יעקב הלוי - שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : ט' אייר תשפ"ג
תאריך לועזי : 20/03/2023
מס' מינוי : 2896-22

לכבוד,
אבו יחיאל חברה לבניה בע"מ – הנשום
באמצעות מר שאול רוזנברג - שמאי מקרקעין
דוא"ל : r-shamay@rosenberg.co.il
להלן "המבקשת"

לכבוד,
הועדה המרחבית לתכנון ובניה, אשדוד
באמצעות מר יוסף רייטן - שמאי מקרקעין
דוא"ל : office@raiten.co.il
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 2449, חלקה 13

רחוב הקליטה 1,3

אשדוד

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע בין המשיבה והמבקשת, לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית בנין עיר 603-0669986, המימוש מלא בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה (בחינת השבחה ללא מימוש).

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מתאריך 15/12/2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יוסף רייטן, על צרופותיה.

2.2. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מתאריך 01/01/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שאול רוזנברג, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. <u>המועדים הקובעים לשומה</u>:

<u>תכנית</u>	**<u>מועד קובע</u>**
603-0669986	03/08/2022

4. <u>פרטי המקרקעין</u>:

מהות הנכס	:	שני מבנים בני 8 קומות הכוללים 60 יח"ד על גבי קומה מסחרית שמעליה קומת ביניים למשרדים מעל מרתף חניה ואזורי אחסנה
מהות החלק הנישום	:	חלק מקומת המסחר המשמש לאחסנה וחלק מקומת הביניים המשמש למשרדים
גוש	:	2449
חלקה	:	13
מס' מגרש	:	36 על פי תוכנית 3/במ/17
שטח רשום של המגרש/החלקה[1]	:	2,554 מ"ר
זכויות משפטיות	:	בעלות וחכירה
חלק הנישום	:	חלק מקומת המסחר וחלק מקומת הביניים
כתובת הנכס	:	רחוב הקליטה 1,3 אשדוד שכונת רובע סיטי אשדוד

[1] **בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים.**

5. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ בלווי מר דור עפגין שמאי מקרקעין ממשרדי בתאריך 09/02/2023, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

6. **דיון מקצועי:**

6.1. בתאריך 15/02/2023 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים ומר דור עפגין שמאי מקרקעין ממשרדי, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

6.2. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

7. **תיאור הנכס והסביבה:**

7.1. **תיאור הסביבה:**

אשדוד היא העיר הגדולה במחוז דרום והשביעית בגודלה במדינת ישראל. נוסדה ב-1956 והוכרזה כעיר ב-1968. העיר שוכנת לחופו של הים התיכון במישור החוף הדרומי, מדרום ליבנה, מצפון לאשקלון וממערב לגן יבנה, העיר אשדוד מחולקת לרובעים והנכס הנישום ממוקם ברובע הקריה.
רובע הקריה באשדוד ("הסיטי") החל להיבנות בסוף שנות ה-90 מהווה את הרובע המאוכלס ביותר באשדוד עם מעל ל-21,000 תושבים. ברובע ישנם שלושה חלקים: הקריה מע"ר צפון, הקריה מע"ר דרום והקריה מגורים.
בסביבת הנכס קיימים מבני מגורים הכוללים שטחי מסחר בקומת הקרקע והינו סמוך למוסדות חינוך, דת וכו'.

7.2. **תיאור החלקה:**

- שטחה הרשום של חלקה מס' 13 הוא 2,544 מ"ר.
- החלקה תחומה מכל צדדיה ברחובות סלולים.
- גבולות החלקה: מצפון מזרח – ככר מרכזית - דרך מנחם בגין, החזית הדרום מערבית פונה לרחוב הקליטה ממערב וממזרח החלקה תחומה ברחוב הציונות.
- החלקה בעלת טופוגרפיה מישורית וצורתה כסהר.

