משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין

01 אוקטובר 2020
מינוי מספר : 967-2020

בעניין:	**א.ש.א. אחזקות והשקעות בע"מ** השמאי יעקב כהן משרד אודלס, קינן, כהן – שמאות מקרקעין	**<u>המבקש</u>**
	הועדה המקומית לתו"ב ירושלים גב' קרן שמואל ג'רסי השמאי אמיר חופשי	**<u>המשיבה</u>**

<u>שומה מכרעת לעניין היטל השבחה</u>

שד' שרי ישראל 15, ירושלים
גוש 30076, חלק מחלקה 194
מגרש 1 (מתכנית מק/2050ד')
בניין ב'

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 12/05/2020, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור תכנית ובגין מימוש זכויות <u>חלקי</u> בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **<u>המועד הקובע לשומה</u>**

13/04/2019 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית 101-507608.

3. **<u>מועד הדיון</u>**

הדיון נערך בשיחת וידאו עם שמאי הצדדים, ביום 29/07/2020, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. **<u>מסמכים שהוגשו</u>**

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. **<u>מועד הביקור בנכס</u>**

ערכתי ביקור בנכס ביום 11/06/2020, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

גוש	30076
חלקה	194
מגרש	1
שטח	3,213 מ״ר.
תאור הנכס	שטח מסחרי ומשרדים.
כתובת	שד׳ שרי ישראל 15, ירושלים.
זיהוי הנכס	בהתאם לתשריט בית משותף והפורטל הגיאוגרפי העירוני.

7. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

סביבת הנכס מהווה את שכונת מקור ברוך במרכז ירושלים, המתאפיינת ברובה באוכלוסייה דתית ובבנייה רוויה ותיקה לצד מתחדשת. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

שד׳ שרי ישראל ויפו מהווים צירי תנועה מרכזיים, עם תנועת כלי רכב ערה ותחבורה ציבורית, לרבות נתיב רכבת קלה.

חלקה 194 בגוש 30076, בעלת צורה אי רגולרית ולה חזית מערבית לשדרות שרי ישראל וחזית דרומית לרחוב יפו.

על החלקה, מעל ק״ק מסחרית ומרתף לחניון משותף בן 5 קומות בנויים 2 אגפים נפרדים: בחלק הצפוני בניין מגורים בן 11 קומות (כולל ק״ק) ובחלק הדרומי, בצמוד אליו, אגף מסחרי בן שתי קומות בנויות ויתרת זכויות למגדל משרדים.

הנכס הנדון מהווה את כל שטחי המסחר בחלקה, בקומת מרתף 1-, קומת קרקע, קומה ראשונה וכן זכויות בניה למשרדים בקומות שמעל אשר טרם נבנו. שטחי המגורים הבנויים בחלקה אינם כלולים בשומתי זו.

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

8. **<u>רישוי</u>**

להלן פירוט ההיתרים שנתנו בחלה 194:

8.1. <u>היתר בניה מספר 59230 מיום 03/02/2008</u>

היתר להערכות, גידור, דיפון וחפירה.

8.2. <u>היתר בניה מספר 100181 מיום 05/04/2009</u>

היתר לבניית 5 קומות חניון וקומה מסחרית. שטחי הבניה כדלקמן:

הקומה והמפלס בבניין	שימושים עיקריים		שירות (במ"ר)						סה"כ הבניין
	שימוש	סה"כ	מקלט	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	סה"כ
	מוצע	מ"ר							מ"ר
-6					65.12	2,026.19	164.89		2,256.20
ק. טיפוסית *3				170.1	75.33	7,052.37	446.88		7,744.68
-2				61.77	25.11	2,299.24	152.67		2,538.79
-1	1,406.31	1,406.31	57.48				188.38	159.29	405.15
סה"כ			57.48	231.87	165.56	11,377.80	952.82	159.29	
סה"כ מעל הקרקע	1,406.31	1,406.31	57.48				188.38	159.29	405.15
סה"כ מתחת הקרקע				231.87	165.56	11,377.80	764.44		

8.3. <u>היתר בניה מספר 103935 מיום 22/01/2012</u>

היתר לפיצול היתר חניון ומסחר לחניון בלבד ושינויים במהלך בניה. שטחי הבניה כדלקמן:

הקומה והמפלס בבניין	שירות (במ"ר)					סה"כ
	מתקנים ומע' טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	בניה קיימת	מ"ר
מרתף 6	105.44	121.11	-146.16	17.63	2,256.20	2,354.22
מרתף 5	-12.99	103.32	-124.12	-6.82	2,581.56	2,540.95
מרתף 4	-21.41	119.89	-164.32	13.65	2,581.56	2,529.37
מרתף 3	14.81	115.48	-168.59	13.65	2,581.56	2,556.91
מרתף 2	36.84	67.74	-114.79	9.38	2,538.8	2,537.96
סה"כ	122.69	527.54	-717.98	47.49	12,539.67	12,519.41

8.4. <u>היתר בניה מספר 106897 מיום 09/04/2014</u>

היתר להקמת בניין מגורים חדש בן 11 קומות (כולל ק"ק), סה"כ 68 יח"ד.

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

8.5 <u>היתר בניה מספר 110812 (תיק בניין 07/817.3), מיום 29/03/2017</u>

היתר לתכנית שינויים לחניון ותוספת קומת מסחר. טבלת השטחים בתכנית ההיתר אשר הוצגה בפניי, אינה קריאה.

8.6 <u>היתר בניה מספר 112117 מיום 19/12/2017</u>

ההיתר מהווה חידוש להיתר מספר 106897 (רלוונטי למגורים).

8.7 <u>היתר בניה מספר 114076 (תיק בניין 07/817.7) מיום 23/07/2019</u>

היתר בניה לבניין משרדים – תוספת בניה. שטחי הבניה, מעל האגף המסחרי, כדלקמן:

קומה	שימושים עיקריים (מ"ר)		שטחי שירות (מ"ר)			סה"כ בניין
	משרדים שימוש מוצע	סה"כ	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"מ	סה"כ	
ראשונה	528.92	528.92	82.86	17.24	100.08	629
שניה	528.92	528.92	82.86	17.24	100.08	629
שלישית	528.92	528.92	82.86	17.24	100.08	629
רביעית	528.92	528.92	82.86	17.24	100.08	629
חמישית	528.92	528.92	82.86	17.24	100.08	629
שישית	528.92	528.92	82.86	17.24	100.08	629
שביעית	528.92	528.92	82.86	17.24	100.08	629
שמינית	528.92	528.92	82.86	17.24	100.08	629
סה"כ	4,231.36	4,231.36	662.88	137.92	800.64	5,032.00

8.8. <u>בקשה להיתר מספר 841578 בתיק בניין 2007/0817.10</u>

ביום 27/07/2020 אושרה הרמוניקה לאחר שינויים של בקשה לתכנית שינויים ואיחוד היתרים למרתפים, מסחר ומשרדים וכן תוספת 8 קומות משרדים. שטחי הבניה כדלקמן:

מפלסים	שטח עיקרי								
	היתרים 07/817.03+07/817.07 - קיים		היתר מס' 07/817.10 - מוצע			סה"כ משרדים	סה"כ מסחר	סה"כ מבני ציבור	סה"כ עיקרי
	משרדים	מסחר	משרדים	מבני ציבור	מסחר				
מרתף 1		1,495.25			101.74		1,596.99		1,596.99
קרקע		1,662.33			35.71		1,698.04		1,698.04
גלריה		92.74			-0.02		92.72		92.72
1	528.92		-215.12	240.02		313.8		240.02	553.82
2	528.92		47.73			576.65			576.65
3	528.92		47.73			576.65			576.65
4	528.92		47.73			576.65			576.65
5	528.92		47.73			576.65			576.65
6	528.92		47.73			576.65			576.65
7	528.92		47.73			576.65			576.65
8	528.92		47.73			576.65			576.65
9			576.65			576.65			576.65
10			576.65			576.65			576.65
11			576.65			576.65			576.65
12			576.65			576.65			576.65
13			576.65			576.65			576.65
14			576.65			576.65			576.65
15			576.65			576.65			576.65
16			576.65			576.65			576.65
גג									
סה"כ	4,231.36	3,250.32	4,732.19	240.02	35.69	8,963.55	3,387.75	240.02	12,591.32

מפלסים	שטח שירות								סה"כ הבניין
	היתרים 07/817.03+07/817.07 - קיים		היתר מס' 07/817.10 - מוצע			סה"כ משרדים	סה"כ מסחר	סה"כ מבני ציבור	סה"כ שרות
	משרדים	מסחר	משרדים	מבני ציבור	מסחר				
מרתף 1		287.66			112.85		400.51		400.51
קרקע		242.58			11.59		254.17		254.17
גלריה									92.72
1	100.08		-22.67	60		77.41		60	137.41
2	100.08		5.38			105.46			105.46
3	100.08		5.38			105.46			105.46
4	100.08		5.38			105.46			105.46
5	100.08		5.38			105.46			105.46
6	100.08		5.38			105.46			105.46
7	100.08		5.38			105.46			105.46
8	100.08		5.38			105.46			105.46
9			105.46			105.46			105.46
10			105.46			105.46			105.46
11			105.46			105.46			105.46
12			105.46			105.46			105.46
13			105.46			105.46			105.46
14			105.46			105.46			105.46
15			105.46			105.46			105.46
16			105.46			105.46			105.46
גג			74.37			74.37			74.37
סה"כ	800.64	530.24	933.04	60.00	124.44	1,733.68	654.68	60.00	2,448.36	15,039.68

מפלסים	מרפסת גג		מרפסת זיז מקורה	
	היתר מס' 07/817.10 - מוצע		היתר מס' 07/817.10 - מוצע	
	משרדים	מסחר	משרדים	מסחר
מרתף 1				
קרקע		74.62		
גלריה				
1	37.44			
2			5.36	
3			5.36	
4			5.36	
5			5.36	
6			5.36	
7			5.36	
8			5.36	
9			5.36	
10			5.36	
11			5.36	
12			5.36	
13			5.36	
14			5.36	
15			5.36	
16			5.36	
גג				
סה"כ	37.44	74.62	80.40	

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

9. **<u>מצב משפטי</u>**

9.1. <u>פרטי רישום</u>

על פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 27/11/2019, עולה כי הזכויות רשומות, כדלקמן:

גוש	30076
חלקה	194
שטח	3,213 מ״ר.
תקנון	מוסכם.
תת חלקות	73
זיקת הנאה	חלקה כפופה בזיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש כל שהוא כמסומן בקווים אלכסוניים ירוקים ברקע התב״ע 2050 ג׳, לטובת הציבור. חלקה כפופה לזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב בשטח של 252.70 מ״ר, המסומנת בתשריט באות א׳ והצבועה בצבע כחול, לטובת הציבור.
הערות	על החלקה רשומות מספר הערות עפ״י תקנה 27, הערות על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התו״ב והערות עפ״י תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק.

תת חלקה	2
שטח תת חלקה	3,641.25 מ״ר.
תיאור קומה	קרקע, קומה ראשונה.
אגף	2
מבנה	I
חלק ברכוש המשותף	364/1877
הצמדות	רשומות הצמדות רבות בצבע ירוק המסומנות באותיות מ- 2א׳ עד 2מב׳, הכוללות מחסנים, משטח, גג, חדר חשמל, חלל אטום וחדר אשפה.
בעלים	אוטו חן בע״מ החלק בנכס 1/2. ב. יאיר יזום ובניה בע״מ החלק בנכס 1/2.
הערות	הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת א.ש.א. (בס״ד) אחזקות והשקעות בע״מ, ולטובת בנק לאומי לישראל בע״מ. הערה על אי התאמה תקנה 29 לתת חלקה 2.

9.2. <u>מסמכי הבית המשותף</u>

בהתאם לתשריט הבית המשותף והתקנון, הבית המשותף מורכב מ- 4 אגפים כדלקמן:
אגף מספר 1 ובו דירה אחת, כולל את דירה 194/1 (להלן: חניון).
אגף מספר 2 ובו דירה אחת, כולל את דירה 194/2 (להלן: אגף מספר 2).
אגף מספר 3 ובו 69 דירות, כולל את דירות 194/3 – 194/71 (כולל) (להלן: אגף מספר 3).
אגף מספר 4 ובו דירה אחת כולל את דירה 194/72 (להלן: חדר שנאים).
סה"כ כולל הבית המשותף 72 דירות.
הדירות באגף מספר 2, ישמשו לכל מטרה, לרבות מסחר, מרפאות, מגורים, מלונאות, משרדים, או לכל יעוד אחר. בהתאם לתקנון, כל זכויות הבניה יהיו צמודות בלעדית לדירה 194/2.

9.3. <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 04/09/2017, רכש המבקש את השטחים והזכויות הבאות: בניין ב' במלואו, כל שטחי המסחר של הפרויקט, החניון המסחרי, זכויות הבניה הנוספות וחלקי הקונה בשטחים המשותפים ו/או ברכוש המשותף לכלל הפרויקט.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות דעת זו:

10.1. <u>תכנית 2050 ג'</u>

פורסמה במתן תוקף בי.פ. 5070 מיום 29/04/2002.
מטרות התוכנית הינן, בין השאר, כדלקמן:
א. שינוי מגורים 2 מיוחד לשצ"פ ולדרך, שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד לדרך, שינוי ייעוד שטח מדרך לאזור מגורים 2 מיוחד ולאזור מסחרי מיוחד.
ב. ביטול הבינוי המאושר בתוכנית 2050 וקביעת בינוי חדש להקמת שלושה בניינים חדשים בשטח התוכנית.
ג. קביעת השימושים המותרים בכל בנין כמפורט להלן: בנין א' - קומת קרקע וקומה א' - מסחר, ביתר הקומות העיליות משרדים. בנין ב' - מגורים/דיון מוגן. בנין ג' – מגורים.

התוכנית מסווגת את הנכס כמגרש 1, **בניין א', אזור מסחרי מיוחד** עליו חלות הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
הבינוי המאושר בשטח עפ"י תכנית 2050 מבוטל.
בתחום מגרש מספר 1, תותר הקמת 2 בניינים חדשים, כמפורט בנספחים 1-4 ובכפוף להוראות המפורטות בתוכנית זו.

השימושים המותרים בכל בניין ומס' הקומות יהיו כפורט להלן:

בניין א' 3 קומות תת קרקעיות לחניה ושטחי עזר נוספים.
2 קומות (קומת קרקע וקומה א' וגלריה) למסחר ושטחי עזר.
9 קומות משרדים.
1 קומה טכנית.

בניין ב' 3 קומות תת קרקעיות לחניה ושטחי עזר נוספים.
1 קומה (קומת קרקע וגלריה).
9 קומות מגורים.

שטח בניה עילי	יעוד	שימושים עיקריים	חלקי שירות	סה"כ
	מסחר	3,133 מ"ר	269 מ"ר	3,402 מ"ר
	משרדים	6,008 מ"ר	393 מ"ר	6,401 מ"ר
	סה"כ	9,141 מ"ר	662 מ"ר	9,803 מ"ר.
	מגורים	6,504 מ"ר	706 מ"ר	6,475 מ"ר.

שטח בניה תת קרקעי 7,248 מ"ר

סה"כ שטח בניה 24,261 מ"ר.

גובה בהתאם למצוין בנספח 2.

מס' יח"ד 85 בבניין ב' (מגורים).

קווי בניין לבניה עילית – הקווים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
לבניה תת קרקעית – הקווים המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים ברקע הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ללא מגבלת זמן ושימוש כלשהו. תנאי למתן היתר רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין. בשטח זה תפותח כיכר לשימוש הציבור הרחב ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי להיתר בניה ראשון. תכנון פיתוח השטח, ביצועו ותחזוקתו הינם באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש 1 ועל חשבונם.

זכות מעבר השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם זכות מעבר לציבור הרחב ללא מגבלה כלשהי. בשטח זה תוכשר דרך ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם בהתאם להנחיות העיריה. תכנון שטח זה, פיתוחו ותחזוקתו הינם באחריות בעלי הזכויות במגרש 1 ועל חשבונם.

חניה תקן החניה למגורים (מכל הסוגים) 1:1, תקן החניה למשרדים 1:280, תקן החניה למסחר 1:150.

10.2. <u>תכנית מק/2050 ד'</u>

פורסמה במתן תוקף בי.פ. 6699 מיום 19/11/2013.

התוכנית מסווגת את הנכס כמגרש 1, **בניין ב', בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה.** מטרת התוכנית הינה ניוד שטחים בין בניינים, שינוי בבינוי ושינוי במיקום שטח עם זיקת הנאה, ללא שינוי בסך השטחים מתוכנית 2050 ג'. עיקרי הוראות התוכנית כדלקמן:

א. בניין א' – מגורים ומסחר

- תותר תוספת קומות, באופן שסה"כ מספר הקומות המרבי המותר בבניין יהא 12 קומות: 10 קומות מגורים, קומת מסחר אחת וקומה טכנית אחת. הכל מעל מפלס 0.00.
- סה"כ מספר הקומות שמתחת למפלס 0.00, יהא 6 קומות, מתוכן קומה אחת תשמש למסחר ושאר הקומות לחניה ולשטחי עזר אחרים, הכל בהתאם להיתר בניה מאושר מס' 2007/817.2 ולנספח הבינוי.
- הגבהת גובה הבניין באופן שגובהו המירבי לא יעלה על 38.8 מ'.
- יותר שנוי במפלס ה-0.00 של הבניין ל- 819.5 +מ'.

ב. <u>בניין ב' – מסחר ומשרדים</u>

- תותר תוספת קומות, באופן שסה"כ הקומות המרבי המותר בבניין יהא 10 קומות: 8 קומות משרדים, קומת מסחר אחת וקומה טכנית אחת, מעל מפלס 0.00.
- סה"כ מספר הקומות מתחת למפלס 0.00, יהא 6 קומות: קומת מסחר + 5 קומות חניה ושטחי עזר אחרים, הכל בהתאם להיתר בניה מאושר מס' 2007/817.2 ולנספח הבינוי.
- הגבהת גובה הבניין באופן שגובהו המירבי לא יעלה על 34.55 מ'.

ג. התרת הסבת שטחים עיקריים מאושרים לשטחי שירות, התרת הסבת שטחי בניה עיקריים המאושרים למשרדים לשטחי בניה עיקריים למגורים ולמסחר, והתרת העברת שטחי בניה עיקריים משטחים שמעל מפלס 0.00 לשטחים שמתחת למפלס 0.00, הכל מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבניה המאושרים בשטח.

הכל כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי בניה מאושרים עפ"י תכנית 2050/ג					שטחי בניה מאושרים עפ"י תכנית 2050/ד			
מפלס	שימוש	שימושים עיקריים (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)	סה"כ	שימוש	שימושים עיקריים (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)	סה"כ
מעל כניסה קובעת	מסחר	3,133	269	3,402	מסחר	1,883	37	1,740
	משרדים	6,008	393	6,401	משרדים	4,963	85	5,228
	מגורים	6,504	706	6,475	מגורים	6,513	1,514	8,027
	סה"כ	**15,645**	**1,368**	**17,013**	**סה"כ**	**13,359**	**1,636**	**14,995**
מתחת הכניסה	מסחר	-	-		מסחר	1,503	535	2,038
	חניות		12,540	12,540	חניות		12,520	12,520
סה"כ כללי		**15,645**	**13,908**	**29,553**		**14,862**	**14,691**	**29,553**

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

הערות:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה בהתאם לתקנות התו"ב, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים.
- בתכנית מס' 2050/ג' אושרו 7,248 מ"ר עבור שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בהיתר בניה מס' 2007/817.2, אושרה תוספת שטחים עבור חניה, בהתאם לדרישת רשות מוסמכת, באופן שסה"כ שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת הינם 12,534.557 מ"ר, מתוכם 11,377.8 מ"ר עבור חניה ו- 1,161.87 מ"ר עבור שטחי שירות אחרים.

ד. שינוי תכסית הבינוי המאושרת במגרש מס' 1 עפ"י תכנית 3050/ג ושינוי צורתו של השטח עם זיקת ההנאה למעבר רגלי.

ה. שינוי בקווי הבניין המרביים המאושרים.

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

ז. קביעת שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב והוראות לפיתוחו ולתחזוקתו.

ח. שינוי תקני החניה המאושרים בתכנית 2050/ג'. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח 1 בלבד. על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר לחניונים. ניתן להוסיף מקומות חניה מעבר לתקן.

10.3. <u>תכנית 101-0507608</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8174 מיום 28/03/2019.

התכנית מסווגת את הנכס **ביעוד מסחר ומשרדים**. מטרת התכנית הינה תוספת בינוי של 16 קומות משרדים. עיקרי הוראות התכנית כדלקמן:

א. קביעת מספר קומות משרדים מירבי ל- 16, מעל 2 קומות מסד מסחר בנויות עפ"י היתר 07.817.06.

ב. קביעת שטחי בניה מירביים.

ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

ד. קביעת הנחיות לשלבי ביצוע למימוש התכנית.

ה. קביעת הנחיות מחייבות לפיתוח.

שטח המגרש	1,524.15 מ"ר.
שימושים	מסחר בשתי קומות המסד ומשרדים בשאר קומות המגדל.
צרכי ציבור	שטח של 300 מ"ר לשימושי רווחה וקהילה באחת מקומות המגדל ושטח זה מיועד להפקעה. הבעלות על שטח זה תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף, או במסגרת הפקעה ותרשם על שמה.
קומות	מספר קומות מירבי מעל מפלס רחוב יפו, יהא 18 קומות.
זיקת הנאה	השטח המסומן בתשריט בקוום אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח למעבר רגלי חופשי בכל שעות היממה. זיקת הנאה למעבר רגלי על פינת הרחובות יפו ושרי ישראל, המאושרת בתכנית 2050/ד מבוטלת.

שטחי הבניה כדלקמן:

יעוד	שימוש	גודל מגרש	שטחי בניה				תכסית (% מתא שטח	גובה מבנה מעל כניסה קובעת	מספר קומות מעל כניסה קובעת	קוי בניין
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
מסחר ומשרדים	מסחר	1,524	880	220	880	220	2,200	82%		
מסחר ומשרדים	משרדים	1,524	11040	2760			13,800	57.8		עפ"י המסומן בתשריט
מסחר ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור	1,524	240	60			300			
סה"כ			12,160	3,040	880	220	16,300		18	63.35

חניה — לא תותר תוספת מקומות חניה מעבר לקיים בפועל.

שלבי ביצוע — הבניה תבוצע בהינף אחד. שלב זה מתייחס להשלמת הבינוי בקומות המסד בפינת הרחובות ולכל הקומות מעל קומות המסד הבנויות.

תתאפשר קומת טרנספורמציה למעבר תשתיות ועמודים בגובה של עד 1.8 מ' וקומה זו תמנה במניין השטחים.

11. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את שטחי המשרדים והמסחר וכן את החניון, בחלקה 194, בגוש 30076, הממוקמת בשדרות שרי ישראל 15, בירושלים.

11.2. סביבת הנכס מהווה את שכונת מקור ברוך, המתאפיינת ברובה באוכלוסייה חרדית ובבנייה רוויה ותיקה לצד מתחדשת של מבנים בני 3-11 קומות.

11.3. הובאה בחשבון רמת הפיתוח העירוני בסביבת הנכס.

11.4. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע למועדים הקובעים לשומה.

11.5. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.6. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית ובשל מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

12. **<u>עיקרי טענות הצדדים – תכנית 101-0507608</u>**

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> תכנית 101-0507608 מקנה תוספת שטח עיקרי למסחר ומשרדים, כאשר מתוכם קיימת הפרשה של 240 מ״ר עיקרי לצרכי ציבור. שטח המגרש בשני מצבי התכנון 1,524 מ״ר נטו. <u>מצב קודם</u> סה״כ שטח עיקרי במצב הקודם 8,349 מ״ר כדלקמן: משרדים 4,963 מ״ר. מסחר על קרקעי 1,883 מ״ר. מסחר תת קרקעי 1,503 מ״ר. לאור העובדה כי קומות המסחר משותפות לשני הבניינים הובא בחשבון שטח של 1,622.52 מ״ר.	<u>מהות ההשבחה</u> תכנית 101-0507608 מאפשרת תוספת 8 קומות ומקנה תוספת שטח מעל הבינוי שהותר בתכנית קודמת. <u>מצב קודם</u> הזכויות במצב הקודם לפי תכנית 2050 ד׳. על החלקה בנוי מבנה הכולל אגף מגורים הבנוי על החלק הצפוני של החלקה ואגף מסחרי הכולל 2 קומות מסחר וקומות מרתף, בחלק הדרומי של החלקה. על החלק הדרומי של השטחים המסחריים מתוכננת בניית מגדל משרדים שטרם החלה בנייתו. קיימים היתרי בניה ל- 2 קומות מסחר ולמשרדים ב- 8 קומות. להלן הזכויות עפ״י תב״ע קודמת והיתרים בתיק בניין 7/817.03 + 7/817.07:

שימושים	תבע קודמת			היתר 7/817.03 + 7/817.07		
	שטח עיקרי	שטח שירות	סה״כ	שטח עיקרי	שטח שירות	סה״כ
מסחר	3,386	572	3,958	3,250	530	3,781
משרדים	4,963	85	5,048	4,231	801	5,032
מבני ציבור			-			-
סה״כ	8,349	657	9,006	7,482	1,331	8,813

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>פוטנציאל תכנוני</u> בהתאם לתוכנית 2000, שלא אושרה, קיימת מדיניות תכנון לפיה מקודמות תכניות, אך מסגרת זו שייכת להליך התכנוני החדש ולא ניתן ליחסה למצב הקודם וזאת מהסיבות הבאות: • במסגרת הפוטנציאל התכנוני, ניתן להביא בחשבון רק אותן תכניות שהופקדו או אושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית המשביחה ושהוכנו שלא על רקע החלטות מוסדות התכנון או התכנון הכולל. משכך, במקרה הנדון, התכנית המשביחה הוכנה על רקע החלטות מוסדות התכנון והתכנון הכולל, ועל כן אין להביא בחשבון פוטנציאל בגין מגמות התכנון שנוצרו מתכנית מתאר 2000 ומדיניות הוועדה המחוזית. • בהתאם להכרעת יעקב פז. • ככל שתעלה טענה לפוטנציאל במצב הקודם בגין מתן הקלות, במצב הקודם אושרו תכניות 2050/ג בשנת 2002 ותכנית 2050/ד בשנת 2013, לפיכך לא ניתן לקבל הקלות על פי חוק התכנון והבניה שכן מהווה סטיה ניכרת (תכניות שהופקדו אחרי 1989). בנוסף, נכון למועד הקובע כבר בוצע מימוש מלא בהיתרי הבניה לתכנית 2050/ד, כך שבכל מקרה לא ניתן לקבל זכויות נוספות, אלא רק על פי האמור בתכנית 507608 וזאת גם בהתאם להכרעת נדם לגוש 30074 חלקות 5-6, רחוב אבן ישראל 1 ירושלים. • בבר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה פסק בית המשפט העליון כי: "יש מקום להתחשב	<u>פוטנציאל תכנוני</u> הנכס נרכש בשנת 2017, והתמורה ששולמה עבורו (כ- 145 מיליון ₪), מגלמת גם את הפוטנציאל התכנוני הנובע מאישור עתידי של זכויות בניה נוספות מעבר להיקף השטחים המותר בעת רכישתו אותו יש לקזז בניתוח השווי. במסגרת תחשיב היטל השבחה, לעניין השווי הקודם, יש לאבחן ולהגדיר את מכלול הגורמים היוצרים את מרכיב הפוטנציאל ולנטרל את אותם גורמים המשפיעים על ההשבחה מהתכנית החדשה. גישה זו תואמת את פסיקות בית המשפט העליון, הכרעות והחלטת ועדת ערר, לפיהן ההחלטה המועד הרלוונטי לבחינת גורם הפוטנציאל הינו בטרם החלו הליכי התכנון של התכנית המשביחה. ישנם מספר גורמים אותם יש לבחון, ביניהם מדיניות תכנונית ותוכניות נקודתיות בסביבה אשר הופקדו או אושרו טרם החל ההליך התכנוני של התכנית המשביחה. להלן מספר גורמים שהוזכרו בהחלטה אשר עשויים ליצור פוטנציאל תכנוני כחלק מהמצב הקודם בנכס: • תכנית מתאר 2000 – תכנית מתאר מקומית שהוכנה ע"י צוות שהחל עבודתו בשנת 2000 והוצגה לציבור במסיבת עיתונאים בספטמבר 2000. התכנית טרם הופקדה, מסיבות שונות. עם זאת, העירייה ומוסדות התכנון רואים בה מסמך המתווה את מדיניות התכנון בעיר. • מדיניות בינוי סביב תוואי הרכבת הקלה – בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 26/07/2016, נקבע כי יותרו זכויות בניה מוגדלות לאורך כל צירי הרכבת הקלה בעיר.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
בציפייה לשינוי תכנוני משביח רק כאשר מדובר בפוטנציאל תכנוני קונקרטי וקרוב לוודאי, המתבטא לכל הפחות בתכנית מופקדת". פסק הדין עוסק בשאלת הערכת שווי הפוטנציאל במצב הקודם בתביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה והוא תקף ורלוונטי גם לגבי הערכת הפוטנציאל במצב הקודם בהיטל השבחה. במקרה הנדון הפוטנציאל אינו קונקרטי ולכן אין להביאו בחשבון במצב הקודם.	• תכנית 195875 "מתחם שערי צדק"– אושרה למתן תוקף בתאריך 07/07/2017, בהתבסס על המדיניות העירונית כפי שהתוותה בתכנית 2000 ובהתאם להחלטת ועדה מחוזית לבניה לאורך הרק"ל. • תכנית 51490 – אושרה למתן תוקף בתאריך 08/06/2017, תואמת להחלטת הועדה מחוזית לבניה לאורך הרק"ל. • במכרז רמ"י "K", המהווה מתחם בו עשרות מטרים עיקריים, לייעוד תעשיה, מלונאות ומסחר, נכתב במפורש כי בנוסף לתוכניות המופיעות בו ישנה תכנית אשר טרם אושרה למתן תוקף, להגדלת זכויות הבניה. מתחם זה נמכר בסך של כ- 180 מיליון ₪ אשר מגלמים גם את הפוטנציאל של הגדלת זכויות הבניה בתוכנית שטרם אושרה למתן תוקף. חישוב הפוטנציאל התכנוני, בהתאם להכרעת אריה אריאל בגו"ח 30041/37, לפי הפירוט הבא: אומדן ההשבחה כתוצאה מאישור התכנית בניכוי מקדם ייזום ותכנון (0.93), מקדם התאמות (0.8), מקדם היטל השבחה (50%), דחייה לאישור תכנית (4 שנים, שיעור היוון 12%).

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

שמאי המשיבה	שמאי המבקש

מצב חדש

זכויות הבניה 13,040 מ״ר למסחר ומשרדים, מתוכם 240 מ״ר מופרשים לצרכי ציבור כדלקמן:

משרדים	11,040 מ״ר
מסחר על קרקעי	880 מ״ר
מסחר תת קרקעי	880 מ״ר
סה״כ	12,800 מ״ר

לקומות המסחר המימוש הנדון הינו מלא, דהיינו 1,760 מ״ר.

מימוש חלקי

בהתאם לטבלת השטחים מהבקשה להיתר עולה כי זכויות הבניה העיקריות, כדלקמן:

אחוז מימוש	שטח (מ״ר)	הערות
זכויות בניה עיקריות לפי תכנית 507608	12,800	בניכוי 240 מ״ר המופרש לצרכי ציבור
זכויות בניה עיקריות לפי תכנית מק/2050ד׳	6,723	4,963 מ״ר עיקרי משרדים + 1,760 מ״ר עיקרי מסחר.
הפרש	6,077	
סה״כ שטח עיקרי עפ״י בקשה להיתר	10,963.57	הובא בחשבון כי שטח המסחר המיוחס לנכס הינו 1,760 מ״ר.
הפרש (10,963.57-6,723)	4,240.57	
אחוז מימוש	69.7%	

בינוי חדש על ישן

היתר בניה מספר 114076 (למשרדים), טרם מומש לפיכך הובאו בחשבון עלויות התאמה לקומה שמעל קומות המסחר הקיימות בלבד כ-554 מ״ר, 500 ₪ למ״ר.

תרומת הבנוי

שווי הבנוי מתקזז בין שני מצבי התכנון.

מצב חדש

התכנית מוסיפה זכויות בניה ומאפשרת תוספת 8 קומות מעל הבינוי שאושר במצב קודם. סה״כ 16 קומות משרדים, מעל 2 קומות מסחר בהתאם לתכנית הבקשה להיתר היקף השטחים לבניה ביחס לתב״ע הקודמת כדלקמן:

שימושים	בקשה להיתר 7/817.10			תוספת שטחים ביחס לבקשה להיתר		
	שטח עיקרי	שטח שירות	סה״כ	שטח עיקרי	שטח שירות	סה״כ
מסחר	3,388	655	4,042	2	83	84.43
משרדים	8,964	1,734	10,697	4,001	1,649	5649.23
מבני ציבור	240	60	300	240	60	300.02
סה״כ	12,591	2,448	15,040	4,242	1,791	6,034

בינוי חדש על ישן

היתר בניה מספר 114076, מתיר הקמת 8 קומות משרדים, לפיכך הובא בחשבון עלויות התאמה בהתאם לשטח ברוטו של קומת המשרדים הראשונה בבניין, 629 מ״ר, בהתאם להיתר, בסך 500 ₪ למ״ר.

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>עודף היצע</u> הקמת מתחם תעסוקה גדול ומרכזי מהווה יתרון ויוצר ביקוש בענף המשרדים. מקומות תעסוקה מרכזיים נהנים מקרבה לשירותים שונים, מהמגזר הפרטי והציבורי. לפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה זו. <u>מורכבות הפרויקט</u> בגין גודל ומורכבות הפרויקט, בוצעה הפחתה של 15% (מקדם 0.85), המגלם, בין היתר, את מורכבות הבנייה של פרויקט גדול ולעלויות הכרוכות בה. <u>הפחתה להעדר חניה</u> אין לבצע הפחתה לשווי בגין מקומות חניה וזאת מהסיבות הבאות: • הנכס ממוקם בקרבה לתחנת מרכזית אגד, תחנת רכבת יצחק נבון, תוואי רכבת הקלה ועל כן נהנה מנגישות נוחה. קרבה זו מהווה יתרון ומענה תחבורתי נוח הן לעובדי הבניין והן לאורחיו. • מקומות חניה מחושבים עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג- 1983, המביאים בחשבון, בין היתר, את היתרון לקרבה לתוואי רכבת. • מעיון בנספח התנועה לתכנית המשביחה מס' 507608, עולה כי יש צורך ב- 168 מקומות חניה, ומתוכנן 316 מקומות חניה (ב- 5 מפלסים תת קרקעיים), ועל כן קיים מענה ומקומות חניה לתוספת שטחי משרדים בתכנית 507608.	<u>עודף היצע</u> בסביבת הנכס מאות מטרים של משרדים ופעילות משרדית ענפה, כמו גם משרדי ממשלה רבים. בקריית הממשלה קיימים שטחי משרדים רבים ומתוכננים הקמת משרדים נוספים. <u>מורכבות הפרויקט</u> לאור היקף השטחים הרב, בוצעה הפחתה (15%) בשווי המשרדים. <u>הפחתה להעדר חניה</u> בשל העובדה שלא קיימים בבניין פתרונות חניה עבור שטחי המשרדים הנוספים שאושרו במסגרת התב"ע והבקשה להיתר בוצעה הפחתה של 5% משווי המשרדים הבנויים בעסקאות ההשוואה המשקף משרד שניתן להצמיד לו מקום חניה.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מטלות ציבוריות</u> אין לזכות בגין עלות בניית השטח המוקצה למבני ציבור וזאת מהסיבות הבאות: • מקדם לגודל ומורכבות הפרויקט (0.85), מגלם, בין היתר, את המטלות הציבוריות. • בתוכנית לא רשום באופן מפורש על מי יחול החיוב במטלות הציבוריות, וזאת להבדיל מהתוכניות במצב הקודם, בהן כתוב במפורש כי עלויות מסויימות יחולו על היזם. • במקרים בהם אין הוראה מפורשת לעניין זה, נוהגת העיריה לערוך הסכם. למעשה, העיריה מוותרת על ההפקעה ובתמורה קובעת מטלה שבעלותה יישא היזם. מדובר בהסדר קנייני שיוסדר מול המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים. • השטח המוקצה למבני ציבור, 240 מ״ר, תואם את מסמך עדכון מדיניות הרק״ל מיום 08/04/2019, בו נקבעו עקרונות, בין השאר, להקצאת הפרשות בנויות או פתוחות לצרכי ציבור. • אי זיכוי בגין המטלה הציבורית תואם את הכרעת פריאל מיום 05/10/2014, בנכס זה. • שומת היטל השבחה אינה המקום לביצוע התחשבנות בעניין המטלות הציבוריות לראיה, פס״ד ״מגורי יוקרה״. • בשנלר קיימת מטלה ציבורית, שעד עצם היום הזה נמצאת בערכאות שונות וטרם התקבלה החלטה חד משמעית. כמו כן, הכרעת ארז כהן בעניין תיק זה אינה רלוונטית עוד והיזם מבקש לשלם בהתאם לשומת המשיבה המקורית.	<u>מטלות ציבוריות</u> בהתאם לתכנית 507608 תבוצע הפרשה של 300 מ״ר (כולל ש״ש), לשימושי רווחה וקהילה. שטח זה מיועד להפקעה ובגינו יש לבצע הפחתה וזאת מהסיבות הבאות: • במספר הכרעות, בניהן הכרעת גבע בלטר בגו״ח 30864/5 (רח׳ יוסף בורג 4), נקבע כי באומדן ההשבחה יש להפחית את עלויות מטלות ציבוריות. • בועדת ערר מס׳ 8118/0919 לפיה יש להפחית מטלות ציבוריות מהשווי במצב החדש. • החלטת וועדת ערר מיום 27/02/2020, פרדס חנה כרכור. • בהתאם לכתב התחייבות שהתקבל מהמשיבה לחתימה על ידי בעלי הזכויות בחלקה, העירייה דורשת התחייבות לביצוע והקמת השטח הציבורי על חשבונם ברמת גמר מלא ואף בהתאם לדרישת המשיבה יוקצו לשטחים אלה 2 מקומות חניה בבניין. בשל העובדה כי לא קיים בתקנון התב״ע הוראה בנוגע למהות השימוש הציבורי המתוכנן, ובהתאם להכרעות וועדות ערר, עלות המטלות הציבוריות, 7,500 ₪ למ״ר, ברמת גמר מלאה.

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
ככל ויוכרע כי יש ליישם את עניין המטלות, בשני מצבי התכנון, יש לבצע הפחתה בגין ההסתברות לביצוע המטלה מאחר ואין הוראה בתוכנית מי יישא בעלויות אלו. <u>עסקאות השוואה</u> עסקאות ההשוואה למשרדים, על סמך נתונים שונים, ביניהם, דו״ח נת״מ עבור משרדים חדשים Class A, מהר חוצבים ואזור תלפיות. מיקום הנכס עדיף על פני משרדים בגבעת שאול עקב הקרבה לתחנת רכבת יצחק נבון, לקו הרכבת הקלה ולתחנה מרכזית אגד. שיעור תשואה ממוצע ארצי למשרדים, עפ״י סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים של אגף שומת מקרקעין לחציון הראשון של 2019, 7.1%.	<u>עסקאות השוואה</u> הנכס ממוקם במרכז ירושלים, בשכונת מקור ברוך ונרכש בשנת 2017 ברמת מעטפת, בסך של 145 מיליון ₪ בתוספת מע״מ. הפעילות העסקית העיקרית בסביבה מרוכזת באזור התעשייה גבעת שאול ובמרכז העיר בסמוך לעיריית ירושלים ובתי המשפט, כאשר מיקום הנכס נחות ביחס לאזורים אלו. אזור התעשייה גבעת שאול מהווה אזור משרדים ללא שכונת מגורים, אשר בו ממוקמים משרדים כגון הביטוח הלאומי, הלשכה לסטטיסטיקה וכו׳ ולו גישה נוחה יותר לכניסה וליציאה מהעיר. המוקד העסקי באזור מרכז העיר, סמוך לעיריית ירושלים ובתי המשפט ולו גישה נוחה באמצעות הרכבת הקלה. לאור זאת, מיקום הנכס נחות ועסקאות ההשוואה מאזורים אלו זה משקפות שווי גבוה יותר אשר אינו משקף את הנכס הנדון.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>ערכי שווי</u> <u>מסחר</u> בהתאם לניתוח מספר עסקאות השוואה למסחר מאתר מס שבח נדל"ן וניתוח חוזי שכירות לחנויות ובחילוץ הנתונים עולים ערכי השווי, כדלקמן: **שווי 1 מ"ר בנוי ברוטו** **31,000** ₪ בניכוי רווח יזמי (20%) 25,833 ₪ <u>עלות בניה (7,000 ₪)</u> **שווי 1 מ"ר אקו' (במעוגל)** **18,800** ₪. <u>משרדים</u> בהתאם לסקר שוק "מאן נכסים", דו"ח נת"מ (חציון ראשון שנת 2019), חוזה מכר לקומת משרדים בבניין "שערי העיר", חוזי שכירות וניתוח מספר עסקאות השוואה למשרדים מאתר מידע נדל"ן ובחילוץ הנתונים עולים ערכי השווי, כדלקמן: **שווי 1 מ"ר בנוי ברוטו** **14,500** ₪ בניכוי רווח יזמי (20%) 12,083 ₪ <u>עלות בניה (7,000 ₪)</u> **שווי 1 מ"ר אקו' (במעוגל)** **5,000** ₪	<u>ערכי שווי</u> <u>משרדים</u> בהתאם לניתוח מספר רב של עסקאות השוואה למשרדים מאתר מס שבח נדל"ן, וניתוח חוזי שכירות ובחילוץ הנתונים עולים ערכי השווי, למ"ר נטו, ברמת מעטפת, כדלקמן: **שווי 1 מ"ר בנוי נטו** **13,300** ₪[1] בניכוי רווח יזמי (20%) (2,220 ₪) <u>עלות בניה (7,475 ₪)</u> **שווי 1 מ"ר נטו אקו'** **3,605** ₪ בתאריך 14/06/2020 פורסמו תוצאות מכרז "K", מיום 31/12/2018 לפיו התמורה לעסקה כ- 180 מיליון ₪ משקפת, בהתייחס לשטחים העיקריים המותרים לבניה שווי של 3,229 ₪ למ"ר עיקרי.

[1] לאחר הפחתה בשיעור 5% משווי משרדים שניתן להצמיד להם חניה.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש

מקדמים

גודל ומורכבות הפרויקט	0.85

תחשיב השבחה

מצב קודם			
מהות	שטח	שווי למ"ר	סה"כ
מסחר	1,622.57	₪ 18,800	₪ 30,504,316
משרדים	4,963.00	₪ 5,000	₪ 24,815,000
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 55,319,316

מצב חדש				
מהות	שטח	מקדם	שווי למ"ר	סה"כ
מסחר	1,760.00	0.85	₪ 18,800	₪ 28,124,800
משרדים	11,040.00	0.85	₪ 5,000	₪ 46,920,000
עלויות התאמה ישן על חדש	553.82		₪ 500	₪ -276,910
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 74,767,890

השבחה	
מצב חדש	₪ 74,767,890
מצב קודם	₪ 55,319,316
השבחה	₪ 19,448,574
השבחה למימוש חלקי 69.7%	₪ 13,555,656

מקדמים

הפחתה בגין היקף שטחים	0.15
הפחתה בגין ייזום ותכנון	0.93
הפחתה בגין התאמות	0.80
מקדם היטל השבחה	0.50
דחיה (4 שנים, 12%)	0.63

תחשיב השבחה

אומדן שווי תוספת שטחים ביעוד משרדים			
תיאור	שטח לבניה נטו ברמת מעטפת	שווי למ"ר אקו' נטו	סה"כ שווי
שטחי משרדים	4,001	₪ 3,605	₪ 14,423,605
הפחתה בגין היקף שטחים		15%	₪ -2,163,541
סה"כ			₪ 12,260,064
עלויות התאמה לבינוי חדש	629	₪ 500	₪ -324,531
עלויות בניית שטח ציבורי	300	₪ 7,500	₪ -2,250,000
סה"כ שווי במעוגל			₪ 9,690,000

אומדן שווי פוטנציאל תכנוני במצב קודם	
אומדן ההשבחה	₪ 9,690,000
מקדם הפחתה בגין ייזום ותכנון	0.93
מקדם הפחתה בגין התאמות	0.8
מקדם היטל השבחה	0.5
מקדם דחיה (4 שנים, 12% היוון)	0.63
אומדן שווי פוטנציאל תכנוני	₪ 2,270,000

השבחה	
אומדן השבחה מצב חדש	₪ 9,690,000
אומדן שווי פוטנציאל תכנוני מצב קודם	₪ 2,270,000
סה"כ השבחה בניכוי פוטנציאל תכנוני	₪ 7,420,000

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

13. **<u>הכרעה</u>**

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 194 בגוש 30076 בירושלים, כאשר ההשבחה נבחנת כתוצאה מאישור תכנית 101-0507608 ובשל מימוש זכויות במסגרת בקשה להיתר בניה.

שטח החלקה הינו כ – 3,213 מ״ר ועליה בנויים 2 אגפים מעל מסחר ומרתף לחניון משותף בן 5 קומות: בחלק הצפון מזרחי מגורים בבינוי 11 קומות (כולל ק״ק) ובחלק הדרום מערבי, בצמוד אליו, אגף מסחרי בן 2 קומות ויתרת זכויות למסחר ומשרדים. לבניין המגורים ולקומות המסחר כניסות נפרדות. שטחי המגורים הבנויים בחלקה אינם רלוונטיים ועל כן אינם כלולים בשומתי זו.

13.1. <u>מצב קודם</u>

בהתאם לתכנית מק/2050 ד׳ הנכס מסווג בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. זכויות הבניה בתכנית (ללא מגורים וחניות תת״ק) הינן כדלקמן:

שימושים	תכנית מק/2050ד׳		
	שטח עיקרי	שטח שירות	סה״כ
מסחר תת״ק	1,503	535	2,038
מסחר מעל הקרקע	1,883	37	1,920
משרדים ב - 8 קומות	4,963	85	5,048
סה״כ	8,349	657	9,006

בהתאם להיתר בניה מספר 114076 מיום 23/07/2019 הותרה בניית בניין משרדים מעל האגף המסחרי בשטח של כ – 4,232 מ״ר עיקרי וכן כ – 801 מ״ר שירות ב – 8 קומות מעל קומות המסחר.

להלן סה״כ הזכויות למסחר ומשרדים המתקבלות בשימוש מיטבי במצב הקודם:

מסחר עיקרי 3,386 מ״ר.

משרדים עיקרי 4,963 מ״ר.

שירות 1,372.64 מ״ר.

<u>פוטנציאל תכנוני</u>

לטענת שמאי המבקש קיים פוטנציאל תכנוני במצב הקודם לתכנית, אשר השפיע על השווי. לטענתו, המחיר ששולם בגין הנכס (חניות תת״ק, מסחר ב – 2 קומות וזכויות ל – 8 קומות משרדים) בסך של כ – 145 מיליון ₪ מגלם גם שווי הנובע מציפייה להרחבת זכויות הבניה בנכס, מעבר לזכויות שנקבעו במצב הקודם. שמאי המבקש מונה מספר גורמים המשפיעים לטענתו על השווי במצב הקודם, כגון תכנית מתאר 2000 הנמצאת בשלבי הכנה וטרם אושרה, מדיניות בינוי בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 26/7/16 הקובעת, כי יותרו זכויות מוגדלות לאורך תוואי הרכבת הקלה ותכניות נקודתיות שנקבעו באזור המתירות תוספת זכויות.

בפסק הדין בעניין רע"א 4487/01 הועדה המקומית לתו"ב רחובות נ' לוסטרניק נקבע, כי בקביעת השווי הקודם אין להתחשב בציפייה ספציפית להשבחה בשל התכנית עצמה, אולם ניתן להביא בחשבון ציפייה כללית של השוק לתוספת זכויות ועליית מחירים.

הריני סבור, כי אין להכיל בנכס הנדון ציפייה כללית אחרת מזו החלה על כלל הנכסים שבסביבתו, אשר שווים מושפע, בין השאר, מציפייה כללית לעליית מחירי הנדל"ן ותוספת זכויות עתידיות, בין השאר לאור תכניות בהכנה ומסמכי מדיניות שונות ברחבי העיר והארץ.

בנסיבות אלה הנני סבור, כי אין לקבוע העלאה מלאכותית בשווי המצב הקודם לאור פוטנציאל מציפייה כללית לעליית שווי המקרקעין, שכן זו באה לידי ביטוי גם בעסקאות ההשוואה.

13.2. <u>מצב חדש</u>

תכנית 101-0507608 מרחיבה את זכויות הבניה ומאפשרת בניית 16 קומות משרדים, מעל קומות המסחר בהיקף - 11,040 מ"ר עיקרי ו - 2,760 מ"ר שירות. כמו כן, קובעת התכנית כי שטח של 300 מ"ר (240 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שירות) יופקע מאחת הקומות במגדל לצרכי ציבור.

בהתאם לבקשה להיתר מספר 841578 מבוקשת בניית כ - 3,388 מ"ר עיקרי למסחר, כ- 8,964 מ"ר עיקרי למשרדים וכן 2,388 מ"ר שירות.

אין מחלוקת כי הבקשה להיתר המבוקשת בנכס מהווה מימוש חלקי לזכויות מכוח התכנית. על כן, תחשיב ההשבחה בהכרעתי זו נערך לפי המימוש בבקשה להיתר בניה המהווה מימוש חלקי.

13.3. <u>מסחר</u>

שמאי המשיבה מייחס את השטח המסחרי לשני הבניינים ולכן קובע במצב הקודם בנכס 1,622.52 מ"ר (סה"כ 3,386 מ"ר מסחר) ואילן במצב החדש לפי המפורט בתכנית 1,760 מ"ר (תחתי ועילי).

לעומתו שמאי המבקש בדעה כי לא קיימת השבחה לשטחי המסחר ואלה אינם מוצגים בתחשיבו.

בהתאם להסכם המכר משנת 2017, המבקש רכש חלקים מהחלקה וביניהם את כל שטחי המסחר ולכן בהכרעתי קבעתי במצב הקודם את כלל זכויות הבניה למסחר מכוח תכנית מק/2050 ד' (3,386 מ"ר) אל מול המצב החדש לפיו מבוקשת בהיתר תוספת שטח מסחרי מזערית, 2 מ"ר עיקרי (3,386 מ"ר במצב הקודם אל מול 3,388 מ"ר במצב החדש). היות ועסקינן בתוספת מזערית, לא נדרשת אבחנה במיקום שטח המסחר ותרומתו לשווי במיקומים השונים (עם חזית לרחוב/ בקומת מרתף/ בקומת גלריה).

13.4. <u>מטלות ציבוריות</u>

בסעיף 4.1(ד)(9) לתכנית נקבע, כי תנאי למתן היתר הבניה הוא "תכנון וביצוע השטח הציבורי בתיאום מול המחלקה למבני ציבור וכתנאי להיתר הבניה".

בדיון שנערך בפניי נתבקש שמאי המשיבה להעביר את עמדת המשיבה בנוגע לגישתה ומי נושא בעלויות בניית השטח הציבורי, אולם התייחסות זו לא נשלחה.

מאידך, שמאי המבקש צירף כתב התחייבות שהתקבל מהמשיבה לחתימה על ידי בעלי הזכויות בחלקה, בו העירייה דורשת התחייבות לביצוע והקמת השטח הציבורי על חשבונם ברמת גמר מלא ואף בהתאם לדרישת המשיבה יוקצו לשטחים אלה 2 מקומות חניה בבניין.

בנסיבות אלה ובהתחשב בכך שמדובר על הקצאת שטח מתוך המגדל, כמפורט בהוראות התכנית, אין אלא להבין את הוראות התכנית כפשוטן, קרי- על המבקש לתכנן ולבצע את השטח הציבורי על חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה בהתאם לתכנית.

בהתאם לבקשה להיתר בניה המהווה את המימוש בהכרעתי זו, מבוקשת בניית 240 מ"ר עיקרי וכן 60 מ"ר שירות למטרות ציבור, בדומה לנקבע בתכנית.

הנני סבור, כי כאשר בניית שטחים ציבוריים הנה כחלק מהמגדל ומהווה מטלה מכוח התכנית, לפיה תנאי לקבלת היתר בניה הינו בבניית שטח זה, הרי שיש להפחית את עלות בניית שטחים אלו משווי המצב החדש, שכן זו אינה באה לידי ביטוי בעסקאות ההשוואה.

13.5. <u>חניה</u>

לטענת שמאי המבקש לא קיים פתרון חניה לקומות שטחי המשרדים, אשר נוספו בתכנית, כאשר החניה הקיימת בנכס בהיקף של 5 קומות תת"ק משמשת הן את בניין המגורים שבמגרש והן את שטחי המסחר ועל כן קובע הפחתה לשטחי המשרדים בשיעור 5% משווי מ"ר בנוי בסביבה.

עם זאת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה, תיקון תשע"ו 2016), הרי שתקן החניה המרבי המותר נקבע, בעיקר, בהתאם למרחק הנכס מהמתע"ן ומתחנות הנוסעים שלאורכו. הנכס ממוקם קרוב מאד לתחנה המרכזית בירושלים וסמוך מאד לקו הרכבת הקלה, לכן ברור כי בהתאם לתקן אין צורך בהתקנת מקומות חניה מרובים כלל ודי במרתף החניה הקיים בנכס בכדי לאשר את הבקשה להיתר בניה. בהתאם לנספח תנועה (מספר 3 - החתום לאישור), קיים מאזן חניה לפיו דרושים סה"כ 168 מקומות חניה למגורים, מסחר ומשרדים, כאשר מתוכנן במרתף 316 מקומות חניה. תקן החניה למשרדים לפי המאזן הינו 1:280.

כמו כן, באם קיימת הפחתה כאמור לגישת שמאי המבקש לשטחי המשרדים, זו נכונה גם לעסקת ההשוואה כפי שמפורטת בסעיף ערכי השווי, אשר ממוקמת בסמוך לנכס הנדון ותקן החניה בעת בנייה במגרש העסקה יהא מחמיר בדומה לנכס בשל קרבה להסעת המונים.

בנסיבות אלה, ולאור קרבתו של הנכס לעורקי תחבורה ציבורית זמינים, הנני סבור כי "מחסור החניה" הנטען על ידי שמאי המבקש אינו פוגע בשוויו של הנכס במצב החדש, ובוודאי שלא פוגע בו ביחס לנכסים אחרים בהם קיימת חובה למציאת פתרונות חניה בצורת בניית קומות מרתף נוספות ו/או תשלום קרן חניה.

13.6. <u>תרומת הבנוי</u>

תרומת הבנוי לשווי של החלק המסחרי בחלקה זהה בשני מצבי התכנון ועל כן מתייתרת הצגתה בתחשיב ההשבחה.

13.7. <u>בניה על קיים</u>

לתוספת בניה לצד או מעל המבנה הקיים, נדרשות הערכות הנדסיות והתאמות, אשר אינן נדרשות במגרש בלתי מבונה ולכן לתוספת בניה זו נקבע מקדם 0.90, המגלם את ההתאמות הנדרשות בבנייה מסוג זה. הפחתה זו מיושמת ומיוחסת לתוספת ההשבחה.

בהתאם לצדדים ההפחתה הנדרשת בגין בניה על מבנה קיים הינה של 500 ₪ למ"ר לקומה שמעל קומות המסחר.
כאמור, המבנה הקיים כולל 2 קומות מסחר מעל 5 קומות מרתף, כאשר במצב הקודם הזכויות הינן ל- 8 קומות משרדים מעל קומות אלה ואילו במצב החדש תכנית 101-0507608 מאפשרת בניית 8 קומות נוספות. מאחר ותוספת הזכויות במימוש בבקשה להיתר (הגבהת המבנה לכדי 16 קומות מעל קומת קרקע תוך ניצול חלקי של חלק מהזכויות שנוספו בתכנית) הינה לצד ומעל מבנה קיים, בבניה כזו קיימת מורכבות מסוימת. מצד אחד המבנה הקיים הותאם לתוספת קומות, לרבות חניה, אך מנגד קיים הכרח של בניה תוך המשך פעילות תקינה של המבנה שמתחת ולאור הצורך בהתאמת תשתיות הקומות לתוספת הבניה. ככלל ניתן לקבוע כי בשני מצבי התכנון נדרשת התאמה ועל כן מיוחסת הפחתה של 10% <u>לתוספת הזכויות</u> (השבחה) בגין ניצול זכויות מהתכנית החדשה.

כידוע, בהערכת שווי זכויות בניה קיימות שתי שיטות: השוואה ישירה של <u>זכויות בניה</u> והשנייה גישת העלות (חילוץ). ניתוח השווי בגישת העלות מבוסס על הנחות רבות, אשר משקלן המצטבר עלול להביא לפערים משמעותיים בשווי, לכן גישה זו אינה מספיק מהימנה וישימה כביקורת, או כאשר אין עסקאות להשוואה ישירות.

גם מועצת שמאי המקרקעין נדרשה לנושא וקבעה תקינה לגישות הראויות בשומת מקרקעין ושיטת ניתוח השווי וקבעה כי הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר הינה עסקאות השוואה של מכירת זכויות בניה והשימוש בגישת החילוץ לוקה בחסר ובעלת תוקף נמוך, וזו הסיבה שיש למעט מלהשתמש בשיטה זו ולעומת זאת להעדיף להשתמש בגישת השוואה של מכירות זכויות בניה (מגרשים פנויים).

על כן, גריעת עלויות התאמה כפי שקבעו הצדדים משמעותה שימוש בגישת העלויות (חילוץ) וזו כאמור לעיל בעלת תוקף נמוך. בשימוש בהשוואה לשווי זכויות בניה בוצעה התאמה שמאית מקובלת, לפיה הופחתו 10% משווי מ״ר אקו׳ של זכויות בניה במגרש ריק ופנוי.

13.8. <u>שיעור ההיוון</u>

שיעור ההיוון משקף את התנהלות השוק בשימוש זה, לרבות שינויי רמות תפוסה במהלך השנים, כפי שמפורט בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין פרק טו׳, בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי שומה:

״ במהלך חייו של נכס מניב קיימות תקופות שבהן הנכס אינו מושכר ולא נצמחת ממנו הכנסה ואף אחזקתו כריק גורמת להוצאות כספיות בלתי מכוסות לבעליו.

לפיכך, שוויו של נכס מניב מגלם את הציפיה לתקופות אי שכירות ומטבע הדברים ציפייה זו משתקפת בשיעור ההיוון הכולל (שהוא כאמור היחס שבין דמי השכירות השנתיים לבין שווי הנכס)״.

לגישתי, שיעורי ההיוון הינם בהתאם לסקירה מקיפה של שיעורי תשואה לנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2019 אשר נערכה ע״י השמאי הממשלתי, כדלקמן:

- שיעור היוון למסחר 7.0%
- שיעור היוון למשרדים 7.1%

13.9. ערכי שווי

א. שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר אקו׳ למשרדים בסך 5,000 ₪ ולמסחר 18,800 ₪ (עיקרי בלבד מגלם שטחי שירות).

ב. שמאי המבקש קובע שווי מ״ר אקו׳ למשרדים בסך 3,500 ₪ (עיקרי בלבד מגלם שירות).

ג. נתוני שכירות למסחר ומשרדים:

ג.1. בחינת נתוני ההשכרה בנכס, כפי שנתקבלו מאת שמאי המבקש מעלה, כי דמ״ש חודשיים בגין שטחי המסחר כוללים שטחי העמסה בשיעור של כ- 15% ועומדים ע״ס של כ – 155 ₪ למ״ר.

ג.2. בדו״ח נת״מ נכסים לשנת 2019 נסקרו ערכי השכירות של מבני משרדים רבים ברחבי הארץ, ולרבות באזור ירושלים. על פי הסקירה הנ״ל דמ״ש חודשי למ״ר משרדים במחצית הראשונה של שנת 2019 בירושלים עומד ע״ס ממוצע של כ – 71 ₪ בבניינים Class B (המוגדרים כמבנים בעלי שטח משרדים על קרקעי שבין 5,000 ל – 10,000 מ״ר, ברמת גימור טובה בשטחים הציבוריים).

ג.3. בהתבסס על שיעורי היוון שלעיל, שווי מ״ר אקו׳ לשימושים השונים מביא למקדם כדלקמן:

	משרדים	מסחר
דמ״ש למ״ר	₪ 71	₪ 155
לשנה	₪ 852	₪ 1,860
שיעור היוון	7.1%	7.0%
שווי מ״ר בנוי	₪ 12,000	₪ 26,571
רווח יזמי	0.25	0.25
עלות בניה ופתוח	₪ 7,000	₪ 7,000
שווי מ״ר אקו׳	₪ 2,600	₪ 14,257
יחס מסחר משרדים מעוגל		5.5

ד. בחנתי מגרש שנמכר במסגרת מכרז רמ״י ים/435/2018 במתחם K, מגרש 12, הסמוך מאוד לנכס כדלקמן:

ניתוח מכרז רמ״י מתחם K בגוש 30107 מיום 14/6/20			
	שטח	מקדם אקו׳	סה״כ
מסחר	3,200	5.50	17,600
משרדים	52,600	1.00	52,600
שירות	22,200	0.80	17,760
סה״כ אקו׳			87,960
מחיר			₪ 180,180,180
שווי מ״ר אקו׳			₪ 2,048
התאמה לגודל			1.10
שווי מתואם			₪ 2,253

אציין, כי בחנתי את טענת המבקש לפיה השווי שנקבע במכרז זה הושפע מתכנית שהופקדה כחודש לאחר שנסגר המכרז. התכנית המופקדת הנ"ל נקראת תכנית 101-0621722 וסך הזכויות המוצע בה לא שונה באופן ניכר מסך הזכויות הזמינות במגרש זה בטרם הפקדתה. אמנם תמהיל השטחים משתנה במעט (תוספת שטח משרדים וצמצום שטח המסחר) וכן נוספו ייעודים ל"דיור מיוחד" אולם גם נוספו שטחים למבנים ומוסדות ציבור בשטח של 5,100 מ"ר. בנסיבות אלה, ובהתחשב בעובדה שהתכנית הופקדה חודש לאחר מועד הרכישה, הנני סבור כי לא היתה לתכנית כאמור השפעה כלשהי על מחיר המגרש מעבר לציפייה כללית כפי שבשאר עסקאות ההשוואה. כמו כן, ניתוח העסקה לשטחים העיקריים בלבד, מתקבל שווי זהה לשומת המבקש.

ה. כביקורת – בחנתי את עסקת ההשוואה מיום 04/09/2017 שנערכה <u>בנכס הנדון</u>, לפיה נרכש בניין ב' במלואו, כל שטחי המסחר של הפרויקט, חניון מסחרי (246 חניות), זכויות בניה נוספות וחלקי הקונה בשטחים המשותפים. מניתוח התמורה בעסקה, 145,000,000 ₪, תוך הפחתת שווי הבנוי בנכס בעת רכישתו, כאשר הסכום המתקבל מיוחס למרכיב הקרקע של זכויות הבניה הנוספות, עולה כי שווי למ"ר אקו' משרדים הינו בסך של כ- 2,500 ₪ למ"ר אקו'.

לאור האמור לעיל, הנני סבור כי שווי מ"ר אקו' למשרדים בנכס הנו 2,450 ₪ ואילו היחס בין משרדים למסחר הנו 1 ל – 5.5. שווי למ"ר מסחר כולל העמסה של כ- 15% משטחי השירות. יתרת שטחי השירות נקבעה לפי מקדם 0.8 משווי מ"ר אקו' למשרדים.

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

13.10. <u>תחשיב ההשבחה (למימוש החלקי)</u>

מצב קודם		
	שטח במ"ר	סה"כ
מסחר עיקרי	5.5	
משרדים עיקרי	1	
שירות	0.8	
מסחר עיקרי בקומה 1-	1,495.25	8,223.88
מסחר עיקרי בק"ק	1,662.33	9,142.82
גלריה	92.74	510.07
יתרת זכויות עיקריות למסחר	135.68	746.24
סה"כ מסחר עיקרי ביניים	3,386.00	
משרדים עיקרי קומות 1-8	4,963.00	4,963.00
סה"כ שטחי שירות	1,372.64	
שטחי שירות למסחר (15% העמסה)	507.90	2,793.45
יתרת שטחי שירות (מיוחס למשרדים)	864.74	691.79
סה"כ אקו'		27,071.24
שווי מ"ר אקו'		₪ 2,450
שווי מצב קודם		₪ **66,324,543**

מצב חדש - מימוש חלקי לפי היתר		
	שטח במ"ר	סה"כ
מסחר עיקרי	5.5	
משרדים עיקרי	1	
שירות	0.8	
מסחר עיקרי בקומה 1-	1,596.99	8,783.45
מסחר עיקרי בק"ק	1,698.04	9,339.22
גלריה	92.72	509.96
סה"כ מסחר עיקרי ביניים	3,387.75	
משרדים עיקרי קומות 1-16	8,963.55	8,963.55
סה"כ שטחי שירות	2,388.36	
שטחי שירות למסחר (15% העמסה)	508.16	2,794.89
יתרת שטחי שירות (מיוחס למשרדים)	1,880.20	1,504.16
סה"כ אקו'		31,895.23
שווי מ"ר אקו'		₪ 2,450
סה"כ שווי		₪ 78,143,306
מטלה להקמת שטח לצרכי ציבור (7,000 ₪ למ"ר)	300.02	₪ -2,100,140
שווי מצב חדש		₪ **76,043,166**

מצב חדש	₪ 76,043,166
מצב קודם	₪ 66,324,543
בניה על קיים	0.9
השבחה	₪ **8,746,760**

14. **<u>השומה</u>**

בהתאם לכל האמור לעיל אני סבור כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה חלק מחלקה 194 בגוש 30076, בגין אישור תכנית ולאור מימוש זכויות <u>חלקי</u> במסגרת בקשה להיתר בניה, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
101-0507608	13/04/2019	₪ 8,746,760	₪ 4,373,380

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com