דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

תאריך: 13.11.17
מינוי מס': 1074-2017
מספרנו: 101-2017

לכבוד המבקש:
סנטוריום נוה השרון בע"מ
ע"י מר יובל דנוס, שמאי מקרקעין
דוא"ל: dannuscohen@walla.com

לכבוד המשיבה:
ו' מקומית הדרים הוד השרון
ע"י גב' מיכל שימקביץ, שמאית מקרקעין
בדוא"ל: michal@bfks.co.il

שומה מכרעת

הנדון: גוש 6574 חלקה 406
רחוב החרש
הוד השרון

1. <u>המינוי ומטרת השומה</u>:

בהתאם לסעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי בתאריך 16/07/2017 ע"י מועצת שמאי המקרקעין לדון בגובה היטל ההשבחה בנכס שבנדון, בגין אישור תכנית בנין עיר הר/4/145/ב'. המימוש בדרך של מכר.

לשם הכנת חוות דעתי ביצעתי את הפעולות הבאות:

1) קיימתי דיון בתאריך 02/10/2017 ופרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.

2) ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו ביום 19.12.2017 ללא נוכחות הצדדים.

נמסרו לידי המסמכים הבאים:

א. חוות דעת שמאי המבקשים מתאריך 03/08/2017.

ב. חוות דעת שמאי המשיבה מיום 22/05/2017 ותגובתו לשומת המבקשים.

ג. נסח רישום מקרקעין.

ד. מסמכים שונים כגון הסכמי מכר, תכניות והתרים, עסקאות ועוד.

ה. פרוטוקול הישיבה הועבר לצדדים לתגובה.

2. <u>המועד הקובע</u>:

תכנית	המועד הקובע
הר/4/145/ב	13/08/2016

3. <u>פרטי המקרקעין</u>:

גוש	:	6574	
חלקה	:	405	406
שטח החלקה הרשום	:	6,576 מ"ר	10,616 מ"ר

מגרשים לפי תכנית הר/4/145/ב' :

מגרש 3 בשטח 3.03 דונם

מגרש 4 בשטח 9.76 דונם

מהות	:	מגרשים ביעוד לתעשיה עתירת ידע/תעסוקה.
כתובת	:	רח' החרש, אזה"ת נווה נאמן ב', הוד השרון

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

4.1 הסביבה – אזור התעשייה נווה נאמן ב׳ ממוקם בדרום מזרח הוד השרון ומהווה אזור תעסוקה, תעשייה ומלאכה. הסביבה מאופיינת במבנים לתעשייה ומלאכה בני 1-3 קומות, סככות, מבנים יבילים, אלו לצד בנייני משרדים רבי קומות המאופיינים בבנייה חדשה.

רחוב החרש הינו הרחוב הראשי באזור התעשייה, המקשר בין דרך רמתיים ממזרח ודרך ללא מוצא בקצה המערבי של אזור התעשייה.

4.2 הנכס – מהווה את מגרשים מס׳ 3 ו- 4 ביעוד תעשייה עתירת ידע/תעסוקה[1] כדלקמן:

מגרש 3 בשטח 3.03 דונם, בלתי מבונה, בעל צורה מלבנית אי רגולרית, פינתו הדרום מזרחית קטומה, גובל מצפון במגרש מס׳ 2 המיועד למבנים ומוסדות ציבור ואילו מדרום גובל במגרש מס׳ 4.

מגרש 4 בשטח 9.76 דונם, בעל צורה טרפזית לא רגולרית, עליו בנוי בית אבות ותיק הידוע כ״חדוות הורים״ בשטח כולל של כ- 3,000 מ״ר המסומן בתשריט התכנית כמבנה להריסה.

המגרשים בעלי חזית מערבית לרחוב חדש.

5. <u>מצב תכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 תכנית הר/4/145, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1709 בתאריך 25/03/1971.

חלקה 405 סווגה כמגרש ו׳ ששטחו 7 דונם בייעוד ״אזור חקלאי״.

חלקה 406 סווגה כמגרש ה׳ ששטחו 18 דונם ביעוד ״אזור מוסד״.

הוראות הבניה:

[1] עפ״י תב״ע הר/4/145/ב׳

ייעוד	שטח מגרש מינימלי	אחוזי הבניה	גובה בניין מקס׳	קווי בניין	רוחב חזית מגרש
חקלאי	5 דונם	תותר בניה הקשורה בתכלית האזור בלבד ובהתאם לאישור הועדה המקומית. כל בניה אחרת אסורה.			
מוסד	10 דונם	20%	2 קומות	חזית – 5 מ׳ צדדי – 5 מ׳ אחורי – 10 מ׳	היתרי בניה יוצאו לפי תכנית בינוי מאושרת ע״י הועדה המקומית

הערה – תותר הקמת בניין לשוער בקו בניין 0 בכניסה למוסד.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 הר/4/145/ב׳, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7307 מיום 21/07/2016, ובעתון ״הארץ״ ביום 26/7/2016.

מטרת התכנית: שינוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי, שצ״פ ושטח המיועד למוסד, לאזור לתעסוקה, דרכים, שצ״פ, שב״צ ומתקנים הנדסיים.

התכנית קובע, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג׳ סימן ז׳ לחוק התכנון והבניה וכן הוראות וזכויות בנייה לייעודי הקרקע השונים.

התכנית כוללת טבלת הקצאות שנערכה ע״י השמאים יובל דנוס וליאת פרידמן עוקב, המהווה חלק ממסמכי התכנית, על פיה הוקצו לבעלי חלקות 405 ו- 406 מגרשים 3 ו- 4 בייעוד ״תעשיה עתירת ידע/תעסוקה״.

השימושים המותרים באזור תעשייתה עתירת ידע / תעסוקה:

תעשיות עתירות ידע כגון: בתי תוכנה, מרכזי הכשרה טכנולוגית. למשרדים עסקיים ולבעלי מקצועות חופשיים, מוסדות רפואיים וסיעודיים, שירותי מינהלה ורווחה כמו בנקים, שרותי תקשורת, מרכזי תצוגה.

בקומת הקרקע ובקומת המרתף הראשונה יותרו השימושים דלעיל וכן שימושי מסחר ומקומות בילוי כגון: מועדונים, שרותי הסעדה ובית קולנוע – סך השטח המסחרי לא יעלה על 10% משטחי הבניה בכל מגרש והם ייבנו כחלק בלתי נפרד ממבנה התעסוקה בשלמותו.

זכויות והוראות הבניה:

דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

מגרש	יעוד	טח מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה				תכסית	גובה מבנה ב-מ'	מס' קומות		קוי בנין
			עילי		תת קרקעי				עילי	תחתי	
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	סה"כ שטחי בניה במ"ר					
3	תעשיה עתירת ידע ותעסוקה	3,000	8,760	2,950	200	9,000	20,910	35%	60	12	3	5מ'
4		5,000	21,720	7,160	500	25,000	54,380	35%	60	12	3	10 מ' בחזית דרומית, 5 מ' בשאר החזיתות

(1) תותר בניית קומות מרתף לחניה בגבולות המגרשים.

(2) מבני וחדרי טרנספורמציה משולבים בבנין ייחשבו במניין שטחי השרות המותרים והקמתם תותר בכפוף לצרכי רשת החשמל.

(3) רמפות ירידה לחניה לא יחשבו במניין אחוזי התכסית.

(4) בשטחי השירות יכללו מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעליות, מבואות, מעברים, חניות, שירותים, חדרי מכונות ומתקנים הנדסיים.

(5) לפחות 1/4 מסך שטח המגרשים 2-4 (בכל אחד בנפרד) יהיה מגונן כולל מעברים להולכי רגל.

(6) שטח המגרשים יקבע סופית בתכנית חלוקה, לפיכך תתכן סטיה של עד 3% בין השטח בטבלה לבין השטח בתכנית החלוקה.

(7) תותר חלוקת מגרש מס' 4 לשני מגרשים, כאשר בכל מגרש תותר הקמת בניין אחד ובלבד שהמרחק בין הבניינים לא יקטן מ- 20 מ'.

(8) מבנים המיועדים לשטחי שירות ומתקנים הנדסיים על הגג לא יחשבו במניין הקומות המותר, גובה האנטנה לא נכלל בגובה המרבי וייקבע בהתאם לאישורים הנדרשים.

(9) ביעוד תעשיה עתירת ידע יותר מסחר עד 10% מכלל שטחי הבניה.

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>:

א. הגשת תכנית פיתוח לכל מגרש שתכלול:

פרטי גינון, ריצוף, פרגולות, מעבר רציף של הולכי רגל מהשב"צ ועד לבניין הדרומי

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

ממנו תתאפשר נגישות ישירה אל הבניינים (תותר חציית המעבר ע״י מקומות חניה ודרכי גישה במפלס הפיתוח), העמדת הבניינים, גדרות, חומרי גמר, מפלסים ויחסם למפלס קרקע טבעית, חתכים, חיבור לתשתיות עירוניות, סימון עצים בוגרות ומוצעים, סימון מקומות חניה, כל אלה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ב. אישור מהנדס העיר לתשתיות.

ג. תנאי להיתר בניה בתא שטח 5 – אישור רשות הניקוז ויועץ התשתיות של עירית הוד השרון לקיום הוראות פשט ההצפה ע״פ תמ״מ 10/3.

ד. תנאי להיתר בניה בתא שטח 5 – אישור מהנדס העיר לגבי מרחק בינוי מתוכנן של 50 מ׳ לפחות מתחנת השאיבה המתוכננת בתא שטח מס׳ 7.

ה. אישור תצ״ר ע״י הועדה המקומית.

ו. תנאי להיתר בנייה יהיה הרחבת צומת הכבישים 402/40 ל- 3 נתיבים לכיוון צפון ודרום, ובכפוף לנאמר בסעיפים 6.8 ו- 7.1 בהוראות שלהלן.

ז. תנאי להיתר הריסה יהיה בחינת אפשרות להצבת מגרסה לפסולת בניין בתחום התכנית, האישור בסמכות מה״ע ובתאום עם היחידה הסביבתית.

ח. טרם הוצאת היתרי בניה יותאמו התכניות עם העירייה לעניין ההתחברות עם רחוב החרש.

ט. לעת מתן היתר בנייה, ייבחן תפקוד צומת רחוב החרש עם כביש הגישה למתחם התכנית והצורך בהוספת נתיב נוסף לפניה שמאלה לתוך המתחם, כל זאת תוך התייחסות לשדרת העצים הקיימת בגבולה הצפוני של התכנית.

<u>מנגנון בקרה ומעקב לשלביות ביצוע התכנית</u> – הועדה המקומית תנהל רישום של הוצאה ומימוש היתרי בניה בתחום תכניות הר/4/145/ב׳, הר/2/1400/א׳ ובכל תכנית חדשה אחרת שתאושר באזור זה בעתיד, הועדה המקומית תעדכן את מהנדס הועדה המקומית אחת לשנתיים או לאחר הפקת תעודות איכלוס (טופס 4) של כל 50,000 מ״ר בניה שטח עיקרי עד לסך של 90,000 מ״ר.

6. <u>תיק בנין</u>:

חלקה 405 בלתי מבונה.

חלקה 406[2]: בהתאם להיתר בניה לשלב ב' מס' 2119 מיום 2.7.1970 והיתר בניה מס' 1678 מיום 2.2.1970, על חלקה 406 בגוש 6574 בנוי מבנה המשמש כבית אבות הידוע כ- "חדוות הורים" בשטח כולל של כ- 3,000 מ"ר ובנוסף סככה בשטח כ- 150 מ"ר.

להלן פירוט שטחי הבניה בחלוקה לקומות:

קומה	שטח (מקורב)	השימושים במפלס
מרתף	279.00 מ"ר	מקלט, חדרי הסקה ומחסנים
קרקע	1,921.00 מ"ר	לובי, משרדים, חדרי אשפוז, חדר אוכל ומטבח
א'	678.00 מ"ר	מחלקות אשפוז א'+ב'
חלקי בניין אחרים	119.00 מ"ר	חדרי מדרגות, חדר הסקה וכביסה
סה"כ שטחי הבניה	**2,997.00 מ"ר**	
סככה	150.00 מ"ר	משמשת לחניה

7. <u>הזכויות במקרקעין</u>:

7.1 <u>נסח רישום</u>:

חלקה 405 - עפ"י נסח רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה מס' 167292 מתאריך 3.7.2017 הבעלות בחלקה רשומה ע"ש סנטוריום נוה השרון בע"מ בשלמות.

שטחה הרשום של החלקה 6,867 מ"ר

חלקה 406 – עפ"י נסח רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה מס' 167299 מתאריך 3.7.2017, הבעלות בחלקה רשומה ע"ש סנטוריום נוה השרון בע"מ.

שטחה הרשום של החלקה 10,616 מ"ר.

8. <u>גורם ההשבחה</u>:

אישור תכנית הר/4/145/ב' לתאריך הקובע 11.8.2016.

9. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

בבואי להעריך את ההשבחה הנובעת מהתכניות שלעיל, הבאתי, בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

9.1 הבאתי בחשבון את מיקום הנכס.

9.2 הבאתי בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

9.3 הבאתי בחשבון הזכויות בנכס.

9.4 הבאתי בחשבון שטח הנכס.

9.5 הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

9.6 הבאתי בחשבון ערכי שווי למועד הקובע בהתאמות הנדרשות.

[2] עפ"י שומת המשיבה – היתרי הבניה המפורטים בסעיף זה לקוחים מנספח עקרונות ושיקולים להליך איחוד וחלוקה חדשה מיום 14.6.2015 המהווה חלקה בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

10. <u>שומות הצדדים, טיעוניהם, דיון והכרעה</u>:

10.1 <u>טיעוני שמאית המשיבה</u>

במצב **תכנוני חדש** הובאו השיקולים הבאים:

א. על מגרש 4 בנוי בית אבות "חדוות הורים" בשטח כולל של כ- 3,000 מ"ר וסככה בשטח של כ- 150 מ"ר המשמשת לחניה.

ב. בתשריט תכנית הר/4/145/ב' מסומן בית האבות להריסה. בהתאם להוראות התכנית הותר השימוש לבית אבות במסגרת שימוש חורג ל- 5 שנים מיום תוקף התכנית.

ג. צפי לסיום פיתוח צומת הכבישים 402/40 מוערך כ- 3 שנים, מקדם דחיה למימוש בהתאם – 0.84.

ד. השימוש היעיל והטוב הינו הריסת המוסד והקמת פרויקט לתעשיה עתירת ידע/תעסוקה בהתאם להוראות התכנית.

ה. לאור הדחיה הכפויה עד להסדרת פיתוח צומת הכבישים 402/40, הביאה בחשבון תרומת שימוש הביניים בנכס כבית אבות למשך 3 שנים מיום אישור התכנית.

ו. בתחשיב השווי בתקופת הביניים, הביאה בחשבון תמהיל מאושפזים בהתאם לנתוני דו"ח בקרה שנערך ע"י משרד הבריאות ליום 3.2.2016, לפיו מס' המיטות ברישוי הינו 163 ומס' המאושפזים בפועל הינו 121.

ז. התחשיב נערך בהתבסס על שטחי הבניה העיליים (עיקרי + שירות) בתוספת שטח עיקרי תת קרקעי ושטחי שירות תת קרקעיים ביחס ברוטו/נטו דומה.

ח. הובאו בחשבון עלויות הריסה לבינוי קיים במגרש 4 בכפוף לדחייה לתום השימוש הביניים.

ט. שיעורי תשואה בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים.

י. הובאו בחשבון מס' מקומות החניה המינימלי הנדרש בכפוף לסעיף 6.3 להוראות התכנית, 1:40 שטח עיקרי.

יא. הובאו בחשבון עלויות עודפות לבניית מקומות חניה תת קרקעיים ותרומה לשווי מקומות החניה העיליים.

במצב **תכנוני קודם** הובאו השיקולים הבאים:

א. יעודי החלקות בהתאם לתכנית הר/4/145.

ב. למגרש 4 נערך בהתבסס על שווי מיטה במחלקה סיעודית והיון דמי השכירות המתקבלים בחוזים ארוכי טווח עבור השכרת שטח בנוי המשמש לצורך מחלקה סיעודית (דמי שכירות לנדל״ן כאשר בית האבות מתופעל בנפרד ע״י השוכר).

ג. שיעור היוון בגובה 10% המגלם אי ודאות למיטות פנויות.

10.2 <u>טיעוני שמאי המבקשים</u>

במצב **תכנוני חדש** הובאו השיקולים הבאים:

בית האבות הפסיק פעילותו באוקטובר 2016 לצורך מימוש המגרשים בהתאם לייעודם החדש, הובא שימוש מופחת משלוש שנים לשנתיים עקב הצורך בפינוי עקרוני הדרגתי של מוסד מסוג זה.

צפי לסיום פיתוח צומת הכבישים 402/40 הינו בטווח של כ- 3 שנים, מקדם דחיה למימוש זכויות של 0.816.

הובא בחשבון עלויות הריסה ופינוי ההריסות של כ- 3,000 מ״ר בנויים במגרש 4.

ההתייחסות בחוו״ד הינה לשטחים עיקריים לתעסוקה בתוספת 30% שטחי שירות עיליים ואילו במסחר תוספת 15% שטחי שירות.

הביא בחשבון עלויות עודפות להקמת החניונים התת קרקעיים, תוך בחינת תרומת השווי של החניות העיליות, ככל שקיימת.

שיעורי היוון עפ״י סקירת השמאי הממשלתי הראשי למחצית שניה של שנת 2016.

הביא בחשבון את התנאים למתן היתר בניה וכן ההוראות לענין מנגנון בקרה ומעקב לשלביות ביצוע התכנית על פי סעיף 6.8 לתכנית וסעיף 7.1 לפיהם קיימות הגבלות וחובת בדיקה ודיווח לניצול זכויות הבניה עד 90,000 מ״ר עיקרי בתכנית הנדונה ובתכנית הר/2/1400/א׳ הגובלת וכן בכל תכנית אחרת שתאושר.

דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

במצב **תכנוני קודם** הובאו השיקולים הבאים:

בית אבות סיעודי בחלקה 406 – שווי מיטה במחלקה סיעודית והיוון דמי השכירות המתקבלים בחוזים ארוכי טווח בגין השכרת השטחים הבנויים (כ- 3,000 מ"ר) לצורך בית אבות סיעודי, שיעור היוון 8%, על פי התפוסה הקיימת והעתידית במועד הקובע.

חלקה 405 ביעוד חקלאי.

<u>סיכום ערכי שווי הצדדים</u>:

שמאי	שווי מ"ר חקלאי	שווי מ"ר מבונה ברוטו לשטחי מסחר	שווי מ"ר מבונה לשטחי תעשיה עתירת ידע	חניה תת"ק / עילית
המשיבה	₪ 1,200	₪ 10,800	₪ 3,300	₪ 76,900
המבקשים	₪ 1,370	₪ 7,840	₪ 2,240	₪ 38,460 / ₪ 73,080

הכרעה

לעניין מיקום המגרשים – מגרשים 3 ו- 4 בעלי חזית מערבית לרחוב חדש, אנכי לרחוב החרש. אני לא מוצא שיש הבדל בשווי המגרשים עם חזית לרחוב החרש או ללא חזית לרחוב החרש.

לעניין הכנסות בתקופת הביניים - ראשית, אני מסכים עם דעת שמאי המבקשים כי במצב החדש, משך התקופה לקבלת הכנסות עד פינוי בית האבות הינה של שנתיים ולא שלוש שנים.

שנית, לדעתי, בניגוד למצב הקודם, יש לכלול בתחשיב ההכנסות, מיטות תפוסות בלבד, וזאת מהסיבה שסבירות קבלת מאושפז חדש ושימוש במיטה פנויה, בידיעה שבית האבות יחדל להתקיים, בטווח של עד 3 שנים הינה נמוכה. לחילופין, כמצב ביניים יש להביא בחשבון מקדם התכנות נמוך, וגם זה לזמן קצר. לכן, אין משמעות באם ההיוון יעשה בריבית של 10% או בריבית של 7.85%.

בתחשיב מצב חדש יש להתחשב בעלויות הריסה ופינוי המבנה הקיים, סה"כ כ- 3,000 מ"ר בנוי, שמאית המשיבה הפחיתה 600,000 ₪, מבדיקה שערכתי מצאתי שהעלות סבירה ואני מקבל אותה.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

מימוש זכויות הבניה במגרשים – כאמור, על החלקות שבנדון חלה תב"ע הר/4/145/ב', הקובעת את המגרשים והוראות הבניה ומנגד מגדירה מגבלות והתניות מהן ניתן להבין כי מימוש הזכויות אינו בהכרח מיידי ומבוסס על "כל הקודם זוכה" וזאת לפי הסעיפים כדלקמן:

סעיף קטן ו. בסעיף 6.1 תנאים למתן היתר בניה קובע כי:

"תנאי להיתר בנייה יהיה הרחבת צומת הכבישים 402/40 ל- 3 נתיבים לכיוון צפון ודרום ובכפוף לנאמר בסעיפים 6.8 ו- 7.1 בהוראות שלהלן."

סעיף 6.8 מנגנון בקרה ומעקב לשלביות ביצוע התכנית קובע:

"הועדה המקומית תנהל רישום של הוצאה ומימוש היתרי בניה בתחום תכניות הר/4/145/ב', הר/2/1400/א' ובכל תכנית חדשה אחרת שתאושר באזור זה בעתיד, הועדה המקומית תעדכן את מהנדס הועדה המקומית אחת לשנתיים או לאחר הפקת תעודות איכלוס (טופס 4) של כל 50,000 מ"ר בניה שטח עיקרי עד לסך של 90,000 מ"ר."

ובסעיפים 3 ו- 4 בסעיף 7.1 שלבי ביצוע נקבע:

3	הוצאת היתרי בניה עד ל90,000 מ"ר בניה שטח עיקרי לשתי התכניות: הר/4/145/ב', ותכנית הר/2/1400/א', מותנה בהרחבת צומת הכבישים 40/402 ל3 נתיבים לכוון צפון ודרום ובהתאם למנגנון המצויין בסעיף 6.8 בהוראות דלעיל.
.4	הוצאת היתרי בניה מעבר ל90,000מ"ר שטח עיקרי עיקרי לשתי התכניות: הר/4/145/ב', ותכנית הר/2/1400/א', מותנה בהגדלת הקיבולת של צומת כבישים 40 /402 על ידי מחלוף הצומת או כל פתרון אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה.

כאמור, קונה סביר יביא בחשבון את התנאים הנ"ל ולראיה, ניתן ללמוד זאת מחוזה האופציה שנחתם למגרש 4 לאחר מועד הדיון.

ערכי קרקע מצב קודם:

חלקה 405 **ביעוד חקלאי**, שמאית המשיבה קבעה 1,200 ₪ למ"ר קרקע ביעוד חקלאי. שמאי המבקשים קבע שווי מ"ר חקלאי בסך 1,370 ₪ למ"ר.

מניתוח עסקאות לקרקעות חקלאיות בגוש 6573, הגובל בגוש שבנדון, בסמוך למועד הקובע מתקבל שווי למ"ר בממוצע בסך 1,240 ₪, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	שטח נמכר	מחיר	מחיר למ"ר
26-01-15	6573	4	800 מ"ר	996,000 ₪	**1,245** ₪
18-02-15	6573	4	250 מ"ר	296,610 ₪	**1,186** ₪
16-12-15	6573	24	250 מ"ר	350,000 ₪	**1,400** ₪
14-12-15	6573	18	250 מ"ר	300,000 ₪	**1,200** ₪
6.7.2016	6573	190	500 מ"ר	570,000 ₪	**1,140** ₪
3.2.2016	6573	310	200 מ"ר	275,000 ₪	**1,375** ₪
20.11.2016	6573	2	400 מ"ר	500,000 ₪	**1,250** ₪
		סה"כ	**2,650 מ"ר**	**3,287,610** ₪	
			שווי מ"ר חקלאי		**1,240** ₪

קיימות עסקאות נוספות, אך עם ערכי קיצון שלא הובאו בחשבון.

אני קובע שווי מ"ר חקלאי במצב הקודם 1,240 ₪.

חלקה 406 **<u>ביעוד מוסד</u>**, הצדדים מבססים את התחשיב על נתוני משרד הבריאות, דהיינו המוסד איכלס 163 מיטות כאשר מספר המאושפזים ערב המועד הקובע עמד על 121, מספר המיטות הלא תפוסות הינו 42. הצדדים מסכימים על דמי שכירות למיטה תפוסה בסך 2,500 ₪ כאשר השוני ביניהם בה לידי ביטוי בשיעור ההיוון למיטות התפוסות, שמאית המשיבה היוונה את דמי השכירות למיטה תפוסה בשיעור היוון של 7.85% ואילו שמאי המבקשים היוון בשיעור היוון של 8%. דמי ההיוון למיטה פנויה זהים ע"י 2 השמאים וסה"כ שיעור היוון של 10%.

עפ"י סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי, לנכסים מניבים[3], למחצית שניה של שנת 2016, עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים לשימושי משרדים הינם 7.8%, נכסים מסחריים 7.6% ונכסי תעשיה ולוגיסטיקה 7.9%.

[3] פורסמו ע"י אגף שומת מקרקעין בתאריך 25.5.2017.

שמאית המשיבה אינה מתנגדת לשיעור היוון גבוה יותר בשני מצבי התכנון והציגה 2 עסקאות נוספות[4] המבטאות שיעורי תשואה גבוהים יותר של 8% ו- 9%.

השימוש בנכס שבנדון דומה במאפייניו לשימושי מסחר, ולכן שיעור היוון שבשומת שמאית המשיבה מהווה שיעור היוון ראוי.

בקביעת השווי שני השמאים עשו שימוש הן בעסקאות לקרקע והן בשיטת החילוץ משטחים בנויים.

שמאית המשיבה קבעה שווי מצב חדש של 153,425,844 ₪ לעומת שמאי המבקשים שקבע שווי מצב חדש של 86,500,180 ₪ וההשבחה בהתאם.

במהלך חודש דצמבר 2017, לאחר מועד הדיון, נחתמו הסכמים כלהלן:

- הסכם מכר למגרש 3 תמורת 23,080,000 ₪ .
- הסכם אופציה למגרש 4 תמורת 59,046,000 ₪.

שמאי המבקשים רואה בהסכמים אלה חיזוק לשווי המצב החדש בשומתו, שגבוה בכ- 4 מיליון ₪ ממחיר המכירה.

<u>שיטת חישוב המצב החדש</u>

שני השמאים חישבו את ההשבחה בשיטה דומה. ראשית חישבו את תרומת השווי של היעודים השונים לכל מגרש. בשלב שני קיזזו את העלויות העודפות הנובעות מהחניות התת קרקעיות, והוספה תרומת השווי של החניות העיליות. בשלב השלישי הפעילו על השווי שהתקבל מקדם דחיה בגין הוראת התכנית, ובשלב האחרון הוסף שווי נוכחי של הפעלת בית האבות לתקופת הדחיה שלעיל. דרך זו של חישוב מחייבת שימוש בערכי שווי של קרקע למסחר ומשרדים <u>שאינם מגלמים</u> הוצאות עודפות, לרבות חפירת מרתפי חניה, הואיל והעלויות העודפות מקוזזות בהמשך.

תאריך העסקה / הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	תקופת השכירות (בשנים)	שיעור התשואה
01/2013	בית חולים סיעודי "בית הדר", אשדוד	70,000 ₪	15	9.00% (1)
08/2013	בית חולים סיעודי, נס ציונה	64,000 ₪	20	8.00% (2)

(1) התשואה הינה החל משלוש שנים ממועד חתימת ההסכם, ובמהלך שלוש השנים הראשונות - תשואה של בין 8.25% ל- 8.75%. (מקור: ריט 1 – דיווחי בורסה).
(2) עסקת Sale & Lease Back, במקביל להסכם הרכישה חתמה חברת ריט 1 בע"מ (הרוכשת) עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס לנכס הנדון לתקופה של 20 שנה. (מקור: ריט 1 בע"מ – דיווחי בורסה)

4

אני מקבל דרך זו של התחשיב ואפעל על פיה. אני מקבל את תקופת הדחיה של 3 שנים, לסיום פיתוח צומת הכבישים 402/40, כפי שהסכימו הצדדים. הריבית שתובא בחשבון הינה של 7%, המבטאת סיכון, הואיל ומימוש הזכויות תלוי בגורם שלישי האמור לסלול את המסלול השלישי. הכל בכפוף להסכמי המכר שהוצגו כאמור.

<u>שטחים לחישוב ההשבחה</u>

שני השמאים הביאו בחשבון חלוקת שטחים שונה למסחר ולמשרדים. הואיל והחישוב הינו תיאורטי, ומירב עסקאות ההשוואה למסחר הינן מפרוייקט "יקותיאל סנטר", לדעתי, יש לראות באופן חלוקת השטחים בפרוייקט זה כמודל אפשרי לבינוי. שמאי המבקשים נקט בדרך זו, אך באופן חלקי, כאשר הוסיף 15% לשטח העיקרי למסחר ולמשרדים.

אקדים ואומר כי שטחי המסחר <u>בחוזי השכירות</u> בפרוייקט "יקותיאל סנטר" הינם ביחס ברוטו : נטו של 1.15 :1[5], למעט בעסקת שכירות הסטופמרקט, שהינה עסקת נטו. אולם, בעסקת המכר היחס ברוטו : נטו שונה בתכלית. בעסקה זו נמכרו 75% משטחי המסחר הסחירים, בק. הקרקע, 3,294 מ"ר[6], המבטאים 4,392 מ"ר שטח מסחרי סחיר בק. הקרקע. סך השטח הבנוי בקומת הקרקע הינו 4,944 מ"ר, דהיינו השטח הסחיר למסחר בקומה הינו כ- 89% מכלל שטחה. הואיל והשטח העיקרי בקומה הינו 3,186 מ"ר, יחס ברוטו : נטו הינו כ- 1.38 :1[7]. לכן ניתוח שווי מ"ר בנוי, ביעוד למסחר, מחוזי השכירות הינו בעייתי (ר' להלן). מניתוח שטחי המשרדים בתשריט הבקשה להיתר עולה כי יחס ברוטו : נטו הוא כ- 1.42 : 1. נתון זה מתיישב היטב גם עם דיווח רשות המיסים לעסקאות משרדים.

- <u>ערכי שווי - חניות</u>

הוצג בפני חוזה לשכירת חניות, נתונים שהובאו ע"י הצדדים, וכן נבדקו שומות למטרת הערכת שווי נכסים לפי תקן דיווח כספי בינלאומי – IFRS, בהם מצויינים דמי שכירות לחניות בנכסים המוערכים[8]. אל מול נתונים אלה, מצויות בידי עסקאות לרכישת מקומות חניה מקורים, ודמ"ש לחניות אלה. התשואה המתקבלת הינה של 7.6%, כשיעור התשואה לנכסים מסחריים לפי סקירת השמאי הממשלתי הראשי. לכן דמי השכירות שלעיל יהוונו בריבית זו.

[5] כמופיע בחוזים.
[6] ראה סעיף 1.7 – הגדרות וסע' 4.30 בחוזה, ודיווח רשות המיסים.
[7] הכל לפי טבלת שטחי הבניה שהוצגה בפני ע"י שמאי המבקשים.
[8] לשם חישוב השווי,בשומות, דמי השכירות לחניות הוונו בריבית של 7.75%.

להלן העסקאות וניתוחן:

מקור	תאריך	מיקום	מס' חניות	דמ"ש לחודש	דמ"ש למקום חניה	שווי חניה
חוזה	16/11/2016	יקותיאל סנטר	150 חניות	₪ 60,000		
שומת IFRS	03/01/2017	אזה"ת נאמן	1 חניות	₪ 380		
חוזה	27/02/2017	אזה"ת נאמן	20 חניות	₪ 7,600		
שומת IFRS	18/06/2017	אזה"ת נאמן	1,370 חניות	₪ 528,102		
		סה"כ	**1,541 חניות**	**₪ 596,082**	**₪ 387**	
			ממוצע שווי חניה מקורה			**₪ 61,000**
נתוני משיבה	01/11/2016	אזה"ת נאמן	**464 חניות עיליות**	**₪ 100,987**		
שומת IFRS	18/06/2017	אזה"ת נאמן	**383 חניות עיליות**	**₪ 65,110**		
		סה"כ	**847 חניות עיליות**	**₪ 166,097**	**₪ 196**	
			שווי חניה עילית			**₪ 31,000**

- ערכי שווי - מסחר

חוזי מכר

מכירת 75% מהשטח המסחרי בפרוייקט "יקותיאל סנטר":

שטח ברוטו נמכר => 3,294 מ"ר = 75% * 4,392 מ"ר

מחיר עסקה 69,628,000 ₪.

מחיר מ"ר ברוטו סחיר => 21,140 ₪.

נשלחו אלי שני חוזים נוספים לשטחי מסחר מחוץ לאזור התעשיה בהוד השרון. שטחי המכר בגבולות של 30 מ"ר, והמחיר נע בין כ- 30,000 ₪/מ"ר לבין כ- 56,000 ₪/מ"ר. אינני נצרך לעסקאות אלה, הואיל ואלו שלעיל משקפות, לדעתי, היטב את שווי הנכס.

חוזי שכירות

שטחי מסחר בתי קפה ומסעדות:

נמסרו לידי חוזי שכירות ב"יקותיאל סנטר", של שטחי מסחר "נטו" שבין 67 מ"ר ל- 260 מ"ר, (להלן – "חוזי השכירות") ועסקה לשכירות הסטופמרקט, בשטח נטו של 2,660 מ"ר. כאמור, בכל

העסקאות צויין שטח "ברוטו" שהינו שטח הכולל תוספת של 15% על שטחי "הנטו", למעט עסקת המרכול בה צויין כי השטח הינו "נטו" ללא תוספת של 15%. שכר הדירה נקבע לפי מחיר למ"ר מוכפל בשטח ברוטו, שטח "הנטו" בתוספת 15%. כאמור עסקת המרכול הינה עסקת "נטו" ללא תוספת של 15%, אך מצויין בה השטח האבסולוטי המושכר.

לא ברור אם מצרף שטחי הברוטו, בחוזי השכירות, אכן מהווים את כלל השטחים הסחירים הרלבנטיים, כאשר אין בהירות מהו גודל השטח הסחיר המושכר בכל אחד מהם, בהתייחס לשטח נטו/ברוטו לפי שטחי הבניה בהיתר. אני מניח שתוספת 15% מהווה תוספת משלימה שבאה להשלים את הפער, ולו בחלקו, בין שטחי נטו לברוטו. לכן, בחרתי להתייחס לעסקאות השכירות לפי שטח "ברוטו" שבחוזה, לפיו חושבו דמי השכירות. בחוזה הסטופמרקט לפי השטח האבסולוטי, אשר לדעתי, מהווה את כלל השטח הסחיר המושכר. הנחת היסוד שהנחתה אותי, הינה שהבעלים יתכוון להשכיר את כלל השטח הסחיר, וקבלת השטחים בחוזי השכירות השונים כשטחים סחירים לפי יחס ברוטו/נטו בהיתר הבניה, תגרום לעיוות, הואיל שכנראה, הם אינם תואמים יחס זה. כך נוצר מכנה משותף בין חוזי השכירות לבין חוזה השכירות לסטופמרקט".

להלן ניתוח עסקאות – חוזי השכירות לשטחים 67 מ"ר - 260 מ"ר:

תאריך	מהות	שטח ברוטו בחוזה לפי תוספת 15%	שטח נטו בחוזה	דמי שכירות חודשיים	דמ"ש לשטח ברוטו	הערות
13-04-16	בית קפה	127 מ"ר	80 מ"ר	₪ 12,000		תוספת של 70 מ"ר
29-08-16	מסחר	305 מ"ר	260 מ"ר	₪ 51,850		
06-11-16	מסעדה	77 מ"ר	67 מ"ר	₪ 13,475		
29-12-16	מסעדה	100 מ"ר	85 מ"ר	₪ 17,000		
		609 מ"ר	**492 מ"ר**	**₪ 94,325**	**₪ 155**	
				דמ"ש לשנה	**₪ 1,859**	
				שווי מ"ר ברוטו	**₪ 24,456**	

עסקת סטופמרקט

עסקה זו מגלמת שטח "נטו" ללא תוספת 15%. דמי השכירות בחוזי השכירות השונים מחושבים לפי מחיר למ"ר "ברוטו" הכולל 15% נוספים. במקרה זה אנתח את החוזה לפי שטח נטו, וזאת בהנחה שהיחס של השטח לשכ"ד נשאר קבוע. הנחה זו מביאה לתשואה של כ- 6.8%[9]. הנחה שדמי

[9] תוספת של 15% לשטח ולדמ"ש במקביל לא תשנה דבר.

שכירות מגלמים את מרכיב 15%, או ליחס דמ״ש שטח נטו לדמ״ש שטח נטו בחוזי השכירות שלעיל, תגרום לעיוות[10].

להלן ניתוח העסקה:

דמי שכירות חודשיים			332,000 ש״ח
שטח נטו	2,660 מ״ר	1	2,660 מ״ר אקו׳
חצר שרות	260 מ״ר	0.4	104 מ״ר אקו׳
			2,764 מ״ר אקו׳
	דמ״ש חודשיים		120 ₪
	דמ״ש שנתיים		**1,441** ₪
	שווי מ״ר ברוטו		**18,966** ₪

ממוצע שווי של שטחי המסחר לפי כל חוזי השכירות מביא ל שווי של כ- 21,711 ₪/מ״ר.

בפני עומדות שתי תוצאות, זו של עסקת השוואה למכר וזו הנובעת מחוזי השכירות. עסקת המכר הינה עסקת ההשוואה המהימנה ביותר. בגלל טיבן של עסקאות השכירות בכלל, ואי הבהירות הנובעת מהחוזים בפרט, לעומת עסקת המכר, בחרתי להביא את השווי מעסקת המכר במשקל גבוה משמעותית יותר מהשווי מחוזי השכירות, למרות הדמיון התוצאתי שביניהם.

להלן ניתוח שווי מ״ר ברוטו, מסחרי בנוי, וחילוץ שווי קרקע למבונה[11].

מהות	**מחיר מ״ר**	**משקל**	**משקל בש״ח**
שכירות	21,711 ₪	25%	5,428 ₪
מכר מסחרי	21,138 ₪	75%	15,853 ₪
		סה״כ	**21,281** ₪
	רווח	20%	17,734 ₪
	עלות בניה	4,580 ₪-	**13,200** ₪
	עקיפות	1,145 ₪-	**12,055** ₪

[10] בדיקה שערכתי להנחה כי דמ״ש בעסקת הסטופמרקט מגלמת שטחי ברוטו, מביאה לתשואה של כ – 5.96% משווי מ״ר מכירה. התשואה נמוכה בעיני.

[11] עלויות עקיפות כ – 25%, כדעת שמאי המבקשים.

- ערכי שווי משרדים

נמצאו על ידי, והוצגו בפני עסקאות רבות. חלקן עסקאות מכר וחלקן עסקאות לשכירות. עסקאות המכר הינן לקרקע ולשטחי משרד גמורים. מירב עסקאות המכר לשטחים גמורים הם מפרוייקט "יקותיאל סנטר".

עסקאות מכר

1. מדיווחי רשות המיסים, הובאו עסקאות, בפרוייקט "יקותיאל סנטר", בהן קיים דיווח של שטחי ברוטו ונטו. התחשבתי בעסקאות אשר יחס ברוטו נטו הינו בתחום כאמור לעיל. עסקאות חסרות שטחים, ו/או חריגות במחיר לא הובאו בחשבון.

להלן עסקאות רלבנטיות ב"יקותיאל סנטר" המדווחות ברשות המיסים:

תאריך	ברוטו	נטו	מחיר	ברוטו נטו
06-01-15	270 מ"ר	203 מ"ר	₪ 2,785,720	1.33
28-03-17	151 מ"ר	114 מ"ר	₪ 1,663,860	1.32
04-04-17	103 מ"ר	73 מ"ר	₪ 1,333,000	1.41
11-05-17	49 מ"ר	33 מ"ר	₪ 570,000	1.48
19-06-17	78 מ"ר	53 מ"ר	₪ 980,000	1.47
05-07-17	74 מ"ר	54 מ"ר	₪ 870,000	1.37
09-08-17	66 מ"ר	45 מ"ר	₪ 825,000	1.47
	791 מ"ר	**575 מ"ר**	**₪ 9,027,580**	**1.41**
		שווי ממוצע	**₪ 11,413**	

2. בעסקה מחודש 2/15 נמכרו, בגוש 6524 חלקה 404, 5,235 מ"ר משרדים, במחיר של 60,250,000 ₪. העסקה מגלמת שווי מ"ר של כ- 11,500 ₪.

3. בעסקה מחודש 9/2016 נמכרו, בגוש 6574 חלקה 277, 2,800 מ"ר משרדים ו- 30 חניות, במחיר של 34,000,000 ₪. בניכוי שווי החניות העסקה מגלמת כ- 11,500 ₪/מ"ר.

שווי מ"ר ברוטו שמתקבל, תואם את הערכת השווי של שמאי הצדדים, 11,500 ₪/מ"ר.

<u>שכירות משרדים</u>

הצדדים הציגו וטענו לעסקאות שכירות. שמאי המשיבה לדמ"ש שבין 60 ₪/מ"ר עד כ- 88 ₪/מ"ר. שמאי המבקשים לדמ"ש עד 75 ₪/מ"ר. היוון דמ"ש מביא לשווי מ"ר משרדים בגבולות של 11,500 ₪. בהנתן עסקאות מכר, הן עדיפות על עסקאות שכירות, כאשר עסקאות השכירות משמשות במקרה זה כבקרה.

<u>שווי מ"ר קרקע למבונה</u>

בשיטת החילוץ עולה כי שווי מ"ר למבונה כ- 2,921 ₪/מ"ר, לפי:

רווח יזמי-	20%
עלות בניה ישירה למ"ר ברוטו -	4,580 ₪ כולל גמר שטחים משותפים.[12]
גמר שטחים נטו – 1,320 ₪ => ברוטו	937 ₪.
שיווק, תכנון, תקורה וכד'[13]:	1,145 ₪.
יתרה לקרקע:	2,921 ₪.

<u>עסקאות לקרקע</u>

1. <u>עסקת סנו, גוש 6574 חלקה 219</u>

העסקה מיום 9/5/17, נמכר מגרש בשטח של 8,160 מ"ר.
יעוד החלקה – תעשיה הקשורה לחקלאות. מחיר 35,000,000 ₪.
ניתוח העסקה:

שטח חלקה	**8,160 מ"ר**		**מחיר עסקה**	**35,000,000 ₪**
	זכויות			
מהות	**אחוזי בניה**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**	
עיקרי	120%	1	9,792 מ"ר אקו'	
שרות	60%	1	4,896 מ"ר אקו'	
שטח אקו'			**14,688 מ"ר אקו'**	
מרתפים	13,056 מ"ר			
חניות	11,750 מ"ר		336 חניות	
שווי חניות			20,496,000 ₪	
עלות חפירה			33,162,240 ₪	
עלות עודפת				**12,666,240 ₪**
סה"כ מחיר ללא חפירה				**47,666,240 ₪**
מחיר מ"ר מבונה				**3,245 ₪**

[12] ר' דקל ספר אלקט' 7/2016.
[13] כ – 25%, כדעת שמאי המבקשים.

2. עסקה גוש 6407 חלקה 80 מגרש תמורה 3011 תכנית מס' מק/1201/א.
העסקה מיום 12/1/2016, נמכרו זכויות למגרש בשטח של 6,774 מ"ר. מחיר 61,770,770 ₪.
יעוד החלקה – תעסוקה.
לפי התב"ע החלה על המגרש מק/1201/א' הבניה אינה זמינה, ותלויה בפתרון לתשתית תחבורתית:
סעיף 6.4 ח לתקנון:
"**תנאי להיתר בניה לאזור תעסוקה – ביצוע המעבר העילי מעל החוצה את רחוב סוקולוב, או פתרון אחר באישור משרד התחבורה**"

ניתוח העסקה[14]:

גוש	**חלקה**		
6407	**80**		
מחיר		**61,770,770** ₪	
שטח	6,774 מ"ר		
מרתפים	25,403 מ"ר		
מרתף לחניות	22,862 מ"ר		
חניות	653 חניות		
שווי חניה	61,000 ₪-	39,846,000 ₪-	
עלות חפירה		64,522,000 ₪	
עלות עודפת		24,677,000 ₪	
מחיר ללא עלות עודפת		**86,447,770** ₪	
שטח עיקרי	20,322 מ"ר		
שטח שירות	7,113 מ"ר		
שטח כולל עילי	27,435 מ"ר		
תכסית	35%		
שטח שרות	35%		
מסחר	2,371 מ"ר	3.91	9,270 מ"ר אקו'
משרדים	25,064 מ"ר	1	25,064 מ"ר אקו'
	סה"כ שטח אקו'		**34,334 מ"ר אקו'**
		שווי מ"ר	**2,518** ₪
		דחיה לכביש	**0.816**
		שווי מ"ר זמין	**3,084** ₪

[14] מקדם התאמה למסחר לפי המחושב להלן.

3. עסקה בגוש 6364 חלקה 74 מיום 2/6/15. מיקום הנכס קרית אריה פתח תקווה. שטח מגרש 6,567 מ״ר, יעוד תעשיה. הנכס נמכר לאחר חפירה של מרתף אחד. מחיר 29,000,000 ₪ כולל עלות חפירת המרתף.

להלן ניתוח העסקה:

גוש 6367	**חלקה 74**	**02-06-15**
מחיר		**29,000,000** ₪
שטח מגרש	6,567 מ״ר	
שטח עיקרי	5,254 מ״ר	
שטח שרות	985 מ״ר	
סה״כ שטח עילי	**6,239 מ״ר**	
שטח מרתפים		
מרתף 1 -	6,548 מ״ר	
מרתף 2 -	מרתף אחד חפור	
סה״כ שטח מרתף	6,548 מ״ר	
עלות חפירה	2,500 ₪	
עלות חפירה כוללת		16,371,000 ₪
מחיר מגרש בניכוי חפירה		**12,629,000** ₪
שטח שני מרתפים	13,097 מ״ר	
שטח חניות	11,168 מ״ר	
מס׳ חניות	319 חניות	
עלות חפירה		32,742,000 ₪
שווי חניות		25,520,000 ₪-
עלות עודפת		**7,222,000** ₪
מחיר ללא עלות עודפת		**19,851,000** ₪
שווי מ״ר אקו׳		**3,180** ₪

ממוצע המחירים למ״ר מבונה בעסקאות השוואה לקרקע ריקה הינו 3,140 ₪.
לאור הנתונים שלעיל שווי מ״ר למשרדים ותעסוקה יקבע לפי שקלול ערכי השווי הנובעים ניתוח בשיטת החילוץ, ומעסקאות בקרקע. הואיל ועסקאות השוואה בקרקע ריקה הן מהימנות יותר מעסקאות בהן נעזרים בשיטת החילוץ אביא כ״א מהמרכיבים במשקל שונה:

שווי מ״ר מבונה משוקלל משרדים			
מהות	**מחיר**	**משקל יחסי**	**משקל בש״ח**
חילוץ	2,921 ₪	35%	1,022 ₪
קרקע	3,170 ₪	65%	2,060 ₪
	שווי משוקלל מעוגל		**3,082** ₪

לאור האמור לעיל יחס שווי מ״ר אקו׳ מסחר 12,055 ₪ לשווי מ״ר אקו׳ משרדים 3,082 ₪ הינו 3.91.

תם ולא נשלם. תוך כדי ההליך הנכס שבנידון נמכר בשתי עסקאות, עסקת מכר ועסקת אופציות. התמורה הכוללת הינה 82,126,000 ₪. מן הראוי להתייחס לעסקאות המכר ולהביא אותן בחשבון בחישוב היטל ההשבחה. ניתחתי את העסקאות, **כנכס זמין**, לפי הפרמטרים כמופיעים בתחשיב ההשבחה (ר׳ להלן). רוצה לומר, שבכדי לחשב מחיר מ״ר למבונה אקו׳, <u>לא הובאה בחשבון דחיה למימוש</u>. הואיל וכך, וכן כי העסקה נערכה עת הסנטוריום לא היה פעיל, לא הובאו בחשבון שימוש ופעילות ביניים של הסנטוריום. יחס מסחר לתעסוקה נותר 3.91 :1, ושווי חניות ועלויות חפירת מרתף נותרו כפי שנקבע לעיל.

מניתוח העסקה התברר שהיא שונה באופן מובהק מהעסקאות ומהנתונים שהיו לפני. מהניתוח התקבל שווי מ״ר אקו׳ של כ- 2,123 ₪/מ״ר, וזאת לעומת שווי של 3,082 ₪/מ״ר כדלעיל, שווי הנמוך בכ- 31% מהשווי שחושב על ידי, לפי הנתונים שלעיל. בדקתי גם את מחיר העסקה אל מול שווי הנכס כפי שעולה מעסקאות ההשוואה בלבד, והעסקה מהווה כ- 70% מהשווי המחושב.

היות שלא נכון, ולא ראוי להתעלם מהעסקאות שבנכס, ערכתי ממוצע משוקלל בין השווי שעולה מעסקאות ההשוואה לבין המחיר המתקבל בעסקאות שבנכס. בגלל השונות הרבה, ראיתי לנכון לתת משקלים שונים לעסקאות ההשוואה ולעסקאות בנכס.

מתוך הנתונים הללו הגעתי לשווי מ״ר מבונה למשרדים, ובהתאמה למ״ר מבונה למסחר. ערכי השווי הללו יבואו בחישוב ההשבחה.

מהות	**שווי**	**משקל**	**שווי יחסי**
שווי מ״ר אקו׳ עסקאות	3,082 ₪	65%	2,003 ₪
שווי מ״ר אקו׳ עסקה בנכס	2,123 ₪	35%	743 ₪
		שווי מ״ר משרדים משוקלל מעוגל	**2,750** ₪
		שווי מ״ר מבונה מסחר מעוגל	**10,760** ₪

10.3 **תחשיב ההשבחה**

מצב קודם

חלקה 405	
שווי מ"ר קרקע חקלאי	1,240 ₪
שטח החלקה	6,876 מ"ר
שווי חלקה 405	**8,526,240** ₪

חלקה 406	
מס' מיטות ברישוי במוסד	163 מיטות
מס' מאושפזים	121
דמ"ש חודשיים למיטה	2,500 ₪
דמ"ש שנתיים	30,000 ₪
שיעור היוון	7.85%
סה"כ שווי מיטות תפוסות בפועל	46,242,038 ₪
יתרת מיטות פנויות	42
שיעור היוון למיטה פנויה	10%
שווי מיטה פנויה בתנאי אי ודאות	300,000 ₪
סה"כ שווי יתרת מיטות פנויות	12,600,000 ₪
סה"כ שווי חלקה 406 למוסד	**58,842,038** ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**67,368,000** ₪

דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

מצב חדש

שווי זכויות בניה ללא חניות ועלויות עודפות				
מגרש 3	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר בק. קרקע	942 מ"ר	1	10,760 ₪	10,135,920 ₪
משרדים	10,768 מ"ר	1	2,750 ₪	29,612,000 ₪
עיקרי במרתף	200 מ"ר	0.6	10,760 ₪	1,291,200 ₪
שווי מגרש 3				**41,039,120** ₪
מגרש 4	**שטח**	**מקדם שווי**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר בק. קרקע	3,035 מ"ר	1	10,760 ₪	32,656,600 ₪
משרדים	25,845 מ"ר	1	2,750 ₪	71,073,750 ₪
עיקרי במרתף	500 מ"ר	0.6	10,760 ₪	3,228,000 ₪
עלויות הריסה	3,000 מ"ר		200 ₪	-600,000 ₪
שווי מגרש 4				**106,358,350** ₪
שווי ביניים				**147,397,470** ₪
חניות ועלויות עודפות				
שווי חניות עיליות				8,587,000 ₪
שווי חניות תת קרקעיות				30,805,000 ₪
סה"כ עלויות הקמה תת קרקעיות				-44,894,500 ₪
סה"כ עלויות הקמה עיליות				-2,770,000 ₪
סה"כ שווי בקיזוז עלויות הקמה				**139,124,970** ₪
דחיה לתום שימוש הביניים ופיתוח צומת כביש 402/40			**0.816**	**113,567,418** ₪

הכנסות בתקופת הביניים				
מהות		**ערך**	**מקדם**	**סה"כ**
מספר מיטות תפוסות		121 מיטות		
דמי שכירות חודשיים למיטה		2,500 ₪		
דמי שכירות שנתיים		3,630,000 ₪		
דמ"ש מהוונים	2 שנים	7.85%	1.79	6,486,589 ₪
סיכוי לתפוסת מיטה פנויה			40%	
דמ"ש מהוונים	2 שנים	7.85%	1.79	900,617 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**120,955,000** ₪

השבחה 53,587,000 ₪

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

11. <u>הערכה</u>

לאור העקרונות והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס שבנדון בגין אישור תכנית מס' הר/4/145/ב' הינה **53,587,000** ₪ , לתאריך 11/8/16.

ולראיה באתי על החתום,

דר' גד נתן – שמאי מכריע