אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

07 במאי 2020
מספרנו: 30/363

מספר בקשה: 74-2020

לכבוד

המבקשת:
מזרחי השקעות ויזמות בע"מ
ע"י יהונתן חן, שמאי מקרקעין
Yonihen1386@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י יהונתן טוביאן, שמאי מקרקעין
Tubian7@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – מורדות מלחה, מגרש 25 בתכנית 12736, ירושלים

חלקה 38 בגוש 30452

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה בגין אישורה של תכנית 644476.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 15/12/2019 שנערכה ע"י השמאי יהונתן טוביאן ובתגובתו מיום 30/03/2020.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 01/03/2020 שנערכה ע"י השמאי יהונתן חן על נספחיה.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור תכנית 644476 הינו 15/06/2019[1].
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 05/05/2020.
3. לאור מגפת הקורונה, הנחיות משרד הבריאות והסכמת הצדדים התקיים דיון נערך דיון טלפוני/וידאו באמצעות יישומון ה'ווטצאפ' ביום 06/02/2020. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

[1] בהתאם להודעה בעיתונות (ראה סע' 7.2). עפ"י סע' 119 (א') לחוק התו"ב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	30452
חלקה	:	38
תב"ע	:	644476
מגרש	:	1 (מגרש 205 לפי תכנית קודמת 12736)
שטח המגרש	:	609 מ"ר
כתובת הנכס	:	מורדות מלחה, ירושלים.
תיאור הנכס	:	מגרש ריק המיועד למסחר ותעסוקה

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח טאבו:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים מיום 21/01/2020 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

שטח:	608 מ"ר	
בעלות:	רונן מזרחי שמאות מקרקעין בע"מ – 1/2,	
	יניב גוב ארי, השקעות ויזמות בע"מ – 1/2.	
הערות:	על הנכס רשומה הערה בדבר העברה לזרים לפי ס' 4 יט' לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960, לטובת מדינת ישראל.	

5.2. <u>מכרז רמ"י מס' ים/120/2017:</u>

מעיון בתוצאות מכרז רמ"י מס' ים/120/2017 מיום 3/12/2017 עולה כי הזוכה רכש את המגרש הנדון בתמורה ל - 1,277,888 ₪ בתוספת עלויות פיתוח של 1,761,275 ₪, סה"כ העלות הינה כ- 3,040,000 ₪.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלקה 38 בגוש 30452 במורדות מלחה, ירושלים. נשוא השומה מהווה מגרש ריק הממוקם בשכונה החדשה במורדותיה הדרומיים של שכונת 'מלחה', ירושלים.

כיום נמצאת השכונה בשלבי פיתוח בה מתוכננות הקמתן של 397 יח"ד בבנייה מדורגת (חלקן שווקו /מיועד לשווק במסגרת תכנית מחיר למשתכן וחלקן במסגרת דיור בר השגה להשכרה) לצד מבני ציבור.

השכונה גובלת בשכונת 'גילה' בדרום, 'רמת שרת' בצפון, 'שרפת ובית צפאפה' ממזרח ושכונת 'גבעת משואה' ממערב.

הגישה לשכונה הינה מכביש ללא מוצא המסתעף מ'דרך אגודת הספורט הפועל' אל מול הגן הטכנולוגי ירושלים. במועד הביקור בנכס הגישה לנכס מתבצעת באמצעות דרך עפר שחלקה סלולה והמובילה למתחם עצמו ובדרך ללא מוצא.

המגרש הנדון מהווה מגרש ריק רגולרי דמוי מלבן בשטח של 608 מ"ר ובעל טופוגרפיה שיפועית היורדת מצפון לדרום. על המגרש עתיד להבנות מבנה בייעוד מסחר ותעסוקה בן 4 קומות מעל 3 קומות מרתף.

במתחם מבוצעות עבודות תשתית נרחבות באמצעות פריצת דרכים, בניית קירות תומכים, עבודות חציבה ויישור.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הרלוונטיות הבאות:

7.1 <u>מצב קודם - תכנית 12736 :</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7323 מיום 18/08/2016.

מטרת התכנית הינה הרחבת שכונת מלחה ע"י תוספת של 397 יח"ד.

להלן חלק מהוראות התכנית:

- שינוי יעוד קרקע משטח פתוח למגורים, מסחר, מבני ציבור, שטחי ציבור פתוחים, דרכים ועוד.
- קביעת שטחי בניה מרביים, מס' קומות ומס' יח"ד בכל מגרש, סה"כ 397 יח"ד, 39,700 מ"ר עיקרי + 47,880 מ"ר שטחי שירות, בבניינים מדורגים בני 10-4 קומות.
- קביעת הוראות לבניית דירות קטנות ודירות בהישג יד להשכרה.
- התוויית דרכים חדשות ושינוי דרכים קיימות.
- איחוד וחלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג' סימן ז'.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון **כמגרש מס' 205 ביעוד למסחר** בו הותר כדלקמן:

שטח המגרש:	609 מ"ר
ז"ב עילי:	עיקרי – 120 מ"ר, שירות – 30 מ"ר, סה"כ – 150 מ"ר, סה"כ 25% בניה.
מס' קומות:	1
קווי בנין:	צידי – 3 מ', קידמי ואחורי- 4 מ'.
שימושים:	בית קפה, מסעדה או כל שימוש מסחרי דומה אחר המנצל את הפארק הצמוד ואת תצפית הנוף במקום.

הוראות נוספות במגרש למסחר:

- תותר הקמת בית קפה מסעדה או שימוש דומה אחר עם חצר / גזוזטרא המשקיפה אל הנוף והשצ"פ הצמוד אליה.
- בחצר / גזוזטרא תותר בניית פרגולה להצללה והגנה על היושבים בחצר.
- תותר הקמת חדר שנאים במגרש בהתאם לצורך החשמלי ובתיאום עם חברת חשמל
- במגרש זה יותר באופן זמני שימוש לתחנת מעבר לפסולת בניין לשם פיתוח התשתיות של השכונה.

הוראות פיתוח: בתא שטח 205 הפונה אל המדרון לא יותר כל עבודות פיתוח ו/או עבודות בניה לפני הקמת קיר תומך בצד התחתון של המגרש הפונה אל המדרון להבטחת מניעת דרדרת אל הוואדי ושמירה על המדרון הדרומי במצבו הטבעי.

7.2. <u>מצב חדש - תכנית 644476:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בילקוט פרסומים מס' 8248 מיום 20/05/2019 ובעיתונות מיום 31/05/2019.

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בניה למגרש מסחרי. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- הגדלת זכויות הבניה המותרות מעל הקרקע.
- שינוי קווי הבניין סביב הכיכר המרכזית לשם שמירה על קו הבנין ברחוב.
- הגדלת מס' הקומות המותרות לבניה ל- 4 קומות
- הגדלת מס' הקומות התת קרקעיות המותרות לבניה ל- 3 קומות מרתף לשם תכנון חניון, מתקנים טכניים ומחסנים.

בהתאם לתשריט התכנית סווג הנכס הנדון **כתא מס' 1 ומסווג ביעוד למסחר ותעסוקה.**

<u>להלן זכויות הבניה עפ"י הוראות התכנית:</u>

שטח המגרש: 609 מ"ר

גובה מבנה: 18 מ'

קווי בניין: צידי ואחורי – 3 מ', קידמי- 4 מ'.

מעל הכניסה הקובעת:

קומת קרקע:	מס' קומות:	1
	שימוש:	מסחרי
	שטח עיקרי:	225.9 מ"ר
	שטחי שירות:	68.13 מ"ר
מעל קומת קרקע:	מס' קומות:	3
	שימוש:	מסחר ותעסוקה
	שטח עיקרי:	765.09 מ"ר
	שטחי שירות:	117 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת:

מס' קומות: 3

שטחי שירות: 1,372.17 מ"ר

תכסית: 80%, שימושים: חניה, מתקנים טכניים ומחסנים ושטחים נלווים.

8. <u>עמדות הצדדים:</u>

8.1 <u>עמדת המשיבה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין הגדלת זכויות הבניה תוך הרחבת השימושים המותרים לאור תכנית 644476.

8.1.1 <u>שימושי המסחר במצב קודם:</u>

לשיטת המשיבה קיימת במצב הקודם מגבלת שימושים ביחס לשימושים המותרים במצב החדש.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית 12736 שימושי המסחר במצב קודם הם לבית קפה, מסעדה או כל שימוש מסחרי דומה המנצל את תצפית הנוף במקום. לעומת זאת, במצב החדש הורחבו השימושים והותרו בנוסף גם שימושים לממכר מוצרי צריכה, אופנה, מרפאות ועוד.

לאור האמור לעיל הובאה בחשבון בשומת המשיבה במצב קודם הפחתה בשיעור של 0.1 בגין מגבלת השימושים.

8.1.2 <u>לעניין הדחיה:</u>

לטענת המשיבה, מאחר ומדובר במגרש ריק ומאפייני המגרש זהים בשני מצבי התכנון אין כלל להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין דחיה ו/או אילוצים במצב קודם. עוד נטען, כי גם עפ"י תכנית 12736 במצב קודם וגם עפ"י הוראות תכנית 644476 במצב חדש נקבע כי הבנייה במגרש נשוא השומה תבוצע בהינף אחד. לפיכך, נקבע על ידו כי אין להביא בחשבון כל הפחתה נוספת.

בנוסף נטען, כי ככל והיקף שטחי הבניה גדלים, פוחתת עלות הבנייה היחסית למ"ר. לטענת שמאי המשיבה, תוספת השטחים בקומות העליונות יוצרת ביקוש גדול יותר לשטחי המסחר בקומת הקרקע ומגדילה את האטרקטיביות של שטחי הבניה ביחס למצבם במצב הקודם.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם דחיה זהה בשיעור של 0.8 בשני מצבי התכנון.

8.1.3 <u>הפחתה בגין שטחי מסחר עורפיים במצב חדש:</u>

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה של 10% בגין מסחר בשטח של 35 מ"ר בקומת הקרקע כפי שהובא בחשבון בשומת המבקש. לטענתו, בהתאם לנספח הבינוי קיימת גישה טובה לכל השטח המסחרי ואף קיימת חשיפה טובה לכל שטחי המסחר בקומת הקרקע.

עוד נטען, כי ככל ובמצב הקודם מקומות החניה הינם על קרקעיים, והואיל והשימוש המותר במצב קודם הינו לבית קפה ו/או מסעדה בלבד הרי שהעדר החשיפה כנטען ע"י שמאי המבקשים רלוונטי רק במצב הקודם. לשיטת שמאי המשיבה, ככל וקיימת פגיעה בשטחי המסחר בשל החניות העיליות הרי שבמצב הקודם היא גדולה אף יותר.

לאור האמור לעיל, אין לשיטת שמאי המשיבה להביא בחשבון הפחת בשווי 35 מ"ר מסחר.

8.1.4. <u>שטח חצר פנויה במצב קודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בנספח התנועה במצב קודם צוין במפורש כי הכניסה לחניון במגרש הינה מהפינה הצפון מערבית. לפיכך, שטחי התמרון הינם בתוך המגרש עצמו המשקפים שטח של 25 מ״ר למקום חניה.

לשיטת המשיבה, בהתאם לנספח התנועה נדרשים במגרש 205 12 מ״ח לפחות. יחד עם זאת ועל הצד הזהיר ובהתאם לתקן החניה הובא בחשבון בשומתו 6 מקומות חניה בלבד * 25 מ״ר.

לאור האמור לעיל, הופחתו בשומת המשיבה 125 מ״ר מיתרת שטח החצר עבור 5 מקומות חניה.

8.1.5. <u>מקדמי שווי נוספים:</u>

מקדם שווי חצר:	30% בשני מצבי התכנון
מקדם מרחבים מוגנים:	70%
שטחי שירות במצב הקודם:	60%

8.1.6. <u>נתוני שווי למסחר:</u>

בשומת המשיבה נקבעו ערכי השווי למסחר בהתאם לגישת הוון ההכנסות ממרכזים מסחריים שכונתיים בשכונת מלחה תוך שימוש בהתאמות נדרשות, כדלקמן:

- נתוני שכירות ברח׳ הדישון 21 בקומת הקרקע ולפיהם מתקבלים דמ״ש ממוצעים של 141 ₪/ מ״ר המשקפים לשיטתו שווי של 23,543 ₪/ מ״ר בנוי. בהתאמה לנכס הנדון לפי מקדם 1.1, חילוץ יזמות (20%) והפחתת עלות בניה של 6,000 ₪/מ״ר, מתקבל על ידו שווי של 15,581 ₪/מ״ר מבונה.
- נתוני דמ״ש ברח׳ האייל 16 בקומות קרקע + א׳, מהם מתקבל דמ״ש ממוצעים של 165 ₪/מ״ר המשקפים לשיטתו שווי של כ- 27,570 ₪/מ״ר בנוי. בחילוץ יזמות (20%), עלות בניה (6,000 ₪/מ״ר) מתקבל על ידו שווי של 16,972 ₪/מ״ר מבונה.

לאור הנתונים הנ״ל, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 16,200 ₪/מ״ר מבונה מסחר.

8.1.7. <u>נתוני שווי למשרדים:</u>

בשומת המשיבה נקבעו ערכי השווי למשרדים בהתאם לגישת הוון ההכנסות ממשרדים המצויים במרכז מסחרי שכונתי ברח׳ הדישון 21. בהתאם לממוצע נתוני השכירות מתקבל ע״י שמאי המשיבה דמ״ש ממוצעים של 88 ₪/מ״ר, המשקפים לשיטתו שווי של 14,224 ₪/מ״ר בנוי.

בניכוי יזמות (20%), עלות בניה של 6,000 ₪/מ״ר מתקבל על ידו שווי של 5,800 ₪/מ״ר מבונה.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המבקש שווי של 5,800 ₪/מ״ר מבונה למשרדים.

.8.1.8 <u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

מצב קודם				
מהות	שטח	מקדם	שווי	סה"כ
עיקרי	120	1	16,200	1,944,000
מרחב מוגן	18	0.7	16,200	204,120
שטח שירות נוסף	12	0.6	16,200	116,640
גינה / מרפסת	334	0.3	16,200	1,623,240
חנייה	5 * 60,000			300,000
שווי ביניים				4,188,000
דחיה				0.8
הפחתה בגין הגבלת שימושים				0.9
סה"כ				**3,015,360**
מצב חדש				
מהות	שטח	מקדם	שווי	סה"כ
עיקרי מסחר	225.9	1	16,200	3,659,580
מ.מ מסחר	18	0.7	16,200	204,120
משרדים / תעסוקה	765.1	1	5,800	4,437,522
מ.מ משרדים	54	0.7	5,800	219,240
גינה / מרפסת	149	0.3	16,200	724,140
מחסנים	30		5,000	150,000
חנייה	27 * 60,000			1,620,000
שווי ביניים				11,014,602
עלות חפירה	3000	1,327.17 מ"ר		4,116,510
				6,898,092
דחיה				0.8
סה"כ				5,518,474
השבחה בש"ח				**2,503,114**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין הגדלת זכויות הבניה תוך הרחבת השימושים המותרים לאור תכנית 644476.

לשיטת המבקשת הותרה במצב קודם בניה בשטח של 150 מ״ר בקומה אחת. (מתוכם 30 מ״ר שטחי שירות הכוללים ממ״ק ואחסנה עילית). לשיטתו, בהתאם לתקן החניה נדרש להכשיר 5 מקומות חניה * 12.5 מ״ר/מ״ח ובסה״כ 62.5 מ״ר חניה. בהתאם לכך, מתקבלת על ידו חצר אפקטיבית בשטח של 396.5 מ״ר (609 מ״ר – 150 מ״ר – 62.5 מ״ר).

8.2.1. <u>שימושי המסחר במצב קודם:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השימושים המותרים במצב קודם הינם בית קפה ו/או מסעדה או כל שימוש מסחרי אחר המנצל את הנוף במקום וזאת בבניה בשטח של 150 מ״ר בקומה אחת.

לשיטתו, שימושים אלה אינם מהווים חסרון ו/או מגבלת סחירות ובוודאי במקרה הנדון בו מתוכנן שימוש זהה גם במצב החדש. הודגש על ידו כי השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו בניית בית קפה ו/או מסעדה ו/או שימושים דומים.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המבקשת כי לא קיימת מגבלת שימושים במצב קודם ולכן אין להביא בחשבון כל הפחתה שהיא.

8.2.2. <u>לעניין הדחיה:</u>

<u>במצב קודם</u> – לטענת שמאי המבקשת, במצב הקודם נדרשת דחיה למימוש הזכויות, זאת לאור רמת הפיתוח והתשתיות במתחם נכון למועד הקובע (המצויים בשלבים ראשוניים).

בשומת המבקשת הובא בחשבון במצב קודם מקדם הפחתה בשיעור של 0.85 המשקף דחיה של כ- 3 שנים ובשיעור הוון של 6%.

<u>במצב חדש</u> - בשומת המבקשת נטען כי יש להביא בחשבון דחיה משמעותית למימוש הזכויות לאור מכלול התנאים לקבלת היתר בניה בהתאם להוראות התכנית המשביחה. עוד נטען כי במצב החדש מדובר בנכס גדול ומורכב וזאת בהשוואה למצבו התכנוני הקודם של הנכס בו הותרה בניה בשטח קטן ובתנאי עבודה קשים היוצרים ייקור בעלויות העבודה והארכת פרק הזמן הדרוש לביצועה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון במצב חדש מקדם דחיה בשיעור של 0.8 בגין דחיה, היקף עסקה, מורכבות ואילוצי בניה.

8.2.3. <u>הפחתה בגין שטחי מסחר עורפיים במצב חדש:</u>

לטענת שמאי המבקשת, חלק משטחי המסחר במצב חדש מהווים שטחים עורפיים, ללא אפשרות גישה, ללא חשיפה מסחרית לחזית הרחוב וזאת לאור העובדה כי מתוכננת הקמתו של לובי כניסה, חדר מדרגות ורמפת כניסה לחניון התת קרקעי. לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המבקש חלק מהשטח המסחרי עורפי (בשטח של 35 מ״ר) לפי מקדם 0.9.

8.2.4. <u>שטח חצר פנויה במצב קודם:</u>

בשומת המבקשת נטען כי בשל הגדלת תכסית הבניה במצב החדש והצורך בבניית רמפת גישה לחניה, שטח החצר האפקטיבית למסחר מצטמצם באופן משמעותי בהשוואה למצב הקודם ועומד על 150 מ״ר בלבד.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומת המבקשת במצב קודם חצר בשטח של 396.5 מ״ר לפי מקדם שווי של 0.25 ובמצב חדש חצר בשטח של 150 מ״ר לפי מקדם שווי של 0.3.

8.2.5. <u>מקדמי שווי נוספים:</u>

עיקרי למסחר חזיתי: 1

ממ״ק למסחר/תעסוקה: 0.8

מחסנים בקומת מרתף: 0.3

8.2.6. <u>ערכי שווי למסחר:</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון נתוני שווי למסחר, כדלקמן:

- <u>עסקאות השוואה ישירה</u> לקרקע ביעוד למסחר שכונתי בהתאם למכרזים בסביבה:

מס׳ מכרז	תאריך	מחיר זכיה כולל פיתוח	מס׳ מגרש	תכנית	מיקום	שווי מ״ר מבונה אקו׳ זמין לבניה	התאמה למיקום	שווי מ״ר מבונה מתואם
ים/120/2017	דצמ-17	3,280,000	205	12736	מורדות מלחה	14,900	1	14,900
ים/192/2017	נוב-17	6,900,000	40	8151	פסגת זאב	8,500	1.3	11,050
ים/192/2017	נוב-17	2,900,000	40	8150	פסגת זאב	8,000	1.3	10,400
ים/192/2017	נוב-17	2,100,000	50	7928	פסגת זאב	6,600	1.3	8,580

- <u>3 עסקאות מכר</u> ליחידות מסחר ברח׳ הדישון בשכונת מלחה:

בהתאם לנתוני השוואה ממערכת מידע נדל״ן מס שבח, מתקבל על ידו שווי בגבולות 7,600 ₪ - 14,450 ₪/מ״ר מבונה. לטענתו, נתונים אלה הינם בעלי חשיפה מסחרית עדיפה ביחס לנכס הנדון.

- שומת החי״מ בגו״ח 30076/200, רח׳ יפו 184 (בצמידות לציר הרק״ל), שם נקבע שווי של 14,000 ₪/מ״ר מבונה עיקרי למסחר (מגלם ש״ש) נכון למועד קובע 22/1/2016.
- 2 שומות ועדה בהן נקבע שווי בגבולות של 9,200 ₪ - 10,560 ₪/מ״ר מבונה מסחר עיקרי (מגלם ש״ש).
- החלטת ועדת השגות למגרש המיועד להקמת משרד המשפטים ברח׳ נתנאל לורך בקרית הממשלה, גו״ח 30538/15, שם נקבע לטענתו שווי של 7,500 ₪/מ״ר מבונה למסחר נכון למועד 10/9/2015.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המבקשת שווי של 15,000 ₪/מ״ר מבונה למסחר למועד הקובע.

8.2.7. <u>ערכי שווי למשרדים:</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון נתוני השווי למשרדים, כדלקמן:

- דו"ח נת"מ / חציון ראשון לשנת 2019: לשיטת המבקש דמי השכירות הממוצעים למשרדים בשכונת מלחה הינם כ- 68.75 ₪/מ"ר. לשיטתו, בגישת היוון ההכנסות בשיעור הוון של 7.4%, בניכוי יזמות (25%), עלות בניה של 6,500 ₪ (עקיפה + ישירה) מתקבל שווי של כ- 2,400 ₪/מ"ר מבונה.
- שומת IFRS במתחם הגן הטכנולוגי מלחה – בהתאם לשומת השמאי קונפורטי מיום 31/01/2017 נקבעו דמה"ש הממוצעים לפי כ- 66 ₪/מ"ר למועד קובע 12/2016.
- שומת החי"מ למבנה משרדים משולב במסחר ברח' כנפי נשרים 68, אזת"ע גבעת שאול, גו"ח 30332/34, שם נקבע שווי של 2,600 ₪/מ"ר מבונה למשרדים.
- החלטת ועדת השגות מיום 31/7/2018 למתחם מעבדות 'רפא' באזת"ע הר חוצבים בגו"ח 30243/193. שם נקבע, לשיטתו שווי של 2,030 ₪/מ"ר מבונה לתעשיה עתירת ידע נכון למועד קובע 8/2/2016.
- החלטת ועדת השגות מיום 9/8/2018 למתחם 'מובילי' ברח' שלמה הלוי, גו"ח 30539/21 שם נקבע שווי בעלות של כ- 42.6 מלש"ח, משקף לשיטתו שווי של כ- 2,300 ₪/מ"ר מבונה עיקרי לתעשיה עתירת ידע נכון למועד קובע 8/2/2016.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המבקשת שווי של 4,500 ₪/מ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה.

8.2.8. <u>לעניין הפחתת עלויות עודפות:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי בהתאם להיקף הפרויקט צפויה התייקרות משמעותית בעלויות הבניה למ"ר, בין היתר בשל ההכרח בבניית קירות תמך, פיר לפליטת זיהום אויר לשימושי הסעדה אל גג המבנה, אוורור מאולץ מהחניון אל גג המבנה, תקני נגישות, תקני כיבוי אש ועוד.

בשומת המבקשת, הובאה בחשבון במצב חדש הפחתה בגין עלויות עודפות בסך של 250,000 ₪ בהתאם לחוו"ד הנדסית מיום 26/02/2020.

8.2.9. להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מצב חדש				
מהות השטח	שטח במ"ר / חניות	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
עיקרי למסחר - חזיתי	190.9	1	15,000	2,863,500
עיקרי למסחר - עורפי	35	0.9	15,000	472,500
מרחב מוגן - מסחר	18	0.8	15,000	216,000
עיקרי לתעסוקה	765.1	1	4,500	3,442,950
מרחב מוגן - תעסוקה	54	0.8	4,500	194,400
גינה / חצר	150	0.3	15,000	675,000
מחסנים במרתף	30	0.3	15,000	135,000
חניות	27	1	50,000	1,350,000
שווי גולמי				9,349,350
בניכוי עלויות חניון ת"ק		1372.17	3,000	-4,100,000
בניכוי עלויות עודפות				-250,000
שווי ביניים				4,999,350
דחיה והפחתה להיקף עסקה/ מורכבות הפרויקט				0.8
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל				4,000,000
מצב קודם				
מהות השטח	שטח במ"ר / חניות	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה/חניה	סה"כ
עיקרי	120	1	15,000	1,800,000
שירות נוסף	12	0.6	15,000	108,000
ממ"ק	18	0.8	15,000	216,000
חצר אפקטיבית למסחר, בניכוי שטח לחניות	396.5	0.25	15,000	1,486,875
מ"ח עיליים	5		50,000	250,000
סה"כ שווי ביניים				3,860,875
הפחתה לדחייה				0.85
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל				3,280,000
השבחה				**720,000**

8.3. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
644476	15/06/2019	₪ 2,503,114	₪ 720,000

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

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

3. במקרה הנדון נתקבלה דרישה להכנת שומה לפי סע' 4(4) לתוספת השלישית ועל כן חושבה ההשבחה בגין מימוש מלא בהתאם לס' 2ג'.
4. מיקום הנכס במורדות מלחה, ירושלים.
5. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 644476 מיום 15/06/2019.

9.2 נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב התכנוני.
3. המצב המשפטי.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1 <u>מגבלת שימושים במצב קודם:</u>

בשומת המשיבה, הובא בחשבון במצב קודם מקדם הפחתה בשיעור של 0.1 המשקף לטענת שמאי המשיבה את מגבלת אפשרויות שימושי המסחר הספציפיים המותרים.

לטענת שמאי המבקשת, במקרה הנדון השימושים המותרים דהיינו מסעדה, בית קפה או שימושים דומים בשטח מצומצם של 150 מ״ר בקומה אחת מהווים את השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון. על כן אין להביא בחשבון הפחתה בגין מגבלת השימושים במצב קודם.

<u>הכרעה</u>:

אקדים ואומר- במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

בהתאם להוראות תכנית 12736 נקבע כי השימושים המותרים למסחר הינם: ״בית קפה, מסעדה או כל שימוש אחר המנצל את הפארק הצמוד ואת תצפית הנוף במקום״.

התכנית מתירה הקמת מבנה חד קומתי בו נתאפשרה בנייה בהיקף של 120 מ״ר עיקרי + 30 מ״ר שטחי שירות.

במצב החדש בהתאם לתכנית 644476 הורחבו השימושים המותרים למסחר ותעסוקה כדלקמן: ״כל שימוש מסחרי לרבות בית קפה, מסעדה, משרדים, מרפאות, חדר כושר, נציגויות ארצות חוץ, בגדי אופנה, בית מרקחת, דברי אומנות, מספרה, קוסמטיקה, צעצועים וכיו״ב״. כמו כן, לא נקבעה הבחנה בין השימושים המותרים בקומת הקרקע לעומת השימושים המותרים בשאר הקומות.

בנוסף, התירה התכנית בנייה בקומת הקרקע בשטח של 225.9 מ״ר עיקרי + כ - 68 מ״ר שטחי שירות.

מהאמור לעיל עולה כי במצב הקודם הותרה בניה בשטח של 150 מ״ר בבינוי של כ - 2-3 יחידות מסחר בשימוש של בית קפה, מסעדה וכד׳.

במצב החדש הורחבה רשימת התכליות ובנוסף הורחבו זכויות הבניה באופן משמעותי כך שהרחבת השימושים נובעת מהגדלת זכויות הבניה באופן יחסי. ככל והתכנית המשביחה הרחיבה שימושים ללא הגדלת שטחי בניה היה מקום להביא בחשבון תוספת בגין הרחבת התכליות. אולם כאמור הרחבת התכליות בוצעה בד בבד עם הגדלת הזכויות כאשר התכליות במצב קודם הותרו גם במצב חדש.

עוד יובהר, ניתוח עסקת ההשוואה במגרש הנדון מגלם את מגבלת השימושים בהתאם להוראות התכנית החלה על הנכס עצמו כולל מגבלת השימושים לבית קפה, מסעדה או כל שימוש אחר הנהנה מתצפית הנוף במקום.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי אין להביא בחשבון במצב קודם מקדם הפחתה בגין מגבלת שימושי המסחר המותרים. נתוני ההשוואה מגלמים את הייעוד בנכס ולכן אין מקום למקדמי התאמה ביחס לתכלית המותרת.

10.2. <u>לעניין מקדם הדחייה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 0.8 בשני מצבי התכנון.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 0.8 במצב חדש לעומת מקדם 0.85 במצב קודם.

<u>הכרעה</u>:

בהוראות תכנית 644476 נקבע בין היתר כי כל התנאים למתן היתר בניה החלים בתכנית 12736 (מצב קודם) יחולו גם בתכנית זו. כ"כ, נקבעה רשימת תנאים מפורטת אשר נוספו לתנאים המפורטים במצב קודם. ככלל, מדובר בתנאים סטנדרטיים המתבצעים במקביל למילוי יתר תנאי התכנית. נראה כי מדובר בתוספת התניה לאור הרחבת השימושים וזכויות הבניה, אולם כאמור, מדובר בתנאים שכיחים.

אמנם, ככל ומדובר בשטח בניה גדול יותר ובמקרה הנדון, מבנה בן 4 קומות למסחר ותעסוקה מעל 3 קומות מרתף וזאת לעומת מבנה חד קומתי במצב קודם, נראה כי יש מקום להביא בחשבון במצב חדש דחיה ארוכה יותר לשיווק. אלא, שסך זכויות הבניה במצב חדש אינם בהיקפים נרחבים המצריכים דחיה ארוכה לשיווק.

הנימוק לסברה זו נובע בין היתר בשל מיקום הנכס וייחודו כנכס אשר התכליות המותרות בו כפופות לנוף המקומי וכן לאור היקף הבניה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון בשני מצבי התכנון מקדם דחיה בשיעור של 0.8 המשקף דחיה של כ - 3 שנים ובשיעור הוון של 6%.

<u>לעניין מגפת הקורונה</u>:

במקרה הנדון, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ולפיה יש להגדיל את תקופת הדחיה לאור מגפת הקורונה והאילוצים בתקופה זו. ראשית, יש לבחון את מאפייני הנכס נכון למועד הקובע. מעבר לכך, גם כיום טרם ידועה ההשפעה האמיתית על הנכס ובוודאי לטווח הארוך יותר. יצויין כי, בימים אלו ממש נערכות במתחם עבודות פיתוח בהיקף נרחב ולא נראה כי קיימת האטה בביצוע פיתוח המתחם מעבר למקובל.

אני סבור כי מקדם הדחיה שנקבע משקף דחיה ראויה לנוכח המצב התכנוני האמיתי בסמוך למועד הקובע.

10.3 **<u>הפחתה בגין שטחי מסחר עורפיים במצב חדש:</u>**

בשומת המבקשת הובאה בחשבון במצב חדש הפחתה לבגין פגיעה בשטחי מסחר עורפי בהיקף של כ- 35 מ״ר לפי מקדם 0.9.

בשומת המשיבה נטען כי הפחתה זו אינה ברורה שכן עיון בנספח הבינוי מצביע על עובדת קיומה של דרך גישה ואף חשיפה מצוינת לכל שטחי המסחר בקומת הקרקע.

<u>הכרעה</u>:

אקדים ואומר- לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים.

מעיון בנספח הבינוי לתכנית 644476 ובהתאם למדידה גרפית עולה כי אכן במצב החדש חלק מהשטח המסחרי בקומת הקרקע בשטח של כ- 35 מ״ר הממוקם בפינה הדרום מזרחית במבנה, הינו ללא חשיפה בחזית המבנה. לעומת זאת, במצב הקודם מדובר בבינוי של קומה אחת ללא גרעין מדרגות ומעלית, המאפשר חשיפה מלאה לחזית הצפונית והמזרחית במבנה.

יחד עם זאת, במצב החדש מדובר במבנה הכולל חניון תת קרקעי ללא מקומות חניה עיליים ונראה כי קיים לכאורה יתרון לשטח הממוקם בעורף גרעין המבנה שהינו השטח הראשון בו ייפגשו באי המקום עם יציאתם מהחניון.

מעיון בנספח הבינוי עולה כי שטח זה נהנה מחשיפה מיידית בשל סמיכותו ומיקומו מול פתח היציאה מגרעין המבנה הכולל לובי, מדרגות ומעלית ישירות אל שטחי התעסוקה.

בנוסף, במצב הקודם קיימים 5 מקומות חניה מול חזית המבנה וזאת לעומת המצב החדש בו כל החניות ממוקמות במרתפי החניה המאפשרות חשיפה מלאה של כל שטחי המסחר.

לעניין טענת המבקש ולפיה בשל הקמת הרמפה בחזית המזרחית והבינוי החדש, נוצר שטח הנעדר חשיפה לרחוב, יצויין כי ממזרח לנכס הנדון ממוקם מגרש 204 אשר בהתאם לתכנית 12736 מסווג ביעוד למבנה ציבור לתנועת נוער. חזית זו בעלת חשיפה נמוכה ומתקזזת עם היתרונות כפי שצוין לעיל.

לאור האמור לעיל, בשומה זו לא הובאה בחשבון במצב חדש הפחתה ל - 35 מ״ר מסחר בקומת הקרקע.

10.4 **<u>שטח חצר פנויה - מצב קודם:</u>**

בשומת המשיבה הופחת שטח של 125 מ״ר מיתרת החצר עבור 5 מקומות חניה (25 מ״ר/מ״ח) ולכן הובאה בחשבון חצר בשטח של 334 מ״ר בלבד.

בשומת המבקשת הופחת שטח של 62.5 מ״ר מיתרת החצר עבור 5 מקומות חניה (12.5 מ״ר/מ״ח) ולכן הובאה בחשבון חצר בשטח של 396.5 מ״ר.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לנספח התנועה לתכנית 12736 במצב קודם, קיימת כניסה לחניון בפינה הצפון מזרחית במגרש. דהיינו, שטחי החניות כולל שטחי התמרון ממוקמים בתוך גבולות המגרש.

בהתאם לקווים מנחים פרק י' – עריכת שומות לחניונים, השטח הממוצע ברוטו השכיח למקום חניה תקני בחניון פתוח הינו כ- 25 מ"ר.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שטח של 25 מ"ר למקום חניה ובסה"כ 125 מ"ר עבור 5 מקומות חניה[2]. לפיכך, מתקבלת חצר בשטח של - 334 מ"ר.

<u>לעניין מקדם החצר</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי חצר בשיעור של 0.3 בשני מצבי התכנון.

בשומת המבקשת הובא בחשבון במצב חדש מקדם שווי של 0.3 עבור חצר בשטח 150 מ"ר ובמצב קודם מקדם שווי בשיעור של 0.25 עבור חצר בשטח 396.5 מ"ר.

<u>הכרעה</u>:

במקרה הנדון קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה מקדם השווי הראוי לחצר בשטח של עד 150 מ"ר הינו 0.3.

במצב הקודם קיימת חצר גדולה יותר בשטח של 334 מ"ר ועל כן הובא בחשבון מקדם שווי 0.3 עבור חצר גרעינית בשטח 150 מ"ר ומקדם שווי של 0.25 בגין יתרת החצר בשטח של 184 מ"ר.

10.5. <u>הפחתה בגין עלויות בניה עודפות:</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי בהתאם למורכבות הפרויקט במצב חדש צפויה התייקרות משמעותית בעלות הבניה בהשוואה למצב קודם ועל כן הובאו בחשבון עלויות עודפות בהיקף של 250,000 ₪.

בשומת המשיבה נטען כי מאחר ומדובר במגרש ריק אין כל עלות בניה עודפת. בנוסף נטען כי כל העלויות המפורטות בשומת המבקש הינן עלויות בניה רגילות ונורמטיביות אשר ממילא היו נדרשות לשם הקמת הפרוייקט.

<u>הכרעה</u>:

שמאי המבקשת הציג כתימוכין לעמדתו מסמך הערוך ע"י מהנדס הפרוייקט מיום 26/02/2020. מעיון בחוות הדעת עולה כי העלויות המפורטות בדו"ח מהוות עלויות בניה סטנדרטיות הבאות לידי ביטוי בערכי השווי שהובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה. עלות עודפת הוגדרה כעלות שיש להביאה בחשבון כאשר היא נובעת מאילוצי התכנית ולא בשל אילוצים החיצוניים לתכנית.

כאמור, במקרה הנדון לא הוכחה כל עלות הנובעת ישירות מהתכנית ושאינה עלות בניה סטנדרטית. לפיכך, במקרה הנדון אני סבור כי אין להביא בחשבון כל עלות עודפת.

---

[2] בהתאם לתקנון התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג – 1983, במסחר שכונתי נדרש 1 מקום חניה לכל 25 מ"ר עד 50 מ"ר (מספר הטווח).

10.6. <u>הפחתה בגין עלויות חניון תת קרקעי:</u>

בשומת הצדדים הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת חניון תת קרקעי בסך של 4.1 מלש"ח.

<u>הכרעה:</u>

ככלל הנני סבור כי עלות חניון תת קרקעי מהווה חלק אינטגרלי בבניית הפרויקט. יחד עם זאת, במקרה הנדון בהתאם להוראות התכנית נדרש פתרון חניה עילית ל - 5 מקומות חניה. לעומת זאת, במצב החדש נדרשת הקמת 3 מרתפי חניה הכוללים 27 מקומות חניה, מתקנים טכניים ומחסנים.

מכאן עולה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות בניית חניון תת קרקעי במצב חדש, אשר לא נדרשה במצב קודם.

לפיכך, במקרה הנדון קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה יש לבצע הפחתה של עלויות הבניה לחניון התת קרקעי בנכס הנדון.

בהתאם לחוברת 'דקל' 07/2019, עלות בנית חניון תת קרקעי במבנה משרדים הינה 2,710 ₪/מ"ר ובהביאי בחשבון עלויות עקיפות בשיעור של 1.15, סה"כ כ- 3,100 ₪ / מ"ר. בהתחשב בהסכמת הצדדים לעלות בניה של כ- 3,000 ₪, מקובלת עלי עלות סבירה זו.

לאור האמור לעיל ובהביאי בחשבון שטח של 1,372.17 מ"ר מרתפים הובאה בחשבון עלות בניה של 4,100,100 ₪ לחניון תת קרקעי.

10.7. <u>שווי מקום חניה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 60,000 ₪/מ"ח לעומת 50,000 ₪/מ"ח בשומת המבקשת.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת השווי למקום חניה הובאו בחשבון הנתונים כדלקמן:

- 2 חוזי שכירות ברח' הדישון 21 מתאריכים פברואר 2019 – בהתאם לחוזי השכירות הושכרו מקומות חניה בתמורה לדמ"ש חודשיים של 300 ₪/מקום חניה.

  בהוון ההכנסות בשיעור תשואה של 8.5% מתקבל שווי של כ- 42,350 ₪ למקום חניה.

- בהתאם לדו"ח נת"מ למחצית ראשונה 2019 עולה כי דמה"ש הממוצעים בשכונת מלחה הינם 462.5 ₪ למקום חניה.

  בהוון ההכנסות בשיעור תשואה של 8.5% מתקבל שווי בגבולות של 65,300 ₪/מ"ח.

- בהתאם לשומת IFRS של השמאי קונפורטי באזת"ש הר חוצבים, בגו"ח 30241/211, נקבע שווי של 57,000 ₪ למקום חניה, נכון למועד קובע 31/12/2017.

לאור האמור לעיל ובהתחשב במיקום הנכס הנדון ובמועד הקובע הובא בחשבון בשומה זו שווי בגבולות של 55,000 ₪ למקום חניה.

10.8. <u>ערכי שווי למסחר:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 16,200 ₪/מ״ר מבונה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 15,000 ₪/מ״ר מבונה.

<u>הכרעה</u>:

ככלל, גישת ההשוואה הינה הגישה היעילה ביותר לצורך קביעת ערכי השווי למסחר.

יחד עם זאת ולאור העדר נתוני השוואה רלוונטיים למגרשים ריקים למעט העסקה בנכס דנן[3], מצאתי לנכון לבחון שווי אף בהתאם לגישת היוון ההכנסות באמצעות ניתוח שווי עפ״י דמי שכירות לשטחי מסחר במרכזים שכונתיים. כ״כ, הובאו בחשבון עסקאות השוואה מנתוני מכר שטחי מסחר שכונתיים בכפוף למקדמי התאמה נדרשים.

לצורך בחינת ערכי השווי נבחנו על ידי נתוני השוואה, כדלקמן:

- מכרז רמ״י במגרש הנדון מס׳ ים/120/2017 מיום 12/2017, גו״ח 30452/38. בהתאם לתוצאות המכרז סכום הזכייה הינו 1,277,888 ₪ בתוספת עלויות פיתוח של 1,761,275 ₪, ובסה״כ כ- 3,040,000 ₪. במגרש הנדון הותרה בנייתן של 235 מר״א המשקפים שווי של כ-11,760 ₪/מ״ר מבונה. בהתאמה לזמן (1.1), התאמת זמינות בניה (0.85) והפחתת עלויות פיתוח נורמטיביות[4] (300 ₪/מ״ר) מתקבל שווי בגבולות של כ- 14,920 ₪/מ״ר מבונה.
- נתוני דמי שכירות ברח׳ הדישון 21 ליחידות מסחר בקומת קרקע, כפי שהוצגו בשומת המשיבה:

תאריך	מהות	שטח	שטח ברוטו[5]	סה״כ דמ״ש	הפחתת חניות	דמ״ש נטו	דמ״ש למ״ר	התאמה לגודל	התאמה למועד קובע	סה״כ מ״ר בנוי מתואם	דמ״ש /מ״ר ברוטו[6]
25/08/2016	שופרסל	300[7]	330	35,685	3,000	32,685	99.0	1.1	1.2	130.7	20,643
26/03/2015	קוסמטיקה	16	17.6	3,000	–	3,000	170.5	0.9	1.2	184.1	29,067

בהתאם לנתונים שהוצגו לעיל מתקבל שווי ממוצע של כ- 24,850 ₪/מ״ר בנוי. בהפחתת יזמות (20%) ועלות בניה (6,000 ₪/מ״ר) מתקבל שווי של כ- 14,700 ₪ / מ״ר מבונה.

---

[3] לא הובאו בחשבון נתוני המכרזים בשכונת פסגת זאב שהוצגו בשומת המבקש הנחותים באופן משמעותי ממיקום הנכס הנדון.

[4] בהתאם לקווים מנחים מתאריך פברואר 2017, פרק ה׳- ׳הוצאות הפיתוח הסביבתי׳ – 270 ₪/מ״ר מבונה מסחר ברמה משופרת * 1.1 בשל שיפוע מעל 20%.

[5] תוספת 10% לשטח ברוטו על הצד הזהיר בהתאם לממוצע היחס ברוטו / נטו בחוזי השכירות ברח׳ הדישון 21 שהוצגו בפני.

[6] בהתאם לשיעור הוון הכנסות של 7.6% הזהה במחצית ראשונה של 2015 ובמחצית שנייה של 2016.

[7] מתוכם 51 מ״ר לאחסנה.

- נתוני דמי שכירות ברח' האייל 16 ליחידות מסחר שכונתי בקומות קרקע + א', כפי שהוצגו בשומת המשיבה, כדלקמן:

תאריך	מהות	קומה	שטח	שטח ברוטו	דמ"ש	דמ"ש /מ"ר	התאמת מיקום	התאמה לגודל	דמ"ש מתואם לנשוא השומה	שווי מתואם לנשוא השומה
13/08/2019	בית קפה	ק'	70	77	16,200	210	0.8	1	168	28,853
14/06/2016	חנות אופנה	ק'	35	38.5	9,450	245	0.8	0.9	177	27,904
01/09/2015	חנות בגדים	ק' + א'	188	206.8	30,000	145	0.8	1	116	18,086

בהתאם לנתונים שהוצגו לעיל מתקבל שווי של כ- 25,000 ₪/מ"ר בנוי. בהפחתת יזמות (20%) ועלות בניה (4,500 ₪/מ"ר מעטפת) מתקבל שווי של כ- 16,290 ₪/מ"ר מבונה.

- נתוני מכר ליחידות מסחר בקומת קרקע ברח' הדישון, כפי שהוצגו בשומת המשיבה, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שטח נטו	שטח ברוטו	התאמה לגודל	מחיר מכירה
02/07/2019	30454/15/3	הדישון 1	קרקע	26	28.6	0.9	745,000
22/05/2018	30454/15/2	הדישון 1	קרקע	35	41	0.9	1,100,000
28/06/2017	30454/31/2	הדישון 21	קרקע	348	348	1.1	[8]7,800,000

בהתאם לנתונים שהוצגו לעיל מתקבל שווי ממוצע של כ- 23,500 ₪/מ"ר בנוי. בהתאמה לזמן (1.1 – 1.05), יזמות (20%) ועלות בניה (4,500 ₪/מ"ר מעטפת) מתקבל שווי של כ- 14,250 ₪/מ"ר מבונה.

- לא מצאתי לנכון להביא בחשבון את ערכי השווי של 14,000 ₪ / מ"ר מבונה למסחר בשומת החי"מ ברחוב יפו 184 אליה הפנה שמאי המבקש. מיקומו של נכס ההשוואה עדיף על מיקום הנכס הנדון וכן בסמיכותו לרק"ל ובהיותו בעל אופי מסחרי מובהק.

סיכום הנתונים:

מהות הנתון	שווי מר"מ	רמת תוקף	שווי מ"ר מבונה
עסקת המכר במגרש הנדון	14,922	0.4	5,969
נתוני שכירות - הדישון 21	14,700	0.2	2,940
נתוני שכירות - האייל 16	16,290	0.2	3,258
נתוני מכר למסחר - הדישון	14,250	0.2	2,850
סה"כ שווי מ"ר מבונה		1	**15,017**

[8] כולל 10 מקומות חניה בשווי של כ- 570,000 ₪.

לאור הנתונים שהוצגו לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 15,000 ₪/מ״ר מבונה מסחר נכון למועד הקובע.

10.9. <u>ערכי שווי למשרדים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 5,800 ₪/מ״ר מבונה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 4,500 ₪/מ״ר מבונה.

<u>הכרעה</u>:

לצורך בחינת ערכי השווי מצאתי לנכון לבחון מספר נתוני השוואה, כדלקמן:

- נתוני שכירות בשנת 2019 ליחידות מסחר ברח׳ הדישון 21, כפי שהוצגו בשומת המשיבה:

תאריך	מהות	קומה	שטח רשום אקו׳	שטח ברוטו אקו׳	סה״כ דמ״ש בש״ח	הפחתת דמי ניהול	הפחתת חניות	דמ״ש נטו בש״ח
03/04/2019	משרד אסף ישכרוף	א׳	37.7	43.31	4,300	669	0	3,631
12/05/2019	משרד הנדסה	א׳	36.9	42.73	4,470	647	0	3,823
12/02/2019	משרד מדידות	ב׳	36.9	41.4	5,070	647	600	3,823
31/03/2019	משרד נסיעות	ב׳	93.99	108.9	11,000	1637	0	9,363
09/02/2019	משרד שווק ומדיה	א׳	164	181	19,075	2832	0	16,243
פבר-19	משרד שירותי הנדסה	ב׳	75	82	10,218	1,292	1,200	7,726
30/06/2019	משרד גרגורי מוצקין	א׳	39	43	4,580	669	0	3,911

מניתוח הנתונים הנ״ל ובהתאמה לגודל (0.9) ליחידות בשטח הקטן מ- 50 מ״ר מתקבלים דמ״ש בגבולות של 84 ₪/מ״ר. בגישת היוון הכנסות בשיעור תשואה של 7.1% למשרדים[9], מתקבל שווי של כ- 14,300 ₪/מ״ר בנוי. בניכוי יזמות (20%) ועלויות בניה (6,000 ₪/מ״ר) מתקבל שווי של כ- 5,900 ₪/מ״ר מבונה למשרדים.

- דו״ח נת״מ למחצית ראשונה 2019 – בהתאם לסקר נת״מ בו נבחנו 20 מגדלי משרדים ברמת גמר CLASS B מתקבלים דמי שכירות למשרדים בשכונת מלחה בממוצע של כ- 68.75 ₪/מ״ר.

בהתאם לנתונים לעיל ובהוון ההכנסות בשיעור תשואה של 7.1%[6] מתקבל שווי של כ- 11,600 ₪/מ״ר בנוי. בניכוי יזמות (20%) ועלות בניה (6,000 ₪), מתקבל שווי של כ- 3,700 ₪/מ״ר מבונה משרדים.

לאור האמור לעיל ובהתחשב במיקום הנכס הנדון ובמועד הקובע הובא בחשבון **שווי של 4,800 ₪/מ״ר מבונה משרדים.**

[9] בהתאם לסקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי למחצית ראשונה 2019.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
מהות השטח	שטח במ"ר / חניות	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
עיקרי	120	1	15,000	1,800,000
שירות נוסף	12	0.6	15,000	108,000
ממ"ק	18	0.8	15,000	216,000
חצר אפקטיבית למסחר, בניכוי שטח לחניות	150	0.3	15,000	675,000
חצר שולית	184	0.25	15,000	690,000
מ"ח עיליים	5		55,000	275,000
סה"כ שווי ביניים				3,764,000
הפחתה לדחייה				0.80
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל				**3,011,200**
מצב חדש				
מהות השטח	שטח במ"ר / חניות	מקדם אקו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
עיקרי למסחר - חזיתי	225.9	1	15,000	3,388,500
מרחב מוגן - מסחר	18	0.8	15,000	216,000
עיקרי לתעסוקה	765.1	1	4,800	3,672,480
מרחב מוגן - תעסוקה	54	0.8	4,800	207,360
גינה / חצר	150	0.3	15,000	675,000
מחסנים במרתף	30	0.3	15,000	135,000
חניות	27	1	55,000	1,485,000
שווי גולמי				9,779,340
בניכוי עלויות חניון ת"ק		1,372.17	3,000	- 4,116,510
שווי ביניים				5,662,830
דחיה והפחתה להיקף עסקה/ מורכבות הפרוייקט				0.8
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל				**4,530,200**
ההשבחה בש"ח במעוגל				**1,519,000**

11. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון בחלופת מימוש במכר הינה:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
644476	15/06/2019	₪ 1,519,000	₪ 759,500

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה