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

15 בדצמבר 2022
מספר מינוי: 1287-2022
מספרנו: 991

לכבוד
המבקשת,
א.ח יהלום אחזקות בע"מ
באמצעות השמאים
יניב גוב ארי ואורי שמואלי
gayaniv9@walla.com

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאים
יניב אסולין ושרה לינדן
asolinyaniv@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 102 בגוש 30149 רחוב בית הכרם 29, ירושלים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית 101-0694257 ובקשה להיתר מס' 2013/0134.02.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של היתר.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לחישוב ההשבחה הינו 31/07/2021 - 15 יום ממועד אישורה של תכנית 101-0694257.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 19/09/2022.

2.3 ביום 22/11/2022 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים[1]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] מטעם המשיבה השתתף גם השמאי סם רובל ומטעם המבקשת השתתפה גם השמאית אושרת סולימני.

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

3. פרטי הנכס

מהות	תוספת בניה למגורים בבניין קיים למגורים ומסחר
גוש	30149
חלקה	102
שטח רשום של החלקה	1,152 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב בית הכרם 29, שכונת בית הכרם ירושלים

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב בית הכרם, בשכונת בית הכרם שבמערב העיר ירושלים. שכונת בית הכרם הינה שכונה ותיקה ומבוקשת אשר גובלת בצפון בשכונת קריית משה, בדרום ברמת בית הכרם, ממזרח בשדרות בגין וגבעת רם וממערב בשדרות הרצל ושכונת יפה נוף. הסביבה מאופיינת בבניה רוויה ותיקה וחדשה, מבני ציבור ומסחר. הנכס ממוקם בחלקו הדרומי של רחוב בית הכרם סמוך לשדרות הרצל. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה והבנוי

שטחה הרשום של חלקה 102 בגוש 30149 הוא 1,152 מ"ר והיא בעלת צורה אי רגולרית. לחלקה חזית מערבית וצפונית לרחוב בית הכרם. על החלקה בנוי מבנה המחולק לשני אגפים. האגף הצפוני ותיק ומחופה גג רעפים ובו שתי קומות בשימוש למסחר ומשרדים. באגף הדרומי, אשר נבנה בשנים האחרונות, שתי קומות כאשר קומת הקרקע משמשת לבנק והקומה העליונה ל- 3 יח"ד. בבקשה להיתר הנדונה מבוקשת תוספת 2 קומות מגורים לאגף הדרומי. כמו כן, קיים מרתף חניה.

בעת הביקור, החלו עבודות הבניה לתוספת הקומות.

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

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>תכנית מתאר ירושלים מס' 62</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 687 מיום 16/07/1959. התכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד אזור מגורים 1.

<u>הוראות הבניה:</u>

גודל מגרש מינימלי	1,000 מ"ר
שטח רצפה	25% לקומה בכל 100 מ"ר נוספים של המגרש תותר תוספת של 0.9% לקומה
מס' קומות	3
תוספת אחוזים לשטח רצפה עבור השלמת דירת גג	5%
קווי בניין	חזית- 6 מ', צדדי- 4-5 מ' ואחורי 6-7 מ'
מרתפים	מרתפי החסנה, חללים למעליות ומקומות לתשמישי מיזוג אוויר אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית. מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית. שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית. אין להשתמש במרתף לצורכי דיור. במקרה שלא ניתן להקים מרתף ניתן יהיה להקים מבנה חוץ שלא יעלה על 5% משטח המגרש ולא יותר מ- 40 מ"ר. שטח זה ינוכה מסך השטח המותר בחלקה.
גגות משופעים	בבית אשר בנוי בו גג משופע אפשר יהיה להשתמש בחלל שמתחת לגג למחסן ובאותו חלל ימוקמו מיכלי המים.

<u>הוראות נוספות:</u>

תוספת של 1% בכל קומה יינתן בכל אזורי המגורים במגרשים פינתיים ובתנאי שאף אחד מהרחובות הגובלים אינו קטן מ- 6 מ'.

במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בניין ערים, ייחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש שלפני ההרחבה ובתנאי שלא תינתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך.

כל גזוזטרה לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל לדרך. כל גזוזטרה לא תבלוט יותר מ- 1.5 מ' מפניו החיצוניים של בית. לא תורשה בקומת הקרקע כל גזוזטרה, מרפסת או בליטה אחרת בתוך המרווח הקדמי במרחק שהוא פחות מ- 3.5 מ' מהגבול הקדמי. תורשה בכל הקומות גזוזטרה בחזית הקדמית ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' בתנאי שלא תבלוט יותר משליש מהמרווח הקדמי הדרוש.

לא תותר סגירת גזוזטראות שירות אשר בחזית הבניין אלא אם תיסגרנה בבת אחת ובצורה אחידה ובתנאי שאינן פונות לרחוב ראשי. לא תותר סגירת גזוזטראות שירות בצד

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

או מאחור אלא אם שטח הגזוטרה אינו עולה על 6 מ"ר והמראה החיצוני יאושר ע"י הועדה המקומית.

בהתאם להנחיות מרחביות ניתן להקים מרפסות פנימיות כמפורט: בסלון לא יעלה שטח המרפסת על 7.5 מ"ר, במטבח לא יעלה על 5 מ"ר ובחדרי השירותים והרחצה יתוכנן בהתאם לרוחב חדר הרחצה.

5.2 <u>תכנית 54ב'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2127 מיום 17/07/1975. בהתאם לתשריט התכנית בתחום החלקה הנדונה מסומנת רצועת קרקע בייעוד דרך חדשה או הרחבה.

5.3 <u>היתר מס' 109415 מיום 30/12/2015</u>

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתו"ב מיום 12/09/2015 ניתן היתר להקמת מבנה מגורים חדש ובו 4 יח"ד. כמו כן, אושרו ההקלות הבאות:

1. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/1989.
2. הקלה בדבר בניית חניה בגובה מעל 2.2 מ'.
3. הקלה בדבר תוספת מעלית 2.5%.
4. הקלה בקו בניין קדמי בהתאם לקו בניין קיים על פיו נבנו רוב הבניינים ברחוב.

<u>טבלת השטחים בבקשה להיתר (במ"ר)</u>

קומה	שימושים עיקריים			שטחי שירות						סה"כ הבניין	מרפסות
	מסחר		מגורים מוצע	סה"כ עיקרי	ממ"ד	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	חדרי אשפה	בנייה קיימת	סה"כ שטחי שירות	
	קיים	מוצע										
מרתף	29.25			29.25		19.45	255.49	34.34			309.28	338.53	
קרקע	203.49	269.32		472.81	12.11				26.98	19.63	58.72	531.53	
1	203.49		243.17	446.66	50.00			11.99		19.63	81.62	528.28	40.92
מתחת לקרקע	**29.25**			**29.25**		**19.45**	**255.49**	**34.34**			**309.28**	**338.53**	
מעל הקרקע	**406.98**	**269.32**	**243.17**	**919.47**	**62.11**			**11.99**	**26.98**	**39.26**	**140.34**	**1,059.81**	**40.92**
סה"כ	**436.23**	**269.32**	**243.17**	**948.72**	**62.11**	**19.45**	**255.49**	**46.33**	**26.98**	**39.26**	**449.62**	**1,398.34**	**40.92**

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

5.4 מצב חדש - תכנית 101-0694257

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 9087 מיום 08/09/2020 ובעיתונים ביום 16/07/2021. התכנית הינה תכנית נקודתית החלה על החלקה הנדונה. מטרת התכנית היא תוספת שתי קומות מגורים לבניין קיים בן 2 קומות עבור תוספת 4 יח"ד.

שימושים

יותרו השימושים למגורים, מסחר בקומת קרקע וחניה. בקומת הקרקע של בניין 2 יותר שימוש למשרדים/בנק בלבד וזאת בכפוף לתקן החניה התקף לעת הוצאת ההיתר.

הוראות הבינוי

גובה קומה לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה. תוספת הבניה תתבצע מעל בניין מס' 2 כמפורט בנספח הבינוי. הבניה תבוצע בהינף אחד.

גגות

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. בגגות השטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

טבלת זכויות

שטחי בניה			מס' יח"ד	מס' קומות		קווי בניין		
מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה- עיקרי		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי	אחורי	קדמי
עיקרי	שירות							
1,184 מ"ר	289 מ"ר	30 מ"ר	7	4	1	3 מ'	5 מ'	0

זכויות הבניה בטבלה כוללות את השטחים שבתחום מעטפת הבניה- שטחים עיקריים ושטחי שירות, למעט שטחי מרחב מוגן שיהיו בהתאם לתקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתר בניה.

מעל למבנה יותר חדר מכונות, חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני. בהתאם לנספח הבינוי.

קווי הבניין יהיו בהתאם לבניין הקיים ובהתאם למופיע בתשריט.

חניה

כל מקומות החניה יהיו בחניון שבתת הקרקע. מס' מקומות החניה ייקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה. ניתן להתקין מעליות או מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. מיקום הכניסה והיציאה לחניה יהיה בהתאם לנספח הבינוי והינו מחייב.

