עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 783-2019

מספרנו : 1231-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 69 בגוש 11586

תתי חלקות 2-7

רח' אח"י אילת 69, שבטי ישראל 19

קרית חיים, חיפה

דצמבר 2019

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	09/12/2019
מס' מינוי	:	783-2019
מספרנו	:	1231-04

לכבוד

ד.א. אפק (מוצרי בריאות) בע"מ

מיוצגת ע"י דותן דרעי, שמאי מקרקעין

במייל: dn99@017.net.il

א.ג.נ.,

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה

מיוצגת ע"י חגית רבינסון, שמאית מקרקעין

במייל: hagitrab@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכריעה להיטל השבחה

חלקה 69 גוש 11586

תתי חלקות 2-7

רח' אח"י אילת 69, שבטי ישראל 19

קרית חיים, חיפה

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים, מיום 01/04/2019, ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת השומה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה -אישור תכנית בנין עיר מס' חפ/1612/יד'(304-0118497).

2.3. מימוש זכויות – מימוש הזכויות במקרעין עקב בקשה להיתר בניה מספר 95/0878/13.

3. דיון מקצועי

בתאריך 26/06/2019 קיימתי דיון בנושא. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 26/06/2019. ביקור פנימי נערך בחלק מהיחידות בנכס, להן התאפשרה כניסה.
בהסכמת שמאי הצדדים, הביקור נערך ללא נוכחותם ובליווי נציג המבקשת.

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רחוב אח"י אילת 69, פינת רחוב שבטי ישראל 19, קרית חיים, חיפה
גוש	:	11586
חלקה	:	69
שטח רשום	:	790 מ"ר
תתי חלקות	:	2-7
שטח תתי החלקות	:	45.45 מ"ר+49.21 מ"ר+130.40 מ"ר+35.73 מ"ר+164.99 מ"ר+164.99 מ"ר.
מהות הנכס	:	מגרש מבונה בבנין מסחר ומשרדים
הזכויות בנכס	:	חכירה (בעלות - קרן קיימת לישראל)

6. המועד הקובע לשומה

המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[1]
חפ/1612 ידי	19/11/2016

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה לתיק בנין מס' 95/0878 מיום 31/12/2018, נערכה ע"י השמאית חגית רבינסון (להלן-"שמאית הועדה"), בצרוף מסמכים.
7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס' 33119 מיום 21/04/2019, נערכה ע"י השמאי דותן דרעי (להלן-"שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.
7.3. תגובת שמאית המשיבה לשומה הנגדית, מיום 26/05/2019.
7.4. מסמכים אשר הועברו ע"י שמאי המבקשת, מיום 22/04/2019.
7.5. מסמכי מדיניות פיתוח ציר אח"י אילת, הועברו ע"י שמאי המבקשת, 22/07/2019.
7.6. צילום העתקי חוזי שכירות אשר הועברו ע"י שמאית המשיבה בתאריך 15/08/2019.
7.7. העתק הסכמי שכירות והערות, הועברו ע"י שמאי המבקשת, מיום 20/08/2019.

[1] 15 יום ממועד פרסום התכנית בעיתונים שהינו המאוחר בין פרסומיה (בי.פ. 27/10/2016, פרסום בעיתון 04/11/2016).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הידוע כתתי חלקות 2-7 בחלקה 69 בגוש 11586, הינו חלק ממגרש מבונה, ידוע בכתובתו העירונית בקרן הרחובות אח"י אילת 69 ושבטי ישראל 19 אשר בקרית חיים (מזרחית) בחיפה.
קרית חיים ממוקמת בין חוף הים במערב, לבין שדרות ההסתדרות (כביש 4, כביש עכו-חיפה). הקריה הינה למעשה רובע של חיפה - הצפוני ביותר של העיר ומופרדת ממנה על ידי האזור התעשייה שקוטע את הרצף האורבני מדרום. במרכז השכונה עוברת מסילת הרכבת חיפה - נהריה המחלקת את קרית חיים לשכונה מזרחית ומערבית.

רחוב אח"י אילת מהווה את הציר המרכזי של השכונה (ואחד המרכזיים בקריות) (הממשיך כציר רח' דגניה בקרית חיים מערבית). חזית המבנים לאורכו מרכזת עסקים רבים, הכוללים משרדים, חנויות, בתי קפה, מסעדות, "פיצוציות".
הרחוב הינו דו סטרי, בנתיבים נפרדים המופרדים ברצועה מגוננת. הרחוב נפרש בציר מזרח - מערב, מחבר בין שדרות ההסתדרות במזרח (וקרית ביאליק) - ומערבה, אל חוף הים, האיצטדיון, תחנת הרכבת. ברחוב תנועה ערה לאורך כל שעות היממה. רחוב שבטי ישראל הינו חד סטרי לתנועה בכיוון צפון מזרח - דרום מערב.

הנכס הנדון, מהווה מגרש מבונה בעל צורה טרפזית, חזיתי לרח' אח"י אילת בצפונו ולרח' שבטי ישראל במזרחו. סמוך לצומת הרחוב עם שדרות ההסתדרות, "צומת הצריף".

על המגרש, קיים מבנה מסחרי בגובה 3 קומות מעל מרתף חניה. המבנה מצויד מעלית.
המבנה כולל בר/מועדון, פאב/מסעדה, משרדים (המוסד לביטוח לאומי, בקומה השלישית).
מעטפת הבנין בעלת חזית זכוכית ואלומיניום. בקומת הקרקע - תוספת בנויה היוצאת אל המדרכה בבניה קלה, זכוכית ואלומיניום. בקומה השניה מרפסת מקורה קירוי קל.

המבנה יחסית חדש (סוף שנות התשעים), מצבו תואם את גילו. ביום הביקור בנכס, נמצאה קומת הקרקע מאוכלסת בבר/מסעדה "ברברוסה", פאב "הצריף", קומה שניה המותאמת למועדון; ביום הביקור בנכס - נמצאה פנויה.
בחזיתות המבנה מקומות חניה במפרצים. על גג המבנה חדר מכונות ואנטנות סלולריות.

סביבת הנכס מאופינת בשימושי בניה מעורבת - מגורים, מסחר ומשרדים, בגובה עד 4 קומות. כוללת פיתוח מלא, בטופוגרפה מישורית.

<u>להלן גבולות החלקה:</u>

צפון: חלקה 101, רחוב אח"י אילת. ומעברו השני מבונה בשימושים מעורבים של מסחר ומגורים, בני 2,4 קומות.
דרום: חלקה 70, שטח ציבור פתוח, חורשת אקליפטוסים.
מערב: חלקה 67, מבונה בית מגורים חדש, 4 קומות.
מזרח: חלקה 91 - רח' שבטי ישראל ומעברו השני מבונה, שיכוני רכבת בני 4 קומות.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

9. המצב המשפטי - הזכויות בנכס

9.1. נסח רישום

בהתאם לנסח מס׳ 62955 של העתק רישום מפנקס בתים משותפים (נסח אשר אינו כולל את כל פרטי הרישום) שהופק באמצעות האינטרנט מיום 27/02/2019 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה, עולים הפרטים הבאים לחלקה 69 בגוש 11586:

שטח רשום	:	790 מ״ר.
בעלות	:	קרן קימת לישראל.
רכוש משותף	:	החלקה כוללת 8 תתי חלקות, רשומה עפ״י צו רישום בית משותף, בעלת תקנון מוסכם.
הערות	:	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, הועדה המקומית לתו״ב חיפה.
זיקת הנאה	:	לטובת החלקה, זכות מעבר למים עפ״נ חלקות 2-4 בגוש 11625.

תת חלקה 1:
שטח רשום - 26.56 מ״ר. חלק ברכוש המשותף: 2/75.
קומה - מרתף.
הצמדות - שוחת כבלים בשטח של 3.77 מ״ר.
חכירות - נצבא החזקות 1995 בע״מ, בשלמות.
הערות - הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע״מ.

תת חלקה 2:
שטח רשום - 45.42 מ״ר. חלק ברכוש המשותף: 5/75.
קומה - קרקע.
הצמדות - קרקע בשטח של 9.49 מ״ר.
חכירות - ד.א.אפק (מוצרי בריאות) בע״מ, תאריך סיום 31/10/2043, בשלמות.
הערות - צו הריסה, ביהמ״ש לענינים מקומיים בחיפה, מיום 30/12/2010.

תת חלקה 3:
שטח רשום - 49.21 מ״ר. חלק ברכוש המשותף: 5/75.
קומה - קרקע.
הצמדות - קרקע בשטח 6.56 מ״ר.
חכירות - ד.א.אפק (מוצרי בריאות) בע״מ, תאריך סיום 31/10/2043, בשלמות.
הערות - צו הריסה, ביהמ״ש לענינים מקומיים בחיפה, מיום 30/12/2010.

תת חלקה 4:
שטח רשום - 130.4 מ״ר. חלק ברכוש המשותף: 30/75.
קומה - קרקע וגג בטון.
הצמדות - קרקע וגג בטון בשטח 218.01 מ״ר.
חכירות - ד.א.אפק (מוצרי בריאות) בע״מ, תאריך סיום 31/10/2043, בשלמות.
הערות - צו הריסה, ביהמ״ש לענינים מקומיים בחיפה, מיום 30/12/2010.

תת חלקה 5:
שטח רשום - 35.73 מ״ר. חלק ברכוש המשותף: 3/75.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

קומה - ראשונה.
הצמדות - מרפסת לא מקורה (ה) בשטח של 19.69 מ״ר.
חכירות - ד.א.אפק (מוצרי בריאות) בע״מ, תאריך סיום 31/10/2043, בשלמות.
הערות - צו הריסה, ביהמ״ש לעניינים מקומיים בחיפה, מיום 30/12/2010.

<u>תת חלקה 6</u>:
שטח רשום - 164.99 מ״ר. חלק ברכוש המשותף: 15/75.
קומה- שניה.
הצמדות - ממ״ד (ו) בשטח של 9.83 מ״ר.
שירותים (ז) בשטח של 13.16 מ״ר.
מטבחון (ח) בשטח של 3.47 מ״ר.
מרפסת גג (ט) בשטח של 59.96 מ״ר.
חכירות - ד.א.אפק (מוצרי בריאות) בע״מ, תאריך סיום 31/10/2043, בשלמות.
הערות - צו הריסה, ביהמ״ש לעניינים מקומיים בחיפה, מיום 30/12/2010.

<u>תת חלקה 7</u>:
שטח רשום - 164.99 מ״ר. חלק ברכוש המשותף: 15/75.
קומה - שלישית.
הצמדות - גג (טו) בשטח של 204.43 מ״ר.
גגון (טז) בשטח של 32.59 מ״ר.
חניון (י) בשטח של 352.46 מ״ר.
ממ״ד (יא) בשטח של 9.83 מ״ר.
שרותים (יב) בשטח של 10.81 מ״ר.
שרותים (יג) בשטח של 2.09 מ״ר.
מטבחון (יד) בשטח של 3.52 מ״ר.
חכירות - ד.א.אפק (מוצרי בריאות) בע״מ, תאריך סיום 31/10/2043, בשלמות.
הערות - צו הריסה, ביהמ״ש לעניינים מקומיים בחיפה, מיום 30/12/2010.

<u>הצמדות משותפות</u>:
מעבר וחדר מדרגות (יז) משותפת ל 7-5, בשטח של 135.79 מ״ר.
מעלית (יח) משותפת ל 7-6, בשטח של 18.72 מ״ר.
חדר מכונות (יט) משותפת ל 7-6, בשטח של 16.38 מ״ר.

9.2. צו רישום בית בפנקס בתים משותפים

הבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים ונרשם לו תקנון מוסכם (12/02/2006). הבית מורכב ממבנה אחד בן 5 קומות ובו סה״כ 7 יחידות, הכוללות:

קומה	מס׳ חלקת משנה	תאור היחידה
מרתף	69/1	חדר טרנספורמציה
קרקע	69/2	מסעדה
קרקע	69/3	מסעדה
קרקע	69/4	מסעדה
ראשונה	69/5	משרד
שניה	69/6	משרד
שלישית	69/7	משרד
רכוש משותף	69/0	

ליחידה 69/7 תהיינה צמודות כל זכויות הבניה הנותרות והמותרות לניצול כיום וכפי שתהיינה בעתיד, של כל המקרקעין.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. <u>מצב תכנוני</u>

להלן רשימת התכניות החלות על החלקה הנדונה:

מספר תכנית	שם התכנית	תאריך סטטוס
חפ/2000	חפ/2000 - תכנית מתאר כוללנית חיפה **(בהפקדה, במועד הקובע)**	22/03/2019
304-0447052	חפ/1400/ש/1 שטחי שרות בבניה שלא למגורים **(בהפקדה, במועד הקובע)**	22/02/2019
304-0118497	חפ/1612/יד - הסדרת מסחר ומשרדים ברח' אח"י אילת 69	04/11/2016
תממ/6	תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה	13/05/2013
חפ/229/י/5	שטחי שרות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ארציות	07/03/2012
חפ/2275	מדיניות שדרות אח"י אילת בקרית חיים	06/04/2010
תמא/34/ב/4	תכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים - איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי התהום	16/08/2007
חפ/מק/1400/פמ	פרגולות משולב	28/02/2006
תמא/38	תמ"א לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	18/05/2005
חפ/229/ה/1	שטח בניה במגרש בין דרכים	29/03/2005
חפ/מק/1400/יב/4	גגונים	29/04/2004
חפ/מק/1499/ה	מרווח צידי בקרית חיים מזרחית	31/05/2001
חפ/מק/1400/גב	גובה בניינים	26/06/2000
תמא/15	תכנית מתאר ארצית לפריסת שדות תעופה	25/05/2000
חפ/מק/1400/יב/1	בניה במרווחים - תיקון 1	08/03/1998
חפ/מק/1400/תט	תחנות טרנספורמציה (השנאה)	26/06/1997
חפ/1400/שש	שטחי שירות ופטורים	30/03/1997
חפ/1400/יב	מבנים במרווחים	21/04/1996
חפ/229/י/1	חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות	14/03/1994
חפ/1853	קרוי חניות פרטיות בקרית חיים המזרחית	18/08/1989
חפ/229/ה	קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורים המאושרים למגורים	02/02/1984
חפ/1499/ב	הקמת שני בניינים נפרדים על חלקה בקרית חיים המזרחית - תיקון מס' 1	13/11/1980
חפ/229/ד	רוחב מינימלי של רחובות לתנועת כלי רכב	14/10/1976
חפ/1499	שנוי לתכניות בקרית חיים המזרחית	19/08/1971
חפ/62/א/3	אתרים לבניני צבור בק. חיים	11/10/1962
חפ/c62/	הרחבת שכונת עובדים קרית חיים	23/04/1936
חפ/מק/1612/ד	שד' אח"י אילת - הרחבת הדרך בין שד' ההסתדרות עד הגדוד העברי - קרית חיים. **(בהפקדה)**	28/06/2002
חפ/1334	הרחבת שדה התעופה . **(בהפקדה)**	11/07/1968

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10.1. **<u>מצב קודם</u>**

<u>סיווג</u> - בהתאם לתכנית חפ/C/62 ב', 1936, החלקה הנדונה מסווגת **כאזור מגורים ב'.**

<u>אחוז הבניה</u> - בהתאם לתכניות חפ/1499, חפ/229 ה', חפ/229/ה/1 - אחוזי הבניה הכוללים בכל הקומות: 93.5% שטח עיקרי משטח החלקה הרשום, למגרש פינתי.

<u>קומות</u> - 3, מעל קומת עמודים מפולשת, בכפוף להוראות תכנית חפ/מק/1499.

<u>מספר בנינים במגרש</u> - בהתאם לתכנית חפ/1499 ב', 1980, במגרשי בניה ששטחם קטן מ-950 מ"ר, תותר הקמת שני בנינים נפרדים כפוף לתנאים הבאים: 1. המרחק בין שני הבניינים לא יקטן מ 6 מ'. 2. שטח הבניה של הבנין הקדמי לגבי הדרך לתנועת כלי רכב יהיה שווה או קטן בשטחו ובמספר קומותיו לבנין האחורי.

<u>מרווחים/קווי בנין</u> - בהתאם לתכניות חפ/מק/1499/ה, חפ/C/62:
קדמי: 4 מ' לכיוון רח' שבטי ישראל.
קדמי: 5 מ' לכיוון שד' אח"י אילת.
צדדי: 3 מ'.

<u>אופן חישוב שטח הבניה</u> ושטחי השירות למטרות מגורים יהיו עפ"י התכניות המאושרות: חפ/229 י' (1978), חפ/229י/1 (1994), חפ/מק/229י/2 (2003) חפ/229/י/5 (2012) והחלטות הוועדה המקומית בישיבתה מס' 13 מיום 13/07/1994 וישיבתה מס' 44 מיום 05/09/1995. תכנית חפ/1853 קובעת הוראות בדבר קירוי החניות.

10.2. **<u>רישוי</u>**

בחלקה הנדונה נתנו היתרי בניה, בהם היתר מספר 878/95 ניתן ביום 30/05/1996 ניתן היתר להקמת בנין מסחר+משרדים, 3 קומות מעל לחניה תת קרקעית ("טופס 4" לאיכלוס ניתן ביום 22/12/1997)
להלן טבלת השטחים לרישוי:

מפלס	שטח עיקרי	שטחי שירות						סה"כ עיקרי + שרות
		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	חניה	מבואות וחד' מדרגות	אחר	סה"כ שטחי שירות	
-2.80				319.10			319.10	319.10
-1.35			26.80				26.80	26.80
±0.00	295.92	7.38			4.00	5.24	16.62	312.54
+4.75	221.05	7.38			4.00	5.25	16.62	237.67
+7.75	221.05	7.38			4.00	5.25	16.62	237.67
+10.75			18.15				18.15	18.15
סה"כ	**738.02**	**22.14**	**44.95**	**319.10**	**12.00**	**15.74**	**413.91**	**1151.95**

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10.3.**<u>מצב חדש</u>**

חפ/1612 יד' (304-0118497)

פורסמה למתן תוקף בי.פ 7363 יום 27/10/2016, פרסום בעיתונים ביום 04/11/2016.

תכנית מתאר מקומית המשנה יעוד ממגורים ב' ליעוד **מסחר ומשרדים** תוך קביעת השימושים המותרים והסדרת זכויות והוראות הבניה.

מספר המגרש עפ"י התכנית 2001, בשטח 717 מ"ר.

<u>עיקרי ההוראות</u>:

א.שינוי יעוד הקרקע ממגורים ב' ליעוד מסחר ומשרדים.
ב.שינוי יעוד מדרך לדרך ו/או טיפול נופי.
ג.הרחבת רח' שבטי ישראל מ - 11.50 מ' ל - 13.00 מ'.
ד.קביעת השימושים המסחריים המותרים בחלקה.
ה.תוספת זכויות בניה להסדרת הבניה הקיימת.
ו. קביעת קווי בנין.
ז. קביעת קו בנין לקרוי קל.
ח. קביעת הנחיות מיוחדות לקירוי קל.
ט. קביעת זיקת הנאה במרווח הקדמי של המבנה הפונה לרחוב שבטי ישראל.
י. מתן פטור מהתקנת מקומות חניה החסרים לפי התקן.

<u>תכליות ושימושים</u>:

שימושי מסחר - חנויות למסחר קמעונאי ושירותים אישיים, מרכולים, שרותי מזון כמו: מסעדות, בתי קפה, פאבים, פיצוציות וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים. כמו כן יותרו משרדים לבעלי מקצועות חפשיים, משרדים לשירותים שכונתיים ושירותי רפואה.
בשטח הקירוי הקל יותר שימוש של מקומות ישיבה לבית אוכל בלבד. בשטח זה לא יוקמו מתקנים להכנת מזון ודוכני מכירה. כל חריגה משימושים אלה בתחום הקירוי הקל תחשב כסטייה ניכרת לפי ס' 2 (10) ו- (19) בתקנות התכנון והבניה - סטייה ניכרת מתכניות התשס"ב 2002.

<u>נתוני התכנון</u>:

<u>זכויות בניה</u>: סה"כ שטחי בניה - 1,541 מ"ר, מהווים 215%.
עיקרי: מסחר - 777.46 מ"ר, משרדים - 218.54 מ"ר. סה"כ 996 מ"ר עיקרי (כולל 91 מ"ר המיועדים לקירוי קל לבית אוכל בקומת קרקע, במסגרת קו הבנין).
שרות: 109 מ"ר מעל לכניסה הקובעת. 436 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת (עפ"י חפ/1400).
קומה טכנית - 50% משטח הגג.
<u>קווי בנין</u> - עפ"י נספח הבינוי.
<u>תכסית</u>: 65%.
<u>קומות</u>: 3, מעל הכניסה הקובעת. גובה מבנה - 11.02 מ', כנמדד ממפלס הרחוב. תותר קומת מתקנים טכניים על הגג ובנוסף קומת גלריה כחלק מקומת הקרקע.
מתחת לכניסה הקובעת - קומת מרתף וחניון מקורה.
<u>חניה</u> - נספח חניה מחייב: 15 מקומות בקומת מרתף ועוד 7 מקומות הנמצאים בחלקם בתחום הדרך ברח' שבטי ישראל. ינתן פטור מהתקנת מקומות חניה חסרים עפ"י התקן.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10.4. **רישוי - בקשה לבניה**

על המגרש הנדון הוגשה בקשה לבניה, בתיק בנין 95.0878.13 - מצב סופי לפי תב"ע חפ/1612/יד. להלן פרוט השטחים בתשריט הבקשה:

מפלס	שטח עיקרי			שטחי שירות					סה"כ הבנין
	קיים	מוצע	סה"כ שטח קיים	מתקנים ומע' טכניות	חניה	מבואות וחד' מדרגות	אחר	בניה קיימת	סה"כ	
-2.70					367.40	39.09		435.75		435.75
±0.00	342.02	97.04	439.09	29.26	מוצמד לחלקה 7			342.0.2		439.09
+2.26		לגליזציה					42.89			42.89
+4.77	324.68	לקירוי קבוע	324.68				לגליזציה לגלריה			324.68
+7.91	258.73		258.73							258.73
+11.02	37.67		מוצמד לח' 7			37.67			37.67	37.67
סה"כ	**963.10**	**97.04**	**1022.50**	**29.26**	**319.10**	**76.76**	**42.89**		**478.64**	**1538.81**

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. שומה זו מתייחסת להשבחה בגין בקשה להיתר בניה.

ב. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ג. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בשומה.

ד. יעוד וזכויות הנכס- עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ה. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

12. <u>תמצית מהות ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה לנכס נשוא השומה בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 6370/0036/08 בנכס הנדון, להלן תמצית היטל ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע[2]	היטל ההשבחה בשומת המשיבה	היטל ההשבחה בשומת המבקשת
חפ/1612 ידי	11/11/2016	₪ 1,844,064	₪ 452,500 לחילופין-₪ 647,831

להלן עמדות הצדדים בשומות:

ההשבחה לנכס הנדון נערכה בגין אישור תכנית חפ/1612 ידי, במסגרתה נערך מימוש לבקשה להיתר מס' 95/0878/13.

12.1. **<u>ההשבחה בשומת הועדה המקומית לתו"ב (המשיבה):</u>**

במצב הקודם, עפ"י התכנית המאושרת חפ/62 ג' סיווג הנכס הנדון למגורים. ב- 1996 ניתן היתר לבנין מסחר ומשרדים על סמך תכנית מופקדת חפ/1400 (שבוטלה בהמשך).

במצב החדש, התכנית הנדונה מאפשרת לגליזציה לשטחי הבניה הקיימים בפועל (ברוטו כ- 1,500 מ"ר) מעבר לשטחים שאושרו בהיתר המוזכר (00) וכן לגליזציה לשימושים המבוצעים בפועל.

ההשבחה חושבה כהפרש בשטחים בין ההיתר לבקשה מס' 00 לבין השטחים בבקשה להיתר מס' 3 .

השווי בשומת המשיבה נקבע בגישת ההשוואה בשילוב ב"גישת היוון ההכנסות" וגישת החילוץ.

נלקחו בחשבון דמ"ש לנכסים דומים בסביבה מתוך נתוני היצע באתר "יד 2" בסמוך למועד הקובע, מתוך חוזים ומתוך החלטות של שמאים מכריעים.

נלקח בחשבון שיעור היוון בהתבסס על סקר השמאי הממשלתי לשיעור שיעורי התשואה בנכסים מניבים למחצית השניה של 2016:

בנכסי משרדים - 7.8%

בנכסים מסחריים - 7.6%

בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה - 7.9%

[2] שמאי הצדדים יחסו את קביעת המועד הקובע לפרסום התכנית למתן תוקף בילקוט הפרסומים ביום 27/10/2016.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

נתוני השוואה:

- נתוני שכירויות ברח' אח"י אילת, מתוך חוזים:

תאריך חוזה	שטח המושכר	דמ"ש	מהות	משקף שווי למ"ר
01/07/2015	50	₪ 5,500	שמלות כלה - קומה א'	₪ 110
01/02/2016	167	₪ 32,000	הסעדה כולל רחבה 65 מ"ר	₪ 192
01/01/2016	45	₪ 13,455	גלידריה	₪ 299
01/01/2015	330	₪ 30,000	סטודיו לספורט קומה א'	₪ 91
01/01/2012	30	₪ 10,000	סושי	₪ 333
01/08/2014	52	₪ 4,250	משרד	₪ 82
01/06/2014	51	₪ 18,000	פיצריה	₪ 353
01/03/2013	26.6	₪ 7,521	חנות בשר	₪ 283

- בשומה המכרעת מיום 09/01/2018 של השמאי אמנון נזרי לנכס באח"י אילת 64 (מול הנכס הנדון) למועד קובע 07/12/2015 נקבעו הערכים הבאים:

שווי מ"ר בנוי הסעדה	₪ 22,737
שווי מ"ר מבונה הסעדה	₪ 12,189
שווי מ"ר בנוי משרדים (מעל הסעדה)	₪ 9,750
שווי מ"ר מבונה משרדים	₪ 3,625

תחשיב:

מהנתונים שהוצגו, נקבעו דמ"ש ראויים לנכס הנדון במועד הקובע 11/2016:

דמ"ש ק"ק להסעדה - 180 ₪ /למ"ר
דמ"ש ק"א להסעדה -120 ₪ /למ"ר
דמ"ש למשרדים מעל פאב - 65 ₪ /למ"ר

תחשיב לשווי מ"ר מבונה:

	דמ"ש חדשי	דמ"ש שנתי	שיעור היוון	שווי מ"ר בנוי
דמ"ש להסעדה	₪ 180	₪ 2,160	9.0%	₪ 24,000
דמ"ש מסחר הסעדה קומה א'	₪ 120	₪ 1,440	9.0%	₪ 16,000
משרדים מעל הסעדה	₪ 65	₪ 780	8.5%	₪ 9,176

שווי מ"ר בנוי להסעדה	**₪ 24,000**
בניכוי יזמות - 25%	₪ 19,200
בניכוי ע. בניה	₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה	**₪ 13,200**
שווי מ"ר בנוי להסעדה ק"א	**₪ 16,000**
בניכוי יזמות - 25%	₪ 12,800
בניכוי ע. בניה	₪ 6,000
שווי מ"ר מבונה	**₪ 6,800**
שווי מ"ר בנוי למשרדים	**₪ 9,176**
בניכוי יזמות - 20%	₪ 7,647
בניכוי ע. בניה	₪ 4,500
שווי מ"ר מבונה	**₪ 3,147**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

השטחים לחישוב:

תחשיבי שטחים			
	שטח לפי בקשה מס' 13	שטח לפי היתר 00 מיום 30/05/1996	הפרש השטחים
קומת קרקע	342.02	312.54	29.48
קירוי קבוע	97.04		97.04
גלריה	42.89		42.89
קומה א	324.68	237.67	87.01
קומה ב	258.73	237.67	21.06
חדר מכונות	37.67	18.15	19.52
סה"כ	1103.03	806.03	297

תחשיב ההשבחה:

	קומה	יעוד	שטח	שווי מ"ר	שווי	סה"כ שווי
מצב קודם - בקשה 00	קומת קרקע	מסחר בנוי	312.54	₪ 24,000	₪ 7,500,960	₪ 12,328,696
	חצר בחזית	חצר	97.04	₪ 4,800	₪ 465,792	
	קומה א	משרדים בנוי	237.67	₪ 9,176	₪ 2,180,972	
	קומה ב	משרדים בנוי	237.67	₪ 9,176	₪ 2,180,972	
מצב חדש - בקשה 13	קומת קרקע	מסחר בנוי	312.54	₪ 24,000	₪ 7,500,960	₪ 16,016,825
		מסחר מבונה	29.48	₪ 13,200	₪ 389,136	
	גלריה	מסחר מבונה	42.89	₪ 9,240	₪ 396,304	
	קירוי קבוע	מסחר מבונה	97.04	₪ 11,220	₪ 1,088,789	
	קומה א	מסחר בנוי	237.67	₪ 16,000	₪ 3,802,720	
		מסחר מבונה	87.01	₪6,800	₪ 591,668	
	קומה ב	משרדים בנוי	237.67	₪ 9,176	₪ 2,180,972	
		משרדים מבונה	21.06	₪ 3,147	₪ 66,277	
				ההשבחה		**₪ 3,688,130**
				היטל השבחה		**₪ 1,844,065**

12.2. **<u>ההשבחה בשומת הבעלים בנכס (המבקשת):</u>**

שמאי המבקשת מתיחס בשומתו למספר עקרונות שמאיים אשר מציע להם פרשנות שונה, לגישתו, מזו אשר עלתה משומת המשיבה:

<u>תמהיל השימושים ו"השימוש היעיל והטוב" בקומה הראשונה</u>: בשומת המשיבה יוחסה השבחה לשינוי השימוש בקומה הראשונה (מעל קומת הקרקע) לשימוש מסחרי - משימוש למשרדים על פי ההיתר המקורי.

השמאי חולק על הפרשנות שבשומת המשיבה כי השינוי למסחר מבטא הגדלת שווי פי 1.75~ ביחס לשווי הבנוי כמשרדים. או לחילופין, מבטא הגדלת שווי פי 2.16~ ביחס לשווי זכויות הבניה: זאת, על בסיס הנחת עבודה כי בקומה הראשונה דמי השכירות הראויים למסחר/הסעדה הינם 120 ₪/מ"ר - לעומת דמי שכירות למשרדים מעל הסעדה בסך של 65 ₪/מ"ר. לטענתו, הקביעה הזו אינה סבירה, מהנימוקים הבאים:

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

1. מקובלה מקצועית - כי בנכסי מקרקעין דומים (ולא במרכז מסחרי/קניון), מסחר ו/או הסעדה - מתקיימים בעיקר (אם לא רק) בקומת הקרקע.

2. שמאי המבקשת טוען כי בסביבת הנכס, קרית חיים בפרט - והקריות בכלל, אין כמעט בנמצא נכסים בקומה ראשונה המשמשים למסחר, קל וחומר הסעדה. לגישתו, אילו היתה כדאיות כלכלית (במובן של "השימוש המיטבי") בניצול הקומות העליונות למסחר/הסעדה, היו בנמצא מספר רב של עסקים כאלה; הבקשה הנדונה להיתר נראית נקודתית, לטווח הזמן הקצר בלבד, אשר אינה מעידה על הכלל.

3. שמאי המבקשת מתיחס ומנתח את הסכם השכירות אשר נערך (22/12/2015) בנכס הנדון. ההסכם מבטא (נכון למועד הקובע) תשלום דמ"ש בסך של 18,000 ₪/חודש+ מע"מ, המגלמים דמ"ש חדשיים בטווח של 55-60 ₪/מ"ר (לפי שטח קומה ברוטו כ-324 מ"ר, הכולל שטח אקו' מרפסת). אין דמ"ש זה שונה מאלה המשולמים בנכס עצמו למשרדים בקומה השניה - אף מדובר בדמ"ש נמוכים מאלה שבקביעת שמאית המשיבה. מסקנתו - כי השימוש הסובייקטיבי להסעדה בקומה הראשונה, אינו מקבל ביטוי בתוספת מובהקת לדמ"ש בשימוש האלטרנטיבי למשרדים "במצב הקודם". אם אין תוספת לדמ"ש הראויים - אין השבחה במקרקעין.

4. השמאי הציג לדוגמה וניתח הסכם שכירות (2015) למסעדה בקומה ראשונה ברחוב הנמל בחיפה (שככלל - מאופיין במסחר בק"ק ומשרדים/מגורים בקומות העליונות): כ-440 מ"ר, 25,000 ₪/חודש, מגלמים כ- 57 ₪/מ"ר. לטענתו, דמ"ש כאלה דומים לדמ"ש המקובלים בסביבה הנדונה למשרדים ומעידים על חוסר תועלת כלכלית במיקום כזה.

5. שמאית הוועדה הציגה הסכם שכירות לנכס "סמי מסחרי" בקומה ראשונה, לסלון כלות; לכאורה, הסכם זה מיצג דמי שכירות גבוהים (110 ₪/מ"ר) יותר מדמי שכירות למשרדים. לטענת שמאי המבקשת, מדובר ביחידה בשטח של כ- 55 מ"ר נטו ומרפסת גג בשטח של כ-70 מ"ר. כמו כן, מדובר בנכס מקרקעין אשר בניתו הסתיימה לאחרונה, בסמוך לאכלוסו. השמאי ניתח - תוך התאמה לנכס הנדון (שטח ברוטו אקו', גיל בנין) וסבור כי ההסכם מבטא דמ"ש דומה/זהה לדמ"ש למשרדים (קרי, הדמ"ש למ"ר שטח בעל אפיון מסחרי מעל ק"ק הינו 62 ₪/מ"ר ולא 120 ₪/מ"ר, כפי שנקבע בשומת הועדה).

לאור כל האמור לעיל, לגישתו לא חלה כל השבחה בגין שינוי השימוש בקומה הראשונה ממשרדים למסחר/הסעדה. לחילופין - ניתן לראות בתוספת השימוש בקומה הראשונה כתועלת רק עקב שיפור בגמישות תכנונית של השימושים המותרים אשר בא לידי ביטוי לפי מקדם תוספת לגמישות של 10%.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

אפיון השימוש בשטחים המתווספים - שמאי המבקשת התיחס לשטחים אלה כלהלן:

קומה	התוספת	עמדת הוועדה המקומית	התיחסות שמאי המבקשת
קרקע	קירוי חצר בבניה קלה (קירוי קבע)	מקדם 0.2 (ביחס לבנוי) לחצר המשמשת מסחר	חצר/רחבה המיוחסת לחנות בקומת הקרקע תורמת לשווי המסחר לפחות לפי מקדם של 0.3-0.4.
גלריה	תוספת גלריה בגובה חופשי נטו של כ- 2.65 מ'	במקדם 0.7 (ביחס למבונה) לקומת הגלריה ביחס לקומת הקרקע אותה היא משרתת	המשמעות של הקמת מפלס הגלריה, הינה הקטנת הגובה בקומת הקרקע. שווי שנקבע בשומת במשיבה להסעדה בקומת הקרקע (24,000 ₪/מ"ר) הינו סביר, בהתחשב בגובה קומת הקרקע (כ-5 מ'). יחד עם זאת, הקמת הגלריה מקטינה את אפקטיביות השימוש בשטח הנותר בקומת הקרקע (נותר חלל בגובה נמוך יחסית). לפיכך, יש לקבוע מקדם הפחתה "במצב החדש" לשטח המצוי מתחת לגלריה בקומת הקרקע.
קומה א'	תוספת שטח להסעדה	כל תוספת השטח חויבה לפי מקדם 1.0	חלק מתוספת השטח הינה לטובת מרפסת פתוחה (ללא קירוי). העמיד מרפסת זו במקדם תועלת אקוויוולנטי של 0.3. נראה, כי בשל טעות סופר, נלקח בחשבון שטח המרפסת במקדם 1.0.

גריעת שטח חצר - תכ' חפ/1612 ידי' קובעת (סע' 3.2) הפקעה לצורך הרחבת הדרכים (כ-77.5 מ"ר). המשמעות - הקטנת שטח החצר אשר יכלה לשמש, בין היתר, כשטח נלווה למסחר בקומת הקרקע וכן הגדלת הצפיפות בכניסה למקרקעין.
בשומה מכרעת שנערכה בסמוך, אח"י אילת 60, (מוטי דיאמנט, גו"ח 11539/57), לנושא דומה הופחת מההשבחה סך של 540 ₪/מ"ר בגין גריעת החצר. בהתאמה למקרה הנדון - בו קומת הקרקע כוללת מזון, מתקבל כי שווי החצר הנגרעת גבוה יותר מאשר זה שנקבע בשומת דיאמנט (אשר שימשה למסחר, ללא הסעדה). לאור זאת, נלקחה בחשבון במצב הקודם תרומת החצר - שנגרעה במצב החדש (המקדם מגלם שוליות ומיקום החצר).

מחסור במקומות חניה - שמאי המבקשת סבור כי אמנם עפ"י המפורט בתכנית, ניתן פטור מהתקנת חלק ממקומות החניה הדרושים לפרויקט, גם לא נדרש "כופר חניה" (שלא נרשם בהחלטת הוועדה), אך המשמעות הינה כי הפרויקט סובל ממחסור במקומות חניה לצורך התפעול השוטף. השמאי העריך ההשפעה על הדמ"ש במקדם הפחתה: 0.98.

פטור בגין מרחבים מוגנים - שמאי המבקשת נטרל בתחשיבים (במצב הקודם ובמצב החדש) את שטחי המרחבים המוגנים.

מועד קובע ורמת סיכון - חוות דעת זו נערכה בהתאם לשוויים ב-2016. לטענתו, ב-3 השנים האחרונות חלה האטה וירידת מחירים באזור אח"י אילת, מה שממחיש את רמת הסיכון נכון למועד הקובע (אשר אינה מגולמת בשומה זו, שנערכה למועד הקובע בלבד).

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

נתוני השוואה:

הסכמי שכירות בנכס הנדון[3]:

תאריך חוזה	מטרת השכירות	תת חלקה	קומה	תקופת שכירות (כולל אופציה)	אופציה	דמי שכירות חודשיים (ללא מע"מ)	הערה 1	הערה 2	הערה 3	הערה 4
07.07.2015	הפעלת בר/פאב/ מסעדה	2+3	קרקע	01.01.2016 - 31.12.2017	עד 31.12.2019	14,000 ₪	על פי תוספת להסכם	בתקופת האופציה יגדלו דמי"ש ב- 8%	דמי השכירות יוצמדו על פי מדד בסיס - 15.11.2011	הצמדה למועד הקובע - 14,308 ₪
22.12.2015	הפעלת בר/פאב/ מסעדה/ ארועים	6	ראשונה	10.12.2015 - 31.10.2016	עד 5 שנים נוספות	18,000 ₪	דמי השכירות הינם בתקופת האופציה הרלוונטית	דמי השכירות יוצמדו על פי מדד בסיס - 15.12.2015	הצמדה למועד הקובע - 18,000 ₪	
23.08.2017	משרד יזמות נדל"ן	מחצית מתת חלקה 7	שניה	01.10.2017 - 30.09.2020	עד שנתיים נוספות	7,000 ₪	דמי השכירות יוצמדו על פי מדד בסיס - 15.09.2017	בתקופת האופציה יגדלו דמי"ש ב- 7%		
26.01.2011	הפעלת בר/פאב/ מסעדה	4	קרקע	01.02.2011 - 31.01.2015	תקופה נוספת של 5 שנים	עד 38,000 ₪	דמי השכירות יוצמדו על פי מדד בסיס - 15.12.2010	הצמדה למועד הקובע - 39,990 ₪		

עסקאות בסביבה הקרובה ובסביבה אלטרנטיבית - למשרדים:

- בבנין משרדים ומסחר מודרני אשר בניתו הושלמה לאחרונה בחלק המערבי באח"י אילת, הושכרו שטחי משרדים ברמת גמר מלא וגבוהה בדמ"ש ממוצעים בסך של 67-68 ₪/מ"ר. ניתוח: לנכס הנדון - מבנה וותיק ומאולץ לשימושי משרדים מעל מסעדה והפחתה מיני' של 10% בשל מאפייני הבינוי, מתקבל סך של כ- 60-61 ₪/מ"ר למשרדים.
- בשומה מכריעה (מוטי דיאמנט, 22/12/2015, גו"ח 11539/57) לנכס סמוך באח"י אילת 60, נקבע שווי למ"ר בנוי בקומה א' למסחר/משרדים בסך 7,300 ₪/מ"ר בנוי (מועד קובע 25/05/2014).
- בשומה מכריעה (אמנון נזרי, 09/01/2018, גו"ח 11539/67) לנכס סמוך באח"י אילת 64, נקבע שווי למ"ר בנוי בקומה א' למשרדים בסך 9,750 ₪/מ"ר בנוי, או 3,625 ₪/מ"ר מבונה (מועד קובע - 07.12.2015).

[3] בהתאם לנמסר על ידי המזמין, שטח הפאב בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע אינו מאוכלס כיום ולא מתקבלים תקבולים בגין שטח זה. כך גם ביחס לשטח המשרד בקומה השניה. ביחס לשטח ההסעדה בקומת הקרקע נמסר כי מול השוכרים מתנהל הליך בבית משפט ולא מתקבלים תקבולים בגינו.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עסקאות למסחר:

- בשד' אח"י אילת 34-36 (גו"ח 11582/79-80), נמכרו בשנת 2012 יחידות מסחר בקומת הקרקע (מבנה מסחר ומשרדים מודרני אשר בניתו הושלמה בשנים האחרונות), ללא שימושי מזון:

23/01/2012: 2 יחידות מסחר, 100 מ"ר, מחיר חוזי מוצהר - 1,500,000 ₪ + מע"מ.

23/01/2012: 2 יחידות מסחר, 115 מ"ר, מחיר חוזי מוצהר - 1,500,000 ₪ + מע"מ.

ניתוח: הסכמים אלו מגלמים שווי של כ-13,950 ₪/מ"ר בנוי מסחר (ללא מזון) במבנה מסחר ומשרדים חדיש.

- בשומה מכריעה (אמנון נזרי, 09/01/2018, גו"ח 11539/67) לנכס סמוך באח"י אילת 64, נקבע שווי למ"ר בנוי בקומת קרקע להסעדה בסך 22,737 ₪/מ"ר בנוי או 12,189 ₪/מ"ר מבונה (מועד קובע - 07.12.2015).

כללי וקביעת ערכי שווי בסיסיים וניתוחם:

הסעדה בקומת קרקע	דמי שכירות ראויים הסעדה	180 ₪	למ"ר/חודש	אין מחלוקת מול שמאית המשיבה
	מקדם הפחתה לחוסר במקומות חניה	0.98		
	שיעור היוון	9%	שנתי - מגלם סיכון	אין מחלוקת מול שמאית המשיבה
	סה"כ שווי למ"ר בנוי	**23,520** ₪		בגובה חופשי מלא
	הפחתת יזמות	18,816 ₪	בשיעור 25%	אין מחלוקת מול שמאית המשיבה
	עלויות בניה	6,000 ₪		אין מחלוקת מול שמאית המשיבה
	סה"כ שווי למ"ר מבונה הסעדה	**12,816** ₪	בקומת קרקע	

מפלס גלריה המשרת הסעדה בקומת הקרקע	דמי שכירות ראויים להסעדה	180 ₪	למ"ר/חודש	אין מחלוקת מול שמאית המשיבה
	מקדם הפחתה לחוסר במקומות חניה	0.98		
	מקדם גלריה	0.7	ביחס לבנוי	
	שיעור היוון	9%	שנתי - מגלם סיכון	אין מחלוקת מול שמאית המשיבה
	סה"כ שווי למ"ר בנוי	**16,464** ₪	גלריה	
	הפחתת יזמות	13,171 ₪	בשיעור 25%	אין מחלוקת מול שמאית המשיבה
	עלויות בניה	6,000 ₪		אין מחלוקת מול שמאית המשיבה
	סה"כ שווי למ"ר מבונה הסעדה	**7,171** ₪	במפלס גלריה	

משרדים מעל הסעדה	דמי שכירות ראויים משרדים	60 ₪	למ"ר/חודש	בהתחשב בגיל המבנה המודרני יחסית
	מקדם הפחתה לחוסר במקומות חניה	0.98		
	שיעור היוון	8.5%	שנתי	אין מחלוקת מול שמאית המשיבה
	סה"כ שווי למ"ר בנוי	**8,301** ₪		
	הפחתת יזמות	6,776 ₪	בשיעור 20-25%	
	עלויות בניה	4,500 ₪		אין מחלוקת מול שמאית המשיבה
	סה"כ שווי למ"ר מבונה משרדים	**2,276** ₪		

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מקדמים כלליים נוספים		
סוג השטח	מקדם	הערה
שטח בקומת הקרקע בגובה חופשי נמוך	0.95	באזור הגלריה
שטח חצר/רחבה להסעדה	0.30	ביחס לבנוי
שטח חצר הנגרע כהפקעה מהחלקה	0.10	ביחס לבנוי
קירוי קבוע	0.85	ללא מחלוקת מול שמאית המשיבה
גג בקומה א' ללא יציאה בהיתר אליו	0.10	"מצב קודם"
מרפסת בקומה א'	0.30	"מצב חדש"

<u>תחשיבים:</u>

	קומה	שימוש	שטח בנוי בהיתר בבקשה להיתר	הבסיס לשווי	שטח לחישוב במ"ר	אפיון השטח	מקדם התאמה לאפיון השטח	סה"כ שטח מתואם	שווי למ"ר בנוי/ מבונה מתואם ₪	שווי הרכיב ₪	סה"כ שווי ₪
מצב קודם	קרקע	מסחר	312.54	שווי למ"ר בנוי	305.2	ברוטו (בנטרול מקלט)	1.00	305.2	23,520	7,177,363	**12,054,397**
				שווי למ"ר בנוי	97.0	חצר להסעדה	0.30	29.1	23,520	684,714	
				שווי למ"ר בנוי	23.6	חצר להסעדה	0.30	7.1	23,520	166,733	
				שווי למ"ר בנוי	77.5	חצר להפקעה	0.10	7.7	23,520	182,256	
	קומה א'	משרדים	237.68	שווי למ"ר בנוי	230.3	ברוטו (בנטרול מקלט)	1.00	230.3	8,301	1,911,761	
		גג		שווי למ"ר מבונה	87.0	גג	0.10	8.7	2,276	19,808	
	קומה ב'	משרדים	237.68	שווי למ"ר בנוי	230.3	ברוטו (בנטרול מקלט)	1.00	230.3	8,301	1,911,761	
מצב חדש	קרקע	מסחר	439.06	שווי למ"ר בנוי	285.9	ברוטו (בנטרול מקלט)	1.00	285.9	23,520	6,724,368	**12,958,907**
				שווי למ"ר מבונה	97.0	חצר - קירוי קבע	0.85	82.5	12,816	1,057,115	
				שווי למ"ר בנוי	42.9	שטח בקומת הקרקע אשר הופך לגובה חופשי נמוך בשל מפלס גלריה	0.95	40.7	23,520	958,334	
	גלריה	מסחר	42.89	שווי מ"ר מבונה	42.9	ברוטו	1.00	42.9	7,171	307,573	
	קומה א'	מסחר	324.68	שווי למ"ר בנוי	224.5	ברוטו (בנטרול מקלט)	1.00	224.5	8,301	1,863,199	
		מסחר		שווי למ"ר מבונה	48.9	ברוטו	1.00	48.9	2,276	111,206	
		מרפסת		שווי למ"ר מבונה	38.2	מרפסות	0.30	11.4	2,276	26,054	
	קומה ב'	משרדים	258.73	שווי למ"ר בנוי	224.4	ברוטו (בנטרול מקלט)	1.00	224.4	8,301	1,863,116	
				שווי למ"ר מבונה	21.1	ברוטו	1.00	21.1	2,276	47,942	

לצורך בקרה/המחשת סבירות הערכים, הציג שמאי המבקשת הסכם מכר למקרקעין בשלמותם אשר נחתם ביום 18/04/2019, בתמורה לסך של 11.7 מיליון ₪ + מע"מ.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ההסכם (שנחתם כשנתיים וחצי לאחר המועד הקובע) יש בו בכדי להמחיש כי הערכים שנקבעו על ידי הינם הרף המקסימלי - גם נכון למועד הקובע (מתיחס לטענתו לירידת מחירים).
ההסכם מיצג נכס ריק ברובו, הדורש יזמות לאכלוס מלא בהתאם לשימוש המיטבי במקרקעין.
תחשיב ההשבחה:

שווי המקרקעין "במצב הקודם"	12,054,397 ₪
שווי המקרקעין "במצב החדש"	12,958,907 ₪
השבחה	904,511 ₪
היטל השבחה	452,255 ₪

<u>לחילופין</u>, תחשיב ההשבחה בשקלול תוספת של 10% לגמישות שימושים בקומה א'[4]:

סה"כ שווי מצב קודם: 12,054,397 ₪

	קומה	שימוש	שטח בנוי בהיתר בבקשה להיתר	הבסיס לשווי	שטח לחישוב במ"ר	אפיון השטח	מקדם התאמה לאפיון השטח	סה"כ שטח מתואם	שווי למ"ר בנוי/ מבונה מתואם ₪	שווי הרכיב ₪
מצב חדש	קרקע	מסחר	439.06	שווי למ"ר בנוי	285.9	ברוטו (בנטרול מקלט)	1.00	285.9	23,520	6,724,368
				שווי למ"ר מבונה	97.0	חצר - קירוי קבע	0.85	82.5	12,816	1,057,115
				שווי למ"ר בנוי	42.9	שטח בקומת הקרקע אשר הופך לגובה חופשי נמוך בשל מפלס גלריה	0.95	40.7	23,520	958,334
	גלריה	מסחר	42.89	שווי מ"ר מבונה	42.9	ברוטו	1.00	42.9	7,171	307,573
	קומה א'	מסחר	324.68	שווי למ"ר בנוי	224.5	ברוטו (בנטרול מקלט)	1.00	224.5	9,131	2,049,519
		מסחר		שווי למ"ר מבונה	48.9	ברוטו	1.00	48.9	2,504	122,326
		מרפסת		שווי למ"ר מבונה	38.2	מרפסות	0.30	11.4	2,504	28,660
	קומה ב'	משרדים	258.73	שווי למ"ר בנוי	224.4	ברוטו (בנטרול מקלט)	1.00	224.4	9,131	2,049,428
				שווי למ"ר מבונה	21.1	ברוטו	1.00	21.1	2,504	52,737

סה"כ שווי מצב חדש: 13,350,059 ₪

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שווי המקרקעין "במצב הקודם"	12,054,397 ₪
שווי המקרקעין "במצב החדש"	13,350,059 ₪
השבחה	1,295,662 ₪
היטל השבחה	647,831 ₪

[4] שמאי המבקשת ציין גם חלופה כזו, אך טען כי לעמדתי המקצועית, אין כל תועלת מתוספת התכלית בקומה א' לשימושי מסחר/הסעדה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

12.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה, לשומת המבקשת :</u>**

- נטרול המרחבים המוגנים מתחשיב ההשבחה:

הפטור הקבוע בסעיף 19 (ב)(9) הינו בגין בנית מרחב מוגן. בשומה זו מדובר בשינוי יעוד המרחב המוגן - ולא בבניתו. המרחבים המוגנים בנויים מזה זמן ושינוי השימוש בהם - הוא שגרם לעלית ערך המקרקעין. מאחר ובוצע מימוש באמצעות מכר (18/04/2019) אין זכאות לפטור הנדון, שכן הקבוע בחוק הוא כי יש לתת פטור בגין מרחבים מוגנים בבניה בלבד ולא במימוש באמצעות מכר.

שמאי המבקשת טוען כי הבקשה להיתר בניה קדמה למכר ולכן מגיע לקבל פטור לממ"דים/ממ"קים. לכך הגיב שמאי המשיבה כי מימוש זכויות הוא המוקדם בין השניים, מתן היתר בניה או העברת זכויות במקרקעין. במקרה הנדון, אין מחלוקת כי טרם ניתן היתר בניה וכי החתימה על הסכם המכר הינה מימוש הזכויות.

- השימוש המיטבי בקומות העליונות:

הנכס הנדון ממוקם בקצהו המזרחי של רחוב אח"י אילת, סמוך לצומת הצריף ולכביש מס' 4. חלקו המזרחי של הרחוב מבוקש מאוד לשימושי הסעדה ולראיה קיימים באזור מס' רב של בתי אוכל. השמאי מסכים עם שמאי המבקשת כי יש "להקשיב לשוק": לטענתו, השימוש בפועל לאורך השנים מעיד כי השימוש המיטבי בנכס, הינו להסעדה ולא למשרדים.

- בתי אוכל בקומות עליונות:

בהתאם לסעיף 151א. (א) לחוק התו"ב (הוראת שעה) לא ניתן לאשר שימוש חורג ממגורים בדירה אשר אינה נמצאת בקומת הקרקע, לכן לא אושרו בסביבת הנכס בתי אוכל בקומות עליונות, למרות שהם מהווים את השימוש המיטבי בנכס.
בעת הדיון, שמאי המשיבה העיר לענין זה כי המגמה של חוסר ביקוש בקומות העליונות לא נבעה בגלל האילוץ של הוראת השעה כי היא מלפני שנים, יותר מעשור. שמאי המשיבה הגיב וטען כי תכנית המתאר שהיתה מופקדת בעבר, חפ/1400 שהופקדה בשנת 1980 ודבר הפקדתה בוטל רק בשנת 2014 כאשר הופקדה תכנית המתאר החדשה חפ/2000, אסרה השימושים של בתי קפה/במסעדות/פאב בקומה א' ולכן לא הוגשו בקשות לשימושים חורגים כאלה. השמאי הפנה להחלטת המליאה של הועדה המקומית בנכס הנדון בבקשה מס' 09 שניתנה מיום 03/08/2010 בקשה לשימוש חורג בקומה א': כתוב מפורשות ש"השימוש הינו בניגוד לתכנית המופקדת חפ/1400".

שמאי המבקשת, בתגובה טען כי בשנת 2010 אושר מסמך המדיניות לציר אח"י אילת שקובע באופן מפורש לסעיף ג 1: "באזור מגורים מעורב עם עסקים יקבע מפורשות שתתאפשר תוספת שימושים עסקים לרבות מזון בשתי הקומות הראשונות של המבנה, קומת קרקע וקומה ראשונה", כלומר במשך כעשור היתה אפשרות ליזמים שונים להכין

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

תכניות בנין ערים כוללות שימושי מזון בחלק מציר אח"י אילת גם בקומה הראשונה, דבר שלא קרה.

- עסקת השכירות בנכס הנדון:

לטענת המשיבה, העסקה נותחה שלא כראוי בשומת המבקשת: על המושכר הועמסו גם שטחים שלא הושכרו - חדר המדרגות והמעברים המסומנים יז בתשריט הבית המשותף. מהבקשה להיתר שצורפה ע"י שמאי הבעלים עולה כי שטח הבר הינו 205 מ"ר+23.7 מ"ר המשמשים כמטבח ומחסן (מקדם שווי 0.3). המרפסת מאולצת וכמעט שאינה תורמת לשווי. שטח אקו' של המושכר: 212 מ"ר.

לכך הגיב שמאי המבקשת בדיון וטען כי חובה להעמיס שטחי שירות בקומות כי זה לא מסחר קומת קרקע, הנכס נהנה מהשטחים - חדר מדרגות, מעלית; להבדיל ממסחר בקומת קרקע שהגישה אליו מהרחוב (לקח 15%).

- שווי מ"ר בנוי:

לאישוש גובה דמ"ש בסך 120 ₪/מ"ר להסעדה בקומה א', ממנו נגזר שווי מ"ר בנוי ראוי למסחר, מציג שמאי המשיבה נתונים משומות מכריעות שנערכו בסמוך:

אמנון נזרי, גו"ח 11539/67 (אח"י אילת 64): שווי מ"ר בנוי ביעוד מסחר בקומת הקרקע - 22,737 ₪.

אבישי זיו, גו"ח 11539/73-79: המקדם הראוי לשטח מסחרי בקומה א' לעומת קומת הקרקע הינו 0.6.

אריה אריאל, גו"ח 11604/93,97: מקדם זהה למקדם שנקבע בשומת זיו, לעיל.

שמאי המבקשת, בעת הדיון טען כי מעבר לעובדה כי תמיד בתוך השטח המסחרי יש גם שטחים בעלי אופי שירותי אותם יש להביא בחשבון; כיון שיש קומה שלמה שהושכרה, השמאי סבור כי אפשר פשוט להשוות קומה מול קומה, ללא צורך בשיטת האקו. הסכום הכולל - מיצג מצב חדש ובמצב הקודם - ילקח כמשרדים, עליו אין מחלוקת גדולה (60 ₪/מ"ר).

לגבי השומות המכריעות המוזכרות, השמאי סבור כי אין התאמה בין הנכס הנדון ובין הנכס בשומת אבישי זיו שהינו מתחם בקומפלקס בצומת קרית אתא, בשומת אריה אריאל - הנכס צמוד דופן ל"חוצות המפרץ", קניון חוצות.

- תרומת שווי חצר (שנגרעה במצב חדש):

שמאי המשיבה טוען כי מקדם השווי 0.3-0.4 אשר יחס שמאי המבקשת לתרומת החצר אינו ריאלי: ברוב ימות השנה השימוש בחצר שאינה מקורה אינו אפשרי. במצב חדש - מדובר בקירוי קבוע המהווה שטח אינטגרלי משטח המסעדה.

שמאי המבקשת חולק על האמור, במצב החדש - על החצר יש תוספת זכויות בניה; הבנוי בפועל על החצר היה לא חוקי ולכן אסור להתיחס לבנוי בפועל עליה. אם משווים (כפי

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שצריך) תב"ע מול תב"ע, במצב הקודם יש מגורים, במצב החדש - דרך ; כלומר - גריעת שווי.

- שווי רחבת הכניסה:

במצב קודם שמאי המבקשת גוזר את שווי הרחבה משווי מ"ר בנוי, אך במצב חדש גוזר את שווי השטח המקורה משווי מ"ר מבונה, מה שיוצר עיוות בתחשיב ההשבחה.

- שטח חצר, חניה:

לטענת שמאי המבקשת כי התכנית החדשה גרעה משטח החצר של הנכס - עיון בנספח החניה של התכנית מוכיח כי לא מדובר בשטח חצר היכול לשמש כשטח נלווה למסחר, אלא בהסדרה של המצב הקיים בפועל, הסדרה של מקומות החניה הציבוריים הקיימים בפועל (המשמשים את לקוחות הנכס).

כמו כן, השמאי דוחה את טענת מחסור מקומות חניה, שכן הנכס הנדון נמצא במיקום מרכזי מוטה תחבורה ציבורית. לחילופין, הפטור מהתקנת מקומות חניה נוספים חסך למבקשת את הצורך לשלם דמי השתתפות בהתקנת מקומות חניה (חסכון אותו יש להוסיף להשבחה). מה גם, שבגין ההפקעה נוצרו החניות (לאורך הכביש) המשמשות את הנכס ; גם לפי התכנית החדשה ונספח התנועה רואים כי הן נספרות כחלק מהחניות בנכס.

שמאי המבקשת סבור כי בסופו של יום, מסחר החסר מקומות חניה - נפגע שוויו. ולהיפך, לו נדרש תשלום כופר חניה - אותו היו מקזזים מההשבחה.

- הקטנת גובה קומת קרקע / תוספת גלריה:

שמאי המשיבה מסביר כי מעיון בבקשה היתר עולה כי בשטח שמעליו נבנתה הגלריה קיימים המטבח והשירותים, כך שבמקרה הנדון, להקטנת הגובה אין כל השפעה על שווי המקרקעין. מכאן, אין מקום להפחתה בשיעור של 5% בשווי ק"ק, כפי שערך שמאי המבקשת בשומתו.

שמאי המבקשת טוען כי נכון למשתמש הספציפי - תחת הגלריה מטבח/שרותים, אבל ככלל, ההנמכה מקטינה שווי.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

13. <u>הכרעה</u>

קראתי את שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים.
ההשבחה בנכס הנדון מיוחסת לתכנית חפ/1612יד', על בסיסה נערכה בקשה להיתר מספר 95.0878.13, להלן - מצב חדש. במצב הקודם - מבנה הבנוי בהיתר מספר 878/95.

להלן הכרעתי בנקודות המחלוקת אשר בשומות הצדדים:

<u>השימוש היעיל והטוב</u>: שמאי המבקשת סבור כי מיקומו של מסחר/הסעדה בקומה ראשונה, (בשונה מקומת קרקע) אינו מיצר שווי גבוה יותר משימוש בקומה למשרדים, שמאית המשיבה חישבה השבחה בגין שינוי שימוש זה.

השמאים צרפו הסכמי שכירות אותם ניתחו כדי להוכיח טענתם זו (ראה, עמדות הצדדים).

מחד, רחוב אח"י אילת הינו רחוב מרכזי בקרית חיים. מאידך - הרחוב, כסביבתו, בכלל פריפרית הקריות, מפגין תמהיל עסקים ובילויים מעורבים במגורים ובעל אופי שכונתי.

מסיור לאורך הרחוב, התרשמתי כי באותם מבנים בהם מתאפשר הדבר - קיים מסחר גם בקומה הראשונה. כמו כן, קראתי את הסכמי השכירות ושומות מכריעות אשר נערכו לנכסים סמוכים - שם למדתי כי אפשרויות ההשכרה (על רקע תכנוני ואישורי הועדה המקומית לתכנון) מגבילות בחלקן את אפשרויות השימוש ואוסרות על פתיחתו של פאב, למשל. מבנים רבים לאורך הרחוב הינם בני קומה אחת ובאחרים קיימות הגבלות שימושים.

מתוך עיון בשומות ושומות מכריעות שנערכו ברחוב זה, התרשמתי שרבים משימושי המסחר נשענים על אישור הועדה המקומית המתיר שימוש חורג (להבדיל מהמקרה הנדון, בו נערכה תכנית מקומית לשינוי היעוד).

התכנית הנדונה מפרטת בשימושי המסחר קשת רחבה של שימושי מסחר הכוללים מסחר קמעונאי, מרכולים, שרותי מזון כמו מסעדות, בתי קפה, פאבים, פיצוציות וכל בתי העסק בהם אוכלים, מבשלים או אופים... (בנוסף לקשת משרדים לבעלי מקצועות חפשיים).

אני סבור כי מנעד שימושים כזה מהווה בהחלט יתרון - כשלעצמו ובעיקר על רקע הרחוב, לארכו יש הגבלות מסוג זה.

החלקה הנדונה כלולה במסמך מדיניות חפ/2275 - מדיניות פיתוח אזור ציר אח"י אילת; המסמך אושר ע"י מליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 15 מיום 06/04/2010.

המסמך הוכן בהתאם לדרישת הועדה המקומית ולאור תכניות נקודתיות ובקשות להיתר שהוגשו לרשויות התכנון באזור הנדון. מטרת המדיניות הינה ליצור מסגרת תכנונית וכללים שיאפשרו פיתוח ציר אח"י אילת כציר עירוני פעיל תוך מזעור קונפליקטים לשימושי קרקע עסקיים.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עיון בתשריט המסמך מלמד שציר החזית לרחוב אח"י אילת מחולק למקטעים של "חזית מסחרית לשימוש עסקי מס' 2" ו-"חזית מסחרית לשימוש עסקי מס' 3"[5]. כמו כן, לאורך רוב ארכו של הציר, צבועים/מסווגים מבני החזית כ"אזור בו ישמרו זכויות הבניה המאושרות" (קרי, סיווגן ושימושי הקרקע בתכניות המתאר). (רק) קצהו המזרחי של הציר, הקטע שבין רחוב שבטי ישראל, לרחוב החוצה הבא - חומה ומגדל, מסווגת החזית כ"אזור מגורים מעורב עם עסקים"[6]. באזור זה, בנוסף לשימושים המאושרים, נוסף "שימוש עסקי 3" בשתי הקומות התחתונות בלבד; שימוש עסקי 1 בלבד ביתר הקומות. בעוד באזורים האחרים קיימת התנית שעות פעילות והקמת רעש עפ"י חוקי העזר לחיפה, בין שד' ההסתדרות לרח' חומה ומגדל ניתן להתיר פתיחת עסקים מעבר לשעות אלה בכפוף לחוקי עזר לחיפה (התש"ט 1949) ותוך הגבלת הפעילות כך שתתבצע במבנה סגור ואטום לרעש.

המסמך מגדיר אזורים לאורך הציר: הקטע הנדון (בין שד' ההסתדרות לרח' חומה ומגדל) הוגדר כמרכז על-שכונתי - מרכז המתפקד ברמה אזורית בכניסה לקרית חיים[7].

בנוסף לאמור לעיל, אזכיר כי הנכס הנדון הינו חריג גם בתוך "קבוצתו", שכן בתכנית מקומית שונה היעוד התב"עי למסחר ומשרדים, תוך זניחה מלאה של מגורים.

הנכס הנדון ממוקם בסמוך לציר התנועה המרכזי אזורי - שד' ההסתדרות (כביש ארצי מס' 4) - נהנה הן מנגישות אזורית, הן ממקומית/שכונתית, יכול לאפשר מיקום אתר בילוי "לילי", מאפשר מיקום לעסק דורש שטח (כ-300 מ"ר שטח קומתי).

על בסיס האפשרות - "השוק אומר את דברו" - התמקם בקומה זו פאב. אני סבור כי עסק כזה מבטא שימוש יעיל וטוב (כמו גם בסמוך ובקומה הראשונה - "דרינק פוינט", למשל).

<u>גלריה</u>: שמאי המבקשת טוען כי משמעות הקמת מפלס הגלריה הינה הקטנת הגובה בקומת הקרקע והקטנה של אפקטיביות השימוש. אני מקבל את הערת שמאית המשיבה לענין זה כי שטח הגלריה נבנה - עפ"י הבקשה להיתר (שהינה הבסיס לתחשיב שומה זו) - מעל המטבח והשירותים ובמקרה הנדון להקטנת הגובה אין השפעה על שווי המקרקעין, אלא להיפך, ניצול יעיל של חללי השטח. הגלריה לא מצוינת בתכנית (תב"ע) - אלא בבקשה להיתר בניה. בקשה לבניה, מעצם הגדרתה, עונה על צורך ספציפי (כפי שציין שמאי המבקשת); מרגע שנערך תחשיב שטחים אקויוולנטי למבוקש בבקשה לבניה, יכנסו אליו כל השטחים המבוקשים סוביקטיבית, עפ"י צרכי המבקש - עפ"י מקובלות השווי השמאיות.

<u>מרחבים מוגנים</u>: כאמור, בסיס ההתיחסות הינן הבקשות לבניה: הקיימת והמבוקשת. כיוון שכך, איני מביא בחשבון את הסכם המכר שנערך ב-2019. ממ"דים כבר בנויים בקומות. אני

---

[5] שימוש עסקי 1: משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, משרדים אחרים לשירותים שכונתיים, שרותי רפואה. שימוש עסקי 2: כל האמור ב-1 ובנוסף, חנויות למסחר קמעוני למעט שרותי מזון ושרותים אישיים. שימוש עסקי 3: כל האמור לגבי שימושים עסקיים 1 ו-2 ובנוסף שרותי מזון. לענין זה "שרותי מזון" הינם מסעדות, בתי קפה, פאבים, קיוסקים, "פיצוציות" וכל בתי העסק שבהם אוכלים, מבשלים או אופים (לא כולל סופרמרקט).

[6] בנוסף לאמור - קיים בסיווג כזה מבנן יחיד, הקיצוני מערבי ברחוב, הגובל בתחנת הרכבת.

[7] להבדיל מהגדרות האזורים האחרים: מרכז שכונתי, אזור הכניסה לתחנת הרכבת ו"יתר המגרשים".

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מקבל את עמדת שמאי המבקשת לנטרל את שטחי המרחבים המוגנים, בשני מצבי התכנון. (אציין, כי בשונה מריכוז השטחים כפי שמופיע בשומת המבקשת, לא מצאתי כמסומן ממ"ק בקומת הקרקע (קומת מסחר, הסעדה) בחישובי השטחים המופיעים בתשריט הבקשה להיתר בניה).

<u>מקומות חניה</u>: שמאי המבקשת סבור כי הפרויקט סובל ממחסור במקומות חניה לצורך התפעול השוטף והעריך את ההשפעה כמקטינה במידה מסוימת (2%) את דמי השכירות המקובלים בסביבה. שמאית המשיבה סבורה כי המקום חשוף לתחבורה ציבורית ופטור מהתקנת מקומות חניה נוספים רק משפרים את מצב המבקשת.
אני סבור כי כיון שהמבקשת קיבלה אישור לתכנית ההגשה המוצעת ואף לא נדרשה כתנאי להשלמה כזו או אחרת של חניות - אני דוחה טענתו של שמאי המבקשת להפחתה.

<u>גריעת שטח חצר</u>: תכנית חפ/1612יד' קובעת בתחום החלקה דרך מוצעת המרחיבה את פינת הרחובות אח"י אילת אל תוך שבטי ישראל - שם מסמנת (7) מקומות חניה, בניצב למדרכה. שמאי המבקשת לקח בחשבון במצב הקודם תרומה של החצר אשר לטענתו נגרעה ויכולה היתה לשמש כשטח נלווה למסחר. שמאית המשיבה טוענת כי שטח זה לא יכול היה לשמש כנלווה מסחר ועיון בנספח התחבורה מצביע על הסדרה המצב הקיים בפועל של מקומות חניה.
בחנתי את נספחי התכנית ואת תשריט הבקשה להיתר, ממנו ברור כי מקומות החניה המוסדרים בחזית המזרחית של הנכס הינם חלק ממערך החניה שלו. במרתף הבנין מסומנים מקומות חניה הממוספרים 1-15 ובמפלס הקרקע/הרחוב ממשיך מספור החניות האמורות במספרים 16-22. מכאן, אני מקבל את עמדת המשיבה כי מדובר בהסדרת מצב החניה הקיים. בנוסף, כפי שצוין, קיים אזור ישיבה מוסדר ומקורה במסגרת התכנית - ובקשת הבניה.
אחת ממטרות התכנית הינה לגיטימציה/הסדרה של המצב הקיים. אם אמשוך את הערת שמאי המבקשת לענין ההתיחסות למצב קיים מול מצב מתוכנן, הרי שבשני מצבי התכנון, קודם מול חדש - יש לעקוב אחר המצב התכנוני ולשימושים המתאפשרים בשני מצבי התכנון (אין אפשרות להלין באותו משפט הן על אובדן חצר - הן על מחסור במקומות חניה, כאשר מסדירים חלק מהם בתחום במגרש).

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי וניתחתי את נתוני השווי המנומקים אשר הציגו שמאי הצדדים, כן גם שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס. בחנתי אף נתונים נוספים - כאשר אני בוחן טענה עקרונית אשר הועלתה וחודדה ע"י שמאי המבקשת כי אין מובהקות לתועלת משימושי מסחרי/הסעדה בקומה הראשונה לעומת שימוש אלטרנטיבי למשרדים. לענין היחס בין דמ"ש ראוי המתקבל בקומת קרקע מול קומה ראשונה, בין מסחר/הסעדה למשרדים בקומה ראשונה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בחנתי דו"חות (IFRS) של נכסים מניבים לדוגמא ברמת ישי. מצאתי כי יחס שכר הדירה בין מסחר למשרדים בקומה עומד על כ- 25%-30% (ולא פחות מ-20%). יחס דומה עומד גם בהפרש שכ"ד בין קומת קרקע לקומה א' (לאותו שימוש):

שומת מקרקעין מקיפה ליום 31/12/2012, ישי סנטר 1

קומה	מהות	שטח	חוזה שכירות	אופציה	שכ"ד למ"ר
ק. קרקע	הסעדה	300	07/2005-08/2018	08/2018	73.3
	מסחר	104	02/2006-08/2012	08/2015	86.16
	מסחר	93	02/2006-08/2012	08/2012	81.08
	מסחר	71	06/2007-07/2013	07/2013	77.8
	משרד	205	06/2011-08/2014	08/2019	63.14
קומה א'	משרד	69	03/2010-03/2015	03/2018	51.07
	משרד	66	10/2007-11/2012	11/2012	48.5
	מכון ספורט	330	07/2007-12/2012		75.75
	מסחר	50		07/2014	62.8
	משרד	242.5	09/2007-12/2011	12/2013	55
	משרד	80	01/2012-01/2017	01/2018	53.89

שומת מקרקעין מקיפה ליום 31/12/2012, ישי סנטר 2

קומה	מהות	שטח	חוזה שכירות	אופציה	שכ"ד למ"ר
ק. קרקע	מסחר	101.4	06/2007-01/2018	01/2023	100
		213	08/2011-01/2016	01/2018	100
קומה א'	מסחר/הסעדה	203	03/2010-01/2018	01/2023	70
	משרד	101	08/2007-01/2016	01/2019	50
		104	09/2007-01/2016	01/2019	50

שומת מקרקעין מקיפה ליום 31/12/2012, מתחם מסחר ותחנת דלק

קומה	מהות	שטח	חוזה שכירות	אופציה	שכ"ד למ"ר
ק"ק	מסחר - מרכול	230	08/2006-07/2013	06/2018	64.22
קומה א'	מסחר - הסעדה	360	01/2008-01/2013	12/2017	44.04

בחנתי את נתונים בשומות הצדדים, ותגובותיהם זה לנתוני האחר, בנתחם בשונה את נתוני השכירות. לדוגמא - סלון הכלות שבקומה ראשונה; שמאי המבקשת מעמיס שטח מרפסת גג (בשטח 70 מ"ר, מול שטח היחידה עצמה כ-55 מ"ר) כך מקבל שווי נמוך יותר למ"ר לדמ"ש ראוי - איני מסכים עם מסקנתו זו, איני סבור כי יש ממש באפקטיביות מרפסת גג לעסק מסוג זה.

על רקע האמור לעיל, איני מסכים לטענת שמאי המבקשת כי משרדים הינם השימוש היעיל והטוב בקומה הראשונה - או כל שימוש ובלבד שטווח השכ"ד המשתלם הינו עד גובה המתקבל למשרדים. כך גם דוחה את מסקנת השמאי כי את תוספת השימושים למסחר בקומה ראשונה, באה לביטוי כ"גמישות תכנונית" המסתכמת בכ-10%.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי -

נתוני השווי בשומות הצדדים:

	הסעדה קומת קרקע			גלריה			הסעדה קומה א'			משרדים קומה ב'		
	דמי"ש ראוי להסעדה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה	דמי"ש ראוי להסעדה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה	דמי"ש ראוי להסעדה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה	דמי"ש ראוי למשרדים	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה
מבקשת	180	23,520	12,816	180	16,464	7,171				60	8,301	2,276
משיבה	180	24,000	13,200				120	16,000	6,800	65	9,176	3,147

נתוני שווי בשומות מכריעות:

שמאי מכריע[8]	כתובת הנכס	מועד קובע	מימוש	דמש ראוי למ"ר משרדים	שווי מ"ר בנוי משרדים	שווי מ"ר מבונה משרדים	שווי מ"ר בנוי הסעדה	שווי מ"ר מבונה הסעדה	דמ"ש ראוי למ"ר מסחר	שווי מ"ר בנוי מסחר
אמנון נזרי	אחי אילת 69	07/12/2015	שימוש חורג ממגורים למסעדה ומשרדים	65	11,250	3,625	22,737	12,189		
מוטי דיאמנט	אחי אילת 60	25/05/2015	בקשה לבניה	52	7,300				100	13,300

תוך שמביא בחשבון נתוני שומות הצדדים (ולמוסכם ביניהם) ושומות מכריעות שנערכו לנכסים סמוכים - בהתאמה לנכס הנדון, להלן נתוני השווי כפי שהוצבו בתחשיב שומתי:

שיעור היוון - 9% להסעדה/מסחר (בהסכמת הצדדים)
8.5% למשרדים (בהסכמת הצדדים)

יזמות - 25% להסעדה/מסחר (בהסכמת הצדדים)
20% למשרדים (בהסכמה עם שומת המשיבה)

עלויות בניה - 6,000 ₪/מ"ר למסעדה (בהסכמת הצדדים)
4,500 ₪/מ"ר למשרדים (בהסכמת הצדדים)

דמי שכירות ראויים- 180 ₪ למ"ר להסעדה בק"ק (בהסכמת הצדדים)
108 ₪ למ"ר להסעדה בק"א (מקדם שווי למסחר בק"א 0.6)
70 ₪/מ"ר למשרדים מעל הסעדה

שווי מ"ר בנוי - 24,000 ₪/מ"ר להסעדה בק"ק (בהסכמת הצדדים[9])
14,400 ₪/מ"ר להסעדה בק"א (עפ"י שיעור היוון 9%)
9,880 ₪ למ"ר משרדים (עפ"י שיעור היוון 8.5%)

שווי מ"ר מבונה - 13,200 ₪/מ"ר להסעדה בק"ק (בהסכמת הצדדים; ראה לעיל, הערה 9)
5,520 ₪/מ"ר להסעדה בק"א (יזמות 25%, עלויות בניה 6,000 ₪/מ"ר)
3,730 ₪/מ"ר למשרדים (יזמות 20%, עלויות בניה 4,500 ₪/מ"ר)

[8] אמנון נזרי, 09/01/2018, גו"ח 11539/67, אח"י אילת 69/שבטי ישראל 21, קרית חיים.
מוטי דיאמנט, 22/12/2015, גו"ח 11539/57, אח"י אילת 60, קרית חיים.

[9] שמאי מבקשת הפחית משווי בסיסי זה 2% בגין מחסור בחניה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם:

מפלס	יעוד	שטח מ"ר	בינוי/ רישוי	מקלט	שטח בנטרול מקלט	שווי מ"ר ₪	מקדם שווי	שווי ב-₪
קרקע	מסחר	312.54	בנוי	7.38	305.16	24,000	1.0	7,323,840
חצר		97.04	בנוי				0.3	698,688
קומה א'		237.68	בנוי	7.38	230.30	9,880	1.0	2,275,364
קומה ב'	משרדים	237.68	בנוי	7.38	230.30		1.0	2,275,364
סה"כ שווי מצב קודם, נכון למועד הקובע								**12,573,256**

מצב חדש:

מפלס	יעוד	שטח ברוטו מ"ר	בינוי/ רישוי	ממ"ק	שטח בנטרול ממ"ק	שווי מ"ר ₪	מקדם שווי	שווי ב-₪
קרקע	מסחר	312.54	בנוי			24,000	1.0	7,500,960
		29.48				13,200	1.0	389,136
חצר מקורה		97.04					0.85	1,088,789
גלריה		42.89	מבונה				0.7	396,304
קומה א'	מסחר	237.68	בנוי	13.23	224.45	14,400	1.0	3,232,080
		35.62				5,520	1.0	196,622
מרפסות		38.15	מבונה				0.25	52,647
קומה ב'	משרדים	237.68	בנוי	13.23	224.45	9,880	1.0	2,217,566
		21.05	מבונה			3,730	1.0	78,517
סה"כ שווי מצב חדש, נכון למועד הקובע								**15,152,620**

<u>תחשיב ההשבחה למימוש המבוקש, נכון למועד הקובע 19/11/2016:</u>

שווי הנכס במצב חדש : 15,152,620 ₪

שווי הנכס במצב קודם : <u>12,573,256 ₪</u>

סה"כ ההשבחה : 2,579,364 ₪

היטל ההשבחה (50%) : 1,289,682 ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

14. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקה 69 בגוש 11586, בקרן הרחובות אח"י אילת 69 ושבטי ישראל 19, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 95.0878.13, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
חפ/1612/יד' (304-0118497)	19/11/2016	₪ 2,579,364	₪ 1,289,682

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

הנני מצהיר כי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא חוות הדעת.

ניתנה היום 09/12/2019

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי
מודד מוסמך

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com