שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

19/10/2014
כ"ה תשרי, תשע"ה
מספרנו: 23.1671.10.14
מס' מינוי: 529-2014

לכבוד: שקרצי שמעון ואח'
באמצעות מר גיל יזרעאלי ורונן מזרחי
שמאי המבקשים
רח' שלומציון המלכה 4, ירושלים
בדוא"ל: gililiz@017.net.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
באמצעות מר אמיר חפשי
שמאי המשיבה
רח' נירים 3, בית קנדה, ת"א
בדוא"ל: valuers@netvision.net.il

שומה מכרעת

גוש 30912 חלקה 2 תת חלקה 4

רח' מלכי ישראל 59, ירושלים

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.
במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשים מר רונן מזרחי ומר גיל יזרעאלי מיום 18.06.2014 בצירוף מידע מפנקס בתים משותפים, הסכם מכר בגו"ח 30912/2/1 30912/2/2, 30912/2/4[1], הסכם מכר בגו"ח 30074/129. במועד הדיון נמסר קטע תשריט, תקנון, צו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים ונספח בינוי בגוש שומה 30078 חלקה 195[2] של תכנית 10191. ביום 18.08.2014 התקבל תקנון תכנית 62 (תיקון מס' 1) ותיקון מס' 12 לתכנית 62 (תכנית 1201).

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר אמיר חופשי מיום 23.01.2014. ביום 31.07.2014 התקבלה תגובתו לשומת המבקש בצירוף התייחסות השמאי המכריע מר משה נדם להחלטת ועדת ערר בים 403/11-81.

1.3 ביום 24.06.2014 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

1.4 ביום 11.08.2014 התקיים דיון בפני.

[1] שני חוזים
[2] הנכס לפי מס' גו"ח קודמים

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

3. פרטי הנכס

גוש	-	30912,
חלקה	-	2,
גוש שומה (קודם)	-	30078,
חלקה ישנה	-	195,
שטח	-	786 מ"ר,
תת חלקה	-	4,
כתובת	-	רח' מלכי ישראל 59, ירושלים.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתה לתוקף של תכנית 10191 ביום 10.02.2012.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בשכונת מקור ברוך שבמרכז העיר ירושלים מצפון לרחוב יפו ולשכונת מחנה יהודה מול מחנה שנלר שבלב העיר ירושלים. הכניסה לנכס מתבצעת מרחוב מלכי ישראל המהווה עורק תנועה עירוני דו סטרי המקשר בין שכונת רוממה במערב למאה שערים במזרח, ומאופיין בתנועה ערה. בסביבה פיתוח מלא ברמת תחזוקה טובה.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 2 בגוש 30912 בשטח של 786 מ"ר, מהווה חלקה ריבועית עם חזית צפונית באורך של כ- 28 מ' לרחוב מלכי ישראל. בתחום החלקה קיים מבנה מגורים ותיק בנוי אבן וגג רעפים, הכולל תוספות בנייה מאוחרות עם גמר חיצוני מטיח ומרפסות על קונסטרוקציית פלדה וגג קל. בבניין קומת קרקע מונמכת בכ-2 מ' ממפלס הרחוב הכוללת שתי יח"ד ומעליה קומת מגורים נוספת הכוללת שתי יח"ד, סה"כ 4 יח"ד.

בחזית המבנה גדר אבן ושלוש כניסות מהרחוב, המוגדרות בשני עמודים מוגבהים ממפלס הגדר. הכניסה המרכזית מוליכה למעבר עילי הכולל מדרגות לקומה א' ושתי הכניסות הצדדיות מוליכות לדירות העורפיות בקומת הקרקע. חצר המבנה מוזנחת וכוללת בעורפה משטח בטון מרוצף בחלקו.

המבנה מתוחזק ברמה ירודה.

הנכס גובל:

מצפון - במנזר ושטח פתוח,

מדרום - בבית ספר "בית יעקב" בן 3 קומות,

ממזרח - בבית ספר "בית יעקב" בן 3 קומות,

ממערב - במבנה מגורים בן 3 קומות.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

תת חלקה 4 מהווה את היחידה המערבית בקומה א' בשטח רשום של 72 מ"ר. הגישה לדירה מתבצעת ישירות מהרחוב מהכניסה המרכזית במדרגות פתוחות כוללות מעקה מפורזל ומרפסת סגורה בחלקה בחלונות אלומיניום וזכוכית. בעורף החלקה מרפסת קונזולית המהווה תוספת מאוחרת על שלד פלדה ורצפת בטון מקורה בגג פוליגל.

6. <u>המצב התכנוני</u>[3]

בהתאם למידע שנמסר, התכניות המקומיות החלות בנכס הנדון כדלקמן:

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>			
912	תוקף	669	07.05.1959
<u>מצב חדש</u>			
10191	תוקף	6368	26.01.2012

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית 912</u>

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד לאזור מגורים 3 עליו יחולו הוראות תכנית המתאר לירושלים לאזור מגורים 3 כמפורט להלן:

אחוזי בניה[4] - 30%,

שטח רצפה לכל הקומות - 90%,

קומות - 3,

גובה מירבי - 12.5 מ',

[3] בתחום הנכס חלות תכניות מתאר מקומיות נושאיות וכן תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו

[4] משטח מגרש נטו

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

קווי בניין -	חזית: 3 מ' מרחק מינימאלי, מאמצע הדרך 7.5 מ', צד: 2 - 3 מ', אחורי: 4 – 5 מ',
גגות משופעים -	ניתן להשתמש בחלל שמתחת לגג המחסן לאחסון מיכלי המים,
גזוזטרה -	תותר הקמת גזוזטרה בתנאי שלא תבלוט יותר מ-50 ס"מ מעל הדרך ולא יותר מ-1.50 מ' מהקיר החיצוני של הבית. בחזית קדמית לא תותר גזוזטרה בקו בניין קטן מ-3.50 מ', בחזית צדדית במרחק קטן ב-1.5 מ' מקו הבניין הצדדי, בחזית אחורית במרחק קטן מ-1.0 מ' מקו בניין האחורי ובקומות עליונות לא פחות משליש המרווח הקדמי הדרוש.

לא תותר סגירת גזוזטראות שירות בחזית צדדית או אחורית, אלא אם שטחה איננו עולה על 6 מ"ר ובתנאים עיצוביים נוספים.

בהתאם להגדרת "שטח בנוי" לא ייכלל בחישוב השטח שטח מרפסת שהמרחק בין הקיר הפנימי שלה לבין הקיר החיצוני של הבית הוא לא יותר מ-1.50 מ'.

<u>כפיפות</u>

על תכנית זו תכולנה כל ההוראות הכוללות בתכנית המתאר לירושלים משנת 1944 לרבות תקונים לתכנית שאושרו מזמן לזמן.

<u>מצב חדש</u>

6.2 <u>תכנית 10191</u>

מטרת התכנית הינה שימור מבנה, גדר לרחוב מלכי ישראל ושני עצים קיימים בחזית המזרחית, קביעת השימושים בו למסחר והקמת מבנה חדש בן 5 קומות למגורים בצמידות ובעורף המבנה לשימור.

התכנית משנה את ייעוד הנכס מאזור מגורים 3 לאזור משולב מסחר ומגורים בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש -	788 מ"ר,
זכויות הבנייה -	סה"כ 1,462 מ"ר[5] מתוכם 315 מ"ר שירות 1,147 מ"ר עיקרי מתוכם 368 מ"ר למסחר,
מס' קומות -	5,
מס' יח"ד -	10,
תכסית -	51%,

[5] מתוכם שטח הבנייה שנוסף 438 מ"ר עיקרי ו-315 מ"ר למטרות שירות

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

קווי בניין - צדדי ואחורי: 3 מ', הבנייה מקומה ב' תהא במרחק של 0.9 מ' מהבניין לשימור,

הריסה - המבנים בעורף המבנה לשימור מיועדים להריסה,

<u>נספח בינוי</u>

התכנית כוללת נספח בינוי מנחה המחייב לעניין הבניין והגדר לשימור, קווי הבניין וגובה הבניין.

<u>כפיפות</u>

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן, במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.

<u>שימור</u>

בהתאם להוראות השימור לא תותר כל תוספת קומות מעל המבנה הקיים, לא תותר כל פגיעה בחזיתו ובאופיו למעט דלתות כניסה למסחר, חללי הפנים של המבנה יוגדרו גם הם לשימור, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, כל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית ותנאי למתן היתר הנו תיעוד הבניין בהתאם להוראות מהנדס העיר. כמו כן נאסרה עקירה או פגיעה בעצים לשימור.

6.3 <u>תיק בניין מס' 2013/0298.00</u>

מהמידע באתר הוועדה עולה שהבקשה הינה להקמת בית מגורים חדש לצד מבנה לשימור בשטח מגורים של 734.35 מ"ר עיקרי, 359.65 מ"ר שירות ו-72.86 מ"ר מרפסות הכוללות הקלה בקו בניין קדמי והקלה במספר קומות לתוספת מרתף ללא תוספת שטח.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט מיום 06.04.2014, עולה שתת חלקה 4, שבחלקה 2 בגוש 30912 בשטח 786 מ"ר, המהווה דירה בקומה ראשונה בשטח 72 מ"ר ו-72/283 חלקים ברכוש המשותף, רשומה בבעלות המפורטת להלן:

שטר	תאריך	מהות	בעלים	החלק בנכס
0256820001	31.10.2013	ירושה	שקרצי שמעון	1/14
			סוהם אסתר מינה	1/14
			שקרצי צדוק	1/14
			שוקק יוסף	1/14
			שגיא עזרא	1/14
			שגיא דוד	1/14
			חזן סמירה	1/14
0256820002	31.10.2013	ירושה	שקרצי שמעון	1/14
			סוהם מינה אסתר	1/14
			שקרצי צדוק	1/14
			שוקק יוסף	1/14
			שגיא עזרא	1/14
			שגיא דוד	1/14
			חזן זמירה	1/14

על הנכס רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על כל הבעלים בגין הסכם מיום 18.12.2013.

7.2 <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מיום 03.12.2013 נמכר הנכס בתמורה ל-2,650,000 ₪. מתנאי ההסכם עולה שתשלום מס שבח והיטל השבחה יחולו על הקונה.

7.3 <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מיום 24.04.2014 נמכר הנכס בתמורה לסך של 3,400,000 ₪. מתנאי ההסכם עולה שתשלום מס שבח מיסים וארנונות יחולו על המוכר וכן היטל השבחה בגין כל התכניות "שאושרו או יאושרו" עד למחרת יום חתימת החוזה.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו,

8.1.2 המועד הקובע,

8.1.3 זכויות הבנייה במצב החדש.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 שמאי המבקשים

8.2.1.1 מהות ההשבחה

לטענת שמאי המבקשים ההשבחה הינה בגין תוספת זכויות בהתאם לחלק היחסי של הנכס (25.4%) בשטחים המפורטים להלן:

מהות	מצב חדש	מצב קודם[6]
שטח בנוי	93.5 מ"ר	93.5 מ"ר
זכויות לעיקרי	198.0 מ"ר	87.0 מ"ר
זכויות למרפסות פנימיות[7]		20.0 מ"ר
זכויות לממ"דים	31.5 מ"ר	25.0 מ"ר
זכויות בגין הקלות		25.0 מ"ר

השימושים שהותרו בנכס במצב הקודם כללו גם שימוש מסחרי, לעומת ההגבלה שנקבעה במצב חדש לשימוש מסחרי בלבד עם רשימת שימושים מוגבלת, מכאן שיש הפחתה בשווי הבניין הקיים.

8.2.1.2 זכויות הבנייה במצב קודם

לפי תכנית 1201 המהווה תיקון לתכנית 62, הותרה בניית מרפסות פנימיות בשטח של 10 מ"ר ליח"ד. לראייה, מפנים שמאי המבקשים לתיק בניין 92/372.4 בגו"ח 30042/8, בו אושרה תוספת 3% מכח התכנית.

[6] בזכויות הנוספות שמאי המבקשים הניחו כי השימוש המיטבי הינו הקמת שתי יח"ד דיור חדשות
[7] בהתאם לתכנית 1201

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בערר (ים) 49/10 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (להלן: ערר פריוולד) קבע יו"ר הוועדה שקונה סביר לא יביא בחשבון את מה שלא ניתן ושהועדה הסתירה את הזכויות ל-3% שניתנו בתכנית 1201 ורק לאחר שקיומה נודע, גוזרים ממנה 3% לזכויות הקיימות לפי 62.

בנוסף נטען שלאור מועד מתן התוקף לתכניות החלות בנכס, ניתן לאשר תוספת של 16% בנייה בהקלה, כפי שמאושר כדבר שבשגרה בכל רחבי העיר כפי שקבע יו"ר ועדת הערר עו"ד גלעד הס בערר (ים) 335/10 אפרת נאור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (להלן: ערר אפרת נאור). לטענתם, יש להביא בחשבון תוספת של 5% בגין הקלה כפי שנקבע בהכרעות שמאים מכריעים ומייעצים של מר יצחק ברמן בגו"ח 30090/69 והגב' לבנה אשד בגו"ח 30050/25,26. שמאי המבקשים מפנים לעמנ (י-ם) 36933-04-14 סי.בי.די. סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים שביצע אבחנה בעניין הקלה, כפי שנעשה אצל גלעד הס בערר אפרת נאור.
בהחלטת ועדת ערר[8] ים/13 – 91/459 נקבע שבאומדן השבחה עקב אישור תכנית, יש להביא בחשבון את האפשרות למתן הקלה במצב התכנוני הקודם.

8.2.1.3 שווי

מצב קודם

שמאי המבקשים קבעו שווי מ"ר בנוי בסך 18,000 ₪ בהסתמך על נתוני מערכת מס שבח המפורטים ולאחר התאמה לשטח ברוטו.

גו"ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח (מ"ר)	קומה	חדרים	שווי למ"ר
30078/44/3	14.08.2012	₪ 1,420,000	1950	61	-	3	₪ 23,279
30078/159/10	04.05.2011	₪ 1,450,000	1980	58	1	3	₪ 25,000
30078/159/16	21.07.2011	₪ 1,600,000	1970	58	2	3	₪ 27,586
30078/159/19	16.10.2012	₪ 1,245,000	1960	48	2	2	₪ 25,938
30078/159/24	24.05.2011	₪ 900,000	1957	36	3	2	₪ 25,000
30078/194/6	14.06.2012	₪ 2,500,000	1960	92	1	4	₪ 27,174
30078/306/5	31.08.2011	₪ 1,300,000	1980	60	2	3	₪ 21,667
30078/306/10	03.12.2012	₪ 1,700,000	1955	60	3	3	₪ 28,333
ממוצע							₪ 24,000

[8] לא הוצגה

שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 9,000 ₪ בהסתמך על פסיקות השמאים מכריעים הבאים:

שמאי מכריע	מיקום הנכס	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	שרי ישראל 1	06.12.2010	9,330 ₪
נורית ג'רבי	שרעבי 6	08.11.2010	8,000 ₪
שאול אושרת	שדה חמד 20	29.10.2010	6,500 ₪
משה נדם	יונה הנביא 49	03.12.2011	9,000 ₪

<u>מצב חדש</u>

שמאי המבקשים קבעו שווי מ"ר בנוי בסך 17,500 ₪ ושווי מ"ר ליתרת זכויות הבניה בסך 6,000 ₪[9] בהסתמך על הנתונים מחוזי המכר בגו"ח 30912/2 כמפורט להלן:

תאריך	תת חלקה	תמורה	מס שבח והיטל השבחה	שטח רשום	שטח עיקרי	חלק יחסי ברכוש המשותף
03.12.2013	4	2,650,000 ₪	קונה			
24.04.2014	4	3,400,000 ₪	מוכר			
28.01.2014	1	3,000,000 ₪	מוכר	71 מ"ר	92 מ"ר	71/283
30.03.2014	2	3,400,000 ₪	מוכר	71 מ"ר	92 מ"ר	71/283

לטענתם העסקאות משקפות קונה מיוחד שמעוניין בביטול המושעא ולכן מוכן לשלם יותר ולכן יש להביא בחשבון שווי נמוך יותר מהמשתקף בעסקה. כמו כן יש להביא בחשבון את מיקום הנכס במרחק של כ-5 מ' מבית ספר ואת הבינוי החדש הכולל חזית צפונית ללא חלונות ודירה עם כיוון אויר אחד בלבד.

<u>מכרז רמ"י- "מחנה שנלר"</u>

ביום 13.12.2010 פורסמו תוצאות המכרז ל- 3 מגרשי בניה בתכנית 2447 ג' להקמת 218 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 104 מ"ר ליח"ד. ההצעה הזוכה עמדה על 161,400,000 ₪ כולל הוצאות פיתוח ומשקפת שווי של כ- 7,100 ₪/מ"ר מבונה. המתחם מהווה מתחם גדול ועדיף על הנכס משום שהוא כולל תכנון חדש שלא ממוקם על כביש ואינו תחום במבני ציבור.

[9] 8,750 ₪ לאחר ביצוע התאמות

עסקת מכר בגו"ח 30075/133, 30078/129

ביום 10.01.2011 נחתם חוזה מכר למבנה בשטח 500 מ"ר, המושכר בשימוש למשרדים בסך 55,000 ₪/חודש, ומגרש חניה בחלקה ליד בשטח 73 מ"ר (30078/129) בתמורה לסך של 11,300,000 ₪. מניתוח זכויות הבנייה עולה ששווי מ"ר מבונה למגורים עומד על 7,250 ₪.