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

5.5 היתר מס' 117340

בהתאם להחלטת ועדת המשנה לתו"ב מיום 06/03/2022 ניתן היתר לתוספת 4 יח"ד על בניין קיים.

סיכום טבלת השטחים המבוקשים (במ"ר):

קומה	שימושים עיקריים						שטחי שירות	סה"כ הבניין
	מוצע		קיים					
	מגורים מוצע	ממ"ד עיקרי	מגורים	מסחר	משרדים	ממ"ד דירתי	סה"כ שטחי שירות	סה"כ עיקרי
מרתף			29.99					29.99
קרקע				441.41			92.37	533.78
1					188.85		9.68	198.53
2			241.53			7.52	67.17	308.70
3	189.64	7.52					64.33	269.01
4	100.51	0.12					22.98	123.61
מתחת לקרקע			**29.99**					**29.99**
מעל הקרקע	**290.15**	**7.64**	**241.53**	**441.41**	**188.85**	**7.52**	**256.53**	**1,433.63**
סה"כ	**290.15**	**7.64**	**271.52**	**441.41**	**188.85**	**7.52**	**256.53**	**1,463.62**

שטחי השירות (במ"ר)

קומה	שטחי שירות							
	ממ"ד מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	ממ"ד קיים	ממ"ק קיים	מערכות טכניות	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות קיים	סה"כ שטחי שירות
מרתף								
קרקע				14.97	23.17	1.96	52.27	92.37
1							9.68	9.68
2			36.25				30.92	67.17
3	36.31	14.65					13.37	64.33
4	11.92	11.06						22.98
מתחת לקרקע								
מעל הקרקע	**48.23**	**25.71**	**36.25**	**14.97**	**23.17**	**1.96**	**106.24**	**256.53**
סה"כ	**48.23**	**25.71**	**36.25**	**14.97**	**23.17**	**1.96**	**106.24**	**256.53**

מרפסות (במ"ר)

קומה	מרפסת זיז לא מקורה מוצע	מרפסת גג לא מקורה מוצע	הורדה מוצע	מרפסת גג לא מקורה קיים	מרפסת זיז מקורה עד 14 מ"ר
מרתף					
קרקע			12.20		
1			14.10	6.70	
2			10.33		23.97
3	23.97	52.45	11.07		
4		144.20	15.62		
מתחת לקרקע					
מעל הקרקע	**23.97**	**196.65**	**63.32**	**6.70**	**23.97**
סה"כ	**23.97**	**196.65**	**63.32**	**6.70**	**23.97**

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

6. השבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
101-0694257	31/07/2021	₪ 6,404,703	אין השבחה

7. עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

במסגרת בקשה להיתר מס' 2013/0134.02 מוצעת תוספת 2 קומות חדשות מעל קומת מסחר וקומת מגורים קיימת. שטח התוספת הוא 297.79 מ"ר עיקרי ושטח ממ"דים מוצעים בסך 48.23 מ"ר. כמו כן, מוצעת תוספת מרפסות זיז בשטח של 23.97 מ"ר ומרפסות גג בשטח כולל של 196.65 מ"ר.

רכיבי השווי של המתחם הנדון לא השתנו בין מצבי התכנון ולכן התחשיב נערך לתוספת בלבד.

תוצאת שומת המבקשת, לפיה לא חלה השבחה, אינה עולה בקנה אחד עם ההיגיון הכלכלי ועם העובדה כי בעלי המקרקעין הם שקידמו את התכנית המשביחה. משומתם עולה כי, התכנית מיותרת, לא מוסיפה זכויות ומביאה לירידת ערך משמעותית לאור העלויות העודפות.

פתרון החניה ניתן במסגרת קומת החניון הקיימת, דבר המצביע על הכנת התשתית לתוספת הקומות הנדונות.

7.1.1 זכויות הבניה במצב הקודם

במצב הקודם נוצלו כל זכויות הבניה כפי שמשתקף בהיתרי הבנייה בחלקה. שטח החלקה, 1,152 מ"ר. בסעיף 1.5.5 לתכנית 101-0694257 נכתב שהגוש אינו מוסדר. לפיכך, חלקה 102 אינה מצויה באזור חלוקה מאושרת ולכן סעיף 11 לתכנית 62 אינו חל. בנוסף, תכנית 16000 לשכונת בית הכרם הנמצאת בשלבי הכנה, חלה רק על שטחים שיש להם הסדר וחלקה 102 אינה כלולה בה.
למבקשת נמסרה תשובה מהממונה על המידע התכנוני בעיריית ירושלים לפיה התקבלה תשובה שלילית לטענה כי יש לגזור את זכויות הבניה משטח החלקה ברוטו. שמאי המשיבה הגישו את תכתובת המייל בעניין זה.
שומת ההשבחה הקודמת נערכה לפי שטח ברוטו ולאחר שבירורו נמצא כי יש לחשב לפי שטח נטו. כמו כן, בהיתר הקודם התבקשה הקלה של 6% דבר המעיד על כך שאין יתרת זכויות.

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

7.1.2 <u>מקדם השווי לגג</u>

בשני מצבי התכנון קיימת גישה לגג וקיימים בו דודי שמש ומתקנים טכניים. גישה במדרגות נוחה יותר אך היא אינה משפיעה על השווי. לפיכך, אין להביא בחשבון שווי שונה לגג במצב הקודם ובמצב החדש.

7.1.3 <u>הגבלת שימושים בקומת הקרקע</u>

שימוש מסחרי בקומת הקרקע אינו מהווה פגיעה בשווי החלקה שכן קומות המגורים שמעל ממוקמות מעל בנק ולא מעל מסחר אשר לגישת שמאים מכריעים פוגעת בשווי המגורים. בנוסף, בהתאם להסכמי השכירות שהוגשו ע"י שמאי המבקשת, שווי קומת הקרקע כבנק זהה לשווי קומת הקרקע כמסחר. שמאי המשיבה הפנו גם לשומות מכריעות בהן נקבעה השבחה בגין שימוש חורג ממסחר לבנק. יתרה מזאת, מדוע שיזם בעל נכס מניב יפגע בשווי וישכיר לבנק אם זה שווה פחות? לפי השימושים בתכנית 62 השימוש לבנק אסור ולכן בתכנית זו הכשירו את השימוש בגלל הסכם השכירות.

7.1.4 <u>עלויות התאמה</u>

על אף שהבניין הקיים הוכן לקראת תוספת הבניה, הובאו בחשבון התאמות הבינוי החדש לבינוי הקיים, כגון: המשך המעלית הקיימת, העתקת דודי שמש לגג החדש וכו'. עלויות אלו הוערכו בשיעור של 15% מעלות הבניה הישירה נכון למועד הקובע לשטח הקומה הקיימת למגורים, 316.22 מ"ר. עלות הבניה הישירה למ"ר בהתאם למחירון דקל היא 4,880 ₪ ולכן עלות לבינוי חדש על קיים היא בגבולות 730 ₪ למ"ר.

<u>התייחסות לעלויות ההתאמה בשומת המבקשת</u>

בהתייחס לחוות דעת המהנדס שהוגשה ע"י המבקשת טענו שמאי המשיבה כדלקמן:

- מעיון בתשריט הגג עולה כי קיימים 4 דודי שמש בלבד ונדרשת הזזתם רק פעם אחת ולכן העלות שיש לייחס לכך הינה בסך 6,000 ₪ בלבד. שמאי המבקשת הגיבו לכך וטענו שאכן מדובר ב- 4 דודים אבל נדרשת הזזתם 3 פעמים.
- יש לדחות את הטענה להפחתה של 95,000 ₪ בגין פינוי מזגנים וחיבורם במיקום חלופי בהתאם לחשבונית. הצעת המחיר אינה סבירה. כבל חשמל עולה כ- 7.5 ₪ למ' בעוד שבחשבונית מצוין 38 ₪. החשבונית שהוצגה הינה חשבונית מס שמהות העבודה המצוינת בה היא עבודות מיזוג אוויר לבנק דיסקונט ומועד הפקתה הינו חודשים לפני המועד הקובע. לפיכך, לא ניתן להסתמך עליה. שמאי המבקשת הגיבו לכך וטענו כי לאחר אישור התכנית ובמקביל להוצאת ההיתר החלו בעלי הזכויות בהכנות לתוספת הבניה. מאחר

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

שהבנק כבר היה פעיל, הגיע מהנדס מטעם הבנק לקבוע את אופן ביצוע העברת המדחסים. הבקשה להזזת המדחסים עבור הבנק והחשבונית בוצעו לפני ההיתר. שמאי המבקשת הגישו את כתב הכמויות לעבודה זו ואת החשבוניות.

- קיימת חצר רחבת ידיים במגרש הנדון וניתן להקים בה מבנה יביל ולכן אין להביא בחשבון השכרת מחסן לכל התקופה. כמו כן, הטענה להשכרת משרד אינה רלוונטית לקיוזז שכן מדובר בהוצאות של החברה שאין הציבור אמור להשתתף בהן. שמאי המבקשת הגיבו לכך וטענו שלא ניתן להקים משרד בחצר ולכן עלות זו נדרשת.
- אין לקבל את ההפחתה בגין מעלון מאחר שקיימת מעלית בבניין ומדובר בהסכם פנימי של היזם עם הדיירים. שמאי המבקשת הגיבו לכך וטענו כי התקנת מעלון הינה לתקופה שבה תושבת המעלית הקיימת.
- אין לקבל את הטענה להפחתה של 240,000 ₪ בגין השימוש במנופים. במצב הקודם מדובר במבנה דו קומתי ולכן בגובה זה ניתן להספק בעלות עגורן המסתכמת בעשרות אלפי שקלים לחודש בלבד. שמאי המבקשת הגיבו לכך וטענו כי השימוש במנופים ניידים, משאבות בטון והשכרת חניות- סעיפים אלה נקבעו ע"י המהנדס מאחר שקיים מבנה בנוי ולא מדובר בקרקע ריקה.
- השכרת חניות מעיריית ירושלים ושימוש במשאבת בטון הינן חלק מעלויות הבניה הרגילות.
- מאחר שקיים היתר בניה יש להציג את פוליסת הביטוח ולא לערוך אומדן בלבד. שמאי המבקשת הגישו את פוליסת הביטוח לאחר הדיון.
- הצבת פיגום הגנה סביב כל המבנה מהווה עלות התאמה אך העלות בשומת המבקשת הינה גבוהה ולא סבירה.
- בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה סבירה בגין עלויות התאמה בסך 230,841 ₪. ככל שהנימוקים המקצועיים לדחיית טענה במבקשת לעלויות התאמה בסך של 1,000,000 ₪ אינן משכנעות ביקשו שמאי המשיבה שיתאפשר להם להגיש חוות דעת הנדסית.

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

7.1.5 ערכי שווי בשומת המשיבה

לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה נותחו מכרזים כדלקמן:

מכרז	מועד	גו"ח	מחיר הזכייה	יח"ד	שטח עיקרי	שטח פלדלת	שווי למ"ר מבונה	שווי למ"ר מבונה מתואם
213/2021	28/12/2021	30147/308-309	₪ 149,615,783	72	7,915 מ"ר	8,779 מ"ר	₪ 17,042	₪ 20,000
463/2021	16/03/2022	30340/51	₪ 64,985,131	32	2,940 מ"ר	3,324 מ"ר	₪ 19,550	₪ 20,500
ממוצע מכרזים								₪ 20,000
שווי מתואם מגלם חניה, מחסן ומרפסות זיז								**₪ 19,000**

כמו כן, הפנו לעסקאות לדירות מגורים מגוש 30338 מהן חולץ שווי למ"ר מבונה כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי בממוצע	₪ 33,000
בניכוי מע"מ	₪ 28,205
בניכוי רווח יזמי 15%	₪ 24,526
עלות בניה	₪ 8,300
שווי מ"ר מבונה	₪ 16,226
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**₪ 16,200**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון 18,300 ₪ לאחר מתן משקל של 75% לתוצאות המכרזים ו- 25% לחילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות השוואה.

מעסקאות ההשוואה נוטרל מרכיב מרפסות גג ולכן שטחי מרפסות הגג הובאו בחישוב השווי במצב החדש.

התייחסות לערכי השווי בשומת המבקשת

בשומת המבקשת הוצגו 3 עסקאות כאשר 2 מתוכן נערכו 3 שנים טרם המועד הקובע ולכן הינן בניגוד לתקן. יתרה מכך, דירות מגורים צריך להעריך בגישת ההשוואה בלבד. בגישת ההשוואה העקיפה, בשומת המבקשת, הובאו בחשבון 13 עסקאות כאשר 5 מתוכן מצויות בשכונת יפה נוף ואם נוריד אותן יתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 32,000 ₪. שיעור הרווח היזמי לפי הקווים המנחים נע בין 15% ל-18%. אם יתוקן הרווח היזמי יתקבל שווי מ"ר מבונה כבשומת המשיבה.

בניתוח מכרז 213/2021 הובאו בחשבון הצעות 2-4 ולא ההצעה הגבוהה ביותר תוך הסתמכות על החלטת ועדת השגות לחלקות שונות בגוש 2828 בשדרות. המקרה במכרז זה שונה מהמקרה שנדון בועדת ההשגות המתייחס לרכישה בפטור ממכרז. ההצעה הזוכה אינה שונה בפער חריג מיתר ההצעות ולכן יש להתבסס עליה לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה. מדובר בשוק חופשי וזו ההצעה המשקפת את השוק ואת מה שרואה לנגד עיניו רוכש פוטנציאלי.

כאמור, אין להביא בחשבון הפחתה בגין מגורים מעל מסחר כיוון שמדובר בשימוש לבנק שאינו מהווה מסחר בעל עצימות גבוהה. מסקנת שמאי המשיבה

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

היא כי יש להביא בחשבון תוספת לשווי ולא הפחתה כיוון שבנק מהווה שימוש יוקרתי בעל אינטנסיביות שימוש נמוכה.

עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה ממוקמות בסמוך לשדרות הרצל ורחוב שמואל בייט ולכן, ככל שקיימת פגיעה בגין מטרדי רעש, הרי שהיא כבר מגולמת בערכי השווי.

7.1.6 <u>תחשיב המשיבה</u>

מס' דירה	שטח עיקרי	מקדם	שטח מרפסת גג	מקדם מרפסת גג	שטח אקו'
1	52.69 מ"ר	0.9			47.42 מ"ר
2	55.93 מ"ר	0.9			50.34 מ"ר
3	85.55 מ"ר	1	52.45 מ"ר	0.4	106.53 מ"ר
4	100.63 מ"ר	1	144.20 מ"ר	0.4	158.31 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'					362.60 מ"ר
שווי למ"ר מבונה					18,300 ₪
השבחה					6,635,543 ₪
עלויות בינוי חדש על קיים					230,841 ₪
השבחה					**6,404,703 ₪**

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

7.2 עמדת המבקשת

ההשבחה מהווה את ההפרש בין זכויות הבניה לפי 101-0694257 שהן 1,214 מ"ר עיקרי בבינוי של 4 קומות, לבין זכויות הבניה לפי תכנית 62 שהן 1,107 מ"ר עיקרי. במצב החדש קיימת מגבלת שימוש בקומת הקרקע הבנויה לשימוש משרדים ובנק בלבד, לעומת המצב הקודם בו לא קיימת מגבלת שימושים בקומת הקרקע.

7.2.1 זכויות הבניה במצב הקודם

בהתאם לתשריט מפת חלוקה משנת 1949 שטח חלקת המקור הוא 1,362 מ"ר. שיעור הזכויות לפי תכנית 62 הוא 81.258% (75% לאזור מגורים 1+ 3% חלקה פינתית+ 3.258% עבור כל 100 מ"ר מעבר ל 1,000 מ"ר). בשנת 1975 אושרה תכנית 54ב' אשר סימנה רצועת קרקע בצידה המערבי של החלקה לטובת הרחבת דרך. בהתאם לתצ"ר חתום משנת 2014, לאחר הפרשה לדרך בשטח של 210 מ"ר, נוצרה חלקה 102 הנדונה בשטח של 1,152 מ"ר. עפ"י הוראות תכנית המתאר בסעיף 11 עמ' 25 לתקנון התכנית, עולה כי במקרה של הרחבת דרך משטח החלקה המקורי על פי מפת חלוקה, יחושבו זכויות הבניה משטח החלקה לפני הרחבת הדרך. לפיכך, מתקבל כי זכויות הבניה המאושרות לשטח עיקרי במצב הקודם הן 1,107 מ"ר. שטח הבניה הקיים הוא 909.13 מ"ר בשתי קומות ולכן קיימת יתרה לניצול של 197.17 מ"ר בקומה שלישית.

זכויות הבניה במקרה דנן, בהיקף של 1,107 מ"ר, הנגזרות משטח חלקת המקור לפני הפרשה לדרך, מקובלות לכאורה גם על המשיבה. לראיה, צירפו שמאי המבקשת צילום מסך של דף המידע התכנוני של חלקה 102 לפיו שטח החלקה 1,362 מ"ר וזכויות הבניה 1,107 מ"ר. בנוסף, נערכה שומה קודמת בחלקה לפיה חושבו הזכויות משטח החלקה ברוטו. שומת השבחה זו שולמה ע"י המבקשת. עפ"י עקרון רציפות המס ועיקרון ההסתמכות, ראוי שהועדה תפעל באופן אחיד גם עתה. התבקשה ע"י המבקשת בקשה לתיקון שומה בעניין זה אך שמאי המשיבה סירבו לתיקון. שמאי המבקשת הפנו להחלטת ועדת ערר בעניין תכנית 9988 בו קיימת ביקורת על הועדה ומהנדס העיר על כך שמציגים עמדה לצורך היטל השבחה המנוגדת לעמדה קודמת.

במקרה דומה, שומת השבחה שנערכה ע"י הועדה המקומית לחלקה 77 בגוש 30134, שכונת שייח ג'ראח, תוקנה ע"י שמאי הועדה בשל סוגיית גזירת שיעור זכויות הבניה במצב הקודם משטח החלקה המקורי.

מרפסות מקורות לפי תכנית 62

בהתאם למסמך הנחיות למחלקת רישוי, לדירות הבנויות בתחום חלקה עליה חלה תכנית המתאר המקומית מס' 62 ניתן להוסיף מרפסות פנימיות בשטח של כ-15.5 מ"ר לכל דירה. שמאי המבקשת הפנו להחלטות ועדת ערר ושומות

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

מכריעות בהם נקבע כי שטחי מרפסות פנימיות מהוות חלק אינטגרלי מהדירה בדומה לשטח עיקרי ואינן משביחות. לפיכך, הובאו בחשבון 46.5 מ"ר מרפסות עבור 3 יח"ד חדשות במקדם 0.9. בהתאם לקווי הבניין לפי תכנית 62 ניתן להוסיף קומה בשטח של 197 מ"ר ומרפסות פנימיות של 46.5 מ"ר.
בהתאם לאמור, תוספת השטח העיקרי מהתכנית הנדונה הוא 107 מ"ר בלבד.

7.2.2 <u>מקדם השווי לגג</u>

במצב הקודם מתאפשרת גישה נוחה לקומת הגג באמצעות חדר יציאה לגג, בדומה לבינוי הקיים. במצב החדש לא קיימת אפשרות לשימוש בשטח הגג, בין היתר לאור מגבלות גובה קומה שנקבע בהתבסס על נספח הבינוי. על כן, העלייה לשטח הגג מתאפשרת באמצעות סולם בלבד וללא יציאה באמצעות חדר גג. לפיכך, בהתאם לקריטריונים אלו אין תרומה לשטח הגג במצב החדש. לעניין זה הפנו שמאי המבקשת לשומות מכריעות בהן נקבע מקדם שווי לשטח הגג במצב הקודם.

7.2.3 <u>הגבלת שימושים בקומת הקרקע</u>

כאמור, בהתאם להוראות תכנית 62 באזור מגורים 1 יותרו שימושי מגורים וכן שימושי מסחר בקומת הקרקע. כלומר, מתאפשרים שימושים נרחבים למגורים, משרדים ומסחר. בהתאם להיתרי הבניה בנכס עולה כי קומת הקרקע נבנתה כקומת מסחר, על אף שהיא משמשת בפועל לבנק במועד הקובע. בנוסף, סביר כי רוב שימושי המסחר אינם דורשים התאמות משמעותיות ביחס לבינוי הקיים, בין היתר, כי ממילא שוכר פוטנציאלי מביא בחשבון עלויות שיפוץ והתאמה נדרשות לשימוש הספציפי שלו. לפיכך, הביאו בחשבון שמאי המבקשת, עלויות הסבה מינימאליות בסך של 750 ₪ למ"ר.

7.2.4 <u>מגורים מעל מסחר</u>

המבנה הנדון כולל שימושים מעורבים כאשר בקומת הקרקע קיים שטח מסחרי פעיל המהווה חלק אינטגרלי מהמרכז המסחרי השכונתי אשר נערכת בו לרוב פעילות מסחרית אינטנסיבית. השימוש כבנק אינו פחות אינטנסיבי ממסחר. לבנק יש הרבה לקוחות והשימוש בכספומט נערך בכל שעות היום והלילה. בהתאם למחקר דלפי שיעור ההפחתה הראוי נע בין 12% ל- 21%. שמאי המבקשת הפנו לשומות מכריעות בהן הופחת שווי המגורים בגין המסחר. בהתאם לכך, הביאו בחשבון שמאי המבקשת הפחתה של 10% בשני מצבי התכנון.

7.2.5 <u>מטרד רעש וזיהום אוויר</u>

מיקום הנכס הנדון בכיכר דניה המצויה על ציר שדרות הרצל המהווה עורק תנועה ראשי וסואן לרבות הקו האדום של הרכבת הקלה. הציר מאופיין בעומסי תנועה

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

לכל אורך שעות היממה ומהווה מטרד רעש, זיהום אוויר והצטברות פיח לבנייני המגורים הסמוכים. על פי סקרים נרחבים ועבודות מחקר שנערכו בנושא נמצא כי קיימת השפעה על השווי בגין מטרד זה. שמאי המבקשת הפנו למספר שומות מכריעות בהן נקבעה הפחתה בגין סמיכות לכביש סואן. בהתאם לכך, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בשני מצבי התכנון.

7.2.6 <u>עלויות התאמה</u>

ההפחתה בגין בינוי חדש על קיים אמורה לשקף את האילוצים וההתאמות הנדרשות כתוצאה מבנייה נוספת על גבי בניין קיים. בנוסף, מקדם זה מגלם את שיבוש שגרת החיים בדירות הקיימות ומביא להפחתה בשכ"ד. בהתאם לחוות דעת המהנדס אריאל ביטון מיום 09/07/2022 נדרשות עלויות התאמה בסך כולל של כ- 1,000,000 ₪ לא כולל תקורות, ניהול, פיקוח, בצ"מ ומע"מ.

7.2.7 <u>נתוני שווי למסחר</u>

הנכס הנדון מהווה חלק ממרכז מסחרי הכולל פעילות מסחרית ענפה יחסית לשכונות וכולל בין היתר, בנק, סופר, מסעדות, בתי קפה, דואר וקופת חולים. נכון למועד הקובע, קיימים מספר הסכמי שכירות ארוכי טווח בנכס הנדון.

שוכר	מועד תחילת החוזה	תקופה	דמ"ש	שטח	דמ"ש למ"ר	הערות
סטימצקי	01/06/2022	24 חודשים	₪ 12,500	50 מ"ר	₪ 250	קיימת אופציה להארכה של 36 חודשים נוספים
שיק שק	01/06/2016	48 חודשים	₪ 7,489	40 מ"ר	₪ 217	דמי השכירות מוצמדים- 3% בשנה. כמו כן קיימת אופציה להארכה ב- 36 חודשים נוספים

לאור הנתונים תוך ביצוע התאמות נדרשות , הובאו בחשבון דמ"ש ממוצעים למסחר של 235 ₪ למ"ר. בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים במחצית השנייה של 2021, שיעור התשואה הוא 6.7%. בהתייחס למיקום כחלק ממרכז מסחרי שוקק הובא בחשבון שיעור תשואה של 6.5%. בהתאם לכך, שווי מ"ר בנוי בגישת היוון הכנסות במעוגל שמתקבל הוא כ- 43,500 ₪.

שמאי המבקשת הפנו גם לנתוני שווי למסחר שכונתי:

מועד	כתובת	שטח	תמורה	שווי מ"ר בנוי ברוטו
03/12/2020	בית הכרם 19	63 מ"ר	₪ 1,213,000	₪ 35,500
24/07/2021	מסריק 1	20 מ"ר	₪ 800,000	₪ 41,000
08/06/2021	הנשיא 16	28 מ"ר	₪ 1,380,000	₪ 50,000
08/07/2021	הפלמ"ח 38	227 מ"ר	₪ 12,700,000	₪ 56,000
22/03/2022	הגננת 240	35 מ"ר	₪ 1,450,000	₪ 41,500

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

7.2.8 נתוני שווי למשרדים

הסכמי שכירות בנכס הנדון:

שוכר	מועד תחילת החוזה	תקופה	דמ"ש	שטח	דמ"ש למ"ר	הערות
בנק דיסקונט	07/08/2017	60 חודשים	50,000 ₪	284 מ"ר	173 ₪	לשוכר ניתנה אופציה להארכת תקופת השכירות בשש תקופות אופציה של 36 חודשים כל אחת
תיווך פרומיס	30/12/2021	12 חודשים	10,000 ₪	110 מ"ר	90 ₪	לשוכר ניתנה אופציה להאריך את תקופת השכירות 4 פעמים נוספות
רו"ח	07/02/2017	12 חודשים	5,500 ₪	70 מ"ר	79 ₪	לשוכר ניתנה אופציה להאריך את הסכם השכירות פעמיים

שמאי המבקשת הפנו לדו"ח נת"מ לחציון השני של שנת 2021 בירושלים למשרדים מסוג B.

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים במחצית השנייה של 2021, שיעור התשואה במשרדים הוא 6.7%. בהתאם לשימוש מיטבי כבנק, הובא בחשבון שיעור תשואה נמוך של 6% המגלם את העובדה כי מדובר בשוכר בעל איתנות פיננסית ובהסכם לטווח ארוך המפחיתים את הסיכון.

בהתאם לכך, סביר לקבוע את דמ"ש למשרדים בסך של 173 ₪ למ"ר ומכאן ששווי למ"ר בנוי למשרדים למועד הקובע הוא כ- 34,500 ₪.

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

7.2.9 ערכי שווי למגורים

במועד הקובע קיימים הסכמי שכירות לדירות המגורים בנכס הנדון. יש יתרון בקביעת השווי לפי המשולם בפועל בנכס עצמו בהיותו מגלם את כלל מאפייני הנכס אשר קונה מרצון היה מביא בחשבון.

להלן תחשיב היוון הסכמי השכירות בהתאם לגישת החילוץ:

מס' דירה	תאריך ההסכם	שטח	דמ"ש כולל מע"מ	שווי דירה	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה
1	20/10/2021	70 מ"ר	₪ 5,500	₪ 2,200,000	₪ 31,429	₪ 12,885
2	01/07/2018	140 מ"ר	₪ 10,000	₪ 4,000,000	₪ 28,571	₪ 10,850
3	01/08/2018	75 מ"ר	₪ 6,000	₪ 2,400,000	₪ 32,000	₪ 13,292

מכרזים

בהתאם למכרז 213/2021 בשדרות הרצל עולה כי קיים פער של מעל 20% בין ההצעה הזוכה[2] לבין יתר ההצעות. במסגרת החלטת ועדת השגות בשדרות (גו"ח 2828/258-271, 275-278), נקבע כי את שווי השוק יש לקבוע עפ"י מכלול ההצעות הקרובות בתנאי שהן קרובות זו לזו וכי אין להביא בחשבון הצעות גבוהות או נמוכות משמעותית מהסכומים הגבוהים. לפיכך, חושב מחיר הזכייה לפי ממוצע הצעות 2-4 123,491,502 ₪. מכאן שהשווי למ"ר מבונה הוא 14,067 ₪.

במכרז 463/2021 ברחוב תלמה ילין מחיר הזכייה גבוה מההצעה הבאה בשיעור של כ- 5% בלבד. בתחום החלקה חלה תכנית במ/6/2005/ב המקנה זכויות בהיקף של 120%. מנתונים אלה מתקבל שווי של 19,550 ₪ למ"ר מבונה. לאחר הזכייה במכרז הוגשה לאישור תכנית 101-1108174 אשר כוללת ציפוף בניה משמעותי. לפיכך, מחיר הזכייה משקף לכל הפחות פוטנציאל לתוספת זכויות ולא רק את הזכויות המוקנות. גם אם בסופו של דבר לא תאושר התכנית הנקודתית, הרי שהזוכה שילם מרכיב בגין פוטנציאל. חישוב השווי למ"ר מבונה בהתאם לאמור:

מחיר זכייה כולל עליות פיתוח	₪ 65,171,681
שטח זכויות בנייה מוקנות למגורים	3,324 מ"ר
זכויות בנייה מבוקש למגורים עיקרי	6,506 מ"ר
זכויות בניה ממ"דים	852 מ"ר
סה"כ שטח סחיר מבוקש למגורים	7,358 מ"ר
חישוב היטל השבחה צפוי	2,017 מ"ר
מקדם בגין דחיה למימוש, מורכבות והיקף בניה, הגדלת הצפיפות וכד'	0.7
סה"כ פוטנציאל זכוית בניה, ע"פ תכנית 101-1108174 בניכוי היטל השבחה צפוי ומקדם דחיה	1,412 מ"ר
סה"כ זכויות בניה מוקנות + פוטנציאל במ"ר אקווי'	4,736 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למגורים	**₪ 13,761**

[2] בדיון טענו שמאי המבקשת כי היזם שזכה במכרז מנסה למכור את הקרקע ללא הצלחה ומוכן למכור בהפסד.

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

בשומה מכרעת של רמה מאור בגו"ח 30161/7 נקבע שווי של 12,850 ₪ ליום 29/01/2020. השמאית המכריעה הביאה בחשבון בחילוץ רווח יזמי בשיעור 18% ועלויות בניה של 9,080 ₪.

בשומה מכרעת של גיא צדיק בגו"ח 30161/32 נקבע שווי מ"ר מבונה 13,700 ₪ ליום 21/11/2020. השמאי המכריע הביא בחשבון בחילוץ רווח יזמי שביעור 20% ועלויות בניה של 7,700 ₪.

בשומת ועדה של יעקב צפריר בבית הכרם 27 נקבע שווי מ"ר מבונה של 12,250 ₪ כולל מע"מ למועד קובע 25/05/2019.

שמאי המבקשת הפנו לעסקאות לדירות מגורים בבניה חדשה בסביבת הנכס הנדון. מהעסקאות התקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 12,000 ₪ לפי 20% רווח יזמי ו- 9,500 ₪ עלויות בניה.

7.2.10 <u>שכר השמאי המכריע</u>

לאור הנסיבות המיוחדות בתיק, תוך דגש על כך שזמן ועלויות היו נחסכים לו הייתה המשיבה מתקנת את השומה בטרם החל ההליך בין היתר, בשל עקרון רציפות המס ועקרון ההסתמכות מבוקש ששכר השמאי המכריע בתיק יושת כולו על המשיבה בהתאם לחוק.

לאור כל האמור, הגיעו שמאי המבקשת למסקנה כי לא נוצרה השבחה למקרקעין בגין אישורה של תכנית 101-0694257.

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

7.2.11 תחשיב המבקשת- תחשיב המבוסס על תחשיב המשיבה תוך תיקון טעויות עובדתיות

מצב חדש				
שווי בינוי קיים				
מהות	**שטח**	**מקדם הפחתה משוקלל**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מסחר בנוי קיים בבניין מס' 1	289.32 מ"ר	1	₪ 34,500	₪ 9,981,540
משרדים בנוי קיים בבניין מס' 1	152.09 מ"ר	1	₪ 43,500	₪ 6,615,915
מגורים בנוי קיים בבניין מס' 1	188.85 מ"ר	1	₪ 34,500	₪ 6,515,325
מגורים בנוי קיים בבניין מס' 2	29.99 מ"ר	1	₪ 33,000	₪ 989,670
	249.05 מ"ר	1	₪ 33,000	₪ 8,218,650
סה"כ שווי בינוי קיים				**₪ 32,321,100**
יתרת זכויות בניה				
מהות	**שטח**	**מקדם הפחתה משוקלל**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
עיקרי מגורים קומה 3- דירות כלואות	110.12 מ"ר	0.9	₪ 18,300	₪ 1,813,676
עיקרי למגורים קומה 3	87.05 מ"ר	1	₪ 18,300	₪ 1,593,015
מרפסת גג קומה 3	52.45 מ"ר	0.4	₪ 18,300	₪ 383,934
עיקרי למגורים קומה 4	100.63 מ"ר	1	₪ 18,300	₪ 1,841,529
מרפסת גג קומה 4	144.20 מ"ר	0.4	₪ 18,300	₪ 1,055,544
שטח גג כולל ממ"ד	112.55 מ"ר	0.1	₪ 18,300	₪ 205,967
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה				**₪ 6,893,665**
סה"כ				**₪ 39,214,765**
עלויות עודפות				-₪ 217,394
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 38,997,371**
מצב קודם				
שווי בינוי קיים				
מהות	**שטח**	**מקדם הפחתה משוקלל**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
מסחר בנוי קיים בבניין 2	289.32 מ"ר	1	₪ 43,500	₪ 12,585,420
עלויות הסבה מינימליות מבנק למסחר	289.32 מ"ר	1	-₪ 750	-₪ 216,990
מסחר בנוי קיים בבניין מס' 1	152.09 מ"ר	1	₪ 43,500	₪ 6,615,915
משרדים בנוי קיים בבניין מס' 1	188.85 מ"ר	1	₪ 34,500	₪ 6,515,325
מגורים בנוי קיים בבניין מס' 1	29.99 מ"ר	1	₪ 33,000	₪ 989,670
מגורים בנוי קיים בבניין מס' 2	249.05 מ"ר	1	₪ 33,000	₪ 8,218,650
סה"כ שווי בינוי קיים				**₪ 34,707,990**
יתרת זכויות בניה				
מהות	**שטח**	**מקדם הפחתה משוקלל**	**שווי למ"ר**	**סה"כ**
עיקרי מגורים קומה 3- דירות כלואות	110.12 מ"ר	0.9	₪ 18,300	₪ 1,813,676
עיקרי למגורים קומה 3	87.05 מ"ר	1	₪ 18,300	₪ 1,593,015
זכויות בניה למרפסות פנימיות בקומה 3	46.50 מ"ר	0.9	₪ 18,300	₪ 765,855
שטח גג כולל ממ"ד	260.00 מ"ר	0.25	₪ 18,300	₪ 1,189,500
סה"כ שווי יתרת זכויות הבניה				**₪ 5,362,046**
סה"כ				**₪ 40,070,036**
עלויות עודפות				-₪ 143,934
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 39,926,102**
השבחה				**₪ 0**

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

8. הכרעה

תכנית 101-0694257 הינה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה ומטרתה תוספת 2 קומות מגורים מעל בניין קיים. ביום 06/03/2022 אושר היתר בניה לתוספת 2 קומות למגורים.

8.1 זכויות במצב הקודם

בהתאם להראות תכנית המתאר לירושלים 62 החלקה כלולה באזור מגורים 1 ומותרת בניית 75%. בתוספת 3% לחלקה פינתית ובתוספת 0.9% לכל 100 מ"ר מגרש מעבר לדונם. בנוסף לזכויות אלה מתירה תכנית המתאר תוספת אחסנה במרתף בהיקף של 8% משטח הבנוי ומרפסות פנימיות בשטח של 15.5 מ"ר ליח"ד. בפועל מבחינה פיזית לא ניתן להוסיף מרפסות פנימיות ל- 3 הדירות הקיימות. הובאה בחשבון האפשרות למרפסת פנימית בדירה שתוקם בקומה ג'.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי אחוזי הבניה צריכים להיגזר משטח החלקה נטו, 1,152 מ"ר ואילו שמאי המבקשת סבורים כי יש לגזור את זכויות הבניה משטח החלקה ברוטו, 1,362 מ"ר.

בסעיף 11 לתקנון תכנית 62 נכתב כי במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בניין ערים, ייחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש שלפני ההרחבה ובתנאי שלא תינתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך.

נוסח הסעיף מצביע לכאורה כי יש לחשב את הזכויות במצב קודם משטח החלקה המקורי ולא משטחה לאחר ההפקעה. נראה שההוראה בתכנית המתאר נועדה לשמר במגרשים בהם נקבעו זכויות בניה, ולאחר מכן הורחבה הדרך הצמודה להם, את הזכויות המקוריות. חישוב זכויות לפי שטח המגרש הנותר (נטו) יפחית את זכויות הבניה וההוראה בתכנית המתאר נועדה למנוע זאת. שמאי המבקשת הציגו מפות לפיהן לגישתם החלקה נובעת מחלוקה המאושרת לפי פקודת בניין ערים. עוד הציגו את דף המידע מאתר עיריית ירושלים לגבי חלקה 102 בגוש 30149 לפיו שטח המגרש הוא 1,362 (השטח ברוטו) וזכויות הבניה הנגזרות הן 1,107 מ"ר. שמאי המבקשת הציגו גם את שומת המשיבה למימוש הקודם בחלקה לפיה נגזרו הזכויות משטח ברוטו 1,362 מ"ר[3].

שמאי המשיבה הציגו תכתובת מייל שנערכה בין הממונה על מידע תכנוני באגף רישוי ופיקוח בעיריית ירושלים, מר אבזבקייב גבריאל, לבין שמאי המבקשת לפיה, תשובתה הרשמית של הועדה המקומית היא כי אין לחשב את הזכויות משטח החלקה ברוטו.

[3] בשומת המשיבה למימוש הקודם חושבה תוספת הזכויות לכל 100 מ"ר מגרש מעבר לדונם לפי 0.09% אולם בתכנית 62 נקבע כי התוספת היא 0.9%.

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

עיון מעמיק בתכתובת הארוכה שהוגשה מעלה כי השאלה נבחנה גם על ידי מר חגי לייבושור מנהל מרחב ירושלים, חטיבת קדסטר במרכז למיפוי ישראל שציין כי המפה שהוצגה היא מפת גיליון שדה שהוכנה כחלק מהסדר גוש 30149 שנעשה בשנת 1949. לאחר מכן ניתנה התייחסות ע"י עו"ד איתמר ענברי מנהל מחלקה (רישום עסקאות והסדר) לשכת פקיד ההסדר ירושלים, משרד המשפטים. עו"ד ענברי מסר כי הליך ההסדר בגוש 30149 החל בתחילת שנות ה- 40 של המאה הקודמת והסתיים באוקטובר 1949, לפני תחילתו של חוק התכנון והבניה (בתקופת תחולת פקודת בניין ערים). שטח החלקה לפי מפת הגוש הסופית הוא 1,362 מ"ר.

התייחסויות אלה הועברו למר אבזבקייב בעיריית ירושלים ומסקנתו מכך היא: "לדעתי חלקת הסדר או מפת הסדר לא מהוות חלוקה מאושרת לפי פקודת בניין ערים."

לא הוסבר כיצד הגיעה המשיבה למסקנתה ומה כן נחשב בעיניה כחלוקה על פי פקודת בניין ערים המזכה בחישוב זכויות לפי שטח החלקה ברוטו. להבנתי, עמדת פקיד ההסדר מצביעה דווקא על כך שהחלקה נוצרה לפי חלוקה שאושרה לפי פקודת בניין ערים. גם עמדתה של המשיבה בשומתה למימוש הקודם בחלקה נערכה לפי שטח החלקה ברוטו עובדה המשפיעה על שיקולי רוכש פוטנציאלי המצפה לרציפות מס. כך גם, המידע באתר הועדה המקומית מצביע על חישוב זכויות משטח החלקה המקורי. יחד עם זאת, מתשריט הבקשה להיתר לפיו הוקם הבניין שטח המגרש הוא 1,152 מ"ר וממנו נגזרו זכויות הבניה. בבקשה זו התבקשו זכויות בניה בהיקף העולה על האפשרי לפי שטח מגרש נטו באמצעות אישור הקלה שלא חויבה בהיטל השבחה מכיוון שהשומה התייחסה לזכויות משטח ברוטו.

מכל האמור, אני סבור שבמצב הקודם יש לחשב את זכויות הבניה לפי שטח החלקה המקורי, 1,362 מ"ר.

8.2 <u>מקדם השווי לגג</u>

במצב הקודם בהתאם להיתר, הגישה לגג הינה באמצעות מדרגות ובמצב החדש הגישה בהתאם להיתר, הינה באמצעות סולם. בשני מצבי התכנון הגג משמש למתקנים טכניים בלבד. שמאי המבקשת טענו כי בשל כך מקדם השווי הראוי לגג במצב הקודם הוא 0.25 ובמצב החדש 0.1. אני מקבל את הטענה כי הגישה באמצעות מדרגות נוחה יותר גם אם נועדה רק לצורך טיפול במתקנים הנדסיים. סעיף 5 לתקנון תכנית 101-0694257 קובע כי הגובה האבסולוטי של הבניין הוא 796.17 מ' ומעל גובה זה יותר חדר מכונות או חדר יציאה לגג ומעקה תקני, הכל בהתאם לנספח הבינוי. בנספח הבינוי לא מסומן חדר יציאה לגג אולם בהתאם לסעיף 1.7 לתקנון נספח הבינוי מחייב רק לעניין הגובה. כיוון שלעניין הגובה התכנית מאפשרת לחרוג לצורך חדר יציאה לגג הרי שהבחירה שלא להקימו הינה בחירה סובייקטיבית. בהתאם לכך, איני מוצא שיש שינוי בגג כתוצאה מהתכנית.

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

8.3 <u>הגבלת שימושים בקומת הקרקע</u>

במצב הקודם מותר השימוש למסחר בקומת הקרקע בהתאם לתכנית 62 ובמצב החדש השימוש בקומת הקרקע הינו לבנק או משרדים בלבד. שמאי המבקשת סבורים כי הגבלת שימושים זו פוגעת בשווי הנכס במצב החדש לעומת המצב הקודם. שמאי המשיבה טענו כי השימוש לבנק עדיף על פני שימוש אקראי למסחר ולכן מדובר בתוספת לשווי המצב החדש אולם בתחשיב השומה לא הובאה בחשבון תוספת שווי.

שמאי המבקשת הציגו את דמי השכירות המשולמים עבור שטחי המסחר באגף הדרומי של הבניין ואת דמי השכירות המשולמים על ידי הבנק וטענו כי מכך ניתן להסיק כי שווי הזכויות לבנק נמוך משווי למסחר. איני מקבל טענה זו. עוד בטרם אישורה של התכנית, המבקשת השכירה את קומת הקרקע לבנק. כלומר, על אף האפשרות להשכיר לשימושי מסחר בלתי מוגבלים בחרה המבקשת להשכיר לבנק. השכרה לבנק נחשבת לבטוחה והינה ארוכת טווח ולכן איני מקבל את הטענה כי שימוש לבנק נחות משימוש מסחרי אחר. בהתאם לכך, אין שינוי בשווי קומת המסחר ומתייתר הצורך לדון בשווי מרכיב זה.

8.4 <u>הפחתה בגין מגורים מעל מסחר</u>

שמאי המבקשת הביאו בחשבון הפחתה בשיעור 10% בשני מצבי התכנון למגורים מעל קומת מסחר. שמאי המשיבה ציינו כי במצב החדש קומת הקרקע משמשת לבנק והשפעתו על המגורים שמעל פחותה מאשר השפעת מסחר רגיל.

ככלל, מסחר יוצר מטרד עבור קומות המגורים שמעליו. עם זאת, במקרה הנדון במצב החדש קומת הקרקע משמשת לבנק והמטרד הנגרם פחות מאשר בשימושי מסחר אחרים. בהתאם לכך, תובא בחשבון הפחתה בשיעור 10% במצב הקודם ו- 5% במצב החדש.

8.5 <u>עלויות התאמה</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה לבינוי חדש על קיים. ייקור עלויות הבניה הינה בסך 730 ₪ למ"ר עיקרי של תוספת בניה המהווים כ- 15% מעלות הבניה הישירה. שמאי המבקשת הגישו חו"ד של המהנדס אריאל ביטון לפיה, סך עלות ההתאמה לקיים הינה כ- 1,000,000 ₪ המשקפים כ- 3,400 ₪ למ"ר עיקרי של תוספת.

בהתאם להכרעתי כי במצב הקודם יש לחשב את זכויות הבניה בהתאם לשטח החלקה ברוטו, קיימת יתרת זכויות במצב הקודם של כ- 197 מ"ר[4]. כלומר, גם במצב הקודם קיימות עלויות התאמה לבינוי חדש על קיים. במצב החדש, ממומש שטח עיקרי בהיקף

[4] זכויות בניה של 81.258% משטח חלקה 1,362 מ"ר פחות זכויות שמומשו בהיתר בהיקף 909 מ"ר.

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

של 1,207 מ"ר כלומר תוספת של כ- 298 מ"ר מעבר לזכויות שמומשו בהיתר הקודם. בהתחשב בחוות דעת המהנדס ובתגובה לה, יובאו בחשבון עלויות התאמה במצב קודם באופן יחסי להיקף התוספת לעומת המצב החדש. על אף חוות דעת המהנדס, קיבלתי את עמדת המשיבה כי אין מקום להביא בחשבון עלות השכרת משרד ומחסן בתקופת הבניה וכן כי עלות השכרת חניות מהעירייה אינה מהווה עלות התאמה. נמצא כי תוספת עלויות ההתאמה במצב החדש ביחס למצב קודם הינה בסך של כ- 114,000 ₪.

תיאור העבודה	מצב חדש	מצב קודם
פינוי דודי שמש לרבות ביצוע קווי הזנה ניידים חדשים	₪ 18,000	₪ 12,000
פינוי מנועי מזגנים וחיבור במיקום חלופי	₪ 95,000	₪ 95,000
שימוש מנופים ניידים	₪ 240,000	₪ 159,119
שכירות של משרד ומחסן	-	-
הצבת פיגום הגנה סביב כל המבנה	₪ 282,470	₪ 282,470
התקנת מעלון	₪ 68,800	₪ 68,800
השכרת חניות מעיריית ירושלים	-	-
שימוש במשאבות בטון מייקו	₪ 29,000	₪ 19,227
ביטוח למבנה קיים לכל תקופת הבניה	₪ 50,000	₪ 33,150
סה"כ	**₪ 783,270**	**₪ 669,766**
תוספת עלויות התאמה במצב חדש במעוגל		**₪ 114,000**

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

8.6 ערכי שווי למגורים

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שווי של 18,300 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על ניתוח שני מכרזים סמוכים וחילוץ מעסקאות לדירות בסביבה. שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי של 13,700 ₪ למ"ר מבונה מניתוח שונה של אותם שני מכרזים, חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות בדירות, ערכים משומות מכריעות והיוון דמי השכירות בנכס הנדון.

גישת ההשוואה הינה הגישה העדיפה אולם לא ניתן להתעלם מנתוני הנכס עצמו ולכן יובאו בחשבון ניתוח מכרזים, חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות בדירות בסביבה, ערכים בשומות מכריעות וכן ניתוח על בסיס דמ"ש מהנכס הנדון, תוך מתן משקל לגישות השונות.

8.6.1 ניתוח המכרזים

מכרז 213/2021

מכרז 213/2021 מיום 28/12/2021 בגו"ח 30147/308-309, שדרות הרצל, להקמת 72 יח"ד. שמאי המשיבה הביאו בחשבון את ההצעה הזוכה ושמאי המבקשת ניתחו את המכרז עפ"י ממוצע בין הצעות 2-4 וכתימוכין לגישה זו הפנו להחלטת ועדת השגות בשדרות.

המקרה שנדון בועדת השגות בשדרות עסק במכרז אשר בהתאם לאתר רמ"י צוין כי הוא בוטל. בעקבות הליכים משפטיים, בוטלו ההצעות הגבוהות והחריגות שהוצעו שם ואושרו ההצעות שבאו לאחריהן. לפיכך אין ללמוד מכך כי אין להביא בחשבון את ההצעה הגבוהה ביותר.

ככלל, יזם אשר רוצה לזכות במגרש, בוחן את שוויו וכדי לגבור על מציעים אחרים, עליו להציע מחיר גבוה משווי השוק ולכן ההצעה הזוכה אינה משקפת את שווי השוק אלא מחיר גבוה משווי השוק. לפיכך, בניתוח תוצאות מכרז ראוי לבחון לא רק את ההצעה הזוכה אלא את מכלול ההצעות. שווי השוק משתקף בממוצע של ההצעות הגבוהות בתנאי שהן קרובות זו לזו. בהתאם לכך, יובא בחשבון ממוצע 3 ההצעות הגבוהות.

תובא בחשבון התאמה לגודל במקדם 1.05. כן, יש להביא בחשבון התאמה למיקום בין מגרש המכרז הממוקם בשדרות הרצל לבין הנכס הנדון הסמוך לשדרות הרצל ולמרכז מסחרי במקדם 1.05.

מכרז 463/2021

מכרז 463/2021 מיום 16/03/2022 בגו"ח 30340/51, רחוב תלמה ילין פינת משה קול, להקמת 32 יח"ד. שמאי המבקשת ניתחו את המכרז כולל פוטנציאל לתוספת זכויות מאחר שלאחר המכרז הוגשה תכנית להגדלת זכויות. אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון פוטנציאל. תכנית 101-1108174 הינה תכנית נקודתית לחלקה ומטרתה תוספת יח"ד מ- 32 יח"ד ל- 71 יח"ד ב- 8

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

קומות. התכנית טרם הופקדה ולכן תוספת הזכויות המבוקשת תובא במקדם דחיה המגלם 5 שנים, היטל השבחה וסיכון לעצם אישורה.

אני מקבל את ההתאמה שערכו שמאי המשיבה לגודל במקדם 1.05. לא תובא בחשבון התאמה למיקום כיוון שנכס ההשוואה ממוקם מחד במיקום עדיף וללא קרבה למסחר אך מנגד פונה לכביש ראשי.

ניתוח תוספת אקו' בגין פוטנציאל:

שטח עיקרי בתכנית בהכנה	5,810 מ"ר
מס' יח"ד	71
ממ"דים	888 מ"ר
שטח פלדלת	6,698 מ"ר
תוספת מוצעת ביחס לתכנית מאושרת	3,358 מ"ר
היטל השבחה במ"ר	1,679 מ"ר
תוספת זכויות	1,679 מ"ר
מקדם דחיה	0.747
מקדם סיכון לאישור	0.75
שטח אקו' מתואם	**941 מ"ר**

להלן ניתוח המכרזים:

מכרז	מועד	ממוצע 3 הצעות ראשונות	הוצ' פיתוח	יח"ד	שטח פלדלת	שווי למ"ר מבונה	מקדם התאמה לגודל	מקדם התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה מתואם
213/2021	28/12/2021	₪ 131,200,479	₪ 2,424,234	72	8,815 מ"ר	₪ 15,159	1.05	1.05	₪ 16,713
463/2021	16/03/2022	₪ 59,462,583	₪ 1,097,354	32	4,281 מ"ר[5]	₪ 14,147	1.05	1.00	₪ 14,854
ממוצע									₪ 15,783
עלות פיתוח נורמטיבית									₪ 500
שווי למ"ר מבונה ממוצע									**₪ 15,283**

ניתוח תוצאות המכרז כולל את עלויות הפיתוח ולכן תובא בחשבון הפחתה של עלויות פיתוח נורמטיביות בסך של 500 ₪ למ"ר.

[5] כולל פוטנציאל תוספת הזכויות.

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

8.6.2 <u>חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות בדירות בשכונת בית הכרם</u>

בחנתי עסקאות בגוש 30338, הסמוך, לדירות בבניינם חדשים (נמצאה רק עסקה אחת בגוש הנדון). מהשווי למ"ר בנוי נוטרלו ערכים חריגים וכן הובאה הפחתה בגין מיקום הנכס בסמוך לשדרות הרצל ולמרכז מסחרי בשיעור 5%.

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח	קומה	שנת בניה	שווי למ"ר בנוי
30338-220-20	17/1/2021	₪ 2,555,000	67 מ"ר	1	2010	₪ 38,134
30338-225-11	23/2/2021	₪ 3,620,000	105 מ"ר	1	2014	₪ 34,476
30338-264-05	9/3/2021	₪ 2,800,000	114 מ"ר	2	2007	₪ 24,561
30338-255-37	24/6/2021	₪ 2,530,000	74 מ"ר	2	2001	₪ 34,189
30338-220-14	16/6/2021	₪ 2,950,000	75 מ"ר	2	2011	₪ 39,333
30338-231-04	26/5/2021	₪ 2,630,000	71 מ"ר	1	2000	₪ 37,042
30338-245-01	18/8/2021	₪ 3,850,000	101 מ"ר	1	2014	₪ 38,119
30338-245-02	14/9/2021	₪ 2,950,000	83 מ"ר	1	2006	₪ 35,542
30338-231-36	10/10/2021	₪ 3,700,000	81 מ"ר	1	2001	₪ 45,679
30338-231-37	18/10/2021	₪ 3,125,000	85 מ"ר	1	2000	₪ 36,765
30338-234-29	25/10/2021	₪ 2,346,000	62 מ"ר	4	2005	₪ 37,839
30338-280-08	21/11/2021	₪ 2,230,000	65 מ"ר	3	2009	₪ 34,308
30338-265-00	12/12/2021	₪ 2,150,000	80 מ"ר	2	2021	₪ 26,875
30338-265-00	29/12/2021	₪ 2,640,000	90 מ"ר	2	2019	₪ 29,333
30338-265-00	8/11/2021	₪ 3,100,000	95 מ"ר	2	2019	₪ 32,632
30149-98-002	9/2/2021	₪ 3,300,000	80 מ"ר	2	2015	₪ 41,250
ממוצע						**₪ 35,380**
סטיית תקן						₪ 5,284
ערך מינימלי						₪ 30,095
ערך מקסימלי						₪ 40,664
ממוצע בנטרול חריגים						**₪ 36,216**
שווי מ"ר בנוי מתואם (הפחתה בגין קירבה לשדרות הרצל ומרכז מסחרי 0.95)						**₪ 34,405**
בניכוי מע"מ						₪ 29,406
בניכוי רווח יזמי 18%						₪ 24,921
עלות בניה						₪ 8,500
שווי מ"ר מבונה						**₪ 16,421**

8.6.3 <u>שומות מכריעות</u>

שמאי המבקשת הפנו לשומה מכרעת של רמה מאור בגו"ח 30161/7 בשדרות הרצל 116. השמאית המכריעה קבעה שווי של 12,850 ₪ למ"ר מבונה ליום 29/01/2020 בהתבסס על חילוץ מרכיב הקרקע מעסקאות בפרויקט חדש בשדרות הרצל 131. לצורך התאמת מועד הותאמו עסקאות ההשוואה שהביאה בחשבון לפי מדד השתנות מחירי הדירות במחוז ירושלים. יתר רכיבי החילוץ חושבו בהתאם לשומתה. הנכס בשומה המכרעת משקף שווי של מגורים מעל מסחר וכן ממוקם בשדרות הרצל. כיוון שלפרמטרים אלו השפעה מנוגדת ביחס לשווי הנכס הנדון, לא הובאה בחשבון התאמה לשווי שהתקבל.

כמו כן, הפנו שמאי המבקשת לשומה מכרעת של גיא צדיק ברחוב תרצה 1 בגו"ח 30161/1,32. השמאי המכריע קבע שווי של 13,700 ₪ למ"ר מבונה ליום

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

21/11/2020 בהתבסס על חילוץ מרכיב הקרקע מעסקאות בפרויקט חדש ברחוב פרחי חן 1. לצורך התאמת מועד הותאמו עסקאות ההשוואה שהביא בחשבון לפי מדד השתנות מחירי הדירות במחוז ירושלים. יתר רכיבי החילוץ חושבו בהתאם להכרעתו. הנכס הנדון ממוקם בסמוך לשדרות הרצל ומרכז מסחרי ולכן הובאה בחשבון הפחתה בגין מיקום בשיעור 5%.

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה לאחר התאמת עסקאות ההשוואה לזמן	מקדם התאמה למיקום	שווי מתואם
רמה מאור	30161/7	₪ 12,850	29/01/2020	₪ 14,046	1	₪ 14,046
גיא צדיק	30161/1,32	₪ 13,700	21/11/2020	₪ 16,262	0.95	₪ 15,449
ממוצע						**₪ 14,747**

8.6.4 דמי השכירות בנכס הנדון

תאריך ההסכם	שטח	דמ"ש	שווי דירה	שווי מ"ר בנוי	חילוץ מע"מ	חילוץ רווח יזמי	עלות בניה	שווי מ"ר מבונה
20/10/2021	70 מ"ר	₪ 5,500	₪ 2,200,000	₪ 31,429	₪ 26,862	₪ 22,764	₪ 8,500	₪ 14,264
01/07/2018	140 מ"ר	₪ 10,000	₪ 4,000,000	₪ 28,571	₪ 24,420	₪ 20,695	₪ 8,500	₪ 12,195
01/08/2018	75 מ"ר	₪ 6,000	₪ 2,400,000	₪ 32,000	₪ 27,350	₪ 23,178	₪ 8,500	₪ 14,678

בהתאם לניתוח חוזי השכירות בנכס למגורים עולה כי השווי למ"ר מבונה הוא כ-13,700 ₪.

8.6.5 שקלול הנתונים

מקור	שווי למ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
מכרזים	₪ 15,283	0.35	₪ 5,349
חילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות	₪ 16,421	0.45	₪ 7,389
ערכים משומות מכריעות	₪ 14,747	0.1	₪ 1,475
היוון הכנסות מדמ"ש בנכס הנדון	₪ 13,713	0.1	₪ 1,371
שווי מ"ר מבונה משוקלל, במעוגל			**₪ 15,600**

8.7 הפחתה בגין מטרדי רעש

שמאי המבקשת הביאו בחשבון הפחתה בשיעור 10% בשני מצבי התכנון בגין הקירבה לציר שדרות הרצל הסואן. שמאי המשיבה ביססו את השווי למ"ר מבונה על ניתוח מכרז משדרות הרצל ולכן טענו כי השווי למ"ר מבונה מגלם את הקרבה לציר זה. גם המכרז מרחוב תלמה ילין סמוך לציר שמואל בייט שאף הוא סואן.

הנכס הנדון ממוקם בסמוך לשדרות הרצל אך לא בשדרה עצמה ולכן השפעת הכביש הסואן קיימת אך פחותה. הנכס ממוקם בצמוד למרכז מסחרי. מרכיבים אלה הובאו בחשבון בהתאמות שניתנו בעת ניתוח ערכי השווי ולכן אין מקום לבצע הפחתה נוספת.

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

8.8 שכר השמאי המכריע

שמאי המבקשת מבקשים להטיל את מלוא שכר השמאי המכריע על המשיבה לאור סירוב המשיבה לערוך תיקון שומה דבר אשר השפיע על גובה ההשבחה ועל זמן ההליך הנדון.

שמאי המשיבה לא הגיבו לבקשה זו.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009, נכתב בס' 5 (ב):

> **השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:**
>
> **(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;**
>
> **(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;**
>
> **(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;**

סירוב הועדה לתקן את השומה נובע מכך שלעמדתה, לא מדובר בטעות. לגישתה, שטח החלקה לחישוב הזכויות הוא השטח נטו ולא השטח ברוטו לפני ההפקעה. אין מדובר בטענה קנטרנית אלא במחלוקת המחייבת הכרעה. תוצאת השומה גם היא נובעת מהכרעתי במחלוקת זו.

בהתאם לכך, לא מצאתי כי סכום התביעה אינו סביר, כי הבקשה טורדנית או קנטרנית. לפיכך, יוטל השכר באופן שוויוני על שני הצדדים.

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

9. <u>תחשיב</u>

מצב קודם			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר	441.41 מ"ר	0	ללא שינוי
משרדים	188.85 מ"ר	0	ללא שינוי
מגורים קיים עיקרי	279.04 מ"ר	1	279.04 מ"ר
יתרת שטח לניצול למגורים בקומה ג' (1)	197.43 מ"ר	1.2	236.92 מ"ר
מרפסת לא מקורה קומה ג' (2)	36.12 מ"ר	0.3	10.83 מ"ר
מרפסת מקורה לדירה בקומה ג'	15.50 מ"ר	0.8	12.40 מ"ר
מקדם הפחתה בגין מגורים מעל מסחר			0.90
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**485.28 מ"ר**
מצב חדש			
פירוט	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מסחר	441.41 מ"ר	0	ללא שינוי
משרדים	188.85 מ"ר	0	ללא שינוי
מגורים קיים עיקרי	279.04 מ"ר	1	279.04 מ"ר
מגורים קומה ג' דירות כלואות	108.62 מ"ר	0.9	97.76 מ"ר
מגורים קומה ג'	88.54 מ"ר	1	88.54 מ"ר
מרפסות קומה ג'	52.45 מ"ר	0.3	15.74 מ"ר
מגורים קומת גג	100.63 מ"ר	1.2	120.76 מ"ר
מרפסות גג	144.20 מ"ר	0.3	43.26 מ"ר
מקדם הפחתה בגין מגורים מעל בנק			0.95
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**612.83 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			**127.56 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה			15,600 ₪
עלויות התאמה			-114,000 ₪
השבחה			**1,875,913 ₪**

<u>הערות לתחשיב</u>

(1) 197.43 מ"ר= 909.3 מ"ר (קיים) – 1,106.73 מ"ר (ז.ב לפי 62).

(2) 36.12 מ"ר = [15.5 מ"ר מרפסת מקורה – 29.99 מ"ר שטח עיקרי במרתף - 197.43 מ"ר] - 279.04 מ"ר.

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

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תכנית 101-0694257 ובקשה להיתר מס' 2013/0134.02, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
101-0694257	31/07/2021	₪ 1,875,913	₪ 937,957

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

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

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