אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

21 באפריל 2021
מספר מינוי: 2597-2020
מספרנו: 684

לכבוד

המבקש, מר סלהב אשרף
באמצעות השמאי
יניב גוב ארי
gayaniv9@walla.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי
אמיר חופשי
amir@valuers.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - מגרש 1 לפי תכנית 101-0193789, חלקה 203 בגוש 30610, שכונת בית חנינא, ירושלים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תוכנית 101-0193789 ובקשה להיתר בתיק מס' 2017/0660.00.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 02/04/2016, 15 יום לאחר מועד אישורה של תכנית 101-0193789.

2.2 ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 20/04/2021.

2.3 ביום 27/01/2021 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	תוספת 2 קומות למבנה מגורים מעורב במסחר וקומת מרתף
גוש	30610
חלקה	203
מגרש	מגרש 1 בתכנית 101-0193789
שטח החלקה	1,292 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב ח'ליל א- סכאכיני, שכונת בית חנינא, ירושלים

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת בית חנינא המצויה בצפון מזרח העיר ירושלים ממערב לשכונת פסגת זאב, מצפון לשכונת שועפט ומדרום לשיכוני נוסייבה.

4.2 תיאור הנכס

חלקה 203 בגוש 30610 בשטח של 1,292 מ"ר ממוקמת ממזרח לדרך בית חנינא. החלקה מהווה את מגרש 1 בתכנית 101-0193789 ושטחו בהתאם לתקנון התכנית הוא 1,080 מ"ר. צורת החלקה אי רגולרית דמוית טרפז. בחלקה בנוי מבנה בן שתי קומות מעל קומת מרתף. קומת הקרקע משמשת למסחר ומגורים, קומה א' משמשת למגורים. בהתאם לבקשה להיתר הנדונה מבוקשת תוספת 2 קומות מעל הקיים.

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית 9897

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5582 מיום 25/09/2006. התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה ומטרתה שינוי ייעוד ותוספת זכויות.
התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית. תותר הקמת בניין בן 2 קומות מעל קומת חניה. שטחי הבניה המירביים יהיו 2,094 מ"ר מהם 1,070 מ"ר עיקרי (772 מ"ר למגורים ו- 298 מ"ר למסחר) ו- 1,024 מ"ר שטחי שירות. מס' יח"ד מירבי יהיה 6. הבניה תבוצע בהינף אחד. נספח הבינוי הינו מנחה למעט לעניין מס' יח"ד, גובה, מספר הקומות, קווי הבניין ואחוזי הבניה. תוספת הבניה מעל קומת הקרקע להשלמת 100% בניה תיבנה בנסיגה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שלא תפחת מ- 3 מ' מקונטור קומת הקרקע הקיימת בחזיתות מערב ודרום. הוראות לחזית מסחרית בהתאם להוראות תכנית המתאר.

5.1.2 <u>היתר בניה מס' 102594 מיום 17/02/2011</u>

ההיתר ניתן לבניית בניין בן 2 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, עבור 6 יח"ד ו- 5 חנויות.

<u>טבלת השטחים בבקשה להיתר (במ"ר)</u>

מפלס	עיקרי מוצע	שטחי שירות						סה"כ בניה
		ממ"ד	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	אחר	סה"כ שירות	
חניה			137.1	739.15	62		938.25	938.25
קומת קרקע	634.25	30				20.3	50.3	684.55
קומה א'	434.3	30			31.2	9.5	70.7	505
סה"כ	**1068.55**	**60**	**137.1**	**739.15**	**93.2**	**29.8**	**1059.25**	**2127.8**

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית 101-0193789</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7225 מיום 09/03/2016 ובעיתונים מיום 18/03/2016.

התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה ומטרתה תוספת 2 קומות מעל הבניין הקיים והגדלת זכויות הבניה. השימושים המותרים הם למגורים ומסחר. חזית הבניין היא חזית מסחרית.

להלן טבלת זכויות הבניה:

גודל מגרש כללי	שטח עיקרי	שטחי שירות	שטחי שירות ת"ק	סה"כ שטחי בניה	תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות	מס' קומות ת"ק
1,080 מ"ר	1,547.5 מ"ר	180.5 מ"ר	942 מ"ר	2,670 מ"ר	60%	14	4	1

השטח העיקרי כולל 298 מ"ר למסחר. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד.

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום במועד אישור הבקשה להיתר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.2 בקשה להיתר בתיק בניין מס' 2017/0660.00

מהות הבקשה:

קיים בניין מגורים מעורב במסחר בן 2 קומות מעל קומת מרתף. סה"כ 6 יח"ד ו- 5 חנויות. מוצעת תוספת 2 קומות, הכוללות 8 יח"ד, סה"כ 14 יח"ד.

טבלת שטחים (במ"ר):

מפלס	עיקרי					שטחי שירות					סה"כ שטחי בניה
	מגורים מוצע	ממ"ד עיקרי מוצע	מגורים קיים	מסחר קיים	סה"כ עיקרי	ממ"ד	מ"מ קומתי קיים	חניה קיים	מבואות וחדרי מדרגות קיים	סה"כ שירות	
מרתף							89.98	806.18	36	932.16	932.16
קרקע			264.73	335.15	599.88				53.67	53.67	653.55
1			442.19		442.19				22.06	22.06	464.25
2	216.97	24.86	12.55		254.38	49.54				49.54	303.92
3	215.65	24.86			240.51	49.37				49.37	289.88
מעל קומת הקרקע	**432.62**	**49.72**	**719.47**	**335.15**	**1536.96**	**98.91**			**75.73**	**174.64**	**1711.6**
מתחת לקומת הקרקע							**89.98**	**806.18**	**36**	**932.16**	**932.16**
סה"כ	**432.62**	**49.72**	**719.47**	**335.15**	**1,536.96**	**98.91**	**89.98**	**806.18**	**111.73**	**1,106.80**	**2,643.76**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. השבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
101-0193789	02/04/2016	₪ 1,231,490	₪ 283,530

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

מהות ההשבחה

תכנית 101-0193789 התירה 1,547.5 מ"ר עיקרי מתוכו 298 מ"ר למסחר והיתרה למגורים, סה"כ 14 יח"ד. במצב הקודם הותרו זכויות של 1,070 מ"ר מתוכן 298 מ"ר למסחר ובסה"כ 6 יח"ד. שווי השטח הבנוי מהווה ניצול מלא של זכויות הבניה במצב הקודם ומתקזז בין שני מצבי התכנון.

הובאה בחשבון הפחתה בגין מגורים מעל קומת מסחר במקדם 0.95 כפי שנקבע בשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 30610/61.

הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות חדש על קיים בסך של 500 ₪ למ"ר בגין תוספת קומה 4 ו- 250 ₪ למ"ר בגין התוספת בקומה 5 מאחר שזו נבנית מעל קומה חדשה ובנייתה אינה מצריכה התאמות מיוחדות.

בהתייחס להפחתת עלויות חיזוק בשומת המבקש, טען שמאי המשיבה כי הבניין נבנה לפי תכנית 9897 ומתוך כוונה לאשר תכנית לתוספת קומות ולכן הבניין נבנה בהתאם לתקנים ואין צורך בחיזוק.

עלויות עודפות להקמת חניון תת קרקעי

במסגרת המימוש הקודם בהיתר נערכה ביום 28/09/2009 שומה מכרעת (לפני תיקון 84) של השמאית אירית ונונו. בשומה המכרעת הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 12% בגין בינוי חדש על ישן, עלויות התאמה חיזוק וביסוס והריסת חלק מהבינוי הקיים לצורך חפירת מרתף חניה. מכאן עולה כי כבר הובאה בחשבון עלות הקמת המרתף.

החניון נבנה בהתאם להיתר בניה מס' 102594 במסגרת תיק בניין מס' 2007/0623.00. מאחר שלא חל שינוי בבינוי החניון ולא נדרשה עבודה הנדסית חדשה במצב החדש הרי שעלותו זהה ומתקזזת בין שני מצבי התכנון.

לא ניתן לטעון כי תכנית 9897 ותכנית 193789 מהוות מהלך תכנוני אחד. ההבדל בין ההיתר המקורי לבין נספח הבינוי של תכנית 193789 הוא תוספת 9 חניות במכפילי חניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

ערכי שווי למגורים

שמאי המשיבה נסמך על שומות מכריעות בסביבה כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך	גוש חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דר' גד נתן	02/04/2017	30610/193	15/07/2015	3,500 ₪
נאוה סירקיס	22/01/2018	30612/140	11/01/2017	4,000 ₪
נורית ג'רבי	02/06/2016	30612/12	21/01/2015	3,500 ₪
ניקי פרימו	03/03/2016	30614/271	22/01/2014	3,500 ₪
דורית פריאל	05/01/2015	30607/25	19/02/2014	3,500 ₪
דורית פריאל	05/01/2015	30607/25	19/02/2014	3,500 ₪
נאוה סירקיס	07/10/2015	30612/165	05/11/2014	3,250 ₪
גבע בלטר	15/02/2016	30546/20	27/04/2015	3,000 ₪
ניקי פרימו	09/05/2016	30610/156	19/11/2014	3,500 ₪

שמאי המשיבה הציג גם עסקאות ממס שבח לשנת 2014. ממוצע העסקאות הוא כ- 11,200 ₪ למ"ר בנוי. לאחר ניכוי רווח יזמי 20%, עלות בניה של 4,500 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 4,900 ₪. כמו כן, ידוע שהעסקאות במגזר הערבי מדווחות בחסר ולכן צריך להתקבל שווי אף גבוה יותר.

בנוסף, בשומה מכרעת של ניקי פרימו בגוש 30915 בשכונת שרפת נכתב כי רווח יזמי של 20% הוא למעלה מן הסביר, כאשר בבנייה עצמית הרווח היזמי כלל לא קיים. עלות הבניה במגזר הערבי נמוכה יותר מ- 3,500 ₪.

ניתוח עסקה משועפט

עפ"י חוזה מכר מיום 01/06/2014 נמכרה קרקע ריקה בחלקה 30 בגוש 30549 בשכונת שועפט בשטח של 2,934 מ"ר לבינוי של 100%, 120% אם תיבנה חניה תת קרקעית תמורת 11,000,000 ₪ לא כולל מע"מ והיטל ההשבחה החל על הקונים. להלן ניתוח העסקה:

תמורה (כולל מע"מ)	12,980,000 ₪
היטל השבחה (הערכה)	400,000 ₪
סה"כ תשלומים	13,380,000 ₪
שטח המגרש	2,934 מ"ר
זכויות בניה	120%
סה"כ זכויות בניה	3520.8
השימוש הטוב והיעיל-קומת קרקע מסחרית ויתר הקומות מגורים ומשרדים	
שטח למסחר	880 מ"ר
שטח למשרדים	790 מ"ר
שטח למגורים	2,100 מ"ר
אקו למגורים	1
אקו' למסחר	1.25
אקו' למשרדים	0.7
שטח אקו'	3,753 מ"ר
שווי למ"ר אקו'	**3,570 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

נתוני שווי למסחר

בשומה מכרעת של דורית פריאל מיום 03/12/2015 בגו"ח 30056/120 בשכונת ואדי אל ג'וז נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 3,500 ₪ למועד קובע 04/04/2013 לנכס הממוקם בחשיפה מסחרית נמוכה. מקדם ההתאמה מערכי מגורים למסחר הוא 1.25.
בשומה מכרעת של אייל יצחקי לנכס בגו"ח 30615/173 בבית חנינא נקבע כי המקדם המקובל להערכת זכויות למסחר בקומת הקרקע נע בטווח של 1.2-1.6 ביחס לשווי המגורים. המקדמים הגבוהים יינתנו באזורים שבמרכז השכונה, ברחובות ראשיים (כגון דרך בית חנינא) ואילו המקדמים הנמוכים המעידים על שימוש אלטרנטיבי יינתנו באזורים פנימיים שבהם החשיפה לתנועה נמוכה.
בהתאם לכלל הנתונים, בהתאמה למועד הקובע ולמיקומו של הנכס, הביא בחשבון שמאי המשיבה שווי בסך 4,500 ₪ למ"ר מבונה למגורים בצפיפות בינוי של 101% ושווי של 4,000 ₪ צפיפות בינוי של 147%.
השווי למסחר זהה בשני מצבי התכנון והוא נקבע בהתאם למקדם 1.2 ביחס לשווי המגורים לצפיפות של 101%, קרי, 5,400 ₪.

הפחתת מע"מ

במגזר הערבי נהוג לבנות ולהוריש יח"ד וחלקות אדמה בתוך המשפחה, כך שהיקף הפרויקט אינו מצביע באופן חד משמעי על פרויקט לשיווק. נתוני ההשוואה למגורים מתייחסים לנתונים מתוך שוק של פרטיים ולכן ממילא אינם כוללים מע"מ.
הרכב הבעלות בחלקה לא השתנה מזה שנים. במימוש הקודם ניתן פטור עד 140 מ"ר ולא ניתן לקבל פטור בשוק של עוסקים אלא רק כאשר מדובר בבעלים פרטיים.

תחשיב המשיבה

מצב חדש	
שטח עיקרי מבונה למגורים	1,249.5 מ"ר
מקדם מגורים מעל מסחר	0.95
שווי מ"ר מבונה	4,000 ₪
סה"כ שווי המגורים	**4,748,100 ₪**
שטח עיקרי מבונה למסחר	298 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	5,400 ₪
סה"כ שווי המסחר	**1,609,200 ₪**
הפחתת עלויות חדש על קיים קומה 4	-127,190 ₪
הפחתת עלויות חדש על קיים קומה 5	-60,128 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	**6,169,983 ₪**
מצב קודם	
שטח עיקרי מבונה למגורים	772.0 מ"ר
מקדם מגורים מעל מסחר	0.95
שווי מ"ר מבונה	4,500 ₪
סה"כ שווי המגורים	**3,300,300 ₪**
שטח עיקרי מבונה למסחר	298 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	5,400 ₪
סה"כ שווי המסחר	**1,609,200 ₪**
סה"כ שווי מצב קודם	**4,909,500 ₪**
השבחה למימוש מלא	**1,260,483 ₪**
השבחה למימוש חלקי 97.7%	**1,231,491 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 <u>עמדת המבקש</u>

במסגרת הבקשה להיתר הנדונה מבוקשת בניה בהיקף של 1,536.96 מ"ר לפי תכנית 101-0193789. בתחום החלקה קיים מבנה מגורים ומסחר בשטח של 1,054.62 מ"ר. יש להביא בחשבון עלויות בגין בינוי חדש על בניין ישן, אילוצים והתאמות הנובעים בין היתר מפחת פיזי ושינויים תכנוניים נדרשים. שמאי המבקש הפנה לשומות מכריעות בהן נקבעה הפחתה בסכום קבוע בגין בינוי חדש על ישן והביא בחשבון הפחתה של 750 ₪ למ"ר[1] בגין תוספת בניה של כ- 482 מ"ר, ובסה"כ 361,500 ₪.

קומת הקרקע משלבת מגורים ומסחר. שטחי המסחר גורמים למטרד עבור שטחי המגורים שמעל. סוגיית השפעת מיקום המגורים מעל מסחר נבחנה בשומות מכריעות רבות וכן במסגרת מחקר דלפי. כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם מגורים מעל מסחר
שאול אשרת	מגרש 1 בתכנית 11370	0.95
אלי כהן	30557/69	0.95
שושי שרביט שפירא	30893/2	0.95
עומר סרחאן	30614/312	0.9
משה נדם	30615/15	0.95

מסקנת מחקר דלפי קבעה כי ההשפעה היא בין 12% לבין 21% תלוי בתכנון הבניין, דרכי הגישה לחדר המדרגות ומהות המסחר. לעיתים יש במסחר יתרון. בהתאם לכך, הובאה בחשבון הפחתה מינימלית בשיעור 5%.

ביום 28/06/2009 ניתנה שומה מכרעת של השמאית אירית ונונו בגין מימוש היתר הבניה בתיק 2007/623 ביחס לתכניות 3000ב', במ/3458א' ו- 9897. בשומתה התייחסה לעלות בינוי חדש על קיים בהפחתה של 12% המבטאת גם את הצורך בהריסת חלק מהמבנה הקיים לצורך חפירת המרתף אך לא הביאה בחשבון עלות עודפת הנובעת מבניית מרתף חניה הכולל יותר חניות מהנדרש.

<u>עלויות עודפות להקמת חניון תת קרקעי</u>

בהתאם להחלטת ועדת ערר **105/17 יורם ידעי ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא** הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות עודפות להקמת חניה תת קרקעית. בערר זה נדונה טענת העוררים להכרה בעלויות הקמת מרתף שנבנה עוד לפני אישורה של התכנית המשביחה. ועדת הערר קבעה כי יש להכיר בעלויות שהוצאו במסגרת המימוש הקודם בתנאים הבאים:

- העלויות הנטענות לא הופחתו מההשבחה במימוש הקודם.
- קיימת זיקה בין אירוע ההשבחה הראשון לבין אירוע ההשבחה השני. כלומר, שהאירוע הראשון אושר מתוך כוונה לאשר את האירוע השני.

[1] בדיון הסכים שמאי המבקש עם שמאי המשיבה כי הסכום צריך להיות 500 ₪ למ"ר כיוון שהבניין חוזק כבר בעבר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- אירוע ההשבחה השני אושר תוך התבססות על האירוע הראשון.
- המימוש בגין אירוע ההשבחה השני מתאפשר ומתבסס, בין היתר על ההיתר שניתן מכוח האירוע המשביח הראשון.

במקרה הנדון כלל התנאים המפורטים מתקיימים.

במועד הקובע בעל הזכויות ידע שיוכל לאשר תכנית לתוספת קומות. בתשריט המרתף ניתן לראות שהמרתף גדול כי צפה את דרישת החניה הנוספת.

לעניין זה ציטט שמאי המבקש מתוך דבריו של היועץ המשפטי לממשלה בדבר קיזוז הוצאת תשלום קרן חניה מהיטל ההשבחה. עמדת היועץ המשפטי היא כי יש להביא בחשבון את כל ההוצאה שעומדת בדרכו של הקונה הסביר בדרך למימוש התכנית.

עלות מקום חניה במגזר הערבי עולה על שוויה. בשומות מכריעות בשכונות במגזר הערבי בירושלים הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	עלות עודפת למקום חניה
ארז כהן	30611/126-127	14/04/2018	25,000 ₪
ארז כהן	30504/33	09/07/2018	52,300 ₪
נאוה סירקיס	30611/106	08/02/2014	28,000 ₪
נאוה סירקיס	30552/49	10/03/2016	28,000 ₪
אייל יצחקי	מגרש 1 בתכנית 16343א'	13/02/2015	37,500 ₪
אייל יצחקי	מגרש 1 בתכנית 412163	05/05/2018	48,000 ₪
יצחק ברמן	30283/65	18/11/2011	50,400 ₪
ארז כהן	מגרש 1 בתכנית 264074	17/05/2016	16,000 ₪
שלומי יפה	מגרש 1 בתכנית 299669	30/12/2016	26,200 ₪
דנה שיחור	30605/148	28/10/2015	28,000 ₪
נאוה סירקיס	30612/49	26/07/2013	28,000 ₪

שמאי הועדה החלו גם הם ליישם הפחתה בגין עלות עודפת לחניה תוך התבססות בעיקר על השומה המכרעת של נאוה סירקיס לנכס בגו"ח 30612/49.

שמאי המבקש ציין שומות ועדה בהן הופחתו עלויות עודפות בהתאם לתחשיב שהוכן ע"י מהנדס מטעם הועדה המקומית.

שטח החניון התת קרקעי בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר הוא 806.18 מ"ר. עבור 25 מקומות חניה, מתקבל שטח ממוצע למקום חניה של כ- 35 מ"ר. לפיכך, יש להפחית משווי המצב החדש עלויות עודפות להקמת 16 מקומות חניה תת קרקעיים ו- 8 מקומות חניה משווי המצב הקודם. תקן חניה הינו לפי 1 מקום חניה לדירה ששטחה עד 95 מ"ר ו- 1.33 מקום חניה לדירה ששטחה מעל 95 מ"ר.

בהתאם למחירון דקל 09/2017 עלות בניה ישירה לחניון הינה 2,400 ₪. בתוספת 30% עלות בניה עקיפה ובהפחתת 30% למגזר הערבי מתקבלת עלות של 2,400 ₪ למ"ר במרתף. שטח מקום חניה כ- 35 מ"ר ולכן עלות מקום חניה הוא 84,000 ₪. שווי מקום חניה כ- 60,000 ₪ ולכן עלות עודפת למקום חניה הינה כ- 25,000 ₪ במעוגל.

העלות העודפת לחניה מתייחסת למגורים בלבד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

הפחתת המע"מ

בהתאם לבקשה להיתר מוצעות 8 יח"ד. יחד עם 5 יח"ד מסחר ו-6 יח"ד קיימות, מדובר ב- 19 יחידות. לפיכך, ניתן לקבוע כי מדובר בשוק של עוסקים בלבד, ולכל הפחות בשוק מעורב. בהתאם לתקן 11א' של הועדה לתקינה שמאית נקבע כבר בשנת 2009 כי בשומות לנכסים עסקיים או ציבוריים ובכללם, קרקע המיועדת לבניה רוויה למגורים, לא ייכלל המע"מ. שמאי המבקש הפנה לפסק הדין בעניין אטבליסמנט[2] וכן לשומות מכריעות ושומות ועדה.

ערכי שווי

שמאי המבקש הפנה לערכים שנקבעו בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	תכנית	מועד קובע	צפיפות	שווי מ"ר מבונה	הערות
ארז כהן	30615/167	7159ב	04/01/2014	50%	2,800 ₪	מגרש 167כו'
				75%	2,600 ₪	
ארז כהן	30615/167	7159ב	04/01/2014	50%	2,800 ₪	מגרש 167ב'
				75%	2,600 ₪	
שושי שרביט שפירא	30610/232	5596	15/11/2014	75%	2,700 ₪	
				145%	2,700 ₪	
ארז כהן	30615/156	13968	12/04/2015	75%	3,100 ₪	
				126%	3,000 ₪	
ארז כהן	30615/167	הקלות	16/09/2015	-	3,000 ₪	מגרש 167ו'
משה נדם	30610/238	279281	11/06/2016	-	3,100 ₪	
ארז כהן	30615/77	308858	15/02/2017	50%	3,520 ₪	מצב חדש ללא מע"מ
				113%	3,200 ₪	
שושי שרביט שפירא	30610/61	227116	21/01/2017	75%	3,400 ₪	מצב חדש ללא מע"מ
				213%	2,800 ₪	
ארז כהן	30611/82	הקלות	25/10/2017	-	3,200 ₪	
שושי שרביט שפירא	30610/172	הקלות	22/01/2017	-	3,300 ₪	
ארז כהן	30607/126,127	332080	14/04/2018	75%	3,400 ₪	מצב חדש ללא מע"מ
				236%	2,900 ₪	

אופי הבניה בתכנית 101-0193789 משתנה ביחס לאופי הבניה לפי תכנית 9897. המעבר בין צפיפות בינוי של 100% לעומת צפיפות בינוי של כ- 143% משפיע משמעותית על ערכי השווי בכל אחד ממצבי התכנון. במגזר הערבי הקרקעות בבינוי נמוך בעלות ערך גבוה ביחס לקרקעות המאפשרות בינוי בבניה רוויה.

צפיפות הבינוי גדלה פי 1.43 לעומת המצב הקודם ולכן שווי מ"ר מבונה למגורים בצפיפות של 100% ללא מע"מ הוא 2,820 ₪, שווי מ"ר בנוי בסיסי לצפיפות בינוי של 100% הוא 8,185 ₪. שווי מ"ר מבונה בצפיפות בינוי של 143% ללא מע"מ הוא 2,500 ₪

[2] **בר"ם 1621/18 אטבליסמנד סמונד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ושווי מ"ר בנוי לצפיפות בינוי של 143% הוא 7,800 ₪. שווי מ"ר מבונה למסחר (פנימי ללא חשיפה משמעותית) נקבע לפי מקדם התאמה של 1.2 ממגורים - 9,822 ₪.

<u>תחשיב המבקש</u>

שווי מצב חדש	
שווי בנוי	5,720,520 ₪
שווי יתרת זכויות בניה לניצול	1,134,063 ₪
שווי שטחי המסחר	2,926,956 ₪
הפחתת עלות חיזוק ובינוי חדש על ישן	-361,500 ₪
הפחתת עלות עודפת לחניה (16 מקומות חניה)	-400,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	**9,020,039 ₪**
שווי מצב קודם	
שווי בנוי	6,002,879 ₪
שווי שטחי המסחר	2,926,956 ₪
הפחתת עלות עודפת לחניה (8 מקומות חניה)	-200,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**8,729,835 ₪**
השבחה	**290,204 ₪**
השבחה למימוש חלקי 97.7%	**283 ₪,529**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת</u>

בבקשה להיתר הנדונה מבוקשת תוספת של 2 קומות מגורים מעל מבנה קיים המכיל קומת קרקע למסחר ומגורים, קומת מגורים ומרתף חניה.

8.1 <u>מגורים מעל מסחר</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין תוספת מגורים מעל קומת המסחר. שיעור ההפחתה המוסכם על הצדדים במקרה זה סביר ואני מקבלו.

8.2 <u>הכרה בעלות הקמת חניון תת קרקעי</u>

בהיתר שניתן בנכס הנדון בשנת 2011 אושרה קומת מרתף בשטח 938.25 מ"ר לאחסנה, חניה ולמבואות ומדרגות (שטח המרתף ללא האחסנה 801 מ"ר). בהיתר לא הוצג מאזן חניה אך הוא כלל 21 מקומות חניה. בבקשה להיתר לתוספת הבניה בעקבות אישורה של תכנית 101-0193789 לא מוצג שינוי מבני במרתף ושטחו 932 מ"ר כולל חניה, מרחב מוגן ומבואות ומדרגות (ללא המרחב המוגן שטח המרתף 842 מ"ר). בבקשה להיתר מוצג פתרון חניה ל- 29 חניות, מהן 4 חניות עיליות ו- 25 חניות במרתף. בהתאם לטבלת מאזן החניה בבקשה להיתר, תוספת 8 יחידות הדיור כתוצאה מאישורה של תכנית 101-0193789 יצרה דרישה לתוספת 8 מקומת חניה. תוספת 8 מקומות החניה מוסדרים ללא שינוי בבינוי המרתף אלא בפריסה שונה של החניות (הפחתת שטח אחסנה וסימון 4 חניות עיליות) ומכאן, שבמצב הקיים הוקם מרתף גדול מהנדרש לפתרון החניה. היזם פעל לכאורה, באופן לא כלכלי במסגרת ההיתר הקודם, עת יכול היה להסתפק במרתף חניה קטן יותר בעלות בניה נמוכה יותר, אך העדיף לבנות מרתף גדול יותר מתוך ציפייה ששטח המרתף יאפשר פתרון חניה לתוספת זכויות בניה. היזם לקח על עצמו סיכון והוציא הוצאה להקמת מרתף בשטח עודף. ככל שלא היו מאושרות זכויות בניה נוספות, היתה השקעה זו יורדת לטמיון. מימוש תוספת זכויות הבניה למגורים מתאפשר בהתבסס על היתר הבניה הקודם בו אושר מרתף גדול מהנדרש. ההוצאה שהוציא היזם להקמת המרתף העודף מהווה בפועל הקדמת מימון. עתה, משאושרו זכויות הבניה הנוספות ונדרש שטח מרתף גדול יותר להסדרת מקומות החניה הנוספים הנדרשים, ניתן להביא בחשבון הוצאות שהוצאו לצורך התכנית המשביחה גם אם הן הוצאו לפני אישורה.

הצדדים הציגו בפני שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית אירית ונונו (לפני תיקון 84) ביום 28/06/2009 בה נקבעה השבחה לתכנית 9897. עיינתי בשומה זו ומצאתי כי לא ניתן לקבוע שהובאה בה בחשבון עלות הקמת החניון התת קרקעי. בהתאם לכך, הפחתה של עלות זו עתה, אינה מהווה הפחתה כפולה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.3 <u>עלות עודפת לחניה</u>

שווי מקום חניה נמוך מעלות הקמת חניה תת קרקעית ולכן קיימת עלות עודפת כתוצאה מהצורך להסדיר חניות ליחידות הדיור שנוספות כתוצאה מתכנית 101-0193789. בהתאם להכרעתי בגו"ח 30549/86-88 בשכונת שועפט, שווי מקום חניה ללא מע"מ הוא 65,000 ₪. בהתאם למחירון דקל לחודש מרץ 2016 עלות הקמת חניון תת קרקעי כולל חפירה ודיפון חלקי הינה 2,170 ₪ למ"ר. שטח מקום חניה בהתאם לתשריט הבקשה להיתר הוא כ- 34 מ"ר[3], כך שמתקבלת עלות סבירה כולל עלויות עקיפות וללא מע"מ בגבולות של כ- 90,000 ₪ למקום חניה. בהתאם לכך עלות עודפת למקום חניה הינה בסך של 25,000 ₪.
בתשריט הבקשה להיתר קיימת טבלת מאזן חניה לפיה ההיתר לתוספת 8 יח"ד מחייב התקנת 8 מקומות חניה. בהתאם לכך, העלות העודפת לחניות תובא בחשבון ביחס לדרישות החניה הנובעות מההיתר הנדון בלבד כלומר ל- 8 חניות.

8.4 <u>בניית חדש על קיים</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על קיים בסכום קבוע. שמאי המשיבה הביא בחשבון סך של 500 ₪ למ"ר לקומה שלישית ו- 250 ₪ לקומה הרביעית. שמאי המבקש הסכים לעלות של 500 ₪ למ"ר אך טען כי אין מקום להבחנה בין הקומה השלישית לרביעית. אני מקבל את הסכמת הצדדים כי תוספת העלות הנגרמת כתוצאה מבינוי חדש על קיים במקרה זה הינה, 500 ₪. תוספת העלות אינה נובעת רק מהחיבור לבינוי הקיים אלא מייקור עלויות הבניה כתוצאה מהשפעה על הבינוי הקיים. בהתאם לכך, תובא בחשבון עלות בגין בינוי חדש על קיים אחידה עבור כל תוספת הבניה.

8.5 <u>מע"מ</u>

במצב החדש, מבוקשת תוספת 8 יח"ד ובסה"כ מדובר ב- 14 יח"ד למגורים ו- 5 יחידות מסחריות. היקף בניה זה מתאים לבניה על ידי חברה קבלנית, גם אם לעיתים מתבצעת על ידי פרטיים, ולכן ערכי השווי משקפים שווי שאינו כולל מע"מ. נתוני השווי שנמצאו בשומות מכריעות משקפים שווי שאינו כולל מע"מ ובמקרים שנותחו נתוני השוואה למחירי דירות הופחת מרכיב המע"מ מהשווי.

[3] 33.68 מ"ר = 25 חניות במרתף / 842 מ"ר שטח חניה, מבואות ומדרגות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.6 ערכי שווי

בחנתי ערכי שווי משומות מכריעות ואת העסקאות שהוצגו בשומות הצדדים. להלן ערכי השווי משומות מכריעות בסביבה לצפיפות בניה מעל 100%:

שמאי מכריע	גוש חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	צפיפות
משה נדם	30611/81	25/07/2018	₪ 3,600	112.5%
דר' גד נתן	30610/241	14/11/2018	₪ 3,500	112.5%
בועז קוט	30606/148	07/02/2015	₪ 3,000	115%
שושי שרביט שפירא	30610/61	21/01/2017	₪ 2,800	213%
גבע בלטר	30610/4	11/03/2016	₪ 3,000	214%
יגאל יוסף	30607/104	14/01/2017	₪ 2,900	215%

בהכרעתי לנכס בגו"ח 30611/82 למועד קובע 25/10/2017 קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 2,900 ₪ לצפיפות של 112.5%.

הוצג בפני (בתיק אחר) חוזה המכר מיום 01/06/2014 לנכס בגו"ח 30549/30 אותו ניתח שמאי המשיבה. להלן ניתוח העסקה:

מועד העסקה	01/06/2014
תמורה כולל היטל השבחה על הקונה	₪ 11,500,000
שטח קרקע	2,934 מ"ר
מסחר 25% משטח המגרש במקדם 1.25	916.88 מ"ר
משרדים ומגורים 75% משטח המגרש במקדם 1	2,200.50 מ"ר
סה"כ שטח אקו'	**3,117.38 מ"ר**
<u>פוטנציאל להרחבת זכויות</u>	
זכויות בניה צפויות	250%
מהם לשטח עיקרי (לאחר הפחתה של 8% לשטחי שירות)	230%
תוספת זכויות בניה מעבר למאושר	130.0%
היטל השבחה לזכויות הנוספות	0.5
מקדם דחיה וסיכון לתכנית מפורטת (עצם האישור והפרשות לצרכי ציבור)	0.826
שטח אקו' לתוספת זכויות	1,576 מ"ר
סה"כ שטח אק'	**4,693 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה	**₪ 2,450**

בהתאמה למועד הקובע בשנת 2016 מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם[4] בסך של כ- 2,750 ₪.

בהתאם לנתונים שנבחנו, אני קובע כי שווי מ"ר מבונה במצב החדש הוא 3,000 ₪ ללא מע"מ.

[4] בהתאם למדד ומחירים ממוצעים בשוק הדירות לפי מחולל מחירים ומדדי מחירים באתר הלמ"ס.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.7 <u>תחשיב</u>

שטח עיקרי מבוקש ב- 2 הקומות			482.3 מ"ר
מקדם הפחתה בגין מגורים מעל מסחר			0.95
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,000
השבחה גולמית			₪ 1,374,669
הפחת עלות עודפת לחניה	8 חניות	₪ 25,000	₪ 200,000-
הפחתת עלות בינוי חדש על קיים	482.3 מ"ר	₪ 500	₪ 241,170-
סה"כ השבחה			**₪ 933,499**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
101-0193789	02/04/2016	₪ 933,499	₪ 466,750

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il