8.2.1.4 מקדמים

מושעא - 0.2 ליתרת הזכויות. הסבת דירות המגורים למסחר צריכה להתבצע בהינף אחד עם המגורים. מכאן שאם אחד הבעלים מתנגד הכל מתעכב,

מרפסות פנימיות - 0.8,

בינוי חדש על ישן - 0.85,

ממ"ד - 0.9.

8.2.2 שמאי המשיבה

8.2.2.1 מהות ההשבחה

לטענת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מהסבת 368 מ"ר ממגורים למסחר במבנה המיועד לשימור ותוספת זכויות להקמת 10 יח"ד בבניין בגובה 5 קומות ושטח עיקרי של 779 מ"ר.

8.2.2.2 זכויות הבנייה במצב קודם

המבנה הקיים בשטח של 368 מ"ר מהווה מבנה ותיק בגובה 2 קומות המשמש למגורים ויתרת זכויות הבניה למגורים עומדת על 339.4 מ"ר.
במצב הקודם השימוש המיטבי הנו למגורים. כל שימוש מסחרי היה נדרש לאישור הוועדה לשימוש חורג ולרבות תשלום היטל השבחה.
לטענתו אין להביא בחשבון את זכויות הבנייה הנוספות לפי תכנית 1201 ומפנה לשומה מכרעת שנערכה ע"י מר משה נדם התומכת בעמדתו[10].

לעניין תוספת זכויות בהקלה נטען שלפי פסיקת גלעד הס אין להביא פוטנציאל להקלות משום שההליך הוא לתכנון וקבלת ההקלה במקשה אחת וכאשר גורם ההשבחה הוא תב"ע – יש לבדוק כל מקרה לגופו, מה גם ששמאי המבקשים לא הציגו שום הוכחה לקבלת הקלות בסביבה.

[10] רח' יפו פ. אבן ישראל- גו"ח 30074/5-6

8.2.2.3 שווי

מגורים

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר בנוי בסך 18,500 ₪ ו-10,400 ₪ למ"ר מבונה בהסתמך על שומה מכרעת שנערכה ע"י מר יצחק ברמן בגו"ח 30078/159-161 שם נקבע שווי של 11,600 ₪ למ"ר מבונה ובהסתמך על נתונים המפורטים להלן ממערכת מס שבח:

תאריך עסקה	כתובת	גוש חלקה	שטח נטו במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר נטו ב-₪
04.03.2012	מלכי ישראל 8	30252/16	100	2,460,000 ₪	24,600 ₪
29.05.2012	מלכי ישראל 34	31317/36	130	2,767,500 ₪	21,288 ₪
14.03.2012	מלכי ישראל 8	30255/112	300	7,210,000 ₪	24,033 ₪
17.01.2012	מלכי ישראל 16	31317/16	120	2,538,060 ₪	21,151 ₪
05.09.2012	מלכי ישראל 71	30078/11	50	1,220,000 ₪	24,400 ₪
ממוצע					24,000 ₪

שווי מ"ר בנוי נקבע לאחר התאמה של 1.3 לשטח ברוטו, 20% יזמות ושווי עלות בנייה של 5,000 ₪/מ"ר. לטענת שמאי המשיבה חילוץ השווי שביצע הנו על הצד הזהיר וכולל שיעור יזמות בשיעור 20% ולא 10% כמקובל בבנייה ותיקה.

מסחר

שווי מסחר נקבע על 27,700 ₪/מ"ר, לאחר התאמה לפי 1.3 לשטח ברוטו ובהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

תאריך עסקה	כתובת	גוש חלקה	שטח נטו במ"ר	תמורה	מחיר למ"ר נטו ב-₪
09.01.2011	מאה שערים 33	30086/22	41	1,000,000 ₪	24,390 ₪
21.07.2011	מאה שערים 11	30083/7	28	1,371,200 ₪	48,971 ₪
01.11.2012	מלכי ישראל 11	30067/95	18	750,000 ₪	41,667 ₪
10.06.2013	מלכי ישראל 35	30068/6	12	450,000 ₪	37,500 ₪
15.10.2013	מלכי ישראל 8	30081/22	22	900,000 ₪	40,909 ₪
ממוצע					36,000 ₪

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מכרז רמ"י- "מחנה שנלר"

יש לבצע התאמה של כ- 25% לשווי בעסקה זו בגין היקפה ותוספת 16% מע"מ. בניתוח המכרז בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר יצחק ברמן בגו"ח 30078/159-161 ברח' שרי ישראל 1 נקבע שווי מ"ר מבונה על 11,600 ₪/מ"ר. יש להביא בחשבון שהמכרז היה כשנה לפני המועד הקובע ומיקומו ממרכז העיר מרוחק יותר בהשוואה לנכס.

ניתוח עסקאות המכר בנכס

שמאי המבקשים התבססו על 4 עסקאות בחלקה הנדונה כששלוש מהן בוצעו ע"י אותו קונה שיש לו עניין מיוחד בנכס, מה שיכול להצביע על בעיתיות בנתוני ההשוואה. בנוסף לכך באחת העסקאות תשלום היטל ההשבחה חל על הקונה.

8.2.2.4 ממ"ד

בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין חשדר, יש להביא בחשבון ההשבחה שווי ממ"ד ששטחו עומד על 12 מ"ר בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית שאושרו ביום 28.07.2007. בנוסף, שטח הממ"דים בשומת המבקש אינו מתאים להנחת העבודה של שימוש המיטבי ל-2 יח"ד במצב הקודם.

8.2.2.5 מקדמים

בינוי חדש על ישן

במצב החדש אין לתת הפחתה בגין בינוי חדש על ישן כיוון שהבנייה על קרקע ריקה.

צפיפות

הובאה תוספת לשווי במצב הקודם בגין צפיפות נמוכה כיוון שלא נוצלו כל זכויות הבנייה.

מושע

בשני המצבים מס' הבעלים קטן והרכב בעלות זהה. לחילופין, יש להביא בחשבון שמרכיב המושע במצב קודם יהיה חזק יותר כיוון שהבינוי הינו מעבר לבינוי הקיים ובמצב החדש הבינוי הוא על הקרקע.

מקדמי השווי למצב קודם

מגורים בצפיפות נמוכה -	1.1 משווי מ"ר בנוי,
חדש על ישן -	0.9 משווי מ"ר בנוי,
מרפסות פנימיות -	0.8 משווי קרקע מבונה,
ממ"ד -	0.8 משווי קרקע מבונה.

מקדמי השווי למצב חדש

מסחר מתחת לחזית רחוב -	0.8 משווי מ"ר בנוי,
בינוי חדש על ישן ועלויות שימור -	0.85 משווי מ"ר בנוי,
ממ"ד -	0.8 משווי קרקע מבונה.

8.2.3 תחשיב

שמאי המבקשים		**שמאי המשיבה**	
שווי מ"ר בנוי מגורים מצב קודם	18,000 ₪	שווי מ"ר בנוי מגורים	18,500 ₪
שווי מ"ר בנוי מגורים מצב חדש	17,500 ₪	שווי מ"ר מבונה מגורים	10,400 ₪
שווי מ"ר מבונה מגורים מצב קודם	9,000 ₪	שווי מ"ר בנוי מסחר	27,700 ₪
שווי מ"ר מבונה מגורים מצב חדש	8,750 ₪		
מצב קודם			
שווי בנוי		שווי בנוי	
93.5 מ"ר × 18,000 ₪ =	1,683,000 ₪	368 מ"ר × 1.1 × 18,500 ₪=	7,488,800 ₪
שווי זכויות למגורים		שווי זכויות למגורים	
87 מ"ר × 9,000 ₪ × 0.8 × 0.85 =	532,440 ₪	339 מ"ר × 0.9 × 10,400 ₪ =	3,176,784 ₪
שווי זכויות למרפסות פנימיות		שווי זכויות למרפסות פנימיות	
20 מ"ר × 0.8 × 9,000 ₪ × 0.8 × 0.85 =	97,920 ₪	33.94 מ"ר × 0.8 × 0.9 × 10,400 ₪ =	254,143 ₪
שווי זכויות לממ"ד		שווי זכויות לממ"ד	
25 מ"ר × 0.9 × 9,000 ₪ × 0.8 × 0.85 =	128,520 ₪	7 יח"ד × 12 מ"ר =	84 מ"ר
		84 מ"ר × 0.8 × 0.9 × 10,400 ₪ =	628,992 ₪
שווי הקלות			
25 מר"א × 9,000 ₪× 0.8 × 0.85 =	153,000 ₪		
סה"כ שווי (במעוגל)	2,595,000 ₪	סה"כ שווי	11,548,719 ₪

מצב חדש	
שווי בנוי	שווי בנוי מסחר
93.5 מ"ר × 17,500 ₪ = 1,636,250 ₪	368 מ"ר ÷ 2 × 0.85 × 27,700 ₪= 4,332,280 ₪
שווי זכויות למגורים	שווי בנוי מסחר מתחת לחזית הרחוב
198 מ"ר × 8,750 ₪ × 0.8 × 0.85 = 1,178,100 ₪	368 מ"ר ÷ 2 × 0.85 × 0.8 × 27,700 ₪ = 3,465,824 ₪
	שווי זכויות למגורים
	779 מ"ר × 10,400 ₪ = 8,101,600 ₪
שווי זכויות לממ"ד	שווי זכויות לממ"ד
31.5 מ"ר × 0.9 × 8,750 ₪ × 0.8 × 0.85 = 160,650 ₪	10 יח"ד × 12 מ"ר = 120 מ"ר
	120 מ"ר × 0.8 × 10,400 ₪ = 998,400 ₪
סה"כ שווי (במעוגל) 2,975,000 ₪	סה"כ שווי 16,898,104 ₪
השבחה	
השבחה 380,000 ₪	השבחה 5,349,385 ₪
היטל השבחה 190,000 ₪	היטל השבחה 2,674,693 ₪
	היטל השבחה יחסי 680,487 ₪

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965:

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **"מימוש זכויות", במקרקעין - אחת מאלה:**

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

המימוש המבוקש במקרה הנדון הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10. הכרעה

10.1 זכויות הבנייה במצב קודם

10.1.1 תכנית 1201

שמאי המבקשים טוענים שיש להביא בחשבון הזכויות במצב קודם 3% בנייה שנוספו בתכנית 1201 המהווה תיקון לתכנית 62, לעומת שמאי המשיבה הסבור שאין להביאן בחשבון.

הוראות תכנית 62 המוכרות לציבור מהוות קומפילציה הכוללת את הוראות תכנית 1201 שקבעה באזור מגורים 3 זכויות בנייה של 90% עד 93%. בהחלטת וועדת ערר ערר (ירושלים) 49/10 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, אליה מפנים שמאי המבקשים, נקבע:

"38. ראשית יש לבהיר כי איננו עוסקים בערר תכנון ובנייה, כלומר אין אנו אמורים להחליט האם ניתן וראוי תכנונית לאשר הוספה של 3% למגרש, אלא אנו בערר היטל השבחה, והשאלה שעלינו לבחון הינה: האם קונה סביר היה סבור שאכן יאושרו עוד 3% של זכויות בניה, והאם היה מוכן לשלם יותר בגין זכויות אלו.

39. במקרה שבפנינו הסבירה המשיבה כי התוספת של 3% הינה בשיקול דעתה, ואלו מעולם לא הוספו. הומצאה גם חוות דעת בעניין, חוות דעת שלא נסתרה.

40. יובהר, העוררים לא המציאו ולו היתר אחד בו ניתנה התוספת האמורה.

41. לפיכך, ניתן לקבוע באופן ברור, כי קונה סביר לא היה סבור שתינתן תוספת של 3% דווקא במגרש זה, לאחר שזו לא ניתנה מעולם במגרש כלשהו בעיר, ולכן לא היה מוכן לשלם במצב הקודם יותר בגין אחוזי בניה תיאורטיים אלו.

42. חשוב לציין, כי אילו היו 3% אחוזי הבנייה זכות מוקנית מכוח התכנית ולא זכות בשיקול דעת, ייתכן והיינו מגיעים למסקנה אחרת, היות וקונה סביר יכול להסתמך על האמור בתכנית, אף אם המשיבה נוהגת שלא בהתאם לכתוב בה.

43. אולם כאשר התוספת הינה בשיקול דעת, ושיקול דעת זה מעולם לא הופעל לצורך הענקת הזכויות, הרי שווי השוק של הנכס אינו כולל את אחוזי הבנייה הללו."

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מראשית ההכרעה יש ללמוד כי גם במקרה שלפנינו בו נקבעו זכויות הבנייה במצב קודם במסמכי התכנית נשוא ההשבחה, אין מקום לערור עליהן בהליך בפני שמאי מכריע לעניין היטל השבחה.

לגופו של עניין, וועדת הערר קובעת שתוספת הזכויות בשיעור 3% לפי תכנית 1201 הינה תוספת שבשיקול דעת ואינה מהווה תוספת מוקנית. גם במקרה שלפני לא הוצגו היתרי בנייה לפיהם, לכאורה, מאשרת הוועדה תוספת זכויות זו.
שמאי המבקשים מפנים לתיק הבניין בגו"ח 30042/8 בו נתנה לטענתם תוספת זו, אולם לא צרפו היתר להוכחת טענתם.

עיינתי במסמכים שבתיק הבניין ולא מצאתי בהם תימוכין לכך שניתן היתר בנייה התואם את טענת שמאי המבקשים.

לאור האמור לעיל, ובהתאם להחלטת וועדת הערר, זכויות הבנייה המוקנות במצב קודם יעמדו על שיעור של 90% בנייה.

10.1.2 <u>הקלות</u>

שמאי המבקשים טוענים שיש להביא בחשבון השווי במצב קודם את הפוטנציאל להקלות שניתנו כדבר שבשגרה ברחבי העיר, אולם לא צרפו אסמכתאות לכך. לטענת שמאי המשיבה יש לנטרל את הפוטנציאל להקלה משום שהוא מהווה מקשה אחת עם גורם ההשבחה.

בעמנ (י-ם) 36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נקבע ע"י כב' השופטת נאווה בן אור :
"היטל השבחה יוטל רק על השבחה - עליית ערך המקרקעין - שיש קשר סיבתי ישיר בינה לבין פעולת תכנון מאלה המפורטות בסעיף 1(א) לתוספת השלישית: אישור תכנית, אישור הקלה או אישור שימוש חורג. שומת ההשבחה תיערך לפי "שווי שוק" של המקרקעין, בהשוואה של ערכם במצב התכנוני הקודם לערכם במצב התכנוני החדש. עם זאת, אין ליישם נוסחה זו באופן מלא מן הבחינה הכלכלית, ויש לנטרל מקביעת שווי השוק במצב התכנוני הקודם את ההשפעה שיש לציפיות השוק על מחיר הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה. ובמילים אחרות, יש לנטרל את עליית ערך הקרקע בשל הליכי התכנון קודם אישורם, על מנת שההשבחה לא תאויין. על עמדה זו חזר בית המשפט העליון

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

אך לאחרונה ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' אליק רון [פורסם בנבו] (מיום 15.7.14, בפסקה 20)."

ובהמשך קבעה[11]:

"ברי, כי השאלה מתעוררת רק מקום שלציפייה לקבלת הקלה יש השפעה על שווי השוק של המקרקעין. ציפייה כזו נוצרת כתוצאה מהליכים תכנוניים קודמים. אכן, אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה לגבי מקרקעין מסוימים הוא אחד - אישור בקשה ספציפית להקלה, אולם האישור נשוא דיוננו אינו אישור ספורדי, והוא לא נולד בחלל ריק. העילה לאישורו נעוצה באישורן של בקשות קודמות, זהות או דומות באופיין, עד כדי כך שנוצרה ציפייה לאישור שיש בכוחה להשפיע על שווי השוק. הציפייה נובעת מחובתה של הרשות המנהלית לנהוג בהגינות ובלא משוא פנים, ולכן לא תוכל לדחות בקשה הדומה במכלול נסיבותיה לקודמתה. **משמעות הדבר, שעליית שווים של המקרקעין קשורה בקשר סיבתי ישיר להליכי תכנון קודמים: אישור הקלות זהות או דומות. וכפי שבעת עריכת השוואה בין מצב תכנוני קודם לבין מצב תכנוני חדש על רקע אישור תכנית, מנוטרלים מהערכת השווי במצב התכנוני הקודם הליכי התכנון שקדמו לאישור התכנית, כך יש לראות את הליכי התכנון שקדמו לאישור ההקלה, קרי אותם אישורים שהתקבלו והיה בהם כדי להשפיע על השווי במצב הקודם, כהליכי תכנון שאפשרו את קבלת האישור כאן, ואשר כל כן יש לנטרל את השפעתם.** שאם לא כן - יעוקר היטל ההשבחה מתוכן, משום שהמקרקעין מבטאים, בשווי השוק שלהם במצב התכנוני הקודם, את הציפייה - הכמעט ודאית - להקלה, ציפייה הנשענת על הליכי תכנון המצמיחים "השבחת תכנון" (כלשון כב' השופט מ' חשין בהלכת קרית בית הכרם). והלא המערערת היא שמבקשת לשכנע כי בעקבות הליכי התכנון הללו נוצרה ציפייה, כמעט מתחייבת, לקבלת הקלה. ואם כך הוא - יש לנטרלה."

כב' השופטת מתייחסת גם להחלטות וועדת הערר בערר פריוולד שלעיל וערר (ים) 38/10 וואי קוון אינבסטמנט נ. הוועדה המקומית ירושלים וקובעת:

"נראה, אפוא, כי התפישה העקרונית המצטיירת בשתי החלטות אלה, לא רק שאינה עומדת בסתירה להחלטה נשוא דיוננו, אלא עולה בקנה אחד עימה. מסתמן בהן קו מנחה אחיד: הליכי תכנון קודמים, הקשורים בקשר סיבתי ישיר לאירוע המס - תעוקר השפעתם על השווי במצב התכנוני הקודם, ואילו הליכי תכנון שאין קשר סיבתי ישיר בינם לבין אירוע המס, כגון תכניות נקודתיות

[11] הדגשה שלי – נ.ג.

ספורדיות, שאינן יונקות מהליכי תכנון כוללים, לא ינוטרלו, שכן ניתן להניח כי מידת השפעתם על מגרשים סמוכים - מוגבלת, אם בכלל."

לאור האמור לעיל, דחיתי את עמדת שמאי המבקשים בעניין זה.

10.2 <u>שווי מ"ר מגורים</u>

שמאי המבקשים קובע שווי של 8,750 ₪ למ"ר מבונה מגורים במצב חדש ו-9,000 ₪ במצב קודם לעומת 10,400 שקבע שמאי המשיבה. כמו כן נקבע ע"י שמאי המבקשים שווי של 18,000 ₪ למ"ר בנוי במצב קודם לעומת 18,500 שקבע שמאי המשיבה.

שמאי הצדדים התייחסו, בין היתר למכרז רמ"י במתחם שנלר שאיננו מתאים לתאריך הקובע ויש להפעיל על הערכים המתקבלים בו התאמה לזמן[12].

מממכר דירות בסביבת רח' מלכי ישראל עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	שנת בניה	שטח נטו	שווי מ"ר בנוי
11/01/2012	30076/17/1	החשמונאים 20	2,600,000 ₪	1980	107	24,299 ₪
05/09/2012	30078/112/3	מלכי ישראל 71	1,220,000 ₪	1960	50	24,400 ₪
21/11/2012	30078/112/4	מלכי ישראל 71	1,330,000 ₪	1962	43	30,930 ₪

ממכר דירות חדשות בסביבת הנכס עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	שנת בניה	שטח נטו	שווי מ"ר בנוי
17/01/2012	31317/16/3	מלכי ישראל 16	2,538,060 ₪	2012	120	21,151 ₪
23/01/2012	30252/16/30	מלכי ישראל 20	2,950,000 ₪	2012	126	23,413 ₪
30/01/2012	30076/194/1	שרי ישראל 1	1,311,380 ₪	2014	70	18,734 ₪
07/02/2012	30076/194/68	שרי ישראל 1	1,291,080 ₪	2014	70	18,444 ₪
07/02/2012	30076/194/47	שרי ישראל 1	1,405,775 ₪	2014	70	20,083 ₪
07/02/2012	30076/194/46	שרי ישראל 1	1,185,520 ₪	2014	59	20,094 ₪
07/02/2012	30076/194/58	שרי ישראל 1	2,348,710 ₪	2014	137	17,144 ₪
04/03/2012	31317/16/5	מלכי ישראל 16	2,460,000 ₪	2012	100	24,600 ₪
04/03/2012	31317/16/5	מלכי ישראל 8	2,460,000 ₪	2012	100	24,600 ₪
12/03/2012	30076/194/53	שרי ישראל 1	1,131,725 ₪	2014	50	22,635 ₪
12/03/2012	30076/194/39	שרי ישראל 1	1,191,813 ₪	2014	50	23,836 ₪
14/03/2012	30252/16/6	מלכי ישראל 8	7,210,000 ₪	2012	300	24,033 ₪
14/03/2012	31317/8/1	מלכי ישראל 20	2,980,000 ₪	2012	100	29,800 ₪

[12] ניתוח מכרז זה מופיע בחוות דעתי בגו"ח 30088/99 ברח' ראם

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	שנת בניה	שטח נטו	שווי מ"ר בנוי
03/05/2012	31317/16	מלכי ישראל 16	1,577,000 ₪	2012	49	32,184 ₪
29/05/2012	31317/6/30	מלכי ישראל 34	2,767,500 ₪	2012	130	21,288 ₪
04/07/2012	31317/16/6	מלכי ישראל 6	1,500,000 ₪	2012	46	32,609 ₪
30/08/2012	31317/5/2	מלכי ישראל 2	3,000,000 ₪	2012	106	28,302 ₪
30/08/2012	31317/5/2	מלכי ישראל 50	3,000,000 ₪	2014	106	28,302 ₪
18/10/2012	31317/5/1	מלכי ישראל 20	3,110,900 ₪	2012	100	31,109 ₪
16/12/2012	31317/8/1	מלכי ישראל 40	2,924,998 ₪	2015	88	33,239 ₪
ממוצע						24,780 ₪

בפסיקת שמאים מכריעים לשנים 2011-2012 נקבע שווי מ"ר בנוי בטווח שבין 18,000 ₪ ל-22,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בטווח שבין 8,000 ₪ ל-10,000 ₪ כמפורט להלן:

גו"ח	כתובת	תאריך קובע	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר בנוי
30083/89	חגי 12	06.07.2010	8,000 ₪	22,000 ₪
30082/63	עובדיה 9	12.11.2010		22,000 ₪
30082/46	עמוס 3	16.08.2011	10,000 ₪	
30072/10	אלפנדרי 14	08.01.2011	9,500 ₪	
30077/87	ירמיהו	18.07.2012		18,000 ₪

בחוות דעתי ברח' יוסף בן מתתיהו 21 פינת שפת אמת, הממוקם בסמיכות לנכס הנדון, סקרתי מחירי דירות ותיקות ודירות חדשות בסביבה וקבעתי ששווי מ"ר בנוי בסביבה במועד הקובע עמד על כ-24,000 ₪ למ"ר. לאור הנתונים שלעיל, מצאתי שהכרעתי מתאימה גם בנכס הנדון. לאחר התאמה נדרשת למיקום הנכס בסמיכות לבית ספר ולשטח ברוטו קיבלתי השווי 18,000 ₪ **למ"ר בנוי** שנקבע ע"י שמאי המבקשים. שווי זה משקף כ-10,700 ₪ למ"ר מבונה לפיכך קיבלתי את השווי **למ"ר מבונה** שנקבע ע"י שמאי המשיבה בסך 10,400 ₪.

10.3 <u>שווי מ"ר למסחר</u>

שמאי המבקשים אינם מציגים נתוני השוואה למסחר, אך קובעים שווי מ"ר בנוי במצב חדש לפי 17,500 ₪ לעומת שמאי המשיבה הקובע שוויו לפי 27,700 ₪.

מנתוני השווי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה עולה ששווי מ"ר בנוי למסחר בתחילת רחוב מלכי ישראל (8,11) עומד על כ-41,000 ₪ וכ-38,000 ₪ במספר 35. פער זה תואם את השינוי ברצף החזיתות המסחריות ואינטנסיביות התנועה ברחוב. הרחוב, בקטע נשוא הדיון, מאופיין ברובו בשימושים למגורים ובנייני ציבור, לפיכך הבאתי בחשבון שהשווי למ"ר בנוי למסחר בסביבת הנכס יעמוד על כ-20,000 ₪.

הבאתי בחשבון מקדם 0.5 לשווי המסחר הממוקם בקומת הקרקע, מפלס נמוך מהרחוב.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.4 <u>ממ"ד</u>

שמאי המבקשים מביאים בחשבון השווי במצב קודם 25 מ"ר לממ"ד לעומת 84 מ"ר שקובע שמאי המשיבה ל-7 יח"ד.

בדירות נשוא הדיון לא קיים ממ"ד. הזכויות בנכס נמכרו לאחר אישור התכנית, לפיכך אין להביא בחשבון השווי ממ"ד.

במצב חדש יעמוד שטח הממ"דים על כ-120 מ"ר. קיבלתי עמדת שמאי המשיבה למקדם 0.8 לשווי ממ"ד.

10.5 <u>מרפסות פנימיות</u>

הבאתי בחשבון ששטח מרפסת פנימית יעמוד על כ-6 מ"ר ליח"ד. קיבלתי מקדם השווי 0.8 שנקבע ע"י שמאי המשיבה למרפסות אלו.

במצב קודם הונח שתתאפשר תוספת 4 יח"ד למימוש יתרת זכויות הבנייה[13].

10.6 <u>עלויות התאמה</u>

מימוש זכויות בנייה בבניין קיים כרוך בעלויות התאמה לבנייה הקיימת. קיבלתי מקדם ההתאמה 0.9 שקבע שמאי המשיבה לעניין זה.

במסגרת מימוש זכויות הבנייה במצב חדש, יש להתאים את הנכס הקיים לשימוש מסחרי ולשמרו, לפיכך קיבלתי מקדם ההתאמה 0.85 שקבעו הצדדים למבנה הקיים ומקדם 0.9 לעלויות התאמה לשטח שתי הקומות הראשונות, הצמודות למבנה הקיים.

10.7 <u>התאמה למושע</u>

שמאי המבקש קובע מקדם 0.8 למושע לעומת שמאי המשיבה הסבור שאין לקבוע הפחתה לשווי בגין מרכיב הבעלות. כמו כן טען שככל שמביאים בחשבון מרכיב זה יש לקבוע אותו גם במצב הקודם.

הבעלות בנכס מורכבת ממספר בני משפחה הרשומים בשני מהלכים בגין ירושה. הזכויות בנכס נמכרו כמקשה אחת, לפיכך נראה שקיים שיתוף פעולה כלכלי בין הבעלים. יחד עם זאת, יש להביא בחשבון ששיתוף פעולה כזה אינו טריוויאלי, לפיכך מצאתי לנכון לקבוע מקדם התאמה 0.95 בגין מרכיב הבעלות. מקדם זה יובא בחשבון גם בתחשיב השווי במצב קודם, לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות.

[13] לפי שטח ממוצע ליח"ד במבנה הקיים

10.8 <u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

מהות	שטח	מקדם שווי	התאמה למושע	מקדם התאמה חדש על ישן	שווי מ"ר	סה"כ
שטח בנוי	368	1.0	1.0	1.0	₪ 18,000	₪ 6,624,000
זכויות בנייה	338	1.0	0.95	0.9	₪ 10,400	₪ 3,005,496
מרפסות	48	0.8	0.95	0.9	₪ 10,400	₪ 426,816
סה"כ						**₪10,056,312**

<u>שווי מצב חדש</u>

מהות		שטח	מקדם שווי	התאמה למושע	מקדם התאמה חדש על ישן/שימור	שווי מ"ר	סה"כ
שטח מסחרי ק.א.		184.00	1.00	1.00	0.85	₪ 20,000	₪ 3,128,000
שטח מסחרי ק.ק.		184.00	0.50	1.00	0.85	₪ 20,000	₪ 1,564,000
2 קומות	מגורים	311.60	1.00	0.95	0.90	₪ 10,400	₪ 2,770,747
	מרפסות	12.00	0.80	0.95	0.90	₪ 10,400	₪ 85,363
	ממ"ד	24.00	0.80	0.95	0.90	₪ 10,400	₪ 170,726
	שירות	78.00	0.40	0.95	0.90	₪ 10,400	₪ 277,430
מגורים		467.40	1.00	0.95	1.00	₪ 10,400	₪ 4,617,912
מרפסות		48.00	0.80	0.95	1.00	₪ 10,400	₪ 379,392
ממ"ד		96.00	0.80	0.95	1.00	₪ 10,400	₪ 758,784
שירות		117.00	0.40	0.95	1.00	₪ 10,400	₪ 462,384
סה"כ							**₪14,214,739**

<u>ההשבחה</u> ₪ 4,158,427

החלק ברכוש המשותף 72/283

<u>ההשבחה היחסית</u> **<u>₪ 1,057,974</u>**

11. חוות הדעת

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי ההשבחה עקב אישורה של תכנית 10191 ליום 10.02.2012 המימוש המבוקש ל-72/283 חלקים ברכוש המשותף עומד על 1,057,974 ₪ והיטל השבחה בסך 528,978 ₪.
הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה