אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 30130 חלקה 340

רחוב המוסכים 11

שכונת "מקור חיים", ירושלים

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 08 אוגוסט, 2024
מספר מינוי: 1710-2023
מספרנו: 446. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקשת, נכסי דורות אלון התשעד בע"מ
באמצעות השמאי, מר יניב גוב ארי
בדוא"ל gayaniv9@walla.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאים, מר יניב אסולין ומר עמנואל הראל
בדוא"ל asolinyaniv@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30130 חלקה 340
רחוב המוסכים 11
שכונת "מקור חיים", ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 29/02/2024 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: הקלות – מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

30/11/2022 – מועד אישור ההקלות.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 22/08/2023 ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. פרטי הנכס:

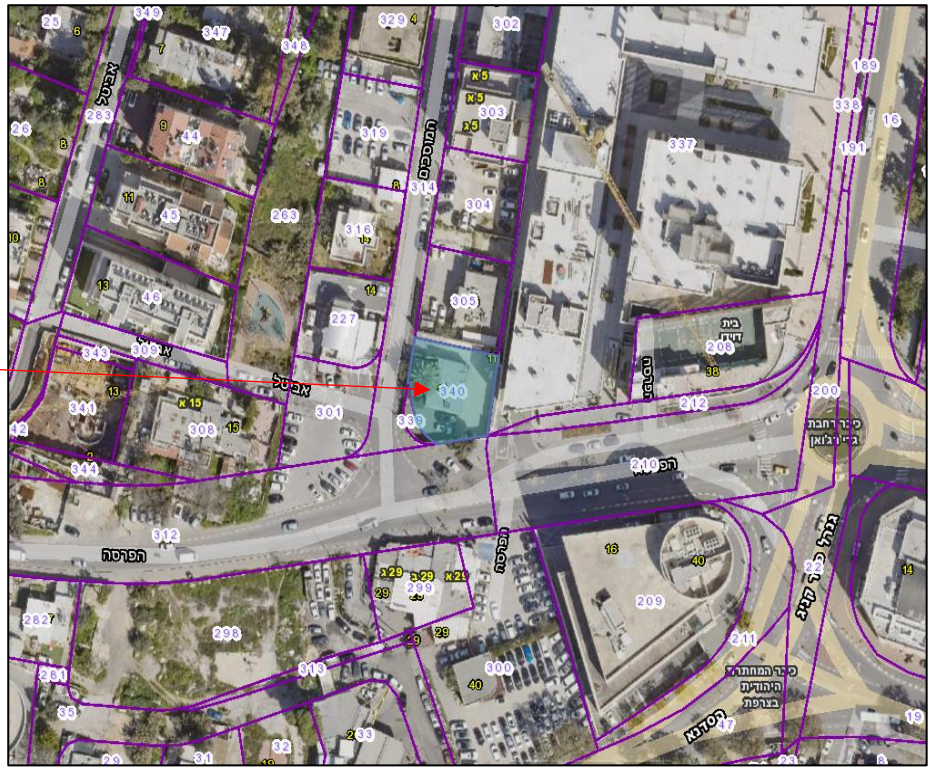
מהות:	מבנה מגורים חד קומתי
גוש:	30130
חלקה:	340
שטח החלקה:	553 מ"ר[1]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב המוסכים 11, שכונת "מקור חיים", ירושלים.

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בדרום העיר ירושלים, בשכונת "מקור חיים" בסמיכות לאזור התעשיה תלפיות. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת במבני תעשייה. רחוב המוסכים הינו חד סטרי המנתב תנועה מכיוון דרום לכיוון צפון.

5.2. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו'.

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית, פונה בחזית מערבית בת כ-10 מ׳ לרחוב המוסכים ובחזית דרומית בת כ-15 מ׳ לרחוב הפרסה.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – חלקה 305 בגוש 30130 בה בנוי מבנה חד קומתי.

מדרום – רחוב הפרסה.

ממזרח – חלקה 337 בגוש 30130, בה מבנה מסחר ומשרדים.

ממערב – רחוב המוסכים ומעברו תחנת דלק.

6.3. מושא השומה מהווה את חלקה 340 בגוש 30130 בה בנוי מבנה מגורים חד קומתי ותיק בשטח של כ-120 מ״ר[2].

תמונת חזית הנכס



[2] עפ״י מדידה גראפית ממערכת GIS ירושלים – מערכת המיפוי של ירושלים.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. תכנית **62**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16/07/1959.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"אזור מגורים 5".

מס' קומות – 2

זכויות הבניה – 25% לקומה (סה"כ 50%)

גובה מקסימלי – 9 מ'

קווי בניין – חזית – 6 מ', צדדי – 3 עד 4 מ', קדמי – 4 עד 5 מ'.

7.2. תכנית **3045**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2956 מיום 01/09/1983.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"אזור תעשיה".

על הנכס יחולו הוראות תכנית המתאר לגבי אזור תעשיה.

7.3. תכנית **3302**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3169 מיום 03/03/1985.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"אזור תעשיה".

מטרת התכנית – איחוד וחלוקה חדשה, ביטול הרחבה והתווית דרכים וקביעת שטחי שצ"פ.

על הנכס יחולו הוראות תכנית המתאר לגבי אזור תעשיה.

אחוזי בניה לתעשיה לפי תכנית המתאר: 56% (לקומה)

מס' קומות:	4 קומות
סה"כ אחוזי בניה:	224%
גובה:	15 מ'
קווי בניין:	חזית לדרך 34 – 10 מ' (במרווח זה ינטעו עצים בוגרים).

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

8. <u>תיק בניין:</u>

בעיון בתיק הבניין נמצאה תכנית בקשה להיתר כמפורט להלן:

מהות הבקשה: הריסת מבנה קיים ובנית מבנה למסחר ומשרדים בהתאם לתכנית המתאר לירושלים.

להלן השטחים המבוקשים לבניה:

קומה	מטרות עיקריות (מ"ר)		מטרות שירות (מ"ר)					אחר (מ"ר)
	מסחר מוצע	משרדים מוצע	מרחב מוגן דירתי מוצע	מרחב מוגן קומתי מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	מרפסת גג לא מקורה מוצע
-2					112.37		14.83	
-1			3.86	16.25	22.71	345.97	13.61	
קרקע	215.8		3.85	16.42	9.55		26.18	
קומה א'		214.81	3.9	16.3			13.3	24.5
קומה ב'		214.45	3.84	16.42			13.23	
קומה ג'		184.17	3.84	16.42			13.44	30.71
קומת גג							5.56	

מתכנית הבקשה להיתר עולה כי נתבקשו ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בניין קדמי לרחוב הפרסה
2. הקלה בגובה עד 24.2 מ' כולל חדר יציאה לגג
3. תוספת קומה אחת מעבר למותר בתב"ע
4. הקלה בקו בניין תת קרקע לכיוון החזית המזרחית אשר עומדים ב-30% המותרים בהקלה בקיר ללא פתחים.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 30/08/2023:

גוש: 30130

חלקה: 340

שטח החלקה: 553 מ"ר

החלקה רשומה בבעלות 2 פרטיים בחלקים שווים.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת נכסי דורות אלון התשעד בע"מ (המבקשת) החלה על כל הבעלים.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
הקלה לגובה קומות	30/11/2022	₪ 337,011	₪ 229,212
הקלה בקווי בניין		₪ 1,420,318	₪ 37,264

10.1. עיקרי עמדת מר יניב אסולין ומר עמנואל הראל, שמאים מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

הקלות

מהות ההשבחה – אישור מספר הקלות באופן שאפשר הגדלה משמעותית של היקף ואיכות הבינוי הניתנת לניצול בחלקה. ההשבחה חושבה בגין ההקלה בקווי בניין (הקלה מס' 1) וההקלה בגובה המבנה (הקלה מס' 2) בלבד. בנוגע להקלה מס' 1, בהתאם לפס"ד **בעניין דייניש** ופס"ד **בעניין כהן**, הפרש השטחים בין מצבי התכנון חוייב באופן מלא מכיוון ששטחים אלה יכלו לצאת לפועל אך ורק בגלל אישור הקלה זו. בנוגע להקלה מס' 2, חושבה ההשבחה שנוצרה תוך הבאה בחשבון של מקדם השבחה לתוספת הגובה לקומות.

מצב נכנס שטחים – בהתאם למדידה שהועברה לשמאי המשיבה ע"י מגישי הבקשה עולה כי פוטנציאל הבניה בקווי הבניין הינו 179.4 מ"ר (138.4 מ"ר מסחר/משרדים, 16 מ"ר מרחב מוגן, 25 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות). שטח החצר שעליה הורחבה הבניה במסגרת ההקלה בקווי הבניין הינו 102.4 מ"ר.

מצב נכנס גובה – במצב הקודם גובה הבניין היה מוגבל ל-15 מ'. טענו כי בהתאם למידע שנמסר מגב' שרית כהן, ראש צוות בניה חדשה בעיריית ירושלים, יש להפחית מגובה הבניין (15 מ') את גובה מעקה הגג (1.27 מ') ולכן גובה גג הקומה הרביעית מוגבל ל-13.73 מ' בלבד. טענו כי יש להביא בחשבון הפחתה נוספת של 1.6 מ' בגין גובה יציקות עבור 4 קומות כך שגובה הקומות נטו הינו בסך 12.13 מ'. לאור האמור שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שווי של 0.9 במצב הקודם, ובמצב החדש מקדם שווי בשיעור 1 לשטחי המשרדים ומקדם אקוי' בשיעור 1.002 לשטחי המסחר (תוספת של 2% בגין כל תוספת גובה של 0.2 מ').

ערכי שווי מסחר – שווי מ"ר מבונה למסחר הוערך בסך 12,500 ₪ בהתבסס על שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 30140/34 ובהתבסס על חוזה מכר מיום 19/10/2022 בגו"ח 30130/208.

ערכי שווי משרדים – שווי מ"ר מבונה משרדים הוערך בסך 3,500 ₪ בהתבסס על שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בשומתו בגו"ח 30140/34.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה בגין הקלה בגובה הקומות

מצב קודם

קומה	מסחר	משרדים	מרחב מוגן קומתי מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ	סה"כ שטח לחיוב (מסחר - רק עיקרי, משרדים - עיקרי ושירות ללא ממ"ק)	מקדם אקוי' בגין גובה רצפה-תקרה	סה"כ מ"ר אקוי' (במסחר - החישוב היינו רק על העיקרי משרדים עיקרי ושירות ללא ממ"ק)	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
קרקע	138.4		16		25	179.4	138.4	0.9	124.56	12,500	1,557,000
קומה א'		138.40	16		15	169.4	153.4	0.9	138.06	3,500	483,210
קומה ב'		138.40	16		15	169.4	153.4	0.9	138.06	3,500	483,210
קומה ג'		138.40	16		15	169.4	153.4	0.9	138.06	3,500	483,210
סה"כ	138.4	415.2			70	687.6					**3,006,630**

מצב חדש

קומה	מסחר	משרדים	מרחב מוגן קומתי מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ	סה"כ שטח לחיוב (מסחר - רק עיקרי, משרדים - עיקרי ושירות ללא ממ"ק)	מקדם אקוי' בגין גובה רצפה-תקרה	סה"כ מ"ר אקוי' (במסחר - החישוב היינו רק על העיקרי משרדים עיקרי ושירות ללא ממ"ק)	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
קרקע	138.4		16		25	179.4	138.4	1.002	138.64	12,500	1,732,941
קומה א'		138.40	16		15	169.4	153.4	1	153.4	3,500	536,900
קומה ב'		138.40	16		15	169.4	153.4	1	153.4	3,500	536,900
קומה ג'		138.40	16		15	169.4	153.4	1	153.4	3,500	536,900
סה"כ	138.4	415.2			70	687.6					**3,343,641**

ההשבחה בגין הקלה לגובה

שווי מצב חדש	₪ 3,343,641
שווי מצב קודם	₪ 3,006,630
השבחה	₪ 337,011
היטל השבחה	₪ 168,506

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ההשבחה בגין הקלה בקווי בניין

מצב קודם

קומה	מסחר	משרדים	מרחב מוגן דירתי מוצע	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ שטח בניה (עיקרי ושירות) שנכנס בקווי בניה במצב קודם	סה"כ שטח לחיוב (מסחר - רק עיקרי, משרדים - החיוב הינו על עיקרי ושירות ללא שטחי ממ"ק וממ"ד)	שטח חצר	מקדם שווי חצר למסחר	סה"כ מ"ר אקוי' בגין חצר למסחר	סה"כ מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
קרקע	138.4		16	25	179.4	138.4	102.4	0.25	25.6	164.0	12,500	2,050,000
קומה א'		138.40	16	15	169.4	153.4				153.4	3,500	536,900
קומה ב'		138.40	16	15	169.4	153.4				153.4	3,500	536,900
קומה ג'		138.40	16	15	169.4	153.4				153.4	3,500	536,900
סה"כ	138.4	415.2	64	70	687.6		102.4		25.60	624.20		**3,660,700**

מצב חדש

קומה	עיקרי למסחר	עיקרי למשרדים	מרחב מוגן דירתי מוצע	מרחב מוגן קומתי מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ שטחי בניה במצב חדש (עיקרי + שירות)	סה"כ שטח לחיוב (מסחר - רק עיקרי, משרדים - החיוב הינו על עיקרי ושירות ללא שטחי ממ"ק וממ"ד)	מרפסות גג	מקדם שווי למרפסת גג	סה"כ מ"ר אקוי' בגין מרפסות גג	סה"כ מ"ר אקוי' הניתנים לניצול בגין הקלת הקווי בניין. במסחר חושב לפי עיקרי בלבד	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
קרקע	215.8		3.85	16.42	9.55	26.18	271.8	215.8				215.8	12,500	2,697,500
קומה א'		214.81	3.9	16.3		13.3	248.31	228.11	24.5	0.5	12.25	240.4	3,500	841,260
קומה ב'		214.45	3.84	16.42		13.23	247.94	227.68				227.7	3,500	796,880
קומה ג'		184.17	3.84	16.42		13.44	217.87	197.61	30.71	0.5	15.36	213.0	3,500	745,378
סה"כ	215.8	613.43			9.55	66.15	985.92		55.21		27.61	896.81		**5,081,018**

ההשבחה בגין הקלה בקווי בניין

שווי מצב חדש	₪ 5,081,018
שווי מצב קודם	₪ 3,660,700
השבחה	₪ 1,420,318
היטל השבחה	**₪ 710,159**

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר יניב גוב ארי, שמאי מטעם המבקשת (הבעלים):

הקלות

מהות ההשבחה – בנוגע להקלה בגובה הקומות טען כי ההשבחה הינה ביחס לשיפור הוודאות להגבהת המבנה, מכיוון שבהתאם להוראות תכנית 3302 ותכנית 4850 בסמכות הועדה המקומית לאשר הגבהת מבנה גם ללא בקשה במסגרת הקלה, זכות זו היא כעין זכות מוקנית כאשר קיימת כמעט וודאות לאישורה בעיני קונה סביר בשוק החופשי. בנוגע להקלה בקווי בניין טען כי ההשבחה הינה הפרש השווי בין המצב החדש לפי הבקשה להיתר הכולל הקלה בקו בניין לבין השווי במצב הקודם שהינו זכויות הבניה המקסימליות שניתן להכניס לפי קווי הבניין עפ"י תכנית 3302.

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה כי ההקלה במספר הקומות לא נוצלה בפועל ולכן אינה משביחה וכי ההקלה בקו בניין תת קרקעי אינה משביחה.

שווי מצב קודם – חישוב שווי המצב הקודם נערך עפ"י תשריט מעודכן מאת אדריכל הפרויקט ממנו עולה כי שטח מבנה בתוך קווי הבניין הינו בסך 193 מ"ר (בקומת המסחר - 25 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות, 12 מ"ר ממ"ק, 156 מ"ר עיקרי. בקומות המשרדים – מבואות וחדרי מדרגות 15 מ"ר, ממ"ק 12 מ"ר, שטח עיקרי 166 מ"ר (סה"כ שטח עיקרי למשרדים 498 מ"ר)).

שווי מצב חדש – חישוב שווי המצב החדש נערך בהתאם לבקשה להיתר הבניה.

מקדם השבחה בגין ההקלה להגבהת קומה – הובא בחשבון מקדם השבחה משוקלל בגין הקלה בהגבהת קומה בשיעור 1%, מגלם מקדם שיפור תכנוני[3] בשיעור 10% ומקדם וודאות במועד קבלת ההיתר[4] בשיעור 10%.

[3] כתימוכין הפנה לשומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 30479/19 בה הביא בחשבון מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני בשיעור 5% בגין הגבהת קומה של 60 ס"מ (מ-2.6 מ' ל-3.2 מ').
[4] כתימוכין הפנה לשומות השמאים המכריעים הבאות: שומת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 30109/247; שומת השמאי המכריע יהודה פלד בגו"ח 6161/379.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית – טען כי שווי מקום חניה מגולם בערכי השווי של שטחי המסחר והתעסוקה, שווי המצב הקודם עם פתרון חניה עילי תואם לשווי עם חניה תת קרקעית ולפיכך במצב הקודם יש חסכון בעלות בניית 5 מקומות חניה תת קרקעיים שעלותם מסתכמת לסך 704,000 ₪ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים[5] ובהתבסס על עלות חפירה בתת הקרקע ממחירון "דקל"[6] תוך העמסת עלויות עקיפות[7].

נתוני שווי תעסוקה – העריך שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 2,400 ₪ בהתאמה למיקום הנכס בהתבסס על הנתונים הבאים: שומות שמאים מכריעים[8], תוצאות מכרזי רמ"י בגו"ח 30863/41,47,104, בגו"ח 30107/23,88,89,104,144, עסקת השוואה בגו"ח 30107/96,97, הסכמי שכירות בגו"ח 30187/10[9]. טען כי הנכס ממוקם באזור תעשיה בדרום העיר, רחוק מצירי תנועה ראשיים ומהכניסה לעיר וכי רמת התשתיות והפיתוח בסביבת הנכס לא טובים.

נתוני שווי מסחר – שווי מ"ר מבונה למסחר הוערך בסך 10,000 ₪ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים[10].

[5] שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן, למועד קובע 30/11/2019 לנכס בגו"ח 30140/34, שם נקבע כי עלות הקמת מקום חניה תת-קרקעי הינה 140,000 ₪;
שומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) לנכס בגו"ח 30187/35, שם נקבע שווי נקבעה עלות הקמת מקום חניה תת-קרקעי בסך 110,000 ₪;
שומת השמאי המכריע שלומי יפה בנכס בגו"ח 30130/307, שם נקבע כי שווי מקום חניה שווה לעלות הקמתה;
שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו"ח 30168/148, שם קבע כי אין הבדל בין שווי המגלם חניה תת-קרקעית לשווי המגלם חניה על קרקעית, אולם העלות להקמת חניה תת קרקעית גבוהה מעלות חניה עילית, לפיכך יש להביא בחשבון עלות עודפת לבניית חניה תת קרקעית לעומת בניית חניה עילית;
שומת השמאית המכריעה יעל הרון בגו"ח 30168/156, שם נקבע כי אין הבדל בין שווי המגלם חניה תת-קרקעית לשווי המגלם חניה על קרקעית, אולם העלות להקמת חניה תת קרקעית גבוהה מעלות חניה על קרקעית, לפיכך יש להביא בחשבון עלות עודפת לבניית חניה תת קרקעית לעומת בניית חניה עילית.

[6] עלות חפירה בתת הקרקע לפי מחירון דקל 2,022 – 2,470 ₪.

[7] עלות בניה עקיפה בשיעור 30% בהתאם לקווים המנחים.

[8] שומת השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 30076/194, שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 30140/34, שומת השמאית המכריעה החי"מ בתא שטח מס' 1 בתכנית 101-0758243.

[9] דמי"ש ממוצעים הוערכו בסך 35 ₪ למ"ר ברוטו, שיעור היוון 6.7%.

[10] שומת השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 30130/307 שם קבע שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 11,000 ₪; שומת השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו"ח 30128/51 שם קבעה שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 9,450 ₪; שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו"ח 30140/34 שם קבע שווי מ"ר מבונה מסחרי בסך 8,300 ₪; שומת השמאי המכריע דוד דדון בגו"ח 30130/20 שם קבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 9,900 ₪; שומת השמאית המכריעה יעל הרון בגו"ח 30130/336 שם קבעה שווי מ"ר מבונה מסחרי בסך 9,500 ₪; שומת השמאית המכריעה יעל הרון בגו"ח 30187/36 שם קבעה שווי מ"ר מבונה מסחרי בסך 9,500 ₪; שומת השמאית המכריעה החי"מ בגו"ח 30187/35 שם נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 9,500 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

תחשיב השבחה בגין הקלה בגובה

מפלס	סה"כ שטח לחיוב (מ"ר)	שימוש	גובה ללא הקלה (מ')	גובה לאחר הקלה (מ')	שיפור תכנוני להקלה בגובה מבנה	השלמת וודאות בהיתר ביחס לתב"ע	מקדם השבחה משוקלל	שווי מ"ר קרקע מבונה (₪)	סה"כ השבחה (₪)
+0.00	215.8	מסחר	4	5.13	10%	10%	1%	10,000	21,582
+5.53	228.1	משרדים	2.71	3.6	10%	10%	1%	2,400	5,475
+9.53	227.68	משרדים	2.71	3.6	10%	10%	1%	2,400	5,464
+13.53	197.61	משרדים	2.71	3.6	10%	10%	1%	2,400	4,743
סה"כ השבחה									37,264
היטל השבחה									**18,632**

תחשיב השבחה בגין הקלה בקווי בניין

מצב חדש

מהות	שטח מרבי מצב חדש (מ"ר)	שטחי ממ"מ (מ"ר)	מבואות וחדר מדרגות (מ"ר)	שטח לחיוב (מ"ר)	מרפסת גג (במקדם 0.5) (מ"ר)	סה"כ שטח לחיוב (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
קומת קרקע - מסחר	271.8	25.25	26.18	215.8		215.8	10,000	2,158,000
קומה א' - משרדים	248.31	20.2	13.3	228.1	24.5	240.36	2,400	576,864
קומה ב' - משרדים	247.94	20.26	13.23	227.7		227.68	2,400	546,432
קומה ג' - משרדים	217.87	20.26	13.44	197.6	30.71	212.965	2,400	511,116
סה"כ שווי מצב חדש								**3,792,412**

מצב קודם

מהות	שטח מרבי מצב קודם (מ"ר)	שטח ממ"מ (מ"ר)	מבואות וחדר מדרגות (מ"ר)	שטח לחיוב (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
קומת קרקע - מסחר	193	12	25	156	10,000	1,560,000
קומה א' - משרדים	193	12	15	181	2,400	434,400
קומה ב' - משרדים	193	12	15	181	2,400	434,400
קומה ג' - משרדים	193	12	15	181	2,400	434,400
שווי מצב קודם						**2,863,200**

תיאור	עלות הקמת חניה (₪)	מס' חניות	סה"כ חסכון הקמת חניות תת-קרקעיות
תוספת שווי בגין חיסכון עלות בניית 5 חניות תת קרקעיות במצב קודם	140,000	5	**700,000**
סה"כ שווי מצב קודם			**3,563,200**

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ההשבחה

סה"כ שווי מצב חדש (הקלה בקווי בניין) (₪)	3,792,412
סה"כ מצב קודם (₪)	3,563,200
סה"כ השבחה (₪)	**229,212**
סה"כ היטל השבחה (₪)	**114,606**

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. יש לדחות את טענת שמאי המבקשת כיוון שבמצב הקודם הייתה מוקנית זכות לקבל הגדלה בגובה הקומות ולכן אין לחייב בגין הקלה זו על הסף מהטעמים הבאים:

א. עצם העובדה כי לועדה המקומית מוקנית זכות לאשר הקלה זה לא אומר שבאופן אוטומטי הועדה חייבת לאשר כל הקלה שמבקשים ממנה.

ב. גם אם יש הקלות שהועדה נוהגת לאשר, אין זה אומר כי אישור ההקלה לא משביח את המקרקעין.

ג. בעת הערכת ההשבחה השאלה המרכזית הינה האם ההקלה השביחה או לא, אין רלוונטיות לסבירות אישור ההקלה ע"י הועדה.

ד. אף אם קונה סביר מניח שהועדה תאשר הקלה מסוימת, אין זה אומר כי אישור ההקלה לא השביח.

10.3.2. מקדם שיפור תכנוני – מקדם השיפור התכנוני כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת כמעט זהה למקדם ההשבחה שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

10.3.3. שטח שנכנס במסגרת קווי הבניין במצב הקודם – בשומת המשיבה מיום 10/05/2023 נכתב כי בהתאם למסמך מאת מתכנן הפרויקט השטח שנכלל בתוך קווי הבניין כולל פירים הינו 179.4 מ"ר. משומת המבקשת, בהתאם למסמך אחר שהופק ע"י אותו מתכנן, נרשם כי שטח מבנה בתוך קווי הבניין הינו בסך 193 מ"ר ללא הסבר לפער בין 2 התשריטים שהפיק.

10.3.4. עלות עודפת לחניה תת קרקעית – בהתאם להוראות תכנית 3302 לא ניתן היה להקים חניות על קרקעיות מכיוון שתוכננה הקמת שדרת עצים, לכן נקבע קו בניין חריג לחזית של 10 מ', בנוסף הקמת חניה על קרקעית הייתה פוגעת בתפקודו המסחרי של קומת הקרקע. עוד ציין כי ערכי השווי אשר הובאו בחשבון בשומתו מגלמים חניה תת קרקעית.

10.3.5. ערכי שווי לתעסוקה – בשומת המבקשת נסקרו "מגה פרויקטים" (כל פרויקט בהיקף של עשרות אלפי מ"ר כשכולם ממוקמים ברובע הכניסה לעיר, אין מקום להשוות ביניהם לבין הנכס מושא השומה שהינו פרויקט בשטח עיקרי של כ-900 מ"ר בלבד ושממוקם באזור תעשיה תלפיות. בנוגע לשומת החי"מ אליה הפנה שמאי המבקשת, טענו שמאי המשיבה כי אין להשוות זכויות בניה למשרדים בשכונת בית צפאפא במגזר הערבי לזכויות בניה למשרדים בא.ת. תלפיות וכי ישנו פער בין המועדים הקובעים.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כתימוכין נוסף הפנו לשומת השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו"ח 30128/51 בה נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 4,600 ₪ למועד קובע 30/05/2020 וכן להכרעה בהשגה ראשונה בגו"ח 30128/51 שם נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 3,953 ₪ למועד קובע 12/10/2020.

10.3.6. ערכי שווי למסחר – המועדים הקובעים בשומות המכריעות עליהן התבסס שמאי המבקשת הינם בין השנים 2018 – 2021 כאשר אם מבצעים ממוצע מתמטי יוצא כי הממוצע בשנת 2019, המועד הקובע לשומה הינו 30/11/2022, בתקופה שבין שנת 2019 למועד הקובע בשומה זו חלה עליית מחיר קיצונית, לכן אין הגיון להסתמך על ערכי השווי משנת 2019 כפי שנעשה בשומת המבקשת, לחלופין, ככל שמביאים בחשבון את השומות אשר הוצגו בשומת המבקשת, יש להביא בחשבון מקדם התאמה לזמן.

בנוגע להשוואה ל"בית דוידו", שמאי המשיבה הציגו בפני הסכם מכר של נכס הממוקם בקומה ראשונה בשטח של כ-737 מ"ר וכן שטח חניה בקומת חניה תחתונה בסך 197.5 מ"ר, כשמנתחים את העסקה מגיעים לשווי מ"ר בנוי למסחר של 28,500 ₪ ובחילוץ לקרקע מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 17,000 ₪ למועד הקובע, הובאה בחשבון הפחתה של כ-30% לשווי מסחר כך ששווי מ"ר מבונה מסתכם ל-12,500 ₪.

10.3.7. מיקום הנכס מושא השומה – מיקום הנכס מושא השומה הינו איכותי ומרכזי, בפינת הרחובות הפרסה והמוסכים, על ציר הקו הכחול של הרק"ל בסמיכות לצומת הרחובות פייר קניג/התנופה/הפרסה שהינו הצומת המרכזי באזור, בסמיכות למתחם "כולמוביל" היוקרתי וממול לבית מזדה פורד.

10.3.8. שיעור היוון – שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת (בשיעור 7.2%) הינו גבוה מאוד ושגוי. כתימוכין שמאי המשיבה הפנה לסקירת השמאי הממשלתי הראשי למחצית הראשונה של שנת 2022 משם עולה כי שיעורי ההיוון למסחר, למשרדים ולתעשייה הינם בשיעור 6.7%. שמאי המשיבה טענו כי מאחר שהנכס ממוקם בעיר מרכזית כירושלים ובסמיכות לציר הקו הכחול של הרכבת הקלה יש להביא בחשבון שיעור היוון אף נמוך יותר מסקירה זו, בשיעור של 5.7%.

סוקולוב 46 (כניסה מהושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 | טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. התייחסות שמאי המבקשת לתגובת שמאי המשיבה:

10.4.1. שטח מצב קודם – אדריכל הפרויקט ערך מדידה נוספת לסה"כ השטח שנכנס במסגרת קווי הבניין וממדידה זו עלה כי נפלה טעות במסמך הראשון שהפיק וכי השטח שנכנס במסגרת קווי הבניין הינו בסך 193 מ"ר.

10.4.2. הפחתת עלות חניה עודפת – טען כי במצב הקודם ניתן היה למקם 5 חניות עיליות וכי בהתאמה למאפייני הנכס ומיקומו חניה עילית עדיפה.

10.4.3. הקלה לגובה בניין – הקלה זו לא נדרשה בהתאם להוראות פרק ד' בתכנית המתאר ולהוראות תכנית 4850. בהתאם לפסיקת כבוד השופט גלעד הס בחירת מסלול הקלות ורישוי אינה מונעת מלטעון שווי במסגרת היטל השבחה, ההקלה הינה ליידוע הציבור אך ניתן היה לבקש גם ללא הקלה, מדובר בהשלמת וודאות, על כלל שטחי המבנה.

10.4.4. ערכי שווי מסחר – בהתאם לנתוני היצע באזור תעשיה תלפיות אשר הובאו מאתר "יד 2" ובהתחשב בהפחתה למו"מ בשיעור 7.5%, מתקבלים דמ"ש ממוצעים בסך 118 ₪, המשקפים שווי מ"ר מבונה מסחר (מעוגל) בסך של 10,000 ₪.

10.4.5. ערכי שווי תעסוקה/משרדים – בהתאם לנתוני היצע באזור תעשיה תלפיות אשר הובאו מאתר "יד 2", התקבלו דמ"ש ממוצעים בסך 63 ₪, המשקפים שווי מ"ר מבונה לתעסוקה (מעוגל) בסך של 2,000 ₪. בהתאם לשומת דוד טיגרמן בגו"ח 30140/34 עליה התבסס שמאי המשיבה, ציין שמאי המבקשת כי בשומה זו נקבעו 3 ערכי שווי מ"ר מבונה למשרדים: 1) שווי מ"ר מבונה למשרדים במבנה נמוך. 2) שווי מ"ר מבונה למשרדים בקומות תחתונות של מגדל. 3) שווי מ"ר מבונה למשרדים בקומות גבוהות במגדל עם נוף. בהתאם לאמור טען שמאי המבקשת כי במקרה הנדון ובהתאם למאפייני הנכס שווי מ"ר מבונה הינו בסך 2,400 ₪, כפי שהוערך בשומת המבקשת. שמאי המבקשת הפנה להסכמי שכירות למשרדים בשכונת תלפיות בגו"ח 30187/10 מניתוח הסכמים אלה הגיע לשווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 2,000 ₪.

בהתאם לדוחות נת"מ בין השנים 2018-2022 ניתן לראות כי דמ"ש למ"ר בייעוד משרדים נותר כמעט ללא שינוי.

בנוגע לשומת הח"מ מיום 07/02/2023 מגרש 1 לפי תכנית 101-0758243 אליה הפנה שמאי המבקשת, טען כי אין מקום להשוואה בין הנכס בשומה זו לבין הנכס מושא השומה ממספר טעמים: 1) המיקום. 2) המועד הקובע. 3) היקף הפרויקט. 4) אופי הפרויקט.

בהתייחס לשומת השמאית המכריעה רינת וויס רביב אליה הפנה שמאי המשיבה, ציין שמאי המבקשת כי אין קשר בין הנכס שם לנכס מושא השומה, כמו כן ציין כי נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 3,680 ₪ (4,600 ₪ למ"ר עיקרי מגלם שירות בשיעור 25%).

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4.6. שמאי המבקשת ציין שבמשרדו נערכה שומה בה הוערך שווי נכס ברחוב מעשה חושב 4, הדומה במיקומו ומאפייניו, בשומה זו הוערך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 10,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 2,500 ₪, למועד קובע 25/08/2021.

10.4.7. מגמת שוק/ריבית – במועד הקובע ריבית בנק ישראל הייתה בשיעור של 2.75% עם מגמה של עליה, עובדה זו השפיעה על נכסים מניבים והעלתה את שיעור ההיוון הנדרש.

10.5. התייחסות מתכנן הפרויקט מר צביקה רוזנבלום מיום 13/03/2024 למחלוקת בנוגע לשטח שנכנס בקווי הבניין:

10.5.1. מתכנן הפרויקט טען כי בהתאם למדידה נוספת שנערכה, פוטנציאל הבינוי לפי קווי בניין הינו 193 מ״ר. טען כי הפער בין שתי הבדיקות נובע מהעובדה שבחישוב הראשון לא נכללו 10 מ״ר של מעלית ופירים וכן לא נכללה רצועה צרה של כ-3 מ״ר שבה לא מוצע בינוי בתכנית.

כתימוכין העביר סכמה מעודכנת ממנה עולה כי סה״כ שטח בתוך קווי הבניין 193 מ״ר ושטח חצר נוספת הינו 102.4 מ״ר.

10.6. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי מ״ר מבונה מסחר	12,500 ₪	10,000 ₪
שווי מ״ר מבונה משרדים	3,500 ₪	2,400 ₪
מקדם אקוי׳ שטחים ללא הקלה של גובה – מצב קודם	0.9	-
מקדם אקוי׳ שטחי משרדים עם הקלה של גובה – מצב חדש	1.00	-
מקדם אקוי׳ שטחי מסחר עם הקלה של גובה – מצב חדש	1.002	-
עלות עודפת לחניה	-	140,000 ₪ למקום חניה, סה״כ 700,000 ₪
מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני להקלה בגובה	-	0.1
מקדם השלמת וודאות בהיתר ביחס לתב״ע	-	0.1
שטח שנכנס במסגרת קווי הבניין	179.4 מ״ר	193 מ״ר

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור הקלות – מימוש בדרך של היתר בניה.

עיקרי המחלוקות נסובות סביב: סוגיית השטח שנכנס במסגרת קווי הבניין במצב הקודם, ערכי שווי מ״ר מבונה, מקדמי השבחה, עלות עודפת לחניה.

11.1. <u>סוגיית השטח שנכנס במסגרת קווי הבניין במצב הקודם</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון כי השטח שניתן להכניס במסגרת קווי הבניין במצב הקודם הינו בסך 179.4 מ״ר וזאת בהתבסס על מסמך שקיבל מאת מתכנן הפרויקט; שמאי המבקשת הביא בחשבון כי השטח שנכנס בתוך קווי הבניין במצב הקודם הינו בסך 193 מ״ר וזאת בהתבסס על מסמך עדכני שקיבל ממתכנן הפרויקט.

מאחר שמתכנן הפרויקט, מר צביקה רוזנבלום, הפיק שני מסמכים בהם מופיעים שטחים שונים הנכנסים במסגרת קווי הבניין, שלחתי אליו שאלת הבהרה ביום 07/03/2024 בנוגע לפער השטחים שבין המסמכים.

ביום 13/03/2024 נתקבלה מאת מתכנן הפרויקט התשובה הבאה: *״הפער בין 2 הבדיקות שערכנו בעבר נובע מהעובדה שבחישוב הראשון לא נכלל בחישוב 10 מ״ר של מעלית ופירים, וכן לא נכללה רצועה צרה בשטח של כ- 3 מ״ר שבה לא מוצע בינוי בתכנית, ואנו התבקשנו לחשב את פוטנציאל הבינוי לפי קווי הבנין ללא הורדות״.*

בנוסף, ערכתי מדידה עצמאית הן בתכנית היתר הבניה והן במסמך שנשלח ע״י מתכנן הפרויקט, ממדידה זו עולה כי השטח שניתן להכניס במסגרת קווי הבניין במצב הקודם הינו בסך של כ-193 מ״ר.

לאור כך, מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת כי השטח שניתן להכניס במסגרת קווי הבניין במצב הקודם הינו בסך 193 מ״ר.

11.2. <u>חסכון בגין עלות הקמת חניה תת קרקעית</u> – שמאי המבקשת טען כי לאור היקף השטחים וקווי הבניין במצב הקודם, ניתן היה לספק פתרון חניה עילי באמצעות מיקום 5 חניות בקומת הקרקע אולם בעקבות אישור ההקלה מתבטלת אפשרות פתרון החניה בקומת הקרקע ולכן יש צורך בחפירת חניון תת קרקעי. שווי מקום חניה מגולם בערכי השווי למ״ר מבונה של שטחי המסחר והתעסוקה, עם זאת לאור פתרון החניה העילי במצב הקודם ישנו חסכון בעלות הבניה התת קרקעית המסתכמת לסך של כ-704,000 ₪; שמאי המשיבה טענו כי בהתאם לתשריט ולתקנון תכנית 3302 עולה כי קווי הבניין לרחוב הפרסה הינם 10 מ׳ ונקבע מפורשות כי במרווח זה ינטעו עצים בוגרים כתנאי להוצאת היתר בניה כשהכוונה היא יצירת שדרת עצים מגוננת עם אפשרות מעבר להולכי רגל בכל רוחב הרצועה ולכן לא אפשרי להציע חניה פרטית ברוחב רצועת נטיעות אלו. בנוסף ציינו שמאי המשיבה כי אף אם היה ניתן להקים חניה ברצועה זו, הרי שזו הייתה פוגעת בתפקודו המסחרי של הפרויקט במצב הנכנס, לכן ככל שישנו חסכון בעלות הקמת חניה תת קרקעית, יש גם הפחתה בשווי הנכס ובשווי מ״ר מבונה בהתאמה.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור הוראות התכנית החלות במקרה הנדון מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת כי אין בתקנון תכנית 3302 הוראה כי ינטעו עצים בוגרים בכל שטחי המרווח בחזית לדרך מס׳ 34 (רחוב הפרסה) וכי ניתן היה לשלב חניה עילית מבלי לפגוע בשווי שטחי המסחר ממספר טעמים:

1. אף לאחר הצבת החניות העיליות ישנה יתרת חצר, ממנה ניתן להפיק תועלת, כפי שעולה מהתשריט שנשלח ע״י שמאי המבקשת.
2. ישנם עסקים מסחריים אשר עבורם חניה צמודה שווה כמו ואף יותר מחצר.

לאור האמור ומכיוון שאביא בחשבון ערכי שווי המגלמים הקמת חניה תת קרקעית, כפי שהובא בחשבון ע״י שמאי הצדדים, החסכון בעלות הקמת החניה התת קרקעית יתווסף לשווי המצב הקודם.

בהתאם למחירון ״דקל״ למועד אוקטובר-2022 מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת כי החסכון בעלות הקמת 5 החניות התת קרקעיות במצב הקודם מסתכמת לסך של כ- 700,000 ₪.

11.3. ערכי שווי מסחר – שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 12,500 ₪ בהתבסס על שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו״ח 30140/34 ובהתבסס על חוזה מכר מיום 19/10/2022 בגו״ח 30130/208 ; שווי מ״ר מבונה למסחר הוערך בסך 10,000 ₪ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים[11].

שווי מבונה בשומתי יוערך בהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה אשר הוצגו בשומות הצדדים ובהתאם להכרעות שמאים מכריעים שקבעו ערכי שווי לנכסי מסחר בקרבה לנכס מושא השומה (בשכונת תלפיות ובשכונת מקור חיים) המפורטות כדלקמן ושהובאו בחשבון בשומות הצדדים, תוך התאמה למועד קובע ולמאפייני הנכס:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו״ח	שכונה	שווי מ״ר מבונה
שלומי יפה	05/06/2021	30130/307	מקור חיים	11,000 ₪
רינת וויס רביב	30/05/2020	30128/51	תלפיות	9,450 ₪
דוד טיגרמן	30/11/2019	30140/34	תלפיות	8,300 ₪ (ללא תרומת מגדל)
				9,300 ₪ (כולל תרומת מגדל)
דוד דדון	08/06/2019	30130/20	מקור חיים	9,900 ₪
יעל הרון	04/08/2018	30130/336	תלפיות	9,900 ₪
דנה שיחור	17/03/2018	30187/36	תלפיות	9,500 ₪
אורית גלן (החי״מ)	17/03/2018	30187/35	תלפיות	9,500 ₪

[11] שומת השמאי המכריע שלומי יפה בגו״ח 30130/307 שם קבע שווי מ״ר מבונה מסחר בסך 11,000 ₪ ; שומת השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו״ח 30128/51 שם קבעה שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 9,450 ₪ ; שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו״ח 30140/34 שם קבע שווי מ״ר מבונה מסחרי בסך 8,300 ₪ ; שומת השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 30130/20 שם קבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 9,900 ₪ ; שומת השמאית המכריעה יעל הרון בגו״ח 30130/336 שם קבעה שווי מ״ר מבונה מסחרי בסך 9,500 ₪ ; שומת השמאית המכריעה יעל הרון בגו״ח 30187/36 שם קבעה שווי מ״ר מבונה מסחרי בסך 9,500 ₪ ; שומת השמאית המכריעה החי״מ בגו״ח 30187/35 שם נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 9,500 ₪.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור כל האמור לעיל בהתאמה למועד קובע ולמאפייני הנכס, אביא בחשבון שווי מ״ר מבונה למסחר בסך **11,500** ₪.

11.4. <u>ערכי שווי משרדים</u> – שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה משרדים בסך 3,500 ₪ בהתבסס על שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בשומתו בגו״ח 30140/34, כתימוכין נוסף הפנה לשומת השמאית המכריעה רינת וויס רביב ולהכרעה בהשגה ראשונה בגו״ח 30128/51 ; שמאי המבקשת העריך שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 2,400 ₪ בהתבסס על הנתונים הבאים: שומות שמאים מכריעים[12], תוצאות מכרזי רמ״י בגו״ח 30863/41,47,104, בגו״ח 30107/23,88,89,104,144, עסקת השוואה בגו״ח 30107/96,97, הסכמי שכירות בגו״ח 30187/10[13].

שווי מ״ר מבונה בשומה זו יוערך בהתבסס על הסכמי השכירות לנכסים הממוקמים בקרבת הנכס אשר נשלחו ע״י שמאי המבקשת ובהתבסס על שומות שמאים מכריעים שקבעו ערכי שווי לנכסי משרדים/תעסוקה בקרבה לנכס מושא השומה המפורטות כדלקמן ושחלקן הובאו בחשבון בשומות הצדדים, תוך התאמה למועד קובע ולמאפייני הנכס:

להלן הסכמי השכירות אשר הוצגו בפניי:

שוכר	סיום שכירות	שטח במ״ר	דמ״ש (₪)	דמ״ש למ״ר (₪)
תקשובים מרכז תקשורת עסקי	30/09/2022	1,183	34,114	29
		220	8,800	40
המרכז האקדמי שלם	14/03/2022	110	3,850	35
סי או די פיטנס	13/02/2019	303	7,500	25
מרקטינג 66 בע״מ	30/09/2023	250	12,436	50
מכון סאמיט	24/12/2026	266	10,906	41

להלן שומות השמאים המכריעים:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו״ח	שכונה	שווי מ״ר מבונה
רינת וויס רביב	30/05/2020	30128/51	תלפיות	4,600 ₪
דוד טיגרמן	30/11/2019	30140/34	תלפיות	2,800 ₪ (קומות ב׳-ה׳)
				3,000 ₪ (קומות מגדל)
	11/05/2022			3,220 ₪ (קומות ב׳-ד׳)
				3,450 ₪ (קומות ב׳-ד׳)
בועז קוט	08/08/2018	30187/17	תלפיות	2,650 ₪

לאור כל האמור לעיל בהתאמה למועד קובע ולמאפייני הנכס, אביא בחשבון שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך **3,200** ₪.

[12] שומת השמאי המכריע משה נדם בגו״ח 30076/194, שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו״ח 30140/34, שומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי״מ) בתא שטח מס׳ 1 בתכנית 101-0758243.
[13] דמ״ש ממוצעים הוערכו בסך 35 ₪ למ״ר ברוטו, שיעור היוון 6.7%.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.5. <u>מקדם השבחה בגין הקלה לגובה ומקדם השלמת וודאות בהיתר ביחס לתב"ע</u> – שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם השבחה בגין ההקלה בגובה בשיעור 10%. כמו כן טען כי לאור הוראות תכנית 3302 ותכנית 4850 לפיהן בסמכות הועדה המקומית לאשר הגבהת מבנה גם ללא בקשה להקלה, יוצא איפוא כי האפשרות להגבהת המבנה היא מעין מוקנית ולכן בעת אישור ההיתר יש לחייב בגין השלמת הוודאות. המקדם אותו העריך שמאי המבקשת בגין השלמת הוודאות הינו בשיעור 0.1, כך שמקדם ההשבחה המשוקלל בגין הגבהת המבנה בהקלה הינו בשיעור 0.01 ; שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 0.1 בגין שטחי המשרדים ומקדם השבחה בשיעור 0.12 בגין שטחי המסחר.

בחנתי את הוראות תכנית 62, תכנית 3302 ותכנית 4850 אליהן הפנה שמאי המבקשת, איני מקבלת את טענתו כי לאור הוראות תכנית 4850 קונה סביר היה מביא בחשבון שהזכות להגבהת המבנה מעבר ל-15 מ' הינה "מעין מוקנית", כראיה אכן נתבקשה הקלה בגין הגבהת המבנה.

מקובלת עלי מתודולוגיית חישוב ההשבחה כפי שהובאה בשומת המשיבה, אך אני סבורה כי מקדם השבחה בגין הגבהת שטחי המסחר והמשרדים הינו בשיעור **0.1.**

11.6. <u>הקלה בגין תוספת קומה והקלה בגין קו בניין תת קרקעי</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי הקלות אלה לא השביחו ו/או נדרשו במקרה הנדון וכי לא קיימת בגינן חבות בהיטל השבחה בהתחשב במימוש הנוכחי ואני מקבלת הסכמתם בעניין זה.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור ההקלות במימוש בדרך של היתר בניה.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[14], לפיה תיבחן השפעת אישור התכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב המוסכים פינת רחוב הפרסה בשכונת "מקור חיים" שבדרום העיר ירושלים.

12.4.2. שטח הנכס, מיקומו ומאפייניו.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י ההקלות.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות שהוצגו בהן וניתוחן, בסמוך למועדים הקובעים לתוכניות המשביחות ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[14] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>התחשיב:</u>

הקלות (מועד קובע: 30/11/2022)

הקלה בגובה

קומה	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ק (מ"ר)	מבואות וחדרי מדרגות (מ"ר)	סה"כ שטח לחיוב (במסחר רק שטח עיקרי, במשרדים שטח עיקרי ושטח שירות ללא שטח ממ"קים) (מ"ר)	מקדם השבחה	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
קרקע	מסחר	146.55	20.27	26.18	146.55	0.1	11,500	168,533
קומה א'	משרדים	159.5	20.2	13.3	172.8	0.1	3,200	55,296
קומה ב'	משרדים	159.51	20.26	13.23	172.74	0.1	3,200	55,277
קומה ג'	משרדים	159.3	20.26	13.44	172.74	0.1	3,200	55,277
ההשבחה								**334,382**
היטל ההשבחה								**167,191**

הקלה בקווי בניין

מצב קודם

קומה	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח ממ"ק (מ"ר)	מבואות וחדרי מדרגות (מ"ר)	סה"כ מ"ר אקוי' לחיוב[15]	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
קרקע	מסחר	146.55	20.27	26.18	146.55	11,500	1,685,325
קומה א'	משרדים	159.5	20.2	13.3	172.80	3,200	552,960
קומה ב'	משרדים	159.51	20.26	13.23	172.74	3,200	552,768
קומה ג'	משרדים	159.3	20.26	13.44	172.74	3,200	552,768
תוספת שווי בגין חסכון בעלות הקמת 5 חניות תת קרקעיות							700,000
סה"כ מצב קודם							4,043,821

מצב חדש

קומה	שימוש	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח מרחב מוגן (מ"ר)	מבואות וחדרי מדרגות	מרפסות גג לא מקורות	סה"כ מ"ר אקוי' לחיוב[15]	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
קרקע	מסחר	215.8	20.27	26.18		215.8	11,500	2,481,700
קומה א'	משרדים	214.81	20.20	13.3	24.50	240.36	3,200	769,152
קומה ב'	משרדים	214.45	20.26	13.23		227.68	3,200	728,576
קומה ג'	משרדים	184.17	20.26	13.44	30.71	212.965	3,200	681,488
סה"כ								4,660,916

ההשבחה	**617,095** ₪
היטל ההשבחה	**308,548** ₪

[15] במסחר לפי עיקרי בלבד, במשרדים לא כולל מרחב מוגן, מקדם אקוי' מרפסת גג בשיעור 0.5.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

מהות ההקלה	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
בגובה הקומות	30/11/2022	₪ 334,382	₪ 167,191
בקווי בניין		₪ 617,095	₪ 308,548

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן

שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL