 12.2 להלן), הובאה על ידו בחשבון עלות עודפת להקמת 214 מקומות חניה תת קרקעיים (214 = 47 – 261).
- שטחי המסחר – השמאי ציין כי מכיוון ששטחי מסחר היו אפשריים גם במצב הקודם, הרי שלצורך פשטות הדיון שטחי המסחר לא הובאו בחשבון בשני מצבי התכנון.
- שטח עיקרי לתעסוקה – השמאי ציין כי בהתאם לטבלת הזכויות בתוכנית ניתן לבנות שטח עיקרי עילי בהיקף של 20,000 מ"ר, ומתוכם ניתן להסב שטח בשיעור של 10% לשטחי מגורים. בתחשיבו השמאי הביא בחשבון שטח של 17,850 מ"ר עיקרי לתעסוקה.
- שטח עיקרי תת קרקעי – השמאי ציין כי חוות שרתים מתחת לבניין בעירוב שימושים מהווה אילוץ ודבר לא שכיח. בתחשיבו השמאי הביא בחשבון את השטח העיקרי התת קרקעי במקדם 0.65 (משווי מ"ר מבונה לתעסוקה).
- שטח שירות למגורים – השמאי ציין כי שטחי המכר למגורים הנם שטחי פלדלת ולא שטחי ברוטו. היות והדירות בעלות שטח קטן ובהתאם לנספח הבינוי לתוכנית יידרש ממ"מ/ממ"ק, הרי שאין תרומה לשטחי השירות. בתחשיבו השמאי הביא בחשבון את שטחי השירות למגורים במקדם 0.
- שיעור העמסה – השמאי ציין כי בעירוב שימושים יש להביא בחשבון כי שיעורי ההעמסה הנם גבוהים באופן יחסי, וזאת בשל הצורך בגרעינים נפרדים, לובי נפרד, מעליות נפרדות וכו'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי הסכמי שכירות בשוק החופשי משקפים יחס העמסה של 25% לשטח הנטו. כמו כן, השמאי הציג תגזיר מתוך פרק ט"ז לקווים המנחים "סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים", המתייחס לשיעורי העמסה בבנייני משרדים. לדבריו, שיעור שטחי השירות מתוך השטחים העיקריים לתעסוקה הנו כ – 40%, וכי מניתוח עסקאות ההשוואה ובהתאם למצב המקובל בפועל, השטחים הסחירים הנם בהעמסת 25% בלבד (כלומר 15% מכלל השטחים אינם סחירים וקיים פער בין שטח ברוטו לבין שטח ברוטו לשיווק).

בתחשיב שערך השמאי הביא בחשבון את שטחי השירות לתעסוקה (7,218 מ"ר) במקדם 0.7, המבטא לעמדתו מקדם המשקלל את השטח הסחיר (בשיעור 25% מתוך השטח העיקרי) במקדם 1, ואת השטח שאינו סחיר ובעל עלות עודפת (בשיעור של 15% מתוך סך השטחים), במקדם 0.25.

- תוספת לעלויות הבניה – השמאי הפנה לדוח מיום 4.8.2024, אשר נערך על ידי "ישראל – קלר" (יועץ ביסוס), לפיו עקב הגדלת שטחי הבניה, יש צורך בשימוש בטכניקת "בנטונייט" לביסוס, הכרוכה בעלויות חריגות. כמו כן הפנה השמאי למסמך משלים מיום 4.8.2024, אשר נערך על ידי "יוסי שירן הנדסת בניין בע"מ", לפיו ביסוס הפרויקט בטכניקת "בנטונייט" במקום ביצוע כלונסאות בקידוח יבש, כרוך בתוספת עלות, המוערכת בסכום של 1,310,000 ₪ (יוער כי בתחשיבו השמאי הביא בחשבון עלות בסך של 1,320,000 ₪).

- אקוסטיקה וקרינה – השמאי ציין כי במצב החדש קיימות דרישות אשר לא היו קיימות במצב הקודם, וזאת לעניין בניית קירות אקוסטיים למגורים ושלילת קרינה בבניית חוות השרתים. לעמדת השמאי, לדרישות אלו קיימות עלויות עודפות. השמאי ציין כי לא ביצע בשל רכיבים אלה הפחתה ישירה, כי אם בחר לגלם את העלויות בשווי למ"ר מבונה.

- עירוב שימושים – השמאי ציין כי במצב הקודם הנכס הנו למסחר ומשרדים בלבד, ואילו במצב החדש מדובר בנכס בקשת שימושים רחבה הכוללת מגורים, מסחר, משרדים, מבנה ציבור בשטח של 150 מ"ר ושימוש עיקרי בתת הקרקע (חוות שרתים). על כן, השמאי הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 5%, המגלם, בין היתר, את העלות העודפת בהקמת השטח הציבורי.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- השמאי ציין כי קרבת הנכס לכביש 4 מהווה יתרון, אשר לא הובא בחשבון בתחשיב המשיבה, וזאת מעבר לשימושים ותוספת הזכויות שפורטו בשומתו.

- השמאי ציין כי שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב החדש כי כלל החניות הנן במפלסים 1- ו- 2-, בעוד שהמפלס התחתון 3- משמש לחוות שרתים במלואו. שמאי המשיבה ציין כי מפלסי החניה 1- ו- 2- מצויים כבר במצב הקודם ושימשו לחניה בלבד, בעוד שבמצב החדש ניתן להסב את שטחי החניה לתעסוקה ואף להמירם לשטח עיקרי. לעמדתו, הטבה ניכרת זו לא הייתה ניתנת למימוש אלמלא נבנו בפועל מפלסי קומות תת הקרקע המשמשים כפתרון חניה, ובהמשך, ככל ויינתן תגבור למערכת הסעת המונים, ניתן יהיה להסב אותם לשימוש כשטח עיקרי.

- התוכנית מאפשרת שימוש למלונאות עד 30% מזכויות הבניה, והדבר מהווה יתרון בגיוון השימושים. לקולא הדבר לא הובא בחשבון בשומת המשיבה, אשר בחנה את הבינוי בהתאם לנספח הבינוי.

- המגבלות של מבנה גבוה וקרינה, נבחנו עוד טרם הגדלת השימושים על ידי המבקשת, ולבטח מגוון הפתרונות הקיימים כיום מציגים יתרון כלכלי מובהק, שכן אחרת עולה השאלה מדוע מועמסים אלפי מ"ר נוספים וקומות בתת הקרקע, כאשר קיימות חלופות תכנון. לעמדת השמאי, החלופה הכלכלית המיטבית היא זו שהוצגה בתוכנית החדשה.

השמאי הוסיף, כי ככל ויוצג דו"ח "0" של הפרויקט ניתן יהיה לראות בבירור את הכלכליות הנובעת מעצם התכנון החדש.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- יתרון בהבלטת הבניין מעצם תוספת הגובה מאפשר פוטנציאל לפרסום, יתרון לדירות גבוהות בשיווק, וזאת מעבר להוצאות הבניה העודפות.
- ההשבחה בשומת המבקשת אינה סבירה ביחס להיקף הבניה המוצע והשימושים המוצעים במצב החדש. כמו כן, ההשבחה שנקבעה אינה מסבירה את העיכוב הנובע מהכנת תוכנית חדשה וההוצאות הכרוכות בכך, לרבות הוצאות המימון הנובעות מהכנת תוכנית חדשה במשך למעלה משנה.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון[3]</u>

- חניה – השמאי ציין כי בבדיקה חוזרת של הסקיצה שהציג, נטל החניה אינו ביחס ל – 214 מקומות חניה כי אם ביחס ל – 210 מקומות חניה (בבדיקה חוזרת נמצא כי במצב הקודם נדרשו 51 מקומות חניה תת קרקעיים במקום 47). על כן הובאה על ידו בחשבון עלות עודפת להקמת 210 מקומות חניה תת קרקעיים (210 = 51 – 261) (ר' הרחבה בתגובת שמאי המבקשת במעמד הדיון, בפרק 12.2 להלן).
- הסבת שטח תת קרקעי לשטח עיקרי – השמאי טען כי לא קיים ביקוש לשטחי משרדים במרתף ללא חלונות, וכי ביחס למטרונית, אף אם היא הייתה קיימת והיה אפשר להמיר שטחי חנייה לשטחי תעסוקה תת קרקעיים בלי חלונות, הדבר לא מעלה או מוריד לעניין שווי הנכס. פעילות המטרונית לא תתחיל בקרוב וגם אם כן, אין לכך השפעה על שווי הנכס.
- מלונאות – השימוש המיטבי בנכס אינו למלונאות, שכן השווי למלונאות במיקום הנכס מאוד נמוך, אם בכלל.
- ביחס לדו"ח "0" שצוין על ידי שמאי המשיבה, הבהיר שמאי המבקשת כי מדובר בענייננו בבקשה למידע מוקדם, ואין בקשה להיתר או מכר. יחלפו שנים רבות עד שהמבקשת תבנה את הפרויקט.
- שיעור העמסה – השמאי טען כי שמאי המשיבה לא התמודד עם שיעור ההעמסה שנקבע בשומת המבקשת. קיימים 40% שטחי שירות עיליים משותפים לעומת העמסה של שטח לשיווק שהיא בשיעור של 25% בלבד. הפער הזה הוא קריטי מכיוון שהשטח לשיווק נמכר, אבל השטח ברוטו הוא זה שנבנה. המדובר בתוספת מאוד כבדה, בוודאי בבניין ששטחו עולה על 30,000 מ"ר.

  בשומת המבקשת הובא בחשבון שיעור העמסה העולה על המצוין בקווים המנחים של השמאי הממשלתי. ככל והיה מובא בחשבון שיעור העמסה כמופיע בקווים המנחים, שיעור העמסה היה פחות מ – 25%, שזה אף לטובת המבקשת.

  השמאי ציין כי ברשותו חוזים הנוגעים לעסקאות בגו"ח 12722/44 הסמוך לנכס הנדון, וכי בהתאם לחוזים אלו שיעור העמסה הנו 24%.
- בהיקפי בנייה גדולים מרבית היזמים בונים בשלביות, ומחלקים את היקף השטחים ליותר מבניין אחד, וזאת כדי לא להיכנס לבעיית שיווק חמורה.

  במקרה הנדון קיים סיכוי לקטסטרופה, מכיוון שהפרויקט הוא לבניין אחד בן 28 קומות עם חניון גדול במצב החדש, ללא שלביות. במטרופולין בו מצוי הנכס קיים קושי לשווק שטחים כה רבים יחד. השמאי הפנה לדו"ח של משרד שמאים ברק פרידמן, לפיו קיים עודף היצע במטרופולין הנדון.

[3] במעמד הדיון ייצגו את המבקשת מר דותן דרעי - שמאי מקרעין ומר אוריצחק לוי - שמאי מקרקעין. לצורך הנוחות יקראו להלן שמאי המבקשת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מטלה ציבורית – השמאי ציין כי שמאי המשיבה העניק למטלה הציבורית ערך. לעמדתו למטלה הציבורית אין ערך כי אם השפעה שלילית. השמאי ציין כי המבקשת צריכה להקים בתוך המבנה 150 מ"ר לטובת הרשות המקומית, ואין המדובר בשטח השייך למבקשת.
- הפחתה לגודל – שמאי המבקשת ציין כי שמאי המשיבה לא ביצע הפחתה לגודל במצב החדש, וכי אף בשומתו לא נערכה הפחתה לגודל שכן רובן של עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון הנן מנכסים המגלמים הפחתה לגודל. ככל והיה ערך השוואה דווקנית היה מביא בחשבון הפחתה לגודל ביחס לעסקאות שאינן מגלמות הפחתה לגודל.
- עירוב שימושים – שמאי המבקשת ציין כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הפחתה לעירוב שימושים, המבטאת את ההפרעה, ההכבדה על השימוש והמורכבות התכנונית.
- תוספת לעלויות הבניה – השמאי שב והפנה לחוות הדעת של יועץ הקרקע ישראל קלר, שעשה בידול בין המצב הקודם למצב החדש, וקבע כי במצב החדש בגלל העומקים, הביסוס חייב להיות בבנטונייט. כמו כן, הפנה השמאי למסמך שנערך על ידי המהנדס יוסי שירן, לפיו הפער בשיטות הביסוס מוסיף עלות בניה בסך של 1,310,000 ₪. השמאי ציין כי הנ"ל לא נסתר על ידי שמאי המשיבה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>[4]

- הסבת שטח תת קרקעי לשטח עיקרי – במצב החדש קיימים מגוון שימושים כגון תעסוקה, משרדים, מסחר, מבני ציבור, מרפאות, מגורים, מלונאות, חוות שרתים ותעשייה עתירת ידע. מאחר ושוק התחבורה מתפתח, וייתכן ובעתיד תהיה מערכת תחבורה ציבורית שתשרת את שימושי התעסוקה, כך שלא יהיה צורך בחניות רבות, נקבע בתכנית שניתן יהיה להפוך את השטח של החניה לשטח עיקרי, כלומר שטח השירות של החנייה יכול להפוך לשטח עיקרי עבור מגוון שימושים בקומה בתת הקרקע.

  בהתאם לנספח הבינוי, מתוכנן גובה שהנו קרוב ל- 5 מ' בחנייה. המקדמים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה הם זהירים. אין המדובר בחניה גרידא אלא שטח שאפשר לעשות בו שימושים שונים על פי התב"ע.

  מלכתחילה אחת מקומות תת הקרקע מוגדרת כחוות שרתים, כך שניתן לעשות עוד דברים. לכן לעמדת שמאי המשיבה קיזוז שווי החניות הוא תמוה במקרה הזה. השמאי ציין כי לא ברור מדוע צריך לקזז את העלויות העודפות לחניה, שכן המדובר בשטח מסחרי עתידי, המהווה שטח בעל שווי כלכלי (ולא הכרוך בעלות עודפת).
- מלונאות – עירוב שימושים מהווה יתרון על פני אחרים, שכן קיימת אפשרות למגוון שיווקים ואופציות. ככל וקיים מגרש המיועד לשימוש מסחרי או משרדים או תעסוקה בלבד, ומגרש אלטרנטיבי עם כל השימושים הנוספים כאלטרנטיבה, ברור לחלוטין שמגרש עם מירב השימושים יהיה שווה הרבה יותר, בתוספת 10-20% בגלל המגוון, הפתיחות והגמישות, כך שאין מקום להפוך את התוספת הקיימת לשלילית.

  בנוסף, באזור אין מלונאות כלל, למעט מלון קדם של חב' שתית. בנכס הנדון ניתן להקים מלון בקומות העליונות כמו בפרויקט עזריאלי, ויש לכך ביקוש באזור. לא סתם היזם ביקש את האופציה למלונאות.
- שיעור העמסה - השיווק של משרדים הוא ביחס למעטפת ברוטו. שומת המשיבה הוגנת והשטחים הובאו בחשבון לקולא בהשוואה לשומת המבקשת, שכן שטחי השירות שעל פניו משווקים במחיר מלא, הובאו בחשבון בשומת המשיבה בשיעור 50% (בעוד שבשומת המבקשת הובאו בשיעור של 70%).

[4] במעמד הדיון ייצגו את המשיבה מר מוטי זייד – שמאי מקרקעין, הגב' שרי תבורי – שמאית מקרקעין ומר גל הורביץ – שמאי מקרקעין ממשרד "פסיפס שמאות מקרקעין". לצורך הנוחות יקראו להלן שמאי המשיבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- יתרון לגודל – גודל הפרויקט מהווה יתרון, שהרי היזם בעניינו הוא יזם גדול ובעל ניסיון. היזם פעל ליזום תב"ע, והתעכב שנה עד שנתיים לקידומה, לצורך הערך המוסף שייווצר לו מיתרון הגודל.

משרדים בקומה 24 שונים ממשרדים בקומות 1-2, כמו כן, להיות במונומנט של הכניסה לעיר מהווה ערך מוסף. כמו כן קיים יתרון לגודל מבחינת עלויות של שיווק, הוצאות תשלום לקבלנים וכדומה.

<u>תגובת שמאי המבקשת – לאחר הדיון</u>

השמאי צירף את התייחסות האדריכל מטעמו, לפיה:

"גובה המרתף נטו נע בין 3.85 מ' ל – 4.65 מ', כתלות במיקום במגרש, בקונסטרוקציה ובעומקי שתילה הנדרשים לגינון מעל, וזאת עוד טרם הפחתת הגובה הנקודתית שתיווצר עקב מעבר התשתיות הגרביטציוניות היוצאות מהמבנה אל הרחוב ממזרח. משמע כי בפועל החניון הינו סביר וסטנדרטי לקומת חניון תת קרקעית ראשונה."

כמו כן, לעניין תקן החניה צוין על ידי האדריכל כי: *"התקן החל הוא התקן ביום הוצאת ההיתר והוא דורש מאיתנו כיום את כל 4 מרתפי החניה. המטרונית נמצאת כנראה בשלבי תכנון אך רחוקה עד מאוד מהפעלה (הוראות התכנית נוגעות להפעלה ולא לתכנון) ועל כן, נכון למועד הגשת ההיתר חסרת משמעות. ככל שתקודם, וזאת כתלות בתקציבים בעיקר, תקן החניה יתעדכן ואז ניתן יהיה להסב את השטחים הנ"ל לתעסוקה. עוד חזון למועד..."*

<u>תגובת שמאי המשיבה – לאחר הדיון</u>

השמאי צירף תשריט של מסלול המטרונית, מתוך אתר חב' חוצה ישראל. כמו כן צורפה התייחסותה של האדריכלית אורית מרץ, מהנדסת הוועדה לפיה:

"המטרונית שתוקם לא תהווה מערכת מתע"ן עפ"י הגדרתה בחוק. לפי התב"ע הקודמת אי אפשר היה לאשר תקן מופחת במגרש. התב"ע החדשה מאפשרת תקן חניה מופחת לאחר הפעלת המטרונית, למרות שאינה עומדת בקריטריונים."

השמאי ציין כי בהתאם להתייחסותה של מהנדסת הוועדה, תשתית המטרונית כנתיב בלעדי לאמצעי תחבורה ציבוריים עומד בהגדרת מערכת תחבורה עתירת נוסעים, וניתן לקבוע הקלה בתקן החניה בעת הפעלת המטרונית.

כמו כן, מאחר והמטרונית בביצוע הרי שמדובר בכ- 3-5 שנים עד הפעלתה, ולכן יש להתייחס בהתאמה לשימושים הנוספים במפלסי החניה במקדם דחיה תואם.

השמאי הוסיף כי בהתאם לחישוב שנערך על ידי שמאי המבקשת (ההתייחסות נסמכה על חישוב שמאי המבקשת אשר חישב את החניות הדרושות במצב הקודם במקדם 1:60 במקום מקדם 1:240), נדרשים במקום 163 חניות רק 51 חניות, דהיינו פחות 112 חניות (הוצג תגזיר מתוך תקן החניה עפ"י מרחק מציר מתע"ן).

השמאי צירף חתך של החניון מתוך נספח התנועה וכן חתך מנספח הבינוי, וציין כי קומת החניה אינה בגובה של 2.2 מ' כמקובל, כי אם בגובה של 4.9 מ', ומכאן ברור כי המדובר בקומה המיועדת לשימושים אלטרנטיביים.

השמאי הוסיף וציין כי בהתאם לחתך החזית הצפונית, ההפרש בין מפלס 0.0 ומפלס חניון 1 הנו 5.43 מ', ההפרש בין מפלס חניון 1 ומפלס חניון 2 הנו 4.9 מ', וההפרש בין מפלס חניון 2 ומפלס חניון 3 הנו 4.9 מ'.

כמו כן צורפה התייחסותה של אדריכלית אורית מרץ, מהנדסת הוועדה. לפיה: *"לדברי האדריכל גובה המרתף נע בין 3.85 מ' ל 4.65 מ' אבל יידרש ממנו מעבר תשתיות ומערכות טכניות. בשלב זה ללא תכנון מפורט קשה לומר אם גובה החניה הוא מעל הנדרש. למיטב ידיעתי גם בתב"ע המאושרת לא הייתה הגבלה לגובה חניה."*

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

- שימושים מיטביים – בתחשיביהם הצדדים הביאו בחשבון במצב הקודם שימוש לתעסוקה ובמצב החדש שימוש לתעסוקה ומגורים (כמו כן ניתנה התייחסות למבנה ציבור).

בדומה לשומת המשיבה אשר נסמכה על נספח הבינוי לתוכנית, ולשומת המבקשת, סבורני כי בהתחשב במועד הקובע, במיקום הנכס והשימושים האפשריים, השימוש המיטבי הנו לתעסוקה ומסחר. יוער כי טענת המשיבה (במסגרת תגובתה ובמעמד הדיון), כי השימוש למלונאות מהווה יתרון בגיוון השימושים, נטענה בעלמא, ומבלי שהובאו נתונים התומכים בעמדתה.

כמו כן, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי היות והזכויות לשטחי מסחר התאפשרו במצב הקודם, הרי שהזכויות מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

- שטחי תעסוקה ומגורים – התוכנית קובעת כי סך השטחים העיליים הנם 20,000 מ"ר שטח עיקרי ו – 8,020 מ"ר שטח שירות. כמו כן, התוכנית מאפשרת להסב עד 10% מסך כל השטחים העיליים לטובת שימוש מגורים.

בהתחשב בכך ששטח של 150 מ"ר הנו לשימוש מבנים ומוסדות ציבור, יובאו בחשבון במצב החדש שטחי תעסוקה בהיקף של 17,850 מ"ר עיקרי ו – 7,218 מ"ר שירות, ושטחי מגורים בהיקף של 2,000 מ"ר עיקרי ו – 802 מ"ר שירות (ביחס לשטח שירות למגורים – ר' הרחבה להלן).

- שטח שירות למגורים – שמאי המשיבה הביא בחשבון את שטחי השירות למגורים במקדם 0.8, ואילו שמאי המבקשת הפנה לנספח הבינוי וטען כי היות והדירות שיוקמו יהיו דירות בעלות שטח קטן וללא ממ"ד (כי אם ממ"ק), הרי ששטחי השירות אינם סחירים ואין להביאם בחישוב השווי.

בהתאם להוראות התוכנית, ניתן להקים "מיקרו דירות" בשטח מינימאלי של 30 מ"ר ליח"ד[5]. בחינת נספח הבינוי לתוכנית העלתה, כי בקומות המגורים ניתן להקים 50 יח"ד ששטחן נע בין 31.9 מ"ר ל – 59.5 מ"ר וכי בתחום גרעין המבנה ימוקמו שני ממ"מים.

נוכח העובדה כי המדובר במבנה הכולל עירוב שימושים, אשר פתרונות המיגון קיימים בחפיפה לכל אורכו, ובהתאם לנספח הבינוי אשר כאמור מציג פתרון מיגון קומתי, קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי שטחי הדירות אינם כוללים שטחי ממ"ד, ומשכך שטחי השירות אינם סחירים ואין להביאם בחשבון.

יוער כי בהתאם לפרק 12.4 להלן, השווי למגורים מגלם את השווי למרפסות ועל כן לא הובאו בחשבון שטחי המרפסות למגורים (הובא בחשבון כי שטחי המרפסות הנותרים, מעבר למצוין בנספח הבינוי ביחס למגורים, מיועדים לשימוש לתעסוקה).

- יחס העמסה – התוכנית מקנה שטח שירות לתעסוקה בהיקף של 7,218 מ"ר, אשר ביחס לשטח העיקרי (17,850 מ"ר) מהווה כ – 40%.

יחס ברוטו-נטו מוגדר בקווים המנחים בפרק טז' - סוגיות ייחודיות בשומות למשרדים, כך:

"יחס ברוטו נטו הוא היחס שבין שטח הקומה (או כלל שטח הבניין) לבין השטח שנמסר בלעדית למשתמשים. היחס נמדד כשיעור ההעמסה על השטח נטו (באחוזים)".

[5] ר' סעיף 4.1.2 א.יד להוראות התוכנית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

במבנים מסחריים כדוגמת הנכס הנדון, השטחים נסחרים כשטחים ברוטו לשיווק, וכוללים את השטח העיקרי של הנכס בתוספת שטחי השירות, אשר כוללים חלק מהשטחים המשותפים (לובי, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות וכו'). ככלל, מגמת השוק הנה לשווק את השטחים כשטח ברוטו, והתמורה המשולמת בעד נכסים מניבים מסוג זה הנה ביחס לשטח ברוטו.

לצורך בחינת אחוז העמסה בנכס הנדון, בחנתי את עסקאות המכר בפרויקט "שתית"[6] המצוי מסמוך לנכס הנדון (גו"ח 12722/44), בו השטחים ששווקו (כשטח ברוטו), ביחס לשטח הרצפה בפרויקט, מעלים שיעור העמסה של 24%, וכן את העסקאות בפרויקט "החותרים"[7], המצוי בדרום טירת כרמל בסמוך לקיבוץ החותרים (גוש 10569 חלק מחלקה 10) בו השטחים ששווקו (כשטח ברוטו), ביחס לשטח הרצפה בפרויקט, מעלים שיעור העמסה של כ – 30% (ר' השוואה מפורטת של שטחי הברוטו והנטו בפרויקטים הנ"ל, בפרק 12.3 להלן).

לאור הנתונים המתייחסים לנכסי תעסוקה, ובהתחשב בהיקף השטחים המוקנים והשימושים בנכס הנדון, יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שיעור העמסה של 27% ביחס לשטח העיקרי לתעסוקה.

- עירוב שימושים וגודל – התוכנית הנדונה מאפשרת עירוב שימושים כך שבין היתר, ניתן לשלב במבנה זכויות למסחר, תעסוקה, מגורים ומבנה ציבור. אציין כי בהכרעתי לנכס בגו"ח 9137/191 (חלק)[8], אליה הפנה שמאי המבקשת (ר' טענתו בפרק 12.3 להלן), נדונו עובדות השונות מענייננו, כגון העובדה שהתוכנית חייבה את מימוש הזכויות למסחר ותעסוקה יחד עם מימוש הזכויות לדיור מוגן, וכן העובדה כי יש לממש את כלל הזכויות בהינף אחד. לפיכך לא מצאתי כי ניתן להביא בחשבון את ההפחתה שיושמה, בשיעור של 15%, באופן דומה גם בענייננו.

בענייננו, בהתחשב בעובדה כי התוכנית מעניקה זכויות בהיקף ניכר ובעירוב שימושים, הרי שיש בכך יתרון ביחס לשימוש למסחר אשר צפוי לשרת "לקוחות שבויים". כמו כן, סבורני כי השימוש לתעסוקה אינו מושפע מעירוב השימושים, כי אם קיימת השפעה מסוימת על שטחי מגורים במבנה מסוג זה. על כן תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%, ביחס לשווי שטחי המגורים (ר' פרק 12.4 להלן).

- מבנה ציבורי – כאמור, התוכנית מקצה שטח של 150 מ"ר לשימוש מבנים ומוסדות ציבור.

בהתאם להוראות התוכנית *"השטחים הציבוריים שיוקצו במבנים הסחירים יירשמו על שם העירייה"* ותנאי למתן היתר בניה יהיה *"רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר ייעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת הפקעה המאפשרת להפקיע שטח מבונה."* כמו כן תנאי לתעודת גמר יהיה *"השלמת בניית שטחי הציבור והעברתם לידי הרשות המקומית"*.

כעולה מהוראות התוכנית, היזם מתחייב במסגרת הבינוי במצב החדש, להקים שטח ציבורי אשר יעבור לרשות העירייה, ואשר בהתאם ללשון התוכנית, יועבר במסגרת הפקעה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון את השטח הציבורי במקדם 0.4 ובכך ייחס לו תרומה חיובית לשווי, ואילו שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5% ביחס לשווי במצב החדש, המבטא את עירוב השימושים במצב החדש, ואת העלות העודפת בהקמת השטח הציבורי.

---

[6] בהתאם להיתר מספר 20240870 מיום 14.10.2024, הפרויקט כולל 3 מבנים. מבנה בן 14 קומות למסחר ומשרדים, מבנה בן 11 קומות למסחר ומשרדים ומבנה בן 2 קומות למסחר.
[7] בהתאם להיתר מספר 20211881 מיום 14.3.2022, הפרויקט כולל מבנה בן 11 קומות למסחר ומשרדים.
[8] הכרעה מיום 7.3.2024, מגרש 201 בתוכנית נת/542/א/23. רח' אוסקר שינדלר פינת רח' אירנה סנדלר, נתניה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בערר 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ, נקבע כי יש לקזז את עלויות הבנייה של המבנה הציבורי מהשווי במצב החדש:

"במקרה שלפנינו מחייבת התוכנית החדשה להקצות שטח מבונה למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש לבנות היזם. הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש; וכן - עלויות בניית השטח שמיועד להקצאה לרשות המקומית נובעות מהתוכנית החדשה, ומקורן בדרישה "פנימית" של התוכנית לבצע מטלה ציבורית. במצב דברים זה, יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה [ראו גם: הקצאות ורטיקליות, עמ' 158]."

בערר 8067/23 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חברת מיסק אחזקות בע"מ, נדונו תוכניות בהן קיימת הוראה על פיה השטחים הציבוריים יופקעו על ידי הרשות המקומית. כמו כן נדונה השאלה האם בעת הערכת השבחה יש להתחשב בפיצוי הצפוי למחוברים. להלן החלטת ועדת הערר כלשונה:

"על פי פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין אברמוביץ, בעת קביעת ההשבחה למקרקעין יש להתחשב בהוראות פנימיות לתוכנית המשביחה שיש להן השפעה על שווים האובייקטיבי של המקרקעין ולא בהוראות חיצוניות. אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי הוראת ההפקעה היא הוראה פנימית לתוכנית. הקונה הסביר שיבחן את ערך המקרקעין במצב החדש יבחן האם יש לחובה להקים מטלה ציבורית השפעה על המחיר אותו הוא נכון לשלם עבורם. בבחינה זו יעמדו לנגד עיני הקונה הסביר שתי אפשרויות: אם בעל הזכויות יבצע את המטלה הציבורית והרשות תישא בעלות הקמת המטלה הציבורית, הרי שלא צריכה להיות למטלה הציבורית כל השפעה על מחיר המקרקעין במצב החדש.
אם בעל הזכויות יבצע את המטלה הציבורית ויישא בעלות הקמתה, הרי שבמועד מימוש הוראת ההפקעה הוא יפוצה בגין השקעתו במחוברים, ועל כן גם על פי אפשרות זו לא צריכה להיות למטלה הציבורית השפעה על מחיר המקרקעין.
מובן כי מבחינה שמאית יש להביא בחשבון מספר רכיבים בעת הערכת ההשבחה. מבלי לקבוע מסמרות בנושא זה שיתברר בעתיד ממקרה למקרה בהתאם לנסיבות, ניתן להניח כי צריך יהיה לתת את הדעת לשאלת שווי המטלה הציבורית בתקופת הביניים עד להפקעה. בנוסף, מובן כי אין להביא במכלול השטחים במצב החדש את שטח המטלה הציבורית מפני שהשטח מיועד לעבור לבעלות הרשות המקומית. שאלות אלה ודאי שעוד יתבררו בהמשך.
נוכח כל האמור, הרי שככלל, במקום בו תוכנית המחייבת הקמת מטלה ציבורית, המטלה הציבורית מהווה חלק אינטגרלי בבינוי במצב החדש וישנה בתוכנית הוראת הפקעה, הרי שאין למטלה הציבורית השפעה על ההשבחה."

בענייננו, התוכנית קובעת כי השטח יימסר לעירייה במסגרת הפקעה, אך אינה מתייחסת לאופן ההפקעה והפיצוי. בהתאם להוראות סעיף 190(א)(1) לחוק התכנון והבניה וסעיף 20 לפקודת הקרקעות, ניתן להפקיע למטרות המנויות בחוק, שטח קטן מ – 40% ללא חובת פיצוי. בענייננו, נוכח היקף השטח הציבורי ביחס להיקף הפרויקט, ניתן להניח כי השטח המבונה יועבר לרשות המקומית במסגרת הפקעה של עד 40% ללא פיצוי.

ככל והמבקשת לא תפוצה בגין השקעתה במחוברים, הרי שיש למטלה הציבורית השפעה על השווי במצב החדש. על כן ועל הצד הזהיר תובא בחשבון עלות הקמת המבנה הציבורי על ידי המבקשת.

היות והתוכנית אינה מציינת לאיזה שימוש יוקצה השטח הציבורי, בחנתי את מחירון "דקל" נובמבר 2023 ביחס לעלות הקמת גן ילדים ומשרדים. בהתאם למחירון, עלות הקמת גן ילדים חד כיתתי בשטח 128 מ"ר ברוטו הנה 849,218 ₪/קומפ' (כולל מע"מ, פתוח, תכנון ופיקוח) ועלות הקמת משרדים במבנה מעל 15 קומות הנה 5,600 ₪/מ"ר.

ממוצע העלויות הנו כ – 5,550 ₪ ללא מע"מ, תכנון ופיקוח[9]. בהתחשב בעלויות עקיפות בשיעור של 25% (הובא בחשבון כי בשונה משאר השטחים בפרויקט בהם העלויות העקיפות מסתכמות לכדי 30%, הקמת שטחי הציבור אינה כרוכה בעלויות שיווק ומשפטיות), ובתוספת מע"מ, מתקבלת עלות של כ- 8,120 ₪/למ"ר כולל מע"מ, ובסה"כ עבור שטח בהיקף של 150 מ"ר עלות של 1,218,000 ₪ כולל מע"מ (נוכח העובדה כי

[9] הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 3% בגין תכנון ופיקוח.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

המבקשת אינה רשאית לנכות מס תשומות בגין המטלה הציבורית, תובא בחשבון עלות הקמת המטלה הציבורית בתוספת מע"מ[10].

- תוספת לעלויות הבניה – במצב הקודם ניתן היה להקים מבנה בן 9 קומות ובמצב החדש ניתן להקים מבנה בן 28 קומות עיליות ו – 4 קומות תת קרקעיות.

שמאי המבקשת הציג מסמכים לפיהם השוני בביסוס המבנה במצב הקודם (כלונסאות בקידוח יבש) לעומת המצב החדש (טכניקת בנטונייט), כרוך בעלויות עודפות בסך של 1,310,000 ₪.

הובא בחשבון כי לצד העלויות הכרוכות בתוספת קומות, נוצרת תוספת לשווי הנובעת ממיקום השטחים בקומות גבוהות יותר במבנה. נוכח העובדה כי נתוני השווי שהובאו בחשבון הנם לשטחי משרדים הממוקמים בקומות נמוכות (ר' פירוט בפרק 12.3 להלן), מובא בחשבון כי העלות הנוספת מתקזזת עם תוספת השווי הנובעת מתוספת הקומות. לאור כך, לא תובא בחשבון תוספת לעלויות הבניה.

- חוות שרתים – התוכנית מאפשרת הקמת שטח עיקרי תת קרקעי בהיקף של 5,000 מ"ר לטובת הקמת חוות שרתים. שמאי המשיבה הביא את השטח במקדם 0.7 משווי מ"ר מבונה שנקבע על ידו (1,400 ₪/מ"ר). שמאי המבקשת הביא בחשבון את השטח במקדם 0.65 משווי מ"ר מבונה שנקבע על ידו (1,300 ₪/מ"ר).

לצורך בחינת השווי בחנתי את הנתונים הבאים:

- בשומת מקרקעין מקיפה מיום 22.3.2023, לנכס בגוש 7332 חלקות 45-43, 51 ו- 52, מגרשים מספר 62-60, 71 ו- 72 לפי תכנית כס/50/1/א, אזור התעשייה המזרחי כפר סבא, אשר נערך על ידי טרייסטמן אגמי, שמאות מקרקעין, צוין כי לצורך הקמת חוות שרתים במפלס המרתף, בכוונת החברה לבקש הקלה וניוד שטחים עיקריים בהיקף של כ – 7,166 מ"ר מהקומות העליונות.

  בשומה צוין כי קיים קושי אמיתי לאמוד את שווי חוות השרתים וכי השומה הסתמכה, בין היתר, על דו"ח האפס, לפיו שווי לחוות שרתים הנו 13,000 ₪/מ"ר בנוי, שווי אשר תואם את השווי לשטחי לוגיסטיקה בקומות העליונות, וזאת לאור העובדה כי השטחים העיקריים הנם על חשבון שטחים עיליים בקומות.

  בתקציב הבניה בהתאם לדו"ח האפס שנערך, צוין כי עלות הבנייה הישירה לחוות השרתים הנה 4,700 ₪/מ"ר (לרמת מעטפת).

