נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	17/12/2023
תאריך עברי	ה' טבת, תשפ"ד
מספר מינוי	3040-2022
מספרנו	119-12-2022

לכבוד,

חב' מאי. א. נכסים ואחזקות בע"מ- המבקשת	הועדה המקומית עכו- המשיבה
ע"י מר אמיר פישלר- שמאי מקרקעין	ע"י מר דותן דרעי – שמאי מקרקעין
דוא"ל: amir@netivot-yetzira.com	דוא"ל: dn99@017.net.il

ג.א.נ.,

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

<u>גוש 21116 חלקות 3-2, מגרש 14</u>

<u>דרך הארבעה, עכו</u>

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

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית עכו (להלן: "המשיבה"), לבין חב' מאי. א. נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תוכניות בנין עיר, מימוש מלא בדרך של מכר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין, מיום 20/09/2022.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר אמיר פישלר, שמאי מקרקעין, מיום 12/02/2023.

2. **<u>המועד הקובע:</u>**

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
213-0233312	18/03/2017[1]

3. **<u>פרטי הנכס</u>:**

גוש	: 21116	
חלקה	: 2	3
שטח רשום	: 3,165 מ"ר	3,142 מ"ר
מגרש	: 14 (עפ"י תוכנית 213-0233312)	
שטח מגרש	: 5,794 מ"ר	
מהות הנכס	: מגרש בניה	
כתובת	: דרך הארבעה, עכו	

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 09/04/2021 ע"י החת"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

[1] בהתחשב בפרסום מאוחר בעיתונים מיום 03/03/2017.

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

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 14/02/2023 נתקבלה שומת שמאי המבקשת מר אמיר פישלר מיום 12/02/2023, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 20/09/2022.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לחלקה 2 בגוש 21116 ולחלקה 3 בגוש 21116, הופקו מהאינטרנט ביום 06/09/2022.

ביום 19/03/2023 נתקבלה תגובת שמאי המשיבה, בצרוף תוכנית הגשה להיתר לא מאושרת, בנכס הנדון.

ביום 22/03/2023, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 22/03/2023, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

במסגרת השלמות לדיון, העבירו הצדדים מסמכים כדלקמן:

שמאי המבקשת העביר את המסמכים הבאים:

- שובר תשלום מיום 31/10/2022.
- ייפוי כח חתום מיום 14/12/2022.
- נתונים למעונות סטודנטים אשר פורטו בשומת המבקשת.
- תוכנית הגשה להיתר לבנייני מעונות סטודנטים באוניברסיטת בר אילן.
- שומת מקרקעין מקיפה שנערכה ע"י משרד שמאים האושנר מלול, מיום 22/11/2017 לזכויות במקרקעין לתעשייה, רח' סנונית, פארק המדע, מערב כרמיאל.
- מדידה גראפית לעניין שטח החלקות עפ"י תוכנית 269 במצב הקודם.

שמאי המשיבה העביר התייחסות משלימה לעניין מעונות הסטודנטים.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. הנכס ממוקם ממערב לדרך הארבעה וממזרח לרח' איינשטיין ולמסילת הברזל, בחלק הדרומי של שכונת הכרם ג' בעיר עכו.

6.2. הסביבה- שכונה חדשה, המתוכננת למגורים בבניה רוויה, לצד שטחי מסחר ותעסוקה ומבני ציבור.

6.3. הפיתוח בשכונה מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, גינון וכדומה.

6.4. הנכס- חלקות לא מבונות הרשומות כחלקה 2 בגוש 21116 בשטח רשום של 3,165 מ"ר בשלמות וכחלקה 3 בגוש 21116 בשטח רשום של 3,142 מ"ר בשלמות, להן הוקצה בתוכנית 213-0233312, מגרש מס' 14 ביעוד מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה.

6.5. לחלקות צורת מלבן מקורב, חלקה 2 פונה בחזית דרומית מזרחית של כ-44 מ'[2] לדרך הארבעה, חלקה 3 פונה בחזית צפונית מערבית של כ-44 מ'[3] לרח' איינשטיין ומעברו מסילת הברזל.

[2] עפ"י מדידה גראפית מאתר ה-**govmap**.
[3] עפ"י מדידה גראפית מאתר ה-**govmap**.

מגרש 14 ממוקם בין היתר, בתחום חלקת מקור 2 ולו חזית דרומית מזרחית של כ-102 מ׳[4] לדרך הארבעה.

טופוגרפית הקרקע נוטה למישור.

6.6. במועד הביקור החלקות והמגרש לא מבונים. כפי שעולה מתצ״א, נכון לשנת 2018 (לאחר המועד הקובע), טרם החלו בעבודות הפיתוח ורח׳ איינשטיין מהווה דרך לא סלולה.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

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

תוכניות מצב קודם

7.1. <u>תוכנית ג/269 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 634 מיום 20/11/1958</u>

עפ״י מסמכי התוכנית, חלקות 2 ו-3 מסומנות כחלקות 11 ו-12 בהתאמה ומסווגות ביעוד מגרשי ספורט.

עפ״י הוראות התוכנית, הבניה לפי תוכנית בינוי שתאושר ע״י הועדה המחוזית.

7.2. <u>תוכנית ג/9763 עכו צפון פורסמה למתן תוקף בי.פ. 48572 מיום 23/02/2000</u>

עפ״י מסמכי התוכנית, חלקות 2 ו-3 מסומנות כמגרשים 401 ו-400 בהתאמה, מסווגים ביעוד אזור למסחר.

עפ״י הוראות התוכנית, זכויות הבניה כדלקמן:

<u>מגרש 400</u>

שטח מגרש	:	3,420 מ״ר
שטח עיקרי	:	150% המהווים 5,130 מ״ר
שטחי שרות	:	30% המהווים 1,026 מ״ר + 130% ת״ק המהווים 4,500 מ״ר
תכסית	:	60% המהווים 2,050 מ״ר
מס׳ קומות	:	3 קומות + מרתף

<u>מגרש 401</u>

שטח מגרש	:	3,825 מ״ר
שטח עיקרי	:	150% המהווים 5,737 מ״ר
שטחי שרות	:	30% המהווים 1,147 מ״ר + 130% ת״ק המהווים 4,972 מ״ר
תכסית	:	60% המהווים 2,295 מ״ר
מס׳ קומות	:	3 קומות + מרתף

הוראות נוספות:

- במגרשים אלו תותר פעילות מסחרית או עסקית ללא מטרדים לסביבה. באזור זה יוצאו היתרי בניה רק על סמך תוכנית בינוי מפורטת, באישור ועדה מקומית.
- כל החניה תהיה בתחום המגרש.
- גובה הבניין לא יעלה על 11 מ׳ ממפלס הדרך.
- חזית הכניסה להולכי רגל תהיה בכיוון השצ״פ.
- המבנה יהיה בעל סטווין ברוחב של 3.5 מ׳ ובגובה של 4.0 מ׳ לפחות.

[4] עפ״י מדידה גראפית מאתר ה-**govmap**.

7.3. <u>תוכנית ג/18579 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6566 מיום 20/03/2013</u>

הרחבת דרך רמז (כביש 8510)

עפ"י מסמכי התוכנית, חלק מחלקה 2 (בחזית החלקה לדרך הארבעה), סווג ביעוד דרך ומגבלות בניה ופיתוח.

עפ"י הוראות התוכנית, שטח ביעוד מגבלות בניה ופיתוח אין בו שינוי בייעודי הקרקע ובזכויות הבניה לפי התוכניות המאושרות החלות על השטח. פרט לשינוי בקו הבניין הקדמי שיהיה לפי גבול רצועת מגבלות הבניה.

תוכניות מצב חדש

7.4. <u>תוכנית 213-0233312 עכו צפון – הכרם ג' פורסמה למתן תוקף בעיתונים מיום 03/03/2017</u>

מטרת התוכנית:

הקמת שכונת מגורים בת 1,200 יח"ד, הכוללת שטחי מסחר מקומי מצומצמים משולבים במגורים, שטחי ציבור פתוחים, שטחי מסחר, דרכים ומבני ציבור לרווחת תושבי השכונה והאזור.

דברי הסבר לתוכנית[5]:

תוכנית עכו צפון הכרם ג' מהווה שינוי לתוכנית שכונת המגורים המאושרת ג/9763, אשר אושרה בשנת 2000. מטרת התוכנית הינה חיזוק דרך 8510 (המשך דרך הארבעה) כרחוב עירוני תוך יצירת שכונת מגורים איכותית בבנייה רוויה בהתאם לתפישת תוכניות המתאר. התוכנית מהווה המשך לשכונת עכו צפון הבנויה ברובה מצפון, תוך שהיא מעשירה את המרחב בשטחים פתוחים ומוסדות ציבור אשר יאפשרו לאזור זה להיות מרחב עירוני אטרקטיבי וסביבת מגורים איכותית.

התוכנית מציעה כ-86 דונם בייעוד מגורים הכוללים 1,200 יח"ד, המהווים תוספת של 196 יח"ד תוך הגדלת גודלן הממוצע מ-95 מ"ר ל-120 מ"ר לעומת תוכניות מאושרת. כן מציעה התוכנית כ-89 דונם בייעוד שטחים ציבוריים פתוחים, כ-52 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הכוללים שטח בנייה עיקרי העומד על 87,500 מ"ר וכן כ-13.5 דונם בייעוד מסחר ותעסוקה הכוללים שטחי בנייה עיקריים של כ-26,000 מ"ר.

התוכנית כוללת מגרשים מסוימים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה, יתר המגרשים בהסכמה.

עפ"י מסמכי התוכנית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הוקצה לחלקות 2 ו-3 שבנדון מגרש מס' 14 בשטח של 5,974 מ"ר, ביעוד דיור מיוחד מסחר ותעסוקה.

שימושים:

מסחר כולל מרכולים, מסעדות וממכר מזון ומגורי סטודנטים או מסחר ומשרדים, מרפאות, אחסנה לצורכי מסחר, שירותי דלפק, בנק, דואר, שימושים לבידור ופנאי, הסעדה, מרכולים וממכר מזון.

הוראות בינוי:

בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה יותרו שימושי מסחר. בשאר הקומות שמעל הקרקע יותרו מגורי הסטודנטים או השימושים המותרים האחרים למעט מסחר.

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

זכויות והוראות הבניה:

<u>דיור מיוחד</u>

שטח עיקרי	:	2,485 מ״ר
שטחי שרות	:	1,065 מ״ר + 2,500 מ״ר ת״ק
מס׳ יח״ד	:	105
מס׳ קומות	:	7 קומות מעל 2 קומות מרתף

<u>מסחר</u>

שטח עיקרי	:	7,572 מ״ר
שטח שרות	:	3,245 מ״ר + 6,972 מ״ר ת״ק

הוראות נוספות:

יותר ניוד שטח עיקרי מסחרי של עד 300 מ״ר למרתף, לטובת מלתחות ושירותי עובדים, משרדי בית העסק ומחסנאי.

יותר ניוד של שטחי השרות המסחריים לטובת חניה ממפלס תת קרקעי למפלס על קרקעי ולהיפך.

ניתן להמיר שטחי דיור מיוחד לטובת שטחי תעסוקה באותם ערכים.

<u>מגורי סטודנטים:</u>

תותר בנית קומות מעל המבנה המסחרי לשימוש מעונות סטודנטים או משרדים. לא יותר עירוב של השימושים הללו.

הקמת מבנה מעונות סטודנטים תותר ב-4 מפלסים, בשטח כולל של 3,550 מ״ר (עיקרי ושרות) הכולל כ-100 יח״ד לכל הפחות, ליחיד או זוג, בהתאם לתמהיל והדרישות.

תכנון יחידת דיור בסיסית ליחיד תכלול יחידת שירותים ומטבחון. גודל מינימאלי ליחידה בסיסית יהיה 20 מ״ר ברוטו. גודל מינימאלי של יחידת מגורים לשני סטודנטים יעמוד על 35 מ״ר ברוטו.

בקומת הכניסה יתוכננו שטחי פעילות חברתית ותרבותית לרווחת הדיירים (מועדון, בית קפה/מזנון, חדר עיון/לימוד, מרכז חלוקת דואר וכו׳) וכן שטח שרות נלווים לסטודנטים (לובי כניסה, חדרי מדרגות, משרד אב הבית, חדר כביסה, מחסן, חדרים טכניים, אחסון אופניים וכו׳) בשטח כולל שלא יפחת מ-15% משטח הדיור העיקרי.

התכנון יכלול שטח פתוח לרווחת הסטודנטים.

<u>תקן חניה:</u>

עפ״י נספח תנועה וחניה (מנחה), מוצעות במגרש 14 סה״כ 291 חניות + 8 חניות תפעוליות.

קומות/מיקום	חניה פרטית	חניה תפעולית
חניה תת״ק	54	8
חניה פתוחה	19	-
3 קומות עליונות בבניין	218	-
סה״כ	**291**	**8**

עפ״י טבלת האיזון, נקבע כי בעל הזכויות ישלם תשלומי איזון בגובה של 388,211 ₪.

8. **<u>רישוי:</u>**

8.1. <u>היתרי בניה בחלקות:</u>

בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לא אותרו היתרי בניה בחלקות.

אותרו בקשות להיתר[6] להקמת מבנה משולב מסחר ומשרדים ולחפירה ודיפון, אשר טרם אושרו ושאינן רלוונטיות להליך שבנדון.

9. **<u>זכויות במקרקעין:</u>**

9.1. <u>נסח רישום:</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 06/09/2022, **חלקה 2** בגוש 21116 בשטח רשום של 3,165 מ"ר.

בעלויות:

מאי א.נכסים ואחזקות בע"מ - בשלמות

הערות:

- הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה, מיום 26/07/2021.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת מאי אחמד, מיום 19/07/2022. בהתאם למסמך התחייבות מיום 17/07/2022 מגרש מס' 14 עפ"י תוכנית מתאר 213-0233312.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת מסחר הכרם עכו בע"מ, מיום 04/08/2022. המתחייב אחמד מאי, בהתאם להתחייבות מיום 31/07/2022.

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 06/09/2022, **חלקה 3** בגוש 21116 בשטח רשום של 3,142 מ"ר.

בעלויות:

מאי א.נכסים ואחזקות בע"מ - בשלמות

הערות:

- הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית עכו, מיום 12/06/2022.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת מאי אחמד, מיום 19/07/2022. בהתאם למסמך התחייבות מיום 17/07/2022 לגבי מגרש מס' 14 עפ"י תוכנית מתאר 213-0233312.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת מסחר הכרם עכו בע"מ, מיום 04/08/2022. המתחייב אחמד מאי, בהתאם להתחייבות מיום 31/07/2022.

[6] בקשה 20190603/1 למבנה משולב מסחר ומשרדים, חניה תת קרקעית ותחנת שנאים, הכוללת הקלות בקווי בניין ובניוד זכויות בניה בין השימושים השונים. ובקשה 20210457/1 להיתר חפירה דיפון וביסוס, כולל יציקת רצפת המרתף בלבד עבור מבנה מסחר ומשרדים שהוגש בבקשה להיתר מס' 20190603.

10. **<u>שומות הצדדים</u>:**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין אישור תוכניות בנין עיר, מימוש מלא לתוכנית מפורטת 213-0233312, הינה כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
213-0233312	18/03/2017	₪ 3,198,721	לא נוצרה השבחה

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

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

- השומה נערכה בעקבות מימוש מלא בדרך של מכר - העברת זכויות בפירוק מרצון לבעל המניות, בהתאם לפס"ד בית המשפט העליון בעניין חברת חלקה 510 בגוש 6043 בע"מ[7].
- חיוב בגין הקלות בניה שנכללות בתוכנית ההגשה להיתר בניה, לא נכללו בשומה זו ויחויבו במועדן.
- בחלקה 2 במצב הקודם, קיים שטח בתחום מגבלות בניה.
- בתוכנית ג/9763 נקבעו זכויות בניה אבסולוטיות, אולם צוין גם שיעור הניצול באחוזים. בהתחשב בשטח החלקות נטו במועד הקובע, חישוב הזכויות לפי שיעור הניצול באחוזים יביא לשטחי בניה נמוכים מאשר הזכויות האבסולוטיות שנקבעו. על אף האמור, הובא בחשבון היקף הזכויות הגבוה יותר.
- תוכנית 213-0233312 שינתה את מיקום המגרש, כך שחלף חלקות המקור שאמנם היו קרובות אחת לשנייה, אך מנותקות פיסית ושהינן בעלות חזית וחשיפה נמוכה יחסית לכביש הראשי (חלקה 2 בעלת חזית מוגבלת לכביש הראשי וחלקה 3 הינה חלקה עורפית לכביש הראשי ובמיקום נחות למסחר), התקבל מגרש אחוד בעל חזית רחבה לכביש הראשי ובעל חשיפה ונראות אופטימליים למסחר.
- אמנם לא חל שינוי מהותי בהיקף זכויות הבניה העיקריות במגרש ולא חל שינוי מהותי בתכליות (למעט תוספת תכלית לחלק מהזכויות של דיור מיוחד), יחד עם זאת התוכנית החדשה הוסיפה שטחי שרות בהיקף משמעותי וכן קבעה גובה מבנה גבוה משמעותית וכולל קומות נוספות, כך שניתן לפרוס באופן אופטימלי יותר את זכויות הבניה, בשים לב ששטחי מסחר בקומות העליונות הינם בעלי שווי מוגבל ביחס לקומת הקרקע.
- גובה קומת הקרקע בבקשה להיתר בניה הינו 7.6 מ' נטו ו-8.8 מ' ברוטו. בינוי כזה במצב הקודם היה מביא לגובה ברוטו לקומה שמעל של 2.2 מ' בלבד (השלמה לגובה של 11 מ'). גובה הבניין במצב החדש הינו 36 מ', על אותן זכויות בניה עיקריות.
- מפנה להחלטת השמאי המכריע אריה אריאל ברחוב הקיטור בחיפה (גוש 11604 חלקות שונות), שם נקבעה השבחה בשיעור של 1.5% לכל הגבהה של 20 ס"מ קומת מסחר. באופן שמרני, הובאה בחשבון הפחתת שווי במצב הקודם, רק ביחס לזכויות בקומות העליונות מתוך הנחה כי קומת הקרקע תתוכנן באופן האופטימלי ביותר ויוותר גובה חופשי נחות לקומות העליונות.

[7] ע"א 6126/98 חברת חלקה 510 בגוש 6043 בע"מ (בפירוק מרצון) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון.

- התוכנית החדשה הוסיפה זכויות בניה לשטחי שירות חיוניים למסחר – לדוגמה, בבקשה להיתר שמתוכנן בה גם סופרמרקט – נכללים שטחי שרות על קרקעיים בהיקף נרחב, בין היתר, לצרכי אחסנה, מרכיב חיוני והכרחי לסופרמרקט.
- בתוכנית החדשה יש תוספת תכלית לדיור מיוחד ביחס לחלק מזכויות הבניה.
- הובאה בחשבון תוכנית ההגשה להיתר בניה (טרם נופק היתר) על מנת לאמוד אופציונלית את התפלגות זכויות הבניה המוצעות בין הקומות והשימושים השונים.
- הנכס הנדון נרכש בחודש ינואר 2008, במחיר חוזי מדווח של כ-3.3 מ׳ ₪. מחיר החוזה כעשור קודם למועד הקובע, בתקופה של שינויים משמעותיים בשוק הנדל״ן, אינו רלוונטי.
- בטבלאות האיזון שנערכו לתוכנית בשנת 2015, צוינו ע״י עורך הטבלה ערכי שווי. עליית הערך היחסית בטבלאות האיזון הינה למעלה מ-20%, כאשר עליית הערך היחסית בשומת המשיבה מינורית יותר. ערכי השווי האבסולוטיים בשומה מבוססים על נתוני השוואה רלוונטיים למועד הקובע (2017 לעומת מועד עריכת הטבלאות בשנת 2015), כך שמתקבלת המסקנה שתחשיב ההשבחה סביר כמכלול.

10.1.1.מקדמים:

שמאי המשיבה קבע מקדמים אקוו׳ לשימושים השונים/קומות, כמפורט להלן:

שימוש/קומות	מקדם אקוו׳
מסחר ק״ק	1
מסחר בקומות - מצב קודם	0.6
מסחר והסעדה בקומות גלריה וראשונה – מצב חדש	0.7
מסחר והסעדה קומה שניה – מצב חדש	0.5
משרדים – מצב חדש	0.4

כמו כן, נקט שמאי המשיבה במקדמי התאמה כדלקמן:

מהות	מקדם התאמה
מקדם גובה נחות לקומות המסחר – מצב קודם	0.95
מקדם מיקום חלקה 3 – מצב קודם	0.8
מקדם תוספת שווי לתוספת תכלית לדיור מיוחד – מצב חדש	1.2

10.1.2.ערכי שווי:

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למ״ר מבונה של 2,250 ₪ למסחר בקומת הקרקע, על בסיס ניתוח עסקאות מכר ומכרז רמ״י, כמפורט להלן:

- בתאריך 16/07/2017 נמכר מגרש במסגרת מכרז רמ״י חי/2017/60 בגוש 18019 חלקה 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. מיקום נחות.
- בתאריך 19/06/2017 ברח׳ בן עמי 38, נמכר נכס אשר שימש כסניף בנק. הנכס כולל שתי תתי חלקה נפרדות 1 ו-3.

תת חלקה 1 : כוללת קומת מרתף בשטח של כ-140 מ״ר + קומת קרקע בשטח של כ-165 מ״ר + קומה ראשונה בשטח של כ-210 מ״ר.

תת חלקה 3 : רשומה כדירת מגורים, ממוקמת בקומה השנייה, בשטח של כ-105 מ״ר.

התמורה המוצהרת : 4,100,000 ₪.

- בתאריך 27/12/2017, במרכז מסחרי חד קומתי המצוי בדרך הארבעה/רח׳ צורי משה, חנות בשטח בנוי בקומת הקרקע של כ-303 מ״ר + כ-267 מ״ר גלריות, לה צמודים חצר ושטח גג, נמכרה בסך של 3,365,000 ₪.
- עסקאות מכר לחנויות, בהתאם למדווח באתר רשות המיסים :

יום מכירה	כתובת	שטח מדווח	תמורה מוצהרת
26/01/2017	יהודה הלוי 1	41	450,000
10/09/2017	בן עמי 32	180	2,450,000
01/07/2018	דרך הארבעה 33	110	1,020,000
01/07/2018	דרך הארבעה 33	110	980,000

10.1.3.תחשיב ההשבחה :

מצב קודם

חלקה	קומה	זכויות עיקרי	שטחי שרות	מקדם קומה משוקלל	מקדם גובה חופשי	מקדם מיקום החלקה	סה״כ שטח מתואם
2	קרקע	2,000	295	1	1	1	2,295
	קומות עליונות	3,737	852	0.6	0.95	1	2,615.73
3	קרקע	1,800	250	1	1	0.8	1,640
	קומות עליונות	3,330	776	0.6	0.95	0.8	1,872.336
סה״כ		10,867	2,173				8,423.066
שווי למ״ר מבונה מתואם מסחר בק״ק							2,250
סה״כ שווי המקרקעין במצב הקודם							**18,951,899**

השטח בקומת הקרקע הובא בהתאם לתכסית המותרת ובניכוי אומדן ש״ש נדרשים בקומת הקרקע.

חלקה 3 במיקום פנימי ולא חזיתי לדרך הראשית, הובאה בחשבון הפחתת מיקום.

מתוך הנחת עבודה שמרנית הובא בחשבון כי השטח בחזית חלקה 2 המסומן תחת ״מגבלות בניה״ היה אמור לשמש כחצר ולכן לא בוצעו הפחתות שווי.

מצב חדש

קומה	שימוש	שטח עיקרי	שטח שרות (כולל ממ״ק וללא חניה)	מקדם שימוש	מקדם קומה	מקדם תוספת שווי לאפשרות תכלית לדיור מיוחד	סה״כ מ״ר מתואם
קרקע	מסחר והסעדה	2,555	918	1	1	1	3,473
גלריה	מסחר והסעדה	1,127	391	1	0.7	1	1,063
1	מסחר והסעדה	2,534	1108	1	0.7	1	2,549
2	מסחר והסעדה	911	334	1	0.5	1	622
3	משרדים	820	423	0.4	1	1.2	596
4	משרדים	820	423	0.4	1	1.2	596
5	משרדים	820	423	0.4	1	1.2	596
יתרת זכויות שטרם נוצלו		1,299	0	0.4	1	1	520

					10,886		10,016
שווי למ״ר מבונה מתואם מסחר בק״ק (מגלם פתרון חניה)							2,250
סה״כ שווי המקרקעין במצב החדש							**22,536,882**

השטחים והשימושים המצוינים הינם על פי תוכנית הגשה להיתר בניה במקרקעין (טרם נופק היתר בניה)

סה״כ השבחה

שווי מצב חדש	22,536,882
שווי מצב קודם	-18,951,899
הפחתת תשלום איזון	-386,263
סה״כ השבחה	**3,198,721**

תשלומי האיזון מוצמדים מיום עריכת הטבלה ועד מועד תחילת התוכנית.

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

בשומת שמאי המבקשת שנערכה ע״י שמאי המקרקעין מר אמיר פישלר, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- לעניין מצב קודם

בהתחשב בזכויות הבניה המותרות ובתכסית המותרת, מתקבל כי בהתאם לשימוש היעיל והטוב, ניתן לבנות את כל זכויות הבניה במגרש בייעוד מסחר, שיתפרס על פני 3 קומות שוות בגודלן.

- לעניין מצב חדש – תוכנית 213-0233312

1. התוכנית הקנתה זכויות במגרש אחד ששטחו 5,974 מ״ר, במקום בשני מגרשים קטנים ששטחם מסתכם ב-6,307 מ״ר.
2. התוכנית הקטינה את סך השטחים העיקריים המותרים (מ-10,867 מ״ר ל-10,057 מ״ר).
3. שטחי המסחר המותרים הוקטנו מ-10,867 מ״ר ל-7,572 מ״ר.
4. נקבעו 2,485 מ״ר ביעוד תעסוקה או דיור מיוחד.
5. שטחי השרות הוגדלו מ-2,173 מ״ר ל-4,310 מ״ר. תוספת זו הינה מעבר להיקף שטחי השרות המקובלים להעמסה בשכ״ד/מכירה.
6. נקבעו תשלומי איזון לבעלי המגרש בגובה 388,211 ₪.
7. גובה המבנה המותר, 7 קומות במקום 3 קומות והגובה האבסולוטי 36 מ׳, במקום 11 מ׳.

- מתחם התוכנית הינו אזור עתיקות, שמשמעותו סיכונים הן מצד עלויות היזם והן מצד דחייה בהוצאתו לפועל של הפרויקט עד לקבלת אישור רשות העתיקות. מפנה להחלטת ועדת השגות בגו״ח 21066/22 מגרש 3002, בה ישב השמאי המכריע אבישי זיו, הובאה הפחתה למגרש בגין עתיקות בגובה 10%. בהחלטה של השמאי המכריע אלי כהן בגו״ח 6093/310 הובאה בחשבון הפחתה של 10% בגין הימצאות המקרקעין באזור עתיקות. החלטה זו קיבלה גיבוי בוועדת הערר מרכז בראש עו״ד יריב אבן חיים שהשאיר בתוקף את החלטת השמאי (ערר רל/8043/0719). על כן הובאה בחשבון הפחתה של 10%, בגין המצאות המקרקעין באזור עתיקות.
- התנאים למתן היתרי בניה בתב״ע והיותם של המגרשים לא זמינים עד אשר יבוצעו התשתיות והדרכים – הובאה בחשבון הפחתה של 12% בגין דחייה צפויה של שנתיים בזמינות הקרקע.

ככל הידוע, היתרי הבניה הראשונים שיצאו מכח תוכנית 213-0233312 יצאו בחודשים האחרונים של שנת 2019, למעלה משנתיים וחצי ממועד אישור התוכנית.

- הפחתה לגודל:

לאור העובדה כי שני מגרשים קטנים הפכו בתוכנית למגרש אחד גדול, יש להביא בחשבון הפחתה לגודל. עסקה של מגרש בגודל כפול בעיר עכו, בה לא התבצעו באופן תדיר, נכון למועד הקובע, עסקאות בסדרי גודל גדולים, תזכה לפחות ביקושים והמתעניינים והרוכשים הפוטנציאליים יצפו להנחה במחיר העסקה. ההפחתה לגודל מוערכת בטווח של 5%-10% ובמקרה הנדון הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 7.5%.

- שוליות שטחי השרות:

בשונה מענף המגורים בו מתומחרות הדירות כשטח "פלדלת" ובהתאם לחוק המכר, קיימות הנחיות למדידת השטחים עליהם ניתן לחייב, בענף המסחר והתעסוקה המצב שונה. קיימות מקובלויות בענף לגבי היקף שטחי הברוטו עליהם ניתן לחייב. במסחר, התוספת לשטחי הנטו הינה כ-10%-15%. במשרדים, התוספת לשטחי הנטו הינה עד כ-30%.
לאור העובדה כי התוכניות כוללות שטחי שרות בהיקפים העולים על היחס המקובל, הובאה בחשבון העמסה ביחס אקוו' מלא, עד להעמסה המקובלת ומעבר לכך ניתנה הפחתה משמעותית לשטחי השרות העודפים, לאור חוסר היכולת לגבות בגינם תשלום.

- צמצום גודל המגרש – עלות בניית חניה עודפת:

בתוכנית מושא השומה, קטן שטח המגרש המאוחד ב-333 מ"ר, ביחס לשטח החלקות. לאור העובדה כי אין מניעה בתוכניות לבנות חניה עילית, הרי שהקטנת שטח המגרש, גרמה לכך שיהיה צורך לבנות עוד כ-13 חניות ת"ק, חלף בנייתן כחניה עילית. עלות עודפת זו נאמדת על ידנו בכ-1,300,000 ₪.

- השימוש היעיל והטוב:

תוכנית 213-0233312 מאפשרת לבחור בין ייעוד תעסוקה לבין דיור מיוחד/מעונות סטודנטים. אין מחלוקת עם שמאי המשיבה כי השימוש היעיל והטוב הוא למשרדים.
לעניין מעונות סטודנטים
ממידע הקיים במשרד שמאי המבקשת[8], ביחס למעונות לסטודנטים במכללת הגליל המערבי במעונות כפר חופים (כ-2 ק"מ צפונית מהמכללה, בתוך מושב בוסתן הגליל), משולם שכ"ד חודשי לחדר של 470 ₪ - 770 ₪ תלוי בגודל החדר. התשלום כולל עלויות חשמל ומים החלים על המשכיר וכן מע"מ.
במעונות הטכניון בשנה"ל התשפ"ב (5 שנים לאחר המועד הקובע) ובמיקום עדיף משמעותית, נגבה שכ"ד חודשי בסכומים הנעים בטווח של 528 ₪ לאדם ועד 852 ₪ לאדם. החדרים מרוהטים וכוללים חשמל ומים.
שטח חדר ליחיד הינו 18-22 מ"ר נטו ושטח חדר זוגי הינו כ-24-30 מ"ר נטו.
יחס ברוטו נטו לבניית מעונות סטודנטים עולה על 50%.
עלות בניית מעונות סטודנטים גבוהה משמעותית מבניית משרדים.
לאור האמור, השימוש היעיל והטוב במיקום מושא השומה הינו משרדים ולא מעונות

[8] במסגרת ההשלמות לדיון, העביר שמאי המבקשת חלק רלוונטי מאתר **professor.co.il** לעניין מעונות לסטודנטים במכללת הגליל המערבי.

סטודנטים.

לראיה, הבקשה להיתר הבניה המתנהלת בימים אלה בוועדה, הינה לשימוש של מסחר ומשרדים ולא מעונות סטודנטים.

- התייחסות לשומת המשיבה:

1. אין מקום להפחתת מיקום לחלקה 3 במצב הקודם. המרחק של חלקה 3 מהכביש הראשי הינו של עשרות מטרים בלבד. בתוכנית המצב הקודם קיימת הנחיה, כי חזית הכניסה להולכי רגל, תהיה בכיוון השצ"פ, כלומר בין המגרשים. כך שהנכנס לשטח המסחרי יראה מימינו את חלקה 2 ומשמאלו את חלקה 3 והנגישות ונוחות הכניסה לשתי החלקות שווה. בנוסף, כיום מקובל לסמן בשילוט בולט ובתרנים גבוהים, את מיקום שטחי המסחר הנמצאים בסמוך לכביש ראשי על מנת שהנוסעים יבחינו בו. גובה ההפחתה בשיעור של 20% לא נומק ולא הוכח ולא ניתנה התייחסות לכך שגם בחלקה 2 ללפחות ממחצית השטחים אין חזית לכביש הראשי.
2. לא בוצעה הפחתה לשטחי שרות שוליים.
3. כלל שטחי השרות הובאו בחשבון במקדם אקוו' זהה לשטחים העיקריים. אומנם הוסבר כי שטחי השרות העל קרקעיים משמשים בין היתר לאחסנה, אולם לא ניתן מקדם אקוו' ראוי.
4. מאחר והשימוש היעיל והטוב במקרקעין הוא משרדים ולא מעונות סטודנטים, אין מקום למקדם תוספת לשווי בשל הוספת תכלית זו.
5. בתחשיב שמאי המשיבה, הובאו בחשבון בטעות במצב החדש סה"כ שטח עיקרי של 10,885 מ"ר, על אף הוראות התוכנית המאפשרות שטח עיקרי בהיקף של 10,057 מ"ר בלבד.
6. לא הובאו בחשבון התאמות בגין עתיקות, דחיה למתן היתר בניה, גודל ושוליות.

10.2.1. מקדמים:

שמאי המבקשת קבע מקדמים אקוו' לשימושים השונים/קומות, כמפורט להלן:

שימוש/קומות	מקדם אקוו'
מסחר ק"ק	1
מסחר בקומה א' - מצב קודם	0.7
מסחר בקומה ב' – מצב קודם	0.5
מסחר והסעדה בקומות גלריה וראשונה – מצב חדש	0.7
מסחר והסעדה קומה שניה – מצב חדש	0.5
משרדים – מצב חדש (ביחס למסחר בק"ק)	0.3

כמו כן, נקט שמאי המבקשת במקדמי התאמה כדלקמן:

מהות	מקדם התאמה
מקדם גובה נחות לקומות המסחר – מצב קודם	0.95
מקדם שוליות	0.4
מקדם הפחתה לאזור עתיקות	0.9
מקדם הפחתה לזמינות	0.88
הפחתה לגודל מצב חדש	0.925

10.2.2.ערכי שווי:

שמאי המבקשת מביא בחשבון שווי קרקע למ״ר מבונה מסחר בק״ק של 1,900 ₪ ושווי קרקע למ״ר מבונה משרדים של 550 ₪, בהתבסס על ניתוח מכרזי רמ״י, עסקאות מכר ונתוני שכירות משומת IFRS שנערכה ע״י משרד שמאים האושנר מלול, כמפורט להלן:

- מכרז חי/60/2017 מגרש 151 מתוכנית ג/17857
  שטח המגרש: 1,523 מ״ר. המגרש מיועד למסחר.
  זכויות עיקריות: 60%
  זכויות שרות: 40%
  מחיר הזכייה: 3,146,000 ₪ כולל פיתוח.
  מגלם שווי של 2,350 ₪/מ״ר מבונה.
- מכרז 235/2016 מגרש ת7 בתב״ע ק/408, בשכונת כורדני בקרית מוצקין
  שטח המגרש: 14,230 מ״ר. 20% משטח המגרש מיועד למסחר והיתרה לתעשייה עתירת ידע ומשרדים
  זכויות עיקריות: 240%
  זכויות שרות: 20%
  מחיר הזכייה: 22,281,107 ₪ כולל פיתוח.
  סה״כ זכויות למסחר: 3,083 מ״ר כולל ש״ש.
  סה״כ זכויות לתעסוקה: 33,915 מ״ר.
  שווי זכויות התעסוקה: 500 ₪ x 33,915 מ״ר = 16,957,000 ₪.
  שווי למ״ר מבונה מסחר: 1,726 ₪/מ״ר.
- עסקאות מכר לחנויות בעכו, בהתאם למדווח באתר רשות המיסים:

יום מכירה	גו״ח	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	שווי למ״ר
10/09/2017	18007/71/2	1,225,000	1964	180	6,806
06/12/2017	18010/109	680,000		74	9,189
12/12/2017	18008/56	15,300,000	1990	2,050	7,463
				ממוצע	**7,820**

חילוץ שווי מ״ר מבונה

שווי מ״ר בנוי	7,820
רווח יזמי 20%	6,500
עלות בניה	-4,800
שווי מ״ר מסחר מבונה	**1,700**

- עסקאות מכר למשרדים בעכו, בהתאם למדווח באתר רשות המיסים:

יום מכירה	גו"ח	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	שווי למ"ר
25/05/2016	18003/9/1	200,000	1960	46	4,348
30/10/2016	18003/9/1	325,000	1960	46	7,065
11/05/2017	18034/42	222,535	2015	42	5,298
19/06/2017	18007/77/1	4,250,000	1975	600	7,083
27/07/2017	18013/54	122,078	1970	30	4,069
24/10/2017	19968/2	2,530,000	1970	260	9,731
11/02/2018	18002/115/1	270,000	1960	36	7,500
28/12/2017	18005/112/33	300,000	1989	45	6,667
				ממוצע	**6,470**

- עסקאות שכירות (מקור נתונים: שומת IFRS של משרד שמאים האושנר מלול למועד 30/09/2017 – נכס ברחוב סנונית, פארק המדע, מערב כרמיאל):

<u>אזור התעשייה כרמיאל</u>

מעבדות והייטק קומה א', בשטח 2,717 מ"ר מעטפת, מושכרים ב-30 ₪/מ"ר בממוצע.

מכללה – בגימור משרד מושכרת ב-34.6 ₪/מ"ר.

הייטק ברמת גמר בשטח 3,891 מ"ר, מושכר ב-33 ₪/מ"ר בממוצע.

<u>אזור התעשייה בר לב</u>

משרדי הייטק בשטח 943 מ"ר, מושכרים ב-44.5 ₪/מ"ר.

משרדי הייטק בשטח 1,412 מ"ר, מושכר ב-39.5 ₪/מ"ר.

בהתאמה לגודל ולמיקום שכר דירה ראוי לשטח משרדים בעכו יעמוד על טווח של 37-43 ₪ למ"ר ובממוצע 40 ₪/מ"ר.

חילוץ שווי הקרקע

שכ"ד חודשי למ"ר	:	40 ₪/מ"ר
שכ"ד שנתי למ"ר	:	480 ₪/מ"ר
שיעור היוון	:	8%
שווי מ"ר בנוי (במעוגל)	:	6,000 ₪/מ"ר.

ממוצע בין גישת ההשוואה לגישת החילוץ:

גישת ההשוואה	: 6,470 ₪ x 60%	=	3,882 ₪
גישת החילוץ	: 6,000 ₪ x 40%	=	2,400 ₪
סה"כ שווי משוקלל			6,300 ₪ במעוגל
בניכוי רווח יזמי 18%			5,340 ₪
בניכוי עלויות בניה			<u>- 4,800 ₪</u>
שווי קרקע למ"ר מבונה משרדים			**550** ₪

מתקבל יחס בין שווי מבונה משרדים למ"ר מבונה מסחר של 0.3.

10.2.3.תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

חלקה	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם קומה	מקדם גובה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוו'	שווי למ"ר אקוו'	סה"כ שווי
2	שטח עיקרי קומת קרקע	1,710.0	1	1	1	1,710	1,900	3,249,000
	שטח שירות קומת קרקע	256.5	1	1	1	256.5	1,900	487,350
	שטח שירות שולי קומת קרקע	85.5	1	1	0.4	34.2	1,900	64,980
	שטח עיקרי קומה א'	1,710.0	0.7	0.95	1	1,137.15	1,900	2,160,585
	שטח שירות קומה א'	256.5	0.7	0.95	1	170.5725	1,900	324,088
	שטח שירות שולי קומה א'	85.5	0.7	0.95	0.4	22.743	1,900	43,212
	שטח עיקרי קומה ב'	1,710.0	0.5	0.95	1	812.25	1,900	1,543,275
	שטח שירות קומה ב'	256.5	0.5	0.95	1	121.8375	1,900	231,491
	שטח שירות שולי קומה ב'	85.5	0.5	0.95	0.4	16.245	1,900	30,866
	סה"כ	6,156.0				4,281		8,135,000
	הפחתה לעתיקות	0.9						
	הפחתה לזמינות	0.88						
	סה"כ שווי חלקה 2 מצב קודם							**6,443,000**
3	שטח עיקרי קומת קרקע	1,912.3	1	1	1	1,912.3	1,900	3,633,433.3
	שטח שירות קומת קרקע	286.9	1	1	1	286.9	1,900	545,015.0
	שטח שירות שולי קומת קרקע	95.5	1	1	0.4	38.2	1,900	72,567.3
	שטח עיקרי קומה א'	1,912.3	0.7	0.95	1	1,271.7	1,900	2,416,233.2
	שטח שירות קומה א'	286.9	0.7	0.95	1	190.8	1,900	362,435.0
	שטח שירות שולי קומה א'	95.5	0.7	0.95	0.4	25.4	1,900	48,257.3
	שטח עיקרי קומה ב'	1,912.3	0.5	0.95	1	908.3	1,900	1,725,880.8
	שטח שירות קומה ב'	286.9	0.5	0.95	1	136.3	1,900	258,882.1
	שטח שירות שולי קומה ב'	95.5	0.5	0.95	0.4	18.1	1,900	34,469.5
	סה"כ	6,884				4,788		9,097,000.0
	הפחתה לעתיקות	0.9						
	הפחתה לזמינות	0.88						
	סה"כ שווי חלקה 3 מצב קודם							**7,205,000**
	סה"כ שווי חלקות 2 + 3 מצב קודם							**13,648,000**

מצב חדש

מגרש	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם קומה	מקדם שוליות	סה"כ שטח אקוו'	שווי למ"ר אקוו'	סה"כ שווי
14	שטח עיקרי קומת קרקע	2,524.0	1	1	2,524	1,900	4,795,600
	שטח שירות קומת קרקע	379.0	1	1	379	1,900	719,340
	שטח שירות שולי קומת קרקע	703.0	1	0.4	281	1,900	534,280
	שטח עיקרי קומה א'	2,524.0	0.7	1	1,767	1,900	3,356,920
	שטח שירות קומה א'	379.0	0.7	1	265	1,900	503,538
	שטח שירות שולי קומה א'	703.0	0.7	0.4	197	1,900	373,996
	שטח עיקרי קומה ב'	2,524.0	0.5	1	1,262	1,900	2,397,800
	שטח שירות קומה ב'	379.0	0.5	1	190	1,900	359,670
	שטח שירות שולי קומה ב'	703.0	0.5	0.4	141	1,900	267,140
	תעסוקה עיקרי	2,475.0	1	1	2,475	550	1,361,250
	תעסוקה שירות	743.0	1	1	743	550	408,375
	תעסוקה שירות שולי	323.0	1	0.4	129	550	70,950
	סה"כ	14,359.0			10,352		15,149,000
	הפחתה לעתיקות	0.9					
	הפחתה לזמינות	0.88					
	הפחתה לגודל	0.925					
	סה"כ שווי מצב חדש						**11,098,000**
	עלות עודפת						-1,300,000
	תשלומי איזון						-388,211
	יתרה לקרקע - שווי מצב חדש						**9,410,000**

מכאן, לשיטת שמאי המבקשת מתקבל, כי שווי הקרקע בהתאם לתוכנית החדשה נמוך משמעותית משווי הקרקע במצב הקודם ולפיכך לא חלה השבחה בגין תוכנית 213-0233312.

10.3. **<u>תגובת המשיבה מיום 19/03/2023 לטענות שמאי המבקשת:</u>**

- רקע:

במקביל למכר (פירוק מרצון), מקודמת בקשה להיתר בניה אשר כוללת הקלות. תוכנית הגשה זו עמדה ברקע חוות הדעת, בשים לב כי השומה הינה למימוש מלא של הזכויות. התוכנית המשביחה כוללת את השינויים התכנוניים הבאים:

1. התוכנית החדשה הוסיפה זכויות בניה לשטחי שרות חיוניים למסחר.
2. התוכנית החדשה שיפרה את מיקום המגרש באופן היוצר מגרש מאוחד ורציף ובעל חזית וחשיפה טובה יותר ובשים לב כי במצב הקודם הייתה בחזית חלקה 2 רצועת קרקע בייעוד מגבלות בניה ובחזית חלקה 3 הייתה רצועת דרך.
3. התוכנית הגביהה את המבנה מ-11 מ' ל-36 מ' באופן המאפשר ניצול הזכויות באופן אופטימלי, בשים לב לטעמי הצרכנים כיום ולצורך בקומות גבוהות.
4. תוספת תכלית לדיור מיוחד ביחס לחלק מזכויות הבניה.

- היקף זכויות הבניה המאושרות/שטחי הקרקע במצב הקודם:

שמאי המבקשת טוען כי התוכנית הקטינה את שטח הקרקע ב-333 מ"ר, אך לא הביא בחשבון את העובדה, כי במצב הקודם קיימת בתחום חלקה 3, רצועת קרקע בשטח של כ-132 מ"ר בייעוד דרך (כמפורט בטבלת האיזון של התוכנית).

להלן ההפרש בשטחי הקרקע:

שטח נטו קודם	6,175 מ״ר
שטח נטו חדש	5,974 מ״ר
הפרש	**201 מ״ר**

קיימת אי בהירות ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות במצב הקודם. מחד, נקבעו בתוכנית ג/9763 זכויות בניה אבסולוטיות ומאידך נקבע שיעור זכויות הבניה באחוזים. מאחר ונכון למועד הקובע בעניינו, קטן שטח החלקות, ככל ונתייחס לשיעור זכויות הבניה באחוזים, ייחוסו לחלקות זכויות בניה פחותות משטחי הבניה האבסולוטיים שנקבעו בתוכנית ובשים לב כי בחלקה 3, קיימת רצועת קרקע בייעוד דרך בצד המערבי של החלקה ובשטח של כ-132 מ״ר.

חלקה	שטח קרקע רשום	שטח קרקע נטו	זכויות בניה ב-%	זכויות בניה במ״ר
2	3,165	3,165	150%	4,748
3	3,142	3,010	150%	4,515
סה״כ שטח עיקרי במצב קודם לפי 150% עיקרי				**9,263**
סה״כ שטח עיקרי במצב קודם בזכויות בניה אבסולוטיות				10,867

על אף האמור, הובא בחשבון בשומת המשיבה היקף זכויות הבניה הגבוה, בהתאם לזכויות האבסולוטיות.

בחישוב של 150% משטח הקרקע, ייתכן מצב בו אין הקטנה של השטחים העיקריים, כאשר בתכנון עיר במקרים של סתירה, נוהגים לקחת את הנמוך.

- מיקום חלקה 3 במצב הקודם:

מיקום של מסחר הינו פרמטר מרכזי בקביעת השווי. מיקום עורפי לדרך ראשית מבטא הפחתת שווי משמעותית במוצר המוגמר. לפיכך הפחתה של 20% למרכיב הקרקע הינה מינימלית.

אם במגורים המיקום משמעותי, הרי שבמסחר משמעותו גבוהה משמעותית. תזוזה של מרחק קטן מהחזית לעיתים מפחיתה שווי באופן דרסטי.

- משמעות שיפור התכנון בגובה/קומות במצב החדש:

שמאי המבקשת לא הביא בחשבון את השינוי המהותי והתאמת הגובה החופשי של הקומות לתכנון מודרני.

הגבהת גובה המבנה מ-11 מ׳ ל-36 מ׳, מאפשרת את ניצול הזכויות באופן אופטימלי. לאור גובה המבנה במצב הקודם ובהתחשב בגובה מינימלי לקומת קרקע טיפוסית למסחר של 6 מ׳, מביא ליתרת גובה לקומות עליונות של 5 מ׳ ולגובה קומה עליונה טיפוסית של 2.5 מ׳.

בתוכנית ההגשה במצב החדש, גובה קומת הקרקע הינו כ-8.8 מ׳ וגובה הקומות העליונות 3.5-4 מ׳.

בהתחשב בהנמכות תקרה להעברת תשתיות, עשוי להישאר גובה חופשי קטן מ-2.5 מ׳.

לאור האמור, הפחתה של 5% לקומות העליונות היא מינימלית, כאשר במצב הקודם לא רשומה תכלית למשרדים וסביר כי מסחר לא ינוצל כלל בקומות הגבוהות, בפרט במיקום הנכס.

- עתיקות/העדר פיתוח במצב החדש/קודם:

לא כל הערה בגין אפשרות לאתר עתיקות גוררת הפחתת שווי, בוודאי לא של 10%.
מדובר בתחום הכרזה עצומה בגודלה, החלה גם על שטחים בנויים וותיקים בסביבה והינה טכנית במהותה. בהעדר מידע קונקרטי בגין המגרש/האזור הספציפי הנדון, קונה סביר לא היה מביא בחשבון הפחתה מהותית בשווי.
לגבי הפיתוח, לא מצוין בתקנון התוכנית, כי רק עד שיבוצעו התשתיות והדרכים יהיה ניתן להנפיק היתר בניה. מצוין כי תנאי להיתר הינו הבטחת ביצוע תשתיות למגרשים. בכל מקרה, השווי שהובא בחשבון של 2,250 ₪/מ״ר, מגלם את מצב הפיתוח בשכונה נכון למועד הקובע.
שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 12% בשני מצבי התכנון, בשל העדר זמינות, אולם במצב התכנוני הקודם יש צורך בהכנת תוכנית בינוי מפורטת, באישור הועדה המקומית, דבר אשר לא קיים במצב החדש ולכן ההפחתה צריכה להיות שונה.

- הפחתה לגודל במצב החדש:

שמאי המבקשת לא מביא בחשבון שינויים נוספים הנובעים מאיחוד המגרשים, לרבות:

1. יצירת מגרש עם חזית רחבה לדרך ראשית ביחס לעומק/חזית מיטבי.
2. מגרש מאוחד מאפשר גמישות מרבית יותר לניצול הבנייה. לדוגמה, סביר שהיה קושי לממש סופרמרקט בבינוי בשני מגרשים מפוצלים, לאור שטחים מקובלים ואקונומיים למרכולים גדולים.
3. לא מדובר במתחם רחב ידיים, כי אם בדונמים בודדים. פרופורציה סבירה לסביבה שאינה מצריכה הפחתה לגודל.
4. לרוב, במגרש קטן יותר, תכנון החניון התת״ק הינו בעל אפקטיביות נמוכה יותר. השטח קטן יותר לאחר נטרול הרמפה והגרעין. מגרש גדול ורחב מאפשר יצירת חניונים אפקטיביים.
   לראיה, תוכנית ההגשה לפי המגרש החדש מבטאת שטח של כ-33 מ״ר ברוטו למקום חניה תת״ק (שטח קומת החניון כ-4,863 מ״ר ומתוכננות בו 146 חניות).

לאור האמור, יש לטענת המשיבה לבצע תוספת שווי בגין האיחוד, המאפשר ניצול טוב יותר של החניונים והחזית הרחבה שנוצרה וחיסכון בעלויות בניה (הקטנת גרעיני בניין, הקטנת עלות ביסוס ועוד).

- שטחי השירות במצב החדש:

מסחר - התוכנית החדשה הוסיפה זכויות בניה לשטחי שירות חיוניים למסחר.
תעסוקה – במקרים רבים מתוכננים שטחי שרות בהגדרתם התכנונית ואולם שוכר פוטנציאלי, כן משלם דמי שכירות מלאים בגינם (השווי נגזר משטח ברוטו כמקובל). דוגמה לכך ניתן לראות בתוכנית ההגשה במגרש הנדון, לפיה שטחים אשר הוגדרו כ״שירות/מערכות״ בתוך המשרדים ומהווים חלק אינטגרלי ומהותי מכל משרד, מוגדרים טכנית/רישוי כשטח שירות. נתון זה ממחיש כי מדובר בשטחי שירות נדרשים ואפקטיביים.
במסגרת ההגשה אושרה הקלה לניוד זכויות שרות ממסחר לתעסוקה – כלומר, מקודמת

בקשה שכוללת יותר שטחי שרות לתעסוקה מהנקוב בתב"ע. לא מדובר בשטח שולי אלא בשטח יקר ערך.

- צמצום גודל במגרש במצב החדש:

שטח המגרש הוקטן רק בכ-200 מ"ר קרקע ולא 333 מ"ר קרקע.

גם אם תכנונית אין מניעה למקם חניה עילית לצד החניה התת קרקעית, זו טענה תיאורטית. במקרה של תמהיל חניות בחצר ובמרתף, ייתכן מצב שאילו המגרש היה גדול יותר, אזי התמהיל היה משתנה באופן של מעט יותר חניות בחצר ובהפחתת החניות במרתף. המקרה הנדון שונה. אין אף חניה (למעט חניה תפעולית) המתוכננת בחצר המגרש. כל החניות בתת הקרקע ולא בגלל שהמגרש קטן יותר ב-200 מ"ר. החניה במרתף מאפשרת פריסת מבנה אפקטיבית בקומת הקרקע ושטחי מעבר להולכי רגל.

- השימוש המיטבי במצב החדש:

אינני סבור כי המימוש המיטבי בקומות העליונות הינו למשרדים באופן מובהק. מפנה לקטע מעיתון The Marker בנוגע לביקוש שיא לדירות למגורי סטודנטים בקרית שמונה "200 דירות למגורים סטודנטים נמכרו בחודשים ספורים בלבד ליד מכללת תל חי בקרית שמונה", במיקום נחות ביחס לעכו.

מהות הבקשה עפ"י טופס האכלוס של הפרויקט:

הקמת מבנה מעונות סטודנטים ושימוש בחדרי המעונות כמתקן לאחסון מלונאי בתקופת חופשות. בניין בן 11 קומות ו-316 חדרי מעונות, כולל אגף מסחר ומשרדים מעל קומת חניה. כולל הקמת חדר מיתוג.

ניתוח עסקאות מכר בגוש 13167/7 על בסיס כ-80 עסקאות מכר בשנת 2018:

שווי למ"ר מגורי סטודנטים בקרית שמונה	19,815 ₪
הפחתת מע"מ 17% ויזמות 17%	14,475 ₪
הפחתת עלות ביצוע למ"ר (מגלם ש"ש ועקיפות)	10,000 ₪ -
יתרת שווי למ"ר מבונה מגורי סטודנטים	**4,475 ₪**

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים סטודנטים בסך של 1,080 ₪/מ"ר, לאחר תוספת של 20% כתוספת תכלית למשרדים.

- לעניין שווי מ"ר מבונה:

ניתוח מכרז רמ"י חי/2017/60 שצוין בשומת המשיבה:

שטח המגרש	1,523		
עיקרי ושרות	1,523	עפ"י תב"ע	
מיקום השטח	**השטח[9]**	**מקדם שימוש**	**סה"כ**
ברוטו מסחר ק. קרקע	766.81	1	766.81
ברוטו משרדים קומה א'	739.33	0.4	295.732
סה"כ מ"ר מתואם			1,062.542
מחיר חוזי			3,146,000
מחיר למ"ר מסחר בק"ק			**2,961**

[9] שטחי הבניה מתוכנית ההיתר.

מחד נדרשת התאמת תוספת מיקום משמעותית, בין מגרש למסחר בשכונה של צמודי קרקע (מושא ההשוואה) לעומת הנכס הנדון הממוקם בשכונה בבניה רוויה. מאידך נדרשת הפחתה מסוימת בשל פתרון החניה התת"ק.

שמאי המשיבה מציין עסקת מכר שנערכה בחודש ספטמבר 2022, למגרש מס' 13 (בתוכנית 213-0233312) בשכונת הכרם ג', המיועד למסחר ותעסוקה.
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.
המחיר החוזי: 29 מ' ₪ + מע"מ.
ניתוח העסקה:

שטח המגרש	5,200		
מיקום השטח	**השטח**	**מקדם שימוש**	**סה"כ**
ברוטו מסחר ק. קרקע	2200	1	2,200
ברוטו משרדים קומה א'	12750	0.4	5,100
סה"כ מ"ר מתואם			7,300
מחיר חוזי			29,000,000
מחיר למ"ר מסחר בק"ק			**3,973**

זכויות הבניה עפ"י התב"ע.
מחד נדרשת התאמת מועד ומאידך נדרשת תוספת שווי בגין צורת המגרש והחזית הצרה שלו לכביש הראשי ביחס למגרש הנדון.

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 22/03/2023:</u>**

10.4.1. **עיקרי טענות שמאי המבקשת:**

לעניין הטענה שחלק מהחלקות לא פונות לכביש הראשי

שמאי המשיבה טוען לבידול בין שני המגרשים. בתוכנית המקורית הכניסה לחלקות היא לא דרך הכביש הראשי, אלא דרך השצ"פ ולכן הדיפרנציאציה פה היא שונה.
מבחינת הרוחב והמידות, זה לא שלכל המגרש יש חזית לכביש, אלא יש לנו מגרש שבחציו קרוב לכביש וחציו מרוחק מהכביש ומגרש נוסף שהמרחק בינו לכביש הוא לא מהותי. לטעמנו לא צריכה להיות בכלל הפחתה.

לעניין שוליות שטחי השרות

כפי שנמסר ע"י המבקש, הגרמושקה עליה התבסס שמאי המשיבה לא מקודמת ולא תגיע לכדי היתר בניה. אנחנו צריכים להתייחס למועד הקובע של 2017. יזם בשנת 2017 אין לו את הגרמושקה הזאת וכל ההתייחסות לגביה היא לא נכונה.
לעניין שטחי שרות לאחסנה. אם נחלץ מדמי שכירות לסופרמרקט למשל, נגיע לשווי קרקע של שטחי האחסנה נמוך מהותית מהשווי של השטח העיקרי. הובא בחשבון מקדם אקווי של 0.4. לא נכון להביא אותם בשווי מלא. יש מקובלות בשוק, שמשלמים 10%-15%, בשטחי המשרדים הובא בחשבון 30%. בסופו של דבר אם נעמיס על השוכר שטחים שהם פי שניים, יתקבל שכ"ד שהאדם הסביר לא ישלם.
יש עסקים שמשלמים אחוז מהמחזור על כל השטח ואז יוצא מצב שלא משלמים על שטחי האחסנה.

גם אם מנצלים פה שטחי שרות בהיקף גבוה יותר (על אף שכאמור אין מקום להתייחס לגרמושקה), שטחי השרות מעבר לאותם 10%-15% במסחר ו-25%-30% במשרדים, לא ניתן להתייחס אליהם באותו שווי מקורי.

לעניין החניה העילית

לא רשום בהוראות התוכנית שאסור חניה עילית ולכן מותר. כמו כן, נספח התנועה של התוכנית מראה חניות עיליות, כך שאין שום בעיה לבנות חניות עיליות.

גם אם יורדים וחופרים מרתף חניה, יש פה שאלה של כמות השטחים. יש פה כמה מאות מ״ר שאני חוסך לגביהן בעלויות, כך שהשווי עולה.

אם יש לי חניות עיליות שנמנע ממני לעשות אותן ואני צריך לחפור בתת הקרקע, אז יש לי עלויות עודפות.

כיום לאור הקטנת שטח המגרש, כמות החניה העילית האפשרית לא מספיקה להם. אם לא היה נגרע שטח, היו מתקבלות עוד חניות עיליות ואז היה צורך במספר קטן יותר של חניות בתת הקרקע.

היקף זכויות הבניה המאושרות ושטחי הקרקע במצב הקודם

היקף הזכויות ברור מאד. שטחי הבניה האבסולוטיים שנקבעו, זה המספר שכיוונו אליו וזו לא טעות סופר, אלא כוונת מכוון. שטח החלקות (מגרשים 400 ו-401) עפ״י תוכנית 269 במצב הקודם היה 7,245 מ״ר[10]. בתשריט של ג/9763 לקחו את כל הגודל של המגרש הזה, הכולל מעבר לחלקות שלנו גם את מגרש 23 (שזה השצ״פ באמצע ששטחו 630 מ״ר) ואת חלקה 48 בצד המזרחי, בשטח של 296 מ״ר ואת הזכויות של ה-150% נתנו על השטח ברוטו, לפני שחילקו אותו לשני המגרשים שלנו ולחלקות לשטחי ציבור (23 ו-48). אף פעם לא באו והורידו את השטחים האלה.

מכיוון שיש פה רשות ציבורית ומאחר ומעולם לא עלתה הטענה שיש פה איזו טעות, אז מהבחינה הזאת, עשה נכון שמאי המשיבה כאשר הביא בחשבון את השטחים האבסולוטיים שנקבעו.

לעניין שטח המגרש המוקטן

בשנת 2017 עדיין לא הייתה הפקעה של השטח בפועל. השטח היה ביעוד דרך אבל טרם הופקע.

אתר עתיקות

עתיקות מהוות סיכון, אפשר לגלות עתיקות ללא קשר לגודל האזור שהוכרז. הסיכון צריך לקבל ביטוי בשווי הקרקע.

לגבי העדר הפיתוח והתנאים למתן היתר

אין מחלוקת שבמצב הקודם היה צריך לאשר תוכניות בינוי בוועדה המקומית.

אין גם מחלוקת שבסעיף 6.6 בתוכנית מושא ההליך, יש תנאים למתן היתר בניה, יש תנאים של תיאום בקשה להיתר עם תוכניות של בינוי ופיתוח של המרחב הציבורי סביב המגרשים, הבטחת ביצוע תשתיות, הבטחת ביצוע פתרונות ניקוז וכדומה. אנחנו בוחנים בנקודת הזמן של 2017, אבל במבחן התוצאה, היתרים יצאו במתחם רק בסוף שנת 2019. שנתיים וחצי לאחר המועד הקובע.

הפחתה לגודל

החסכון בעלויות שנטען ע״י שמאי המשיבה, לא משמעותי. עיקר הנושא הוא התקורות ומאחר ומדובר באותו אזור, אז זה אותו קבלן, אותו מנהל עבודה וכדומה, אז המשמעות של עלויות הביצוע היא לא משמעותית, אבל בצד של ההכנסות יש משמעות לקלות של מכירה של מגרש קטן יותר לעומת מגרש גדול, אין ספק ששוק הרוכשים הפוטנציאליים גדול יותר במגרש קטן.

[10] במסגרת ההשלמות לדיון, העביר שמאי המבקשת מדידה גראפית ע״ג קומפילציה מאתר ה-**Govmap**.

שימוש כמעונות סטודנטים

בשומתו שמאי המשיבה טען לתוספת של 20% ביחס למשרדים ואילו בתגובה, טען לערכי שווי לא סבירים. לקחת שטח של 20 מ״ר לחדר יחיד ו-30-35 מ״ר לחדר זוגי ולהגיד שהוא נמכר ב-19,000 ₪, זה כמו לקחת קרקע חקלאית שנמכרת לפי תקן 22 בחתיכות קטנות ובערכי שווי גבוהים ולהגיד שזה שווי של קרקע חקלאית.

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות של 10,000 ₪/מ״ר. עלויות למעונות הן עלויות הרבה יותר גבוהות מזה, הנובע בין היתר מיחס ברוטו/נטו של כ- 50%. ניתן לראות לובי קומתי, ממ״קים, חדרי שרות לסטודנטים, חדרי מחשבים, כביסה וכדומה[11].

לכן יש להביא בחשבון עלות גבוהה יותר. דירות קטנות עלותן גבוהה יותר מדירות ״רגילות״ ולזה צריך להוסיף ריהוט מלא (מטבח, מקלחונים, מיזוג וכדומה) אבזור חשמלי וחניות ת״ק. שמאי המשיבה לא ביסס את הקביעה לעלויות של 10,000 ₪.

בנוסף, שמאי המשיבה הביא בחשבון רווח יזמי של 17%. מהנדירות של כזה פרויקט, ניתן להבין שזה לא הרווח היזמי הראוי, בטח לא באזור הצפון. אנחנו לא מכירים פרויקטים כאלה ולא בכדי. הרווח היזמי צריך להיות לכל הפחות 30%.

זה פרויקט לא קל, עם הרבה סיכון. למעונות יש גירעונות תפעוליים בשוטף, מעצם העובדה שהמקום מנוהל באופן מרכזי. היזם צריך להביא גם את זה בחשבון.

בנוסף, התב״ע מדברת על 3,550 מ״ר עיקרי ושרות לטובת מעונות. אם ניקח חדר יחיד של 20 מ״ר וחדר זוגי של 35 מ״ר, נגיע לחדר ממוצע של 27 מ״ר. נוסיף לזה יחס ברוטו נטו ונגיע לכ-40 מ״ר ברוטו לחדר. כך שנקבל לכל היותר 90 יחידות. בכללי אצבע, צריך מינימום 200 חדרים להגיע לכדאיות כלכלית מינימלית. בקרית שמונה, מדובר על 300-320 חדר. גם מבחינת הנפח של מעונות הסטודנטים במקרה שלנו, זה לא מספק ולא מביא לכלכליות.

אין באזור מעונות סטודנטים ולא בכדי.

תוכנית ג/9763, כשהיא דיברה על מסחר היא דיברה גם על שימושים עסקיים. אמנם לא הגדירה ולא ברור כמה אפשר ״למתוח״ את זה ולתת פרשנות שמעונות סטודנטים כלולים בהגדרת ״שימושים עסקיים״, אבל זאת שאלה שיש להעלות.

ערכי השווי במצב הקודם

בניתוח העסקה הראשונה בתגובת המשיבה, שטחי הבניה נלקחו מהגרמושקה. הדרך הנכונה לניתוח העסקה הינה עפ״י הזכויות בתב״ע, מאחר והגרמושקה לא מנצלת את כל השטחים.

העסקה השנייה שצוינה בתגובת שמאי המשיבה, נערכה 5.5 שנים לאחר המועד הקובע ובמצב של שוק עולה בשנים האלה. לא ניתן להתייחס לעסקה זו.

לעניין אפשרות ניצול השטחים ללא הקלות

אין קושי בניצול השטחים ללא הקלות.

לעניין הכביש הגובל בחלקה 3

זה כביש המוביל לתוך השכונה, הוא כביש פחות ראשי מדרך הארבעה.

[11] במסגרת ההשלמות לדיון, העביר שמאי המבקשת דוגמה לתוכנית הגשה להיתר לבנייני מעונות סטודנטים באוניברסיטת בר אילן, כתימוכין בטענה זו.

בנושא ברוטו/נטו

לעניין ההפרדה בין ברוטו לנטו, נכון שמשלמים על השטח ברוטו, אבל היחס בין הברוטו/נטו והעמסת השטחים על הנטו הוא מוגבל ואף אחד לא ישלם פי 3. בסוף יש מקובלות. השטח של המחסן הוא לא שטח ברוטו "רגיל". אם משלמים עליו, אז משלמים בשווי נמוך יותר.

לעניין שטח החניה

נכון שזה לא משנה את מהות החניה, אבל עדיין נחסך כסף. במהות יש שטח מופחת שצריך לחפור.

לגבי נושא העתיקות

הובא בחשבון בשני המצבים התכנוניים.

לגבי דירות סטודנטים

כעובדה לא בונים את זה.

בשומת המשיבה, הובאה תוספת שווי של 20%. אין מקום לבוא ולטעון לערכי שווי גבוהים יותר.

לגבי טבלת האיזון

אין להתייחס לטבלאות איזון בניתוח היטל ההשבחה. ההסתכלות היא שונה.

בכל מקרה, הטבלה נערכה בשנת 2015, היא לא רלוונטית למועד הקובע.

10.4.2. **עיקרי טענות שמאי המשיבה:**

לעניין הגרמושקה

אין מחלוקת שהמימוש הוא בדרך של מכר. אבל אין טוב יותר מתוכנית הגשה שעברה החלטת וועדה, רואים שיש גמירות דעת של המבקש לרבות הקלות וכדומה ושמראה לכל הפחות את אפשרויות הניצול במצב החדש ואף את המימוש המיטבי. לא ניתן להתעלם ממנה.

אנחנו רואים בתוכנית ההגשה ניצול מקסימלי של שטחי השרות. זה נכון שעד העמסה של 30% זה מה שמקובל, אבל עדיין ניתן לראות, שגם במקרים בהם בתכנון רואים מבואות ומעברים, בפועל הם משמשים למשהו אחר. אולי לא צריך לתת מקדם אקוו' 1 לכלל השטחים, אבל יש משקל לכל שטחי השרות. לא יכול להיות שגם מתכנן התב"ע טעה וגם המתכנן של תוכנית ההיתר טעה ושאין משמעות לשטחי שרות אלה. לא ניתן להתעלם משטחים אלה.

לעניין השכרת השטחים

משכירים שטח ברוטו אחרי העמסה במחיר מלא, כנ"ל לגבי מסחר ובוודאי לגבי משרדים.

מחסן עסקי זה מוצר נחוץ, זה מוצר משלים. אי אפשר להגיד שהמחסנים או שטחי השרות למסחר לא תורמים או תורמים פחות, זה לא נכון.

הם מושכרים באותו מחיר. קונים ושוכרים לפי מחיר ברוטו. יש לנו תקנים שמאיים שמדברים על איך מודדים שטחים ולעניין מגזר המשרדים מדברים על הברוטו המלא.

לעניין הפחתה לגודל

זה מקרה קלאסי של מגרש מסחרי עורפי לדרך הראשית, הנושא של הנראות והחשיפה למסחר הוא מהותי.

ההפיכה למגרש רגולרי עם נראות לדרך הראשית, זה מוצר אחר לגמרי, שיפור דרסטי, שלא ניתן להתעלם ממנו.

במצב החדש נוצר מגרש של כ-6 דונם בסה"כ. זה לא מגרש של 20 דונם.

לעניין ההפרש בשטח הקרקע

כפי שהוכח מדובר בשטח של כ-200 מ"ר בלבד.

שטח זה לא שינה את פתרון חניה, זה לא היה הופך את פתרון החניה לחניה עילית מלאה, זה לא ישנה את התכנון. אפשר לראות בנספח התנועה במצב החדש שהשטח הזה הוא בשוליים וזה לא

מה שיעשה את ההבדל.

לעניין טענת שמאי המבקשת כי אין מחלוקת כי משרדים הוא השימוש המיטבי

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם תוספת לדיור הסטודנטים, כך שעובדתית זה לא נכון.

לעניין חילוץ לקרקע בשומת שמאי המבקשת

כל שינוי בתחשיב החילוץ לקרקע של שמאי המבקשת, יכול לשנות לחלוטין את התמונה.

לעניין טבלאות האיזון שערך השמאי גדעון קרול. הן לא הובאו בחשבון ע"י מי מהצדדים. הערכים שם נמוכים ולא רלוונטיים.

כן ניתן ללמוד מהטבלה, את הפרופורציות בין שווי מצב קודם לחדש. בטבלת האיזון נקבעה עליית ערך בין המצב הקודם לחדש של 21%, בשומת המשיבה מתקבל פער של 19% ולאחר תיקון הטעות בשטח מתקבל פער של 15% שהוא נמוך בכל קנה מידה.

מעונות סטודנטים

כדאיות מינימלית של 200 חדרים שנטענה ע"י שמאי המבקשת, רלוונטית לדיור מוגן ולא למעונות סטודנטים. מעונות סטודנטים הן כמו דירות השכרה ולא צריך שום היקף מינימלי.

במחצבה של נשר, יש תבע למשרדים שהוסיפו בה שימושים למעונות סטודנטים. ערכי הקרקע נסקו שם בעקבות זה. ההשאלה מקרית שמונה היא בהחלט רלוונטית, מאחר וזה צפוני ומאחר ועכו הרבה יותר קרובה למטרופולין מאשר קריית שמונה. ניתן לראות בעכו שיש ביקוש גם לדירות וגם לדירות סטודנטים. לא צריך יזמות גדולה בשביל להרוויח והמחיר שהובא בחשבון ליתרה לקרקע הוא נמוך מהותית.

לא מוכרת תופעה של גירעונות במעונות סטודנטים.

יש בעכו מכללה שמוכרת ע"י המרכז להשכלה גבוהה, מכללת הגליל המערבי. בתוך המכללה יש בניין של מעונות סטודנטים ש-100% מאוכלס. בוסתן הגליל זה יותר צימרים, זה לא ממש מעונות סטודנטים. זה לא קומפלקס, אין מה להשוות.

זה שאין דוגמאות בעכו זה מלמד שאין מתחרים.

בקריית שמונה יש מכירות בפועל. גם שם עד לפרויקט הזה גם לא היה ביקוש.

לגבי הטענה לשימוש עסקי

מסחר בקומות עליונות קשה יותר למימוש ומשרדים איפה שהמתכנן ראה משרדים, הוא רשם משרדים. שימוש עסקי זה לא משרדים.

10.5. במסגרת השלמות לדיון, העביר שמאי המשיבה התייחסות משלימה לעניין מעונות סטודנטים, להלן עיקרי הדברים:

- במרחק אווירי של כ-300 מ' צפונית מזרחית לנכס הנדון, ממוקמת מכללה אקדמית גליל מערבי.
- כיום מצויים בבניה חדרי מעונות סטודנטים בתחום המכללה, כך שניתן לומר כי מדובר במוצר נדרש ומשלים.
- העדר מעונות סטודנטים כיום, לא מעיד על העדר ביקוש, אלא על העדר היצע ולראיה, הבניה כיום של מעונות ע"י המכללה.
- מאחר והאכלוס של המעונות במכללה צפוי בעוד כשנתיים, טרם קיימים מחירים מוצעים. בכל מקרה, המחירים שנקבעים במכללות עצמן, הינם לרוב מסובסדים ולפיכך, נתוני ההשוואה בשוק החופשי, הינם רלוונטיים יותר.

- הקביעה כי נתוני השוואה בקרית שמונה אינם יכולים קטגורית לשמש כבסיס השוואה, הינם קביעה משפטית מרחיקת לכת. ניתן לבצע התאמות. גם התקינה השמאית מאפשרת בהעדר נתוני השוואה מספיקים בסביבת הנכס, להתבסס על נתוני השוואה מאזורים אחרים בעלי מאפיינים דומים ככל האפשר.

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

- שווי למסחר ומשרדים.
- היקף זכויות הבניה המאושרות ושטח הקרקע במצב קודם.
- הפחתת מיקום למסחר עורפי (חלקה 3), במצב קודם.
- הפחתת אזור עתיקות.
- דחייה לזמינות/פיתוח במצב חדש.
- הפחתה לגודל במצב חדש.
- שוליות שטחי השרות במצב החדש.
- עלות עודפת לחניה ת״ק במצב החדש.
- שווי דירות סטודנטים והתרומה של תוספת שימוש זה לשווי.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

12.1. <u>שווי למסחר ומשרדים:</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה למסחר בק״ק לפי 2,250 ₪ ושווי משרדים לפי מקדם אקוו׳ של 0.4 משווי זה. שמאי המשיבה התבסס לצורך קביעת השווי על ניתוח מכרז רמ״י, עסקאות מכר לנכסי מסחר ומשרדים, חנויות בנויות ועסקת מכר למגרש 13 הסמוך.

שמאי המבקשת קבע שווי מ״ר מבונה מסחר בק״ק לפי 1,900 ₪, על בסיס ניתוח מכרזי רמ״י וניתוח עסקאות מכר לחנויות.
לעניין שווי מ״ר משרדים, קבע שמאי המבקשת שווי של 550 ₪[12], על בסיס ניתוח עסקאות מכר למשרדים וניתוח עסקאות שכירות משומת IFRS לנכס בפארק במדע בכרמיאל.

החלטה

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה שהוצגו ע״י שמאי הצדדים, כמו גם החלטות שמאים מכריעים רלוונטיות.

[12] משקף כ-0.3 משווי מסחר בק״ק.

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן ניתוח תוצאות מכרז רמ"י חי/60/2017, אשר מצאתי כנתון השוואה בעל מאפיינים דומים ככל הניתן ואשר אף הוצג בשומות הצדדים:

שטח המגרש	1,523		גו"ח	18019/331
תוכנית בניין עיר	ג/17857			
מהות	**זכויות בניה**	**השטח**	**מקדם שימוש**	**סה"כ**
מסחר עיקרי בק"ק	30%	456.9	1	456.9
מסחר שירות ק"ק	20%	304.6	0.8	243.68
משרדים עיקרי קומה א'	30%	456.9	0.45	205.605
משרדים שירות קומה א'	20%	304.6	0.36	109.656
סה"כ מ"ר אקוו'				1,015.841
הצעה זוכה + פיתוח				3,147,153
סה"כ תמורה בניכוי היטלי פיתוח עירוניים				2,275,997
מחיר למ"ר מסחר בק"ק (לא כולל חניה תת קרקעית)				**2,241**
שווי מתואם בשל מסחר שכונתי והיקף בניה נמוך (תוספת 15%)				**2,577**

הערות לניתוח:

(1) חלוקת שטחי הבניה בין הקומות, כמו גם השימוש בק"ק למסחר ובקומה א' למשרדים, הובא בחשבון בהתאם[13] לבינוי המבוקש בתוכנית ההיתר במגרש ההשוואה, אשר מהווה לטעמי את המימוש המיטבי שם (היתר בניה 20190019 מיום 17/10/2021).

(2) הובאה בחשבון הפחתת היטלי פיתוח לפי חוק עזר עירוני, לפי 572 ₪/מ"ר, בהתאם להחלטות בהשגה ראשונה לנכסים דומים בעכו ובסמיכות למועד הקובע[14].

(3) השווי משקף קרקע ללא פיתוח למסחר ומשרדים ובהעמסת ש"ש בשיעור דומה לנכס שבנדון.

(4) בשל היקף בניה נמוך כמרכז מסחרי שכונתי, אשר אף מצמצם את מגוון השימושים, הובא בחשבון מקדם התאמה מינימלי בשיעור של 15%.

(5) על אף שבתוכניות הגשה להיתר חדשות במגרש ההשוואה[15], בוקשה תוספת מרתף, הובא בחשבון כי הבינוי כולל חניה עילית וללא שטחי מרתף, בדומה לתוכנית ההיתר המקורית במגרש שם, אשר הוגשה בסמיכות יחסית למועד הקובע ובהתחשב במימוש מלא של זכויות הבניה.

לא אותרו על ידי, עסקאות מכר ליחידות מסחריות <u>חדשות/בבניה</u>.

להלן ניתוח עסקאות מכר לחנויות, אשר מצאתי כבעלות מאפיינים דומים, ככל הניתן, לנכס שבנדון ומיקומו ובחלקן אף צוינו בשומות הצדדים (מקור: אתר רשות המיסים – מידע נדל"ן):

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	כתובת	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
1	018005-0112-008-00	26/03/2016	120,000	בן עמי 65	1960	17	7,059
2	018007-0013-011-00	04/04/2016	580,000	בן עמי 30	1961	30	19,333
3	018016-0134-018-00	08/06/2016	350,000	הרצל 18	1960	47	7,447
4	018007-0075-004-00	10/10/2016	250,000	בן עמי 44	1960	21	11,905

[13] בהתחשב במימוש מלוא הזכויות המותרות.

[14] בין היתר בהכרעה מס' 35357 (אופק) בגו"ח 18109/24.

[15] בקשה 20231036/1 מיום 12/11/2023.

5	018005-0005-004-00	10/10/2016	350,000	בן עמי 55	1970	35	10,000
6	018007-0013-002-00	31/10/2016	409,500	גיבורי סיני 5	1960	49	8,357
7	018005-0112-017-00	28/11/2016	220,000	בן עמי 65	1995	28	7,857
8	018003-0059-064-00	29/12/2016	602,548	בן עמי 43	1970	31	19,437
9	018002-0019-001-00	27/06/2017	300,000	ז'בוטינסקי 14	1970	26	11,538
10	018007-0013-002-00	02/08/2017	430,000	גיבורי סיני 5	1970	55	7,818
11	018007-0071-020-00	10/09/2017	2,450,000	בן עמי 32	1964	180	13,611
12	018002-0102-002-00	26/09/2017	300,000	בן עמי 15	1970	25	12,000
13	018005-0112-012-00	12/10/2017	153,846	בן עמי 65	1995	45	3,419
14	018005-0135-001-00	21/12/2017	590,000	בן עמי 53	1980	35	16,857
15	018005-0001-008-00	21/12/2017	290,000	יהושפט 28	1980	30	9,667
16	018008-0025-002-00	25/12/2017	360,000	בן עמי 12	1960	32	11,250
17	018006-0035-003-00	27/12/2017	3,365,000	דרך הארבעה 11	1950	303	11,106
	שווי מ"ר בנוי ממוצע (בנטרול עסקאות חריגות במס"ד 2, 8, 13 ו-14)						**10,195**

חילוץ מ"ר מבונה מסחר חזיתי:

שווי מ"ר בנוי ממוצע	10,195
התאמת יחס ברוטו נטו מתואם 24%	8,221
התאמה לגודל 5% (חנויות קטנות)	7,810
בהפחתת רווח יזמי שחוק 15%	6,792
עלויות בניה מופחתות כולל פיתוח	-4,500
שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי ממוצע מתואם	**2,292**

משקלול כלל הנתונים ותוך מתן משקל גבוה לניתוח מכרז רמ"י לעיל, אני מעריכה שווי מ"ר מבונה מסחר עיקרי בק"ק, ללא פיתוח, לפי 2,500 ₪.

לעניין עלות חניה תת קרקעית:

מניסיוני המקצועי, במבני מסחר ומשרדים, שטח החניה הינו שטח סחיר (בניגוד למגורים), כך שתרומת החניה התת קרקעית, כמו גם שטחי אחסנה נוספים, שיתאפשרו עם הקמת המרתף, לכל הפחות מאיינת את עלות הקמתה ואין מקום בהפחתת עלות זו.

שווי למשרדים

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, כמו גם החלטות שמאים מכריעים רלוונטיות.

להלן עסקאות מכר למשרדים, אשר מצאתי כרלוונטיות לענייננו ואשר אף צוינו בשומת שמאי המבקשת (מקור: אתר רשות המיסים - מידע נדל"ן):

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	כתובת	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי
018007-0077-001-00	19/06/2017	4,250,000	בן עמי 38	1975	600	7,083
018003-0059-037-00	16/10/2017	365,000	בן עמי 43	1960	34	10,735
018005-0112-033-00	28/12/2017	300,000	בן עמי 65	1989	45	6,667
שווי מ"ר בנוי ממוצע						**8,162**

חילוץ מ״ר מבונה משרדים:

שווי מ״ר בנוי ממוצע	8,162
התאמת יחס ברוטו נטו מתואם 20%	6,801
התאמה לגודל 5% (משרדים בודדים)	6,461
בהפחתת רווח יזמי שחוק 15%	5,619
עלויות בניה מופחתות כולל פיתוח	-4,500
שווי קרקע למ״ר מבונה עיקרי ממוצע מתואם	**1,119**

משקלול כלל הנתונים, הריני מעריכה שווי מ״ר מבונה משרדים, לפי 1,100 ₪.

בחינת יחס שווי משרדים ומסחר, מביאה למקדם אקוו׳ של כ-0.45. אני סבורה, כי מקדם זה הינו בתחום הסביר ובפרט לאור מיקום הנכס.

שווי מ״ר מבונה מסחר בקומות

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם אקוו׳ של 0.6 לשטח המסחר בקומות במצב הקודם. במצב החדש, מביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם אקוו׳ של 0.7 לשטח המסחר בגלריה ובקומה א׳ ומקדם אקוו׳ של 0.5 לשטח המסחר בקומה ב׳.
שמאי המבקשת נוקט במקדם אקוו׳ של 0.7 לשטח המסחר בקומה א׳ ומקדם אקוו׳ של 0.5 לשטח המסחר בקומה ב׳, בשני המצבים התכנוניים.

לא אותרו על ידי נתוני השוואה רלוונטיים, למסחר בקומות. לצד זה וכפי שאף ניתן לראות בתוכנית ההגשה במגרש שבנדון, כמו גם בתוכנית ההיתר במגרש ההשוואה[16], במקרים רבים, השטח המסחרי בקומות משמש כסופר-מרקט (המהווה חנות עוגן ו״נהנה״ מדמ״ש נמוכים בדר״כ ממסחר ״רגיל״), משרדים, אחסנה למסחר/גלריה וכדומה.
לאור האמור, אני סבורה, כי בהתאם למאפייני ומיקום הנכס, המקדם הממוצע הראוי לשטח המסחר בקומות, הינו 0.6, אשר אף מתלכד עם המקדם המשוקלל שמתקבל בקביעות הצדדים.

12.2. <u>היקף זכויות הבניה המאושרות ושטח הקרקע במצב הקודם:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים, לעניין היקף שטחי הבניה במצב הקודם. יחד עם זאת, במסגרת הדיון בפני הח״מ, טען שמאי המשיבה, כי במצב הקודם, חלק משטח חלקה 3 סווג בייעוד דרך, כך ששטח הקרקע קטן מכפי שהובא בחשבון ומכאן, ככל וחישוב שטחי הבניה, ייעשה כאחוז משטח הקרקע (ולא כשטח אבסולוטי), תתקבלנה זכויות בניה מופחתות במצב הקודם.
שמאי המבקשת טען, כי במועד הקובע טרם בוצעה ההפקעה בפועל ולכן אין להביא בחשבון שטח קרקע מופחת. לעניין זכויות הבניה, שטחי הבניה האבסולוטיים שנקבעו הינם בכוונת מכוון וכך יש להביאם בחשבון.

החלטה

בתוכנית ג/9763, מפורטים בטבלת זכויות הבניה, שטחי בניה אבסולוטיים, לייעודים ולשימושים השונים. בנוסף, בסעיף 18 להוראות התוכנית מצוין, כי ״חלוקת המגרשים תעשה עפ״י המסומן בתשריט ע״י מודד מוסמך, <u>בתוכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע״י ועדה מקומית</u>[17]...״.

[16] בגו״ח 18019/331.
[17] הדגשה שלי, לא במקור (נ.ה.).

מאחר וכאמור, שטח המגרשים המצוין בתוכנית, אינו סופי ויכול להשתנות, קביעת שטח הבניה האבסולוטי, מביאה אותי למסקנה, בדומה לטענת שמאי המבקשת, כי הייתה כוונת מכוון בקביעה זו ולכן, יובאו בחשבון עלי ידי בחישוב שווי המצב הקודם, שטחי הבניה האבסולוטיים שנקבעו.

לעניין שטח החלקה, אני לא מקבלת את טענת שמאי המבקשת, כי מאחר ולא בוצעה הפקעה, יש להביא בחשבון את שטח החלקה הרשום. בהתאם לתשריט תוכנית ג/9763, חלקה המערבי של חלקה ישנה 12 (חלקה חדשה 3), סווג בייעוד דרך מוצעת, כך שלכל היותר, יש להביאו בחשבון בשווי של דרך ובכל מקרה, שטח זה לא יכול להוות חלק משטח המגרש שאפשרי לממש בו בניה ו/או חניה.

12.3. <u>הפחתת מיקום למסחר עורפי (חלקה 3) במצב קודם:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון בחישוב שווי חלקה 3 במצב הקודם, מקדם הפחתה בשיעור של 0.8, לכלל זכויות הבניה בחלקה, לאור מיקום עורפי ומרוחק מהכביש הראשי. שמאי המבקשת לעומתו טוען, כי במקרה שבנדון, הגישה למתחם הינה דרך השצ"פ ולכן, אין מקום להבדיל בין המגרשים.

החלטה

אני סבורה, כי לא יכולה להיות מחלוקת, כי קיים פער, בין שווי מסחר חזיתי, הפונה לרח' ראשי, לשווי מסחר עורפי.

במחקר דלפי משנת 2014, נשאלו המשיבים (שאלה מס' 15) "מהו היחס באחוזים, בין שווי מ"ר שטח מסחרי בחנות החשופה לרחוב ראשי, לבין שווי מ"ר שטח מסחרי בחנות בפסג', שהכניסה אליו היא מאותו הרחוב בסמוך לחנות החשופה".

תוצאות החקר:

נמוך – 110%, גבוה – 166%[18], ממוצע – 132.16%.

מאחר ומדובר במתחם מסחרי, אשר הגישה אליו הינה מהשצ"פ החוצה אותו, אני סבורה, כי במקרה זה, היחס צריך להיות בטווח הנמוך.

לאור האמור, אני סבורה, כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 15% (בבנוי), כך שמתקבלת הפחתה בשיעור של כ-30% בקרקע.

12.4. <u>הפחתת אזור עתיקות:</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון, בשני המצבים התכנוניים, הפחתה בשיעור של 0.9, לאור הערה על אזור עתיקות.

שמאי המשיבה מצידו טען, כי מדובר בתחום הכרזה נרחב, וההערה הינה טכנית במהותה. בהעדר מידע קונקרטי בגין המגרש/האזור הספציפי הנדון, קונה סביר לא היה מביא בחשבון הפחתה מהותית בשווי.

[18] אחד מהמשיבים ציין פער של 120% ועד 200%.

החלטה

במקרה זה ומאחר וערכי השווי מבוססים על נתוני השוואה מהסביבה הקרובה, כמו גם על מכרזי רמ"י, אשר גם במקרקעין מושא המכרזים שם, קיימת אותה הערה לאזור עתיקות, הרי שערכי השווי כבר מגלמים ממילא את השפעת רכיב זה, ככל וקיימת.
לאור האמור, במקרה זה, לא מצאתי מקום בהפחתה לאזור עתיקות.

12.5. <u>דחייה לזמינות ופיתוח במצב החדש:</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון, בשני המצבים התכנוניים, הפחתה בשיעור של 0.88, לזמינות ופיתוח.
שמאי המשיבה מצידו טען, כי התנאי להיתר הינו הבטחת ביצוע התשתיות ובכל מקרה, במצב הקודם נדרשה הכנת תוכנית בינוי, כך שככל ויקבע כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה, הרי שבמצב הקודם יש להביא בחשבון הפחתה גדולה יותר.

החלטה

בהתאם לניתוח ערכי השווי כמפורט בסעיף 12.1 לעיל, נקבע שווי מ"ר מבונה, לא כולל פיתוח. קביעה זו יחד עם העובדה, כי במועד הקובע, הנכס ממוקם בסמיכות מיידית לפיתוח קיים, מביאה אותי למסקנה, כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת לדחייה מעבר להפחתה בקביעת השווי.

לעניין טענת שמאי המשיבה, כי יש להביא בחשבון במצב הקודם הפחתה גדולה יותר לאור הצורך בהכנת תוכנית בינוי. אני לא מסכימה עם טענה זו של שמאי המשיבה. הכנת תוכנית בינוי הינה דרישה שכיחה, אשר מתבצעת במקביל להוצאת ההיתר ואני לא מוצאת מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגינה.

12.6. <u>הפחתה לגודל במצב חדש:</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון, בחישוב שווי המצב החדש, הפחתה לגודל בשיעור של 0.925. הפחתה זו נובעת בין היתר לטענתו, מאחר ושוק הרוכשים הפוטנציאליים גדול יותר במגרשים קטנים.
שמאי המשיבה מצידו טען, כי אין מדובר במגרש בהיקף שמצדיק הפחתה לגודל.

החלטה

אני מסכימה במקרה זה עם שמאי המשיבה. מגרש הכולל שימושי מסחר ותעסוקה/מעונות סטודנטים, בשטח של כ-5.8 דונם, הינו מגרש "סטנדרטי" ומקובל, המאפשר מגוון רחב יותר של שימושים ובינוי מיטבי, כך שאינו מצדיק, לדעתי המקצועית, הפחתה לגודל.

12.7. <u>שוליות שטחי השרות במצב חדש:</u>

שמאי המבקשת טוען, כי אושרו בתוכנית שטחי שרות בהיקפים חריגים, הרבה מעבר להעמסה הנדרשת/מקובלת ואשר מתומחרת בשוק החופשי. לאור האמור, הביא בחשבון שמאי המבקשת מקדם הפחתה לשוליות, בשיעור של 0.4, על שטחי השרות שמעבר ל-15%.
שמאי המשיבה טען, כי אין כל מקום בהפחתה לשוליות, כתימוכין אף מפנה לתוכנית ההגשה להיתר, במגרש שבנדון, בה נוצלו רובם ככולם של שטחי השרות המותרים.

החלטה

אני מסכימה במקרה זה עם שמאי המשיבה. בחינת תוכנית ההגשה במגרש שבנדון, כמו גם תוכנית ההיתר במגרש ההשוואה, מלמדת על ניצול של רובם ככולם של שטחי השרות. כאשר גם במגרש ההשוואה, מדובר על היקף משמעותי של שטחי שרות. למותר לציין, כי המקדם האקוו' לשטחים אלה, מגלם בין היתר, את אופי ואינטנסיביות השימוש. לאור האמור, לא מצאתי מקום להביא בחשבון הפחתה לשוליות, מה גם שניתוח השווי במגרש ההשוואה, נערך ללא מתן מקדם שוליות.

12.8. <u>עלות עודפת לחניה ת"ק, לאור הקטנת שטח המגרש:</u>

שמאי המבקשת טוען, כי במצב החדש, שטח המגרש קטן משטח החלקות במצב הקודם, בכ-333 מ"ר, עובדה אשר לטענתו, יצרה עלות עודפת לחניה הת"ק.

שמאי המשיבה השיב, כי לאור סיווג שטח של 132 מ"ר מחלקה 3 במצב הקודם, בייעוד לדרך, שטח המגרש קטן בכ-200 מ"ר בלבד ובכל מקרה, שטח זה לא שינה את פתרון חניה, זה לא היה הופך את פתרון החניה לחניה עילית מלאה וזה לא ישנה את התכנון.

החלטה

ככל והיה צורך בירידה למרתף חניה שני, ייתכן והיה מקום לקבל את טענת שמאי המבקשת. מאחר ובהתאם אף לתוכנית ההגשה להיתר, נדרש מרתף חניה אחד לכלל החניות, ה"חסכון" בהקמת כ-10 חניות עיליות (200 מ"ר שטח קרקע מחולק ב-20 מ"ר לחניה עילית), לא ישנה את הצורך בהקמת מרתף חניה נרחב ואף ייתכן שהיה יוצר מרתף לא רגולרי ופחות כלכלי. גם ביחס להיקף שטח המרתף שהיה יכול "להיחסך", שטח זה הינו זניח ואני סבורה, כי אין בו כדי להשפיע על שווי הפרויקט, מה גם שאין כלל וודאות, כי ניתן היה למקם חניה, באותו שטח קרקע עילי שהופחת.

12.9. <u>שווי דירות סטודנטים והתרומה של תוספת שימוש זה לשווי:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו, תוספת של 20% לשטחי הבניה בייעוד למשרדים, לאור האפשרות והרחבת השימושים למעונות סטודנטים (דיור מיוחד).

במסגרת הדיון בפני הח"מ, טען שמאי המשיבה, כי מקדם זה הינו על הצד הנמוך ואינו משקף את השווי לשימוש זה.

שמאי המבקשת טען, כי לאור בין היתר, היקף יח' סטודנטים נמוך ולא כלכלי, העמסה משמעותית של שטחים לא סחירים, עלויות בניה ותחזוקה גבוהות וכדומה, המימוש המיטבי בנכס הינו למשרדים ולכן אין כל מקום בקביעת מקדם תוספת ובוודאי שאין מקום בקביעת ערכי שווי גבוהים משמעותית מכפי שאף נקבע בשומת המשיבה.

החלטה

בחנתי את כלל הנתונים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, כמו גם החלטות שמאים מכריעים ופרסומים נוספים רלוונטיים.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

להלן ניתוח עסקאות מכר לדירות סטודנטים בפרויקט תל חי בקרית שמונה (גו״ח 13167/7), אשר בין היתר אף צוינו בתגובת המשיבה (מקור: אתר רשות המיסים – מידע נדל״ן):

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	שטח	שווי מ״ר בנוי
013167-0007-229-00	19/06/2018	441,000	21	21,000
013167-0007-220-00	24/06/2018	540,000	32	16,875
013167-0007-188-00	28/06/2018	437,000	21	20,810
013167-0007-185-00	28/06/2018	442,000	21	21,048
013167-0007-068-00	10/07/2018	436,000	21	20,762
013167-0007-129-00	02/08/2018	475,000	21	22,619
013167-0007-216-00	28/06/2018	444,000	21	21,143
013167-0007-217-00	28/06/2018	444,000	21	21,143
013167-0007-162-00	28/06/2018	488,000	21	23,238
013167-0007-210-00	01/07/2018	444,000	21	21,143
013167-0007-083-11	01/07/2018	444,000	21	21,143
013167-0007-095-00	01/07/2018	555,000	32	17,344
013167-0007-120-00	01/07/2018	533,000	32	16,656
013167-0007-154-00	01/07/2018	535,000	32	16,719
013167-0007-148-00	08/07/2018	540,000	32	16,875
013167-0007-149-00	09/07/2018	540,000	32	16,875
013167-0007-181-00	02/08/2018	547,000	32	17,094
013167-0007-130-19	18/07/2018	435,000	21	20,714
013167-0007-139-00	19/07/2018	445,000	21	21,190
013167-0007-214-00	19/07/2018	549,000	32	17,156
013167-0007-192-00	19/07/2018	494,000	21	23,524
013167-0007-247-00	25/07/2018	546,000	32	17,063
013167-0007-132-00	02/08/2018	485,000	21	23,095
013167-0007-087-00	02/08/2018	529,000	21	25,190
013167-0007-063-00	03/08/2018	485,000	21	23,095
013167-0007-262-00	06/08/2018	442,000	21	21,048
013167-0007-128-00	06/08/2018	580,000	32	18,125
013167-0007-096-00	09/08/2018	473,000	21	22,524
013167-0007-189-00	17/08/2018	447,000	21	21,286
013167-0007-016-00	21/08/2018	499,500	32	15,609
013167-0007-050-00	15/08/2018	416,870	21	19,851
013167-0007-124-00	21/08/2018	443,000	21	21,095
013167-0007-042-00	21/08/2018	505,500	32	15,797
013167-0007-090-00	21/08/2018	432,320	21	20,587
013167-0007-254-00	22/08/2018	439,000	21	20,905
013167-0007-058-00	30/08/2018	503,300	32	15,728
013167-0007-031-00	02/09/2018	413,000	21	19,667
013167-0007-318-00	03/09/2018	537,200	32	16,788
013167-0007-300-00	04/09/2018	535,200	32	16,725
013167-0007-168-00	04/09/2018	527,520	32	16,485
013167-0007-167-00	05/09/2018	529,520	32	16,548
013167-0007-206-00	06/09/2018	444,000	21	21,143
013167-0007-113-00	05/08/2018	443,000	21	21,095
013167-0007-035-00	04/09/2018	556,370	32	17,387
013167-0007-121-00	05/09/2018	543,000	32	16,969

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

17,125	32	548,000	05/09/2018	013167-0007-009-00
22,065	21	463,370	04/09/2018	013167-0007-062-00
16,969	32	543,000	25/08/2018	013167-0007-101-00
16,375	32	524,000	29/08/2018	013167-0007-201-00
23,619	21	496,000	30/08/2018	013167-0007-067-00
20,690	21	434,480	31/08/2018	013167-0007-106-00
21,333	21	448,000	31/08/2018	013167-0007-155-00
18,813	32	602,000	03/09/2018	013167-0007-160-00
15,594	32	499,000	05/09/2018	013167-0007-072-00
19,851	21	416,870	06/09/2018	013167-0007-048-00
19,851	21	416,870	07/09/2018	013167-0007-052-00
23,524	21	494,000	30/08/2018	013167-0007-224-00
15,730	32	503,360	04/09/2018	013167-0007-027-00
19,851	21	416,870	12/09/2018	013167-0007-151-00
22,065	21	463,370	13/09/2018	013167-0007-037-00
16,813	32	538,000	16/09/2018	013167-0007-134-00
16,908	32	541,040	20/09/2018	013167-0007-286-00
21,604	21	453,680	20/09/2018	013167-0007-312-00
19,630	21	412,220	21/09/2018	013167-0007-047-00
15,788	32	505,220	02/10/2018	013167-0007-026-00
21,619	21	454,000	09/10/2018	013167-0007-218-00
18,781	32	601,000	09/10/2018	013167-0007-227-00
21,190	21	445,000	10/10/2018	013167-0007-156-00
23,762	21	499,000	10/10/2018	013167-0007-197-00
23,810	21	500,000	10/10/2018	013167-0007-296-00
22,065	21	463,370	10/10/2018	013167-0007-040-00
16,875	32	540,000	27/08/2018	013167-0007-116-00
19,851	21	416,870	15/10/2018	013167-0007-055-00
19,851	21	416,870	16/10/2018	013167-0007-060-00
23,762	21	499,000	21/10/2018	013167-0007-195-00
22,975	21	482,480	23/10/2018	013167-0007-092-00
23,067	21	484,400	23/10/2018	013167-0007-125-00
16,906	32	541,000	28/10/2018	013167-0007-073-00
21,079	21	442,660	31/10/2018	013167-0007-255-00
21,079	21	442,660	31/10/2018	013167-0007-256-00
24,143	21	507,000	19/11/2018	013167-0007-184-00
24,333	21	511,000	19/11/2018	013167-0007-191-00
24,048	21	505,000	04/12/2018	013167-0007-145-00
21,667	21	455,000	04/12/2018	013167-0007-150-00
21,095	21	443,000	21/11/2018	013167-0007-119-00
21,429	21	450,000	21/11/2018	013167-0007-147-00
21,381	21	449,000	20/11/2018	013167-0007-038-00
21,571	21	453,000	27/11/2018	013167-0007-098-00
20,714	21	435,000	29/11/2018	013167-0007-104-00
20,714	21	435,000	29/11/2018	013167-0007-117-00
16,969	32	543,000	04/12/2018	013167-0007-102-00
22,048	21	463,000	27/12/2018	013167-0007-107-00
16,545	32	529,440	20/09/2018	013167-0007-200-00

סה"כ שווי מ"ר בנוי ממוצע	**19,961**
סה"כ שווי בהפחתת מע"מ 17%	17,061
סה"כ שווי בהפחתת רווח יזמי 20%[19]	14,217
עלויות בניה[20], כולל עקיפות (25%) והעמסת ש"ש אקווי' (25%)[21]	-11,563
סה"כ שווי קרקע למ"ר מבונה	**2,655**

להלן ניתוח עסקאות מכר לדירות למגורי סטודנטים בסמיכות לטכניון, ברח' פינסקר 1 בחיפה (גו"ח 11201/196) (מקור: אתר רשות המיסים – מידע נדל"ן):

גו"ח	תאריך	תמורה	שטח	שווי למ"ר
11201/196	12/01/2016	792,000	44	18,000
11201/196	03/02/2016	930,000	32	29,063
11201/196	06/02/2016	667,000	45	14,822
11201/196	29/02/2016	710,000	44	16,136
11201/196	18/04/2016	750,000	50	15,000
11201/196	04/05/2016	725,000	60	12,083
11201/196	23/05/2016	735,000	42	17,500
11201/196	27/05/2016	925,000	44	21,023
11201/196	08/08/2016	750,000	46	16,304
11201/196	09/06/2016	740,000	34	21,765
11201/196	28/09/2016	740,000	35	21,143
11201/196	22/01/2017	750,000	35	21,429
11201/196	16/07/2017	880,000	36	24,444
שווי מ"ר בנוי ממוצע				**19,132**
סה"כ שווי בהפחתת מע"מ 17%				16,352
סה"כ שווי בהפחתת רווח יזמי 20%				13,627
עלויות בניה, כולל עקיפות (25%) והעמסת ש"ש אקווי' (25%)				-11,563
סה"כ שווי קרקע למ"ר מבונה				**2,064**

השמאית המכריעה רינת וויס רביב, קבעה בהחלטתה בנכס במתחם האלף בראשון לציון[22], שווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי למעונות סטודנטים של **2,000** ₪, למועד קובע 25/04/2016.

משקלול הנתונים שלעיל, מתקבל שווי מ"ר מבונה למגורי סטודנטים, במועד הקובע, בסביבות של 2,000 ₪/מ"ר.

לאור רגישות שיטת החילוץ, כמו גם מיקום הנכס, ביחס לנכסי ההשוואה ורכיב האי וודאות ביחס לביקוש לדירות סטודנטים בסביבה ובמועד הקובע, אני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה לסיכון ואי וודאות בשיעור של כ-5%, כך שמתקבל שווי מ"ר מבונה לדירות סטודנטים, בנכס הנדון, בסך של 1,900 ₪ (מקדם אקווי' 0.75 ביחס לשווי מסחר בק"ק).

---

[19] 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%. במרכז מסחרי או קניון חדש, הרווח היזמי הראוי הינו בטווח של 20%-30%. בין הגורמים המשפיעים על שיעור הרווח, יש להביא בחשבון את אופי הסביבה ורמת פריפריאליות, יעוד הנכס וכדומה.

[20] 7,400 ₪ בניה ישירה, בהתאם לאומדן עלויות בניה למעונות מגורים לתלמידים, בגיליון "דקל" מרץ 2017.

[21] בהתחשב בהעמסה בשיעור ממוצע של כ-50%.

[22] גו"ח 3946/228 מגרש 509.

לאור האמור ובהתחשב בשווי מ"ר מבונה למשרדים של 1,100 ₪[23], אביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, כי <u>המימוש המיטבי הינו לדירות סטודנטים</u>.

13. **<u>עקרונות ותחשיב ההשבחה:</u>**

מצב קודם

חלקה	קומה	שטח עיקרי	מקדם אקוו'	שטחי שרות	מקדם אקוו'	מקדם גובה	מקדם מיקום החלקה	סה"כ שטח מתואם
2	קרקע	1,900	1	395	0.8	0.95	1	2,106
	קומות עליונות	3,837	0.6	752	0.48	0.95	1	3,989
3	קרקע	1,700	1	350	0.8	0.95	0.7	1,317
	קומות עליונות	3,430	0.6	676	0.48	0.95	0.7	2,497
סה"כ		10,867		2,173				9,909
שווי למ"ר מבונה מסחר בק"ק								2,500
סה"כ שווי המקרקעין במצב הקודם								**24,773,188 ₪**

עקרונות לתחשיב:

(1) חלוקת השטח בין הקומות, בהתאם לתכסית המותרת ולהעמסת ש"ש <u>מינימלית</u> של 20%.

(2) מקדם מסחר בקומות, בהתאם להחלטת הח"מ בסעיף 12.1 לעיל.

(3) מקדם מיקום חלקה 3, בהתאם להחלטת הח"מ בסעיף 12.3 לעיל.

(4) הובא בחשבון על ידי מקדם אקוו' לש"ש של 0.8.

(5) הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.95, בכל הקומות. בניגוד לטענות הצדדים, אני סבורה, כי החלוקה לא בהכרח תביא בחשבון ק"ק בגובה מקסימלי וזאת על מנת, למזער את הפגיעה בקומות וכדי שלא להגיע לגובה לא כלכלי.

מצב חדש

קומה	שימוש	שטח עיקרי	מקדם אקוו'	שטחי שרות	מקדם אקוו'	סה"כ מ"ר מתואם
קרקע	מסחר	3,407	1	1,460.25	0.80	4,576
1	מסחר	3,407	0.6	1,460.25	0.48	2,745
2	מסחר	757	0.6	324.50	0.48	610
3	משרדים/מעונות סטודנטים	828	0.75	355.00	0.60	834
4	משרדים/מעונות סטודנטים	828	0.75	355.00	0.60	834
5	משרדים/מעונות סטודנטים	828	0.75	355.00	0.60	834
		10,057		4,310.00		10,434
שווי למ"ר מבונה מסחר בק"ק						2,500
סה"כ שווי המקרקעין במצב החדש						**26,084,475 ₪**

עקרונות לתחשיב:

(1) חלוקת השטח בין הקומות, בהתאם לתכסית אפקטיבית ולהעמסת ש"ש של כ-42%.

(2) מקדם מסחר בקומות, בהתאם להחלטת הח"מ בסעיף 12.1 לעיל.

(3) מקדם מעונות סטודנטים, בהתאם להחלטת הח"מ בסעיף 12.9 לעיל.

(4) הובא בחשבון על ידי מקדם אקוו' לש"ש של 0.8.

[23] ראו החלטת הח"מ בסעיף 12.1 לעיל.

השבחה

שווי מצב חדש	₪ 26,084,475
שווי מצב קודם	- ₪ 24,773,188
השבחת ביניים	**₪ 1,311,287**
הפחתת תשלום איזון	- ₪ 386,263
סה"כ השבחה	**₪ 925,024**

השבחה זו מגלמת עליית שווי של כ-5% במצב החדש, ביחס למצב הקודם, המשקפת מחד את שיפור הבינוי בשל איחוד המגרשים ויצירת חזית נרחבת לדרך הארבעה ומאידך, את הפחתת שטח הבניה העיקרי במגרש, ביחס למותר במצב הקודם.

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, עם אישור תוכניות בניין עיר, מימוש מלא, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה - 50%
213-0233312	18/03/2017	₪ 925,024	₪ 462,512

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