שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 24 מאי, 2017
מספר מינוי: 35-2017
מספרנו: 667.שומה מכרעת

לכבוד

המבקשת, מעונות קמפוס הנמל חיפה בע"מ
באמצעות השמאי
<u>מר דותן דרעי</u>
בדוא"ל dn9914@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב חיפה
באמצעות השמאי
<u>מר מיכאל דמבינסקי</u>
dembinskimi@gmail.com

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה– חלק מחלקות 31 ו-187 בגוש 10834, רחוב עין דור 9 פינת רחוב חשבון, חיפה</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 20.03.17 קיימתי דיון בנוכחות ה"ה דותן דרעי וחן לביא - שמאים מטעם המבקשת, מר ישראל לוי - נציג המבקשת וה"ה מיכאל דמבינסקי וניר גראואר - שמאים מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה: מימוש חלקי בדרך של היתר בניה לתכנית חפ/1473 ב'.

2. **<u>תאריך קובע לשומה:</u>**

16.09.16 - 15 יום מפרסום אישור תכנית מס' חפ/1473 ב', בילקוט הפרסומים.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

נערך ע"י החת"מ ביום 20.03.17.

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

גוש	10834	
חלקות (חלק)	31	187
שטח קרקע רשום של החלקות	842 מ"ר	1,352 מ"ר
שטח מגרש בהתאם לבקשה להיתר	1,914 מ"ר	
זכויות משפטיות	בעלות	
מיקום	רחוב עין דור 9 פינת רחוב חשבון, חיפה	

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו הצפוני של רחוב חשבון ומעברו המזרחי של רחוב עין דור, בעיר התחתית בחיפה.

רחוב עין דור הינו דו סטרי ומקשר בין שדרות הציונות מדרום לדרך יפו מצפון.

רחוב חשבון הינו חד סטרי, יוצא מרחוב עין דור ממערב ומסתיים ברחוב פקדון ממזרח.

5.2 הסביבה מאופיינת ברובה בבניינים ותיקים לצד מבנים משופצים הכוללים שימושי מגורים ומשרדים מעל חזית מסחרית. כ-45 מ׳ מדרום מערב לנכס ממוקמת תחנת דלק. כ-40 מ׳ מצפון לנכס ממוקם בית קברות.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. **<u>תיאור הנכס:</u>**

6.1 נשוא חוות הדעת, מהווה מגרש שגבולותיו כדלקמן :

מצפון- מבנה מגורים דו קומתי ותיק המשמש למגורים מעל מסחר.

ממזרח- מבנה מגורים משופץ בגובה 3 קומות.

ממערב- רחוב עין דור ומעברו מבנה חד קומתי ותיק המשמש למלאכה.

מדרום- רחוב חשבון ומעברו מבנה מגורים בגובה 3 קומות מגורים מעל חזית מסחרית.

6.2 המגרש בעל צורה דמוית מלבן, שטחו 1,566 מ״ר נטו ו-1,914 מ״ר כולל דרך מאושרת שמתחת לחלק ממנה בניה (עפ״י תכנית הבקשה להיתר). המגרש פונה בחזית דרומית בת כ-42 מ׳ לרחוב חשבון ובחזית מערבית בת כ-37 מ׳ לרחוב עין דור.

6.3 בשטח המגרש ממוקם מבנה ברמת שלד שבנייתו הופסקה לפני מספר שנים, אשר כולל 4 קומות מרתף חניה, קומת קרקע במפלס כפול ושתי קומות עליונות לחניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני</u>**:

"מצב קודם"

7.1 תכנית מס' חפ/1473 א', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4800 מיום 07.09.99.

הנכס שבנדון מהווה מגרש 2001 המסווג בייעוד למרכז עסקים ראשי בשטח 1,535 מ"ר ולמרכז עסקים ראשי עם זכות מעבר לציבור בשטח 39 מ"ר.

בהתאם לתשריט התכנית הותרה בניית 4 קומות חניה תת קרקעיות + קומת מסחר + 3 קומות חניה עיליות + 7 קומות משרדים.

בקומות המרתף יותר שימוש לחניה ושירותים טכניים. בקומת הכניסה (קרקע) יותר שימוש למסחר ועסקים. ב-3 קומות מעל קומת הכניסה יותר שימוש לחניה ולשירותים טכניים. ביתר הקומות יותר שימוש למשרדים, סוכנויות, מסחר, מסעדות ומכוני מחקר.

השטח מתחת לרחובות הגובלים המיועד לחנייה תת קרקעית יוחכר ליוזמי התכנית.

8 מקומות חניה יירשמו על שם עיריית חיפה ללא תמורה ויימסרו כשהם גמורים. מקומות החניה יוחכרו ליזם ויופעלו על ידו כחלק מהחניון הציבורי, על פי תנאים שייקבעו ע"י מועצת העיר.

שטח הבניה למטרות עיקריות לא יעלה על 300% משטח המגרש נטו, לאחר הורדות לדרכים ויכלול את כל השטחים המקורים בבניין להוציא שטחי שירות, אשר יחושבו בהתאם לתכנית חפ/1400/שש.

גובה הבניין לא יעלה על 46 מ' מעל פני רחוב חשבון במפגש עם רחוב עין דור.

מיקום האתר מהווה חלק ממתחם אשר הוגדר ברשימת השימור של עיריית חיפה כאתר לשימור בעל סיווג ארכיטקטוני. אי לכך יש להדגיש בתכניות הבינוי שתוגשנה לצורך קבלת היתר בניה את השתלבותו הארכיטקטונית של הבניין המתוכנן על פי הבינוי הקיים במתחם המיועד לשימור.

בין היתר, על מבקשי ההיתר לפתור את בעיית החניה בתחום מגרשיהם על פי התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

50% מסך החניות הדרושות על פי תקן החניה יוגדרו כחניה פרטית ו-50% יוגדרו כחניון ציבורי. הסדרי החניה בחניון הציבורי יקבעו בתיאום עם העירייה.

גובה 2 מתוך 3 קומות החניה העל קרקעיות, יהיה 3.9 מ' על מנת לאפשר שימוש במכפילי חניה. מקומות החניה הנדרשים יסופקו במפלס רצפת קומות החניה ובמפלס העליון של מתקני החניה יהיו רק מקומות חניה שמעבר לתקן הנדרש.

בהתאם לנספח הבינוי העקרוני (אינו מחייב), קומת המסחר בגובה 6.1 מ'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

"מצב חדש"

7.2 תכנית מס' חפ/1473 ב' (304-0105098), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7333 מיום 01.09.16.

נשוא השומה מהווה מגרש מספר 1 בייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה ולדרך מאושרת בשטח של 1,914 מ"ר.

מטרת התכנית הקמת יחידות דיור חדשות ומעונות סטודנטים מעל קומת מסחר ושתי קומות משרדים.

השטח המיועד לדרך ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל. יותר שימוש לחניון תת קרקעי מתחת לחלק מהדרך המאושרת כמפורט בנספח הבינוי ועל פי תכנית חפ/1473 א'.

החניון יתפקד כחניון ציבורי ויישרת את כל השימושים בחפיפה ובמשך כל שעות היממה. לא ישויכו חניות לפי השימושים השונים. הכניסות והיציאות בחניון ומספר מקומות החניה המוצעים בנספח התנועה מחייבים.

בין יתר התנאים למתן היתר בניה, רישום הערת אזהרה לנושא אי מכירת מעונות הסטודנטים ושמירתם בבעלות אחת וכן תיקבע חברה שתנהל במשותף את יחידות המגורים לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה.

זכויות הבנייה:

יעוד	שימוש	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה במ"ר			מספר יח"ד	גובה המבנה	מספר קומות	
			מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת	סה"כ			
			עיקרי	שירות	שירות[1]			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
דרך מאושרת	חניון	332			1,268	1,268			
מגורים	מגורים	1,582	[2]10,458	1,993	1,361	13,812	[3]144	53 מ'	12	4
מסחר	מסחר		[4]1,298	215	1,552	3,065			[5]1	
ותעסוקה	תעסוקה		2,847	90	2,615	5,552			2	

שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים.
גובה הבניין הוא סופי כולל כל המתקנים הטכניים.
תותר המרת שטחים ממגורים למשרדים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
המבנה יעוצב כך שישתלב עם המתחם לשימור ובתיאום עם היחידה לשימור של עיריית חיפה.

בהתאם לנספח הבינוי (מחייב רק לעניין קווי הבניין), קומת המסחר בגובה 6.6 מ'.

[1] לחניה תת קרקעית.
[2] מתוך זה מיועדים 1,728 מ"ר למרפסות.
[3] עד 98 יח"ד למגורים (דירות קטנות) והיתרה למעונות.
[4] כולל קומת ביניים (גלריה) ששטחה לא יעלה על השטח המותר בתקנות התכנון והבניה.
[5] בתחום הקומה תותר גלריה כאמור לעיל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8. **<u>תיק בניין</u>**

8.1 שמאי המשיבה ציין כי בתאריך 04.12.92 ניתן היתר בנייה לביצוע עבודות חפירה וחציבה בתחום קווי הבניה.

8.2 הוצגה בפני תכנית בקשה מספר 34-4785-004 מאושרת משנת 1998 להקמת אולם ספריה וארבע קומות חניה תת קרקעיים.

שטחי הבנייה בהתאם לבקשה להיתר:
קומת כניסה - 750 מ״ר עיקרי בקומת כניסה + 627 מ״ר שירות
4 קומות תת קרקעיות - 6,101 מ״ר שירות לחניונים
סה״כ שטח עיקרי+שירות - 7,478 מ״ר

8.3 הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר בניה מספר 7 מאושרת משנת 1999 לבניית 3 קומות חניה ושבע קומות משרדים בהמשך לשלב א׳.

שטחי הבנייה בהתאם לבקשה להיתר הינם 4,718.72 מ״ר עיקרי בקומת הקרקע + בקומות 4-10 כאשר בקומות 1-3 חניונים בשטח של 3,793.59 מ״ר וב-4 קומות תת קרקעיות חניונים בשטח של 7,049.72 מ״ר.

8.4 ביום 15.03.01 אישרה הועדה המקומית בתנאים בקשה להיתר בניה מספר 8 לשלב ב׳ של הפרויקט הכולל הקמת שלוש קומות חניה עיליות.

שטחי הבנייה בהתאם לבקשה להיתר הינם 610.53 מ״ר עיקרי קיים בקומת הקרקע + 3,602.97 מ״ר חניה בקומות 1-3 מעל 4 קומות תת קרקעיות קימות לחניה בשטח של 7,049.72 מ״ר.

8.5 הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר ביחס למימוש המבוקש בשומה זו שמהותה תוספת של קומות מגורים ומעונות, משרדים ומסחר על גבי שלד קיים.

שטח המגרש 1,914 מ״ר.

שטחי הבנייה בהתאם לבקשה להיתר הינם כדלקמן:

קומה	מפלס	שימושים עיקריים במ״ר				
		מסחר		משרדים		מגורים	סה״כ
		קיים	מוצע	קיים	מוצע	מוצע	
	-11.76						0
	-8.9						0
	-6.05						0
	-3.16						0
	0.00	571.63					571.63
	3.25		424.32				424.32
1	**6.65**			1,021.80	118.8		1,140.60
2	**10.5**			754	386.6		1,140.60
3	**14.35**					705.86	705.86

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

קומה	מפלס	שימושים עיקריים במ"ר					סה"כ
		מסחר		משרדים		מגורים[6]	
		קיים	מוצע	קיים	מוצע	מוצע	
4	17.43					705.86	705.86
5	20.38					705.86	705.86
6	23.33					710.44	710.44
7	26.28					710.44	710.44
8	29.23					710.44	710.44
9	32.18					710.44	710.44
10	35.13					710.44	710.44
11	38.03					710.44	710.44
12	41.03					710.44	710.44
13	43.98					728	728
14	46.88					728	728
גג							0
סה"כ		571.63	424.32	1,775.80	505.4	8,546.66	11,823.81

קומה	שטחי שירות במ"ר				סה"כ הבניין במ"ר	מרפסות במ"ר
	מקלט	מתקנים ומערכות	חניה	מעברים	סה"כ	
			1,876.75		1,876.75	1,876.75	
			1,811.93		1,811.93	1,811.93	
			1,811.93		1,811.93	1,811.93	
		41.38	1,324.37		1,365.75	1,365.75	
	28.26	72.14		181.3	281.7	853.33	
		150.74			150.74	575.06	
1	28.26	25.84		236.2	290.3	1,430.90	
2	28.26	25.84		236.2	290.3	1,430.90	
3	53.4			89.93	143.33	849.19	101.81
4	53.4			89.93	143.33	849.19	101.81
5	53.4			89.93	143.33	849.19	101.81
6	48.82			89.93	138.75	849.19	101.81
7	48.82			89.93	138.75	849.19	101.81
8	48.82			89.93	138.75	849.19	101.81
9	48.82			89.93	138.75	849.19	101.81
10	48.82			89.93	138.75	849.19	101.81
11	48.82			89.93	138.75	849.19	101.81
12	48.82			89.93	138.75	849.19	101.81
13	48.82			89.93	138.75	866.75	102.72
14	48.82			89.93	138.75	866.75	102.72
גג		20.62			20.62	20.62	
סה"כ	684.36	336.56	6,824.98	1,732.86	9,578.76	21,402.57	1,223.54

[6] 3 קומות ראשונות למעונות (36 יחידות) ו-9 קומות למגורים (99 יח"ד).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9. **<u>המצב המשפטי</u>:**

9.1 בהתאם למידע מרוכז מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט, חלקה 31 בגוש 10834 (במשותף עם חלקה 187) בשטח 2,193.37 מ״ר. הבעלות רשומה על שם מעונות קמפוס הנמל חיפה בע״מ.

רשומה שכירות לטובת עיריית חיפה על חלק במקרקעין.
רשומה הערת על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת עיריית חיפה.

פירוט חלקות המשנה הינו כדלקמן:

תת חלקה	קומה	תיאור[7]	שטח רצפה במ״ר	חלק ברכוש המשותף
1	מרתף רביעי	חניון	793	8/41
2	מרתף שלישי	חניון	750	8/41
3	מרתף שני	חניון	700	7/41
4	מרתף ראשון	חניון	454	5/41
5	קרקע	אולם	666	7/41
6	קרקע	אולם	47.6	5/41
7	קרקע וראשונה	חדר טרנספורמציה	129	1/41

רשומות הצמדות משותפות לתתי חלקה 6-1 לפיר מעלית בשטח 15.7 מ״ר.
בכל תתי החלקה רשומה הערת אזהרה לפי ס׳ 126 לטובת עיריית חיפה.

בנוסף, לתת חלקה 6 מוצמדים החלקים כדלקמן:

תיאור	שטח במ״ר
גג	666
פיר מעלית	43.4
מרחב מוגן	22.3
לובי עליון	29.3
חדר כבלים	8.8
חדר שומר	7.2
חדר בזק	4
מחסן	83
חדר משאבות	18.6
חדר חשמל	19.5
מדרגות לחדר חשמל	8.6
חדר גנרטור	19.3
כניסה לחדר גנרטור	30.3
גג מדרגות ומרחב מוגן	39.7
גג פירי מעליות ומדרגות ולובי עליון	78.4

[7] בהתאם לצו רישום בית משותף מיום 06.06.00.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9.2 בהתאם לצו רישום בית משותף ולתקנון מוסכם שאושר ביום 06.06.00, בחלקות 31 ו-187 בגוש 10834 בשטח של 842 מ״ר + 1,352 מ״ר (סה״כ 2,194 מ״ר), הוצאו מהרכוש המשותף חלקים אשר הוצמדו ליחידה 6 כאמור בס״ק 9.1 לעיל.

המבנה בן 6 קומות ובו 7 יחידות.

בעלי יחידה 7 יהיו פטורים מהשתתפות בהוצאות אחזקת הרכוש המשותף.

רק לבעלי יחידה 6 זכות להוסיף בניה על השטחים הצמודים לדירתם כמצוין לעיל ולמצות את כל אחוזי הבניה של החלקה בתוקף חוקי הבניה היום ו/או כפי שיהיו מותרים בעתיד וזאת כפוף להיתר מטעם הרשות המוסמכת ובהתאם לתנאי היתר ומבלי להזדקק להסכמתם של בעלי חלקות המשנה האחרות שעל החלקה או הבאים במקומם או מטעמם. בנוסף, לבעלי יחידה 6 זכות מעבר דרך יחידות 3 ו-4 לצורך גישה להצמדותיהם לחדר כבלים ומחסן.

יעוד היחידות הוא לחניה ומסחר.

9.3 בתאריך 14.08.11 רכשה המבקשת את הנכס הנדון בהסכם בהליך של כינוס נכסים. בהתאם להסכם היטל ההשבחה חל על המבקשת.

9.4 בתאריך 14.08.11 נחתם הסכם בין עיריית חיפה והוועדה המקומית מצד אחד (להלן **העירייה**), לבין מעונות קמפוס הנמל חיפה בע״מ מצד שני (להלן **ישראל**), לבין עו״ד יעקב רבינוביץ (להלן **הכונס**) מצד שלישי. מעיון בהסכם עולים, בין היתר, הנתונים כדלקמן:

- למבנה ניתן היתר מספר 34/4785-004 ביום 06.08.98 לבניית 7,325.53 מ״ר.
- בניית הבניין בהתאם להיתר החלה אך נפסקה בטרם הושלמה באופן שעומד שלד בלתי מושלם הכולל 4 קומות חניה תת קרקעית, קומת קרקע, קומה א׳ וקומה ב׳.
- בגין תכנית חפ/1473 א׳ נקבע חיוב היטל השבחה בסך של 2,045,000 ₪ נכון ליום 22.09.99[8] וברצון הצדדים לפתור את המחלוקת הנוגעת להיטל בפשרה.
- תוך 180 יום מקיום התנאי המתלה בהסכם מתחייב ישראל להגיש ולקדם בקשה להיתר בניה חדש לשם השלמת אישור הבנייה הקיימת בשלד, לרבות בקשת שימוש חורג. על ישראל יהיה לשלם בגין ההיתר היטל השבחה עבור שימוש חורג.
- במקביל להגשת בקשת ההיתר החדש, מתחייב ישראל להגיש ולקדם בקשה לתיקון התכנית או לתכנית החדשה באופן שהיא תכלול לפחות 4,959 מ״ר שטח עיקרי (להלן השטח הקובע) המאפשרים שימוש של מעונות סטודנטים ו/או מכללה (להלן היעוד הקובע) אשר יוחזקו ע״י מחזיק אחד המשכיר חדרי מגורים אך ורק לסטודנטים.
- החוב להיטל השבחה יועמד על סך של 1,000,000 ₪ כערכו ליום חתימת הסכם זה (להלן הסכום המוסכם).

[8] בהתאם לפסיקת שמאי מכריע דוד טיגרמן מיום 15.03.00. מעיון בשומה עולה, כי הובאו בחשבון זכויות של 600 מ״ר למסחר + 4,359 מ״ר למשרדים. כן נוכו הוצאות בגין התקנת 8 מקומות חניה עבור עיריית חיפה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

- מוסכם כי במידה ששטח עיקרי, ששטחו לפחות כשטח הקובע, ייועד בתכנית או בהיתר לשימוש חורג לשימוש לפי היעוד הקובע וישמש בפועל ליעוד הקובע, במשך לפחות 15 שנים מיום אכלוס הבניין (להלן התקופה הקובעת), הרי שישראל יהיה פטור מתשלום הסכום המוסכם. ככל שהשימוש ביעוד הקובע יפחת מהשטח הקובע ו/או התקופה הקובעת, הרי שאז ישלם ישראל לעירייה את הסכום המוסכם באופן יחסי.
- מוסכם ע"י הצדדים כי הסכם זה אינו פוטר את ישראל מתשלום היטל השבחה בגין כל השבחה שאינה נובעת מהתכנית המאושרת וכי יהיה על ישראל לשלם היטל השבחה כדין בגין כל השבחה חדשה.
- ישראל מוותר על כל תביעה וטענה נגד העירייה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין פגיעה בשווי המקרקעין עקב שינוי ביעוד לשימוש הקובע.

10. **<u>טיעוני הצדדים להשבחה מתכנית חפ/1437 ב'</u>**:

10.1 טענות שמאי המבקשת:

10.1.1 "מצב קודם":

הנכס מהווה שלד של מבנה חניה על קרקעי (2 קומות) מעל קומת מסחר ו-4 קומות חניון תת קרקעי + זכויות בניה לניצול למשרדים.

בגין תכנית חפ/1473 א' נערכה שומה מכרעת (טרם תיקון 84) בה נקבעו זכויות בניה למסחר בשטח של 600 מ"ר וזכויות למשרדים בשטח של 4,359 מ"ר.

<u>עקרונות באומדן שווי משרדים בנכס הנדון</u>

בשני מצבי התכנון קיימות זכויות בניה למשרדים. עם זאת, לאור ההוראות בתכניות במצבי התכנון קיים הבדל בשווי ביניהם. ב"מצב קודם" שטחי המשרדים מתפרסים מקומה 4 עד קומה 11 (הקומה העליונה) ואילו ב"מצב חדש" שטחי המשרדים מתוכננים בקומות 1 ו-2 בלבד. במיקום הנדון קיימת תועלת גבוהה יותר למשרדים בקומה גבוהה יותר. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת בחלקות 74, 147 בגוש 3695 ברחובות, בה נקבעה השבחה בגין תוספת קומה בבניין משרדים בשיעור 2.5% לקומה. לדעת שמאי המבקשת השווי למ"ר מבונה זהה בקומות 2-5 והחל מקומה 6 ומעלה יש להביא בחשבון תוספת בשיעור 2.5% למ"ר מבונה לקומה, כך שמתקבל שהשווי הכולל ב"מצב קודם" גבוה בכ-5.5% מהשווי ב"מצב חדש".

בנוסף, יש לייחס תוספת לשווי ב"מצב קודם" בגין בינוי מודרני לעומת ה"מצב החדש" בו מתכוננות 2 קומות משרדים מעל חזית מסחרית מתחת למעונות סטודנטים ומגורים. בגין רכיב זה הובאה בחשבון תוספת בשיעור 5% לשווי ב"מצב קודם" לעומת השווי ב"מצב חדש".

דמי השכירות בענף המשרדים הינם לשטחי ברוטו המגלמים תועלת משטחים ציבוריים. בהתאם לפרק ט' לקווים המנחים שעור ההעמסה הממוצע של שטח שירות גרעיני בבנייני משרדים הינו בטווח של 18% (בבניין בן 7 קומות) ועד 26% (בבניין בן 40 קומות).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בבניין משרדים מודרני בעיר התחתית בחיפה (חלונות הסיטי), יחס ברוטו נטו הינו 1.25 :1. לפיכך, שמאי המבקשת הביא בחשבון יחס העמסה בשיעור 15%-20% מעל השטח העיקרי.

<u>עקרונות באומדן שווי מקומות חניה</u>

בס' 24א' לתכנית חפ/1473 א' נקבע כי 50% מהחניות יהיו פרטיות ו-50% ישמשו כחניון ציבורי. לפיכך, ב"מצב קודם" ניתן למכור חניות. לעומת זאת, בהתאם לס' 4.2.2 ג' לתכנית חפ/1473 ב' שחלה ב"מצב חדש", לא יותר שיוך חניות לשימושים השונים והחניון יתפקד כחניון ציבורי. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת לשטחי החניה בגין רכיב זה ביחס למחצית ממקומות החניה ב"מצב הקודם".

<u>גובה קומת המסחר</u>

בהתאם לנספח בינוי ב"מצב קודם" ניתן היה לבנות קומת מסחר בגובה של למעלה מ-6 מ'. ב"מצב חדש", קומת המסחר כוללת מפלס גלריה המקטין את גובה קומת המסחר לכ-3 מ' בלבד.

גובה קומת המסחר תורם לקשת השימושים ולאפקטיביות השטחים. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת ברחוב האצטדיון 5-7 בחיפה בה נקבע, כי תוספת גובה לקומת מסחר תורמת לשווי בשיעור של 1.5% בגין כל 20 ס"מ. לדעת שמאי המבקשת, בנכס הנדון יש להביא בחשבון תוספת בשיעור 1.5% בגין כל 20 ס"מ עד לגובה אפקטיבי של 4.5 מ' ומעבר לגובה זה, עבור כל 40 ס"מ. במקרה הנדון עבור תוספת 300 ס"מ נוסף לשווי שיעור של 15% במעוגל.

10.1.2 "מצב חדש":

התכנית מאפשרת 144 יח"ד מגורים ומעונות סטודנטים המתפרשים על פני 12 קומות (12 יח"ד לקומה). בהתאם לבקשה להיתר התכנון כולל 11 יח"ד מגורים ו-12 יח"ד למעונות בקומה. הצפיפות הקומתית יוצרת חזיתות מועטות כך שב-70% מדירות המגורים כיוון אוויר אחד בלבד ופתח צר במיוחד. בנוסף, הצפיפות הקומתית יוצרת מצב בו אין ממ"ד אלא מרחב מוגן קומתי וכן המסדרון הקומתי צר (כ-1.3 מ').

<u>גישת השומה הראויה באומדן שווי מעונות סטודנטים</u>

מעונות סטודנטים שונים מדירות מגורים, שכן מתנהלים כעסק שמטרתו לספק פתרונות דיור לסטודנטים בלבד. על פי רוב, דמי השכירות כוללים הוצאות ארנונה, חשמל, מים, ניהול, תחזוקה, פחת על ריהוט וציוד וכו'. בנוסף, כאמור בס"ק 4.2.2 ג' לתקנון תכנית, תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה לנושא אי מכירת מעונות הסטודנטים ושמירתם בבעלות אחת וזאת בכדי לשמור ולפקח על המאפיינים של מעונות הסטודנטים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הדיור במעונות סטודנטים שונה מדירות מגורים ומאופיין, בין היתר, בתחלופה מוגברת של שוכרים, לרבות העדר אכלוס או אכלוס חלקי בתקופת חופשת לימודים, בצפיפות גבוהה פר נפש (דירות 3-2 חדרים בשטח 60-50 מ״ר ל-3-2 סטודנטים), בשטחים משותפים שונים (מעברים שאינם לרווחת הדיירים לצד שטחים משותפים בעלי שימוש יום יומי, כגון חדרי כביסה) ובתנועה ערה של עוברים ושבים בבניין בכל שעות היממה.

בניגוד לדירות מגורים, באומדן שווי מעונות אין מקום לבידול והפחתה לאור קרבה למטרדים מהותיים כגון תחנת תדלוק/בית עלמין/חזית מסחרית וכו׳, שכן מעונות מגלמים מלכתחילה מטרדים מסוימים הנובעים מעצם השימוש ואין מקום להפחתה כפולה.

לאור האמור לעיל, אין לגזור שווי מעונות סטודנטים משווי דירות מגורים (כפי שלא גוזרים שווי בית אבות משווי דירות מגורים). גישת השומה הראויה ובעלת התוקף הגבוה במקרה הנדון הינה גישת היוון הכנסות וחילוץ מרכיב הקרקע מהשווי הבנוי. כתימוכין, הפנה לתקן 2 לתקינה השמאית (יישום גישות שומה לנכסים בנויים) ולפרק ו׳ לקווים המנחים (שומת דמי שכירות ראויים למקבצי דיור).

<u>שיעור ההיוון במעונות סטודנטים</u>

שיעור ההיוון הינו נגזרת של מספר פרמטרים (הפנה לפרק טו׳ לקווים המנחים) וגבוה יותר בדיור להשכרה, כגון מעונות, לעומת דירות מגורים (נובע בין היתר, מפחת מואץ, ניהול ותקורה גבוהים, סיכון והיבטי מיסוי). לדעת שמאי המבקשת שיעור ההיוון הראוי בנכס הנדון הינו 8%-9% לשנה.

<u>עלות הבנייה במעונות סטודנטים</u>

מעונות מאופיינים בדירות בשטח קטן ובחלוקה פונקציונאלית למספר חדרים גדול ומנגד בהיקף שטחים משותפים מצומצם. עלות הבנייה גבוהה בהשוואה לדירת מגורים טיפוסית של 4 חדרים בשטח של 100 מ״ר. בהתאם למחירון ״דקל״ מיוני 2016, עלות בנייה בבניין מגורים גבוה הינה 4,220 ₪ למ״ר ואילו עלות בניית מעונות לתלמידים הינה 6,880 ₪ למ״ר.

<u>עקרונות באומדן דירות מגורים בנכס הנדון</u>

יש להביא בחשבון כי קיומן של מעונות סטודנטים וקומת מסחר ייצרו לבניין מוניטין ואפיון כבניין מעונות, על כל המשתמע מכך כאמור לעיל. בנוסף, דירות המגורים המתוכננות הינן בשטח קטן יחסית, ללא הפרדה פונקציונאליות מהמעונות ומאופיינות בצפיפות קומתית גבוהה של 11 יח״ד לקומה[9] וברוחב מבואות צר. תכנון קומות דירות המגורים זהה כמעט באופן מלא לקומות המעונות. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה לעומת דירות מגורים בסביבה[10].

[9] לעניין זה הפנה למחקר בשיטת ״דלפי״ (שאלה 11 בחוברת מאוגוסט 2015) בו צוין כי שיעור ההפחתה הממוצע לדירה בקומה טיפוסית ובה 4 יח״ד לעומת דירה בקומה טיפוסית ובה 3 יח״ד הינו 3%.
[10] לשם ההמחשה הפנה למחקר בשיטת ״דלפי״ (שאלה 23 בחוברת מאוגוסט 2015) ממנו הסיק כי שווי קרקע ליח״ד קטן ב- 28% משווי קרקע ליח״ד בת השגה באותה חלקה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לאור אופי הסביבה המאופיינת במספר פרויקטים למעונות והבינוי המתוכנן, שווי המגורים בנכס הנדון אינו שונה מהותית משווי מעונות.

באומדן השווי למגורים שקלל שמאי המבקשת שלוש גישות כדלקמן:

חלופה א' – גישת ההשוואה הישירה למגורים לבניה בסביבה דומה.

חלופה ב'- חילוץ שווי הקרקע משווי דירות מגורים בנויות בסביבה, תוך הפעלת מקדמי התאמה לאופי הבניין כמעונות וקומת קרקע מסחרית.

חלופה ג' – נגזרת משווי מעונות בתוספת העדר מגבלת סחירות.

<u>מטרדים בסביבה הסמוכה מיידית לנכס והשפעתם</u>

הנכס מצוי לצד ציר תנועה ראשי.

הנכס סמוך לתחנת תדלוק. לעניין זה צוינה כתבה משנת 2012 בה צוין, כי בית שנבנה בסמוך לתחנת דלק יסבול ממטרד מתמשך ואף מסכן חיים וכי קיימת פגיעה בשיעור 10%.

הנכס סמוך לבית קברות. לעניין זה הפנה לשומה מכרעת בגבעתיים (חלקה 613 בגוש 6154) בה נקבע מקדם הפחתה בשיעור 10% בגין קרבה לבית עלמין (באותה שומה צוינה שומה מכרעת נוספת של אותה שמאית בה נקבעה הפחתה בשיעור 20%).

בנוסף דירות המגורים מצויות בבניין למעונות סטודנטים עם חזית מסחרית. שמאי המבקשת הפנה למחקר בשיטת "דלפי" (שאלות 15 ו-16 מאוגוסט 2013) בו צוין כי שיעור ההפחתה הממוצע לדירה במבנה מעורב המשמש גם למשרדים לעומת דירה במבנה המשמש רק למגורים הינו 10% וזה כאשר קיימות כניסות נפרדות (עניין שלא חל במקרה הנדון) ושיעור ההפחתה הממוצע לדירה בקומה עליונה (שנייה פלוס) כאשר בקומת הקרקע שימוש מסחרי הינו 10% (16% הפחתה לדירה בקומה מעל החזית המסחרית). באותו מחקר אף צוין כי שיעור ההפחתה הממוצע בגין מיקום מול שב"צ הינו 10%.

<u>תוספת בניה על גבי מבנה קיים</u>

המבנה הקיים תורם לשווי בשני מצבי התכנון ומשכך לא הובא בחשבון. יחד עם זאת, קומות 1 ו-2 נבנו במקור כקומות חניה, לרבות הכנה למעלית לכלי רכב והשימוש במבנה ב"מצב החדש", יחייב התאמות חלקיות עודפות הנדרשות במסגרת הסבת קומות החניה העיליות לשימושי משרדים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>אפיון שטחים עיקריים למגורים ב"מצב חדש"</u>

בהתאם לתכנית חפ/1473 ב' השטחים העיקריים כוללים 1,728 מ"ר למרפסות. השווי למ"ר לשיווק מגלם בחובו תרומה מסוימת ממרפסות, כך שאין להוסיף שטחים אלו ב"מצב החדש". לכל היותר ניתן להוסיף שטחים אלה ב"מצב חדש" במקדם אקוויוולנטי ראוי למרפסות שהינו בטווח של 0.4-0.3. בהתחשב במאפייני הסביבה ואופי הבינוי המוצע (דירות קטנות המיועדות לרוב להשכרה ולמעונות, בהן לרוב לא מתקבלת תמורה נוספת בהשכרת דירה הכוללת מרפסת) המקדם הראוי למרפסת הינו 0.3.

<u>מימוש חלקי</u>

בהתאם לבקשה להיתר, מספר הקומות, תכסית הבנייה וגובה הבניה מנוצלים באופן מלא. יחד עם זאת, קיומו של מבנה קיים מגביל את מיצוי זכויות הבנייה ואין ישימות פיזית/תכנונית לניצול מלוא הזכויות. לפיכך, לדעת שמאי המבקשת המימוש המבוקש מהווה מימוש מלא של תכנית חפ/1473 ב'.

10.1.3 ערכי שווי:

<u>מגורים</u>

בקביעת השווי התבסס שמאי המבקשת על שקלול הנתונים כדלקמן:

- 4 עסקות מכר במגרשים בחיפה ובנשר מהשנים 2012-2015 (גו"ח: 12454/21, 12479/3, 10913/2,3[11], 11237/19). מניתוח העסקאות הגיע שמאי המבקשת לשווי בטווח של 559 ₪ - 1,731 ₪ למ"ר מבונה. לכל עסקה ניתן משקל במקדם 0.05.

- 5 שומות מכריעות למועדים קובעים בשנים 2012-2014 (גו"ח: 12479/3, 10833/1, 12721/30, 10733/22,23, 10917,39) ושתי שומות מטעם המשיבה למועדים קובעים בשנים 2012 ו-2016 (גו"ח: 10864/41, ומתחם אשכולות בנשר). ביחס לשומות אלה ביצע שמאי המבקשת התאמות למועד, למיקום ולצפיפות והגיע לשווי ממוצע של 1,373 ₪ למ"ר מבונה. לממוצע זה ניתן משקל במקדם 0.2.

- עסקאות בדירות מגורים לפיהם קבע כי שווי בנוי הינו 11,000 ₪ למ"ר. בחילוץ שווי הקרקע ניכה השמאי: מע"מ, יזמות (25% לאור מיקום ומורכבות הפרויקט), עלות בנייה (לפי 6,617 ₪ למ"ר עיקרי המגלם שטחי שירות ועלויות עקיפות[12] ולא למ"ר פלדלת כפי שביצע שמאי המשיבה). שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בחלופה זו הינו 904 ₪ למ"ר וניתן משקל במקדם 0.65.

[11] הובא כבקרה בלבד, שכן מתייחס לפלח שוק וקהל יעד שונה.
[12] שמאי המבקשת טען כי עלויות עקיפות מוערכות בשיעור 25% מעל עלויות ישירות. בהתאם לפרק י"ח לקווים המנחים שיעור ההעמסה לבניה שאורכת כשנתיים הינו בטווח של 18%-22%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

משקלול הנתונים דלעיל, קבע שמאי המבקשת שווי מ״ר מבונה של 1,013 ₪ והשווי לאחר הפחתה למיקום (תחנת תדלוק, בית עלמין, בניין מעורב למגורים/מעונות/מסחר) בשיעור 10% ותוספת בגין דירות בקומות גבוהות בשיעור 10% הינו 1,003 ₪ למ״ר מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות. מרפסות חושבו במקדם 0.3, דהיינו, 301 ₪ למ״ר.

<u>משרדים</u>

בקביעת השווי התבסס שמאי המבקשת על נתונים כדלקמן:

- 10 עסקות מכר משנת 2016 בבנין משרדים המצוי בשלבי בניה במתחם חלונות הסיטי (חלקות שונות בגוש 10839) מהן עולה, כי שווי מ״ר בנוי למשרד הינו 11,045 ₪.
- סקר של חברת נת״מ לקיץ 2016 במספר מתחמים בחיפה ממנו הוסק כי דמי שכירות ראויים למ״ר בבניין משרדים מודרני וחדש הינם בגבולות של 50-60 ₪ למ״ר ברוטו (מגלם העמסת יחס ברוטו-נטו נורמטיבי) + דמי ניהול מקובלים.
- נתון שכירות משנת 2015 בבניין משרדים ברחוב הבנקים סמוך לדרך יפו, לפי 50 ₪ למ״ר.
- מכר משנת 2016 של משרדים ברחוב הבנקים 8 (12533/8) לפי 10,000 ₪ למ״ר ברוטו.
- מכר משנת 2016 של משרדים במגדל המגינים (21/12178) לפי 8,700 ₪ למ״ר ברוטו (בנכס יחס ברוטו-נטו גבוה יחסית).

משקלול הנתונים דלעיל, קבע שמאי המבקשת כי שווי בנוי ברוטו הינו 9,500 ₪ ברמת מעטפת בבניין משרדים מודרני הממוקם בסמיכות לבתי המשפט. בחילוץ שווי הקרקע ביצע השמאי התאמה למיקום (0.9), ניכה יזמות (12.5%) ועלות בניה (5,000 ₪ / מ״ר, ברמת מעטפת) וקבע כי שווי מ״ר מבונה ברוטו למשרדים הינו 2,600 ₪. שמאי המבקשת טען, כי במיקום הנדון אין הבדל מהותי בין שווי מסחר למשרדים ומשכך קבע שווי של 2,600 ₪ למ״ר עיקרי למסחר.

<u>מעונות סטודנטים</u>

בקביעת השווי התבסס שמאי המבקשת על נתונים כדלקמן:

- דו״ח המל״ג משנת 2016 במסגרת ביקורת מבקר המדינה.
- נתוני שכירות במעונות סטודנטים של הטכניון.
- סקר התאחדות הסטודנטים לגובה התשלום במעונות שונים בארץ.
- דמ״ש בבניין ברחוב הבנקים בחיפה שהוסב ממשרדים לצרכי מעונות.
- נתוני שכירות שנגבים במעונות סטודנטים של אוניברסיטת חיפה.
- החלטת רמ״י 3289 בה צוינו מחירי שכירות מרביים ליח״ד באזורים בהם תכניות מאפשרות בניית מעונות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

משקלול הנתונים דלעיל שווי מעונות סטודנטים בגישת החילוץ-

דמ״ש לחדר בממוצע (מגלם תועלת משטחים משותפים בבניין), בנטרול הוצאות ארנונה[13]	1,100 ₪ כולל מע״מ (בתמהיל ממוצע של דירת חדר - 3 חדרים)
מספר חדרי שינה בקומות 3-5	90
סה״כ הכנסה חודשית	99,000 ₪
הכנסה חודשית ללא מע״מ	84,615 ₪
מקדם תוספת לשטחים משותפים בדירות (סלון, מטבחון) ותועלת מאבזור מקובל	1.1
מקדם תפוסה	0.95
שיעור היוון שנתי	8.5%
סה״כ שווי כבנוי	12,483,258 ₪
עלות הקמה	18,928,930 ₪[14]

לאור האמור לעיל שווי מ״ר מבונה למעונות הינו 0.

לטענת שמאי המבקשת במידה שגוף להשכלה גבוהה כדוגמת האוניברסיטה היה מתקשר עם בעל הקרקע להשכרת המבנה, אז היו נגבים דמי שכירות מקסימאליים בדומה למעונות באוניברסיטה (כ-900 ₪ לחדר), כך שהיתרה לקרקע היתה שלילית.

כתימוכין לתוצאה השלילית לקרקע, הפנה למכרז להקמה, הפעלה ותחזוקה של מעונות סטודנטים מחוץ לקמפוס שהנפיק הטכניון ובו נקבע כי דמי השכירות המקסימאליים לסטודנט לא יעלו על 1,100 ₪ לחודש כולל מע״מ (כולל דמי ניהול, חניה ואינטרנט). בנוסף, מעיון במפרט הבנייה עולה כי מדובר בעלות גבוהה יותר מדירות מגורים טיפוסיות.

הכללת הערך השלילי לקרקע כפי שהתקבל לעיל, מאיינת כל השבחה בנכס בגין אישור התכנית הנדונה. למען הזהירות לא הופחת הערך השלילי.

למען הזהירות, ביחס לרכיב מעונות הסטודנטים הביא בחשבון שמאי המבקשת שווי בשיעור 50% משווי מ״ר מבונה למגורים. שיעור זה מגלם מגבלת סחירות בשיעור 30% (בדומה להפחתה שצוינה בפרק ב׳ לקווים המנחים בנוגע למבנה ציבור) ופחת מואץ (בשיעור של 20%-30%). שמאי המבקשת ציין כי בהתאם לס׳ 188 לחוק התכנון והבנייה, מעונות סטודנטים מהווים סוג של מטרה ציבורית וקרקע בייעוד ציבורי (ללא תכלית מסוימת), בהתאם לקווים המנחים ולמוסכמות שמאיות, מוערכת בשיעור של 50%-60% משווי קרקע בסביבה.

[13] דמי שכירות מקובלים בסביבה.
[14] 18,928,930 ₪ = 1.2 לעקיפות * ((2,118 מ״ר עיקרי + 430 מ״ר שטחי שירות) * 6,000 ₪ + 305 מ״ר מרפסות * 1,600 ₪).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>מקומות חניה</u>

בקביעת השווי התבסס שמאי המבקשת על נתונים כדלקמן:

- סקר של חברת נת"מ לקיץ 2016.
- נתוני היצע לשכירות חניות בפרויקט חלונות הסיטי.
- נתון שכירות משנת 2016 לחניה פתוחה ברחוב שיבת ציון 4 בחיפה.

משקלול הנתונים דלעיל, קבע שמאי המבקשת כי דמ"ש למקום חניה מקורה/תת קרקעי בבניין מודרני הינם 500 ₪. בוצעה התאמה למיקום (0.9) והיוון בשיעור של 6.5% (מגלם אפשרות לחניה במעברים ותקבול נוסף מלקוחות מזדמנים). שווי מקום חניה בנוי הינו 83,077 ₪. בחילוץ שווי הקרקע נוכו יזמות (5%) ועלות בניה (70,000 ₪, בשימוש מיטבי בחניה עילית) ונקבע כי שווי מרכיב הקרקע למקום חניה על קרקעי הינו 9,121 ₪.

מקומות החניה התת קרקעיים זהים בשני מצבי התכנון ומתקזזים ולא הובאו בחשבון. הכללת שטחים בנויים אלה בתחשיב תקטין את ההשבחה לאור העדר אפשרות להצמיד חניות ב"מצב החדש".

10.1.4 תחשיב ההשבחה:

<u>שווי "מצב קודם"</u>

מהות	שטח / יח'	מקדמי התאמה	שווי מ"ר מבונה / יח'	סה"כ שווי
חניון עילי	78 חניות[15]	1	9,121 ₪	711,429 ₪
מסחר עיקרי	600 מ"ר	1.15 לקומת מסחר גבוהה	2,600 ₪	1,794,000 ₪
משרדים עיקרי	4,359 מ"ר	1.15 להעמסת שטח ברוטו * 1.05 למשרדים בקומות גבוהות	2,600 ₪	13,685,081 ₪
סה"כ				16,190,510 ₪
הפחתה לגודל				0.95
סה"כ שווי ב"מצב קודם"				**15,380,984** ₪

שמאי המבקשת ציין כי הסכם הרכישה מאוגוסט 2011 אינו יכול לשמש כאמת מידה, שכן מדובר בנכס ייחודי שהיווה "פיל לבן" במשך שנים רבות והמכר גילם מכירה באילוץ בהליך של כינוס נכסים. בד בבד עם הסכם הרכישה נחתם הסכם משולש בין עיריית חיפה, כונס הנכסים והמבקשת שכלל, בין היתר, תנאים מיוחדים והסכמות בנוגע לאי תביעה לירידת ערך בגין תכנית עתידית, וכן בנוגע לחוב עבר בהיטל השבחה. כנגד התחייבות המבקשת להקמת מעונות סטודנטים הסכימה המשיבה לוותר על חוב תשלום היטל השבחה בגין תכנית ישנה. לטענת שמאי המבקשת נמסר לו כי בשומת הכינוס שנערכה כשנה טרם מועד העסקה, הנכס הוערך בשווי של 13,000,000 ₪.

[15] 26 מקומות לקומה. לא שוקללה תרומת אפשרות הקמת מכפילי חניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שווי "מצב חדש"

מהות	שטח במ"ר	מקדמי התאמה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר עיקרי בק"ק	572	1	2,600 ₪	1,486,238 ₪
מסחר עיקרי בגלריה	424	0.3 לגלריה	2,600 ₪	330,970 ₪
משרדים עיקרי	2,281	1.15 מקדם העמסת ש"ש	2,600 ₪	6,820,788 ₪
מעונות עיקרי	2,118	1	501 ₪	1,061,641 ₪
מעונות מרפסות	305	1	301 ₪[16]	91,876 ₪
מגורים עיקרי	6,429	1	1,003 ₪	6,446,394 ₪
מגורים מרפסות	918	1	150 ₪ [16]	138,087 ₪
סה"כ				16,046,324 ₪
מקדם הפחתה לגודל (לפי עמדת שמאי המשיבה)				0.9
מקדם בגין התאמות ואילוצי תכנון (לפי עמדת שמאי המשיבה)				0.8
סה"כ שווי ב"מצב חדש"				**11,790,716** ₪

לאור האמור לעיל, לא חלה השבחה.

כתימוכין לתוצאת אי ההשבחה בגין התכנית, הפנה לערר "יריב בן יהודה"[17]. לדעת שמאי המבקשת, הקמת המעונות במקרה הנדון הינה אילוץ שנקבע בתב"ע ומקטינה את שווי מרכיב הקרקע. במועד הקובע השוק למעונות הגיע לרוויה ובמקביל התפתח השוק למשרדים. כתימוכין להתפתחות שוק המשרדים, צוין כי ברחוב העצמאות פורסם מכרז לבניין משרדים בו מספר המציעים היה גבוה. במכרז זכתה חברה אשר בחרה לעשות בו שימוש למשרדים, בעוד שיכלה לעשות אף שימוש למגורים.

דרישת המשיבה לויתור על תביעת לירידת ערך בגין תכנית עתידית (כפי שנחתם בין הצדדים בפועל) יש בה בכדי להעיד כי שווי מעונות נמוך משווי משרדים.

[16] חושב במקור. בהתאם למלל השומה מרפסות במעונות צ"ל 150 ₪ ומעונות במגורים צ"ל 301 ₪.
[17] ערר (ת"א) 85123/12, **יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 "מצב קודם":

בגין תכנית חפ/1473 א' נערכה שומה מכרעת (טרם תיקון 84) בה נקבעו זכויות בניה למסחר בשטח של 600 מ"ר וזכויות למשרדים בשטח של 4,359 מ"ר.

בנוגע למפלסי חניה על קרקעיים, בהתחשב במחירי החניה ובשיפור התחבורה הציבורית באזור לעומת עלות הקמת חניה עילית (ובמיוחד כזו המבוססת על מעליות), השווי השיורי לקרקע למטרת חניה הינו 0. משכך, לא הובאו בחשבון זכויות ב"מצב קודם".

לטענת שמאי המשיבה אין הבדל בין שווי קומת מסחר בגובה 6 מ' ב"מצב קודם" לעומת שווי קומת מסחר נמוכה יותר + קומת גלריה ב"מצב חדש".

בנוגע לטענת שמאי המבקשת לתוספת 5% לשווי משרדים בקומות עליונות לעומת ה"מצב החדש", השיב שמאי המשיבה, כי תוספת זו סבירה ומקובלת עליו, ככל שקיימת כדאיות כלכלית בהקמת משרדים.

10.2.2 "מצב חדש":

ההשבחה חושבה בכפוף למימוש החלקי המבוקש.

הובאה בחשבון הפחתה בגין מגבלת סחירות לשטחי המעונות במקדם 0.85 משווי מגורים.

המבנה הקיים במגרש תורם בשני מצבי התכנון ומשכך שוויו מתקזז. יחד עם זאת, הובא בחשבון כי השימוש ב"מצב החדש" יחייב ביצוע התאמות חלקיות שנדרשות במסגרת הסבת קומות החניה העיליות לשימושי משרדים ומשכך הובאה בחשבון הפחתה בגין התאמות ואילוצי תכנון במקדם 0.8.

הובאה בחשבון הפחתה לגודל הפרויקט במקדם 0.9.

בנוגע לטענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון שחלק משטחי הבנייה העיקריים הינם למרפסות, השיב שמאי המשיבה, כי אכן לא הובאו בחשבון על ידו וכי מדובר בשימוש עיקרי המאפשר הקמת מרפסות מקורות שתרומתן לשווי כמעט זהה לשווי למ"ר בנוי בדירה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.3 ערכי שווי:

בנוגע להתאמות לשווי בגין מטרדים בסביבת הנכס להן טען שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי נתוני השוק אותם הביא בחשבון בשומתו הינם מהסביבה הקרובה לנכס וככל שמטרדים אלה משפיעים על השווי, הם מגולמים בנתוני ההשוואה. בנוסף, מטרדים חיצוניים, ככל שקיימים, מתקיימים בשני מצבי התכנון והשפעתן זניחה ב"מצב החדש" בהתחשב בגובה הבנייה המתוכנן.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניינים בשימושים מעורבים למסחר ומשרדים (בחלקם אף מגורים) כאשר הביקוש לשטחי מסחר ומשרדים הלך ודעך עם השנים ובא לידי ביטוי בריבוי שטחים פנויים. מיתוג האזור מחדש בתוספת כניסתם של עוגנים דוגמת קמפוס כרמל, מכללת תלתן, שלוחות של אוניברסיטת חיפה ועוד, גרמו לשינוי מגמות ולהפיכת השימוש למעונות ולמגורים לשימושים המובילים בסביבה. בנוסף, יש להוסיף את הקרבה לנמל ולשינוי העתידי המתוכנן בו.

שמאי המשיבה טען כי לא ידוע לו על פרויקט משרדים חדש שהוקם בסביבה הנדונה בשנים האחרונות, אולם, קיימים עשרות פרויקטים במסגרתם הוסבו בנייני משרדים ישנים למטרות דירות מגורים ומעונות סטודנטים (ציין לדוגמא פרויקטים" הנמל/העצמאות 11-9 ו-23-21, הנמל 51,53,10,40,48,57 הנאמנים 31, 3-1, שרה 7, הבנקים 5,10,12). פרויקט חלונות הסיטי עליו התבסס שמאי המבקשת אינו בר השוואה לסביבה הנדונה. משכך, נתוני ההשוואה המהווים בסיס לשומה צריכים להיות מהסביבה הנדונה ולא מאזורים אחרים כפי שביצע שמאי המבקשת. אף בנכס הנדון בחרה המבקשת להקים דירות מגורים קטנות ורבות שמאפייניהן דומות למעונות. בנוסף, דירות המגורים ייהנו מנוף ייחודי ופתוח.

בקביעת ערכי השווי התבסס שמאי המשיבה על 23 עסקות מכר שנערכו בשנים 2014-2016 בשטחים בנויים למגורים, מסחר ומשרדים. בנוסף, ציין שתי עסקות שכירות למסחר ולמשרדים בשד' המגינים ונתוני היצע לשכירות בדירות מגורים (לרבות בנין מגורים) ומשרדים. נתוני השכירות למשרדים מגלמים דמ"ש למ"ר נטו.

שמאי המשיבה חישב את ערכי השווי בגישת החילוץ משווי בנוי בהתאם לניתוח כדלקמן:

מהות	שווי מ"ר בנוי	הפחתות	שווי מ"ר מבונה
מגורים בבנייה חדשה	11,000 ₪	מע"מ (17%), יזמות (20%), עלות בניה (5,000 ₪ / מ"ר)	2,800 ₪
מסחר	6,700 ₪	עלות בניה (4,500 ₪ / מ"ר)	2,200 ₪
משרדים	6,000 ₪		1,500 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שמאי המשיבה טען כי חולק על בסיס הנתונים ועלויות הבנייה כפי שחושבו ע"י שמאי המבקשת. בנוגע לשווי למגורים, שמאי המשיבה חולק על דרך הניתוח של שמאי המבקשת, לרבות ההתאמות שהביא בחשבון. שמאי המשיבה ציין, כי למרות הביקורת שהושמעה ע"י שמאי המבקשת על גישת החילוץ, נתן שמאי המבקשת לגישה זו משקל בשיעור 65% בשומתו.

שמאי המשיבה טען כי לאפשרות שיוך חניות אין השפעה על השווי ביחס לנתוני ההשוואה.

בנוגע לשווי למשרדים, ככל שמתבססים על נתונים מבנייני משרדים חדשים בסמיכות לבתי המשפט, יש להביא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור 15%, הפחתה ליזמות בשיעור 20% (בהתחשב במורכבות הפרויקט שבנדון) ועלות בניה לפי 6,617 ₪ למ"ר (לטענת שמאי המשיבה בהתחשב ביחס ברוטו-נטו, בצורך בהקמת חניונים וכו', העלות אינה פחותה מעלות בניה למגורים כפי שחושבה ע"י שמאי המבקשת) מה שמותיר לקרקע שווי של 266 ₪ למ"ר מבונה ותומך בכך כי בסביבה לא מנוצלים שטחי משרדים.

10.2.4 תחשיב ההשבחה:

<u>שווי "מצב קודם"</u>

מהות	שטח בניה במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	600	2,200 ₪	1,320,000 ₪
משרדים	4,359	1,500 ₪	6,538,000 ₪
סה"כ			**7,858,000** ₪

<u>שווי "מצב חדש"</u>

מהות	שטח בניה במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מסחר	650	2,200 ₪	1,430,000 ₪
מסחר- גלריה	648	2,200 ₪ * 0.3	427,000 ₪
משרדים	2,847	1,500 ₪	4,270,000 ₪
מגורים	7,117	2,800 ₪	19,927,000 ₪
מעונות	3,341	2,800 ₪ * 0.85	7,951,000 ₪
סה"כ לפני התאמות			34,005,000 ₪
מקדם הפחתה לגודל			0.9
מקדם הפחתה להתאמות ואילוצי תכנון			0.8
סה"כ שווי "מצב חדש"			**24,483,000** ₪

ההשבחה המלאה - **16,625,000** ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

ההשבחה במימוש החלקי המבוקש:

מהות	שטח בניה למימוש
מסחר	571.63 מ״ר
מסחר- גלריה	424.32 מ״ר
משרדים	2,281.2 מ״ר
מגורים	6,429.08 מ״ר
מעונות	2,117.58 מ״ר

שטח אקוויוולנטי במימוש מלא -	12,145.48 מ״ר
שטח אקוויוולנטי במימוש חלקי -	10,000.25 מ״ר
שיעור המימוש החלקי -	82.3372%

ההשבחה במימוש החלקי המבוקש - **13,688,000** ₪

במענה לטענת שמאי המבקשת כי התכנית אינה משביחה, השיב שמאי המשיבה, כי התכנית הנדונה הוכנה ע״י המבקשת, אשר מטרתה למקסם את רווחיה. פעולות המבקשת, כפי שבוצעו לאורך השנים בנכס הנדון, מעידות על השימוש המיטבי בנכס. עיקרון זה נוגד את המסקנה אליה הגיע שמאי המבקשת, לפיה המבקשת אינה מסתפקת ב״פגיעה״ שנגרמה לנכס הנדון, אלא אף פועלת להגדיל את הפגיעה ע״י מימוש הבניה בפועל למעונות ואף למגורים שלהם אינה מחויבת (נספח הבינוי מחייב רק לעניין קווי הבניין ותכנון הדירות יכול היה להתבצע באופן שונה).

בניית מעונות בסביבה הנדונה תואמת את מגמות התכנון ואת מטרת המבקשת עת רכשה את הנכס. בנוגע להסכם המשולש שנערך בנכס הנדון אותו ציין שמאי המבקשת, השיב שמאי המשיבה, כי מדובר בפשרה שנקבעה לאור חשש המשיבה מקבלת החוב וכי מעבר להתחייבות המבקשת שלא לתבוע ירידת ערך לפי ס׳ 197, קיימת התחייבות שלה לתשלום היטל השבחה בגין מעונות. בנוסף, קיים כתב שיפוי אשר מאיין את ההתחייבות לאי תביעה בגין ירידת ערך.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.3 להלן תמצית תחשיבי הצדדים לעניין תכנית חפ/1473 ב׳:

מהות	רכיב	שמאי מבקשת	שמאי משיבה
״מצב קודם״	חניון עילי	78 חניות * 9,121 ₪	אין תרומה
	מסחר עיקרי	600 מ״ר * 2,600 ₪ * 1.15 לקומה גבוהה יחסית ל״מצב חדש״	600 מ״ר * 2,200 ₪
	משרדים עיקרי	4,359 מ״ר * 2,600 ₪ * 1.15 להעמסת שטח ברוטו * 1.05 למשרדים בקומה גבוהה יחסית ל״מצב חדש״	4,359 מ״ר * 1,500 ₪
	מקדם הפחתה לגודל	0.95	אין
	סה״כ שווי	**15,380,984** ₪	**7,858,000** ₪
״מצב חדש״	מסחר עיקרי ק״ק	572 מ״ר * 2,600 ₪	650 מ״ר * 2,200 ₪
	מסחר עיקרי גלריה	424 מ״ר * 0.3 * 2,600 ₪	648 מ״ר * 2,200 ₪ * 0.3
	משרדים עיקרי	2,281 מ״ר * 2,600 ₪ * 1.15 להעמסת שטח ברוטו	2,847 מ״ר * 1,500 ₪
	מעונות עיקרי	2,118 מ״ר * 501 ₪	3,341 מ״ר * 2,800 ₪ * 0.85 לאי סחירות
	מעונות מרפסות	305 מ״ר * 301 ₪[18]	--
	מגורים עיקרי	6,429 מ״ר * 1,003 ₪	7,177 מ״ר (כולל מרפסות) * 2,800 ₪
	מגורים מרפסות	918 מ״ר * 150 ₪ [18]	
	מקדם הפחתה לגודל	0.9	
	מקדם להתאמות לאילוצי תכנון	0.8	
	סה״כ שווי	**11,790,716** ₪	**24,483,000** ₪
ההשבחה		**אין השבחה הבקשה להיתר מהווה מימוש מלא של התכנית**	**16,625,000** ₪ **13,688,000** ₪ **- במימוש חלקי (82.3%)**

[18] חושב במקור. בהתאם למלל השומה מרפסות במעונות צ״ל 150 ₪ ומעונות במגורים צ״ל 301 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>**:

נתונים לצורך קביעת שווי בסיסי, לרבות התאמות להם, יפורטו בפרק התחשיב להלן.

להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1 "מצב קודם":

הובאו בחשבון זכויות הבנייה בהתאם לשומה מכרעת שנערכה בנכס הנדון (ובהתאם לשומות הצדדים) של 600 מ"ר למסחר + 4,359 מ"ר למשרדים.

שמאי המבקשת טען לפער בשווי למשרדים בין המצב התכנוני הקודם לחדש - ב"מצב קודם" הבינוי אינו מודרני, לאור תכנון וביצוע קומות חניה עיליות. לחילופין, הסבת קומות החניה העיליות למשרדים כרוכה בעלות התאמה. בנוסף, שטחי המשרדים ב"מצב קודם" קטנים בכ-1/3 מהשטחים ב"מצב חדש". לפיכך, בהתאמה בין שני מצבי התכנון לא מצאתי כי קיים פער בשווי המשרדים, שכן תרומת מיקום המשרדים בגובה מתאיינת עם מרכיבים אלה.

מקובלת עלי טענת שמאי המבקשת כי השווי למ"ר משרדים הינו לשטח ברוטו בשני מצבי התכנון - שיעור העמסה ראוי ייבחן בהתאם לנתוני השוק בפרק התחשיב להלן.

מרכיב החניה העילית - בתכנית חפ/1473 א' נקבע כי מחצית מהחניות יהיו פרטיות וזאת בניגוד לאי אפשרות שיוך חניות ב"מצב חדש". אולם, ב"מצב קודם" לאור השימושים המסחריים בנכס, מקובל להשכיר מקומות חניה. השכרה זו אפשרית אף ב"מצב חדש". כפי שיוצג בפרק התחשיב להלן, שווי תרומת חניה בנויה מתאיין אל מול עלות הקמתה ועל כן הזכויות לחניה אינן תורמות לשווי הנכס. בהערת אגב יוער, כי אף בשומה המכרעת הקודמת שנערכה בנכס הנדון לא חושבה תרומת מרכיב זה. שלד המבנה הקיים תורם במידה שווה בשני מצבי התכנון ועל כן מתקזז בין המצבים. יצוין כי תשריט הבינוי בתכנית חפ/1473 א' מהווה איור עקרוני בלבד ולא מחייב וכי הקמת 4 קומות חניה תת"ק (כפי שאכן בוצעה בפועל) מספיקה בהתאם לתקן הנדרש.

מקובלת עלי טענת שמאי המבקשת לתוספת לשווי הבסיסי למסחר בגין גובה כפול ב"מצב קודם" לעומת "מצב חדש" (ללא קשר לקומת הגלריה שחושבה בנפרד במקדם 0.3 כפי שחישבו שמאי הצדדים), לרבות התוספת שחושבה על ידו בשיעור של 15% ב"מצב קודם" (בין היתר, בהתבסס על השומה המכרעת שצוינה ע"י שמאי המבקשת).

11.2 "מצב חדש":

<u>מעונות סטודנטים</u>

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לגישת חישוב השווי (התאמה משווי בנוי למגורים כפי שביצע שמאי המשיבה או חילוץ הקרקע משווי בנוי בגישת היוון הכנסות כפי שביצע שמאי המבקשת).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מעונות סטודנטים מהווים עסק מסחרי השונה מדירות מגורים במרכיבים רבים, למשל: אופן הניהול, תחזוקה, פחת, מיסוי, סחירות (הן להשכרה והן למכירה) ותקופת שכירות. משכך, גישת היוון הכנסות לשימוש זה הינה עדיפה לעומת התאמה ממגורים (בהיעדר עסקות השוואה ישירות למעונות סטודנטים בסביבה הנדונה).

כתימוכין, בוצע שימוש בגישה זו ב-3 שומות מכריעות לשימוש חורג למעונות סטודנטים (אהליב 3 ר"ג, דרך יבנה 56 רחובות וסוקולוב 56 הרצליה), בשתי שומות שנערכו לדיווח לרשות ניירות ערך למגורים עסקיים בחיפה (הרצליה 33 ולבונטין 14), ובדו"ח 0 לליווי בנקאי למעונות סטודנטים בקיבוץ גבים (בסמוך למכללת ספיר). אף בקווים המנחים לעריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבני ציבור צוין כי במבני ציבור שהשימושים בהם נפוצים גם בנכסים שייעודם פרטי/עסקי, גישת היוון ההכנסות הינה העדיפה. מיותר לציין, כי מעונות סטודנטים מהווה שימוש עסקי מובהק ממבנה ציבורי בייעוד פרטי/עסקי.

התייחסות לדמ"ש הראויים, שיעור ההיוון ועלות הבנייה, תוצג בפרק התחשיב להלן.

<u>מטרדים</u>

קרבה לתחנת דלק ובית עלמין - מביקור שערכתי במקום, איני סבורה כי הם משפיעים על הנכס הנדון. הנכס הנדון אינו צמוד דופן לנכסים אלה. השומה המכרעת אליה הפנה שמאי המבקשת נערכה בגבעתיים בה ערכי השווי גבוהים יותר (קיימת השפעה פחותה למטרדים ככל שערכי השווי והסביבה נמוכים) והחלקה הייתה צמודת דופן לבית עלמין. באותה שומה צוינה שומה מכרעת נוספת של שמאי אחר אשר קבע הפחתה בשיעור 5% בלבד בגין רכיב זה.

מיקום ברחוב עין דור ומטרדים פנימיים (צפיפות קומתית ובבניין, כיוון אוויר אחד, מגורים מעל מעונות, מסחר ומשרדים) - יש להביאם בחשבון, בהתאם לנתוני השוק וככל שאינם מגולמים בנתוני השוק. התייחסות לרכיבים אלה תוצג בפרק התחשיב להלן.

<u>שטחי מגורים לחישוב</u>

בהתאם להוראות תכנית חפ/1473 ב', מתוך שטחי הבנייה העיקריים למגורים ולמעונות, 1,728 מ"ר מסווגים למרפסות. בהתאם לנתונים שיוצגו בפרק התחשיב להלן תגולם בשווי מ"ר עיקרי תרומת המרפסות.

<u>התאמות נוספות והפחתה לגודל</u>

מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע למקדם הפחתה של 0.8 בגין התאמות ואילוצי תכנון לאור הבינוי הקיים והפחתה לגודל של 0.9 בגין היקף שטחי הבנייה והשימושים ובהשוואה ל"מצב קודם".

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

<u>חישוב השבחה במימוש חלקי ומלא</u>

בבקשה להיתר מבוקש ניצול בשיעור של כ-78% משטחי מסחר ומשרדים ו-98% משטחי מגורים שהותרו בתכנית חפ/1473 ב'. לאור פוטנציאל למיקום זכויות אלו בהמשך (לרבות ניודן ושינוי שימושים), חושבה על ידי ההשבחה במימוש מלא ובמימוש החלקי המבוקש.

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית חפ/1473 ב', לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום הנכס ברחוב עין דור פינת רחוב החשבון, בעיר התחתית בחיפה.

12.3.2 שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש".

12.3.4 הבינוי הקיים והמבוקש והשימושים המותרים.

12.3.5 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכנית.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **<u>תחשיב להשבחה בגין תכנית חפ/1473 ב' (מועד קובע 16.09.16)</u>**:

13.1 <u>ערכי שווי</u>

מגורים

עסקות מכר בדירות ותיקות בסביבה (ברדיוס של כ-900 מ'):

מועד מכר	כתובת	שטח דירה מדווח במ"ר	מחיר מוערך במיסוי מקרקעין ב-₪	שווי למ"ר ב-₪
09.03.16	חשבון 15	20	182,000	9,100
16.12.16	כורי 18	66	870,000	13,182
12.01.16	כורי 16	60	520,000	8,667
16.08.16	כורי 16	51	650,000	12,745
30.06.16	דרך אלנבי 33	78	600,000	7,692
14.06.16	דרך אלנבי 33	54	400,000	7,407
14.06.16	דרך אלנבי 33	63	450,000	7,143
31.03.16	דרך אלנבי 68	55	550,000	10,000
03.11.16	דרךאלנבי 68	46	642,000	13,957
29.11.16	שדה יצחק 5	63	780,000	12,381
18.12.16	שדה יצחק 23	66	740,000	11,212
09.06.16	שדה יצחק 27	50	582,500	11,650
03.04.16	שדה יצחק 35	84	885,000	10,536
04.02.16	שדה יצחק 37	84	925,000	11,012
04.11.16	שדה יצחק 39	54	725,000	13,426
29.05.16	שדה יצחק 39	66	780,000	11,818
06.03.16	הגנים 36	59	525,000	8,898
20.10.16	שד' המגינים 100	67	910,000	13,582
30.09.16	יוחנן הקדוש 17	52	572,500	11,010
30.05.16	אנילביץ 20	70	870,000	12,429
16.10.16	אנילביץ 20	70	650,000	9,286
21.01.16	הגפן 12	65	700,000	10,769
02.03.16	שד' הציונות 20	35	325,000	9,286
21.11.16	מאיר 34	56	540,000	9,643
14.06.16	קיסריה 19	86	650,000	7,558
03.07.16	קיסריה 35	96	680,000	7,083
04.08.16	ואדי 38	18	140,000	7,778
13.03.16	חדאד 6	52	360,000	6,923
05.06.16	התשעים ושלוש 7	60	450,000	7,500
21.04.16	דניאל 4	30	275,000	9,167
ממוצע בדירות קטנות		**59**		**10,095**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שווי ממוצע לאחר התאמה לשטח ברוטו[19] במקדם 1.15	8,778
מקדם התאמה לנכס הנדון (בגין מיקום ובינוי, לרבות קומות גבוהות, צפיפות ושימושים מעורבים. הובא בחשבון כי בחלק מנתוני ההשוואה קיימים שימושים מעורבים)	0.85
שווי מתואם למ״ר בנכס הנדון	7,461
שווי בניכוי יזמות מופחתת (10%)	6,783
עלות בניה מופחתת	4,500
יתרה לקרקע	2,283
יתרה לקרקע בניכוי מע״מ	**1,951**

עסקות מכר בדירות חדשות בסביבה (ברדיוס של כ-900 מ׳):

מועד מכר	כתובת	שטח דירה מדווח במ״ר	מחיר מוערך במיסוי מקרקעין ב-₪	שווי למ״ר ב-₪
19.04.16	מעלה השחרור 7	51	865,000	16,961
21.02.16	שיבת ציון 50	48	725,000	15,104
08.02.16	שיבת ציון 50	53	874,500	16,500
09.02.16	שיבת ציון 50	52	795,000	15,288
10.05.16	שיבת ציון 50	69	1,100,000	15,942
04.08.16	שיבת ציון 50	46	860,000	18,696
04.08.16	שיבת ציון 50	62	1,160,000	18,710
07.02.16	שיבת ציון 46	48	833,250	17,359
07.02.16	שיבת ציון 48	45	690,000	15,333
08.02.16	שיבת ציון 48	50	840,000	16,800
18.02.16	שיבת ציון 48	45	690,000	15,333
16.03.16	שיבת ציון 48	46	705,000	15,326
08.02.16	שיבת ציון 46	48	833,250	17,359
08.02.16	שיבת ציון 46	50	862,500	17,250
16.02.16	שיבת ציון 46	48	750,000	15,625
08.02.16	שיבת ציון 46	50	960,000	19,200
18.02.16	שיבת ציון 46	48	833,250	17,359
18.02.16	שיבת ציון 46	53	915,000	17,264
29.02.16	שיבת ציון 46	48	870,000	18,125
16.03.16	שיבת ציון 46	48	833,250	17,359
10.05.16	שיבת ציון 46	49	885,000	18,061
25.05.16	שיבת ציון 46	48	915,000	19,063
05.07.16	שיבת ציון 46	49	843,000	17,204
10.07.16	שיבת ציון 46	50	876,000	17,520
18.08.16	שיבת ציון 46	51	855,000	16,765
25.10.16	שיבת ציון 46	64	915,000	14,297
27.10.16	שיבת ציון 46	61	832,500	13,648
21.11.16	שיבת ציון 46	68	1,020,000	15,000
26.09.16	לוחמי הגטאות 32	50	850,000	17,000
ממוצע בדירות קטנות		**51.7**		**16,740**

[19] לאור היות נתוני השוק מבנייני מגורים מבנייה ותיקה משנות ה-80 ומטה, חושב שטח ברוטו ליח״ד לשיווק כולל מרפסות סגורות (בהתאם לחוק המכר ולתקינה השמאית).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מקדם התאמה לנכס הנדון (מיקום ובינוי, לרבות קומות גבוהות, צפיפות ושימושים מעורבים. נכסי ההשוואה במיקום מרוחק יותר ממרבית הדירות הותיקות וניתנה הפחתה נוספת לממ"קים במקום ממ"דים דירתיים בנכסי ההשוואה)	0.7
שווי מתואם למ"ר בנכס הנדון	11,718
שווי בניכוי מע"מ (17%)	10,015
שווי בניכוי יזמות (15%-20%)	8,524
עלות בניה[20]	6,400
יתרה לקרקע	**2,124**

בהחלטת ועדת השגות מיום 26.08.14 בשדרות המגינים 131 (כ-850 מ' ממערב לנכס הנדון), נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי של 2,360 ₪ (כולל פיתוח וללא מע"מ). השווי נקבע בגישת חילוץ הקרקע משווי בנוי של 12,160 ₪. בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדירות בחיפה של אגף שומת מקרקעין (מקדם 1.1 עד למועד הקובע) ולמיקום ולבינוי בנכס הנדון (מקדם 0.8) מתקבל שווי מבונה של **2,077** ₪ למ"ר.

עסקות מכר במגרשים אליהן הפנה שמאי המבקשת - שמאי המבקשת הגיע לערכי שווי מתואמים בעלי שונות גבוהה (כ-640 ₪ למ"ר בשתי עסקאות לעומת 1,731 ₪ למ"ר מבונה בעסקה שלישית) ומשכך קיים קושי לתת להן משקל. יתר על כן, העסקה שברחוב אחד העם 6-8 נערכה יותר מ-3 שנים טרם המועד הקובע. בנוסף, במגרש מבנה לשימור ונדרשו מטלות לשחזור המבנה והקמת כיכר עירונית. שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם התאמה מצטבר גבוה מאד של 60%. העסקה ברחוב אני מאמין 23 נערכה כ-4 שנים טרם המועד הקובע במרחק של כ-2.5 ק"מ מהנכס הנדון. העסקה ברחוב אלנבי 115, צוינה כבקרה בלבד ולא הובאה בחשבון ע"י שמאי המבקשת. כמו כן, התמורה אינה כוללת חלק מהיטל ההשבחה החל על הקונה. ביחס למכרז רמ"י בתל חנן לאור מיקום הנכס הוא אינו רלוונטי. לפיכך, לא מצאתי לנכון להסתמך על עסקאות אלו.

שומות אליהן הפנה שמאי המבקשת - שמאי המבקשת הגיע לערכי שווי מתואמים בעלי שונות גבוהה (734 ₪ למ"ר מבונה - 2,625 ₪ למ"ר מבונה, הגבוה שבה גבוה אף מהערכים אליהם הגעתי כאמור לעיל) ומשכך קיים קושי לתת להן את המשקל הראוי. שתיים מהשומות נערכו מטעם המשיבה. השומה ברחוב אני מאמין 23 הינה למועד של כ-4.5 שנים טרם המועד הקובע בנכס הנדון. בנוסף, הנכס מרוחק כ-2.5 ק"מ מהנכס הנדון. בשומה בשד' המגינים פינת רוטברג נקבע שווי מ"ר מבונה של 1,800 ₪ בהתבסס על שתי עסקאות, אחת משנת 2012 והשנייה מאלנבי 115 אליה התייחסתי בפסקה דלעיל. בשומה מרחוב אלמוג 16 אשר נערכה ע"י החמ"מ המועד הקובע הינו כ-4.5 שנים טרם המועד הקובע בנכס הנדון. בנוסף, הנכס מרוחק כ-3.4 ק"מ מהנכס הנדון. בשומה במתחם מבואות דרומיים הוערך נכס המרוחק כ-4.5 ק"מ מהנכס הנדון.

[20] בהתאם למחירון "דקל" עלות בניה ישירה נכון למדד 09/16 בבניינים גבוהים מעל 9 קומות הינה 4,470 ₪. יש להביא בחשבון העמסת עלויות עקיפות בשיעור מקובל של כ-30% בהתאם להכרעות אחרות שלי (שיעור זה מגלם שטחי שירות ומרפסות). בנוסף, יש להביא בחשבון תוספת עלות בדירות קטנות יחסית לממוצע בשיעור 10% (תימוכין לעלות גבוהה לשטח קטן ניתן לראות במצגת "דקל" בכנס השמאים של שנת 2011).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בשומה ברחוב יפו 135 הוערך נכס הממוקם על ציר תנועה ראשי, במרחק כ-900 מ' מהנכס הנדון ונקבע בו שווי של 2,500 ₪ למ"ר מבונה, הגבוה מהערכים אליהם הגעתי כאמור לעיל (וזאת ללא התאמה לזמן המהווה תוספת של למעלה מ-10% למועד הקובע שבנדון). בהתאמה לבינוי בנכס הנדון במקדם 0.8 התוצאה הינה כ-2,200 ₪ למ"ר מבונה אשר גבוהה מהערכים אליהם הגעתי כאמור לעיל.

משכך, לא מצאתי כי יש להביא בחשבון את השומות אליהן הפנה שמאי המבקשת.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון שווי קרקע מבונה של 2,050 ₪ למ"ר. שווי זה מגלם מרפסות, בינוי מתוכנן (לרבות צפיפות ושימושים מעורבים) ומיקום הנכס.

<u>מעונות סטודנטים</u>

מהות	ערך	הערות
דמ"ש נטו למיטה לחודש	1,100 ₪	בהתאם לקביעת שמאי המבקשת והנתונים הרבים שהוצגו בשומתו ובנוסף: בשומה לדיווח לרשות ניירות הערך בהרצליה 33 (כ-730 מ' מהנכס הנדון, מבנה הכולל 34 יח"ד להשכרה) למועד קובע של 31.12.16, צוין כי דמ"ש לחודש בממוצע ליח"ד בת חדר הינם כ- 1,059 ₪ נטו. בשומה לדיווח לרשות ניירות הערך בלבונטין 14 (כ-700 מ' מהנכס הנדון, מבנה הכולל, בין היתר, 23 יח"ד להשכרה) למועד קובע של 31.12.16, צוין כי דמ"ש לחודש בממוצע ליח"ד בת כ-23.7 מ"ר נטו הינם כ- 1,311 ₪.
הכנסה שנתית	1,188,000 ₪	90 מיטות * 1,100 ₪ * 12 חודשים (כנגד מע"מ קיימות הטבות מס לכן לא נוכה מע"מ)
שיעור היוון ראוי	7.5%	התייחסתי לנתונים הבאים בהתאמה למועד הקובע ולמיקום: בשומות לדיווח לרשות ניירות הערך בהרצליה 33 ובלבונטין 14 למועד קובע בדצמבר 2016, נקבע שיעור היוון של 7.5% למגורים עסקיים (יח"ד להשכרה). בדו"ח 0 לליווי בנקאי שנערך למעונות סטודנטים בקיבוץ גבים (בסמוך למכללת ספיר) למועד קובע באוגוסט 2016, נקבע שיעור היוון של 8%. בשומות מכריעות בגין שימוש חורג למגורי סטודנטים בדרך יבנה 56 ברחובות למועד קובע במרץ 2014 נקבע שיעור היוון של 6%, באהליאב 3 בר"ג למועד קובע באוגוסט 2013 -5.4% ובסוקולוב 56 בהרצליה למועד קובע בספטמבר 2012 - 7%.
שווי כבנוי	15,840,000 ₪	השווי מגלם כ-440,000 ₪ ליחידה וכ-7,857 ₪ למ"ר בנוי. אציין כי שווי זה נמוך בכ-70% משווי מ"ר בנוי חדש מתואם למגורים בנכס הנדון. בשומה מכרעת בטוכולוסקי ביפו למועד קובע באוגוסט 2014, נקבע כי שווי דירות סטודנטים נמוך משווי דירה רגילה ונקבע מקדם אי סחירות בשיעור 70%.
עלות הקמה לניכוי	15,814,087 ₪	בהתאם למחירון דקל, צמוד למדד 09/16, עלות בניה למעונות מגורים לתלמידים הינה 6,000 ₪ למ"ר (לא כולל תכנון, פיקוח ומע"מ, מגלמת בנייה לשטח של 2,500 מ"ר ברוטו) + 750 ₪ למ"ר מערכות ומתקנים + 550 ₪ למ"ר ריהוט. סה"כ 7,300 ₪ למ"ר ובתוספת הוצאות תכנון ופיקוח (2.3% בהתאם לדוח 0 בגבים) מסתכמת ב-7,468 ₪ למ"ר. יצוין כי בדו"ח 0 בגבים (למועד קובע באוגוסט 2016, נקבעה עלות למ"ר נטו (מגלם שטחי שירות קומתיים) של 6,913 ₪ (כולל הוצאות תכנון ופיקוח וללא מע"מ). עם זאת, בדו"ח הובאו בחשבון בנוסף עלויות עקיפות נוספות כך שהעלות הכוללת שם הסתכמה ב-7,836 ₪ למ"ר. לאור האמור לעיל, העלות 7,468 ₪ * 2,117.58 מ"ר נטו

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

לאור האמור לעיל, לא מצאתי כי קיימת תרומה לרכיב זה מעבר לרווח יזמי שולי.

אציין כי בדו"ח 0 לליווי בנקאי שנערך למעונות סטודנטים בקיבוץ גבים כאמור לעיל, נמצא כי שיעור הרווח למחזור הינו 15.3% ולעלות 18%, אשר גבוה משמעותית משיעור הרווח הזניח שנמצא בפרויקט הנדון, כאשר התקבול למיטה היה גבוה יותר.

בהתאם להסכם המשולש שנערך ביום 14.08.11 כאמור בס"ק 9.4 לעיל, נקבע כי המבקשת תהיה פטורה מתשלום סכום מוסכם של 1,000,000 ₪ בגין חוב עבר להיטל השבחה במידה שתייעד ותקים שטח למעונות. מכאן שיכול להיות שבין יתר שיקוליה של המבקשת להקים מעונות בפרויקט היה חיסכון בגין חלק ממרכיב זה (שכן בפועל נבנה שטח קטן מהמוסכם).

חניה

מעיון בנתוני השוק שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקשת מקובל עליי כי דמ"ש למקום חניה תת"ק בבניין מודרני הינם כ-500 ₪ לחודש. אציין כי נתון זה צוין אף בשומה לדיווח לרשות ניירות הערך בשדרות הנשיא 136 בחיפה למועד קובע דצמבר 2015.

להלן חישוב תרומת זכויות לחניה:

מהות	ערך	הערה
דמ"ש למקום חניה תת"ק בבניין מודרני לחודש	500 ₪	לפי שמאי המבקשת
מקדם התאמה למיקום	0.9	כשומת המבקשת, על הצד הזהיר לאור קיומה של מעלית הפוגעת באטרקטיביות ומעלה את הוצאות השימוש
שיעור היוון	7.8%	שימוש משלים בנכס לשימושי מסחר ומשרדים ב"מצב קודם". בהתאם לסקירת שיעורי היוון למחצית הראשונה בשנת 2016 שיעור ההיוון למשרדים הינו 7.8%. בנוסף, בשומה לדיווח לרשות ניירות הערך בשדרות הנשיא 136 בחיפה למועד קובע דצמבר 2015 נקבעו שיעורי היוון של: 7.8% למסחר מושכר, 8% למסחר פנוי, 8% למשרדים מושכרים, 8.2% למשרדים פנויים
שווי מקום חניה במעוגל	69,230 ₪	(500 ₪ * 0.9 * 12 חודשים) / 7.8%
יזמות חלקית	5%	לפי שמאי המבקשת
עלות חניה	(70,000 ₪)	לפי שמאי המבקשת
יתרה לקרקע	שלילית	

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

מסחר ומשרדים

עסקות מכר למשרדים בסביבה:

מועד מכר	כתובת	שטח במ"ר	תמורה ב-₪	תמורה למ"ר ב-₪
24.02.16	הנאמנים 8	473	4,450,000	9,408
04.02.16	הבנקים 8	168	1,658,000	9,869
01.08.16	שד' מגינים 6	127	750000	5,906
28.05.15	שד' המגינים 17	80	670,000	8,375
19.04.15	הרצל 4	569	4,250,000	7,469
29.01.15	הנביאים 20	39	380,000	9,744
03.02.16	יפו 21	160	1,550,000	9,688
27.04.16	יפו 21	270	2,600,000	9,630
ממוצע (רוב הנתונים המדווחים הם שטחים רשומים (נטו)				**8,761**
התאמה לשטח ברוטו (חלקי 1.15)				**7,618**

בהתאם לסקירה של נת"ם שירותי נדל"ן דמ"ש ממוצעים בחיפה בעיר נכון לשנת 2016 הינם כ-48 ₪ למ"ר ובעיר התחתית עד 50 ₪ למ"ר ברמת מעטפת. בשיחה שנערכה עם נציג החברה נמסר כי דמ"ש צפויים במתחם הנדון כ-45 ₪ למ"ר ברוטו ברמת מעטפת ושווי מ"ר בנוי ברוטו ברמת מעטפת הינו כ-7,500 ₪.

לפי מצגת של חברת השתתפויות בנכסים, דמ"ש במחצית הראשונה בשנת 2016 בגמר מלא בבניין מודרני בחיפה הינם 55 ₪ למ"ר.

באתר האינטרנט "יד 2" מוצעים משרדים בשטח של 116 מ"ר בעיר התחתית לפי 73.3 ₪ למ"ר ברמת גמר מלאה. בניכוי לרמת מעטפת (מגלם כ-10 ₪ למ"ר) ולמחירי ביקוש ולמיקום הנדון (0.9) מתקבלים דמ"ש של 56.7 ₪ למ"ר.

פרויקט חלונות הסיטי אינו בר השוואה, שכן דורש התאמות גבוהות יחסית לנכס הנדון, הגם שקיימים נתוני השוואה מספקים רלוונטיים יותר כאמור לעיל.

לאור האמור לעיל , שווי מ"ר מבונה ברוטו ברמת מעטפת הינו 7,500 ₪ (מגלם דמי שכירות מקסימאליים של 50 ₪ למ"ר בשיעור היוון של 8%). היתרה לקרקע בניכוי רווח יזמי (15%-20%) ועלות בניה ברמת מעטפת (4,850 ₪ למ"ר) הינה 1,533 ₪ למ"ר מבונה. לפיכך, מצאתי כי השווי למ"ר מבונה של 1,500 ₪ אשר חישב שמאי המשיבה הינו סביר והחלטתי לקבלו.

יחד עם זאת, יש להביא בחשבון, כאמור לעיל, כי יש להכפיל שטח זה בשטח ברוטו (הובא בחשבון מקדם 1.15 כפי שחישב שמאי המבקשת ומקובל עליי במקרה הנדון). כתימוכין לתוצאה אליה הגעתי ולפיה משרדים פחות אטרקטיביים ממגורים בנכס הנדון, אציין כי בעוד שהתבקש מימוש של מלוא הזכויות למגורים (כולל מעונות), נוצלו רק כ-80% מזכויות הבנייה למשרדים. כמו כן לא נוצלה ההוראה בתכנית חפ/1473 ב' לפיה ניתן להמיר שטחים ממגורים למשרדים באישור מהנדס העיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוגע לשווי למסחר, הנני מסכימה עם שמאי המבקשת כי המסחר בסביבה בעצימות נמוכה, עם זאת, מעיון בנתונים שצוינו ע"י שמאי המשיבה ברחובות המגינים, יפו, העצמאות והנאמנים ולאור שטחי הבניה הקטנים יחסית מקובל עליי השווי אותו קבע שמאי המשיבה של 2,200 ₪ למ"ר (מגלם מקדם של כ-1.5 לעומת משרדים).

13.2 <u>תחשיב ההשבחה במימוש מלא</u>

"מצב קודם"

מהות	שטח במ"ר	שטח לשיווק במ"ר	שווי מ"ר לשיווק ב-₪	סה"כ ב-₪
חניה עילית			0	0
מסחר	600	600	[21]2,530	1,518,000
משרדים	4,359	[22]5,013	1,500	7,519,500
סה"כ שווי "מצב קודם"				**9,037,500**

"מצב חדש"

מהות	שטח במ"ר[23]	שטח לשיווק במ"ר	שווי מ"ר לשיווק ב-₪	סה"כ ב-₪
מסחר בק"ק	741.7	741.7	2,200	1,631,740
מסחר בק' גלריה	556.3	556.3	660	367,158
משרדים	2,894	3,328.1	1,500	4,992,150
מגורים עיקרי	6,567	6,567	2,050	13,462,350
מרפסות למגורים	1,296.6	1,296.6		0
מעונות	2,163	2,163		0
מרפסות למעונות	431	431		0
סה"כ שווי "מצב חדש" לפני התאמות				20,453,398
מקדם הפחתה לגודל				0.9
מקדם להתאמות ואילוצי תכנון				0.8
סה"כ שווי "מצב חדש" לאחר התאמות				**14,726,446**

ההשבחה המלאה - **5,688,946** ₪

[21] כולל מקדם תרומה לגובה של 1.15 לעומת "מצב חדש".
[22] לאחר העמסה לברוטו של 1.15.
[23] חלוקת השטח המסחרי בין קומת הקרקע לגלריה כמו גם חלוקת השטח בין מגורים למעונות נערכה בהתאם ליחס הבינוי בבקשה להיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13.3 ההשבחה במימוש המבוקש:

"מצב חדש" ממומש

מהות	שטח במ"ר	שטח לשיווק במ"ר	שווי מ"ר לשיווק ב-₪	סה"כ ב-₪
מסחר בק"ק	571.6	571.6	2,200	1,257,520
מסחר בק' גלריה	424.3	424.3	660	280,038
משרדים	2,281.2	2,623.38	1,500	3,935,070
מגורים עיקרי	6,429.1	6429.1	2,050	13,179,655
מרפסות למגורים	918.1	918.1		0
מעונות	2,117.6	2117.6		0
מרפסות למעונות	305.4	305		0
סה"כ שווי "מצב חדש" לפני התאמות				18,652,283
מקדם הפחתה לגודל				0.9
מקדם להתאמות ואילוצי תכנון				0.8
סה"כ שווי "מצב חדש" לאחר התאמות במימוש המבוקש				**13,429,644**

שיעור המימוש ממלוא השווי ב"מצב חדש"- 91.194%
ההשבחה במימוש המבוקש - ₪ 5,187,980

14. **<u>שומה</u>**:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה במימוש מלא לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
חפ/1473 ב'	₪ 5,688,946	₪ 2,844,473	16.09.16

אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה במימוש המבוקש מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
חפ/1473 ב'	₪ 5,187,980	₪ 2,593,990	16.09.16

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net