- ביום 8.8.2024, הודיעה חברת "מגה אור החזקות בע"מ" לבורסה לניירות ערך, על התקשרות בהסכם להקמת חוות שרתים. בהתאם לדיווח, המשכירה (מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ) תקים מבנה ברמת מעטפת בשטח של כ – 14,000 מ"ר בפארק מת"ם בחיפה, אשר יושכר בשלמותו לשוכרת (מגה די.סי מת"ם שותפות מוגבלת) למטרת הקמה והפעלת חוות שרתים לשימוש משתמשי קצה שונים של השוכרת. העבודות הנדרשות להפעלת המושכר, לרבות התקנת כל המערכות הנדרשות, תהיינה באחריות השוכרת.

  דמי השכירות יעמדו על סך של 7% מעלות השקעת המשכירה במושכר או סך של 70 ₪ לכל 1 מ"ר, לפי הגבוה מבניהם (דמי השכירות ישולמו החל מתום 9 חודשים ממועד המסירה).

- בשומת מקרקעין מקיפה מיום 30.10.2024, לנכס בגוש 5896 חלקה 16, מגרש מספר 62 לפי תכנית 420-0735944, אזור התעשייה התעסוקה פארק טכנולוגי מודיעין, אשר נערך על ידי ירון ספקטור

[10] ר' לעניין זה החלטת ביהמ"ש בע"א 6014/04 מנהל מס ערך מוסף – אשדוד נ' ראדקו אינבסטמנט לימיטד.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שמאות מקרקעין בע"מ, צוין כי החברה עתידה להשכיר שטחים לחברת בת לטובת הקמת חוות שרתים לפי דמי שכירות של כ – 70 ₪/מ"ר.

- במצגת לשוק ההון לרבעון השני לשנת 2024 של חברת "רני צים מרכזי קניות בע"מ", צוין כי החברה מקימה חברת שרתים בשטח של 6,250 מ"ר ברוטו והעלות המשוערת לפרויקט הנה 69 מ' ₪ (בהתאם לחלק החברה – 50%). בנוסף, ה – NOI השנתי החזוי הנו בסך של 5.2 מ' ₪ (בהתאם לחלק החברה).

בהתחשב בנתונים לעיל ובהיקף השטח המיועד לחוות שרתים בפרויקט הנדון, מצאתי כי השווי כפי שננקט על ידי שמאי המשיבה הנו זהיר ושמרני, ועל כן אמצו. בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון שווי של 980 ₪/מ"ר מבונה. שווי זה מגלם את הצורך במדידות קרינה ובפתרונות להורדת רמת הקרינה.

- חניות והסבתן לשטח עיקרי – בנספח התנועה לתוכנית חושבו מספר החניות הדרושות בהתאם למספר החניות אשר נדרשו לפי תוכנית מכ/518, וכן מספר החניות הנדרשות כתוצאה מתוספת הזכויות בתוכנית הנדונה.

מספר החניות הדרושות בהתאם לתוכנית מכ/518 חושב בנספח התנועה, בהתאם לתקן החניה ביישוב ללא מתע"ן (ביחס של 1 מקום חניה לכל 25 מ"ר למסחר וביחס של 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר למשרדים). מספר החניות הדרושות כתוצאה מתוספת הזכויות בתוכנית הנדונה לעומת תוכנית מכ/518, חושב בהתאם לתקן החניה באזור א' ביישוב עם מתע"ן (להלן: **"התקן המקל"**) (ביחס של 1 מקום חניה לכל 240 מ"ר למשרדים וביחס של 1 מקום חניה לכל יח"ד).

יצוין, כי שמאי המבקשת נסמך על מספר מקומות החניה הדרושים בהתאם לנספח התנועה, בעוד שמאי המשיבה, המייצג את עמדת מוסד התכנון, לא סתר את מספר מקומות החניה הנדרשים בהתאם לנספח. כמו כן, בתגובת שמאי המשיבה[11] חושבו מקומות החניה בדומה לגישת שמאי המבקשת, בהסתמך על נספח התנועה.

למעלה מכך, אף התייחסות מהנדסת הוועדה המקומית, כפי שהוצגה על ידי שמאי המבקשת (ר' תוכן המייל מיום 20.6.2024 בפרק 12.2 להלן), כללה הפניה לנספח התנועה ולמספר החניות הנדרשות על פיו.

הגם ובמועד הקובע טרם הושלמו עבודות המטרונית וקיים קושי מסוים באימוצה של טבלת מאזן החניה שבנספח התנועה, המסתמכת על התקן המקל בעת הפעלת המטרונית, הובא בחשבון כי הנספח מהווה חלק ממסמכי התוכנית (מסמך רקע) אשר נבחן על ידי מוסדות התכנון בעת אישור התוכנית. על כן, יובאו בחשבון מספר מקומות החניה הדרושים בהתאם לנספח התנועה.

הובא בחשבון בהתאם לנספח התנועה, כי במצב החדש נדרשים 253 מקומות חניה עבור כלי רכב פרטיים, 5 חניות נכים ו – 3 מקומות חניה תפעולית. סה"כ 261 מקומות חניה. כמו כן, הובא בחשבון כי בהתאם לנספח התנועה, מתוך סך החניות הנדרשות, ניתן לתכנן בקומת הקרקע 16 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים, 4 מקומות חניה לנכים ושני מקומות חניה תפעוליות. סה"כ 22 מקומות חניה.

יצוין, כי אומנם במייל ממהנדסת הוועדה המקומית, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת, צוין כי במקרים מסוימים לא ניתן יהיה לאשר במצב החדש מקומות חניה עיליים, אך מאחר ואין המדובר בעמדה רשמית של המשיבה והדבר נתון לשיקול דעתה לאחר עיון ובדיקה, מצאתי לנכון לתת עדיפות לבינוי המוצע בנספח התנועה, אשר מהווה כאמור, חלק ממסמכי התוכנית, ולהביא בחשבון כי חלק ממקומות החניה הנדרשים ימוקמו בקומת הקרקע.

[11] תגובה במייל מיום 15.10.2024.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הסבת שטחי חניה לשטחים עיקריים</u> – להלן הוראות התוכנית הרלוונטיות לעניין זה:

- *"תותר הקמת חוות שרתים במרתף החניה בהתאם להנחיות אגוד ערים לאיכות הסביבה. באזורי עבודה יש לתכנן כי מקום עבודה בו עובדים 5 ימים בשבוע וישנה שהייה רצופה של מעל 4 שעות, לא ייחשף עובד לרמה ממוצעת החורגת מהמלצות המשרד להגנת הסביבה."* (סעיף 4.1.2 א.ח)
- *"מרכז האנרגיה של חוות השרתים ימוקם במפלס מינוס 2 או מינוס 3 כאשר אין בקרבתו אזורים מאוכלסים ברציפות..."* (סעיף 4.1.2 א.ט)
- *"גובה מרתפי החניה יתוכנן בהתאם לגבהים הנדרשים להעברת תשתיות, מערכות טכניות והנדסיות."* (סעיף 4.1.2 א.יב)
- *"עם הסבת שטחי חנייה לשטחי תעסוקה ניתן יהיה להמיר שטח שירות לשטח עיקרי. לא ניתן לנייד שטח עיקרי זה מעל לכניסה הקובעת."* (הערה 2 לטבלת הזכויות)
- *"תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף, אך עם הפעלת מערכת המטרונית או כל מערכת מתע"ן אחרת בציר הרצל יעודכן מספר החניות לפי תקן א'.*
  שטחי החניון של החניות העודפות יהיו בבעלות אחודה של היזם ולא ניתן יהיה להצמידן או למוכרן עד לשינוי השימוש בשטח זה.
  היתר הבניה יציג אפשרות של הסבת שטחי החניה העודפים בתת הקרקע לשימושים עיקריים לתעסוקה בעת צמצום תקן החניה כאמור." (סעיף 6.7)

שמאי המשיבה טען, כי במצב החדש ניתן להסב את שטחי החניה לשטחים עיקריים למגוון שימושים נוספים, וכי המקדמים שהובאו בחשבון בתחשיבו ביחס לחניה מבטאים זאת על הצד הזהיר. כמו כן טען השמאי, כי גובה החניון כעולה מנספחי התוכנית, אינו סטנדרטי ונועד לשמש בעתיד לשימושים עיקריים.

שמאי המבקשת טען כי לא קיים ביקוש לשטחי משרדים במרתף ללא חלונות, וכי בהתחשב בתשתיות, גובה החניון הנו סטנדרטי. כמו כן, התקן הנדרש נבחן במועד הקובע בו פעילות המטרונית אינה קרובה.

בהתאם להוראות התוכנית, עם הפעלת המטרונית או מערכת מתע"ן אחרת, ניתן יהיה להחיל את התקן המקל לעניין מקומות החניה הדרושים. לצורך כך, התוכנית קובעת כי שטחי החניה העודפים יוותרו בבעלות היזם ולא יוצמדו/יימכרו. כמו כן, במעמד ההיתר יש להציג את אופן הסבת שטחי החניה לשימוש עיקרי לתעסוקה.

כעולה מהוראות התוכנית, המגבילות את סחירותן של החניות העודפות, וההוראות הנוגעות להסדרת ההסבה בהיתר הבניה, וכן העובדה כי התוכנית קודמה על ידי המבקשת, הרי שניתן להניח כי עם הפעלת המטרונית, שטחי החניה העודפים יוסבו לשטחים עיקריים לתעסוקה, כפי שמאפשרת התוכנית.

טענות הצדדים ביחס לגובה החניון המוצע בנספחי התוכנית, ואפשרות ניצולו בעתיד לשטחים עיקריים, מתייתרת נוכח הוראות התוכנית, אשר דורשות כי היתר הבניה לנכס יציג אפשרות של הסבת שטחי החניה לשימושים עיקריים, כך שניתן להניח כי גובה קומת החניה ובחינת התאמתה לשימושים עיקריים ייבחן בעת הוצאת היתר הבניה.

הובא בחשבון כי בהתאם לנספח הבינוי, קומת החניה ממוקמת מתחת למפלס קומת הקרקע, ללא חלונות ואוורור טבעי, כמו כן, בהתאם להוראות התוכנית, יש לבחון את הקרינה הנובעת מקיומה של חוות שרתים בקומת המרתף.

לאור כך דומני, כי אף עם הפעלת המטרונית והחלת תקן החניה המקל, הביקוש לשטחי תעסוקה במרתף יהיה מוגבל, וישרת שימוש שאינו אינטנסיבי כגון ארכיב או אחסנה. לאור כך, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון מקדם 0.5 משווי מ"ר בנוי לתעסוקה.

<u>שטח להסבה לשימוש עיקרי</u> – כעולה מנספח התנועה, עבור שטח מסחרי בהיקף של 1,000 מ"ר נדרש 1 מקום חניה לכל 25 מ"ר (40 מקומות חניה) ובעבור שטחי משרדים בהיקף של 7,406 מ"ר נדרש 1 מקום חניה לכל 60 מ"ר (123 מקומות חניה), ובסה"כ 163 מקומות חניה (כאמור, יתר השטחים הנובעים מתוספת הזכויות בתוכנית הנדונה, חושבו בהתאם לתקן המקל).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתחשב בתקן המקל, עבור שטח מסחרי בהיקף של 1,000 מ"ר נדרש 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר (20 מקומות חניה) ובעבור שטחי משרדים בהיקף של 7,406 מ"ר נדרש 1 מקום חניה לכל 240 מ"ר (31 מקומות חניה), ובסה"כ 51 מקומות חניה.

בהתאם לחישוב החניות בנספח התנועה, מספר החניות אשר יתבטלו עם המעבר לתקן החניה המקל, הנו 112 מקומות חניה (51-163). יוער כי נתון זה תואם את התייחסות שמאי המשיבה.

<u>דחיה ושימוש ביניים</u> – בהתאם לאתר "חוצה ישראל", עבודות הקמת המטרונית נמצאות בביצוע, ובהתאם לכתבה שפורסמה במרשתת, מיום 15.5.2024, עבודות המטרונית צפויות להסתיים לאחר 3 שנים[12]. על הצד הזהיר תובא בחשבון במועד הקובע דחיה של 5 שנים עד להפעלת המטרונית והסבת שטחי החניה לשטח עיקרי לתעסוקה.

ביחס לשטחים המשמשים כחניה עד הפעלת המטרונית, יובא בחשבון שווי החניות בשימוש ביניים למשך 5 שנים. כמו כן, יובא בחשבון שווי שטח עיקרי תת קרקעי, בדחייה ל – 5 שנים.

<u>עלויות התאמה</u> – בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון עלות של 2,000 ₪/מ"ר המשקפת התאמת שטח המשמש לחניון לשטח לתעסוקה (עלות הקמה בניכוי עלות השלד הקיים). כאמור, עם הפעלת המטרונית מתבטלים 112 מקומות חניה, ובהתחשב כי שטח מקום חניה הנו 40 מ"ר ברוטו (ר' התייחסות בפרק 12.5 להלן), יובאו בחשבון עלויות התאמה ביחס לשטח של 4,480 מ"ר, עלות זו תובא בחשבון בדחייה ל – 5 שנים.

- אקוסטיקה – בהוראות התוכנית הנדונה נקבע כי תחול חובת התקנת מיגון אקוסטי בדירות המגורים, וכן כי קיים צורך בהכנת דו"ח אקוסטי הבוחן את השפעות הרעש על כלל השימושים, ובחינת הצורך בהקמת קיר אקוסטי מחוץ לתחום התוכנית.

בהתאם לתסקיר אקוסטי להיתר אשר נערך מטעם המבקשת, למעטפת הפרויקט והזיגוג המתוכנן בדירות המגורים יהא כושר להפחתת הרעש. שמאי המבקשת לא הציג את העלויות הכרוכות במיגון המוצע ביחס לדירות שסובלות ממטרדי רעש, וציין כי בחר לגלם את העלות בשווי למ"ר מבונה.

נוכח העובדה כי חלק מערכי השווי למגורים (ר' פירוט בפרק 12.4 להלן) הינם ממבני מגורים המצויים בסמוך לכביש 4, הרי שהשווי מגלם את המטרד הכרוך בקרבה לכביש ראשי, כך שאף אם קיימת עלות נוספת הנובעת ממיגון אקוסטי דירתי, הרי שהיא מתקזזת עם השווי של דירות ללא מיגון אקוסטי (יצוין כי תוכנית מכ/518 החלה על מבני המגורים מושא ההשוואה, לא חייבה מיגון אקוסטי דירתי[13]).

הואיל ובמצב הקודם תוכנית מכ/518 קבעה כי *"לא יעלה מפלס הרעש בכל נקודת מדידה, על המותר בחוק ו/או התקנות העדכניות"*, הרי שמטרד הרעש הנו חלק מהמצב התכנוני הקודם, והיה צורך לבחון את הרעש הקיים עוד במצב הקודם.

על כן, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה נוספת הכרוכה בדרישות התוכנית לבחינת השפעות הרעש על המבנה שיוקם.

---

[12] קישור לכתבה באתר וואלה:
https://cars.walla.co.il/item/3664242?utm_campaign=socialbutton&utm_content=s&utm_medium=sharebutton&utm_source=__s&utm_term=social

[13] בהתאם לסעיף 2.5.1.6 לתוכנית מכ/518, נדרשו פתרונות אקוסטיים וציון האמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: "הפעלת ציוד ומתקנים, או שרותים נלווים שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר בסביבתו." באשר למגרשים 61 ו – 62 התוכנית חייבה שימוש בחומרים שנועדו להבטיח רמות רעש מכסימליות (של 40 דציבל), וכן ביחס למגרשים 1-30 ו – 46 נדרש מיגון אקוסטי מגונן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אוסיף, כי גם אם נדרש פתרון אקוסטי דירתי בשל הרעש הצפוי מכביש מס' 4, אשר בהתאם לתסקיר האקוסטי שהעביר שמאי המבקשת, מתמצה בזיגוג שיאפשר את הפחתת הרעש, הרי שנוכח שיעור הבניה למגורים מתוך כלל הפרויקט המתמצה בשיעור של 10% בלבד, הרי שהשפעת העלות העודפת של פתרון אקוסטי דירתי (מעבר לעלות זיגוג סטנדרטי), על עלות הבניה הכוללת של הפרויקט, הינה זניחה.

12.2. <u>מצב קודם</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה ציין כי השווי אשר נקבע על ידו במצב קודם (ר' להלן, 1,800 ₪/מ"ר מבונה) מגלם הפרשות לשטחים ציבוריים (כך במקור) והתייחסות לחניה תת קרקעית.

בתחשיבו השמאי ייחס לשטחי השירות התת קרקעיים (11,208 מ"ר) שווי במקדם 0.4 ולשטחי השירות העיליים (1,681 מ"ר) ייחס שווי במקדם 0.5.

<u>שמאי המבקשת</u>

להלן העקרונות שצוינו על ידי שמאי המבקשת:

- חניה במצב קודם – השמאי טען כי שומת המשיבה היוצאת מנקודת הנחה כי במצב התכנוני הקודם פתרון החניה הנו תת קרקעי בלבד, הנה שגויה.

בהתאם לסעיף 3.11.7 להוראות תוכנית מכ/518, החלה במצב קודם, לא חלה חובה להקמת חניות תת קרקעיות, שכן התוכנית נוקטת במילים *"תותר חניה תת קרקעית"*. השמאי ציין כי כאשר התוכנית חייבה הקמת חניות תת קרקעיות, כמו בייעוד "אזור מעורב מסחר ומגורים", נרשם מפורשות בתכנית כי *"תחול חובה לבניית חנייה תת קרקעית במסגרת היקף הבניה המותר"*.

לעמדת השמאי, במצב הקודם ניתן להקים חניות עיליות בתחום המגרש (בניכוי תכסית המבנה). השמאי הפנה למסמך וסקיצה, מיום 26.5.2024, אשר נערכו על ידי משרד "מילר – בלום" (תכנון סביבתי), ולפיהם ניתן במצב הקודם להקים 116 חניות עיליות (להלן: **"הסקיצה"**).

