יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

כ"א חשון תשפ"ד (5 נובמבר 2023)

מינוי מס': 2040-2022

לכבוד	
המבקשת	המשיבה
אחים אום שותפות רשומה	הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש
באמצעות השמאי יעקב תמם	באמצעות השמאי אלון לין
בדוא"ל: y@y-tamam.com	בדוא"ל: lahshamaim@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 80029 חלקה 13, רח' הרב יצחק כדורי, בית שמש

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, וזאת בשל דרישת המבקשת לעריכת שומת היטל השבחה, בהתאם להוראת סעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תכנית 102-0811836.

3. מועד קובע לשומה[1]

תכנית	מועד קובע
102-0811836	5.2.2022

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרשים ביעוד של מסחר ותעסוקה, ספורט ונופש.
גוש	80029
חלקה	13
שטח רשום	10,926 מ"ר.
זכויות קנייניות	חכירה.
כתובת	שכונת המשקפיים, רח' הרב יצחק כדורי, בית שמש.

חלקה 13 שפרטיה לעיל, תיקרא להלן גם "**מגרש הנכס**".

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 19.12.2022 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ביום 1.11.2023 על-ידי הח"מ, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור מגרש הנכס</u>

מגרש הנכס ממוקם בחלק הצפוני של שכונת המשקפיים, שהיא השכונה המזרחית מבין השכונות החדשות בעיר שנבנו מדרום ליישוב הותיק, והיא נמצאת בתווך הקרקעי שבין דרך 3855 ממזרח ורחוב נהר הירדן ממערב, ומצפון לרחוב נהר הירקון.

השכונה הינה חלק ממארג של שכונות חדשות שנבנו ונבנות בחלק זה של העיר, הנמצאות בשלבי פיתוח שונים, ומרביתן מיועדות לאוכלוסייה החרדית.

הגישה העיקרית לשכונה הינה באמצעות רחוב הנצי"ב המסתעף מזרחה מרחוב נהר הירדן, ובסמוך להסתעפותו כאמור מתעקל צפונה ונמשך בתוואי של חצי פרסה המקיף את השכונה בצידה המערבי הצפוני והמזרחי.

רחוב הרב יצחק כדורי, המסתעף מזרחה מרחוב הנצי"ב, אף הוא בתוואי של חצי פרסה, השב ומתחבר לרחוב הנצי"ב, והוא תוחם חטיבת קרקע הנמצאת ממזרח לרחוב הנצי"ב.

מגרש הנכס מהווה את המחצית, לערך, המזרחית, של מתחם קרקע זה.

הפיתוח העירוני בסביבתו של מגרש הנכס מלא.

טופוגרפיית פני הקרקע בסביבה הררית, ובסביבתו של מגרש הנכס היא יורדת ממערב למזרח בשיפוע של כ- 10%.

6.2. <u>תיאור מגרשי הנכס</u>

חלקה 13, ששטחה כאמור 10,926 מ"ר, צורתה כצורת חצי פרסה הפתוחה לכיוון מערב, כאשר גבולה המערבי אורכו כ- 110 מ', ועומקה, במרכזה, כ- 122 מ'.

בצידה המערבי גובלת החלקה בחלקה 111, שבמועד הסיור אינה מבונה, וביתר צדדיה היא גובלת ברחוב הרב יצחק כדורי.

במועד הסיור שטח החלקה מגודר ובוצעו בה עבודות חפירה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

7.1. <u>תכנית מספר בש/181 אזור מגורים ותעסוקה משולב בית שמש</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012, קבעה את חלקה 13 כמגרש מספר 800 שייעודו "ספורט ונופש".

השימושים שהותרו ביעוד של "ספורט ונופש" הינם: שימושי ספורט, חדרי כושר, אולמות התעמלות, בריכת שחיה מקורה, מזנון, חנות לציוד ספורט כשימוש נלווה, אולם אירועים, חדר אחות וכדומה, מלתחות, מנהלה, מחסנים לציוד ספורט, מועדון ספורט, פרגולות ומתקני צל, מתקן הנדסי.

לפי טבלת הזכויות והוראות הבניה, במגרש 800, ששטחו 10,920 מ"ר, הותרה בניה כלהלן:

שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת: שטחים עיקריים- 20% + 10% שטחי שירות.

תכסית הבניה- 20%.

מספר קומות: 2 מעל הכניסה הקובעת.

גובה מבנה: 16 מ' מעל הכניסה הקובעת.

קווי בניין- קדמי- 17 מ'; צידי ואחורי- 8 מ'.

בין התנאים למתן היתרי בניה נקבע התנאי לפיו יש להפריד את הבניינים ממגע עם שכבות החוואר באמצעות קירות דיפון שיוקמו במרחק של 2.0 מ' לפחות מהבניין.

בהוראות הכלליות לפיתוח נקבעו, בין היתר, הוראות לעניין מערכות הביסוס. עוד נקבע, ששכבות הקרקע באתר הינן חווארית ואין לחשוף את המבנים ללחצי עפר ותפיחה.

7.2. <u>תכנית מס' 102-0811836- מתחם תעסוקה מסחר תיירות ספורט ונופש בין כביש 10 ו- 6 ברחוב הרב כדורי</u> (להלן: "**התכנית החדשה**"), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 10099 מיום 30.12.2021, ובעיתונים ביום 21.1.2022, חלה על שטחה של חלקה 13, ומטרתה הקמת מתחם תעסוקה, מסחר, תיירות, ספורט ונופש.

לפי תשריט התכנית, במגרש הנכס נקבעו שני תאי שטח: תא שטח 2, הממוקם בחלק הדרום-מערבי של מגרש הנכס, שטחו כ- 2,642 מ"ר ויעודו "מסחר ותעסוקה", ותא שטח 1- המהווה את עיקר שטחו של מגרש הנכס, כ- 8,284 מ"ר והוא ביעוד של "ספורט ונופש". בשני תאי השטח סומנה זיקת הנאה על חלק מהשטחים.

להלן הזכויות והוראות הבניה שנקבעו לכל אחד מתאי השטח:

---

[2] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תא שטח	בניין	שטחי בניה במ"ר				תכסית	גובה[3]	קומות		קווי בניין
		מעל כניסה קובעת		מתחת כניסה הקובעת				מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת	
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
1	A	4,550	1,600	[4]1,600	4,540	60%	16	4	2	על פי התשריט: קדמי- 5 מ'; אחורי- 17 מ'.
2	B	12,700	5,400		3,405	60%	65	14	3	

הוראות נוספות:

נושא/ייעוד	"ספורט ונופש"	"מסחר ותעסוקה"
שימושים	מועדון ספורט ובריכת שחיה מקורה/פתוחה; אולמות אירועים וכנסים; פנאי וקהילה; חניה פתוחה ומבונה; אחסנה.	מסחר קמעונאי שכונתי; תעסוקה, משרדים ותעשיות עתירות ידע; תיירות; בריאות, שירותים רפואיים, קופות חולים ומרפאות; פנאי וקהילה; חניה פתוחה ומבונה; אחסנה.
חניה	החניה תהיה תת-קרקעית, עילית, פתוחה או מבונה.	
אחר	בריכת השחייה תהיה פתוחה ונגישה לכלל הציבור	בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית לכיוון דרום. חלק מקומת הקרקע ניתן שישמש עבור לובי כניסה למבנה המשרדים. בקומות קרקע וא' יתוכננו שטחים עבור תרבות וקהילה בהתאם לדרישת מהנדס/ת הועדה.
זיקת הנאה	חניות תת-קרקעיות עבור תא שטח 2 ניתן שימוקמו בתחום תא שטח 1 ולהיפך.	

[3]. גובה מבנה מעל כניסה קובעת.
[4]. כולל סגירת חורף לבריכת שחיה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שלבי ביצוע:

מספר שלב	תיאור השלב	התנייה
1	תנאי להיתר למבנה המסחר והתעסוקה.	מתן היתר בנייה למבני הבריכה ומועדון הספורט.
2	טופס אכלוס למבנה המסחר והתעסוקה.	תחילת פעילות הבריכה ומועדון הספורט.

מימוש התכנית- תוקפה של תכנית זו הינו ל- 5 שנים מיום פרסומה למתן תוקף. לאחר 5 שנים יפקע תוקף התכנית והמצב התכנוני יחזור להיות בהתאם לתכנית המאושרת טרם אישורה של תכנית זו. יובהר כי תחילת מימוש התכנית יהיה בקבלת היתר בניה למעט היתר חפירה.

8. רישוי

באתר הועדה המקומית לא אותרו מסמכי רישוי. להלן נתונים משומות הצדדים וממסמכים שהוצגו על-ידם:

8.1. בישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה מיום 27.2.2020 אושרה בקשה להיתר להקמת אולם שמחות, מועדון ספורט ובריכת שחיה (הבקשה כוללת הקלות).

להלן שטחי הבניה שצוינו בתכנית בקשה להיתר לא חתומה, שנשלחה ע"י שמאי המשיבה:

מפלס	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר					
	משרדים ותע"י	נופש וספורט	פנאי ותרבות	מרחב מוגן	מבואות ומדרגות	טכני	ח. שירות	בליטות גגונים קירוי	אחסנה	סה"כ שירות
-3.80		265.2		15.13			31.71	12.53		59.37
0.00			1,798.29	39.7	64.46		274.22	14.43	570.75	963.58
3.06	123.7				41.08					41.08
6.12						28.13				28.13
סה"כ	**2,185.19**			**54.83**	**105.54**	**28.13**	**305.93**	**26.96**	**570.75**	**1,092.14**

8.2. היתר בניה מס' 20210276 מיום 18.08.2021, לעבודות עפר, ביסוס, גדרות, פיתוח והתארגנות אתר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

---

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. להלן נתונים מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 29.8.2022:

<u>גוש</u> : 80029

<u>חלקה</u> : 13

<u>שטח</u> : 10,926 מ"ר.

<u>בעלויות</u> : קרן קיימת לישראל.

<u>הערות</u> : ביום 10.11.2015 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות (י.פ. 4838 מיום 30.12.1999).

9.2. ביום 6.11.2017 נחתם חוזה חכירה מהוון בין רשות מקרקעי ישראל לבין אחים אום שותפות רשומה (להלן: "**החוכרת**"), לפיו הוחכרה חלקה 13 בגוש 80029 (מגרש 800 לפי תכנית בש/181), בשטח 10,926 מ"ר, לתקופה של 49 שנים מיום 11.6.2017 ועד ליום 10.6.2066, ולתקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה, למטרת ספורט ונופש לפי קיבולת בניה הקבועה בתכנית החלה על המוחכר במועד חתימת החוזה.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך תבחן ההשבחה גם בשומה כאן.

כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון העקרונות והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של מגרש הנכס בשכונת המשקפיים שבעיר בית שמש.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס, הטופוגרפיה, ומאפייני הקרקע.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש נכס, עובר לאישורה של התכנית החדשה ולאחר אישורה.

10.4. ערכי השווי לשימושים השונים, בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות שבין הצדדים יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

סכום ההשבחה בשומת הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומת הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה למועד הקובע (₪)	השבחה בשומת המבקשת למועד הקובע (₪)
102-0811836	5.2.2022	86,897,251	12,164,000

11.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

ערכי השווי

לצורך קביעת ערכי השווי מפנה שמאי המשיבה לנתונים שלהלן:

ספורט ונופש

ניתוח מכרזים למגרשים בייעוד של ספורט ונופש, כמפורט להלן[5]:

מס"ד	תאריך	גו"ח	עיר	מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח מבונה	מחיר ללא פיתוח וללא מע"מ (₪)	מחיר כולל פיתוח וללא מע"מ (₪)	שווי מ"ר מבונה
1	01.01.17	6888/49	שהם	8701	12,600	6,390	7,841,500	14,141,500	2,213
2	11.06.17	80029/13	בית שמש	800	10,926	5,351	5,260,000	16,587,577	3,100
3	11.06.17	80029/13		800	10,926	5,351	5,260,000	13,375,051	2,500
4	03.06.18	5520/149	יבנה	561,562	52,000	12,237	9,740,039	24,561,528	2,007
שווי מ"ר מבונה ביעוד ספורט ונופש (₪)									**2,455**

[5] . בשומת המשיבה הוצגו עמודות נוספות בהן חושבו התאמות לזמן בשיעור של 8%-10%, שלא הובאו בחשבון בקביעת שווי מ"ר מבונה מטעמי שמרנות. העסקה במגרש הנכס חושבה פעמיים, פעם אחת עם התאמה לזמן ופעם נוספת ללא התאמה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מסחר

ניתוח עסקאות למסחר מסביבת הנכס, לפי שומות מכריעות:

תאריך	גו"ח	רחוב	מגרש	תכנית	שטח מגרש במ"ר	שטח אקווי'	מחיר כולל פיתוח וללא מע"מ (₪)	מחיר מתואם לקומת קרקע[6]	שמאי מכריע
31.12.20	34583/11	אביי	903	74732	2,189	160	2,400,000	15,900	
24.01.18	34294/56	שפירא אברהם 1	1	בש/168	4,109			14,784	פז
19.02.18	80034-80035	האמוראים	54-57,650	102-0066951	12,045			14,000	יצחקי
01.07.17	34357/25	יחזקאל הנביא 22	376	בש/158	1,661	726	17,750,000	15,870	דיאמנט
שווי מ"ר מבונה מסחר בקומת הקרקע (מעוגל)								**15,000**	

עסקאות למסחר בקניון לנדסמן בבית שמש (גו"ח 34294/60)- שמאי המשיבה מפרט כ- 60 עסקאות של חנויות בקניון, שנערכו בשנים 2021-2022, בשטחים של 9 מ"ר – 930 מ"ר, בקומות 1 – 4, שהמחיר הממוצע ששולם בהן הינו 28,202 ₪ למ"ר בנוי. בניכוי יזמות בשיעור של 25% ועלות בניה של 10,000 ₪ מתקבל לפי תחשיביו שווי מבונה של 12,500 ₪.

בשקלול השווי שלפי השומות המכריעות והעסקאות בקניון לנדסמן, קובע שמאי המשיבה שווי של 13,750 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

משרדים

מניתוח שומה שערך השמאי המכריע דיאמנט, בהתאמה לנכס הנדון מבחינת מיקום, גודל וזמן, מתקבל, על הצד הזהיר, שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה למ"ר משרדים.

כמו כן, מציג שמאי המשיבה עסקאות למשרדים שנבנו בשנת 1960, בקומה שניה, כלהלן:

מס"ד	תאריך	גו"ח	תמורה מוצהרת (₪)	תמורה מתואמת[7] (₪)	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי (₪)
1	12.08.19	5213/38-47	236,666	275,716	17	16,086
2	12.08.19	5213/38-48	236,666	275,716	33	8,320
3	12.08.19	5213/38-51	236,666	275,716	17	16,086
4	12.08.19	5213/38-52	236,666	275,716	33	8,320
5	12.08.19	5213/38-53	236,666	275,716	17	16,086
שווי מ"ר בנוי בממוצע בתוספת חלק יחסי בהצמדות (₪)						12,980

[6] . כולל התאמה לזמן בשיעור 3%.
[7] . כולל התאמה לזמן בשיעור של 0.5% לחודש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שווי בהתאמה לבניה חדשה (1.1, ₪)	14,278
בהפחתת יזמות (18%) ועלויות בניה (7,000 ₪)	5,100

בשקלול השווי מהשומה המכרעת ומעסקאות ההשוואה, קובע שמאי המשיבה שווי של 4,550 ₪ למ"ר מבונה.

<u>עלות עודפת לחניה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון עלות עודפת של 50,000 ₪ למקום חניה תת-קרקעית (לפי שומות מכריעות), ובהנחת 35 מ"ר למקום חניה- 1,430 ₪ למ"ר, ולשטח של 5,902 מ"ר, שחושב כלהלן:

שטח עיקרי לספורט ונופש ב"מצב קודם"- 2,184 מ"ר

שטח עיקרי לספורט ונופש ב"מצב חדש"- 6,140 מ"ר

תוספת שטח עיקרי לספורט ונופש ב"מצב חדש"- 3,956 מ"ר.

היחס בין שטח עיקרי ב"מצב קודם" לתוספת השטח- 55% (3,956 מ"ר : 2,184 מ"ר).

שטחי שירות תת-קרקעיים ב"מצב חדש":

מגרש	סה"כ שטח	חלק מיוחס ל"מצב חדש"	סה"כ מיוחס ל"מצב חדש"
1 (ספורט ונופש)	4,540 מ"ר	55%	2,497 מ"ר
2 (מסחר ותעסוקה)	3,405 מ"ר	100%	3,405 מ"ר
סה"כ			**5,902 מ"ר**
עלות עודפת למ"ר			1,430 ₪
סה"כ עלות עודפת			**8,439,860** ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
"מצב קודם"				
עיקרי עילי	2,184	1.0	2,455	5,361,540
שירות עילי	1,092	0.5	2,455	1,340,385
חצר תפעולית	8,736	0.3	2,455	6,433,848
סה"כ שווי "מצב קודם" (₪)				**13,135,774**
"מצב חדש"				
בניין A (שטח מגרש 8,283.91 מ"ר)				
עיקרי עילי	4,540	1.0	2,455	11,145,327
שירות עילי	1,600	0.5	2,455	1,963,934

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מהות	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
עיקרי תת קרקעי	1,600	0.7	2,455	2,749,508
שירות תת קרקעי	4,540	0.35	2,455	3,900,864
חצר תפעולית	3,313.6	0.3	2,455	2,440,358
בניין B (שטח מגרש 2,641.97 מ"ר)				
שירות תת קרקעי משרדים (75%)	2,553.8	0.35	4,550	0
שירות תת קרקעי מסחר (25%)	851.3	0.35	13,750	0
מסחר ק"ק	1,225.2	1.0	13,750	16,846,253
שירות ק"ק	360.0	0.5	13,750	2,475,000
משרדים עיקרי	11,474.8	1.0	4,550	52,210,422
שירות עילי	5,040.0	0.5	4,550	11,466,000
חצר תפעולית	1,056.8	0.2	13,750	2,906,167
מרפסת גג מעל קומת מסחר	405.6	0.2	4,550	369,052
סה"כ שווי "מצב חדש" (₪)				**108,472,885**
השבחה (₪)				95,337,111
עלות עודפת לחניה תת קרקעית (₪)				(8,439,860)
השבחה (₪)				**86,897,251**

11.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>אופן הבינוי החדש</u>

בנספחי התכנית ישנו נספח חישובי שטחים הכולל טבלת שטחים התואמת לבקשה להיתר עתידית, והוא כולל אפשרות לניצול מלוא זכויות הבניה באופן המיטבי ולכן, ניצול הזכויות ב"מצב חדש" יהיה בהתאם לטבלת השטחים כאמור.

<u>שינוי אופן הבינוי</u>

ב"מצב קודם" התאפשרה הקמת מבני נופש וספורט בשטח של 3,278 מ"ר, לטובת גן אירועים מפואר, עם חצר היקפית רחבת ידיים, וקאנטרי עם מתקני ספורט רבים ומגוונים, וחניה עילית.

ב"מצב חדש", גן האירועים המפואר "הפך" לאולמות אירועים בקומות קרקע ו- א' עם חצר קטנה ומרפסת, ואילו הקאנטרי "הפך" לחלק מהמבנה של אולם האירועים ללא מתקני ספורט

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מלבד בריכה ו- 2 מגרשי פטנק, ועל הבריכה משקיף מבנה משרדים בן 13 קומות הפוגע בפרטיות המתרחצים והמתרחצות.

לאור האמור הובא בחשבון שמקדם שווי זכויות נופש וספורט ב"מצב חדש" הינו 0.95 לעומת "מצב קודם", ומקדם 0.8 לקומה א' וקומת מרתף לעומת קומת הקרקע.

<u>שלביות</u>

בסעיף שלביות הביצוע בהוראות התכנית נקבע, שתנאי להיתר בניה וטופס אכלוס למבנה המסחר והתעסוקה הינו מתן היתר בניה וטופס אכלוס למבני הבריכה ומועדון הספורט. לתנאי שכזה ישנה השפעה שלילית על שווי הנכס מאחר והוא מגביל את היזם במימוש הזכויות כראות עיניו. עם זאת, הובא בחשבון שהשפעה זו מגולמת במקדם ההפחתה בשל שינוי אופי הבינוי כאמור וכחלק ממקדם ההפחתה שניתן לחלק מעסקאות ההשוואה.

<u>דחיה בגין אתר עתיקות</u>

הוראות התכנית מטילות על היזם ביצוע עבודות על חשבונו שעניינן באתר עתיקות, ומתנות את היתר הבניה באישור רשות העתיקות.

בגין עבודת חיתוכי הביקורת שולמו לרשות העתיקות כ- 560,000 ₪, ועבור חפירות הצלה נדרש סכום של כ- 850,000 ₪, ולאחר סיור שנערך ביום 23.10.22 נדרש להוסיף עוד כ- 250,000 ₪.

לאור האמור, הובא בחשבון מקדם דחייה של שנה (6%) למימוש התכנית החדשה. למען הזהירות הובא בחשבון שעלות העבודות מגולמת בדחייה.

<u>עלות בניה עודפת בשל מאפייני הקרקע</u>

בדברי ההסבר לתכנית בש/181 ובנספח 3 לתכנית- דו"ח גיאוטכני ראשון בגין בעיות בנוי ברמת בית שמש באזור גלישות בחוואר, ובדו"ח גיאוטכני משלים בנושא בעיות בינוי באזור רמת בית שמש באזור גלישות היסטוריות בפורמציות חוואר פעיל, הקרקע שבנדון כוללת שכבות חוואר, ולפיכך הבניה עליה בעייתית במיוחד. כמו כן, בסעיף 6.4.11 לתקנון תכנית בש/181, נקבע כי שכבות הקרקע באתר הינן חווארית ואין לחשוף את המבנים ללחצי עפר תפיחה, וכי יש להפריד את הבניינים ממגע עם שכבת החוואר, באמצעות קירות תומכים שייבנו במרחק משמעותי מקירות הבניין (2 מ' לפחות) וישחררו אותם לחלוטין מכל מגע בין הבניין לקיר התומך.

כמו כן, בהתאם לדו"ח קרקע וביסוס מיום 26.2.2020, והתייחסות פרטנית לתנאי הקרקע במגרש הנדון על עלויות הבניה מיום 18.10.2022, שנערכו ע"י משרד "אגסי רימון מהנדסים" עולה, כי המגרש הנדון נמצא באזור של יח' גיאולוגית "טקייה", המשפיע באופן ישיר על ביצוע הכלונסאות, קורות המסד, רצפות קומת קרקע ומרתף, דיפון, קירות תמך ופיתוח, איטום וניקוז, ואף על ביצוע החפירה והמילוי. מכאן שישנה השפעה ישירה של הקרקע על עלויות

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הבניה של הפרויקט, והן גבוהות יותר באופן משמעותי בהשוואה לפרויקט דומה בתנאי קרקע רגילים (שכבות חוליות או סלע).

לאור האמור, יש להביא בחשבון כי ב"מצב קודם" הנכס כלל זכויות בניה למבנה חד קומתי עם היקף זכויות של 30%, ולכן רמת הביסוס של המבנה הייתה נמוכה וכן ניתן היה לקבוע את מיקומו בשטח החלקה כך שיקל על עבודות הבניה. לעומת זאת, ב"מצב חדש", הנכס כולל זכויות ל- 2 בניינים בני 3 ו- 14 קומות מעל 2 מרתפי חניה, מה שדורש רמות ביסוס גבוהות הכוללות, בין היתר, כלונסאות עמוקות בכל שטח המגרש (שכן מרתפי החניה חולשים על כמעט כל שטח החלקה). בנוסף, ישנן עלויות בניה עודפות ומשמעותיות לדיפונים ואטומים של קומות החניון בשל הקרבה למי התהום.

לפיכך, הובא בחשבון מקדם הפחתה לעלויות בניה עודפות בגין קרקע חוואריית של 0.85, ביחס ל"מצב חדש".

<u>עלות בנייה עודפת למרתפי חניה</u>

ב"מצב קודם" כלל מקומות החניה היו ניתנים למימוש בשטח המגרש (המגרש ב"מצב קודם" לא כלל זכויות תת-קרקעיות), ואילו ב"מצב חדש" בניין מספר 1 (נופש וספורט) כולל חניה תת קרקעית בשטח של כ- 3,830 מ"ר, ובניין מס' 2 (מסחר ומשרדים) כולל חניה תת קרקעית בשטח של כ- 3,218 מ"ר, וסה"כ 7,048 מ"ר שטחי חניה תת קרקעית.

בהתאם לטבלת מאזן החניה מתוך נספח התנועה של התכנית החדשה עולה, כי לצורך הקמת הפרויקט נדרשים 327 מקומות חניה- 69 מקומות חניה לאולם אירועים ומועדון הספורט (בניין A) ו- 258 מקומות חניה לתעסוקה (בניין B). מכאן, שהחלק היחסי של נופש וספורט במרתפי החניה הוא 21.1%, ושל התעסוקה 78.9%.

נתוני ההשוואה ביעוד ספורט ונופש מהווים מגרשים גדולים עם היקף זכויות נמוך באופן יחסי, בהם ניתן היה להתקין את כלל מקומות החניה כחניות עיליות. נתוני ההשוואה למשרדים, מסחר ומסחר ומשרדים (מעורב) מהווים מגרשים עם היקף זכויות גדול שכתוצאה מכך מתחייבת הקמת חניות תת קרקעיות.

הסביבה ואוכלוסיית היעד של הפרויקט הינם החברה החרדית, שידוע שלרוב אינה מחזיקה רכב פרטי, וכתוצאה מכך הביקוש לחניות הן במגורים והן בתעסוקה נמוך במיוחד.

לאור האמור הובא בחשבון, שכל שטח החניון התת קרקעי שבשימוש בניין A מהווה עלות בניה עודפת, שכן העלויות אינן מגולמות בעסקאות ההשוואה. ומשטחי החניון התת קרקעי שבשימוש בניין B הובא בחשבון, על הצד הזהיר, שרק 20% משטחי החניון מהווים עלות עודפת, שכן הן מגולמות בעסקת ההשוואה למכרז 28/2021 אך לא במכרז 178/2019, ובאופן חלקי במכרז 180/2021.

לפי חוברת דקל מחודש מרץ 2022, עלות בנייה ישירה לחניון תת קרקעי הינה 2,855 ₪ למ"ר, ובתוספת 25% עלויות עקיפות, מתקבלת עלות בנייה כוללת של 3,570 ₪ למ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ערכי שווי

גורמים ושיקולים בניתוח מכרזי רמ"י

את ההשבחה יש לקבוע לפי שווי שוק ולא לפי מחיר רכישה של רוכש סובייקטיבי.

בשומות מכריעות של השמאי ארז כהן למגרשים שונים ברמה ד'-3 נקבע, כי במקרים רבים המחיר הזוכה משקף מחיר ולא שווי שוק, וכדי לנתח נכון את תוצאות המכרזים, יש לבחון ההצעות שהתקבלו באופן המנטרל את ההטיה הטמונה בהצעה הזוכה, הכוללת תוספת מחיר כדי לזכות במכרז, ולא ליתן משקל להצעה הנמוכה שהיא בגדר ניסיון לזכות בנכס במחיר הנמוך משווי שוק, ולכן נכון לקבוע השווי לפי ממוצע בין שתי ההצעות הגבוהות.

לפיכך, בניתוח מכרזי רמ"י יובא בחשבון הממוצע של שתי ההצעות הגבוהות.

כמו כן, עלויות הפיתוח במכרזי רמ"י כוללות עלויות פיתוח נורמטיביות המהוות חלק מעלויות הבניה ואין לייחסן לשווי הקרקע.

לפי פרק ה' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, עלויות הפיתוח הנורמטיביות, נכון לחודש דצמבר 2016, הינן- 250 ₪ למ"ר מבונה מסחר וכ- 500 ₪ למ"ר מבונה תעסוקה, ובתוספת הפרשי הצמדה לפי מדד תשומות הבנייה למסחר ומשרדים, 290 ₪ ו- 580 ₪, בהתאמה.

לפיכך, בניתוח מכרזי רמ"י ינוכו עלויות הפיתוח שלעיל.

ספורט ונופש

מכרזים:

מכרז	מועד אחרון להגשה	גו"ח	מגרש	ייעוד	שטח מגרש (מ"ר)	סכום זכיה ופיתוח (₪)
46/17	05.6.17	80029/13[8]	800	ספורט ונופש	10,926	16,587,687
105/19	15.7.19	5084/5[9]	711	מרכז שירותים[10]	3,446	4,928,312[11]
182/17	25.9.17	6888/26[12]	8701	ספורט ונופש	12,600	15,683,000
317/17	28.5.18	5520/148-149[13]	562, 561	ספורט ונופש	52,038	25,280,764

[8] . מגרש הנכס.

[9] . המגרש ממוקם באזור התעשייה המערבי של בית שמש.

[10] . ייעוד מרכז שירותים כולל גם שימושי מסחר. הובא בחשבון שתוספת השימושים מתקזזת עם ההפחתה למיקום של מגרש ההשוואה.

[11] . ממוצע בין הצעה זוכה- 4,355,555 ₪, להצעה שנייה- 2,126,000 ₪.

[12] . המגרש ממוקם בדרום-מערב העיר שוהם.

[13] . המגרשים ממוקמים בדרום-מערב העיר יבנה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מכרז	סכום זכייה בניכוי פיתוח נורמטיבי (₪)	תכסית (מ"ר)	שטח עיקרי ק"ק	שטח עיקרי ק' עליונות (0.8)	שטח חצר (0.2)	מר"א	שווי מר"א
46/17	15,637,125	2,185	2,185		8,741	3,933	3,976
105/19	3,729,104	1,378	1,034	2,068	2,068	3,101	1,202
182/17	14,102,500	3,780	3,250		8,820	5,014	2,813
317/17	21,974,764	13,010	9,500		39,029	17,306	1,270

הכרעות בהשגות רמ"י לשימוש של אולם אירועים:

מיקום	תאריך השגה	שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח	מועד קובע
בית שמש	30.07.20	1,510	15.07.19
קיבוץ נען- גני כנען	29.05.19	1,613	01.01.18
קיבוץ צרעה- גן אירועים לילות כנען	31.03.20	1,440	01.01.16
קיבוץ שעלבים	19.12.18	1,994	01.01.16

שומות מכריעות:

- בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון בעניינו של נכס בשכונת סביוני ים בקריית ים (גו"ח 10421/161), נקבע שווי של 600 ₪ למ"ר קרקע בייעוד של נופש וספורט. שטח המגרש 1,835 מ"ר כך ששוויו 1,101,000 ₪. שטח התכסית- 642 מ"ר, החצר- 1,193 מ"ר, שטח עיקרי- 551 מ"ר, ובסה"כ- 789 מר"א, והשווי למר"א מבונה הינו- 1,395 ₪, נכון ליום 26.6.2019.
- בשומה שערך השמאי המכריע פלד בעניינו של נכס ברחוב הרקפת בשכונת גבעת עדן שבישוב זכרון יעקב (חלקות 189, 193, 198 בגוש 11375), נקבע שווי של 2,300 ₪ למר"א מבונה עיקרי (מגלם חצר) בייעוד של ספורט ונופש מסחרי, נכון ליום 8.10.2020. שטח החצר הינו 9,884 מ"ר, וללא גילום החצר מתקבל שווי של 1,570 ₪ למר"א מבונה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תעסוקה

מכרז רמ"י מספר 28/2021, שהמועד האחרון להגשת הצעות בענייננו היה 9.8.2021, במסגרתו שווקו מגרשים 400, 401, 402 לפי תכנית בש/181 (חלקות 9, 10, 11 בגוש 80029, בהתאמה) שהם בייעוד תעסוקה וצמודים למגרש הנכס.

גו"ח	מגרש	שטח מגרש	מחיר ממוצע 2 הצעות	עלויות פיתוח	סה"כ מחיר זכיה ממוצע ופיתוח	מחיר בניכוי עלויות פיתוח נורמטיבי	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה
80029/9	400	15,140	10,868,138	20,000,000	30,868,138	17,696,338	15,140	1,169
80029/10	401	9,530	6,138,196	13,000,000	19,138,196	10,847,096	9,530	1,138
80029/11	402	6,490	4,250,964	9,000,000	13,250,964	7,604,664	6,490	1,172
ממוצע שווי מ"ר מבונה (₪)								1,160
תוספת 15% לצורך נטרול הפחתת עלויות עודפות לבניה על קרקע חווארית								1.15
שווי מ"ר מבונה מתואם (₪)								**1,334**

מסחר

מכרזים למגרשים ביעוד מסחר:

מכרז	מועד אחרון להגשת הצעות	גו"ח	מספר מגרש	מחיר זכייה	מחיר זכיה ופיתוח בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות	שטח עיקרי ק"ק (מ"ר)	שטח עיקרי ק' עליונות (0.8)	מר"א	שווי למ"ר מבונה
175/2019	09.03.20	80030/43	1100	[14]5,463,471	8,407,126	450	350	730	10,802
176/2019	09.03.20	34578/28	601	[15]3,994,648	10,325,596	1,000			10,326
		34578/28	602	1,637,280	4,677,571	500			9,355
		34578/29	603	[16]3,207,529	6,234,722	500			10,717
34/2021	26.04.21	[17]5213/129	801	[18]923,583		147			6,274

[14] . ממוצע של 2 הצעות ראשונות (הצעה ראשונה- 5,657,576 ₪, הצעה שנייה- 5,269,365 ₪).
[15] . ממוצע של 2 הצעות ראשונות (הצעה ראשונה- 4,502,321 ₪, הצעה שנייה- 3,486,975 ₪).
[16] . ממוצע של 2 הצעות ראשונות (הצעה ראשונה- 4,777,777 ₪, הצעה שנייה- 1,637,280 ₪).
[17] . המגרש ממוקם בלב שכונת רמת משה שבבית שמש הוותיקה.
[18] . ממוצע של 2 הצעות ראשונות (הצעה ראשונה- 966,666 ₪, הצעה שנייה- 880,500 ₪).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאי המבקשת מפחית 10% מהשווי למר"א מבונה שבמכרזים שלעיל, בשל התאמה לגודל/אי תפוסה/מיקום/זמינות.

<u>שומות מכריעות</u>

בשומה שערך השמאי המכריע דוד דדון בעניינו של נכס ברחוב הרב מנחם פרוש (חלקות 61-60 בגוש 34294) אשר במע"ר של בית שמש, המהווה מרכז מסחרי בן 4 קומות מעל לשתי קומות מרתף חניה ("קניון השדרה"), נקבע שווי של 10,200 ₪ למר"א מבונה בקומת קרקע, נכון ליום 21.11.2020, לאחר הפחתה למיקום ולאופי הבינוי (קניון לעומת קומת קרקע מסחרית בבניין תעסוקה), מתקבל שווי של 9,180 ₪ למר"א מבונה.

<u>מסחר ותעסוקה (מעורב)</u>

בהתאם למכרזי רמ"י בשכונת גבעת המשקפיים שהוצגו לעיל, לייעודי מסחר בלבד ותעסוקה בלבד, נמצא כי קיים פער גדול בין שווי לתעסוקה לשווי למסחר. למען הזהירות, בניתוח תוצאות מכרזים של מגרשים המשלבים מסחר ותעסוקה הובא בחשבון מקדם שווי לתעסוקה של 0.2 לעומת שווי מסחר בקומת הקרקע.

מכרז 180/2021 (מועד אחרון להגשת הצעות- 5.7.2021):

במכרז שווק מתחם אחד המהווה את מגרשים 13 ו- 17 לפי תכנית בש/168 (חלקות 65 ו- 67, בהתאמה, בגוש 34294). המתחם ממוקם בשכונת המע"ר והוא במרכז עסקים ראשי ומתפתח של העיר בית שמש.

בשל היקף השטחים הגדול ביחס לנכס הנישום, ועל-אף המיקום העדיף של נכס זה בהשוואה לנכס הנישום, הובא בחשבון, על הצד הזהיר, מקדם לגודל/אי תפוסה וזמינות של 1.1.

מגרש	יעוד	מחיר	סה"כ מחיר ופיתוח בניכוי פיתוח נורמטיבי	שטח מסחר עיקרי בקומת קרקע	שטח עיקרי קומות עליונות	מקדם שווי לשטח עיקרי בק' עליונות	מר"א	שווי מר"א מתואם (1.1)
13	מסחר	1,600,000	122,804,958	7,900	13,675	0.8	18,840	5,982
17	משרדים			1,800	9,715	0.2	3,743	

מכרז מספר 178/2019 (מועד אחרון להגשת הצעות- 19.4.2021):

מכרז למגרשים המהווים מרכזי מסחר שכונתיים הממוקמים בלב אזורי המגורים של רמת בית שמש ד'-4 (חלקה 53 ו- 54 בגוש 34574, שהם מגרשים 504 ו- 501 בהתאמה).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בשל היקף השטחים הקטן ביחס למגרש הנכס, מיקום הנכס בסמוך לבתי מגורים וכן בשל שלבי הביצוע שנקבעו בתכנית החדשה, הובא בחשבון מקדם גודל/אי תפוסה, מיקום וזמינות של 0.9:

מגרש	יעוד	מחיר ממוצע 2 הצעות	סה"כ זכיה ופיתוח בניכוי עלויות פיתוח נורמטיביות	שטח עיקרי מסחר בק' קרקע	שטח עיקרי משרדים מעל ק"ק	מקדם שווי משרדים	סה"כ מר"א	שווי מר"א
501	מסחר	[19]10,573,621	13,281,667	700	950	0.2	890	14,923
504	ותעסוקה	[20]4,795,009	9,502,989	800	1,380	0.2	1,076	8,832

שווי מר"א ממוצע- 11,877 ₪, ולאחר הפחתה של 10%- 10,690 ₪.

סיכום ערכי השווי:

מכרז/שומה	שווי מ"ר מבונה	מקדם שקלול	שווי יחסי
ספורט ונופש			
46/2017	3,976	0.5	1,988
105/2019	1,202	0.2	240
182/2019	2,813	0.1	281
317/2017	1,270	0.1	127
השגות רמ"י	1,600	0.05	80
שומות מכריעות	1,500	0.05	75
שווי מ"ר מבונה משוקלל לספורט ונופש (₪)			**2,800**
מסחר			
175/2019	9,721	0.5	4,861
176/2019	9,645	0.2	1,929
34/2021	5,647	0.05	282
180/2021	5,982	0.1	598
178/2019	10,690	0.1	1,069
שומה מכרעת	9,180	0.05	459
שווי מ"ר מבונה משוקלל למסחר (₪)			**9,200**
תעסוקה			
28/2021	1,334	0.6	800
180/2021	1,196	0.2	239
178/2019	2,138	0.2	428
שווי מ"ר מבונה משוקלל לתעסוקה (₪)			**1,500**

[19] . הצעה ראשונה- 11,755,510 ₪, הצעה שנייה- 9,391,731 ₪.
[20] . הצעה ראשונה- 5,526,018 ₪, הצעה שנייה- 4,064,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח	מקדם/שווי	סה"כ מר"א
"מצב קודם" (ספורט ונופש)			
עיקרי	2,185	1.0	2,185
חצר	8,741	0.2	1,748
סה"כ מר"א			3,933
שווי מ"ר מבונה (₪)			2,800
סה"כ שווי "מצב קודם" (₪)			**11,013,408**
"מצב חדש"			
בניין A (ספורט ונופש)			
בריכת שחיה	600	0.8	480
קומת קרקע	2,525	1.0	2,525
קומה א'	1,873	0.8	1,498
קומה ב'	145	0.8	116
חצר	3,314	0.2	663
סה"כ מר"א			5,282
מקדם אופי בינוי ביחס ל"מצב קודם"			0.95
דחיה בגין אתר עתיקות			0.94
הפחתה לעלות עודפת בגין קרקע חוואריית			0.85
סה"כ מר"א מתואם			4,009
שווי מ"ר מבונה (₪)			2,800
עלות עודפת לחניה תת קרקעית (₪)			(5,309,047)[21]
סה"כ שווי בניין A (₪)			**5,917,254**
בניין B (מסחר ותעסוקה)			
מסחר קומת קרקע	980	9,200	9,016,000
משרדים	11,703	1,500	17,554,500
סה"כ שווי בניין B			26,570,500
דחיה בגין אתר עתיקות			0.94
הפחתה לעלות עודפת בגין קרקע חוואריית			0.85
סה"כ שווי מתואם לבניין B (₪)			21,229,830
עלות עודפת לחניה תת קרקעית (₪)			(3,970,463)[22]
סה"כ שווי בניין B (₪)			**17,259,367**
סה"כ שווי "מצב חדש" (₪)			**23,177,000**
השבחה (₪)			**12,164,000**

<u>ריבית פיגורים</u>- ככל ויידרשו תשלומי ריבית פיגורים, השמאי המכריע מתבקש לבטלם בהתאם לסמכותו שנקבעה בסעיף 16 לתוספת השלישית, זאת עד למועד פרסום הכרעה בתיק זה.

[21] 5,309,047 ₪= 3,570 ₪/מ"ר x 21.1% x 7,048 מ"ר

[22] 3,970,463 ₪= 3,570 ₪/מ"ר x 78.9% x 7,048 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

התייחסות לשומת המשיבה

- ניתוח העסקאות למגרשי ספורט ונופש- הניתוח כלל התאמות שלא פורטו בשומה. העסקה במגרש 800 נותחה פעמיים ובכל פעם התקבל שווי שונה ולא ניתן להתחקות אחר גורם הטעות.

- ניתוח עסקאות למסחר- הובאו בחשבון עסקאות השוואה במיקומים ובמאפיינים שונים, ללא מקדמי התאמה ראויים. לדוגמא, הוצגו עסקאות מקניון השדרה הממוקם במע"ר בית שמש הכולל 4 קומות מסחר ו- 2 קומות חניון בהיקף של כ- 40,000 מ"ר, מתוכם רק כ- 15,000 מ"ר משווקים (יחס ברוטו-נטו גבוה מאוד), מה שמייקר את עלויות הבניה באופן משמעותי. ניתן להיווכח שבשומה המכרעת לנכס זה קבע השמאי המכריע דוד דדון שווי של 10,200 ₪ למ"ר מבונה בקומת הקרקע, נכון ליום 21.1.20.

לא ברור מדוע בחר שמאי המשיבה לנתח את ערכי השווי בגישת החילוץ בעוד ישנם מספיק נתוני השוואה לעסקאות/מכרזים בקרקע, כאשר בהליכים אחרים טענה הוועדה המקומית שגישת החילוץ נחותה מגישת השוואה אפילו במקרה של ניתוח עסקאות מהנכס נשוא השומה, ושגם אם המכרזים נערכו כשנה וחצי מאוחר למועד הקובע הם עדיפים על גישת החילוץ, ועל השמאי המכריע להמתין עם הכרעתו עד לקבלת תוצאות המכרזים (ערר 8069/21 **ועדה מקומית לתכנון ובניה בית שמש נ' טריסון ייזום ובניה בע"מ**; ערר 8077/21 **ועדה מקומית לתכנון ובניה בית שמש נ' שערי בית שמש בע"מ**).

- ניתוח עסקאות למשרדים- נותחו עסקאות השוואה למשרדים בנויים ותיקים בשטח של 17 מ"ר – 33 מ"ר, הממוקמים כולם בבניין המשמש, בין היתר, את העירייה ואת בית משפט שלום. לעומת זאת, הנכס שבנדון כולל כ- 12,000 מ"ר עיקרי למשרדים ומיקומו בשולי העיר, כך שברור שנתוני ההשוואה אינם משקפים את הנכס הנדון, בעוד שישנם עסקאות השוואה למגרשים, שנערכו בסמוך למועד הקובע וממוקמים בצמוד לנכס והמציגים ערכי שווי נמוכים באופן משמעותי מהשווי שקבע שמאי המשיבה.

11.3. עיקרי תגובת שמאי המשיבה

כללי

הנכס הנישום בהליך כאן הינו ייחודי שכן, יש בו מצד אחד מרכז ספורט ונופש עם בריכה, לצד אולם אירועים הממוקם על מגרש רחב ידיים בשטח של כ- 8,284 מ"ר, ולצידו מתוכנן להיבנות בניין משולב למסחר ומשרדים על מגרש בשטח של כ- 2,636 מ"ר, מה שיוצר מרכז ייחודי המשרת את שני הייעודים בפרט ואת האזור כולו בפרט.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שינוי אופי הבינוי

אין לקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה שווי הזכויות לנופש וספורט ב"מצב חדש" נפגע בשל אופי הבינוי.

לפי הוראות התכנית, בריכת השחייה אמורה להיות מקורה ומשכך לא תפגע הפרטיות.

בהוראות תכנית בש/181 ("מצב קודם") לא מוזכר בשום מקום השימוש של "מתקני ספורט" והתכנית החדשה לא שינתה השימושים המותרים.

שטח הספורט והנופש נותר בשיעור של 80% מתוך שטח הקרקע ב"מצב קודם" (8,284 מ"ר), כך שלא נפגעו מידותיהם של הבריכה, הקאנטרי ואולם האירועים. יתרה מזאת, לפי הוראות תכנית בש/181 אולם האירועים אמור להיות אולם סגור ולא גן אירועים עם חצר היקפית רחבת ידיים כטענת שמאי המבקשת.

תוספת של מבנה משרדים בן 14 קומות במגרש, מאפשר תוספת פוטנציאלית של לקוחות לשימושים באולם האירועים ובקאנטרי.

לאור האמור, לא רק שלא קיימת פגיעה ביחס ל"מצב קודם", אלא אף קיימת השבחה ביחס אליו.

בשני מצבי התכנון המדובר באולם אירועים ולא בגן אירועים, בין היתר בשל העובדה שהקאנטרי כולל את בריכת השחייה שאמורה להיות בקומת הקרקע.

בית שמש היא עיר דתית-חרדית והאירועים בה נערכים בד"כ באולמות גדולים המחולקים למספר תתי אולמות, והשימוש בחצר כגן אירועים, פחות מקובל. לפיכך, מלכתחילה תוכננו אולמות סגורים.

שלביות הביצוע

אין לקבל הטענה לפיה לתנאים שנקבעו למתן היתר בניה השפעה שלילית על הנכס.

לא מתוכנן להיות עיכוב כלשהו בבניית המתחם החדש ואכלוסו מהטעם שמתחם הספורט והנופש כבר בהליכי בניה (באוגוסט 2021 יצא היתר בניה לעבודות עפר, ביסוס, גדרות, פיתוח והתארגנות) ובתקופה הקרובה אמור להתקבל היתר בניה להקמתו (הוגשה בקשה הכוללת הקלות שיצאה בגינה שומת השבחה), ואילו במתחם המסחר והמשרדים טרם הוגשה בקשה להיתר בניה ועד שיתקבל היתר בניה כבר יהיה היתר מזמן למתחם הספורט והנופש ובנייתו של מתחם זה תסתיים.

עלויות עודפות בגין אתר עתיקות

אין לקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתה של 6% משווי הזכויות שב"מצב חדש" בשל הוראות שבתכנית החדשה בעניין אתר עתיקות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כבר ב"מצב קודם" בתכנית בש/181 (סעיפים 6.1.4 ו- 6.17 בתקנון התכנית) שאושרה בשנת 2012, וכן בחוזה החכירה שנחתם בשנת 2017, היה ידוע שבנכס יתכן ויש עתיקות.

בתחומה של העיר בית שמש קיימים שרידים ארכיאולוגיים רבים ומשכך קיימים בו אתרי עתיקות רבים ומשכך, גם בתכניות הישנות והחדשות יש התייחסות לכך וגם בחוזי החכירה של רמ"י.

ולכן לא ניתן לייחס את עניין העתיקות לתכנית החדשה.

<u>עלויות עודפות בשל מאפייני הקרקע</u>

אין לקבל ההפחתה של 15% משווי הזכויות ב"מצב חדש" בשל הטענה לקרקע "חווארית".

קרקע מסוג זה קיימת ברוב שטחה של העיר בית שמש בכלל, ובפרט באזור מגרש הנכס (כך גם לפי טענת שמאי המבקשת בהתאם לחוות הדעת שהציג), ולא הוצגה חוות דעת המציגה שוני בין הקרקעות בשכונת משקפיים לקרקעות אחרות בעיר בית שמש.

גם מהאמור בפרק המסקנות וההמלצות של חוות הדעת מטעם משרד "אגסי רימון" (סעיף 4.2), עולה כי "מניסיון מצטבר באזורים דומים בבית שמש, ידוע כי תכונות החוזק של קרקע זו עלולים להשתנות באופן משמעותי כתלות בתכולת הרטיבות...".

לפיכך, אין מדובר באזור "מיוחד", והיה ידוע לכולם מבעוד מועד, סוג הקרקע בנכס שבנדון, כמו ברוב שטחי העיר ועסקאות ההשוואה כבר מגלמות בתוכן נתון זה.

<u>עלות עודפת למרתפי חניה</u>

מאחר וגם ב"מצב קודם" וגם ב"מצב חדש" השטח המיוחס למתחם ספורט ונופש הינו גדול מאוד (10,920 מ"ר ו- 8,284 מ"ר, בהתאמה), אין צורך בחניות תת-קרקעיות ולראיה, היזם הגיש בקשה להיתר לבניית מתחם הספורט והנופש שכל החניות המבוקשות הן עיליות, ואף הוראות התכנית מאפשרות חניה פתוחה ומבונה.

לפיכך, אין צורך לקזז עלויות עודפות בגין מרתפי חניה במגרש הנופש והספורט.

במסמך הבהרה ששלח שמאי המשיבה קובע הוא, כי לפי חוזי שכירות למשרדים בנכס הגובל במגרש הנכס, שקיימים אצלו, שוויו של מקום חניה הוא של 80,000 ₪, כך שבהתאם לעלות הקמה של חניון תת קרקעי של 105,000 ₪ (3,000 * 35), מתקבלת עלות עודפת של 25,000 ₪ בלבד, ולכן העלויות העודפת היחסית למ"ר היא של 714 ₪, וסה"כ עלות עודפת של 4,214,028 ₪, ולא 8,439,860 ₪ כפי שחושב בשומתו.

<u>שומת היטל השבחה שערכה הועדה המקומית להקלות שהתבקשו בנכס הנדון</u>

בשומה זו נקבע שווי מ"ר מבונה לספורט ונופש של 2,715 ₪ שהוא גבוה במקצת מהשווי בשומה העדכנית (2,450 ₪ למ"ר מבונה). בשומה הקודמת חלה טעות מאחר והעסקה בנכס הנישום הובאה בחשבון פעמיים בשל הרצון לתת משקל גבוה לעסקה זו, והחישוב כולל התייחסות למכרז שבמגרש 3 פעמים (פעמיים סכום זכייה כולל פיתוח + פעם אחת מחיר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מינימלי כולל פיתוח להצעה במכרז), לעומת השומה העדכנית בה ניתן למכרז של הנכס משקל כפול (פעם אחת סכום הזכייה כולל פיתוח + פעם שניה מחיר מינימלי כולל פיתוח להצעה במכרז).

<u>ערכי שווי</u>

ספורט ונופש:

- בהתאם לשומת המבקשת שווי מ"ר מבונה בייעוד ספורט ונופש הינו כ- 3,976 ₪, בעוד ששווי מ"ר מבונה לתעסוקה הינו כ- 1,500 ₪. נתון זה אינו הגיוני וסותר את ההיגיון והנתונים הקיימים בארץ בכלל ובעיר בית שמש בפרט.
- מכרז 105/2019 כולל ריבוי שימושים, לרבות שימושים מסחריים מבוקשים (בנקים, סופרמרקט וכיו"ב), שהם שונים בתכלית מהשימושים במגרש הנכס, ועדיין השווי למ"ר מבונה נמוך משמעותית, ולכן קשה להתייחס להשוואה זו.
- הכרעות בהשגה לרמ"י שהוצגו ע"י שמאי המבקשת הם לאולמות אירועים, שזה יוצר הגבלה על הנכס. ייעוד הנכס שבנדון שכולל בתוכו גם ספורט ונופש הוא שונה ולכן קשה מאוד/לא ניתן להשוות ביניהם.
- שמאי המבקשת ניתח שומות מכריעות והגיע לשווי מבונה בייעוד ספורט ונופש נמוך מאוד, אך בשקלול הכללי נתן להן משקל נמוך מאוד השואף לאפס.
- בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון[23] נקבע שווי של 450 ₪ למ"ר קרקע בייעוד ספורט ונופש, לא כולל פיתוח, ושווי מ"ר מבונה של 2,455 ₪, כפי שנקבע בשומת המשיבה, ולכן מדובר בשווי על הצד הזהיר והשמרני.

מסחר ותעסוקה:

השווי בשומת המשיבה למסחר ומשרדים נלקח מעסקאות השוואה לפי שומות מכריעות וכן מעסקאות מהאזור. מנגד, עסקאות ההשוואה שבשומת המבקשת אינן דומות לנכס הנדון, כמפורט להלן:

- מכרז 180/2021- מגרשים 13 ו- 17 שכונת גבעת המשקפיים- נכס לתעסוקה שחולק לשני נכסים, אחד בשטח עיקרי מעל 20,000 מ"ר למסחר המשמש כקניון, והשני למסחר ותעסוקה. המדובר בנכס שאינו דומה לנכס הנדון, ששוויו מושפע מהקניון, ולכן אין להביא בחשבון נתון זה.
- מכרז 178/2019- מגרשים 501 ו- 504 בשכונת נווה שמיר- מהווים נכס הדומה לנכס הנדון. לצורך קביעת השווי למסחר הובא בחשבון נכס המשמש למסחר ומשרדים, המהווים מרכזים שכונתיים בהם שטחים קטנים בגובה עד 3 קומות, בשונה ממגרש הנכס בו מתוכנן

[23] . לפי הנתונים המדובר בשומה שנערכה בגו"ח 10421/161, לנכס בקריית ים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מבנה משרדים בן 14 קומות, שיהיה לצד מבנים ציבוריים וימשוך קהל מבחוץ, ואף ישמש כפארק תעשייה.

יתרה מזאת, חישוב נכס זה יוצא בדומה לשווי של החישוב שבשומת המשיבה, הן בשווי המסחרי והן בשווי משרדים, כלהלן (ניתוח תוצאות המכרז במגרש 501 בגו"ח 34574/54):

מחיר זכיה כולל פיתוח ללא מע"מ	שירות תת"ק	שטח עיקרי	שירות עילי	תכסית	מסחר ק"ק	שירות ק"ק	יתרת שטח עיקרי	יתרת שטח שירות	מר"א	שווי מר"א	שווי מר"א מתואם[24] (0.95)
16,667,556	2,500	1,650	200	817	700	117	950	83	1,006	16,562	15,734

לפיכך, מתקבל מהניתוח שלעיל שווי מ"ר מבונה למסחר של 15,700 ₪, ושווי מ"ר מבונה למשרדים של 3,140 ₪ (לפי מקדם שווי של 0.2 כפי שנקבע בשומת המבקשת).

לפיכך, השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו שמרני.

תעסוקה:

- בשומה שערך השמאי המכריע דיאמנט בגו"ח 34357/25 (מגרשים 407, 230) נקבע שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, נכון לשנת 2017, במיקום פחות טוב- שכונת רמה ג'.
- בהחלטת ועדת השגות, נקבע שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה למשרדים, כולל פיתוח, נכון לשנים 2015-2016, על-אף שחושבה יזמות בשיעור של 25% שהוא גבוה לעמדת שמאי המשיבה.
- ברחוב הרב יצחק כדורי בגו"ח 80029/9, מול מגרש הנכס, מוקם בימים אלו פרויקט S park של קבוצת שיבולת, המהווה פארק תעשייה הכולל משרדים בשטח של כ- 18,000 מ"ר. שטח הפרויקט כ- 15 דונם.

לפי פרסומי החברה, הפרויקט כבר מכר כ- 40% מכלל המשרדים, והמדובר במכירה פריסייל. לאחר שיחה עם מתווכת הפרויקט, הגב' רויטל כלפה, בתאריך 7.12.2022, עולה שמשרדים בפרויקט נמכרים תמורת 13,000 – 15,000 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת (לפי ברוטו/נטו- 1:1.2, 1:1.24), ללא חניות.

חניות מקורות נמכרו תמורת 100,000 ₪ - 130,000 ₪.

משיחה עם מר לוי, שהינו אחד המשווקים של הפרויקט מטעם חברת שיבולת מיום 7.12.2022, עולה שהמתחם משווק בימים אלו לפי שווי של 15,000 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת.

[24] . מקדם מיקום.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להלן עסקאות מהמתחם:

תאריך	תת"ח	תמורה (₪)	שטח רשום	שטח ברוטו	קומה	חניות	שווי מ"ר ברוטו (₪)
01.09.22	711	1,599,977	65	89	7	0	17,977
23.08.22	704	1,623,375	65	89	7	0	18,240
23.08.22	705	3,220,425	131	179	7	0	17,991
01.08.22	902	2,593,305	126	166	9	0	15,622
01.08.22	601	2,365,155	111	151	6	0	15,663
01.08.22	602	1,521,000	73	100	6	0	15,210
01.08.22	605	2,821,455	133	181	6	0	15,588
01.08.22	604	1,437,345	66	91	6	0	15,795
27.07.22	701	2,547,090	111	151	7	0	16,868
27.07.22	714	1,842,750	73	125	7	0	14,742
27.07.22	606	1,761,500	89	148	6	0	11,902
10.08.22	907	2,203,695	95	126	9	2	15,902
28.07.22	712	1,825,200	73	100	7	2	16,252
28.07.22	713	2,046,330	80	109	7	2	16,939
28.07.22	607	1,997,500	105	143	6	1	13,269
28.07.22	6	1,419,000	75	103	6	1	12,806
27.07.22	-	6,709,950	332	398	11	1	16,591

מהעסקאות שלעיל מתקבל מחיר ממוצע של 15,964 ₪ למ"ר ברוטו בנוי, לעסקאות ללא מקומות חניה, ו- 15,171 ₪ לעסקאות הכוללות מקומות חניה, לאחר הפחתת 100,000 ₪ לכל מקום חניה.

בניכוי יזמות (18%) ועלויות בניה של 7,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 6,500 ₪ במעוגל מהעסקאות ללא מקומות חניה, ו- 5,900 ₪ במעוגל, מהעסקאות הכוללות מקומות חניה (לאחר הפחתת שווין של החניות).

מעיון ב- 2 חוזי מכר לשטחי משרדים במתחם שיבולת, מתקבל כי הנתונים המדווחים במערכת מיסוי מקרקעין תואמים לנתונים שבעסקאות. המחיר למ"ר בנוי מעטפת הינו 16,380 ₪ כולל מע"מ, ומחיר מקום חניה 80,000 ₪ ללא מע"מ.

<u>ניתוח המכרזים בשומת המבקשת</u>

שמאי המשיבה מציג טבלה לעניין עלויות הפיתוח במגרשים 402-400 (מכרז 28/2021), ומהם עולה כי עלויות הפיתוח כוללות גם השתתפות בהקמת מבני ציבור.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעמדתו, ניתוח תוצאות מכרז 28/2021 למגרשים 402-400, הינו בעייתי מאחר וחלק מהמגרשים בעלי צורה לא רגולרית המקשה על היזם לבנות מתחם למסחר ותעסוקה. בנוסף, קשה להפריד בין השטח המסחרי לשטח לתעסוקה, ומשכך ניתוח מכרזים אלו קשה מאוד ויכול ליצור שווי מעוות.

במצבים כאלו, רצוי לנתח עסקאות השוואה של משרדים ו/או חנויות שנמכרות או מושכרות, שם ידועים השטחים וההצמדות, ובעזרת גישת החילוץ, להגיע לשווי מ"ר מבונה.

כמו כן, מפנה שמאי המשיבה לדו"ח אפס שנערך במגרש 402, הכולל אומדן שווי למסחר ומשרדים ובנוסף אומדן עלויות לפרויקט, המראה בבירור ששומת המשיבה נערכה על הצד הזהיר, הן מבחינת שווי מ"ר מבונה למסחר ומשרדים, והן מבחינת עלויות הבניה שננקטו.

11.4. <u>עיקרי תגובת שמאי המבקשת</u>

- ב"מצב קודם" ניתן היה לבנות גן אירועים רחב ידיים. ברור שלגן אירועים צריך להיות חלק מקורה, אך ישנה חשיבות רבה גם לשטח החצר. לכן, בגן אירועים שלו שטח חצר גדול יותר, השווי למר"א גבוה יותר. בכל מקרה, ברור ששטח אולם אירועים שאינו בקומת קרקע נמוך משווי אולם אירועים בקומת קרקע.

- בשני מצבי התכנון אולם האירועים סגור, אך ב"מצב חדש" נותרה רק רצועת חצר צרה בחלק הצפוני של המגרש, שהפרטיות בה נפגעת בשל הסמיכות לבנייני משרדים.

- לא מקובלת הטענה שהקרבה לשטחי מסחר מגדילה את הלקוחות הפוטנציאלים של אולם האירועים.

- ב"מצב חדש" ישנו תנאי נוסף לעניין השלביות, מאחר והיתר הבניה לשטחי הספורט ונופש יכול להתקבל באותו המועד של ההיתר לתעסוקה. בניתוח שנעשה בשומת המבקשת לתוצאות המכרזים הובא בחשבון מקדם כולל של 0.9 המגלם גם את נושא השלביות, אם כי בשיעור זניח.

- ברגע שנמצאו במגרש עתיקות, הדבר גרם לדחייה של מימוש הזכויות בשנה. נכון שגם ב"מצב קודם" היה את נושא העתיקות, אך ההבדל הוא שב"מצב חדש" ישנן הוראות מפורשות בתכנית הקובעות שהעלות תחול על היזם. בפועל הוצאות המבקשת בקשר עם העתיקות הינן כ- 2 מש"ח, וככל שלא מביאים בחשבון הדחייה, יש להביא בחשבון את העלות הזו.

לאחר הדיון עם הצדדים נשלחו על-ידי שמאי המבקשת הודעות לפיהן, במהלך חשיפת הקרקע במגרש נמצאה מערת קבורה בחלק הדרומי של המגרש ביעוד למסחר ותעסוקה, ושחברת אתרא קדישא דורשת לאטום מערות קבורה בבטון מזוין + הוצאת מנשמים. בשל הממצא התבקשה חוות דעת מקצועית של המהנדס אהרוני, ואת ההשלכות התכנוניות

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

והכלכליות על הפרויקט, ובעיקר על האפשרות לניצול מלוא זכויות הבניה, יש להביא בחשבון.

באשר לטענת שמאי המשיבה לפיה העובדה שבמגרש הנכס אפשר שיימצאו אתרי עתיקות ידועה ומגולמת בערכי השווי, והן גם רלוונטיות לשני מצבי התכנון, נטען על-ידי שמאי המבקשת, שב"מצב קודם" ניצול שטח הקרקע הוא בהיקף של כ- 2 דונם בלבד וב"מצב חדש" הוא כמעט של 100%. לפיכך, ב"מצב קודם" ניתן היה למקם המבנה בצורה המאפשרת את בנייתו גם אם נמצאו עתיקות בשטח המגרש. לעומת זאת ב"מצב חדש", מציאת העתיקות מעכבת את כל הפרויקט שכן הבינוי החדש מנצל את מלוא שטח הקרקע + קומות חניון משותפות לשני המבנים. לפיכך, בניגוד לעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת שהן זמינות לבנייה באופן מיידי, הנכס שבנדון אינו זמין לבנייה, ולכן דחייה של שנה אחת בלבד היא על הצד הזהיר ביותר.

לא ניתן להתעלם מהפגיעה הנובעת ממערת הקבורה על הפרויקט, שכן היא פוגעת אנושות בשטח המסחרי של הפרויקט ואף מחייבת את היזם לבנות קומת מרתף נוספת.

- קרקע מסוג חוואר- נכון שקרקע מסוג זה קיימת גם באזורים נוספים של העיר בית שמש, אבל גם בסוג הקרקע הזו ישנם הבדלים, בין תצורה של "טקיה" לתצורה של "עדולם", שהיא טובה יותר לצרכי בניה.

כמו כן, מצרף שמאי המבקשת דו"ח ביסוס ל- 12 מגרשים ברמת בית שמש ד'3 לפיו, לעמדתו, הקרקע היא מסוג קירטונית-גירית כמעט לכל עומקה. לעומת זאת, מדו"ח הביסוס למגרש 800 ודו"ח הפיקוח מעל קידוחי הניסיון, באזור מגרש 800 הקרקע היא מסוג חוואר קרטוני עד חוואר אפור, ומעומק של כ- 12 מ' ועד 20 מ' הקרקע מורכבת מחרסית וחוואר אפור. כפי שעולה מהדוחות, ההבדלים בסוגי הקרקע משמעותיים, הן מבחינת ביסוס המבנה, הן מבחינת קירות התמך והדיפון, הן מבחינת חפירות/חציבות ומילוי, והן מבחינת הניקוז.

- ב"מצב קודם" לא נדרש היה לבנות שטחים בתת-הקרקע וב"מצב חדש" מרבית שטחי החניה הם בתת-הקרקע והדבר גורם לעלות בניה עודפת. גם בהיתר הבניה האחרון שניתן, על-אף שהוא למימוש חלקי של שטחי הספורט ונופש, מרבית מקומות החניה הם תת-קרקעיים.

- מכרז 180/2021- הייעוד של בניין 2 הוא למסחר ומשרדים, בדומה לשימושים בבניין למסחר ותעסוקה שבנכס, ולכן לא ניתן לטעון שאין המדובר בנתון רלוונטי, גם אם נדרש לבצע בו התאמות. כמו כן, לצורך קביעת השווי לתעסוקה, לתוצאות מכרז זה ניתן משקל של 20% בלבד.

- מכרז 178- במסגרת מכרז זה שווקו 2 מגרשים. שמאי המשיבה הציג רק את מגרש 501 ולא את תוצאות המכרז למגרש 504, ואילו בשומת המבקשת נעשה ממוצע לתוצאות שני המגרשים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- בתגובת המשיבה ישנה התייחסות לניתוח שנעשה על-ידי ועדת ההשגות בקשר לשווי לתעסוקה. יש לשים לב שמדובר בניתוח למועד ישן, שנערך לפי שיטת העלות. מאחר ובעניינו ישנן 3 תוצאות של מכרזים לקרקע, שהיא סמוכה לנכס והתוצאות הינן בסמוך למועד הקובע, אין מקום להידרש לנתונים אחרים שרמת מהימנותם פחותה.

- ידוע שחלק מהנתונים בעסקאות המדווחות במערכת מיסוי מקרקעין אינם מדויקים- השטח, הקומה, חניה צמודה. עוד נכון להביא בחשבון שהנתונים הם של עסקאות עם משתמשי קצה, לשטחים קטנים, והם אינם מגלמים את כל הסיכונים שבהם נושא היזם.

- בניתוח שערך שמאי המשיבה בגישת החילוץ, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 18% שהוא שיעור נמוך מאוד.

- בתגובה לעסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה ממגרש 400, לעמדתו, הדיווח במערכת מידע נדל"ן לוקה בחסר (כמו למשל נושא המע"מ, מספר חניות וכו'), ולכן נותח חוזה הרכישה שהציג שמאי המשיבה למשרד בשטח 100 מ"ר שנמכר תמורת 1,825,200 ₪, המשקף מחיר של 15,600 ₪ כולל מע"מ, והוא מגלם 2 מקומות חניה. לעמדתו, מדובר בעסקה שהיא מהגבוהות מתוך כלל העסקאות במערכת מידע נדל"ן.

בניתוח העסקה הובאה בחשבון עלות בנייה של 9,961 ₪ למ"ר, הכוללת עלות ישירה של 5,385 ₪ למ"ר (לפי מחירון דקל לחודש נובמבר 2022 לבניין משרדים בן 16 קומות) ובתוספת של 10% (בשל יחס ברוטו/נטו גבוה (37%) ועלות עודפת בגין בינוי על קרקע מדרונית מסוג חואר) + עלויות עקיפות בשיעור של 35% + עלות עודפת של 1,964 ₪ למ"ר משרד בגין חניה תת-קרקעית, שחושבה כלהלן:

עלות בנייה למ"ר תת-קרקעי- 4,455 ₪ (כולל תוספת של 10% כאמור + 35% עלויות עקיפות).

סה"כ עלות לשני מקומות חניה בשטח של 40 מ"ר למקום חניה- 356,400 ₪.

שווי 2 מקומות חניה- 160,000 ₪.

עלות עודפת- 196,400 ₪.

עלות עודפת למ"ר משרד בשטח של 100 מ"ר- 1,964 ₪.

להלן ניתוח העסקה כפי שהוצג ע"י שמאי המבקשת:

מחיר כולל מע"מ	1,825,200 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	1,560,000 ₪
שווי בניכוי 2 מקומות חניה	160,000 ₪
יתרה	1,400,000 ₪
שטח יחידה	100 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מחיר למ"ר	14,000 ₪
בניכוי יזמות (20%)	11,667 ₪
עלויות בניה למ"ר[25]	9,961 ₪
שווי מ"ר מבונה	**1,706** ₪

בנוסף נטען, כי הפרויקט הנדון אינו מנוהל כנס מניב אלא כמעין קבוצת רכישה. היזם מבצע חלוקה רעיונית לשטחי הקומות, כשמרבית השטחים המשווקים נעים בטווח של 100-200 מ"ר ומיועדים ללקוחות קצה המחפשים השקעה אלטרנטיבית עם תשואה גבוהה בפריסת תשלומים נוחה. וכפי שלא ניתן לקבוע שווי מ"ר חקלאי מעסקאות לקרקעות חקלאיות המשווקות למשתמשי קצה, גם כאן אין להסיק שהמדובר בשווי שוק, אלא ברוכשים לא מנוסים המחפשים השקעה "בטוחה".

בשל כך, ובשל העובדה שמגרש 800 כולל היקפי זכויות משמעותיים למשרדים ולשימושים נוספים, נכון לקבוע מקדם התאמה של 0.8 בין המחיר שנותח בעסקה שלעיל, לשווי מ"ר מבונה למשרדים במגרש הנכס.

לפיכך, השווי הנלמד בגישת העלות הינו של 1,360 ₪ למ"ר מבונה, שהוא אף נמוך מהשווי שהתקבל לפי גישת ההשוואה.

- מסיבה לא ברורה, שמאי המשיבה קבע בשומה מיום 1.5.22 שווי של 2,715 ₪ למ"ר מבונה נכון ליום 27.2.20, בעוד שבשומתו מיום 30.5.22 (אותו החודש) נקבע שווי של 2,455 ₪ למ"ר מבונה לאותו ייעוד, נכון ליום 30.12.21 (כמעט שנתיים אחרי).

כמו כן ניתן להיווכח, כי בשומה מיום 1.5.22 השטח המבונה שהובא בחשבון למכרז בעיר יבנה הינו בסך של 16,672 מ"ר ואילו בשומה מיום 30.5.22 הובא בחשבון שטח מבונה של 12,237 מ"ר, דבר שהוביל לפערי שווי גדולים בין השומות.

לא זו אף זו, בשומת הוועדה מיום 1.5.22 הובאו בחשבון 5 מכרזי רמ"י ש- 3 מתוכם זה אותו המכרז (למגרש 800) שמסיבה לא ברורה מחיר העסקה כולל פיתוח וללא מע"מ נקבע פעמיים על סך של כ- 16.6 מש"ח, ופעם אחת על סך של כ- 13.4 מש"ח. בדומה לשומה מיום 30.5.22 בה העסקה הובאה בחשבון פעמיים בפערי מחירים כל כך גדולים.

מכאן, שההסבר של שמאי המשיבה שהפער בניתוח עסקה 800 נובע בשל תוספת למקדם זמן אינו הגיוני, שכן כבר במחיר העסקה לפני ההתאמות ישנו פער משמעותי במחיר.

- מלבד שומתו המכרעת של מוטי דיאמנט, לא אותרו השומות המכריעות האחרות אליהן הפנה שמאי המשיבה, ולכן לא ניתן לאשש את טענתו כי השווי שנקבע הינו לשטח עיקרי.

[25] . 5,924 ₪ למ"ר עלות בניה ישירה + 2,073 ₪ למ"ר עלויות עקיפות + 1,964 ₪ למ"ר עלות עודפת לחניה למ"ר משרדים (לפי שווי מקום חניה של 80,000 ₪, פחות עלות בנייתה של מקום חניה, לפי 98,200 ₪ * 2 חניות / 100 מ"ר).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- לעניין השווי למשרדים- לא ברור איך בדיוק בוצעה התאמה לזמן של 0.5% לחודש, ולמה בכלל הובאו עסקאות שנערכו כמעט שנה וחצי לפני המועד הקובע. לא זו אף זו, לא ניתן לבסס את השווי על עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון שכן הן כולן מאותו הבניין ולמרות זאת פערי השווי ביניהן כמעט כפול, ומכאן שהשונות אינה הגיונית.

- עלות עודפת למקום חניה- שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות של 3,000 ₪ למ"ר בלבד, שאינה כוללת תוספת עלויות עקיפות, ואינה כוללת התחשבות בעלות עודפת בשל סוג הקרקע.

- לא מקובלת טענת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון את נתוני המכרזים בשל צורתם או בשל העובדה שהם כוללים מסחר בקומת הקרקע. מכרזים אלו תואמים לנכס הנדון, הן מבחינת צורת המגרשים, הן מבחינת השימושים והן מבחינת המועד הקובע. זאת בניגוד מוחלט לעסקאות של משרדים בנויים בהיקפים קטנים מאוד, שלא דומים לנכס הנדון בשום צורה. כל שכן, כאשר קיימת אי הסכמה ביחס לשיעור הרווח היזמי, עלויות הבניה, עלויות עודפות, והתאמות נדרשות.

- דו"ח האפס למגרש 402- בדו"ח הובאו בחשבון נתוני היצע בלבד למשרדים בשטחים שאינם ברי השוואה לפרויקט שבנדון, וסביר שהם משווקים בגמר מלא (בהתאם לפרסומים דומים באתר יד 2), הממוקמים באזורים שונים ברחבי העיר, ובעלי שונות גדולה ביניהם. לכן המדובר בעסקאות בעלות תוקף נמוך, ויש לחשב להם מקדם הפחתה של 10% לכל הפחות.

כמו כן, בדו"ח האפס נקבע טווח מחירים של 20%. עם זאת, בתחשיב הובאו בחשבון הרף העליון של ערכי השווי.

לצורך המחשה ועל מנת לעמוד על השונות הגבוהה בנתוני ההיצע וחשיבותו של ניתוח שוק נכון, מציג שמאי המבקשת נתוני היצע נוספים מרחבי העיר בית שמש, כלהלן:

כתובת	שטח	רמת גמר	דמ"ש חודשי (₪)	דמ"ש למ"ר (₪)
ירמיהו הנביא, רמב"ש ג'1	55	מלאה	3,500	64
כיכר נוימן, רמת משה	300	מלאה		60
בית שמש	130	מלאה + ריהוט	5,500	60
הר טוב א'	500	מעטפת		45

שיעור ההיוון שהובא בחשבון בדו"ח האפס הינו לפי סקירה של השמאי הממשלתי. שיעור זה מתעלם מהעובדה כי הסקירה מתייחסת לממוצע ארצי, בעוד שסביבת הנכס מהווה שכונת חדשה בשלבי פיתוח ואכלוס שונים, המרוחקת מהמרכז, וצפויה לכלול היצף של

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטחי משרדים. אי לזאת, נכון היה לקבוע תוספת סיכון ואי וודאות לשיעור ההיוון, בשיעור של 0.5%, וסה"כ שיעור היוון של 7.2%.

הפרויקט נשוא דו"ח האפס הינו בבינוי נמוך של 3 קומות עיליות, בעוד הפרויקט במגרש הנכס הוא של בניין הכולל עירוב שימושים ובניין משרדים בן 15 קומות עיליות.

זאת ועוד, לאור מורכבות הפרויקט, נדרשים יועצים נוספים ולוחות הזמנים מתארכים באופן משמעותי, מה שמייקר את עלויות הבניה, בין היתר בשל גידול ברכיב המימון, ערבויות, תקורות והשפעות מדד.

על אף שלא קיימת הסכמה לערכי השווי למ"ר בנוי שקבע שמאי המשיבה, לצורך המחשת העיוות בניתוח השווי למ"ר מבונה, מציג שמאי המבקשת ניתוח שווי בהתאם לעלויות הבניה לפי דו"ח האפס, תוך ביצוע התאמות נדרשות בין בינוי של 3 קומות לבינוי של 15 קומות, כלהלן:

עלות ישירה לפי דוח אפס	₪ 5,500	
התאמה לבניה במגדל	₪ 6,160	12%
עלויות עקיפות	₪ 8,316	35%
הפסד חניה	₪ 1,964	לפי שווי מקום חניה של ₪ 80,000
סה"כ עלות בניה למ"ר עילי	₪ 10,280	

בהתאם לשומת המשיבה, שווי מ"ר בנוי הינו 14,278 ₪. בהפחתת יזמות (18%), ועלות בניה של 10,280 ₪ למ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה של 1,820 ₪.

כמו כן, בדו"ח האפס המוצג לא נקבע שווי נוסף למקומות החניה, היות והן משרתות את הפרויקט (שימוש חופשי ללא תשלום), וזאת בדומה לנכסים אחרים בסביבה, בייחוד כאשר מדובר בנכס לתעסוקה המתנהל כנכס מניב באזור פריפריאלי. זאת בניגוד לפרויקט של קבוצת שיבולת במגרש 400 שנמכר למשתמשי קצה (לקוחות פרטיים) ואינו מנוהל כנכס להשכרה, ואינו צריך לייצר פתרון חניה לבאי המשרדים ולשוכרים המשתנים מעת לעת.

מכאן עולה, כי עלות הקמת החניונים מועמסת במלואה על שטחי המשרדים והמסחר, כך שניתוח העלות העודפת למקום חניה בהתייחס לקיזוז הכנסה פוטנציאלית ממקום חניה, הינה על הצד הזהיר והמחמיר, שכן כאמור, יש לקזז את מלוא העלות כעלות עודפת ללא ייחוס שווי מקום לחניה.

לפיכך, בפרויקט כאן יש להביא בחשבון שכל עלויות הבניה למקומות החניה הינם בגדר עלות עודפת, והן מסתכמות בסך של 31.4 מש"ח (7,048 מ"ר x 4,455 ₪/מ"ר).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.5. <u>הכרעה</u>

<u>ערכי שווי</u>

<u>ניתוח מכרזי רמ"י</u>

לעמדת שמאי המבקשת, בניתוח מכרזי רמ"י נכון לראות בממוצע שתי הצעות הגבוהות כמשקפות את מחיר השוק, וזאת מהטעמים שפורטו לעיל.

איני מקבל עמדה זו.

לעמדתי, לא ניתן לקבוע עמדה גורפת לפיה תמיד נכון לראות בהצעה הגבוהה ככזו החורגת משווי השוק בשל רצון הזוכה לשלם מעט יותר משווי השוק. אפשר, במקרים מסוימים, בהם נמצא שההצעה הזוכה חריגה מאוד בהשוואה להצעות האחרות, להביא בחשבון שהמדובר בהצעה חריגה שהתייחסות אליה צריך שתעשה בדומה לעסקה חריגה. עם זאת, במקרים אחרים, כל זמן שלא נמצא שהזוכה חזר בו מהצעתו, נכון לראות בהצעה הזוכה כמחיר אותו מוכן היה לשלם קונה מרצון.

<u>ספורט ונופש</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 2,455 ₪ למ"ר מבונה עיקרי ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

לאחר שבחנתי את נתוני השווי עליהם ביססו שמאי הצדדים קביעתם, בחרתי לנתח הנתונים שלהלן:

מכרזי רמ"י למגרשים ביעוד של ספורט ונופש:

<u>מכרז 46/2017- מגרש הנכס</u>

ביום 11.6.2017 פורסמו תוצאות המכרז לשיווק מגרש הנכס, שבאותו המועד ייעודו היה לספורט ונופש. ההצעה הזוכה הינה בסכום של 5,260,000 ₪ + תשלום הוצאות פיתוח בסכום של 11,327,551 ₪, ובסך הכול- 16,587,577 ₪.

לפי נספח ו'2 למכרז, העירייה לא תגבה היטלי סלילת כבישים, מדרכות, תיעול וגינות ציבוריות. לפיכך, מהתשלום במכרז יופחתו עלויות פיתוח נורמטיביות של 1,922,539 ₪, לפי התחשיב שלהלן:

רכיב/תשלום	למ"ר מבונה	למ"ר קרקע
שטח קרקע		10,926 מ"ר
שטח עיקרי (20%)	2,185 מ"ר	

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטח שירות (30% משטח עיקרי)[26]	655 מ"ר	
סה"כ מ"ר מבונה לחישוב עלויות פיתוח נורמטיביות	2,840 מ"ר	
עלות למ"ר[27]	246 ₪	112 ₪
סה"כ עלות	698,827 ₪	1,223,712 ₪
סה"כ עלות	1,922,539 ₪	

כך שהמחיר ששולם בניכוי עלויות פיתוח הינו- 14,665,038 ₪.

תחשיב המחיר למר"א במגרש:

בניתוח המחיר למר"א מבונה הובא בחשבון, שבקומת הקרקע ימומשו 75% מזכויות הבניה ובקומה א'- 25%.

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א/₪
שטח עיקרי קומת קרקע (75%)	1,639	1.00	1,639
שטח עיקרי קומה א'	546	0.60	328
חצר	8,741[28]	0.30	2,622
סה"כ מר"א			**4,589 מר"א**
מחיר ששולם			14,665,038 ₪
מחיר למר"א			**3,196** ₪

<u>מכרז 182/2017- גו"ח 6888/26, שוהם</u>

ביום 15.10.2017 פורסמו תוצאות המכרז להחכרה מהוונת של מגרש 8701 לפי תכנית שה/14/9/69/ג ששטחו 12,600 מ"ר והוא בייעוד של "ספורט ונופש", ואשר לפי הוראות התכנית, השימושים המותרים בו הינם: מגרשי ספורט ומשחקים, בריכות שחיה, מבנה הנהלה הכולל מלתחות, מכון בריאות וכושר, חדרי חוגים, מכון יופי, קפיטריה, ספא, מסעדות ואולם אירועים.

שטחי הבניה המותרים הינם: 3,250 מ"ר שטחים עיקריים + 1,100 שטחי שירות עיליים + 1,100 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

תכסית- 30%. מספר קומות- 2 + מרתף.

כמו כן נקבעה בהוראות התכנית הוראות כלליות לעניין החניה, ובכללן ההוראה לפיה החניה תהיה תת-קרקעית, אך ניתן לתכנן מספר חניות עיליות באישור מהנדס העירייה, שלא יעלה על

[26] . לפי הקבוע בפרק ה' לקווים המנחים.
[27] . בהתאם לפרק ה' בקווים המנחים, לנכסים ברמה רגילה ביעוד "אחר", ולאחר התאמה למועד הקובע.
[28] . בהנחת תכסית של 20%, לפי הוראות התכנית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

15% למבנים ולמוסדות ציבור ומשרדים ו- 35% בשטח המסחרי וזאת לאחר בניית מרתף חניה אחד בתחום המגרש.

הצעה הזוכה במכרז הינה בסכום של 7,841,500 ₪.

לאור הוראה לעניין החניה, הובא בחשבון שבמגרש זה, על מנת ליהנות משטח חצר, נדרשת, בין היתר, חפירת קומות מרתף. לפי היתר הבניה שהתבקש במגרש זה, תוכננו בקומת המרתף 80 מקומות חניה עבור אולם האירועים. בהנחת עלות עודפת של כ- 90,000 ₪ למקום חניה תת-קרקעית[29], תובא בחשבון עלות נוספת של 7,200,000 ₪.

לפיכך יובא בחשבון תשלום כולל של 15,041,500 ₪.

תחשיב המחיר למר"א:

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א/₪
שטח עיקרי קומת קרקע (75%)	2,438	1.00	2,438
שטח עיקרי קומה א'	812	0.60	487
חצר	8,820[30]	0.30	2,646
סה"כ מר"א			**5,571 מר"א**
מחיר ששולם			15,041,500 ₪
מחיר למר"א			**2,700** ₪

<u>מכרז 317/2017- גו"ח 5520/21,29-31, יבנה</u>

ביום 3.6.2018 פורסמו תוצאות המכרז להחכרה של מגרשים 561-562 לפי תכנית יב/1/255, ששטחם המצרפי 52,000 מ"ר והם בייעוד של "ספורט ונופש". לפי הוראות התכנית, השימושים המותרים הינם: מתקני ספורט, בריכות שחיה, אולמות ספורט, חדרי כושר, מזנונים, מסעדות, אולמות כנסים ואירועים, מבני הנהלה וחניה (אולם האירועים ייבנה בשלב ב', לאחר ניצול של כ- 60% מזכויות הבניה).

שטחי הבנייה בשני המגרשים הינם: 9,500 מ"ר שטחים עיקריים + 1,900 מ"ר שטחי שירות עיליים + 5,700 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.

תכסית- 25%. מספר קומות- 2 עיליות + 1 מתחת לכניסה הקובעת.

הצעה הזוכה במכרז זה הינה בסכום של 9,018,555 ₪ (שהיא הצעה השנייה בגובהה. ההצעה הראשונה בסכום של 10,457,027 ₪) ובנוסף שולמו הוצאות פיתוח בסכום של 16,009,000 ₪[31].

[29] . הובאה בחשבון עלות בנייה תת-קרקעית של כ- 120,000 ₪, לפי עלות בניה של 2,730 ש"ח/מ"ר (מחירון דקל יולי 2017) + 25% עקיפות ושטח של 35 מ"ר למקום חניה, ותרומה של כ- 30,000 ₪ למקום חניה במגרש שייעודו ספורט ונופש.

[30] . בהנחת תכסית של 30%, לפי הוראות התכנית.

[31] . הסכום שבחוברת המכרז- 15,542,973 ובתוספת הפרשי הצמדה של כ- 3% ממדד חודש ספטמבר 2016 ועד לחודש מאי 2018 (המועד האחרון להגשת הצעות במכרז).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

לפי מסמכי המכרז, בנוסף לתשלומים שלעיל ישלם הזוכה דמי הקמה, אגרות והיטלים לרשות המקומית ו/או לתאגיד המים, וכן תשלום נוסף של 25,000 ₪ לכל יחידת דיור, ו- 7,185 ₪ נוספים לכל יחידת דיור עבור מערכת פנאומטית לפינוי אשפה, ובסך הכול- 32,185 ₪ לכל יחידת דיור. במגרשים ביעוד של ספורט ונופש, כל 300 מ"ר מבונה יחושבו כיח"ד אקוויוולנטית אחת (השטח המבונה יכלול את כל השטחים העיקריים + שטחי שירות שמעל לכניסה הקובעת).

בהינתן שבמגרשים שבמכרז השטחים העיליים הינם בהיקף של 11,400 מ"ר, הובא בחשבון תשלום נוסף של 1,223,030 ₪ (עבור שווה ערך של 38 יחידות דיור), ותשלום כולל של 26,250,585 ₪.

מהסכום הנדרש לתשלום ינוכו עלויות פיתוח נורמטיביות בסכום של 8,628,400 ₪ (בדומה לתחשיב שהוצג לעיל), כך שהתשלום עבור הקרקע, ללא עלויות הפיתוח, הינו- 17,622,185 ₪.

תחשיב המחיר למר"א:

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א/₪
שטח עיקרי קומת קרקע (75%)	7,125	1.00	7,125
שטח עיקרי קומה א'	2,375	0.60	1,425
חצר גרעינית[32]	33,250	0.30	9,975
יתרת חצר	[33]5,750	0.2	1,150
סה"כ מר"א			**19,675**
מחיר ששולם			17,622,185
מחיר למר"א			**896**

המכרזים הנוספים שצוינו בשומת המבקשת וכן ההחלטות בהשגות על שומות רמ"י, לא יובאו בחשבון מאחר והם אינם במגרשים שייעודם ספורט ונופש.

לאחר שבחנתי את החלטות בשומות המכריעות שצוינו בשומת המבקשת, מצאתי לנכון להוסיף לנתונים שלעיל את החלטה בשומה שערך השמאי המכריע פלד, בעניינם של מקרקעין ביישוב זיכרון יעקב (חלקות 189, 193, 198 בגוש 11375), לשווי של 2,300 ₪ למ"ר מבונה למגרש בייעוד של ספורט ונופש ששטחו 14,134 מ"ר ושניתן לבנות בו שטחים עיקריים בשיעור של 30% + 5% שטחי שירות.

בהינתן הנתונים שלעיל, קביעת השווי למ"ר מבונה תעשה לפי המשקולות שלהלן:

---

[32] . לפי 3.5 מ"ר חצר לכל מ"ר עיקרי.

[33] . בהנחת תכסית של 25%, שטח החצר הינו 39,000 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נתון	מחיר ששולם למ"ר עיקרי	משקל	מחיר יחסי
מכרז במגרש הנכס	₪ 3,196	70%	₪ 2,237
מכרז במגרש בשוהם	₪ 2,700	10%	₪ 270
מכרז במגרש ביבנה	₪ 896	10%	₪ 90
שומה מכרעת פלד	₪ 2,300	10%	230 ש"ח
סה"כ			₪ **2,827**

לאור הנתונים והניתוח שלעיל, בחרתי לקבל השווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה עיקרי שקבע שמאי המבקשת.

<u>תעסוקה</u>

לעמדת שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה הינו 4,550 ₪, ואילו שמאי המבקשת טוען לשווי של 1,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

לאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה שבשומות הצדדים, בחרתי לקבוע השווי על-בסיס הנתונים שלהלן.

- <u>מכרז 28/2021- גו"ח 80029/9-11, תעסוקה (שנת 2021)</u>

ביום 11.8.2021 פורסמו תוצאות המכרז, במסגרתו שווקו 3 מגרשים ביעוד לתעסוקה לפי תכנית בש/181, והם בגוש 80029, ובסמוך למגרש הנכס. להלן הנתונים באשר להצעות הזוכות:

חלקה	מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	הצעה זוכה (₪)	עלויות פיתוח (₪)	סה"כ תשלום (₪)
9	400	15,140	12,561,435	20,000,000	32,561,435
10	401	9,532	6,500,000	13,000,000	19,500,000
11	402	6,497	4,500,777	9,000,000	13,500,777

לפי מסמכי המכרז, הזוכה יהא פטור מתשלום היטלי פיתוח לעירייה ויהא זכאי לקיזוז של 75% מתשלום דמי הקמה לתאגיד המים והביוב.

יצוין, כי לפי כללי תאגידי מים וביוב (דמי הקמה למערכות מים ולמערכות ביוב), תשע"ה-2015, דמי הקמה עבור תאגיד מי שמש הינו כ- 102 ₪ למ"ר בנייה, נכון לחודש נובמבר 2014 (הצמדה היא לפי מדד משוקלל של מדד המחירים לצרכן- 50%, ומדד תשומות הבנייה למגורים- 50%), כך שבתוספת הפרשי הצמדה כאמור, דמי ההקמה הינם כ- 108 ₪ למ"ר בניה, ו- 25% מעלות זו הינה כ- 27 ₪ למ"ר בניה. מאחר ולפי פרק ה' לקווים הקווים המנחים, העלות הנורמטיבית (רמה רגילה) לכל מ"ר מבונה בשטחי משרדים הינה 500 ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

(נכון לחודש דצמבר 2016), שהם כ- 560 ₪ למ"ר במועד המכרז, תובא בחשבון הפחתה של 95% מהעלויות הנורמטיביות.

לפי הוראות התכנית, השימושים המותרים במגרשים שלעיל כוללים גם תעשיות מדע נקיות, בתי תוכנה ומשרדים, מרכז שירותים, מסעדות בנקים, מרפאות וחדרי כושר.

שטחי הבנייה המותרים נקבעו כאחוזים משטח המגרש, כלהלן: שטחים עיקריים- 100%; שטחי שירות עיליים- 20%; שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת- 80%.

שטחי המסחר הנלווה המותר הינו בשיעור של 5% משטחי הבנייה המותרים.

תכסית- 30% משטח המגרש.

מספר קומות- 5 (חלקן מתחת לכניסה הקובעת בשל הפרשי טופוגרפיה).

על בסיס שטחי הבנייה שלעיל, יובאו בחשבון העלויות הנורמטיביות וסך התשלום עבור הקרקע, ללא עלויות פיתוח, לפי התחשיב שלהלן:

מגרש	שטח עיקרי (מ"ר)	סה"כ תשלום (₪)	עלות פיתוח נורמטיבית[34] (₪)	סה"כ תשלום עבור קרקע ללא פיתוח (₪)
400	15,140	32,561,435	(9,665,376)[35]	22,896,059
401	9,532	19,500,000	(6,085,229)	13,414,771
402	6,497	13,500,777	(4,147,685)	9,353,092

להלן התחשיב למחיר ששולם למ"ר מבונה במכרזים שלעיל:

מגרש	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי מסחר (5%) (לפי מקדם אק'-3.5)	יתרת שטחי משרדים (1.0)	סה"כ מר"א למשרדים	סה"כ תשלום לקרקע (₪)	תשלום למר"א מבונה משרדים (₪)
400	15,140	757	14,383	17,033	22,896,059	1,344
401	9,532	477	9,054	10,724	13,414,771	1,251
402	6,497	325	6,172	7,310	9,353,092	1,279

ממוצע המחיר למר"א מבונה במכרזים שלעיל הינו- 1,291 ₪.

יצוין, שבדו"ח אפס שהוצג על-ידי שמאי המשיבה בעניינו של מגרש 402, הוצגה פרוגרמה תכנונית הכוללת 2 קומות חניה.

[34] . חושב לפי מחיר של 532 ₪ למ"ר (95% מעלות נורמטיבית של 560 ₪/מ"ר).

[35] . לפי שטחים עיליים בשיעור של 120% משטח המגרש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפיכך יובא בחשבון שהמחיר הממוצע שלעיל הינו למ"ר עיקרי במבנה הכולל חניה תת-קרקעית.

בהנחת מקום חניה תת-קרקעית בשטח של 35 מ"ר, ועלות בנייה כוללת של כ- 4,300 ₪ למ"ר[36], ובסך-הכול כ- 150,000 ₪ עלות בנייה, בקיזוז שווי של 80,000 ₪ למקום חניה, מתקבלת עלות עודפת של 70,000 ₪, שהיא כ- 1,170 ₪ למ"ר עיקרי משרד.

לפיכך, יובא בחשבון שתוצאות המכרזים במגרשים שלעיל משקפים שווי של כ- 2,460 ₪ למבונה עיקרי.

- <u>מכרז 178/2019- מסחר ותעסוקה (שנת 2021)</u>

ביום 25.4.2021 פורסמו תוצאות המכרז, במסגרתו שווקו 2 מגרשים 501 ו- 504 (חלקות 54, 53, בהתאמה, בגוש 34574) ששטחם 1,362 מ"ר ו- 1,994 מ"ר, בהתאמה, והם ביעוד למסחר ותעסוקה לפי תכנית 102-0055277.

לפי תוצאות המכרז, עבור מגרש 501 שולם סכום של 11,755,510 ₪ + עלויות פיתוח של 4,912,046 ₪, ובסך-הכול- 16,667,556 ₪, ועבור מגרש 504 סכום כולל של 12,426,398 ₪.

ההוראות בחוברת המכרז באשר לתשלומים לעירייה ולתאגיד המים עבור היטלי פיתוח ודמי הקמה, הינם בדומה להוראות שבמכרזים שלעיל.

לפי הוראות שבתכנית, השימושים המותרים במגרשים שלעיל הינם: תעשיה עתירת ידע, משרדים, מסחר קמעונאי (במפלס הרחוב בלבד), מרפאות ומכוני מחקר.

הוראות הבניה הינן כלהלן:

מגרש	שטחים מעל כניסה קובעת		שטחים מתחת לכניסה הקובעת	תכסית	מספר קומות
	עיקרי	שירות			
501	[37]1,650	200	2,500	60%	4 מעל כניסה קובעת + 2 מתחת לכניסה קובעת.
504	[38]2,180	245	2,000	60%	3 מעל כניסה קובעת + 2 מתחת לכניסה קובעת.

להלן המחיר ששולם במכרזים אלו עבור הקרקע, ללא עלויות פיתוח נורמטיביות:

[36] . הובאה בחשבון עלות ישירה של כ- 3,300 ₪ למ"ר ובתוספת עלויות עקיפות של 30%.

[37] . מזה 700 מ"ר למסחר.

[38] . מזה 800 מ"ר למסחר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	סה"כ תשלום (₪)	עלויות פיתוח נורמטיביות למרכיב הקרקע (₪)	עלויות נורמטיביות לשטחי בניה (₪)	תשלום לקרקע בניכוי פיתוח (₪)
501	1,362	16,667,556	[39] (70,356)	[40](816,200)	15,781,000
504	1,994	12,426,398	[41](90,774)	[42](1,108,800)	11,226,824

תחשיב המחיר למר"א מבונה:

מגרש	שטח עיקרי למסחר (מקדם שווי- 3.5)	שטחי עיקרי למשרדים	מר"א	תשלום לקרקע ללא פיתוח (₪)	המחיר למר"א מבונה (₪)
501	700	950	3,400	15,781,000	4,641
504	800	1,380	4,180	11,226,824	2,686

ממוצע המחיר במכרז זה הינו כ- 3,664 ₪ למר"א עיקרי.

בהנחה ששטחי המסחר ייבנו כולם בקומת הקרקע (וכן שטחי שירות למסחר ולמעבר לשטחי המשרדים שבקומות העליונות), וכך גם מקומות החניה לשטחי המסחר, סביר לקבוע שמרבית מקומות החניה לשטחי המשרדים ימוקמו בתת-הקרקע.

לפיכך, לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה שאינו כולל חניה תת-קרקעית, לשווי שלעיל תובא בחשבון תוספת של 80% מהעלות העודפת לחניה, כ- 940 ₪, ויובא בחשבון שווי של 4,600 ₪ למ"ר מבונה עיקרי שאינו כולל העלות לבניית חניה תת-קרקעית.

- להלן ערכי שווי לשטחי משרדים שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בעיר בית שמש:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי (₪)	הערות
טיגרמן	מגרשים שונים	גושים 34355-7	01/18	3,300-3,500	השווי שנקבע הוא לשטח ברוטו, ואינו כולל הפחתה בגין חניה תת-קרקעית שחושבה בנפרד. בהנחת

[39] . הובא בחשבון ששטחי המסחר מהווים כ- 42% מסך השטחים, ולכן שטח הקרקע שיוחס להם הינו 572 מ"ר. התחשיב לפי תשלום של 123 ₪ למ"ר קרקע למסחר.

[40] . 816,200 ₪= 95% x (560 ₪ x 1,065 מ"ר משרדים + 280 ₪ x 785 מ"ר שטחי מסחר)

[41] . שטחי המסחר הם בהיקף של כ- 37% מסך השטחים, ולכן יוחס להם שטח קרקע של 738 מ"ר.

[42] . 1,108,800 ₪= 95% x (560 ₪ x 1,535 מ"ר משרדים + 280 ₪ x 890 מ"ר שטחי מסחר)

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

	ברמת בית שמש ג'1				שטחי שירות בשיעור של 15% משטח עיקרי, השווי שנקבע משקף שווי של כ- 3,900 ₪ למ"ר עיקרי.
פז	שדרות נחל צאלים	34294/56	01/18	3,300	השווי הוא למ"ר עיקרי. לפי עלות הבניה שחושבה בגישת החילוץ (5,500 ₪) ניתן להניח שהשווי אינו כולל העלות לחניה תת-קרקעית.
אלי כהן	מנחם פרוש 4	34294/194	08/20	4,200	השווי הוא למ"ר עיקרי. לפי עלות הבניה שחושבה בגישת החילוץ (6,000 ₪) ניתן להניח שהשווי אינו כולל העלות לחניה תת-קרקעית.
אלי כהן	רחוב האחים	34575/53	02/22	3,700	בתחשיב הובאו בחשבון שטחי שירות. השווי למ"ר עיקרי המגלם שטחי שירות הינו 4,218 ₪.

ערכי השווי שלעיל משקפים שווי ממוצע של כ- 3,900 ₪ למ"ר מבונה עיקרי[43], ללא חניה תת-קרקעית. לצורך התאמת השווי שנקבע למועדים קובעים בשנת 2018 (שומת טיגרמן ושומת פז) הובאה בחשבון מן הצד האחד, עלייה של 5% בדמי השכירות (לפי בדיקה של שינויים בדמי שכירות באזורים שונים בארץ) וירידה של כ- 0.8% בשיעור התשואה, ומן הצד השני עלייה של כ- 13% בעלויות הבניה. לפי בדיקותיי, בשינויים שלעיל נכון להביא בחשבון תוספת של 30% לשווי המבונה.

לאחר התאמה כאמור בשני ערכי השווי שנקבעו לשנת 2018, ממוצע ערכי השווי שבשומות המכריעות הינו 4,445 ₪.

- עסקאות של מכר משרדים בנויים

להלן נתוני מכר שהוצגו על-ידי שמאי הצדדים, למשרדים במגרש 400 הסמוך (גו"ח 80029/9) (השטחים במ"ר והסכומים בש"ח):

שטח נטו	שטח מועמס	סה"כ שטח	יחס העמסה	סכום כולל מע"מ	סכום ללא מע"מ	מחיר למ"ר ברוטו	מחיר למ"ר נטו
114	34	148	30%	2,060,955	1,761,500	11,902	17,355[44]

[43] . בשומת טיגרמן הובא בחשבון שווי של כ- 3,900 ₪ למ"ר עיקרי, ובשומת אלי כהן שברחוב האחים- 4,218 ₪, לפי המפורט בהערות.

[44] . השטח נטו של 114 מ"ר כולל 25 מ"ר ממ"ק שתומחר בהסכם המכר לפי 50% מהמחיר למ"ר רגיל, ולכן הובא בחשבון שטח נטו של 101.5 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

17,591	13,352	2,216,500	2,593,305	32%	166	40	126
18,212	13,387	2,021,500	2,365,155	36%	151	40	111
17,719	**12,880**			**33.7%**			**ממוצע**

יצוין, כי מעיון מנספחי התמורה בהסכמי המכר, המחיר בעסקה אינו כולל מקומות חניה, והוא נקבע לפי מחיר למ"ר ברוטו של 15,210 ₪, שהוא ללא מע"מ- 13,000 ₪, כאשר שטחים נלווים כגון מרפסות/ממ"קים תומחרו לפי מחיר שהוא בשיעור של 50% מהמחיר למ"ר רגיל.

כך לדוגמא, בעסקה הראשונה שבטבלה לעיל, השטח נטו של 114 מ"ר כולל גם 25 מ"ר ממ"ק שחושבו לפי מחיר של 7,605 ₪, כך שהמחיר כולו נקבע לפי התחשיב שלהלן:

(34 מ"ר מועמס + 89 מ"ר יחידה) x 15,210 ₪ + 25 מ"ר ממ"ק x 7,605 ₪ =2,060,955 ₪

(העסקאות בשתי היחידות הנוספות כוללות תוספת מחיר בגין 9 מ"ר מרפסת שחושב גם הוא לפי מחיר של 7,605 ש"ח).

בהינתן מחיר של כ-17,720 ₪ למ"ר נטו ללא מע"מ, ובהנחת יזמות בשיעור של 20%, מתקבל מחיר ממוצע של כ- 14,770 ₪ למ"ר עיקרי ברמת מעטפת.

לפי מחירון דקל לחודש מרץ 2022, עלות בנייה למבנה משרדים בגובה של 6-15 קומות הינה 4,620 ₪ למ"ר. מאחר והבנייה במגרש הנכס הינה לגובה של 14 קומות, תובא בחשבון עלות בנייה של 5,000 ₪ למ"ר ברמת מעטפת, ובתוספת 15% בשל מאפייני הקרקע- 5,750 ₪. בהעמסת שטחי שירות בשיעור של 20% (לפי הוראות התכנית), ועלויות עקיפות בשיעור של 30%, סך עלות הבניה הינה כ- 9,000 ₪ למ"ר עיקרי.

בנתונים שלעיל מתקבל שווי של כ- 5,770 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

- החלטת ועדת השגות- שמאי המשיבה מפנה לשווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה משרדים שנקבע בהחלטת ועדת השגות, נכון למועד קובע במחצית שנת 2016. מעיון בהחלטת ועדת ההשגות (גו"ח 5151/24) נמצא שהשווי שנקבע אינו מתייחס לעניין החניה, והוא אינו כולל דיון האם מקום חניה באותו המועד תורם לשווי או שמא הינו כרוך בעלות עודפת. מטעם זה בחרתי שלא להביא בחשבון נתון זה.

להלן ריכוז הנתונים שלעיל:

נתון	מחיר למ"ר מבונה (₪)	משקל	חלק יחסי בשווי (₪)
מכרזים במגרשים סמוכים	2,460	40%	984
מכרז 178/2019	4,600	30%	1,380
מכר משרדים במגרש סמוך	5,770	15%	866
שומות מכריעות	4,445	15%	667
שווי משוקלל (מעוגל)			**3,897**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפיכך יובא בחשבון שווי של 3,900 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, שאינו מגלם העלות העודפת לחניה תת-קרקעית.

<u>מסחר</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 13,750 ₪ למ"ר עיקרי מסחר, ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 9,200 ₪ למ"ר עיקרי. שני השמאים הפחיתו מהשווי עלות עודפת לחניה תת-קרקעית.

לצורך קביעת השווי לשטחי מסחר נבחנו הנתונים שלהלן:

<u>מכרז 175/2019</u>

ביום 17.3.2020 פורסמו תוצאות המכרז, במסגרתו שווק מגרש 1100 (גו"ח 80030/43) ששטחו 1,187 מ"ר והוא ביעוד למסחר לפי תכנית בש/181. הצעה הזוכה היא בסכום של 5,657,576 ₪ ובנוסף שולמו עלויות פיתוח בסכום של 2,943,655 ₪.

ההוראות בחוברת המכרז באשר לתשלומים לעירייה ולתאגיד המים עבור היטלי פיתוח ודמי הקמה, הינם בדומה להוראות שבמכרז 28/2021 שלעיל.

לפי הוראות התכנית, השימושים המותרים במגרש הינם מסחר, משרדים, מרפאות, בית קפה, מכולת או מזנון, ושטחי הבנייה העיליים המותרים הינם 800 מ"ר שטחים עיקריים + 200 מ"ר שטחי שירות. בנוסף הותרו שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת בשיעור של 80% משטח המגרש.

תכסית- 50%.

מספר קומות- 2 מעל הכניסה הקובעת + קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

בהתאם לפרק ה' לקווים המנחים, יובאו בחשבון עלויות פיתוח של 146,000 ₪ עבור רכיב הקרקע (לפי 123 ₪ למ"ר קרקע) + 266,000 ₪ עבור שטחי הבניה (95% מעלות של 280 ₪ למ"ר מבונה x 1,000 מ"ר), ובסך-הכול- 412,000 ₪, כך שסך התשלום עבור הקרקע, ללא עלויות פיתוח הינו- 8,189,231 ₪.

בהנחת מקדם אקוויוולנטי של 50% לשטחי מסחר בקומה א', סך-הכול מר"א עיקרי למסחר במגרש הנכס הינו- 600, והמחיר למר"א מבונה למסחר כ- 13,650 ₪.

יצוין, שעבור 800 מ"ר מסחר נדרשים כ- 22 מקומות חניה (לפי מפתח של מקום חניה אחד לכל 37.5 מ"ר מסחר)+ 1 מקום חניה נגישה + 2 מקומות של חניה תפעולית. בהנחת שטח חצר לחניה בשיעור של 30% משטח המגרש (לאחר הפחתה של 50% תכסית ו- 20% גינון/החדרת מי נגר), ניתן להסדיר בתחום החצר את 2 המקומות לחניה תפעולית (120 מ"ר), ועוד 9 מקומות חניה לרכב פרטי. 14 מקומות חניה נוספים צריך שיוסדרו בתת הקרקע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בהנחת עלות עודפת של 70,000 ₪ למקום חניה, נכון להוסיף לסכום ששולם 980,000 ₪, כך שסך התשלום שיובא בחשבון הינו 9,169,231 ₪, והוא משקף מחיר של כ- 15,280 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר, שאינו מגלם הצורך בחניה תת-קרקעית.

<u>מכרז 176/2019</u>

ביום 17.3.2020 פורסמו תוצאות המכרז, במסגרתו שווקו 3 מגרשים בייעוד למסחר לפי תכנית 102-0082552. להלן פרטים באשר לתוצאות המכרז:

גוש	חלקה	מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	הצעה זוכה (₪)	עלויות פיתוח (₪)	סה"כ תשלום (₪)
34578	28	601	2,490	4,502,321	6,800,748	11,303,069
34579	28	602	1,216	1,637,280	3,243,291	4,880,571
34578	29	603	1,212	4,777,777	3,230,193	8,007,970

ההוראות בחוברת המכרז באשר לתשלומים לעירייה ולתאגיד המים עבור היטלי פיתוח ודמי הקמה, הינם בדומה להוראות שבמכרז שלעיל, לפיכך יובאו בחשבון עלויות פיתוח נורמטיביות לפי 123 ₪ למ"ר קרקע ו- 95% מעלות של 280 ₪ למ"ר בנוי.

להלן הוראות הבנייה שנקבעו בתכנית למגרשים שבמכרז (השטחים במ"ר):

מגרש	שטח עיקרי	שטח שירות עילי	שטח שירות מתחת לכניסה קובעת	מספר קומות
601	1,000	620	2,000	1 + 3
602	500	200	980	1 + 2
603	500	200	970	1 + 2

יצוין, כי התכנית החלה על המגרשים אינה קובעת מגבלת תכסית.

בהתחשב שנדרש להותיר שטח חצר פנויה בשיעור של 15% עבור מי נגר (לפי הקבוע בתכנית), הרי שלפי התחשיב שלהלן, אין מניעה מלהסדיר את מקומות החניה במגרשים שלעיל בתחום החצר, ולממש את כל השטחים העיקריים בקומת הקרקע (לרבות שטחי שירות בשיעור של כ-20%):

מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	שטח פנוי בהתחשב במי נגר (85%)	מספר מקומות חניה[45]	שטח נדרש לחניה (מ"ר)	יתרת שטח מגרש לבנייה בקומת קרקע
601	2,490	2,117	28 + 2 מקומות תפעוליים	820	1,297

[45] . מספר המקומות לרכב פרטי חושב לפי מקום חניה לכל 37.5 מ"ר + 1 מקום חניה נגיש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

602	1,216	1,034	15 + 1 תפעולי	435	599
603	1,212	1,030	15 + 1 תפעולי	435	595

להלן הניתוח למחיר ששולם במכרזים אלו:

מגרש	סה"כ תשלום (₪)	עלויות פיתוח נורמטיביות (₪)[46]	סה"כ תשלום לקרקע ללא פיתוח (₪)	שטח עיקרי	מחיר למר"א (₪)
601	11,303,069	(652,070)	10,650,999	1,000	10,651
602	4,880,571	(322,468)	4,558,103	500	9,116
603	8,007,970	(321,976)	7,685,994	500	15,372
ממוצע					**11,713**
התאמת למאפייני קרקע (0.9)					**10,540**

לאור הנתונים שלעיל, ובמתן משקל גבוה יותר לתוצאות מכרז 175/2019 (70%) נכון לקבוע שתוצאות המכרזים מצביעים על שווי של כ- 13,860 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למסחר, שאינו מגלם צורך בבניית מקומות חניה בתת-הקרקע.

להלן ערכי שווי לשטחי מסחר, שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בעיר בית שמש:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי (₪)	הערות
טיגרמן	מגרשים שונים ברמת בית שמש ג'1	גושים 3435-7	01/18	12,200-13,500	השווי שנקבע הוא לשטח ברוטו, ואינו כולל הפחתה בגין חניה תת-קרקעית שחושבה בנפרד. בהנחת שטחי שירות בשיעור של 15% משטח עיקרי, השווי שנקבע משקף שווי של כ- 14,500 ₪ למ"ר עיקרי.
פז	שדרות נחל צאלים	34294/56	01/18	13,200	השווי הוא למ"ר עיקרי. לפי עלות הבניה שחושבה בגישת החילות (5,500 ₪) ניתן להניח שהשווי אינו כולל העלות לחניה תת-קרקעית.
אלי כהן	מנחם פרוש 4	34294/194	08/20	13,500	לפי עלות הבניה שחושבה בגישת החילוץ (6,000 ₪) ניתן להניח שהשווי אינו כולל העלות לחניה תת-קרקעית.
אלי כהן	רחוב האחים	34575/53	02/22	12,400	

[46] . שטח מבונה שהובא בחשבון כולל שטח עיקרי + שטחי שירות בהיקף של 30% משטח עיקרי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ממוצע ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שלעיל הינו כ- 13,400 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, שאינו מגלם העלות לבניית מקומות חניה בתת-הקרקע.

במתן משקל גדול יותר לתוצאות שבמכרזים, יובא בחשבון שווי של 13,750 ₪ למ"ר עיקרי מבונה מסחר, שאינו מגלם חניה תת-קרקעית.

עוד יובא בחשבון, כי שטחי המסחר בנתוני ההשוואה שלעיל ממוקמים במרכזים שכונתיים, ואילו שטחי המסחר שבמגרש הנכס אינם בסמיכות לשכונת מגורים והם משרתים בעיקר את השימושים האחרים שבמתחם. בשל כך, נכון לעמדתי להפחית 10% מהשווי שבעסקאות ההשוואה, כך ששווים של שטחי המסחר בפרויקט ייקבע לפי שווי של 12,375 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.

<u>היקף הבניה ב"מצב חדש"</u>

שמאי המבקשת מחשב השווי ב"מצב חדש" לפי היקף השטחים של נספח חישובי שטחים שהוא לטענתו אחד מנספחי התכנית והוא שכולל את האפשרות לניצול מלוא זכויות הבניה באופן המיטבי.

הנספח אליו מכוון שמאי המבקשת אינו חלק ממסמכי התכנית והוא מוצג באתר מנהל התכנון כחלק מההתכתבויות בעניינה של התכנית החדשה.

עם זאת, לאחר שבחנתי את פריסת השטחים שבנספח בהשוואה לשטחים המותרים לפי התכנית, בחרתי לאמץ עמדתו של שמאי המבקשת.

<u>אופי הבינוי ב"מצב חדש"</u>

שמאי המבקשת מפחית ב"מצב חדש" משווי הזכויות שבמגרש לספורט ונופש, בשל הטענה ש"מצב קודם" התאפשרה הקמת מבני נופש וספורט בשטח של 3,278 מ"ר, לטובת גן אירועים מפואר, עם חצר היקפית רחבת ידיים, וקאנטרי עם מתקני ספורט רבים ומגוונים, ואילו ב"מצב חדש", גן האירועים המפואר "הפך" לאולמות אירועים בקומות קרקע ו- א' עם חצר קטנה ומרפסת, ואילו הקאנטרי "הפך" לחלק מהמבנה של אולם האירועים ללא מתקני ספורט מלבד בריכה ו- 2 מגרשי פנטק, ועל הבריכה משקיף מבנה משרדים בן 13 קומות הפוגע בפרטיות המתרחצים והמתרחצות.

איני מקבל את טענת שמאי המבקשת. התכנית החדשה אינה משנה את השימושים המותרים ביעוד של ספורט ונופש, וכפי שנטען על-ידי שמאי המשיבה, התכנית מאפשרת אולם אירועים ולא גן-אירועים.

גם הטענה לפגיעה בפרטיותם של המשתמשים בבריכת השחייה אינה חזקה, הן מהטעם שהוקצו שטחים לקירוי (שלא היו קיימים ב"מצב קודם"), והן בשל העובדה שגם ב"מצב קודם"

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטח החצר נצפה על-ידי מבני משרדים במגרשים סמוכים, שגם אם אינם בגובה בניין המשרדים שייבנה במגרש הנכס, עדיין ניתן לצפות מהם לשטח החצר של מגרש הספורט ונופש.

<u>שלביות</u>

לטענת שמאי המבקשת, התנאים שנקבעו בתכנית המתנים את קבלת ההיתר וטופס האכלוס למבנה המסחר והתעסוקה בקבלת ההיתר וטופס האכלוס למבנים שבמגרש המיועד לספורט ונופש, ישנה השפעה שלילית על שווי הנכס מאחר והתניה זו מגבילה את היזם במימוש הזכויות כראות עיניו.

לא מצאתי ממש בטענה זו. מאחר ואין מחלוקת שהזכויות שנקבעו לספורט ונופש תורמות לשוויו של מגרש הנכס, אזי האינטרס, גם של היזם, הינו לממשן מהר ככל האפשר, ולא הוכח שהכנתו של היתר הבניה למגרש שייעודו ספורט ונופש, שהבניה המתוכננת בו הינה בהיקפים קטנים מזה שבמגרש בייעוד למסחר ותעסוקה, סביר שתעכב את הוצאתו של היתר הבניה במגרש למסחר ותעסוקה.

<u>עלות עודפת לחנייה תת-קרקעית</u>

מאחר וערכי השווי שנקבעו לעיל לשטחי מסחר ותעסוקה אינם מגלמים העלות לחניה תת-קרקעית, ומאחר ותוספת הזכויות שבתכנית החדשה מחייבת בניית מקומות חניה בתת-הקרקע, הרי שנכון להפחית עלות זו משווי הזכויות שב"מצב חדש".

איני מקבל טענת שמאי המשיבה לפיה גם ב"מצב קודם" נדרשו מקומות חנייה תת-קרקעיים.

בהינתן שב"מצב קודם" השטחים העיקריים הינם כ- 2,184 מ"ר, ושטח המגרש הינו כ- 10,920 מ"ר, הרי שלא הייתה שום מניעה מהסדרה בשטח החצר של כל מקומות החניה הנדרשים.

ב"מצב חדש" תוכננו 200 מקומות חניה בתת-הקרקע, ולפי עלות עודפת של 70,000 ₪ למקום חניה, נכון להפחית משווי הזכויות שב"מצב חדש" 14,000,000 ₪.

<u>הפחתה בשל אופי הקרקע</u>

שמאי המבקשת מפחית 15% משווי הזכויות ב"מצב חדש" בשל מאפייני הקרקע במגרש הנכס, שהיא מסוג חוואר ובאזור של יחידה גיאולוגית מסוג טאקייה, המייקרים את עלות הבניה.

איני מקבל טענתו זו של שמאי המבקשת.

לפי בדיקה של מפה גיאולוגית של המכון הגיאולוגי לישראל, כל הקרקע שבשכונות המזרחיות ובאזור המע"ר של העיר בית שמש, היא מסוג של טאקייה.

מטעם זה, הן בהוראותיה של תכנית בש/181 והן במכרזי רמ"י שנערכו למגרשים בסביבה צוין נתון זה, ובהוראותיה של התכנית אף נקבעו הוראות מפורטות לניקוז וביסוס ולהפרדה של המבנים משכבות החוואר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפיכך, ההשפעות של מאפייני הקרקע על עלויות הבניה אינה ייחודית למגרש הנכס דווקא, והיא רלוונטית למגרשי בנייה רבים בסביבה, ומאחר וערכי השווי נקבעו בעיקר על-בסיס מכרזים וערכי שווי בנכסים שגם בהם סוג הקרקע היא מסוג טאקייה, ובנתונים בהם השווי אינו משקף נתון זה (בין אם הנכס נמצא באזור שבו מאפייני הקרקע שונים ובין אם השווי נקבע בגישת החילוץ) הובאו בחשבון מקדמי התאמה, הרי שאין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת.

<u>הפחתה בשל אתר עתיקות</u>

שמאי המבקשת מפחית 6% משווי הזכויות ב"מצב חדש" בשל הוראות התכנית המטילות על היזם ביצוע עבודות על חשבונו שעניינן באתר עתיקות, ומתנות את היתר הבניה באישור רשות העתיקות.

עוד הפנה שמאי המבקשת לתשלומים שנדרשה המבקשת לשלם לרשות העתיקות בשל עבודות לחיתוכי ביקורת ועבור חפירות הצלה, ולעובדה שבמהלך חשיפת הקרקע נמצאה מערת קבורה שגרמה לעיכוב בבניה ולאילוצי תכנון שחייבו היזם בבניית קומת מרתף נוספת.

איני מקבל טענתו זו של שמאי המבקשת.

ההשבחה נקבעת למועד אישורה של התכנית, ולכן קביעת שוויו של נכס לעניין היטל ההשבחה נעשית על-בסיס המידע הקיים בפני קונה מרצון במועד זה. מטעם זה, מידע שהתקבל לאחר המועד הקובע אינו רלוונטי לצורך קביעת ההשבחה, והדברים הובהרו בהחלטה בערר (ת"א) 85090/17 **רפיח נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (26.5.2020), במסגרתה נקבע, כי:

> "ההתעשרות הממוסה בהיטל השבחה היא זו שארעה בעקבות ההליך התכנוני, וההשבחה – עליית ערך המקרקעין - הנבחנת בשומת היטל השבחה, נבחנת למועד תחילת התכנית. השאלה לצורך היטל השבחה היא מהו שווי המקרקעין בשוק החופשי במועד תחילתה של התכנית ומהו (אם בכלל) ההפרש בינו לבין שווי השוק ערב אישורה. מידע מאוחר לתכנית, פרשנות מאוחרת לה, טעמי שוק והעדפות בניה מאוחרות, כמו גם עלייה כללית במחירי השוק, אשר עשויים אכן "להגדיל" התעשרות זו, אינם אמורים להילקח בחשבון, ולו מהטעם שהם לא יכולים היו להשפיע באופן רטרואקטיבי על שווי השוק האובייקטיבי, במועד תחילת התכנית, הוא מועד בחינת קיומה של השבחה. משנתונים שכאלה לא יכולים היו להשפיע על עליית ערכם של המקרקעין עקב התכנית – הרי שהם אינם חלק מההשבחה כהגדרתה בתוספת השלישית."

ומאחר ובעיר בית שמש ישנו סיכון ממשי להתגלות של אתרי עתיקות, עניין זה מוצא ביטויו בהוראות של תכניות ושל מכרזי רמ"י, כך שערכי השווי מגלמים את העלות הכרוכה בסיכון זה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

העובדה שבדיעבד מתברר שבמגרש מסוים הסיכון אכן התממש, אין משמעה שיש להפחית ההשבחה המחושבת כאמור למועד קובע מוקדם יותר, בדיוק כפי שאין מתחשבים בשינויים שחלו לאחר המועד הקובע בעלויות הבניה או בשווי הבנוי, ואין מבקשים מבעל מקרקעין תוספת תשלום במקרה שנמצא שבמגרשו לא נמצאו עתיקות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם/שווי	סה"כ מר"א/שווי
"מצב קודם"			
עיקרי קומת קרקע (75%)	1,638	1.0	1,638
עיקרי קומה א' (25%)	546	0.6	328
חצר (80% משטח מגרש)	8,736	0.3	2,621
סה"כ מר"א			**4,586**
שווי מ"ר מבונה (₪)			2,800 ₪
סה"כ שווי "מצב קודם" (מעוגל)			**12,842,000 ש"ח**
"מצב חדש"			
בניין A			
שטח עיקרי קומת קרקע וספורט	3,126[47]	1.0	3,126
יתרת שטח עיקרי	2,024	0.8	1,619
חצר (40% משטח מגרש)	3,314	0.3	994
סה"כ מר"א			**5,739**
שווי מ"ר מבונה (₪)			2,800 ₪
סה"כ שווי בניין A (מעוגל)			**16,070,000 ₪**
בניין B			
מסחר עיקרי קומת קרקע	980	12,375 ₪	12,127,500 ₪
משרדים עיקרי	11,720	3,900 ₪	45,708,000 ₪
סה"כ שווי בניין B (מעוגל)			**57,836,000 ₪**
עלות עודפת לחנייה תת-קרקעית			**(14,000,000 ₪)**
סה"כ שווי "מצב חדש"			**59,906,000 ₪**
השבחה (₪)			**47,064,000 ₪**

[47] . כולל 600 מ"ר לספורט ונופש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>תשלומי ריבית פיגורים</u>

לבקשת שמאי המבקשת, ככל שיידרשו תשלומי ריבית פיגורים, השמאי המכריע מתבקש לבטלם, עד למועד פרסום הכרעתו.

מאחר וההליך במקרה כאן הינו בגין בקשת המבקשת לעריכת שומת השבחה בטרם מימוש, נדמה שבקשת שמאי המבקשת צוינה בטעות.

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה ב (₪)	היטל השבחה ב (₪)
102-0811836	5.2.2022	47,064,000	23,532,000

להיטל ההשבחה שלעיל יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il