נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	27/02/2024
תאריך עברי	י״ח אדר א׳ תשפ״ד
מספר מינוי	105-2023
מספרנו	139-03-2023

לכבוד,

חב׳ עכו אינווסט נדל״ן בע״מ - המבקשת	הועדה המקומית עכו- המשיבה
ע״י אור סהראי - שמאי מקרקעין	ע״י מר דותן דרעי - שמאי מקרקעין
דוא״ל: orsahary8@gmail.com	דוא״ל: dn99@netvision.net.il

א.ג.נ.,

<u>החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה</u>

<u>גוש 18105 חלקות 146-145, מגרש 1000</u>

<u>רח׳ דוד רמז פינת רח׳ הרצל, עכו</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית עכו (להלן: ״המשיבה״), לבין חב׳ עכו אינווסט נדל״ן בע״מ (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תוכנית בנין עיר-מימוש חלקי, בקשה להיתר בניה מס׳ 20220213/1.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין, מיום 27/11/2022.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר אור סהראי, שמאי מקרקעין, מיום 17/04/2023.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

<u>תוכנית</u>	**<u>מועד קובע</u>**
213-0704395	14/07/2022

3. **<u>פרטי הנכס</u>:**

גוש	18105 :	
חלקה	145 :	146
שטח חלקה רשום	2,673 מ״ר :	363 מ״ר
מגרש	1000 (עפ״י תוכנית ג/12530) :	
מהות הנכס	מגרש בניה למסחר ומשרדים. :	
כתובת	רח׳ דוד רמז פינת רח׳ הרצל, עכו. :	

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 12/01/2024 ע״י החת״מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 17/04/2023 נתקבלה שומתו של שמאי המבקשת מר אור סהראי, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 27/11/2022.
- דרישת תשלום מיום 28/11/2022.
- העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 02/01/2023 לחלקות 145-146 שבנדון.

ביום 28/05/2023 נתקבלו שומת ותגובת שמאי המשיבה, מר דותן דרעי, בצירוף המסמכים הבאים:

- בדיקת רווחיות להקמת פרויקט מסחר ומשרדים לתקופה של 5 שנים ולאחריה הסבת שטחי המשרדים למגורים לצמיתות, רחוב הרצל פינת רמז דוד, עכו, שנערכה ע"י משרד ירון ספקטור, שמאות מקרקעין מיום 15/07/2020.

ביום 23/07/2023, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 23/07/2023, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

ביום 30/07/2023, העביר שמאי המבקשת התייחסות והשלמות לסיכום הדיון, בצירוף המסמכים הבאים:

- הסכמי מכר ליחידות בפרויקט הנדון, כולל נספחים.
- תוכנית היתר 20220213, נושאת תאריך 22/09/2022.

ביום 01/08/2023, העביר שמאי המשיבה התייחסות והשלמות לסיכום הדיון ולהשלמות שמאי המבקשת, בצירוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 02/06/2021 למימוש קודם בנכס (בקשה להיתר 20190052).
- החלטה בהשגה ראשונה מיום 24/01/2023, לקרקע ביעוד לתעשייה ומשרדים באזור התעשיה בעכו (גו"ח 18039/61).

ביום 11/02/2023, העביר שמאי המשיבה התייחסות להסכמי המכר שהועברו ע"י שמאי המבקשת.

ביום 19/02/2024, העביר שמאי המבקשת את כלל הסכמי המכר [1] שנערכו בפרויקט שבנדון.

[1] כולל נספחים וכולל הסכמים מבוטלים.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. הנכס ממוקם בפינת הרחובות דוד רמז והרצל, בסמיכות מיידית לתחנת הרכבת ממזרח והתחנה המרכזית מדרום מערב, בעיר עכו.

6.2. רח' דוד רמז, מהווה עורק תחבורה ראשי דו סטרי, המסתעף מצומת עכו ועד לצומת עכו צפון. רח' הרצל, מהווה כביש ראשי, המסתעף מרח' דוד רמז ממזרח ועד רח' ההגנה והטיילת על רצועת החוף במערב.

6.3. הסביבה – מאופיינת בבניה רוויה ותיקה בעיקר ובניינים במתכונת שיכון, שימושי מסחר ומבני ציבור.

6.4. הפיתוח בסביבת הנכס מלא.

6.5. הנכס- מגרש לבנית פרויקט מסחר ומשרדים, רשום כחלקות 145 ו-146 בגוש 18105, בשטח קרקע רשום של 2,673 מ"ר ו-363 מ"ר בהתאמה.

6.6. למגרש צורה לא רגולרית עם חזית רדיוס לפינת הרחובות דוד רמז והרצל. המגרש גובל בבניינים במתכונת שיכון וממוקם כאמור בסמיכות מיידית לתחנת הרכבת ולמתחם התחנה המרכזית.

6.7. במועד הביקור בנכס, במגרש פרויקט בשלב סיום בניית השלד.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

מצב קודם[2]:

7.1. <u>תוכנית ג/12530 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5384 מיום 29/03/2005</u>

מטרת התוכנית

הקמת מבנה למגורים הכולל בקומת קרקע מסחר – בן 81 יחידות דיור.

עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד הקרקע לקרקע למגורים הכולל בקומת הקרקע מסחר.

הוראות בניה. הגדלת צפיפות, גובה הבניין, אחוזי הבניה.

קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

קביעת התניות לביצוע.

עפ"י מסמכי התוכנית, סומנו חלקות ישנות 2 ו-135, כמגרש 1000 (חלקה חדשה 145) בשטח של כ-2,647 מ"ר, בייעוד אזור מגורים עם חזית מסחרית ושפ"פ (חלקה חדשה 146) בשטח של כ-361 מ"ר.

[2] אין מחלוקת כי לאור מועד רכישת הקרקע ע"י המבקשת, לאחר אישור תוכנית ג/12530. תוכנית זו מהווה את המצב התכנוני הקודם ואין רלוונטיות במקרה זה לתוכניות מוקדמות לה.

תכליות ושימושים

<u>אזור מגורים עם חזית מסחרית:</u>

ישמש להקמת בנין למגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע סה"כ 81 יח"ד. בשטח המסחרי יותרו רק עסקים אשר לדעת הוועדה המקומית אינם מהווים מטרד למגורים.

<u>שפ"פ</u>

שטח ירוק לטובת דיירי הבניין. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקני מנוחה והצללה, מתקני משחקים ונוי וכד'.

הוראות הבניה ביעוד מגורים עם חזית מסחרית כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	: 2,647 מ"ר
זכויות בניה עיקרי	: 30% למסחר + 300% למגורים
זכויות בניה שרות	: 5% למסחר + 75% למגורים + 200% לחניה ת"ק כולל מחסנים
תכסית	: 45%
מס' קומות	: 17 קומות + 2 קומות ת"ק
מס' יח"ד	: 81 יח"ד[3]קומה אחת או קוטג'
קווי בנין	: צדדי – 5.0 מ', אחורי – 5.0 מ', קדמי – 5.0 מ'.

הוראות נוספות:

- יותר קו בנין "0" לארקדה.
- יותרו קווי בנין "0" לחניון תת קרקעי.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- תותר העברת שטחים עיקריים בין המסחר למגורים עד 15%.
- תותר העברת שטחי שירות בין המסחר למגורים עד 15%.
- במרתפי החניה ניתן יהיה לשלב מחסנים לשימוש המגורים ו/או המסחר.

תקפות התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 8 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

מצב חדש:

7.2. <u>תוכנית 213-0704395 מגרש 1000 – עכו פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 10626 מיום 29/06/2022</u>

דברי הסבר לתוכנית[4]

התוכנית מציעה הקמת מבנה, שיהווה שער כניסה ונקודת ציון למגיעים לעכו ברכבת ובמטרונית בצומת הרחובות רמז והרצל.

המבנה מיועד לשימושי מסחר ומשרדים, תוך שינוי יעוד ממגורים ומסחר ותוספת זכויות בניה. מימוש התוכנית עשוי להניע הליכי התחדשות עירונית בכל האזור ובייחוד בשכונת וולפסון הסמוכה. תכנון מגרש 1000 לוקח בחשבון גם צרכים עירוניים תוך ראיה כוללת של הסביבה:

[3] לפי 31 יח"ד לדונם נטו.

[4] דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאום דרכים להעברת המטרונית, הגדרה ועיצוב של שטחים פתוחים, אשר משמשים כרחבות עירוניות ציבוריות ומעברים לקשרים עירוניים נחוצים.

מטרת התוכנית

פיתוח מגרש בסביבת תחנת הרכבת תוך שינוי מיעוד מגורים וחזית מסחרית ליעוד מסחר ומשרדים.

שימושים

המגרש ישמש להקמת מבנה למסחר ומשרדים.

1. בקומת הקרקע בלבד יותר מסחר כגון חנויות, מסעדות, בתי קפה ושירותי קבלת קהל לרבות מרפאות, ומוסדות פיננסיים.
2. משרדים – כגון מקצועות חופשיים – עריכת דין, ראיית חשבון וכד', מרפאות ומוסדות פיננסיים, משרדים ממשלתיים (לרבות קבלת קהל) ותעסוקות היי טק ולאו טק. לא תותר תעשייה יצרנית, מלאכה זעירה וכד'.
3. שימושים נלווים לשימושים העיקריים לרבות מחסנים.
4. מתקני תשתיות ושירות כגון חדר מפסק ראשי וחדר מיתוג ומדידה מתח גבוה.
5. בקומה התת קרקעית יתאפשר חניון, חללים טכניים ומחסנים.

זכויות הוראות בניה

שימוש	תא שטח	גודל מגרש מוחלט	שטח עיקרי	שטחי שרות	שרות ת"ק	תכסית	מס' קומות
משרדים	1	2,990	14,400	3,000		65%	17[5]
מסחר			900			65%	1
חניון ת"ק					2,540	85%	1

הערות ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

תותר העברת שטחים עיקריים מהשימושים השונים עד 15%, בתנאי שסה"כ היקף הבניה לא ישתנה ובכפוף לעמידה בתקן החניה התקף.

מעבר לשטחים האמורים לעיל, יותר שטח בניה עבור קירוי מדרכה בסה"כ של 450 מ"ר.

תקפות התוכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

[5] גובה קומה טיפוסית בין 3.8 ל-4.2 בין רצפות.

8. **<u>רישוי:</u>**

8.1. בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית, אותרו היתרי בניה כדלקמן:

- עפ"י היתר בניה מס' בנ/91/5240 שניתן ביום 23/04/1991, הותרה הקמת בית מגורים 36 יח"ד – 9 קומות + מקלט, מחסנים, ח. מדרגות, מעלית ומרפסת.
- עפ"י היתר בניה מס' 20190052 שניתן ביום 16/08/2021, הותרה הקמת בניין בן 10 קומות. קומת קרקע מסחרית ו-9 קומות משרדים וצובר גז בקומת הקרקע. חניון תת קרקעי קומה אחת.

הבקשה כרוכה בהקלות בנייה, כדלקמן:

שימוש חורג לתקופה של 5 שנים: יעוד ע"פ תוכנית מגורים עם חזית מסחרית, יעוד מוצע – משרדים עם חזית מסחרית.

הקלה בבינוי: בניה בשינוי מהנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי בנספח הבינוי שאינו משנה את אופייה של הסביבה הקרובה.

* קרקע: חזית מסחרית המשכית על קו בניין. מרחק "0 בין בניין מסחרי לבין שפ"פ (תכנון השפ"פ מחולק לאזור מרוצף קרוב למסחר באזור ירוק לכיוון צפון).

* קומות עליונות: שינוי עיצוב קומות הטיפוסיות ממשושה מעוגל לצורה גאומטרית לא רגולרית המייצרת חצי חזיתות קיר מסך.

מרפסות הבניין מרוכזות לשלושה כיוונים, צפון, דרום ומזרח.

שטחי בניה עפ"י תוכנית ההיתר:

קומה	שטח עיקרי מסחר	שטח עיקרי משרדים	ארקדה (עיקרי)	מרפסת (עיקרי)	בטחון ובטיחות	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת
מרתף						343.81	48.78	1,954.74	112.46	
ק"ק	670.22		230.06		23.71	20.02	99.85		174.48	190.48
1		827.65			27.21	18.41			93.01	
2		827.6		13.45	27.21	18.41			93.01	
3		827.6		13.45	27.21	18.41			93.01	
4		827.6		13.45	27.21	18.41			93.01	
5		827.6		13.45	27.21	18.41			93.01	
6		827.6		13.45	27.21	18.41			93.01	
7		827.6		13.45	27.21	18.41			93.01	
8		827.6		13.45	27.21	18.41			93.01	
9		827.6		13.45	27.21	18.41			93.01	
גג						82.57			70	
סה"כ	**670.22**	**7,448.45**	**230.06**	**107.6**	**268.6**	**612.09**	**148.63**	**1,954.74**	**1,194.03**	**190.48**

8.2. בקשה להיתר 20220213/1 מושא החלטה זו:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה, אישרה בישיבה מס' 202250 מיום 15/08/2022, בקשה מס' 20220213/1 הכוללת שינויים בקומת המסחר בקרקע, כולל הוספת 2 חנויות.

תוספת 8 קומות משרדים, מעל קומות מאושרות בהיתר מס' 20190052, סה"כ מבנה בן 19 קומות : קומת חניה תת קרקעית + קומת מסחר + 17 קומות משרדים + גג תשתית.

שטח בניה מאושר + מוצע, עפ"י תוכנית היתר:

	קומה	שטח עיקרי מסחר	ארקדה (עיקרי)	שטח עיקרי משרדים	מרפסת (עיקרי)	בטחון ובטיחות	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת
עלה א'	מרתף						299.68	11.55	2,042.12	111.51	
	ק"ק	897.23	246.84	21.51		26.68	20.02	99.38		191.02	110.95
	1			827.65		28.25	15.77			95.8	
	2			768.92	13.45	28.25	15.77			154.54	
	3			827.65	13.45	28.25	15.77			95.8	
	4			827.65	13.45	28.25	15.77			95.8	
	5			827.65	13.45	28.25	15.77			95.8	
	6			827.65	13.45	28.25	15.77			95.8	
	7			827.65	13.45	28.25	15.77			95.8	
	8			827.65	13.45	28.25	15.77			95.8	
	9			827.65	13.45	28.25	15.77			95.8	
עלה ב'	10			827.65	13.45	28.25	15.77			95.8	
	11			827.65	13.45	28.25	15.77			95.8	
	12			827.65	13.45	28.25	15.77			95.8	
	13			729.11		28.25	15.77			95.8	
	14			729.11		28.25	15.77			95.8	
	15			729.11		28.25	15.77			95.8	
	16			729.11		28.25	15.77			95.8	
	17			596.26		28.25	15.77			70.8	
	גג						67.88			49.89	
	סה"כ	**897.23**	**246.84**	**13,407.28**	**147.95**	**506.93**	**655.67**	**110.93**	**2,042.12**	**2,014.76**	**110.95**

לבקשה זו הוצא היתר בניה מס' 20220213 מיום 20/02/2023.

9. **<u>זכויות במקרקעין:</u>**

9.1. <u>נסח רישום</u>

חלקה 145

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 02/01/2023, חלקה 145 בגוש 18105 הינה בשטח רשום של 2,673 מ"ר.

בעלויות:

תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
18/03/2021	מכר	עכו אינווסט נדל"ן בע"מ	בשלמות

הערות:

תאריך	מהות הפעולה	שם המוטב	הערות
11/07/2021	הערת אזהרה סעיף 126	הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו	הימנעות מעשיית עסקה
16/11/2021	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	מדינת ישראל/משרד התחבורה	י.פ. 9977 מיום 09/11/2021

חלקה 146

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 02/01/2023, חלקה 146 בגוש 18105 הינה בשטח רשום של 363 מ"ר.

בעלויות:

תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
18/03/2021	מכר	עכו אינווסט נדל"ן בע"מ	בשלמות

הערות:

תאריך	מהות הפעולה	שם המוטב	הערות
11/07/2021	הערת אזהרה סעיף 126	הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו	הימנעות מעשיית עסקה

10. **<u>שומות הצדדים</u>:**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין אישור תוכנית בניין עיר– מימוש חלקי, בגין בקשה להיתר 20220213/1, כמפורט להלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
213-0704395	14/07/2022	5,579,874 ₪	לא נוצרה השבחה

10.1. **<u>תמצית עמדת שמאי המשיבה- הועדה המקומית</u>:**

בשומת הועדה המקומית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דותן דרעי, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- לאור כך שהוועדה המקומית אישרה בתנאים הקמת פרויקט במגרש הנדון, השומה נערכה תחת הנחת עבודה כי תוכנית ג/12530 חלה ותקפה.
- עלויות התאמה מהשימוש המקורי למגורים למשרדים:

הובא בחשבון כי הליך "השימוש החורג" הקודם שאושר והליך התב"ע דנן, הינם מהלך תכנוני אחד. מאחר ועם התחלת הבניה (היתר נופק בשנת 2021) הייתה קרקע ריקה ופנויה ומלכתחילה המבנה מוקם כיום כמבנה משרדים (בהתאם להיתר הקיים), שהרי אין להביא בחשבון עלויות התאמה לצורך הסדרת שימוש הקבע בקומות ממגורים למשרדים. יוזכר, כי בהחלטת הוועדה המקומית קודם להיתר הבניה המקורי, נרשם כי היזם מתחייב להגיש בקשה להיתר להסדרת השימוש הקבוע, קרי מדובר בתכנון צופה פני עתיד.

- שימוש ממגורים למשרדים:

במיקום הנדון, בצמידות לתחנת רכבת (מהווה יתרון משמעותי למשרדים), קיימת תועלת כלכלית במעבר מזכויות בניה למשרדים ביחס למגורים. בשים לב, בין היתר, שבמשרדים קיימים תקבולים גם בגין השטחים הציבוריים המשותפים הקומתיים (העמסת "ברוטו-נטו"), פתרון החניה, הנתון כי לרוב שטחי משרדים מושכרים ברמת גמר בסיסית ועוד.

ערכי השווי מגלמים תרומת מרפסות. בהקשר זה הובא בחשבון כי בשנה האחרונה חלה עליית מחירים במגזר המגורים.

- שימוש חורג קודם שאושר ממגורים למשרדים ושולם בגינו היטל השבחה לתקופה של 5 שנים – נוטרל פרק הזמן שטרם מומש, בשיעור היוון מתאים.
- השווי במצב החדש מושפע, בין היתר, ממיעוט חניות במתחם.
- בהחלטת ועדת ערר בעניין (ת"א) 85029/13 ג'י אל אי גינדי בניינים בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון, נקבע כי יש להתחשב בגריעת המרחבים המוגנים (ככל וקיימת) במסגרת שומת היטל השבחה. במקרה דנן, שטח הממ"דים במצב הקודם, גדול משטח הממ"קים במצב החדש. הפרש זה יובא בחשבון באומדן ההשבחה.
- באומדן נתוני ההשוואה בוצעו התאמות נדרשות לרבות התאמת מיקום, צפיפות, אחוזי בניה וכו'.

10.1.1. ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר לפי 3,500 ₪ ושווי קרקע למ"ר מבונה משרדים של 1,400 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר ונתוני שכירות, לנכסים בסביבה.

עסקאות מכר למשרדים בחלקות שבנדון (בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים)

תאריך	שטח	תמורה מוצהרת ב-₪	מתקבל למ"ר ב-₪
05/09/2022	118	1,383,115	11,721
07/09/2022	106	1,247,068	11,765
07/09/2022	86	1,012,986	11,779
21/09/2022	40	495,043	12,376
08/08/2021	51	585,000	11,471
11/04/2021	158	1,906,483	12,066

הנכס הנדון נרכש בחודש ינואר 2018 במחיר חוזי מוצהר של כ-13 מיליון ₪ + מע"מ.

עסקת מכר למגרש בניה בשכונת הכרם ג', המיועד למסחר ותעסוקה, מחודש ספטמבר 2022:
שטח המגרש כ-5 דונם ומיועד להקמת מבנה מסחר ותעסוקה בהיקף כולל של כ-14,950 מ"ר ברוטו על קרקעי (חלק מסחר וחלק משרדים). בנכס קודמו הליכי רישוי טרום המכירה.
מחיר חוזי: 29,000,000 ₪ + מע"מ.
מניתוח העסקה והמשקל הסגולי של המסחר, מתקבלת יתרה למ"ר מבונה קרקע למשרדים, התואמת את השווי שנקבע בשקלול רכיב היקף הבניה.
עסקת מכר חנות (תת חלקה 6) ברח' בן עמי 47, מיום 11/04/2019:
ממוקמת בקומת הקרקע (שימשה בעבר כסניף בנק וכיום מאוכלסת ע"י חנות "סטוק"). יחידה פינתית וכוללת חזית לרח' בן עמי ולרח' יהושפט. בהתאם לתשריט בית משותף, יחידה זו כוללת שטח של כ-105 מ"ר בקומת מרתף + כ-195 מ"ר בקומת הקרקע + כ-105 מ"ר גלריה.
תמורה מוצהרת: 3,425,000 ₪.

ניתוח עסקת המכר[6]:

	מ"ר	מקדם	מ"ר אקוו'
מרתף	105	0.5	52.5
קומת קרקע	195	1	195
גלריה	105	0.7	73.5
סה"כ מ"ר אקוו'			321
מחיר חוזי (בהתאמת זמן 10%)			3,767,500
מחיר למ"ר בנוי			11,737
יזמות שחוקה			1.1
בניכוי עלות בניה לנכס וותיק			-6,000
יתרה למ"ר מבונה קרקע מסחר בק"ק			4,670
שווי מ"ר מבונה בהתאמת מיקום			**3,500**

עסקת מכר שטח מסחרי, ברח' עוזי חיטמן, מיום 14/05/2020:

שטח מסחרי בקומת הקרקע במבנה (אשר היה בשלבי סיום בניה), הכולל קומת קרקע מסחרית ומגורים בקומות מעל.

שטח הממכר – 82 מ"ר.

תמורה מוצהרת: 900,000 ₪ + מע"מ.

עסקאות מכר חנויות בסביבה(מאתר רשויות המס)

גו"ח	מיקום	תאריך	שטח	תמורה מוצהרת ב-₪	מתקבל למ"ר ב-₪
18003/59	יהושפט 23	15/09/2022	65	678,600	10,440
18008/26	ויצמן 17	07/02/2022	22	250,000	11,364
18003/59	בן עמי 43	15/02/2021	30	440,000	14,667

נתון השוואה לדמי שכירות:

במבנה חדש בשכונת הכרם, מושכר שטח מסחרי בקומת הקרקע למטרת משרד/מרפאה, בדמי שכירות המשקפים סך של כ-98 ₪/מ"ר.

בנוסף, בשומת המשיבה שוקללו לבקרה דמ"ש ראויים במתחם עזריאלי, בנטרול דמי ניהול[7].

10.1.2. **תחשיב ההשבחה - משיבה**

מרכיב א' - שימוש חורג לצמיתות ממגורים למשרדים		
שטח ברוטו במצב קודם (מ"ר)	9,157	מגלם את השטח העיקרי למגורים המותר במצב קודם ובצירוף העמסת "ברוטו-נטו" ללא מרחבים מוגנים (פטורים), של כ-15% (לפי הגרמושקה)
תועלת למ"ר מבונה בין מגורים למשרדים - נכון למועד הקובע (₪)	50	
סה"כ השבחה (ביניים) לצמיתות (ב-₪)	457,863	
מקדם זיכוי יתרת תקופת השימוש החורג הקודם שאושר ושולם וטרם מומש	0.74	במעוגל
סה"כ השבחה לצמיתות בגין שינוי שימוש ממגורים למשרדים לצמיתות	**337,848 ₪**	**מרכיב א'**

[6] הניתוח הוצג ע"י שמאי המשיבה במסגרת ההשלמות לדיון.

[7] לא הוצגו הנתונים.

מרכיב ב' - תוספת זכויות בניה למסחר בקומת קרקע		
שטח מסחרי עיקרי מצב קודם	794	על פי התב"ע
שטח מסחרי עיקרי מצב חדש	897	על פי הגרמושקה - מימוש חלקי
סה"כ הפרש תוספת זכויות בניה למסחר	103	עיקרי
מקדם זיכוי/הפסד חצר למסחר	0.6	
שווי מ"ר מבונה מסחר בקומת הקרקע ב-₪	3,500	
סה"כ השבחה לצמיתות בגין שינוי שימוש ממגורים למשרדים לצמיתות	**216,573 ₪**	**מרכיב ב'**

מרכיב ג' - הפיכת שפ"פ למסחר ומשרדים		
שטח שפ"פ מצב קודם	361	על פי התב"ע
הפרש שווי בין שפ"פ לחצר (ללא זכויות-חויבו בנפרד) למסחר ומשרדים (ב-₪)	250	
סה"כ השבחה	**90,250 ₪**	**מרכיב ג'**

תחשיב מקדם חלקיות השימוש החורג (0.74):

5%	i	6%
4	n	צמיתות
1	pmt	1
4.37	pv	16.67

תחשיב הפרש השווי בין שפ"פ למסחר:

סוג השטח	שווי מ"ר מבונה	מקדם שפ"פ/חצר	שווי
שטח פרטי פתוח	3,500	0.225	788
קרקע למסחר ומשרדים ללא זכויות בניה	3,500	0.3	1,050
הפרש			**263**
ובמעוגל			**250**

המשך תחשיב רכיבי ההשבחה:

מרכיב ד' - תוספת זכויות בניה למשרדים		
שטח עיקרי מצב קודם	7,941	על פי התב"ע
שטח עיקרי מצב חדש	13,407	על פי הגרמושקה - מימוש חלקי - לא כולל מרפסות
יחס ברוטו נטו	1.15	עפ"י גרמושקה - לא כולל מרחב מוגן
סה"כ הפרש תוספת זכויות בניה למשרדים	6,304	ברוטו ללא מרחב מוגן הפטור
זיכוי הפרש מרחבים מוגנים בין שני מצבי התכנון	-506	במצב הקודם יש יותר מרחבים מוגנים לעומת הבקשה להיתר בניה. הפסד הממ"דים מובא בחשבון ומקטין את ההשבחה
סה"כ שטח לחיוב במ"ר	**5,798**	
מקדם זיכוי קומות במצב קודם	0.8	למעשה אין שינוי מהותי בכמות הקומות. כלומר, במצב הקודם קיים "כלי קיבול" אבל חסרות זכויות בניה
מקדם מורכבות וגודל פרויקט ופריסת מכירות	0.8	

מקדם פתרון חניה	0.95	מאחר והחניון קיים כבר במצב הקודם, שהרי שטחי המשרדים שהתווספו, הינם ללא חניות/עם מעט חניות - לפיכך לצד החיסכון בעלויות הביצוע, קיימת הפחתה מסוימת בסחרות/רנטביליות של שטחי המשרדים הנוספים
שווי מ״ר מבונה משרדים (ב-₪)	1,400	מגלם תרומת מרפסות
סה״כ השבחה	**4,935,203**	**מרכיב ד׳**

סה״כ השבחה	**5,579,874 ₪**

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאי המבקשת</u>:**

בשומת שמאי המבקשת שנערכה ע״י שמאי מקרקעין מר אור סהראי, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- בהתאם לסקר שוק ביעוד מסחר בעיר עכו, הובא בחשבון כי שווי מ״ר מסחר בנכס הנדון שווה ערך לשווי מ״ר נטו ביעוד משרדים.
- אותרו מכירות שטחי מסחר בנכס הנדון, אולם הנתונים אינם משקפים שווי, שכן מדובר בקונה מיוחד ולכן אין להסתמך עליהם.
- אופן חישוב ההשבחה – עקרון השימוש היעיל והטוב לטענת שמאי המבקשת, בשומת המשיבה נבחנה ההשבחה באמצעות שיטת ה״דלתא״, כמעין בחינת ההשבחה בגין שימוש חורג ו/או תוספת שטחים ביעוד זהה. ללא התייחסות ראויה לשינוי היעוד ובכלל זה לעקרון השימוש היעיל והטוב, וללא בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם.

חיובו של היטל השבחה איננו אפשרי ללא ביצוע הערכת שווים של המקרקעין. הכרחי כי בחינת ההשבחה תתבצע על ידי הפחתת שווי המקרקעין במצב הקודם משווי המקרקעין במצב החדש. כתימוכין לכך, מפנה שמאי המבקשת לאמור בהחלטה בערר 98/11 רון אלה נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים.

במקרה הנדון אנו בוחנים את ההשבחה הנובעת מאישור תוכנית בניין עיר אשר משנה את היעודים המותרים בנכס מיעוד מגורים ומסחר ליעוד משרדים ומסחר ובכלל זה תוספת זכויות בניה. לטענתו, מבדיקות רבות שערך עולה, כי השימוש למשרדים אינו תורם לשווי המקרקעין, בכלל זה ההיתר הקיים לשימוש חורג ממגורים למשרדים, לא תורם לשווי המקרקעין. לאור האמור, בחישוב שווי המצב הקודם בשומת המבקשת, לא הובא בחשבון השימוש החורג.

10.2.1. התייחסות לערכי השווי בשומת המשיבה:

- שווי מגורים

בשומת המשיבה נקבע, כי שווי מ״ר משרדים גבוה משווי מ״ר מגורים, ללא בחינת שווי מ״ר מגורים ובהסתמך על הטענה, כי לאור מיקום הנכס הנדון בצמידות לתחנת הרכבת, קיימת תועלת כלכלית במעבר מזכויות בניה למשרדים ביחס למגורים.

- שווי משרדים

שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקאות השוואה מהנכס הנדון, אשר אינן תואמות לנתוני המכירה בפועל (תאריך מכירה, יחס ברוטו נטו), כאשר חלקן מציגות שווי כולל מע"מ וחלקן לא כולל מע"מ (בהתאם לחוזים שהוצגו בפניו ע"י המבקשת).

- יחס ברוטו נטו

מבדיקת תוכנית הבקשה להיתר, מתקבל יחס ברוטו נטו עילי של 25% (לעומת קביעת שמאי המשיבה ליחס של 15%). שמאי המבקשת הציג חישוב יחס ברוטו נטו בנכס הנדון עפ"י השטחים בתוכנית ההיתר:

סעיף	מ"ר	סעיף	מ"ר	יחס ברוטו נטו
סה"כ עיקרי	14,699.30	סה"כ שירות	5,442.84	
ניכוי מסחר עיקרי	1,144.07	ניכוי שירות מסחרי וחניון תת"ק	2,141.77	25%
משרדים עיקרי (ללא מרפסות)	13,407.28	שירות משרדים עילי	3,301.07	

10.2.2.ערכי שווי

שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר בנוי למגורים לפי 14,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה של 3,641 ₪, על בסיס ניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות בבניה רוויה בעיר עכו.

שכונת הכרם

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	קומה	שנת בניה	שטח דירה	חדרים	שווי מ"ר דירתי ב-₪
021116-0059-000-00	04/05/2022	2,017,025	קרקע	2020	129	5	15,636
021116-0059-000-00	28/03/2022	1,570,000	6	2020	129	5	12,171
021116-0059-000-00	02/03/2022	1,320,000	6	2020	106	4	12,453
021116-0059-000-00	28/02/2022	1,982,922	2	2020	129	5	15,371
021116-0059-000-00	01/02/2022	1,350,000	9	2020	106	4	12,736
021116-0059-000-00	25/01/2022	1,360,000	10	2020	106	4	12,830
021116-0059-000-00	03/01/2022	1,383,000	13	2020	106	4	13,047
021116-0046-045-00	30/10/2022	1,400,000	9	2022	97	3	14,433
021116-0046-045-00	01/09/2022	1,162,000	9	2022	97	3	11,979
021116-0046-040-00	09/08/2022	1,410,000	8	2022	102	4	13,824
021116-0046-035-00	09/08/2022	1,400,000	7	2022	102	4	13,725
021116-0046-034-00	21/08/2022	1,540,000	7	2022	120	5	12,833
021116-0046-030-00	17/08/2022	1,390,000	6	2022	102	4	13,627
021116-0046-029-00	25/08/2022	1,550,000	6	2022	120	5	12,917
021116-0046-028-00	10/11/2022	1,780,000	5	2022	120	5	14,833
021116-0046-018-00	29/11/2022	1,540,000	3	2022	120	5	12,833
021116-0046-017-00	17/08/2022	1,400,000	3	2022	102	4	13,725
021116-0046-017-00	07/07/2022	1,400,000	3	2022	102	4	13,725
021116-0046-017-00	13/06/2022	1,420,000	3	2022	102	4	13,922
021116-0046-000-00	25/05/2022	1,361,000	3	2022	102	4	13,343
021116-0046-000-00	20/05/2022	1,360,000	8	2022	102	4	13,333
021116-0046-000-00	18/05/2022	1,490,000	5	2022	120	5	12,417
021116-0046-000-00	12/05/2022	1,340,000	6	2022	102	4	13,137
021116-0046-000-00	29/04/2022	1,344,000	7	2022	102	4	13,176
021116-0046-000-00	28/04/2022	1,334,000	6	2022	102	4	13,078

13,235	4	102	2022	7	1,350,000	20/04/2022	021116-0046-000-00
13,333	4	102	2022	8	1,360,000	18/04/2022	021116-0046-000-00
12,133	5	120	2022	5	1,456,000	24/03/2022	021116-0046-000-00
12,467	5	120	2022	6	1,496,000	06/03/2022	021116-0046-000-00
12,735	4	102	2022	6	1,299,000	23/02/2022	021116-0046-000-00
13,020	4	102	2022	4	1,328,000	13/02/2022	021116-0046-022-00
12,558	5	120	2022	7	1,507,000	08/02/2022	021116-0046-000-00
12,300	5	120	2022	4	1,476,000	02/02/2022	021116-0046-000-00
13,039	4	102	2022	5	1,330,000	27/01/2022	021116-0046-000-00
12,133	5	120	2022	5	1,456,000	07/01/2022	021116-0046-000-00
15,495	4	101	2021	9	1,565,000	15/08/2022	018949-0071-033-00
16,842	4	95	2021	8	1,600,000	30/11/2022	018949-0071-030-00
16,526	4	95	2021	7	1,570,000	09/08/2022	018949-0071-026-00
14,000	5	120	2021	4	1,680,000	09/08/2022	018949-0071-015-00
14,068	5	118	2021	3	1,660,000	22/09/2022	018949-0071-012-00
13,875	5	120	2021	3	1,665,000	03/07/2022	018949-0071-011-00
17,041	4	98	2021	1	1,670,000	15/08/2022	018949-0071-002-00
16,505	4	95	2021	1	1,568,000	22/06/2022	018949-0071-000-00
13,967	5	120	2021	5	1,676,000	07/06/2022	018949-0071-000-00
15,817	4	104	2021	4	1,645,000	06/06/2022	018949-0071-000-00
15,000	5	120	2021	1	1,800,000	12/05/2022	018949-0071-000-00
13,008	5	123	2021	1	1,600,000	02/05/2022	018949-0071-000-00
13,967	5	120	2021	5	1,676,000	02/05/2022	018949-0071-000-00
13,913	5	115	2021	8	1,600,000	03/04/2022	018949-0071-000-00
15,481	4	104	2021	9	1,610,000	10/03/2022	018949-0071-000-00
13,089	5	123	2021	2	1,610,000	27/01/2022	018949-0071-000-00
15,933	3	75	2020	17	1,195,000	16/08/2022	018949-0038-086-00
16,400	3	75	2020	15	1,230,000	04/09/2022	018949-0038-076-00
16,667	3	75	2020	14	1,250,000	29/09/2022	018949-0038-071-00
16,533	3	75	2020	13	1,240,000	11/09/2022	018949-0038-066-00
17,368	4	95	2020	8	1,650,000	23/10/2022	018949-0038-040-00
14,684	4	95	2020	6	1,395,000	23/06/2022	018949-0038-032-00
14,579	4	95	2020	5	1,385,000	11/07/2022	018949-0038-027-00
14,368	4	95	2020	5	1,365,000	11/07/2022	018949-0038-022-00
14,158	4	95	2020	3	1,345,000	11/08/2022	018949-0038-017-00
14,737	4	95	2020	7	1,400,000	21/06/2022	018949-0038-015-00
14,211	4	95	2020	3	1,350,000	16/06/2022	018949-0038-015-00
14,579	4	95	2020	2	1,385,000	22/09/2022	018949-0038-012-00
14,815	3	81	2020	1	1,200,000	14/12/2022	018949-0038-006-00
15,000	5	120	2020	1	1,800,000	11/08/2022	018949-0038-002-00
14,643	5	140	2020	9	2,050,000	24/04/2022	018949-0038-000-00
15,474	4	95	2020	8	1,470,000	20/04/2022	018949-0038-000-00
13,861	4	101	2020	15	1,400,000	20/03/2022	018949-0038-000-00
14,400	3	75	2020	11	1,080,000	23/02/2022	018949-0038-000-00
14,933	3	75	2020	15	1,120,000	11/01/2022	018949-0038-000-00
14,000 ₪	**שווי מ"ר דירתי ממוצע במעוגל**						

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

אזור בן גוריון – אברהם דנינו – רח' פינסקר 1

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	קומה	שנת בניה	שטח דירה	חדרים	שווי מ"ר דירתי ב-₪
018107-0042-009-00	10/08/2022	1,520,000	5	2021	115	5	13,217
018107-0042-000-00	06/06/2022	1,570,000	1	2021	115	5	13,652
018107-0042-000-00	22/05/2022	1,465,000	2	2021	100	4	14,650
018107-0042-000-00	04/04/2022	1,430,000	1	2021	100	4	14,300
018107-0042-000-00	01/03/2022	1,550,000	2	2021	115	5	13,478
018107-0042-000-00	03/02/2022	1,537,650	3	2021	114	5	13,488
				שווי מ"ר דירתי ממוצע במעוגל			**13,800 ₪**

שכונת קרית וולפסון

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	קומה	מקדם התאמה למועד קובע	שנת בניה	שטח דירה	שטח	חדרים	שווי מ"ר דירתי ב-₪
018001-0129-005-00	26/02/2020	1,150,000	5	1.2	2019	104	121	4	*13,269
018001-0129-000-00	15/10/2020	1,000,000	4	1.2	2019	100	105	4	*12,000
018001-0129-017-00	19/10/2020	1,730,000	6	1.2	2019	110	115	4	*18,873
018001-0033-000-00	07/06/2021	1,550,000	1	1.1	2016	140	140	4	12,179
018001-0033-000-00	03/03/2019	1,700,000	3	1.2	2017	139	160	4	14,676
018001-0129-000-00	06/05/2021	1,282,051	6	1.1	2019	110	118	4	*12,821
018001-0142-025-00	27/11/2021	2,200,000	7	1.05	2021	126	126	4	18,333
018001-0142-018-00	23/02/2022	1,450,000	5	1	2021	88	100	4	16,477
018001-0142-015-00	28/07/2022	1,300,000	4	1	2022	88	98	4	14,773
018001-0142-014-00	10/08/2022	1,250,000	4	1	2022	88	95	4	14,205
018001-0142-013-00	18/09/2022	1,350,000	4	1	2022	88	100	4	15,341
018001-0142-000-00	14/02/2022	1,400,000	5	1	2021	88	102	4	15,909
					שווי מ"ר דירתי ממוצע במעוגל				**14,900 ₪**

* פרויקט חיזוק – אין וודאות אם העסקה מעידה על דירה חדשה או משופצת.

ניתוח שווי מ"ר מבונה ושווי מ"ר בנוי חלקית בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט במועד הקובע, עפ"י דו"ח מעקב תקופתי

שווי מ"ר בנוי מגורים ב-₪	14,000
בחילוץ מע"מ 17%	11,966
בחילוץ יזמות 18%	10,141
בניכוי בניה 6,500 ₪	3,641
שווי מ"ר מבונה מגורים	**3,641 ₪**

שווי מ"ר מבונה מגורים ב-₪	3,641
שיעור התקדמות הבניה במועד הקובע	18%
העמסת יזמות חלקית	329
העמסת עלות בניה חלקית	1,170
שווי מ"ר בנוי חלקית (18%) מגורים	**5,139 ₪**

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לעניין שווי משרדים, קבע שמאי המבקשת, שווי מ״ר בנוי של 9,200 ₪ ושווי מ״ר מבונה של 797 ₪, על בסיס ניתוח חוזי מכר למשרדים בנכס הנדון ומחירי הצעה לשכירות למשרדים בעיר.

ניתוח חוזי המכר מהנכס הנדון

מספר יחידה	קומה	תאריך חתימת חוזה	סכום בחוזה ללא מע״מ ב-₪	מ״ר נטו	מ״ר ברוטו	שווי למ״ר ברוטו ב-₪
3	2	05/01/2021	899,925	91	114	7,903
6	2	05/01/2021	497,250	50	63	7,956
5	9	09/02/2021	1,624,434	142	178	9,152
6	9	16/03/2021	585,000	43	54	10,909
1	2	07/07/2022	403,000	31	39	10,468
6	8	07/07/2022	688,200	50	63	10,967
1	4	12/07/2022	418,000	31	39	10,787
3	6	12/07/2022	1,065,870	91	114	9,360
3	8	12/07/2022	1,182,150	91	114	10,381
10	2	12/07/2022	865,800	74	93	9,360
3	9	24/11/2022	1,443,200	117	146	9,876
		שווי מ״ר ברוטו בממוצע				**9,738 ₪**

לטענת שמאי המבקשת, יש להביא בחשבון קצב מכירות איטי, עקב הגדרת מחיר מכירה מינימלי.

מחירי הצעה לשכירות מהעיר עכו (מתוך אתר NATAM Newmark)

- קומת משרדים חדשה. 500 – 5,000 מ״ר. מיקום אסטרטגי, צמוד לתחנת הרכבת, כביש 4, עוקף קריות ומנהרות הכרמל. ניתן לשכור את הקומה בשלמותה. ניתנת לחלוקה למשרדים. ניתן לקבל את המקום בגמר. חניה בשפע.
  מחיר מבוקש ברמת מעטפת 45 ₪/מ״ר.
- משרדים ברמת גמר חדשנית. 100 – 2,000 מ״ר. מיקום אסטרטגי, בקרבת תחנת הרכבת, כביש 4, עוקף קריות ומנהרות הכרמל. חניה בשפע.
  מחיר מבוקש ברמת גמר מפואר וחלוקה לפי צורכי הלקוח 65 ₪/מ״ר.

מחיר היצע למ״ר שכירות בממוצע	55 ₪
הפחתה למו״מ 10%	50 ₪
שיעור היוון שמאי ממשלתי בתוספת רכיב סיכון	8%
שווי למ״ר בנוי משרדים	**7,425 ₪**

ניתוח שווי מ״ר מבונה ושווי מ״ר בנוי חלקית בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט במועד הקובע, עפ״י דו״ח מעקב תקופתי

שווי מ״ר בנוי משרדים ב-₪	9,200
בחילוץ יזמות 18%	7,797
בניכוי עלויות בניה 7,000 ₪	797
שווי מ״ר מבונה משרדים	**797 ₪**

* עלות בניה בהתחשב בבינוי לרב קומות

שווי מ״ר מבונה משרדים ב-₪	797
שיעור התקדמות הבניה במועד הקובע	18%
העמסת יזמות חלקית	253
העמסת עלות בניה חלקית	1,260
שווי מ״ר בנוי חלקית (18%) משרדים	**2,309 ₪**

10.2.3.תחשיב ההשבחה - מבקשת

מצב קודם				
פריט	**מ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שווי מ"ר בנוי בהתאם לשיעור התקדמות הבניה במועד הקובע**	**שווי רכיב ב-₪**
שטח מסחר בנוי חלקית	670	1	3,079	2,062,904
ארקדה מסחרית	230	0.5	3,079	354,080
אחסנה	148	0.5	3,079	227,843
סה"כ שווי רכיב מסחר - בנוי חלקית				**2,644,827**
מגורים דירתי	7,716	1	5,139	39,653,075
מרפסת מקורה	107	0.5	5,139	274,940
מרפסת זיזית	209	0.3	5,139	322,220
מרפסת גג	168	0.3	5,139	259,009
סה"כ שווי רכיב מגורים - בנוי חלקית				**40,509,244**
יתרת זכויות בניה למימוש			**שווי מ"ר מבונה**	
מסחר עיקרי	124.1	1	1,062	131,812
מגורים עיקרי	493	1	3,641	1,794,776
סה"כ שווי זכויות בניה למימוש				**1,926,588**
סה"כ שווי מצב קודם				**45,080,659**

מצב חדש				
פריט	**מ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שווי מ"ר בנוי בהתאם לשיעור התקדמות הבניה במועד הקובע**	**שווי רכיב ב-₪**
שטח מסחר בנוי חלקית	670	1	3,079	2,062,904
ארקדה מסחרית	230	0.5	3,079	354,080
אחסנה	100	0.5	3,079	153,948
סה"כ שווי רכיב מסחר - בנוי חלקית				**2,570,932**
משרדים (עיקרי)*	9,645	1	2,309	22,272,430
מרפסת מקורה	107	0.5	2,309	123,543
מרפסת זיזית	209	0.3	2,309	144,788
מרפסת גג	168	0.3	2,309	116,385
סה"כ שווי רכיב משרדים - בנוי חלקית				**22,657,146**
שטחים מוצעים בהיתר שלב ב'			**שווי מ"ר מבונה**	
משרדים (עיקרי)*	7447.5	1	797	5,932,754
מרפסת משרדים	40	0.3	797	31,864
מסחר	227	1	1,062	241,107
מרפסת זיזית	156	0.3	797	37,281
מרפסת גג	480	0.3	797	114,712
סה"כ שווי זכויות בניה למימוש				**6,357,719**
שווי גולמי מצב חדש				**31,585,797**
מקדם מורכבות (גודל פרויקט ופריסת מכירות)				0.8
סה"כ שווי מצב חדש				**25,268,638**

* בתוספת העמסת 25% יחס ברוטו נטו.

לשיטת שמאי המבקשת לא נוצרה השבחה.

10.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה מיום 28/05/2023 לטענות שמאי המבקשת</u>:**

10.3.1. **עקרון "השימוש המיטבי"/השפעת "השימוש החורג":**

- הנכס הנדון היווה במצב הקודם נכס מקרקעין (להבדיל מקרקע ריקה ופנויה) המצוי בשלבי בניה, בהתאם להיתר בניה שאפשר את הקמת המבנה הנדון לשימוש משרדים באמצעות "שימוש חורג" לתקופה קצובה של 5 שנים, עד להכנת תב"ע שתאפשר את השימוש למשרדים חלף מגורים.
- עובדתית, הנכס הנדון במצב הקודם כולל היתר בניה להקמת הבניין באמצעות שימוש חורג למשרדים.
- שמאי המבקשת מתעלם מהיתר בניה שנופק במקרקעין והשפעתו על שווי המקרקעין. לכן, ערך את התחשיב "כעליית שווים של מקרקעין" תיאורטית לחלוטין לפי מצב קודם, בו קיים שלד מבנה מגורים, ללא שום התאמות נדרשות. קביעה זו של שמאי המבקשת הובילה אותו לכלל מסקנה, של ירידת ערך של כ-20 מ' ₪, בעקבות אישור תב"ע שהוסיפה אלפי מ"ר למשרדים, "הלבינה" את השימוש לצמיתות למשרדים והורידה את ענת אי הוודאות, למקרה בו היה על המבקשת, בתום השימוש החורג, להשמיש ולהסב בניין משרדים מודרני לבניין מגורים.
- בשומת המשיבה, באופן שמרני ומתוך ראייה של "מהלך תכנוני אחד", לא הובאו בחשבון עלויות ההתאמה שהיו עשויות להידרש אילו התב"ע הנדונה לא היתה מתאשרת והיה על המבקשת, להסב את הבניין למגורים.
- הבחינה בשומת המשיבה נערכה ל"קרקע מול קרקע".
- הבאה בחשבון של תרומת המבנה בשני מצבי התכנון, מחייבת התייחסות לעלויות ההתאמה שהיו נדרשות, כדי להביא את המבנה הנדון לשימוש מגורים: סיום הבניה למשרדים מודרניים, אכלוס לזמן קצר למשרדים (יש לצפות למחירים נמוכים במיוחד, לאור העדר אפשרות להבטחת אכלוס לזמן ארוך). לאחר מכן ובתום 5 שנים, להסב בניין משרדים מודרני לדירות מגורים, מטלה בעלת קושי כלכלי ואדריכלי. שמאי המשיבה מפנה להדמיית הפרויקט.
- שמאי המשיבה מציג תשריט קומה טיפוסית, אשר ממחיש את הקושי האדריכלי וההנדסי, להסב קומת משרדים לדירות מגורים ראויות ומקובלות בשוק החופשי. בשים לב להעדר פתרון מקלוט לכל דירה בנפרד כמקובל, בהעדר מרפסות לדירות, מיקום צנרת הביוב וכו'.
- קומות המשרדים הן בשטח של כ-9,000 מ"ר ברוטו על קרקעי, הדורש הסבה מבניין משרדים מודרני לדירות מגורים, על כל המשתמע מכך (חדרים רטובים, חלוקת פנים, חלונות, מפתחים ועוד). העלות נאמדת לכל הפחות בכ-2,500 – 2,000 ₪/מ"ר (קיימת בעיקר תרומת השלד, נדרשות התאמות והן גמרים למגורים), קרי מדובר בעלות עודפת במצב הקודם, להסבת הבניין למגורים בסך של כ-18-23 מ' ₪.
- עלויות אלה לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה, לאור נקודת מוצא חוקית, כי יש להתייחס למהלך התכנוני הרציף שכלל גם היתר בניה לשימוש חורג למשרדים וכך למעשה התחיל להיבנות הבניין. לטענת שמאי המשיבה, עריכת השומה בהתאם למתודולוגיה של שמאי המבקשת, מחייבת כאמור עלויות הסבה למגורים, בתום תקופת השימוש החורג.