כמו כן, שמאי המבקשת הפנה לתגזיר אשר הוצג כמייל ממהנדסת הוועדה המקומית "מורדות הכרמל", האדריכלית אורית מרץ, מיום 20.6.2024[14]. להלן תוכן המייל כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

"בהמשך לשיחתנו, <u>מבדיקתי גם בתב"ע החדשה אין הוראה מחייבת לחניה תת קרקעית</u>, ובנספח התנועה אף מופיעות חניות עיליות. כך <u>שלכאורה גם במצב היוצא ניתן לתכנן חניות עיליות</u>.
סביר שמהנדסת העיר לא תאשר זאת בכל מקרה, אבל אין שוני בין המצב הנכנס ליוצא בנושא זה.
כמו כן, עם הפעלת המטרונית, ניתן להסב חלק מהחניה התת"ק לשימושים עיקריים לתעסוקה (חוות שרתים), כך שיש להם אינטרס להקים חניה תת"ק.
להלן טבלת חניה מנספח חניה של התב"ע החדשה:
במצב הנכנס לפי מכ/518 נדרשות סה"כ 163 חניות, כך שאם לטענתם ניתן לתכנן כ – 116 חניות עיליות, עדיין נדרשות לפחות עוד 47 חניות תת קרקעיות (+חניות נכים + חניה תפעולית).
במצב היוצא עבור תוספת הזכויות נדרשת תוספת של 90 חניות נוספות מעבר לכך (הפחתת תקן בקרבת מתע"ן)" (הדגשה במקור).

[14] יצוין כי לא הוצגו פרטים הנוגעים למייל הנטען כגון, תאריך ושם השולח. כי אם תוכן ההתכתבות בלבד.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי היות ובמצב הקודם נדרשו 163 מקומות חניה, וניתן היה להכשיר 116 מקומות חניה עיליים, הרי שיש להביא בחשבון במצב הקודם רק 47 חניות תת קרקעיות (47 = 116 – 163).

- שיעור העמסה – בתחשיבו בגישת "מיקרו כלכלי", השמאי הביא בחשבון את שטחי השירות (1,681 מ"ר) במקדם 1.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השמאי ציין כי הסקיצה אשר הוגשה על ידי שמאי המבקשת הנה רעיונית בלבד, ואינה כוללת הסדרת גישה לקומת חניה תת קרקעית, הנדרשת גם במצב הקודם, שכן החניות המוצעות אינן עונות לדרישת תקן החניה במצב הקודם.

השמאי הציג על גבי הסקיצה את שטח החניה התפעולית והכניסה לחניון התת קרקעי, כנדרש במצב החדש, וציין כי השטח הנדרש לחניה תפעולית וכניסה לחניון הנו בתחום החניות המתוכננות בסקיצה בצדה הצפוני של החלקה.

השמאי הוסיף כי בסקיצה לא נכללות חניות תפעוליות, אשר תכנון דורש התאמת גישה שגם לה אין פתרון בסקיצה. כמו כן, נטען כי לא הוצג פתרון לרכבי נכים, חניות לאופנועים ולאופניים.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

חניה במצב קודם – השמאי חזר על טענתו כי התוכנית במצב קודם מאוד ברורה וכי לא חלה חובה להקמת חניון תת קרקעי. כמו כן, במצב הקודם אין צורך בשתי קומות חניה עבור 47 חניות.

השמאי ציין כי בעקבות תגובת המשיבה, המבקשת פנתה למתכנן הפרויקט בבקשה לדייק את הסקיצה שהוגשה, בדומה לבקשה להיתר. במסמך המעודכן[15] קיימת התייחסות לרמפה, לפריסת החניות ולכניסה ויציאה מהחניון (להלן: **"חלופת התכנון"**).

בבדיקה חוזרת נמצא שבמקום 116 חניות גלויות במצב הקודם (כפי שצוין בסקיצה ובמייל ממהנדסת הוועדה), אפשר למקם רק 112 חניות גלויות. על כן, הובא בחשבון כי במצב הקודם יש צורך ב – 51 מקומות חניה תת קרקעיים (51 = 112 – 163).

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

המצב הקודם אכן אפשר שתי קומות של חניה, הוא לא דרש אותם אלא אפשר אותם לפי הצורך.

<u>תגובת שמאי המשיבה – לאחר הדיון</u>

השמאי צירף את התשריטים הרעיוניים שהוגשו על ידי שמאי המבקשת וכן את נספח התנועה לתוכנית, וציין כי בתשריט הערוך המראה תכנון חלופי, מתוכננות חניות במפלס הקרקע על חשבון חצר נוי. השמאי טען כי "הנייר סופג הכל", וכי בתכנון החדש אין מקום לשטחים לרווחה.

לעמדת השמאי, העמדת הבינוי הנה פונקציה של התכנון המיטבי, כך גם פריסת החניות והשימוש בתת הקרקע. כמו כן, בשני מצבי התכנון נדרש שימוש בתת הקרקע אולם בעוד שבמצב הקודם תת הקרקע הנו לחניה בלבד, הרי שבמצב החדש מתקיימים שימושים שונים בתת הקרקע.

[15] הוגש מסמך מיום 16.9.2024 אשר נערך על ידי "מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

ביחס למצב הקודם, עיקר המחלוקת בין הצדדים נובעת מההתייחסות לחניה. שמאי המשיבה הביא בחשבון כי במצב הקודם פתרון החניה הנו תת קרקעי. כמו כן, השמאי הביא בחשבון את שטחי המרתף המיועדים לחניה, במקדם שווי 0.4, המבטא את עמדתו כי למקומות החניה בנכס הנדון המצויים במרתף, קיימת תרומה חיובית.

לעומתו, שמאי המבקשת טען כי במצב הקודם לא חלה חובה למקם את כל החניות בחניון תת קרקעי, וכי ניתן היה, בהתאם לחלופה תכנונית שהוגשה מטעמו (מסמך מתוקן)[16], למקם 112 חניות בחצר המגרש.

לצורך בחינת מיקום החניות במצב הקודם, בחנתי את מידת התאמתה של חלופת התכנון שהוגשה על ידי שמאי המבקשת (אשר כאמור עברה עריכה לאחר קבלת הערות שמאי המשיבה), לתוכניות וההנחיות המרחביות אשר חלו במועד הקובע, וכן לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970.

בהתייחסות לפתרונות החניה במצב הקודם, תוכנית מכ/518, נוקטת במילים *"תותר חניה תת קרקעית, בשתי קומות..."*. בהתאם לפרשנות מילולית של הוראות התוכנית, נדמה כי התוכנית אינה מחייבת פתרון חניה תת קרקעי וכי בהתאם להוראות התוכנית, לא קיימת מניעה למקם חניות בתחום חצר המגרש.

בנוסף, בהנחיות המרחביות[17] אשר חלו במצב הקודם[18] קיימות ההוראות הרלוונטיות הבאות:

"גינון ונטיעות במרווח הקדמי:
בבנייה חדשה שימור מינימום 15% תכסית משטח המגרש לשטח פתוח לגינון וחלחול מי גשם, ברצועה של 1 מ' לפחות במרווח הקדמי לרחוב בצמוד ולאורך הגדר, הכוללת גינון ונטיעת עצים בוגרים. שיפועי המגרש יובילו לשטח זה. הביצוע יהווה תנאי להיתר אכלוס. (...)"

"מגרשי חניה לבנייה גבוהה/עסקים: (...)
בטירת כרמל – ניתן לאפשר חניה בכל שטח המגרש, למעט במרווח הקדמי המגונן עפ"י ההנחיות. – שטחי ריצוף יאפשרו חלחול מי נגר לקרקע באמצעות חריצים או פתחים בריצוף, או באמצעות תכנון פיתוח שיאפשר הפניית מים לקרקע חדירה."

כמו כן, חלק ד' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970, קובע, בין היתר, כך:

"4.09 ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח:
(1) (...)
(7) שביל להולכי רגל לרבות שביל מרוצף, חניה סלולה או מרוצפת לרבות דרך גישה לחניה;"

כעולה מההוראות שנסקרו לעיל, דומני כי במצב הקודם לא הייתה מניעה להקמת חניון עילי, וזאת בכפוף להותרת שטחי חלחול וגינון ברצועה של 1 מ' במרווח הקדמי. יצוין כי המשיבה, אשר קבעה את המדיניות במצב הקודם, לא סתרה את טענת שמאי המבקשת, ולא טענה כי המדיניות במצב הקודם לא אפשרה חניון עילי בתחום המגרש הנדון.

בחלופת התכנון שהוגשה על ידי שמאי המבקשת, תוכננה רצועת גינון בחזית המגרש. בנוסף, התכנון המוצע הקצה שטחים לרחבת כיבוי אש, חניות תפעוליות, דחסנית וחצר משק מקורה. יוער, כי שטחי החלחול הנדרשים בהתאם להנחיות, ניתנים ליישום על ידי שימוש במצע מחלחל בתחום מקומות החניה המוצעים.

---

[16] מסמך מיום 30.9.2024, אשר נערך על ידי "מילר-בלום תכנון סביבתי בע"מ".
[17] הנחיות מרחביות הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל. אושר על ידי הוועדה המקומית בישיבה מס' 2016005 מיום 28.2.2016. מהדורה מעודכנת מישיבה מס' 2016010 מיום 31.5.2016.
[18] בהתאם למידע המופיע באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, מדווחת עסקה מיום 28.10.2018 בנכס הנדון. כמו כן, בהתאם לחוזה החכירה לנכס, תקופת החכירה הנה מ – 28.10.2018.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמו כן, חלופת התכנון כוללת 3 כניסות למגרש. שתי כניסות המובילות אל מקומות החניה העיליים (כניסות בחלק הצפון-מזרחי והדרום-מזרחי של החלקה), וכניסה נוספת המובילה אל רמפת ירידה לחניון (בסמוך לכניסה בחלק הצפון-מזרחי של החלקה).

הוראות סעיף 3.11.7 לתוכנית מכ/518, קובעות כדלקמן:

"ניתן להפחית את כמות מקומות החניה ברחוב לצורך יצירת כניסות נוספות למגרשים, במידה ויעשה כן, יש להוסיף את מספר מקומות החניה שיפחתו ברחוב למקומות החניה הלא מוצמדים בתוך המגרש, מעבר לתקן החניה הנדרש באישור מהנדס העיר."

הוראות סעיף 3.4.1 לתוכנית מכ/518, קובעות כדלקמן:

"מיקום הכניסות למגרשים ופתרונות החנייה בתוך המגרשים ייקבעו על פי התב"פ כמפורט בסעיף 2.1, הוספת כניסות למגרשים, מעבר לכניסה אחת, תותר רק באישור הוועדה המקומית ומשרד התחבורה."

בתשריט תוכנית מכ/518 מסומנות שתי כניסות לתחום מגרש 103 הנדון. תשריט תוכנית מכ/מק/518/א מסמן כניסה אחת בתחום המגרש הנדון[19].

בהתאם להוראות התוכנית ודרכי הגישה למגרש כמסומן בתשריטים, הונח כי במצב הקודם ניתן היה לתכנן שתי כניסות למגרש, וכי בהתאם להוראות התוכנית נדרש היה להוסיף בתחום המגרש הנדון כ- 8 מקומות חניה[20] (מעבר לתקן הנדרש) כפתרון לחניות שיתבטלו ברחוב, על מנת ליצור את הכניסה הנוספת למגרש הנדון (הובא בחשבון כי תשריט תוכנית מכ/מק/518/א, הנו מאוחר לתשריט תוכנית מכ/518 ועל כן הנו גובר).

מיקום הכניסות המסומנות בתשריט תוכנית מ/518 דומה בקירוב למיקום הכניסות המוצעות בחלופת התכנון שהוגשה מטעם המבקשת. כאמור, חלופת התכנון מציעה כניסה נוספת (שלישית) לצורך גישה ישירה לרמפת החניון. נוכח הוראות התוכנית המתנות כניסות נוספות באישור הוועדה המקומית ומשרד התחבורה, וכן נוכח מיקום הכניסות בתשריט התוכנית, קיים ספק כי תאושר כניסה נוספת, שלישית במספר, למגרש.

על כן הובא בחשבון כי בתחום החלקה יאושרו שתי כניסות בלבד (ללא הכניסה הכוללת גישה ישירה לרמפת החניון). שינוי זה כאמור, כרוך במתן פתרון בתחומי המגרש לכ – 8 מקומות חניה שיבוטלו ברחוב, וכן כרוך בכך שהכניסה המתוכננת בחלק הצפון-מזרחי של החלקה תורחב, ובשינוי מיקום הרמפה כך שתמוקם בתוך המגרש וללא גישה ישירה מהדרך הסמוכה. הובא בחשבון כי שינוי מיקום הרמפה מצריך את ביטולם של 10 מקומות החניה המתוכננים בסמוך לה בחלופת התכנון.

לאור כל האמור, בחישוב ההשבחה יובא בחשבון כי במצב הקודם ניתן היה למקם 94 מקומות חניה בתחום חצר המגרש (94 = 8 – 10 – 112).

יצוין, כי נוכח השימושים בנכס ומאפייניו, לא מצאתי ממש בטענות שמאי המשיבה כי חלופת התכנון כרוכה בפגיעה ברווחה והנה על חשבון שטחים ירוקים.

<u>שטח שירות</u> – שטחי השירות במצב הקודם מהווים 20% מסך השטחים העיקריים. בהתאם להכרעתי בפרק 12.1 לעיל, ביחס לשטח ברוטו/נטו, ובהתאמה למאפייני הנכס במצב הקודם, יובא בחשבון כי כלל שטחי השירות במצב הקודם מיועדים לשיווק, ועל כן יובאו בחשבון במקדם 1.

[19] ר' את המעברים המסומנים בסמוך למפרצי החניה בתחום הדרך הסמוכה ממזרח לחלקה הנדונה.
[20] החישוב בקירוב.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.3. <u>שווי לתעסוקה</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי הביא בחשבון בתחשיבו שווי של 1,800 ₪/מ"ר מבונה במצב קודם ושווי של 1,400 ₪/מ"ר מבונה במצב חדש. השמאי הציג את הנתונים הבאים:

- ערכי שווי מתוך מערכת מידע נדל"ן:

ביום 2.6.2020 נמכר משרד בגו"ח 11359/20, בשטח 93 מ"ר תמורת 880,000 ₪.

ביום 6.7.2021 נמכר משרד בגו"ח 11359/20, בשטח 85 מ"ר תמורת 1,197,770 ₪.

ביום 2.9.2021 נמכר משרד בגו"ח 11359/19, בשטח 122 מ"ר תמורת 1,500,000 ₪.

ביום 27.6.2022 נמכר משרד בגו"ח 11359/20, בשטח 109 מ"ר תמורת 920,000 ₪.

ביום 22.5.2023 נמכר משרד בגו"ח 12722/44, בשטח 111 מ"ר תמורת 1,371,006 ₪.

ביום 12.10.2020 נערכה עסקה בבניין בגו"ח 10726/92, תמורת 12,000,000 ₪.

ביום 2.11.2021 נערכה עסקה בקרקע בגו"ח 10726/146, תמורת 2,600,000 ₪.

ביום 2.1.2022 נערכה עסקה בקרקע בגו"ח 10359/20, בשטח 2,090 מ"ר, תמורת 5,544,842 ₪[21].

ביום 2.1.2022 נערכה עסקה בקרקע בגו"ח 10359/4, בשטח 2,128 מ"ר, תמורת 5,645,658 ₪[22].

- מכרזי רמ"י

מכרז מס' 195/2020 מיום 28.12.2020, בגו"ח 10569/10-12 (חלק), מגרש 9002 מתוכנית מכ/582/חכ/20/ד/א בשטח 11,124 מ"ר. ההצעה הזוכה הנה בסך של 7,800,078 ₪ בתוספת הוצאות פיתוח בסך של 20,721,410 ₪.

מכרז מס' 382/2018 מיום 10.3.2019, בגו"ח 10726/40,14/ (חלק), מגרש 30 מתוכנית מכ/286 בשטח 3,308 מ"ר. ההצעה הזוכה הנה בסך 3,555,555 ₪.

מכרז מס' 356/2018 מיום 3.2.2019, בגו"ח 12722/44, מגרש 100 מתוכנית מכ/518 בשטח 11,567 מ"ר. ההצעה הזוכה הנה בסך 11,387,000 ₪ בתוספת הוצאות פיתוח בסך של 11,773,954 ₪.

- דיווח מאיה

ביום 6.2.2024 נמסר על חתימת הסכם מכר באמצעות חברה נכדה להעברת זכויות חכירה בגו"ח 10726/91 (חלק), מגרש 35 מתוכנית מכ/286 בתמורה ל – 63,000,000 ₪ (להלן: **"עסקת דיפלומט"**).

[21] כך במקור. קיימת טעות בגוש. הכוונה ככל הנראה הכוונה לגוש 11359.
[22] כך במקור. קיימת טעות בגוש. הכוונה ככל הנראה הכוונה לגוש 11359.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- החלטה בהשגה

בהחלטה בהשגה ראשונה לנכס בגו"ח 10726/39 נקבע שווי קרקע לתעשייה בייעוד מוגבל למפעל בטון למועד 25.12.2018 בסך של 1,410,000 ₪ לדונם.

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי ציטט מתוך חוות דעת כלכלית וסקירה של ענף המשרדים במחוז חיפה ומרחב העיר חיפה, אשר נערכה על ידי "ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין". השמאי ציין כי להבנתו, באזור קיים עודף היצע ביחס לביקוש שטחי תעסוקה, וכי עודף ההיצע עשוי להביא במישרין לירידת מחירים באזור, או במקרה הטוב, ליציבות מחירים.

השמאי הוסיף, כי במהלך חייו של נכס קיימות תקופות שבהן הנכס אינו מושכר ולא מתקבלת ממנו הכנסה או לחלופין לא נמכרים שטחים בנויים, כך שהבעלים סופג הוצאות כספיות בלתי מכוסות כגון הוצאות מימון, חשבונות ארנונה, חשמל ותחזוקה, וכי סביר שהנכס הנדון בהכרח יסבול מבעיה דומה.

כדוגמא ציין השמאי נכס חדש למשרדים בעל קומה מסחרית, אשר נבנה בשנת 2021 באזור מרכזי בחיפה, ומיקומו טוב יותר מהנכס הנדון. בנכס זה שטח של כ – 2,200 מ"ר ברוטו (השמאי הוסיף כי בהתאם לחוזה קיימת העמסה של 25%) המהווה כ – 27.5% מכלל השטחים במבנה, לא אוכלס במשך שנתיים. חלק מהנכס אוכלס לאחר שבעל הנכס הסכים להעניק הטבות מיוחדות כגון חודשי גרייס, שימוש חינם בחניון התת קרקעי והורדת מחיר משמעותית.

להלן נתוני ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי המבקשת:

- מכרז רמ"י מספר 234/2022 מתאריך 24.10.2022 (מועד הגשת הצעות). ייעוד המגרשים – תעשייה קלה (מותרות תכליות מסחר ומשרדים). אחוזי הבניה – 150% בשלוש קומות ובתוספת שתי קומות חניה עילית.

שטח במ"ר	גו"ח	מחיר זכייה
1,949	11602/129	₪8,355,999
1,545	11602/131	₪6,835,999

השמאי ציין כי בתחום החלקות מבנים ישנים לרבות סככות מאסבסט, וכי בהתאם לתנאי המכרז על הזוכה חלה האחריות לפינוי המבנים.

- ביום 5.5.2021 נמכרה חלקה 80 בגוש 11657 (רח' האודם, אזה"ת צ'ק פוסט חיפה), בשטח 929 מ"ר בייעוד אזור תעשייה (בהתאם לתוכנית חפ/1704/א התכליות הן מבני תעשייה, מלאכה, שירותים עירוניים, מבנים למסחר, מסחר קמעונאי וחנויות כלבו לעסקים). זכויות הבנייה 150% ב – 3 קומות. התמורה 3,668,502 ₪.

- ביום 5.9.2021 נמכרה חלקה 17 בגוש 11630 (רח' מקלף 28, חיפה), בשטח 991 מ"ר בייעוד "תעשיה קלה" (שימושים מותרים כוללים בין היתר מסחר ומשרדים). החלקה ללא בינוי, ובעת המכר החלקה הייתה חפורה בעומק של כ – 2.7 מ' מתחת למפלס הקרקע (נובע ממבנה מגורים שנהרס בחלקה והיה בנוי בחלקו מתחת לקרקע). זכויות הבנייה 150% ב – 3 קומות. התמורה 3,550,000 ₪.

- ביום 24.11.2022 נמכרו חלקות 208-210 בגוש 11666 (רח' המסילה, נשר), בשטח 2,212 מ"ר, המהוות את מגרש מספר 4 בתכנית מכ/229 בייעוד לתעשייה, הכולל זכויות להקמת בתי חרושת לתעשייה, תעשייה עתירת ידע, בתי עסק ומשרדים, מסעדות לפועלים. זכויות הבנייה 150% ב – 3 קומות. התמורה 8,400,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- במכרז רמ"י חי/24/2022 מיום 26.1.2022, שווק מתחם בשטח כולל של כ – 29,164 מ"ר, המצוי בדרך בר יהודה פינת רח' הפלדה בנשר. המתחם מורכב משלושה מגרשים חזיתיים לדרך בר יהודה בייעוד "תעסוקה ומסחר" (עפ"י תוכנית 355-0080515 לשימוש למסחר בקומת הקרקע, משרדים, תעשייה עתירת ידע, מרכזי שיווק, אולמות תצוגה לרכב ועוד). בנוסף כולל המתחם שלושה מגרשים עורפיים בייעוד "תעסוקה", לשימושים זהים למעט מסחר.
זכויות הבניה הנם 200% עיקרי (מהם 20% למסחר) + 35% שירות + 300% שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ובסה"כ 535% משטח המגרש (עיקרי ושירות) ב- 6 קומות מעל מפלס הכניסה.
סכום הזכייה – 91,556,000 ₪. הקרקע שווקה במצב פיתוח קיים. הוצאות הפיתוח משולמות ישירות לעיריית נשר.

השמאי ניתח את המכרז, המשקף שווי מ"ר מבונה ללא פיתוח, כדלקמן:

ייעוד	חלקה	שטח במ"ר	מגרש	שימוש	סוג שטח	ב - %	מ"ר	מקדם שווי	שטח מתואם
תעסוקה ומסחר	51	4,360	100	מסחר	עיקרי	20%	872	2	1,744
				מסחר	שירות	5%	218	2	436
				תעסוקה	עיקרי	180%	7,848	1	7,848
				תעסוקה	שירות	30%	1,308	1	1,309
				תת קרקעי	שירות	300%	13,080	0	0
	52	4,719	101	מסחר	עיקרי	20%	944	2	1,888
				מסחר	שירות	5%	236	2	472
				תעסוקה	עיקרי	180%	8,494	1	8,494
				תעסוקה	שירות	30%	1,416	1	1,416
				תת קרקעי	שירות	300%	14,157	0	0
	53	4,651	102	מסחר	עיקרי	20%	930	2	1,860
				מסחר	שירות	5%	233	2	465
				תעסוקה	עיקרי	180%	8,372	1	8,372
				תעסוקה	שירות	30%	1,395	1	1,395
				תת קרקעי	שירות	300%	13,953	0	0
תעסוקה ומסחר	57	5,155	111	תעסוקה	עיקרי	200%	10,310	1	10,310
				תעסוקה	שירות	35%	1,804	1	1,804
				תת קרקעי	שירות	300%	15,465	0	0
	58	5,533	112	תעסוקה	עיקרי	200%	11,066	1	11,066
				תעסוקה	שירות	35%	1,937	1	1,937
				תת קרקעי	שירות	300%	16,599	0	0
	59	4,746	113	תעסוקה	עיקרי	200%	9,492	1	9,492
				תעסוקה	שירות	35%	1,661	1	1,661
				תת קרקעי	שירות	300%	14,238	0	0
סה"כ שטח מבונה אקו' במ"ר									71,968
שווי מ"ר מבונה אקו' לתעסוקה/משרדים (במעוגל) לא כולל פיתוח									**₪1,272**

- במכרז רמ"י 437/2021 מיום 24.7.2022, שווקו מגרשים בעכו בייעוד תעסוקה ומסחר עפ"י תמ"ל/1042. המגרשים מהווים חלק ממתחם חדש לא מפותח, המצוי ממזרח ובצמוד לעכו, מצפון לכביש 85 וממזרח לכביש 4.

בהתאם לתמ"ל/1042, זכויות הבנייה במגרשים הינם 200% עיקרי (מהם 20% למסחר) + 60% שירות + 36% שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת במבנה בן 6 קומות. השימושים המותרים – תעשיה עתירת ידע, מסחר, משרדים, שירותי בריאות – מרכזים רפואיים ועוד.

השמאי ניתח את המכרז כדלקמן:

מגרש	שטח במ"ר	סכום הזכייה	עלות פיתוח	שווי קרקע כולל פיתוח	אומדן עלות פיתוח לפי חוקי עזר עירוניים	שווי קרקע בהפחתת עלויות פיתוח	שווי דונם לא כולל פיתוח	שימוש	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	שטח שירות בתת הקרקע
500	12,588	₪17,477,999	₪17,076,594	₪34,554,593	₪18,587,966	₪15,966,627	₪1,268,401	תעסוקה	22,662	6,799	3,777
								מסחר	2,518	755	2,014
501	14,574	₪25,999,999	₪19,773,647	₪45,773,646	₪21,522,934	₪24,250,812	₪1,663,978	תעסוקה	26,240	7,872	4,373
								מסחר	2,916	875	2,332
502	18,598	₪22,532,700	₪25,233,670	₪47,766,370	₪27,463,983	₪20,302,387	₪1,091,644	תעסוקה	33,484	10,045	5,581
								מסחר	3,720	1,116	2,976

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

513	7,537	₪10,555,555	₪10,225,915	₪20,781,470	₪11,130,524	₪9,650,946	₪1,280,476	תעסוקה	13,570	4,071	2,262
								מסחר	1,508	452	1,206
515	5,867	₪9,888,885	₪7,960,426	₪17,849,311	₪8,664,888	₪9,184,423	₪1,565,438	תעסוקה	10,564	3,169	1,761
								מסחר	1,174	352	939
516	6,481	₪5,756,346	₪8,791,892	₪14,548,238	₪9,570,075	₪4,978,163	₪768,116	תעסוקה	11,668	3,500	1,945
								מסחר	1,296	389	1,037
שווי דונם לתעסוקה ומסחר בממוצע (במעוגל)							**₪1,270,000**				

שווי דונם לא כולל פיתוח, ללא מע"מ				**₪1,270,000**
תיאור	**קיבולת**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מתואם**
מסחר - עיקרי	20%	200	2	400
מסחר - שירות	6%	60	2	120
תעסוקה/משרדים - עיקרי	180%	1,800	1	1,800
תעסוקה/משרדים - שירות	54%	540	1	540
סה"כ שטח מתואם				2,860
שווי מ"ר מבונה עיקרי/אקו' לתעסוקה/משרדים (במעוגל)				**₪440**

- במכרז רמ"י חי/303/2019 מיום 16.2.2020, שווק מגרש פינתי המצוי ברח' נעמי שמר במרכז שכונת המגורים "אפק החדשה" קריית ביאליק, הידוע כמגרש 301 עפ"י תכניות ק/425 ו 352-0716399, גוש 10160 חלקה 84.

שטח המגרש כ- 4,044 מ"ר, ייעוד הקרקע "מסחר ומשרדים" (מסחר קמעונאי, משרדים ושירותים לציבור), עם זכויות בניה עיקרי למסחר 120% + משרדים 60% + שטחי שירות 50% עילי + 200% תת קרקעי, ובסה"כ 430% משטח המגרש (עיקרי ושירות) ב – 5 קומות מעל הכניסה הקובעת.

סכום הזכייה - 10,666,555 ₪, הוצאות פיתוח – 10,955,659 ₪ ובסה"כ 21,622,214 ₪. בהתחשב כי עלויות הפיתוח לפי חוקי עזר עירוניים הנם בסך של 7,200,000 ₪, מתקבל כי שווי התמורה בעד המגרש, לא כולל פיתוח, הנו כ – 14,420,000 ₪, המשקף שווי של כ -3,570,000 ₪/לדונם.

השמאי ניתח שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שווי דונם לא כולל פיתוח, ללא מע"מ				**₪3,570,000**
תיאור	**קיבולת**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מתואם**
מסחר - עיקרי	120%	1,200	2	2,400
מסחר - שירות	33%	330	2	660
משרדים - עיקרי	60%	600	1	600
משרדים - שירות	17%	170	1	170
סה"כ שטח מתואם				3,830
שווי מ"ר מבונה אקו' למשרדים (במעוגל)				**₪930**

- בשומה מכרעת שנערכה על ידי דוד בריל לנכס בגו"ח 11359/26 ("פארק מדעי החיים" חיפה), למועד הקובע 1.5.2023, נקבע שווי של 2,953 ₪/מ"ר ברוטו[23].
השמאי ציטט מתוך הכרעת דוד בריל, לפיו עסקאות ההשוואה מטירת הכרמל הינן במיקום נחות ביחס למקרקעין שנדונו בהכרעה.

השמאי הוסיף כי בהכרעת דוד בריל הובאה בחשבון, בין היתר, הכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 10730/16-18, מגרש 100 בתוכנית 304-0413286 (פארק מת"ם חיפה), בייעוד תעשייה עתירת ידע, ובה נקבע שווי של 2,827 ₪/מ"ר מבונה ברוטו.

[23] השומה המכרעת לא אותרה על ידי הח"מ.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי הפער במוצר המוגמר בשיעור של 15%-20% בין חיפה לטירת כרמל, מייצג למעשה פער בשיעור של 30% בשווי מ"ר מבונה.

בהתאם להכרעת דוד בריל, השמאי קבע שווי מתואם כדלקמן:

גו"ח	מיקום	עיר	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה	מקדם מועד	מקדם מיקום מינימלי	שווי מ"ר מבונה מתואם
11539/26	פארק "מדעי החיים"	חיפה	05-2023	₪2,953	1.05	0.7	₪2,170

- בשומה מכרעת שנערכה על ידי לילך בן פורת לנכס בגו"ח 10737/23-25 (מתחם מת"מ, חיפה), למועד הקובע 9.3.2019, נקבע שווי של 3,100 ₪/מ"ר מבונה עיקרי ובהמרה לשווי ברוטו עפ"י יחס של 25%, השווי הנו 2,480 ₪/מבונה ברוטו.

השמאי הוסיף כי לאור חלוף הזמן בין הכרעה זו לבין המועד הקובע בענייננו, הוא לא הביא בחשבון הכרעה זו, אך ציטט את השמאית המכריעה אשר קבעה כי פארק עסקים טירת כרמל נחות בהשוואה לחיפה בכלל ולמת"מ בפרט, ולכן יש להביא בחשבון מקדם התאמה למיקום של 1.25.

- עסקאות מכר למשרדים ברמת מעטפת, בבניין חדש ברחוב החותרים 1, טירת כרמל:

  - ביום 30.8.2023 נמכרה יחידה בשטח של כ – 67 מ"ר ברוטו בקומה השלישית. התמורה - 640,000 ₪ בתוספת מע"מ. התמורה משקפת שווי של כ – 9,500 ₪/מ"ר.

  - ביום 16.1.2022 נמכרו שתי יחידות בשטח של כ – 151 מ"ר ברוטו בקומה הרביעית. העסקה כוללת 4 חניות. התמורה - 1,773,900 ₪ בתוספת מע"מ (1,343,900 ₪ עבור המשרדים ו – 430,000 ₪ עבור החניות). התמורה משקפת שווי של כ – 8,900 ₪/מ"ר משרדים וכ – 110,000 ₪/מקום חניה.

  - ביום 24.8.2022 נמכרה יחידה בשטח של כ – 165 מ"ר ברוטו בקומה השישית. העסקה כוללת 2 חניות. התמורה – 1,787,500 ₪ בתוספת מע"מ (1,567,500 עבור המשרד ו – 220,000 ₪ עבור החניות). התמורה משקפת שווי של כ – 9,500 ₪/מ"ר משרדים וכ – 110,000 ₪/מקום חניה.

  - עסקאות נוספות מתוך אתר רשות המיסים:

תאריך	חניות	תמורה	תמורה בנטרול חניות (*)	חלק נמכר	שטח במ"ר	שווי למ"ר
18/10/2023	1	₪962,634	₪852,634	1	76	₪11,219
06/09/2023	1	₪1,576,224	₪1,466,224	1	111	₪13,209
30/08/2023		₪640,000	₪640,000	1	67	₪9,552
28/08/2023		₪1,535,040	₪1,535,040	1	128	₪11,993
03/04/2023		₪206,388	₪206,388	1	18	₪11,466
03/04/2023		₪176,904	₪176,904	1	18	₪9,828
15/02/2023	2	₪2,750,000	₪2,530,000	1	235	₪10,766
14/02/2023		₪1,579,500	₪1,579,500	1	129	₪12,244
16/01/2023		₪1,417,500	₪1,417,500	1	135	₪10,500
17/11/2022		₪983,268	₪983,268	1	88	₪11,174
14/11/2022	2	₪1,640,749	₪1,420,749	1	123	₪11,551
13/11/2022	30	₪20,485,400	₪17,185,400	1	1666	₪10,315
26/10/2022	1	₪1,174,680	₪1,064,680	1	92	₪11,573
28/09/2022		₪967,824	₪967,824	1	88	₪10,998
07/09/2022	1	₪1,730,500	₪1,620,500	1	165	₪9,821
25/08/2022	4	₪2,121,500	₪1,681,500	1	177	₪9,500
24/08/2022	2	₪1,567,500	₪1,347,500	1	165	₪8,167
17/08/2022		₪1,239,500	₪1,239,500	1	134	₪9,250
09/08/2022	1	₪2,444,715	₪2,334,715	1	214	₪10,910
06/06/2022	1	₪1,419,561	₪1,309,561	1	118	₪11,098
01/06/2022	4	₪3,454,550	₪3,014,550	1	319	₪9,450
30/03/2022		₪747,600	₪747,600	1	84	₪8,900
08/03/2022		₪846,000	₪846,000	1	94	₪9,000
17/02/2022		₪1,161,999	₪1,161,999	1	130	₪8,938
ממוצע למ"ר						₪10,476

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

*הובא בחשבון כי שווי מקום חניה הנו 100,000 ₪.

- עסקאות מכר ב"מגדל המגינים" (מבנה ותיק שעבר שיפוץ), גו"ח 12178/21, רח' שד' המגינים בחיפה:

  - ביום 25.1.2023 רכשה חברת "תימורה" שטח כולל של 4,630 מ"ר מתואם (מתוכם 660 מ"ר שטחים טכניים, 350 מ"ר מרתף כספות, רחבה פתוחה, 100 חניות וכספומט מושכר). התמורה – 45,000,000 ₪. העסקה משקפת תמורה של כ – 7,500 ₪/מ"ר מתואם משרדים בנטרול חניות וכספומט.

  - ביום 7.2.2023 רכשה חברת "KTV" שטח כולל של כ – 1,950 מ"ר (650 מ"ר ב – 3 קומות נפרדות ו – 18 חניות). התמורה – 18,850,000 ₪. העסקה משקפת תמורה של כ – 8,700 ₪/ מ"ר מתואם משרדים בנטרול חניות.

- עסקאות מכר ליחידות ברמת גמר מלאה ובסיסית בבניין אשל 1 במתחם "חלונות הסיטי", שד' פל-ים, חיפה:

תאריך	שטח ברוטו במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר
14/06/2023	147	₪1,667,739	₪11,345
16/08/2022	147	₪1,611,912	₪10,965
25/07/2022	250	₪2,650,000	₪10,600
20/06/2022	108	₪1,141,744	₪10,572
22/01/2021	50	₪525,656	₪10,513
06/07/2021	100	₪969,757	₪9,698
12/05/2021	134	₪1,215,873	₪9,091
04/01/2021	78	₪756,963	₪9,705

- עסקאות מכר ליחידות ברמת גמר מעטפת במבנה חדיש ומודרני המצוי ברחוב ספיר 5 ו – 7, צ'ק פוסט חיפה:

תאריך	שטח במ"ר	תמורה	קומה	תמורה למ"ר
25/10/2021	78	₪925,000	קרקע	₪11,935
24/06/2021	163	₪1,672,025	רביעית	₪10,289
13/04/2022	240	₪2,771,500	שלישית	₪11,567
31/05/2021	90	₪860,000	שלישית	₪9,556

שווי מ"ר בנוי – השמאי ציין כי בשים לב לנתוני ההשוואה, תוך שקלול התאמות למיקום הנכס, הטופוגרפיה, שטח החלקה, אופי הבינוי בסביבה והתכנון הפוטנציאלי, צורת החלקה ויתר ההתאמות המתבקשות, ניתן לייחס לנכס הנדון שווי לתעסוקה ברמת גמר מעטפת בגבולות של 10,750 ₪/מ"ר בנוי.

עלות בנייה ישירה – השמאי ציין כי בהתחשב בכך ששווי למ"ר בנוי מעסקאות ההשוואה הנו ביחס לרמת גמר מעטפת, הובא בחשבון כי בהתאם למחירון "דקל" 10/2023 עלות הבניה במצב הקודם (מבנה משרדים מעל 6 ועד 15 קומות), הנה בסך של 5,030 ₪/מ"ר, ועלות הבניה במצב החדש (מבנה משרדים מעל 15 קומות) הנה בסך של 5,600 ₪/מ"ר.

עלויות עקיפות – השמאי הציג את ההתייחסות בעדכון מס' 1 לפרק י"ח בקווים המנחים לעלויות עקיפות, וציין כי בהתחשב בכך שהמדובר בנכס בהיקף שטח גדול בשני מצבי התכנון, ובמצב החדש מהווה בניין לא אופייני הכולל עירוב שימושי מסחר, משרדים, מגורים, שטחי ציבור, שטחים תת קרקעיים, יובאו בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 35%.

השמאי ציין כי מחד מדובר בעלות מקסימלית לפי הקו המנחה, אך מאידך העמסת עלויות אלו הנן בהכרח על הצד השמרני, שכן מניסיונו עלויות המימון גבוהות במיוחד עקב העלאת הריבית ומהוות בממוצע כ – 10% מתוך כלל עלויות הפרויקט. כמו כן חלה התייקרות בשאר רכיבי העלויות העקיפות (כגון תכנון ויועצים ועלויות מיוחדות).

שווי מ"ר מבונה לתעסוקה מצב קודם (בגישת החילוץ) – להלן התחשיב, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי מ"ר תעסוקה	₪10,750
בהפחתת ריווח יזמי מקובל (20%)	₪8,958
עלות בנייה כוללת למ"ר (ישירה + עקיפה 35%)	₪6,791
שווי מ"ר מבונה מצב קודם, במעוגל	**₪2,170**

שווי מ"ר מבונה לתעסוקה מצב חדש (בגישת החילוץ) – להלן התחשיב, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

שווי מ"ר תעסוקה	₪10,750
בהפחתת ריווח יזמי מקובל (20%)	₪8,958
עלות בנייה כוללת למ"ר (ישירה + עקיפה 35%)	₪7,560
שווי מ"ר מבונה מצב חדש, במעוגל	**₪1,400**

אומדן שווי לדונם במצב קודם (סיכום נתונים בגישת ההשוואה הישירה):

מיקום	תאריך	שטח קרקע במ"ר	מחיר מוערך	התאמת מועד	התאמת מיקום	התאמה לגודל	סה"כ לדונם
חלוצי תעשייה, מכרז רמ"י	10/2022	1,949	₪8,355,999	1.20	1.00	0.95	₪4,890,000
	10/2022	1,545	₪6,835,999	1.20	1.00	0.90	₪4,780,000
רחוב האודם, חיפה	05/2021	929	₪3,668,502	1.25	0.95	0.90	₪4,200,000
מרלף 28, חיפה	09/2021	991	₪3,550,000	1.25	0.95	0.90	₪3,800,000
המסילה, נשר	11/2022	2,212	₪8,400,000	1.20	0.90	0.95	₪3,900,000
שווי לדונם בממוצע							**₪4,320,000**

השמאי ציין כי במטרופולין בו מצוי הנכס הנדון, ישנם די והותר נתוני השוואה שניתן ללמוד מהם על שווי הנכס במצבו הקודם ללא ניתוח מורכב. מאחר וברוב עסקאות ההשוואה המוצגות קיבולת הבנייה הינה בשיעור של כ – 150% עיקרי, במבנה בן 5 קומות, הרי שהזכויות דומות לנכס הנדון במצב הקודם, מלבד העובדה כי בנכס הנדון ניתן לבנות מבנה בן 9 קומות.

אומדן שווי מ"ר מבונה במצב קודם (סיכום נתונים בגישת "מיקרו כלכלי"):

מיקום	שווי מ"ר מבונה	התאמת מועד	התאמת מיקום	התאמה לגודל	שווי מ"ר מבונה מתואם	משקל	שווי מ"ר מבונה במשוקלל
מכרז רמ"י - נשר	₪1,272	1.20	0.90	1.15	₪1,580	5%	₪79
מכרז רמ"י - עכו	₪440	1.20	1.30	1.15	₪789	5%	₪39
מכרז רמ"י - קריית ביאליק	₪930	1.25	1.15	0.95	₪1,270	5%	₪64
שמאי מכריע - דוד בריל	₪2,170			1.00	₪2,170	15%	₪326
גישת החילוץ	₪2,170	1.00	1.00	0.85	₪1,845	70%	₪1,291
שווי מ"ר מבונה במצב הקודם, לא כולל פיתוח, במעוגל							**₪1,800**

השמאי ציין כי בגישת החילוץ הניתוח אינו כולל הפחתת עלות עודפת לחניונים, ובהכרעת דוד בריל השמאי המכריע בודד את השפעת תרומת ההקלה בקומות/בגובה בהתעלם ממרכיב החניה. ביחס למכרזי רמ"י, השווי שהתקבל מגלם את העלות העודפת לחניה תת קרקעית ועל מנת למנוע כפילות, ציין השמאי כי הביא בחשבון מקדם 0.7 בתחשיב המסכם.

התאמה למועד עסקה – השמאי הביא בחשבון עליית מחירים בשיעור 5-6% לשנה וזאת עד לתאריך 7.10.2023, קרוב למועד הקובע ותחילת מלחמת חרבות ברזל.

התאמה למיקום – השמאי ציין כי ניתן ביטוי למיקום נתוני ההשוואה, סמיכות למע"ר, ביקוש וכו'. כמו כן, מקדמי ההתאמה למיקום שהובאו בחשבון הנם על הצד הזהיר, והפעלתם על רכיב הקרקע אמורה להיות משמעותית יותר.

הפחתה לגודל – השמאי ציין כי בשל היקף השטחים יש לבצע הפחתה בשווי העסקה, בין היתר בעקבות הקטנת קהל היעד לשטחים גדולים, קושי במכירה וניהול משא ומתן, אפקט כוח הקנייה והמימון הכבד.

עוד הוסיף השמאי כי במקרה הנדון המדובר בפרויקט בהיקף בניה חריג של כ – 30,000 מ"ר, המגדיל את פרק זמן לביצוע ולשיווק, ואילו עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון מגלמות פרויקטים בעלי שטחים בהיקף נמוך, ולא מגלמות את מורכבות השוק לעניין זה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לעניין זה השמאי הפנה להכרעת הח"מ לנכס בגו"ח 9137/191, בייעוד דיור מוגן ומסחר, בו ניתנה הפחתה בשיעור של 15%.

תקופת משבר – במועד הקובע חל משבר ביטחוני משמעותי במדינת ישראל, וזאת בנוסף למצב ששרר במועד הקובע – אי ודאות עקב רמת הריבית הגבוהה ועקב "המהפכה המשפטית" שיצרה כאוס במשק. לעמדת השמאי, שוק הנדל"ן מתנהל באטיות ולעיתים חולף זמן עד להשפעה הכלכלית עקב המלחמה. כמו כן, במועד עריכת השומה, שוק המשרדים הנו בכי רע ומתבטא בהפחתת הביקוש באופן חד.

בנוסף, ידוע כי שוק המשרדים רגיש מאוד לשינויים כגון השינויים שצוינו, והוא מהראשונים להיפגע, הרבה יותר משוק המגורים שבו יש ביקוש קשיח לעשרות אלפי דירות כל שנה. עומק המשבר הינו כה משמעותי עד כי ספק אם ניתן להקים פרויקט מהסוג המתוכנן בחלקה שבנדון, מתוך החשש שלא יפגוש ביקוש בצד השני.

לסיכום, בתחשיב השווי במצב הקודם שילב השמאי בין גישת ההשוואה הישירה לפיה שווי לדונם הנו 4,320,000 ₪, לבין הגישה המיקרו כלכלית, לפי שווי הקרקע הנו בסך של 1,800 ₪/מ"ר מבונה, וזאת תוך שהביא בחשבון משקל של 70% לגישת ההשוואה ומשקל של 30% לגישה המיקרו כלכלית.

בתחשיב השווי במצב החדש, השמאי הביא בחשבון שווי של 1,300 ₪/מ"ר מבונה.

ביחס לערכי השווי שהובאו על ידו בחשבון, השמאי ציין כי הגם שההפרש בשווי הבסיסי (מ"ר מבונה) בין שני מצבי התכנון הנו כ – 750 ₪/מ"ר מבונה, יושמה על ידו הפחתה של 500 ₪/מ"ר מבונה בלבד, וזאת על מנת להישאר בצד הזהיר ולבטא את תוספת הקומות במצב החדש.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

סקר המחירים שנערך בשומת המשיבה תוך התאמה למיקום הינו על הצד הזהיר, כאשר ערכי השווי בפועל הינם גבוהים יותר. השמאי ביקש מהח"מ להתייחס בהכרעתו אל ערכי השווי המלאים. כמו כן, הנכס הנדון ממוקם באזור הכניסה הראשי לעיר טירת כרמל ומיקומו הנוח מעמיד יתרונות נוספים שלא הובאו בחשבון בשומת המשיבה (כגון שיווק, פרסום, שלטי חוצות, חשיפה וכד').

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

- להלן התייחסות שמאי המבקשת לעסקאות ההשוואה שצוינו בשומת המשיבה:

עסקאות ההשוואה בגו"ח 11359/19-20 – העסקאות במתחם ותיק שאינו בר השוואה לנכס הנדון. המתחם כולל הרבה בניינים, ברחובות כרמלים, אתגר, הסדנה ויוזמה. הבניינים מסוג אחר שאינו בר השוואה. השמאי ציין כי מניסיונו חלק מהשטחים המדווחים הם שטחי נטו.

עסקת ההשוואה בגו"ח 12722/44 – המדובר בפרויקט צמוד דופן לנכס הנדון המשווק בימים אלו על ידי חב' "שתית". החל מ – 5/2023 נערכו 8 עסקאות. השמאי ציין כי ברשותו חוזים הנוגעים ל – 6 עסקאות במתחם זה, וכי הממוצע הנו 10,800 ₪/מ"ר ברוטו (לא כולל מע"מ). השמאי ציין כי בהתאם לחוזה שברשותו, התמורה שצוינה בשומת המשיבה ביחס לעסקה בנכס, בסך של 1,371,006 ₪, הנה כוללת מע"מ.
השמאי הוסיף, כי מחודש ספטמבר 2023 ועד לחודש ספטמבר 2024, נערכה עסקה אחת ב"מתחם שתית", וכי מבירור שערך עם החברה אין התעניינות לאלפי מ"ר קיימים.

עסקת ההשוואה בגו"ח 10726/92 – המדובר במבנה בן 3 קומות בשטח של 2,351 מ"ר קרקע, ועוד 2,808 מ"ר בנוי ברוטו ב – 3 קומות. המבנה ותיק ומושכר וקיים קושי להסיק מכך על שווי קרקע.

עסקת ההשוואה בגו"ח 10726/146 בתמורה בסך של 113,080 ₪ - המדובר בעסקה קטנה ואין להתייחס אליה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

עסקת ההשוואה בגו"ח 10726/146 בתמורה בסך של 2,600,000 ₪ - השמאי ציין כי לא קיים מידע לגבי עסקה זו, וכי לא הצליח לאתר את העסקה.

ביחס לעסקאות בגוש 10359, המדובר בטעות סופר, שכן הגוש הוא 11359. העסקה בחלקה 20 מבטאת שווי של 2.65 מיליון שקל לדונם התואם את המצב הקודם. בעסקה בחלקה 4 מתקבל שווי של 1,769 ₪/מ"ר מבונה במצב הקודם.

מכרז רמ"י מס' 195/200 – המגרש בייעוד תעסוקה ודומה מאוד לשימושים בנכס הנדון. המכרז כלל הצעה אחת, דבר המעיד על חולשה בביקוש. המדובר במגרש לבניית 6 קומות בלבד ו – 3 קומות תת קרקעיות, בעוד שבנכס הנדון בענייננו הזכויות הן ל - 28 קומות. בהתאם לתוצאות המכרז מתקבל שווי של 1,100 ₪/מ"ר מבונה כולל פיתוח שיש לנטרל לפי חוקי העזר העירוניים. בהתאם לכך, שומת המשיבה החמירה עם המבקשת.

ביחס למכרזי רמ"י מס' 382/2018 ו- 356/2018, שמאי המבקשת ציין כי המדובר במכרזים משנת 2019 אשר אין להתייחס אליהם.

ביחס לעסקת דיפלומט, העסקה כוללת מבנה משמעותי בשיעור בניה של 150% בשלוש קומות במגרש פינתי, והתמורה בה לא סותרת את עמדתו.

ביחס לנתון שהוצג מתוך החלטת ועדת השגות, ציין השמאי כי המדובר בנתון משנת 2018 אשר אינו סותר את עמדתו.

- השמאי הוסיף כי מניסיונו במשברים כלכליים, הראשונים שנפגעים הנם תחום המלונאות והמשרדים. המועד הקובע הנו 7.11.2023, שהנו בסמוך לשבת השחורה.
- במצב התכנוני הקודם, קיימות זכויות בשיעור 150%, בדומה למגרשים קטנים במטרופולין, וכי לא צריך להיות יזם נדל"ן גדול, כדי לרכוש את הנכס במצב הקודם. לעומת זאת, המצב החדש פונה לשחקנים מסוג אחר כאשר החישוב אינו פר דונם אלא פר מ"ר מבונה. לעמדת השמאי, בדיקת היזמים במצב החדש מעלה כי לא נשאר הרבה רווח, וזאת בשונה מהמצב הקודם.
- העלויות במחירון דקל אינן מבטאות רק את הפער בגבהים בין שני הבניינים, אלא גם את העובדה שהתקנים מחייבים יחס ברוטו נטו גדול יותר, המגדיל את העלות עוד יותר. השמאי ציין כי הגם שההפרש שהתקבל בשווי בין שני מצבי התכנון היה כ – 750 ₪/מ"ר, הוא הביא בחשבון הפרש של 500 ₪/מ"ר, וזאת לשם הזהירות ומאחר וייתכן וקיים יתרון לנוף בקומות הגבוהות של הבניין במצב החדש.
- השמאי פירט ביחס לגישות שהובאו בחשבון לצורך חישוב השווי במצב הקודם. הגישה המקרו כלכלית - עיקרון התחליפיות האוניברסלי של תורת השמאות, המאפשר להשוות את שווי המגרש במצב הקודם ביחס לשטח של דונם.

הנכס כלל 150% זכויות בנייה ב – 9 קומות, בעוד שבאזור התעשיה צ'יק פוסט הזכויות ל - 5 קומות, שכן מותרות 3 קומות בתוספת שתי קומות חניה עיליות. כך שהנכס הנדון אפילו מהווה דגם משופר של השווי התחליפי במטרופולין. גם בטירת כרמל, בנשר ובצ'יק פוסט, ישנם מאות, אם לא אלפי מגרשים תחליפיים הכוללים זכויות בשיעור של 150%.

השמאי ציין כי במיצוע התקבל שווי של 4.23 מש"ח לדונם, וכי בנוסף ערך חישוב מיקרו כלכלי כדי לנתח לפי שווי מ"ר מבונה. השמאי חידד כי שטחי השירות בתב"ע הם בשיעור של 30%, אבל מבחינת העמסה הובא בחשבון במצב הקודם רק 20% (במצב הקודם שטח של 1,681 מ"ר שירות מתוך 8,406 מ"ר עיקרי מבטא העמסה של 20%). במצב החדש הובאה בחשבון 25% העמסה לשיווק.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ביחס לעמדת שמאי המשיבה כי בחילוץ מתקבל שווי של 2,230 ₪/מ"ר מבונה (ר' להלן תגובת המשיבה במעמד הדיון), שמאי המבקשת ציין כי אף הוא הגיע בחילוץ לשווי של 2,170 ₪/מ"ר מבונה במצב הקודם ולשווי של 1,400 ₪/מ"ר מבונה במצב החדש.

בשומת המשיבה ניתן מקדם חיובי לשטחי השירות התת קרקעיים, כך שככל שמביאים בחשבון כי שטחים אלו הם נטל ומפחיתים את השטח האקו' המיוחס להם, אזי מתקבל שווי של 2,100 ₪/מ"ר מבונה, וזהו השווי האמיתי ששמאי המשיבה נקט בו, ואשר אינו מקובל על שמאי המבקשת.

- מימון בעלויות הבנייה – מחירי הבנייה נוסקים ועלות המימון עלתה מאוד. בעבר רכיב המימון היה בשיעור של 4-5% מסך העלויות הכוללות של הפרויקט, והיום המדובר בשיעור של כ- 7-8% מעלויות הפרויקט. המימון לא בא לידי ביטוי בצורה נאותה בשומת המשיבה. המימון מגדיל מאוד את העלויות העקיפות, ויש נטל מאוד גדול, בעיקר במצב התכנוני החדש, שכן במצב הקודם פרק הזמן לשיווק היה הרבה יותר קצר. במצב החדש, פרק הזמן לשיווק הוא הרבה יותר ארוך.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

- מעסקאות ההשוואה בשומת המשיבה, השווי שהתקבל בסך של 10,800 ₪/מ"ר בנוי ללא מע"מ, לא בהכרח הובא בחשבון במלואו.

שמאי המשיבה ציין כי לא יכול היה לדעת אילו עסקאות כוללות מע"מ ואלו לא כוללות מע"מ, וזאת מאחר ולא עמדו בפניו החוזים, אך שאר הפרטים היו ידועים לו.

- ככל ומהשווי של 10,800 ₪/מ"ר בנוי ינוכו יזמות 17% ועלויות בנייה בסך של 7,000 ₪, הרי שהשווי הנו 2,230 ₪/מ"ר מבונה.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,400 ₪/מ"ר מבונה, המהווה שקלול של כל עירוב השימושים. השווי של מסחר הוא הנו למעלה מ – 5,000 ₪/מ"ר. השווי למגורים באזור הזה זה הנו בין 20,000 ₪ - 17,000 ₪/מ"ר. ככל ונפחית מהשווי המינימאלי למגורים מע"מ בשיעור 17%, רווח יזם בשיעור 17% ועלויות בנייה של 9,000 ₪/מ"ר, מתקבל שווי של 3,400 ₪/מ"ר. ככל ויובא בחשבון שווי של 19,000 ₪/מ"ר בנוי אזי שווי הקרקע הינו בסך של 5,000 ₪/מ"ר מבונה.

- עסקת דיפלומט – העסקה משקפת שווי של כ – 4.5-5 מיליון ₪ לדונם. הנכס כולל סככות שמטו ליפול, כך שבנוסף לייזום יש להשקיע בפינוי. אכן המדובר במגרש פינתי, אך הוא מצוי במרחק של 200 מ' מהנכס הנדון. הקונה לא עשה טעות בחשבון כי אם קנה ברציונל את הנכס מחברה בורסאית בזמן מלחמה, עם ידיעה לגבי תב"ע. עסקת דיפלומט מבטאת את המלחמה והיעדר השיווק. חברות גדולות שרוכשות נכס, כמו המבקשת בענייננו שהיא חברה רציונאלית שקנתה, בנתה, יזמה, מכירות את הערך המוסף של המקום.

- טירת הכרמל מאוד בולטת במטרופולין. בטירת הכרמל המסה הקריטית של הדירות יותר גדולה, עם נכון להיום 2,500 יח"ד וביקוש יתר. טירת כרמל קרובה לשכונות החוף, למטרונית, לכביש מס' 4 ונמצאת במרחק של כ – 2 ק"מ מהרכבת. יש ביקוש ער לאזור הזה, כך שהביקוש למגורים גם יוצר גם את הביקוש לתעסוקה, מסחר ומלונאות.

בנוסף, הארנונה בטירת הכרמל מאוד נמוכה ובכך יוצרת ביקוש. בחיפה יזם לא היה מקבל את מה שהוא מקבל בטירת הכרמל. גם יזמים וגם רוכשים נהנים לעשות עסקאות בטירת הכרמל.

- מימון – נושא המימון בא לידי ביטוי בחילוץ בדומה לדוחות אפס. השמאי ציין כי החילוץ שהציג בשומתו משקף גם את המימון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המבקשת – לאחר הדיון</u>

השמאי התייחס לחילוץ שערך שמאי המשיבה במעמד הדיון, וציין כי חילוץ רכיב הקרקע משווי של 10,800 ₪/מ"ר בנוי כפי שנערך על ידי שמאי המשיבה, הנו חילוץ פשטני לפני הפחתת נטל חניה תת קרקעי. כמו כן, שיעור הרווח היזמי לפרויקט מורכב הכולל עירוב שימושים, הינו 20% לפחות.

בנוסף, החילוץ כפי שהוצג על ידי שמאי המשיבה אינו מייצג הפחתה לגודל כנדרש בפרויקט עצום ממדים, וככל ולא משווים לנתון בהיקף גדול אלא מחלצים משווי בדיד של 1 מ"ר בנוי, אזי חובה להפחית לפחות בשיעור של 15% לגודל.

בהתאמות המתבקשות (רווח יזמי בשיעור 20% והפחתה לגודל בשיעור 15%), מתקבל שווי של 1,700 ₪/מ"ר מבונה לפני הפחתת נטל חניונים.

השמאי ציין כי שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקו' חיובי למרתפי החניה, ובכך התוצאה שהתקבלה על ידו הנה גבוהה משמעותית משווי של 1,700 ₪/מ"ר.

<u>תגובת שמאי המשיבה – לאחר הדיון</u>

השמאי ציין כי הוא עומד על דעתו באשר לגישת החילוץ בה נקב, וכי אין מקום להפחית 15% כפי שדרש שמאי המבקשת.

<u>הכרעה</u>

לצורך קביעת השווי הצדדים הציגו, בין היתר, נתוני שווי מתוך מכרזי רמ"י, עסקאות בשטחי משרדים ובקרקע.

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב קודם שווי של 1,800 ₪/מ"ר מבונה, ובמצב החדש שווי של 1,400 ₪/מ"ר מבונה.

שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב הקודם שווי של 1,800 ₪/מ"ר מבונה, בגישת "מיקרו כלכלי", לה העניק משקל של 30% בחישוב השווי, ושווי של 4,320,000 ₪/דונם, בגישת ההשוואה הישירה, לה העניק משקל של 70% בחישוב השווי במצב הקודם. במצב החדש השמאי הביא בחשבון שווי של 1,300 ₪/מ"ר מבונה.

שמאי המבקשת טען כי מאחר ובשומת המשיבה ניתן מקדם חיובי לשטחי השירות התת קרקעיים, וזאת הגם ששטחים אלו מהווים נטל, הרי שבפועל השווי שנקבע על ידי שמאי המשיבה (לאחר נטרול שטחי החניה) הנו גבוה יותר.

לאחר שבחנתי את הנתונים השונים כפי שהוצגו על ידי הצדדים, מצאתי קושי להסתמך על מכרזי רמ"י ועל חלק מהעסקאות בקרקע, שכן עסקאות אלו דורשות התאמות שונות (כגון התאמת מועד, מיקום, נטרול מטלות המוטלות על היזם) אשר יש בהן כדי לעוות את תוצאת השווי.

להלן התייחסותי לנתונים שהוצגו ואשר נמצאו רלוונטיים:

- עסקאות בגו"ח 12722/44, פרויקט "TRE" של חב' "שתית", הממוקם בסמוך במרחק של כ – 70 מ' מדרום לנכס הנדון, מדרום מערב לרח' הרצל, במתחם בו מצוי הנכס הנדון.

להלן פרטי המכר כעולה מהחוזים שהועברו על ידי שמאי המבקשת, וכן ניתוח שנערך על ידי לאומדן שווי מ"ר לשיווק:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	שיעור העמסה	קומה	מספר חניות	תמורה כולל מע"מ	תמורה ללא חניות	תמורה ללא חניות וללא מע"מ	שווי למ"ר ברוטו
29/02/2024	124	100	24%	2	2	₪1,750,086	₪1,550,086	₪1,324,860	₪10,684
20/07/2023	311	251	24%	6	0	₪4,040,000		₪3,452,991	₪11,103
22/05/2023	111.6	90	24%	3	0	₪1,371,006		₪1,171,800	₪10,500
22/05/2023	141.36	114	24%	3	0	₪1,736,607		₪1,484,279	₪10,500

<u>הערות</u>
חוזי המכר מציינים תמורה כולל מע"מ בשיעור 17%.
בהתאם להכרעתי בפרק 12.5 להלן, הובא בחשבון כי שווי מקום חניה הנו 100,000 ₪.

להלן עסקאות נוספות בנכס זה, בסמוך למועד הקובע, מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	שיעור העמסה	קומה	מספר חניות	תמורה כולל מע"מ	תמורה ללא חניות	תמורה ללא חניות וללא מע"מ	שווי למ"ר ברוטו
05/09/2023	118	95	24%	4	0	₪1,468,958		₪1,255,520	₪10,640
17/08/2023	93	75	24%	4	0	₪1,240,434		₪1,060,200	₪11,400
12/07/2023	187	151	24%	2	0	₪2,185,231		₪1,867,719	₪9,988
11/07/2023	188	152	24%	3	2	₪2,576,878	₪2,376,878	₪2,031,520	₪10,806

<u>הערות</u>
התמורה המופיעה בחוזי המכר בהשוואה לדיווח, מעלה כי דיווח העסקאות כולל מע"מ. על כן, הונח כי יתר העסקאות לגביהן לא הועברו החוזים, מדווחות גם הן כולל מע"מ.
בהתאם להכרעתי בפרק 12.5 להלן, הובא בחשבון כי שווי מקום חניה הנו 100,000 ₪.

- עסקאות במתחם החותרים (מדווחות בגו"ח 10569/10,11), הממוקם בדרום טירת כרמל, בסמוך למועד הקובע. הנתונים מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך	שטח ברוטו (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	שיעור העמסה	קומה	מספר חניות	תמורה	תמורה ללא חניות	שווי למ"ר ברוטו
03/08/2023	165	127	30%	5	1	₪1,738,460	₪1,638,460	₪9,930
28/08/2023	128	99	29%	3	0	₪1,535,040		₪11,993
06/09/2023	111	85	31%	4	1	₪1,576,224	₪1,476,224	₪13,299
18/10/2023	148	114	30%	4	2	₪2,527,037	₪2,327,037	₪15,723
18/10/2023	76	59	29%	4	1	₪962,634	₪862,634	₪11,350
24/12/2023	88	68	29%	3	0	₪1,248,000		₪14,182
08/01/2024	111	85	31%	4	1	₪1,620,000	₪1,520,000	₪13,694
20/02/2024	262	202	30%	1	0	₪3,050,000		₪11,641
27/02/2024	1,721	1,325	30%	2	0	₪24,162,840		₪14,040
27/02/2024	166	128	30%	2	15	₪4,242,000	₪2,742,000	₪16,518
29/02/2024	102	79	29%	3	1	₪1,393,236	₪1,293,236	₪12,679

- ביום 2.1.2022, נערכה עסקה למכירת קרקע בשטח של 2,090 מ"ר, בגו"ח 11359/20 (מגרש 2 בתוכנית מכ/286) באזור התעשיה הצפוני טירת הכרמל, ממזרח לרחוב הרצל. הקרקע בייעוד תעשייה[24] או מסחר[25]. התמורה - 5,544,842 ₪. בהתחשב בשטח החלקה, ובזכויות המוקנות לתעשייה (150%), התמורה בעסקה משקפת שווי של 2,695,596 ₪/דונם ושווי של 1,797 ₪/מ"ר מבונה.

אציין כי עסקת "דיפלומט" מיום 5.2.2024 בגו"ח 10726/91, בסמוך לנכס הנדון, ואשר במסגרתה נמכר שטח של 14.3 ד' תמורת 63,000,000 ₪, משקפת תמורה לדונם של כ – 4.4 מש"ח ותמורה של של 2,900 ₪/מ"ר מבונה, בהתעלם מתרומת המחוברים. יחד עם זאת, נוכח היקף הבינוי הקיים הכולל מבני תעשיה/אחסנה, הרי שתרומת המחוברים לשווי אינה ברורה במועד העסקה. יתר על כן, העסקה בוצעה כחודשיים טרם אישור תכנית המתאר הכוללנית לטירת הכרמל 355-0579425, אשר העצימה את הזכויות במתחם בו מצויה חלקה 91. לאור האמור הרי שקיים קושי להסתמך על עסקה זו.

[24] בהתאם לתוכנית, התכליות המותרות באם ישמש האזור לתעשייה לא מזיקה: תעשייה בלתי מזהמת, משרדים, חנויות מפעל ואולמי תצוגה צמודים למפעל.
[25] בהתאם לתוכנית, התכליות שתותרנה באם ישמש האזור למסחר: מסחר קמעונאי וסיטונאי, משרדים, מסעדות ואולמי שמחות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, מיקומו והיקף השטח לשיווק, יובא בחשבון שווי ממוצע לתעסוקה של 11,300 ₪/מ"ר בנוי, המתקבל בהשמטת העסקאות החריגות. יוער, כי נוכח מיקום נתוני ההשוואה והעובדה כי ערכי השווי הינם מעסקאות אשר נערכו בסמוך למועד הקובע, הרי שהן מגלמות את המיקום ואת רמת הביקוש וההיצע בשוק.

<u>שיעור יזמות</u> – בהתחשב במאפייני הנכס הנדון וכן כי המדובר בנכס מניב הכולל שטחי מסחר ותעסוקה החשוף לשינויים ותנודות השוק, אני מקבל את שיעור היזמות כפי שנקבע על ידי שמאי המבקשת, בשיעור של 20%.

<u>עלות בניה</u> – בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון עלות בניה בהתאם למחירון דקל לחודש נובמבר 2023, לפיו עלות בניה במבנה משרדים מעל 6 ועד 15 קומות (מצב קודם) הנה בסך של 5,030 ₪/מ"ר, ועלות בניה במבנה משרדים מעל 15 קומות (מצב חדש) הנה בסך של 5,600 ₪/מ"ר. עלות זו תובא בחשבון בתוספת עלויות עקיפות בשיעור 30%, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

12.4. <u>שווי למגורים</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון את השטח העיקרי למגורים במקדם 1.5 ביחס לשווי תעסוקה, ואת שטחי השירות למגורים במקדם 0.8 ביחס לשווי לתעסוקה. השמאי הציג את הנתונים הבאים:

- ערכי שווי למגורים מתוך מערכת מידע נדל"ן:

  נמכרה דירה[26] בגו"ח 12722/17, בשטח 106 מ"ר תמורת 1,790,000 ₪.

  ביום 4.3.2024 נמכרה דירה בגו"ח 12722/27, בשטח 106 מ"ר תמורת 1,790,000 ₪.

  ביום 28.7.2021 נערכה עסקה בקרקע בגו"ח 10726/146 בסך של 113,080 ₪.

- מכרז 84/2023 מיום 26.12.2026, בגו"ח 12896/10-20 (חלק), מגרשים 15-12, 25-19 מתוכנית 355-0578310, בשטח 22,473 מ"ר להקמת 166 יח"ד. ההצעה הזוכה הנה בסך של 2,988,000 ₪ בתוספת הוצאות פיתוח בסך 46,160,155 ₪.

<u>שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת לא הציג נתוני שווי למגורים. בתחשיבו הביא בחשבון מקדם 2 ביחס לשווי לתעסוקה (לפי 1,300 ₪/מ"ר מבונה לתעסוקה).

<u>הכרעה</u>

לצורך בחינת שווי יחידות המגורים, בחנתי עסקאות בפרויקטים חדשים בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע. להלן הנתונים מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גו"ח	תאריך מכירה	שטח במ"ר	קומה	מתוך קומות	חניה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
12723-010-039	01/06/2023	118	11	21	2	2018	₪2,310,000	₪19,576
12724-024-015	01/06/2023	106	3	11	1	2015	₪1,930,000	₪18,208
12724-019-101	19/06/2023	96	8	9	1	2015	₪1,880,000	₪19,583
12724-026-036	02/07/2023	107	9	12	1	2015	₪1,970,000	₪18,411
12724-024-011	06/07/2023	106	2	11	1	2013	₪1,700,000	₪16,038
12722-027-012	31/07/2023	100	12	20	1	2019	₪2,000,000	₪20,000
12723-008-020	13/09/2023	112	4	9	1	2018	₪1,825,000	₪16,295

[26] התאריך שצוין בשומת המשיבה אינו ברור. לא אותרה עסקה במידע נדל"ן הכוללת את פרטי השטח והתמורה שצוינו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

₪16,091	₪1,770,000	2014	1	9	6	110	06/10/2023	12724-018-075
₪20,000	₪2,120,000	2016	2	20	13	106	18/10/2023	12722-027-058
₪17,539	₪2,017,000	2015	1	8	2	115	20/10/2023	12724-019-008
₪16,522	₪1,900,000	2012	1	21	17	115	24/10/2023	12722-027-000
₪18,696	₪2,150,000	2022	2	20	16	115	13/11/2023	12722-040-000
₪16,087	₪1,850,000	2015	1	11	7	115	18/12/2023	12724-025-029
₪17,647	₪1,800,000	2017	1	8	7	102	28/12/2023	12724-021-031
₪17,130	₪1,970,000	2020	1	9	2	115	07/01/2024	12724-017-045
₪16,071	₪1,800,000	2015	1	8	5	112	08/01/2024	12723-008-054
₪17,241	₪2,000,000	2020	1	8	6	116	24/01/2024	12723-009-026
₪17,721	₪1,843,000	2018	1	24	5	104	20/02/2024	12722-017-000
₪17,453	₪1,850,000	2015	1	11	6	106	04/03/2024	12724-024-027
₪15,913	₪1,830,000	2021	1	8	8	115	07/03/2024	12724-023-033

הואיל ובהתאם לנספח הבינוי לתוכנית, שטח הדירות הממוצע בפרויקט הנדון הנו כ – 38 מ"ר, נבחנו כביקורת עסקאות שאותרו, לגבי דירות בבניה ותיקה[27] ששטחן הממוצע הנו כ -45 מ"ר. להלן הנתונים מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

גו"ח	תאריך מכירה	שטח במ"ר	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
10679-0131-026	06/07/2023	38	1	1970	₪910,000	₪23,947
10679-0071-031	11/07/2023	43	4	1994	₪920,000	₪21,395
10675-0013-015	01/08/2023	48	1	1960	₪1,000,000	₪20,833
10676-0108-039	13/08/2023	45	4	1970	₪865,000	₪19,222
10679-0056-014	29/08/2023	50	3	1950	₪1,175,000	₪23,500
10679-0060-016	06/09/2023	48	3	1997	₪700,000	₪14,583
10679-0047-006	26/10/2023	36	2	1970	₪407,000	₪11,306
10675-0016-012	12/12/2023	48	3	1960	₪1,150,000	₪23,958
10675-0003-001	18/12/2023	43	1	1960	₪1,160,000	₪26,977
10679-0059-017	31/12/2023	48	1	1970	₪1,050,000	₪21,875
10675-0016-006	14/01/2024	48	3	1980	₪1,180,000	₪24,583
10679-0071-021	25/01/2024	42	3	1970	₪950,000	₪22,619
10675-0005-008	28/01/2024	46	1	1970	₪1,170,000	₪25,435
10679-0068-029	25/02/2024	50	3	1970	₪1,065,000	₪21,300
10679-0060-016	07/04/2024	48	3	1997	₪1,070,000	₪22,292
10677-0120-010	15/04/2024	44	2	1950	₪1,100,000	₪25,000
10676-0061-027	19/04/2024	50	2	1960	₪1,130,000	₪22,600

בהתאם לנתונים עולה כי השווי לדירה בשטח (ממוצע) של כ – 110 מ"ר, הנו כ – 17,610 ₪/מ"ר בנוי כולל מע"מ (כולל חניה). בשל הפער בשטח הדירות, הובא בחשבון מקדם יתרון לגודל יח"ד (שוליות הפוכה) בשיעור של 50%.

יוער, כי ביחס לעסקאות שהוצגו כביקורת לשיעור השוליות, הובא בחשבון כי ככל וקיים פוטנציאל בעסקאות אלו הרי שיתרון זה מתקזז אל מול היתרון שבבניה חדשה.

כמו כן, בהתחשב כי המדובר במבנה בעירוב שימושים, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%. בהתאמה, **מתקבל שווי של כ – 21,400 ₪/מ"ר בנוי ללא מע"מ** (מגלם פתרון חניה למגורים), ע"פ התחשיב להלן:

ממוצע שווי בנוי למגורים כולל מע"מ	₪17,611	
יתרון לגודל - שוליות הפוכה	₪26,417	50%
מבנה בעירוב שימושים	₪25,096	5%
שווי בניכוי מע"מ	₪21,449	17%

[27] לא אותרו בסביבה עסקאות לדירות ששטחן הממוצע דומה לשטח הממוצע בפרויקט הנדון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.5. שווי חניה

שמאי המשיבה

השמאי ציין כי עלויות הקמת חניה תת קרקעית באזור המע"ר בכניסה לעיר מכסות את עצמן ואף מותירות יתרון כלכלי.

השמאי ציין כי הביא בחשבון את שטחי השירות התת קרקעיים (3,792 מ"ר) במקדם 0.35 המגלם לגישתו תוספת קומת חניה במפלסים 4-, 3-.

שמאי המבקשת

השמאי טען כי גישתו של שמאי המשיבה לפיה קיימת יתרת שווי חיובית לשטחי חניה תת קרקעיים, אינה נכונה, שכן בהתאם לנתוני ההשוואה וקביעת שמאי מכריע, עלות בניה לחניה תת קרקעית גבוהה משמעותית מעלות הכשרת חניה עילית בחצר.

להלן הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המבקשת:

- בשומה מכרעת שנערכה על ידי דנה שיחור לנכס בגו"ח (חלק) 10888/14 (רח' הנמל 20, חיפה) למועד הקובע 29.7.2020, נאמדו דמי שכירות של 400 ₪/למקום חניה (בתוספת מע"מ).
- בהתאם לדו"ח נת"מ, חציון שני לשנת 2023, דמי שכירות לחניה באזור חיפה הינם 503 ₪ עד 516 ₪, באזור נשר צ'ק פוסט 357 ₪ עד 550 ₪ ובמת"מ 630 ₪ עד 750 ₪.
- בבניין משרדים חדש במבואות הדרומיים של טירת הכרמל נמכרו חניות במחיר חוזי המשקף שווי של כ – 110,000 ₪/למקום חניה.
- בבניין משרדים חדש ברח' ספיר, צ'ק פוסט, חיפה, נמכרו החניות הבאות (בהתאם לאתר רשות המיסים):
  - ביום 3.3.2022 נמכרה חניה בשווי של 100,000 ₪.
  - ביום 26.6.2022 נמכרה חניה בשווי של 120,000 ₪.
- בהכרעת השמאי המחוזי לנכס בגו"ח 10841/4 (חלק) ברח' מעלה השחרור 5 חיפה, הוערך מקום חניה בשווי ממוצע של 70,700 ₪.

להלן התחשיבים שהוצגו על ידי שמאי המבקשת:

תחשיב שווי מקום חניה ב"גישת היוון ההכנסות":

דמ"ש חודשיים למקום חניה	₪450
שיעור היוון	7%
שווי חניה לצמיתות	**₪77,000**

שווי מקום חניה ב"גישת ההשוואה":

מיקום	שווי חניה
טירת הכרמל - החותרים	₪110,000
חיפה - צ'ק פוסט, ספיר	₪110,000
חיפה - מעלה השחרור	₪71,000
שווי לחניה בממוצע בגישת ההשוואה (במעוגל)	**₪97,000**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן תחשיב מסכם לשווי מקום חניה, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

הגישה	שווי חניה	רמת מובהקות	שווי מתואם
גישת היוון הכנסות	₪77,000	0.5	₪38,500
גישת ההשוואה	₪97,000	0.5	₪48,500
סה"כ שווי מקום חניה			**₪87,000**

השמאי הביא בחשבון כי בהתאם למחירון "דקל" למועד 10/2023 עלות בנייה ישירה הנה 3,120 ₪/מ"ר חניון תת קרקעי (ללא עלויות עקיפות).

להלן תחשיב עלות עודפת למקום חניה, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

עלות בניה (ישירה) למ"ר	₪3,120
בהעמסת עלויות עקיפות (35%)	₪4,212
שטח חניה תת קרקעית במ"ר	40
סה"כ עלויות בניה לחניה תת"ק (במעוגל)	₪168,000
שווי למקום חניה	₪87,000
עלות עודפת לבניית חניה תת"ק	**-₪81,000**

השמאי הוסיף כי בשומה מכרעת שנערכה על ידי אוולין דודזון, לנכס בגו"ח 10888/14 (חלק), פארק מת"מ חיפה, למועד קובע תחילת שנת 2019, נקבע כי העלות העודפת למקום חניה הינה בסך כ – 65,000 ₪.

בהתחשב בכך שפארק מת"מ מהווה מיקום טוב בהרבה מהנכס הנדון, הובאה בחשבון על ידי שמאי המבקשת עלות עודפת של 70,000 ₪/למקום חניה.

בהתחשב בכך שחלק מעסקאות ההשוואה לקרקע מגלמות בחובן נטל חניה תת קרקעי חלקי, וכדי למנוע כפילות בהפחתת נטל החניה התת קרקעית, השמאי הביא בחשבון מקדם 0.7 המשקף לעמדתו הפחתה מקסימלית, על הצד המחמיר, בו כל החניונים בעסקאות ההשוואה (המהוות 30% מתוך השווי שנקבע למ"ר מבונה) הנן תת קרקעיות.

להלן תחשיב עלות עודפת, כפי שהוצג על ידי שמאי המבקשת:

מספר החניות העודפות	214
עלות עודפת לחניה תת"ק	₪70,000
סה"כ עלות עודפת	₪14,980,000
מקדם הפחתה מקסימלי	0.7
סה"כ עלות עודפת (במעוגל)	₪10,500,000

יצויין כי ביחס למצב הקודם, בתחשיבו בגישת "מיקרו כלכלי" השמאי הביא בחשבון שווי של 55,000 ₪/מקום חניה עילי (ובסה"כ עבור 116 מקומות חניה – 6,380,000 ₪).

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

מפלסי חניה תת קרקעית בנכס הנדון איננה מהווה נטל אלא מעלה ויתרון, שכן הם משפרים את ביסוסו של מבנה גבוה ומקנים פתרונות חניה שהינם משמעותיים לאוכלוסייה אותה המבנה ישרת, כאשר נהוג ליהנות משטחי חניה, אם במסגרת מכר או השכרה לתקופות. השמאי ציין כי הצפי העתידי לשינוי תקן חניה בשל הפעלת מערכת המטרונית או כל מערכת מתע"ן אחרת, מגביר את הסחירות האלטרנטיבית של השטחים התת קרקעיים ומרחבי שימושים.

כמו כן, לחניה יש ערך כלכלי בייחוד בכניסה לעיר עם צורך בחניה, עקב היעדר חניה פנויה באזור.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

עלות הקמת מקום חניה תת קרקעי בשומת המבקשת, נבחנה ביחס למקום חניה בשטח מינימלי של 40 מ"ר. בפועל שטח מקום חניה בחניון תת קרקעי כולל המיסעות הנו 45-55 מ"ר. בתחשיב הובא בחשבון שטח של 40 מ"ר בהנחה של חניון יעיל. יחד עם זאת, ככל והיה מובא בחשבון חניון פחות יעיל ההשבחה הייתה מתאיינת.

לעמדת שמאי המבקשת, תגובת שמאי המשיבה לא סתרה את שווי החניה ועלות הבנייה.

השמאי טען כי שמאי המשיבה ייחס שווי חיובי לחניות התת קרקעיות על ידי כך שיישם מקדם לחניות התת קרקעיות, וזאת במקום להביא אותם בחשבון כנטל ובערך שלילי. השווי שנקבע על ידי שמאי המשיבה (1,400 ₪/מר"מ) הוא מעוות, שכן בהכפלת השווי בשטחים אקוויולנטיים, ניתן ערך לחנייה תת קרקעית, כך שהשווי המתקבל ע"פ שומת המשיבה, הוא מעל 2,000 ₪/מר"מ.

השמאי הבהיר כי במצב הקודם לקרקע לחניה פתוחה קיים שווי, שכן חניות במשרדים נמכרות בנפרד ולכן השווי הובא בחשבון. השמאי הדגיש כי את תרומת החניות לא הביא בחשבון בגישה המאקרו כלכלית מאחר והן כלולות בשווי לדונם.

ביחס לעסקאות ברח' ספיר באזור הצ'ק פוסט, ציין השמאי כי המדובר בפריים לוקיישן של הצ'יק פוסט, שם מכרו חניות בתמורה לסך בגבולות של 120-100 אש"ח, כך שיש לערוך התאמה לטירת כרמל.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

כיום קיימת מצוקת חניה רבה בטירת הכרמל ולחץ החניה גובר מחודש לחודש. השמאי ציין כי מניסיונו בשכונת הדר, במקום שהוא צופה לו את העומס הקיים היום בטירת הכרמל, נרכשה חניה עילית בשווי של 150,000 ₪, כך שבטירת הכרמל שווי חניה תת קרקעית הנו בין 150,000 ₪ ל- 200,000 ₪.

לעמדת שמאי המשיבה, החניה אינה נטל, גם לא במצב הכלכלי ובוודאי לא במצב התכנוני, שכן מעבר למחסור בחנייה, קיימת אופציה לשימושים אלטרנטיביים השווים יותר ממרכיב החניה.

ביחס לנתון שצוין על ידי שמאי המבקשת, כי שווי חניה ברח' ספיר הנו בסך של 120,000 ₪, השמאי ציין כי ברח' ספיר קיימים שני חניוני ענק עיליים, וכן נגישות למטרונית והרכבת הקלה במרחק הליכה. אין לחץ חנייה באזור זה וכי המדובר בפריפריה של אזור הצ'ק פוסט, בדופן הכי ריקה. לעומת זאת הנכס הנדון ממוקם במרכז העיר, עם צורך אדיר לחניה. באזור הצ'ק פוסט קיימים פתרונות חניה בעוד שבסביבת הנכס הנדון אין פתרונות של מגרשי חניה בכניסה לעיר, ויש להתייחס לכך.

השמאי ציין כי בבניין "אתגרים" אשר נמצא במרחק אווירי של 300 מ' מהנכס הנדון, בוצעה עסקה למכירה של חניה תת קרקעית ב – 100,000 ₪.

<u>תגובת שמאי המשיבה – לאחר הדיון</u>

השמאי ציין כי בהמשך לנאמר במעמד הדיון, נפלה טעות וכי אין המדובר בעסקת מכר של חניה בבניין "אתגרים", כי אם קיים נתון היצע מאתר יד 2, וכי מוצעת חניה בסכום של 100,000 ₪ (צורף העתק מההודעה).

<u>הכרעה</u>

- שווי מקום חניה – לגישת שמאי המשיבה מקומות החניה אינם מהווים נטל, כי אם בעלי שווי חיובי. בתחשיבו הביא בחשבון את שטחי החניה התת קרקעיים במצב הקודם במקדם 0.4, ובמצב החדש הביא בחשבון את שטחי החניון אשר נוספו (מעבר לשטחי החניון במצב הקודם) במקדם 0.35, המגלם לעמדתו את תוספת קומת החניה במפלסים 4- ו- 3-. השמאי לא הציג ערכי שווי כלשהם למקומות חניה, להוציא הודעת היצע מתוך אתר "יד 2" (בבניין אתגרים).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שמאי המבקשת הציג ערכי שווי לפיהם קבע כי שווי מקום חניה הנו בסך של 87,000 ₪, ובהתחשב בכך שעלות הקמת מקום חניה (בשטח של 40 מ"ר) הנה בסך של 168,000 ₪, הרי שקיימת עלות עודפת בסך של 81,000 ₪ למקום חניה. ביחס לחניה עילית במצב הקודם, השמאי הביא בחשבון שווי של 55,000 ₪/מקום חניה.

לצורך בחינת שווי מקום חניה בחנתי את הנתונים אשר הוצגו על ידי שמאי המבקשת, ובכלל זה את חוזי המכר למקומות חניה בפרויקט "החותרים", הממוקם בדרום טירת הכרמל, אשר הועברו לעיוני מאת שמאי המבקשת.

בהתאם להסכם מיום 26.1.2022, נמכרו 4 מקומות חניה, תמורת סך של 430,000 ₪. התמורה משקפת שווי של 107,500 ₪/מקום חניה.

בהתאם להסכם מיום 24.8.2022, נמכרו שני מקומות חניה תמורת סך של 220,000 ₪. התמורה משקפת שווי של 110,000 ₪/מקום חניה.

כמו כן הובא בחשבון, כי בהתאם לנתון היצע, כפי שהוצג על ידי שמאי המשיבה, מוצעות למכירה חניות תמורת 100,000 ₪/מקום חניה.

בהתאם לאמור, יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה **שווי של 110,000 ₪/מקום חניה.** יוער כי, בהתחשב במאפייני הנכס, לא מצאתי כי קיים הבדל מהותי בין שווי מקום חניה עילי לתת קרקעי.

לצורך אינדיקציה בלבד, עיינתי בנתוני דו"ח נת"מ – דו"ח מחקר למשרדים ותעשיה לחציון שני לשנת 2023, אליו אף הפנה שמאי המבקשת. כעולה מדו"ח זה, דמי השכירות למקום חניה במגדלי משרדים בחיפה, באזור התעשיה מת"מ ובאזור נשר צ'יק פוסט (בסיווג "קלאס A[28]), כפי שנסקרו לגבי 10 מבנים, נעו בטווח שבין 516-750 ₪/חודש. בהינתן שווי לחניה בסך של 110,000 ₪ כאמור לעיל, הרי ששווי זה משקף דמ"ש חודשיים ממוצעים ביחס לטווח כפי שנסקר.

- שטח למקום חניה – בהתאם למדידה גראפית מתוך נספח התנועה, עולה כי שטח החניון המוצע במפלס 1- הנו כ – 4,890 מ"ר וכי ניתן למקם בו 121 חניות רגילות, 10 חניות כפולות, 2 חניות נכים ו- 30 חניות אופנועים. בהתחשב בשטח החניון ובמספר החניות הרגילות בלבד (121), מתקבל שטח של כ - 40 מ"ר/מקום חניה תת קרקעי.

על כן הובא בחשבון כי שטח מקום חניה תת קרקעי הנו 40 מ"ר. הובא בחשבון כי שטח מקום חניה עילי הנו 25 מ"ר.

- עלות הקמה – בהתאם למחירון "דקל" נובמבר 2023, הובא בחשבון כי עלות הקמת חניון תת קרקעי הנה בסך של 3,120 ₪/מ"ר (עלות ישירה). ביחס לעלות הקמת חניון עילי, הובאה בחשבון עלות של 310 ₪/מ"ר (בדומה לעלות פיתוח).

[28] בנייני משרדים בני עד 15 שנים, בשטח בנוי עילי של 10,000 מ"ר ומעלה, ברמת גמר גבוהה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>תחשיב</u>

מצב חדש					
שימוש	סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי למ"ר בנוי	סה"כ
תעסוקה	שטח עיקרי	17,850	1	₪11,300	₪201,705,000
	שטח שירות לשיווק	4,820	1	₪11,300	₪54,460,350
	שטח שירות נוסף	2,399	0.3	₪11,300	₪8,130,915
	שטח מרפסות	1,379	0.35	₪11,300	₪5,453,550
	שטח עיקרי תת"ק בדחיה ל- 5 שנים (*)	4,480	0.5	₪11,300	₪18,914,599
מגורים	שטח עיקרי	2,000	1	₪21,400	₪42,800,000
	שטח שירות	802	1	₪0	₪0
שווי חניות למכירה/להצמדה (91 מק')					₪10,010,000
שווי בשימוש ביניים לחניה (112 מק') - חניות בבעלות היזם עד להפעלת המטרונית (ר' תחשיב עזר)					₪3,113,779
סה"כ					₪344,588,193
סה"כ לאחר הפחתת רווח יזמי (20%)					**₪287,156,827**

עלות בניה	שטח במ"ר	עלות בנייה למ"ר	סה"כ
מרתף חניה	9,560	₪3,120	₪29,827,200
חניה עילית	550	₪310	₪170,500
שטח עיקרי לתעסוקה	17,850	₪5,600	₪99,960,000
שטח שירות לתעסוקה	7,218	₪5,600	₪40,420,800
שטח עיקרי למגורים	2,000	₪5,460	₪10,920,000
שטח שירות למגורים	802	₪5,460	₪4,378,920
שטח מרפסות	2,000	₪1,700	₪3,400,000
סה"כ			-₪189,077,420
סה"כ עלות בניה בתוספת עלויות עקיפות (30%)			-₪245,800,646
עלות הסבת שטחי חניה לשטחים עיקריים (בדחייה ל - 5 שנים) (*)	4,480	₪2,000	-₪6,695,433
עלות הקמת שטח ציבורי	150	₪8,120	-₪1,218,000
סה"כ עלויות בניה			**-₪253,714,079**
שווי זכויות לחוות שרתים	5,000	1	₪980	**₪4,900,000**
שווי מצב חדש				**₪38,342,748**

מצב קודם					
שימוש	סיווג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שווי למ"ר בנוי	סה"כ
תעסוקה	שטח עיקרי	8,406	1	₪11,300	₪94,987,800
	שטח שירות	1,681	1	₪11,300	₪18,997,560
שווי חניה (163 מק')					₪17,930,000
סה"כ					₪131,915,360
סה"כ לאחר הפחתת רווח יזמי (20%)					**₪109,929,467**

עלות בניה	שטח במ"ר	עלות בנייה למ"ר	סה"כ
מרתף חניה (69 מק')	2,760	₪3,120	₪8,611,200
מקומות חניה עיליים (94 מק')	2,350	₪310	₪728,500
שטח עיקרי לתעסוקה	8,406	₪5,030	₪42,282,180
שטח שירות לתעסוקה	1,681	₪5,030	₪8,456,436
סה"כ			-₪60,078,316
סה"כ עלות בניה בתוספת עקיפות (30%)			**-₪78,101,811**
שווי מצב קודם			**₪31,827,656**

(*) הערך המוצג מגלם את הדחייה.

שווי מצב חדש	₪38,342,748
שווי מצב קודם	₪31,827,656
השבחה	**₪6,515,092**

תחשיב עזר - שווי חניה בשימוש ביניים במצב החדש

שווי מקומות חניה להשכרה למשך 5 שנים		
שווי מקום חניה לצמיתות	A	₪110,000
מקדם לצמיתות (6%)	B	16.7
מקדם ע.נ. המיוחס ל - 5 שנים (i=6, n=5, pmt=1)	C	4.2
יחס מקדמים	D	0.253
שווי מקום חניה להשכרה למשך 5 שנים	A*D	₪27,802
מספר מקומות חניה להשכרה		112.0
שווי בתקופת השכירות		**₪3,113,779**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר, למועד הקובע, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
מכ/1002 (355-0916502)	11/11/2023	₪6,515,092	₪3,257,546

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

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il