א' אדר ב, תשפ"ד
11 מרץ, 2024
מס' תיק/פניה: 669-2023

לכבוד
המבקש, **מר אבירם סלומון**
באמצעות מר איל טדי הראל - שמאי מקרקעין
דוא"ל: eyal@teddy.co.il

לכבוד
המשיבה, **הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**
באמצעות מר צבי רון - שמאי מקרקעין
דוא"ל: zron@zviron.com

שומה מכריעה

הנדון: גוש 6156 חלקה 471, תת חלקה 19, רחוב כורזין 5, גבעתיים

1. מטרת השומה

מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה, על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר ההשבחה שחלה במקרקעין בעקבות אישור תכנית גב/418, בשל מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. המועד הקובע לשומה[1]

15/07/2017 - מועד כניסתה לתוקף של תכנית גב/418 (503-0128629).

3. מסמכי הצדדים

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צורפותיהן.

התקיים דיון והפרוטוקול הועבר לצדדים.

4. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 01/11/2023 ע"י החת"מ.

5. פרטי הנכס

גו"ח: 6156/471/19
מיקום: רח' כורזין 5, פינת תפוצות ישראל 2, גבעתיים.
מהות הנכס: יחידה מסחרית בקומת הקרקע של בניין מסחר, מלאכה ומשרדים.

[1] סעיף 119א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, 15 יום מיום פרסום למתן תוקף ברשומות או בעיתון, המאוחר מבין השניים.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

6. תיאור הנכס והסביבה

6.1 הנכס הנדון מהווה יחידה הממוקמת בקומת הקרקע של בניין מסחר, מלאכה ומשרדים הממוקם ברח' כורזין 5, פינת רח' תפוצות ישראל 2, גבעתיים.

6.2 היחידה בעלת חזית מזרחית לכיוון רח' כורזין בה בנויה גלריה ושטח חצר פנימית של כ- 11.8 מ"ר. ממדי היחידה (כפי שמופיעים בתשריט הבית המשותף) והשטח[2] הבנוי בה הם:

קומת קרקע	(13.80 מ' X 4 מ') =	55.2	מ"ר
גלריה	(5.40 מ' X 4 מ') =	21.6	מ"ר
סה"כ		71.2	מ"ר

6.3 היחידה רשומה במרשם המקרקעין כיחידה מספר 19, שטח היחידה הרשום 55.2 מ"ר.

6.4 במועד הביקור בנכס היחידה משמשת כמעדניה בשם "פיקניק מעדנים".

6.5 הבניין שבו ממוקמת היחידה בן שלוש קומות ובו 143 יחידות (144 תתי חלקות). השימוש השכיח בקומת הקרקע הוא למסחר. השימושים השכיחים בקומות העליונות הם למשרדים, אחסנה ומלאכה קלה.

6.6 הבניין שבו ממוקמת היחידה נבנה בשנות השישים והוא בן 3 קומות מעל קומת קרקע. מצב התחזוקה של השטחים המשותפים בבניין, לרבות חלקיו החיצוניים, ירוד. במועד הביקור בנכס המעליות בלתי שמישות ומוזנחות וניכר כי לא מבוצעות בחלקים המשותפים עבודות ניקיון.

6.7 במהלך הביקור בנכס נצפו בו חריגות בניה שעיקרן: בניית גלריות נרחבות ביחידות המסחריות, תוספת בנייה למסחר על חשבון שטח החצר הפנימית הצמודה לחלק מהיחידות והרחבת יחידות בקומות העליונות על חשבון שטח מעברים ציבוריים.

6.8 החלקה עליה בנוי הבניין מלבנית בשטח רשום של 7,952 מ"ר. החלקה פונה לדרכים בשלוש חזיתות. רוחב החזית לרח' כורזין הוא כ- 104 מ' ורוחב החזית לרח' תפוצות ישראל הוא כ- 75 מ'. החלקה ממוקמת ב"מתחם כורזין" בדרום העיר גבעתיים בסמוך לקניון גבעתיים. רח' כורזין הוא רחוב ראשי דו סיטרי ברוחב סטטוטורי של 18 מ'[3].

6.9 להלן תצלומי אוויר של החלקה, בתצלום האוויר הראשון, מיקום החלקה בה ממוקמת היחידה (תחומה בקו כחול) ושטח מגרש 603A הנותר לאחר הפקעה מתוכננת[4] (בכתום) שעליו מתוכנן להיבנות מגדל משרדים, מסחר ומגורים, בתצלום האוויר השני המבנה הנדון בתקריב:



2 השטחים הם שטחי נטו ללא שטחי קירות חוץ לפי מדידה מתשריט הבית המשותף.
3 לפי תכנית הר/גב/99
4 ראו הרחבה בסעיף 7.4 להלן.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7. המצב התכנוני

מצב קודם

7.1 תכנית גב/99

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1233 מיום 18/11/1965.



התכנית מייעדת את החלקה ל"**אזור מלאכה ותעשיה מיוחדת**".

השימושים המותרים בייעוד "אזור מלאכה ותעשיה מיוחדת" הם: בתי חרושת ומפעלים, בתנאי שתוכניותיהם תתאשרנה על ידי הוועדה המחוזית.

זכויות והוראות הבנייה בייעוד "אזור מלאכה ותעשיה מיוחדת" כדלקמן:

שטח מגרש מינימאלי:	1,000 מ"ר
רוחב חזית מינימאלית:	18 מ'
אחוז בנייה לקומה:	40%
מספר קומות:	3 או לפי אישור מיוחד

מצב חדש

7.2 תכנית גב/99/ב'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3732 מיום 21/01/1993.

התכנית קובעת שימושים המותרים בייעוד "אזור מלאכה ותעשיה מיוחדת" כדלקמן: בתי מלאכה, תעשייה קלה ייצור ומכירת דברי מזון, משרדים ואולמות בידור ושמחה, בתנאי שלא יהוו מטרד לסביבה.

7.3 תכנית גב/406

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4035 מיום 28/07/1994.

התכנית קובעת הוראות בניית מרתפים וקובעת שימושים מותרים בהם.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.4 <u>תכנית גב/418 (503-0128629)</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 7531 מיום 26/06/2017 ובעיתונות ביום 30/06/2017.

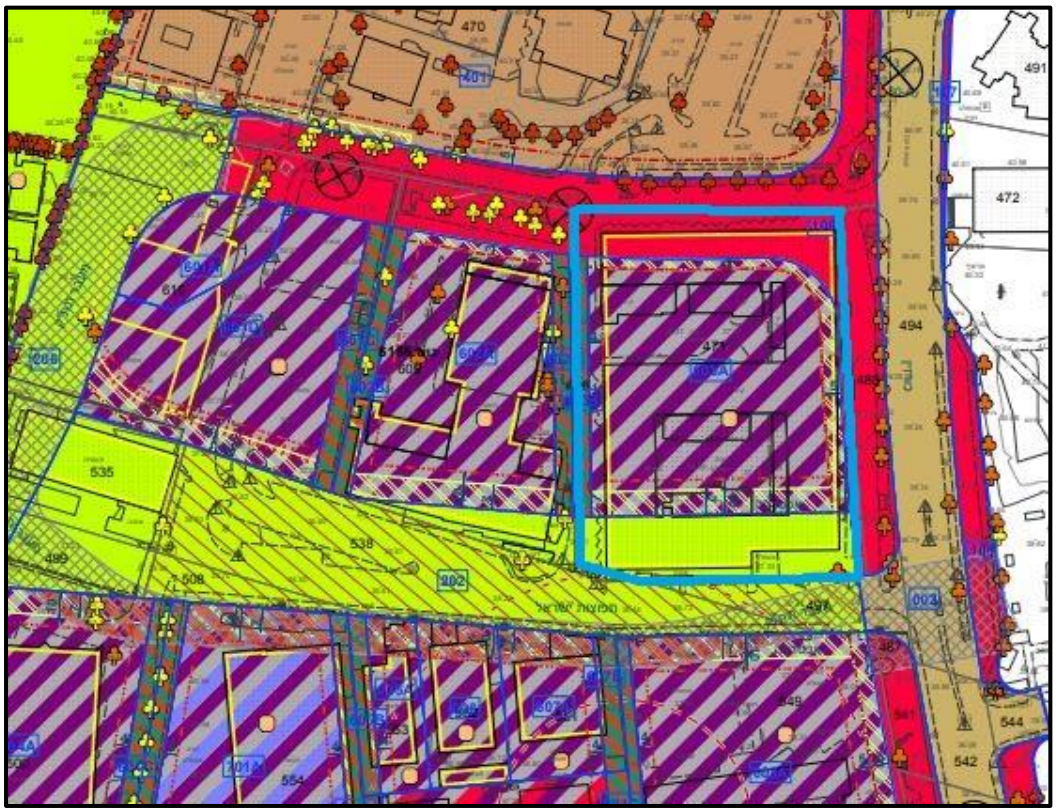
התכנית חלה על שטח של כ- 117 דונם בדרום גבעתיים ומתכננת בהם מתחם תעסוקה חדש באמצעות שינוי בייעודי הקרקע ושינוי בזכויות והוראות הבנייה.

התכנית שינתה את ייעודי הקרקע בחלקה שבנדון. התכנית יצרה את מגרש 603A ששטחו 5,090 מ"ר, שמצוי כולו בתחום החלקה שבנדון. ייעוד מגרש 603A "**אזור מסחר ותעסוקה**".

7.4.1 **<u>שימושים מותרים</u>**

במגרשים בייעוד "אזור מסחר ותעסוקה" מותרים שימושי מסחר, שירותים עסקיים ואישיים, תעשיה עתירת ידע, מבני ציבור, בידור ופנאי, תעסוקה ומלונאות. יותר השימוש למגורים בחמש הקומות העליונות כשימוש משני, שלא יגביל את השימושים לתעסוקה ולמסחר.

להלן חלק מתשריט התכנית (גבול החלקה מסומן בקו כחול, סימון שאינו במקור):



7.4.2 **<u>זכויות הבנייה במגרש 603A (במ"ר):</u>**

שימוש	עיקרי	שרות עילי	שרות תת קרקעי	יח"ד	מספר קומות
מבנים ומוסדות ציבור	2,065	825	-	-	27
מסחר	3,800	1,520	-	-	
תעסוקה	50,140	20,055	37,000	-	
מגורים	5,394	2,158	3,850	77	
סה"כ	**61,399**	**24,558**	**40,850**	**77**	**27**

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.4.3 **<u>הוראות הבניה במגרש 603A:</u>**

7.4.3.1 תכסית מרבית מותרת בקומות העליונות היא 60%.

