# ארז כהן – שמאי מקרקעין
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

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


14 בדצמבר 2023
מספר מינוי: 1844-2023
מספרנו: 1220

לכבוד
המבקש, אסף נחמיה
באמצעות השמאי
אורן ליפשיץ
valuer55555@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאית
רחל פרנקו
rafranco@walla.com

ג.א.נ,

## שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 9 בגוש 30261 חלקה 166 רחוב בית הדפוס 12, אזור התעשייה גבעת שאול, 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 101-0907501 ובקשה להיתר בתיק מס' 1990/0165.10.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

### 2. מועדים

2.1 המועד הקובע הינו 15 יום ממועד אישורה של תכנית 101-0907501 -28/03/2022.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 13/09/2023.

2.3 ביום 06/12/2023 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים[1]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] מטעם המבקש השתתף השמאי אלעד גרשונוביץ.




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

### 3. <u>פרטי הנכס</u>

| | |
|---|---|
| **מהות** | תוספת גלריה למשרד קיים בקומת הקרקע |
| **גוש** | 30261 |
| **חלקה** | 166 |
| **שטח רשום של החלקה** | 9,196 מ"ר |
| **תת חלקה** | 9 |
| **שטח רשום של תת החלקה** | 89 מ"ר |
| **החלק ברכוש המשותף** | 9/3904 |
| **זכויות משפטיות** | בעלות |
| **מיקום** | בניין "בית השנהב", רחוב בית הדפוס 12, א.ת גבעת שאול, ירושלים |

### 4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב בית הדפוס באזור התעשייה גבעת שאול, במערב העיר ירושלים. רחוב בית הדפוס הינו רחוב מרכזי באזור התעשייה, חוצה אותו ממזרח למערב ומקביל לרחוב כנפי נשרים. סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר, משרדים ותעשיה. כמו כן, קיימים באזור זה משרדי ממשלה שונים. הפיתוח הסביבתי מלא.

שטחה הרשום של חלקה 166 בגוש 30261 הוא 9,169 מ"ר והיא בעלת צורה אי רגולרית. לחלקה חזית דרומית לרחוב בית הדפוס.

על החלקה בנוי מבנה המכונה "בית השנהב" ומחולק לשלושה אגפים. המבנה כולל מסחר ומשרדים בגובה של 5 קומות (אגף אחד כולל 8 קומות) מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 3 קומות תת קרקעיות.

הנכס הנדון מהווה משרד בקומת הקרקע של הבניין אשר אינו פונה לחזית הרחוב ומוסתר ע"י אגף 3. הנכס משמש משרד עורכי דין בשטח של כ- 97 מ"ר ועוד גלריה בשטח של כ- 82 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**

## 5. המצב התכנוני הרלוונטי

5.1 תכנית 1346ג'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4730 מיום 18/02/1999. התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כמגרש 2 בשטח של 9,169 מ"ר ובייעוד אזור מסחרי מיוחד.

השימושים המותרים בשטח זה הם מסחר ומשרדים. בשטחים המצויים מתחת למפלס הקרקע, יותרו שימושים לחניה, אחסנה, חדרי מכונות ושירותי עזר נלווים נוספים.

תותר תוספת 2 קומות באגף הדרום מזרחי של הבניין בהתאם למפורט בנספח 1. מספר הקומות המירבי לא יעלה על 8 קומות וקומת גג לחדרי מכונות.

שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש יהיו כמפורט להלן:

| | שטח עיקרי | | | חלקי שירות | | | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **קיים** | **מוצע** | **סה"כ** | **קיים** | **מוצע** | **סה"כ** | |
| מעל למפלס הקרקע | 19,072 מ"ר | 1,934 מ"ר | 21,006 מ"ר | 7,533 מ"ר | 1,800 מ"ר | 9,333 מ"ר | 30,339 מ"ר |
| מתחת לקרקע | | | | 15,142 מ"ר | 7,033 מ"ר | 22,175 מ"ר | 22,175 מ"ר |
| **סה"כ** | **19,072 מ"ר** | **1,934 מ"ר** | **21,006 מ"ר** | **22,675 מ"ר** | **8,833 מ"ר** | **31,508 מ"ר** | **52,514 מ"ר** |

השטחים בטבלה כוללים את כל השטחים שבמעטפת הבניין.

5.2 תכנית 8544

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5542 מיום 19/06/2006. התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקים מהבניין הנדון ואינה רלוונטית לנכס הנדון. התכנית מתירה תוספת גלריות במפלסים +1.57 ו- +2.77 לשם הרחבת מסעדה וחנות. שטחי הגלריות יחושבו כשטחים עיקריים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. שטחי הבניה המירביים לתוספת בניה הם 330.75 מ"ר.

הבניה תבוצע בהינף אחד. כל יתר ההוראות לשטח מסחרי מיוחד יהיו בהתאם לתכנית 1346ג'.

5.3 תכנית 101-0141739

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7729 מיום 13/03/2018. התכנית הינה תכנית נקודתית לבניין הנדון. התכנית משנה את ייעוד החלקה למסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור וכן כיכר עירונית. מטרת התכנית היא להוסיף שני מגדלי משרדים מעל קומות מסד למסחר ומשרדים קיימות.

השימושים המותרים יהיו למסחר, משרדים, תעשיה קלה ומלאכה ואחסנה. כמו כן, מבנה לאגף הרווחה עבור מינהל החינוך החרדי.




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

טבלת השטחים

| שימוש | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת הכניסה הקובעת | | מס' קומות |
|---|---|---|---|---|---|
| | שטח עיקרי | שטח שירות | שטח עיקרי | שטח שירות | |
| חניון | | | | 26,941.1 מ"ר | 24 |
| תעשיה | 824 מ"ר | | | | |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,600 מ"ר | | | | |
| מסחר ומשרדים | 51,115.9 מ"ר | 16,907.6 מ"ר | 100 מ"ר | | |

הערות לטבלה

1,600 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור מתוכם 800 מ"ר עבור אגף רווחה ועוד 800 מ"ר עבור מינהל החינוך החרדי.

התכסית התת קרקעית תהיה 7,921 מ"ר, תכסית קומת מסד 5,662 מ"ר ותכסית קומת המגדל תהיה עד 1,200 מ"ר.

שלבי ביצוע

הגשת היתר מותנית בהגשת תכנית לפיתוח הכיכר והשטח הגובל ברחוב בית הדפוס בתיאום אגף שפ"ע ובהתאם לעקרונות הפיתוח מתכנית זו.

קבלת מתן היתר איכלוס מותנה בהשלמת פיתוח הכיכר והשטח הגובל לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו. גמר פיתוח השטח המבונה לצרכי ציבור ושטחי תעשיה ומלאכה קלה. כמו כן, השלמת החניון עבור כל מקומות החניה הנדרשים.

קבלת היתר מותנית באישור נספח הבינוי ע"י משרד הביטחון טרם קבלת ההיתר.

5.4 תכנית 101-0907501

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 10263 מיום 13/03/2022. התכנית מתירה תוספת גלריה בנכס הנדון לשם הרחבת משרד קיים. הבניה תבוצע בהינף אחד ללא שלבים. בהתאם לנספח הבינוי שטח הגלריה הוא 82 מ"ר ושטח המשרד הקיים הוא 100 מ"ר.

5.5 בקשה להיתר בתיק 1990/0165.10

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית לתו"ב ירושלים אותרה, בין היתר, בקשה להיתר בניה לתוספת גלריה למשרד קיים עפ"י נספח הבינוי.

בהתאם לטבלת השטחים המבוקשים בבקשה להיתר:

שטח משרד קיים 96.71 מ"ר

שטח גלריה מוצע 82.01 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**

## 6. השבחה בשומות הצדדים

| מהות ההשבחה | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה | השבחה בשומת המבקש |
|---|---|---|---|
| 101-0907501 | 28/03/2022 | ₪ 377,555 | ₪ 27,755 |

## 7. עיקרי עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

התכנית מתירה תוספת קומת גלריה בשטח של כ- 82 מ"ר למשרד קיים בקומת הקרקע. תוספת הגלריה תיצור שני מפלסים בגובה של 2.5 מ' נטו.

הנכס הנדון בנוי בגמר מלא ברמה גבוהה ומהווה משרד פעיל עם גלריה עוד לפני המועד הקובע ולפני שניתן היתר לתוספת הגלריה. מדובר בהליך לצורך אישור בדיעבד של הבנייה הקיימת.

בתחשיב המשיבה הובאו בחשבון עלויות התאמה. בתגובה טענה שמאית המשיבה כי מאחר שהנכס בנוי בפועל, אין להביא בחשבון עלויות התאמה כלל. כמו כן, בוודאי שאין להביא בחשבון שווי מעטפת לקומת קרקע או שווי זכויות בניה בלבד לקומת הגלריה אשר גם לפני הקמתה היוותה שטח בנוי שהצריך יצירת רצפה ועבודות גמר פנימיות בלבד.

ההשבחה היא עליית ערך המקרקעין בהתאם לחוק ולכן אין להעריך את שווי הזכויות בלבד אלא את השווי כבנוי.

מאחר שהנכס ממוקם בקומת הקרקע ניתן להשתמש בו גם למטרת מסחר אשר מהווה את השימוש היעיל.

ההשבחה בשומת המשיבה הינה על הצד הזהיר. מדובר בהכפלת שטח המשרד שהוערכה ב- 377,555 ₪ בלבד שהם כ- 4,600 ₪ למ"ר בלבד, כאשר שווי מ"ר בנוי בסביבה הוא 25,000 ₪.

ערכי שווי

שמאית המשיבה הפנתה לעסקאות מכר בסביבה הקרובה למשרדים בבניינים חדשים מהן עולה כי השווי למ"ר בנוי בממוצע הוא כ- 21,000 ₪.

באתר האינטרנט של משרד תיווך DSP מוצע למכירה משרד בחלקה הנדונה בשטח של 380 מ"ר תמורת 17,000 ₪ למ"ר בנוי.



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

שמאית המשיבה הפנתה לעסקאות בנכס הנדון ובתת חלקה נוספת בבניין הנדון:

| תת חלקה | תאריך | שטח ברוטו | תמורה | שווי למ"ר בנוי | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| 9 | 24/03/2019 | 96.71 מ"ר | ₪ 2,135,000 | ₪ 22,076 | ליחידה אין חניה צמודה |
| 9 | 18/08/2016 | 96.71 מ"ר | ₪ 1,822,500 | ₪ 18,845 | ניתן ללמוד על עליית מחירים של כ- 5% לשנה ולכן בשנת 2022 השווי צפוי לעמוד על כ- 25,000 ₪. |
| 7 | 01/12/2022 | 357.33 מ"ר | ₪ 10,000,000 | ₪ 27,985 | 202.38 מ"ר עיקרי + 154.95 מ"ר גלריה במקדם 1.0 |
| 7 | 21/06/2020 | 357.33 מ"ר | ₪ 8,300,000 | ₪ 23,228 | |

בשומה מכרעת של אייל יצחקי בגו"ח 30269/211 למועד קובע 13/06/2017 נקבע שווי של 2,400 ₪ למ"ר מבונה למשרדים ולשימושי מסחר נקבע מקדם 1.8 (5,400 ₪) ולתעשיה 0.9. השמאי המכריע התבסס על עסקות מכר למגרשים באזור התעשיה גבעת שאול תוך מתן ביטוי לפוטנציאל הנובע מתכנית אב לאזור התעשיה.

בשומת IFRS שנערכה ביום 20/03/2018 ע"י השמאית רלי טרייסטמן אגמי לנכס בגו"ח 30261/1262 למועד קובע 30/06/2017 נקבע שווי של 20,240 ₪ למ"ר בנוי למסחר.

בשומה מכרעת של אלי כהן בגו"ח 30332/34 למועד קובע 19/03/2016 נקבע שווי של 2,600 ₪ למ"ר מבונה תעשייה בשימוש למשרדים. בניתוח העסקאות עליהן הסתמך הביא בחשבון פוטנציאל הנובע מהגדלת זכויות בעקבות תכנית האב של גבעת שאול.

בהתחשב בכלל הנתונים הביאה בחשבון שווי של כ- 25,000 ₪ למ"ר בנוי.

<u>תחשיב המשיבה</u>

| **מצב קודם** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **פירוט** | **שטח** | **מקדם** | **שווי למ"ר בנוי** | **סה"כ** |
| שטח משרד | 96.71 מ"ר | 1 | ₪ 25,000 | ₪ 2,417,750 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | | ₪ 2,417,750 |
| **מצב חדש** | | | | |
| **פירוט** | **שטח** | **מקדם** | **שווי למ"ר בנוי** | **סה"כ** |
| שטח יחידה בקומת הקרקע | 96.71 מ"ר | 0.8 | ₪ 25,000 | ₪ 1,934,200 |
| שוטח יחידה נוסף בקומת גלריה | 82.01 מ"ר | 0.5 | ₪ 25,000 | ₪ 1,025,125 |
| סה"כ | | | | ₪ 2,959,325 |
| הפחתת עלויות התאמה | 82.01 מ"ר | | ₪ 2,000 | ₪ 164,020- |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | | ₪ 2,795,305 |
| **השבחה** | | | | **₪ 377,555** |




**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 המבקש

התכנית מתירה תוספת זכויות לבניית גלריה בשטח של 82.01 מ"ר במשרד קיים בגובה 5.2 מ'. גובה קומת הגלריה וקומת הקרקע לאחר הביצוע יהיו 2.5 מ' נטו בכל מפלס.

הנכס הנדון מהווה יחידה מסחרית הממוקמת בקומת הקרקע של בניין בית השנהב בצמוד לכניסה לאגף B ו- C ומשמשת כמשרד עורכי דין. היחידה נבנתה בגובה 5.2 מ' ויכולה לשמש כמסחר נחות בשל מיקומה שאינו פונה לחזית. הגובה מהווה יתרון כיוון שמאפשר העברת מערכות, תורם לרווחה, ניתן ליצור תצוגה על הקירות וגם ארכיב תלוי. בהתאם לחתך הבניין הנדון ניתן לראות כי גובה משרדים רגילים הוא כ- 3.5 מ'. היחידה במצב הקודם שווה יותר ממשרד בגובה של 3.5 מ'. בהתאם לכך, הוערך שווי המצב הקודם במקדם 1.1 ביחס למשרדים רגילים.

התכנית המשביחה איפשרה תוספת גלריה בגובה 2.5 מ' אך יצרה קומת קרקע נחותה בגובה של 2.5 מ'. בהתאם לכך, הובא בחשבון מקדם 0.9 במצב החדש לקומת הקרקע. שטח הגלריה הובא במקדם 0.5.

התכנית התירה תוספת זכויות לגלריה, המשרד היה בנוי עוד לפני המועד הקובע ולכן הובא בחשבון שווי המשרד כבנוי ברמת מעטפת ואת הזכויות לגלריה כשווי מ"ר מבונה. מועד ביקור שמאית המשיבה בנכס היה ביוני 2023 והמועד הקובע הוא מרץ 2022. לא ניתן במסגרת היטל השבחה לחייב על עבירות בניה. לשם כך, יש כלים אחרים בידי העירייה.

הנכס היה בנוי כדין ועלויות ההקמה בוצעו לפני רכישת היחידה. שמאי המבקש הציג תמונות מפירוק הגלריה הישנה בשטח 36.34 מ"ר + מדרגות 3 מ"ר, ובניית הגלריה החדשה. כאמור, הגלריה פורקה לאחר הרכישה ובוצעה חלוקה מחדש של הנכס מרמת המעטפת ועד לגמר מלא.

ערכי שווי

ניתוח עסקה בתת חלקה 7

מדובר בנכס ההשוואה הדומה ביותר לנכס הנדון אך מיקומו עדיף בשל הניראות והחשיפה לרחוב. הנכס שימש בעבר כחנות פלאפון וקיימת גישה ישירה מהחניון.

שטח רצפת היחידה בקומת הקרקע בהתאם לתשריט הבית המשותף ומדידה הוא 356 מ"ר, כ- 410 מ"ר שטח מעטפת. שטח רצפת הגלריה הוא 130 מ"ר, כ- 150 מ"ר מעטפת, 154.95 מ"ר לפי תכנית. גובה קומת הקרקע 2.7 מ' וגובה הגלריה 2.17 מ'. לנכס צמוד משטח המשמש ל- 3 מקומות חניה בחניון הבניין.



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

ניתוח שווי מ"ר בנוי נטו ביחידה:

| תיאור | שטח בנוי | מקדם אקו' | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שטח בקומת קרקע | 130 מ"ר | 0.9 | 117.0 מ"ר |
| שטח בקומת קרקע עם חלל כפול | 226 מ"ר | 1.2 | 271.2 מ"ר |
| שטח גלריה בגובה 2.17 מ' | 130 מ"ר | 0.4 | 52.0 מ"ר |
| סה"כ שטח מתואם | | | 440.2 מ"ר |
| תמורה בעסקה מיום 21/06/2020 | | | ₪ 8,300,000 |
| הפחתת שווי 3 חניות מקורות נכון למועד העסקה | | | ₪ 375,000- |
| תמורה בנטרול חניות | | | ₪ 7,925,000 |
| **שווי מ"ר נטו אקו' מנוטרל חניה** | | | **₪ 18,003** |

השווי המתקבל מניתוח העסקה הינו למ"ר נטו בעוד ששטח הבניה בנכס הנדון בהתאם להיתר הבניה הוא למעטפת ולכן לפי יחס התאמה מקורב של 15%, שווי מ"ר מבונה הוא 15,655 ₪. בהתאמה להיקף עסקה לפי 10% מתקבל שווי של 17,220 ₪ למ"ר בנוי.

<u>עסקאות בכנפי נשרים 13 גו"ח 30262/171</u>

| תיאור | שטח | תאריך מכירה | תמורה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|
| חנות | 66 מ"ר | 13/03/2022 | ₪ 1,825,000 | ₪ 27,652 |
| חנות | 115 מ"ר | 06/04/2021 | ₪ 2,050,000 | ₪ 17,826 |

מיקום עסקאות אלה עדיף מבחינת חשיפה לרחוב.

<u>נתונים נוספים מהבניין הנדון "בית השנהב"</u>

| תת חלקה | פירוט | שטח | קומה | מועד העסקה | תמורה | שווי למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 42 | לתת החלקה צמודה מרפסת בשטח של 23 מ"ר, מחסן 13 מ"ר וחניה. בהתאם לחוזה הנכס נמכר ללא המחסן והחניה. מקדם מרפסת 0.3 | 93 מ"ר | 4 | 29/12/2021 | ₪ 2,184,570 | ₪ 21,868 |
| 34+35 | שני משרדים צמודים המשמשים כיחידה אחת נמכרו כולל חניה ומעבר משותף בשטח של 19 מ"ר. שווי חניה 125,000 ₪. | 215 מ"ר | 4 | 14/07/2021 | ₪ 5,448,000 | ₪ 22,748 |
| 44 | המשרד כולל חלל טכני 5 מ"ר ומעבר משותף בשטח של 10 מ"ר. כמו כן משטח חניה המאפשר 4 מקומות חניה. שווי חניה לפי 125,000 ₪. | 278 מ"ר | 5 | 16/06/2022 | ₪ 6,950,700 | ₪ 22,673 |
| 33 | המשרד כולל מרפסת לא מקורה 32 מ"ר ומשטח חניה בשטח 79 מ"ר המאפשר 5 מקומות חניה. מקדם מרפסת 0.3 ושווי חניה 125,000 ₪. | 256 מ"ר | 4 | 16/05/2022 | ₪ 6,350,000 | ₪ 21,554 |

ברחוב נחום חפצדי בגו"ח 30269/228, "מגדל רם" מוקם מגדל שעתיד לכלול 17 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, כ- 27,000 מ"ר משרדים וכ- 500 מקומות חניה. להלן עסקאות למשרדים מדווחת במערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים:

| תאריך | שטח מדווח | חניות | מחיר | מחיר בנטרול חניה | שווי למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 25/07/2022 | 987 מ"ר | 20 | ₪ 19,347,379 | ₪ 16,847,379 | ₪ 17,069 |
| 27/04/2022 | 271 מ"ר | 0 | ₪ 4,894,549 | ₪ 4,894,549 | ₪ 18,061 |
| 26/04/2022 | 268 מ"ר | 0 | ₪ 4,331,349 | ₪ 4,331,349 | ₪ 16,162 |




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

| תאריך | שטח מדווח | חניות | מחיר | מחיר בנטרול חניה | שווי למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| 28/03/2022 | 149 מ"ר | 1 | ₪ 2,761,750 | ₪ 2,636,750 | ₪ 17,696 |
| 24/03/2022 | 987 מ"ר | 13 | ₪ 19,761,250 | ₪ 18,136,250 | ₪ 18,375 |
| **ממוצע** | | | | | **₪ 17,473** |

עסקאות למסחר

| תיאור | שטח | חניות | תאריך מכירה | תמורה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|
| שטח מסחרי | 601 מ"ר | 6 | 12/01/2022 | ₪ 12,054,500 | ₪ 18,809 |
| שטח מסחרי | 247 מ"ר | 2 | 13/01/2021 | ₪ 4,448,500 | ₪ 16,998 |

העסקאות נותחו בהתאם לכך ששווי חניה הוא 125,000 ₪.

בהתאם לנתוני ההשוואה שלעיל, ובהתייחס למיקום הבניין, ומשקלול כלל מאפייני היחידה הנדונה לרבות החשיפה המסחרית המוגבלת, שווי מ"ר בנוי נטו הינו 22,000 ₪.

חילוץ שווי מ"ר מבונה:

| | |
|---|---|
| שווי מ"ר בנוי נטו | ₪ 22,000 |
| בהתאמה למעטפת 15% | ₪ 19,130 |
| בהפחתת יזמות 20% | ₪ 15,942 |
| עלות בניה ללא מע"מ | (₪ 6,250) |
| שווי מ"ר מבונה אקו' במעוגל | ₪ 9,700 |

תחשיב המבקש

| **מצב קודם** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **פירוט** | **שטח** | **מקדם** | **שווי למ"ר** | **סה"כ** |
| שטח משרד | 96.71 מ"ר | 1.1 | ₪ 19,130 | ₪ 2,035,049 |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | | ₪ 2,035,049 |
| **מצב חדש** | | | | |
| **פירוט** | **שטח** | **מקדם** | **שווי למ"ר** | **סה"כ** |
| שטח יחידה בקומת הקרקע | 96.71 מ"ר | 0.9 | ₪ 19,130 | ₪ 1,665,056 |
| שוטח יחידה נוסף בקומת גלריה | 82.01 מ"ר | 0.5 | ₪ 9,700 | ₪ 397,749 |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | | ₪ 2,062,804 |
| **השבחה** | | | | **₪ 27,755** |




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

## 8. <u>הכרעה</u>

הנכס הנדון מהווה יחידה מסחרית שאינה חשופה לרחוב המשמשת כמשרד בקומת הקרקע של בניין מסחר ומשרדים. שטח היחידה 96.71 מ"ר בגובה 5.25 מ'. תכנית 101-0907501 התירה תוספת גלריה לנכס הנדון בשטח של 82.01 מ"ר אשר התבקשה עפ"י היתר בניה. לאחר ביצוע התוספת גובה כל אחת מהקומות תהיה 2.5 מ'.

התכנית הוסיפה זכויות לגלריה ולכן יש להביא בחשבון שווי לזכויות ולא שווי של גלריה בנויה. העובדה שגלריה נבנתה עוד בטרם המועד הקובע אינה משנה עובדה זו כיוון שעלויות הקמתה חלות בשני מצבי התכנון. בנוסף, בהתאם לטענת שמאי המבקש, הגלריה שהיתה בנויה בטרם נרכש הנכס ע"י המבקש היתה בשטח מצומצם וזו פורקה ובמסגרת שיפוץ הנכס בוצעו עבודות גמר והותקנה גלריה חדשה בהתאם לגודל המבוקש בהיתר. גם לגבי שטח הנכס הקיים, יש להביא בחשבון את שווי הזכויות ולא את שווי הבנוי כיוון שהבנוי והרווח היזמי קיימים בשני המצבים ולא הושבחו כתוצאה מהתכנית. בהתאם, מקדמי השווי שיובאו בחשבון מתייחסים לערכי קרקע.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם 1.1 לשטח במצב הקודם בגובה של 5.2 מ'. שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפחתה לשווי השטח בקומת הקרקע לאחר תוספת הגלריה. שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם 0.8 ושמאי המבקש הביא בחשבון מקדם 0.9. שמאי שני הצדדים הביאו בחשבון מקדם 0.5 לגלריה.

הנכס מהווה מסחר שאינו חשוף לרחוב בגובה של 5.25 מ' ולשטח זה יובא בחשבון מקדם שווי 1.0. מקדם השווי הראוי במצב חדש כאשר הגובה הוא 2.5 מ' בלבד הוא 0.85. מקדם השווי לזכויות בגלריה הוא 0.50.

<u>עלויות התאמה</u>

שמאי המבקש לא הביא בחשבון עלויות התאמה. שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלויות התאמה בסך של 2,000 ₪ למ"ר אך בתגובתה ובדיון טענה שאין להביא בחשבון עלויות התאמה כיוון שמדובר בהכשרה בדיעבד.

אני סבור כי במקרה זה אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה. גלריה הוקמה לפני שהנכס נרכש ע"י המבקש ולאחר הרכישה פורקה והותקנה מחדש בשטח גדול יותר במסגרת שיפוץ וביצוע גמר ע"י המבקש. נראה כי במקרה זה לא נדרשו התאמות אלא עלויות הקמה בלבד.



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

ערכי שווי

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר בנוי ושמאי המבקש הביא בחשבון שווי של 19,130 ₪ למ"ר בנוי ברמת מעטפת ושווי של 9,700 ₪ למ"ר מבונה.

בחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים ומצאתי לנכון להסתמך על עסקאות שבוצעו בבניין הנדון. עסקאות למשרדים בקומות מהוות אינדיקציית שווי בלבד ורף תחתון לשווי כיוון שהנכס הנדון מהווה יחידה מסחרית גבוה שאינה חשופה לרחוב. המבקש עושה בנכס שימוש למשרד משיקוליו, אך ניתן לעשות בנכס שימוש מסחרי.

להלן ניתוח שווי משרדים בבניין:

| תת חלקה | תאריך העסקה | מחיר | שטח | קומה | חניה צמודה | שווי חניות | תמורה ללא חניה | שווי למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 34 | 14/07/2021 | ₪ 5,448,000 | 215 מ"ר | 4 | 1 | ₪ 125,000 | ₪ 5,323,000 | ₪ 24,758 |
| 42 | 29/12/2021 | ₪ 2,184,570 | 116 מ"ר | 4 | 0 | ₪ 0 | ₪ 2,184,570 | ₪ 18,833 |
| 33 | 07/04/2022 | ₪ 6,350,000 | 330 מ"ר | 4 | 5 | ₪ 625,000 | ₪ 5,725,000 | ₪ 17,348 |
| 44 | 13/04/2022 | ₪ 6,950,700 | 278 מ"ר | 5 | 4 | ₪ 500,000 | ₪ 6,450,700 | ₪ 23,204 |
| **שווי מ"ר בנוי ממוצע** | | | | | | | | **₪ 21,036** |
| בניכוי יזמות | | | | | | | | ₪ 17,530 |
| עלות בניה כוללת | | | | | | | | ₪ 7,300 |
| **שווי למ"ר מבונה** | | | | | | | | **₪ 10,230** |

עלות הבניה הממוצעת למ"ר חושבה בהתאם מחירון דקל בהתאמה למרכיבי הבניין כולל חניון תת קרקעי ובהתאם לשטחים בהיתר הבניה.

להלן ניתוח עסקת מכר בתת חלקה 7:

מדובר ביחידה מסחרית סמוכה אך חשופה לרחוב וקיימת בה גלריה בהיתר בגובה 2.20 מ'. גובה התקרה תחת הגלריה 2.80 מ'. העסקה נערכה כ- 7 חודשים לאחר המועד הקובע ואינה מצריכה התאמת מועד.

| תיאור | שטח בנוי | מקדם אקו' | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שטח בקומת קרקע בגובה 2.8 מ' | 154 מ"ר | 0.9 | 138.6 מ"ר |
| שטח בקומת קרקע עם חלל כפול | 202 מ"ר | 1 | 202.0 מ"ר |
| שטח גלריה בגובה 2.2 מ' | 154 מ"ר | 0.4 | 61.6 מ"ר |
| סה"כ שטח אקו' | | | 402.2 מ"ר |
| תמורה בעסקה מיום 01/12/2022 | | | ₪ 10,000,000 |
| הפחתת שווי 3 חניות מקורות נכון למועד העסקה | | | ₪ 375,000- |
| תמורה בנטרול חניות | | | ₪ 9,625,000 |
| בניכוי יזמות 20% | | | ₪ 8,020,833 |
| עלות בניה | | | ₪ 2,598,800 |
| יתרה לקרקע | | | ₪ 5,422,033 |
| **שווי למ"ר מבונה מסחר** | | | **₪ 13,481** |
| מקדם התאמה ליחידה שאינה חשופה לרחוב | | | 0.85 |
| **שווי מ"ר מבונה למסחר מתואם** | | | **₪ 11,459** |



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

להלן ניתוח עסקת המכר בנכס הנדון, תת חלקה 9 שנערכה ביום 24/03/2019. מבדיקה בדוחות NATAM עולה כי בין מועד העסקה למועד הקובע לא חלה השתנות במחירים.

| | |
|---|---|
| שטח היחידה | 96.71 מ"ר |
| תמורה | ₪ 2,135,000 |
| בניכוי יזמות 20% | ₪ 1,779,167 |
| עלות בניה | ₪ 705,983 |
| יתרה לקרקע | ₪ 1,073,184 |
| **שווי למ"ר מבונה מסחר** | **₪ 11,097** |

שקלול נתוני שתי העסקאות, תוך מתן משקל גבוה יותר לעסקה בנכס הנדון, מצביע על שווי של 11,200 ₪ למ"ר מבונה.

## 9. <u>תחשיב ההשבחה</u>

| **מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| **פירוט** | **שטח** | **מקדם** | **שטח אקו'** |
| מסחר | 96.71 מ"ר | 1 | 96.71 מ"ר |
| סה"כ שווי מצב קודם | | | 96.71 מ"ר |
| **מצב חדש** | | | |
| **פירוט** | **שטח** | **מקדם** | **סה"כ** |
| מסחר בגובה 2.5 מ' | 96.71 מ"ר | 0.85 | 82.20 מ"ר |
| שוטח נוסף בקומת גלריה בגובה 2.5 מ' | 82.01 מ"ר | 0.5 | 41.01 מ"ר |
| סה"כ שווי מצב חדש | | | 123.21 מ"ר |
| השבחה במ"ר אקו' | | | 26.50 מ"ר |
| שווי למ"ר מבונה | | | ₪ 11,200 |
| **השבחה** | | | **₪ 296,783** |

הערה: מקדם שווי לשטח תחת הגלריה בגובה 2.50 מ', 0.85 לעומת מקדם 0.90 שהובא בניתוח העסקה בתת חלקה 7, שם הגובה הוא 2.80 מ'. מקדם שווי הגלריה בגובה 2.50 מ', 0.50 לעומת מקדם 0.40 לגלריה בתת חלקה 7, שם גובהה הוא 2.20 מ' בלבד.



**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 101-0907501 ובקשה להיתר בתיק 1990/0165.10, היא כדלקמן:

| מהות ההשבחה | מועד קובע | ההשבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| 101-0907501 | 28/03/2022 | ₪ 296,783 | ₪ 148,392 |

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**