7.3. **תיאור הנכס:**

- הנכס הינו מגרש ביעוד מעורב עליו בנויים שני מבנים בני 8 קומות הכוללים 60 יח"ד על גבי קומת ביניים למשרדים, קומת קרקע מסחרית, מרתף חניה ואזורי אחסנה.
- נשוא השומה ממוקם בקומת קרקע וקומת ביניים כחלק מהמבנה כולו.
- השטח הבנוי בחלקו בגובה פני הרחוב וחלקו גבוה מפני הרחוב.
- הגישה לשטחי המסחר בצדה המזרחי של המבנה כרוך בעלייה במדרגות בודדות.

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. **נסח רישום מקרקעין:**

על פי העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מתאריך 06/12/2022 עולה:

גוש 2449, חלקה 13, בשטח של 2,544 מ"ר.

בעלויות:

הנכסים המסחריים ושטחי המשרדים בבעלות של מדינת ישראל ורשומות חכירות על שם חוכרים שונים וביניהם על שם חברת המבקש.

דירות המגורים בבעלות פרטית.

חכירות:

חוכרים מרובים ברמת חכירה ראשית ובין היתר בחכירת חברת המבקש.

8.2. **חוזה חכירה:**

לא הוצג בפניי חוזה חכירה.

9. מצב תכנוני[2]:

מצב קודם:

9.1. תוכנית מספר 3/במ/17, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3834 מיום 17/01/1991, מסווגת את החלקה כאזור משולב של מגורים, מסחר ומשרדים.

שטח מגרש לצורך חישוב אחוזי בניה	:	3,000 מ"ר.
שטח מגרש נטו	:	2,550 מ"ר
יעוד המגרש	:	יעוד מגורים משולב (מגורים מסחר ותעסוקה)
שטחי בניה	:	240% (לפי 3,000 מ"ר)
תכסית בניה	:	40%.
חזית מסחרית בקומת קרקע	:	900 מ"ר.

9.2. החלטת מליאה מתאריך 02/07/2019, לתוספת שטחי שירות למסחר 40% שהם 360 מ"ר.

9.3. תיקון תכנית מתאר 20/101/02/3, דירת שרת – 65 מ"ר.

9.4. תיקון 62/101/02/3, ביטול דירת שרת וקביעה כי שטחה יחולק בין יתרת הדירות בבניין.

---

2. **פרטי התוכניות הקשורות לנושא לקוחות מהתוכנית שפורסמה ומהווים תמצית התוכנית בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכנית חתומה בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.**

מצב חדש:

9.5. תוכנית 603-0669986, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 10709 מיום 03/08/2022.

מטרות התוכנית:

- התכנית מציעה תוספת 500 מ"ר עיקרי בקומת קרקע מסחרי ובקומת ביניים משרדים במבנה משולב עם מגורים, האגף המסחרי כולל שטחי מסחר (חנויות) בקומת הקרקע וקומת ביניים משרדים. השטחים מבוקשים בתכנית זאת הינם במטרה להסדיר מצב קיים:
  בקומת הקרקע תוספת 350 מ"ר עיקרי למסחר בהמרה משטחי שירות (שטח המוגדר לאחסנה והלובי לפי נספח הבינוי)
  בקומת הביניים תוספת 150 מ"ר עבור שטח למשרדים בתחום המרפסת.
  בדברי ההסבר לתוכנית "**כל השינויים המבוקשים הינם בתחום מעטפת המבנה הקיים ללא שינוי בחזיתות המבנה**".
- על פי נספח התנועה עולה כי יש מחסור של 18 חניות.
- עבור התוספת של 350 מ"ר זכויות מסחר נדרשים 11.7 חניות לפי יחס של 1:30 . עבור התוספת של 150 מ"ר זכויות משרדים נדרשים 2.5 חניות לפי יחס של 1:60 . ובסה"כ בגין תוספת הזכויות ע"פ התב"ע החדשה נדרשים 14.2 חניות + 4 חניות בגין הסדרת מצב קיים.
- תנאי למתן היתר בניה הנו תשלום קרן חניה בהתאם למאזן חניה שיוגש.

10. רישוי:

- היתר בניה מספר 8913 מתאריך 20/11/1995 להקמת שני בנייני מגורים בני שמונה קומות עבור 60 יח"ד מעל קומה מסחרית, קומת ביניים לחניה ומרתף חניה תת קרקעי.
- היתר בניה מספר 9600569 מתאריך 08/04/03 תכנית שינויים על פי מצב קיים בשטח הפרויקט משולב מגורים מספר ומשרדים, מימוש שטחי שירות על פי תקן 85, המרת שטחים עיקריים ממגורים למשרדים, ביום 27.12.02 פורסמה בקשת הקלה לתוספת שטחי שירות בשיעור של 75% מהשטח העיקרי בקומת המשרדים, הקלה לתוספת שטחי שירות בקומת הקרקע ובקומת הביניים בשיעור של עד 75% מהשטח העיקרי עבור מסחר ומשרדים בשתי הקומות.

11. <u>שומות הצדדים</u>:

<u>ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן</u>:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>	<u>משיבה[3]</u>	<u>מבקשת[4]</u>
603-0669986	18/08/2022	₪ 7,131,800	₪ 2,021,250

12. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>**:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. **<u>עמדת המשיבה</u>:**

עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר יוסף רייטן:

- מהות ההשבחה נובעת מעליית ערכם של המקרקעין כתוצאה מאישור תוכנית 603-0669986 בגין תוספת 500 מ"ר שטח עיקרי לשימושי מסחר ומשרדים, התוכנית התירה המרת זכויות בניה של 350 מ"ר משטח שירות למסחר לשטח עיקרי למסחר ו- 150 מ"ר למשרדים.
- ההשבחה חושבה בגין תוספת הזכויות מתוכנית זו בלבד.
- מחירי מקרקעין למסחר ומשרדים, נקבעו לפי עסקאות השוואה מהמבנה עצמו.
- שווי שוק של מ"ר מסחר 34,895 ₪.
- שווי שוק של מ"ר משרדים 13,669 ₪.
- שווי שטחי השירות למסחר אינו עולה על מקדם של 50% משווי מ"ר עיקרי למסחר.
- אומדן ההשבחה יילקח לכל השטחים על פי התכנית אשר מהווים מימוש מלא (בקשת האומדן על פי תיקון 126) ולא מכח בקשה להיתר.
- בוצעה חלופת תחשיב הלוקחת בחשבון עלויות ישירות של מימון קרן חניה בגין תוספות זכויות הבניה בהתאם לנספח התנועה, חלופה זו תקבל תוקף רק לאחר תשלום קרן החניה בפועל ולפי הסכום שישולם.

<u>התייחסות לתגובת המבקשת</u>:

- סך שטחי ההמרה נקבעו בתוכנית, נספח הבינוי אינו מחייב אלא מנחה וככל שיש סתירה בין נספח הבינוי לטבלת ההוראות, הטבלה גוברת. לכן שטחי המסחר לפי טבלת ההוראות הן הקובעות לחיוב השבחה כ-350 מ"ר למסחר ו-150 מ"ר משרדים.
- שטחי המסחר בחזית זהים במאפייניהם, בשונה מטענת המבקשת לגבי ניתוח עסקאות השוואה של תת חלקה 1 ו- 3.

---

3 לטענת שמאי המשיבה, בקיזוז כופר חניה, ההשבחה תעמוד על 4,910,888 ₪.
4 לטענת שמאי המבקשת, בקיזוז תשלום כופר חניה, מתאיינת ההשבחה.

- בניגוד לטענת המבקשת ששטח הישיבה המקורה משמש את תת חלקה 1 בלבד, השטח משמש את כל החנויות ולא ניתן לנכס אותו בלעדית לתת חלקה 1.

12.2. **<u>עמדת המבקשת</u>:**

עיקרי עמדת שמאי המבקשת, מר שאול רוזנברג:

- אומדן ההשבחה לתכנית 603-0669986 בגין עליית ערכם של המקרקעין בגין תוספת שטח עיקרי של 500 מ"ר לשימושי מסחר ומשרדים, והמרת שטחי שירות קיימים ובנויים בקומת המסחר לשטחי מסחר עיקריים ובקומת המשרדים המרת שטחי מרפסת בנויים למשרדים.
  בדברי ההסבר לתוכנית מצוין כי כל השינויים המבוקשים הינם בתחום מעטפת המבנה הקיים ללא שינוי בחזיתות המבנה.
  תכסית, לפי היקף הבניה שאושרה.
- בבחינת השטח שהוסב משטח שירות לעיקרי בקומת הקרקע, נבחנו נספח הבינוי של התוכנית ותשריט תוכנית ההגשה החתומה בו, צוינו שטחי השירות בכל יחידת מסחר.
  תכנית 603-0669986 מאפשרת להמיר 350 מ"ר שירות לעיקרי, שטחים אלו סותרים את השטחים אשר צוינו בתוכנית ההגשה החתומה ובפועל שטחי השירות בקומת הקרקע הנם 278 מ"ר בלבד.
- לשטח שירות כלוא שהומר לשטח עיקרי יש לתת מקדם הפחתה ראוי של 25% כך שהתועלת במצבו החדש לא תעלה על 0.75.
- בחינת ההשבחה נערכה בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לשטחי משרדים ומסחר בסביבת הנכס ובבדיקת היחס הראוי בין השטח העיקרי לשטחי השירות.
- הובא בחשבון לאחר בדיקת רישוי לשטחי מסחר והניסיון המעשי הקיים, שטחי המסחר כוללים 20% משטח המסחר כשטח שירות.
- בדיקת התמורות בשטחי מסחר מעלה כי שטחי שירות עד 20% נמכרו במחיר זהה לשטח עיקרי ולכן 20% שטחי שירות הובאו בחשבון במקדם 1.0 במצב הקודם. שטחי שירות שמעבר ל- 20% משטחי המסחר הובאו בחשבון במקדם 0.75 במצב הקודם.
- מניתוח עסקאות ההשוואה בשומת הוועדה ומבדיקת הבית המשותף עולה שחלק מעסקאות ההשוואה כוללות הצמדות של חניות, בטרם ביצוע אומדן שווי מ"ר לפי התמורה המלאה יש להפחית את שווי ההצמדות ורק את יתרת התמורה לחלק בשטח העיקרי הקיים.
- בכדי לקבוע שווי לשטחי מסחר יש להשוות שטחי מסחר חזיתיים בעלי מאפייני תועלת זהים, חנות בעלת חזית אחת לא זהה לחנות בעלת שתי חזיתות. כמו כן לחנויות עורפיות נחיתות תועלתית מובהקת.
- הובא בחשבון שיש צורך בהוספת 18 חניות בגין הסדרת המצב הקיים ועבור השטחים שנוספו בתוכנית. עבור החניות נדרש הבעלים לשלם כופר חניה לכל מקום חניה בסך של 123,834 ₪ סכום הכופר יקוזז מן ההשבחה. (בגישה מקלה חושבו - 18 מקומות חניה לפי תעריף עירוני של 123,834 ₪ למקום חניה).

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

13.1. <u>שטחים אשר אין אפשרות לממשם</u>:

לטענת שמאי המשיבה מדובר במימוש מלא ולכן יש להתבסס על השטחים הרשומים בהוראות התכנית ואילו שמאי המבקש הפנה את מבטו לדברי ההסבר של התוכנית, כי הבניה תמומש ללא כל שינוי בחזיתות המבנה ולאחר עיון בנספח הבינוי אשר אינו מחייב, קיים קושי רב ובלתי אפשרי לממש את שטחי ההמרה למסחר במלואם ולכן, לשטחים שלא ניתן לנצל קבע כי אין להם ערך כלכלי בשוק החופשי.

13.2. <u>ניתוח עסקאות ההשוואה</u>:

שמאי המבקשת הסתמך על עסקאות השוואה לשטחי מסחר מהמבנה עצמו אולם לא הפחית הצמדות ולא עשה מקדמי התאמה ואילו שמאי המשיבה הסתמך על עסקאות השוואה בין היתר מסביבת הנכס ולא רק מהמבנה עצמו וערך תחשיב חלופי לעסקאות ההשוואה ששמאי המשיבה הסתמך עליהם.

13.3. <u>מקדמים אקוויוולנטיים במצב קודם וחדש</u>:

<u>מהות</u>	<u>שמאי המשיבה</u>	<u>שמאי המבקשת</u>
מקדם שווי שטח שירות עד 20% מהשטח העיקרי	0.5	1
מקדם שווי שטח שירות מעל 20% שהוסב לעיקרי	0.5	0.75

13.4. <u>ערכי שווי</u>:

<u>סוגיה</u>	<u>שמאי המשיבה</u>	<u>שמאי המבקשת</u>
שווי למ"ר בנוי למסחר	₪ 34,895	₪ 30,000
שווי למ"ר בנוי למשרדים	₪ 13,669	₪ 9,800

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

תכנית 603-0669986, הנה תולדה של הצורך בהסדרת השימוש שנעשה בפועל בשטחי המקרקעין לבין אלו שהותרו בתוכניות הקודמות.

14.1. <u>מחלוקת לעניין השטחים שאפשר לממשם ושווים הכלכלי בשוק החופשי</u>:

כאמור בעוד שבתוכנית ובהוראות התוכנית מותר להסב בקומת הקרקע 350 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי ובנספח הבינוי רשום שטח של 350 מ"ר, לטענת שמאי המבקשת השטחים הניתנים למימוש לא עולים על 278 מ"ר.

<u>החלטה</u>:

מקובלת עלי טענת שמאי המבקשת שמימוש הזכויות המותרות להסבה בקומת הקרקע מוטלים בספק בתחום המבנה הקיים, כמו כן מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה שמדובר במימוש מלא הכולל את כל הזכויות הרשומות בהוראות התוכנית. בדקתי האם ניתן לממש את המרת שטחי השירות מחוץ לחזיתות המבנה הקיים. אולם היות והתוכנית לא התירה תוספת זכויות בניה חדשות הרי שכבר שברצון הבעלים לממשם מחוץ לחזיתות המבנה תוכנית זו אינה מועילה.

מבדיקת נספח הבינוי ותוכנית ההגשה החתומה משנת 2003 עולים הנתונים הבאים:

מהות	מ"ר
הסבה משירות לעיקרי	250
הסבה משירות כלוא לעיקרי	18
הסבה משטחי לובי לעיקרי	7
שטח שאי אפשר לממש בתחום החזיתות	75

מסקנתי מהאמור לעיל, שאין כל שווי לשטחי ההמרה שאי אפשר לממשם.

14.2. <u>ניתוח עסקאות השוואה למסחר ומשרדים</u>:

מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת שלצורך ניתוח עסקאות השוואה יש לבדוק את כל מאפייני נשוא ההשוואה לנכס הנישום ומנגד קיימת עדיפות לעסקאות השוואה מהמבנה עצמו:

<u>החלטה לעסקאות השוואה לשטחי מסחר</u>:

ניתוח עסקאות השוואה מהמבנה עצמו מגלם בתוכו את יתרונות וחסרונות הנכס במלואם, הצורך בשווי מ"ר בנוי מסחר ללא נלווים מחייב לקחת בחשבון את עסקאות ההשוואה למ"ר בנוי ללא הנלווים ולכן מקובלת עליי טענת שמאי המבקשת שבתתי חלקות 1 ו-3 יש לקחת את התמורה לשטחי המסחר בלבד ללא כל הנלווים.

מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה שאין לקחת בחשבון בתת חלקה 1 את העובדה שיש מקום ישיבה חיצוני היות ואין לשטח זה כל אחיזה קניינית הקשורה לתת חלקה 1.

יוער, עסקאות ההשוואה שאקח בחשבון אלו עסקאות השוואה הקרובות ביותר למועד הקובע ולכן אקח בחשבון את העסקה שבוצעה במבנה עצמו בתת חלקה 3 מתאריך 19/02/2020 בלבד.

<u>החלטה לעסקאות השוואה לשטחי משרדים</u>:

קיימת עסקת השוואה למשרדים במבנה עצמו תת חלקה מס' 20, עסקה זו תסייע בידי לקבוע שווי מ"ר משרדים ללא נלווים והצמדות.

14.3. מחלוקת לעניין מקדמים אקוויוולנטיים:

טענת המבקשת שהניסיון המעשי ומבדיקת רישוי הבניה לשטחי מסחר לשימוש 20% שטח שירות כשטח עיקרי ולכן מקדם שטח שירות עד 20% מהשטח העיקרי זהה.

החלטה:

איני מקבל את טענת המבקשת, אני סבור כי שווי שוק לשטח עיקרי אינו תואם לשווי שוק לשטח שירות. ייאמר שבעת ניתוח עסקאות במקרקעין אפשר באופן שרירותי לתת מקדם נלווה לשטח שירות ובכך להשפיע על התוצאה. אולם, השוק מתמחר שווי למ"ר עיקרי גבוה משווי מ"ר שירות. יוער, שיש בבניין בקומת המרתף שטחי אחסנה, ושגובה חלק משטחי המסחר כ 3.4 מטר וקיימת אפשרות חלופית לשטחי השירות.

להלן המקדמים האקוויוולנטיים בהם נקטתי:

מהות השטח	מקדם
שירות	0.5
שטחי שירות קטנים	0.7
שירות עורפי	0.25
שטחי מסחר עם 2 חזיתות	1.1
שטחי מסחר בגובה פני הרחוב	1
שטחי מסחר גבוהים מהרחוב	0.95
מסחר עורפי	0.5

תחשיב שטחי מסחר אקוויוולנטי מצב קודם ומצב חדש:

תא מס'	ייעוד	שטח רשום שטחי השירות	מקדם תועלת	הסבר למקדם	שטח אקווי' מצב חדש במ"ר		מקדם תועלת	שטח אקווי' מצב קודם במ"ר	הסבר למקדם
1	חנות	23.4	0.95	ממוקם בחזית צדדית	22.2		0.7	15.6	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
2	חנות	0	0.95	ממוקם בחזית צדדית	0.0		0.7	0.0	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
3	חנות	10	1.1	חזית כפולה ובגובה פני הרחוב	11.0		0.5	5.5	
3	שטח כלוא	17.8	0.7	שטח כלוא ולא רגולרי	12.5		0.4	5.0	שטח כלוא ולא רגולרי
4	חנות	13.8	1	בגובה פני הרחוב	13.8		0.7	9.7	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
5	חנות	13.8	1	בגובה פני הרחוב	13.8		0.7	9.7	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
6	חנות	16.2	0.95	יש מדרגות מהרחוב	15.4		0.7	10.8	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
7	חנות	14.9	0.95	יש מדרגות מהרחוב	14.2		0.7	9.9	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
8	חנות	16.2	0.95	יש מדרגות מהרחוב	15.4		0.7	10.8	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
9	חנות	16.2	0.95	יש מדרגות מהרחוב	15.4		0.7	10.8	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
10	חנות	14.9	0.95	יש מדרגות מהרחוב	14.2		0.7	9.9	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
11	חנות	16.2	0.95	יש מדרגות מהרחוב	15.4		0.7	10.8	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
12	חנות	13.8	0.95	יש מדרגות מהרחוב	13.1		0.7	9.2	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
13	חנות	13.8	0.95	יש מדרגות מהרחוב	13.1		0.7	9.2	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
14	חנות	10	0.95	יש מדרגות מהרחוב	9.5		0.7	6.7	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
15	חנות	25	0.9	צדדי וגבוה מפני הרחוב	22.5		0.5	11.3	יש הצמדת מחסנים
15	לובי	6.97	0.9	שטח לובי עורפי פנימי	6.3		0.2	1.3	שטח לובי וממוקם בתוך הבניין
16	חנות	23.4	0.85	צדדי וגישה לא נוחה מפני הרחוב	19.9		0.7	13.9	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
17	חנות	8.3	0.5	עורפי בתוך הבניין	4.2		0.7	2.9	שטח קטן ולכן מקדם אחסנה גבוה
				סה"כ שטחי מסחר:	**251.7**			**162.6**	

תחשיב שטחי משרדים אקוויוולנטיים מצב קודם ומצב חדש:

שטח אקוי' מצב קודם	הסבר למקדם	מקדם תועלת	שטח במ"ר	מקדם תועלת	הסבר למקדם	שטח אקוי' מצב חדש
37	שטח מרוצף ומחופה פרגולה	0.3	**124**	1	שטח שהוסב ממרפסת למשרדים	124
8	שטח מרוצף ומחופה פרגולה	0.3	**26**	1	שטח מרפסת שאפשר להסב למשרדים	26
45	**סה"כ שטח אקוי' קודם:**				**סה"כ שטח אקוי' חדש:**	**150**

תחשיב שווי מ"ר בנוי מסחר:

יוער, היות התוכנית מסדירה מצב קיים ההשבחה מיוחסת לשווי מ"ר בנוי ולא לשווי מ"ר מבונה.

מס"ד	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	מועד סיום החוזה	דמ"ש	שטח ברוטו	הערות	דמ"ש/ למ"ר	דמ"ש/ שנתי	שווי בשיעור היוון של 7%
1	הציונות 12	2449	12	3	1.8.2030	₪ 22,000	102	חזית בגובה פני הרחוב	₪ 216	₪ 2,588	₪ 36,975
3	תש"ח 11	2449	9	3	31.8.2024	₪ 7,200	40	חזית בגובה פני הרחוב	₪ 180	₪ 2,160	₪ 30,857
4	יהודה הלוי 2	2071	196	32,33,34,35		₪ 18,000	105	חזיתית פינתי	₪ 171	₪ 2,057	₪ 29,388
								שווי מ"ר מסחר ממוצע:			₪ 32,407

שומת המשיבה לקחה בחשבון עסקאות השוואה מהמבנה עצמו שבוצעו בין השנים 2016-2020, שומת המבקשת לקחה בחשבון עסקאות השוואה מנכסים בסביבת הנכס ואף מהנכס עצמו, שבוצעו בין השנים 2016-2021.

אני סבור כי לצורך אומדן שווי שוק ביעוד למסחר, יש לתת עדיפות לגישת היוון ההכנסות ולכן בחנתי עסקאות שכירות למסחר למועד הקובע אוגוסט 2022 (הצדדים קיבלו את יומם להתייחס לנתוני השכירות).

מסקנתי ששווי מ"ר מסחר בקומת קרקע ובחזית סבירה לרחוב כ-32,000 ₪.

תחשיב שווי מ"ר בנוי משרדים:

מס"ד	גוש חלקה/ תת חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב ₪.	שטח העיקרי	קומה	הצמדות מרפ' מחסנים	אקוי	שווי למ"ר
1	2449/13-20	14/04/2021	₪ 2,200,000	204	ראשונה	138.05	29.65	₪ 10,226
2	2071/196-68	18/10/2022	₪ 300,000	22	ראשונה			₪ 13,636
3	2071/196-69	05/07/2022	₪ 300,000	21	ראשונה			₪ 14,286
								₪ 11,478

<u>תחשיב ביקורת אשר נתוניה נלקחו מרשות המיסוי ללא יכולת לבדוק את אמיתות כלל הנתונים</u>:

מסד	גוש חלקה/ תת חלקה	יום מכירה	תמורה ב ₪.	מהות	שטח במ"ר	שווי למ"ר	לממוצע
1	2072/49	07/04/2022	₪ 315,000	משרד	24	₪ 13,125	₪ 13,125
2	2072/49	10/04/2022	₪ 1,000,000	משרד	60	₪ 16,667	₪ 16,667
3	2072/49	29/05/2022	₪ 500,000	משרד	37	₪ 13,514	₪ 13,514
4	2072/49	06/06/2022	₪ 610,000	משרד	40	₪ 15,250	₪ 15,250
5	2072/49	19/06/2022	₪ 695,000	משרד	43	₪ 16,163	₪ 16,163
6	2072/49	19/06/2022	₪ 801,450	משרד	45	₪ 17,810	₪ 17,810
7	2072/49	22/06/2022	₪ 490,000	משרד	43	₪ 11,395	₪ 11,395
8	2072/49	08/07/2022	₪ 1,200,000	משרד	75	₪ 16,000	₪ 16,000
9	2072/49	18/10/2022	₪ 425,000	משרד	34	₪ 12,500	₪ 12,500
10	2072/49	30/10/2022	₪ 1,287,000	משרד	59	₪ 21,814	גבוה
11	2072/49	02/11/2022	₪ 1,633,620	משרד	143	₪ 11,424	₪ 11,424
12	2072/49	02/11/2022	₪ 2,479,500	משרד	218	₪ 11,374	₪ 11,374
13	2072/49	09/11/2022	₪ 1,100,000	משרד	52	₪ 21,154	גבוה
14	2072/49	21/12/2022	₪ 650,000	משרד	28	₪ 23,214	גבוה
15	2072/49	13/12/2022	₪ 400,000	משרד	37	₪ 10,811	₪ 10,811
						₪ 15,551	₪ 14,049

הערות לתחשיב: שטח ממוצע בתחשיב זה הוא כ 65 מ"ר ככל שהשטחים גדלים ישנה שוליות. בתחשיב שוליות עולה שמקדם השוליות הוא 83% כך יוצא ששווי מ"ר משרד בשטח של 150 מ"ר כ-11,700 ₪.

בהתאם לאמור לעיל, מסקנתי היא ששווי מ"ר משרדים 11,500 ₪.

<u>שיעור היוון</u>:

שמאי הצדדים נקטו בגישת ההשוואה, כפי האמור לעיל אני סבור שיש לנקוט בגישת היוון ההכנסות, נכון למועד הקובע, וכן אני סבור ששיעור התשואה הראוי בנכס הנדון עומד על 7%.

<u>תחשיב השבחה:</u>

שטחי מסחר		
שטח אקוי' מצב קודם	163	
שטח אקוי' מצב חדש	252	
שטח אקוי' לחישוב השבחה	89	
שווי מ"ר אקוי' למסחר	₪ 32,000	
השבחה	₪ 2,850,502	א
שטחי משרדים		
שטח אקוי' מצב קודם	45	
שטח אקוי' מצב חדש	150	
שטח אקוי' לחישוב השבחה	105	
שווי מ"ר אקוי' למסחר	₪ 11,500	
השבחה	₪ 1,207,500	ב
סה"כ השבחה	₪ 4,058,002	א+ב
היטל השבחה (50%)	₪ 2,029,001	

יוער שגובה ההשבחה כולל בתוכו את התשלום עבור כופר החניה ככל שישולם כופר החניה יש לקזזו מההשבחה.

הצדדים הסכימו שגובה כופר החניה יעמוד על 123,384 ₪ לחניה.

הצדדים הסכימו שיש לשלם עבור 18 חניות.

הצדדים הסכימו שגובה כופר החניה הוא 2,220,912 ₪ (בעת שישולם יש לקזזו מההשבחה 4,058,002 ₪.)

15. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכניות בנין עיר המפורטות, במימוש מלא בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה (בחינת השבחה ללא מימוש), כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
603-0669986	18/08/2022	₪ 4,058,002	₪ 2,029,001

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין