רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 15 מאי, 2023
מינוי: 1981-2022
מספרנו: מכרעת.541

לכבוד

המבקשת,
ש.ב.ח שער לירושלים בע"מ
ע"י מר חזקיה העצני,
שמאי מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר אמיר חופשי,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 30128 חלקה 51

מגרש מס' 1 (עפ"י תכנית מס' 101-0547992)

דרך חברון פינת דרך משה ברעם,

אזור התעשיה תלפיות, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אמיר חופשי מיום 9 יוני 2022 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת מיום 10 נובמבר 2022.

עמדת המבקשת, ש.ב.ח שער לירושלים בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר חזקיה העצני מיום 18 ספטמבר 2022.

ביום 26 דצמבר 2022 קיימתי דיון בהשתתפות רו"ח נועם דורון נציג המבקשת, עו"ד אבי שפרמן ועו"ד ישראל עטר ב"כ המבקשת ושמאי המקרקעין מר חזקיה העצני מטעם המבקשת ובהשתתפות שמאי המקרקעין מר אמיר חופשי מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 101-0547992 ואישור הקלות וזאת בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 5 מאי 2023.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תיאור	מועד קובע[1]
תכנית מס׳ 101-0547992	30.5.2020
הקלות	9.2.2022

4. פרטי הנכס

גוש:	30128
חלקה:	51
שטח החלקה:	4,208 מ״ר
מגרש:	1 (עפ״י תכנית מס׳ 101-0547992)
כתובת:	דרך חברון פינת דרך משה ברעם, אזור התעשיה תלפיות, ירושלים
מהות הנכס:	מגרש בייעוד למגורים, מסחר, תעסוקה, תיירות, חניון ומבני ציבור

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

אזור התעשייה תלפיות, ירושלים. הנכס ממוקם בשוליים הדרום מזרחיים של אזור התעשייה, בצומת הרחובות דרך חברון (כביש 60) ודרך משה ברעם, בסמוך לשכונת תלפיות. מעברה המזרחי של דרך חברון שכונת ארנונה וקיבוץ רמת רחל.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה חדשים לצד ותיקים, תחנת דלק וחניון אוטובוסים.

דרך חברון מהווה עורק תחבורה ראשי בעיר, תחילתה ברחוב גיא בן הינום בצפון, בסמוך ומדרום לבריכת הסולטן וסופה בעיר בית לחם בדרום. לאורכה של דרך חברון מצוי בשלבי הקמה נתיב הרכבת הקלה.

דרך משה ברעם מהווה רחוב דו סיטרי, תחילתה בדרך חברון במזרח וסופה ברחוב יעקב פת במערב.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 51 בגוש 30128 בשטח רשום של 4,208 מ״ר. החלקה מהווה את מגרש מס׳ 1 עפ״י תכנית מס׳ 101-0547992. החלקה פינתית, בעלת צורה דמוית מלבן מוארך בעל פינה צפון מזרחית מעוגלת ומגרעת בפינה הדרום מערבית. לחלקה חזית מזרחית בת כ-116 מ׳ לדרך חברון וחזית צפונית בת כ-43 מ׳ לדרך משה ברעם. פני הקרקע בשיפוע יורד ממזרח למערב.

המגרש גובל בקרקע בייעוד שצ״פ ומעברה דרך חברון ובהמשך חניון אוטובוסים.

על החלקה מותרת הקמת שני בניינים למגורים בני 30 קומות ובנין למשרדים/ תעסוקה/ מלונאות בן 20 קומות.

[1] מועד תחילת התכנית, 15 יום מפרסום דבר אישורה בעיתונות ומועד אישור ההקלות ע״י ועדת משנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בהתאם לתכנית בקשה להיתר שהוצגה בפני מתוכננת בשלב ראשון הקמת מגדל מגורים בן 30 קומות (בניין A) בחלוקה ל-158 יח״ד ו-3 קומות מסד המגשרות בין דרך חברון ודרך בית לחם, כולל מסחר, מבני ציבור, מלונאות/משרדים, שצ״פ וחניון תת קרקעי.
החלקה מגודרת. בחלקה הסתיימו עבודות חפירה וביסוס. בצידה הצפון מזרחי של החלקה נערכו עבודות לשימור עתיקות שאותרו.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס׳ 12266- שער דרום, דרך חברון פינת רח׳ האומן, א״ת תלפיות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6593 מיום 19.5.2013.
התכנית חלה על שטח של 7.955 דונם. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה.
מטרת התכנית הקמת 3 מבנים חדשים בכניסה הדרומית לעיר המכונה ״שער דרום״, האחד בן 18 קומות ו-2 מבנים בני 12 קומות (8 קומות ממפלס דרך חברון ו-12 קומות ממפלס דרך בית לחם) תוך שינוי במערך ייעודי הקרקע ואיחוד חלקות, עבור יצירת 158 יח״ד חדשות.
לחלקות מקור 6 ו-7 בגוש 30128 הוקצו שלושה מגרשים, 1, 1A ו-2 כמפורט להלן:

מס׳ מגרש	ייעוד	שטח במ״ר
1	מגורים ד׳	2,101
1A	שפ״פ	402
2	מגורים ג׳	1,813

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

מגרש מס׳ 1

ייעוד- מגורים ד׳.
שטח מגרש- 2,503 מ״ר (כולל את שטח מגרש השפ״פ A1).
שימושים- מגורים, חניה ואחסנה. לאורך קיר התמך שבין בניינים A ו-B ומתחת למפלס הטיילת בדרך חברון, יותרו חללים לשימושים בעלי אופי קהילתי כדוגמת לשכת רווחה, טיפת חלב, מרכז קליטה, מתנ״ס, סניף דואר וכדומה. הכניסה הראשית לחללים אלה תהיה ממפלס השפ״פ הסמוך.
שטח בניה-

ייעוד	מעל כניסה קובעת במ״ר		מתחת לכניסה קובעת במ״ר	
	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים ד׳	7,930[2]	2,613	720	8,574
שימושים בעלי אופי קהילתי		10	590	

[2] כולל מרפסות מקורות.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שטחי הבניה המפורטים כוללים את כל שטחי הבניה, לרבות ממ"דים, שטחי חניה ומחסנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
השטח העיקרי העילי מעל הכניסה הקובעת כולל מרפסות מקורות.
שטח לשימושים בעלי אופי קהילתי יהיה כולו מתחת לגובה הטיילת שבדרך חברון, מלבד מבנה כניסה מינימאלי עבור מבואה, מדרגות ומעלית עד לגובה של 4 מ' מעל מפלס הטיילת.

תכסית- 30%.

צפיפות- 92 יח"ד.

מס' מבנים- 1.

גובה- 18 קומות, עד 60.27 מ' מעל מפלס 0.00 כלפי דרך חברון ועד 50.02 מ' כלפי דרך בית לחם. גובה המבנה כולל מעקה. מעל הגובה האמור יותר הבלטת מבנה טכני עד לגובה של 2.5 מ'. מפלס ה-0.00 של המגדל (בנין A) יהיה 764.85 מ'.

בינוי- תותר בניית חללים בצמוד לקיר התמך שבין בניין A ובניין B ומתחת לגובה פני הטיילת בדרך חברון, בגובה 2 קומות עבור שימושים בעלי אופי קהילתי בלבד. גובה קומה מרצפה עד רצפה במגדל המגורים לא יעלה על 3.25 מ'. גובה קומה מרצפה עד רצפה בחללים הקהילתיים לא יעלה על 4.5 מ'.

קווי בניין- לפי תשריט.

מגרש מס' 2

ייעוד- מגורים ג'.

שטח מגרש- 1,813 מ"ר.

שימושים- מגורים, חניה ואחסנה. לאורך קיר התמך שבין בניינים B ו-C ומתחת למפלס הטיילת בדרך חברון, יותרו חללים לשימוש למגורים לטובת הגדלת יח"ד ומחסנים.

שטח בניה- מעל כניסה קובעת: 3,740 מ"ר עיקרי ו-1,356 מ"ר שירות.
מתחת לכניסה קובעת: 720 מ"ר עיקרי ו-6,426 מ"ר שירות.
שטחי הבניה המפורטים כוללים את כל שטחי הבניה, לרבות ממ"דים, שטחי חניה ומחסנים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

תכסית- 45%.

צפיפות- 33 יח"ד בכל בניין, סה"כ 66 יח"ד.

מס' מבנים- 2.

גובה- 12 קומות (8 קומות ממפלס דרך חברון ו-12 קומות ממפלס דרך בית לחם). עד 28.02 מ' מעל מפלס 0.00 כלפי דרך חברון ועד 31.9 מ' כלפי דרך בית לחם. גובה המבנה כולל מעקה. מעל הגובה האמור תותר הבלטת

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מבנה טכני עד לגובה של 2.5 מ'. מפלס ה-0.00 של בנין B יהיה 766.76 מ' ושל בנין C, 767.41 מ'.

בינוי- גובה קומה מרצפה עד רצפה בבנייני המגורים לא יעלה על 3.3 מ'. המרחק בין בנייני המגורים לא יפחת מ-10 מ'.

קווי בניין- לפי תשריט.

מגרש מס' 1A

ייעוד- שפ"פ.

שימושים- גינון נטיעות, ריצוף, חניה תת קרקעית. תותר הקמת חניון תת קרקעי מתחת למפלס השפ"פ.

הוראות כלליות

20% מסך יח"ד בשטח התכנית יהיו בשטח של עד 85 מ"ר ליח"ד והן תהיינה מפוזרות בין שלושת הבניינים. שטח המחסנים לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד. קיים נספח בינוי מנחה, למעט בקווי בניין, גובה ומספר קומות בהם הוא מחייב.

חניה

מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתיאום עם מחלקת החנייה בעיריית ירושלים. בנוסף לחניה כאמור נדרש להוסיף מקומות חניה לאורחים, 20 מקומות חניה לכל הפחות ו-30 מקומות חניה לכל היותר. הגישה למקומות החניה לאורחים תהיה חופשית. החניה תהיה תת קרקעית כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד. במגרשים 1 ו-2 תנתן בחניונים זכות מעבר הדדית לרכב ולהולכי רגל, בלתי מוגבלת בזמן. בנספח התנועה המנחה קיים מאזן חניה כמפורט להלן:

ייעוד	שטח במ"ר ליח"ד	מס' יח"ד	תקן חניה	דרוש	מתוכנן
מגורים	עד 95	82	1:1	82	85
	מעל 95	76	1:2	152	152
	חניות ציבוריות			20	20
סה"כ		158		254	257

172 מקומות חניה ראשיים, 53 מקומות חניה משניים ו-32 מקומות חניה ב-16 מכפילי חניה.

שלבי ביצוע

שלב א'- היתר הבניה הראשון יכלול את המגדל המתוכנן במגרש מס' 1, כולל החניון שמתחתיו וכן השלמת ביצוע השפ"פ והשצ"פ, כולל הפיתוח מעל קירוי הכניסה לחניון. תנאי למתן היתר בניה לשלב א' יהא תיאום עם מהנדס העיר והגשת תכנית פיתוח כוללת לצומת דרך חברון וכביש הרכבת, כיכר עירונית המתייחסת ליתר הפרוייקטים המתוכננים סביב לצומת (מקב"ת רמת רחל).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שלב ב'- השלמת החניון ובניית שני המבנים שבמגרש 2 וכן השלמת פיתוח השצ"פ בכל התכנית. תנאי לשלב ב', מתן היתר הבנייה הראשון.

יותר לבנות את שני השלבים בהינף אחד.

6.1.2 היתרי בניה

הוצגו בפני היתרי הבניה הבאים:

א. תכנית היתר מס' 112712 לחפירה ודיפון למגדל מגורים חדש בן 88 יח"ד ושני בניינים חדשים בני 33 יח"ד כ"א ולשצ"פ בתחום התכנית.

ב. היתר בניה מס' 113025 מיום 7.10.2018 להקמת שני בנייני מגורים חדשים בני 12 קומות מעל חניון תת קרקעי בן 3 קומות, סה"כ 66 יח"ד. היתר הבניה הוא למגרש מס' 2 לפי תכנית מס' 12266.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי מוצע למגורים במ"ר	שטח שירות מוצע במ"ר						מרפסות מקורות במ"ר	משטחים לא מקורים במ"ר
		מקלט/ ממ"ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	חדר אשפה	סה"כ[3]	
-5				72.42	1,203.45	78.50	34.00	1,388.37		
-4				72.42	1,203.45	78.50		1,354.37		
-3			54.70	63.16	1,157.99	78.50		1,354.35		
-2	240.00	49.20		398.40		69.60		517.20		
-1	240.00	49.20		385.70		69.60		504.50	56.00	
0	240.00	49.20		385.70		69.60		504.50	56.00	
1 קומת כניסה[6]	481.00	73.80				69.60		143.40	56.00	
2	360.00	73.80				77.72		151.52	76.00	
3-6	[4]1,920.00	98.40				69.60		672.00	395.20	
7-8	[5]716.40	49.20				69.60		237.60	114.00	205.00
9	262.60	24.60				69.60		94.20	22.00	127.00
גג						16.94		16.94		
סה"כ	4,460.00	811.80	54.70	1,377.50	3,564.89	1,095.76	34.0	6,938.96	775.20	332.00

ההיתר לא מומש.

ג. היתר בניה מס' 113024 מיום 7.10.2018 להקמת מגדל מגורים חדש בן 88 יח"ד. היתר הבניה הוא למגרש מס' 1 לפי תכנית מס' 12266.

להלן שטחי הבניה המבוקשים:

[3] בחלק מהשטחים המצוינים בטבלה בעמודה זו חלה טעות סופר, סך השטח נכון.
[4] 1,920 מ"ר = 480 מ"ר x 4 קומות.
[5] 716.4 מ"ר= 358.2 מ"ר x 2 קומות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

קומה	שטח עיקרי מוצע במ״ר			שטח שירות מוצע במ״ר					מרפסות מקורות במ״ר	משטחים לא מקורים במ״ר
	מגורים	קהילתי	סה״כ	מקלט/ ממ״ד	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סה״כ		
-5							1,986.26	86.69	2,072.95		
-4							2,036.75	86.69	2,123.44		
-3					201.87		1,831.44	86.69	2,120.00		
-2	239.60	290.90	530.50	36.09	68.76	487.06		148.29	740.20		
-1	239.60	271.10	510.70	36.09	68.76	567.55		86.39	758.80	26.26	
0	239.60		239.60	36.09	110.58	526.56		86.39	759.62	29.26	
1 קומת כניסה[6]	397.50	28.00	425.50	47.09				186.33	233.42	29.50	
2	397.50		397.50	47.09				86.39	133.48	49.10	
3,5,7,9,11,13,15	484.50		3,391.50	59.09				86.39	1,018.36	51.84	
4,6,8,10,12,14	484.50		2,907.00	59.09				86.39	872.88	49.10	
16	303.50		303.50	23.50				86.39	109.89	13.14	220.00
17	277.15		277.15	23.50				86.39	109.89	19.28	35.28
18	251.25		251.25	23.50				86.39	109.89	13.14	35.28
גג					16.45				16.45		
סה״כ	8,644.20	590.00	9,234.20	1,041.12	466.42	1,581.17	5,854.45	2,236.1	11,179.27	837.16	290.56

בנוסף התבקש שטח שירות לשימוש קהילתי של 10 מ״ר בקומת כניסה 1.

ההיתר לא מומש.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס׳ 101-0178129- רכבת קלה ירושלים- ״הקו הכחול״

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7908 מיום 9.8.2018.

מטרת התכנית יצירת מסגרת תכנונית להתווית ה״קו הכחול״ של הרכבת הקלה שהינו חלק ממערכת הסעת המונים מסילתית בירושלים.

רצועה בחזית החלקה ממזרח מסווגת כדרך מוצעת. דרך חברון, לרבות רצועת הדרך המוצעת מסווגים כרצועת מתע״נ.

בהתאם למדיניות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים בעניין הבינוי לאורך צירי רק״ל מיום 8.4.2019 ובהתאם להבהרה מיום 15.7.2019 גובה הנפח והבינוי

[6] מפלס 0.00.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

למגרש בשטח העולה על 1.5 דונם ומצוי על קו הרכס יהיה עד 30 קומות, קווי בניין לפי תכנית מפורטת, שטח קומה טיפוסית במגדל עד 600 מ״ר, אחוזי הבניה לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צרכי ציבור יהיו עד 1200%. הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודים של כל מגרש והבינוי הקיים בו.

6.2.2 תכנית מס׳ 101-0547992- שער דרום- דרך חברון פינת דרך משה ברעם, א.ת תלפיות

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8858 מיום 13.5.2020 ובעיתונות ביום 15.5.2020.

התכנית חלה על שטח של 7.965 דונם. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

מטרת התכנית הקמת שני בניינים למגורים בני 30 קומות ובנין למשרדים/ תעסוקה/ מלונאות בן 20 קומות. לחלקות מקור 31, 45, 46 ו-48 בגוש 30128 הוקצה מגרש מס׳ 1 בשטח 4,210 מ״ר[7] בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה. להלן פירוט ההקצאה:

מצב נכנס				מצב יוצא	
חלקה בגוש 30128	שטח החלקה הרשום/ הכלול בחלוקה החדשה במ״ר	שם הבעלים הרשום	שם החוכר בשלמות	ייעוד החלקה	מס׳ מגרש	חלקים במגרש
31	404	רשות הפיתוח	רמי לוי שיווק השקמה בע״מ	שפ״פ	1	57.11%
48	2,111	רשות הפיתוח	רמי לוי שיווק השקמה בע״מ	מגורים ד׳		
45	1,819	רשות הפיתוח	ש.ב.ח שער לירושלים בע״מ	מגורים ד׳		41.95%
46	2,464	עיריית ירושלים	עיריית ירושלים	שצ״פ		[8]1.84%

הבעלות של עיריית ירושלים בתא שטח מס׳ 1 מתייחסת רק להפרשה מבונה לשימוש לגני ילדים, מעון יום ובית כנסת בשטח של כ-850 מ״ר, כמסומן בנספח הבינוי.

התכנית קובעת ביחס למגרש מס׳ 1 זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שימושים- מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה, מלונאות, מעון יום בן 3 כיתות, 2 כיתות גן ובית כנסת.

[7] בנספח איחוד וחלוקה שטח המגרש המוקצה (מס׳ 1) הוא 4,210 מ״ר ובטבלת זכויות והוראות הבניה בתקנון שטח מגרש מס׳ 1 הוא 4,196.7 מ״ר.

[8] לעיריית ירושלים הוקצו זכויות במגרשים נוספים בייעוד שצ״פ ודרך.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שטח בניה-

ייעוד	בנין	מעל כניסה קובעת במ״ר		מתחת לכניסה קובעת במ״ר	
		שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות
מגורים	A ,B	28,920	8,000	850	5,534[9]
מסחר, תעסוקה ותיירות	C	8,150	2,590	1,850	
חניון	A, B, C				26,500[10]
מבנים ומוסדות ציבור				935	

השטח העיקרי העילי למגורים יותר לניוד לשימושים אחרים.
השטח העילי (עיקרי ושירות) יותר לניוד אל מתחת לכניסה הקובעת.
שטח קומה טיפוסית במבנים A ו-B לא יעלה על 600 מ״ר לרישוי (כולל מרפסות זיז).
היקף השטח המרבי למשרדים ו/או מסחר ו/או מלונאות לא יפחת מ-25% מסך השטח המרבי בתכנית (למעט השטחים לצרכי ציבור שיבואו בנוסף).

צפיפות- 302 יח״ד. לפחות 20% מיח״ד יהיו בשטח של עד 85 מ״ר. מס׳ יח״ד בקומה יקבע בעת בקשה להיתר בניה.

גובה- מגורים: 30 קומות מעל כניסה קובעת, עד 100 מ׳.
מסחר, תעסוקה ותיירות: 20 קומות, עד 67 מ׳.
מעל הגובה האמור יותר בניית מסתור לציוד ומתקנים טכניים בגובה 3.3 מ׳ או כפי שידרש ובנית מאגר מים בגובה 6.6 מ׳, שתי קומות טכניות.
מספר קומות מתחת לכניסה קובעת בייעוד מגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות 3 ובייעוד חניון 7 קומות נוספות, סה״כ 10 קומות מתחת לקומת מגורים תחתונה. 7 הקומות התת קרקעיות הנוספות לחניון יותרו בקו בנין 0.
גובה קומת מגורים יהיה עד 3.3 מ׳ ובקומת הגג עד 4.3 מ׳.
בבניינים בגובה 30 קומות יש להבטיח שיצאו שני חדרי מדרגות אל הגג.

הוראות בינוי- תותר הקמת שני מבנים למגורים בני 30 קומות ובנין לשימושים אחרים שלא למגורים בן 20 קומות, מעל מפלס הכניסה הקובעת

[9] ככל שתידרש הקמת חדר טרנספורמציה בתחום התכנית, יתווסף שטחו בגודל שיקבע ע״י חברת החשמל ובלבד שהוא יהיה תת קרקעי במלואו.
[10] תותר תוספת שטחים לקומות תת קרקעיות נוספות לצורך שטחי חניה בהתאם לתקן חניה התקף בעת הוצאת ההיתר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

(דרך חברון), מעל 3 קומות המגשרות בין מפלס דרך חברון ומפלס דרך בית לחם ומתחתם 7 קומות (או ככל שיידרש עפ"י התקן) תת קרקעיות המשמשות לחניון, למחסנים ולחדרים טכניים.

בניינים A ו-B ישמשו למגורים, מסחר, גן ילדים ובית כנסת. בנין C ישמש למשרדים/ מלונאות, מסחר, גן ילדים ומעון יום. גג קומת המסחר שבמפלס השצ"פ ישמש בחלקו לחצרות מעון היום ולכיתת הגן. תותר הגדלת תכסית בנין C ככל שידרש בתחום קווי הבניין. חצר גן הילדים שבבניין C תהיה מקורה בחלקה כמפורט בנספח הבינוי. השטח המקורה יבוא בנוסף לשטח המפורט לעיל.

קומת קרקע- לא תותר הקמת דירות או גינות פרטיות במפלס קומת הקרקע בחזית הפונה לדרך חברון וכן בקומת הקרקע הפונה לשצ"פ במפלס דרך בית לחם.

קומת הקרקע הפונה לדרך בית לחם ולשצ"פ תיועד עבור שימוש מסחרי וכן כניסה משנית לדיירי מבני המגורים, המשרדים/ המלונאות ומוסדות הציבור. קומת הקרקע הפונה לדרך חברון תיועד עבור שימוש מסחרי וכן כניסה ראשית ללובאי מבני המגורים, המשרדים/המלונאות וגישה לכיתת הגן הממוקמת בקומה 0, שמתחת לקומה זו, ולמגורים בעורף המסחר.

קומת מסד- בחזית דרך חברון תותר בניית קומת מסד בקו בנין 0 עבור שימושים למסחר/ משרדים בלבד.

קיר תמך- לאורך קיר התמך שבין בניינים A ו-B ו-B ו-C, ומתחת למפלס דרך חברון, יותרו חללים לשימושים עיקריים למגורים ו/או משרדים ו/או מסחר ו/או מלונאות ו/או מוסדות ציבור וכן למטרות שרות כגון מתקנים וחללים טכניים אחרים.

קווי בניין- כמסומן בתשריט. תותר הקמת מרפסות זיזיות בתחום קווי הבניין.

חניה- מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ובתיאום עם מחלקת החנייה והסדרי תנועה בעיריית ירושלים. בנוסף לחניה כאמור נדרש להוסיף מקומות חניה לאורחים בהיקף של 10% ממספר היח"ד המבוקשות ומקומות חניה נוספים שיסופקו על חשבון חניות מגורים שלא ישויכו או יוצמדו ליחידות דיור, עד לסך כולל של 40 חניות. הגישה למקומות חניה אלה תהיה חופשית. החניה

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תהיה תת קרקעית כמסומן בנספח הבינוי. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן ישראלי בלבד.

בנספח התנועה המנחה קיים מאזן חניה כמפורט להלן:

ייעוד	שטח במ"ר ליח"ד	מס' יח"ד	תקן חניה פרטית	דרוש- חניה פרטית	חניה תפעולית
מגורים	עד 95	62	1:1	62	
	מעל 95	240	1:1.5	360	
משרדים	9,425 מ"ר		1:280 מ"ר	34	עפ"י החלטת ועדה מקומית
מסחר	900 מ"ר		1:60	10	2, לפי תקן 1:500 מ"ר
חניות אורחים			30	20	
מעון יום/גן	5 כיתות		1:1	5+ מפרץ הורדה	
סה"כ				491	2

האזור עתיר תחבורה ציבורית. בנוסף נדרשים 343 מקומות חניה לאופניים ו-84 מקומות חניה לאופנועים.

נספח בינוי- קיים נספח בינוי מנחה, למעט בגובה הגג העליון של המבנים, קווי בניין ומספר קומות בהם הוא מחייב.

שטח ציבורי- מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה לשימוש לגני ילדים, מעון יום ובית כנסת כמפורט בנספח הבינוי. נספח הבינוי מחייב לעניין מיקום גני הילדים. בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף. יחתם הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין היזם לפי סעיף 198א לפקודת העירייה במסגרתו יבנו מעון היום, כיתות גן ובית כנסת.

שלבי ביצוע- שלב א'- היתר בניה ראשון יכלול את המגדל המתוכנן במגרש מס' 1 כולל החניון שמתחתיו והגישה לחניון וכן את השצ"פ כולל הפיתוח מעל קירוי הכניסה לחניון. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח כוללת לצומת דרך חברון.

שלב ב'- תנאי לקבלת היתר בניה למבנה המגורים האמצעי B יהיה אישור היתר בניה למבנה המשרדים, מלונאות ומסחר C למעט הקמת החניון בכל תחום המגרש. היתר חפירה לא יחשב לענין תנאים אלו כהיתר בניה.

שלב ג'- תנאי לאכלוס מבנה המגורים האמצעי B, מתן תעודת גמר/היתר אכלוס למבנה C, השלמת פיתוח השצ"פ במלואו

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

והעברת השטחים הציבוריים הבנויים הכלולים בהיתר ברמת מעטפת לידי עיריית ירושלים.

6.2.3 בקשה להיתר

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר להקמת מגדל מגורים בן 30 קומות (A) ו-3 קומות מסד המגשרות בין דרך חברון ודרך בית לחם, כולל מסחר, מבני ציבור, מלונאות/משרדים ושצ"פ וחניון תת קרקעי. סה"כ 158 יח"ד. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

<u>שטח עיקרי</u>

קומה	שטח עיקרי מוצע במ"ר						
	מגורים	מסחר	בתי מלון ובתי אירוח אחרים	בנייני ציבור	מרפסות	ממ"ד	סה"כ
-2		884.13	127.67	104.79			1,116.59
-1	482.01			570.52	47.29	9.38	1,109.20
0	480.09		151.33	252.43	48.17	9.37	941.39
1 קומת כניסה[6]	480.41	254.75	409.70		47.22	12.26	1,204.34
2	339.29				32.11	6.13	377.53
3-28 לקומה	421.37				40.36	7.57	469.30
29	421.25				13.64	5.77	440.66
30	324.91					2.88	327.79
31 גג							
32 גג עליון							
סה"כ	13,483.58	1,138.88	688.70	927.74	1,237.79	242.61	17,719.30

<u>שטח שירות</u>

קומה	שטח שירות מוצע במ"ר								
	ממ"ד	ממ"ק	מרחב מוגן מוסדי	מערכות טכניות ומתקני שירות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	פרגולות-מצללות	סה"כ
-4--9				120.52	287.54	2,962.80	226.44		3,597.30
-3				417.70	125.49	2,915.18	282.24		3,740.61
-2		44.95	43.24	568.36	531.82		633.80	318.31	2,140.48
-1	75.04		62.83	132.97	383.46		507.70		1,162.00

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

0	75.05		23.09	206.24	421.29		516.88		1,242.55
1 קומת כניסה[6]	100.02		22.79	65.03			493.68		681.52
2	50.01			21.22			117.60		188.83
3-28 לקומה	62.51			20.74			74.57		157.82
29	49.97			21.07			74.57		145.61
30	24.99			22.62			76.47		124.08
31 גג				52.72					52.72
32 גג עליון				39.81					39.81
סה"כ	2,000.34	44.95	151.95	2,810.10	3,187.30	20,691.98	6,000.40	318.31	35,205.33

שטח אחר

קומה	שטח אחר במ"ר				
	מרפסת זיז לא מקורה	מרפסת גג לא מקורה	עובי קירות	הורדה	סה"כ
-4--9				132.60	132.60
-3				137.66	137.66
-2			10.60	175.10	185.70
-1		464.27	1.84	146.46	612.57
0		53.20	3.08	152.63	208.91
1 קומת כניסה[6]			47.45	156.04	203.49
2		57.88	1.65	96.61	156.14
3-28			1.91	53.37	55.28
29	41.00	7.02	0.98	53.17	102.17
30		135.14		53.02	188.16
31 גג				56.54	56.54
32 גג עליון				82.46	82.46
סה"כ	41.00	717.51	115.26	3,292.91	4,166.68

הבקשה כללה את ההקלות הבאות:

א. הגדלת שטח תכסית הבנין לרישוי ל-624.5 מ"ר (24.5 מ"ר מעל המותר בתכנית מס' 101-0547992), על מנת לאפשר הגדלת מרפסות לכדי מיצוי הזכויות המותרות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ב. ניוד שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין אל מעל המפלס הכניסה הקובעת לבנין בסך 1,175.9 מ״ר, על מנת לענות לדרישות המיגון, הבטיחות והמערכות בקומות שמעל הכניסה הקובעת לבנין.

ועדה המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה ביום 9.2.2022 והחליטה לאשרה בתנאים.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 29 אוגוסט 2022, עולה כי חלקה 51 בגוש 30128, בשטח של 4,208 מ״ר. החלקה בבעלות רשות הפיתוח, בשלמות. על 4195/10000 חלקים מהחלקה רשומה חכירה לטובת ש.ב.ח שער לירושלים בע״מ לתקופה של 49 שנים שתסתיים ביום 12.12.2042. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

על החלקה קיימת הערה מיום 23.8.2021 על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. לפי תוכנית 101-0547992 בניינים A ו-B ישמשו למגורים, מסחר, גן ילדים ובית כנסת. בניין C ישמש למשרדים/מלונאות, מסחר, גן ילדים ומעון יום. גג קומת המסחר שבמפלס השצ״פ ישמש בחלקו לחצרות מעון היום ולכיתת הגן. הבעלות של עיריית ירושלים בתא שטח מס׳ 1 מתייחסת רק להפרשה מבונה לשימוש גני ילדים, מעון יום ובית כנסת, בשטח של 850 מ״ר כמסומן בנספח הבינוי. על כן הבעלות תירשם על שם המדינה, ובעת רישום הבית כבית משותף העיריה תירשם כבעלים של ההפרשה המבונה כאמור לעיל.

על החלקה רשומות זיקות הנאה מיום 23.8.2021 לטובת כלל הציבור. זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 654.45 מ״ר בהתאם לסעיף 6.16 לתכנית מס׳ 101-0547992 ומסומנת בתשריט בקווים ירוקים אלכסוניים וזכות מעבר להולכי רגל בשטח של 432.97 מ״ר בהתאם לסעיף 6.16 לתכנית מס׳ 101-0547992 ומסומנת בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים.

7.2 הסכמי חכירה

7.2.1 הסכם חכירה מגרש 1 (עפ״י תכנית מס׳ 12266)

בהתאם לחוזה חכירה מהוון לשינוי יעוד ו/או ניצול של קבלנים פרטיים שנערך ונחתם ביום 24.4.2018 בין רשות מקרקעי ישראל לבין רמי לוי שווק השקמה בע״מ עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גו״ח:	30128/31,48.
מגרשים:	1 ו-1A עפ״י תכנית מס׳ 12266.
שטח:	2,515 מ״ר.
תקופת החכירה:	49 שנים, החל מיום 20.11.2017 ועד 19.11.2066. תקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה:	מגורים רווי.
קיבולת בנייה:	92 יח״ד.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

7.2.2 חוזה חכירה מגרש 2 (עפ"י תכנית מס' 12266)

בהתאם לחוזה חכירה מהוון לשינוי יעוד ו/או ניצול של קבלנים פרטיים שנערך ונחתם ביום 25.4.2018 בין רשות מקרקעי ישראל לבין ש.ב.ח שער לירושלים עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גו"ח: 30128/45.

מגרש: 2 עפ"י תכנית מס' 12266.

שטח: 1,819 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 20.11.2017 ועד 19.11.2066. תקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: מגורים רווי.

קיבולת בנייה: 66 יח"ד.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה		השבחה בשומת המבקשת	
		מימוש מלא	מימוש חלקי	מימוש מלא	מימוש חלקי
101-0547992	30.5.2020	179,410,500 ₪	85,847,924 ₪	91,214,440 ₪	לא חלה השבחה
הקלות	9.2.2022	לא חלה השבחה		לא חלה השבחה	

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור תכנית מס' 101-0547992 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם דחייה	סה"כ שווי
שטח עיקרי למגורים מגרש מס' 1	8,650	10,500 ₪	1.00	90,825,000 ₪
שטח עיקרי למגורים מגרש מס' 2	4,460	10,500 ₪	0.90	42,147,000 ₪
סה"כ	13,110			132,972,000 ₪
מקדם הפחתה בגין היקף ומורכבות הפרויקט				0.9
שווי מצב קודם במעוגל				119,675,000 ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

מרכיב מגורים

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	מקדם שווי/ דחייה	סה״כ שווי
שטח עיקרי מבוקש למגורים מגדל A	[11]13,632.23	₪ 10,500	1.00	₪ 143,138,415
שטח עיקרי מבוקש למרפסות מגדל A	1,252.13	₪ 10,500	0.60	₪ 7,888,419
יתרת שטח עיקרי למגורים לניצול בבניין B	[12]14,855.62.62	₪ 10,500	0.95	₪ 148,184,810
סה״כ	29,770.00			₪ 299,211,644

מרכיב מסחר, תעסוקה ותיירות

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	מקדם דחייה	סה״כ שווי
שטח עיקרי מבוקש למסחר	1,138.88	₪ 11,000	1.0	₪ 12,527,680
שטח עיקרי מבוקש למלונאות	688.78	₪ 7,000	1.0	₪ 4,821,460
יתרת שטח עיקרי למשרדים	8,172.34	₪ 4,800	0.9	₪ 35,304,509
סה״כ	10,000.00			₪ 52,653,649

סיכום מצב חדש

סה״כ שווי למגורים	₪ 299,211,644
סה״כ שווי למסחר, לתעסוקה ולתיירות	₪ 52,653,649
מקדם הפחתה בגין היקף ומורכבות הפרויקט	0.85
שווי מצב חדש במעוגל	₪ 299,085,500

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 299,085,500
שווי מצב קודם	₪ 119,675,000
השבחה במועד הקובע במימוש מלא	**₪ 179,410,500**

[11] 13,632.23 מ״ר = 13,389.62 מ״ר עיקרי למגורים + 242.61 מ״ר עיקרי לממ״ד. תכנית הבקשה להיתר שעמדה בפני שמאי המשיבה איננה האחרונה. הוסכם כי השומה המכרעת דנן תיערך בהתאם לתכנית הבקשה להיתר האחרונה.
[12] צ״ל 14,885.62 מ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מימוש חלקי

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	מקדם שווי	סה״כ שווי
שטח עיקרי מבוקש למגורים מגדל A	[11]13,632.23	₪ 10,500	1.00	₪ 143,138,415
שטח עיקרי מבוקש למרפסות מגדל A	1,252.15	₪ 10,500	0.60	₪ 7,888,545
שטח עיקרי מבוקש למסחר	1,138.88	₪ 11,000	1.00	₪ 12,527,680
שטח עיקרי מבוקש למלונאות	688.78	₪ 7,000	1.00	₪ 4,821,460
סה״כ	16,712.04			₪ 168,376,100
מקדם הפחתה בגין היקף ומורכבות הפרויקט				0.85
שווי מצב חדש מימוש חלקי				₪ 143,119,685
שווי מצב חדש בשלמות				₪ 299,085,500
שיעור מימוש				47.85%
השבחה במימוש חלקי				**₪ 85,847,924**

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס- המבקשת

תרומת אישור תכנית מס׳ 0547992-101 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	מקדם שווי	סה״כ שווי
שטח עיקרי למגורים לפי היתרי בניה קודמים	13,104	₪ 8,875	1.0	₪ 116,298,000
שטח מרפסת מקורה לפי היתרי בניה קודמים	[13]1,158	₪ 8,875	0.7	₪ 7,194,075
שטח קהילתי עיקרי לפי היתרי בניה קודמים	[14]588	₪ 2,092	1.0	₪ 1,230,096
סה״כ	14,850			₪ 124,726,395
מקדם הפחתה בגין מושע בהיקף בינוי קטן יחסית וללא עירוב שימושים				0.95
מקדם הפחתה בגין קרבה למגרש בייעוד תעשייה				0.90
שווי מצב קודם				₪ 106,641,068

[13] צ״ל 1,612.36 מ״ר. 837.16 מ״ר בהיתר בניה מס׳ 113024 ו-775.2 מ״ר בהיתר בניה מס׳ 113025.
[14] צ״ל 590 מ״ר לפי היתר בניה מס׳ 113024.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	מקדם שווי	סה״כ שווי
שטח עיקרי מותר למגורים לפי תכנית	30,718[15]	₪ 7,886	1.0	₪ 242,242,148
מרפסת מקורה לפי מדידה מנספח הבינוי	3,108	₪ 7,886	0.7	₪ 17,156,782
שטח עיקרי למסחר לפי מדידה מנספח הבינוי	1,322	₪ 8,500	1.0	₪ 11,237,000
שטח עיקרי למשרדים לפי מדידה מנספח הבינוי	7,041	₪ 2,615	1.0	₪ 18,412,215
שטח עיקרי למלונאות לפי מדידה מנספח הבינוי	689	₪ 900	1.0	₪ 620,100
סה״כ	42,878			₪ 289,671,835
עלות עודפת בגין חניה של 20 מקומות חניה לאורחים (115,000 ₪[16] * 20)				(₪ 2,300,000)
מקדם הפחתה בגין מושע במגרש עם היקף בינוי גדול				0.90
מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט ביחס למצב הקודם לרבות שלבי ביצוע				0.85
מקדם הפחתה בגין קרבה למגרש בייעוד תעשייה				0.90
שווי מצב חדש				₪ 197,855,508

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 197,855,508
שווי מצב קודם	₪ 106,641,068
השבחה במועד הקובע	₪ **91,214,441**

מימוש חלקי

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	מקדם שווי	סה״כ שווי
שטח עיקרי מבוקש למגורים	13,726	₪ 7,886	1.0	₪ 108,243,236
שטח עיקרי מבוקש למרפסות	1,238	₪ 7,886	0.7	₪ 6,834,008
שטח עיקרי מבוקש למסחר	1,139	₪ 8,500	1.0	₪ 9,681,500
שטח עיקרי מבוקש למלונאות	689	₪ 900	1.0	₪ 620,100
סה״כ	16,792			₪ 125,379,257
מקדם הפחתה בגין מושע במגרש עם היקף בינוי גדול				0.90
מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט ביחס למצב הקודם לרבות שלבי ביצוע				0.85
מקדם הפחתה בגין קרבה למגרש בייעוד תעשייה				0.90
שווי מצב חדש במימוש חלקי				₪ 86,323,619

[15] 30,718 מ״ר = 1,322 מ״ר מסחר לפי מדידה מנספח הבינוי – 7,041 מ״ר משרדים לפי מדידה מנספח הבינוי – 689 מ״ר מלונאות לפי מדידה מנספח הבינוי – (29,770 מ״ר עיקרי למגורים + 10,000 מ״ר למסחר, תעסוקה ותיירות לפי תכנית).

[16] בשומת המבקשת 105,000 ₪. במסגרת שאלות הבהרה צוין כי מדובר בטעות סופר וכי העלות שהובאה בחשבון היא 115,000 ₪ x 20 = 2,300,000 ₪.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לעמדת שמאי המבקשת אין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין המימוש המבוקש, שכן השטח האקוויוולנטי המבוקש נמוך מהשטח האקוויוולנטי המותר לפי היתר בניה במצב הקודם. לביסוס טענתו הציג את התחשיב הבא:

<u>קביעת מקדמי שווי בהתבסס על ערכי השווי</u>

תיאור	שווי מ״ר מבונה	מקדם שווי ביחס למגורים עם עירוב שימושים
מגורים במגדל נמוך	₪ 8,875	1.13
מגורים במגדל גבוה עם עירוב שימושים	₪ 7,886	1.00
מסחר	₪ 8,500	1.08
משרדים	₪ 2,615	0.33
מלונאות	₪ 900	0.11
קהילתי	₪ 2,092	0.27

<u>שטח אקוויוולנטי מצב קודם</u>

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	סה״כ שטח במ״ר אקו׳
שטח עיקרי למגורים לפי היתרי בניה קודמים	13,104	1.13	14,747
שטח מרפסות מקורות לפי היתרי בניה קודמים	1,158[13]	0.79[17]	916
שטח קהילתי עיקרי לפי היתרי בניה קודמים	588[14]	0.27	156
סה״כ	14,850		15,815.99
מקדם התאמה למושע עם היקף בינוי קטן באופן יחסי וללא עירוב שימושים			0.95
מקדם הפחתה בגין קרבה למגרש בייעוד תעשייה			0.90
סה״כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם			**13,522.67**

[17] 0.79= 1.13 x 0.7 מקדם שווי למרפסות.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שטח אקוויוולנטי מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי מותר למגורים לפי תכנית	30,718[15]	1.00	30,718.00
מרפסת מקורה עפ"י מדידה מנספח הבינוי	3,108	0.70	2,175.60
שטח עיקרי למסחר עפ"י מדידה מנספח הבינוי	1,322	1.08	1,424.91
שטח עיקרי למשרדים עפ"י מדידה מנספח הבינוי	7,041	0.33	2,334.87
שטח עיקרי למלונאות עפ"י מדידה מנספח הבינוי	689	0.11	78.60
סה"כ			36,731.98
מקדם התאמה למושע למגרש עם היקף בינוי גדול			0.90
מקדם התאמה למורכבות הפרויקט ביחס למצב הקודם לרבות שלבי ביצוע			0.85
מקדם הפחתה בגין קרבה למגרש בייעוד תעשייה			0.90
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש			25,289.97

מימוש חלקי

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי מבוקש למגורים	13,726	1.00	13,726.00
שטח עיקרי מבוקש למרפסות	1,238	0.70	867.00
שטח עיקרי מבוקש למסחר	1,139	1.08	1,227.54
שטח עיקרי מבוקש למלונאות	689	0.11	78.60
סה"כ	16,792		15,898.78
מקדם התאמה למושע למגרש עם היקף בינוי גדול			0.90
מקדם התאמה למורכבות הפרויקט ביחס למצב הקודם לרבות שלבי ביצוע			0.85
מקדם הפחתה בגין קרבה למגרש בייעוד תעשייה			0.90
סה"כ שטח אקוויוולנטי- מימוש חלקי			**10,946.31**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

הצדדים מסכימים כי לא חלה השבחה בגין ההקלות המבוקשות. בחנתי וקיבלתי את עמדתם במקרה הנדון. להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 אומדן שווי מצב קודם

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי שטח הבניה במצב הקודם הוא בהתאם לשטח הבניה עפ"י היתרי הבניה בחלקה כמפורט בסעיף 6.1.2 לעיל. דהיינו, שטח עיקרי למגורים של 13,104 מ"ר, שטח מרפסות מקורות של 1,158 מ"ר[18] ושטח עיקרי קהילתי של 588 מ"ר[19].

למרפסות יוחס מקדם שווי 0.7. לטענת שמאי המבקשת במועד אישור תכנית מס' 12266 מרפסות מקורות סווגו כשטח שירות והוקנו מכח תקנות התכנון והבניה. מרפסות כאמור אושרו בהיתר. בתכנית מס' 101-0547992 ובבקשה להיתר דנן סווגו המרפסות המקורות כשטח עיקרי. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מדובר בתוספת שטח בעוד ששטח מרפסות כאמור היה קיים כבר במצב הקודם. זאת ועוד, בשומה המכרעת הקודמת שנערכה בחלקה בגין בקשה למידע מוקדם (שומה מכרעת מיום 15.6.2014, להלן "שומה מכרעת קודמת"), עליה התבסס שמאי המשיבה, הובא בחשבון שטח עיקרי ולא שטח פלדלת. דהיינו שטח המרפסות גולם במצב הקודם. התעלמות מכך תגרור כפל חיוב. לפיכך יש להביא בחשבון כי שטח המרפסות שניתן בהיתר מהווה חלק מהמצב הקודם.

לשטח הקהילתי יוחס מקדם שווי 0.8 ביחס לשווי משרדים. לטענת שמאי המבקשת השטח הקהילתי במצב הקודם נותר בבעלות המבקשת ומהווה מעין שטח ציבורי סחיר. לטענת שמאי המבקשת אין משמעות לכך שבשומה המכרעת הקודמת לא הובא בחשבון השטח הקהילתי כשטח סחיר ולא חויב בגינו היטל השבחה. השומה נערכה עבור מימוש מלא. הזכויות מוקנות. שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם התאמה למושע במגרש בעל היקף בינוי קטן באופן יחסי וללא עירוב שימושים של 0.95 ומקדם הפחתה 0.9 בגין קרבה למגרש בייעוד תעשייה מצד מערב ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד, זאת ביחס לנתוני ההשוואה למגורים. לטענת שמאי המבקשת מדובר במגרש היחיד באזור שיוותר בייעוד תעשייה. יתר אזור התעשייה משנה את פניו לשימושי תעסוקה ומגורים.

לעמדת שמאי המבקשת אין מקום להביא בחשבון במצב הקודם דחייה בגין שלביות ביצוע כבשומת המשיבה שכן התכנית מאפשרת בניית שני השלבים בהינף אחד. זאת ועוד, בשומה המכרעת הקודמת הובא בחשבון מקדם דחייה במצב החדש. לפיכך, אין מקום להביא בחשבון דחייה בשנית.

לטענת שמאי המבקשת בהתחשב במדיניות התכנון של הוועדה המחוזית לנכסים הסמוכים לקו רכס ולציר הרק"ל יש להביא בחשבון כי קיים פוטנציאל ודאי לתוספת זכויות במצב הקודם. לעמדת שמאי המבקשת בגין פוטנציאל כאמור יש להביא בחשבון תוספת שווי בשיעור של 10%. במסגרת הדיון שנערך בפני הבהיר שמאי המבקשת כי לא טען שיש להביא בחשבון

[18] כאמור צ"ל 1,612 מ"ר.
[19] כאמור צ"ל 590 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

במצב הקודם פוטנציאל בגין מדיניות כאמור אלא כי בניתוח עסקאות קרקע יש לנטרל פוטנציאל זה. בפועל, בתחשיביו לא הובא בחשבון פוטנציאל כאמור.

בהתבסס על העקרון שנקבע **בערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים,** מאחר ומדובר במימוש בדרך של היתר בניה לא הובא בחשבון שטח ממ"דים.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי הזכויות המוקנות בתכנית מס' 12266 מהוות את המצב הקודם ובסה"כ, 8,650 מ"ר עיקרי למגורים במגרש מס' 1 (7,930 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-720 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) ו-4,460 מ"ר עיקרי למגורים במגרש מס' 2 (3,740 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-720 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת). סה"כ שטח עיקרי למגורים 13,110 מ"ר.

בגין תכנית מס' 12266 שולם היטל השבחה במלואו וזאת לפי שומה מכרעת קודמת, לפיכך תכנית מס' 12266 מהווה את המצב הקודם. בשומה המכרעת הקודמת הובא בחשבון שטח עיקרי למגורים בסך 13,110 מ"ר.

לטענת שמאי המשיבה במצב הקודם בתכנית מס' 12266 אין כל התייחסות לשטח מרפסות ולפיכך יש להביא בחשבון כי המרפסות במצב הקודם הן על חשבון שטח שירות המגולם בערכי השטח העיקרי. ואילו במצב החדש, במסגרת תכנית הבקשה להיתר, שטח המרפסות סווג כשטח עיקרי. לפיכך, שטח המרפסות הובא בחשבון רק במצב החדש ואין מקום להביאו במצב הקודם.

אין מקום להביא בחשבון במצב הקודם שטח קהילתי כבשומת המבקשת, מדובר בשטח לצורכי ציבור. כראיה, בשומה המכרעת הקודמת שנערכה בחלקה לא הובא בחשבון שטח זה כשטח סחיר. ככל שהמבקשת סבורה שיש להכליל את השטח המיועד לציבור במצב הקודם עליה להכלילו גם במצב החדש. הלכה למעשה ההשבחה תיגדל שכן השטח לצורכי ציבור במצב החדש (935 מ"ר) גבוה מזה שבמצב הקודם (590 מ"ר).

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחייה של 0.9 למימוש זכויות הבניה במגרש מס' 2. כן הביא בחשבון מקדם התאמה להיקף ומורכבות הפרויקט המגלם אילוצי בניה 0.9, זאת בהתבסס על מקדמים שנקבעו בשומה מכרעת קודמת. בתגובתו לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי העובדה שהתכנית מאפשרת בינוי בהינף אחד אין משמעותה שלא קיימת מגבלה בהקמת שני מגדלים במקביל וזאת לאור היקף ואופי הבינוי. לטענת שמאי המשיבה תכנית מס' 101-0547992 החלה במצב החדש לא מונעת הקמת המגדלים בו זמנית. יש לנהוג בעקביות בשני מצבי התכנון.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת בדבר הפחתה למושע טען שמאי המשיבה כי במועד הקובע קיימים שני בעלי זכויות במגרש. האפשרות לשיווק שני מגרשים נפרדים במצב הקודם לא מבטלת את מרכיב המושע. לבעלי הזכויות חלקים שונים במגרשים והיקף זכויות הבניה במגרשים שונה. ככל שמתקיים מרכיב מושע יש להביאו בחשבון בשני מצבי התכנון. לעמדת שמאי המשיבה במקרה כזה ההשבחה תגדל שכן מקדם המושע שיש להביא בחשבון במצב

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

הקודם גבוה ממקדם המושע שיש להביא בחשבון במצב החדש. לשיטתו, ככל שזכויות הבניה גדולות יותר כך ניתן למצוא פתרונות חלוקה טובים יותר בין בעלי הזכויות.
תכנית מס׳ 12266 קובעת כי 20% מהדירות יהיו דירות קטנות, עד 85 מ״ר. שמאי המשיבה ציין כי לא ערך הבחנה בין דירות קטנות (עד 85 מ״ר) לבין דירות גדולות שכן מדובר במגבלה שקיימת גם במצב החדש. זאת ועוד, בשומה המכרעת הקודמת שנערכה בחלקה לא נערכה הבחנה כאמור.
בהתחשב במיקום השטח העיקרי שמתחת למפלס הכניסה הקובעת בנספח הבינוי לא נערכה הבחנה בין שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת לזה שמתחתיו.
בשומת המשיבה הובא בחשבון כי עלות מטלות ציבוריות מתקזזת בין שני מצבי התכנון וזאת, בין היתר, בהתאם לכתב התחייבות מיום 15.4.2018 לביצוע מטלות ציבוריות ע״י ש.ב.ח שער לירושלים בע״מ ורמי לוי שיווק השקמה בע״מ לפי תכנית מס׳ 12266.
אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין סמיכות למגרש תעשיה כטענת המבקשת. המגרש ממערב מסווג כחניון ומוסך אגד, לא מדובר בתעשייה מסורתית. למעשה כל אזור התעשייה מתחדש ואינו כולל מפעלי תעשייה מסורתית. לטענת שמאי המשיבה חלק ניכר מנתוני ההשוואה בשומתו מהווים נכסים המצויים בתחום אזור התעשייה וגובלים במגרשי תעשייה. בשומה מכרעת קודמת בחלקה לא הובא בחשבון הפחתה כאמור. יתרה מזאת, בין המגרשים מפרידה דרך בית לחם זאת ללא גישה לחניון אגד. תכנית מס׳ 101-0547992 החלה במצב החדש מסווגת רצועת קרקע בין המגדלים לבין דרך בית לחם כשצ״פ. ככל שתתקבל טענת המבקשת הרי שבמצב הקודם יש להביא בחשבון הפחתה גדולה יותר.
בהתייחסותו לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי בשומתו לא הובא בחשבון שטח ממ״ד/ ממ״ק/ שטח מרחב מוגן מוסדי המסווג כשטח שירות אלא רק שטח ממ״ד אשר סווג כשטח עיקרי במצב החדש במסגרת תכנית הבקשה להיתר. שטח זה חורג משטח הממ״ד המותר עפ״י תקנות הג״א לכל יח״ד ולכן מחושב כשטח עיקרי.
אין מקום להביא בחשבון פוטנציאל בגין מדיניות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה בציר הרק״ל כטענת המבקשת. המדיניות נקבעה בשנת 2019, בסמיכות לאישור התכנית הנדונה. גם אם מסמך המדיניות היה נקבע שנים לפני המועד הקובע הרי שעדיין היה חלק מהמצב התכנוני החדש בגינו יש לחייב בהיטל השבחה.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לשווי הזכויות במצב הקודם. לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון במצב הקודם את השטחים שהותרו במסגרת היתרי בניה קודמים ובסה״כ 14,850 מ״ר (13,104 מ״ר עיקרי למגורים, 1,158 מ״ר מרפסות מקורות ו-588 מ״ר קהילתי עיקרי) ולעמדת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון במצב הקודם את השטח המוקנה בתכנית מס׳ 12266 ללא שטח קהילתי ובסה״כ 13,110 מ״ר עיקרי למגורים.
בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ״ב – 1992, בבניה עפ״י היתר מכח תכנית שהופקדה עד ליום 1.1.2010 תותר תוספת מרפסות על השטח המותר. תכנית מס׳ 12266 החלה במצב הקודם הופקדה בשנת 2012. זאת ועוד, התכנית קובעת מפורשות כי שטח הבניה העיקרי העילי במגרש מס׳ 1 (7,930 מ״ר) כולל מרפסות

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מקורות זאת בניגוד לשטח הבניה העיקרי העילי במגרש מס׳ 2 (3,740 מ״ר) אשר ביחס אליו אין הוראה כאמור. על אף האמור לעיל, בהיתרים מס׳ 113024 ו-113025 כמפורט בסעיף 6.1.2 לעיל, אישרה הוועדה המקומית שטח מרפסות בנוסף לשטח העיקרי המוקנה בתכנית מס׳ 12266. אני סבורה כי בחינת ההשבחה צריכה להיערך תוך השוואה בין שני מצבי תכנון בהתאם להוראות התכניות. לטעמי עריכת השוואה בין שווי המקרקעין לאחר מתן היתר לשוויים לאחר התכנית המשביחה חורגת מהעקרון לפיו על החייב לשאת במלוא ההשבחה בעקבות אישורה של התכנית. איני סבורה כי בסמכותי להפחית בהליך הנדון את הסכום ככל ששולם בגין השטח המיוחס למרפסות עפ״י השומה המכרעת הקודמת[20].

לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון כי השטח המוקנה במגרש מס׳ 1 במצב הקודם כולל את שטח המרפסות שנתבקשו בהיתר שלא מומש (837.16 מ״ר), דהיינו השטח העיקרי למגורים במגרש מס׳ 1 שיובא בחשבון הוא 7,812.84 מ״ר. יצוין כי ערכי השווי למגורים שיובאו בחשבון מגלמים קיומן של מרפסות.

בשומות הצדדים לא נערכה הבחנה בין שווי שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת לבין שווי שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בהתחשב בנספח הבינוי ובטופוגרפיה של החלקה קיבלתי את עמדתם.

קיבלתי את עמדת המבקשת כי במצב הקודם יש להביא בחשבון את השטח העיקרי לשימושים בעלי אופי קהילתי (590 מ״ר). אני סבורה כי מדובר בשטח עיקרי סחיר. כתימוכין אפנה לדברי ההסבר לתכנית לפיהם ההפקעה לצרכי ציבור היא עבור שטח ציבורי פתוח הכולל טיילת בלבד. השטח הקהילתי הוא כטענת שמאי המבקשת, שטח סחיר הנותר בבעלות המבקשת אשר מוגבל בשימושיו. בהתחשב בשטח החללים המיועדים לשימוש קהילתי כפי שמשתקפים בהיתרי הבניה שניתנו בחלקה, בשימושים הנרחבים המותרים בו ובהתחשב במיקומם בחזית קיבלתי את עמדת המבקשת כי שווי מ״ר מבונה לשימוש קהילתי מהווה 80% משווי מ״ר מבונה למשרדים. לא קיבלתי את עמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון במקביל את השטח המיועד לצורכי ציבור במצב החדש שכן תקנון תכנית מס׳ 101-0547992 קובע מפורשות כי זה יעבור לבעלות העירייה.

לא קיבלתי את עמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון מקדם דחייה לזכויות הבניה במגרש מס׳ 2 במצב הקודם. תכנית מס׳ 12266 קובעת בינוי בשני שלבים אך מאפשרת בינוי שני השלבים בהינף אחד. יצויין כי הוועדה המקומית נתנה היתר בניה לשני המגרשים באותו היום כמפורט בסעיף 6.1.2 לעיל. במצב החדש לא חלה הוראה בגין בינוי בהינף אחד כאמור. יצוין כי תכנית הבקשה להיתר למגדל המגורים השני הוגשה רק בחודש יוני 2022 ונדונה בוועדת המשנה לראשונה ביום 17.1.2023, כשנה לאחר הדיון בבקשה להיתר למגדל הראשון.

לא קיבלתי את עמדת המבקשת להפחתה בגין מרכיב מושע במצב הקודם, מדובר בשתי חברות בבעלות בעלים אחד. זאת ועוד, כל אחת מהחברות בעלת זכויות במגרש אחד.

[20] בשומה המכרעת הובא בחשבון סך השטח העיקרי המוקנה מוכפל בשווי מ״ר מבונה מגלם מרפסות.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לא קיבלתי את עמדת המבקשת להפחתה בגין סמיכות למגרש בייעוד תעשיה וזאת בהתחשב באופי הסביבה, במרחק שבין בנייני המגורים לבין המגרש האמור, באופי השימוש בו כחניון אגד אליו לא קיימת גישה מדרך בית לחם ובקיומו של נוף פתוח למערב.
קיבלתי את מקדם ההתאמה להיקף ומורכבות הפרויקט שהובא בחשבון בשומת המשיבה בהיותו ראוי, 0.9.
בהתחשב בכך שמדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר ובעקרון שנקבע בעניין חשדר לא הובא בחשבון שטח הממ"דים.

9.2 אומדן שווי מצב חדש

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי השטח העיקרי המותר למגורים עפ"י תכנית מס' 101-0547992 הוא 30,718 מ"ר ולא 29,770 מ"ר כפי שהוקנה לשימוש זה בתכנית. מאחר והתכנית הקנתה שטח כולל למסחר, משרדים ומלונאות (10,000 מ"ר) ערך שמאי המבקשת מדידה גרפית מנספח הבינוי של השימושים השונים וקבע את שטחם כמפורט להלן: שטח למסחר בסך 1,322 מ"ר, שטח למשרדים בסך 7,041 מ"ר ושטח למלונאות בסך 689 מ"ר. את יתרת השטח למסחר, תעסוקה ותיירות (948 מ"ר), ייחס למגורים[21]. בנוסף הביא בחשבון שטח למרפסות מקורות בסך 3,108 מ"ר, זאת עפ"י מדידה גרפית מנספח הבינוי, במקדם שווי 0.7, סה"כ שטח במצב החדש 42,878 מ"ר[22]. יצוין כי שטח המרפסות שהביא בחשבון הוא בנוסף לשטח העיקרי שהקנתה התכנית.
לטענת שמאי המבקשת ובהתייחסותו לטענת המשיבה בעניין המרפסות, יש להביא בחשבון את שטח המרפסות לפי מהותו ולא כשטח עיקרי במקדם שווי 1.0. ככל שתתבקש המרת המרפסות לשטח עיקרי דירתי יהיה מקום לחייב בהיטל השבחה בהתאם. בתכנית ובבקשה להיתר הבחנה בין שטח מגורים לשטח מרפסות. בניתוח נתוני ההשוואה לא הובא בחשבון שטח המרפסות, דהיינו, נתוני ההשוואה נותחו כמגלמים שטח מרפסות.
בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות עודפת בגין תוספת 20 מקומות חניה לאורחים (חניה חופשית שאינה סחירה) בסך 2,300,000 ₪, זאת בהתחשב בעלות עודפת למקום חניה בסך 115,000 ₪ [16]. בהתאם לתכנית מס' 12266 נדרשים בין 30-20 מקומות חניה לאורחים. בפועל, בהיתרי הבניה שניתנו בחלקה התבקשו 20 מקומות חניה לאורחים. בתכנית הנדונה נדרשים 40 מקומות חניה. לפיכך, יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין בניית 20 מקומות חניה שנוספו.
לטענת שמאי המבקשת בכדי להימנע מעלויות חפירת חניון נוסף בהיתרי הבניה הקודמים התבקש מימוש 88 יח"ד במקום 92 יח"ד המותרות. במסגרת הדיון שנערך בפני טען שמאי המבקשת כי 40 מקומות החניה הנדרשים לא ניתנים להצמדה. המשמעות הכלכלית היא מכירת דירה ללא חניה. לפיכך, ההפחתה המינימלית שיש להביא בחשבון היא עלות הקמתה.

[21] התכנית מקנה שטח של 10,000 מ"ר למסחר, תעסוקה ותיירות. בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח של 9,052 מ"ר בלבד. יתרת השטח, 948 מ"ר יוחסה למגורים (29,770 מ"ר עיקרי למגורים + 948 מ"ר = 30,718 מ"ר).
[22] 42,878 מ"ר= 9,052 מ"ר מסחר תעסוקה ותיירות לפי מדידה+30,718 מ"ר למגורים (שטח מוקנה למגורים בתכנית בתוספת הפער שבין השטח המוקנה ליתרת השימושים פחות שטחם המדוד)+ 3,108 מ"ר מרפסות עפ"י מדידה מנספח הבינוי.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בפועל ההפחתה צריכה להיות גבוהה יותר. אין משמעות למיקום הנכס בסמוך לציר הרק"ל על הדרישה לחניה בתכנית, כטענת המשיבה.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם הפחתה למושע במגרש בעל היקף בינוי גדול של 0.9. לטענתו, במצב הקודם שני מגרשי בנייה עצמאיים, בהיקף בנייה נמוך ביחס למצב החדש, אשר בכל אחד מהם בעלים/חוכר אחד. במצב החדש מדובר במגרש בעל היקף בנייה גבוה ובו שני חוכרים. יש צורך בשיתוף פעולה בין שני החוכרים. התכנית קושרת בין המגרשים לעניין שלביות. היא יצרה את מרכיב המושע.

במסגרת הדיון שנערך בפני טען שמאי המבקשת כי תכנית מס' 12266 החלה במצב הקודם קובעת התכלות תכנית לאחר 10 שנים ואילו תכנית מס' 101-0547992 דנן קובעת התכלות תכנית לאחר 5 שנים. כן, התכנית קובעת שהיתר חפירה לא נחשב במניין השנים. מדובר בסיכון גבוה יותר. לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון גם הפחתה בגין הגדלת צפיפות (302 יח"ד במצב החדש במקום 158 יח"ד במצב הקודם) ועירוב שימושים ביחס למצב הקודם. יצוין כי טענותיו ביחס להפחתות הנטענות בגין התכלות התכנית, הגדלת הצפיפות ועירוב שימושים, לא מצאו ביטוי בתחשיבו.

בשומת המבקשת הובא בחשבון מקדם הפחתה למורכבות הפרויקט ביחס למצב הקודם לרבות שלבי ביצוע נדרשים של 0.85. שמאי המבקשת הפנה להחלטת ועדת השגות בעניין מגרשים 1 ו-1A עפ"י תכנית מס' 12266 (חלק מהנכס נשוא השומה) בה נקבע מקדם דחייה של 0.84 (3 שנים, שיעור היוון 6%) בגין הכנת תכנית מפורטת/ שלביות ביצוע.

כן הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין קרבה למגרש בייעוד תעשייה מצד מערב ללא פוטנציאל לשינוי ייעוד של 0.9 זאת ביחס לנתוני ההשוואה למגורים.

בהתבסס על העקרון שנקבע בעניין חשדר מאחר ומדובר במימוש בדרך של היתר בניה לא הובא בחשבון שטח ממ"דים.

טיעוני המשיבה

התכנית אפשרה תוספת של יח"ד וקומות וכן הרחבת שימושים למסחר, תעסוקה ותיירות.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח העיקרי המותר **למגורים** עפ"י תכנית מס' 101-0547992 הוא 29,770 מ"ר (28,920 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-850 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת). שמאי המשיבה הביא בחשבון כי השטח העיקרי המבוקש למגורים במגדל A הוא 13,632.23 מ"ר (עיקרי למגורים + עיקרי לממ"ד) וכי השטח העיקרי המבוקש למרפסות במגדל A הוא 1,252.13 מ"ר במקדם שווי 0.6.

יתרת השטח העיקרי למגורים, 14,885.62 מ"ר, יוחסה לבנין B העתידי במקדם דחייה של 0.95.

בשומת המשיבה צוין כי נתוני ההשוואה מגלמים אמנם מרפסת, חניה ומחסן, יחד עם זאת הואיל ותכנית הבקשה להיתר מסווגת את המרפסות המבוקשות כשטח עיקרי הובאה בחשבון תרומה נפרדת של שטח זה.

לטענת שמאי המשיבה כיוון ששטח הבניה של שני המגדלים דומה סביר להניח שהבינוי יהיה זהה, מכיוון שטרם הוגשה בקשה להיתר ביחס לבניין השני בבחינת ההשבחה במימוש מלא הובא בחשבון מלוא השטח העיקרי בבניין השני במקדם שווי 1.0. לטענת שמאי המשיבה בהתחשב בכך שהשטח מסווג בתכנית כעיקרי אין מניעה לסגור את המרפסות המבוקשות

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בבניין מס׳ 1 ו/או לבנות את כל השטח כעיקרי בבניין מס׳ 2. ככל שבבקשה להיתר של בניין מס׳ 2 יתבקש שטח מרפסות על חשבון שטח עיקרי החיוב יהיה לפי המימוש בפועל, דהיינו ינתן מקדם מופחת לשטח המרפסות המבוקש. לאור האמור לעיל, הציג שמאי המשיבה תחשיב חלופי בו הביא בחשבון את מלוא השטח העיקרי לרבות השטח העיקרי המבוקש כמרפסות במקדם שווי 1.0. בהתאם לתחשיב מתקבל כי שווי המצב החדש גבוה יותר, 303,556,000 ₪ וההשבחה בסך 183,881,000 ₪. שיעור המימוש התעדכן בהתאם.

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי השטח העיקרי המוקנה **למסחר, תעסוקה ותיירות** הוא 10,000 מ״ר. מאחר והתכנית לא קבעה חלוקה בין השימושים השונים קבע שמאי המשיבה את החלוקה בהתבסס על תכנית הבקשה להיתר כמפורט[23]: 1,138.88 מ״ר עיקרי למסחר, 688.78 מ״ר למלונאות והיתרה, 8,172.34 מ״ר למשרדים בבניין C העתידי. בגין יתרת השטח לבנין C העתידי הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.9.

תכנית הבקשה להיתר שעמדה בפני שמאי המשיבה איננה האחרונה. במסגרת הדיון שנערך בפני הוסכם כי השומה המכרעת דנן תיערך בהתאם לתכנית הבקשה להיתר האחרונה המפורטת בסעיף 6.2.3 לעיל.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי עלות הקמת חניה תת קרקעית מתקזזת עם תרומתה לשווי. אין מקום להביא בחשבון עלות עודפת בגין 20 מקומות חניה לאורחים כטענת המבקשת. תכנית מס׳ 101-0547992 קובעת כי 40 החניות הנוספות יסופקו על חשבון חניות המגורים שלא ישויכו או יוצמדו ליחידות הדיור, דהיינו מדובר במספר חניות בהתאם לתקן ולא בנוסף לו. זאת בניגוד למצב הקודם בו נדרשו 20 מקומות חניה לאורחים מעבר לתקן. הנכס ממוקם באזור עתיר תחבורה ציבורית ועל תוואי הרק״ל, לפיכך, סביר שיבנו פחות מ-40 מקומות חניה. שמאי המשיבה ציין כי בהתאם לנספח התנועה של התכנית הנדונה תקן חניה פרטית לאורחים בהתאם לתקנון הוא 30 מקומות חניה.

לטענת שמאי המשיבה מקדמי הדחייה שנקבעו בשומת המשיבה (0.95 ליתרת השטח העיקרי למגורים בבניין B ו-0.9 ליתרת שטח עיקרי למשרדים בבניין C), מתבססים על הוראות שלביות הביצוע בתכנית הנדונה לפיהן תנאי להיתר בניה לכל בנין הוא היתר בניה של הבנין הקודם לו וכן מתבססים על הנקבע בשומה מכרעת קודמת לפיה בגין זכויות הבניה במגרש מס׳ 2 יש להביא בחשבון דחייה במקדם 0.9 בגין שלביות ביצוע.

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם התאמה להיקף ומורכבות הפרויקט המגלם אילוצי בניה של 0.85. בתגובתו לשומת המבקשת טען כי המקדם משקף גם עירוב שימושים.

אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין סמיכות למגרש תעשיה כטענת המבקשת. המגרש ממערב מסווג כחניון ומוסך אגד ולא מדובר בתעשייה מסורתית. למעשה כל אזור התעשייה מתחדש ואינו כולל מפעלי תעשייה מסורתית. לטענת שמאי המשיבה חלק ניכר מנתוני ההשוואה בשומתו מהווים נכסים המצויים בתחום אזור התעשייה וגובלים במגרשי תעשייה. בשומה מכרעת קודמת בחלקה לא הובאה בחשבון הפחתה כאמור. זאת ועוד, בין המגרשים מפרידה דרך בית לחם זאת ללא גישה לחניון אגד. התכנית הנדונה מסווגת רצועת קרקע בין

[23] השטח למסחר ולמלונאות כולל את סך השטח העיקרי המבוקש, מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיו.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

המגדלים לבין דרך בית לחם כשצ"פ. ככל שתתקבל טענת המבקשת הרי שבמצב הקודם יש להביא בחשבון הפחתה גדולה יותר.

בהתייחסותו לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי בשומתו לא הובא בחשבון שטח ממ"ד/ ממ"ק/ שטח מרחב מוסדי המסווג כשטח שירות אלא רק שטח ממ"ד אשר סווג כשטח עיקרי. שטח זה חורג משטח הממ"ד המותר עפ"י תקנות הג"א לכל יח"ד ולכן מחושב כשטח עיקרי.

בתגובתו לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין צפיפות גדולה יותר במצב החדש ביחס למצב הקודם. בשני מצבי התכנון מדובר במגדלים. לטענתו, השוק לא מבדיל בהגדלת צפיפות כאשר מדובר במגדלים. בנתוני ההשוואה לא נמצאה מובהקות לשוני במחירי דירות מפרויקטים בעלי צפיפות שונה.

השפעת הצפיפות על השווי מובהקת כאשר משווים בין בניה נמוכה לבניה גבוהה. ההפחתה לא רלוונטית בבינוי מודרני. יש חברות ניהול. ככל שמגדל גבוה יותר הוא ממותג יוקרתי יותר ויש לו יתרונות כגון חשיפה לנוף, כיווני אוויר והגדלת פרטיות. כן, מאחר ומדובר במגדלים בשני מצבי התכנון במצב החדש קיים חיסכון בעלות אחזקת השטח המשותף.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לאופן קביעת השטח לחיוב במצב החדש. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השטח העיקרי למגורים הוא זה המוקנה בתכנית, 29,770 מ"ר (מעל מפלס הכניסה ומתחתיו) ובשומת המבקשת הובא בחשבון כי השטח העיקרי למגורים הוא 30,718 מ"ר (וזאת בהתחשב בתוספת שטח של 948 מ"ר על חשבון השטח המיוחס בתכנית למסחר, תעסוקה ותיירות). בנוסף לשטח האמור שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח למרפסות בסך 3,108 מ"ר במקדם שווי 0.7 זאת בהתבסס על מדידה גרפית מנספח הבינוי ובניגוד לשומת המשיבה שם הובא בחשבון כי השטח העיקרי למגורים כולל את השטח העיקרי המבוקש למרפסות בבניין A (במקדם שווי 0.6). לא יוחס שטח עיקרי למרפסות בבניין B.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח עיקרי למסחר, משרדים ומלונאות בסך 9,052 מ"ר. החלוקה בין השימושים נערכה בהתאם למדידה גרפית מנספח הבינוי. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי למסחר, משרדים ומלונאות בסך 10,000 מ"ר, כשטח העיקרי המוקנה בתכנית. החלוקה בין השימושים נערכה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר דנן.

יצוין כי תכנית הבקשה להיתר שעמדה בפני שמאי המשיבה שונה מתכנית הבקשה להיתר שאושרה ועמדה בפני שמאי המבקשת. הצדדים הסכימו לערוך את השומה המכרעת דנן בהתאם לתכנית הבקשה להיתר המפורטת בסעיף 6.2.3 לעיל.

התכנית מקנה שטח עיקרי למגורים בסך 29,770 מ"ר. התכנית אינה מקנה זכויות למרפסות. בהתאם להוראות המעבר בתקנות התכנון והבניה ובדומה להכרעתי בסעיף 9.1 לעיל, הבאתי בחשבון כי השטח העיקרי המוקנה כולל שטח מרפסות. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר התבקש שטח עיקרי למרפסות בסך 1,237.79 מ"ר, כ-8 מ"ר ליח"ד בממוצע. הבאתי בחשבון כי בבניין B יתוכנן שטח מרפסות דומה ליח"ד, דהיינו 1,152 מ"ר. בהתחשב בכך שערכי השווי שיובאו בחשבון מגלמים תרומת מרפסות הבאתי בחשבון שטח עיקרי למגורים בסך 27,380.21 מ"ר. השטח האמור כולל גם את השטח העיקרי המבוקש לממ"דים (242.61 מ"ר). בהתחשב

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בעקרון שנקבע בעניין חשדר ובכך שמדובר במימוש בדרך של היתר בניה לא הובא בחשבון שטח ממ"דים המהווה שטח שירות.

התכנית מקנה שטח עיקרי למסחר, משרדים ומלונאות בסך 10,000 מ"ר. זאת ועוד, התכנית קובעת כי היקף השטח המרבי למשרדים ו/או מסחר ו/או מלונאות לא יפחת מ-25% מסך השטח המרבי בתכנית (למעט השטחים לצרכי ציבור שיבואו בנוסף). לפיכך אין לייחס שטח נוסף למגורים על חשבון שטח יתרת השימושים, כפי שנעשה בשומת המבקשת.

באשר לעלות עודפת לחניה, במצב הקודם, תכנית מס' 12266 קובעת כי מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן בתוספת 20 מקומות חניה. במצב החדש, תכנית מס' 101-0547992 קובעת כי מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן בתוספת בשיעור של 10% ממס' יח"ד. חניות אלו וחניות נוספות על חשבון החניות עפ"י התקן, עד ל-40 חניות ישמשו לחניות אורחים. לטענת שמאי המבקשת מדובר בתוספת של 20 מקומות חניה לאורחים. עלות הקמת החניות מהווה עלות עודפת. בהתאם לנספח התנועה, המהווה חלק ממסמכי התכנית, קיימת דרישה ל-491 חניות מתוכן 20 מקומות חניה לאורחים שכן מדובר באזור עתיר תחבורה ציבורית. דהיינו, כטענת המשיבה בשני מצבי התכנון נדרשים בפועל רק 20 מקומות חניה מעבר לתקן. בשני מצבי התכנון לכל הדירות ניתן להצמיד חניה לפי התקן.

התכנית מקנה שטח עיקרי בסך 10,000 מ"ר למסחר, תעסוקה ותיירות. התכנית לא קובעת באיזה אופן יש לחלק את השטח בין השימושים השונים. קיבלתי את עמדת המשיבה לעניין ההתפלגות בהסתמך על תכנית הבקשה להיתר דנן. לאור האמור הבאתי בחשבון כי השטח העיקרי למסחר הוא כמבוקש 1,138.88 מ"ר והשטח המבוקש למלונאות הוא 688.7 מ"ר יתרת השטח העיקרי, 8,172.42 מ"ר, יוחסה למשרדים. יצויין שככל שבמימושים הבאים בהיתר ימומשו שימושים נוספים ביתרת השטח יהיה צורך לעדכן את תחשיב ההשבחה.

בהתחשב בשלביות הביצוע הנדרשת בתכנית הנדונה, הקובעת בינוי בהדרגה ולא בהינף אחד, קיבלתי את עמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון מקדם דחייה בגין יתרת שטח המגורים שלא מבוקשת למימוש ובסה"כ עבור 13,654 מ"ר וכן בגין יתרת השטח העיקרי למשרדים הצפויה להיבנות במגדל C. בנוגע ליתרת השטח העיקרי לבנין B, הבאתי בחשבון תקופת דחייה של שנה בשיעור היוון של 6% ובנוגע ליתרת השטח העיקרי לבנין C הבאתי בחשבון תקופת דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 6%. יצוין כי תכנית בקשה להיתר למגדל B למגורים נדונה לראשונה בוועדת המשנה ביום 17.1.2023 וכי ביחס לתכנית בקשה להיתר למגדל C פורסמה בקשה להקלה ביום 23.4.2023[24], כך שמדובר בתקופת דחייה סבירה.

התכנית קובעת שטח עיקרי לבנייני ציבור. מדובר בשטח הצפוי לעבור לבעלות הרשות המקומית. למעלה מן הצורך יצוין כי על אף שלא קיימת מחלוקת בעניין ניכוי עלות מטלות ציבוריות, שכן אף אחד מהצדדים לא טען לכזו, מדובר בעלות שהיא חיצונית לתכנית. לפיכך, אין מקום להפחתה בגינה. המסגנת העיקרית בעניין זה מהווה את ההלכה שנקבעה **ברע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ ואח'.**

[24] עפ"י אינפורמציה מאתר הוועדה המקומית.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

כאמור בסעיף 9.1 לעיל, לא קיבלתי את טענת המבקשת להפחתה בגין סמיכות למגרש בייעוד תעשייה.

עירוב שימושים במתחם משפיע בעיקר על השווי למגורים ולא על כלל השימושים. הבאתי בחשבון הפחתה בגין עירוב שימושים בערכי השווי למגורים במגדל A של 0.95. יצויין שככל שבמימוש בבנין B יתבקש עירוב שימושים כבמגדל A יהיה צורך לעדכן את תחשיב ההשבחה בהתאם.

לא קיבלתי את עמדת המבקשת שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע. מדובר בשתי חברות בבעלות אחת.

קיבלתי את מקדם ההתאמה להיקף ומורכבות הפרויקט שהובא בחשבון בשומת המשיבה בהיותו ראוי, 0.85.

כבשומות הצדדים לא מצאתי שיש להביא בחשבון הפחתה בגין התכלות התכנית במקרה הנדון.

9.3 מימוש חלקי

טיעוני המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת אין מקום לחיוב בהיטל השבחה בגין המימוש המבוקש. לשיטת שמאי המבקשת וכמפורט בסעיף 8.2 לעיל, השטח האקוויוולנטי במצב הקודם גבוה מהשטח האקוויוולנטי המבוקש לפיכך אין לחייב בהיטל השבחה בגין המימוש המבוקש.

יש לקבוע את שיעור המימוש בהתאם לעקרון שנקבע **בבר"מ 6589/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' דוד זעירא ועמ"נ 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים,** כיחס שבין שווי הקרקע במימוש המבוקש פחות שווי הקרקע במצב הקודם לבין שווי הקרקע בהתאם לזכויות מוקנות פחות שווי הקרקע במצב הקודם. בהתאם לנקבע בעתירה המנהלית, "גם מורכבות החישוב אינה צריכה להוות אבן נגף". לטענת שמאי המבקשת גם בעניין זעירא היו שימושים שונים. יש להעדיף חיוב לפי הנקבע בפסיקה על פני פישוט השומה.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שיעור המימוש החלקי הוא 47.85%. שיעור המימוש מבטא את היחס בין שווי המימוש המבוקש ביחס לשווי הזכויות המוקנות בתכנית מס' 101-0547992 (שווי מצב חדש של החלקה בשלמות). המצב החדש מהווה מוצר תכנוני חדש הכולל עירוב ותוספת שימושים. זאת ועוד, במצב החדש נערך איחוד וחלוקה. מיקום הבניינים שונה. לא ניתן היה לממש את הבינוי המבוקש בהתאם לתכנית שחלה במצב הקודם, בהתחשב באופי הבינוי, השימושים ובשלביות הביצוע. כל המימוש נובע מתכנית מס' 101-0547992. התכנית מוסיפה זכויות בניה ויוצרת בינוי יוקרתי יותר. מסקנת המבקשת כי לא חלה השבחה במימוש הנדון אינה סבירה. הבקשה להיתר דנן כוללת שטחים סחירים רבים יותר מהמצב הקודם.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לאופן בחינת ההשבחה במימוש החלקי המבוקש. לעמדת המבקשת בהסתמך על העקרון שנקבע בפסק הדין של בית המשפט המחוזי בעניין זעירא, אשר ערעור עליו נדחה ע"י בית המשפט העליון, בהתחשב בכך ששווי הנכס במימוש החלקי לא עולה על שווי הנכס במצב הקודם לא חלה השבחה במקרה הנדון במימוש החלקי.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לעמדת המשיבה יש לבחון את ההשבחה שחלה בגין המימוש המבוקש כיחס שבין שווי המקרקעין במימוש החלקי לבין שווי המקרקעין במימוש מלא עפ"י התכנית המשביחה.

סעיף 7(ב) לתוספת השלישית לחוק התו"ב קובע: "**מימש החייב בהיטל חלק מן הזכויות במקרקעין ישלם היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל".**

סוגיית אופן בחינת ההשבחה במימוש חלקי נדונה ב**ערר (י-ם) 289/11 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' פרידה קלמן ואח'** שם נקבע כי מקום בו התכנית המשביחה מהווה מוצר תכנוני חדש שיעור המימוש החלקי יחושב כיחס שבין שווי המקרקעין במימוש החלקי לבין שווי המקרקעין במימוש מלא עפ"י התכנית המשביחה. ב**ערר (י-ם) 140/14 דוד זעירא נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים** נקבע כי מדובר במקרה מובהק של תכנית מורכבת המשנה הוראות תכנוניות ולכן יש לחשב את שיעור המימוש החלקי בהתאם לנקבע בעניין קלמן. החלטות אלו תואמות את עמדת שמאי המשיבה בענייננו.

בפסק הדין **עמ"נ זעירא** נקבע כי מקום בו התכנית המשביחה מוסיפה זכויות מהסוג הקיים במקרקעין באופן טכני שיעור המימוש החלקי יחושב כיחס בין ההשבחה החלקית (ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם).

ב**בר"מ 6589/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' דוד זעירא**, החלטת בית המשפט לעניינים מנהליים אומצה באופן חלקי ונקבע כי "**דרך החישוב בה נקט בית המשפט לעניינים מינהליים אכן מתאימה לאותם מצבים בהם התכנון החדש משנה רכיבים תכנוניים שנכללו בתכנון קודם, כגון הגדלת מספר יחידות דיור שהיו מותרות בבנייה או שינוי יחס בין שטחים עיקריים לשטחי שירותים ושינוי קווי בניין, והיא מקובלת עלינו.**" בהתאם להחלטת בית המשפט העליון, יתכן שבמקרים אחרים, אשר השינוי התכנוני בהם אינו טכני, ההכרעה תהיה אחרת.

ערר (מטה) 44/17 זוהיר אחמד כהבא ו-16 אחרים נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש, אשר החלטה בו ניתנה לאחר פס"ד בבר"מ דוד זעירא, דן במוצר תכנוני שונה וחדש שם נקבע כי החישוב הנכון לגביו הוא בהתבסס על העקרון שנקבע בעניין קלמן. הוועדה מנתה מספר כשלים ביישום פסק הדין בעניין זעירא, ביניהם, כאשר מדובר במוצר תכנוני שונה יישום הנוסחה לפי פסק דין זעירא עשויה להביא לתוצאה לא הגיונית שסותרת את מושכלות היסוד של היטל השבחה, לפיה ההשבחה במימוש החלקי היא שלילית על אף שאין מחלוקת כי מדובר במימוש חלקי של תכנית משביחה. לעמדת ועדת הערר כאשר מדובר במוצר תכנוני חדש השיטה הנכונה לחישוב היטל השבחה במימוש חלקי היא הנוסחה שנקבעה בעניין קלמן זאת מכמה טעמים כדלקמן-

1. כאשר מדובר במוצר תכנוני חדש, אשר אינו מוסיף זכויות דומות לזכויות הקיימות באופן טכני בלבד, חישוב שיעור המימוש החלקי נעשה מתוך כלל הזכויות שמאפשרת התכנית החדשה וזאת ללא הפחתה של זכויות במצב קודם.
2. שיעור המימוש החלקי מוכפל בהשבחה הנובעת מהתכנית החדשה בלבד. בכך מנוטרל שווי המקרקעין במצב הקודם והנישום אינו מחויב בו.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. שיעור המימוש החלקי מוחל הן על המצב הקודם והן על המצב החדש. בכך מובטח כי בחינת ההשבחה נעשית באופן יחסי ולא בין שני ערכים שאין ביניהם בסיס להשוואה.

בהחלטה ב**ערר 258-260/16 סיטי מרקט רזידנט בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** ראתה הוועדה בקביעת בית המשפט העליון בעניין זעירא הלכה מנחה בנוגע לכל המקרים. הוועדה הסיקה כי העדר קביעות למקרים ספציפיים אינה מלמדת על צמצום נוסחת זעירא רק לתכניות תוספתיות. לשיטת ועדת הערר ככל שנוסחת זעירא תביא לתוצאה לא הגיונית יהיה צורך לבצע התאמות לנוסחה.

ב**ערר 511/14+201/17 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח' נ' סאמר סודרי ואח'** נדונו שני עררים שהוחזרו לדיון בפני וועדת הערר על ידי בית המשפט המחוזי[25] על מנת שוועדת הערר תכריע בנוגע לשיטת החישוב המתאימה בכל אחד משני המקרים שבפניה, שיטת זעירא או שיטת קלמן. בית המשפט המחוזי קבע שאין בהכרעת בית המשפט העליון כדי לחייב שימוש בשיטת זעירא אלא שיש לבחון כל מקרה לגופו.
ועדת הערר סקרה את ההבדלים בין שתי שיטות החישוב וציינה כי בסופו של יום, שתי שיטות החישוב מובילות לתוצאה סופית זהה. הפער בין השיטות אינו גובה ההיטל אלא חלוקת מועדי התשלום. בעוד ששיטת זעירא דוחה את התשלום עד ששווי המימוש החלקי יעלה על שווי המצב הקודם, בשיטת קלמן מחויב המימוש החל מראשיתו בשיעור יחסי. ועדת הערר ציינה כי לטעמה היה נכון לקבוע שיטת חישוב אחת שתחול בכל המקרים על מנת לייצר ודאות. נוכח הנחית בית המשפט המחוזי להתאים את שיטת החישוב למקרה נתון קבעה כי המבחן הראוי להבחנה בין שיטות החישוב הוא מבחן האפשרות למימוש. ככל שהזכויות במצב הקודם לא היו ניתנות למימוש הרי שכל מימוש במצב החדש מביא לידי ביטוי את ההשבחה בכל מ"ר ומ"ר. מבחן זה תואם את הרציונל של מבחן ההתעשרות, במצב הקודם השווי היה תאורטי ולא ניתן למימוש בעוד שבמצב החדש השווי הוא ממשי ועל כן בכל מימוש יש התעשרות יחסית כתוצאה מההשבחה שהביאה עימה התוכנית. המבחן קל יחסית ליישום ויש בכך כדי לתרום לוודאות.

תכנית מס' 101-0547992 כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה. התכנית איחדה שלושה מגרשים (1, 1A ו-2 למגורים ושפ"פ) למגרש אחד. בנוסף, התכנית הקנתה תוספת שטח עיקרי למגורים והגדילה הצפיפות (מ-158 יח"ד ל-302 יח"ד). כן אפשרה, תוספת שימושים למסחר, משרדים ומלונאות. התכנית שינתה את קווי הבניין ואת מספר הקומות המירבי (מ-12 ו-18 קומות ל-20 ו-30 קומות).

אני סבורה כי לאור היקף השינויים שערכה התכנית ואופיים במקרקעין הנדונים מדובר במוצר תכנוני חדש. יצוין כי הזכויות המבוקשות, ביניהן שטח המסחר והמלונאות, לא היו ניתנות למימוש במצב הקודם לפיכך, הבינוי המבוקש לא עומד במבחן האפשרות למימוש.

[25] במסגרת עמ"נ 7182-10-16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ווקף דוד ראיז ובמסגרת עמ"נ 34625-04-18 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נ' סאמר מסוודי.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

יוצא שמבחן אפשרות המימוש וכן מבחן המוצר התכנוני החדש מובילים למסקנה כי בחינת ההשבחה במקרה הנדון צריכה להיערך בהתאם לעקרון שנקבע בהחלטה בעניין קלמן.

9.4 ערכי שווי

9.4.1 ערכי שווי למגורים

עמדת המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למגורים במגדל נמוך באופן יחסי הוא 8,875 ₪ ולמגורים במגדל גבוה עם עירוב שימושים הוא 7,886 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. נתוני מכר של דירות מגורים-

א. גו״ח 30139/373, דרך חברון פינת רחוב פרופ׳ צבי נוימן, ארנונה

תאריך	קומה (מתוך 14 קומות בבנין)	שטח במ״ר								תמורה	מחיר מ״ר מגורים (שטח ע״פ תקן 9)
		שטח רשום	מרפסת פתוחה	הצמדת מסתור כביסה	הצמדת חניה	הצמדת מחסן	הצמדת חניה נוספת	שטח לפי מס שבח	שטח מכר בהתאם לתקן 9		
24/06/2021	9	107	11.8	3	25.7	71.9	30.3	166	118.6	₪ 3,000,000	₪ 25,295
20/06/2019	8	90.9	11.5	3	14.3	4.2		102	103.3	₪ 2,550,000	₪ 24,685
05/12/2019	4	95.4	11.1	2.2	13.5	5.4		106	102.0	₪ 3,100,000	₪ 30,392
05/09/2021	14	107	11.8	3	24			106	119.6	₪ 2,590,851	₪ 21,663
ממוצע									110.9		₪ 25,509

ב. גו״ח 30139/377, השופט חיים כהן, ארנונה

תאריך	קומה מתוך (15-16 קומות בבנין)	שטח במ״ר							תמורה	מחיר מ״ר מגורים (שטח ע״פ תקן 9)
		שטח רשום	מרפסת לא מקורה	הצמדת חניה	הצמדת מסתור כביסה	הצמדת מחסן	שטח רשום	שטח מכר בהתאם לתקן 9		
20/01/2021	4	57	1	13			55	60.8	₪ 1,525,000	₪ 25,082
20/01/2021	5	102		16	5		102	99.7	₪ 2,130,000	₪ 21,364
25/02/2020	7	70	1	13	4		71	78	₪ 1,835,000	₪ 23,526
05/10/2021	8	97	8	12	5		88	107	₪ 2,600,000	₪ 24,299
24/03/2021	11	105		14	5		105	111.8	₪ 2,620,000	₪ 23,435
27/01/2021	12	79		14	4	3	74	84.6	₪ 2,120,000	₪ 25,059
11/04/2021	4	89	1	13	2		89	64.1	₪ 2,100,000	₪ 32,761
24/03/2021	7	85	1	14	2		85	91.5	₪ 2,075,000	₪ 22,678
ממוצע										₪ 24,775

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ג. גו"ח 30139/378, השופט חיים כהן, ארנונה

תאריך	קומה (מתוך 15-17 קומות בבנין)	שטח במ"ר									תמורה	מחיר מ"ר מגורים (שטח ע"פ תקן 9)
		שטח רשום	מרפסת לא מקורה	הצמדת חניה	הצמדת חניה נוספת	הצמדת מחסן ע"פ נסח	הצמדת מחסן נוספת	שטח רשום לפי מס שבח	שטח רשום בית משותף	שטח מכר בהתאם לתקן 9		
17/11/2021	7	85.2		14.25				85	85.2	94.57	₪ 2,020,000	₪ 21,360
18/03/2021	1	85.2		12.75					85.2	94.57	₪ 1,850,000	₪ 19,562
13/05/2021	9	85.2		14		4.7		85	85.2	94.57	₪ 2,085,000	₪ 22,047
27/05/2021	6	98.55	37	12.5				90	98.55	108.4	₪ 2,378,000	₪ 21,937
01/06/2021	1	136.1		26		6		136	136.1	146.98	₪ 3,400,000	₪ 23,132
07/09/2020	10	86.2		12.75				86	86.2	95.68	₪ 2,200,000	₪ 22,993
19/07/2020	8	107.75		25				107	107.75	118.49	₪ 2,700,000	₪ 22,787
24/06/2020	6	135.2		14.25	14.25	8	7	135	135.2	146.01	₪ 3,050,000	₪ 20,889
21/05/2020	15	117.4	14.75	14.25	14	8.6		117	117.4	129.14	₪ 3,250,000	₪ 25,166
14/11/2019	15	97.1	11.5	15	14	5.1		97	97.1	107.7	₪ 2,910,000	₪ 27,019
07/11/2019	14	107.25		25		5.6		107	107.25	117.97	₪ 2,500,001	₪ 21,192
ממוצע												₪ 22,553

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בנוסף הוצגו נתוני עסקאות בחלקות שאינן רשומות בפנקס הבתים המשותפים.
לטענת שמאי המבקשת יש לתת להן משקל נמוך שכן קיים קושי לזהות את הדירה בהיתר הבניה. להלן פירוט-

א. גו"ח 30139/376, השופט חיים כהן 8, ארנונה

תאריך	שטח ארנונה במ"ר	שטח ברוטו במ"ר	שטח רשום במ"ר	מס חדרים	קומה	מס' קומות בבניין	חניה	חצר במ"ר	מגרש במ"ר	מחיר	מחיר מ"ר רשום	הערות
15/12/2019		92	92	4	21	24	1			₪ 2,615,850	₪ 28,433	
13/11/2019		93	93	4	קרקע	24		114		₪ 2,785,850	₪ 29,955	גינה
13/11/2019		111	111	5	3	24		207		₪ 3,065,850	₪ 27,620	גינה
15/12/2019		92	92	4	21	24	1		17	₪ 2,615,850	₪ 28,433	
13/11/2019		93	93	4	קרקע	24		114		₪ 2,785,850	₪ 29,955	גינה
13/11/2019		111	111	5	3	24		207		₪ 3,065,850	₪ 27,620	גינה
28/06/2020		93	93	4	22	24				₪ 2,725,850	₪ 29,310	
22/07/2020		96	96	4	19	25				₪ 2,558,480	₪ 26,651	
22/07/2020		96	96	4	19	25				₪ 2,558,480	₪ 26,651	
28/06/2020		114	114	5	19	24				₪ 2,855,850	₪ 25,051	
19/04/2020		99	99	4	1	24	1			₪ 2,335,550	₪ 23,591	
12/05/2020		114	114	5	17	24				₪ 2,805,850	₪ 24,613	
24/02/2020		113	113	5	21	24				₪ 2,880,000	₪ 25,487	
06/02/2020		92	92	4	3	24				₪ 2,679,850	₪ 29,129	
06/04/2021	114		114	5	4	25	2			₪ 3,000,000	₪ 26,316	
04/03/2021	86		86	4	10	25	1			₪ 2,610,000	₪ 30,349	
31/03/2019		114	114	5	16	24			17	₪ 2,780,000	₪ 24,386	
12/03/2019		83	72	3	18	24				₪ 2,092,859	₪ 29,067	
12/03/2019		83	72	3	21	24	1			₪ 2,092,857	₪ 29,067	
12/03/2019		83	72	3	20	24				₪ 2,092,857	₪ 29,067	
25/06/2019		104	92	4	קרקע	24	1		17	₪ 2,250,000	₪ 24,457	
05/05/2019		114	114	5	20	24				₪ 2,880,850	₪ 25,271	
14/01/2020	67		75	3	8	25	1			₪ 2,000,000	₪ 26,667	
ממוצע											₪ 27,267	
ממוצע ללא דירות גן (בממוצע לא נכלל הנתון הראשון ונכלל הממוצע הכללי כנתון)											₪ 26,886	

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ב. גו"ח 30139/376, השופט חיים כהן 10, ארנונה

תאריך	שטח ברוטו במ"ר	שטח רשום במ"ר	מס חדרים	קומה	מס' קומות בבניין	חניה	חצר במ"ר	מגרש במ"ר	מחיר	מחיר מ"ר רשום	הערות
24/12/2019	111	111	5	2	24		148		₪ 3,055,850	₪ 27,530	גינה
19/12/2019	72	72	3	קרקע	24			17	₪ 2,205,850	₪ 30,637	
16/02/2020	92	92	4	1	24				₪ 2,265,850	₪ 24,629	
09/02/2020	93	93	4	13	24				₪ 2,455,850	₪ 26,407	
02/01/2020	95	95	4	16	24				₪ 2,540,850	₪ 26,746	
30/12/2019	95	95	4	19	24				₪ 2,555,850	₪ 26,904	
24/12/2019	111	111	5	2	24		148		₪ 3,055,850	₪ 27,530	גינה
19/12/2019	72	72	3	קרקע	24	1		17	₪ 2,205,850	₪ 30,637	
03/10/2019	92	92	4	קרקע	24	2	114	17	₪ 2,765,850	₪ 30,064	גינה
16/12/2020	92	92	4	21	24				₪ 2,875,850	₪ 31,259	
20/07/2020	94	94	4	20	25	1			₪ 2,745,850	₪ 29,211	
21/06/2020	92	92	4	14	24				₪ 2,521,850	₪ 27,411	
03/03/2020	92	92	4	2	24				₪ 2,665,850	₪ 28,977	
15/12/2020	96	96	4	19	24				₪ 2,831,850	₪ 29,498	
18/03/2019	107	93	4	5	24				₪ 2,334,150	₪ 25,098	
20/01/2019	105	93	4	2	24				₪ 2,195,850	₪ 23,611	
24/01/2019	83	72	3	14	24				₪ 2,105,850	₪ 29,248	
24/01/2019	131	114	5	20	24				₪ 2,875,850	₪ 25,227	
19/02/2019	105	93	4	15	24	1		17	₪ 2,505,850	₪ 26,945	
25/02/2019	82	72	3	קרקע	24	1		17	₪ 1,995,850	₪ 27,720	
28/02/2019	106	92	4	13	24	1		17	₪ 2,405,850	₪ 26,151	
12/03/2019	83	72	3	18	24				₪ 2,092,857	₪ 29,067	
12/03/2019	83	72	3	19	24				₪ 2,092,859	₪ 29,067	
12/03/2019	83	72	3	20	24				₪ 2,092,859	₪ 29,067	
17/02/2019	128	114	4	19	24	1		17	₪ 2,805,850	₪ 24,613	
17/04/2019	128	114	4	18	24				₪ 2,805,850	₪ 24,613	
30/07/2019	96	96	4	קרקע	24				₪ 2,715,850	₪ 28,290	
23/07/2019	72	72	3	21	24				₪ 2,185,000	₪ 30,347	
05/12/2019	95	95	4	קרקע	24	1		17	₪ 2,555,850	₪ 26,904	

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

21/02/2019	82	72	3	16	24	1		17	₪ 2,095,850	₪ 29,109	
ממוצע										₪ 27,751	
ממוצע ללא דירות גן (יצוין כי בממוצע נכלל הממוצע הכללי כנתון)										₪ 27,684	

ג. גו"ח 30129/65-66, דרך בית לחם 160-166, אזור תעשיה תלפיות מתחם תלפיות החדשה

תאריך	שטח ארנונה במ"ר	שטח רשום במ"ר	מס חדרים	קומה	מס' קומות בבניין	חניה	מחסן	מרפסת	מחיר	מחיר מ"ר (ארנונה)
27/01/2019	100	100	4	7	11	יש	יש	יש	₪ 2,400,000	₪ 24,000
29/01/2019	120	120	4	4	8	יש	יש	יש	₪ 2,730,000	₪ 22,750
18/02/2019	122	122	5	9	12	יש	יש	יש	₪ 2,640,000	₪ 21,639
20/02/2019	63	63	3	1	12	יש	יש	יש	₪ 1,837,875	₪ 29,173
02/05/2019	97	97	4	10	12	יש	יש	יש	₪ 2,390,000	₪ 24,639
18/04/2019	94	94	4	7	11	יש	יש	יש	₪ 2,570,000	₪ 27,340
20/05/2019	98	105	4	6	12	יש	יש	יש	₪ 2,300,001	₪ 23,469
11/06/2019	93	99	4	4	11	יש	יש	יש	₪ 2,449,998	₪ 26,344
16/07/2019	50	50	2	2	12	יש	יש	יש	₪ 1,570,000	₪ 31,400
04/11/2019	105	105	4	5	11	יש	יש	יש	₪ 2,330,000	₪ 22,190
10/10/2019	85	85	3	6	11	יש	יש	יש	₪ 2,140,000	₪ 25,176
17/12/2019	97	97	4	3	12	יש	יש	יש	₪ 2,359,500	₪ 24,325
21/01/2020	85	85	3	3	11	יש	יש	יש	₪ 2,245,000	₪ 26,412
24/05/2020	118	118	5	קרקע/גן	12	יש	יש	דירת גן	₪ 3,043,999	₪ 25,797
28/06/2020	98	98	4	6	12	יש	יש	יש	₪ 2,347,999	₪ 23,959
03/08/2020	95	107	4	קרקע/גן	11	יש	יש	דירת גן	₪ 2,545,001	₪ 26,789
18/08/2020	121	121	5	9	11	יש	יש	יש	₪ 2,500,000	₪ 20,661
22/09/2020	130	130	4	1	11	יש	יש	יש	₪ 3,725,000	₪ 28,654
25/10/2020	123	123	5	9	11	יש	יש	יש	₪ 2,725,000	₪ 22,154
07/01/2021	104	123	5	9	11	יש	יש	יש	₪ 2,820,000	₪ 27,115
ממוצע										₪ 25,199

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ד. גו"ח 29933/22, אריה ורשבסקי, הר חומה- כבקרה

תאריך	אתר רשות המיסים	לפי מסמכי בית משותף				לפי היתר בניה				מחיר	מחיר מ"ר (שטח עפ"י תקן 9)
	שטח במ"ר	שטח רשום במ"ר	שטח מחסן במ"ר	שטח חניה מקורה במ"ר	מרפסת לא מקורה במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח ממ"ד במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח מכר לפי תקן 9 במ"ר		
4/5/2021	110	106.9	4.0	15.5	13.35	106.36	8	0.9	115.26	₪ 1,880,000	₪ 16,311
29/10/2020	117	112.8	4.2	13.5	13.30	111.96	8	0.3	120.26	₪ 1,880,000	₪ 15,633
10/9/2020	100	97.5	2.8	15.0	12.00	95.33	8	0.7	104.03	₪ 1,780,000	₪ 17,110
3/6/2020	113	106.9	6.5	24.8	12.00	106.36	8		114.36	₪ 1,839,999	₪ 16,090
17/5/2020	101	97.5	4.0	24.7	12.00	95.33	8	0.7	104.03	₪ 1,735,000	₪ 16,678
ממוצע											₪ 16,364

לאור השוני בין הערכים בהר חומה לבין יתר נתוני המכר שהוצגו לעיל, לא ניתן לממוצע נתוני המכר מהר חומה משקל בקביעת ערכי השווי.

להלן ניתוח שערך שמאי המבקשת לנתוני המכר לעיל:

גו"ח	שטח דירה ממוצע במ"ר	שווי מ"ר בנוי ממוצע	משקל	שווי מ"ר בנוי
30139/373	110.9	₪ 25,509	26.67%	₪ 6,802
30139/377	87.2	₪ 24,775	26.67%	₪ 6,607
30139/378	114	₪ 22,553	26.67%	₪ 6,014
30139/376	90.2	₪ 27,684	10.00%	₪ 2,768
30129/65-66	99.9	₪ 25,199	10.00%	₪ 2,520
שווי מ"ר בנוי ממוצע				₪ 24,712

תיאור	מגדל מגורים בהיקף קטן יחסית ללא מסחר	מגדל מגורים בהיקף גדול יחסית עם עירוב שימושים
שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 24,712	
מע"מ	17%	
שיעור רווח יזמי	15%	19%
עלות בניה	(₪ 9,000)	(₪ 9,450)
שווי מ"ר מבונה פלדלת	₪ 9,366	₪ 8,299

לצורך שימוש בגישת החילוץ קבע שמאי המבקשת רווח יזמי שונה לשני מצבי התכנון, רווח יזמי בשיעור של 15% במצב הקודם ורווח יזמי בשיעור של 19% במצב החדש. לטענתו, בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי ככל שמדובר בפרויקט הכולל רכיבים מסחריים/מלונאות הרי שנדרש רווח יזמי גבוה

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

יותר. במצב הקודם מדובר בשני מגדלים סחירים למגורים בלבד, אותם ניתן להקים ביחד או לחוד. מדובר בפרויקט בהיקף בינוני. במצב החדש מדובר בשלושה מגדלים, מס' יח"ד כמעט כפול והיקף שטח סחיר גבוה יותר. כן, קיים עירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ותעסוקה וחניון אחד גדול ומשותף.

לצורך קביעת עלויות הבניה שהובאו בחשבון בגישת החילוץ ניתח שמאי המבקשת 3 דיווחים של חברות בורסאיות בנוגע לזכייתן בביצוע פרויקט מגורים אשר לטענתו הם בהיקף דומה לנכס הנדון כמפורט להלן:

1. דיווח של חברת אאורה השקעות בע"מ לרשות לניירות ערך מיום 18.3.2021 לביצוע פרויקט ברמת חן, רמת גן ל-522 יח"ד, שטחי מסחר ומשרדים תמורת 555,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. להלן הניתוח שערך שמאי המבקשת:

תיאור	שטח במ"ר	עלות בנייה מוערכת	סה"כ
שטח למבנה ציבור	600	4,914 ₪	2,948,400 ₪
מרתפים	31,687	3,500 ₪	110,904,500 ₪
סה"כ			113,852,900 ₪
תמורת ההסכם ללא מע"מ			555,000,000 ₪
יתרת תמורת ההסכם- מיוחסת כולה למגורים			441,147,100 ₪
שטח למגורים (עיקרי ושירות)			70,803
מרפסות שמש (6,674 מ"ר * 0.5)			3,337
מרפסות גג (903 מ"ר * 0.3)			271
סה"כ שטח אקוויוולנטי למגורים			74,411
עלות בנייה למגורים			5,929 ₪

לא הובאה בחשבון עלות בנייה לשטח מסחר ותעסוקה של 1,959 מ"ר ולפיתוח חצר. לטענת שמאי המבקשת בפרויקט 554 מקומות חניה דהיינו, שטח ממוצע למקום חניה בסך 57.2 מ"ר.

2. דיווח חברת דניה סיבוס בע"מ לרשות לניירות ערך מיום 25.5.2021 לביצוע פרויקט בבת ים להקמת 4 בנייני מגורים בחלוקה ל-714 יח"ד, 2 מבני תעסוקה, שטחי מסחר, שטח ציבורי, מרתפי חניה ושטחי פיתוח תמורת 690,000,000 ₪ בתוספת מע"מ. להלן הניתוח שערך שמאי המבקשת:

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תיאור	שטח במ״ר	עלות בנייה מוערכת	סה״כ
שטח למבנה ציבור	1,039	₪ 4,914	₪ 5,105,646
מסחר ותעסוקה	4,430	₪ 4,200	₪ 18,606,000
מרתפים	41,682	₪ 2,900	₪ 120,877,800
פיתוח חצר	7,745	₪ 400	₪ 3,098,000
סה״כ			₪ 147,687,446
תמורת ההסכם ללא מע״מ			₪ 690,000,000
יתרת תמורת ההסכם- מיוחסת כולה למגורים			₪ 542,312,554
שטח למגורים (עיקרי ושירות)			100,841
מרפסות שמש (10,543 מ״ר * 0.5)			5,272
מרפסות גג (2,098 מ״ר * 0.3)			629
סה״כ שטח אקוויוולנטי למגורים			106,742
עלות בנייה למגורים			₪ 5,081

לטענת שמאי המבקשת בפרויקט 1,014 מקומות חניה דהיינו, שטח ממוצע למקום חניה בסך 41.1 מ״ר.

3. דיווח חברת אזורים לרשות לניירות ערך מיום 12.7.2021 כי חברת דניה סיבוס בע״מ זכתה במכרז לביצוע פרויקט להקמת 2 מגדלי מגורים בני 21 ו-23 קומות מעל 3 קומות מרתף בסביון סיטי תמורת 181,000,000 ₪ בתוספת מע״מ[26]. להלן הניתוח שערך שמאי המבקשת:

תיאור	שטח במ״ר	עלות בנייה מוערכת	סה״כ
מרתפים	8,654.8	₪ 2,900	₪ 25,098,920
פיתוח חצר	2,000	₪ 500	₪ 1,000,000
סה״כ			₪ 26,098,920
תמורת ההסכם ללא מע״מ			₪ 181,000,000
יתרת תמורת ההסכם- מיוחסת כולה למגורים			₪ 154,901,080
שטח למגורים (עיקרי ושירות)			28,591
מרפסות שמש (3,495 מ״ר * 0.5)			1,748
מרפסות גג (163 מ״ר * 0.3)			49
סה״כ שטח אקוויוולנטי למגורים			30,387
עלות בנייה למגורים			₪ 5,098

[26] הדיווח לא נמצא/הומצא.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מניתוח הדיווחים לעיל התקבלה עלות בניה ישירה ממוצעת למגורים בסך 5,369 ₪. בתוספת עלות בשיעור של 10% בגין מיקום הפרויקט בירושלים (הסקה, חיפוי אבן וקרקע סלעית) מתקבלת עלות בניה ישירה בירושלים בסך 5,900 ₪ במעוגל. בהתחשב בעלויות עקיפות קבע שמאי המבקשת עלות בניה בסך 9,450 ₪ למ״ר פלדלת במגדלי מגורים בני 30 קומות ו-9,000 ₪ למ״ר פלדלת במגדלי מגורים בני 18 קומות. העלות שנקבעה מביאה בחשבון את מספר המעליות הנדרשות ומערכות נוספות. לטענת שמאי המבקשת במצב הקודם נדרשו 3 מעליות בכל בניין (מגדל נמוך) ובסה״כ 9 מעליות בעוד במצב החדש נדרשות 4 מעליות בכל בניין (מגדל גבוה) ובסה״כ 12 מעליות. לעמדתו, עובדה זו משפיעה על גובה עלות הבניה שמובאת בחשבון בגישת החילוץ. לגישתו הפער עומד על כ-5% עבור כל 1 מ״ר פלדלת בסה״כ, המשקף עלות מעליות ועלויות בנייה לגובה. לטענת שמאי המבקשת בשני מצבי התכנון נדרשים אלמנטים של בנייה ירוקה דבר המגדיל את עלויות הבניה.

2. ניתוח מכרזי רמ״י

א. מכרז מס׳ 61/2020 מיום 25.1.2021, גבעת המטוס פרויקט מחיר למשתכן

מס״ד	מספר מתחם	שטח במ״ר	מספר מגרש	התמורה המופחתת עבור הקרקע (ללא מע״מ)	תוספת לתמורה המופחתת	הוצאות פיתוח בש״ח (כולל מע״מ)	סה״כ תמורה כולל הוצאות פיתוח לא כולל מע״מ	מספר יח״ד מחיר מופחת	מספר יח״ד בשוק חופשי	מס׳ יח״ד לדיור ציבורי
1	67078	7,657	1,2,3,4	₪ 60,821,303	₪ 5,222,222	₪ 27,824,547	₪ 89,825,189	52	74	4
2	68474	1,893	15	₪ 15,662,500		₪ 7,277,680	₪ 21,882,739	14	19	1
3	68476	7,279	28-30	₪ 56,057,625	₪ 11,222,222	₪ 25,979,636	₪ 89,484,664	47	68	4
4	68477	9,601	31, 32 A31	₪ 100,318,166	₪ 5,931,000	₪ 51,211,173	₪ 150,019,399	94	135	7
5	68478	10,290	33-36	₪ 143,670,451	₪ 7,267,437	₪ 59,287,935	₪ 201,611,337	111	158	8
6	68479	4,738	A24, 23, A25, B24, 26, B25	₪ 41,884,340		₪ 17,978,202	₪ 57,250,325	33	48	3
7	68480	1,395	A19, 20	₪ 11,137,455		₪ 4,494,243	₪ 14,978,688	8	12	1
8	68481	4,086	37	₪ 47,207,928		₪ 19,905,008	₪ 64,220,755	37	53	3
9	68482		12, 13, 8	₪ 89,315,577			₪ 89,315,577	72	103	5

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מס״ד	שטח עיקרי מגורים במ״ר	שטח שרות מגורים במ״ר	שטח דירות לפי תקן 9 (עיקרי+ ממ״ד) במ״ר	שטח דירות מחיר למשתכן במ״ר	הצעה זוכה - למ״ר דירתי בש״ח	שטח דירות לדיור ציבורי במ״ר	שטח לשיווק שוק חופשי במ״ר	שטח עיקרי מסחר במ״ר	שטחי שרות מסחר במ״ר	שווי מ״ר מבונה מחיר למשתכן	שווי קרקע מחיר למשתכן
1	11,867	1,950	13,427	5,304	₪ 14,180	388	7,735			₪ 3,330	₪ 17,664,626
2	3,080	510	3,488	1,428	₪ 15,300	112	1,948			₪ 4,304	₪ 6,146,609
3	10,000	1,785	11,428	4,794	₪ 14,180	388	6,246	100	950	₪ 3,330	₪ 15,966,104
4	17,857	3,536	20,689	9,588	₪ 14,180	684	10,417	150	1,300	₪ 3,330	₪ 31,932,209
5	24,937	4,169	28,261	11,322	₪ 14,180	776	16,163			₪ 3,330	₪ 37,707,183
6	7,674	1,260	8,682	3,366	₪ 15,444	296	5,020			₪ 4,430	₪ 14,909,917
7	1,922	315	2,174	816	₪ 14,666	92	1,266			₪ 3,753	₪ 3,062,483
8	8,416	1,395	9,532	3,774	₪ 15,333	296	5,462			₪ 4,333	₪ 16,352,906
9	16,027	2,640	18,187	7,344	₪ 14,787	520	10,323			₪ 3,858	₪ 28,335,068

מס״ד	עלויות בנייה דיור ציבורי	עלויות יזם בהפחתת שווי קרקע מחיר למשתכן ועלויות דיור ציבורי	שווי שטחי המסחר - הערכה	עלויות יזם בהפחתת שווי קרקע מחיר למשתכן ועלויות דיור ציבורי מרכיב מסחר	שווי מ״ר מבונה שוק חופשי	הערות
1	₪ 3,492,000	₪ 68,668,563		₪ 68,668,563	₪ 8,878	שטח הדירות מבוסס על הנחה. דיור ציבורי דירת 4 חדרים לפי 100 מ״ר ודירת 3 חדרים לפי 80 מ״ר. שטח דירות מחיר למשתכן לפי שטח ממוצע של 90 מ״ר לדירה מתוך הנחה שהיזם בשביל למקסם רווחים יעדיף לשווק דירות קטנות ביותר למחיר למשתכן אבל חברת הבקרה עלולה לדרוש תמהיל משולב
2	₪ 1,008,000	₪ 14,728,131		₪ 14,728,131	₪ 7,561	
3	₪ 3,492,000	₪ 70,026,560	₪ 1,000,000	₪ 69,026,560	₪ 11,051	
4	₪ 6,156,000	₪ 111,931,191	₪ 1,500,000	₪ 110,431,191	₪ 10,601	
5	₪ 6,984,000	₪ 156,920,154		₪ 156,920,154	₪ 9,709	
6	₪ 2,664,000	₪ 39,676,408		₪ 39,676,408	₪ 7,904	
7	₪ 828,000	₪ 11,088,205		₪ 11,088,205	₪ 8,758	
8	₪ 2,664,000	₪ 45,203,849		₪ 45,203,849	₪ 8,276	
9	₪ 4,680,000	₪ 56,300,509		₪ 56,300,509	₪ 5,454	
ממוצע					₪ 8,688	

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ב. מכרז מס׳ 66/2019 מיום 20.5.2019, ארנונה של פרויקט מחיר למשתכן

מס״ד	מספר מתחם	שטח במ״ר	מספר מגרש	התמורה המופחתת עבור הקרקע (ללא מע״מ)	הוצאות פיתוח בש״ח (כולל מע״מ)	תמורה כולל הוצאות פיתוח לא כולל מע״מ	מספר יח״ד מחיר למשתכן	מספר יח״ד בשוק חופשי	מס׳ יח״ד לדיור ציבורי
1	1,2,4	7,314	48	₪ 22,545,022	₪ 30,625,825	₪ 48,720,941	48	12	
2	3,11	5,706	66	₪ 27,777,593	₪ 29,928,556	₪ 53,357,555	66	16	2
3	6	2,001	29	₪ 13,336,050	₪ 12,187,925	₪ 23,753,080	29	7	
4	15,16	6,992	123	₪ 56,475,264	₪ 46,211,175	₪ 95,971,995	123	31	6
5	17,18	6,061	106	₪ 48,368,588	₪ 39,607,692	₪ 82,221,316	106	26	5
6	19,20	5,758	87	₪ 38,298,098	₪ 34,583,158	₪ 67,856,353	87	22	3
7	21,22	4,477	72	₪ 31,975,520	₪ 28,027,139	₪ 55,930,340	72	18	3
8	25,26	5,310	92	₪ 41,987,934	₪ 34,700,415	₪ 71,646,408	92	23	4

מס״ד	שטח עיקרי מגורים במ״ר	שטח דירות לפי תקן 9 (עיקרי+ ממ״ד) במ״ר	הצעה זוכה - סכום למ״ר דירתי בש״ח	שטח דירות למחיר למשתכן במ״ר	שטח דירות לדיור ציבורי במ״ר	שטח לשיווק שוק חופשי במ״ר	שטח עיקרי מסחר במ״ר	שווי מ״ר מבונה מחיר למשתכן	שווי קרקע מחיר למשתכן
1	6,000	6,720	₪ 15,500	4,896		1,824	600	₪ 4,478	₪ 21,925,565
2	8,200	9,208	₪ 15,500	6,732	204	2,272	300	₪ 4,478	₪ 30,147,652
3	3,600	4,032	₪ 15,500	2,958		1,074	200	₪ 4,478	₪ 13,246,696
4	15,470	17,390	₪ 15,500	12,546	612	4,232		₪ 4,478	₪ 56,184,261
5	13,200	14,844	₪ 15,500	10,812	520	3,512		₪ 4,478	₪ 48,418,957
6	10,900	12,244	₪ 15,500	8,874	316	3,054		₪ 4,478	₪ 39,740,087
7	9,000	10,116	₪ 15,500	7,344	316	2,456		₪ 4,478	₪ 32,888,348
8	11,500	12,928	₪ 15,500	9,384	408	3,136		₪ 4,478	₪ 42,024,000

מס״ד	עלויות בנייה דיור ציבורי	עלויות יזם בהפחתת שווי קרקע מחיר למשתכן ועלויות דיור ציבורי	שווי מרכיב המסחר	עלויות יזם בהפחתת שווי קרקע מחיר למשתכן ועלויות דיור ציבורי ומסחר	שווי מ״ר מבונה שוק חופשי	הערות
1		₪ 26,795,376	₪ 6,000,000	₪ 20,795,376	₪ 11,401	שטח הדירות מבוסס על הנחה. דיור ציבורי דירת 4 חדרים לפי 100 מ״ר ודירת 3 חדרים לפי 80 מ״ר. שטח דירות מחיר למשתכן לפי שטח ממוצע של 90 מ״ר לדירה מתוך הנחה שהיזם בשביל למקסם רווחים יעדיף לשווק דירות קטנות ביותר
2	₪ 1,836,000	₪ 21,373,903	₪ 3,000,000	₪ 18,373,903	₪ 8,087	
3		₪ 10,506,384	₪ 2,000,000	₪ 8,506,384	₪ 7,920	
4	₪ 5,508,000	₪ 34,279,734		₪ 34,279,734	₪ 8,100	
5	₪ 4,680,000	₪ 29,122,360		₪ 29,122,360	₪ 8,292	

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6	2,844,000 ₪	25,272,266 ₪		25,272,266 ₪	8,275 ₪	למחיר למשתכן אבל חברת הבקרה עלולה לדרוש תמהיל משולב
7	2,844,000 ₪	20,197,992 ₪		20,197,992 ₪	8,224 ₪	
8	3,672,000 ₪	25,950,408 ₪		25,950,408 ₪	8,275 ₪	
ממוצע					8,572 ₪	

שמאי המבקשת ציין כי המכרזים בסעיפים א' ו-ב' לעיל מהווים נתוני השוואה שקשה לנתח שכן קיימות מגבלות על המכרזים האמורים. יחד עם זאת, בהתחשב במיקומם בקרבה לנכס נשוא השומה הביא בחשבון את המכרזים בקביעת ערכי השווי.

ג. בהתאם לדיווח של אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ לרשות לניירות ערך מיום 11.8.2022 עולה כי החברה זכתה ביחד עם שותף במכרז רמ"י מס' 145/2021, לרכישת זכויות בעלות במתחם "אמת המים" בדרך חברון בירושלים הידוע כגו"ח 30289/2-11,92 וגו"ח 30128/11,43. בהתאם לתכנית מס' 101-0560805 ולדיווח על השטח הנרכש ניתן לבנות 374 יח"ד במגרש A1 ו-60 יח"ד במגרש 2 (חלק יחסי ממגרש 2 שנמכר), סה"כ 434 יח"ד (מתוך 512 יח"ד במגרשים), שטחי מסחר ומבני ציבור. תמורת המכרז 410,770,000 ₪ בתוספת 37,864,000 ₪ עבור פיתוח. להלן ניתוח שערך שמאי המבקשת:

תמורת העסקה כולל פיתוח	448,634,000 ₪
עלות מטלות ציבוריות	10,590,000 ₪[27]
סה"כ	459,224,000 ₪
שטח אקוויוולנטי למגורים פלדלת (502 יח"ד)[28]	56,765
התאמה למועד קובע בהתחשב במגיפת הקורונה	0.9
שווי מ"ר מבונה	7,281 ₪

להלן ניתוח שערך שמאי המבקשת לנתוני ההשוואה לעיל:

שווי מ"ר מבונה למגורים- מצב קודם

גו"ח	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
נתוני מכר של דירות מגורים- גישת החילוץ	9,366 ₪	33.33%	3,122 ₪
מכרז מס' 61/2020 גבעת המטוס- דיור במחיר מופחת	8,688 ₪	33.33%	2,896 ₪
מכרז מס' 66/2019 ארנונה- מחיר למשתכן	8,572 ₪	33.33%	2,857 ₪
שווי מ"ר מבונה - מגדל מגורים בהיקף נמוך			8,875 ₪

[27] 10,590,000 ₪ = בניית מעון יום תלת כיתתי 460 מ"ר x 10,000 ₪ + בניית בית כנסת 224 מ"ר x 10,000 ₪ + טיפול בעתיקות 3,500,000 ₪ + פיתוח שצ"פ 2,500 מ"ר x 500 ₪. צ"ל 11,590,000 ₪.

[28] בתחשיב המבקשת הובא בחשבון כי הממכר כולל קרקע ל- 502 יח"ד בעוד שבהתאם לדיווח צריך להיות 434 יח"ד. בהתאם לאמור מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 8,398 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שווי מ״ר מבונה למגורים- מצב חדש

גו״ח	שווי מ״ר מבונה	משקל	סה״כ
נתוני מכר של דירות מגורים- גישת החילוץ	₪ 8,299	20.00%	₪ 1,660
מכרז מס׳ 61/2020 גבעת המטוס- דיור במחיר מופחת	₪ 8,688	20.00%	₪ 1,738
מכרז מס׳ 66/2019 ארנונה- מחיר למשתכן	₪ 8,572	20.00%	₪ 1,714
מכרז מס׳ 145/2021- אמת המים	₪ 7,281	40.00%	₪ 2,912
שווי מ״ר מבונה			₪ 8,024
עלות עודפת בגין תוספת קומת חניה תת קרקעית (*)			(₪ 138)
שווי מ״ר מבונה משוקלל ומתואם			₪ 7,886

(*) בתחום החלקה, בצידה הצפון מזרחי, נמצאה מערת קבורה. לטענת שמאי המבקשת גילוי העתיקות במגרש יצר אילוץ המצריך חפירת קומה תת קרקעית שביעית במצב החדש. לטענתו במצב הקודם לא היה צורך להוסיף קומת חניה, בהתחשב במספר החניות הנדרש, כנגזרת של היקף הבניה. שמאי המבקשת הציג מכתב התייחסות בעניין זה שנערך על ידי יועץ תנועה, מר תמיר כהן, מחברת קראוס-חן תכנון תנועה וכבישים בע״מ, לפיו המצאות מערת קבורה בשטח החלקה יצרה צורך לתכנון מחדש של מרתפי החניה. במקום 84 מקומות חניה בקומה טיפוסית לפי התכנית המאושרת מתוכננים 74 מקומות חניה בקומה טיפוסית בתכנית הבקשה להיתר. על מנת לתת מענה לדרישת החניה נוצר צורך ב- 7 קומות מרתפי חניה במקום 6 קומות כמפורט בנספחי התכנית. לטענת שמאי המבקשת, אילוצים כאמור מייקרים את עלויות הבניה. עלות בניה בקומת מרתף אינה לינארית. לשיטתו, אם עלות בניית מרתף חניה אחד היא 100%, עלות בניית קומת מרתף שניה היא 103% ועלות בניית קומת מרתף שביעית היא 123%. להלן תחשיב שערך לקביעת העלות העודפת:

עלות בניה ישירה למרתף	₪ 3,000
עלות בניה כולל עקיפות (40%)	₪ 4,200
תוספת עלות בניה לקומה שביעית (23%)	₪ 5,166
עלות עודפת בגין בניית קומה שביעית	₪ 966
עלות עודפת לכל קומה חניה	₪ 138

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה טען שמאי המבקשת כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין המצאות מערת קבורה בחלקה במצב הקודם. בעת עריכת השומה המכרעת הקודמת בחלקה לא היה ידוע על המצאותה. שולם היטל השבחה בגין מלוא הזכויות בהתעלם מהמצאותה ועל בסיס זה יש להביא בחשבון את המצב הקודם. זאת ועוד, בהתחשב במספר מקומות החניה הנדרשים במצב הקודם לפי תכנית מס׳ 12266, 254 מקומות, נדרשה הקמת 3.5 קומות חניה בלבד, לפי 74 מקומות חניה בקומה

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

טיפוסית לאחר גילוי העתיקות. הצורך בקומות נוספות לחניה נובע מתוספת הזכויות בתכנית הנדונה.

לטענת שמאי המבקשת, במועד הקובע טרם יצא המשק מהמשבר הכלכלי כתוצאה ממגיפת הקורונה. לעמדתו, השימושים שהושפעו מהמשבר הם, בין היתר, למגורים שכן הביקוש גדל לדירות מרווחות עם מרפסות/חצר. גם שימושי המסחר והמשרדים הושפעו. רק לאחרונה חזר הביקוש למשרדים.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למגורים הוא 10,500 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. עסקאות מכר מאתר רשות המיסים

א. נתוני מכר מפרויקט ״מגדלי ציון״ של האחים חסיד, הסמוך למתחם הנדון, לדירות בשטח העולה על 90 מ״ר כמפורט להלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	שנת בניה	מס׳ חדרים	שטח ברוטו במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר ברוטו
16.12.2020	30139/376/2/13	השופט חיים כהן 10	21/24	2018	4	92	₪ 2,875,850	₪ 31,259
15.12.2020	30139/376/19	השופט חיים כהן 10	19/24	2018	4	96	₪ 2,831,850	₪ 29,498
22.07.2020	30139/376/8/8	השופט חיים כהן 8	19/25	2018	4	96	₪ 2,558,480	₪ 26,651
19.07.2020	30139/378/180	השופט חיים כהן 18	8/15	2017	4	107	₪ 2,700,000	₪ 25,234
28.06.2020	30139/376	השופט חיים כהן 8	19/24	2014	5	114	₪ 2,855,850	₪ 25,051
21.06.2020	30139/376/142	השופט חיים כהן 10	14/24	2014	4	92	₪ 2,521,850	₪ 27,411
21.05.2020	30139/378/221	השופט חיים כהן 18	15/16	2016	5	117	₪ 3,250,000	₪ 27,778
12.05.2020	30139/376	השופט חיים כהן 8	17/24	2014	5	114	₪ 2,805,850	₪ 24,613
03.03.2020	30139/376	השופט חיים כהן 10	2/24	2014	4	92	₪ 2,665,850	₪ 28,977
24.02.2020	30139/376/214	השופט חיים כהן 8	21/24	2014	5	113	₪ 2,880,000	₪ 25,487
16.02.2020	30139/376	השופט חיים כהן 10	1/24	2014	4	92	₪ 2,265,850	₪ 24,629
09.02.2020	30139/376	השופט חיים כהן 10	13/24	2014	4	93	₪ 2,455,850	₪ 26,407
06.02.2020	30139/376	השופט חיים כהן 8	3/24	2014	4	92	₪ 2,679,850	₪ 29,129
02.01.2020	30139/376	השופט חיים כהן 10	15/24	2014	4	92	₪ 2,445,850	₪ 26,585
02.01.2020	30139/376/2/99	השופט חיים כהן 10	16/24	2014	4	95	₪ 2,540,850	₪ 26,746
30.12.2019	30139/376/192	השופט חיים כהן 10	19/24	2014	4	95	₪ 2,555,850	₪ 26,904
15.12.2019	30139/376	השופט חיים כהן 8	21/24	2020	4	92	₪ 2,615,850	₪ 28,433
05.12.2019	30139/376	השופט חיים כהן 10	0/24	2020	4	95	₪ 2,555,850	₪ 26,904
14.11.2019	30139/378/222	השופט חיים כהן 18	15/16	2016	4	111	₪ 2,910,000	₪ 26,216

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ממוצע	99		27,048 ₪

ב. נתוני מכר של דירות מגוש 30139, בסמוך למתחם הנדון כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח ברוטו במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר ברוטו
07.02.2021	30139/191/3	רבדים 12	2/4	1986	4	82	2,230,000 ₪	27,195 ₪
12.07.2020	30139/373	פרופ' צבי נוימן 4	12/14	2013	5	123	2,925,000 ₪	23,780 ₪
04.03.2020	30139/373	פרופ' צבי נוימן 6	4/14	2014	5	119	2,850,850 ₪	23,957 ₪
05.12.2019	30139/373/41	פרופ' צבי נוימן 2	4/14	2014	4	106	2,590,851 ₪	24,442 ₪
28.11.2019	30139/365	בית"ר 15	0/6	2016	5	125	3,840,000 ₪	30,720 ₪
20.11.2019	30139/373/4	פרופ' צבי נוימן 4	11/14	2014	4	101	2,655,850 ₪	26,296 ₪
06.11.2019	30139/373/4/21	פרופ' צבי נוימן 4	7/14	2014	4	101	2,655,850 ₪	26,296 ₪
ממוצע						108		26,098 ₪

ג. נתוני מכר מגוש 30139 של דירות בשטח עד 90 מ"ר כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	שנת בניה	מס' חדרים	שטח ברוטו במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר ברוטו
27.01.2021	30139/377/56	השופט חיים כהן 14	12/16	2018	3	74	2,120,000 ₪	28,649 ₪
20.01.2021	30139/377/23	השופט חיים כהן 12	4/15	2018	2	55	1,525,000 ₪	27,727 ₪
17.11.2020	30139/378/57	השופט חיים כהן 16	7/17	2020	3	85	2,020,000 ₪	23,765 ₪
22.10.2020	30139/377	השופט חיים כהן 12	6/15	2018	3	88	2,070,000 ₪	23,523 ₪
07.09.2020	30139/378/75	השופט חיים כהן 16	10/15	2016	3	86	2,200,000 ₪	25,581 ₪
28.06.2020	30139/376/22	השופט חיים כהן 8	22/24	2014	4	83	2,725,850 ₪	32,842 ₪
19.05.2020	30139/374/75	השופט חיים כהן 4	3/12	2014	3	86	2,100,001 ₪	24,419 ₪
18.05.2020	30139/374/82	השופט חיים כהן 4	4/12	2018	3	87	2,075,000 ₪	23,851 ₪
03.04.2020	30139/374/6	השופט חיים כהן 6	0/12	2015	3	84	2,035,000 ₪	24,226 ₪
25.02.2020	30139/377/35	השופט חיים כהן 18	7/16	2018	3	71	1,835,000 ₪	25,845 ₪
19.02.2020	30139/377	השופט חיים כהן 12	6/16	2018	2	50	1,705,001 ₪	34,100 ₪
25.02.2019	30139/376	השופט חיים כהן 10	0/24	2019	3	82	1,995,850 ₪	24,340 ₪
14.01.2020	30139/376	השופט חיים כהן 8	8/25	2017	3	75	2,000,000 ₪	26,667 ₪
19.12.2019	30139/376	השופט חיים כהן 10	0/24	2014	3	72	2,205,850 ₪	30,637 ₪
23.07.2019	30139/376	השופט חיים כהן 10	21/24	2014	3	72	2,185,000 ₪	30,347 ₪
ממוצע						77		27,101 ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בהתאם לנתוני המכר לעיל קבע שמאי המשיבה כי אין מובהקות לקיומו של מרכיב שוליות בדירות גדולות. בהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר בנוי ברוטו בסך 27,000 ₪. בניכוי מע״מ, רווח יזמי בשיעור של 18% ועלות בניה בסך של כ-9,000 ₪ (מגלם חניה) מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 10,500 ₪.

2. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות-

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה	הערות
30139/285	רבדים 39, ארנונה	19.4.2017	14,600 ₪	בהתחשב בקצב עלייה שנתי בשיעור של 6%. כולל מע״מ.
30001/54	דרך חברון 80, בקעה	15.2.2017	11,000 ₪	שווי מ״ר מבונה לדירות קיימות בהן ממ״ד, חניה ומחסן צמודים. שווי מ״ר מבונה לדירות חדשות 9,500 ₪.
30002/37-42	מתחם ״אולפן עציון״, בקעה	13.1.2018	13,100 ₪	שווי למגורים בבנייה חדשה

3. ערכים שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה-

א. בהכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 30696/44 (שכונת רמת רחל, ארנונה החדשה) למועד קובע 28.4.2019 נקבע שווי מ״ר בנוי למגורים מגלם מרפסות, גינות, מחסנים וחניות מקורות בסך 28,292 ₪ כולל מע״מ ופיתוח. לאחר התאמה של 1.07 משטח ברוטו לשטח לרישוי הכולל קירות חיצוניים וקירות בין דירות ובניכוי מע״מ התקבל שווי מ״ר בנוי בסך 22,599 ₪.

ב. בהכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 30136/17, מגרש מס׳ 4 לפי תכנית מס׳ 9028 (רחוב דניאל ינובסקי שכונת רמת רחל, ארנונה החדשה) למועד קובע 28.10.2018 נקבע שווי מ״ר מבונה לדירה בשטח של 120 מ״ר בסך 10,386 ₪. לאחר התאמה למיקום במתחם משולב בתי מלון ותיירות של 0.925 נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 9,600 ₪. שמאי המשיבה הפנה לנתוני ההשוואה עליהם התבסס השמאי המחוזי בקביעתו כמפורט להלן:

1. 38 עסקאות מכר של דירות משכונת ארנונה החדשה (גוש 30695) שנערכו בטווח של שנה מהמועד הקובע (28.10.2018). כמפורט להלן-

תאריך	גו״ח	קומה	חדרים	שטח רשום במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר
2.11.2017	30695/9	0	3	71.81	2,486,999 ₪	34,633 ₪
12.12.2017	30695/16	0	4	102.1	3,800,001 ₪	37,218 ₪
19.8.2018	30695/89	0	3	93	2,150,000 ₪	23,118 ₪
11.11.2018	30695/16	0	4	98.5	3,800,000 ₪	38,579 ₪

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

12.10.2018	30695/38	2	4	78.5	₪ 2,410,001	₪ 30,701
12.12.2018	30695/38	1	4	93.4	₪ 2,450,000	₪ 26,231
17.10.2018	30695/38	3	3	68.6	₪ 2,075,000	₪ 30,248
8.3.2018	30695/29	4	3	76.5	₪ 2,000,000	₪ 26,144
25.3.2018	30695/26	2	4	112	₪ 2,300,000	₪ 20,536
26.3.2018	30695/95	1	4	100	₪ 2,330,002	₪ 23,300
24.4.2018	30695/94	2	4	94	₪ 2,355,000	₪ 25,053
7.6.2018	30695/92	3	4	110	₪ 2,460,000	₪ 22,364
17.6.2018	30695/93	2	4	93	₪ 2,370,000	₪ 25,484
14.6.2018	30695/45	6	3	76.8	₪ 2,255,000	₪ 29,362
1.5.2018	30695/45	2	5	111.8	₪ 2,759,999	₪ 24,687
2.7.2018	30695/56	0	4	86	₪ 2,440,000	₪ 28,372
29.5.2018	30695/16	1	4	108.1	₪ 2,380,000	₪ 22,017
13.8.2018	30695/45	3	3	72.4	₪ 2,037,498	₪ 28,142
21.6.2018	30695/45	1	3	70	₪ 2,060,000	₪ 29,429
20.9.2018	30695/38	4	4	116	₪ 3,380,000	₪ 29,138
14.10.2018	30695/9	2	4	101	₪ 2,300,000	₪ 22,772
12.12.2018	30695/38	1	4	84.4	₪ 2,450,000	₪ 29,028
17.10.2018	30695/38	3	3	68.6	₪ 2,075,000	₪ 30,248
21.11.2018	30695/92	3	3	71	₪ 1,899,999	₪ 26,761
20.1.2019	30695/93	1	4	83	₪ 2,500,000	₪ 30,120
9.10.2018	30695/16	2	4	107.2	₪ 2,350,000	₪ 21,922
2.1.2019	30695/26	1	4	121	₪ 2,564,999	₪ 21,198
4.2.2019	30695/16	2	3	75.1	₪ 2,170,001	₪ 28,895
10.1.2019	30695/29	1	4	90.5	₪ 2,600,000	₪ 28,729
14.2.2019	30695/45	1	4	82.15	₪ 2,375,001	₪ 28,911
12.3.2019	30695/9	0	5	110	₪ 3,849,999	₪ 35,000
4.6.2019	30695/56	1	3	71	₪ 1,910,000	₪ 26,901
31.12.2018	30695/9	2	4	101	₪ 2,379,999	₪ 23,564
31.12.2018	30695/29	3	4	79.6	₪ 2,160,000	₪ 27,136
21.8.2019	30695/45	0	4	100.5	₪ 3,550,000	₪ 35,323
13.3.2019	30695/29	5	4	78	₪ 2,060,001	₪ 26,410

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

19.9.2019	30695/45	2	3	66.7	₪ 1,999,998	₪ 29,985
28.10.2019	30695/92	4	3	73	₪ 2,129,999	₪ 29,178
ממוצע						₪ 27,812

שווי מ״ר בנוי ממוצע 27,812 ₪, מגלם מרפסות, גינות, חניות ומחסנים. על הממוצע שהתקבל הפעיל השמאי המחוזי מקדם 1.06 מעבר לשטח רישוי, ניכוי מע״מ, ניכוי רווח יזמי בשיעור של 18%, עלות בנייה בסך 8,283 ₪ ומקדם התאמה לשוליות לשטח בניה שמעבר ל-95 מ״ר של 0.85.

2. 25 עסקאות מכר של דירות משכונת תלפיות (גוש 30300) שנערכו בטווח של שנה מהמועד הקובע (28.10.2018) כמפורט להלן:

תאריך	גו״ח	קומה	חדרים	שטח רשום במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר
22.3.2018	30300/5	2	4	118	₪ 3,219,000	₪ 27,280
2.11.2017	30300/25	5	3	83	₪ 2,000,001	₪ 24,096
3.12.2017	30300/4	0	4	96	₪ 2,350,000	₪ 24,479
19.12.2017	30300/25	4	3	75	₪ 2,130,000	₪ 28,400
1.2.2018	30300/4	2	4	96	₪ 2,349,984	₪ 24,479
14.1.2018	30300/26	1	3	89	₪ 2,125,000	₪ 23,876
14.2.2018	30300/4	2	4	100	₪ 2,700,000	₪ 27,000
1.3.2018	30300/28	4	5	129	₪ 3,660,000	₪ 28,372
13.12.2017	30300/26	6	5	123	₪ 2,935,002	₪ 23,862
30.4.2018	30300/28	3	4	109	₪ 3,150,000	₪ 28,899
24.5.2018	30300/28	1	4	114	₪ 3,850,000	₪ 33,772
29.4.2018	30300/4	5	5	135	₪ 4,200,000	₪ 31,111
27.6.2018	30300/26	1	4	90	₪ 2,400,000	₪ 26,667
9.8.2018	30300/28	4	4	109	₪ 3,425,000	₪ 31,422
7.10.2018	30300/25	6	4	128	₪ 3,800,000	₪ 29,688
2.8.2018	30300/26	5	4	90	₪ 2,280,000	₪ 25,333
5.12.2018	30300/5	6	4	113	₪ 3,610,001	₪ 31,947
4.4.2019	30300/28	1	4	109	₪ 3,340,000	₪ 30,642
10.4.2019	30300/4	4	4	105	₪ 2,649,999	₪ 25,238
1.3.2019	30300/26	0	4	97	₪ 3,400,001	₪ 35,052
15.5.2019	30300/25	5	3	83	₪ 2,175,000	₪ 26,205
12.6.2019	30300/5	3	6	172	₪ 4,274,999	₪ 24,855

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

5.6.2019	30300/25	5	4	76	₪ 2,275,000	₪ 29,934
3.9.2019	30300/5	5	4	96	₪ 3,050,000	₪ 31,771
23.9.2019	30300/5	3	4	96	₪ 3,100,000	₪ 32,292
ממוצע						₪ 28,267

3. עסקת מכר לחלק מחלקה 2 בגוש 30112 מיום 23.5.2018. נתון ההשוואה האמור נותח כבקרה בלבד כמפורט להלן:

תמורה בעסקה (נמכרו 38% חלקים מהחלקה)	₪ 3,040,000
תמורה לחלקה בשלמות	₪ 8,000,000
שטח החלקה	638 מ״ר
שטח סחיר חדש (מכח תכנית משנת 2020)	1,311 מ״ר
שטח סחיר קודם (75%) + ממ״ד	539 מ״ר
היטל השבחה במונחי שטח סחיר	386 מ״ר[29]
שטח אקוי סחיר בניכוי שטח מיוחס להיטל השבחה	925 מ״ר[30]
שווי מ״ר מבונה	₪ 8,651
תוספת לסיכון, מרכיבי העסקה, מושע וזמינות (1.2)	₪ 10,381

בשומתו, ציין שמאי המשיבה כי לאור עליית מחירים משמעותית בשנים האחרונות ניתן משקל רב יותר לעסקאות המכר מאתר רשות המיסים. בהתחשב במועד הקובע ובהתאמה למיקום, קבע שמאי המשיבה כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למגורים הוא 10,500 ₪.

בהתייחסותו לשומת המבקשת טען שמאי המשיבה כמפורט להלן:

1. המצאות עתיקות במגרש- לטענת שמאי המשיבה מכתב יועץ התנועה לא הוצג בפניו לפיכך אין באפשרותו להתייחס לטענה. לגופה של טענה, ההוראה בעניין גילוי עתיקות קיימת בשני מצבי התכנון. לפיכך, ככל וקיימת השפעה בגין המצאות העתיקות הרי היא מתקזזת בין שני מצבי התכנון. בשומה המכרעת הקודמת שנערכה בחלקה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עתיקות. יש לשמור על עקרון רציפות המס.
2. מצב השוק לאור המשבר הבריאותי- במועד הקובע כבר קיימת ציפייה ממשית לחזרה לשגרה ממגיפת הקורונה. לטענת שמאי המשיבה חלק מנתוני ההשוואה שהביא בחשבון הם משיאה של המגיפה ולכן אינם מתיישבים עם טענת המבקשת. הטענה כי הביקוש ירד במועד הקובע היא ערטילאית וללא ביסוס. יחד עם זאת, בהיעדר אפשרויות חיזוי חד משמעיות, בחינת ההשבחה נערכה עפ״י מצבו הנוכחי של הנכס בשוק.

[29] 386 מ״ר = 2 / (1,311 -539).
[30] בהכרעה בהשגה ראשונה לא צוין אילו מקדמים אקוויוולנטים הובאו בחשבון.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

3. עלות בניה- לטענת שמאי המשיבה עלות הבניה שקבע מגלמת עלות הקמת מעליות. כל הפחתה נוספת תהווה הפחתה כפולה. בהתאם למחירון דקל מעודכן לחודש מרץ 2020 עלות הבניה לבנין מגורים בן 9-15 קומות היא 4,980 ₪ ועלות הבניה לבנין מגורים בן 16-24 קומות ומעלה היא 5,030 ₪. מדובר בפער זניח. יחד עם זאת, טען שעל הצד הזהיר הביא בחשבון בגישת החילוץ עלות בניה בסך 9,000 ₪ המגלמת שטחי שירות, מרתפים וכן מעליות.
4. רווח יזמי- לעמדת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון רווח יזמי מקסימלי בשיעור של 18% המשקף את אופיו של הפרויקט. חלק מנתוני ההשוואה הם בערכי קרקע ולכן משקף כבר ניכוי רווח יזמי. זאת ועוד, בבחינת ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה בגין מרכיבים נוספים כגון אילוצי בנייה ומורכבות פרויקט. הפחתה בדמות שיעור רווח יזמי גבוה, תהווה כפל הפחתה.
5. בניה ירוקה- ההוראה לבניה ירוקה קיימת בשני מצבי התכנון ולפיכך השפעתה מתקזזת. בכל אופן, גם ללא הוראה בתקנון, הבינוי המודרני הוא בבניה ירוקה התורמת למיתוג הפרויקט ולשיווקו. בניה ירוקה חוסכת בעלות אנרגיה.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי למגורים. בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למגורים במגדל נמוך באופן יחסי הוא 8,875 ₪ ולמגורים במגדל גבוה עם עירוב שימושים הוא 7,886 ₪ ובשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים אחיד לשני מצבי התכנון, 10,500 ₪.

בחנתי את שטח הדירות בשני מצבי התכנון וזאת בהתחשב בהוראה בתכניות כי 20% מהדירות בפרויקט יהיו דירות בשטח של 85 מ״ר, כמפורט להלן:

תיאור	מצב קודם	מצב חדש
מס׳ יח״ד קטנות	32.0	60.0
שטח עיקרי במ״ר- דירה קטנה	73.0	73.0
סה״כ שטח עיקרי במ״ר- דירות קטנות	2,336.0	4,380.0
שטח עיקרי במ״ר נותר ליתרת הדירות	[31]9,936.8	[32]23,000.2
מס׳ יח״ד גדולות	126.0	242.0
שטח עיקרי של יח״ד גדולה במ״ר	78.9	95.0
שטח דירתי של יח״ד גדולה במ״ר	**90.9**	**107.0**

אני סבורה כי יש לבחון את ערכי השווי בשני מצבי התכנון בהתחשב בשוליות ככל שקיימת, מספר קומות ועירוב שימושים. במצב הקודם מדובר במגדלים בני 12-18

[31] 9,936.8 מ״ר= 2,336 מ״ר – 837.16 מ״ר (מרפסות מקורות על חשבון שטח עיקרי כמפורט בהוראות התכנית) – 720 מ״ר + 3,740 מ״ר + 720 מ״ר + 7,930 מ״ר.

[32] 23,000.2 מ״ר = 4,380 מ״ר – 27,380.21 מ״ר (ללא שטח מיוחס למרפסות).

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

קומות בחלוקה ל-158 יח״ד ובמצב החדש מדובר במגדלים בני 30 קומות מעורבי שימושים בחלוקה ל-302 יח״ד.

במקרה הנדון לא נמצאו נתוני השוואה ישירה אשר אינם מצריכים התאמות אשר מקטינות את מהימנותם. לפיכך, אני סבורה כי במקרה הנדון יש להסתמך על נתוני מכירה של דירות תוך שימוש בגישת החילוץ. שני הצדדים התבססו בין היתר, על נתוני מכירה של דירות תוך שימוש בגישת החילוץ. הצדדים התבססו בין היתר, על נתוני מכר של דירות בגו״ח 30139/373,376-378. לאור ריבוי נתונים ובהתחשב במיקום נתוני ההשוואה בסמוך לנכס נשוא השומה בחרתי להתבסס על נתוני המכר מהחלקות האמורות למועדי מכירה בסמוך ככל הניתן למועד הקובע. הובאו בחשבון עסקאות מכר לדירות עד קומה 15 (המשקפות את המצב הקודם בממוצע). להלן פירוט:

<u>דירות בשטח של 80-93 מ״ר</u>

תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	שנת בניה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר
5.4.2020	30139/377	השופט חיים כהן 14	2/16	2018	4	93	₪ 2,280,000	₪ 24,516
16.02.2020	30139/376	השופט חיים כהן 10	1/24	2014	4	92	₪ 2,265,850	₪ 24,629
09.02.2020	30139/376	השופט חיים כהן 10	13/24	2014	4	93	₪ 2,455,850	₪ 26,407
02.01.2020	30139/376	השופט חיים כהן 10	15/24	2014	4	92	₪ 2,445,850	₪ 26,585
17.11.2020	30139/378/57	השופט חיים כהן 16	7/17	2020	3	85	₪ 2,020,000	₪ 23,765
22.10.2020	30139/377	השופט חיים כהן 12	6/15	2018	3	88	₪ 2,070,000	₪ 23,523
07.09.2020	30139/378/75	השופט חיים כהן 16	10/15	2016	3	86	₪ 2,200,000	₪ 25,581
25.02.2019	30139/376	השופט חיים כהן 10	0/24	2019	3	82	₪ 1,995,850	₪ 24,340
4.11.2019	30139/377	השופט חיים כהן 14	2/17	2016	3	80	₪ 2,080,000	₪ 26,000
19.6.2019	30139/378	השופט חיים כהן 16	10/15	2017	3	83	₪ 2,035,000	₪ 24,518
ממוצע						87		₪ 24,986

<u>דירות בשטח של 101-107 מ״ר</u>

תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	שנת בניה	מס׳ חדרים	שטח במ״ר	תמורה	תמורה למ״ר
19.07.2020	30139/378	השופט חיים כהן 18	8/15	2017	4	107	₪ 2,700,000	₪ 25,234
20.11.2019	30139/373	פרופ׳ צבי נוימן 4	11/14	2014	4	101	₪ 2,655,850	₪ 26,296
7.11.2019	30139/378	השופט חיים כהן	14/17	2017	4	107	₪ 2,500,000	₪ 23,364
06.11.2019	30139/373	פרופ׳ צבי נוימן 4	7/14	2014	4	101	₪ 2,655,850	₪ 26,296
05.12.2019	30139/373	פרופ׳ צבי נוימן 2	4/14	2014	4	106	₪ 2,590,851	₪ 24,442
ממוצע						104		₪ 25,126

בהתחשב בנתונים לעיל הבאתי בחשבון כי שווי מ״ר בנוי לדירות בבניין עד 15 קומות בשטח בנוי של 85-107 מ״ר הוא 25,000 ₪.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

כבקרה בחנתי שומת מקרקעין מקיפה (IFRS) שנערכה בגו"ח 30139/373 (רחוב צבי נוימן 2, 4 ו-6), ממנה נלקחו חלק מנתוני ההשוואה לעיל, למועד קובע 31.12.2020. השומה כוללת 111 נתוני מכר של דירות מגורים בבניינים בני 14 קומות. בשומה נקבע שווי מ"ר בנוי ממוצע לדירת 4 חדרים בשטח ממוצע של 104 מ"ר בסך 25,500 ₪.
בניתוח ערכי השווי הבאתי בחשבון תוספת שווי בסך של 25,000 ₪ לדירה לכל קומה, מקומה 16 ועד קומה 30, בדומה לנקבע בשומת ה-IFRS וכפי שהתרשמתי מניתוח נתוני ההשוואה. לאור האמור מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע, לדירות בבניינים בני 30 קומות, בשטח של 85-107 מ"ר בסך של 26,000 ₪.
להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה:

תיאור	מצב קודם	מצב חדש
שטח בנוי דירתי במ"ר	85.0-90.9	85.0-107.0
שווי מ"ר בנוי	25,000 ₪	26,000 ₪
בניכוי מע"מ	21,368 ₪	22,222 ₪
בניכוי רווח יזמי (18%)	18,108 ₪	18,832 ₪
עלות בניה	(9,900 ₪)	(9,800 ₪)
שווי מ"ר מבונה	8,208 ₪	9,032 ₪

התחשיב מבוסס על ההנחה כי במצב החדש שני סוגי הדירות ימוקמו בכל הקומות בפריסה שווה דהיינו, הן בקומות הנמוכות (1-15) והן בקומות העליונות (16-30).
לא קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין תוספת עלות עודפת בגין גילוי עתיקות. שכן המצאות העתיקות קיימת בשני מצבי התכנון. יחד עם זאת, ערכתי הבחנה בעלות הבניה של שני מצבי התכנון בהתחשב בצורך בהקמת מרתפי חניה בעומק גדול יותר במצב החדש. בעלות הבניה שהובאה בחשבון קיימת גם התחשבות במס' הקומות בשני מצבי התכנון, במספר החניות הנדרשות בכל אחד ממצבי התכנון[33], בשטח הדירה (לרבות עלות בניה גבוהה יותר בדירות ששטחן קטן יותר), תוספת עלות של 10% לבנייה בירושלים, עלויות עקיפות והעמסת שטחי שירות.
לאור האמור לעיל הבאתי בחשבון כי שווי מ"ר מבונה למגורים במצב הקודם הוא 8,210 ₪ ושווי מ"ר מבונה למגורים במצב החדש הוא 9,030 ₪.

9.4.2 ערכי שווי למסחר

עמדת המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע למסחר הוא 8,500 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. היצע דמי שכירות

[33] במצב הקודם 1.48 מקומות חניה ליח"ד ובמצב החדש 1.4 מקומות חניה ליח"ד.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

כתובת	שטח במ״ר	קומה	דמ״ש חודשיים למ״ר	התאמה לגודל	דמ״ש מתואמים למ״ר	הערות
פייר קניג 40	1,553	-1	133 ₪	1.20	160 ₪	כולל תוספת של 5$ לתקופת האופציה. תקופת שכירות ראשונה משנת 2010 ועד לשנת 2012.
	1,508	קרקע	139 ₪	1.20	166 ₪	
	1,573	1	141 ₪	1.20	169 ₪	
דרך בית לחם 105	480.8	קרקע	138 ₪	1.10	152 ₪	שטח מעטפת של 500 מ״ר הכולל 380 מ״ר עיקרי , 120 מ״ר מחסנים במקדם שווי 0.6 ו-96 מ״ר קולונדה במקדם שווי 0.3.
יד חרוצים 15	347	קרקע	110 ₪	1.05	116 ₪	השטח כולל 77 מ״ר גלריה במקדם שווי 0.6, מחסן צמוד בשטח של 24 מ״ר ו-6 מקומות חניה.
יד חרוצים 14	80	קרקע	150 ₪	1.00	150 ₪	מסעדה בשטח מעטפת של 72 מ״ר וחצר צמודה עם סגירת חורף בשטח של כ-20 מ״ר במקדם שווי 0.4
פועלי צדק 2	265	קרקע	150 ₪	1.10	165 ₪	אולם לרשת מזרונים. שטח ברוטו
בית הנציב	170	קרקע	150 ₪	1.00	150 ₪	דמי שכירות ממוצעים
בית היצרנים	531	קרקע תחתונה	142 ₪	1.10	156 ₪	חנות סלקום במפלס 0.00 ללא חזית לרחוב
	131	קרקע תחתונה	154 ₪	1.00	154 ₪	חנות בולדוג מפלס 0.00
	563	קרקע תחתונה	159 ₪	1.10	175 ₪	חנות ביג אמפוריום עם חזית לכיכר

השמאי ציין עוד שני נתוני שכירות אשר לטענתו אוזכרו בשומות מכרעות ברחוב יד חרוצים[34]-

א. ברחוב יד חרוצים 14, תלפיות מושכרת חנות לפי דמ״ש חודשיים של 100 ₪ למ״ר לשטח עיקרי של 325 מ״ר ולמחסן בשטח של 121.3 מ״ר במקדם שווי 0.6. סך דמי השכירות 40,000 ₪ לחודש. שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם התאמה לגודל של 1.1 וקבע דמי שכירות חודשיים של 110 ₪ למ״ר.

ב. ברחוב יד חרוצים 15, תלפיות מושכרת חנות בחזית קומת הקרקע לבנק, בדמ״ש חודשיים של 120 ₪ למ״ר. שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם התאמה לגודל של 1.0.

בהתאם לנתוני ההיצע שהציג קבע דמי שכירות ממוצעים בסך 150 ₪. לטענת שמאי המבקשת נתוני ההיצע הם מאזורים פעילים באזור התעשייה תלפיות. לפיכך, הביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.75 בגין מיקום. בהתחשב בשיעור היוון של 7.2%, יזמות בשיעור של 20% בהתחשב במצב הבריאותי השורר ועלות בניה כוללת בסך 6,500 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 9,195 ₪.

[34] השומות המכרעות לא אותרו.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

2. בשומה מכרעת בגו״ח 30152/39 (רחוב לואיג׳י לוצאטי, ארמון הנציב) למועד קובע 30.3.2019 נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 7,000 ₪. לעמדת שמאי המבקשת מיקום הנכס נשוא השומה המכרעת על טיילת שרובר עדיף על פני מיקום הנכס נשוא השומה. זאת ועוד, הנכס מהווה קומת קרקע מסחרית בקרקע בייעוד מלונאי. שנת 2019 היתה שנת שיא בענף התיירות זאת לעומת המועד הקובע דנן, בשנת 2020 שהייתה שנת משבר בענף.

בהתחשב בנתוני ההשוואה לעיל קבע שמאי המבקשת שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 8,500 ₪. שמאי המבקשת ציין כי בשומה שערך לרמ״י למגרש הנדון למועד קובע 12.10.2020 קבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 9,200 ₪. לטענתו ערך הפחתה בעקבות משבר הקורונה במועד הקובע.

בהתייחס לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה טען שמאי המבקשת כי מהשומה המכרעת בגו״ח 30002/51 היה מקום להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בגין מיקום. שומה מכרעת בגו״ח 30114/93 נערכה לחלקה הסמוכה למבנה ״בית הנציב״ עליה בנוי מבנה משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ושומה מכרעת בגו״ח 30002/37- 42 נערכה לנכס הממוקם במרכז הפעיל הוותיק של שכונת בקעה ולשטח קטן משמעותית.

לטענת שמאי המבקשת, במועד הקובע טרם יצא המשק מהמשבר הכלכלי כתוצאה ממגיפת הקורונה. היו סגרים, היתה תחושה כי נכסים מניבים יעברו מהעולם. לעמדתו ערכי השווי שהושפעו מהמשבר הם, בין היתר למסחר ולתעסוקה. רק לאחרונה חזר הביקוש למסחר ולתעסוקה.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למסחר הוא 11,000 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות-

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה/ בנוי
30140/34	פייר קניג 41-39, אזור תעשיה תלפיות	30.11.2019	9,300 ₪ למ״ר מבונה בקומת קרקע ו-8,000 ₪ למ״ר מבונה בקומה א׳
30002/51	פייר קניג 33, אזור תעשיה תלפיות	3.9.2018	6,000 ₪ למ״ר מבונה מסחר עורפי ו-9,230 ₪[35] למ״ר מבונה מסחר חזיתי
30187/36	דרך חברון 130, תלפיות	17.3.2018	9,500 ₪ למ״ר מבונה
30114/93	דרך חברון 99, תלפיות	22.1.2010	25,500 ₪ למ״ר בנוי

[35] לשיטת שמאי המשיבה. בשומה המכרעת נקבע כי שווי מ״ר מבונה למסחר עורפי הוא 6,000 ₪. זאת בהתבסס על דמ״ש למסחר חזיתי בסך 120 ₪ ומקדם 0.65 לדמ״ש למסחר עורפי. שמאי המשיבה הפעיל את המקדם על שווי מ״ר מבונה ולא על דמ״ש.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

30002/37-42	מתחם "אולפן עציון", בקעה	13.1.2018	15,200 ₪ למ"ר מבונה[36]

2. ערכים שנקבעו בהכרעות בהשגה ראשונה-

א. בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 30152/39 (מתחם הרכס, שכונת תלפיות מזרח (ארמון הנציב), למועד קובע 4.12.2019 נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 8,500 ₪ מגלם דחייה עד להקמת שטחי המסחר ואכלוסם וזאת בהתחשב בעובדה שמדובר בשטחי מסחר שיבנו ביחד עם בית המלון.

ב. בהכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 30136/17, מגרש מס' 3 לפי תכנית מס' 9028 (רחוב דניאל ינובסקי שכונת רמת רחל, ארנונה החדשה) למועד קובע 28.10.2018 נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 8,500 ₪ מגלם דחייה עד להקמת שטחי המסחר ואכלוסם וזאת בהתחשב בעובדה שמדובר בשטחי מסחר שיבנו ביחד עם מרכז התיירות שכולל חניון תת קרקעי.

3. 5 נתוני היצע של דמי שכירות למסחר משומה מכרעת בגו"ח 30002/51 (פייר קניג 33) למועד קובע 3.9.2018 בטווח של 110-130 ₪ לשטח של 100-201 מ"ר. מתקבל ממוצע דמי שכירות של 120 ₪. בהתחשב בשיעור היוון של 7.2%, רווח יזמי בשיעור של 18% ועלות הקמה בסך 5,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ-12,000 ₪.

בהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע קבע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה למסחר הוא 11,000 ₪.

בהתייחס לטענת המבקשת בעניין השפעת מגיפת הקורונה טען שמאי המשיבה כי במועד הקובע כבר הייתה קיימת ציפייה ממשית לחזרה לשגרה ממגיפת הקורונה. לטענתו חלק מנתוני ההשוואה שהביא בחשבון הם משיאה של המגיפה ולכן אינם מתיישבים עם טענת המבקשת.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי למסחר. בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע למסחר הוא 8,500 ₪ ובשומת המשיבה 11,000 ₪.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים. כן בחנתי שומת מקרקעין מקיפה לבנין משרדים ומסחר הידוע בשם "בית האומות" הממוקם בגו"ח 30114/86, דרך חברון 101 למועד 30.9.2020 בה הוצגו נתוני השוואה שונים לרבות מהמבנה הנישום.

בהתחשב במיקום הנכס נשוא השומה ומיקום שטחי המסחר אני סבורה כי דמי השכירות החודשיים הראויים למ"ר הם 110 ₪. יצוין כי הסביבה הקרובה מאופיינת במיעוט שטחי מסחר ביחס להיקף השטח למגורים.

בהתחשב בשיעור תשואה של 6.9% (בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2020) מתקבל שווי מ"ר בנוי למסחר בסך 19,130 ₪. בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה בסך 6,500 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 9,450 ₪.

[36] הערך שנקבע מתחשב בהיקף שטח המסחר המצומצם בפרויקט, 92 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.4.3 ערכי שווי למשרדים ולשימושים קהילתיים

עמדת המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למשרדים הוא 2,615 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. עסקאות מכר למשרדים

כתובת	גו״ח	תאריך	שטח ארנונה במ״ר	שטח רשום במ״ר	קומה	שנת בניה	חניה	ברוטו/נטו (+15%)	תמורה	שווי מ״ר נטו מדווח	שווי מתואם לשטח מכר
האומן 27	30131/29	03.06.2019	219	219	1/4	1990	2	251.85	₪ 2,223,000	₪ 10,151	₪ 8,827
האומן 24	30131/43	30.10.2019	71	71	2/4	1984		81.65	₪ 800,000	₪ 11,268	₪ 9,798
האומן 18	30131/10	15.12.2019	439	396	1/5	1991		455.4	₪ 4,700,000	₪ 10,706	₪ 10,321
האומן 27	30131/29	02.07.2020	688	688	1/4	1990	4	791.2	₪ 8,700,000	₪ 12,645	₪ 10,996
האומן 27	30131/29	26.11.2020	203	247	3/3	1990		284.05	₪ 2,715,000	₪ 13,374	₪ 9,558
האומן 24	30131/43	07.12.2020	127	127	3/4	1970		146.05	₪ 1,004,000	₪ 7,906	₪ 6,874
האומן 25	30131/99	26.03.2021	196	245	4/5	1980		281.75	₪ 2,920,000	₪ 11,918	₪ 10,364
האומן 25	30131/99	12.04.2021	149	149	3/4	2000		171.35	₪ 1,200,000	₪ 8,054	₪ 7,003
האומן 24	30131/70	25.08.2021	83	88	4/4	1970		101.2	₪ 880,000	₪ 10,000	₪ 8,696
הרכבים 3	30141/121	30.01.2019	187	176	3/3	1960		202.4	₪ 1,500,000	₪ 8,523	₪ 7,411
יד חרוצים 4	30140/7	31.12.2019	109	109	2/4	1980		125.35	₪ 1,100,000	₪ 10,092	₪ 8,775
פועלי צדק 2	30140/1	26.02.2020	338	338	4/4	1995		388.7	₪ 3,900,000	₪ 11,538	₪ 10,033
האומן 13	30142/10	15.06.2021	117	134	2/2	1970		154.1	₪ 1,469,000	₪ 10,963	₪ 9,533
האומן 13	30142/10	15.06.2021	59	67	2/2	1970		77.05	₪ 741,000	₪ 11,060	₪ 9,617
פועלי צדק 2	30140/1	05.10.2021	212	250	4/6	1970		287.5	₪ 3,125,000	₪ 12,500	₪ 10,870
הרכב 10	30142/25	09.11.2021	153	153	1/3	1990		175.95	₪ 1,900,000	₪ 12,418	₪ 10,799
	30140/1	18.11.2021	109	124	1/4	1970		142.6	₪ 1,080,000	₪ 8,710	₪ 7,574
	30140/1	18.11.2021	108	108	2/4	1970		124.2	₪ 880,000	₪ 8,148	₪ 7,085
הסדנא 7	30140/8	16.11.2021	144	150	1/4	1990		172.5	₪ 1,630,000	₪ 10,867	₪ 9,449
ממוצע											₪ 9,136

בניכוי יזמות בשיעור של 20% ועלות בניה בסך 5,000 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 2,613 ₪.

לחיזוק הערך שקבע הפנה שמאי המבקשת להחלטת ועדת השגות בגו״ח 29999/14,15,17-19 (ואדי אל ג׳וז) למועד הקובע 23.1.2019 בה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 2,343 ₪.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

2. בשומה מכרעת בגו"ח 30076/194 (שרי ישראל 15, שכונת מקור ברוך) נערך ניתוח מכרז רמ"י מס' ים/435/2018 מיום 14.6.2020 במתחם K, מגרש 12 בגוש 30107 (המצוי בסמוך לנכס נשוא השומה המכרעת האמורה) כמפורט להלן:

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
מסחר	3,200	5.5	17,600
משרדים	52,600	1.0	52,600
שירות	22,200	0.8	17,760
סה"כ שטח אקוויוולנטי			87,960
מחיר זכייה			₪ 180,180,180
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,048
שווי מ"ר מבונה לאחר התאמה לגודל (1.1)			₪ 2,253

לעמדת שמאי המבקשת מתחם K במיקום עדיף על מיקום הנכס נשוא השומה.

3. דיווח עסקה- בית האומות

בהתאם לדיווח לרשות לניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בת"א מיום 26.2.2020 חברת גירון הודיעה כי התקשרה בהסכם רכישה של 50% מזכויות החכירה של נכס הידוע כ"בית האומות" בירושלים הממוקם בגו"ח 30114/86 בשטח כולל של כ-5.2 דונם עליהם בנוי בנין משרדים בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ומרתף. הבנין כולל כ-8,000 מ"ר שטחי משרדים ומסחר, מרתף וכ-254 מקומות חניה להשכרה. תמורת הרכישה כ-78,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.

להלן ניתוח העסקה שערך שמאי המבקשת:

שטח עילי ברוטו לפי היתר בניה	8,311.58 מ"ר
שטח ברוטו ממוצע לקומה (6 קומות)	1,385.26 מ"ר
מקדם שווי למסחר ביחס למשרדים	5.5[37]
סה"כ שטח אקוויוולנטי	14,545.27
תמורת העסקה (50% מהזכויות)	₪ 78,500,000
שווי החלקה בשלמות	₪ 157,000,000
שווי מ"ר בנוי למשרדים	₪ 10,794
בניכוי יזמות בשיעור של 20%	₪ 8,995
עלות בניה	(₪ 6,000)
מקדם דחייה בגין זמינות	0.9
מקדם הפחתה למיקום	0.8
שווי מ"ר מבונה בנכס הנישום	₪ 2,156

[37] בהתבסס על מקדם שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 30076/194 (שרי ישראל 15, שכונת מקור ברוך).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לעמדת שמאי המבקשת יחס ברוטו נטו במבנה אינו סביר.

בשומת המבקשת נקבע שווי מ״ר מבונה לשימושים קהילתיים לאחר הפחתה בשיעור של 20% ביחס לשווי למשרדים ובסה״כ 2,092 ₪. לעמדת שמאי המבקשת מדובר בשימוש קרוב יותר למשרדים מאשר למגורים. יחד עם זאת, מדובר בייעוד בעל מניפת שימושים פחות רחבה.

השומות המכרעות שהוצגו בשומת המשיבה נערכו לנכסים הממוקמים במרכז אזור התעשייה תלפיות המתחדש ולתקופת שגשוג יחסי לעומת משבר הבריאות במועד הקובע.

לטענת שמאי המבקשת, במועד הקובע טרם יצא המשק מהמשבר הכלכלי כתוצאה ממגיפת הקורונה. היו סגרים, היתה תחושה כי נכסים מניבים יעברו מהעולם. לעמדתו ערכי השווי שהושפעו מהמשבר הם, בין היתר למסחר ולתעסוקה. רק לאחרונה חזר הביקוש למסחר ותעסוקה.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי במועד הקובע למשרדים הוא 4,800 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות-

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
30140/34	פייר קניג 41-39, אזור תעשיה תלפיות	30.11.2019	2,800 ₪ בקומות תעסוקה ו-3,000 ₪ בקומות המגדל
30002/51	פייר קניג 33, אזור תעשיה תלפיות	3.9.2018	3,500 ₪ למסחר בקומות

2. בהכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 30136/17, מגרש מס׳ 3 לפי תכנית מס׳ 9028 (רחוב דניאל ינובסקי שכונת רמת רחל, ארנונה החדשה) נקבע שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 4,000 ₪ ליום 28.10.2018. בקביעתו התבסס השמאי המחוזי על עסקאות מכר של משרדים ממבנה ״בית הנציב״ (דרך חברון 101), בנין שערי העיר (רחוב יפו 216) ומשרדים בבניינים ותיקים במרכז העיר. כן התבסס על נתוני דמי שכירות המפורטים בשומות IFRS מבנין בית האומות (דרך חברון 101), מבנין CD (פארק גט״י חוצבים) ומפארק גט״י מלחה.
3. בהתאם לסקירת שוק הנדל״ן של חברת CBRE לשנת 2020 עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים בעיר ירושלים הם 64 ₪ למ״ר ברוטו.
4. בהתאם לדו״ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה של חברת נת״מ למחצית הראשונה של שנת 2020 עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים Class A באזור תלפיות הם 91.25 ₪ למ״ר ברוטו. בבנייני משרדים Class A (שטח בנוי מעל קומת הקרקע 10,000 מ״ר ומעלה, רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

וחברת ניהול מקצועית, מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי, מספר מעליות ורמת גמר סטנדרטי בעלות של 2,500 ₪ למ״ר ברוטו).

5. כבקרה, הציג שמאי המשיבה נתוני מכר של משרדים מאתר רשות המיסים כמפורט להלן-

תאריך	גו״ח	כתובת	שנת בניה	קומה	תמורה	שטח במ״ר	תמורה למ״ר
17.12.2020[38]	30002/37	גד 8	1958	0	₪ 91,000,000	4,000	₪ 22,750
7.5.2020	30114/87	דרך חברון 101	2014	5/5	₪ 1,060,000	59	₪ 17,966
19.2.2019	30114/87	דרך חברון 101	2013	1/4	₪ 1,135,780	54	₪ 21,033
19.2.2019	30114/87	דרך חברון 101	2013	1/4	₪ 3,817,470	190	₪ 20,092
ממוצע							₪ 20,460

לטענת השמאי בהתחשב בשוני הרב בין העסקאות, הנתונים הובאו בחשבון כבקרה.

בהתאם לנתונים לעיל קבע שמאי המשיבה כי דמי השכירות הראויים הממוצעים הם 75 ₪ למ״ר ברוטו. בהתחשב בשיעור היוון של 7% (לפי סקירת שיעורי התשואה לנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2020), ניכוי רווח יזמי בשיעור של 15% ועלויות בניה בסך 6,500 ₪, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 4,600 ₪. בהתחשב ביתר נתוני ההשוואה ובהתאמה למ״ר עיקרי קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר מבונה עיקרי למשרדים בסך 4,800 ₪.

בהתייחס לטענת המבקשת בעניין השפעת מגיפת הקורונה טען שמאי המשיבה כי במועד הקובע כבר קיימת ציפייה ממשית לחזרה לשגרה ממגיפת הקורונה. לטענתו חלק מנתוני ההשוואה שהביא בחשבון הם משיאה של המגיפה ולכן אינם מתיישבים עם טענת המבקשת, הם מגלמים השפעה ככל שקיימת. יש עסקאות עם שיעורי תשואה גבוהים. במסגרת הדיון שנערך בפני טען שמאי המשיבה כי יש לבחון השפעה לטווח הרחוק. שוק הנדל״ן מתנהג כך. גם אם יש פחות עסקאות לא ניתן להעיד על ירידת מחירים בתקופת הקורונה.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי למשרדים. בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי למשרדים במועד הקובע הוא 2,615 ₪ ובשומת המשיבה 4,800 ₪.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים כן בחנתי שומת מקרקעין מקיפה ליום 30.9.2020 לבנין משרדים ומסחר הידוע בשם ״בית האומות״ הממוקם בגו״ח 30114/86, דרך חברון 101.

בחרתי לבסס את ערכי השווי על נתוני השוואה מהסביבה הקרובה לאחר ביצוע התאמות. בהתחשב במיקום הנכס נשוא השומה ובהתחשב בכך שמדובר במגדל

[38] במידע נדל״ן 9.6.2020.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

משרדים בן 20 קומות, הבאתי בחשבון כי דמי השכירות הראויים למשרדים הם 75 ₪ למ״ר ברוטו ברמת מעטפת. בהתחשב בשיעור תשואה של 7% (בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2020) מתקבל שווי מ״ר בנוי ברוטו למשרדים בסך 12,850 ₪. בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה בסך 7,000 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 3,700 ₪ למ״ר ברוטו. בהנחה של שיעור העמסה של 25% מתקבל שווי מ״ר מבונה עיקרי בסך 4,600 ₪.

בהתחשב בשטח החללים המיועדים לשימוש קהילתי, בשימושים הנרחבים המותרים בו ובהתחשב במיקומם בחזית קיבלתי את עמדת המבקשת כי שווי מ״ר מבונה לשימוש קהילתי מהווה 80% משווי מ״ר מבונה למשרדים, זאת כאמור בסעיף 9.1 לעיל.

9.4.4 ערכי שווי למלונאות

עמדת המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למלונאות הוא 900 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. ניתוח שווי בהתאם לגישת ההכנסות

מחיר ממוצע צפוי לחדר ללילה ללא מע״מ	467 ₪
ימים בשנה	365
שיעור תפוסה לפי שנת 2019 שנת שיא בתיירות	71.7%
סה״כ הכנסה שנתית לחדר	122,274 ₪
הכנסות נוספות (30%)	36,682 ₪
סה״כ הכנסה שנתית לחדר	158,957 ₪
רווח תפעולי נקי (25%)	39,739 ₪
שיעור היוון	8.5%
שווי חדר מלון בנוי	467,520 ₪
בניכוי יזמות (15%)	406,539 ₪
עלות בניה רמה C עירוני בהפחתת מענק 20% מהמדינה	(376,731 ₪)
יתרה לקרקע לחדר	29,808 ₪
שווי מ״ר מבונה ממוצע לחדר בשטח של כ -40 מ״ר	745 ₪

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

2. ניתוח מכרזי רמ״י משכונת ארמון הנציב לאורך הטיילת (תחום תכנית מס׳ 4711)

מס׳ מכרז	148/2014/ים	49/2016/ים	148/2014/ים
תאריך	16/08/2015	28/08/2016	16/08/2015
מגרש	1	2[39]	3 ו-4
שטח מגרש במ״ר	3,222	2,563	7,703
שטח עיקרי במ״ר כולל מסחר בקומת הקרקע[40]	11,400	9,400	25,400
שטח שירות במ״ר	5,300	4,100	11,900
מס׳ יחידות לאכסון תיירותי	180	150	400
סכום זכיה (ללא מע״מ)	₪ 5,866,886	₪ 7,200,000	₪ 11,700,000
הוצאות פיתוח (כולל מע״מ)	₪ 4,793,094	₪ 3,901,930	₪ 11,004,670
הוצאות פיתוח (לא כולל מע״מ)	₪ 4,096,662	₪ 3,334,983	₪ 9,405,701
סה״כ תמורה, כולל פיתוח	₪ 9,963,548	₪ 10,534,983	₪ 21,105,701
שטח ברוטו ממוצע ליח״ד	93	90	93
שווי מ״ר מבונה עיקרי מירבי, כולל פיתוח וללא מע״מ	₪ 874.00	₪ 1,120.74	₪ 830.93

3. בשומה מכרעת בגו״ח 30152/39 (רחוב לואיג׳י לוצאטי, ארמון הנציב) למועד קובע 30.3.2019 נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות בסך 1,250 ₪. לעמדת שמאי המבקשת מיקום הנכס נשוא השומה המכרעת על טיילת שרובר עדיף על פני מיקום הנכס נשוא השומה. זאת ועוד, שנת 2019 היתה שנת שיא בתיירות זאת לעומת המועד הקובע דנן, בשנת 2020 שהייתה שנת משבר בענף.
4. בהכרעה בהשגה ראשונה לחלקה בה עסקה השומה המכרעת, בגו״ח 30152/39 (מתחם הרכס, שכונת תלפיות מזרח (ארמון הנציב) נקבע שווי מ״ר מבונה למלונאות בסך 1,250 ₪, ליום 4.12.2019.

לטענת שמאי המבקשת, במועד הקובע טרם יצא המשק מהמשבר הכלכלי כתוצאה ממגיפת הקורונה. היו סגרים, היתה תחושה כי נכסים מניבים יעברו מהעולם. לעמדתו ערכי השווי שהושפעו מהמשבר הם, בין היתר למלונאות.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למלונאות הוא 7,000 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. בהתאם לחוזה מכר שנערך ונחתם ביום 28.2.2019 נמכרו 72.22% מהזכויות במלון בוטיק בן 80 חדרים שנבנו ברמת מעטפת בלבד, המצוי בגו״ח 30074/449, רחוב כי״ח פינת רחוב יפו, מרכז העיר. תמורת העסקה, 42,100,000 ₪ בתוספת מע״מ. להלן ניתוח העסקה שערך שמאי המשיבה:

[39] גו״ח 30152/39.

[40] במגרשים 1 ו-2 400 מ״ר בכל אחד מהמגרשים. במגרשים 3 ו-4 800 מ״ר.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תמורת העסקה (72.22%)	42,100,000 ₪
שטח מעטפת עפ״י תב״ע	3,100 מ״ר
חלק שנמכר	72.22%
שווי מ״ר בנוי ברוטו	18,805 ₪
שווי מ״ר בנוי נטו (יחס ברוטו נטו 1:1.25)	23,500 ₪
בניכוי רווח יזמי (25%)	18,800 ₪
עלות בניה למ״ר	(7,500 ₪)
שווי מ״ר מבונה למלונאות	11,300 ₪

2. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות-

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
31347/1	שלמה המלך 1, ממילא	7.1.2020	8,000 ₪
30050/100	הנביאים 43, מרכז העיר	11.3.2014	8,800 ₪
30052/164	אריסטובולוס פינת אלישר, מרכז העיר	21.3.2014	7,000 ₪
30052/5-6	החבצלת 2 ו-4, מרכז העיר	28.10.2020	6,000 ₪
30052/176	מונבז 9, מרכז העיר	28.8.2013	6,500 ₪
30036/16	בן סירא 6, מרכז העיר	2.8.2016	7,000 ₪

בהתאמה לנכס הנדון ומיקומו ולמועד הקובע קבע שמאי המשיבה כי שווי מ״ר מבונה למלונאות הוא 7,000 ₪.

הכרעה

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי למלונאות. בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה למלונאות הוא 900 ₪ ובשומת המשיבה 7,000 ₪.

שמאי המשיבה ביסס קביעתו על נתוני השוואה ממרכז העיר ירושלים הידוע כמוקד תיירות ואילו שמאי המבקשת ביסס קביעתו על נתוני השוואה משכונת ארמון הנציב. בהתחשב במיקום הנכס נשוא השומה, באזור שאינו מהווה מוקד תיירותי, בחרתי להסתמך על נתוני השוואה משכונת ארמון הנציב אשר אף היא אינה מהווה מוקד תיירות.

בשומה מכרעת בגו״ח 30152/39 אליה הפנה שמאי המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות הוא 1,250 ₪ ליום 30.3.19, זאת בהסתמך על נתוני עסקת מכר של המגרש הנישום בה. כבקרה נבחנו תוצאות המכרז מיום 28.8.2016 לרכישת המגרש. העסקה עליה מבוסס אומדן השווי נערכה ביום 31.12.2020, כשבעה חודשים לאחר המועד הקובע בענייננו, בתקופת מגיפת הקורונה. בהכרעה בהשגה ראשונה למגרש זה, אליה הפנה שמאי המבקשת, נקבע ערך דומה ליום 4.12.2019. תוצאות שני מכרזי רמ״י הנוספים בתחום תכנית מס׳ 4711 משנת 2015, אליהם הפנה שמאי המבקשת, תומכים אף הם בערך זה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בהסתמך על הנתונים לעיל ולאחר התאמה למיקום בשיעור של 10% אני קובעת כי שווי מ״ר מבונה עיקרי למלונאות בנכס הנדון במועד הקובע הוא 1,125 ₪.

10. תחשיב השומה

מצב קודם

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח עיקרי למגורים מגרש מס׳ 1	7,812.84	₪ 8,210	₪ 64,143,416
שטח עיקרי למגורים מגרש מס׳ 2	4,460.00	₪ 8,210	₪ 36,616,600
שימושים בעלי אופי קהילתי	590.00	₪ 3,680[41]	₪ 2,171,200
סה״כ	12,863		₪ 102,931,216
מקדם התאמה להיקף ומורכבות הפרויקט			0.9
שווי מצב קודם			₪ 92,638,095

מצב חדש

מרכיב מגורים

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	מקדם דחייה/ עירוב שימושים	סה״כ שווי
שטח עיקרי מבוקש למגורים וממ״ד מגדל A	13,726.19	₪ 9,030	0.95	₪ 117,750,121
יתרת שטח עיקרי למגורים לניצול בבניין B	13,654.02	₪ 9,030	0.94	₪ 116,316,793
סה״כ	27,380.21			₪ 234,066,914

מרכיב מסחר, תעסוקה ותיירות

תיאור	שטח במ״ר	שווי מ״ר מבונה	מקדם דחייה	סה״כ שווי
שטח עיקרי מבוקש למסחר	1,138.88	₪ 9,450	1.00	₪ 10,762,416
שטח עיקרי מבוקש למלונאות	688.70	₪ 1,125	1.00	₪ 774,788
יתרת שטח עיקרי למשרדים	8,172.42	₪ 4,600	0.89	₪ 33,457,754
סה״כ	10,000.00			₪ 44,994,957

סיכום מצב חדש

סה״כ שווי למגורים	₪ 234,066,914
סה״כ שווי למסחר, תעסוקה ותיירות	₪ 44,994,957
מקדם התאמה להיקף ומורכבות הפרויקט	0.85
שווי מצב חדש	₪ 237,202,590

[41] ₪ 3,680 = ₪ 4,600 x 0.8.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שווי מצב חדש	237,202,590 ₪
שווי מצב קודם	92,638,095 ₪
השבחה בשלמות במועד הקובע	144,564,496 ₪

מימוש חלקי

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם עירוב שימושים	סה"כ שווי
שטח עיקרי מבוקש למגורים מגדל A	13,726.19	9,030 ₪	0.95	117,750,121 ₪
שטח עיקרי מבוקש למסחר	1,138.88	9,450 ₪	1.00	10,762,416 ₪
שטח עיקרי מבוקש למלונאות	688.70	1,125 ₪	1.00	774,788 ₪
סה"כ	15,553.77			129,287,324 ₪
מקדם התאמה להיקף ומורכבות הפרויקט				0.85
שווי מצב חדש- מימוש מבוקש				109,894,226 ₪
שווי מצב חדש- חלקה בשלמות				237,202,590 ₪
שיעור מימוש				46.33%
השבחה במועד הקובע- מימוש חלקי				66,975,674 ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תיאור	מועד קובע	מימוש מלא		מימוש חלקי	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
101-0547992	30.5.2020	₪ 144,564,496	₪ 72,282,248	₪ 66,975,674	₪ 33,487,837
הקלות	9.2.2022	לא חלה השבחה			

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com