- שמאי המשיבה מפנה לבדיקת רווחיות לפרויקט, שערך שמאי מקרקעין מר ירון ספקטור, אשר בחן שני תרחישים:
  תרחיש א' – אילו תיאורטית תידרש הסבת הבניין למגורים.
  תרחיש ב' – אילו ימשיך לצמיתות השימוש למשרדים ויאושר בתב"ע, השימוש למשרדים לצמיתות.
  השמאי ספקטור, הגיע לכלל מסקנה, כי במקרה בו נדרשת הסבת המבנה למגורים, הרווח בפרויקט יעמוד על 7% בלבד. מאידך, במקרה בו לא יידרש הסבת המבנה למגורים, הרווח יטפס לכדי 18% מכלל העלויות.
  השמאי ספקטור קבע נכון לשנת 2020, עלות הסבת הבניין למגורים בכ-1,800 ₪/מ"ר, כך שעלות של כ-2,000-2,500 ₪ לשנת 2022, הינה סבירה.
- לסיכום טענות המשיבה – בשום מקרה (לא תכנונית ולא כלכלית), אין להביא בחשבון כי שלד המבנה הקיים במועד הקובע הינו בשימוש למגורים.

10.3.2. **שווי מ"ר מבונה מגורים:**

- נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת, הינם מאזורים עדיפים משמעותית למגורים, ביחס למיקום הנכס הנדון, שהינו נחות לכל הדעות למגורים (מטרדי רעש לדוגמה). שווי מ"ר בנוי ממוצע של 14,000 ₪, הינו גבוה ולפני הפחתת מיקום נדרשת. הנתונים בגוש 18001 הינם בפרויקטים במרכז העיר ובסמוך לים. הנתונים ברחוב פינסקר הינם מפרויקט בצפיפות נמוכה יחסית. הנתונים בשכונת הכרם מייצגים נתונים בשכונה חדשה ומבוקשת. לאחר התאמת מיקום, מתקבל שווי מ"ר בנוי במועד הקובע של 13,000 ₪.
- שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות ביצוע בסך של 6,500 ₪/מ"ר דירתי, ללא העמסת שטחי שרות משותפים (אשר תרומתם מגולמת בשווי למ"ר בנוי אבל יש להפחיתם בעלויות הביצוע), עלויות החניונים התת קרקעיים (מגולמים בשווי מ"ר בנוי), עלויות המרפסות וכו'.
- אין להוסיף על השווי המתקבל תרומת מרפסות, הואיל והנ"ל מגולם בשווי מ"ר פלדלת בעסקאות ההשוואה.
- ניתוח שווי מ"ר מבונה:

שווי למ"ר בנוי למגורים	13,000 ₪	
ניכוי מע"מ ויזמות	9,416	לפי שמאי המבקשת
ניכוי עלות ביצוע	-8,000	המעמיסה עלויות עקיפות, שטחי שרות וחניונים
יתרה לקרקע למגורים "פלדלת"	**1,416 ₪**	**מ"ר פלדלת**

10.3.3. **שווי מ"ר מבונה משרדים:**

- שמאי המשיבה מציג את כל המכירות המדווחות למשרדים בפרויקט שבנדון:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר ב-₪
018105-0145-000-00	05/01/2021	1,058,808	2025	106	9,989
018105-0145-000-00	05/01/2021	587,678	2025	58	10,132
018105-0145-007-00	07/07/2022	755,700	2025	69	10,952
018105-0145-006-00	31/07/2022	615,777	2023	55	11,196
018105-0145-000-00	16/03/2021	585,000	2025	51	11,471

018105-0145-003-00	12/07/2022	1,383,115	2025	118	11,721
018105-0145-003-00	12/07/2022	1,247,068	2025	106	11,765
018105-0145-010-00	12/07/2022	1,012,986	2025	86	11,779
018105-0145-003-00	24/11/2022	1,688,544	2021	143	11,808
018105-0145-000-00	09/02/2021	1,906,483	2025	158	12,066
018105-0145-001-00	12/07/2022	495,043	2025	40	12,376
018105-0145-007-00	09/02/2023	936,000	2025	75	12,480
018105-0145-005-00	09/03/2023	2,345,983	2025	187	12,545
018105-0145-004-00	13/12/2022	1,801,800	2025	140	12,870
018105-0145-006-00	07/07/2022	688,200	2022	50	13,764
018105-0145-001-00	26/01/2023	2,685,885	2025	193	13,917
018105-0145-005-00	26/01/2023	1,976,510	2025	142	13,919
018105-0145-003-00	26/01/2023	1,267,137	2025	91	13,925
018105-0145-004-00	26/01/2023	1,499,421	2025	107	14,013
018105-0145-007-00	26/01/2023	735,801	2025	52	14,150
018105-0145-006-00	26/01/2023	596,708	2025	42	14,207
018105-0145-002-00	26/01/2023	2,769,020	2025	179	15,469
018105-0145-013-00	06/10/2022	690,994	2025	44	15,704
018105-0145-002-00	06/10/2022	670,707	2022	38	17,650
מחיר ממוצע מדווח					**12,911**

- גם אם חלק מהעסקאות מדווחות במחירים הכוללים מע"מ, עדיין מתקבלת המסקנה, כי המכירות בפועל בפרויקט, גבוהות משמעותית מהשווי בו נקב שמאי המבקשת בסך של 9,200 ₪/מ"ר ברוטו בלבד. גם אם תיאורטית נפחית מע"מ מכל העסקאות (הגם שייתכן שחלקן מדווחות ללא מע"מ), נקבל מחיר ממוצע בפרויקט עצמו של כ-11,000 ₪.
- מברור שמאי המשיבה מול משרד המכירות בפרויקט, מוצעים שטחי משרדים בשטח של כ-50 מ"ר ברוטו, במחיר מבוקש של 11,500 ₪ + מע"מ בקומות נמוכות. גם אם נביא בחשבון הפחתה מסוימת למו"מ, עדיין מתקבל מחיר גבוה משמעותית, מהמחיר בו נקב שמאי המבקשת.
- שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות ביצוע גבוהה למשרדים. משרדים נבנים ברמת מעטפת ונמכרים לפי שטח ברוטו, כך שהעלות להפחתה הינה עלות הביצוע לכל מ"ר עילי ברוטו ובצירוף חלק יחסי בחניון (בשים לב לתקן חניה מקל של מקום חניה אחד לכל 300 מ"ר משרד).
- חילוץ רלוונטי לבחינת השווי למ"ר מבונה משרדים:

שווי מ"ר משרדים	11,000	לא כולל מע"מ
בחילוץ יזמות 18%	9,322	לפי שמאי המבקשת
ניכוי עלות ביצוע	-6,125	לפי עלות ישירה מקובלת של 4,500 ₪ למ"ר משרדים, 400 ₪/מ"ר עילי המגלם עלות חניה ובצירוף 25% עקיפות
יתרה לקרקע משרדים	**3,197**	**למ"ר ברוטו על קרקעי**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,400 ₪/מ"ר משרדים בלבד, לפני הפחתות.
גם אם נביא בחשבון עלות ביצוע של 7,000 ₪, כפי שנקט שמאי המבקשת, נקבל שווי מ"ר מבונה של כ-2,200 ₪.

- ניתוח עסקת המכר למגרש מס׳ 13 (בתוכנית 213-0233312) בשכונת הכרם ג׳, אשר צוינה בשומת המשיבה:

שטח המגרש במ״ר	5,200		
	שטח במ״ר	**מקדם שימוש**	**סה״כ**
ברוטו מסחר	2,200	2	4,400
ברוטו משרדים	12,750	1	12,750
			17,150
מחיר חוזי ב-₪			29,000,000 ₪
מחיר למ״ר מסחר ק״ק			**1,691** ₪

נדרשת התאמת מיקום (תוספת) משמעותית למשרדים.

- ניתוח נתון השוואה למגרש שנמכר במסגרת מכרז רמ״י בתאריך 16/07/2017 נמכר מגרש במסגרת מכרז חי/2017/60, בגו״ח 18019/331, בשכונה הצפון מזרחית.

שטח הקרקע: 1.523 דונם. המגרש מיועד למסחר ומשרדים.

זכויות עיקריות: 60%. זכויות שרות: 40%.

מחיר הזכייה: 3,146,000 ₪ כולל פיתוח.

שטח המגרש	1,523		
עיקרי ושרות	1,523		
	שטח במ״ר	**מקדם שימוש**	**סה״כ**
ברוטו מסחר ק״ק	766.81	2	1,533.62
ברוטו משרדים קומה א׳	739.33	1	739.33
סה״כ מ״ר מתואם			2,272.95
מחיר חוזי			3,146,000 ₪
מחיר למ״ר משרדים			**1,384** ₪

נדרשת התאמת מיקום (תוספת) למשרדים והתאמת תקופה.

- לטענת שמאי המשיבה, לאור מיקום המקרקעין בצמוד לתחנת רכבת (יתרון משמעותי למשרדים), נדרשת תוספת שווי משמעותית למשרדים ביחס לנתוני ההשוואה.

10.3.4. **תחשיב ההשבחה:**

תחשיב חליפי לפי שיטת המבקשת (המביאה בחשבון את השפעת המחוברים על הקרקע) ובשקלול כלל טענות שמאי המשיבה:

נתוני בסיס לתחשיב		
שווי מסחר בנוי במצבו במועד הקובע	**3,079**₪	לפי שמאי המבקשת (הגם שנראה נמוך, אך תרומתו מתקזזת בשני האגפים)
שווי משרדים בנוי במצבו במועד הקובע	**2,900** ₪	שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה + 1,500 ₪ תרומת שלד לפי המבקשת
שווי מגורים בנוי במצבו במועד הקובע	**3,000** ₪	שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה + 1,500 ₪ תרומת שלד לפי המבקשת
שווי מ״ר מבונה משרדים	**1,400** ₪	שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה (נמוך מהניתוח שהוצג)
שווי מ״ר מבונה מגורים	**1,500** ₪	
שווי מ״ר מבונה מסחר	**3,500** ₪	כאמור בשומת המשיבה
היקף השטחים	לפי שומת המבקשת	

	פריט	מ"ר	מקדם אקוו'	שווי מ"ר בנוי בהתאם לשיעור התקדמות הבניה במועד הקובע	שווי רכיב ב-₪
מצב קודם	שטח מסחר בנוי חלקית	670	1	3,079	2,062,930
	ארקדה מסחרית	230	0.5	3,079	354,085
	אחסנה	148	0.5	3,079	227,846
	סה"כ שווי רכיב מסחר - בנוי חלקית				**2,644,861**
	מגורים דירתי	7,716	1	3,000	23,148,000
	מרפסת מקורה	107	מגולם בשווי הדירתי		0
	מרפסת זיזית	209	מגולם בשווי הדירתי		0
	מרפסת גג	168	מגולם בשווי הדירתי		0
	סה"כ שווי רכיב מגורים - בנוי חלקית				**23,148,000**
	יתרת זכויות בניה למימוש			**שווי מ"ר מבונה**	
	מסחר עיקרי	124.1	1	3,500	434,350
	מגורים עיקרי	493	1	1,500	739,500
	סה"כ שווי זכויות בניה				**1,173,850**
	עלויות הסבת בניין המשרדים למגורים			**עלות הסבה**	
	שטח ברוטו על קרקעי (למעט ק"ק)	9,000	1	-2,000	**-18,000,000**
	סה"כ שווי מצב קודם				**₪8,966,711**

	פריט	מ"ר	מקדם אקוו'	שווי מ"ר בנוי בהתאם לשיעור התקדמות הבניה במועד הקובע	שווי רכיב ב-₪
מצב חדש	שטח מסחר בנוי חלקית	670	1	3,079	2,062,930
	ארקדה מסחרית	230	0.5	3,079	354,085
	אחסנה	100	0.5	3,079	153,950
	סה"כ שווי רכיב מסחר - בנוי חלקית				**2,570,965**
	משרדים (עיקרי)	9,645	1	2,900	27,970,500
	מרפסת מקורה	107	0.5	2,900	155,150
	מרפסת זיזית	209	0.3	2,900	181,830
	מרפסת גג	168	0.3	2,900	146,160
	סה"כ שווי רכיב משרדים - בנוי חלקית				**28,453,640**
	שטחים מוצעים בהיתר שלב ב'			**שווי מ"ר מבונה**	
	משרדים (עיקרי)	7447.5	1	1,400	10,426,500
	מרפסת משרדים	40	0.3	1,400	16,800
	מסחר	227	1	3,500	794,500
	מרפסת זיזית	156	0.3	1,400	65,520
	מרפסת גג	480	0.3	1,400	201,600
	סה"כ שווי זכויות בניה למימוש				**11,504,920**
	שווי גולמי מצב חדש				**42,529,525**
	מקדם מורכבות (גודל פרויקט ופריסת מכירות)				0.8
	סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 34,023,620**

סה"כ השבחה	**₪ 25,056,909**

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 23/07/2023:</u>**

10.4.1. **טענות שמאי המבקשת:**

הסבר לשטח רכיב משרדים במצב החדש בתחשיב החליפי 9,645 מ"ר

השטח כולל העמסת ברוטו-נטו של 25%.

הסבר לשטח דירות שונה מהמדווח בניתוח עסקאות המכר למגורים

בדיווח באתר רשות המיסים, כאשר נכנסים לדיווח של כל עסקה, קיים שטח שונה. אני מביא שטח זה בחשבון ותוך הצלבה מול היתרים. כמובן שאנחנו הולכים בסופו של דבר לפי השטח ברוטו, מאחר ואלה דירות. זה שטח הארנונה בעצם. לפעמים יש הצמדות שדווחו כחלק משטח הדירה.

עקרון השימוש הטוב והיעיל

זהו כלי שמאי שמאפשר לנו חופש פעולה. מאפשר לנו לבחון שמאות מקרקעין, ללא קיבועים והנחות ולחשוב כשמאי. השימוש היעיל והטוב אומר לך, במועד הקובע תביא לי את המצב הקודם, בשווי הגבוה ביותר שלו.

השימוש במצב הקודם, על פי התב"עות, הוא מגורים. אז בוא נשום קודם כל את השווי למגורים. בחנתי את כל עסקאות המגורים בעכו. וחד משמעית אני קובע, ששווי מגורים הוא 14,000 ₪/מ"ר, בנכס הספציפי הזה ושווי משרדים לעומת זאת, הוא בסביבות 7,500 ₪/מ"ר. מגורים שווה פי 2 ממשרדים.

לשאלת השמאית המכריעה, למה היזם עושה את זה. יש פה החלטה אישית של היזם. מעבר לזה, מדובר ביזם גדול והוא רוצה פריסת פרויקטים. יש לו הרבה מגורים והוא רוצה להשקיע יותר במסחר ומשרדים. זאת הסיבה שלו וזאת זכותו.

אנחנו כשמאים לא צריכים להיתפס להחלטה שלו. אנחנו צריכים לעשות שומת מס אמת. צריך לבחון את ערך הקרקע למגורים, לעומת משרדים.

בנוסף, השימוש בכלי של H.B.U, מאפשר לנו את חופש הפעולה, גם לעניין הסטטוטורי. אם יש לי היתר לשימוש חורג ובמצב הקודם אני אומר שהמגורים שווה יותר, אז הכלי הזה של ה- H.B.U מאפשר לי להגיד, שאני לא ממשמש. עוצר עכשיו את ההיתר לשימוש חורג ועושה היתר חדש למגורים (היפותטית). הכלי הזה מאפשר לי להגיד שאני לא ממשיך עם השימוש הזה למשרדים ואני הופך את זה לשימוש למגורים. אני שם את הקרקע למגורים.

אם אנחנו מסתכלים על עלויות בניה וכו'...אז הכלי הזה מאפשר לי להגיד שעלויות ההתאמה הן זניחות (נקבע בהיתר הראשון, אפשר לראות בפרוטוקול הוועדה המקומית), שההסבה היא קלה יותר ושלא יידרשו עוד חניות שמאושרות בתקן כזה לאור הקירבה למתע"ן, גם למגורים וגם למשרדים.

מעבר לכך, הכלי הזה מאפשר לי להגיד שאני לא מממש את ההיתר, או לחליפין אומר, עכשיו אני עוצר, במועד הקובע, לא מחכה לסיום תקופת השימוש החורג, או לסיום הבניה. עכשיו אני עוצר והופך את המבנה למגורים.

בשלב זה, כל העניין של עלויות התאמה, שכביכול דחינו אותן לסיום השימוש החורג, הן מבוטלות מעיקרן. הכלי הזה אומר לך, שבמועד הקובע, אתה יכול או להרוס את המבנה, או להסב אותו היום למגורים. לצורך העניין, במקום עלויות התאמה של 20 מ' ₪, אני אביא עלויות הריסה של

500 א׳ ₪ וקיבלתי קרקע למגורים. או לחליפין, אני יכול לקבוע עלויות התאמה במועד הקובע ולא בסיום תקופת השימוש החורג.

באם כב׳ השמאית המכריעה תגיע לכלל מסקנה, כי עלויות התאמה הינן גבוהות מעלויות הריסה, אזי יש להביא בחשבון עלויות הריסה בלבד ולשום קרקע למגורים במצב הקודם או מול קרקע למשרדים, בהתאם לשימוש נכון בעקרון HBU.

ספקטור קבע 1,800 ₪/מ״ר לסוף תקופת השימוש החורג. אם נביא את זה בחשבון, בהתאם להתקדמות הבניה במועד הקובע (18%), נקבל כ-300 ₪/מ״ר עלויות התאמה.

לעניין שווי מבונה למגורים

נכון שהנכס יושב על תחנת הרכבת. היום יש אפשרויות בניה שמצמצמות מאד את הרעשים. הנכס גובל בעורף בשכונת מגורים. בקריית וולפסון. הנתונים שהבאנו הם במרחק של 700-800 מ׳. 5 דקות הליכה ואנחנו בים, צריך להבין את זה. נכון ששכונת הכרם היא שכונה חדשה, אבל צריך להבין שגם לגור ליד הרכבת, זה יתרון. לגור ליד שימושי מסחר וניתן לרדת ולעשות קניות בצורה יעילה, זה יתרון. לא צריך לבטל את זה. צריך להבין שזו שכונת מגורים, לא אזור תעשייה. ניתן יהיה לראות בביקור בנכס. בגב הבניין יש בנייני מגורים. הנכס יושב על ציר ראשי, מאד נוח ומיקום סופר אטרקטיבי למגורים.

בכל מקרה, עדיין אנחנו רואים שההפרש בין שווי משרדים למגורים בעכו, הוא פי 2. את זה החוזים מראים, זה לא נתון לפרשנות.

לעניין החניות

בהיתר הקודם (לשימוש החורג), נלקח בחשבון שהחניות יתאימו גם למגורים וגם המבנה הוא קונבנציונלי, להתאמה למגורים (נכתב במפורש בהחלט הוועדה המקומית).

לעניין התאמת מיקום למגורים בתגובת המשיבה

שמאי המשיבה קובעים שווי מגורים לאחר התאמת מיקום 13,000 ₪. לא ברורה לי התאמה זו. על בסיס מה.

לעניין עלויות ביצוע בתגובת המשיבה

שמאי המשיבה טוענים שלא הבאנו בחשבון עלות הקמת החניונים. הבאתי את זה בחשבון. ההיתר הקודם מציג את זה שאלה בעצם העלויות, לא יהיה פה משהו מעבר, לחניונים נוספים. זה מה שצריך.

עלויות ביצוע למשרדים, הובאו בחשבון על ידי ב-500 ₪/מ״ר יותר, לאור אלומיניום וזכוכיות שזה דבר מאד יקר ולא יהיה במגורים.

לעניין בירור המשיבה מול משרד המכירות

נשאל לגבי משרד של 50 מ״ר, שברור שהשווי שלו קצת יותר גבוה. זו שיחה טלפונית. יש להפחית 10% מו״מ ובמקרה של היזם הספציפי, ניתן אולי גם להגיע ל-20% בחתימה.

לעניין עסקאות המשיבה שכוללות גם מסחר וגם משרדים

לא ברור האם הובאו בחשבון מקדמים שונים לשימושים, או שהשווי חולק בסך המ״ר ללא התאמה. אלה עסקאות בעירוב שימושים וקשה מאד להסיק מהן. הן גם במקומות מאד ספציפיים, בתוך שכונת הכרם.

לעניין עלויות התאמה

לא צריך להתייחס לעניין עלויות ההתאמה, אפשר להרוס את המבנה.
אם רוצים ״לצבוע״ את עלויות ההתאמה, אז צריך לעשות את זה למועד הקובע וצריך להביא חוו״ד מהנדס וחו״ד אדריכל, שיגידו בדיוק מה צריך. הוועדה המקומית התייחסה לזה כבר בהיתר הקודם שהמבנה קונבנציונלי וגמיש לשימושים.
אני לא נכנסתי לעלויות התאמה בתחשיב. התחשיב שלי הוא רעיוני. אפשר להסתכל על שומת המשיבה מפן שמאי אחר.

10.4.2. **תגובת שמאי המשיבה:**

הסבר למקדם זיכוי קומות 0.8 (רכיב ד׳)

המקדם לפנים משורת הדין. כשאנחנו לוקחים מקדם הקלה בקומה, אנחנו מביאים בחשבון בדר״כ תוספת של 10%-15%, כמתיחת פנים לבניין. פה אנחנו בהופכי. אם אני מקבל זכויות בניה על אותו כלי קיבול, אז בעצם, כל מ״ר הוא לא בשווי מלא. לא ״מתחתי״ אותו ונתתי לו כיווני אוויר חדשים וכו׳, לכן ביצענו הפחתה. הבאנו בחשבון 20%, לא 10%-15%. לא לקחנו בחשבון תוספת קומה. במחשבה שנייה ייתכן ונכון היה להביא בחשבון.

לעניין זיכוי ממ״דים

לא נתקלנו בשומות וועדה, בהן מזכים את הנישום בממ״דים. אני מאמין שזו הדרך הנכונה לעשות וכך עשינו. לא מחייבים על ממ״דים, אבל לא ראיתי שמזכים.

הסבר למקדם הפחתה 5% למחסור בחניה למשרדים

לדעתנו לא צריך להפחית כלל. עסקאות ההשוואה מראות, שלמעשה הקרבה לרכבת מספקת. המבקשת הצליחה למכור את המשרדים במחירים גבוהים, שלא ראינו לא בחיפה, לא בקרית מוצקין וכו׳. לאור הסמיכות לרכבת, זה מיקום מצוין למשרדים (למגורים זה מיקום נחות). במסגרת העמדה הכללית, לפנים משורת הדין, אם במצב הקודם, יש יותר חניות ליחידת משרד, אני לא יכול להתעלם מזה שבמצב החדש המ״ר מעט נחותים. אבל במבחן המכירות, גם פה היינו לפנים משורת הדין.

הסבר לשטח רכיב משרדים במצב החדש בתחשיב החליפי 9,645 מ״ר

לא בחנו את השטחים, כפי שציינו, הטמענו את השטחים שהביא בחשבון שמאי המבקשת. נעשה לפרופורציה.

לעניין דרך תחשיב שמאי המבקשת

לא התחברנו לשיטת החישוב של שמאי המבקשת. התווספו אלפי מ״ר ונקבעה השבחה שלילית של 20 מ׳ ₪.

לגבי שווי מגורים של שמאי המבקשת

שווי זה מייצג את השווי הגבוה ביותר בעכו, במקומות הכי טובים, כדוגמת שכונה עם צרכי ציבור, פארקים וכו'. גם בשכונות הכי טובות, זה השווי המקסימלי ובוודאי לא בלב אזור שמוטה תעשייה, מסחר, שיכונים, תחבורה וכדומה.

זה לא מקום שאנשים יקנו במחירים האלה.

אם נלך לשיטת שמאי המבקשת, אז במועד הקובע והשימוש המיטבי שהוא מכוון אליו, המבנה בתצורה שלו כבר בנוי בשלד. אין מרפסות, אין ממ"דים, יש רק ממ"ק. מי יקנה דירות כאלה ב-14,000 ₪/מ"ר. דירות עם ממ"קים מוכרים בגבעתיים, ר"ג, ת"א וגם שם זה לא קל למכור אותן ככה, אבל בעכו אין ביקוש לדירות כאלה.

אם נכנסים קצת יותר לעומק, הבעיות הקשות ביותר בהתאמות אלה התשתיות. לשיטת שמאי המבקשת, כדי להתאים את המבנה למגורים, לכמה דירות בקומה, זה לא בעייתי. אנחנו טוענים שזו בעיה רצינית. להסב את כל תשתיות המבנה מבחינת חשמל, ביוב, אלה עלויות אדירות. השלד לא תורם. לבוא ולהגיע מנקודה כזאת ל-5,100 ₪/מ"ר למגורים במצבו, זה לא סביר.

לעניין המימוש המיטבי

היזם, ביקש שנלך איתו בתהליך שלו, שהוועדה תאפשר לו שימוש חורג. הוא הביא את השמאי ספקטור שילווה אותו מול הוועדה וישכנע אותנו, כדי שנאפשר לו את המהלך התכנוני הרציף הזה. שיקבל קודם כל שימוש חורג למשרדים ורק אח"כ ייכנס להליך של התב"ע. התוכנית כבר היתה בהכנה. אז עכשיו לבוא ולהגיד שהמגורים זה המימוש המיטבי, זה לא לעניין. שימוש מיטבי לא היה פה למגורים בנקודת הזמן הזאת.

לעניין ההתאמות

ההתאמות הנדרשות הן אדירות ולהרוס את הבניין, נראה לא הגיוני ולא סביר.

לעניין שווי משרדים

מפנים לתגובה, ממחיש כמה היינו שמרנים פה. יש החלטה בהשגה של השמאי הממשלתי למשרדים בעכו דרום. עכו דרום לעומת המיקום שלנו, הרבה פחות טוב למשרדים. זה תעשייה כבדה, קריית הפלדה. אין מה להשוות ושם קבעו 1,554 ₪/מ"ר משרדים.

לעניין טכניקת התחשיב בשומת המשיבה

מפנים למרכיב א' בתחשיב. נתנו ליזם למעשה, להיכנס לתב"ע הגדולה (שהיא הסיפור הגדול של אירוע המס פה), עם המשרדים. במצב הקודם הבאנו בחשבון שטח משרדים של 9,157 מ"ר, ב-50 ₪. הוא קנה את זה בגרושים. הוא נכנס "נקי" ב-50 ₪. בלי התאמות. זה אפילו פחות מ-50 ₪. אני מזכיר שבהיתר עצמו לשימוש החורג, היה כתוב במפורש שהוא לא יכול למכור את המשרדים, הוא יכול רק להשכיר אותם. יש הערת אזהרה בטאבו בעניין הזה. אם היינו מביאים את זה בחשבון, היינו צריכים להפחית את זה משווי המצב הקודם. לקחנו את זה בשווי מלא, ללא גיבנת. אם היינו מביאים בחשבון את תרומת הבינוי, ההשבחה היתה הרבה יותר גדולה, כפי שהצגנו בתגובה.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

- דרך תחשיב ההשבחה – "דלתא" או מצב חדש מול מצב קודם.
- שימוש למגורים, או למשרדים, בחישוב שווי המצב הקודם.
- תרומת הבינוי הקיים.
- ערכי שווי.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

12.1. <u>דרך תחשיב ההשבחה – "דלתא" או מצב חדש מול מצב קודם:</u>

שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה, בשיטת ה"דלתא", בהתייחס לכ"א מרכיבי ההשבחה, הכוללים שינוי ייעוד ממגורים למשרדים, תוספת זכויות למסחר ומשרדים והפיכת השפ"פ לחלק משטח מגרש הבניה בייעוד מסחר ומשרדים.

שמאי המבקשת לעומתו טען, שיש לערוך את התחשיב בדרך של מצב חדש מול מצב קודם.

החלטה

עפ"י הפסיקה הנרחבת הקיימת, קיימת העדפה לעריכת תחשיב ההשבחה בדרך של מצב חדש מול מצב קודם, כאשר תחשיב בשיטת ה"דלתא" ייערך במקרים ספציפיים וכאשר שווי המצב הקיים אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני.[8]

ייתכן שבמקרה שבפנינו, ניתן לערוך את תחשיב ההשבחה בדרך ה"דלתא". יחד עם זאת, אני סבורה, כי נכון יותר לבחון את ההשבחה בדרך של שווי המצב החדש למול שווי המצב הקודם, על כלל המרכיבים בכ"א מהמצבים התכנוניים.

12.2. <u>שימוש למגורים או שימוש למשרדים, בחישוב שווי המצב הקודם:</u>

שמאי המבקשת טען, כי השימוש החורג למשרדים וההיתר הקיים בנכס, לא תרמו לשווי וכי יש לבחון את ההשבחה שנוצרה בהתחשב בשווי מצב קודם, <u>בשימוש למגורים</u>, בהתאם לשימוש המותר בתוכנית התקפה במועד הקובע (ג/12530) ואשר אף מהווה לדעתו, את השימוש המיטבי בנכס.

שמאי המשיבה מצידו טען, כי המבקשת ביקשה את השימוש החורג, כשלב ראשון בשינוי הייעוד למשרדים בתוכנית ובכל מקרה לדעתו (בין היתר לאור מיקום הנכס), השימוש המיטבי הינו למשרדים ולא למגורים.

החלטה

עיינתי בהחלטות הוועדה המקומית לבקשה להיתר 20190052 לשימוש החורג ממגורים למשרדים ובשומת המשיבה שנערכה לבקשה זו, בהסכמי המכר בנכס ובתוכנית היתר 20220213/1 מושא ההליך שבנדון.

אני לא מקבלת את הטענה העקרונית של שמאי המבקשת, כי לצורך חישוב שווי המצב הקודם, יש להתעלם מהיתר הבניה בנכס (שהתקבל פחות משנה קודם למועד הקובע) ומהשימוש המבוקש למשרדים במצב הקודם. מכלל הנתונים והמסמכים שהוצגו בפני, אני סבורה, בדומה לעמדת שמאי המשיבה, כי במקרה ספציפי זה, ההיתר לשימוש החורג, מהווה שלב ראשון, בתכנון

[8] ראו לעניין בין היתר, פס"ד דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוולת"ב ירושלים והחלטת ועדת ערר בערר הר/85092/16 בעניין הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ.

המבקשת, להקמת פרויקט למסחר ומשרדים בנכס ובעצם אפשר למבקשת את הקדמת התכנון והביצוע של הפרויקט, עוד קודם לאישור התוכנית לשינוי הייעוד.
לא זו אף זו, מעיון בתוכניות ההיתר בנכס, לא יכולה להיות מחלוקת כי הבניין תוכנן והוקם לשימוש למסחר ומשרדים ואף סביר להניח, כי לו היו רוצים לבנות בניין מגורים "מיטבי", הבינוי היה שונה לחלוטין, כולל בין היתר, הרחקת הדירות מהמסחר ומהכביש.

לאור האמור, תחשיב ההשבחה ייערך ע"י הח"מ, מהיתר להיתר, כך שבחישוב שווי המצב הקודם, יובא בחשבון שווי לשימוש למשרדים (לתקופה קצובה), בהתאם להיתר הבניה.
יחד עם זאת ומאחר שהקרקע נרכשה ע"י המבקשת בשנת 2018 ושולם היטל השבחה נכון למועד המכר שם, אביא בחשבון בחישוב שווי המצב הקודם, את שווי יתרת זכויות הבניה (מעבר למבוקש בהיתר 20190052 ועד למימוש מלא של זכויות הבניה בתוכנית ג/12530), בייעוד למגורים.

לעניין טענת שמאי המבקשת, כי המשיבה דרשה מהמבקשת לצורך אישור השימוש החורג, להראות כי אין קושי בהסבת השטח בחזרה למגורים. דבר המוכיח לטענתו שיש להתחשב בשווי למגורים במצב הקודם:
אני סבורה, כי כל עוד לא אושרה תוכנית בניין עיר, אשר משנה את הייעוד ממגורים למשרדים ועל מנת שלא יתקבל "פיל לבן" ובפרט במיקום הנכס, המשיבה פעלה כמצופה ממנה, עת ביקשה לוודא, כי ניתן יהיה להסב את הבניין למגורים בקלות יחסית, ככל ואותה תוכנית בניין עיר בהכנה, לא תאושר. יחד עם זאת, עצם האישור, כי הבניין אכן יוכל לעבור הסבה למגורים בהתאם לתקנות ולתקנים הנדרשים, אינו מהווה לדעתי המקצועית, אישור לכך, כי מדובר בדירות מגורים "איכותיות", או שלא תידרשנה התאמות מהותיות לצורך הסבה זו.
לצורך העניין, דירות ללא ממ"ד[9], המהווה בעשור האחרון חדר מגורים לכל דבר ועניין, הינן נחותות מדירות "סטנדרטיות" עם ממ"ד, או לחילופין, הקמת פיר ממ"דים בבניין, הינה מאולצת ובעייתית לאור קווי הבניין ואף תחייב התאמות ועלויות מהותיות.
בנוסף, בחלק מהקומות אין כלל מרפסות, או לכל היותר מרפסות בשטח קטן. גם במקרה זה מדובר על שטח מהותי ומבוקש בשימוש למגורים, אשר חסרונו יבוא לידי ביטוי בשווי הדירות, או לחילופין, בצורך בהקמת אותן מרפסות.
לאור האמור, אין בטענה זו של שמאי המבקשת, כדי לשנות את החלטת הח"מ שלעיל.

12.3. תרומת הבינוי הקיים:
בתחשיב שווי המצב הקודם, הביא בחשבון שמאי המבקשת את שווי המבנה הקיים, בהתחשב בשלב הבניה במועד הקובע ובשימוש למגורים.
שמאי המשיבה ערך את תחשיב ההשבחה "מקרקע לקרקע" ובכל מקרה טען, כי הבאה בחשבון של תרומת המבנה בשני מצבי התכנון, מחייבת התייחסות לעלויות ההתאמה שהיו נדרשות, כדי להביא את המבנה הנדון לשימוש מגורים.

החלטה
בהמשך להחלטת הח"מ בסעיף 12.2 לעיל, שווי המצב הקודם ייערך בשימוש למשרדים, בהתאם אף לבנוי בפועל.

[9] קיים ממ"ק.

לעניין טענת שמאי המבקשת להתחשבות בבינוי הקיים:
ככל והשימוש המוערך הן במצב הקודם והן במצב החדש, הינו למשרדים, הרי שאין משמעות להתחשבות בבינוי הקיים, אשר תרומתו מתקזזת בשני המצבים התכנוניים, מה גם שלא נדרשות כלל התאמות, אלא המשך שלב ב' של הפרויקט.

12.4. <u>ערכי שווי:</u>
שמאי המשיבה, קבע שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר לפי 3,500 ₪, שווי קרקע למ"ר מבונה משרדים, לפי 1,400 ₪ ותועלת למ"ר מבונה בין מגורים למשרדים, לפי 50 ₪.
שמאי המבקשת לעומתו קבע, שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר של 1,062 ₪, שווי קרקע למ"ר מבונה למגורים לפי 3,641 ₪ ושווי קרקע למ"ר מבונה משרדים, לפי 797 ₪.
בנוסף, קבע שמאי המבקשת את שווי הבנוי, בהתאם להתקדמות הבניה במועד הקובע, כך שהתקבל שווי מ"ר בנוי מסחר של 3,079 ₪, שווי מ"ר בנוי למגורים לפי 5,139 ₪ ושווי מ"ר בנוי משרדים, לפי 2,309 ₪.

החלטה
ראשית אציין, כי בהתאם להחלטות הח"מ בסעיפים 12.2-12.3 לעיל, מתאיין הצורך בהחלטתי לעניין השווי הבנוי.

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י הצדדים, כולל כלל הסכמי המכר בפרויקט, אשר הועברו ע"י המבקשת ואשר מהווים נתוני השוואה ישירה ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים רלוונטיות.

<u>שווי קרקע למ"ר מבונה משרדים</u>
להלן ניתוח הסכמי מכר למשרדים, בפרויקט הנדון, <u>אשר נערכו בסמיכות מיידית למועד הקובע</u> ואשר מצאתי כרלוונטיים ביותר לענייננו[10]:

תאריך	יחידה	קומה	שטח נטו	שטח ברוטו	תמורה[11]	שווי מ"ר בנוי (נטו)	שווי מ"ר בנוי (ברוטו)
07/07/2022	6	8	50	65	₪ 688,200	₪ 13,764	₪ 10,588
07/07/2022	6	10	50	65	₪ 720,460	₪ 14,409	₪ 11,084
07/07/2022	7	9	53	69	₪ 755,700	₪ 14,258	₪ 10,952
12/07/2022	1	4	31	40	₪ 418,000	₪ 13,484	₪ 10,450
12/07/2022	3	6	91	106	₪ 1,065,870	₪ 11,713	₪ 10,055
12/07/2022	3	8	91	118	₪ 1,182,150	₪ 12,991	₪ 10,018
12/07/2022	10	2	74	86	₪ 865,800	₪11,700	₪ 10,067
שווי מ"ר בנוי ממוצע						**13,188**	**₪ 10,459**

אציין, כי בניתוח <u>כלל</u> הסכמי המכר למשרדים בפרויקט[12], שהועברו ע"י שמאי המבקשת, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע (נטו) של 13,202 ₪ ושווי מ"ר בנוי ממוצע (ברוטו), של 10,964 ₪.

[10] לא כולל הסכמי מכר שבוטלו.
[11] לא כולל מע"מ.
[12] בתקופה שבין חודש ינואר 2021 ועד לחודש ינואר 2024. לא כולל הסכמי מכר שבוטלו.

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי משרדים ברוטו	₪ 10,500
רווח יזמי (18%)[13]	₪ 8,898
עלויות בניה[14]	₪ 7,700
שווי מ״ר מבונה משרדים	**₪ 1,198**

משקלול כלל הנתונים, אני קובעת שווי קרקע למ״ר מבונה משרדים ממוצע בנכס הנדון, לפי 1,200 ₪.

<u>שווי קרקע למ״ר מבונה מגורים</u>

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י שמאי המבקשת. להלן ניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות, בסמיכות למועד הקובע, אשר מצאתי כרלוונטיות ביותר לענייננו, בהתאמות הנדרשות:

גו״ח	תאריך עסקה	שטח דירה	שנת בניה	מחיר מכירה	שווי מ״ר בנוי
018107-0042-009-00	10/08/2022	115	2021	₪ 1,520,000	₪ 13,217
018107-0042-000-00	06/06/2022	115	2021	₪ 1,570,000	₪ 13,652
018107-0042-000-00	22/05/2022	100	2021	₪1,465,000	₪ 14,650
018107-0042-000-00	04/04/2022	100	2021	₪ 1,430,000	₪ 14,300
018107-0042-000-00	01/03/2022	115	2021	₪ 1,550,000	₪ 13,478
018107-0042-000-00	03/02/2022	114	2021	₪ 1,537,650	₪ 13,488
שווי מ״ר בנוי ממוצע					**₪ 13,798**

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי ממוצע	₪ 14,000
התאמת מיקום (10%)[15]	₪ 12,600
נטרול מע״מ (17%)	₪ 10,769
רווח יזמי (18%)[16]	₪ 9,126
עלויות בניה[17]	₪ 8,000
שווי מ״ר מבונה מגורים	**₪ 1,126**

ראשית אציין, כי נתונים אלה אף תומכים בהחלטת הח״מ בסעיף 12.2 לעיל ומלמדים על שווי מ״ר מבונה למשרדים, <u>גבוה</u> משווי מ״ר מבונה למגורים, כך שגם בהתאם לטענת שמאי המבקשת, לעניין השימוש היעיל והטוב, יש להביא בחשבון במצב הקודם, את השימוש למשרדים.

יחד עם זאת, משקלול כלל הנתונים ובהתחשב ברגישות שיטת החילוץ ועל הצד הזהיר, יובא בחשבון על ידי, בשווי המצב הקודם, שווי קרקע למ״ר מבונה משרדים/מגורים לפי 1,200 ₪.

---

[13] בהתאם לקווים מנחים, פרק יח׳: שימוש בגישת העלות ובחירת ״הרווח היזמי״ מחודש ינואר 2020. שיעור הרווח היזמי הראוי לבניה למשרדים תעשיה או מלאכה, חנויות בחזית מסחרית קיימת, הינו 15%-25%. במקרה זה קבעתי רווח יזמי בשיעור של 18%, בדומה לקביעת שמאי המבקשת ולהחלטות אחרות של הח״מ.

[14] עלות בניה ישירה <u>ברמת מעטפת</u>, בהעמסת ש״ש, עלויות עקיפות ועלות הקמת מרתף ת״ק.

[15] הנכס גובל בבנייני שיכון וממוקם בסמיכות מיידית לתחנת הרכבת. המגורים מעל חזית מסחרית ועל ציר תנועה ראשי.

[16] בהתאם לקווים מנחים, פרק יח׳: שימוש בגישת העלות ובחירת ״הרווח היזמי״ מחודש ינואר 2020. שיעור הרווח היזמי הראוי לבניה יזמית למגורים (צמודת קרקע או רוויה), הינו 15%-18%.

[17] עלות בניה ישירה למ״ר, בהעמסת ש״ש ושטחים ציבוריים להפרדה מהמסחר, עלויות עקיפות ועלות הקמת מרתף ת״ק.

שווי קרקע למ״ר מבונה מסחר

שמאי המבקשת העביר כאמור לבקשת החי״מ, את כלל הסכמי המכר בפרויקט שבנדון. להלן ניתוח עסקאות המכר לשטחי המסחר בק״ק בפרויקט[18]:

תאריך	יחידה	שטח נטו	שטח ברוטו	תמורה	שווי מ״ר בנוי (נטו)	שווי מ״ר בנוי (ברוטו)
09/02/2023	3	23	23	₪ 455,136	₪ 19,789	₪ 19,789
15/02/2023	6	125	144	₪ 2,748,730	₪ 21,990	₪ 19,088
09/03/2023	4	72	72	₪ 1,456,000	₪ 20,222	₪ 20,222
04/05/2023	7	155	179	₪ 3,433,590	₪ 20,962[19]	₪ 18,283[20]
04/05/2023	8	212	244	₪ 4,684,140	₪ 21,214[21]	₪ 18,529[22]
09/05/2023	5	67.5	67.5	₪1,350,000	₪ 20,000	₪ 20,000
19/12/2023	9	70	81	₪1,642,610	₪ 23,466	₪ 20,279
סה״כ שווי מ״ר בנוי ממוצע					**₪ 21,092**	**₪ 19,456**

הערה: ליחידות 7 ו-9 מוצמדת חניה ת״ק אחת. ליחידה 8 מוצמדות 2 חניות ת״ק.

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי מסחר ברוטו	₪19,456
רווח יזמי (18%)	₪ 16,488
עלויות בניה	₪ 7,600
שווי מ״ר מבונה מסחר	**₪ 8,888**

בנוסף, להלן ניתוח עסקאות מכר לחנויות בבניה ותיקה בסביבה ובסמיכות למועד הקובע, כפי שאותרו על ידי באתר רשות המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שנת בניה	שטח	שווי מ״ר בנוי
018008-0026-014-00	25/01/2022	₪ 250,000	1970	22	₪ 11,364
018003-0059-001-00	14/02/2022	₪ 580,000	1960	45	₪ 12,889
018007-0066-005-00	28/02/2022	₪ 210,000	1960	12	₪ 17,500
018008-0026-012-00	23/03/2022	₪ 409,500	1940	27	₪ 15,167
שווי מ״ר בנוי ממוצע					**₪ 14,230**

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי ממוצע	₪ 14,230
התאמת יחס ברוטו נטו (20%)	₪ 11,858
רווח יזמי שחוק (15%)	₪ 10,311
עלויות בניה מופחתות (בנייה ותיקה)	₪ 5,000
שווי מ״ר מבונה מסחר	**₪ 5,311**

[18] לא כולל הסכם מכר מבוטל, למכר של היחידות לרוכש אחד.
[19] כולל מחסן צמוד בשטח של 11 מ״ר, במקדם אקווי של 0.8.
[20] כולל מחסן צמוד בשטח של 11 מ״ר, במקדם אקווי של 0.8.
[21] כולל מחסן צמוד בשטח של 11 מ״ר, במקדם אקווי של 0.8.
[22] כולל מחסן צמוד בשטח של 11 מ״ר, במקדם אקווי של 0.8.

בהתחשב בתוצאות הניתוח ואף בפער בתוצאות ובהתחשב ברגישות שיטת החילוץ וביחס המקובל בין שווי משרדים למסחר (יחס של כ-2.5:1) ולאור קביעת הח"מ לעניין שווי מ"ר מבונה למשרדים, אני מקבלת במקרה זה <u>ועל הצד הזהיר</u>, את השווי שנקבע בשומת המשיבה, על סך 3,500 ₪/מ"ר מבונה מסחר בק"ק.

12.5. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם - בהתאם להיתר בניה קיים וליתרת זכויות עפ"י תוכנית תקפה				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**אקוו'**	**סה"כ שווי מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי מסחר	670.22	₪ 3,500	1	₪ 2,345,770
ארקדה מסחר (עיקרי)	230.06	₪ 3,500	0.8	₪ 644,168
אחסנה (שרות) מסחר	148.63	₪ 3,500	0.8	₪ 416,164
שטח עיקרי משרדים (שימוש חורג)	7,448.85	₪ 1,200	0.97[23]	₪ 8,670,461
מרפסת משרדים (עיקרי)	107.60	₪ 1,200	0.5	₪ 64,560
יתרת זכויות שטח עיקרי מגורים	364.17[24]	₪ 1,200	1	₪ 437,004
סה"כ	**8,969.53**			**₪ 12,578,127**
מקדם הפחתה לגודל וזמן שיווק				0.95
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 11,949,221**
מצב חדש - מימוש חלקי מבוקש				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**אקוו'**	**סה"כ שווי מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי מסחר	897.23	3,500	1	₪ 3,140,305
ארקדה מסחר (עיקרי)	246.84	3,500	0.8	₪ 691,152
אחסנה (שרות) מסחר	110.93	3,500	0.8	₪ 310,604
שטח עיקרי משרדים	13,407.28	1,200	1	₪ 16,088,736
מרפסת משרדים (עיקרי)	147.95	1,200	0.5	₪ 88,770
סה"כ	**14,810.23**			**₪ 20,319,567**
מקדם הפחתה לגודל וזמן שיווק				0.85[25]
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 17,271,632**
השבחה				
סה"כ הפרש בין שווי מצב חדש לשווי מצב קודם				₪ 5,322,411
בהפחתת תשלום היטל השבחה יחסי בגין השימוש החורג, מוצמד למועד הקובע[26]				₪ 115,616 -
סה"כ השבחה				**₪ 5,206,795**

[23] מקדם הפחתה לדחייה של כחצי שנה (נכון למועד הקובע), לאישור תוכנית בניין עיר לשינוי ייעוד, בשיעור היוון של 6%.

[24] שטח מגרש 2,673 מ"ר **x** 330% זכויות בניה עיקרי – כלל השטח העיקרי המבוקש בהיתר. השטחים בהתאם לתוכנית ההגשה להיתר ולטבלת מפרט הבנייה בתוכנית ההגשה.

[25] מקדם משוקלל לשני המצבים התכנוניים.

[26] חלק יחסי (כ-3 שנים מתוך 5 שנים שימוש חורג) מרכיב ב' בשומת המשיבה לשימוש החורג, בסימוכין 35408 מיום 02/06/2021, מוצמד למועד הקובע.

13. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, עם אישור בקשה להיתר בניה 20220213/1, המהווה מימוש חלקי לתוכנית בניין עיר, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה - 50%
213-0704395	14/07/2022	₪ 5,206,795	₪ 2,603,397

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

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

ולראיה באתי על החתום,

נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה