תאריך : 23.06.2024
מספר מינוי : 2878-2023
מספרנו : 428

**לכבוד,**

**המבקשת, משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ**
**באמצעות השמאים יצחק שפיגל ומאיר נדלר**
בדוא"ל: is@estate.co.il

**המשיבה, ועדה מקומית פתח תקווה**
**באמצעות השמאים אפרים מרגלית ותום לייביקר**
בדוא"ל: efraim@efmargalit.co.il

# שומה מייעצת היטל השבחה
# חלקות 18,17 בגוש 6194
# רחוב ז'בוטינסקי 114, פתח תקווה

בהתאם להוראות ס' 14 (ג) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מייעצת לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה והחלטת ועדת הערר</u>**

עפ"י החלטת יו"ר ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז מרכז בערר מס' פת/8056/0823 מיום 28.12.2023, והודעת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 09.01.2024, מוניתי כשמאית מייעצת בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התו"ב - לצורך הכרעה במחלוקת שבין בעלת הזכויות בחלקה הנדונה **(להלן - "המבקשת")** לבין הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה **(להלן - "המשיבה")** בנושא גובה החיוב כפי שהוערך בלוח השומה אותה ערכה המשיבה עקב אישור **פת/2/2200 (410-0549212).**

<u>ועדת הערר בהחלטתה קבעה כדלקמן:</u>

> "ההתעשרות שייכת לתאגיד הרוכש (הקולט), כלומר בענייננו לחברת לוינשטין, אשר תישא בהיטל ההשבחה, על פי דין, לא יאוחר מהמועד בו תממש זכותה במקרקעין.
> עד כאן בסוגיה המשפטית - עקרונית שהתעוררה במסגרת הערר.
> באשר למחלוקות הצדדים בנוגע לגובה החיוב כפי שהוערך בלוח השומה אותה ערכה כבוד הוועדה המקומית, מורים אנו מתוקף סמכותנו בהתאם לסעיף 14 (ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, על מינויו של שמאי מייעץ אשר יתבקש לחוות דעתו המקצועית, על פי כל דין ובהתחשב בעקרונות שמאיים מקובלים, במחלוקות שהתעוררו."

## 2. מועדים

- המועד הקובע לשומה: תכנית פת/2/2200 (410-0549212) – 04.03.2023[1]
- מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החי"מ ביום 21.06.2024.
- מועד הדיון: ביום 11.04.2024 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

## 3. מסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

| מטעם המבקשת | | |
|---|---|---|
| # | מהות | מועד המסמך |
| 1 | שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאים יצחק שפיגל ומאיר נדלר | 16.08.2023 |
| 2 | העתק רישום מפנקס הזכויות | 01.08.2023 |
| 3 | דו"ח מיידי על אירוע של חברת שלמה נדל"ן בע"מ מאתר מגנא | 20.04.2023 |
| 4 | מסמך תגובה והתייחסות לחוזי המכר שהציגו שמאי המשיבה | 02.05.2024 |
| 5 | נספח להסכם שיתוף במתחם בסר סיטי בגו"ח 6393/14 שאינו נושא תאריך | |
| **מטעם המשיבה** | | |
| # | **מהות** | **מועד המסמך** |
| 1 | שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים אפרים מרגלית ותום לייביקר | 21.06.2023 |
| 2 | תגובה לשומה אחרת שנערכה ע"י השמאים אפרים מרגלית ותום לייביקר | 07.03.2024 |
| 3 | מכתב לרשות ניירות ערך מחברת שלמה נדל"ן בע"מ ביחס להסכם שכירות | 01.10.2023 |
| 4 | חוזה מכר בגו"ח 6194/173 | 01.02.2022 |
| 5 | חוזה מכר בגו"ח 6372/477 | 11.05.2023 |
| 6 | אישור בית משפט למכר של הכונס נכסים בגו"ח 6366/164 | 11.04.2022 |

## 4. פרטי המקרקעין

| | | | |
|---|---|---|---|
| מהות הנכס הנדון | : | מגרש בייעוד תעסוקה שמספרו 101 עפ"י תכנית פת/2/2200 על שתי חלקות צמודות באזה"ת קרית אריה ועליהן מבנים ותיקים. | |
| גוש | : | 6194 | |
| חלקות | : | 17 | 18 |
| שטח חלקה רשום | : | 10,017 מ"ר | 500 מ"ר |
| שטח המגרש | : | 6,618 מ"ר | |
| זכויות משפטיות | : | בעלות | |
| כתובת | : | רחוב ז'בוטינסקי פינת רחוב שנקר, אזור התעשייה קרית אריה, פתח תקווה | |

[1] 15 יום ממועד פרסום התכנית ברשומות או בעיתונים המאוחר שבהם, התכנית פורסמה בעיתונים ביום 17.02.2023.

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון ממוקם ברחוב ז׳בוטינסקי 114 פינת רחוב שנקר 1 באזור התעשייה קריית אריה בעיר פתח תקווה.

אזור התעשייה קריית אריה ממוקם בחלק המערבי של העיר פתח תקווה, תחום בין כביש מספר 4 ממזרח, רחוב בזל ממערב, רחוב אם המושבות מצפון ורחוב ז׳בוטינסקי מדרום שבמרכזו ציר הרכבת הקלה הידוע כתוואי ״הקו האדום״. האזור מאופיין בשימושים מעורבים של תעשייה, מלאכה, מסחר ומשרדים בבניינים של 1-5 קומות, וכן בנייני משרדים חדשים של כ- 20-40 קומות. הפיתוח הסביבתי הוא מלא והאזור נחשב למרכזי ועמוס תנועה במהלך רוב שעות היום.

הנכס מושא השומה ממוקם, כאמור, בפינת רחוב ז׳בוטינסקי מדרום ורחוב שנקר ממזרח וצמוד לתחנת ״שנקר״ של הרכבת הקלה המקשר את הערים פתח תקווה, בני ברק, רמת גן ותל אביב.

במועד הביקור בנכס בתחום החלקה בנוי מבנה ותיק חד קומתי המשמש כאולם אירועים ״Odel״ ומבנה ותיק המשמש כסוכנות רכב ובצידו מגרש מכוניות.

בהתאם לתכנית המפורטת שאושרה על בסיס תכנית המתאר החלקות מסווגות כמגרש 101 ביעוד תעסוקה בצורת האות ר׳ ומגרשים 302,301 שבצידה הדרומי של החלקה, בממשק עם ציר ז׳בוטינסקי ותחנת הרכבת הקלה ביעוד שטח ציבורי פתוח אשר נועד לשמש כיכר עירונית ציבורית כשער כניסה לאזור התעסוקה החדש.

<u>גבולות הנכס</u>:

- מדרום - רחוב ז׳בוטינסקי שבמרכזו קו הרכבת הקלה ״הקו האדום״ ומעברו מבני מגורים ותעשיה.
- מצפון - חלקה מספר 19 בגוש 6194 בייעוד תעסוקה הכולל מבני תעשיה מסורתית
- ממזרח - רחוב שנקר ומעברו חלקות בייעוד תעסוקה הכולל מבני תעשיה מסורתית
- ממערב - חלקות בייעוד תעסוקה לפי תכנית פת/2200 שעליהן אחסנה פתוחה, מחסנים ומבנה מגורים.

צורת הנכס בחיבור שתי החלקות, אי רגולרית דמויית טרפז. אורך הצלע לכיוון רחוב שנקר כ- 78 מ׳ ואורך הצלע לכיוון רחוב ז׳בוטינסקי כ- 107 מ׳.

תצלום אוויר של החלקות והסביבה (החלקות תחומות בקו אדום):




6. **<u>מצב תכנוני</u>**

**<u>להלן התכניות הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים:</u>**

**<u>מצב קודם</u>**

6.1 **<u>תכנית פת/2200 (410-0411132)</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8843 ביום 06.05.2020.

התכנית הינה תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קריית אריה (להלן: "**תכנית המתאר**")

מטרת העל של התכנית פיתוח קריית אריה כאזור תעסוקה משגשג, אטרקטיבי ותחרותי ביחס לסביבתו, המשרת את תושבי העיר והסביבה, המהווה מוקד משלב תעסוקה, פנאי ותרבות ומושך תושבים וצרכי תרבות בעיר.

לפי הוראות התכנית, השימושים המותרים באזור תעסוקה הינם רבים ומגוונים, ובכללם: תעסוקה, משרדים, מסחר, מוסדות כספיים, שטחים לירידים ותערוכות, הסעדה, תעשיה ושטחי לוגיסטיקה/אחסנה שאינם גורמים מפגעים סביבתיים, מכללות מקצועיות וטכנולוגיות, שימושים ציבוריים, שירותי בריאות, שירותים רפואיים, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמות שמחות.

לפי תשריט התכנית, עיקר שטחו של הנכס נקבע ביעוד לתעסוקה, בתחום תא שטח 714, וכן סומנו בו היעודים של שצ"פ (תא שטח 303 ותא שטח 302) בממשק עם ציר ז'בוטינסקי, ורצועה לדרך חדשה לאורך החזית לרחוב שנקר.

לפי נספח עקרונות תכנון, מגרש הנכס כלול במתחם 3, ברמת עצימות של 600% בבניה של עד 40 קומות. כמו כן, לאורך חזית מגרש הנכס לרחובות שנקר וז'בוטינסקי סומנה חזית מסחרית.

<u>תנאים להכנת תכנית מפורטת:</u>

תוספת זכויות הבניה ותוספת השימושים הנגזרת מתכנית זו, יאושרו לפי תכניות מפורטות. תנאי להכנת תכנית מפורטת יהיה הכנת מסמך סביבתי באישור היחידה הסביבתית בעיריית פ"ת.

התכנית קובעת סלי זכויות משותפים עבור המתחמים, לפי החלוקה הבאה: סל א' - מתחמים 1-3, סל ב' - מתחמים 4-5, סל ג' - מתחמים 6-8.

זכויות הבניה מפורטות בנספח זכויות ושטחי בניה, לפיו, למתחם 3, למגרשים שהם ברמת עצימות של 600%, נקבע סל לתוספת שטחים עיקרים בהיקף של 57,000 מ"ר, ולכל המתחמים שבסל א', שהם ברמת עצימות של 600%, תוספת שטחים עיקריים של 148,000 מ"ר.

זכויות הבניה יוקצו לפי נספח עקרונות התכנון ונספח זכויות ושטחי בניה, ולא ניתן להעביר זכויות בניה בין אזורים בעלי עצימות שונה. בתכניות המפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו תקבע הוראת פקיעה לפיה ככל שלא הוצא היתר בניה מכוח התכנית המפורטת בתוך 4 שנים, או שפג תוקף ההיתר שניתן מאחר ולא החלה בניה לפיו, תוקף התכנית המפורטת יפקע והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו.

<u>זכויות הבניה, נפח, פרישה וגובה יקבעו בתכניות מפורטות, ובהתאם לעקרונות שלהלן:</u>

רמת עצימות 600% (שטח עיקרי) תחייב מגרש מינימלי של 3 דונם ויותרו בה עד 40 קומות.

זכויות הבניה יכללו שטחי שירות עיליים בהיקף של עד 45% משטח הבנייה העיקרי.

זכויות הבניה יכללו שטחי שירות בתת - הקרקע של עד 200% משטח המגרש, לא כולל שטחי חניה ועד 4 קומות תת קרקעיות.

זכויות הבניה יגזרו משטח המגרש כולל השפ"פ.

בתכנית מפורטת תותר גמישות בעצימות הבניה בשיעור של עד 20% משטח המגרש, וכן גמישות של עד 5% מגודל מגרש מינימלי, ובתנאי שהיקף הזכויות במתחם לא גדל.

הגמישות תותר במידת הצורך ולאחר שמוסד התכנון הדן בתכנית ינמק את הצורך בחריגה מגודל מגרש ועצימות הבניה.

הגובה המקסימלי למבנה יקבע בתכנית מפורטת. תנאי למבנה מעל 35 קומות - תאום עם משרד הביטחון.

במבנים חדשים לאורך הרחובות ז'בוטינסקי, גיסין, משה דיין, שנקר באזל ושמשון, תבנה קומת מסד בגובה של 20 מ'. בקומת הקרקע תוקם חזית מסחרית או חזית ציבורית פעילה, וככל הניתן בקומות שמעליה ישולבו שימושים ציבוריים. כל בניה מעליה תהיה בנסיגה כלפי הרחוב ברוחב של 5 מ' לפחות. שטח הנסיגה יפותח כאזור שהייה לטובת המשתמשים במבנה תוך שילוב גינון, ריהוט גן, הצללות וכו'.

בצמתים על הרחובות הנ"ל יתוכננו רחבות עירוניות להרחבת המרחב הציבורי. לאורך רחוב ז'בוטינסקי יוגדר שצ"פ ברוחב מינימלי של 5 מ' שיפותח כשביל אופניים, ובקומות המסד בבניינים לאורך הרחוב יוגדר מעבר ציבורי כל 100-150 מ' לכל היותר, שיאפשר חיבור לפארק הליניארי.

לכל מתחם, או לחלק ממנו, תוכן תכנית פיתוח לרחובות, לשצ"פים ולשטחים הציבוריים.

התכנית תהווה מסמך שינחה את התכנון המפורט במגרשים להם ממשק עם המרחב הציבורי.

<u>הוראות למתחם מספר 3</u>

בצומת הרחובות אריה שנקר וז'בוטינסקי תתוכנן כיכר ביעוד שצ"פ, בגודל המינימלי של כ - 1.5 דונם, כשער כניסה לקריית אריה.

רחוב שנקר יורחב מערבה לרוחב רצועה של כ- 27 מ', ויתוכנן כמפורט בנספח התנועה.

<u>הוראות רלוונטיות נוספות:</u>

- החניה תהיה תת - קרקעית בלבד, בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- בתכניות מפורטות הגובלות בתכניות לרק"ל, רכבת, דרך אזורית או ארצית, יעשה תיאום עם גופי התחבורה השונים.
- הוצאות עריכת התכנית יחולו על היזם המוציא לפועל את מימושה, על פי סעיף 69 לחוק התכנון והבניה, לפי יחסיות זכויות הבניה מכלל התכנית.

**<u>מצב חדש</u>**

6.2. **<u>תכנית פת/2200/2 (410-0549212)</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11046 ביום 15.01.2023[2].

תכנית זו הינה תכנית מפורטת הנגזרת מהוראות **תכנית המתאר** פת/2200 ונקראת "מתחם שנקר דרומי" (להלן: "**התכנית המפורטת**")

מטרת התכנית הקמת מתחם תעסוקה בצומת הרחובות שנקר-ז'בוטינסקי.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד מאזור תכנון מיוחד לאזור תעסוקה, שטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- קביעת זכויות בנייה.
- קביעת תכליות ושימושים מותרים.
- הקמת מגדל תעסוקה בליווי קומות מסד המגדירות דופן לרחוב ולכיכר העירונית (ביעוד שצ"פ).
- הגדרת חזית מסחרית פעילה.
- קביעת שטח הפרשה לצרכי ציבור במסגרת חלוקה חדשה לטובת הרחבת רחוב שנקר וקביעת שצ"פ.
- קביעת מבנים להריסה.
- קביעת הוראות בניה.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

[2] ופורסמה בעיתונים ב- 17.02.2023

יעוד הקרקע הינו לתעסוקה בשימושים הבאים:

1. משרדים, תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח.
2. מסחר והסעדה.
3. מוסדות פרטיים בעלי אופי ציבורי.
4. מתקני ספורט, בילוי ופנאי.
5. שרותי בריאות, שירותים רפואיים.
6. אולמי כנסים, בידור ושמחה. שטח לירידים.
7. מוסדות פיננסיים.
8. חניה, שטח פריקה וטעינה.
9. מתקנים טכניים וחדרי מכונות.
10. אחסון מידע טכנולוגי.
11. שימושים הקיימים כדין יוכלו להמשיך לפעול וזאת עד להוצאת היתר בניה מכוח תוכנית זו.
12. לוגיסטיקה ואחסנה.

<u>חניה</u>

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הנמוך לאזור א', לעת הוצאת היתר בנייה, ובתחומי המגרש בלבד.
2. חצר המשק, חדרי האשפה והתפעול של המגרש יהיו מקורים ומוסתרים.
3. הכניסה לרכבים פרטיים ורכבי תפעול תהיה מרחוב שנקר כמופיע בנספח הבינוי והתנועה. מיקומה הסופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
4. שינוי במפלסי החניונים, במקומות החניה, והתאמות של הכניסות לחניון הנובעות מתכנון מפורט, לא יהוו שינוי מתכנית זו.
5. חניה תפעולית תותר רק בתת הקרקע.
6. לא תתאפשר חניה על קרקעית.
7. שיעור החניות שאינן מוצמדות לא יפחת מ 30%.
8. יותרו שטחי אחסנה בתת הקרקע, לרבות אחסון מידע טכנולוגי (חוות שרתים) בכפוף לעריכת חוו"ד סביבתית לאישור היחידה הסביבתית של עיריית פ"ת.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה:

| שימוש | תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | עיקרי עילי (מ"ר) | שירות עילי (מ"ר) | שירות מתחת לקרקע (מ"ר) | תכסית (% מתא שטח) | גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת | מס' קומות עילי | מס' קומות ת"ק |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תעסוקה | 101 | 6,618 | 38,108 | [3]17,868 | 28,125 | 70% | 156 מ' [4] | 40 | 4 |
| מסחר | 101 | 6,618 | 1,600 | | | | | | |

[3] שטחי שירות עבור כל השימושים במגרש
[4] גובה כולל 179.8 מ' מעל פני הים.

- יותר ניוד שטחים עיקריים משימוש תעסוקה לשימוש למסחר כך שסך שטח עיקרי למסחר לא יעלה על 3,600 מ״ר. ניתן לממש את שטחי הבניה למסחר בקומה 1 ו/או קרקע ו/או מרתף עליון.
- יותר ניוד של שטחים עיקריים לתת הקרקע.
- תתאפשר הסבה של עד 50% מסך שטחי החניה לטובת שימושים עיקריים (אולמות כנסים, אולפנים, בתי קולנוע, חדרי ספורט וכושר) בכפוף לאישור היחידה הסביבתית בעירייה. תנאי להסבת שטחי חניה הוא פתיחת הקו האדום לשימוש הציבור.

<u>שלבי ביצוע – מימוש התכנית</u>

תוקף תכנית זו יפוג ככל שלא הוצא היתר בניה מכוחה ל- 40% לפחות מהשטח הכולל המותר לבניה בתוך 4 שנים מיום אישורה או שפג תוקפו של היתר שניתן מאחר ולא החלה הבניה לפיו. ככל שיפוג תוקפה של התכנית כאמור, זכויות הבניה הנוספות מכוח תכנית המתאר לאתמ״מ קרית אריה יוחזרו לסל המקורי ממנו הוקצו.

## 7. <u>רישוי</u>

### 7.1 <u>רשיון בניה מספר 6823 מיום 11.07.1963</u>

היתר להקמת בית חרושת בן קומה אחת, ליצור חוטי נחושת בשטח של 2,630 מ״ר, המכיל 6 אולמות ו- 7 חדרים ו- 12 חדרי שרות.

### 7.2 <u>רשיון בניה מספר 103 מיום 05.12.1966</u>

הקמת סככה בשטח של 67 מ״ר, ולסדור מסילת מנוף. לפי טבלת השטחים שעל - גבי תכנית הבקשה להיתר, שטחו של אולם הייצור הקיים הינו כ- 1,927 מ״ר.

### 7.3 <u>רשיון בניה מספר 2008466 מיום 04.12.2008</u>

היתר לשימוש חורג לאולם אירועים עד לתאריך 20.5.2010, וכן לתוספת מבנים, תוספת מ.מ.ס (מרחב מוגן מוסדי). בניית מ.מ.ס עד ליום 01.04.2009.

### 7.4 <u>בקשה לשימוש חורג 20180446</u>

מהות הבקשה: שימוש חורג לאולם אירועים לתקופה של 8 שנים.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית מספר ישיבה 20180017 מיום 13.12.2018, דנה הוועדה בבקשה מספר 20180446 להיתר לשימוש חורג לתקופה של 8 שנים, לתוספת בניה בקומת הקרקע, שינויים בפיתוח ושינויים פנימיים. לפי האמור בהערות לבקשה, שטח השימוש החורג הינו 2,354.66 מ״ר.

הוועדה המליצה לאשר הבקשה לשנתיים בלבד, בכפוף לבדיקה ותשלום היטל השבחה ומילוי תנאים נוספים. לא נמצא היתר לבקשה באתר הועדה[5].

[5] בהתאם לשומת המשיבה ההיתר האחרון לשימוש חורג הסתיים ביום 13.12.2020 ביחס לבנוי של 2,354.66 מ״ר.

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, מיום 01.08.2023, עולים הפרטים הבאים:

| | | | |
|---|---|---|---|
| גוש | : | 6194 | |
| חלקות | : | 17 | 18 |
| שטח רשום | : | 10,017 מ״ר | 500 מ״ר |
| בעלויות | : | רותי ודורון בע״מ 25%, אקווריוס ייזום ופיתוח נכסים 75% | |
| הערות | : | ביום 10.01.2000 נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו- 7 שפורסמה בי.פ. 4833 מיום 19.12.99 | |
| | | הפקעה של 1,245 מ״ר לדרך | הפקעה של 256 מ״ר לדרך |

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. בעניינו, הדרישה לקבוע את גובה היטל ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר פת/2/2200 עבור לוח שומה.

10. **<u>השבחה עפ״י שומות הצדדים</u>**

| תכנית | ההשבחה לפי שומת שמאי המבקשת | ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה |
|---|---|---|
| **פת/2/2200** | ₪ 19,916,000 | ₪ 29,792,543 |

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- מוסכם על שמאי הצדדים, כי **התכנית המפורטת** נערכה על בסיס העקרונות שנקבעו **בתכנית המתאר** שלגביה נערכה שומה מכרעת ע״י השמאי המכריע מר יגאל יוסף מיום 14.11.2021 (להלן: ״**שומת יוסף**״) ומוסכמים על הצדדים העקרונות עליהן התבססה שומת יוסף.
- השטחים העיקריים לחיוב כדלקמן:
  תעסוקה: 38,108 מ״ר, מסחר: 1,600 מ״ר
- מקדמי השווי <u>במצב קודם</u> שנקבעו בהתאם לשומת יוסף:
- מקדם אי וודאות- 0.85
- מקדם דחייה עבור הכנת תכנית מפורטת והיטל השבחה - 0.8.
- מקדם הפחתה בגין צורת המגרש וחשיפה מסחרית - 0.875 (בשני מצבי התכנון)
- מקדם הפחתה בגין סעיף התכלות 0.8 ובמצב חדש 0.85.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל אני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה למעט השטח לחיוב כפי שיפורט בסעיף 15.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

| נושא | עמדת שמאי המבקשת | עמדת שמאי המשיבה |
|---|---|---|
| **שווי תעסוקה** | מ״ר עיקרי – 1,700 ₪ | מ״ר ברוטו – 2,000 ₪<br>(מ״ר עיקרי- 2,500 ₪) |
| **שווי מסחר** | מ״ר עיקרי – 6,000 ₪ | מ״ר ברוטו – 8,000 ₪<br>(מ״ר עיקרי- 10,000 ₪) |
| **מקדם ברוטו נטו** | | 1.25 |
| **הסבה של עד 50% מסך שטחי החניה לטובת שימושים עיקריים** | האפשרות אינה משביחה | השבחה - 4,500,000 ₪ |

**<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהן:</u>**

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון וההכרעה בהן:

13. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

**<u>ערכי שווי</u>**

לטענת שמאי המבקשת, מעבר למחלוקת הנעוצה בשווי הבסיסי, קביעת שמאי המשיבה לשווי ברוטו נוגדת את החלטות שמאים מכריעים ושומות ועדה מקומית אשר מתייחסות לשווי מ״ר עיקרי מגלם שטחי שירות. לטענם השומות בסביבה נערכו לפי מ״ר עיקרי ולכן רצוי להישאר בשפה אחידה. כתימוכין מפנים **לשומת יוסף** אשר קבע שווי למ״ר עיקרי.

13.1. **<u>שווי תעסוקה</u>**

שמאי המבקשת סבורים שיש לחשב את השווי בהתאם להכרעה בשומת יוסף, אשר חישב את השווי על בסיס שטחי הבנייה העיקריים המגלמים את שווי שטחי השירות. לטענתם נפלה טעות בשומת הועדה אשר הוסיפה שווי גם לשטחי השירות בניגוד לשומת יוסף.

לטענת שמאי המבקשת, בין המועד הקובע **בשומת יוסף** למועד הקובע **בתכנית המפורטת**, לא חלה עליית מחירים, לפיכך הביאו בחשבון את ערכי השווי לתעסוקה בהתאם לנקבע **בשומת יוסף** לפי 1,700 ₪ למ״ר מבונה עיקרי (מגלם שטחי שירות).

כתימוכין לעמדתם, מציינים את העלייה הדרמטית בשיעור האינפלציה והריבית החל באמצע שנת 2022, לצד גידול משמעותי בהיצע המשרדים אשר משפיעים מהותית על השווי במועד הקובע.

לטענתם, בתקופה שחלפה מאז החלה הריבית לעלות, חווה שוק המשרדים ירידה משמעותית בביקוש הנובע, בין השאר, בעלייה באינפלציה, בהיחלשות מגזר ההייטק שהינו ה״קטר״ של שוק המשרדים, בירידה בביקוש לעובדים ובהיצע גדול של משרדים חדשים ופנויים לאכלוס שבנייתם

החלה בשנים בהן הריבית היתה נמוכה. לצד אירועי מאקרו שציינו, לטענתם בפתח תקווה בפרט הצטבר היצע משרדים גדול בסביבת הנכס שבנדון, שמקורו במספר פרויקטים גדולים שבנייתם הסתיימה וביניהם: בסר סיטי (מתחם אסם), GLOBAL TOWERS, מגדל חוגי ONE, אמות פלטינום ועוד. כתימוכין הפנו לכתבות[6] וסקירות נדל"ן למשרדים ומסחר[7].

שמאי המבקשת מדגישים, כי ירידת מחירים בדמי שכירות או בשווי שטחים בנויים, באה לידי ביטוי משמעותי וחזק הרבה יותר בשווי רכיב הקרקע, וזאת מאחר ועלויות הבניה נמצאות בעלייה מתמדת לאורך השנים. בהתחשב גם בעליית הריבית, הערך השיורי של הקרקע קטן באופן משמעותי. המשמעות המעשית של האמור לעיל הינה, כי ערכי השווי במועד הקובע הופחתו משמעותית לעומת התקופה שקדמה עד כדי חזרה לרמת המחירים של שנת 2020 - מועד אישורה של **תכנית המתאר**.

לדידם, קביעת השווי של שמאי המשיבה לפי 2,000 ₪ למ"ר ברוטו מהווה שווי למ"ר עיקרי בסכום של 2,500 ₪ לפי יחס ברוטו נטו של 1.25. לטענתם, שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מבונה עיקרי בהליך לתכנית המתאר לפי שומת יוסף לפי 1,600 ₪/מ"ר. לטענתם, לפי קביעה זו, הייתה עליית מחירים של למעלה מ- 56%[8], ותוצאה זו אינה סבירה.

שמאי המבקשת סקרו עסקאות השוואה והתייחסו לעסקאות אליהם מפנים שמאי המשיבה, כדלקמן:

13.1.1. **<u>6194/173</u>**

בתאריך 01.02.2022 נחתמה עסקה בחלקה 173 בין חברת ישרס לחברת מגדל לפיה נמכרו 31/100 חלקים מסוימים בתמורה ל- 59 מ' ₪ + היטל השבחה בגין תכנית המתאר.

לטענת שמאי המבקשת, מהסכם המכר שהועבר לעיוננו בתיק אחר עולה, כי הקונה (מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ) הינו בעלים משותפים במקרקעין ביחד עם המוכר (ישרס חברה להשקעות בע"מ) המחזיק ב- 31/100 חלקים במקרקעין, ולמעשה הוא קונה את חלקו ובכך מביא לסיומם של יחסי השיתוף והתחייבויות הצדדים.

כמו כן, בסעיף 3.7 להסכם צויין, כי במועד חתימת ההסכם המוכר ימסור לנאמן הודעה בהסכמה למחיקת התביעה וצו מניעה שהוגשה כנגד הקונה ולמחיקת ההתנגדות שהוגשה לוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז. מכאן כי לא מדובר בעסקה המשקפת קונה מרצון.

להלן ניתוח העסקה למ"ר עיקרי (מגלם שטחי שירות):

שטח החלקה הינו 26,874 מ"ר, החלק הנמכר עפ"י הסכם המכר הינו 31/100 מהחלקה, כלומר 8,331 מ"ר קרקע.

בעת ביצוע העסקה היתה מופקדת תכנית נקודתית ולכן אין להביא בחשבון דחיה.

התכנית מאפשרת המרת 10% שטחי תעסוקה למסחר.

[6] גלובס מיום 30.11.2022, כלכליסט מיום 02.02.2023, ביזפורטל מיום 16.07.2023
[7] סקירת נדל"ן למשרדים ולמסחר בישראל בנק לאומי מאי 2023
[8] 1.5625 = 1,600 ₪ / 2,500 ₪

להלן ניתוח העסקה:

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטח מגרש | | | 8,331 מ״ר |
| **שטח אקוו׳ עיקרי במצב קודם** | | | |
| ק״ק מסחר עיקרי (תכסית 55% חלקי שירות 1.2) | 3,818 מ״ר | 3.50 | 13,364 מ״ר |
| קומות עליונות | 12,844 מ״ר | 1.00 | 12,844 מ״ר |
| שטח אקוו׳ במצב קודם | | | 26,208 מ״ר |
| **שטח אקוו׳ עיקרי במצב חדש** | | | |
| ק״ק מסחר עיקרי | 1,560 מ״ר | 3.50 | 5,460 מ״ר |
| המרת 10% משטחי תעסוקה למסחר | 2,251 מ״ר | 3.50 | 7,879 מ״ר |
| תעסוקה | 20,261 מ״ר | 1.00 | 20,261 מ״ר |
| סה״כ שטח אקוו׳ עיקרי מצב חדש | | | 33,600 מ״ר |
| **סיכום** | | | |
| תוספת שטח אקוו׳ במצב חדש | | | 7,391 מ״ר |
| תוספת שטח אקוו׳ עיקרי לאחר היטל השבחה | | 50% | 3,696 מ״ר |
| סה״כ שטח אקוו׳ במצב חדש | | | 29,904 מ״ר |
| התמורה בעסקה | | | 59,000,000 ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה** | | | **1,973** ₪ |

בתגובה לניתוח העסקה שנערך ע״י שמאי המשיבה טענו כי בנכס קיים היטל השבחה חלוט בסך של כ- 3 מיליון ₪, ואם ינתחו את העסקה בתוספת של היטל ההשבחה החלוט השווי שיתקבל יהיה 1,865 ₪ למ״ר עיקרי, נמוך ממה שקיבלו.

לטענת שמאי המבקשת, לא מדובר בעסקה המשקפת קונה מרצון, כלומר בעסקה זו יש פרמיה בנוסף לשווי הבסיסי, כך שלמעשה העסקה משקפת שווי של כ- 1,700 ₪ למ״ר עיקרי[9].

13.1.2. **6372/475**

בהתאם לדיווח של חברת ריבוע כחול נדל״ן בע״מ לרשות לניירות ערך מיום 26.5.22, דווח כי החברה התקשרה בהסכם לרכישת 24 קומות משרדים (קומות 7-30), הכוללות כ- 37,000 מ״ר ברוטו + 161 מקומות חניה בפרויקט המכונה ״גלובל טאוורס״ בפתח תקווה, בתמורה ל- 377 מ׳ ₪.

בהתאם לידוע לשמאי המבקשת, העסקה נחתמה לפי 135,000 ₪ למקום חניה וכ- 9,600 ₪ למ״ר ברוטו משרדים ברמת מעטפת[10].

בהתחשב ברווח יזמי של 20%[11] ועלות בניה של כ- 6,800 ₪[12] מתקבל, כי שווי מ״ר מבונה ברוטו הינו כ- 1,200 ₪ ובהתאמה לשטח עיקרי לפי יחס ברוטו/נטו של 35%, מתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי לפי כ- 1,600 ₪.

לטענתם, שמאי המשיבה הביאו בחשבון בניתוח בתגובתם, רווח יזמי בשיעור של 15% בלבד, שיעור שאינו תואם את שיעור היזמות לנכסים דומים במועד הקובע בסביבת הנכס.

[9] הפחתה של 10%-15% בגין פרמיה ששולמה.
[10] 376,935,000 ₪ = 161 מקומות חניה * 135,000 ₪ לחניה + 37,000 מ״ר * 9,600 ₪ למ״ר.
[11] לפי ניתוח שערך השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 6367/211
[12] 5,230 ₪ עלות מעטפת במבנה משרדים גבוה מעל 15 קומות לפי מחירון דקל אפריל 2022 + 30% עקיפות (בקווים המנחים פרק י״ח עדכון מספר 1 ינואר 2020 נקבע טווח של 25%-35%).

13.1.3. **6393/14**

ביחס לעסקאות של יחידות משרדים בפרויקט בסר סיטי טוענים שמאי המבקשת, כי חלק מהעסקאות המדווחות באתר רשות המיסים לא נכללו בניתוח העסקאות של שמאי המשיבה. שמאי המבקשת ערכו ניתוח עסקאות בהצלבה לנספח הסכם השיתוף בו מפורט נתוני שטחים וההצמדות לכל יחידה. לניתוח העסקאות הובאו בחשבון רק העסקאות שניתן היה לאמת את נתוני הבסיס.

<u>להלן ניתוח העסקאות כפי שהובא בשומתם:</u>

| יום מכירה | תמורה מוצהרת | מס' חניות | תמורה בהפחתת מקום חניה[13] | חלק נמכר | קומה | שטח ברוטו | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23.2.2023 | ₪ 3,300,000 | 3 | ₪ 2,895,000 | 1 | 21 | 227.0 מ"ר | ₪ 12,753 |
| 2.1.2023 | ₪ 2,402,700 | 2 | ₪ 2,132,700 | 1 | 26 | 157.0 מ"ר | ₪ 13,584 |
| 20.11.2022 | ₪ 3,300,000 | 3 | ₪ 2,895,000 | 1 | 13 | 233.0 מ"ר | ₪ 12,425 |
| 3.10.2022 | ₪ 1,450,000 | 1 | ₪ 1,315,000 | 1 | 13 | 102.0 מ"ר | ₪ 12,892 |
| 29.9.2022 | ₪ 1,854,625 | 1 | ₪ 1,719,625 | 1 | 17 | 133.0 מ"ר | ₪ 12,930 |
| 21.9.2022 | ₪ 1,564,625 | 3 | ₪ 1,159,625 | 1 | 9 | 233.0 מ"ר | ₪ 4,977 |
| 19.9.2022 | ₪ 3,436,000 | 3 | ₪ 3,031,000 | 1 | 11 | 233.0 מ"ר | ₪ 13,009 |
| 18.9.2022 | ₪ 2,386,400 | 2 | ₪ 2,116,400 | 1 | 25 | 157.0 מ"ר | ₪ 13,480 |
| 15.9.2022 | ₪ 3,306,600 | 3 | ₪ 2,901,600 | 1 | 21 | 222.0 מ"ר | ₪ 13,070 |
| 14.9.2022 | ₪ 1,930,000 | 2 | ₪ 1,660,000 | 1 | 9 | 128.0 מ"ר | ₪ 12,969 |
| 14.8.2022 | ₪ 2,595,000 | 2 | ₪ 2,325,000 | 1 | 24 | 172.0 מ"ר | ₪ 13,517 |
| 11.7.2022 | ₪ 1,400,000 | 1 | ₪ 1,265,000 | 1 | 9 | 103.0 מ"ר | ₪ 12,282 |
| 30.6.2022 | ₪ 3,080,000 | 3 | ₪ 2,675,000 | 1 | 6 | 233.0 מ"ר | ₪ 11,481 |
| 26.6.2022 | ₪ 2,040,000 | 2 | ₪ 1,770,000 | 1 | 21 | 124.0 מ"ר | ₪ 14,274 |
| 22.6.2022 | ₪ 2,537,500 | 2 | ₪ 2,267,500 | 1 | 20 | 173.0 מ"ר | ₪ 13,107 |
| 29.5.2022 | ₪ 2,247,000 | 2 | ₪ 1,977,000 | 1 | 7 | 177.0 מ"ר | ₪ 11,169 |
| 22.5.2022 | ₪ 1,360,000 | 1 | ₪ 1,225,000 | 1 | 18 | 101.0 מ"ר | ₪ 12,129 |
| 16.5.2022 | ₪ 2,025,000 | 2 | ₪ 1,755,000 | 1 | 21 | 138.0 מ"ר | ₪ 12,717 |
| 16.5.2022 | ₪ 2,337,500 | 2 | ₪ 2,067,500 | 1 | 21 | 157.0 מ"ר | ₪ 13,169 |
| 15.5.2022 | ₪ 2,265,000 | 2 | ₪ 1,995,000 | 1 | 13 | 177.0 מ"ר | ₪ 11,271 |
| 10.5.2022 | ₪ 2,307,000 | 2 | ₪ 2,037,000 | 1 | 6 | 187.0 מ"ר | ₪ 10,893 |
| 10.5.2022 | ₪ 2,299,990 | 2 | ₪ 2,029,990 | 1 | 10 | 177.0 מ"ר | ₪ 11,469 |
| 10.5.2022 | ₪ 1,841,000 | 2 | ₪ 1,571,000 | 1 | 10 | 128.0 מ"ר | ₪ 12,273 |
| 3.5.2022 | ₪ 1,340,000 | 1 | ₪ 1,205,000 | 1 | 18 | 101.0 מ"ר | ₪ 11,931 |
| 27.4.2022 | ₪ 1,600,000 | 1 | ₪ 1,465,000 | 1 | 9 | 133.0 מ"ר | ₪ 11,015 |
| 14.4.2022 | ₪ 1,365,000 | 1 | ₪ 1,230,000 | 1 | 21 | 100.0 מ"ר | ₪ 12,300 |
| 14.4.2022 | ₪ 1,530,000 | 1 | ₪ 1,395,000 | 1 | 12 | 133.0 מ"ר | ₪ 10,489 |
| 13.4.2022 | ₪ 1,875,000 | 2 | ₪ 1,605,000 | 1 | 20 | 125.0 מ"ר | ₪ 12,840 |
| 10.4.2022 | ₪ 1,500,000 | 1 | ₪ 1,365,000 | 1 | 14 | 133.0 מ"ר | ₪ 10,263 |
| 10.4.2022 | ₪ 2,919,800 | 3 | ₪ 2,514,800 | 1 | 10 | 233.0 מ"ר | ₪ 10,793 |
| 4.4.2022 | ₪ 2,500,000 | 2 | ₪ 2,230,000 | 1 | 19 | 183.0 מ"ר | ₪ 12,186 |

[13] לפי שווי מקום חניה בסך 135,000 ₪

| יום מכירה | תמורה מוצהרת | מס' חניות | תמורה בהפחתת מקום חניה[13] | חלק נמכר | קומה | שטח ברוטו | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 28.3.2022 | ₪ 1,875,000 | 2 | ₪ 1,605,000 | 1 | 24 | 124.0 מ"ר | ₪ 12,944 |
| 20.2.2022 | ₪ 1,350,000 | 1 | ₪ 1,215,000 | 1 | 22 | 100.0 מ"ר | ₪ 12,150 |
| 10.2.2022 | ₪ 1,265,000 | 1 | ₪ 1,130,000 | 1 | 20 | 101.0 מ"ר | ₪ 11,188 |
| 8.2.2022 | ₪ 2,258,000 | 2 | ₪ 1,988,000 | 1 | 22 | 172.0 מ"ר | ₪ 11,558 |
| **שווי מ"ר בנוי** | | | | | | | **₪ 12,043** |
| הפחתה להיקף | | | | | | 0.85 | ₪ 10,236 |
| יזמות | | | | | | 1.20 | ₪ 8,530 |
| עלויות בניה | | | | | | | ₪ 7,500 |
| **שווי מ"ר מבונה ברוטו** | | | | | | | **₪ 1,030** |

בהתאם לניתוח שלעיל, שמאי המבקשת טוענים, כי שווי מ"ר מבונה עיקרי אינו מגיע ל- 1,700 ₪, ואף מצינים, כי בתקופה האחרונה משווקים שטחי משרדים בפרויקט בסר סיטי במחירים של 11,200 ₪ - 11,800 ₪ / למ"ר בנוי, הנמוכים אף מהממוצע שהתקבל בניתוח לעיל [14].

13.1.4. **<u>תגובה לעסקה שהציגו שמאי המשיבה בגו"ח 6366/164 מיום 10.04.2022</u>**

לטענת שמאי המבקשת, מהסכם המכר שהועבר לעיונם בתיק אחר עולה, כי העסקה נערכה בהליך פירוק שיתוף ולדעתם מדובר בעסקה שאינה רלבנטית מכמה סיבות:

ראשית, מדובר בעסקה שבה הבעלים של למעלה מ- 34% מהזכויות בנכס רכש את יתר השותפים. בעסקאות כאלו קורה לא אחת שאחד הבעלים משלם פרמיה מעל שווי השוק עבור רכישת יתר הזכויות והוצאת השותפים האחרים החוצה.

שנית, מעמוד 6 להסכם נראה שהיתה התמחרות בין שני בעלים בקרקע. הרוכשת וחברת מגדלי האגם שאחד מבעלי המניות בה הוא עו"ד אלחנן וינצקי שמשרדו ייצג חלק ניכר מהבעלים.

להתמחרות בין שני בעלי העניין הללו הצטרפו גם מארגני קבוצות הרכישה סופרין וייס.

כלומר, מדובר כאן בהתמחרות שברור שהביאה לתמורה שמהווה מחיר ולא שווי.

יתירה מזו, בהסכם המכר בעצמו נכתב שהערכת שמאי היתה נמוכה בשיעור של 25% לפי שווי שוק של כ- 48 מיליון ₪ בלבד, ולבסוף נמכר תמורת 60 מיליון ₪ דבר המוכיח שזהו מחיר ולא שווי.

13.1.5. **<u>תגובה לעסקה שהציגו שמאי המשיבה בגו"ח 6367/167 מיום 30.10.2022</u>**

שמאי המבקשת טוענים, כי שמאי המשיבה מביאים בחשבון הגדלת זכויות ל- 400%, כאשר בנספח הבינוי בתכנית פת/2200 המגרש מוגדר בעצימות של 600%.

כמו כן, מבירור שערכו עולה, כי מדובר בעסקה מורכבת שמטרתה הסופית היא לא רק הגדלת הזכויות ל- 600% אלא תוספת זכויות נוספות שינויידו ממגרש אחר ויעצימו באופן משמעותי את הזכויות.

[14] כתימוכין צירפו 3 צילומי מסך SMS של מחירים מבוקשים ללא תאריך.

בנוסף, על המגרש קיים מבנה של חברת חשמל שמהווה את השימוש היעיל והטוב אשר תורם לשווי עד למועד הקמת מתחם חדש. לבסוף טוענים שמאי המבקשת, כי העסקה משקפת שווי חריג לסביבה, ולכן לדעתם העסקה אינה ברת השוואה.

13.1.6. **<u>תגובה לעסקה שהציגו שמאי המשיבה "גלובל טאוורס" בגו"ח 6372/477 מיום 11.05.2023</u>**

בהתאם למידע שהגיע לידם, התמורה נקבעה על סך של 158,492,480 ₪, לפי 11,200 ₪ למ"ר ברוטו ללא חניה. לטענתם, ההסכם מתייחס לקומות הגבוהות בנכס[15] ויש לבצע התאמה לקומה. כמו כן טוענים שיש לחלץ את שווי הקרקע לפי יזמות בשיעור של 25% בשל מצב השוק ועלויות בניה לפי 7,600 ₪ למ"ר וכך מתקבל שווי של 1,360 ₪ למ"ר ברוטו ובמקדם של 1.25 מתקבל שווי לפי 1,700 ₪ למ"ר עיקרי.[16]

בנוסף, בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים שנשלח ע"י שמאי המשיבה, שטח קומה ברוטו הינו 1,666 מ"ר ובהכפלה ב- 8 קומות מתקבלים 13,328 מ"ר, ולא 10,189 מ"ר שהובאו בחשבון על ידי שמאי הוועדה. מכאן שהשווי למ"ר בנוי בהתאם לניתוח שערכו שמאי המשיבה הינו 9,903 ₪ למ"ר ולא 12,954 ₪ שהובאו בחשבון על ידם, והיתרה לקרקע לפי הנחות שמאי המשיבה הינה 1,092 ₪ למ"ר מבונה בלבד לפי 18% יזמות ו- 7,300 ₪ עלות בניה לשיטתם.

לטענתם, שלב א' מאוכלס ובצמוד לבניין יש את מתחם בסר סיטי שהוא מאוכלס ולכן מיקומו עדיף. זה מתחם שוקק חיים ומפותח ויש לבצע התאמה נוספת לזמינות – גלובל טאוורס נמצא בבניה, לעומת במקרה הנדון שהוא על הנייר ועד שייבנה הוא יהיה בתחרות שהולכת ומעצימה.

13.1.7. **<u>תגובה להסכם שכירות שלמה נדל"ן ו- ECI פרויקט HopeTown שדווח לבורסה מיום 01.10.2023</u>**

מבירור שערכנו עם הבעלים בפרויקט hope town, עולים הפרטים הבאים בנוגע לעסקת השכירות: שכ"ד בסיסי בחוזה נקבע לפי 57 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת. שכ"ד בסיסי כולל תוספות חריגות ומיוחדות שנדרשו בעלות חריגה של כ- 7,000,000 ₪. בנוסף, נקבעה תוספת שכ"ד של עד כ- 30 ₪ למ"ר כנגד עלות עבודות גמר בסך עד 3,000 ₪ למ"ר. בנוסף, שכ"ד עבור החניות כולל ארנונה, חשמל ועלויות תפעול שוטפות בעלות של כ- 170 ₪ לחניה שגם בהם יש להתחשב. בנוסף, היזם התחייב לבניית שטחים שלא יקבל בגינם שכ"ד, כדוגמת בית כנסת ואולם רב תכליתי.

לטענתם, בהתאם לדיווח לבורסה דמ"ש שנתי ממוצע לתקופה של 16 שנים. לצורך הניתוח הדיווח חסר בכמה עולה דמ"ש לתקופה. ולכן מניחים שמאי המבקשת, כי בחלק הראשון של התקופה דמ"ש נמוכים בכ- 20%. בהפחתה של 20% מדמ"ש מתקבל שווי קרקע בסך 900 ₪ למ"ר

בתגובה לניתוח העסקה ע"י שמאי המשיבה, טוענים שמאי המבקשת, כי עסקת השכירות נותחה לפי שיעור היוון של 6.5% בעוד שיעור היוון למשרדים במחצית הראשונה של 2022 היה 6.7% בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי וברור שבשנה שחלפה עד מחצית 2023 שיעור ההיוון גדל ועלה ולכן להביא בחשבון שיעור היוון של 6.5% יותר נמוך מהשמ"ר שנה קודם זה לא סביר.

[15] 8 הקומות העליונות מקומה 32-39

[16] לטענת שמאי המבקשת היטלי הפיתוח עלו עד פי 2 במהלך 2023 והם מייקרים את עלויות הבניה באופן משמעותי לעומת עסקאות ההשוואה בשנים קודמות ולכן כשמציגים עסקה ממאי 2023 צריך להביא בחשבון עלויות בניה יותר גבוהות. (לא נשלחה הוכחה לטענתו למרות שטען שישלח)

כמו כן, לטענתם לפי הכתבות בעיתונות, החברה שכרה שטח קומתי גדול וזה השטחים שמחפשות חברות הייטק. הנכס שלנו לא מסוגל לתת את המענה, סע' 4.1.2 ב להוראות התכנית מחייב אותנו לבנות מגדל. הקומות שלנו קטנות יש סך של 38 א' מ"ר עיקרי עילי + 17 א' שירות סה"כ 55,976 מ"ר לחלק ב- 39 קומות פחות המסחר מתקבל שטח ברוטו של 1,435 מ"ר לקומה בעוד חברת הייטק צריכה 3,000 מ"ר ומעלה. ולכן אנחנו לא נותנים מענה לחברות הייטק. חברת מובילי אישרה תב"ע בהר חוצבים שאפשר היה לבנות מגדל למרות זאת הם בחרו לבנות את זכויות הבניה בבניה מרקמית נמוכה ולא במגדל כי התנועה של העובדים בלתי אפשרית. את חברות ההייטק הגובה לא מעניין כי הם צריכים קישוריות בתוך הבניין.

בנוסף טוענים, כי לחברת ECI וחברת שלמה נדל"ן המשכירה יש יחסים מיוחדים[17]. חברת שלמה נדל"ן רכשה קרקע מחברת ECI וזו שכרה שטח מחברת שלמה נדל"ן. לכן לא ברור אם העסקה משקפת שווי, היא משקפת שוכר מיוחד שצריך לעזוב ולמצוא מקום חליפי ועושה עסקה עם משכיר מיוחד כי הם שוכר ומשכיר בשתי העסקאות ומכירת קרקע. לטענתם, לא ידוע מה היה טיב היחסים בין העסקאות האלה. יכול להיות שיש הסכמות חוזיות שנחתמו בעבר בהסכם המכר.

לטענתם, הפרויקט הוא בעייתי וצריך להציג את כל הנתונים. הוא עומד בפני גמר הבניה אבל השוכר היחיד היא חברת ECI, ולפי הדיווחים לבורסה[18] של חברת שלמה נדל"ן מיום 20.4.2023 בסמוך למועד הקובע חברת שלמה נדל"ן נדרשה ע"י הבנק המלווה להזרים עוד הון עצמי לפרויקט, כי הם לא עמדו ביעד ההשכרות ושיווק הפרויקט. אומנם ההשכרה נתנה חמצן אבל נכון להיום הוא השוכר היחיד. כמו כן, מפנה לעיתונות הכלכלית[19] המעידה שהפרויקט נמצא בקשיים.

לטענתם, דמ"ש לחניה שנקטו שמאי המשיבה לפי 650 ₪ לעומת שווי חניה לפי 135,000 ₪ למקום מתקבל תשואה בשיעור של 5.75% וזה לא סביר. הגדלת דמ"ש תביא לתשואה סבירה וליתרה שווי למשרדים קטנה יותר.

בנוסף טוענים, כי הפרויקט כפי שמפורסם בכתבות עומד בסיום הבניה וזה לא נכון להשוות לפרויקט זמין מיידית, לפרויקט מושא השומה, היות שעד להשלמת המבנה, השוק יהיה יותר רווי ולכן זו לא עסקה שניתן לבסס עליה שווי.

במייל מיום 18.04.2024 שהתקבל לאחר הדיון העבירו שמאי המבקשת נתונים נוספים ביחס לעלויות הגמר בפרטי העסקה, ללא אסמכתא, אשר ביקשו שלא להעביר בשל חסיונם.

<u>בנוסף הפנו שמאי המבקשת להכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:</u>

- בשומת ארז כהן בגו"ח 6367/211 קיבל השמאי המכריע את עמדת שמאית המשיבה רחל פרנקו, כי בין התקופה של **תכנית המתאר** למועד הקובע בעניינם (בין מאי 2020 לבין אפריל 2022) המחירים לא עלו, ולטענתם לאור שינוי הריבית המחירים נשארו זהים גם במרץ 2023.
- בשומת יהודה פלד בגו"ח 6365/54 אימץ השמאי המכריע את עמדת שמאי המשיבה אוהד דנוס, וקבע שווי למ"ר עיקרי לתעסוקה לפי 1,600 ₪ למועד קובע 30.05.2020.

[17] כתימוכין הפנו לכתבה כלכליסט מיום 04.02.2020
[18] דו"ח מיידי על אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים
[19] כלכליסט מיום 28.09.2023.

<u>דוחות נת״מ</u>

- לפי דוחות נת״מ בין החציון הראשון של 2020 שזה המועד הקובע **לתכנית המתאר** לבין החציון הראשון 2023 המועד הקובע **בתכנית המפורטת**, כמעט ולא היה שינוי בדמי השכירות בעוד בשומת המשיבה חלה עליה בשיעור של 56% בין המועדים הרלבנטיים.
- בתגובה לטענת שמאי המשיבה לעליית שווי בין המועדים הרלבנטיים בהתאם לסקר מחירים בחוברות נת״מ, טוענים שמאי המבקשת כי עליית המחירים נובעת מהיקפי הבניה שגדלו בעקבות אישור תכנית המתאר. כמו כן טוענים כי לא ידוע על איזה עסקאות השווי מבוסס בדוחות נת״מ, הואיל ונתוני השווי בחלק הצפוני של קריית אריה גבוהים יותר בשל אזור המתאפיין במשרדי הייטק.

<u>סיכום טענות שמאי המבקשת</u>

המבקשת טוענת שהשווי שנקבע בשומה המכרעת שנערכה בנכס ע״י יגאל יוסף נכון גם למועד הקובע, בהתחשב במצב השוק המתואר בסקירת בנק לאומי, בהיצע הענק של משרדים באזור פתח תקווה ובני ברק, בפער בין ההיצע לביקוש, בעובדה שהתכנית אושרה למעלה משנה וטרם החלו בהליך תכנוני לקידום הבניה מהסיבה שהאזור מוצף, ובעליית ריבית ועלויות הבניה שמורידות את ערך השיהוי של הקרקע.

כתימוכין להעדר ביקוש והצפה של שטחי משרדים, מפנים למגדל ששון חוגי הממוקם ברחוב מגשימים 1 בפ״ת העומד ריק, לטענתם, כבר שנים למעט 2 קומות עליונות שהושכרו ל- יד 2 ב- 40 ₪ למעטפת.

13.2. **<u>שווי מסחר</u>**

בהתאם לאמור בסעיף 13.1.1, שמאי המבקשת טוענים, כי לא קיימת עליית מחירים בין המועד הקובע **בתוכנית המתאר** לבין המועד הקובע **בתכנית המפורטת** ולכן אימצו בשומתם את השווי שנקבע **בשומת יוסף** לפי 6,000 ₪ למ״ר מסחר עיקרי.

13.3. **<u>הסבת שטחים בתת הקרקע</u>**

לטענת שמאי המבקשת, כאשר נכתב משהו בתב״ע לא בהכרח יש לזה שווי. לכן יש להוכיח שיש שווי באפשרות ההמרה. לטענתם, במצב הנוכחי של השוק, נדרשת חניה ולא ניתן לוותר עליה לטובת שטחי מסחר. פעולת ההמרה עושה נזק כפול לחניות היא גורעת ממספר החניות הקיים, ושנית מוסיפה שימושים שגם הם דורשים חניה. היצע החניה קטן במכפלות. וחוסר ההיגיון נכון במקרה שלנו כאשר תקן החניה מראש מוקטן. כתימוכין, שמאי המבקשת מציגים דוגמאות של תכניות במע״ר הצפוני של ת״א, בית קרדן ופרויקט WE, לפיהן לא מבקשים לנצל שטחים בתת הקרקע למסחר למרות האפשרות להמרת שטחים דומה.

כתימוכין לעמדתם מפנים למכרז של נת״ע מינואר 2024[20] אשר מבקשת לשכור שטח של 15,000 מ״ר ברוטו בסיס + 3,000 מ״ר נוספים עם אופציה ל- 5,000 מ״ר. נת״ע מבקשת לשכור 600 מקומות

[20] קישור למכרז של נת״ע

חניה, כלומר מקום חניה לכל 25 מ״ר ברוטו. במקביל הדרישה של נת״ע שהמרחק יהיה 500 מ׳ מתחבורה ציבורית פעילה. כלומר בסיטואציה כזו, נראה הזוי להמיר שטח חניה לשטח עיקרי נוסף.

לטענתם הדבר היה ידוע כבר בשלב ההפקדה **ובשומת יוסף** לא ניתן להוראה הזו כל שווי, גם לא לשמאי המשיבה.

עוד מוסיפים שמאי המבקשת, כי המגרש מושא השומה לא רגולרי, ובהתאם לתקינת רעידות אדמה שלפיה אי אפשר לעשות טרנספורמציה בקומות המרתף והעמודים צריכים לרדת עד למטה, המשמעות היא ששטח ברוטו לחניה במרתפים יהיה בין 50-60 מ״ר, ויכול להיות שיותר.

עוד טוענים שמאי המבקשת, כי מיקום המגרש הינו נמוך עם מי תהום גבוהים ואין התכנות לשטחים במרתף מעבר לשטחי חניה. לפי נספח התנועה של התכנית כל השטח מיועד לחניה של רכב פרטי לפי 287 חניות פרטיות + 145 מקומות לאופניים + 171 לאופנועים וכך, ממצים את כל השטח לחניה ב- 4 קומות. לטענתם, אין אפשרות לבנות את כל החניות ב- 14 א׳ מ״ר, לפי נספח החניה כל שטח המרתפים, קרי 28 א׳ מ״ר מיועד לחניה לפי התקן. יש דרישה למאות מקומות של חניה לאופניים ואופנועים. לטענתם, אפשרות המרת שטח החניה לשטח מסחרי נחות בקומת המרתף תפגע ביכולת לשווק את השטח העילי בשל מחסור בחניה.

בהקשר זה מפנים לדוח נת״מ גיליון מס׳ 52[21] ביחס להשפעת הרכבת הקלה על דמי השכירות לפיו, באזור פ״ת ובני ברק מחירי השכירות ושיעורי האכלוס לא מושפעים מיתרונות הקו האדום של הרכבת הקלה, ועם כניסת הקו הירוק והסגול כרשת ישפיעו על שיעורי האכלוס ודמי השכירות המבוקשים. לטענתם, הקו האדום בעייתי, כי אין לו קישוריות וקשה להשתמש בו ולהגיע ממקום למקום.

### 13.4. <u>תחשיב שמאי המבקשת</u>

| מרכיב | שטח במ״ר | מקדם אי ודאות | שווי מ״ר מבונה | סה״כ |
|---|---|---|---|---|
| **שווי מצב קודם** | | | | |
| שטח עיקרי לתעסוקה | 38,108.0 מ״ר | 0.85 | ₪ 1,700 | ₪ 55,066,060 |
| שטח עיקרי למסחר | 1,600.0 מ״ר | 0.85 | ₪ 6,000 | ₪ 8,160,000 |
| סה״כ שווי כזמין | | | | ₪ 63,226,060 |
| לאחר הפחתה בגין מקדם צורת מגרש וחשיפה מסחרית (0.875) | | | | ₪ 55,322,803 |
| שווי בדחיה להכנת תכנית מפורטת והיטל השבחה (0.8) | | | | ₪ 44,258,242 |
| **שווי בהתחשב בסיכון להתכלות הזכויות (0.8) במעוגל** | | | | ₪ **35,407,000** |
| **שווי מצב חדש** | | | | |
| שטח עיקרי לתעסוקה | 38,108.0 מ״ר | 1.00 | ₪ 1,700 | ₪ 64,783,600 |
| שטח עיקרי למסחר | 1,600.0 מ״ר | 1.00 | ₪ 6,000 | ₪ 9,600,000 |
| סה״כ שווי כזמין | | | | ₪ 74,383,600 |
| לאחר הפחתה בגין מקדם צורת מגרש וחשיפה מסחרית (0.875) | | | | ₪ 65,085,650 |
| **שווי בהתחשב בסיכון להתכלות הזכויות (0.85) במעוגל** | | | | ₪ **55,323,000** |
| **השבחה** | | | | ₪ **19,916,000** |

[21] קישור לדו״ח נת״מ גיליון מס׳ 52

14. **עמדת שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה ערכו את שומתם על בסיס העקרונות שנקבעו **בשומת יוסף** ל**תכנית המתאר**.

**ערכי שווי**

שמאי המשיבה נקטו בשווי לתעסוקה ומסחר לפי מ״ר ברוטו בהנחה, כי שטחי השירות המשווקים בשווי מלא בשיעור של 25%. לפיכך מקדם ברוטו נטו שנקבע בשומת המשיבה הוא לפי מקדם 1.25.

ביחס לטענת שמאי המבקשת לקביעת השווי לפי מ״ר עיקרי, בהתאם לשפה האחידה השוררת בשומות בסביבה טוענים כי משחק ברוטו או עיקרי מהווה תחשיב סמנטי מתמטי בלבד.

14.1 **שווי תעסוקה**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה לתעסוקה ברוטו בסך 2,000 ₪ והיקף שטח שירות משווק בשווי מלא בשיעור של 25%, על בסיס ניתוח העסקאות המפורטות להלן :

14.1.1 **גו״ח 6194/173**

בתאריך 01.02.2022 נחתמה עסקה בין חברת ישרס בע״מ לבין חברת מגדל לפיה נמכרו 31/100 חלקים מסוימים (מגרש א׳ בשטח של 8,070 מ״ר עפ״י הסכם החכירה) תמורת 59,000,000 ₪ + היטל ההשבחה בגין תוכנית פת/2200. בתאריך 13.11.2022 אושרה למתן תוקף תוכנית פת/8/2200 ״קרית המגדל״ לפיה החלק המיוחס לבעלות של חברת ישרס הינו מגרש 102 עם אפשרויות ניצול של 22,512 מ״ר עיקרי לתעסוקה + 1,560 מ״ר למסחר. במועד העסקה התוכנית הייתה בשלבי הפקדה[22].

להלן ניתוח העסקה:

| מהות | שטח (מ״ר) | מקדם שווי | מקדם אי וודאות | מקדם דחייה +0.8 מקדם התכללות 0.8 | שטח אקוו׳ |
|---|---|---|---|---|---|
| עיקרי לתעסוקה בשיעור 200% | 16,140.0 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 16,140.0 מ״ר |
| ש.ש תעסוקה בשיעור 30% | 4,842.0 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 4,842.0 מ״ר |
| תוספת שטח עיקרי לתעסוקה | 6,372.0 | 1.00 | 0.85 | 0.64 | 3,466.4 מ״ר |
| תוספת ש.ש לתעסוקה בשיעור 30% | 1,911.6 | 1.00 | 0.85 | 0.64 | 1,039.9 מ״ר |
| עיקרי למסחר | 1,560.0 | 4.00 | 0.85 | 0.64 | 3,394.6 מ״ר |
| ש.ש למסחר בשיעור 30% | 468.0 | 4.00 | 0.85 | 0.64 | 1,018.4 מ״ר |
| סה״כ מ״ר אקוי׳ | | | | | 29,901.2 מ״ר |
| תמורה | | | | | 59,000,000 ₪ |
| תוספת בגין היטל השבחה ביחס לתוכנית פת/2200 (עפ״י שומת וועדה חלוטה) | | | | | 3,680,282 ₪ |
| סה״כ תמורה | | | | | 62,680,282 ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה ברוטו** | | | | | **2,096** ₪ |

[22] בתאריך 01.03.2021 התכנית הופקדה ברשומות

<u>תגובה לטענות שמאי המבקשת ביחס לניתוח העסקה:</u>

לאור העובדה, כי העסקה נחתמה לפני אישור התכנית המפורטת, ניתוח העסקה נערך בהתאם לעקרונות שקבע השמאי המכריע יגאל יוסף לפיו ניתן מקדם התכלות בשיעור של 0.8 ומקדם אי ודאות בשיעור של 0.8 עבור תוספת זכויות הבניה. לעומת זאת, שמאי המבקשת מביאים את תוספת הזכויות במקדם 1 ללא התייחסות למקדמים אלו שנקבעו בשומת יוסף. לכן בתוספת היטל ההשבחה החלוט מתקבל שווי לפי 2,096 ₪ למ״ר ברוטו ולא כפי שטענו שמאי המבקשת.

14.1.2. **<u>גו״ח 6367/167</u>**

בתאריך 30.10.2022 נחתם הסכם בין חברת חשמל וחברת קטה למכירת הזכויות בשטח רשום של 4,504 מ״ר תמורת 51,145,018 ₪. החלקה מסווגת עפ״י תוכנית פת/2200 בייעוד למתקנים הנדסיים בניצול של 105% עפ״י תוכנית פת/8/1241/א׳, כאשר מימוש הזכויות לתעסוקה בניצול של כ-400% עיקרי + 35% ש.ש, כרוך באישור תוכנית מפורטת (כולל שינוי ייעוד), והיטל השבחה בגין זכויות שמעל ל- 105%. שיעור תוספת הפוטנציאל (כאשר 50% משטח המגרש ינוצלו בק.ק למסחר במקדם 4).

<u>להלן ניתוח העסקה:</u>

מצב מוצע - 500% x 1.35 ש.ש + 125% אקוי׳ תוספת בקומת הקרקע[23] = **800%**

(מצב מוצע – מצב קודם[24]) x 0.5 היטל השבחה x 0.8 = **278%**

בתוספת זכויות מוקנות בשיעור של **105%** מתקבל ניצול כולל בשיעור של **383%**

שטח ברוטו ביחס לשטח מגרש של 4,504 מ״ר בהיקף של **17,250 מ״ר**

מתקבל שווי מ״ר מבונה ברוטו לתעסוקה בסך של **2,965** ₪

14.1.3. **<u>גו״ח 6366/164</u>**

בתאריך 10.04.2022 נמכרה החלקה בשטח נטו של 2,170 מ״ר המהווה את מגרש 203/1 עפ״י תב״ע פת/מק/2004/א/1 עם זכויות ל- 20,013 מ״ר עיקרי + 4,732 מ״ר ש.ש עילי בבינוי של 18 קומות תמורת 60,500,000 ₪.

<u>להלן ניתוח העסקה:</u>

| מהות | שטח | מקדם שווי | מ״ר אקוי׳ |
|---|---|---|---|
| עיקרי לתעסוקה | 19,458.0 מ״ר | 1.00 | 19,458.0 מ״ר |
| ש.ש לתעסוקה בשיעור של 20% עפ״י התב״ע | 3,891.6 מ״ר | 1.00 | 3,891.6 מ״ר |
| עיקרי למסחר 50% מתכסית קומת הקרקע | 555.0 מ״ר | 4.00 | 2,220.0 מ״ר |
| ש.ש למסחר | 111.0 מ״ר | 4.00 | 444.0 מ״ר |
| סה״כ מ״ר אקוי׳ | | | 26,013.6 מ״ר |
| תמורה | | | 60,500,000 ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה ברוטו** | | | **2,326** ₪ |

[23] מקדם 3.5 בגין מגבלות ניצול
[24] 105%

<u>תגובה לטענות שמאי המבקשת ביחס לניתוח העסקה:</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקשת, כי מדובר בעסקה חריגה בשל התמחרות ומכירת 2/3 מכלל הפרויקט, טענו, כי במקרה של התמחרות בין שותפים לכל אחד מהבעלים יש זכות סירוב ראשונה המקטינה את קהל המתעניינים הפוטנציאליים אשר מורידה את שווי הנכס, ולכן לא נכונה הטענה של תשלום פרמיה.

14.1.4. **<u>גו"ח 6372/477</u>**

על פי הסכם מתאריך 11.05.2023 בין גני בן צבי בע"מ ורמת החייל האקוויטיס לבין נאות מאלבס בע"מ נמכרו בבניין B בפרויקט גלובל טאוורס 8 קומות משרדים (ק. 32- 39) בשטח ברוטו של 10,189 מ"ר[25] + 100 חניות וזאת תמורת 145,492,480 ₪.

בהתחשב בשווי חניה לפי בסיס של 135,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו ברמת מעטפת לפי בסיס של 12,954 ₪ ובחילוץ שווי מ"ר מבונה לפי רווח יזמי של 18% (בהתחשב בהיקף העסקה) ועלויות בנייה לפי בסיס של 7,300 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו לפי בסיס של 3,678 ₪.

<u>תגובה לטענות שמאי המבקשת ביחס לניתוח העסקה:</u>

בתגובה לשיעור היזמות טענו שמאי המשיבה, כי בניתוח העסקה נקטו ביזמות בשיעור של 18% ולא 20% כפי שטוענים שמאי המבקש, בשל העובדה, כי מדובר בעסקה גדולה אשר צריכה לקבל ביטוי בהקטנת הרווח. לטענתם, בעסקה גדולה משלמים ערכים יותר נמוכים ולכן הופחת שיעור היזמות.

14.1.5. **<u>גו"ח 6372/475</u>**

על פי עסקת מכר מתאריך 26.05.2022 בין חברה ס.ע.ן לבין חברה ציבורית הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ נמכרו 24 קומות משרדים בשטח ברוטו של 37,000 מ"ר + 161 חניות בפרוייקט "גלובל טאוורס" בסכום של 377,000,000 ₪. בהתחשב בשווי חניה לפי בסיס של 135,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו ברמת מעטפת לפי בסיס של 9,600 ₪ ובחילוץ שווי מ"ר מבונה לפי רווח יזמי של 15% (בהתחשב בהיקף העסקה) ועלויות בנייה לפי בסיס של 6,800 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה ברוטו לפי בסיס של 1,547 ₪.

<u>תגובה לטענות שמאי המבקשת ביחס לניתוח העסקה:</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לשיעור יזמות נמוך, טוענים שמאי המשיבה, כי רכישה של שטח גדול מקטינה את הוצאות השיווק ומקצרת את זמן השיווק, בדומה למכירה מוקדמת (pre-sale), ולכן היזם מוכן לצמצם את הרווח ולהוריד את המחיר.

14.1.6. **<u>גו"ח 7207/30</u>**

בדיווח לבורסה מיום 01.10.2023 פרסמה חברת ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ על בדבר חתימת הסכם שכירות בבניין HOPE TOWN עם חברת ECI להשכרת 12,500 מ"ר ברוטו עילי + 300 חניות לפי דמ"ש שנתיים ממוצעים בסך של 16,000,000 ₪ וזאת לתקופה של 11 שנים + 5 שנים נוספות.

[25] 7,838 מ"ר עיקרי x 1.3 ש.ש = 10,189 מ"ר

בהתחשב בדמ״ש חודשים לחנייה בסך של 650 ₪ מתקבלים דמ״ש חודשים למ״ר ברוטו ברמת גמר בסך של 91 ₪ ובהתאמה שווי מ״ר בנוי (בשיעור היוון של 6.5%) 16,800 ₪. בחילוץ רווח יזמי של 18% (בהתחשב בהיקף העסקה) ועלויות בנייה כולל גמר לפי בסיס של 10,500 ₪ מתקבל שווי מ״ר ברוטו מבונה לפי בסיס של 3,737 ₪.

<u>תגובה לטענות שמאי המבקשת ביחס לניתוח העסקה:</u>

- בהתייחס לטענה, כי העסקה מגלמת יחסים מיוחדים בין השוכר והמשכיר, טוענים שמאי המשיבה, כי אין בנתונים שהוצגו ע״י שמאי המבקשת כדי להוכיח על יחסים מיוחדים שיש בין חברת שלמה נדל״ן ו- ECI, כאשר גם ככול שקיימים תאורטית יחסים מיוחדים, הרי שהסבירות הינה להורדת דמ״ש ולא להעלאתם.
- בהתייחס להתפלגות נתוני השכירות בגין עבודות הגמר שהציגו שמאי המבקשת ללא כל אסמכתא, טוענים, כי אין להתייחס לנתונים אלה מלבד סכום השכירות הכולל שאינו שנוי במחלוקת.
- בהתייחס לשיעור ההיוון שנקטו לפי 6.5%, טוענים שמאי המשיבה, כי השמ״ר קבע תשואה למחצית ראשונה של שנת 2022 בשיעור של 6.7%, אולם בהתחשב באיתנות הפיננסית לאור תקופת השכירות של 11 שנים והיקף השטח המושכר יש להוריד את שיעור התשואה והסיכון בהתאם.
- לטענה ששלמה נדל״ן היה בקשיי איכלוס והבנק דרש להגדיל את ההון העצמי טענו, כי ככל שהטענה נכונה זה צריך להוביל למסקנה שדמ״ש הם נמוכים ביחס לשוק בשל לחץ כלכלי של הבעלים.
- לטענה כי מדובר בדמ״ש ממוצעים המשקפים את העלייה בדמ״ש לתקופה של 11 שנים טענו, כי לא קיימת הוכחה לעלייה בדמ״ש וככול שקיימת עליה היא בשיעור של 5% המהווה עליה של כ- 2% בערך נוכחי.

14.1.7. **<u>גו״ח 6393/14</u>**

שמאי המשיבה הציגו עסקאות למשרדים ברמת מעטפת ממתחם ב.ס.ר סיטי כדלקמן:

| יום מכירה | תמורה מוצהרת | מס׳ חניות | תמורה בהפחתת מקום חניה | קומה | שטח ברוטו | שווי מ״ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 31.8.2022 | ₪ 1,270,000 | 1 | ₪ 1,135,000 | 6 | 78.0 מ״ר | ₪ 14,551 |
| 30.6.2022 | ₪ 3,080,000 | 3 | ₪ 2,675,000 | 6 | 180.0 מ״ר | ₪ 14,861 |
| 22.6.2022 | ₪ 1,334,000 | 1 | ₪ 1,199,000 | 9 | 103.0 מ״ר | ₪ 12,951 |
| 14.9.2022 | ₪ 1,930,000 | 2 | ₪ 1,660,000 | 9 | 128.0 מ״ר | ₪ 12,969 |
| 28.11.2022 | ₪ 9,971,500 | 8 | ₪ 8,891,500 | 11 | 650.0 מ״ר | ₪ 13,679 |
| 19.9.2022 | ₪ 3,436,000 | 3 | ₪ 3,031,000 | 11 | 233.0 מ״ר | ₪ 13,009 |
| 19.9.2022 | ₪ 2,654,000 | 2 | ₪ 2,384,000 | 11 | 177.0 מ״ר | ₪ 13,469 |
| 21.6.2022 | ₪ 6,275,000 | 6 | ₪ 5,465,000 | 12 | 459.0 מ״ר | ₪ 11,906 |
| 3.10.2022 | ₪ 1,450,000 | 1 | ₪ 1,315,000 | 13 | 102.0 מ״ר | ₪ 12,892 |
| 20.11.2022 | ₪ 3,300,000 | 3 | ₪ 2,895,000 | 13 | 233.0 מ״ר | ₪ 12,425 |

| יום מכירה | תמורה מוצהרת | מס' חניות | תמורה בהפחתת מקום חניה | קומה | שטח ברוטו | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 15.8.2022 | ₪ 1,585,000 | 1 | ₪ 1,450,000 | 15 | 102.0 מ"ר | ₪ 14,216 |
| 22.6.2022 | ₪ 3,300,000 | 2 | ₪ 3,030,000 | 16 | 228.0 מ"ר | ₪ 13,289 |
| 29.9.2022 | ₪ 1,854,625 | 1 | ₪ 1,719,625 | 17 | 133.0 מ"ר | ₪ 12,930 |
| 6.7.2022 | ₪ 5,800,000 | 5 | ₪ 5,125,000 | 19 | 402.0 מ"ר | ₪ 12,749 |
| 27.10.2022 | ₪ 1,450,000 | 2 | ₪ 1,180,000 | 19 | 91.0 מ"ר | ₪ 12,967 |
| 8.12.2022 | ₪ 2,160,000 | 2 | ₪ 1,890,000 | 19 | 137.0 מ"ר | ₪ 13,796 |
| 22.6.2022 | ₪ 2,537,500 | 2 | ₪ 2,267,500 | 20 | 173.0 מ"ר | ₪ 13,107 |
| 23.2.2023 | ₪ 3,300,000 | 3 | ₪ 2,895,000 | 21 | 227.0 מ"ר | ₪ 12,753 |
| 4.7.2022 | ₪ 1,755,000 | 3 | ₪ 1,350,000 | 21 | 100.0 מ"ר | ₪ 13,500 |
| 26.6.2022 | ₪ 2,040,000 | 2 | ₪ 1,770,000 | 21 | 124.0 מ"ר | ₪ 14,274 |
| 15.9.2022 | ₪ 3,306,600 | 3 | ₪ 2,901,600 | 21 | 222.0 מ"ר | ₪ 13,070 |
| 22.8.2022 | ₪ 4,850,000 | 4 | ₪ 4,310,000 | 21 | 305.0 מ"ר | ₪ 14,131 |
| 23.6.2022 | ₪ 5,000,000 | 4 | ₪ 4,460,000 | 23 | 305.0 מ"ר | ₪ 14,623 |
| 18.9.2022 | ₪ 2,386,400 | 2 | ₪ 2,116,400 | 25 | 157.0 מ"ר | ₪ 13,480 |
| 3.10.2022 | ₪ 5,610,000 | 5 | ₪ 4,935,000 | 26 | 360.0 מ"ר | ₪ 13,708 |
| 2.1.2023 | ₪ 2,402,700 | 2 | ₪ 2,132,700 | 26 | 157.0 מ"ר | ₪ 13,584 |
| 28.7.2022 | ₪ 15,516,563 | 10 | ₪ 14,166,563 | 27 | 905.0 מ"ר | ₪ 15,654 |
| **שווי מ"ר בנוי** | | | | | | **₪ 13,502** |

חילוץ שווי הקרקע:

| | | |
|---|---|---|
| **שווי מ"ר בנוי** | | **₪ 13,502** |
| הפחתה להיקף | 0.85 | ₪ 11,476 |
| יזמות | 1.20 | ₪ 9,564 |
| עלויות בניה | | ₪ 7,500 |
| **שווי מ"ר מבונה** | | **₪ 2,064** |

לאור כל האמור ועסקאות ההשוואה, טוענים שמאי המשיבה, כי ערכי השווי שנקבעו על ידם למועד הקובע הינם על הצד הזהיר, במיוחד למיקום הנכס באזור מבוקש על תוואי הרכבת הקלה אשר סביבתו הקרובה אינה מאופיינת בעודף היצע.

14.1.8. **<u>תגובת שמאי המשיבה ביחס לטענות שמאי המבקשת</u>**

- בהתאם ליסודות עריכת שומה להיטל ההשבחה יש לתת עדיפות לעסקאות השוואה. בשומת המשיבה הובאו בחשבון מספר עסקאות השוואה בסמוך למועד הקובע בהיקפים גדולים ובמיקום סמוך למושא השומה. בהתאם לניתוח העסקאות שהוצגו מתקבל שווי למועד הקובע בסך של כ- 2,700 ₪ למ"ר ברוטו ובשומת המשיבה נקבע שווי לפי 2,000 ₪ למ"ר ברוטו בעוד בשומת המבקשת מתקבל שווי לפי 1,300 ₪ למ"ר ברוטו.

- בהתאם לדוחות נת״מ ביחס לשווי קרקע לתעשייה באזור התעשייה בקרית אריה, עולה כי שווי קרקע לדונם בחציון ראשון לשנת 2021 הוא 7.5 מ׳ ₪ לעומת חציון ראשון לשנת 2023 נקבע שווי קרקע לדונם לפי 9 מ׳ ₪. מכך מסיקים שמאי המשיבה, כי השתנות מחירי הקרקע היא בשיעור של 28% בין המועדים הרלבנטיים. עוד טוענים, כי בחציון השני לשנת 2023 ירד שווי קרקע ל- 8.5 מ׳ ₪ בשל מספר רב של תכניות מפורטות שאושרו בחציון זה. למרות זאת טוענים, כי אומדן השווי נקבע בהתאם לעסקאות השוואה להן תוקף גבוה יותר.
- לטענה שהעלייה בשווי הקרקע בדוחות נת״מ נובעת מתכנית המתאר פת/2200 טוענים, כי הטענה אינה נכונה הואיל ותכנית המתאר אושרה ביוני 2020 ולכן הפוטנציאל בגין תוספת הזכויות התגבש לפני אישור התכנית כך שהעלייה במחירים אמורה לקבל ביטוי בחציון הראשון של שנת 2021. בהתחשב כי תכנית המתאר מגבילה סל זכויות למתחם, ככול שעובר הזמן הפוטנציאל להגדלת הזכויות קטן ובהתאמה שווי הקרקע קטן ולכן הפוטנציאל הגבוה ביותר הוא בשנה הראשונה לאישורה של התכנית.
- ביחס לטענת שמאי המבקשת, כי בהתאם לנתוני נת״מ דמי השכירות לא השתנו, טוענים שמאי המשיבה, כי יכול להיות מצב שאין קורלציה בין דמי השכירות לשווי הנכס. יתכן שדמ״ש לא השתנו בגלל ההיצע הגבוה אולם אנחנו צריכים לקבוע את השווי לפי ערך השווי של המקרקעין.
- לטענת התייקרות עלויות הפיתוח שהתרחשה במהלך 2023 טוענים, כי שינוי בגובה היטל הפיתוח חל בסוף נובמבר 2023 בעוד המועד הקובע הוא 3/2023.
- ביחס לפרויקט של ששון חוגי, שם אין שטחים מושכרים. לטענתם, מדובר באזור המאופיין בתעשייה ותיקה קיימת, והשווי שם נמוך יותר. הפרויקט קיבל היתר ראשון בשנת 2016 והוא לא מוצלח באופן ייחודי. יחד עם זאת טוענים, כי מדובר בפרויקט אחד לעומת מספר עסקאות אחרות שהוצגו.
- לטענתם, ערכי השווי שנקבעו ב**שומת יוסף** נמוכה ביחס לכל השומות המכריעות האחרות, כדלקמן:

| שם | גו״ח | מועד קובע | למ״ר עיקרי |
|---|---|---|---|
| יגאל יוסף | 6194/17 | 08/06/2020 | 1,700 ₪ |
| דנה שיחור | 6372/475 | 05/11/2021 | 1,700 ₪ |
| דוד טיגרמן | 6372/477 | 10/05/2021 | 1,700 ₪ |
| שושי שרביט שפירא | 6393/14 | 23/07/2019 | 1,670 ₪ |
| יעקב פז | 6194/180 | 08/06/2020 | 1,500 ₪ |

לטענתם, ממוצע השומות המכריעות למועד הקובע הוא 1,950 ₪ למ״ר ברוטו אולם לפסיקות שמאים מכריעים יש תוקף מופחת לעומת עסקאות השוואה ישירות.

- ביחס לשומה המכרעת של ארז כהן בגו״ח 6367/211 צריך לשים לב לעובדה שהשומה בוטלה בהחלטת ועדת ערר בין היתר בשל העדר ההבדלים בין שווי מצב קודם לחדש.
- ביחס לטענת שמאי המבקשת, כי ביחס לשומת יוסף השווי שנקבע בשומת המשיבה גבוהה במעל ל- 56%, טוענים שמאי המשיבה, כי בהתאמה לדוח נת״מ קיימת עליית מחירים של 28% כך שהשווי שנקבע בשומת יוסף 1,700 ₪ למ״ר עיקרי ובהתאמה לזמן מתקבל שווי 2,176 ₪

למ״ר עיקרי ובתרגום לשטח ברוטו לפי יחס של 1.25 מתקבל שווי לפי 1,740 ₪ למ״ר ברוטו למועד הקובע.

14.2. **<u>שווי מסחר</u>**

לטענת שמאי המשיבה, מקדם השווי למסחר ביחס לשווי לתעסוקה הינו בשיעור של 4. כמו כן טוענים, כי ערכי השווי שנקבעו ב**שומת יוסף** לפי 6,000 ₪ בהתאמה למועד הקובע בשיעור של 28% מתקבל שווי בסך 7,680 ₪ למ״ר מבונה מסחר, בדומה לקביעתו של השמאי המכריע אלדד חיימי בגו״ח 6372/468 אשר קבע שווי למסחר לפי 7,250 ₪ באזור נחות למושא השומה.

14.3. **<u>הסבת שטחים בתת הקרקע</u>**

שמאי המשיבה לא התייחסו להוראה זו בשומתם, אולם בתגובה לשומה האחרת טענו, כי יש לחייב עבור הוראה זו. לטענתם, בסמוך לאחר המועד הקובע החלה לפעול הרכבת הקלה בתוואי הקו האדום, עובדה המאפשרת הרחבת ניצול שטחים עיקרים בקומת המרתף כמפורט בסעיף לעיל ולפיכך יש להביא בחשבון תוספת שווי מינימלית המתייחסת לתוספת ניצול על הצד הזהיר בהיקף של כ- 3,000 מ״ר (מתוך פוטנציאל של 50% שנקבע מהיקף של 28,125 מ״ר ש.ש מרתף) וזאת ביחס לשווי מ״ר מבונה מינימלי של 3,000 ₪ ובהפחתה בגין מרכיב אי הוודאות בשיעור של 50% מתקבלת השבחה בסך של 4,500,000 ₪[26].

שווי למסחר בקומת המרתף נקבע בהתאם לשווי מסחר נחות ובניכוי יתרה לשווי עבור חניה.

שמאי המשיבה מציינים, כי לעובדה שתוספת השווי המתוכננת הייתה ידועה בשלב ההפקדה, אין בה כדי לשנות את קביעת ההשבחה בגין השיפור שניתן לניצול.

ביחס לטענת שמאי המבקשת שהסבת חלק מהמרתף תצמצם את מספר מקומות החניה, טוענים שמאי המשיבה, כי בחרו להסב רק 1,500 מ״ר מתוך 7,500 מ״ר, ואז נותר 6,000 מ״ר למקומות חניה.

בהתייחס לטענה כי בהתאם לנספח התנועה ממצים את כל שטחי המרתף לחניה, טוענים שמאי המשיבה כי נספח התנועה הנו נספח מנחה ולכן ניתן לסמן מקומות חניה עודפים ולנצלם לשימושים אחרים.

[26] 3000 מ״ר X 3,000 ₪ X 0.5 = 4.5 מ׳ ₪

14.4. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם | שווי למ"ר מבונה | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|
| **שווי מצב קודם** | | | | |
| שטח עיקרי לתעסוקה | 38,108 מ"ר | 0.85 | ₪ 2,000 | ₪ 64,783,600 |
| שטח שירות לתעסוקה המשווקים בשווי מלא בשיעור של 25% | 9,527 מ"ר | 0.85 | ₪ 2,000 | ₪ 16,195,900 |
| שטח עיקרי למסחר | 1,600 מ"ר | 0.85 | ₪ 8,000 | ₪ 10,880,000 |
| שטח שירות למסחר המשווקים בשווי מלא בשיעור של 25% | 400 מ"ר | 0.85 | ₪ 8,000 | ₪ 2,720,000 |
| סה"כ שווי מצב קודם כזמין | | | | ₪ 94,579,500 |
| שווי בדחיה להכנת תוכנית מפורטת והיטל השבחה (0.80) | | | | ₪ 75,663,600 |
| שווי מצב קודם בהפחתה בגין סעיף התכלות (0.8) | | | | ₪ 60,530,880 |
| **שווי מצב קודם בהפחתה בגין צורת מגרש וחשיפה מסחרית (0.875)** | | | | ₪ **52,964,520** |
| **שווי מצב מוצע** | | | | |
| שטח עיקרי לתעסוקה | 38,108 מ"ר | 1 | ₪ 2,000 | ₪ 76,216,000 |
| שטח שירות לתעסוקה המשווקים בשווי מלא בשיעור של 25% | 9,527 מ"ר | 1 | ₪ 2,000 | ₪ 19,054,000 |
| שטח עיקרי למסחר | 1,600 מ"ר | 1 | ₪ 8,000 | ₪ 12,800,000 |
| שטח שירות למסחר המשווקים בשווי מלא בשיעור של 25% | 400 מ"ר | 1 | ₪ 8,000 | ₪ 3,200,000 |
| סה"כ שווי מצב מוצע גולמי | | | | ₪ 111,270,000 |
| שווי מצב מוצע בהפחתה בגין סעיף התכלות (0.85) | | | | ₪ 94,579,500 |
| שווי מצב מוצע בהפחתה בגין צורת מגרש וחשיפה מסחרית (0.875) | | | | ₪ 82,757,063 |
| **השבחה** | | | | ₪ **29,792,543** |

15. **<u>הכרעה</u>**

ביום 08.06.2020 אושרה תכנית המתאר פת/2200 (**תכנית המתאר**) לאזור התעשייה קריית אריה. הנכס מושא השומה ממוקם באזור המיועד לתעסוקה בעצימות של 600%. תכנית המתאר קובעת, כי במידה ולא יינתן היתר בתוך 4 שנים מיום הוצאת התכנית המפורטת או שתוקף ההיתר פג ולא חלה בניה לפיו, תוקף התכנית המפורטת יפקע והזכויות שניתנו בה יוחזרו לסל המקורי מכוח תכנית המתאר.

ביום 14.11.2021 נערכה שומה מכרעת בנכס מושא השומה ע"י השמאי המכריע יגאל יוסף, עבור תכנית המתאר בהתבסס על היקפי השטח שבתכנית המפורטת בעניינו שהייתה מופקדת דאז[27]. בשומת יוסף נקבע שטח לחיוב במצב חדש לפי 1,600 מ"ר מסחרי ושטח לתעסוקה לפי 38,108 מ"ר. מקדמי ההפחתה שנקבעו לתכנית המתאר הם כדלקמן:

1. מקדם דחייה עד לאישור תכנית מפורטת בשיעור 0.8.
2. מקדם אי וודאות הן בשל המנגנון של הקצאת הזכויות והן מהטעם שיתכנו שינויים, תיקונים והתאמות לתכנית המופקדת בשיעור של 0.85.
3. מקדם התכלות תוספת הזכויות בשיעור של 0.8 לאור סעיף פקיעת התכנית.
4. מקדם הפחתה בשיעור 12.5% בשל צורת המגרש.

בהתאם לאמור לעיל, שמאי הצדדים ערכו את תחשיביהם בהתאם לשומת יוסף במצב קודם, ובמצב חדש הוסר מקדם אי הוודאות ובוטלה ההפחתה בגין דחייה להכנת תכנית מפורטת ומקדם הסיכון בגין התכלות קטן ל- 0.85.

מהות ההשבחה כפי שמשתקפת בשומות הצדדים היא בגין זמינות הזכויות.

אני מקבלת את עמדת הצדדים ביחס למקדמי השווי שנקבעו בהתבסס על שומת יוסף, אולם לא מקבלת את השטח לחיוב ואסביר.

במסגרת מסמכי התכנית המפורטת <u>המופקדת</u> הותרו שטחי מסחר ותעסוקה כמצוין בשומת יוסף. עוד צויין בהוראות התכנית המופקדת, בסעיף 5 במסגרת הערות לטבלה, כי "ניתן לנייד זכויות בנייה בין המפלסים השונים ובין השימושים השונים, בפרט ניוד אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת."

בהוראות התכנית המפורטת <u>המאושרת</u> בסעיף 5 במסגרת הערות ברמת הטבלה, נקבע: "יותר ניוד שטחים עיקריים משימוש תעסוקה לשימוש למסחר כך שסך שטח עיקרי למסחר לא יעלה על 3,600 מ"ר. ניתן לממש את שטחי הבניה למסחר בקומה 1 ו/או קרקע ו/או מרתף עליון.

כפי שיפורט בהמשך, במסגרת עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון לקביעת השווי, קיימת עסקה אחת המהווה עסקת השוואה ישירה[28] הכוללת שימושים למסחר ותעסוקה. במסגרת ניתוח העסקה הובא בחשבון ע"י הצדדים, שטח מסחר כפי שצוין בטבלת הזכויות בסעיף 5 ובתוספת של 10% בהתאם להוראה הקובעת, כי ניתן לנייד שטח עיקרי משימוש תעסוקה למסחר בשיעור שלא יעלה על 10%.

[27] הופקדה ברשומות ביום 12.07.2021 בי.פ מס' 9747.
[28] בגו"ח 6194/173

לפיכך, מקובלת עלי עמדת הצדדים לפיה יש להביא בחשבון את השימוש המיטבי בניתוח העסקה וכפועל יוצא יש להביאה בחישוב שווי הקרקע במסגרת ההשבחה.

במסגרת וועדת משנה להתנגדויות מיום 09.08.2022 הובהר נושא סעיף ניוד הזכויות וכך נקבע:

> לאחר ששמעה את היזמים והוועדה המקומית, מחליטה הוועדה בהמשך להחלטתה הקודמת כלהלן:
>
> התכנית הנדונה עניינה מגדל תעסוקה ומשרדים הגובל בציר ז'בוטינסקי המאופיין בשטחי תעסוקה עם מסחר משלים. התכנית כוללת שטחי בניה בהיקף של כ- 38,000 מ"ר עקרי לתעסוקה ועוד 1600 מ"ר עקרי למסחר בקומת הקרקע. היקפי הבניה כפי שהופקדו כיוונו לכך שהמסחר יהווה שימוש נלווה ומשלים לשימושי התעסוקה והולכי הרגל באזור ועל כן התבקשה מחיקת סעיף הגמישות המקורי לעניין ניוד השטחים ללא הגבלה. הבקשה שעומדת בפני הועדה הינה לשמור על הגמישות בין הקומות הראשונה והשניה לנושא המסחר.
>
> הועדה סבורה כי במקרה זה ולאור מיקומה של התכנית מול תחנת רק"ל נכון לאפשר גמישות בשימוש המסחר בין הקומות קרקע וראשונה ובתת הקרקע, כך שסך הכל זכויות המסחר בתכנית יעמדו על 3600 מ"ר שטחים עיקרים. סעיף הגמישות יימחק מהוראות התכנית.

לאור האמור, שטח מסחרי שיובא בחשבון הוא 3,600 מ"ר ושטח לתעסוקה 36,108 מ"ר בשני מצבי התכנון.

**<u>ערכי שווי</u>**

<u>הגדרת היחידה הנישומה</u>

הצדדים חלוקים ביחס להגדרת היחידה אותה יש להעריך. שמאי המשיבה טוענים לשווי מ"ר ברוטו בעוד שמאי המבקשת טוענים להגדרה לפי שווי מ"ר עיקרי.

אני מסכימה עם שמאי המשיבה, כי מדובר בתחשיב מתמטי במעבר משטח ברוטו לשטח עיקרי ככול ועסקאות ההשוואה משקפות יחס ברוטו נטו דומה למושא השומה. ההנחה של שמאי המשיבה, לפיה שטחי שירות בשיעור של 25% משווקים בשווי מלא לא הוכחה ולא ניתנת להוכחה לאור נתוני ההשוואה הקיימים.

לפיכך, אבחן את עסקאות השוואה בהתייחס ליחס ברוטו נטו ואנתח את כל עסקאות ההשוואה בהתייחס לשטח עיקרי ובדומה לשומת יוסף.

15.1. **<u>שווי תעסוקה</u>**

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי למ"ר תעסוקה. שמאי המשיבה נקטו בשווי לתעסוקה לפי 2,000 ₪ למ"ר ברוטו, ובתרגום לשווי עיקרי לפי 2,500 ₪ למ"ר, בהתבסס על 4 עסקאות השוואה כפי שפורטו בשומת המשיבה ובתוספת של 3 עסקאות נוספות שפורטו בתגובתם. מנגד, שמאי

המבקשת נקטו בשווי לפי 1,700 ₪ למ״ר עיקרי בהתבסס על 3 עסקאות השוואה ובהתאם לשומת יוסף.

על אף שהוצגו ע״י שמאי המשיבה 7 עסקאות השוואה שמתוכן 3 עסקאות הוצגו ע״י שמאי המבקשת, רק 4 עסקאות השוואה ניתנות לניתוח בשל מידע חסר בפרטי העסקה, וכפי שיפורט בהמשך. 4 העסקאות שיובאו בחשבון הן, עסקת קרקע, המהווה עסקת השוואה ישירה ושלוש עסקאות נוספות בגישת העלות, של מכר שטחי תעסוקה בהיקפים שונים וחילוץ שווי הקרקע.

מעבר לנדרש, בחנתי גם את שלושת העסקאות הנוספות על בסיס המידע הקיים.

<u>להלן בחינת עסקאות ההשוואה:</u>

15.1.1. **<u>גו״ח 6194/173- עסקת קרקע</u>**

חלקה 173 ממוקמת ברחוב היצירה וצידה הדרומי מקביל לרצועה ביעוד שצ״פ ומעברו ציר ז׳בוטינסקי. הממכר מושא ההשוואה מיוחס לחלק הצפוני של החלקה המהווה מגרש ריק מאחורי בנין ״קריית מגדל״[29] עם חזית לרחוב היצירה המשמש כחניון פתוח בתשלום.

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 01.02.2022 לפיו המוכר הוא בעלים במשותף יחד עם הקונה, בחלקה 173 בגוש 6194 הידוע בכתובת היצירה 4, והמוכר והקונה חילקו ביניהם את המקרקעין והחזקה בהם באמצעות חכירות הדדיות לפי תשריט ל- 999 שנה בהתאם לחלקי הבעלות במקרקעין. הממכר מהווה 31/100 חלקים מסוימים בחלקה המהווים את מגרש א׳ בשטח של 8,070 מ״ר (בהתאם להסכם החכירה ולאחר ניכוי שטחי ההפקעות בהתאם לתכנית פת/1241/א).

הממכר כולל את מלוא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות ומלוא הזכויות והתחייבויות המוכר על פי הסכם השכירות[30] החל ממועד מסירת החזקה שחל ביום 01.02.2022 לרבות כל ההכנסות והרווחים בגין דמי השכירות והביטחונות שנמסרו על פי הסכם זה.

התמורה 59 מ׳ ₪ וכל היטל ההשבחה יחול על הקונה.

מועד ההסכם נערך לאחר אישור תכנית פת/2200 ולאחר הפקדת תכנית מפורטת מכוחה, פת/8/2200 (מועד הפקדה 13.10.2021, מועד אישור התכנית 13.11.2022).

לפיכך, בניתוח העסקה יובאו בחשבון זכויות הבניה בהתאם לתכנית מפורטת ביחס למגרש **102** ובניכוי היטל השבחה צפוי עבור תכנית המתאר והתכנית המפורטת יחד, הואיל ובמועד המכירה התכנית טרם אושרה תינתן הפחתה עבור דחיה וסיכון בשיעור של 0.94 המשקפת דחיה לתקופה של שנה בשיעור היוון 6%.

היטל ההשבחה יחושב לפי מצב קודם בהתאם לתכנית ראשית פת/10/2000 ותכנית פת/ד/2000 המקנות זכויות בשיעור של 200% עיקרי ותכסית 55%. ובהתאם לתכנית פת/ח/2000 המתירה שימוש לפעילות מסחרית של מסעדות ומקומות בילוי. שטח המגרש לחישוב זכויות הבניה במצב קודם, ובהתאם לחלקו היחסי של המוכר בחלקה ובניכוי שטח ההפקעה לפי 8,070 מ״ר [31].

[29] כפי שהוגדר בתכנית פת/מק/1241/ 118
[30] השוכר מוגדר - יאיר השחר חניונים בע״מ. נספח ג, המהווה את הסכם השכירות לא צורף להסכם המכר.
[31] ראה סעיף 3 שטח המגרש בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ״ב- 1992

במצב חדש התכנית המפורטת פת/8/2000 מתירה שימושי מסחר ללא הגבלה בהתאם לעקרונות התכנון בתכנית המתאר וזכויות בניה כמפורט להלן:

| שימוש | תא שטח | גודל המגרש | עיקרי | שירות | שירות תת"ק | תכסית | מספר קומות | יחס ברוטו נטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| תעסוקה | 102 | 6,018.0 מ"ר | 22,512.0 מ"ר | 10,832.0 מ"ר | 15,346.0 מ"ר | 70% | 40 | 1.45 |
| מסחר | | | 1,560.0 מ"ר | | | | | |
| סה"כ | | | 24,072.0 מ"ר | 10,832.0 מ"ר | 15,346.0 מ"ר | | | |

כמו כן, נקבע במסגרת התכנית המאושרת שזהה בהוראותיה לתכנית המופקדת, כי ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים משימוש תעסוקה לשימוש מסחר, בשיעור שלא יעלה על 10% מסך הזכויות העיקריות בתא השטח.

תתאפשר הסבת 50% משטח החניה לטובת שימושם עיקריים כגון אולמות כנסים בתי קולנוע וכו'.

להלן חישוב היטל השבחה הצפוי:

| חישוב היטל ההשבחה | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח מגרש במצב קודם לפי השטח היחסי בחלקה | | | | | 8,070 מ"ר |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם שווי** | **מקדם התכללות** | **מקדם דחייה** | **שטח אקוו'** |
| **זכויות הבנייה לפי התכנית המפורטת פת/8/2200** | | | | | |
| מסחר במצב קודם | 3,698.8 מ"ר [32] | **3.15**[33] | 1.00 | 1.00 | 11,651.1 מ"ר |
| מסחר במצב חדש | 3,698.8 מ"ר | **0.35** | 0.85 | 0.94 | 1,038.1 מ"ר |
| תוספת שטח מסחר | 112.5 מ"ר [34] | **3.50** | 0.85 | 0.94 | 315.6 מ"ר |
| תעסוקה לפי תכנית מאושרת | 12,441.3 מ"ר | 1.00[35] | 1.00 | 1.00 | 12,441.3 מ"ר |
| תעסוקה | 7,819.6 מ"ר | 1.00 | 0.85 | 0.94 | 6,270.4 מ"ר |
| **סה"כ שטח אקוו' בהתאם לתכנית מפורטת פת/8/2200 מופקדת** | | | | | **31,716.4 מ"ר** |
| **זכויות בנייה במועד הרכישה לפי זכויות מאושרות פת/10/2000 + ד/2000 + ח/2000** | | | | | |
| מסחר במצב קודם | 3,698.8 מ"ר | **3.15** | 1.00 | 1.00 | 11,651.1 מ"ר |
| שטח תעסוקה לפי תכנית מאושרת | 12,441.3 מ"ר | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 12,441.3 מ"ר |
| **סה"כ שטח אקוו' במועד הרכישה** | | | | | **24,092.3 מ"ר** |
| **היטל השבחה (50%)** | | | | | **3,812.0 מ"ר** |

[32] סה"כ שטח מסחר בתכנית במצב קודם לפי תכסית של 55% ויחס ברוטו של 1.2 (1.2 / 55% X 8,070 מ"ר)
[33] מקדם מסחר בהפחתה של 10% בגין הגבלת שימושים.
[34] סה"כ שטח מסחר בתכנית המפורטת כולל 10% המרת שטח למסחר פחות שטח המסחר במצב קודם.
[35] בהתחשב בפער עלויות הבניה הנובע מיחס ברוטו נטו שונה בין שני מצבי התכנון הובא בחשבון מקדם שווי זהה בין שני מצבי התכנון על אף שווי גבוה יותר לתעסוקה במצב חדש ובהתאם לעמדת הצדדים.

| ניתוח העסקה | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ז"ב במועד הרכישה לפי תכנית פת/8/2200 וזכויות מאושרות פת/10/2000 + ד/2000 + ח/2000** | | | | | |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם שווי** | **מקדם התכללות** | **מקדם דחייה** | **שטח אקוו'** |
| מסחר במצב קודם | 3,698.8 מ"ר | **3.15** | 1.00 | 1.00 | 11,651.1 מ"ר |
| מסחר במצב חדש | 3,698.8 מ"ר | **0.35** | 0.85 | 0.94 | 1,038.1 מ"ר |
| תוספת שטח מסחר | 112.5 מ"ר | **3.50** | 0.85 | 0.94 | 315.6 מ"ר |
| שטח תעסוקה לפי תכנית מאושרת | 12,441.3 מ"ר | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 12,441.3 מ"ר |
| תעסוקה | 7,819.6 מ"ר | 1.00 | **0.85** | 0.94 | 6,270.4 מ"ר |
| היטל השבחה צפוי בדחייה [36] | | | | | -3,596.3 מ"ר |
| סה"כ שטח אקוו' בניכוי היטל השבחה צפוי | | | | | 28,120.1 מ"ר |
| תמורה | | | | | 59,000,000 ₪ |
| **שווי מ"ר מבונה עיקרי (יחס ברוטו נטו 1.45)** | | | | | **2,100** ₪ |

<u>מחיר סובייקטיבי ושווי אובייקטיבי</u>

ביחס לטענת שמאי המבקשת, כי עסקה זו כוללת פרמיה בגין קונה מיוחד, אני סבורה, כי לא קיימת ודאות מלאה באשר לשיעור תוספת הפרמיה ששולמה עבור השלמת הבעלות, והיא בגדר השערה שלא הוכחה. יחד עם זאת, המבחן האובייקטיבי בקביעת השווי הוא בשקלול מכלול העסקאות, כפי שהיטיב להגדיר זאת פרופ' נמדר בספרו "היטל השבחה":

> "את המונח "מחיר" ניתן להגדיר כערך כספי סובייקטיבי שהושג בעסקה ספציפית בין קונה פלוני לבין מוכר אלמוני... ניתן לומר כי מבחינה מסוימת המחיר בכל עסקה מהווה מחיר סובייקטיבי שאינו יכול לשמש לעזר בקביעה אובייקטיבית של שווים של מקרקעין אחרים. בכל עסקה ועסקה פועלים גורמים ספציפיים ומיוחדים המשפיעים על המחיר, כך שהוא אינו יכול להעיד על שווים האובייקטיבי של מקרקעין אחרים. קיומו של קונה מיוחד שיש לו שיקולים סובייקטיביים משלו לשלם סכום שהוא מעל למחיר השוק "מעוות" את תהליך קביעת השווי האובייקטיבי של הנכס אך הוא לא נדיר במציאות הכלכלית המודרנית. ואולם, בקביעת שווי אובייקטיבי של מקרקעין אין ברירה אלא להיעזר בכמות גדולה של עסקאות "סובייקטיביות" שכאלו שיהיה בכוחן גם יחד כדי להעיד על הכלל- על המחיר האובייקטיבי".

במסגרת ערר נווה זמר[37] נדונה סוגיית בסיס הנתונים שיש להביא בחשבון לצורך קביעת השווי במצב חדש. במתחם נווה זמר נערכו עסקאות נטו, עסקאות מורכבות ועסקאות מזומן (ברוטו). לאור סוגי העסקאות שחלקן כרוכות בהנחות עבודה שמאיות ואי ודאות לגבי המחיר הסופי, וחלקן נערכו בתנאי ודאות גבוהים, הביאה את ועדת הערר למסקנה, כי יש לערוך ממוצע בין מגוון העסקאות כדלקמן:

[36] 3,812 מ"ר X 0.94 מקדם הדחייה
[37] ערר (מרכז) 8082/13, (מרכז) 8125-10-18, ברשות יו"ר רונית אלפר מיום 14.10.2021

"...מן האמור עולה אפוא, כי קיים הבדל בין "מחיר" לבין "שווי", כאשר שווי הוא מושג אובייקטיבי, לעומת מחיר שהוא מושג סובייקטיבי. לפיכך, על פי רוב יהיה נכון לומר, כי המחיר המשולם בעסקה מסוימת מעיד לכל היותר על שווי המקרקעין הכלולים בה אך לא בהכרח על שוויים האובייקטיבי של מקרקעין אחרים.

כך למשל, ברי שהמחיר לממכר של יחידה אחת מתוך 40 יח"ד במגרש מסוים, לא יהיה דומה למחיר של עסקה הכוללת את ממכר מלוא יחידות הדיור באותו מגרש.

כך, גם אין דומה עסקה בה התמורה משולמת בתוך פרק זמן קצר של חודשים ספורים, לעסקה בה התמורה נפרסת על פני תקופה ארוכה ומותנית בתנאים שונים.

**לכל עסקה התנאים והמאפיינים הייחודיים לה, ומכאן שהדרך הטובה והנכונה ביותר להעריך את שווי השוק האובייקטיבי של קרקע מסוימת תהיה לערוך מיצוע (קרי – חישוב ממוצע) בין מגוון עסקאות של מקרקעין דומים.**

בפרט אמורים הדברים בנסיבות התכנית הנדונה, שעה שהרוב המכריע של העסקאות שנערכו בתקופת הזמן של עד לא יאוחר משנתיים ימים מהמועד הקובע, לא היו עסקאות מזומן (ברוטו) נקיות, אלא דווקא עסקאות 'נטו' ומיעוט של עסקאות קומבינציה ו/או תמורות.

**במצב דברים זה ונוכח התנהגות השוק במתחם התכנית הנדונה, הרי שעל מנת לקבוע את שווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין במצב התכנוני החדש ראוי לתפיסתנו לשקלל את כלל סוגי העסקאות עליהן עמדנו לעיל, תוך מתן עדיפות לעסקאות שבוצעו כאמור עד שנתיים מהמועד הקובע.**

בנוסף, אין לפסול גם עסקאות שנערכו במגרשים בעלי מאפיינים דומים מחוץ למתחם התכנית, כפי שמצאו לנכון חלק מהשמאים המכריעים להביא בחשבון.

**בכך, יינתן לטעמנו ביטוי הולם למורכבות הכרוכה בניתוח סוגי העסקאות ולשונות ביניהן.**" (ההדגשות של הח.מ)

לאור האמור, בהתייחס לכלל העסקאות שיפורטו בהמשך במשקלים הראויים, מתקבל שווי אובייקטיבי למועד הקובע. יחד עם זאת ולשם הזהירות אציין, כי בהתחשב במיקום מגרש ההשוואה ביחס למושא השומה הממוקם על ציר ז'בוטינסקי ובסמיכות לתחנת הרכבת הקלה "תחנת שנקר", לא יינתנו מקדמי התאמה אשר ממילא מקזזים זה את זה.

15.1.2. **<u>גו"ח 6372/477</u>**

חלקה 477 ממוקמת על ציר ז'בוטינסקי מצפון פינת רחוב יצחק רבין ממערב ואינה כלולה כחלק מתכנית המתאר. על החלקה קיימים מספר מבנים, בין היתר 2 מגדלי משרדים. מבנה A שבנייתו הסתיימה, בן 29 קומות מעל קומות מרתף חניה, הממוקם בחזית הצפונית של החלקה לרחוב ז'בוטינסקי, ומבנה B מושא ההשוואה המתוכנן להיבנות בחזית מערבית הפונה לרחוב דרך רבין.

בהתאם לחוזה מיום 11.05.2023[38] שנמסר ע"י שמאי המשיבה, ובהתאם למידע נדל"ן, נמכרו 8 קומות משרדים (קומות 32 עד 39) במגדל גלובל טאוורס B תמורת 145,492,480 ₪. המכירה כוללת 100 מקומות חניה. תנאי מתלה להסכם הינו קבלת היתר לבניית המגדל תוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם.

על החלקה חלה תכנית פת/25/1223/ג אשר קובעת בתא השטח בנייה ביעוד תעסוקה בגובה של עד 39 קומות. ביום 22.11.2023 ניתר היתר אחרון שמספרו 2023343 עבור הקמת בניין B לבניית מגדל עד 39 קומות.

להלן שטחי הבנייה בהתאם להיתר הבנייה (כל השטחים במ"ר):

| קומה | משרדים | מרפסות עיקרי | סה"כ עיקרי | ממ"ק | סה"כ שטחי שירות | מרפסות זיז | מרפסות גג | סה"כ שטח ברוטו כולל מרפסות | סה"כ שטח ברוטו לא כולל מרפסות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 32 | 675 | 352 | 1,027 | 47 | 403 | 55 | | 1,484 | 1,430 |
| 33 | 1,025 | | 1,025 | 47 | 401 | 55 | 1,096 | 1,480 | 1,425 |
| 34 | 1,025 | | 1,025 | 47 | 452 | 55 | 228 | 1,532 | 1,477 |
| 35 | 1,025 | | 1,025 | 47 | 401 | 55 | 235 | 1,480 | 1,425 |
| 36 | 1,024 | | 1,024 | 47 | 401 | 55 | | 1,479 | 1,424 |
| 37 | 1,024 | | 1,024 | 47 | 401 | 55 | | 1,479 | 1,424 |
| 38 | 1,024 | | 1,024 | 47 | 401 | 55 | | 1,479 | 1,424 |
| 39 | 1,024 | | 1,024 | 47 | 401 | 55 | | 1,479 | 1,424 |
| **35.5** | **7,843** | **352** | **8,195** | **379** | **3,258** | **439** | **1,559** | **11,892** | **11,453** |

בהתחשב בשטח עיקרי ושטחי שירות בקומות אלה מתקבל יחס ברוטו נטו בשיעור של 1.40[39].

להלן ניתוח העסקה:

| | | | |
|---|---|---|---|
| תמורה | | | ₪ 145,492,480 |
| שווי מקומות חניה[40] | ₪ 135,000 | 100 | ₪ 13,500,000 |
| תמורה ללא שווי החניה | | | ₪ 131,992,480 |
| שווי מ"ר בנוי ברוטו[41] בהתאם להיתר | | | ₪ 11,525 |
| מקדם התאמה לקומה | 0.93 | | ₪ 10,671 |
| בניכוי רווח יזמי | 1.2 | | ₪ 8,892 |
| בניכוי עלויות בנייה | ₪ 7,478 | | ₪ 1,414 |
| יחס ברוטו נטו | 1.40 | | ₪ 1,977 |
| **שווי מ"ר מבונה עיקרי תעסוקה במעוגל** | | | **₪ 1,977** |

[38] הוצג חוזה מכר ללא נספחים נלווים לרבות נספח ג, נספח תשלומים ומועדים.
[39] שטח ברוטו ללא שטח מרפסות.
[40] בהתאם להסכמת הצדדים
[41] שטח עיקרי + שטח שירות ללא מרפסות

הערות ברמת הטבלה:

1. בנכס מושא ההשוואה קומה ממוצעת הנה 35.5 לעומת 19.5 קומות במושא השומה, ולכן הובא בחשבון מקדם התאמה לקומה בשיעור של 0.5% למ״ר בנוי המשקף מקדם התאמה לקומה בשיעור של כ- 2% למ״ר מבונה.
2. שיעור הרווח היזמי משתנה מתקופה לתקופה בהתאם לרמת התחרות בין היזמים לבין עצמם, לרמת הסיכון הכללי בענף הנדל״ן ולמשתנים כלכליים נוספים. בהתאם לקווים מנחים, שיעור הרווח היזמי למשרדים נע בין 15% -20% המושפע בין היתר מגודל הפרויקט, ביקוש ומצב השוק הכללי. העסקה שבנדון בוצעה בטרם הופק היתר הבניה, על רקע אי יציבות כלכלית אשר בא לידי ביטוי בהעלאות ריבית ושיעורי אינפלציה גבוהים ומשתקף במחיר העסקה. יחד עם זאת, לנוכח הסיכונים הכרוכים שיעור היזמות יובא על הצד הגבוה בשיעור של 20%.
3. עלויות הבניה בהתאם למחירון דקל למועד הקובע מרץ 2023 בתוספת 32% עלויות עקיפות בגין הוצאות מימון גבוהות לאור שיעור ריבית בנק ישראל בגובה של 3.75% במועד הקובע, ובהתאם לשטחי הבניה במושא ההשוואה הדומה באופיו למושא השומה, כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| בניה עילי למשרדים בגובה של מעל 15 קומות | ₪ 5,600 | ₪ 64,137,808 |
| מרפסות | ₪ 1,700 | ₪ 746,504 |
| סה״כ עלות ישירה | | ₪ 64,884,312 |
| עקיפות 32% | | ₪ 85,647,292 |
| למ״ר ברוטו | | ₪ 7,478 |

אציין, כי ניתוח העסקה מבוסס על חוזה מכר, דיווח התמורה ממידע נדל״ן והיתרי בניה, אשר להם תוקף ומהימנות גבוה יותר מהמידע שנמסר ללא אסמכתא ע״י שמאי המבקשת. כמו כן, לא מצאתי מקום או אסמכתא למקדם התאמה למיקום בהתחשב בקרבה למושא השומה.

15.1.3. **<u>גו״ח 6372/475</u>**

בהתאם להודעה לבורסה מיום 26.05.2022, נמכרו 24 קומות משרדים (קומות 7 עד 30) הפרויקט המכונה ״גלובל טאוורס״ במגרש 2002/1 הנוצר מחלקות 56-61, 63-65 בגוש 6372, תמורת 377,000,000 ₪ [42] בשטח ברוטו של 37,000 מ״ר ו- 161 מקומות חניה.

כמו כן, מציינים בהודעה תנאי מתלה להסכם קבלת היתר לבניית הבניין הכולל 28 קומות משרדים מעל קומת מסחר וקומות מרתף תוך 6 חודשים ממועד חתימת ההסכם. ביחס לקומות 29-30, ככל שלא תאושר תכנית לבניית קומות אלו תוך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם, אזי במקום 24 קומות תרכוש החברה 22 קומות וסכום התמורה יעודכן לסך של כ- 347,000,000 ₪.

במועד העסקה על החלקה חלה תכנית פת/מק/25/1223/א מיום 02.03.2006. בהתאם להוראות התכנית, מותרת הקמת בניין משרדים ומסחר ב- 24 קומות.

[42] בהתאם למידע נדל״ן העסקה דווחה ביום 24.05.2022 בגו״ח 6372/56 (אחת מהחלקות הישנות הכלולות בחלקה חדשה 475) בתמורה מוצהרת של 440,839,948 ₪ ומחיר מוערך 188,393,140 ₪ בשטח ארנונה של 36,258 מ״ר + 161 מקומות חניה.

ביום 01.09.2022 ניתן היתר בניה עבור מגדל הכולל 28 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכולל הקלה לתוספת 5 קומות.

ביום 13.03.2023 אושרה תכנית 410-0890418 המתירה תוספת זכויות בניה ושינוי במספר הקומות במגדל C מ- 24 קומות ל- 35 קומות בתוספת קומות מתקנים טכניים וסה"כ 37 קומות מעל הכניסה הקובעת.

להלן שטחי הבנייה בהתאם להיתר מס' 2022246 שניתן ביום 01.09.2022 למגדל C:

| קומה | משרדים | סה"כ עיקרי | ממ"ק | סה"כ שירות | מרפסות | סה"כ שטח ברוטו ללא מרפסות | סה"כ שטח ברוטו כולל מרפסות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 1,027 | 1,027 | 47 | 325 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 8 | 1,027 | 1,027 | 47 | 325 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 9 | 1,027 | 1,027 | 47 | 325 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 10 | 1,027 | 1,027 | 47 | 325 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 11 | 1,027 | 1,027 | 47 | 325 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 12 | 1,027 | 1,027 | 47 | 325 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 13 | 1,027 | 1,027 | 47 | 325 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 14 | 1,027 | 1,027 | 47 | 325 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 15 | 1,027 | 1,027 | 47 | 325 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 16 | 1,027 | 1,027 | 47 | 325 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 17 | 1,027 | 1,027 | 47 | 325 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 18 | 1,027 | 1,027 | 47 | 325 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 19 | 1,027 | 1,027 | 47 | 325 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 20 | 1,023 | 1,023 | 47 | 329 | 99 | 1,352 | 1,451 |
| 21 | 1,093 | 1,093 | 47 | 397 | | 1,490 | 1,490 |
| 22 | 960 | 960 | 47 | 428 | 99 | 1,389 | 1,488 |
| 23 | 1,056 | 1,056 | 47 | 331 | 99 | 1,388 | 1,487 |
| 24 | 1,056 | 1,056 | 47 | 331 | 99 | 1,388 | 1,487 |
| 25 | 1,056 | 1,056 | 47 | 331 | 99 | 1,388 | 1,487 |
| 26 | 1,056 | 1,056 | 47 | 331 | 99 | 1,388 | 1,487 |
| 27 | 1,056 | 1,056 | 47 | 331 | 99 | 1,388 | 1,487 |
| 28 | 1,056 | 1,056 | 47 | 331 | 99 | 1,388 | 1,487 |
| **18.5** | **22,762** | **22,762** | **1,033** | **7,374** | **2,079** | **30,136** | **32,215** |

בהתחשב בשטח עיקרי ושטחי שירות בקומות אלה מתקבל יחס ברוטו נטו בשיעור של 1.32 [43]

[43] שטח ברוטו ללא מרפסות חלקי שטח עיקרי

להלן ניתוח העסקה בהתחשב ברכישת 22 קומות ובהתאם להיתר הבניה:

| | | | |
|---|---|---|---|
| תמורה | | | ₪ 347,000,000 |
| שווי מקומות חניה[44] | 161 | ₪ 135,000 | ₪ 21,735,000 |
| תמורה ללא שווי החניה | | | ₪ 325,265,000 |
| שווי מ״ר בנוי ברוטו[45] בהתאם להיתר | | | ₪ 10,793 |
| בניכוי רווח יזמי | | 1.2 | ₪ 8,994 |
| בניכוי עלויות בנייה | | ₪ 7,550 | ₪ 1,444 |
| **יחס ברוטו נטו** | | **1.32** | ₪ **1,912** |
| **שווי מ״ר עיקרי מגלם מרפסות** | | | ₪ **1,910** |

הערות ברמת הטבלה:

1. שיעור הרווח היזמי יקבע על הצד הגבוה בהתאם לקווים מנחים ובשיעור של 20% לאור התחלת העלאות הריבית וסיכונים הכרוכים בחוסר יציבות כלכלית.
2. עלויות הבניה בהתאם למחירון דקל למועד הקובע מרץ 2023 בתוספת 32% עלויות עקיפות בגין הוצאות מימון גבוהות לאור שיעור ריבית בנק ישראל בגובה של 3.75% במועד הקובע, ובהתאם לשטחי הבניה במושא ההשוואה הדומה באופיו למושא השומה, כדלקמן:

| | | |
|---|---|---|
| בניה עילי | ₪ 5,600 | ₪ 168,764,344 |
| מרפסות | ₪ 1,700 | ₪ 3,534,300 |
| סה״כ עלות ישירה | | ₪ 172,298,644 |
| עקיפות 1.32 | | ₪ 227,434,210 |
| למ״ר ברוטו | | ₪ 7,547 |
| **עלות למ״ר עילי** | | ₪ **7,550** |

15.1.4. **<u>גו״ח 6393/14</u>**

הצדדים חלוקים ביחס למסד הנתונים, כאשר שמאי המשיבה הציגו נתונים על בסיס דיווח מידע נדל״ן בעוד שמאי המבקשת הציגו נתונים על בסיס הסכם שיתוף המאמת את רכיבי התמורה כגון שטח היחידה, קומה ומספר מקומות חניה.

להלן שטחי הבנייה בפרויקט בהתאם להיתר מס׳ 2021325 מיום 01.12.2021:

| | **שטח עיקרי** | **ממ״מ** | **אחסנה** | **סה״כ שטחי שירות** | **מרפסות** | **סה״כ בנוי** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מעל הקרקע | 114,068 | 4,111 | 2,490 | 45,573 | 4,986 | 164,627 |
| מתחת לקרקע | 6,120 | 48 | 1,060 | 101,427 | | 107,547 |
| **סה״כ** | **120,188** | **4,159** | **3,550** | **147,000** | **4,986** | **272,174** |

בהתחשב בשטח עיקרי ושטחי שירות בקומות אלה מתקבל יחס ברוטו נטו בשיעור של 1.40.

[44] בהתאם להסכמת הצדדים
[45] שטח עיקרי + שטח שירות ללא מרפסות

להלן עסקאות לשטחי משרדים במתחם ב.ס.ר סיטי כפי שדווחו במידע נדל"ן ובהצלבה לנספח הסכם השיתוף [46] שהוצג ע"י שמאי המבקשת.

| מס' יח' | תאריך העסקה | מחיר ללא שווי חניות[47] (₪) | שטח (מ"ר) | מחסן (מ"ר) (0.4) | מרפ' (מ"ר) (0.5) | קומה | רכב' | שטח אקוו' (מ"ר) | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 184-186 | 19.1.2022 | 6,505,000 | 527 | | 24 | 26 | 7 | 539 | ₪ 12,069 |
| 96 | 3.2.2022 | 1,980,000 | 187 | | | 15 | 2 | 187 | ₪ 10,588 |
| 149 | 8.2.2022 | 1,988,000 | 172 | | 12 | 22 | 2 | 178 | ₪ 11,169 |
| 135 | 10.2.2022 | 1,130,000 | 101 | | | 20 | 1 | 101 | ₪ 11,188 |
| 175 | 10.2.2022 | 1,325,000 | 100 | | | 25 | 1 | 100 | ₪ 13,250 |
| 151 | 20.2.2022 | 1,215,000 | 100 | | | 22 | 1 | 100 | ₪ 12,150 |
| 166 | 28.2.2022 | 2,854,000 | 227 | 13 | | 24 | 3 | 232 | ₪ 12,291 |
| 169 | 28.3.2022 | 1,605,000 | 124 | | 12 | 24 | 2 | 130 | ₪ 12,346 |
| 128 | 4.4.2022 | 2,230,000 | 183 | | 12 | 19 | 2 | 189 | ₪ 11,799 |
| 54 | 10.4.2022 | 2,514,800 | 233 | | | 10 | 3 | 233 | ₪ 10,793 |
| 92 | 10.4.2022 | 1,365,000 | 133 | | 12 | 14 | 1 | 139 | ₪ 9,820 |
| 137 | 13.4.2022 | 1,605,000 | 125 | | 12 | 20 | 2 | 131 | ₪ 12,252 |
| 76 | 14.4.2022 | 1,395,000 | 133 | | 12 | 12 | 1 | 139 | ₪ 10,036 |
| 143 | 14.4.2022 | 1,230,000 | 100 | | | 21 | 1 | 100 | ₪ 12,300 |
| 104 | 25.4.2022 | 2,678,400 | 187 | | 12 | 16 | 2 | 193 | ₪ 13,878 |
| 52 | 27.4.2022 | 1,465,000 | 133 | | 12 | 9 | 1 | 139 | ₪ 10,540 |
| 133-135 ו- 140 | 1.5.2022 | 7,951,200 | 634 | | 24 | 20 | 7 | 646 | ₪ 12,308 |
| 119 | 3.5.2022 | 1,205,000 | 101 | | | 18 | 1 | 101 | ₪ 11,931 |
| 24 | 10.5.2022 | 2,037,000 | 187 | | 12 | 6 | 2 | 193 | ₪ 10,554 |
| 53 | 10.5.2022 | 2,029,990 | 177 | | 12 | 10 | 2 | 183 | ₪ 11,093 |
| 57 | 10.5.2022 | 1,571,000 | 128 | | 12 | 10 | 2 | 134 | ₪ 11,724 |
| 77 | 15.5.2022 | 1,995,000 | 177 | | 12 | 13 | 2 | 183 | ₪ 10,902 |
| 147 | 16.5.2022 | 1,755,000 | 138 | | | 21 | 2 | 138 | ₪ 12,717 |
| 148 | 16.5.2022 | 2,067,500 | 157 | | 12 | 21 | 2 | 163 | ₪ 12,684 |
| 119 או 128 | 22.5.2022 | 1,225,000 | 101 | | | 18 | 1 | 101 | ₪ 12,129 |
| 114 ו- 115 | 25.5.2022 | 4,197,500 | 331 | | | 17 | 4 | 331 | ₪ 12,681 |
| 29 | 29.5.2022 | 1,977,000 | 177 | | 12 | 7 | 2 | 183 | ₪ 10,803 |
| 136 | 12.6.2022 | 1,994,343 | 183 | | 12 | 20 | 2 | 189 | ₪ 10,552 |
| 70 | 16.6.2022 | 3,447,342 | 233 | | | 12 | 3 | 233 | ₪ 14,795 |
| 51 | 22.6.2022 | 1,199,000 | 103 | | | 9 | 1 | 103 | ₪ 11,641 |
| 106 | 22.6.2022 | 3,456,000 | 228 | | | 16 | 3 | 228 | ₪ 15,158 |
| 133 | 22.6.2022 | 2,267,500 | 173 | | 12 | 20 | 2 | 179 | ₪ 12,668 |
| 160 ו- 161 | 23.6.2022 | 4,460,000 | 305 | | 12 | 23 | 4 | 311 | ₪ 14,341 |
| 145 | 26.6.2022 | 1,770,000 | 124 | | | 21 | 2 | 124 | ₪ 14,274 |
| 95 | 29.6.2022 | 1,415,000 | 102 | | | 15 | 1 | 102 | ₪ 13,873 |
| 22 | 30.6.2022 | 2,675,000 | 180 | 10 | | 6 | 3 | 184 | ₪ 14,538 |
| 145 | 4.7.2022 | 1,485,000 | 124 | | | 21 | 2 | 124 | ₪ 11,976 |

[46] יצויין, כי נלקחו בחשבון כל העסקאות למעט עסקאות אשר בהן השטחים בדיווח לא תאמו את הנספח. שטחי המרפסות בהתאם לדו"ח המכירות

[47] לפי שווי מקום חניה 135,000 ₪ בהתאם להסכמת הצדדים

| מס' יח' | תאריך העסקה | מחיר ללא שווי חניות[47] (₪) | שטח (מ"ר) | מחסן (מ"ר) (0.4) | מרפ' (מ"ר) (0.5) | קומה | רכב' | שטח אקוו' (מ"ר) | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 125 ו- 126 | 6.7.2022 | 5,125,000 | 402 | | 12 | 19 | 5 | 408 | ₪ 12,561 |
| 51 | 11.7.2022 | 1,265,000 | 103 | | | 9 | 1 | 103 | ₪ 12,282 |
| 165 | 14.8.2022 | 2,325,000 | 172 | | 12 | 24 | 2 | 178 | ₪ 13,062 |
| 95 | 15.8.2022 | 1,450,000 | 102 | 5 | | 15 | 1 | 104 | ₪ 13,942 |
| 144 ו- 145 | 22.8.2022 | 4,310,000 | 305 | | 24 | 21 | 4 | 317 | ₪ 13,596 |
| 49 | 14.9.2022 | 1,660,000 | 128 | | 12 | 9 | 2 | 134 | ₪ 12,388 |
| 146 | 15.9.2022 | 2,901,600 | 222 | | | 21 | 3 | 222 | ₪ 13,070 |
| 180 | 18.9.2022 | 2,116,400 | 157 | | 12 | 25 | 2 | 163 | ₪ 12,984 |
| 61 | 19.9.2022 | 2,384,000 | 177 | | 12 | 11 | 2 | 183 | ₪ 13,027 |
| 62 | 19.9.2022 | 3,031,000 | 233 | | | 11 | 3 | 233 | ₪ 13,009 |
| 116 | 29.9.2022 | 1,719,625 | 133 | | 12 | 17 | 1 | 139 | ₪ 12,371 |
| 79 | 3.10.2022 | 1,315,000 | 102 | | | 13 | 1 | 102 | ₪ 12,892 |
| 186 ו- 187 | 3.10.2022 | 4,935,000 | 360 | | | 26 | 5 | 360 | ₪ 13,708 |
| 78 | 20.11.2022 | 2,895,000 | 233 | | | 13 | 3 | 233 | ₪ 12,425 |
| 187 | 13.12.2022 | 1,837,800 | 138 | | | 26 | 2 | 138 | ₪ 13,317 |
| 65 | 25.12.2022 | 2,268,900 | 128 | | 12 | 11 | 2 | 134 | ₪ 16,932 |
| 188 | 2.1.2023 | 2,132,700 | 157 | | 12 | 26 | 2 | 163 | ₪ 13,084 |
| 133 | 7.1.2023 | 2,374,900 | 173 | | 12 | 20 | 2 | 179 | ₪ 13,268 |
| 159 | 25.1.2023 | 1,215,000 | 100 | | | 23 | 1 | 100 | ₪ 12,150 |
| 117 ו- 118 | 2.2.2023 | 5,495,125 | 402 | 10 | 12 | 18 | 5 | 412 | ₪ 13,338 |
| 124 | 16.2.2023 | 1,745,000 | 131 | 9 | 12 | 18 | 1 | 141 | ₪ 12,411 |
| 149 | 22.2.2023 | 2,330,000 | 172 | | 12 | 22 | 2 | 178 | ₪ 13,090 |
| 142 | 23.2.2023 | 2,895,000 | 227 | | | 21 | 3 | 227 | ₪ 12,753 |
| 162 | 16.3.2023 | 2,909,700 | 222 | 14 | | 23 | 3 | 228 | ₪ 12,784 |
| 21 | 2.4.2023 | 1,930,000 | 177 | 20 | 12 | 6 | 2 | 191 | ₪ 10,105 |
| 29 | 16.5.2023 | 2,043,000 | 177 | | 12 | 7 | 2 | 183 | ₪ 11,164 |
| 12 | 1.6.2023 | 1,380,000 | 121 | | 0 | 4 | 2 | 121 | ₪ 11,405 |
| 102 | 4.7.2023 | 2,468,200 | 233 | | | 16 | 3 | 233 | ₪ 10,593 |
| 6 | 17.7.2023 | 1,430,000 | 121 | | 24 | 3 | 2 | 133 | ₪ 10,752 |
| 152 | 1.8.2023 | 2,182,000 | 181 | 5 | 12 | 22 | 2 | 189 | ₪ 11,545 |
| 80 | 17.8.2023 | 2,235,000 | 187 | | 12 | 13 | 1 | 193 | ₪ 11,580 |
| **ממוצע** | **17.8.2022** | | **187** | | | **16.7** | | | **₪ 12,374** |
| סטיית תקן | | | | | | | | | ₪ 1,326 |
| גבול תחתון | | | | | | | | | ₪ 11,048 |
| גבול עליון | | | | | | | | | ₪ 13,699 |
| **שווי מ"ר בנוי נקי מסטיות**[48] | | | | | | | | | **₪ 12,390** |
| **הפחתה להיקף** עסקה וזמינות הזכויות | | | | | | | | 15.0% | ₪ 10,531 |
| בניכוי יזמות (בהתאם לעמדת הצדדים) | | | | | | | | 1.20 | ₪ 8,776 |
| בניכוי עלויות בניה | | | | | | | | ₪ 7,347 | ₪ 1,429 |
| **שווי מ"ר עיקרי** | | | | | | | | **1.40** | **₪ 2,000** |

[48] תאריך ממוצע 27.08.2022, קומה ממוצעת 18.3

הערות ברמת הטבלה:

1. הצדדים תמימי דעים ביחס למקדם ההפחתה עבור היקף עסקה בשיעור של 15%. על אף העובדה כי הפחתה בשיעור של 15% מהבנוי משקפת הפחתה בשיעור של כ- 50% מהקרקע, המהווה שיעור הפחתה על הצד הגבוה, אאמץ את הסכמת הצדדים לאור מכר של יחידות זמינות במתחם בנוי.
2. הצדדים נקטו בעלויות בניה בסך של 7,500 ₪ ללא ביסוס. לכן, לצורך חישוב עלויות הבניה הובא בחשבון מחירון דקל למועד הקובע מרץ 2023 בתוספת 32% עלויות עקיפות בגין הוצאות מימון גבוהות לאור שיעור ריבית בנק ישראל בגובה של 3.75% במועד הקובע, ובהתאם לשטחי הבניה במושא ההשוואה הדומה באופיו למושא השומה, כדלקמן:

| | | | |
|---|---|---|---|
| עילי מירבי | 159,641.2 מ״ר | 5,600 ₪ | 893,990,720 ₪ |
| מרפסות | 4,986.0 מ״ר | 1,700 ₪ | 8,476,132 ₪ |
| סה״כ עלות ישירה | | | 902,466,852 ₪ |
| בתוספת עלות עקיפה | | 1.32 | 1,191,256,245 ₪ |
| שטח אקווי מנוטרל מרפסות | | | 162,134.2 מ״ר |
| עלות למ״ר אקווי | | | 7,347 ₪ |

15.1.5. **<u>גו״ח 6367/167</u>**

שמאי המשיבה הציג את העסקה בחלקה הנדונה המופיעה באתר מידע נדל״ן, לפיה החלקה נמכרה ביום 31.10.2022 בתמורה ל- 51,145,018 ₪. על החלקה קיים מבנה שהוקם בהיתר בשנת 1998.

לא הוצגו מסמכים נוספים לניתוח פרטי העסקה.

הצדדים חלוקים ביחס לניתוח העסקה. על אף שמועד המכר מאוחר לתכנית המתאר, שמאי המשיבה מייחס זכויות בניה תקפות בשיעור של 105% עיקרי ובתוספת של כמחצית הזכויות (כולל שטחי שירות במקדם 1.35) בהתאם לתכנית המתאר בעצימות של 400% המשקף תשלום היטל השבחה דחוי ללא התייחסות למבנה הקיים על החלקה. שמאי המבקשת אינו סותר את אופן החישוב אלא את היקף הזכויות בהתאם לתכנית המתאר, לפיה המגרש מוגדר בעצימות של 600% ועם זאת העסקה משקפת שווי חריג שאינה ברת השוואה.

הצדדים מייחסים זכויות בניה בהתאם לתכנית בתוקף, תכנית פת/8/1241/א המקנה 105% שטח עיקרי בשימושי מחסנים מנהלה ומשרדים על אף שהעסקה בוצעה לאחר אישור תכנית המתאר.

בהתאם לשומה מכרעת של ארז כהן בגו״ח 6367/211 עולה ביחס לניתוח עסקה זו, כי בהתאם למסמך מיום 22.03.2022 ממהנדס העיר פתח תקוה אינג׳ איציק אוז׳לבו, היקף זכויות הבניה נותר בהתאם לתכנית פת/8/1241/א.

תכנית פת/2200 מסווגת את החלקה כמתקנים הנדסיים בעצימות של 600% ולכן בניתוח העסקה לפי זכויות אלה בכפוף לאישור תכנית מפורטת ותשלום היטל השבחה בתוספת זכויות מוקנות ובניכוי שימוש ביניים עד להריסת המבנה, מתקבל שווי גבוה בשיעור של כ- 47% יותר מיתר העסקאות שפורטו לעיל. ולכן, בהעדר חוזה מכר לגילוי מלוא פרטי העסקה, אני מקבלת את עמדתם של שמאי המבקשת, כי מדובר בעסקה המשקפת שווי חריג לסביבה.

מעבר לנדרש אציין, כי ניתוח העסקה על בסיס היקף זכויות הבניה מכוח תכנית פת/2200 המתירה זכויות בשיעור של 600% וחזית מסחרית, ובניכוי שימוש ביניים עד להריסת המבנה[49], מתקבל שווי התואם את ערכי השווי בסביבה.

להלן זכויות הבנייה בהתאם לתכנית המתאר:

| מתחם | תא שטח | שימוש | עצימות | קומות | שירות | שטח מגרש מצב מוצע | יחס ברוטו נטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 800 | מתקנים הנדסיים | 600.0% | 40 | 45.0% | 4,207.7 מ״ר | 1.45 |

להלן ניתוח העסקה:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| שטח חלקה | | | | | | 4,504 מ״ר |
| שטח מגרש לפי סע׳ 3.2 בהוראות התכנית פת/2200 | | | | | | 4,208 מ״ר |
| סה״כ שטח עיקרי | | | | | 600.0% | 25,246 מ״ר |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם שווי** | **מקדם התכללות** | **מקדם אי וודאות** | **מקדם דחייה** | **שטח אקוו׳** |
| **שווי מצב חדש** | | | | | | |
| מסחר במצב חדש | 2,356.3 מ״ר[50] | **3.50** | 0.80 | 0.85 | 0.84 | 4,708.6 מ״ר |
| תעסוקה לפי תכנית מאושרת | 4,729.2 מ״ר | **1.00** | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 4,729.2 מ״ר |
| יתרת שטח לתעסוקה | 18,160.7 מ״ר | **1.00** | 0.80 | 0.85 | 0.84 | 10,368.7 מ״ר |
| **סה״כ שטח אקוו׳** | **25,246.2 מ״ר** | | | | | **19,806.5 מ״ר** |
| תמורה | | | | | | 51,145,018 ₪ |
| בניכוי שווי שימוש ביניים | | | | | | 47,355,148 ₪ |
| שווי מ״ר מבונה | | | | | | 2,391 ₪ |

[49] על החלקה קיים מבנה בן 2 קומות לפי היתר מס׳ 98552: עיקרי - 948.2 מ״ר, אחסנה 551 מ״ר, מקלט- 184.7 מ״ר.
[50] לפי תכסית בשיעור של 70% בדומה לתכניות מפורטות בסביבה ומקדם 1.2 שטחי שירות עבור מסחר.

15.1.6. **<u>גו"ח 6366/164</u>**

החלקה שבנדון ממוקמת מצפון לפארק הגדול. בהתאם לתכנית המתאר, במתחם מצפון לפארק לא יגרעו זכויות הבניה מתוקף תכנית מאושרת פת/מק/2004/א.

להלן זכויות הבנייה לפי תכנית פת/מק/2004/א/1 (השטחים במ"ר):

| תא שטח | ייעוד | שטח חלקה | שטח מגרש | עיקרי | שירות | שירות מתחת לקרקע | מספר קומות | יחס ברוטו נטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 203 | עסקים ומסחר | 3,231 | 2,170 | 20,013 | 4,003 | 15,722 | 18 | 1.20 |

ביום 10.04.2022 במסגרת פירוק שיתוף נמכרו כ- 66% מהזכויות בחלקה לבעלי יתרת הזכויות המחזיקים בכ- 34% מהנכס בתמורה ל- 39,788,799 ₪ המשקף לחלקה בשלמותה שווי של 60.5 מ' ₪.

בהתאם לבקשה מטעם כונס הנכסים למתן הוראות לאישור המכר שאושר בבית המשפט ביום 11.04.2022 עולה, כי החלקה הוערכה בסך של 48 מ' ₪ לפי הערכת שמאי, הוגשו 5 הצעות לרכישת הזכויות כשהגבוה מבניהם עמדה על כ- 44.4 מ' ₪ ובהליך התמחרות בין 4 גורמים שונים ולאחר 7 סבבי התמחרות הגיעו לסך של 55 מ' ₪ שני גורמים שונים שעברו לשלב ב' בהתמחרות. בתום 8 סבבי התמחרות נוספים הסכימה הרוכשת לשיא את הצעתה לסך המשקף למגרש בשלמותו שווי של 60.5 מ' ₪ הגבוה בכ- 25% מן הסכום בו נאמד שווי השוק של המגרש ע"י השמאי וגבוה בכ- 50% מן הסכום בו נאמד שוויו של המגרש באילוץ.

לאור המפורט לעיל, אני מסכימה עם שמאי המבקשת שהתנהלות מכירת הנכס הביאה לתמורה שמהווה מחיר ולא שווי. יחד עם זאת, בהתחשב בהתאמות הנדרשות עבור יחס ברוטו נטו (20% לעומת 45%) ומס' קומות ( 18 קומות לעומת 40 קומות) ובהתחשב, כי העסקה משקפת שווי גבוה בין היתר בשל מיקומה בצמוד לפארק, עסקה זו לא תובא בחשבון.

להלן ניתוח העסקה:

תכנית פת/מק/2004/א1 לא קובעת תכסית בניה אולם כפופה להוראות תכנית פת/2004/א אשר קובעת תכסית בשיעור של 50% עיקרי, בהתאם למידע תכנוני שהתקבל מעיריית פתח תקווה. לפיכך, לא ניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה עבור תעסוקה בתכסית של 50% במספר הקומות המותר, לפי 18 קומות. ראה מס' בקשה 20240094 שהוגשה בתאריך 22.01.2024 בו מבקשים הקמת בנין משרדים בן 20 קומות מעל 3 קומות מרתף. לפיכך, השווי המתקבל בניתוח המפורט לעיל משקף את השווי על הצד הנמוך לאור ההקלה הנדרשת למיצוי מלוא זכויות הבניה.

| ניתוח העסקה | | | |
|---|---|---|---|
| **זכויות בנייה במועד הרכישה לפי זכויות מאושרות מכוח תכנית 1/א/2004** | | | |
| שטח מגרש | | | 2,170 מ״ר |
| זכויות בנייה לפי פת/מק/2004/א/1 | | | 20,013 מ״ר |
| יחס ברוטו נטו | | | 1.20 |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם שווי** | **שטח אקוו׳** |
| עיקרי מסחר לפי תכסית 50% לעיקרי | 1085 מ״ר | **3.50** | 3,797.5 מ״ר |
| עיקרי תעסוקה לפי תכנית מאושרת | 18,928 מ״ר | 1.00 | 18,928.0 מ״ר |
| סה״כ שטח אקוו׳ | | | 22,725.5 מ״ר |
| תמורה | | | 60,500,000 ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה עיקרי (יחס ברוטו נטו 1.2)** | | | **2,662** ₪ |

15.1.7. **<u>גו״ח 7207/30</u>**

בהתאם להודעה לבורסה מיום 01.10.2023, נחתם הסכם שכירות עבור 12,500 מ״ר ברוטו משרדים + 300 מקומות חניה עבור דמ״ש שנתי של 16 מ׳ ₪.

שמאי המבקשת הציגו בפני נתונים ללא ביסוס או אסמכתאות ואף ביקשו לא העביר את הנתונים שהציגו, מנגד שמאי המשיבה סתרו את טענתם בהסתמך על השערות ללא ביסוס. לאור טענות הצדדים ביחס לניתוח העסקה ובהתחשב בפרטי ההודעה עולה, כי לא ניתן לנתח את העסקה באופן מדויק בשל העדר מידע נחוץ כגון מספר וגובה הקומות, פריסת דמי השכירות לאורך התקופה, רמת הגמר ועלויות נוספות שאינן מפורטות הכלולות במחיר המדווח.

למעלה מן הנדרש אנתח את העסקה על בסיס המידע הקיים כפי שדווח ועל בסיס הנתונים הידועים לציבור.

להלן שטחי הבנייה בחלקה בהתאם להיתר בנייה מס׳ 2024049 מיום 13.02.2024:

| מסחר | משרדים | מרפסות | סה״כ עיקרי | ממ״ק | שירות | אחסנה | סה״כ שירות | סה״כ בנוי | מס׳ קומות | יחס ברוטו נטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 977 | 27,941 | 642 | 29,560 | 1,072 | 7,746 | 106 | 9,136 | 38,695 | 13 | 1.31 |

להלן ניתוח חוזה השכירות:

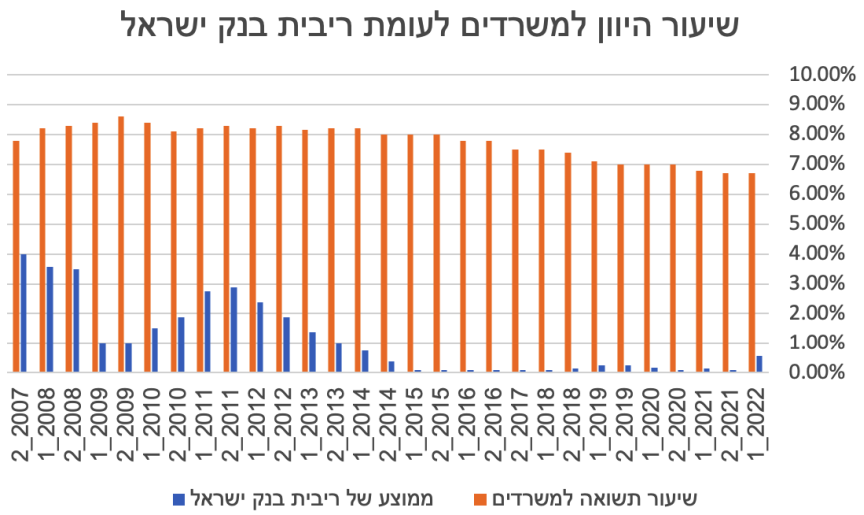
| | | | |
|---|---|---|---|
| דמ״ש שנתי | | | 16,000,000 ₪ |
| דמ״ש לחניה (1) | 300 | 10,125 ₪ | 3,037,500 ₪ |
| דמ״ש ללא החניה | | | 12,962,500 ₪ |
| דמ״ש שנתי למ״ר משרדים ברוטו | | 12,500 מ״ר | 1,037 ₪ |
| שיעור תשואה (2) | | | 7.2% |
| שווי מ״ר ברוטו משרדים | | | 14,403 ₪ |
| בניכוי רווח יזמי (3) | | 1.2 | 12,002 ₪ |
| בניכוי עלויות בנייה (גמר) | | 10,500 ₪ | 1,502 ₪ |
| יחס ברוטו נטו | | 1.31 | 1,967 ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה עיקרי תעסוקה** | | | **1,970** ₪ |

הערות ברמת הטבלה:

1. דמ"ש לחניה נגזר משווי חניה מוסכם בסך 135,000 ₪ ותשואה שנתית של 7.5% בהתאם לסיכון ולתשואה מקובלת מתוך שומת IFRS לבניין הקניון הגדול הסמוך למושא ההשוואה.
2. המענה לעודפי ההיצע הצפויים באזור קריית אריה והקושי באכלוס שטחי המשרדים, משוקלל בשיעור התשואה הכללי ושיעור היזמות המביא לידי ביטוי את הסיכון ואת מצב השוק בריבית גבוהה.

שיעור התשואה בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של 2022 למשרדים הינו 6.7%, במחצית הראשונה של 2022 ריבית בנק ישראל הייתה נמוכה עד ל- 0.75%, הואיל ושיעור ריבית בנק ישראל במועד העסקה הינו 4.75% יובא בחשבון תוספת סיכון בשיעור של כ- 0.5%, כך ששיעור התשואה המגלם סיכון הנו בשיעור של 7.2%.

לשם המחשה צירפתי גרף המתאר את היחס בין שיעור התשואה למשרדים לעומת שיעור הריבית של בנק ישראל ממנו עולה כי קיימת קורלציה בין שיעור התשואה לשיעור הריבית:




3. שיעור הרווח היזמי יקבע על הצד הגבוה בהתאם לקווים מנחים ובשיעור של 20% לאור תקופת ריבית גבוה (4.75%) והסיכונים הכרוכים בחוסר יציבות כלכלית.

15.1.8. **<u>סיכום עסקאות ההשוואה</u>**

העלייה החדה באינפלציה והמדיניות המוניטרית המחמירה, המתבטאת בהגברת תדירות העלאות הריבית, גרמו לירידה במספר העסקאות בשוק הנדל"ן המניב בישראל ועלייה ברכיב הסיכון. בהתחשב במצב הנוכחי, ולאור מיעוט עסקאות, ובהתבסס על תחזית בנק ישראל להתאוששות המשק, אני מעריכה, בזהירות המתבקשת בהתחשב בשיעור הריבית, כי יש לשקף את סיכוני השוק בתקופה זו.

במועד הקובע שיעור הריבית של בנק ישראל עלה לרמה של 3.75%. לכן בגישה זהירה יובא בחשבון מקדם התאמה לעסקת הקרקע, עבור סיכון בהתאם לשיעור הריבית במועד העסקה.

ביחס לעסקאות המכר שנבחנו בגישת העלות, שיעור הסיכון הובא בחשבון בשיעור היזמות ושיעור העלויות העקיפות בשלב חילוץ הקרקע. אציין, כי עסקאות אלה דומות במיקומן למושא השומה על ציר ז'בוטינסקי וקירבתן לתחנת הרכבת הקלה "תחנת שחם". מגדל חוגי אליו מפנים שמאי המבקשת להוכחת העדר הביקוש, אינו בר השוואה בשל מיקומו הנחות ממושא השומה.

להלן סיכום ושקלול העסקאות כפי שנותחו על ידי:

| גו"ח | מיום | שיעור ריבית[51] | גישת השומה | יחס ברוטו נטו | שווי מ"ר עיקרי | מקדם סיכון [52] | משקל[53] | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6194/173 | 01/02/2022 | 0.10% | השוואה ישירה | 1.45 | ₪ 2,100 | 5.0% | 40.0% | ₪ 798 |
| 6372/477 | 11/05/2023 | 4.75% | העלות | 1.40 | ₪ 1,977 | 0.0% | 30.0% | ₪ 593 |
| 6372/475 | 26/05/2022 | 0.75% | העלות | 1.32 | ₪ 1,910 | 0.0% | 20.0% | ₪ 382 |
| 6393/14 | 27/08/2022 | 2% | העלות | 1.40 | ₪ 2,000 | 0.0% | 10.0% | ₪ 200 |
| | | | | | | | 100.0% | ₪ 1,970 |

בהתאם לכל האמור לעיל, יובא בחשבון **שווי מ"ר עיקרי לתעסוקה לפי 1,970 ₪.**

15.1.9. **<u>התייחסות לשומת יוסף</u>**

שמאי המבקשת מבססים את השווי בין היתר גם על בסיס שומת יוסף וטוענים כי לאור שיעורי הריבית והחלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 6367/211 [54] לא קיימת עליית מחירים במועדים הרלבנטיים במושא השומה, קרי מועד אישור תכנית המתאר 21.05.2020 ועד לאישור התכנית המפורטת שאושרה ביום 04.03.2023.

השמאי המכריע יגאל יוסף קבע שווי מבונה לתעסוקה לפי 1,700 ₪ למ"ר על אף שהצדדים דכאן הסכימו לשווי מבונה לתעסוקה בסך של 1,600 ₪/ מ"ר, בהתבסס על הנתונים הבאים:

1. שומה מכרעת של שושי שרביט אשר קבעה 1,670 ₪ למ"ר מבונה <u>ברוטו</u> למועד ינואר 2018 ויולי 2019 בגוש 6372 חלקה חדשה 477.
2. שומה מכרעת של יגאל יוסף בגו"ח 6364/60 בקרית אריה אשר קבע שווי בסך של 2,200 ₪ למ"ר <u>ברוטו</u> למועד ינואר 2020 ובהסתמך בין היתר על עסקה בנכס הנדון שבוצעה בדצמבר 2018.

על סמך נתונים אלה מקבל השמאי המכריע שווי לפי 2,400 ₪ למ"ר עיקרי. כמו כן מציין את החלטת השמאי המכריע אייל יצחקי שקיבל את קביעת המשיבה לפיה שווי למ"ר מבונה עיקרי הוא 1,600 ₪. לאור הנתונים שפורטו ומטעמי זהירות קובע לבסוף השמאי המכריע יגאל יוסף שווי בסך של 1,700 ₪ / מ"ר עיקרי.

[51] שיעור ריבית בנק ישראל במועד העסקה
[52] בגין שיעור ריבית נמוך לעומת שיעור הריבית במועד הקובע
[53] ניתנה עדיפות לגישת ההשוואה הישירה ובהתייחס לעסקאות בהן קיים מידע מהימן לניתוח.
[54] למועד קובע 25.04.2022.

לפיכך, הואיל והשווי בשומת יוסף נקבעה על הצד הזהיר ועל רקע עסקאות והחלטות קודמות גבוהות יותר במתחם, בעוד בהחלטה זו השווי מבוסס על עסקאות השוואה, לא מצאתי לנכון להתבסס על קביעתו של השמאי המכריע יגאל יוסף לקביעת השווי לתכנית המפורטת.

15.2. **<u>שווי מסחר</u>**

שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי מ״ר עיקרי למסחר לפי 6,000 ₪ המשקף מקדם שווי בשיעור של 3.5 ביחס לשווי תעסוקה, בהתאם לשומת יוסף. לעומתם, שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי מ״ר מבונה ברוטו למסחר לפי 8,000 ₪ לפי מקדם שווי בשיעור של 4 ביחס לשווי לתעסוקה.

מעבר לעובדה שמקדם השווי שנקט בו שמאי המשיבה לא הוכח בנתוני השוואה, קיימת חשיבות בשמירת עקרון הרציפות ועיקרון השוויון ולכן יקבע מקדם השווי למסחר בהתבסס על שומתו המכרעת של השמאי המכריע יגאל יוסף, מקדם שהובא בחשבון בניתוח עסקאות ההשוואה שפורטו לעיל.

לפיכך, אקבע שווי למסחר למועד הקובע בסך של **6,900** ₪ למ״ר מבונה.

15.3. **<u>הסבת שטחים בתת הקרקע</u>**

הצדדים חלוקים ביחס לשאלה האם הוראת הסבת השטח בתת הקרקע מחניה למקומות בילוי מהווה הוראה משביחה. לטענת שמאי המבקשת, אין הכרח שהוראה זו משביחה, ומכיוון שיש דרישה לחניה, לא קיימת היתכנות להסבת שטחים אלו. מנגד שמאי המשיבה סבורים, כי יש לחייב עבור אפשרות הסבת 1,500 מ״ר במרתף לפי שווי של 3,000 ₪ מסחר נחות, ובסך של 4,500,000 ₪ השבחה.

הערה ג׳ להערות טבלת השטחים בסעיף 5 בהוראות התכנית המפורטת קובעת כדלקמן:

*״תתאפשר הסבה של עד 50% מסך שטחי החניה לטובת שימושים עיקריים (אולמות כנסים, אולפנים, בתי קולנוע, חדרי ספורט וכושר) בכפוף לאישור היחידה הסביבתית בעירייה. תנאי להסבת שטחי חניה הוא פתיחת הקו האדום לשימוש הציבור.״*

הוראה זו שאינה קיימת בתכנית המתאר, המאפשרת הסבת שטח שירות בתת הקרקע לשטח מסחרי נוסף מהווה לכאורה הוראה משביחה התלויה באישור ״היחידה הסביבתית בעירייה״ ופתיחת הקו האדום הרכבת הקלה על ציר ז׳בוטינסקי.

אציין, כי הוראה זו מופיעה במסגרת מסמכי התכנית המפורטת המופקדת.

קו הרכבת הקלה נפתח במועד 8/2023, חמישה חודשים לאחר אישור התכנית המפורטת ולכן במועד הקובע קיימת ציפייה לפתיחת הקו בקרוב.

בהתאם לסעיף 4.1.2 (ג)1 מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הנמוך לאזור א׳, לעת הוצאת היתר בנייה ובתחומי המגרש בלבד. בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5, שטח שירות תת קרקעי מותר 28,125 מ״ר.

בהתאם לנספח התנועה המהווה נספח מנחה, מפורט מספר מקומות החניה הנדרשים על בסיס תקן החניה הארצי באזור א׳, למשרדים מסחר הסעדה ומרפאות בסך של 287 מקומות חניה עבור רכב פרטי, 145 מקומות חניה לאופניים ו- 181 מקומות חניה לאופנועים.

בטבלת היצע החניות מפורטים מספר מקומות החניה בכל קומה ובתוספת של 200 מקומות חניה לאופניים (ציבורי) לבקשת נת"ע.

מעיון בנספח התנועה בתכנית קומות המרתף עולה, כי מלוא השטח מנוצל למקומות חניה בהתאם לטבלת ההיצע ובתוספת שטח מחסנים מועט. בהתחשב בשימוש המיטבי של מסחר בהיקף של 3,600 מ"ר ובחישוב אקוו' של מקומות חניה עבור רכב תפעולי, שטחי אופניים ואופנועים במקדם 1/3 מתקבל שטח למקום חניה ממוצע בסך של כ- 55 מ"ר [55] המשקף שטח סביר בהתייחס לצורת המגרש והתמרונים הנדרשים.

לפיכך, בהתאם למסמכי התכנית עולה, כי מלוא השטח התת קרקעי נדרש עבור מקומות חניה המשרתים את השטח הסחיר בקומות העליונות במגרש, ולכן קיימת סבירות נמוכה של אישור היחידה הסביבתית להסבת השטח.

יחד עם זאת, עם שיפור המצב התחבורתי ורשת הרכבות העתידי, קיים סיכוי עתידי של ביטול מקומות חניה לטובת שטחי מסחר תת קרקעי או שדרישת החניה אף תגבר לטובת משתמשים היוצאים מחוץ לפתח לתקווה, בשל מיקום המגרש בצמוד לתחנת הרכבת הקלה, תחנת שנקר.

לפיכך, קיימת אי וודאות במתן אישור היחידה הסביבתית ומימוש הזכויות.

בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין **רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון** (להלן: **הלכת רון**), נדון מצב בו הוראות בתכנית התנו הענקה של זכויות, לרבות שטחי בניה עיקריים, באישור נוסף של הוועדה המקומית. כל זאת, באופן שטבלת ההוראות באותן תכניות לא כללה את הזכויות האמורות בדומה לענייננו. בית המשפט כינה זכויות כאלה "זכויות מותנות".

בהתאם ל**הלכת רון**, הפטור מהליכי הקלה הופך אותן "למעין מוקנות" או "מותנות-מוקנות", ומועד אירוע המס בגינן הוא מועד אישור התכנית ובמקרה שהזכויות נמכרות לאחר אישור התכנית ולפני מימוש הזכויות בהיתר ניתן לגבות מרוכש המקרקעין היטל השבחה "משלים" בהתאם למידת המימוש הנוספת של זכויות אלה עם אישור בקשה להיתר.

בענייננו, מדובר בזכויות שאין ודאות במועד אישור התכנית אם יאושרו בפועל ואין ודאות ביחס להיקף הזכיות שניתן להסב וממילא לא ברור במועד הקובע מה היקף הזכויות שניתן לצפות במועד אישור התכנית שיאושרו בכל מקרה (אם בכלל).

לכן סבורני, כי תוספת זכויות הבניה בקומות המרתף הינן "זכויות מותנות", שחלה עליהן הלכת רון.

לפי הלכת רון חלוקת ההשבחה בין שלב אישור התכנית לבין שלב המימוש בהיתר היא "עניין לשמאי לענות בו בהתאם למידת "וודאות" הזכויות המותנות". לכן, שווי הזכויות המותנות במועד הקובע לאישור התכנית לנוכח היעדר היכולת לחזותן באותו השלב הינו אפסי, וכל עליית השווי באשר לתוספת זכויות הבניה בתת הקרקע לשימוש מסחרי, תתממש במועד אישור היתר הבניה ובהתאם להיקף הזכויות שיאשרו בפועל.

[55] (345+181)*1/3+ 318 +2*9 = 511 מקומות חניה בחילוק השטח המותר 28,125 מ"ר = 55 מ"ר

תימוכין להערכת זכויות אלה בשלב אישור התכנית בשווי אפס, עולה בקנה אחד עם ניתוח שווי הקרקע המגלמת אפשרות דומה של הסבת שטחי מרתף לשטח מסחרי, לעומת ניתוח עסקאות מכר של קומות תעסוקה, לפיהן לא נראית תוספת שווי עבור רכיב זה.

16. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

| מהות | שטח | מקדם התכלות | שווי מ״ר עיקרי | סה״כ שווי |
|---|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | | | | |
| שטח עיקרי לתעסוקה | 36,108 מ״ר | 0.80 | ₪ 1,970 | ₪ 56,906,208 |
| שטח עיקרי למסחר | 3,600 מ״ר | 0.80 | ₪ 6,900 | ₪ 19,872,000 |
| **סה״כ שווי מצב קודם כזמין** | | | | ₪ **76,778,208** |
| שווי בדחיה להכנת תוכנית מפורטת | | | 0.80 | ₪ 61,422,566 |
| הפחתה בגין אי ודאות | | | 0.85 | ₪ 52,209,181 |
| הפחתה בגין צורת מגרש | | | 0.875 | ₪ 45,683,034 |
| **סה״כ שווי מצב קודם** | | | | ₪ **45,683,034** |
| **מצב חדש** | | | | |
| שטח עיקרי לתעסוקה | 36,108 מ״ר | 0.85 | ₪ 1,970 | ₪ 60,462,846 |
| שטח עיקרי למסחר | 3,600 מ״ר | 0.85 | ₪ 6,900 | ₪ 21,114,000 |
| **סה״כ שווי מצב חדש** | | | | ₪ **81,576,846** |
| הפחתה בגין צורת מגרש | | | 0.875 | ₪ 71,379,740 |
| **סה״כ שווי מצב חדש** | | | | ₪ **71,379,740** |
| **השבחה** | | | | ₪ **25,696,706** |

17. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| פת/2200/2 | 04.03.2023 | ₪ 25,696,706 | ₪ 12,848,353 |

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

**ולראיה באתי על החתום,**

**רמה מאור, שמאית מקרקעין**

**שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב**

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841