7.4.3.2 מותר יהיה לעשות שימוש מסחרי בקומת התעסוקה העליונה (מתחת לקומות המגורים) מתוך זכויות הבנייה למסחר ולתעסוקה.

7.4.3.3 מותר לעשות שימוש תת קרקעי למסחר על חשבון זכויות הבניה העל קרקעיות למסחר בכפוף לאישור.

7.4.3.4 מותר יהיה לנייד שטח מסחרי לשטח לתעסוקה ולהיפך בשיעור של עד 10%.

7.4.3.5 מותר יהיה לנייד שטח עיקרי עילי אל מתחת לקרקע.

7.4.3.6 מותר יהיה לנייד שטח שירות תת קרקעי אל מעל הקרקע.

7.4.3.7 שטח דירה ממוצעת ייקבע ל- 70 מ"ר עיקרי.

7.4.3.8 הוועדה רשאית להתיר בניית מרפסות למגורים בשטח של עד 12 מ"ר לדירה ובלבד שהשתכנעה, שאין בכך כדי לפגוע בחזות הבניין.

7.4.3.9 לא תותר בניית ממ"דים לדירות המגורים, אלא ממ"קים שירשמו כרכוש משותף.

7.4.3.10 תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש.

7.4.3.11 מותרת בניית מחסנים דירתיים במרתף החניה ששייך למגורים בלבד.

7.4.3.12 זכויות הבנייה למגורים יתכלו תוך 10 שנים, ככל שלא יצא היתר בנייה למבנה העילי.

7.4.3.13 תתאפשר תוספת של 5 קומות מעבר לנקוב בטבלת הזכויות בכפוף לקיום הליך של הקלה[5].

7.4.3.14 תנאי לאכלוס במגרש שבנדון הוא הרחבת רחוב כורזין ורח' תפוצות ישראל.

7.5 <u>רישוי</u>

7.5.1 לא אותר רישיון בנייה מקורי להקמת הבניין בחלקה שבנדון.

7.5.2 היתר הבנייה הראשון שנמצא בתיק הבניין הינו היתר משנת 1966 להוספת יציע באחת החנויות.

7.5.3 ניתן היתר בנייה מיום 4/8/1989 להתקנת רמפת עליה ליחידה שבנדון.

7.5.4 שטחי הבנייה שבבניין צוינו בהיתר בנייה מיום 11/11/1977 כדלקמן[6]:

שימוש	שטח (מ"ר)	גובה קומה
מקלטים	271.25	2.80
קרקע	3,146.87	2.65
קומה א' (ביניים)	2,796.73	3.32
קומה ב'	4,001.18	3.50
קומה ג'	1,908.39	3.80
סה"כ	**12,124.42**	**16.07**

[5] סעיף 6.21 במסמך הוראות התכנית.
[6] צילום החלק הרלוונטי בתשריט שובץ בשומת המשיבה. לא אותר תשריט ההיתר המקורי באתר המשיבה.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

8. המצב המשפטי (הזכויות במקרקעין)

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

8.1 פרטי רישום באשר לתת חלקה 19

על פי העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו) אשר הונפק באמצעות האינטרנט, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש:	6156
חלקה:	471
שטח חלקה רשום:	7,952 מ"ר.
מס' תתי חלקות:	144 (מהן 143 תתי חלקות מהוות תאים בנויים סחירים).
תקנון:	מוסכם.
תת חלקה:	19
שטח תת חלקה רשום:	55.2 מ"ר.
קומה:	קרקע.
חלק ברכוש המשותף:	4/903.
הצמדות:	חצר בשטח של 11.8 מ"ר.
בעלות:	קרן קיימת לישראל בשלמות.
חכירה:	

שוכר/ת	חלק
פיקניק מעדנים בע"מ	1/2
סלומון עמנואל	1/8
סלומון שחף	**1/16**
סלומון אבירם	**1/16**
בוארון איריס	1/8
סלומון עמנואל	1/8

8.2 תקנון הבית המשותף

ביום 07/08/1969 נחתם תקנון הבית המשותף, בו נקבע, בין היתר, כדלקמן (ציטוט מסעיף 2 בתקנון):

"כל הגג של הבית המשותף צמוד ליחידה מספר 471/62 ובעל יחידה זו רשאי לנצל את הגג כראות עיניו וכן לבנות קומה או קומות נוספות מעל הקומות הקיימות בבית המשותף, לחלק את הקומה או הקומות הנוספות ליחידות, כפי שימצא לנכון ולהצמיד לכל יחידה כזאת חלק יחסי ברכוש המשותף ולתקן בהתאם את צו הבתים המשותפים מבלי להזדקק להסכמת אף אחד מבעלי היחידות האחרות בבניין המשותף ...".

8.3 פרטי רישום באשר לתת חלקה 62

להלן פרטי הזכויות בתת חלקה 62 על פי העתק נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו) אשר הונפק באמצעות האינטרנט:

8.3.1 תת חלקה 62 רשומה כ"ביתן מלאכה" הממוקם בקומה ראשונה.

8.3.2 השטח הרשום של תת חלקה 62 הוא 3.0 מ"ר.

8.3.3 לתת החלקה מוצמדים גגות הבניין בשטח של 1,760 מ"ר + 2,180.7 מ"ר.

8.3.4 החלק של תת חלקה 62 ברכוש המשותף הוא 263/903.

8.3.5 תת החלקה רשומה בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה של עיריית גבעתיים.

8.4 הסכם מכר

ביום 11/08/2021 נמכרו 1/8 חלקים מהנכס. ההסכם בין המוכרים סלומון שחף וסלומון אבירם לבין הקונה, פיקניק מעדנים בע"מ, תמורת 312,500 ₪.

ShleZ
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9. עמדות הצדדים

המחלוקת בין הצדדים קוטבית.

שמאי המשיבה סבור שתכנית גב/418 משביחה את הנכס בכ-2.5 מש"ח, שמאי המבקש סבור שגובה ההשבחה הינה כרבע מההשבחה שנקבעה בשומת שמאי המשיבה ועומדת על סך של כ-700 אלף ₪.

קיימת הסכמה לאופן חישוב גובה ההשבחה שנקבעה לפי ההפרש בין שווי היחידה שבנדון כבנויה בשימוש מסחרי, לבין החלק היחסי של היחידה בזכויות הבנייה שהוקנו בחלקה כריקה ופנויה, המחלוקת העיקרית הינה בקביעת הערכים בהתבסס, בין היתר, על הכרעת הח"מ לתת חלקה 31.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים לתכנית:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה		השבחה בשומת המבקשת	
		השבחה לת"ח 19	לחלק הנישום	השבחה לת"ח 19	לחלק הנישום
גב/418	15/07/2017	₪2,447,000	₪305,875	₪688,694	₪86,086

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

9.1 שווי הנכס במצב הקודם

9.1.1 עמדת שמאי המשיבה

9.1.1.1 שמאי המשיבה קבע את השווי במצב הקודם לפי השימוש המיטבי בנכס כיחידה מסחרית וזאת לנוכח מיקומה בקומת הקרקע. השווי נקבע כמכפלה בין שטח הנכס הבנוי הכולל גלריה וחצר לבין שווי מ"ר בנוי.

9.1.1.2 שווי ליחידה בנויה נקבע בסך של 15,000 ₪ למ"ר לשימוש מסחרי. השווי נקבע בגישת העלויות כסכימה של שווי מרכיב הקרקע למסחר בסך של 11,500 ₪ למ"ר בתוספת תרומה מופחתת למבנה הוותיק. שווי זה תואם קביעה בשומות מכריעות בסביבה. עם זאת בתחשיב לקביעת גובה ההשבחה, שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 25,000 ₪/מ"ר לשימוש מסחרי.

9.1.1.3 לא הובאה בחשבון במצב הקודם הפחתה למושע וזאת בשל רישום היחידות כתתי חלקות בפנקס הבתים המשותפים.

9.1.1.4 להלן תחשיב שווי היחידה כבנויה במצב הקודם לשיטת שמאי המשיבה:

שווי מצב הקודם			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח היחידה ללא גלריה	55.2 מ"ר	100%	55.2 מ"ר
שטח גלריה	22.0 מ"ר	50%	11.0 מ"ר
שטח חצר	11.8 מ"ר	30%	3.5 מ"ר
שטח אקוויוולנטי של היחידה			69.74 מ"ר
שווי למ"ר בנוי מסחר			25,000 ₪
שווי מצב קודם (במעוגל)			1,743,000 ₪

ShleZ
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.1.2 **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המבקשת קבע את השווי במצב הקודם בתחשיב דומה לזה שערך שמאי המשיבה, אך טען כנגד הערכים שבתחשיב המשיבה כדלקמן:

9.1.2.1 בהכרעת הח"מ בתת חלקה 31 הממוקמת גם היא בקומת הקרקע, עם חזית מזרחית לרחוב כורזין וחזית דרומית לרחוב תפוצות ישראל, נקבע שווי למ"ר בנוי של 47,000 ₪ (מגלם את שטח הגלריה), זאת בהתבסס על גישת היוון לדמי שכירות ראויים לחנויות בקומת הקרקע.

9.1.2.2 הנכס הנדון, תת חלקה 19, בדומה למיקום תת חלקה 31 ממוקם במיקום מרכזי ומבוקש לשימוש מסחר במיקום הטוב ביותר במתחם לו חשיפה מקסימלית מרחוב כורזין.

9.1.2.3 עסקאות ההשוואה שהוצגו בהכרעת הח"מ בתת חלקה 31 דומות במאפייניהן לנכס נשוא שומה זו, לרבות שטח הגלריה, לפיכך שמאי המבקש סבור שהשווי הראוי הינו 47,000 ₪/מ"ר בנוי.

9.1.2.4 בתחשיב השווי לא הובא בחשבון שטח הגלריה שכן זה מגולם בשווי, בהתאם להכרעת הח"מ בתת חלקה 31 אם כי יש להביא בחשבון את שטח החצר, אין מחלוקת לעניין מקדם התועלת לשטח החצר (30%).

9.1.2.5 להלן תחשיב השווי של היחידה כבנויה במצב הקודם לשיטת שמאי המבקש:

שווי מצב הקודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח היחידה ללא גלריה	55.2 מ"ר	100%	55.2 מ"ר
שטח חצר	11.8 מ"ר	30%	3.5 מ"ר
שטח אקוויוולנטי של היחידה			58.74 מ"ר
שווי למ"ר בנוי מסחר			47,000 ₪
שווי מצב קודם			**2,760,780 ₪**

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.1.3 **<u>הכרעה (שווי הנכס במצב הקודם)</u>**

המחלוקת בין הצדדים באשר לשווי הנכס במצב הקודם קוטבית: שמאי המבקש קבע שווי של יותר מפי 1.5 מהשווי שקבע שמאי המשיבה.

<u>להלן הכרעתי בכל אחת מהסוגיות העקרוניות והכמותיות השנויות במחלוקת בין הצדדים:</u>

9.1.3.1 ככלל, גישת השומה המועדפת בשומת נכסים היא גישת ההשוואה למחירי נכסים דומים. אולם, במקרה שבנדון גישת ההשוואה איננה ישימה בקביעת שווי במצב הקודם מהטעם שהתמורות בגין יחידות מסחריות בבניין מגלמות פוטנציאל ספציפי משמעותי הנובע מהליכי התכנון של תכנית גב/418, שתכנונה החל לכל המאוחר בשנת 2000[7] וסביר שאף קודם לכן. גם השוואה ליחידות מסחריות במבנים אחרים בסביבה קשה ליישום וזאת לנוכח ייחודיות המבנה שבנדון, שהשוואה אליו דורשת התאמות, שמטבע הדברים מקטינות את מהימנות התוצאה.

9.1.3.2 בהעדר עסקאות השוואה רלוונטיות אני סבורה כי גישת היוון ההכנסות לדמי השכירות הראויים היא הגישה המתאימה ביותר לקביעת שוויו במצב הקודם, זאת מאחר ודמי השכירות מבטאים את התועלת השוטפת, שמניב נכס מסחרי בבניין. דמי שכירות אלה אינם מגלמים מרכיב פוטנציאל, שכן השוכר אדיש אליו.

9.1.3.3 עסקאות השכירות המתאימות ביותר להשוואה בבניין הן עסקאות שכירות של חנויות בקומת הקרקע הקרובות פיזית אל הנכס שבנדון, שפונות מזרחה לרח' כורזין ודרומה לרחוב תפוצות ישראל. חזיתות אלה נהנות מחשיפה מסחרית טובה ומתנועת הולכי רגל רבה.

9.1.3.4 נתוני השטח של חנויות, שנמצאו לגביהן עסקאות שכירות, אומתו אל מול תשריטי המרשם. כן נערך ביקור בכל אחד מנכסי ההשוואה ובחלק מהם התאפשרה מדידה של מימדי החנות בפועל.

9.1.3.5 בכל החנויות שהושכרו קיימת גלריה, שהגישה אליה נעשית מגרם מדרגות פנימי בתוך חלל החנות. בחלק מהחנויות נעשו שינויים ותוספות בגלריות ללא קבלת היתר בנייה. מאחר שהגלריה איננה משנה את נפח החנות ומאחר וחשיבת השחקנים בשוק היא במונחי שטח החנות כך שהשטח מותאם לשימוש המסחרי המסוים שבחנות, הרי שהניתוח במקרה הנדון יתבצע למחיר למ"ר בחנות בקומת הקרקע המגלם גם את התועלת מהגלריה שבנויה בתוכה.

9.1.3.6 להלן שלוש עסקאות שכירות רלוונטיות לחנויות כדלקמן:

מועד	יחידה	שטח רשום	שטח[8]	מחיר	מחיר למ"ר	מקדם זמן	מחיר מתואם
10/3/2019	16	55.90	34.10	₪13,500	₪396	93.3%	₪314[9]
2019	29	49.60	65.60	₪21,500	₪328	92.1%	₪302
28/2/2021	30	49.60	65.60	₪17,522	₪267	85.4%	₪228
ממוצע							**₪281**

ניתן להיווכח בשונות גדולה בדמי השכירות לחנויות בבניין. שונות זו נגרמת גם בשל ההבדלים הפיזיים. למשל בחנות 16 יחס חזית/עורף עדיף בהשוואה לחנויות אחרות.

ייתכן ודמי השכירות בעסקה השלישית מושפעים מכך שבמועד החתימה התפרץ הגל השני של מגפת הקורונה. בשיקלול שתי העסקאות הראשונות בלבד ובהתאמה למועד הקובע לפי קצב השתנות של 4% לשנה מתקבלים דמי שכירות ראויים בסך של 283 ₪ למ"ר לחודש.

[7] על פי אתר מנהל התכנון התכנית נדונה בוועדה המקומית ביום 19/06/2000. סביר כי עריכתה החלה חודשים רבים קודם לכן.
[8] שטח נטו ללא שטח קירות חוץ לפי מדידה גרפית מתשריט הבית המשותף ואימות חלקי בשטח. שטח זה כולל שטח חצר שנסגרה.
[9] לאחר התאמה של 15%- ליחס חזית עומק ולפינתיות.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.1.3.7 שמאי המשיבה סבור שהשווי שנקבע בשומת הח"מ מגלם גלריה וחצר ולכן בתחשיב ההשבחה אין להביא בחשבון שטחים אלו. בבחינת עסקאות ההשוואה הבאתי בחשבון שטח רשום בתוספת שטח חצר (ככל וישנה), כך שבבחינת שווי המצב הקודם בנכס הנדון מגלם גם את שטח החצר שמגולם בשווי.

9.1.3.8 שיעור ההיוון הכולל לנכסים מסחריים לפי סקירת השמאי הממשלתי הראשי במחצית הראשונה ובמחצית השנייה של שנת 2017 הוא 7.2%. שיעור זה ישמש כשיעור היוון כולל בנכס שבנדון.

9.1.3.9 שווי מטר רבוע בנוי בשימוש מסחרי בגישת היוון ההכנסות לפי הנהוג בחנויות הסמוכות בבניין עצמו הוא 47,000 ₪ למ"ר נטו במעוגל לפי החישוב הבא:

$$\frac{283X12\ ₪}{7.2\%} \approx 47{,}000\ ₪$$

9.1.3.10 באשר להסכם המכר שהועבר לעיוני. בחנתי את העסקה, בין היתר תוך הוצאת נסח חברה. מבחינה זו עולה, שהעסקה נערכה בין בני משפחה המחזיקים בנכס. מביקור בנכס עולה, שלחנות חשיפה מסחרית מעולה תוך תנועה ערה ביותר של הולכי רגל. מכל אלה אני סבורה שהעסקה אינה משקפת את שווי השוק של הנכס ויש להחריגה.

אציין בנוסף, כי בעת ביקורי החוזר לצורך הכרעה זו, מוצעת להשכרה חנות בסמיכות לנכס הנדון עם חשיפה של חזית נחותה מהנכס נשוא הכרעה זו, בדמי שכירות של כ- 302 ₪/חודש למ"ר בנוי (בהתאם לשטח הרשום בתשריט הבית המשותף, מגלם גלריה), אומנם דמי שכירות אלה מוצעים בעת כתיבת חוות הדעת ולא למועד הקובע, מתשאול שוכרים במתחם עולה, כי אלה דמי השכירות המשולמים במתחם גם בהסכמים קודמים.

מכאן, אני סבורה ששווי היחידה דומה לשווי שנקבע על ידי בהכרעות קודמות ועומד על סך של 47,000 ₪ למ"ר בנוי.

9.1.3.11 להלן תחשיב שווי היחידה במצב קודם בהתאם לערכים שנקבעו לעיל:

מפלס	שטח	מקדם	שטח אקוו'(מ"ר)
קומת קרקע	55.2	1.00	55.2
שווי מגלם גלריה וחצר			**47,000₪**
שווי היחידה (מצב קודם)			**2,594,400₪**

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.2 **<u>החלק היחסי של היחידה משווי החלקה במצב החדש</u>**

שמאי הצדדים חלוקים לעניין החלק היחסי של הנכס משווי החלקה במצב החדש, אין מחלוקת ביניהם כי יש לקבוע את החלק היחסי בהתאם לשווי ולא כחלק יחסי מהרכוש המשותף.

שמאי הצדדים חלוקים לעניין החלק היחסי של הנכס משווי החלקה במצב החדש. שמאי המשיבה סבור שהחלק היחסי של הנכס כ- 1.84% ואילו שמאי המבקש סבור שהחלק היחסי 1.22%.

9.2.1 **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

9.2.1.1 יש לשום את שווי יחידה 19 במצב החדש לפי חשיבת קונה מרצון. לדעתו, רוכש פוטנציאלי של יחידה כלשהי בבניין, ובכלל זה רוכש פוטנציאלי של יחידה 19, יראה לנגד עיניו את החלק של היחידה בזכויות הבניה במגרש A603 לפי קריטריון של שווי יחסי של היחידה מתוך שווי הבניין כולו וזאת לפי פס"ד "בית מרכזים".

9.2.1.2 פס"ד "בית מרכזים" רלוונטי ממס' טעמים:

9.2.1.2.1 במקרה שבנדון בדומה למקרה בית מרכזים, מדובר באירוע שנכפה על בעלי הנכס. בנכס שבנדון אושרה תכנית שהיא "מעשה שלטוני", שמסמן את המבנה כמבנה להריסה. ההריסה איננה חלק ממהלך חייו הרגילים של הנכס. אומנם בניגוד למקרה בית מרכזים, המבנה שבנדון לא נהרס בפועל, אלא רק מיועד להריסה, אך אין זה מצדיק שוני בקביעת המפתח של חלוקת הזכויות בין בעלי היחידות.

9.2.1.2.2 במקרה שבנדון כמו מקרה בית מרכזים חלוקה של השווי לפי החלק ברכוש המשותף או לפי שטחם הרשום במרשם מניבה תוצאה חלוקתית בלתי סבירה ומעוותת.

9.2.1.2.3 אמנם, כפי שטען גם שמאי המבקשת, קיימים מקרים שבהם נהוג ליחס שווי במצב החדש לפי החלק ברכוש המשותף, אך במקרים בהם השימוש במדד הרישום מוביל לתוצאה בלתי סבירה יש לקבוע חלק יחסי לפי שווי השוק.

9.2.1.2.4 סיבה נוספת להימנעות מחישוב חלק יחסי לפי המרשם הוא אמינות המידע שרשום במרשם, שאיננה גבוהה. הסתמכות על המרשם עלולה להביא להטיה של התוצאה.

9.2.1.3 החלק היחסי שמיוחס לתת חלקה 19 שבנדון חושב בהתאם לשווי תת חלקה 19 במצב הקודם ביחס לשווי כלל החלקה כדלקמן:

$$\frac{\text{₪}^{10}\ 1{,}743{,}000}{\text{₪}^{11}\ 94{,}667{,}000} = \mathbf{1.84\%}$$

9.2.2 **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המבקש אינו חולק על דרך חישוב חלק המבקש כחלק מהשווי היחסי (ולא כחלק יחסי מהרכוש המשותף) אם כי הוא סבור שאת השווי היחסי יש לבחון בהתאם להכרעת הח"מ בתת חלקה 31. להלן החלק היחסי כפי שהוצג על ידי שמאי המבקש:

החלק היחסי של היחידה לפי החלק היחסי בשווי הבניין			
סוג היחידות	**שטח אקוו'**	**מקדם**	**נקודות**
מסחר חזיתי	2,722.54 מ"ר	100%	2,722.54 מ"ר
מסחר פנימי	709.40 מ"ר	60%	425.64 מ"ר
משרדים מלאכה ואחסנה בקומות	6,114.77 מ"ר	24%	1,467.54 מ"ר
הצמדת גג	788.14 מ"ר	24%	189.15 מ"ר
סה"כ			4,804.88 מ"ר
שטח אקוו' ת"ח 19			58.74 מ"ר
חלק יחסי ת"ח 19			**1.22%**

[10] ראו קביעת שווי בסעיף 9.1 לעיל.
[11] שווי כל היחידות שבבניין יחד.

Shlez
טל. 03-7260050 | Tel 03-7260040 פקס | Fax 054-4225913 נייד | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.2.3 **<u>הכרעה (חלק היחסי של היחידה משווי המצב החדש)</u>**

9.2.3.1 הצדדים מסכימים שהשימוש המיטבי בנכס הוא הריסת המבנה הישן הבנוי על החלקה ומיצוי זכויות הבנייה המופלגות, שהקנתה תכנית גב/418 למסחר, תעסוקה ומגורים וזאת במגדל בן 27 קומות וקביעת החלק היחסי בהתאם לעיקרון, לפיו יש לקבוע את החלק היחסי שיש לייחס לנכס (שהוא תת חלקה 19) משווי החלקה כולה כריקה ופנויה.

9.2.3.2 הסכמה חשובה נוספת שקיימת בין הצדדים היא, שיש לקבוע את החלק בחלקה כריקה ופנויה לפי "חשיבת קונה מרצון". דהיינו, יש לקבוע את "שיעור ההשתתפות" של תתי החלקות במגרש החדש בראייתו של מתעניין פוטנציאלי ברכישת היחידות בבניין.

אני מקבלת הסכמה עקרונית זו של הצדדים, מאחר והיא תואמת את הגדרת שווי השוק[12] בענף שמאות המקרקעין ובהן גם בשומות לעניין היטל השבחה. המשמעות של אימוץ קריטריון זה (שמוסכם על הצדדים) היא, שסוגיית החלק שיש לייחס היא סוגיה שמאית, שכן היא עוסקת בחשיבת השחקנים בשוק.

9.2.3.3 נשאלת השאלה: **מהן הציפיות הסבירות של קונה מרצון רציונלי באשר לחלוקת המגרש שייווצר לאחר הריסת הבניין בבואו להציע הצעה לרכישת יחידה בו?**

למעשה, לפנינו סוגיה ספציפית ומסוימת של חלוקת רווח בין שותפים. שאלה רחבה זו איננה ייחודית לענף שמאות המקרקעין, אלא שהיא שאלה מתחום הכלכלה מענף תורת המשחקים.

במקרה שבנדון קיימות 143 יחידות בבניין. בהינתן כמות יחידות רבה כזו, הרי שהפתרון הסביר והמתבקש הוא חלוקה לפי החלק בשווי של כל משתתף ביחס לסך שווי של כל המשתתפים. או באנלוגיה למקרה הכלכלי הכללי הרי שראוי שהחלוקה של הרווח שיצרה השותפות (שהוא למעשה שווי המגרש העתידי הריק) תהיה לפי סכום ההשקעה של כל משתתף, בדומה לחברה שלכל אחד מבעליה מספר מוגדר של מניות (או יחידות השתתפות). ההשקעה משמעותה במקרה שבנדון הוא "ויתור" על תזרים ההכנסות השוטפות מחנות 19 (או מכל יחידה אחרת בבניין) בעת שמתקבלת ההסכמה להריסת הבניין.

ניתן להיווכח שפתרון חלוקתי אחר (שאיננו על בסיס שווי נכנס) יביא לשונות או לעיוות בשיעור הרווח בין המשתתפים לבין עצמם. חלק מהשותפים ירוויח יותר וחלקם ירוויחו פחות. השונות בתמריץ הכלכלי שבין השותפים עלול להפריע ליוזמה הרווחית בכללותה. במקרים קיצוניים עלול להיווצר מצב מעוות, שבו לחלק מהמשתתפים יהיה אף תמריץ כלכלי שלילי לקידום היוזמה. משתתפים כאלה יפעלו במטרה לטרפד את היוזמה, שהיא הפסדית מבחינתם. למעשה, במקרה שבנדון, על פי תחשיב המבקש, שהוא בעל יחידה 31 עצמו, הרי שהוא ייפגע אם יחולקו הזכויות לפי החלק הרשום במרשם. להערכתו, שווי הנכס שבבעלותו ירד כתוצאה ממימוש התב"ע באופן דרמטי מ- 9 מש"ח ל- כ- 5.35 מש"ח. לכן, אם יוחלט בעתיד שהחלוקה תיעשה לפי חלק יחסי ברכוש המשותף, הרי בעל יחידה 31 יסרב לחתום על הסכמתו ויערים קשיים ככל יכולתו כדי לטרפד את היוזמה ההפסדית מבחינתו.

ניתן להיווכח, כי פתרון חלוקתי לפי שווי יחסי נבחר גם במקרים של תכניות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים על ידי המחוקק בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה וחודד בתקן 15.0 של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים.

לשם שלמות הדיון אציין, כי במקרים חריגים שבהם מספר קטן של משתתפים יתכנו מקרים שבהם לחלק מהמשתתפים קיים כושר מיקוח, שעלול לגרור פתרון אחר ("משפט בונדרבה-שפלי"). יישום פרטי של פתרון שכזה מצוי בפרק ד' של הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי ("חלקה משלימה ונשלמת"). אולם, מאחר ובמקרה שבנדון כאמור קיימים משתתפים רבים, הרי שמודל זה איננו רלוונטי למקרה שבנדון.

[12] "שווי שוק" מוגדר במילון המונחים המקצועי של הוועדה לתקינה שמאית: "המחיר הסביר ביותר להתקבל, במונחי כסף, עבור זכות במקרקעין, בשוק פתוח, תחרותי ובזמן חשיפה ראוי, תחת כל התנאים הנדרשים למכירה נאותה, כשהמוכר והקונה פועלים באופן מושכל ואינם מושפעים משיקולים מיוחדים".

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.2.3.4 בשומות השבחה רבות מיוחס שווי במצב החדש לפי החלק ברכוש המשותף הרשום במרשם המקרקעין. אולם, מקרים אלה מתרחשים בדרך כלל כאשר השונות בשווי איננה רבה. לדוגמה: במאות השומות המכריעות שנערכות ברובע 3 ורובע 4 במרכז הוותיק של תל אביב. בבנייני מגורים או בבנייני מגורים עם חזית מסחרית ברובעים אלה, השווי למ"ר בנוי דומה בחלקי המבנה השונים. הסיבה להעדפת החלוקה לפי החלק הרשום במרשם היא פשטות החלוקה בהליכים שומתיים. גם במציאות קיימים מקרים של חלוקה לפי חלקים רשומים במרשם, כאשר רמת ההטרוגניות במבנה היא מועטה וזאת מתוך שאיפה לחסכון במשאבים הקשורים בקביעת חלוקה ובמחלוקות שהיא גוררת.

במקרה שבנדון שבו שונות גבוהה מאד בין שווי השטח המסחרי שבקומת הקרקע לבין השווי של השטח הבנוי בקומות העליונות של פי 4 בערך (כפי שיוצג להלן השווי בקומות העליונות מהווה 24% מהשווי בקומת הקרקע), הרי שצפוי שחלוקה בין הבעלים תתבצע לפי קריטריון של שווי באמצעות שמאי מקרקעין מוסכם. אציין בשולי הדברים, כי נודע במהלך ביצוע שומה מכריעה זו על מגעים בין חברה יזמית לבין בעלי יחידות בבניין, כאשר נציגי החברה הציעו לבעלי היחידות את אותו השימוש (מסחר תמורת מסחר, משרדים תמורת משרדים) בבניין העתידי. משמעות ההצעה שהוצעה על ידי היזם היא חלוקה לפי קריטריון של שווי. עוד נודע כי החברה היזמית הודיעה לבעלי היחידות, כי בדעתה לשכור את שירותיו של שמאי מקרקעין למען קביעת התמורה לבעלי היחידות. גם הודעה זו מעידה על כוונה לחלוקה, שאיננה מבוססת על הרישום במרשם המקרקעין.

9.2.3.5 לאור האמור החלוקה של שווי המגרש (שווי זכויות הבניה) במצב החדש צפויה להתבצע לפי קריטריון של שווי יחסי במצב נכנס לרבות תרומת הצמדת הגג ליחידה 62.

9.2.3.6 אימוץ הקריטריון של חשיבת קונה מרצון (שמוסכמת על הצדדים) למעשה מקטינה ואף מאיינת את הרלוונטיות של פס"ד "בית מרכזים". עם זאת, למען שלמות הדיון אציין, כי גם אם פס"ד מרכזים היה רלוונטי, הרי שהוא איננו סותר את ההכרעה אליה הגעתי. אמנם, התרחיש של הריסת מבנה בשל אסון (כפי שהיה במקרה בית מרכזים) שונה מהחלטה רצונית של בעלי הבניין על הריסה, אולם, אני סבורה שהדמיון בין המקרים מספיק, באופן שאילו היה פסק הדין מנחה גם במקרה שבנדון, הרי שהוא היה מנחה לקבוע חלוקה לפי קריטריון של שווי נכנס.

9.2.3.7 **<u>החלק בשווי שמיוחס לתת חלקה 19</u>**

ניתן לקבוע את השווי היחסי של תת חלקה 19 באמצעות קביעת ערכים כספים מוחלטים לחלקי הבניין השונים או לחילופין באמצעות ניקוד של "יחידות שוויי" (המכונה בענף השמאות יחידות אקוויוולנטיות). שתי שיטות אלה יניבו תוצאה מספרית זהה, אלא ששיטת האקוויוולנטיים עדיפה עלי בשל פשטותה והאינטואיטיביות שבה.

סביר שלכשיסכימו בעלי היחידות להתקשר עם יזם לצורך הקמת מגדל מסחר, משרדים ומגורים בקרקע, הרי שלצורך ההתקשרות מולו תיעשה עבודת ניקוד מוקפדת ומדויקת של כל יחידה ויחידה במבנה. צפוי שהעבודה תיעשה על בסיס מדידות של מודד הן של השטחים שנבנו בהיתר כדין והן לשטחים שאינם חוקיים. בעבודה שכזו יופנמו מקדמי התאמה ספציפיים לכל יחידה. יתכן וישוקללו השקעות מיוחדות שערך בעל יחידה פלוני, רוחב חזיתות, פינתיות, מיקום מסוים ועוד ועוד.

לא ניתן לצפות את הניקוד המדויק שייקבע ואת השטחים שימצא מודד בבניין הישן. לכן, אינני מוצאת מקום לבצע תחשיב שטח ומקדמים פרטניים לכל יחידה בנפרד, אלא שהניקוד הכללי יחושב לסך השטח לפי קטגוריה של שימוש בלבד. חלוקה גסה שכזו מאפיינת חשיבת קונה מרצון בבואו להציע הצעה לרכישת יחידה בבניין.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.2.3.8 **<u>הניקוד לשטח הסחיר הבנוי בקומות</u>**

בהכרעתי לעיל, הערכתי את שווי השטח המסחרי החזיתי בקומת הקרקע בסך של 47,000 ₪ למ"ר בנוי. הניקוד לשטחי הבניה האחרים בבניין צריך לבטא את היחס בשווי למטר רבוע בכל שימוש.

אני סבורה שיש לקבוע גם את השווי של היחידות שבקומות העליונות, שמשמשות למשרדים, מלאכה ואחסנה בגישת היוון ההכנסות, שבה מנוטרלת באופן טבעי תרומת הפוטנציאל שהקנתה תכנית גב/418. זאת בדומה לקביעת השווי המסחרי שקבעתי.

להלן שני נתוני שכירות שגובו בחוזים, שהציג שמאי המבקשת ליחידות משרדים ומלאכה בבניין:

מועד	יחידה	שטח רשום	שטח נטו מדוד גראפית	מחיר	למ"ר
1/11/2017	312+313	97.20	101.25	₪7,000	₪69
1/02/2018	114+115	98.40	101.72	₪5,000	₪49

בנוסף לנתונים אלה, נאספו במהלך הביקור בנכס נתוני שכירות, שעליהם העידו שוכרים ובעלי יחידות. חלקם העידו גם על רמת המחירים שהייתה נהוגה בשנת 2017 (שבה המועד הקובע).

להלן נתוני דמי שכירות למועד עריכת שומה מכריעה זו, כפי שמסרו שוכרים במהלך הביקור בנכס:

קומה	מיקום	שימוש	שטח	דמי שכירות חודשיים	דמ"ש למ"ר
ב'	פאה מזרחית	משרד	50	₪2,700	₪54
ב'	פאה מזרחית	מלאכה קלה	50	₪3,000	₪60
ב'	פאה מזרחית	מלאכה קלה	50	₪3,000	₪60
ב'	פאה צפונית	מלאכה קלה	50	₪2,820	₪56
א'	פאה מערבית	משרד	40	₪3,250	₪81
א'	פאה מערבית	משרד	25	₪2,400	₪81
ב'	פאה צפונית	משרד	50	₪4,000	₪80

התרשמתי במהלך הביקור בנכס, שקיימת שונות רבה של מחירי השכירות בבניין. השונות הרבה נובעת ככל הנראה גם מהבדלי מרחק בין היחידות לבין גרעיני המדרגות, מהבדלים במצב התחזוקתי והפיזי של השטחים הציבוריים בקרבת היחידות ומריכוז של יחידות מלאכה או אחסנת מזון, שמהווים מטרד לשימושי משרדים. על הבדלי תועלת בין האזורים השונים במבנה העידו גם השוכרים עצמם במהלך הביקור בנכס.

אני סבורה שעל נתוני שכירות אלה ראויה התאמה שמוערכת על ידי בכ- 20%+ משתי סיבות:

- דמי השכירות הנהוגים בקומות העליונות במועד הקובע והיום הושפעו/מושפעים מרמת התחזוקה הירודה של השטחים המשותפים. יש להניח שאילו תכנית גב/418 לא היתה באה לעולם הרי שתחזוקת השטחים המשותפים היתה משתפרת (ואולי אף משתפרת משמעותית) באופן שהיה משפיע לטובה על דמי השכירות השוטפים.
- משך השכירות השכיחה בשימוש משרדים היא ממושכת יותר מאשר שימושי מסחר (התחלופה בחנויות מהירה יותר). דהיינו, שוכר משרדים סביר יעדיף נכס שבו קיים "אופק שכירות ממושכת". לכן, סביר שאילו תכנית גב/418 לא היתה באה לעולם הרי שהשוכרים היו נכונים לשלם דמי שכירות גבוהים יותר בעבור אותה היחידה אם לא היתה מרחפת מעליה סכנת הריסה שתגרור את פינוי השוכר.

בשקלול הנתונים הללו תוך מתן משקל גדול למחירי השכירות משנת 2017-2018 ולאחר התאמה לזמן לנתוני השכירות הנוכחיים לפי שיעור עליה של 20% מאז

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

המועד הקובע[13] והתאמה של 20%+ למצב המבנה כמפורט לעיל אני קובעת דמי שכירות ראויים במועד הקובע בסך של 70 ₪ למ"ר בקומות העליונות.

שיעור ההיוון הכולל לנכסי משרדים לפי סקירת השמאי הממשלתי הראשי במחצית הראשונה של שנת 2017 היה 7.6% ובמחצית השנייה 7.5%. השיעור הממוצע בשנה של 7.55% ישמש כשיעור היוון כולל בנכס שבנדון.

שווי מטר רבוע בנוי בקומות העליונות בגישת היוון ההכנסות לפי המחירים הנהוגים במועד הקובע בחנויות הסמוכות בבניין עצמו הוא 11,150 ₪ למ"ר נטו במעוגל לפי החישוב הבא:

$$\text{₪ } 11{,}150 \approx \frac{\text{₪ } 70 \times 12}{7.55\%}$$

מקדם השווי של היחידות בקומות העליונות ביחס לקומת הקרקע הוא לפיכך 24% לפי היחס בין השווי שנמצא במעוגל:

$$24\% \approx \frac{\text{₪ } 11{,}150}{\text{₪ } 47{,}000}$$

9.2.3.9 **<u>חישוב הניקוד היחסי של היחידות הבנויות בבניין</u>**

כאמור, קיימת שונות בין חלקי המבנה השונים בשל מאפיינים פיזיים שונים. עם זאת, אני סבורה כי יש לקבוע את השווי לכלל היחידות בבניין כמכפלה של השטחים בשימושים השונים בשווי הממוצע שלהם. תחשיב שכזה מדמה חשיבת שוק.

חישוב השווי היחסי לקומות ולשימושים נערך לפי המקדמים הבאים:

- ניקוד של מ"ר ביחידה מסחרית חזיתית לרחוב 100%
- ניקוד של מ"ר ביחידה מסחרית עורפית 60%
- ניקוד של מ"ר ביחידה למשרדים ומלאכה בקומות 24%

9.2.3.10 **<u>חישוב הניקוד לגג המוצמד לתת חלקה 62</u>**

מקדם התועלת לזכויות הבנייה על הגג קשה להערכה ויכול להינתן בטווח ערכים רחב יחסית.

שמאי המשיבה לא קבע בתחשיבו שווי להצמדת הגג. יצוין כי לקביעת שווי להצמדה זו קיימות שתי השפעות מנוגדות על בעלי היחידות, שבמידה רבה מקזזות זו את זו. ככל וייקבע שווי גבוה להצמדת הגג, הרי שהדבר ישפיע לטובה על בעלי היחידות, שחבותם בהיטל השבחה תקטן (בשל חלוקת ההשבחה עם משתתף נוסף). מנגד, בעלי היחידות ייפגעו מכך, מאחר ובעת הריסת הבניין יחולקו זכויות הבנייה עם משתתף נוסף. לחלופין, אם יקבע שווי נמוך לגג או שלא ייקבע לו שווי כלל, הרי שההשפעה תהיה בכיוון ההפוך ותקזז זו את זו שוב.

אני סבורה כי יש לכמת גם גורם תועלת זה, שמשויך ליחידה 62, שיש לשער שיובא בחשבון על ידי השחקנים בעת הריסת הבניין.

הצמדת הגג איננה מניבה תזרים הכנסות כלשהו במהלך חיי המבנה, אלא שהיא מהווה גורם שמקנה פוטנציאל כלשהו לבעליו, שהופך לממשי בעת הקניית זכויות בניה וצפוי להיפרע בעת בניה בחלקה (שבמקרה שבנדון יתרחש רק לאחר הריסת המבנה).

הדעת נותנת ששווי הצמדת הגג הולך ועולה ככל שהמבנה ותיק יותר וככל שמצבו הפיזי ירוד ומצדיק את הריסתו. במועד הקובע המבנה במצב פיזי ירוד. גם אם תכנית גב/418 לא הייתה באה לעולם, הרי שהשוק היה צופה שבטווח של מספר שנים תהיה יוזמה כלשהי להריסתו והחלפתו בבניין חדש, שתואם את מגמות התכנון המודרני וזאת בפרט לנוכח מיקום הבניין באזור מבוקש בעיר גבעתיים.

בהתחשב באלה אני מעריכה את שווי הצמדת הגג לפי 24% מהשווי בקומות העליונות.

[13] על פי עדויות של שוכרי יחידות בבניין המחירים בחמש השנים האחרונות עלו בכ- 20%.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.2.3.11 **<u>החלק היחסי של היחידה לפי החלק היחסי בשווי הבניין</u>**

להלן טבלת ריכוז יחידות ההשתתפות/ניקוד של היחידות לפי שימוש וקומה:

סוג היחידות	שטח אקוו'	יחס שווי	נקודות
מסחר חזיתי	2,722.54	100%	2,722.54
מסחר פנימי	709.40	60%	425.64
משרדים מלאכה ואחסנה בקומות	6,114.77	24%	1,467.54
הצמדת גג	788.14	24%	189.15
סה"כ			**4,804.88**
שטח אקווי' יחידה 19 מגלם חצר וגלריה			55.2
שיעור השתתפות			**1.1488%**

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.3 שווי למסחר במצב החדש

9.3.1 עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה קבע שווי למסחר במועד הקובע (יולי 2017) בשתי גישות שומה: הראשונה היא גישת העלויות ("חילוץ רכיב הקרקע") ממחירי עסקאות מכר של חנויות ובאמצעות השוואה לשווי שנקבע בשומות מכריעות. להלן פרטי נתוני ההשוואה וקביעת השווי:

9.3.1.1 השוואה לעסקאות מכר

נותחו 5 עסקאות מכר של חנויות בגבעתיים וברמת גן, שבוצעו בין אוגוסט 2014 לבין יוני 2017. על בסיס נתוני עסקאות אלה, שהשונות שביניהן במחיר למטר רבוע היתה גדולה, נמצא שווי של 25,000 ₪ למ"ר מסחרי בנוי.

מהשווי שנמצא למשרדים שמאי המשיבה חילץ את מרכיב הקרקע לפי התחשיב הבא:

שווי בנוי למסחר בסביבה	25,000 ₪ למ"ר
בניכוי מע"מ בשיעור של 17%[14]	21,186 ₪ למ"ר
בניכוי יזמות בשיעור של 17%	18,108 ₪ למ"ר
בניכוי עלויות בניה של 6,500 ₪ למ"ר	11,600 ₪ למ"ר

9.3.1.2 השוואה לשווי בשומות מכריעות, החלטות בהשגה ודיווח לרשות לניירות ערך

שמאי המשיבה ביצע השוואה לשבע שומות מכריעות, שבהן נקבע שווי למרכיב הקרקע למסחר בגבעתיים בטווח שבין 10,000 ₪ למ"ר מבונה לבין 12,000 ₪ למ"ר מבונה בשנים 2010 - 2017.

9.3.1.3

על בסיס מסד נתונים זה שמאי המשיבה העריך את שווי מרכיב הקרקע למסחר בסך של 11,500 ₪ למ"ר מבונה.

9.3.2 עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש אימץ את ערכי השווי שנקבעו בהכרעת הח"מ בתתי חלקות 31 של 18,800 ₪/מ"ר מבונה למסחר ולפיכך לא הציג עסקאות השוואה נוספות על אלה המצוינות בה.

[14] שמאי המשיבה ניכה מע"מ בטעות על אף שמחירי משרדים מדווחים ללא מע"מ.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.3.3 **<u>הכרעה (שווי למסחר במצב החדש)</u>**

9.3.3.1 **<u>השינוי בצביון המסחרי בין שני מצבי התכנון</u>**

דמי השכירות שנצפו בפועל ביחידות המסחריות החזיתיות שבבניין הם גבוהים מאד בסך של כ- 280 ₪/ מ"ר לחודש במועד הקובע. הסיבה לדמי שכירות גבוהים אלה היא מיקום המגרש והתנועה הרבה סביבתו, אך גם צביונו המיוחד הפונה לקהל מובחן. יתכן (ואף סביר), שלאחר בניית מבנה חדש על מגרש A603 ישתנה צביונו המיוחד והוא יעמוד בתחרות עם שטחי המסחר האחרים בשאר המגרשים הסמוכים שבתחום התב"ע. לכן, אני מקבלת את טיעונו העקרוני של שמאי המבקשת, שלפיו ראוי ליחס שווי בנוי נמוך יותר לשטח המסחרי במצב החדש לעומת השווי במצב הקודם.

9.3.3.2 **<u>ההתאמה לשווי בנוי למסחר בין שני מצבי התכנון</u>**

השווי לשימוש מסחרי במצב הקודם הוערך בסך של 47,000 ₪, על שווי זה יש לייחס התאמה במצב החדש מהסיבות הבאות:

9.3.3.2.1 סביר שצביון השטח המסחרי ישתנה והתחרות אליו הוא חשוף תגבר כמפורט לעיל.

9.3.3.2.2 השווי במצב הקודם למ"ר מגלם גם את התועלת שנצמחת לבעלים משטחי הגלריות, שקיימות בכל נכסי ההשוואה. חלקן הוגדלו ללא היתר. לעומת זאת, בשטח המסחרי החדש צפויה הקפדה על דיני הרישוי וצפוי ששטח הגלריות (ככל וייבנו) ייכלל במניין השטח העיקרי.

9.3.3.2.3 במצב הקודם לא הוטלו דמי ניהול על בעלי היחידות שבבניין. במצב החדש "בינוי מגדלי" שצפוי לגרור תשלום דמי ניהול, ש"ינגסו" מדמי השכירות הראויים למסחר.

9.3.3.2.4 במצב הקודם קיימות תועלות נוספות, שקשות לכימות כגון מקומות חניה בחצר הפנימית שבבניין, סככות בחצר הפנימית, שטחי פריקה וטעינה מכניסה אחורית בעורף היחידות. לעומת זאת במצב החדש צפוי שמקומות חניה יימכרו או יושכרו בעבור תשלום מלא וכך גם לגבי שאר גורמי התועלת, שמאפיינים את המבנה הישן שבנדון.

9.3.3.2.5 אני מעריכה את ההפחתה הראויה לשווי השטח המסחרי הבנוי במצב החדש **בכ- 30%** ביחס למצב הקודם וזאת עבור כל הגורמים הללו יחד.

9.3.3.3 **<u>מרכיב הקרקע למסחר במצב החדש יחושב אפוא כדלקמן:</u>**

שווי בנוי למסחר בסביבה	32,900 ₪ למ"ר[15]
בניכוי יזמות בשיעור של 27.5%	25,804 ₪ למ"ר[16]
עלות בניה ישירה + עקיפה למ"ר מסחרי בגובה 6 מ'	7,000 ₪ למ"ר
יתרה לקרקע מסחרי במעוגל	18,800 ₪ למ"ר

[15] לפי 70% משווי של 47,000 ₪ למ"ר.
[16] ראו טווח שיעורי יזמות לבניה למסחר בסעיף 5 בפרק ח' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי. פרויקט להתחדשות עירונית מורכב, 143 יחידות, אני סבורה שמדובר במקרה הנדון במרכיב רווח יזמי על הצד הגבוה בשל מורכבות הפרויקט.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4 שווי למשרדים

9.4.1 עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה קבע שווי למשרדים במועד הקובע (יולי 2017) בשלוש גישות שומה: האחת, גישת העלויות ("חילוץ רכיב הקרקע") ממחירי עסקאות מכר של משרדים, השנייה, השוואה לשווי שנקבע בשומות מכריעות והשלישית בחילוץ ממחירים שדווחו על ידי חברות לרשות לנירות ערך בדבר עסקאות במקרקעין.

9.4.1.1 השוואה לעסקאות מכר

בסיס ההשוואה שנאסף הוא 58 עסקאות מכר של משרדים הממוקמים במגדלים, שבוצעו בין ספטמבר 2014 לבין אוגוסט 2017. 5 מבין העסקאות הן עסקאות ממגדל המשרדים ברח' אריאל שרון 138 בגבעתיים, שאר 53 העסקאות הם למשרדים במתחם הבורסה ברמת גן.

על בסיס נתוני עסקאות אלה בנטרול מקומות חניה, שמוצמדים לחלק מהנכסים שנמכרו ובנטרול עסקאות חריגות נמצא שווי של 15,200 ₪ למ"ר למשרד בנוי.

מהשווי שנמצא למשרדים שמאי המשיבה חילץ את מרכיב הקרקע לפי התחשיב הבא:

שווי בנוי למשרדים במגדלי התעסוקה שבסביבה	15,200 ₪ למ"ר
בניכוי מע"מ בשיעור של 17%[17]	12,881 ₪ למ"ר
בניכוי יזמות בשיעור של 17%	11,010 ₪ למ"ר
בניכוי עלויות בניה של 6,500 ₪ למ"ר	4,500 ₪ למ"ר

9.4.1.2 השוואה לשווי בשומות מכריעות

שמאי המשיבה ביצע השוואה לחמש שומות מכריעות, שבהן נקבע שווי למרכיב הקרקע למשרדים בגבעתיים בטווח שבין 2,800 ₪ למ"ר מבונה לבין 5,250 ₪ למ"ר מבונה בשנים 2010 - 2014.

9.4.1.3 דווחי חברות לרשות לניירות ערך

שמאי המשיבה הפנה לשני דווחים של חברות לרשות לנירות ערך בדבר עסקאות מכר של משרדים בגבעתיים במחיר שבין 10,000 ₪ לבין 12,000 ₪ למ"ר בנוי בשנים 2010 ו- 2013.

9.4.1.4

על בסיס מסד נתונים זה שמאי המשיבה העריך את שווי מרכיב הקרקע למשרדים בסך של 3,500 ₪ למ"ר סחיר (שהוא בטח עיקרי + שטח שירות סחיר).

9.4.2 עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקש אימץ את ערכי השווי שנקבעו בהכרעת הח"מ בתת חלקה 31 לפיכך לא פרט עסקאות השוואה נוספות.

[17] שמאי המשיבה ניכה מע"מ בטעות על אף שמחירי משרדים מדווחים ללא מע"מ.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.4.3 **<u>הכרעה (שווי למשרדים)</u>**

אני סבורה שאזור ההשוואה המתאים למשרדים בגבעתיים ב"בנייה מגדלית" הוא מתחם הבורסה ברמת גן, שממוקם ממערב לנכס וזאת בכפוף להתאמה, שכן אזור מתחם הבורסה מבוקש יותר. יתרון נוסף שיש להשוואה למתחם הבורסה הוא שבו בוצעו בסמוך למועד הקובע עסקאות למכר מגרשים, שמאפשרות קביעת שווי בגישת ההשוואה, שנחשבת לגישת שומה מועדפת בשל מהימנותה.

להלן נתוני עסקאות השוואה ממתחם הבורסה:

תאריך עסקה	גו"ח	שטח אקווילנטי	חלק נרכש	תמורה	למ"ר סחיר
05/03/2016	6207/927[18]	28,260[19]	3.0676%	₪5,000,000	₪5,768
18/04/2016	6207/927	28,260	39.1794%	₪66,000,000	₪4,112[20]
30/11/2016	6109/285[21]	18,535[22]	73.80%	₪63,000,000	₪4,606
נוב-2017	6109/487,497[23]	33,435[24]	100.00%	₪160,000,000[25]	₪4,785
15/07/2018[26]	6128/895[27]	22,725[28]	100.00%	₪125,577,000	₪5,526

ניתן להיווכח כי השווי למשרדים במועד הקובע היה כ- 4,800 ₪ למ"ר מבונה סחיר. אני מעריכה התאמה של 20%- לסביבה שבנדון בשימוש משרדים, שכן היא "מרכזית" פחות ממתחם הבורסה, שמצוי על דרך איילון ומאחר וטרם נתעצב בה צביון לתעסוקה. השווי המוערך על ידי הוא אפוא 4,800 ₪ x 0.8 ≈ **3,800 ₪ למ"ר.**

18 מגדל אייקון טאוור רח' מנחם בגין 13.
19 לפי תב"ע רג/1500/א' שטח עיקרי של 21,950 מ"ר כולל שטח מסחרי בשיעור 3% מזכויות הבניה (לפי מקדם תועלת 2 לשטחי מסחר) + העמסה של 25% לשטחי שירות סחירים.
20 חושב באמצעות חלוקה בשטח הסחיר המסוים שנמכר באותה עסקה שהוא 16,050 מ"ר.
21 החילזון 8 רמת גן.
22 לפי רג/1261/א/2 שטח עיקרי של 15,000 מ"ר כולל שטח מסחרי של 556 מ"ר (לפי מקדם תועלת 2 לשטחי מסחר) + העמסה של 25% לשטחי שירות סחירים ובהתחשב במטלה ציבורית לבניית מבנה ציבור של 700 מ"ר.
23 אבא הלל 21-25 מגדל משרדים בן 39 קומות.
24 לפי תב"ע רג/1358/ב' שטח עיקרי של 27,700 מ"ר למשרדים + העמסה של 25% לשטחי שירות סחירים ובהתחשב במטלה לבנות מבנה ציבור בשטח 915 מ"ר.
25 סכום הרכישה בחוזה הוא 159,543 אש"ח. בחוזה נקבעו מרכיבי תמורה חיוביים ושליליים נוספים קטנים. בהתחשב באלה התמורה 160 מש"ח.
26 הנכס נמכר בחלקים בשלושה חוזים, שכולם נחתמו בשנת 2018. התאריך הוא תאריך ממוצע של שלושת החוזים.
27 רח' דב פריימן, מגדל בן 30 קומות.
28 לפי תב"ע רג/1308 שטח עיקרי של 18,700 מ"ר למשרדים + העמסה של 25% לשטחי שירות סחירים ובהתחשב במטלה לבנות מבנה ציבור בשטח 500 מ"ר.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.5 שווי למגורים

9.5.1 עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה קבע שווי מרכיב הקרקע למגורים במועד הקובע (יולי 2017) בגישת העלויות ("חילוץ מרכיב הקרקע" ממחירי דירות בנויות) ובאמצעות השוואה לשווי, שנקבע בשומות מכריעות. להלן פרטי נתוני ההשוואה וקביעת השווי:

9.5.1.1 גישת העלויות

שמאי המשיבה הציג נתוני 7 עסקאות מכר של דירות מהשנים 2016, 2017 בבניין ברח' הרצוג בגבעתיים. המחיר הממוצע בעסקאות אלה היה 29,000 ₪ למ"ר דירתי.

מהמחיר הממוצע למ"ר בנוי פלדלת שחושב שמאי המשיבה חילץ את מרכיב הקרקע לפי התחשיב הבא:

שווי בנוי למשרדים במגדלי התעסוקה שבסביבה	29,000 ₪ למ"ר
בניכוי מע"מ בשיעור של 17%	24,786 ₪ למ"ר
בניכוי יזמות בשיעור של 17%	21,185 ₪ למ"ר
בניכוי עלויות בניה של 9,000 ₪ למ"ר	12,185 ₪ למ"ר

9.5.1.2 השוואה לשווי בשומות מכריעות

שמאי המשיבה ביצע השוואה לשלוש שומות מכריעות, שבהן נקבע שווי למרכיב הקרקע למגורים רווי בגבעתיים למועדים קובעים בשנים 2015 - 2017 בסך של 10,000 ₪ למ"ר - 12,000 ₪ למ"ר.

על בסיס מסד נתונים זה שמאי המשיבה העריך שווי למגורים בסך של 12,000 ₪ למ"ר מבונה. שווי זה מבטא את העובדה, שהדירות תמוקמנה בקומות העליונות.

9.5.2 עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקש אימץ את ערכי השווי שנקבעו בהכרעת הח"מ בתת חלקה 31 של 11,500 ₪/מ"ר מבונה למגורים, לפיכך לא פרט עסקאות נוספות.

9.5.3 הכרעה (שווי למגורים)

אני מקבלת את תחשיב החילוץ אותו ערך שמאי המשיבה שהוא סביר. עם זאת אני סבורה, שראוי לייחס יזמות גבוהה יותר לבנייה מגדלית בבניין שבו עירוב שימושים. מרכיב היזמות במקרה שבנדון מוערך על ידי בשיעור של 21% (תוספת של 4% על היזמות המקובלת בבניה רוויה "רגילה").

להלן תחשיב החילוץ לקביעת שווי מ"ר מבונה:

שווי בנוי בסביבה	29,000 ₪ למ"ר
בניכוי מע"מ בשיעור של 17%	24,786 ₪ למ"ר
בניכוי יזמות בשיעור של 21%	20,485 ₪ למ"ר
בניכוי עלויות בניה של 9,000 ₪ למ"ר	11,485 ₪ למ"ר
שווי במעוגל	**11,500 ₪ למ"ר**

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.6 תחשיב שווי הנכס במצב החדש וההשבחה

9.6.1 עמדת שמאי המשיבה

יש לשום את שווי הנכס במצב החדש בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

שמאי המשיבה קבע את ההשבחה כהפרש בין שווי היחידה הבנויה בשימוש מסחרי לבין שווי של החלק היחסי בזכויות הבנייה המיוחסות לתת החלקה כשהן דחויות. להלן העקרונות והערכים שלפיהם חושבה ההשבחה:

9.6.1.1 לשטח העיקרי לתעסוקה ולמסחר, שהקנתה התכנית המשביחה, יש להוסיף שטח שירות סחיר. שיעור שטח השירות הסחיר בשימוש תעסוקה הוא 25% מהשטח העיקרי ושיעור שטח השירות הסחיר בשימוש מסחר הוא 10%.

9.6.1.2 יש להוסיף לשווי הזכויות למסחר את התועלת בגין האפשרות לסגירת חורף בתחום חצר הבניין.

9.6.1.3 שמאי המשיבה קבע שווי למקום חניה במועד הקובע (יולי 2017) בגישת ההשוואה לעסקת מכר של זכות החכירה בקרקע המיועדת לחניה, גישת העלויות ("חילוץ רכיב הקרקע") ממחירי 2 עסקאות מכר של מקומות חניה בנויים, השוואה לשווי למקומות חניה שנקבע בשומות מכריעות ובחילוץ ממחירים שדווחו על ידי חברות לרשות לנירות ערך בדבר עסקאות במקרקעין.

9.6.1.4 על בסיס מסד נתונים זה שמאי המשיבה העריך שווי מקום חניה בסך של 130,000 ₪ ומרכיב הקרקע למקום חניה בסך של 23,500 ₪ למ"ר. שווי למקום חניה בחצר נקבע בסך של 90,000 ₪ לפי 70% משווי מקום חניה בנוי.

9.6.1.5 הובאה בחשבון הפחתה לריבוי בעלים בשיעור של 15%- והפחתה להיקף של 10%- סך הכל הפחתה של 25%.

9.6.1.6 הובאה בחשבון דחיה למימוש, כפי שסביר שהשוק העריך אותה בשנת 2017, למשך שנה וחצי בשיעור היוון של 6%.

9.6.1.7 שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות בנייה צפויות, שיחולו על בעלי החלקה לבניית מבני ציבור בתחום החלקה בשטח של 2,920 מ"ר ברוטו + 26 מקומות חניה שימסרו לעיריית רעננה. עלויות הבניה חושבו לשטח ברמת גמר של "מעטפת".

9.6.1.8 בתגובה לשומה אחרת בה ציין שמאי המבקש כי ערך את חוות דעתו עפ"י עקרונות הכרעת הח"מ לתת חלקה 31, שמאי המשיבה ציין כי שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%, בעוד שבהכרעת הח"מ בתת חלקה 31 נקבעה דחיה של 8 שנים, המגלמת את המושע, קרי מקדם דחיה של כ- 62%. כך שלכל היותר יש לאמץ את תקופת הדחיה כפי שנקבעה בהכרעת הח"מ.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.6.1.9 להלן תחשיב ההשבחה שבוצע על ידי שמאי המשיבה בהתאם לערכים אלו:

זכויות הבנייה	שטח עיקרי	מקדם שטח	שווי למ"ר סחיר	שווי
תעסוקה	50,140	1.25[29]	₪3,500	₪219,362,500
מסחר	3,800	1.10[30]	₪11,500	₪48,070,000
מסחר סגירת חורף	680	0.20	₪11,500	₪1,564,000
מגורים	5,394	1.00	₪12,000	₪64,728,000
אחסנה עילית	1,140	0.60	₪1,050	₪718,200
אחסנה תת קרקעית	12,465	0.50	₪1,050	₪6,544,125
חניה תת קרקעית (מקומות)		675	₪23,500	₪15,862,500
שווי לפני הפחתות				**₪356,849,325**
מבנה ציבור	2,920	1.00	- ₪6,500	- ₪18,980,000
חניה מבנה ציבור	910	1.00	- ₪2,500	- ₪2,275,000
עלויות בניה עודפות (תקנים, הריסה ופנויים)				- ₪4,500,000
שווי גולמי				**₪331,094,325**
הפחתה למושע				75.0%
דחיה למימוש לפי שנה וחצי בשיעור היוון 6%				91.63%
שווי החלקה במעוגל				**₪227,537,000**
החלק המיוחס לתת חלקה 19				1.84%
שווי זכויות עתידיות של תת חלקה 19				₪4,190,000
שווי פיזי של היחידה הבנויה				**₪1 ,743,000**[31]
השבחה לת"ח 19 במלואה				**₪2,447,000**
השבחה לחלק יחסי של 1/8 (כ"א 1/16)				**₪ 305,875**

[29] מקדם העמסה של שטחי שירות שמהווים שטח סחיר.
[30] מקדם העמסה של שטחי שירות שמהווים שטח סחיר.
[31] ראו קביעת שווי המצב הקודם בסעיף 9.1.1 לעיל.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.6.2 **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המבקשת סבור, ששגה שמאי המשיבה בהערכת חלק מהערכים שבתחשיבו, כדלקמן:

9.6.2.1 דחיה של שנה וחצי, שאותה קבע שמאי המשיבה לחלוטין איננה סבירה. מאז אישור התב"ע ועד למועד עריכת השומה חלפו 5 שנים ועדיין אין הליך תכנון כלשהו.

9.6.2.2 שמאי המבקש סבור שהדחיה שנקבעה בהכרעת הח"מ לתת חלקה 31 אינה משקפת את המורכבות של איגוד כל הבעלים בתתי החלקות השונות (המושע), אשר יש להביאם להסכמה על חלוקת הזכויות ביניהם לפי השווי היחסי, קביעת יזם, ויתור על הכנסות מדמי שכירות בגין הריסת המבנה וכדומה. לראייה, הופקדה תכנית בשנת 2022 לשדרוג המתחם שתכלול מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה ושתשנה את התכנית הנדונה.

9.6.2.3 לאור האמור שמאי המבקש מעריך את מקדם המושע והדחיה הנדרשת בכ- 12 שנים בשיעור היוון של 6%, קרי מקדם משוקלל של כ- 50%.

9.6.2.4 שמאי המבקש מקבל את קביעת הח"מ בהכרעות לתת חלקות 31 ו- 134, ביחס להפחתות הנדרשות לצורך ביצוע המטלות הציבוריות בתחום מגרש התמורה.

9.6.2.5 להלן תחשיב השווי שבוצע על ידי שמאי המבקשת בהתאם לעקרונות וערכים אלו:

זכויות הבניה	שטח עיקרי	מקדם	שווי למ"ר	שווי
תעסוקה	50,140	1.25	₪3,800	₪238,165,000
מסחר קומת קרקע	1,650	1	₪18,800	₪28,842,000
מסחר בקומה אחרת	2,150	0.5	₪18,800	₪20,210,000
מגורים	5,394	0.7	₪11,500	₪43,421,700
שווי לפני הפחתות				**₪332,816,700**
מבנה ציבור	2,920	1	- ₪6,500	- ₪18,980,000
חניה מבנה ציבור	910	1	- ₪2,500	- ₪2,275,000
סה"כ הפחתות למטלות				- ₪21,255,000
שווי גולמי				**₪311,561,700**
חלק יחסי לת"ח 19				1.22%
שווי מצב חדש (יחסי) לפני דחיה				**₪3,801,053**
דחיה למימוש (12 שנים, 6%)				50%
שווי יחסי לת"ח 19 במלואה				₪ 1,892,889
שימוש ביניים[32]				₪1,556,585
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 3,449,474**
שווי מצב קודם				**₪ 2,760,780**
השבחה לת"ח 19				**₪ 688,694**
השבחה לחלק יחסי של 1/8 (כ"א 1/16)				**₪ 86,086**

[32] 281 ₪/מ"ר דמי שכירות, 58.74 מ"ר שטח אקוו כולל חצר פנימית, סה"כ 16,506 ₪, לשנה 198,585 ₪, סה"כ שימוש ביניים 1,556,585 ₪.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9.6.3 **<u>הכרעה (שווי נכס במצב חדש והשבחה)</u>**

9.6.3.1 אני מקבלת את שיעור ההעמסה של שטחי שירות סחירים בשימוש משרדים של 25% שקבע שמאי המשיבה, שהוא שיעור העמסה סביר.

9.6.3.2 איננו מכירה בהעמסה של שטחי שירות סחירים לשימוש מסחרי. זאת לנוכח הקושי לייחס שטחי שירות ציבוריים לחנות ומאחר שממילא מחירי ההשוואה מחושבים בדרך כלל לשטח המסחרי נטו.

9.6.3.3 איננו מוצאת מקום לייחס תוספת תועלת לסגירת חורף ליחידות המסחריות. התועלת לאפשרות זו ממילא מגולמת במחירי ההשוואה.

9.6.3.4 בהתאם להכרעתי בתת חלקות 31, לא ניתן לממש את מלוא זכויות הבנייה למסחר בקומת הקרקע, אלא שיש הכרח לבנות חלק מהשטח המסחרי בקומות אחרות.

מגבלת התכסית בקומות העליונות היא 60%. גם אם תתאפשר בנייה בקומת קרקע, שחורגת מתכסית זו, הרי שמגבלת קווי הבניין מאפשרת בניה של עד 71% (לפי מדידה גרפית) מתוך שטח זה אני מניחה שינוצלו 40% לשטחים משותפים: גרעינים, לובי נפרד לכל שימוש, חדרים טכניים ותשתיות. לכן, הונח כי השטח המסחרי שניתן לבנות בקומת הקרקע הוא: 5,090 מ"ר[33] X 0.71 X 0.6 ≈ 2,150 מ"ר.

מקדם השווי לשטח מסחרי בקומה שאיננה קומת הקרקע מוערך לפי מקדם 0.5.

9.6.3.5 אכן כפי שטען שמאי המבקשת קיים סיכוי לכך שבעלי היחידות שבבניין לא יספיקו להתארגן ולהוציא היתר בניה בתוך 10 שנים ממועד אישור התב"ע. למרות זאת, המציאות מלמדת שיעדי זמן כתנאי למתן זכויות בנייה בדרך כלל מוארכים בדרכים שונות. אני מעריכה את מקדם הסיכון להתפוגגות הזכויות לפי 30%. מקדם הסיכון יהיה אפוא 0.7.

9.6.3.6 מחירי ההשוואה למגורים ולשימושים האחרים מגלמים את התועלת המסוימת הקיימת מהצמדת שטחי אחסנה, שמטבע הדברים רוב רובם תת קרקעיים. איננו מוצאת מקום לייחס תוספת למרכיב הקרקע בגין חלקי מבנה אלו, שגלומים בשווי חלקי המבנה העיקריים הסחירים.

9.6.3.7 בבנייה המגדלית שבנדון צפוי כי ייבנו מרתפי חניה עמוקים. בהקשר זה יצוין, כי זכויות הבנייה התת קרקעיות במגרש הן 40,850 מ"ר, שניצולן מחייב חפירה ובנייה של 8 קומות מרתף (לפי שטח מגרש של 5,090 מ"ר) ובחלופת בינוי סבירה יותר של תכסית 80% במרתף, הרי שניצול של זכויות בנייה אלה מחייב בנייה עמוקה ביותר של 10 קומות מרתף.

9.6.3.8 בינוי עמוק שכזה מייקר את הבנייה, מייקר את התחזוקה השוטפת ומקטין את התועלת לשטח הבנוי, שהנגישות אליו היא נמוכה יחסית. לאור האמור אני מניחה, כי שווי מקומות החניה מחזיר את עלותן ואת העלויות העקיפות, אך לא מותיר רווח.

9.6.3.9 אני מקבלת את עלויות הבנייה של מבני הציבור, שהוערכה על ידי שמאי המשיבה, שהוא אומדן סביר למועד הקובע. איננו מוצאת מקום לחשב עלויות הריסה, שכן אלה יהיו חלק מעלויות ההקמה. עלות פינויים אינה אפשרית להערכה ללא מידע קונקרטי על דיירים מוגנים, פולשים או בעלי זכויות אחרים שיש לפצותם. מידע כזה לא נמסר בהליך הנוכחי.

9.6.3.10 אני סבורה כי קביעת שורה של מקדמים המבטאים את הדחיה, המושע, המורכבות שיוצר הבניין הקיים וכו' עלולה להביא לעיוות של התוצאה התחשיבית, שכן יש ביניהם חפיפה מסוימת שמביאה לעיוות. אני סבורה שיש להעריך את מקדם ההפחתה לגורמים אלה יחד באמצעות תחשיב דחיה בלבד.

אני מעריכה כי דחיה סבירה שהיה מעריך קונה מרצון במועד הקובע (שנת 2017) היא ממושכת. מצד אחד המבנה הישן הבנוי בחלקה שמצבו הפיזי ירוד, העובדה שהמעליות שבו אינן פועלות (לפחות ברובן), השטחים המשותפים מוזנחים ואינם

[33] שטח המגרש.

טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

מתוחזקים מקצרים את משך הדחיה הסבירה עד להתארגנות. אך מנגד בבניין 143 יחידות בנויות ומחזיקים רבים עוד יותר. בשל מורכבות זו אני סבורה, שדחיה סבירה יכולה להיקבע בטווח רחב שבין 6 שנים לבין 12 שנים ואף יותר. במקרה שכזה אף קיים סיכון (אם כי לא רב להערכתי) להערמת קשיים מצד המשיבה, שקשורה להתפוגגות זכויות.

9.6.3.11 בשקלול כל אלה אני מעריכה את משך הדחיה בכ-8 שנים בשיעור היוון של 6% לשנה, שמבטא את גורם הסיכון.

9.6.3.12 בחנתי את טענות שמאי המבקש הסבור שנדרשת דחיה ארוכה יותר, של לפחות 12 שנים, אני סבורה כי משך הדחיה שנקבע בהכרעתי ראוי ומגלם את כלל גורמי הסיכון הקיימים.

9.6.3.13 עד להריסת הבניין בפועל היחידה שבנדון צפויה להמשיך ולהניב תזרים הכנסות שוטף. יש לבטא את ההנאה השוטפת בתקופת הביניים באמצעות תחשיב, שבו תהוון רק ההשבחה ולא יהוון השווי במצב החדש כולו. בדרך זו יתווסף התזרים השוטף למשך 8 שנים (המוערכות כדחיה סבירה) להשבחה.

9.6.3.14 לאור כל האמור ההשבחה ליחידה 19 שבנדון תחושב כדלקמן:

זכויות הבניה	שטח עיקרי	מקדם	שווי למ"ר	שווי
תעסוקה	50,140	1.25[34]	₪3,800	₪238,165,000
מסחר בקומת קרקע	1,650	1.00	₪18,800	₪31,020,000
מסחר בקומה אחרת	2,150	0.50	₪18,800	₪20,210,000
מגורים	5,394	0.70	₪11,500	₪43,421,700
שווי לפני הפחתות				**₪332,816,700**
מבנה ציבור	2,920	1.00	- ₪6,500	- ₪18,980,000
חניה מבנה ציבור	910	1.00	- ₪2,500	- ₪2,275,000
שווי גולמי				**₪311,561,700**
החלק בשווי שמיוחס לתת חלקה 19				1.1488%
שווי החלק שמיוחס לתת חלקה 19 במצב חדש				**₪4,636,038**
שווי במצב קודם				₪2,594,400
השבחה למימוש מיידי וללא מושע				₪2,041,638
דחיה למימוש לפי 8 שנים, בשיעור היוון 6%				62.74%
ההשבחה במעוגל				**₪1,280,000**
השבחה למימוש הנדון 1/8 (כ"א 1/16)[35]				₪ **160,000**

[34] העמסת שטחי שירות סחירים.
[35] לכל אחד מהנישומים ההשבחה עומדת על מחצית מסכום זה (80,000 ₪), שני נישומים, כל אחד מהם 1/16, סה"כ 1/8.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10. השומה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה, כי גובה ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/418 בהתאם למימוש חלקי היא כדלקמן:

התכנית	מועד קובע	ההשבחה	השבחה למימוש הנדון	היטל השבחה
גב/418	15/7/2017	₪ 1,280,000	₪ 160,000	₪ 80,000

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ולא תיגבה ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

עו"ד אפרת שלז - שמאית מכריעה

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305