תאריך : 03 בדצמבר , 2024
מספר מינוי : 1130-2024
מספרנו : 203-1130-2024

לכבוד
חב' בית דו נואס 6 בע"מ- המבקשת
ע"י מר בעז כהן, שמאי מקרקעין
דוא"ל boazico100@gmail.com
(להלן "המבקש")

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים - המשיבה
ע"י גב' רחל פרנקו - שמאית מקרקעין
דוא"ל rafranco@walla.com
(להלן "המשיבה")

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>חלקה 98 בגוש 30052</u>
<u>רח' יוסף דו נואס 6, ירושלים</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1 בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2 היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בנייה, הכוללת הקלות.

2. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 15.08.2024 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. <u>מועדים קובעים</u>

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 101-0664243	28.10.2020
הקלות	30.08.2023

4. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור במקום נערך ביום 22.09.2024.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש : 30052.
חלקה : 98.
שטח החלקה הרשום : 189 מ"ר.
מהות הנכס : מבנה וותיק בן 2 קומות מעל קומת מרתף לשימושי מסחר ומגורים לגביו הוגשה בקשה להריסה חלקית, תוספת 6 קומות וקומה תת-קרקעית, שימור חזיתות, סה"כ 19 יח"ד.
מיקום : רח' דו נואס 6, מרכז העיר, ירושלים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם במרכז העיר ירושלים.
רח' דו נואס ממוקם בניצב לרח' יפו ולציר הרכבת הקלה - בקטע שבסמוך וממערב לרח' הלני המלכה, מדרום לרח' הנביאים וממזרח לרח' הרב קוק ורח' המלך ג'ורג'.

רח' דו נואס מהווה רח' פנימי וצר, המסתעף מרח' יפו.

הבניין שבנדון הינו פינתי וממוקם בצידו המזרחי של רח' דו נואס ובצידו הדרומי של רח' אריסטובולוס.

הבניין כולל חזית צפון מזרחית לרחוב אריסטובולוס, שהינו רחוב פנימי חד סטרי, וחזית צפון מערבית לרחוב דו נואס, שהינו רחוב להולכי רגל.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים וותיקים, לצד מסחר, מבני ציבור ומלונאות.

בסביבה פיתוח ותשתית העירונית.

החלקה מהווה מגרש למסחר ומגורים שצורתו טרפז. שטח החלקה 189 מ"ר.

על החלקה קיים בניין ותיק בן 2 קומות כולל גלריה, מעל קומת מרתף עם בניה חלקית על הגג. הנכס מיועד להריסה תוך שימור חזיתות ותוספת של 6 קומות למגורים וקומת מרתף נוספת. סה"כ מתוכננות 19 יח"ד ומסחר בקומת קרקע ובקומת מרתף עליונה.

ע"פ תיק תיעוד, המבנה מוגדר לשימור בכרטסת השימור של העירייה, הבית הוא בית בסגנון "מנדטורי", קיים ערך לחזיתות. הוא מהווה חלק מבלוק הבינוי במקום והוא בנוי בקנה מידה ההיסטורי בשכונה. קירות הפנים של המבנה בנויים מגב בטון וקירות החוץ מאבן חד פני.

בביקור בשטח נראה כי מצבו הפיזי והתחזוקתי של פנים הנכס תואם לגילו.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7. המצב התכנוני

7.1 תכנית מתאר לירושלים מס' 62

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16.07.1959.

יעוד החלקה - אזור מסחרי, לגביו נקבעו הוראות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	-	בלתי מוגבל
מס' קומות מירבי	-	3. (גובה מקס' 15 מ').
אחוזי בניה מרביים	-	150% (50% לקומה).
קווי בניין	-	חזית אפס מ', צידי 2.5 מ' או אפס, אחורי 5 מ'.

שימושים: כבאזורי מגורים, בתנאי שלא יותרו מגורים בקומת קרקע של בית, אלא באישורה של הועדה המקומית ובהסכמתה של הועדה המחוזית. משרדים, חנויות, בתי מלאכה, מלאכות ותעשיות, בתנאי ששימושם יהיה כשימוש הרשום בנספח המצורף בזה בכותרת "אזור מסחרי".

בתכנית נקבעו הוראות בניה למרתפים כדלקמן:
מרתפי אחסנה, חללים למעליות ומקומות לתשמישי מיזוג אויר, קירור או חימום, אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית. מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי דיירי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית.
שטחו הכולל של כל מחסן לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית.
הועדה המקומית תהיה מוסמכת לדרוש חלוקת המחסן לתאים לשימוש הדירות בבית אם לדעתו של מהנדס העיר מידות המחסן מאפשרות חלוקה כזאת.
אין להשתמש במרתף או בכל חלק ממנו לצרכי דיורים.

כמו כן, נקבעו הוראות בניה לגגות משופעים: מקום שמקימים גג משופע על בית כלשהו, אפשר יהיה להשתמש בחלל שמתחת לגג למחסן ואותו חלל יכיל את מיכלי המים.

7.2 תמ"א 38 על תיקוניה - תכנית ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005. במהלך השנים אושרו לה תיקונים - תיקון מס' 1א' (י.פ. 5704 מיום 16.08.2007), תיקון מס' 2 (י.פ. 6069 מיום 10.03.2010), תיקון מס' 3 (י.פ. 6430 מיום 11.06.2012) ותיקון מס' 3א' נוסח משולב (י.פ. 7400 מיום 13.12.2006).

התכנית קובעת הוראות במטרה לעודד ביצוע חיזוק מבנים, שניתן היתר להקמתם לפני ה-01.01.1980, נגד רעידות אדמה. התכנית חלה גם על מבנים שנבנו לפני ה- 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בנייה לאחר מכן.
בהתאם להוראות התכנית והתיקונים שאושרו לה, רשאית הועדה המקומית, בתנאים שנקבעו, לאשר תוספת זכויות בניה במסלול חיזוק הבניין הקיים.

בסעיף 23 להוראות התמ"א נקבע, כי רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית אשר תתאים את תוספות הבניה שמכוח התמ"א למאפייני היישוב או האזור עליו תחול התכנית. אושרה תכנית כאמור, לא יחולו הוראות התמ"א לעניין תוספת זכויות, אלא אם נאמר אחרת בתכנית שאושרה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בתיקון 3א' נקבע שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
ועדה מקומית רשאית להתיר במסלול הריסה ובניה מחדש תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין הטעון חיזוק, במדורג בהתאם למס' הקומות בבניין הקיים. - לפי הפירוט הבא:

מס' קומות בבניין קיים טעון היתר	תוספת שטח
קומה אחת	1.5 קומות טיפוסיות מורחבות
2. קומות	2.5 קומות טיפוסיות מורחבות
3. קומות	3 קומות טיפוסיות מורחבות
4 קומות ויותר	3.5 קומות טיפוסיות מורחבות

קומה בתת-הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות.
קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלושה קירות לפחות. למרות האמור, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.
קומה טיפוסית מורחבת - שטחה של כל קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתבנה.
תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי סעיפים 11 - 14א' אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.
מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:
בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

התכנית קובעת בסעיף 19 להוראותיה הוראות למבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי כדלקמן:
לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק. ועדה מקומית, לאחר ששמעה את חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית, רשאית להתיר תוספת בניה, על פי האמור בתכנית זו, במבנה בעל ערך אדריכלי מיוחד או בעל ערך היסטורי שאינו מבנה לשימור, אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי או ההיסטורי האמורים.

7.3 <u>תכנית 10038 "חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7655 מיום 27.12.2017 ובעיתונות מיום 29.12.2017.

התכנית נערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 לאחר איסוף נתונים ובחינת התנאים המיוחדים של העיר ירושלים. התכנית ערוכה על פי נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות) ופירוט מסודר ומרוכז של הנחיות בניה, תנאים לדיון, תנאים להיתר ותנאים בהיתר לבקשות מכוחה.

מטרת התכנית:
קביעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה והתאמתם לדרישות התקן וקביעת הוראות בעניין תוספת שטחי בניה (לרבות תנאים לתוספת שטחי בניה והיתרים על פי תכנית זו) ובעניינים אחרים בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים ובהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38.
התכנית אינה מקנה זכויות בניה וכל עניינה הוא במתן אפשרויות וסמכות לוועדה המקומית להוספת זכויות בניה בכפוף לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בה.

התכנית קובעת תוספות בניה ותנאים למתן תוספות הבניה למבנים קיימים הטעונים חיזוק לשיפור עמידותם בפני רעידת אדמה, בתנאי שיחוזקו כנדרש בתקן - בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים. התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע כפי שאושרו בתכניות החלות על המקום. התכנית מאפשרת הריסת מבנים וקובעת זכויות בניה להקמת מבנים חדשים במקומם בתוספת זכויות מכח תכנית זו.

הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה מגורים, אשר הוצא בהיתר לבנייתו לפני 1.1.1980 והוכח הצורך בחיזוקו לפי סעיף 6.3 לתכנית זו ולהתיר הקמתו מחדש ביעוד למגורים, לאחר שבחנה את השתלבות הבינוי המוצע במרחב הסמוך, בתנאי שלא נאסרה הריסתו בסעיף 6.5 לתכנית זו מטעמי שימור ובתנאים המפורטים בסעיף זה:

1. הזכויות לבינוי המבנה החדש לא יעלו על סך שטחי הבנייה העיקריים והמגבלות המפורטים להלן:
   א. שטחי הבנייה על פי תכניות מפורטות שחלות במקום.
   ב. שטחי הבנייה להרחבת יחידות דיור קיימות על פי תכנית זו.
   ג. שטחי הבנייה לתוספות מותרות ע"פ תכנית זו בקומת עמודים מפולשת.
   ד. שטחי בנייה לתוספת של עד 2.5 קומות טיפוסיות למבנה הקיים ובלבד שיתרת הזכויות מתכניות מפורטות שאושרו לאחר 1.1.1980 ושלא מומשו במבנה הקיים והזכויות על פי סעיף קטן (1)ד' זה, לא יעלו יחדיו על סך שטחי בנייה לתוספת של 2.5 קומות טיפוסיות.

לשטחי הבנייה העיקריים שפורטו, יצורפו שטחי שירות הנובעים מהוראות כל דין בהתאם לתכנון המפורט של המבנה החדש שיאושר ע"י הועדה המקומית. שטח מרפסות שירות העולה על 5 מ"ר ליחידת דיור, יחושב כשטח בנייה עיקרי.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

2. על מבנים שייהרסו וייבנו מחדש ע"פ הקבוע בתכנית זו, יחולו המגבלות הבאות:
   א. גובה הבניין לא יעלה על 6 קומות מעל הקרקע במגרש בשטח עד דונם אחד ולא יעלה על 8 קומות מעל הקרקע במגרשים ששטחם מעל דונם אחד.
   ב. לא תותר מכח תכנית זו הקמה מחדש של בינוי מוצע הכולל מעל 150 יח"ד.
   ג. לא תותר מכח תכנית זו הריסת מבנה והקמה מחדש של בינוי ככל ששטח המגרשים עליהם מבוקש הבינוי המוצע עולה על עשרה דונם.
3. רשאית הועדה המקומית להתיר הריסה והקמה מחדש לכל מבנה אשר ניתן לו היתר לפני 1.1.1980, לרבות למבנה שע"פ תכנית מפורטת גובהו אינו עולה על שתי קומות ושטחו אינו עולה על 400 מ"ר ובתנאי שהמבנה אינו מצוי במרקמים צמודי קרקע/בנה ביתך.
4. הוגשה בקשה להריסת מבנה בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור, לא תאשר הועדה המקומית את הבקשה אלא לאחר שנמסרה הודעה על הבקשה למתכנן המחוז בצירוף תיק תיעוד ובתוך 45 יום לא נתקבלה התנגדות הועדה המחוזית לאישור הבקשה.
5. הריסת המבנה הקיים, למעט שמירת חזיתות מטעמי שימור ע"פ הנחיות ועדת השימור וחיזוקם המלא, תחשב כהריסה מלאה ולא תפגע בזכויות לעניין סעיף זה.
6. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה אלא אם אישרה רשות מוסמכת הקמת מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) עבור יחידות דיור ששטחן עד 40 מ"ר.
7. קווי הבנייה למבנה החדש יקבעו ע"פ תכנית מאושרת החלה על המקום. תותר חריגה מקווי הבנייה ע"פ תכנית ובלבד שקווי הבנייה לא יפחתו מ- 3 מ' מגבול המגרש בחזית הקדמית והאחורית ולא יפחתו מ- 2 מ' מגבול המגרש בחזית צידית. במבנים שגובהם 6 קומות ומעלה, קווי הבניין מעל הקרקע בחזית הקדמית לא יפחתו מ- 4 מ' ולא יפחתו מ- 3 מ' מגבול המגרש בחזיתות האחרות. קווי הבניין למבנה החדש יקבעו בכפוף לאמור בסעיפים 15 ו- 16 לתמ"א 38 ובכפוף לאמור בתמ"א 38 ביחס לבניית חנייה תת קרקעית.
8. במבנים היסטוריים הועדה תהיה רשאית לאשר, בהמלצת מהנדס הועדה, קווי בניין לבניין החדש בהתאם לקונטור המבנה הקיים בהיתר, ככל שנקבעה שמירת חזיתות קיימות מטעמי שימור כאמור בסעיף 5 לעיל ואולם הבינוי המוצע בקומות שמעל חזית שנקבעה לשימור לא יחרוג מקווי הבנייה שהותרו למבנה החדש בסעיף 7 לעיל.
9. הועדה המקומית תהיה רשאית, בהמלצת מהנדס הועדה, להתיר הקמת חנייה תת קרקעית ושטחי שירות תת קרקעיים בהיקף שיאפשר ניצול משאב הקרקע למימוש תכניות מפורטות עתידיות.

7.4 <u>תכנית מס' 101-0664243 תוספת 6 קומות, דו נואס 6, מרכז העיר ירושלים.</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9143 מיום 13.10.2020.

מטרת התכנית: הריסת בניין קיים תוך שימור חזיתות: צפון-מזרחית וצפון-מערבית של מבנה היסטורי, קביעת הוראות שימור ובניית בניין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור מסחר ותעסוקה ומגורים.
עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מאזור מסחרי למגורים, מסחר ותעסוקה.
- קביעת בינוי עבור בניין חדש.
- קביעת מס' קומות ל-8 קומות מעל מפלס כניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- קביעת שימושים המותרים למגורים, מסחר ותעסוקה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- קביעת מס' יח"ד ל-19.
- קביעת קווי הבניין המרביים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת סך השטחים לבינוי.
- קביעת הוראות בגין התרת הריסה של מבנה קיים.
- קביעת הוראות בגין חזיתות לשימור.

שימושים:
מגורים ושימושים נלווים, תעסוקה, מסחר לסוגיו וכיו"ב.

הוראות בינוי:
- תותר הריסה של בנין קיים תוך שימור החזיתות כלפי רח' דו נואס רח' אריסטובולוס ובינוי בנין חדש בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף.
- תותר בניית 19 יח"ד הכוללות 2 יח"ד קיימות ו- 17 יח"ד מוצעות מעבר לשטחי המסחר והתעסוקה בהתאם לנספח הבינוי.
- קומת הקרקע תשמש למסחר ותעסוקה בלבד, יותר לובי כניסה למגורים כמפורט בנספח הבינוי.
- תמהיל יח"ד המוצעות יהיה כדלקמן: 9 יח"ד יהיו בגודל עד 45 מ"ר, 8 יח"ד בגודל 45-95 מ"ר.
- שטח מחסן לכל יח"ד לא יפחת מ- 4 מ"ר נטו.

חניה:
על אף האמור בתכנית 5166ב', הבינוי על פי תכנית זו יהיה פטור מחובת התקנת מקומות חניה, וזאת מאחר שלא קיימת גישה ברכב לחלקה ולאור קרבת התכנית לציר הרכבת הקלה ברחוב יפו.

שימור:
- בבניין תשמרנה 2 חזיתות ההיסטוריות שלו הפונות לרחובות דו נואס ואריסטובולוס כולל פרטי בניה ופרטי פתחים. עיצוב החזיתות יתואם מול מח' השימור.
- לא תותר הקמת חדרי אשפה בחזיתות המבנה.
- יותרו אלמנטים משניים להריסה.
- תותר עריכת שינויים בחזיתות כמסומן בנספח בינוי.
- כחלק בלתי נפרד ממסמכי היתר בניה, יצורף תכנון הנדסי של מהנדס קונסטרוקציה המבטיח תמיכת גוש החזית המיועדת לשימור בתקופת הבניה.
- לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי, בסגנונו, אלמנטים המקוריים שבו, בפרטי הבנין לרבות סוג האבן, פתחים, כיחול ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- פירוק חלקי המבנה המסומנים להריסה בתכנית זו, הסמוכים לקירות המבנה ההיסטורי יעשה באמצעות "פירוק זהיר ידני".
- סוג האבן וגמר הסיתות בחיפוי האבן בתוספת המוצעת יתואם עם מחלקת השימור בעיריית י-ם.
- יוסרו ויוסדרו תשתיות במבנה.
- פתרון המיגון יעשה באמצעות חדרים מחוזקים בקומות ההיסטוריות ומעליהן.
- שימור המבנה יעשה ע"י אדריכל ומהנדס מומחה בתחום השימור, תכניות שימור יוגשו לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו על בסיס ממצאי תיק תיעוד מלא.
- בעת ביצוע עבודות בניה חדשות יש להגן על מבנה ההיסטורי כולל קונסטרוקציה ופרטים. יש לתת פתרון והגנות לייצוב המבנה ההיסטורי ולהבטיח שלא יפגע לאורך כל זמן העבודות באתר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

חיזוק מבנים, תמא/38:

- היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס שמתמחה בשימור מבנים היסטוריים. על בסיס דוח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העירייה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידה הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימאלית בחללי הפנים של המבנה.

מסחר:
השימושים המחייבים בקומת קרקע הינם מסחר ותעסוקה 2. יותר לובי כניסה מגורים בקומת קרקע כמסומן בנספח בינוי.

זכויות והוראות הבניה במגרש 1 ששטחו 189 מ"ר, שייעודו מגורים מסחר ותעסוקה נקבעו כדלקמן:

שימוש	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח עיקרי (מ"ר)
	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
	עיקרי	שרות	עיקרי	שירות					
מגורים	563.64	398.97		154	19 (1)				37
מסחר ותעסוקה	183.95		119.03	35					
סה"כ	747.59	398.97	119.03	189	19	28.45 (3)	8	2	37

(1) מס' יחידות אינו כולל יחידות מסחר.
(2) קווי בנין - כמסומן בתשריט.
(3) גובה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה עבור חדר מדרגות, קירות מגן לגנרטור ומעקה תקני בגובה 1.44 מ'. תותר גמישות במפלס +0.00 וגובה בניין מרבי על פי סעיף 4.1.2 (ה)1.

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

8. רישוי

8.1 היתרי בניה

לא נמצא תיק בניין במערכת מידע גיאוגרפי - GIS, ארכיב הוועדה המקומית של עיריית ירושלים.

8.2 בקשה להיתר בניה

הוגשה בקשה להיתר בניה בתיק מס' 2021/0067.00 להריסה חלקית, תוספת 6 קומות וקומה תת קרקעית לבניין קיים, שימור חזיתות, סה"כ 19 יח"ד.

הבקשה כוללת הקלות כדלקמן:

- המרת 76 מ"ר ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" משימוש מסחר ותעסוקה לשימוש מגורים.
- ביטול קומת הגלריה במסחר.

ועדת המשנה בישיבתה מיום 30.08.2023 דנה בבקשה החליטה לאשרה.

להלן פרוט שטחי הבניה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

מפלס	קומה	מגורים עיקרי מוצע	מסחר עיקרי מוצע	עיקרי מרפסות מוצע	עיקרי ממ"ד מוצע	סה"כ עיקרי מוצע	ממ"ד מוצע	מרחב מוגן מוסדי מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע	אחסנה מוצע
-6.57	קומה 0								3.84	97.69
-3.57	קומה 1		104.96			104.96		13.58		
0.00	קומה 2		100.71			100.71				
+5.57	קומה 3	92.64		4.79	2.93	100.36	23.91			
+9.21	קומה 6	91.03		8.00	2.88	101.91	34.84			
+12.33	קומה 7	91.03		8.00	2.88	101.91	34.84			
+15.45	קומה 8	91.03		8.00	2.88	101.91	34.84			
+18.57	קומה 9	91.03		8.00	2.88	101.91	34.84			
+21.69	קומה 10	91.03			2.88	93.91	34.84			
+24.98	קומה 11	67.36			3.03	70.39	23.24			
28.45	קומה 12									
מעל הקרקע		**615.15**	**100.71**	**36.79**	**20.36**	**773.01**	**221.35**			
מתחת לקרקע			**104.96**			**104.96**		**13.58**	**3.84**	**97.69**
סה"כ המבנה		**615.15**	**205.67**	**36.79**	**20.36**	**877.97**	**221.35**	**13.58**	**3.84**	**97.69**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מפלס	קומה	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	מעברים ציבוריים מוצע	שטח עזר מסחר מוצע	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שטח בניה	מרפסות זיז לא מקורה מוצע	מרפסות גג לא מקורה מוצע	הורדה מוצע	אחר כולל הורדות סה"כ
-6.57	קומה 0	13.64	26.96		142.13	142.13				
-3.57	קומה 1			17.26	30.84	135.80			5.80	5.80
0.00	קומה 2	28.34			28.34	129.05			10.79	10.79
+5.57	קומה 3	18.55			42.46	142.82	3.01		6.27	9.28
+9.21	קומה 6	18.69			53.53	155.44			6.13	6.13
+12.33	קומה 7	18.69			53.53	155.44			6.13	6.13
+15.45	קומה 8	18.69			53.53	155.44			6.13	6.13
+18.57	קומה 9	18.69			53.53	155.44			6.13	6.13
+21.69	קומה 10	18.69			53.53	147.44	8.00		6.13	14.13
+24.98	קומה 11	18.59			41.83	112.22		38.45	6.23	44.68
28.45	קומה 12	2.28			2.28	2.28				
מעל הקרקע		**161.21**			**382.56**	**1155.57**	**11.01**	**38.45**	**53.94**	**103.40**
מתחת לקרקע		**13.64**	**26.96**	**17.26**	**172.97**	**277.93**			**5.80**	**5.80**
סה"כ המבנה		**174.85**	**26.96**	**17.26**	**555.53**	**1433.5**	**11.01**	**38.45**	**59.74**	**109.2**

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ולקבל זאת בכתב.

9. <u>הזכויות בנכס</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס השטרות מיום 18.10.2020 לפיו שטחה הרשום של חלקה 98 בגוש 30052, הינו 189 מ"ר.
החלקה רשומה בבעלות:
חב' בית דו נואס 6 בע"מ - 11/25 חלקים בחלקה.
חב' דו נואס מסחר בע"מ - 14/25 חלקים בחלקה.

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית. אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה על-פי שומת המשיבה	ההשבחה על-פי שומת המבקש
תכנית 101-0664243	28.10.2020	₪ 4,599,347	אין השבחה
הקלות	30.08.2023	₪ 1,011,160	אין השבחה

10.2 תכנית 101-0664243

10.2.1 עמדת שמאית המשיבה

התכנית מאפשרת תוספת שטחי בניה, תוספת קומות ותוספת יח"ד, בהתאם לבינוי המוצע בבקשה להיתר, זאת בהשוואה לשווי המבנה הקיים ולזכויות הבניה המותרות עפ"י תכנית 62 במצב הקודם.

שווי

מגורים:

הבינוי המוצע כולל דירות בשטח 39.19 מ"ר - 66.78 מ"ר. להלן עסקאות מכר לדירות מגורים קטנות (בבניה חדשה) בסביבה הקרובה, מתוך מערכת מידע נדל"ן:

שווי עסקאות מכירה לדירות מגורים בסביבה הקרובה								
תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	קומה	מס' חד'	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
09/09/2019	30052/176	מונבז 3	54	2	2	2015	₪ 2,310,000	₪ 42,778
08/05/2019	30050/96	הרב קוק 7	38	2	2	2010	₪ 1,750,000	₪ 46,053
15/07/2021	30050/96	הרב קוק 7	62	4	2	2010	₪ 2,450,000	₪ 39,516
06/10/2021	30050/51	הנביאים 1	52	6	2	2017	₪ 2,207,790	₪ 42,458
10/02/2021	30050/96	הרב קוק 7	46	3	2	2013	₪ 1,985,000	₪ 43,152
07/10/2021	30074/509	יפו 61	47	2	2	2024	₪ 2,050,000	₪ 43,617
07/10/2021	30074/509	יפו 61	47	2	2	2024	₪ 2,050,000	₪ 43,617
23/05/2022	30052/176	מונבז 3	52	6	2	2016	₪ 2,450,000	₪ 47,115
20/10/2022	30050/96	הרב קוק 7	38	3	2	2013	₪ 1,880,000	₪ 49,474
29/12/2022	30050/96	הרב קוק 7	51	2	2	2013	₪ 2,250,000	₪ 44,118
06/02/2022	30074/509	יפו 61	45	4	2	2024	₪ 1,873,000	₪ 41,627
02/03/2022	30074/509	יפו 61	47	2	2	2024	₪ 2,045,000	₪ 43,530
09/03/2023	30050/96	הרב קוק 7	39	4	2	2024	₪ 1,950,000	₪ 50,000
13/03/2022	30074/509	יפו 61	44	5	2	2024	₪ 1,838,000	₪ 41,777
ממוצע למ"ר בנוי								₪ 44,202

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בבניה ותיקה:

שווי עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה ותיקה בסביבה הקרובה									
תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח רשום	התאמה לשטח ברוטו	קומה	מס' חד'	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
18/01/2022	30052/91	חבצלת 7	54	62	3	3	1930	₪ 1,730,000	₪ 27,858
16/02/2020	30049/27	יעבץ 20	50	58	1	3	1940	₪ 1,625,000	₪ 28,261
01/08/2022	30052/91	חבצלת 7	68	75	2	3	1950	₪ 2,900,000	₪ 38,667
23/11/2021	30052/138	אריסטובלוס 4	50	58	2	3	1950	₪ 1,500,000	₪ 26,087
19/04/2019	30052/89	החבצלת 3	46	53	4	2	1920	₪ 1,300,000	₪ 24,575
ממוצע למ"ר בנוי									₪ 29,089

<u>פסיקות שמאים מכריעים</u>:

- לנכס בגו"ח 30037/166 רחוב מאיר שחם 5 נערכה שומה מכרעת של מר יהודה פלד. הנכס מהווה מגרש בייעוד למגורים בו נתבקשה הקמת בניין עבור 27 יח"ד. המגרש נרכש ביום 13/10/2017 תמורת 22,499,845 ₪. בהתאם לניתוח העסקה קבע שווי של 18,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 06/07/2019.
- בהתאם לשומתו של השמאי המכריע מר בועז קוט ברח' אבישר 13 (גו"ח 30073/42) נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 01/01/2020 בסך של 18,000 ₪ ללא מע"מ.
- לנכס בגו"ח 30037/170,184 ברח' המלך ג'ורג' 47 נערכה שומה מכרעת של השמאי מר ארז כהן. בשומה נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 23,600 ₪ למועד קובע 31/08/2020. עבור פרויקט למגדל בן 20 קומות המשלב מגורים, מלונאות ומסחר (מגורים עד קומה15). מעל 7 קומות מרתף. הדירות בפרויקט מאופיינות בשטח גדול, 4 כיווני אוויר, 2 חניות ומרפסות נרחבות.
- בהתאם לשומתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן ברח' יפו 180 (גו"ח 30076/112) נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים מעל מבנה ציבור, עבור דירות 2 חד' קטנות בסך של 15,000 ₪ למועד קובע 28/02/2022.
- בהתאם לשומתה של השמאית המכריעה הגב' שושי שרביט שפירא ברח' מזור 6 (גו"ח30073/139) נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 05/10/2018 בסך של 15,000 ₪, ללא מע"מ.
- בהתאם לשומתו של השמאי המכריע מר יעקב פז ברח' הדקל 6 (גו"ח 30073/40) נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 25/07/2018 בסך של 14,500 ₪, ללא מע"מ.

בהתאם לנתוני השווי כאמור ובהתאמה לנכס הנדון, הוערך שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 18,000 ₪ (בהתחשב בין היתר במגורים מעל מסחר), ללא מע"מ, עבור הדירות הקטנות בשטח של 67 מ"ר – 39 מ"ר, למועד 28.10.2020.

<u>מסחר</u>:

- בשומתו של השמאי המכריע מר אלי כהן ברח' יפו 184 גו"ח 30076/200) נקבע שווי מ"ר בנוי נטו למסחר בסך של 25,000 ₪ (לפי דמ"ש של 160 ₪ למ"ר ושיעור היוון של 7.7%), למועד קובע 22/01/2016. שווי מ"ר מבונה למסחר הוערך בסך של 14,000 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- בשומתו של השמאי המכריע מר ניקי פרימו ברח' אגריפס 70 (גו"ח 30073/27) נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר בסך של 29,000 ₪ לבניה חדשה למועד קובע 10/08/2012.
- בשומתו של השמאי המכריע מר אבישי זיו ב-"מתחם עדן" בפינת הרחובות אגריפס ועליאש (גו"ח 30048/176-179,146) נקבע שווי מ"ר מבונה בסיסי למסחר בסך של 13,500 ₪ למועד 16/11/2012.

מחירים מבוקשים לשכירות חנויות בק"ק, במרכז העיר, מתוך אתר "יד 2" (מודעות לתאריך 31.03.2024):

כתובת	שטח (מ"ר)	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
הלל 23	27	4,800 ₪	177 ₪
הלל 18	20	3,850 ₪	192 ₪
ינאי 8	36	4,900 ₪	136 ₪
יפו 25	45	6,700 ₪	149 ₪
בן יהודה	51	7,000 ₪	137 ₪
דורות ראשונים	40	5,850 ₪	146 ₪

בהתאם לאמור לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון הוערך שווי מ"ר מבונה לשטחי המסחר בסך 17,000 ₪ למועד 28.10.2020.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם:

שטח מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר 62:
283.5 מ"ר עיקרי ב- 3 קומות = 150% * 189 מ"ר.
94.5 מ"ר עיקרי לקומה, כאשר קומת הקרקע תשמש למסחר.
שטחי מרפסות שירות לפי 15 מ"ר ליח"ד[1]: 60 מ"ר.
שטחי אחסנה במרתף: 27.48 = 8% * (60 מ"ר לממ"דים + 283.5 מ"ר).

בינוי קיים, שטח עיקרי (לפי תיק תיעוד):

שטחי מגורים: 119.48 מ"ר (עבור 2 יח"ד).
מסחר (ק"ק וגלריה): 189 מ"ר.
מרתף: 141
סה"כ: 308.48 מ"ר + 141 מ"ר מרתף.

שווי השטחים הבנויים ללא פוטנציאל מוערכים בגבולות 25,640 ₪ ללא מע"מ.
שווי בנוי למסחר:
בהתחשב במיעוט עסקאות השוואה למסחר באזור, הוערך שווי מסחר בבניה ותיקה כדלקמן:
שווי קרקע: 17,000 ₪.
עלות בניה שחוקה: 4,000 ₪.
רווח יזם שחוק 8%: 22,680 ₪.
במעוגל: 23,000 ₪.

[1] בניצול היעיל ובהתחשב בשטחי מרפסות שרות וממ"דים ייבנו 2 יח"ד בקומה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהתחשב באמור לעיל, חושב שווי מצב קודם לפי הבינוי הקיים המהווה את הניצול היעיל בנכס: יצוין כי המבנה מכיל 2 יח"ד בשטח של כ- 57 מ"ר ו – 73 מ"ר (דירות 3 חדרים)[2]

מהות	שטח (במ"ר)[3]	מקדם אק'	שטח אק'	שווי מ"ר בנוי (ללא מע"מ)	סה"כ
קומת מרתף למסחר	141	0.6	84.6	₪ 23,000	₪ 1,945,800
מסחר בק"ק	72	1	72	₪ 23,000	₪ 1,656,000
מסחר בק"ק (חלל כפול)	כ-45 מ"ר	1.2	54	₪ 23,000	₪ 1,242,000
גלריה מסחר	72	0.4	28.8	₪ 23,000	₪ 662,400
שטח עיקרי למגורים	119.48	1	119.48	₪ 25,640	₪ 3,063,467
סה"כ					**₪ 8,569,667**

מצב חדש ע"פ תב"ע 664243 (מימוש מלא)

קומה	מהות	שטח במ"ר[4]	מקדם	שטח אק'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מרתף תחתון	אחסנה	כ-96	0.2[5]	19.2	₪ 18,000	₪ 345,600
מרתף עליון	מסחר[6] ברוטו (לא כולל מרחב מוגן)	123.64	0.6	74.18	₪ 17,000	₪ 1,261,060
קרקע	עיקרי- מסחר	72	1	72	₪ 17,000	₪ 1,224,000
קרקע	עיקרי–מסחר בגובה כפול	41	1.2	49.2	₪ 17,000	₪ 836,400
קומת גלריה	עיקרי- מסחר	65	0.4[7]	26	₪ 17,000	₪ 442,000
קומות עיליות 1-7 (דירות קטנות)	עיקרי- מגורים	563.64	1	563.64	₪ 18,000	₪ 10,145,520
	מרפסות גג	38.45	0.3	11.53	₪ 18,000	₪ 207,540
						₪ 14,462,120
עלות עודפת בגין עלויות שימור חזיתות והכנת תיק תיעוד[8]						(₪ 600,000)
סה"כ						₪ 13,862,120
הפחתה למורכבות					0.95	
סה"כ שווי במצב החדש						**₪ 13,169,014**

השבחה: ₪ 4,599,347 = ₪ 8,569,667 - ₪ 13,169,014.

---

[2] לפי מדידות מתיק תיעוד.

[3] בהיעדר מסמך היתר בניה למבנה הקיים, השטחים הקיימים המצוינים מטה מבוססים על מדידות מתוך תשריטי הקומות בתיק התיעוד

[4] בהתאם למדידות מתוך נספח הבינוי בתכנית.

[5] בהתחשב בעלות גבוהה יותר בבניית מרתף תחתון.

[6] התכנית מתירה שימושים למסחר ותעסוקה. בניצול היעיל ייבנו שטחי מסחר.

[7] בהתחשב בין היתר בגובה קומת גלריה 2.9 מ'.

[8] עלויות שימור נאמדות בגבולות ₪ 1,500 למ"ר מעטפת, עבור 450 מ"ר בשתי קומות, מתקבל כ- ₪ 675,000 ובתוספת עלות הכנת תיק תיעוד מתקבלת עלות כוללת בגבולות ₪ 725,000. בהתחשב בתרומת השימור לשווי השטחים הבנויים כמבנה ייחודי, לצד הזהיר הופחתה עלות עודפת בגבולות ₪ 600,000.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מימוש חלקי (ע"פ המבוקש בתכנית בקשה להיתר בניה מס' 2021/0067):

קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אק'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מרתף תחתון	אחסנה	95.8	0.2	19.16	₪ 18,000	₪ 344,880
מרתף עליון	מסחר ברוטו (לא כולל מרחב מוגן)	122.22	0.6	73.33	₪ 17,000	₪ 1,246,610
קרקע	עיקרי- מסחר	59.71	1	59.71	₪ 17,000	₪ 1,015,070
	עיקרי- מסחר בגובה כפול	41	1.2	49.2	₪ 17,000	₪ 836,400
קומות עיליות 1-7 (דירות קטנות)	עיקרי- מגורים	563.64	1	563.64	₪ 18,000	₪ 10,145,520
שטח עיקרי נוסף של 71.87 מ"ר אשר מיועד בתכנית 664243 למסחר עילי (ברובו בקומת גלריה) ומנוצל בבקשה להיתר לשימוש מגורים, בהקלה		6.87	1	6.87	₪ 17,000	₪ 116,790
		65	0.4	26	₪ 17,000	₪ 442,000
	מרפסות גג	38.45	0.3	11.53	₪ 18,000	₪ 207,540
						₪ 14,354,810
עלות עודפת בגין עלויות שימור חזיתות והכנת תיק תיעוד						- ₪600,000
סה"כ						₪ 13,754,810
הפחתה למורכבות					0.95	
סה"כ שווי במצב החדש						**₪ 13,067,069**

בחינת חלקיות המימוש: כ- 99% = 13,169,014 ₪ / 13,067,069 ₪

10.2.2 עמדת שמאי המבקשת

זכויות הבניה במצב הקודם

לעמדת שמאי המבקשת, בחישוב שווי הזכויות במצב הקודם יש להביא בחשבון את הבינוי שניתן היה לקדם בהליך של תמ"א 38 ולפיכך, הביא בחשבון במצב הקודם אפשרות הרחבת דירות קיימות ותוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. בחישוב "סל הזכויות" לניצול מכח התמ"א הגיע למסקנה כי שטח הבניה המבוקש נמוך משטח הבניה שניתן היה להתיר במסגרת זכויות תב"ע במצב הקודם + תמ"א.

לטענתו, היזם החל בהליך רישוי של תמ"א 38 אולם מחלקת הרישוי הנחתה אותו לעבור להליך של תכנית נקודתית הכוללת זכויות לפי התמ"א, תוך הצגת מצג של קיזוז היטל השבחה לזכויות החופפות (הליך זה הינו הליך מהיר יותר). הציג תכתובת מול אגף תכנון עיר בעיריית ירושלים מתאריך 27.05.2024 לפיה, "ניתן לקזז את הבינוי שניתן היה לקדם בתמ"א מול מחלקת היטל השבחה בהליך הוצאת היתר הבניה".

לו ידע היזם כי דרישת היטל השבחה יכולה לאיין את רווחיות הפרויקט, היה ממשיך אך ורק במסלול של תמ"א, מקבל את הפטור ולאחר מכן היה ממשיך בתכנית הנקודתית. נראה כי המשיבה בעצמה מנסה בכובע אחד במחלקת רישוי להורות על דרך סלולה עם פטור מהיטל השבחה ובכובע אחר לאחר כמה שנים של קידום תכנית והיתר לבוא ולגבות היטל השבחה שלא כדין.

לחיזוק עמדתו, מפנה למס' החלטות ועדות ערר:

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- ערר הבית בגמול ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים מס' תיק 8075/21, בו נדון מקרה זהה גו"ח 30090/2 רחוב גמול 4 שכונת שמעון הצדיק ירושלים, על החלקה חלה תכנית 636845 להריסת מבנה ובניית 6 קומות. היתר הבניה יצא לפי תכנית 636845 הוועדה המקומית חייבה על כלל השטחים מבלי לקזז את הזכויות המגיעות לפי תמ"א 38, הוגש ערר כנגד החיוב וועדת הערר ביטלה את החיוב במלואו.
- ערר יעקב פוגל ואח' נגד הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים מס' תיק 8168/1219 לפיו הוכרה האפשרות לחסות תחת הפטור גם אם ההיתר לא ניתן מכח תמ"א 38 או מכח תכנית לפי סעיף 23.
- ערר יעקב סארוטה ואח' נגד הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים מס' תיק 8067/22, בו קבעה ועדת הערר בהתאם להחלטותיה בעניין הבית בגמול בע"מ וערר פוגל ואח' כאמור.

מתיאור הבקשה לתיק רישוי 2021/0067.00 עולה כי הוצגה חוות דעת משפטית מב"כ הוועדה המקומית בלשכה המשפטית (עו"ד יניב טייאר) הממונן אל מחלקת רישוי גב' אביגיל דייויס מתאריך 23.05.2023. להלן הקטע הרלוונטי בתיאור הבקשה:

<u>חיזוק מבנים</u>

ע"פ סעיף 4.1.2 י' " היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 4"

התקבלה חו"ד משפטית מתאריך 23.5.23

א. בבקשה שבנדון מבוקש הריסה חלקית של בניין למעט קירות לשימור. תוספת 6 קומות וקומה תת קרקעית ושימור חזיתות - סה"כ 19 יח"ד.

מהות הבקשה הינה הריסת בניין קיים ע"פ תמ"א 38/2 תוך שימור חזיתות: צפון-מזרחית, וצפון-מערבית, ובניית בניין בן 8 קומות מעל מרתף עבור מסחר ותעסוקה ומגורים.

ב. כל בנייה חדשה נבנית על פי תקן 413. במקרה שלנו מדובר על הריסה ובנייה מחדש ולכן אין צורך בנוהל בקרה הנדסי היות וכל בנייה חדשה מחויבת להיות תואמת לתקן. החזיתות שנשמרות אינן חלק משלד המבנה אלא מעין חיפוי לשלד הקיים ושמירתם היא רק מטעמי שימור ואין להם כל משמעות קונסטרוקטיבית.

ג. מכיוון שמדובר בקירות שנועדו לחיפוי בלבד ללא שום מאמץ קונסטרוקטיבי של הבניין, אין מקום לבקש עבורן תכנית חיזוק.

ד. יחד עם זאת יש לצרף הצהרה של מהנדס קונסטרוקציה אשר יבהיר שהקירות משמשים לחיפוי בלבד ואינם מחזקים את הבניין.

הצהרת קונסטרוקטור יש להציג כתנאי למתן היתר.

מהאמור עולה כי הבקשה הינה בהתאם לתמ"א 38 הריסת בנין קיים לפי תמ"א 38/2 תוך נתינת חוות דעת של בקרה הנדסית מטעם הוועדה המקומית וחיזוק המבנה לפי תקן 413.[9]

[9] בהתאם למידע מתיק הבניין עולה כי בתנאים לקליטת הבקשה אושרה הצהרת המהנדס וחישוב סטטי מפורט הערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי ת"י 413.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

חוות דעת בקרה הנדסית:
במקביל נערכו בדיקות הנדסיות ונערכה חוות דעת בקרה הנדסית מטעם חברת ירון-שמעוני-שחם מהנדסים ויועצים בע"מ שהינם החברה המלווה את עיריית ירושלים בכל הקשור לתמ"א 38 מיום 16.04.2024. עולה מחוות הדעת כי החיזוק המתוכנן הינו "שדרוג הנדסי מלא" של המבנה וכי עקרונות המוצע תואמים את דרישות ת"י 413 על חלקיו לפיכך אין מניעה לקדם את התיק במחלקת רישוי בכפוף להערות שנרשמו.

לאור האמור לעיל, עמדת שמאי המבקשת הינה כי ניתן לקזז את הזכויות מכח התמ"א.

במקרה הנדון הבקשה אף עברה נוהל בקרה הנדסית ולפי מכתב מהייעוץ המשפטי מיום 23.05.2023 אף היא בתהליך תמ"א 38 (אף שלפי הפסיקה אין צורך שיוגש במסלול זה) ולפיכך יש לזכות את השטחים מכח התמ"א.

מציג תחשיב השטחים הזכאים מכח תמ"א חישוב בנק זכויות על פי תכנית 10038 ע"פ דף עזר מהוועדה המקומית לפיו סה"כ השטח העיקרי המירבי המותר בסמכות הועדה המקומית במבנה להקמה מחדש יהיה 939.5 מ"ר.
בהתחשב בכך כי שטח הבניה האמור עולה על השטח המבוקש, לא חלה השבחה.

ככל ועמדתו בדבר הפטור לפי תמ"א 38 לא תתקבל, הציג שמאי המבקשת תחשיב חלופי לחישוב היטל השבחה:

לעמדתו, יש לקחת בחשבון את הפרמטרים הבאים:

עלויות שימור - מצב חדש:
מחלקת השימור בעיריית ירושלים קבעה שלצורך מתן ההיתר ישנם אלמנטים שיש לשמר, אלמנטים אלו מעמיסים על הפרויקט וגוררים עלויות עודפות שיש להביאן בחשבון בעת חישוב ההשבחה, דרישות מחלקת השימור הוטמעו בהרמוניקה לאישור גורמים.
האלמנטים שיש להביא בחשבון:
1. יש לשמור את החזיתות לשימור לכל גובהן, על כל נדבכי האבן שבהן.
2. פירוק ושחזור חלונות דלתות וסורגים חידושם ולעת הצורך שחזורם מחדש.
3. דחיה ומורכבות של ביצוע עבודות השימור המקרינות על כלל הפרויקט.
4. הכנת תיק תיעוד.
5. ליווי של אדריכל שימור.
6. ליווי של מהנדס שימור.
7. הפקדת ערבות בנקאית

סיכום עלויות שימור:

עלויות שימור לפי דו"ח מהנדס	:	₪ 1,045,845 (ללא פיקוח, תכנון, בצ"מ ומע"מ)
ובתוספת עלויות עקיפות (1.25)	:	₪ 1,307,306
הכנת תיק תיעוד	:	₪ 50,000
ליווי אנשי מקצוע	:	₪ 30,000
סך עלויות שימור ללא מע"מ	:	₪ 1,387,306.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי גלריה - מצב חדש:
לפי מחקר דלפי "סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר 2020" בהוצאת לשכת שמאי המקרקעין בישראל נשאלה השאלה הבאה (פרק 7 שאלה 54, עמ' 141): " בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי למסחר בקומת הקרקע הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי קרקע למ"ר גלריה בהתאם לתקן?" ממוצע התשובות שהתקבלו הינו 51%.
בהתחשב בבינוי, גובה קומת גלריה 2.4 מ', ולאור המצוין לעיל במחקר דלפי שמאי המבקשת קבע מקדם של 0.51 לשטח קומת הגלריה.

מקדם לקומת מסחר תת קרקעית:
שמאי המבקשת מציג בשומתו החלטות שמאים מכריעים המתייחסות לקומת מסחר תת קרקעית:
- השמאי המכריע מר שלומי יפה בשומתו מיום 11.04.2024, לנכס ברחוב האדמוריים ליינער שכונת סנהדריה ירושלים, גוש 30105 חלקות 136-139 הביא בחשבון שטח עיקרי למסחר תת קרקעי במקדם 0.7.
- השמאי המכריע מר ארז כהן בשומתו מיום 03.03.2022 לנכס מתחם "סמל" צפון, תל אביב- יפו חלקה 1493 בגוש 6213 ניתח זכויות לשטח מסחר תת קרקעי תוך נתינת מקדם של 0.85.
- השמאי המכריע מר דוד דדון בשומתו מיום 04.04.2022, לנכס ברחוב נחל הירקון, שכונת כרמי גת קריית גת, גוש 2909 חלקה 173 הביא בחשבון שטח מסחר עיקרי בקומת מרתף במקדם 0.8.
- השמאי המכריע מר גיא צדיק בשומתו מיום 11.11.2021 לנכס ברחוב איינשטיין, תל אביב- יפו, גוש 6884 חלקה 48 הביא בחשבון שטח מסחר עיקרי תת קרקעי במקדם 0.7.

לעמדת שמאי המבקשת, בהתחשב בנתוני הנכס הנדון ובגובה הקומה כ-3 מ' ניתן לקבוע כי השטח המסחרי התת קרקעי כהמשך ליחידה מסחרית עליונה יבוא במקדם של 0.6.

אובדן דמי שכירות:
לעמדת שמאי המבקשת, הנכס הינו ברמת גמר טובה, מצבו הפיזי תקין. הנכס היה מושכר בזמן המועד הקובע לתכנית (היזם סיים את החוזים כדי שיהיה ניתן להתחיל בהריסה ובניה). נמסר מהיזם כי הדירות מושכרות ל-2 משפחות, דירות המגורים מושכרות ב-4,500 ₪ כל דירה והשטח המסחרי מושכר בכ-20,000 ₪.
סה"כ דמי שכירות חודשיים לכלל הנכס כ-29,000 ₪. זמן בניה מוערך בכ-36 חודשים. סה"כ הפסד השכירות ל-36 חודשים 1,044,000 ₪.
לאור האמור לעמדתו יש לקזז את הפסד השכירות בסכום של 939,384 ₪ (ללא מע"מ לחלק המסחרי).

עלויות הריסה:
שמאי המבקשת מציג תמחור עבודות הריסה מורכבות מאת מהנדס הפרויקט, לפיו מסתכמות עלויות ההריסה בסך לפני מע"מ בסך 407,749 ₪.
כן, מציין את החלטת השמאית המכריעה, גב' אורית גלן, מיום 10/05/2022 לנכס ברח' ההסתדרות 3-5, מרכז העיר ירושלים, גוש 30049 חלקה 306, לפיו הביאה בחשבון עלויות הריסה לנכס מורכב בעל נגישות מוגבלת של כ-2,200 ₪ למ"ר.
לאור האמור בהתחשב בחוו"ד הנדסית הובא בחשבון, לטענתו על הצד הזהיר, עלות הריסה ופינוי כ- 407,749 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

סוגיית המע"מ
מסכים עם שמאית המשיבה כי אין לכלול את רכיב המע"מ בשווי הנכס. בהתחשב בהיקף הבינוי המבוקש הכולל סה"כ 19 יח"ד אשר נסחר ע"י עוסקים שווי הנכס הינו ללא מע"מ, גישה זו תואמת את האמור בתקן שמאי 11א וכן את פסק הדין בעניין אטבליסמנט סמונד שקיבל תוקף ע"י בית המשפט העליון במסגרת תיק בר"מ 1621/18.

שווי
נתוני שווי למגורים:
- השמאית המכריעה גב' יעל הרון לפרויקט ברחוב יפו 59 פינת אבן ישראל ירושלים גו"ח 30074/11 תכנית 939785 מיום 11.10.2023, במסגרתה קבעה שווי מ"ר מבונה למגורים למועד אישור התכנית 14.10.2021 של כ- 14,400 ₪. שמאי המבקשת מציג בחוו"ד את ניתוח ערכי השווי בשומתה הכולל הכרעות שמאים מכריעים מסביבת הנכס.
- השמאי המכריע מר דוד טיגרמן לפרויקט ברחוב יפו 60 /ראול ולנברג ירושלים גו"ח 30050/63 מיום 02.09.2019, קבע שווי מ"ר מבונה למגורים למועד אישור ההקלות 13.06.2018 של כ- 14,650 ₪. לטענת שמאי המבקשת, הפרויקט ברחוב יפו הינו בבינוי של כ-27 קומות ובמיקום עדיף על הפרויקט הנדון.

בשומת שמאי המבקשת, מוצגות עסקאות מכר, לגו"ח 30050/51 ו- 30050/63, בפרויקט הכולל בינוי של כ- 27 קומות ברח' יפו/ראול ולנברג, מיום 05.01.2020 ועד ליום 31.08.2021, על-פיהן מחיר ממוצע למ"ר נע בגבולות של: 32,183 ₪ - 47,984 ₪ כן, מוצגות עסקאות השוואה, לנכסים בקרן הרחובות אבן ישראל ויפו, גו"ח 30074/409, מגרש הממוקם דרומית לרחוב יפו ומזרחית לרחוב אבן ישראל, מגרש מס 1 בתכנית, 7346 שטח המגרש 691 מ"ר. התב"ע אפשרה קומת קרקע למסחר, קומה לאחסון מלונאי ומעליה שש קומות למגורים. במסגרת הוראת שעה "כחלון" אושרו תוספות זכויות וצפיפות של, 20% וסה"כ 50 יח"ד. מעיון בתשריט הבקשה להיתר המאושר מאושרות 6 יחידות דיור לקומה בשמונה קומות (מעל קומת מסחר ואחסון מלונאי - בתשריט הבקשה להיתר, אכסניה) ללא קומת מרתף, בדומה למקרה הנדון. מניתוח עסקאות המכר, מיום 15.04.2019 ועד ליום 12.03.2020, מתקבל שווי מ"ר ממוצע 39,208 ₪ למ"ר.

בהתאם לעסקאות מרחוב הנביאים 25, גו"ח 30052/101, בניין בבינוי 12 קומות משולב מלונאות ומגורים כ-88 יח"ד וכ-50 חדרי מלון מעל קומות חניה ומחסנים, מניתוח עסקאות המכר מיום 20.01.2020 ועד ליום 03.05.2021, מתקבל שווי מ"ר ממוצע של 35,885 ₪ למ"ר.

- השמאי המכריע מר דוד טיגרמן לפרויקט ברחוב יפו 180/182 ירושלים גו"ח 30076/112 מיום 08.03.2022, קבע שווי מ"ר מבונה למגורים למועד אישור התכנית 28.02.2020 כ- 15,000 ₪ לדירות בשטח קטן.
- השמאי המכריע מר שלומי יפה לנכס ברחוב בן יהודה 29 מרכז העיר ירושלים ירושלים גו"ח 30043/53 מיום 24.08.2021, קבע שווי מ"ר מבונה למגורים למועד אישור התכנית 08.06.2019 כ- 15,400 ₪ לדירות בשטח קטן (שטח ממוצע כ- 38 מ"ר) וכ-12,100 ₪ לדירות בשטח גדול.

בהתאם לכל האמור ובשקלול הנתונים השונים שווי מ"ר מבונה למגורים הוערך על ידי שמאי המבקשת כבשומת יעל הרון, בכ-14,400 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

כן, שמאי המבקשת מציג נתונים לדירות מגורים בבניה וותיקה לקביעת שווי מ״ר בנוי להריסה:

כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש״ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח רשום	שטח ברוטו	חדרים	ממוצע למ״ר ברוטו
החבצלת 19	25/02/2020	₪ 2,000,000	1	1987	71	82	4	₪ 24,495
אריסטובלוס 4	23/11/2021	₪ 1,500,000	1	1950	50	58	3	₪ 26,087
החבצלת 17	15/09/2020	₪ 1,685,000	1	1960	37	43	2	₪ 39,600
החבצלת 17	30/04/2020	₪ 441,250	0.25	1960	56	64	3	₪ 27,407
ירושלים 7	07/10/2021	₪ 2,350,000	1	1950	72	83	4	₪ 28,382
החבצלת 3	19/04/2019	₪ 1,300,000	1	1920	46	53	2	₪ 24,575
הלני המלכה 1	27/12/2021	₪ 2,280,000	0.6	1940	80	92	4	₪ 41,304
יפו 38	20/01/2021	₪ 2,350,000	1	1940	43	49	2	₪ 47,523
יפו 72	17/11/2021	₪ 3,300,000	1	1950	80	92	4	₪ 35,870
יפו 72	19/12/2021	₪ 560,000	0.2	1960	66	76	3	₪ 36,891
יפו 56	07/11/2021	₪ 500,000	0.333	1940	54	62	2	₪ 24,179
אריאל תמס 3	16/09/2020	₪ 400,000	0.25	1960	51	59	2.5	₪ 27,280
בן יהודה 24	15/07/2021	₪ 2,050,000	1	1920	68	78	3	₪ 26,215
ההסתדרות 4	24/09/2020	₪ 1,410,000	1	1950	33	38	2	₪ 37,154
בן יהודה 16	21/07/2021	₪ 1,760,000	1	1940	42	48	2	₪ 36,439
אריאל תמס	30/04/2020	₪ 1,400,000	1	1940	48	55	2	₪ 25,362
בן הלל 15	15/08/2021	₪ 1,650,000	1	1997	51	59	3	₪ 28,133
יעבץ 5	16/02/2020	₪ 1,625,000	1	1940	50	58	3	₪ 28,261
שמאי 12	21/12/2021	₪ 1,700,000	1	1960	51	59	2	₪ 28,986
שמאי 12	01/12/2019	₪ 1,425,000	1	1960	44	51	2	₪ 28,162
שמאי 12	07/11/2021	₪ 2,350,000	1	1960	64	74	3	₪ 31,929
שמאי 8	17/06/2021	₪ 2,015,000	1	1950	59	68	4	₪ 29,698
ישעיהו 9	07/02/2021	₪ 2,100,000	1	1950	59	68	3	₪ 30,951
אורנשטיין 9	09/05/2021	₪ 2,400,000	1	1950	72	83	4	₪ 28,986
בן יהודה 16	21/07/2021	₪ 1,760,000	1	1950	42	48	5	₪ 36,439
עליאש 6	02/11/2021	₪ 1,000,000	0.5	1980	60	69	2	₪ 28,986
	04/03/2021							₪ **31,127**

בהתאם למפורט לעיל, שווי מ״ר בנוי למגורים בבניה רוויה הוערך ע״י שמאי המבקשת, לטענתו על הצד הזהיר, בכ- 28,000 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

נתוני שווי למסחר:

שמאי המבקשת מציג נתוני עסקאות השוואה ליחידות מסחריות מסביבת הנכס ממערכת מס שבח:

כתובת	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	מקדם מיקום	שווי למ"ר משוקלל
יפו 234	25/10/2022	₪ 900,000	חנות	1	1970	20	0.85	₪ 38,250
יפו 97	25/10/2021	₪ 1,000,000	חנות	1	1970	27	1	₪ 37,037
אגריפס 72	16/06/2021	₪ 1,375,000	חנות	0.5	1960	80	0.9	₪ 30,938
יפו 159	16/03/2020	₪ 953,292	חנות	0.577	1960	42	0.9	₪ 35,403
יפו 78	29/12/2021	₪ 164,000	חנות	0.166	1950	21	0.8	₪ 37,636
ריבלין 6	08/10/2017	₪ 1,837,884	חנות	1	1900	40	0.9	₪ 41,352
יפו 84	18/10/2018	₪ 2,000,000	חנות	1	1960	48	0.8	₪ 33,333
מונבז 3	27/03/2019	₪ 1,884,786	חנות	1	2019	67	1	₪ 28,131
הלני המלכה 9	18/01/2018	₪ 512,820	חנות	0.333	1980	41	1	₪ 37,561
ירושלים 10	19/10/2021	₪ 723,333	חנות	0.333	1900	57	1	₪ 38,108
ההסתדרות 22	07/05/2019	₪ 1,250,000	חנות	1	1990	28	1	₪ 44,643
בן הלל 15	10/03/2021	₪ 2,900,000	חנות	1	1960	84	0.95	₪ 32,798
ירושלים 6	01/03/2022	₪ 1,470,000	חנות	1	1960	33	1	₪ 44,545
הלל 4	31/01/2018	₪ 2,200,000	חנות	1	1960	47	1	₪ 46,809
הלל 6	22/08/2021	₪ 1,147,917	חנות	0.241	1960	166	1	₪ 28,694
הלל 18	13/06/2017	₪ 1,750,000	חנות	1	1992	48	1	₪ 36,458
בן סירא	23/05/2018	₪ 125,000	חנות	0.125	1970	27	1	₪ 37,037
בן סירא	06/06/2018	₪ 900,000	חנות	1	1980	25	1	₪ 36,000
ינאי 4	09/08/2017	₪ 665,000	חנות	1	1972	23	1	₪ 28,913
	27/11/2019							**₪ 36,508**

עסקאות ההשוואה לאחר הפעלת מקדמי התאמה מצביעים על שווים ליחידות מסחריות בגבולות שבין ₪ 28,000 ל- ₪ 44,000 ובממוצע כ- ₪ 36,500.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מחירים מבוקשים למסחר מרכז העיר:

כתובת	שטח במ"ר מדווח	מחיר השכרה מבוקש	דמי"ש למ"ר
ירושלים	80	₪ 16,000	₪ 200
יפו	1	₪ 160	₪ 160
הלל 23	27	₪ 4,800	₪ 178
יפו 25	45	₪ 6,700	₪ 149
דורות ראשונים	40	₪ 5,850	₪ 146
בן יהודה	60	₪ 16,000	₪ 267
מרכז העיר	15	₪ 3,000	₪ 200
בן יהודה	1	₪ 250	₪ 250
הלל	60	₪ 8,000	₪ 133
המלך גורג	80	₪ 16,500	₪ 206
יפו	90	₪ 18,000	₪ 200
		ממוצע	**₪ 190**

לעמדתו, מהצגת הנתונים עולה כי דמי שכירות ממוצעים מבוקשים הינם בגבולות של כ- 190 ₪ למ"ר. חלק מנכסים אלו נמצאים במיקום עדיף ביחס לנכס נשוא השומה, ומאידך ככל הנראה שטחי הנכסים מדווחים ביתר. מאחר ולא ידוע בבירור נתוני הנכסים, רמת הגמר וכן האם הנכסים כוללים /לא כוללים קומת גלריה נתונים אלו יותאמו למועד הקובע ולגודל הנכס ולפיכך נקבע דמי שכירות ראויים לנכס הנדון כ-175 ₪ למ"ר. בשיעור היוון של 6.5% [10] מתקבל שווי למ"ר בנוי כ- 32,300 ₪.

מניתוח עסקאות ההשוואה לנתוני יחידות מסחר ותיקות ופעילות באזור מרכז העיר תוך התחשבות במיקומי נכסי ההשוואה, מועד המכירה וגודל הנכס סביר כי שווי מ"ר עיקרי למסחר הינו כ- 31,000 ₪. לאחר חילוץ רווח יזמי (1.25) ועלות בניה מתואמת של 8,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה למסחר כ- 16,800 ש"ח.

<u>סיכום נתוני שווי מקדמים</u>:
<u>תכנית 664243 - מועד קובע 28.10.2020</u>

שווי מ"ר בנוי למגורים בניה ותיקה : 28,000 ₪.
שווי מ"ר מבונה למגורים : 14,400 ₪
(בהתאם לניתוח זכויות בשומת יעל הרון גו"ח 30074/11)
שווי מ"ר בנוי למסחר : 31,000 ₪.
שווי מ"ר מבונה למסחר : 16,800 ₪

<u>מקדמים</u>:
מקדם מסחר קומת מרתף : 0.6
מקדם לגלריה : 0.51
מקדם למחסן : 0.4
מקדם למחסן כולל התאמות מיוחדות : 0.2
מרפסת גג : 0.3
מקדם למורכבות ודחיה (מצב חדש) : 0.95 X 0.95 = 0.9025

[10] ע"פ סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים מחצית שניה של שנת 2020 שיעורי התשואה בממוצע כלל ארצי לנכסים מסחריים הינו 6.9% בהתאמה למיקום הנכס במרכז העיר ירושלים נקבע שיעור תשואה של 6.5%.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב

מצב קודם	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	מקדם אקו'	תחשיב
תחשיב השטח הקיים - ראוי למגורים ומסחר				
שטח עיקרי מסחר קומת מרתף	140.00	₪ 31,000	0.6	₪ 2,604,000
שטח עיקרי מסחר קומת כניסה	135.00	₪ 31,000	1	₪ 4,185,000
שטח קומת גלריה	74.00	₪ 31,000	0.51	₪ 1,169,940
שטח דירות מגורים	136.00	₪ 28,000	1	₪ 3,808,000
שטח מחסן על הגג	26.00	₪ 28,000	0.4	₪ 291,200
יתרת מרפסת גג	102.00	₪ 28,000	0.1	₪ 285,600
זכויות בניה לאחסנה 8% משטח קיים	23.12	₪ 14,400	0.4	₪ 133,171
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 12,476,911**

מצב חדש תכנית 664342	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	מקדם אקו'	שוליות	תחשיב
תחשיב השטח המוצע					
שטח אחסנה	97.69	₪ 14,400	0.2	1	₪ 281,347
שטח עיקרי מסחר קומת מרתף	119.03	₪ 16,800	0.6	1	₪ 1,199,822
שטח עיקרי מסחר קומת כניסה	112.08	₪ 16,800	1		₪ 1,882,944
שטח קומת גלריה	71.87	₪ 16,800	0.51		₪ 615,782
שטח דירות מגורים	563.64	₪ 14,400	1		₪ 8,116,416
מרפסות גג	38.45	₪ 14,400	0.3		₪ 166,104
סה"כ מצב חדש לפני הפחתות					**₪ 12,262,416**
תחשיב סופי למימוש מלא					
סה"כ מצב חדש					₪ 12,262,416
סה"כ מצב קודם					₪ 12,476,911
סה"כ השבחה לפני התאמות					₪ - 214,495
עלויות הריסה ופינוי של המבנה					₪ - 407,749
עלויות שימור		₪ 1,387,306		דו"ח מהנדס	₪-1,387,306
הפסד שכירות (36 חודשים)	36	₪ 29,000			₪-939,384
סה"כ השבחה					**אין השבחה**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מצב חדש תכנית 664342 - מימוש חלקי	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	מקדם אקו'	שוליות	תחשיב
תחשיב השטח המוצע					
שטח אחסנה	97.69	₪ 14,400	0.2	1	₪ 281,347
שטח עיקרי מסחר קומת מרתף	104.96	₪ 16,800	0.6	1	₪ 1,057,997
שטח עיקרי מסחר קומת כניסה	100.71	₪ 16,800	1		₪ 1,691,928
שטח מגורים מוצע	563.64	₪ 14,400	1		₪ 8,116,416
שטח קומת גלריה	71.87	₪ 16,800	0.51		₪ 615,782
מרפסות גג	38.45	₪ 14,400	0.3		₪ 166,104
	977.32				₪ 11,929,574
תחשיב סופי למימוש חלקי					
סה"כ מצב חדש					₪ 11,929,574
סה"כ מצב קודם					₪ 12,476,911
סה"כ השבחה לפני התאמות					₪ - 547,337
עלויות הריסה ופינוי של המבנה					₪ - 407,749
עלויות שימור		₪ 1,387,306		דו"ח מהנדס	₪ - 1,387,306
הפסד שכירות (36 חודשים)	36	₪29,000			₪ - 939,384
סה"כ השבחה					**אין השבחה**

לסיכום עמדת שמאי המבקשת, תכנית 664243 אינה משביחה, הן מהפן המשפטי שהנכס הנדון זכאי לסל זכויות מכח התמ"א של כ- 939.5 מ"ר הפטורים מהיטל השבחה והן מהפן השמאי שווי מצב קודם גבוה משווי מצב חדש.

10.2.3 עיקרי תגובת המשיבה לשומת המבקשת

בהתייחס לטענה לזכויות תמ"א 38:

תכנית הבקשה להיתר לא קודמה ולא אושרה במסלול תמ"א 38, אלא היזם בחר משיקוליו בהוצאת היתר בנייה במסלול רגיל בהתאם לזכויות עפ"י תכניות בנין עיר בתוקף, ולפיכך אינו זכאי לקבל את הזכויות מכח תמ"א 38. ראה עמ"נ 14306-09-23 בולקינד ואח' נ' ועדה מקומית תל אביב, לפיו הפטור יחול רק על בקשה להיתר למימוש זכויות מכח התמ"א.

למסקנה דומה הגיעה ועדת הערר במחוז ירושלים בערר (י-ם) 463/13 ברקוביץ אברהם ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

בהתייחס לתחשיב החלופי להשבחה מתכנית 664243 והטענות הנוספות:

עלויות הריסה

על החלקה הנדונה קיים מבנה ותיק מאוד שהוקם בשנות השלושים של המאה הקודמת ובמועד הקובע הינו כבן 90 שנה ומצבו תואם את גילו. המבנה סיים את חייו הכלכליים והתחייבו עלויות הריסה חלקיות עם שיפוץ יסודי כבר במצב קודם, כך שאין מקום להפחית עלויות הריסה חלקית מהמצב החדש.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>שטח הבינוי הקיים</u>
שטחי הבנייה שחושבו בשומת המשיבה הינם בהתאם לתיק התיעוד כדלקמן:
בינוי קיים, שטח עיקרי (לפי תיק תיעוד):
שטחי מגורים: 119.48 מ"ר (עבור 2 יח"ד).
מסחר ק"ק: 117 מ"ר (מתוכם כ- 45 מ"ר בחלל כפול).
גלריה למסחר: 72 מ"ר.
מרתף למסחר: 141
סה"כ: 308.48 מ"ר + 141 מ"ר במרתף.

מעבר לשטחים בקומות המפורטות לעיל, שמאי המבקשת הוסיף לשווי הבנוי במצב הקודם שטח מחסן על הגג ושטח גג פנוי לצידו. השטחים הנ"ל מהווים שטחים משותפים. אין להם כל שווי סחיר ועל כן לא הובאו בחשבון בשומה. יתר על כן, בהתאם לפסיקה הרווחת ניתן להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה רק שטחי בניה שנבנו בהיתר. בין היתר בשל גילו של המבנה, אשר הקמתו מתוארכת לשנות ה- 30 של המאה הקודמת, לא נמצא עבורו היתר בניה. לפיכך, במבנים ותיקים מסוג זה המיועדים לשימור בד"כ תובא בחשבון בתחשיב ההשבחה רק בניה המוגדרת כבניה מקורית, ללא תוספות מאוחרות. בהתאם לתיק התיעוד ולתכנית הבקשה, הבינוי על הגג אינו בעל מאפיינים שימוריים ומיועד להריסה מלאה. מלבד מדרגות היציאה לגג ככל הנראה מדובר בתוספת מאוחרת יותר שנבנתה ללא היתר. כמו כן, אף על פי שאכן קיים בינוי כלשהו על גג המבנה, לצד חדר המדרגות, שמאי המבקשת לא צירף תמונה של פנים המבנים ואין כל הוכחה לכך שהם משמשים לאחסנה, שהותר בהם שימוש זה או שהם בכלל ראויים לשימוש.

<u>תוספת שווי במצב הקודם עבור זכויות בניה למחסן במרתף בשיעור של 8%</u>:
בהתחשב במבנה הקיים ובגילו, לא ניתן וגם אין כדאיות כלכלית לחפור מתחתיו שטחים נוספים למחסן במרתף. לפיכך, אם הבינוי הקיים מהווה הניצול היעיל במצב הקודם, אין להוסיף לו שווי זכויות בניה נוספות אשר ניתנות למימוש רק לאחר הריסתו. ניתן להמיר שטח במרתף הקיים לאחסנה אך השימוש הקיים למסחר הינו עדיף.

<u>מקדמים אקווי</u>:
שמאי המבקשת נקט בשומתו במקדם גלריה למסחר של 0.51 בהתבסס על מחקר דלפי. לפי נספח הבינוי של תכנית 664243, גובה קומת הגלריה הקיימת הינו 2.4 מ' נטו ובמצב החדש בחלקה 2.21 מ' ובחלקה 1.87 מ' נטו. בהתחשב בנתונים אלו המקדם שננקט בשומת המשיבה הינו בגבולות הסביר ואף לצד הזהיר. שיטת דלפי הינה שיטה בעלת תוקף נמוך ואינה מתאימה לקביעת המקדם הראוי לקומת הגלריה בנכס נשוא השומה. בנוסף, המחקר שפורט ע"י השמאי המבקשת אינו מתייחס לקשר בין גובה הגלריה למקדם. כמו כן, יש לציין כי ננקט בשומת המשיבה מקדם אקו' 1 למסחר בקומת הקרקע מתחת לקומת גלריה, בעוד גובהו של שטח זה הינו כ- 2.75 מ' נטו במצב החדש וכ- 2.5 מ' במצב הקודם מתחת לגלריה. מדובר בגובה נמוך אשר מפחית משווי השטחים המסחריים ועל כן אף היה ראוי לחשבו במקדם 0.8. בהתאם לכך, שטח המסחר הקיים בחלל כפול, בגובה נטו של כ- 4.8 מ' ראוי לחישוב במקדם 1 או לכל היותר 1.1. זאת בהתחשב בכך ששווי מ"ר מבונה למסחר עליו התבסס שמאי המשיבה בשומה מתייחס לבניה מודרנית למסחר, בהתאם למועד הקובע, בגובה נטו של כ- 4 מ'.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי מ״ר בנוי במצב קודם:
שטחי הבנייה אשר חושבו בשומת המשיבה במצב קודם הינם שטחי ברוטו סחירים. שמאי המבקשת בטבלת עסקאות ההשוואה לדירות במבנים ותיקים רשם את השטחים לפי המפורט במערכת מידע נדל״ן, אשר במרבית המקרים מציגה שטח קטן משטח ברוטו.
לדוגמא: העסקה ברחוב שמאי 6 דירת 4 חד׳ שטח של 68 מ״ר ברוטו אינו סביר ואינו נכון. העסקה ברחוב בן יהודה 16 הינה דירה בת 5 חדרים, ברור ששטח של 48 מ״ר אינו שטחה ברוטו של הדירה. לפיכך התקבל שווי למ״ר גבוה בכ- 20% מהשווי שהיה מתקבל בבחינת השטחים ברוטו מהיתרי הבנייה.
כמו כן, הדירות הקיימות במבנה הינן דירות בנות 3 חדרים בשטח ממוצע של 65 מ״ר. על כן, עסקאות השוואה לדירות 2 חדרים (כמחצית מהעסקאות שפורטו ע״י שמאי המבקשת), אשר בשל גורם השוליות שוויין גבוה יותר, אינן רלוונטיות. בנוסף, לא הפחית שמאי המבקשת את אלמנט המע״מ בשיעור של 17% מהשווי למ״ר בנוי, כנדרש בשוק של עוסקים בו עסקינן בנכס הנדון (מבנה הכולל שימושי מסחר ומגורים בבעלות חברות).
זאת ועוד, לא נוטרל פוטנציאל אשר קיים בכל עסקאות ההשוואה אשר גם הוא מהווה אחוז ניכר משווי דירות ותיקות בגבולות 20%. בנוסף, העסקאות אינן ממבנים ותיקים אשר הוקמו בשנות השלושים של המאה הקודמת אלא בשנים מאוחרות הרבה יותר ברובן משנות החמישים עד שנת 1997: ראה עסקה לדירה משנת 1997 בת 3 חדרים כאשר לא סביר ששטחה ברוטו הינו 59 מ״ר. בחישוב לפי 75 מ״ר לדירת 3 חד׳ מתקבל 22,000 ₪ למ״ר לדירה במבנה משנת 1997.

בהתייחס לשווי קרקע מבונה למגורים:
הבינוי המוצע בתכנית הבקשה להיתר כולל דירות קטנות בשטחים: 66.78 מ״ר - 39.19 מ״ר. להלן נתוני עסקאות לדירות מגורים קטנות (בבניה חדשה) בסביבה הקרובה, מתוך מערכת מידע נדל״ן:

שווי עסקאות מכירה לדירות מגורים בסביבה הקרובה								
תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	קומה	מס׳ חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
09/09/2019	30052/176	מונבז 3	54	2	2	2015	2,310,000 ₪	42,778 ₪
08/05/2019	30050/96	הרב קוק 7	38	2	2	2010	1,750,000 ₪	46,053 ₪
15/07/2021	30050/96	הרב קוק 7	62	4	2	2010	2,450,000 ₪	39,516 ₪
06/10/2021	30050/51	הנביאים 1	52	6	2	2017	2,207,790 ₪	42,458 ₪
10/02/2021	30050/96	הרב קוק 7	46	3	2	2013	1,985,000 ₪	43,152 ₪
07/10/2021	30074/509	יפו 61	47	2	2	2024	2,050,000 ₪	43,617 ₪

המועד הקובע לתכנית 664243 הינו 28/10/2020.
שווי בנוי לדירות בשטח דומה בסמוך למועד הקובע הינו בגבולות: 43,000 ₪.
בחילוץ שווי מ״ר קרקע מובנה מתקבל:

שווי בנוי	:	43,000 ₪
בניכוי מע״מ	:	36,752 ₪
בניכוי רווח יזם 18%	:	31,145 ₪
עלות בנייה	:	10,000 ₪
מתקבל	:	21,145 ₪ למועד הקובע 28/10/2020.

לצד הזהיר ביותר חושב בשומה שווי של 18,000 ₪ ל- 28.10.2020.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בשומה המכרעת של יעל הרון בגו"ח 30074/11 ברחוב יפו 59 נקבע שווי קרקע המגלם את עלויות השימור והחיזוק, את הבינוי ברחוב ראשי בצמוד לציר רק"ל עם בעיות נגישות ואת מורכבות הפרויקט. הנכס נשוא השומה ממוקם ברחוב שקט. להלן פרטי פסיקות של שמאים מכריעים ובין היתר:

- שומה מכרעת של יהודה פלד בגו"ח 30037/166 רחוב מאיר שחם 5. הנכס מהווה מגרש בייעוד למגורים בו נתבקשה הקמת בניין עבור 27 יח"ד. המגרש נרכש ביום 13.10.2017 תמורת 22,499,845 ₪. בהתאם לניתוח העסקה קבע שווי של 18,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 06/07/2019.
- בהתאם לשומתו של השמאי המכריע מר בועז קוט ברח' אבישר 13 (גו"ח 30073/42) נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 1.1.2020 בסך של 18,000 ₪, ללא מע"מ.
- לנכס בגו"ח 30037/170,184 ברח' המלך ג'ורג' 47 נערכה שומה מכרעת של השמאי ארז כהן. השומה קובעת שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 23,600 ₪, למועד קובע 31.08.2020. זאת עבור פרויקט למגדל בן 20 קומות המשלב מגורים, מלונאות ומסחר (מגורים עד קומה 15). מעל 7 קומות מרתף. הדירות בפרויקט מאופיינות בשטח גדול, 4 כיווני אוויר, 2 חניות ומרפסות נרחבות.

<u>הפסד דמי שכירות</u>:

בהערכת שווי הנכס במצב החדש מנכה שמאי המבקשת הפסד דמי שכירות מוערכים מהמבנה הקיים למשך תקופת הבניה (3 שנים). אין לקזז הפסדים על תקופת הבניה משווי המצב החדש בהערכת היטל השבחה. כל שווי הנובע מהבינוי הקיים כבר מגולם בשווי מצב קודם והפחתה נוספת במצב החדש תהווה כפל קיזוזים. במצב קודם השווי מגלם למעשה היוון הכנסות לצמיתות מהנכס.

<u>הפחתה לדחייה</u>:

אין כל מקום להפחתה בגין דחייה שכן התכנית קובעת זכויות מוקנות הניתנות למימוש באופן מיידי. בשומת המשיבה ניתנה הפחתה למורכבות בשיעור של 5% אשר מגלמת בתוכה את כל מרכיבי השווי המגולמים בתכנית.

<u>עלויות שימור</u>:

עלויות השימור הכוללות החלפת הפתחים, חלונות ודלתות ושימור החזיתות משביחים את שווי הנכס ואת כלל השטחים שייבנו ואין לראות בכל העלות כעלות עודפת. גם ללא הגדרת החזיתות לשימור הרי שהייתה מתחייבת בנייתם מחדש כך שברור שאין לראות בכל עלויות אלו כעלות עודפת, אלא לכל היותר בעלות של כמחצית מהעלות המוערכת. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות עודפת בסך של: 600,000 ₪, כ- 1,200 ₪ למ"ר מעטפת המהווה כ- 450 מ"ר + 50,000 ₪ עבור הכנת תיק תיעוד.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.2.4 <u>הכרעה</u>

תכנית 101-0664243 (להלן "התכנית") הינה תכנית נקודתית, שהוכנה ביוזמת בעלי הקרקע, הכוללת הוראות להריסת המבנה הקיים והקמת בניין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור מסחר, תעסוקה ומגורים, תוך שימור החזיתות הצפון-מזרחית והצפון מערבית.

מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר.

להלן התייחסותי והכרעתי בנושאים שבמחלוקת:

<u>זכויות מכח תמ"א 38</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי הליך הרישוי לפיו אושרה הבקשה להיתר שבנדון הינו בהתאם להוראות התכנית ומכוחה וכי הליך הרישוי לא אושר במסלול תמ"א 38. לטענת שמאי המבקשת, בחישוב השווי במצב הקודם, יש להביא בחשבון את זכויות הבניה, שניתן היה לאשר מכח תמ"א 38. כתימוכין לעמדתו הפנה להחלטות שהתקבלו בעררים במקרים דומים בירושלים [11]. כן, הציג חוו"ד בקרה הנדסית, "דף עזר - חישוב "בנק זכויות" , התכתבות עם אגף תכנון העיר לפיו "ניתן לקזז את הבינוי שניתן לקדם בתמ"א מול מחלקת היטלי השבחה בהליך הוצאת היתר הבניה" וחוו"ד הנדסית, שנערכה ביום 16.04.2024 המתייחסת להתאמת התכנון.

לטענת שמאית המשיבה, במקרה הנדון תכנית הבקשה להיתר לא קודמה ולא אושרה במסלול תמ"א 38 ולכן אין זכאות לקבלת הזכויות מכח התמ"א.

אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה.

בעמ"נ (ת"א) 14306-09-23 עדנה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב, שניתן ביום 11.02.2024 אליו הפנתה שמאית המשיבה נקבע בתמצית כי לא ניתן לראות בבקשה שהוגשה מכח תכנון קיים כאילו הוגשה לפי תמ"א 38 ולכן, במקרה בו הבקשה להיתר לא הוגשה במסלול של תמ"א 38 לא יחול הפטור, כפי שבין היתר, נומק בפסק הדין:

> *"32. לפיכך, כאשר בוחר האזרח במסלול של מימוש זכויות מכוח התכנון המאושר, הרי הוא במסלול "הירוק" להוצאת היתר בניה תואם תכנית. במקרה שכזה, מוסד התכנון אינו יכול לסרב לבקשה להיתר, הוא אינו נדרש להוכיח תנאים מוקדמים לשם ניצול הזכויות, לא חלות עליו המגבלות המפורטות בתמ"א 38 על ניצול הזכויות מכוח התכנית (למשל, הכנת דוח על השתלבות עם הסביבה) והוא אינו כפוף להליך יידוע הציבור.*
> *לעומת זאת, כאשר האזרח מבקש לנצל זכויות מכוח תמ"א 38, הוא כפוף לכלל התנאים והמגבלות שמניתי לעיל, לרבות שיקול דעת הוועדה המקומית לסרב לבקשה להיתר, עמידה בתנאים מוקדמים, יידוע הציבור ומגבלות בניה שונות.*

[11] הבית בגמול בע"מ 8075/21, יעקב פוגל ואח' 8168/1219, יעקב סארוטה ואח' 8067/22

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

33. *מכאן, לשיטתי, עולה כי קיימת הצדקה מהותית ליתן פטור מהיטל השבחה כאשר האזרח בוחר לפסוע במסלול הוצאת היתר מכוח תמ"א 38, ואין הצדקה למתן פטור שכזה כאשר האזרח מבקש לממש זכויות מכוח תכנון קיים.*
המחוקק ביקש ליצור תמריץ לממש זכויות מכוח תמ"א 38, מימוש אשר מבטיח לא רק שימושו זכויות האזרח, אלא שהאזרח גם יימלא את חובותיו מכוח תמ"א 38, בראש ובראשונה חיזוק המבנה, אך לא רק חובה זו, אלא מלוא קשת החובות שקובעת תמ"א 38, אשר מטרתן להבטיח כי מימוש הזכויות וחיזוק המבנה יאוזן עם הסביבה ולא יפגע בשכנים.
הרצון ליצור תמריץ לממש זכויות מכוח תמ"א 38 על זכויותיה, אך גם על חובותיה, הוא זה שעומד מאחורי קביעת הפטור בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית, פטור הבא לעודד את האזרח לפסוע במסלול בקשה להיתר המבטיחה את העמידה בחובות תמ"א 38.
לפיכך, אין כל הגיון, או תכלית, ליתן פטור שכזה לאזרח המממש זכויות באופן רגיל, מבלי שהוא כפוף לחובות ולמגבלות של תמ"א 38.

34. *מכאן, לטעמי, אין לפניי מקרה בו לאזרח שתי דרכים **זהות** לקבלת היתר בניה, אשר פסיעה מקרית באחת מהן מובילה לחיוב בהיטל השבחה והאחרת מעניקה פטור. אלא בשתי דרכים **שונות**, האחת בעלת מכשולים, אולם מעניקה פטור מהיטל ההשבחה, והאחרת פשוטה יותר, אולם מחייבת בתשלום היטל ההשבחה.*

35. *על העובדה כי קיים הבדל מהותי בין המסלולים, ולא בטעות בחרו המערערים בדרך שאינה מעניקה פטור, ניתן ללמוד מהמקרה שלפניי, כאשר המערערים **פעמיים** בחרו בדרך התכנון הקיים ולא במימוש בהתאם לתמ"א 38. לגבי הפעם הראשונה, עת הוגשה הבקשה להיתר, ייתכן והמערערים סברו כי ההליכה במסלול שבחרו, מסלול ההיתר מכוח התכנון הקיים, תעניק להם פטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ב)(10) ולכן פסעו בדרך זו.*
אולם, גם בפעם השנייה, כאשר היה ברור כי לעמדת הוועדה המקומית אין זכאות לפטור במסלול זה, וכאשר הוצע למערערים להסב את הבקשה להיתר שהוגשה לבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 וכך לזכות בפטור המיוחל, סרבו המערערים לכך.
כאמור, המערערים עצמם סרבו להצעה זו, וזאת, ככל הנראה, בהבינם כי פסיעה במסלול תמ"א 38 אכן מקנה זכויות דומות לזכויות אותן מימשו מכוח התכנון הקיים, והיא אכן תקנה להם זכאות לפטור מכוח סעיף 19(ב)(10), אך היא כוללת גם חובות כגון, בקרה על חיזוק המבנה (פחות רלוונטי להריסה ובניה), השתלבות עם הסביבה, עקרונות חניה, בינוי ויידוע הציבור.
בנסיבות אלו, בחרו המערערים בדעה צלולה להוציא את ההיתר בדרך שהם סברו כי היא יותר קלה ופשוטה ולא על פי תמ"א 38.

36. *אציין, כי למסקנה דומה הגיעה ועדת הערר במחוז ירושלים **בערר (י-ם) 463/13 ברקוביץ' אברהם ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים** [פורסם במאגר נבו] (4.2.2014), במסגרתו נפסק:*
"מכאן, על פני הדברים, כאשר הבקשה להיתר עצמה אינה מגדירה את עצמה כבקשה מכוח תמ"א 38, וכאשר הבקשה להיתר לא עברה את מערכת האישורים הנדרשת לבקשה מכוח תמ"א 38, הרי שלא קיימת עילה לזכאות לפטור לפי סעיף 19(10).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

נבהיר, כי אין מדובר רק בנושא טכני:
תמ"א 38 אכן מעניקה זכויות רבות, אך בבסיסה גם חבויות שונות, ובראש ובראשונה, החבות לחזק את הבניין בהתאם להוראות התמ"א.
לפיכך, הליך הגשת בקשה להיתר מכוח תמ"א 38 הינו הליך שבמסגרתו אכן מוענקות זכויות נוספות, ואף ניתן פטור מהיטל השבחה בגינן, אך יש להדגיש כי מטרתו הראשונית של ההליך הינה להבטיח כי אכן הבניין יחוזק וכי מטרות תכנית המתאר הארצית יוגשמו.
נציין, כי לא נעלמה מעניינו העובדה, כי גם בקשה להיתר אשר תוגש היום ואשר אינה מקודמת בהליך וישמי לפי תמ"א 38 אמורה להבנות בהתאם לתקן המחייב, לרבות תקן 413.
אלא, מסיבות רבות, הן סטטוטוריות (כגון הגדרת התקן) והן מעשיות, בקשה להיתר אשר מוגשת מכוח תמ"א 38 עומדת בסטנדרט גבוה יותר של חיזוק מאשר בקשה להיתר מכוח תכנית רגילה. לעניין זה ר' ספרם של גידרון ונמדר "תמ"א 38" (מהדורה ראשונה) בעמ' 40 עד 46.
לפיכך, ההיגיון מחייב, כי כאשר האזרח בחר בדרך של בקשה להיתר מכוח תכנית "רגילה" ולא בקשה להיתר מכוח תמ"א 38, הוא אכן יהיה פטור מהחובות שמטילה תמ"א 38, אך לא יהיה זכאי לזכויות שמעניקה תכנית זו, כגון פטור מהיטל השבחה."
ויפים דברים אלו לענייננו.

37. לאור האמור לעיל, אני דוחה את הטענה המרכזית והמהותית של המערערים, כי יש לראות בבקשה להיתר שהוגשה מכוח התכנון הקיים כזהה לבקשה להיתר לניצול זכויות מכוח תמ"א 38, ומכאן יש להחיל עליה את הפטור."

(ההדגשות במקור)

כן, דף חישוב בנק הזכויות שהוצג ע"י שמאי המבקשת מתייחס להריסה והקמה מחדש על פי תכנית 10038. תכנית 10038 נערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א ולכן לעניין היטל השבחה היא חוסה תחת הוראות תמ"א 38.

במקרה שבענייננו הבקשה להיתר לא הוגשה ולא אושרה על פי תכנית 10038 ולכן היא אינה חוסה תחת הפטור שנקבע ביחס למסלול תמ"א 38.

תקן ישראלי 413 לחיזוק מבנים חל על הקמת מבנים חדשים ועל תוספת בנייה שאינה שולית ומחייב לעמוד בהוראות החיזוק שנקבעו.
יודגש כי תחולת התקן אינה מתייחסת רק להיתרים מכח תמ"א 38 ותנאי בהיתר לעמידה בהוראות תקן 413 אינה מעידה כי מסלול הרישוי הינו מסלול תמ"א.

הליך הרישוי לפיו אושרה הבקשה להיתר שבנדון הינו בהתאם להוראות תכנית 101-00664243 ועל כך שמאי הצדדים אינם חלוקים.

לאור כל האמור לעיל ובשים לב לכך שבמקרה הנדון הבקשה לא אושרה במסלול תמ"א38, לא יובא בחשבון כי הזכויות הנוספות פטורות כבמסלול תמ"א 38.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>רכיב המע"מ</u>

הצדדים חלוקים לגבי הכללת רכיב המע"מ בשווי שטחי המגורים במצב הקודם.
לעמדת שמאית המשיבה המבנה הקיים הינו מבנה מסחרי ואין להביא בחשבון שווי לכל יחידה בנפרד. כן, המבנה בשלמותו בבעלות חברות בע"מ ולכן, בשני המצבים השווי ללא מע"מ.
לעמדת שמאי המבקשת, שטחי המגורים כוללים 2 דירות מגורים, המאפיינות שוק של פרטיים ולכן, אין לנכות משוויין את רכיב המע"מ.

ביהמ"ש העליון בהחלטתו מיום 18.06.2019 [12], דן בסוגיית המע"מ בשומות היטל השבחה ובהחלטתו בעניין מאמץ את תקן 11א' "סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין (פרק א' - התייחסות למע"מ)", שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביולי 2009, בשאלת הכללתו של רכיב המע"מ בשומות מקרקעין, לצורך חיוב בהיטל השבחה.

תקן 11א' מבחין בין שווקים שונים של רוכשים פוטנציאליים, לפיו כאשר מדובר בשוק שבין פרטיים, יש לכלול את רכיב המע"מ בשומת נכס המקרקעין. כאשר מדובר בשוק שבין עוסקים, אין לכלול את רכיב המע"מ וכאשר מדובר בשוק "מעורב", המורכב מרוכשים פרטיים ועוסקים כאחד, ככלל, השומה שתינתן לא תכלול את רכיב המע"מ, אולם ניתן יהיה לחרוג מכך בשים לב למאפיינים המנויים בתקן (בעיקר שווי הנכס וגודלו הפיזי, רמת המורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי בנכס, וסוג בעל הזכות בנכס).

איני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי זהות המחזיקים בנכס מעידה על ההתייחסות לרכיב המע"מ. אני סבור כי יש להעריך את מבחן השוק ביחס לרוכשים פוטנציאליים שונים ביחס לכל אחד ממצבי התכנון, זאת כפי שנקבע בהוראות תקן 11א' כאמור.

במצב החדש - אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי במבחן שוק אובייקטיבי, שוק הרוכשים הינו שוק של עוסקים ולכן השווי לא יכלול מע"מ.

במצב הקודם - בהתחשב בהיקף שטחי הבניה והשימושים, אני סבור כי במבחן שוק אובייקטיבי, שטחי המגורים, הכוללים 2 דירות מגורים מאפיינים שוק של רוכשים פרטיים ולכן הערכת שוויים בשוק החופשי תכלול את רכיב המע"מ.
ביחס לשטחי המסחר - אני מקבל את עמדות שמאי הצדדים והשווי יוערך ללא מע"מ כמקובל.

[12] **בר"ם 1621/18** אטבליסמנט סמונד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>שווי במצב קודם</u>

<u>שטח בנוי קיים</u>
בהעדר היתר בניה, אני מקבל את התבססות שמאי הצדדים על תכניות המבנה הקיים מתוך תיק תיעוד שהוכן לנכס הנדון. בתכניות קומות המבנה הקיים, כפי שתועדו בתיק התיעוד מפורטים השימושים שהותרו בקומות, הכוללים:
בקומת המרתף- שטח מסחרי ומועדון עם גישה פנימית ליחידות המסחר שבקומת הקרקע.
בקומת הקרקע - 2 יחידות מסחריות עם גלריה חלקית וחלל כפול ביתרת השטח.
קומה א' - 2 דירות מגורים.
קומת גג - יציאה לגג שטוח עם סימון 2 חללי עליית גג.

אני מקבל את התבססותו של שמאי המבקשת על תכניות מדידה, שנערכו ע"י המודד אברהם ארנסטר ביום 02.06.2024 שהוצגו בפני.
בהערכת שווי המצב הקודם יובאו בחשבון השימושים כמצוין בתכנית בתיק התיעוד. בהערכת שווי שטחי הבניה הקיימים לא יובאו בחשבון שטחים שאינם סחירים.

<u>שטח אחסנה במצב קודם</u>
לעמדת שמאי המבקשת, בחישוב השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון את שווי שטחי המחסנים הקיימים בקומת הגג וכן, תוספת זכויות לאחסנה בשיעור של 8% בהתאם להוראות תכנית 62.
לעמדת שמאית המשיבה, בהתאם לפסיקה הרווחת, ניתן להביא בחשבון רק שטחי בניה שהוקמו בהיתר. מאחר ולא נמצא עבור הנכס שבנדון היתר בניה מפאת גילו הוותיק, הובאו בחשבון רק שטחי הבניה המקורית.
ביחס לתוספת הזכויות, ניתן להמיר חלק מהמרתף הקיים לאחסנה. אולם שווי שימוש זה נמוך מהשווי הקיים.

הבניין בנוי בגג בטון שטוח. חדר המדרגות ו- 2 מחסנים בקומת גג, ששטחם הכולל 24 מ"ר, בנויים בגג רעפים.

בתכנית 62 נקבעו הוראות בניה למרתפים, הכוללות, בין היתר, הקמת מחסנים בשטח שלא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית. פירושו של מרתף בתכנית 62: "החלל שמתחת לקומת הקרקע או קומת הקרקע התחתונה של בית ושגובהו אינו עולה על 2.5 מטר עד התקרה ושכל חלק ממנו אינו נמצא יותר ממטר וחצי מעל פני המפלס הסופי המאושר של הקרקע הנמוכה למרתף או המפלס הסופי הממשי של אותה קרקע, הכל לפי המפלס הנמוך יותר". עוד נקבע בהוראות תכנית 62, בין היתר:
"4. (1) מרתפי אחסנה, חללים למעליות ומקומות לתשמישי מרתפים. מיזוג אוויר, קירור או חימום, אפשר לבנותם תחת כל חלק של הבית.
(א) מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי דיירי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית.
(ב) שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית.
(ג) הועדה המקומית תהיה מוסמכת לדרוש חלוקת המחסן לתאים לשימוש הדירות בבית אם לדעת מהנדס העיר, מידות המחסן מאפשרות חלוקה כזאת.
(2) אין להשתמש במרתף או בכל חלק ממנו לצרכי דיורים.
...
6. מקום שמקימים גג משופע על בית כל-שהוא, אפשר יהיה להשתמש בחלל שמתחת לגג למחסן ואותו חלל יכיל את מיכלי המים".

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

המרתף הקיים מנוצל כשטח מסחרי.
אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי השימוש הטוב והיעיל במרתף הינו הבינוי הקיים ולפיכך, לא תובאנה בחשבון תוספת זכויות לאחסנה במרתף.
כן, גובהו הפנימי של חלל הגג הקיים הינו בחלקו 1.95 מ' ובחלקו 2.20 מ'. בהתחשב בגובהו, בשטחו ובהוראות לשימוש למיכלי המים תחילה, לא קיימת היתכנות בשימוש לאחסנה כנטען, זאת מבלי להכריע בשאלה האם ניתן לבנות את תוספת המחסנים בשיעור של 8% בקומת הגג או בקומת המרתף בלבד.
לאור כל האמור ובהתחשב בבינוי הקיים, לא תובאנה בחשבון תוספת זכויות לאחסנה.

<u>שווי דירות המגורים במצב הקודם</u>

קומה א' של הבניין הקיים כוללת 2 דירות מגורים:
דירה 1 - בשטח של 76 מ"ר.
דירה 2 - בשטח של 60 מ"ר.
שמאי הצדדים הציגו נתוני שווי לדירות בבניינים ישנים. שווי מ"ר יוערך לשטח דירה ברוטו, בהעמסת 15% ביחס לשטח הרשום המדווח כבשומות הצדדים:
להלן פירוט ריכוז נתוני השווי הרלוונטיים שהוצגו (ללא חריגים):

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו	שנת בניה	חלק נמכר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
18/01/2022	30052/91	חבצלת 7	54	62	1930	1	₪ 1,730,000	₪ 27,903
01/08/2022	30052/91	חבצלת 7	68	78	1950	1	₪ 2,900,000	₪ 37,179
23/11/2021	30052/138	אריסטובלוס 4	50	58	1950	1	₪ 1,500,000	₪ 25,862
19/04/2019	30052/89	החבצלת 3	46	53	1920	1	₪ 1,300,000	₪ 24,528
15/09/2020	30052/106	החבצלת 17	37	43	1960	1	₪ 1,685,000	₪ 39,186
30/04/2020	30052/106	החבצלת 17	56	64	1960	0.25	₪ 441,250	₪ 27,578
07/10/2021	30052/91	ירושלים 7	72	83	1950	1	₪ 2,350,000	₪ 28,313
17/11/2021	30050/92	יפו 72	80	92	1950	1	₪ 3,300,000	₪ 35,870
19/12/2021	30050/92	יפו 72	66	76	1960	0.2	₪ 560,000	₪ 36,842
07/11/2021	30050/76	יפו 56	54	62	1940	0.333	₪ 500,000	₪ 24,218
16/09/2020	30049/228	אריאל תמס 3	51	59	1960	0.25	₪ 400,000	₪ 27,119
15/07/2021	30049/220	בן יהודה 24	68	78	1920	1	₪ 2,050,000	₪ 26,282
24/09/2020	30049/207	ההסתדרות 4	33	38	1950	1	₪ 1,410,000	₪ 37,105
21/07/2021	30049/182	בן יהודה 16	42	48	1940	1	₪ 1,760,000	₪ 36,667
30/04/2020	30049/157	אריאל תמס 20	48	55	1940	1	₪ 1,400,000	₪ 25,455
16/02/2020	30049/27	יעבץ 5	50	58	1940	1	₪ 1,625,000	₪ 28,017
21/12/2021	30049/23	שמאי 12	51	59	1960	1	₪ 1,700,000	₪ 28,814
01/12/2019	30049/23	שמאי 12	44	51	1960	1	₪ 1,425,000	₪ 27,941
07/11/2021	30049/23	שמאי 12	64	74	1960	1	₪ 2,350,000	₪ 31,757
17/06/2021	30049/21	שמאי 8	59	68	1950	1	₪ 2,015,000	₪ 29,632
07/02/2021	30066/27	ישעיהו 9	59	68	1950	1	₪ 2,100,000	₪ 30,882
09/05/2021	30071/142	אורנשטיין 9	72	83	1950	1	₪ 2,400,000	₪ 28,916
21/07/2021	30049/182	בן יהודה 16	42	48	1950	1	₪ 1,760,000	₪ 36,667
שווי מ"ר ברוטו בנוי ממוצע								**₪ 30,554**

בהתחשב במצבו הפיזי והתחזוקתי הירוד של הנכס שבנדון ובגיל בנייני עסקאות ההשוואה, הובאה בחשבון הפחתה מהשווי הממוצע המתקבל, לצורך הכשרת הבינוי הקיים למגורים, בעלות כוללת, המוערכת בכ- 3,500 ₪ למ"ר. לפיכך, שווי מ"ר בנוי מגורים במצבו מוערך בסך של כ- 27,000 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי מ״ר מסחרי בנוי במצב קודם

שמאית המשיבה קבעה שווי מ״ר מסחר בנוי בסך 23,000 ₪ לעומתה, שמאי המבקשת קבע שווי מ״ר בנוי מסחר בסך 31,000 ₪.

להלן נתוני מחירי מכירת חנויות רלוונטיות בסביבת הנכס שבנדון:

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח במ״ר	שווי למ״ר בנוי
030052-0099-005-00	דונואס 2	24/03/2021	264,000 ₪	0.5	1960	20	26,400 ₪
030052-0176-008-00	מונבז 3	19/12/2022	2,094,000 ₪	1	2014	67	31,254 ₪
030052-0162-021-00	הרב קוק 8	08/02/2024	1,200,000 ₪	1	1994	67	17,910 ₪
030052-0176-008-00	מונבז 3	27/03/2019	1,884,786 ₪	1	2019	67	28,131 ₪
030035-0116-018-00	בן סירא	23/05/2018	125,000 ₪	0.125	1970	27	37,037 ₪
030035-0116-011-00	בן סירא	06/06/2018	900,000 ₪	1	1980	25	36,000 ₪
030035-0105-038-01	ינאי 4	09/08/2017	665,000 ₪	1	1972	23	28,913 ₪
שווי מ״ר בנוי ממוצע							**29,378** ₪

בהתחשב במצבו הפיזי והתחזוקתי הירוד של הנכס שבנדון, הובאה בחשבון הפחתה מהשווי הממוצע, לצורך הכשרתו למסחר בסטנדרט רגיל.
לפיכך, שווי מ״ר בנוי מסחר במצבו, בהתחשב במיקום הנכס ובמצבו הפיזי והתחזוקתי, מוערך למועד הקובע בסך של כ- **26,000** ₪.

שווי במצב חדש

שווי מ״ר מבונה מגורים במצב חדש

שמאית המשיבה התבססה על עסקאות מכר לדירות מגורים קטנות בבניה חדשה וותיקה ועל החלטות שמאים מכריעים, ובהתאם, קבעה שווי מ״ר מבונה למגורים של 18,000 ₪ (מצב חדש).
שמאי המבקשת התבסס על החלטות שמאים מכריעים, תוך התייחסות לנתוני השווי שהובאו בהן וקבע בהתאם שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 14,400 ₪.

להלן נתוני מחירי מכירת דירות מגורים חדשות רלוונטיות בסביבה:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח במ״ר	תמורה בש״ח	תמורה למ״ר
030074-0509-000-00	08/11/2021	2024	46	2,050,000 ₪	44,565 ₪
030074-0509-061-11	07/10/2021	2024	47	2,050,000 ₪	43,617 ₪
030050-0051-159-00	14/10/2021	2022	47	2,521,149 ₪	53,641 ₪
030050-0063-132-00	26/01/2020	2022	47	2,261,364 ₪	48,114 ₪
030050-0051-001-00	28/02/2021	2022	47	2,255,234 ₪	47,984 ₪
030050-0063-120-00	09/12/2020	2022	52	2,339,766 ₪	44,996 ₪
030074-0502-000-00	30/08/2020	2020	58	2,235,000 ₪	38,534 ₪
030074-0502-000-00	31/10/2021	2020	73	2,780,000 ₪	38,082 ₪
030074-0502-000-00	13/04/2021	2020	73	2,772,000 ₪	37,973 ₪
030074-0502-000-18	28/01/2021	2020	60	2,278,000 ₪	37,967 ₪
030074-0502-000-00	12/08/2021	2020	70	2,657,440 ₪	37,963 ₪
030074-0502-000-00	16/06/2021	2020	57	2,155,000 ₪	37,807 ₪
030074-0502-000-00	30/08/2020	2020	53	2,000,000 ₪	37,736 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	תמורה למ"ר
030074-0502-023-00	25/05/2021	2020	70	₪ 2,591,000	₪ 37,014
030074-0502-000-00	28/05/2021	2020	57	₪ 2,102,000	₪ 36,877
030074-0502-029-00	07/06/2021	2020	64	₪ 2,352,000	₪ 36,750
030074-0502-000-00	03/05/2021	2020	53	₪ 1,943,000	₪ 36,660
030074-0502-000-00	02/05/2021	2020	64	₪ 2,332,000	₪ 36,438
030074-0502-022-00	07/06/2021	2020	64	₪ 2,332,000	₪ 36,438
030074-0502-000-00	02/05/2021	2020	60	₪ 2,186,000	₪ 36,433
030074-0502-000-00	06/05/2021	2020	70	₪ 2,550,000	₪ 36,429
030074-0502-007-00	04/11/2021	2020	70	₪ 2,538,000	₪ 36,257
030074-0502-000-00	28/05/2021	2020	57	₪ 2,051,000	₪ 35,982
030074-0502-000-00	24/04/2020	2020	53	₪ 1,902,000	₪ 35,887
030074-0502-000-00	21/02/2021	2020	70	₪ 2,500,000	₪ 35,714
030074-0502-000-00	24/04/2020	2020	53	₪ 1,875,000	₪ 35,377
030074-0502-000-00	28/05/2021	2020	60	₪ 2,055,022	₪ 34,250
030074-0502-000-09	27/01/2021	2020	58	₪ 1,965,812	₪ 33,893
030074-0449-143-00	31/10/2021	2018	74	₪ 3,560,000	₪ 48,108
030074-0449-100-00	01/06/2021	2018	55	₪ 2,375,000	₪ 43,182
030074-0409-034-00	12/03/2020	2018	55	₪ 2,300,000	₪ 41,818
030050-0051-000-00	19/04/2021	2017	52	₪ 2,980,300	₪ 57,313
030050-0051-000-00	06/10/2021	2017	52	₪ 2,207,790	₪ 42,458
030052-0176-063-00	09/03/2021	2017	75	₪ 2,800,000	₪ 37,333
030037-0164-000-00	31/01/2021	2023	62	₪ 2,550,000	₪ 41,129
030037-0164-000-00	16/01/2020	2020	64	₪ 2,564,000	₪ 40,063
030037-0164-000-00	16/01/2020	2020	45	₪ 1,792,000	₪ 39,822
030037-0164-304-00	20/01/2020	2020	45	₪ 1,879,400	₪ 41,764
030037-0164-000-00	15/01/2020	2020	63	₪ 2,406,000	₪ 38,190
030037-0164-000-00	15/01/2020	2020	63	₪ 2,406,000	₪ 38,190
030037-0164-000-00	15/01/2020	2020	45	₪ 1,747,000	₪ 38,822
030037-0164-000-00	20/01/2020	2020	45	₪ 1,702,400	₪ 37,831
030037-0164-000-00	20/01/2020	2020	45	₪ 1,702,400	₪ 37,831
030037-0164-000-00	29/01/2020	2020	69	₪ 2,990,000	₪ 43,333
030037-0164-000-00	10/02/2020	2023	64	₪ 2,583,228	₪ 40,363
030037-0164-000-00	10/02/2020	2023	62	₪ 2,518,750	₪ 40,625
030037-0164-000-00	10/02/2020	2023	64	₪ 2,583,228	₪ 40,363
030037-0164-000-00	13/02/2020	2020	69	₪ 3,268,000	₪ 47,362
030037-0164-102-00	08/03/2020	2020	63	₪ 2,775,000	₪ 44,048
030037-0164-000-00	06/08/2020	2020	64	₪ 2,743,805	₪ 42,872
030037-0164-000-00	28/01/2020	2020	69	₪ 2,990,000	₪ 43,333
030037-0164-000-00	23/01/2020	2023	45	₪ 1,860,000	₪ 41,333
030037-0164-010-10	09/06/2020	2023	64	₪ 2,716,000	₪ 42,438

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח במ"ר	תמורה בש"ח	תמורה למ"ר
030037-0164-000-00	09/06/2020	2023	64	₪ 2,690,000	₪ 42,031
030037-0164-000-00	09/06/2020	2023	62	₪ 2,644,500	₪ 42,653
030037-0164-000-00	09/06/2020	2023	64	₪ 2,725,990	₪ 42,594
030037-0164-000-00	16/07/2020	2023	69	₪ 3,395,000	₪ 49,203
030037-0164-000-00	21/07/2020	2023	64	₪ 2,575,000	₪ 40,234
030037-0164-000-00	21/07/2020	2020	64	₪ 2,570,000	₪ 40,156
030037-0164-000-00	10/08/2020	2020	64	₪ 2,226,000	₪ 34,781
030037-0164-000-00	12/08/2020	2023	62	₪ 2,550,000	₪ 41,129
030037-0164-000-00	12/08/2020	2020	44	₪ 1,747,000	₪ 39,705
030037-0164-413-00	29/10/2020	2020	62	₪ 2,585,000	₪ 41,694
030037-0164-000-00	15/09/2020	2020	62	₪ 2,661,835	₪ 42,933
030037-0164-000-00	14/10/2020	2020	69	₪ 3,120,000	₪ 45,217
030037-0164-107-00	12/11/2020	2020	44	₪ 1,930,000	₪ 43,864
030037-0164-007-00	19/10/2020	2020	64	₪ 2,580,000	₪ 40,313
030037-0164-010-09	06/12/2020	2023	69	₪ 2,780,700	₪ 40,300
030037-0164-205-00	16/12/2020	2023	64	₪ 2,592,000	₪ 40,500
030037-0164-603-00	22/12/2020	2023	69	₪ 3,022,503	₪ 43,804
030037-0164-103-00	24/12/2020	2023	64	₪ 2,574,500	₪ 40,227
030037-0164-311-00	08/02/2021	2023	64	₪ 2,608,080	₪ 40,751
030037-0164-206-00	17/02/2021	2023	62	₪ 2,518,750	₪ 40,625
030037-0164-101-00	26/01/2021	2023	67	₪ 2,637,500	₪ 39,366
030037-0164-508-00	03/03/2021	2020	64	₪ 2,580,000	₪ 40,313
030037-0164-260-03	21/03/2021	2023	69	₪ 3,502,000	₪ 50,754
030037-0164-106-00	02/02/2021	2023	64	₪ 2,580,000	₪ 40,313
030037-0164-305-00	05/01/2021	2023	64	₪ 2,500,000	₪ 39,063
030037-0164-306-01	05/01/2021	2023	62	₪ 2,580,000	₪ 41,613
030037-0164-307-00	05/01/2021	2023	62	₪ 2,590,000	₪ 41,774
ממוצע	06/11/2020				₪ 40,815

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי ממוצע [13]		₪ 40,815
בהפחתת מע"מ	1.17	₪ 34,885
בהפחתת יזמות (20%)	1.2	₪ 29,071
בהפחתת עלות בניה כוללת		₪ 11,000
שווי מ"ר מבונה		₪ 18,071

לאור נתוני השווי כאמור, אני מקבל את השווי למ"ר מבונה מגורים כבשומת המשיבה, בסך **18,000** ₪.

[13] מרבית הנתונים מפרויקטים עם קומת קרקע מסחרית

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי מ"ר מבונה מסחר במצב חדש
שמאי הצדדים התבססו על החלטות שמאים מכריעים, על מחירי השכרה מבוקשים למסחר בסביבה, ועל ניתוח עסקאות מכר של יחידות מסחריות.
שמאית המשיבה קבעה שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 17,000 ₪.
שמאי המבקשת קבע שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 16,800 ₪.

בבחינת מסד נתוני השווי בשומות הצדדים, בהתחשב במיקום השטח המסחרי ברח' דו נואס, שאינו דרך ראשית ובפערי השווי בשומות הצדדים, אני מקבל את הערכת שמאית המשיבה לפיה שווי מ"ר עיקרי למסחר (מגלם העמסת שטחי שרות) הינו **17,000** ₪.

עלויות שימור
שמאית המשיבה הביאה בחשבון בתחשיב ההשבחה עלות עודפת לשימור חזיתות והכנת תיק תיעוד בסך של 600,000 ₪, בעוד שלעמדת שמאי המבקשת, העלויות העודפות שיש להפחית במצב החדש ב- 1,387,306 ₪.
שמאי המבקשת התבסס על חוו"ד מהנדס חיים פינקלשטיין. שמאית המשיבה לא התבססה על חוו"ד מומחה וחישבה את עלויות שימור החזיתות לפי 1,500 ₪ למ"ר מעטפת, בתוספת תיק תיעוד ובהתחשב בתרומת השימור 600,000 ₪.
בחנתי את חוות הדעת ההנדסית וטענות שמאית המשיבה ביחס אליה.
לצורך חישוב עלויות השימור העודפות יובאו בחשבון סעיפי העלויות שלא היו נדרשים בחלופת בינוי של הריסת כל הקיים והקמת מבנה חדש, ללא צורך בשימור.
לא תובא בחשבון עלות הכלונסאות שהיו נדרשים גם בחלופת הריסה.
בהתחשב במגבלות הנגישות יובא בחשבון ייקור של 20% מהעלות המוערכת.
טענת שמאי המשיבה לתרומת השימור לשווי השטחים הבנויים לא הוכחה ולא נטענה תחשיבית.

להלן הסעיפים שיובאו בחשבון בהתאם לחוות הדעת ההנדסית שהוצגה בפני:

תמיכת חזיתות לשימור		416,813 ₪
תוספת לעבודה במגבלת נגישות	20%	83,363 ₪
השלמת כיחול על בסיס טיח במשקי החזיתות כולל סיתות ידני		66,983 ₪
שיקום פרטי פתחים חלונות לשיקום ושחזור, שיקום סורגי ברזל, שחזור מסגרות נגרות וטיפול בחלק מאבני הפתחים		55,688 ₪
החלפת אבנים פגועות בחזיתות +קיר תמך		37,125 ₪
סה"כ עלות שימור		659,972 ₪
פיקוח	5%	
תכנון ויועצים	3%	
בצ"מ (בהתחשב באופי הפרוייקט)	10%	125,164 ₪
סה"כ עלות שימור		785,135 ₪
סה"כ במעוגל		**785,000** ₪

עלויות הריסה
שמאי הצדדים חלוקים האם יש להפחית עלויות הריסה חלקית במצב החדש.
לעמדת שמאית המשיבה, אין מקום להפחית מהמצב החדש, מאחר והמבנה סיים את חייו הכלכליים ועלויות הריסה חלקיות עם שיפוץ יסודי התחייבו במצב קודם.
שמאי המבקשת מתבסס על חוו"ד הנדסית ולטענתו יש להפחית עלויות הריסה ופינוי בסך של כ- 407,749 ₪ מחישוב ההשבחה.
כמוסכם על שמאי הצדדים וכמקובל עלי, הוערך שווי המצב הקודם, בהתבסס על

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי שטחי הבניה הבנויים.
לפיכך, עלויות הריסה יובאו בחשבון בהערכת שווי המצב החדש בלבד.
בהתאם לחוות הדעת ההנדסית, שהועברה ע"י שמאי המבקשת, הוערכה עלות ההריסה הכוללת בסך **407,749** ₪. ביחס לשטח מדוד להריסה, כמצוין בחוות דעתו, 544 מ"ר, מתקבלת עלות הריסה כוללת של 750 ₪ למ"ר.
בהתחשב במורכבות העבודה לרבות נגישות מוגבלת, צורך בכלים קטנים והריסה חלקית באופן ידני, זהירות נדרשת על חזיתות נשמרות, אני מקבל את העלות כבחוו"ד המהנדס, המשקפת עלות כפולה מעלות הריסה מקובלת, זאת לאחר שמצאתיה כסבירה במקרה זה.

<u>אובדן דמי שכירות</u>
שמאי המבקשת מפחית בתחשיב ההשבחה במצב החדש הפסד דמי שכירות בסך של 939,384 ₪ למשך תקופת בניה של 3 שנים. לטענת שמאית המשיבה אין לקזז הפסדים אלו מאחר והם מגולמים כבר בשווי הנכס במצב הקודם.

התכנית קובעת הוראות להריסת הבינוי הקיים, תוך שימור חזיתות והקמת בניין חדש. השווי במצב החדש יחושב כבשומות הצדדים וכמקובל עלי, בהתבסס על שווי זכויות הבניה. כשם שאין מפחיתים הפסד שכירות משווי קרקע ריקה, המחושב כשווי זכויות הבניה לניצול, כך אין להפחית הפסד שכירות משווי הזכויות לניצול במקרה זה.
יתרה מכך, השווי במצב הקודם חושב כשווי היחידות הבנויות בשוק החופשי ומשקף את דמי השכירות מהנכס הקיים לצמיתות.

לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי אין להפחית מהשווי במצב החדש הפסד דמי שכירות.

<u>מקדמי שווי למסחר</u>
שמאי הצדדים חלוקים על מקדמי השווי לשטחי המסחר.

<u>מקדם שווי לחלל כפול</u>:
חלק מקומת המסחר בנוי בחלל כפרל ובחלקו עם גלריה.
שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם שווי 1.2 לשטח החלל הכפול. שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 1 לכל השטח העיקרי בקומת הקרקע.
חלק מקומת המסחר בנויה בחלל כפול, שגובהו הפנימי 4.93 מ'. שטח קומת המסחר שמתחת לקומת הגלריה הינו 2.70 מ'.
שטח המסחר שמתחת לקומת הגלריה יחושב במקדם שווי 1.
בהתחשב בהפרשי הגובה, אני מקבל את מקדם השווי לחלל הכפול 1.2 כבשומת המשיבה לאחר שמצאתיו כסביר.

<u>מקדם שווי לגלריה</u>:
שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם גלריה של 0.4. שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם גלריה של 0.51.
בחלק משטח קומת המסחר קיימת גלריה שהגישה אליה מתאפשרת במדרגות פנימיות מהחנות. גובהה הפנימי של קומת הגלריה הינו 2.40 מ'.
בהתחשב בגובה הגלריה, ביחס לגובה קומת מסחר (במקדם 1) ובאפשרויות ניצול הגלריה, אני סבור כי מקדם השווי הראוי הינו 0.5.

<u>הפחתה לדחיה</u>
הנכס הינו בבעלות אחת ובהוראות התכנית אין כל מניעה תכנונית לניצול הזכויות. לכן, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת לדחייה למימוש.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>הפחתה למורכבות הפרוייקט</u>
אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים כי בהתחשב במורכבות הפרוייקט, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% משווי הזכויות במצב החדש.

<u>אופן חישוב המימוש החלקי</u>
שמאי המשיבה חישב את חלקיות המימוש בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין קלמן [14]. שמאי המבקשת חישב את חלקיות המימוש בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין זעירא [15].

אני סבור כי גישת השומה המתאימה לחישוב ההשבחה למימוש המבוקש היא כפי שנערכה בשומת המבקשת, בהתאם לנוסחה לחישוב שהתקבלה בהחלטת ועדת ערר בעניין זעירא, לפיה חלקיות המימוש תיגזר מהפער בין שווי המימוש לבין השווי במצב הקודם, זאת בהתחשב בהיקף שטחי הבניה העיקריים למימוש ביחס לשטחי הבניה העיקריים המותרים בתכנית ובבינוי הקיים במצב הקודם.

<u>תחשיב</u>

מצב קודם					
קומה	**תאור**	**שטח במ"ר**	**מחיר למ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
מרתף	מסחר עיקרי	140.00	₪ 26,000	0.6	₪ 2,184,000
קרקע	מסחר עיקרי	84.00	₪ 26,000	1	₪ 2,184,000
	מסחר עיקרי בחלל כפול	51.00	₪ 26,000	1.2	₪ 1,591,200
גלריה	מסחר	74.00	₪ 26,000	0.5	₪ 962,000
קומה א'	מגורים	136.00	₪ 27,000	1	₪ 3,672,000
סה"כ שווי מצב קודם					₪ **10,593,200**
מצב חדש					
קומה	**תאור**	**שטח במ"ר**	**מחיר למ"ר**	**מקדם אקו'**	**תחשיב**
מרתף	אחסנה	95.80	₪ 18,000	0.2	₪ 344,880
	מסחר	122.22	₪ 17,000	0.6	₪ 1,246,644
קרקע	מסחר	49.71	₪ 17,000	1	₪ 845,070
	מסחר גובה כפול	51.00	₪ 17,000	1.2	₪ 1,040,400
גלריה	מסחר	71.87	₪ 17,000	0.5	₪ 610,895
קומות 1-7	מגורים	563.64	₪ 18,000	1	₪ 10,145,520
	מרפסות גג	38.45	₪ 18,000	0.3	₪ 207,630
סה"כ					₪ **14,441,039**
עלויות הריסה ופינוי של המבנה					₪ 407,749-
עלויות שימור					₪ 785,000-
סה"כ שווי במצב חדש					₪ **13,248,290**
מקדם שווי בהתחשב בהפחתה למורכבות					0.95
סה"כ שווי במצב חדש					₪ **12,585,876**
סה"כ השבחה					₪ **1,992,676**
סה"כ היטל השבחה (50%)					₪ **996,338**

[14] ערר (י-ם) 289/11 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' פרידה קלמן.
[15] עמ"ן (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3 הקלות

הבקשה להיתר כוללת את ההקלות הבאות:

- המרת 76 מ"ר ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" משימוש מסחר ותעסוקה לשימוש מגורים.
- ביטול קומת הגלריה במסחר.

10.3.1 עמדת שמאית המשיבה

הקלה להמרת שטח עיקרי משימוש מסחר ותעסוקה לשימוש מגורים:
במצב הקודם השטחים המומרים היו מנוצלים לקומת גלריה למסחר (שבוטלה) אשר שוויה נחות משווי מגורים בקומות העליות.

הקלה לביטול קומת גלריה:
משביחה את שטחי המסחר המנוצלים בקומת הקרקע ע"י יצירת קומת מסחר בגובה כפול במקום קומת גלריה.

שווי
מגורים:
בהתאם לבסיס נתוני השווי כמפורט בסעיף 10.2.1, ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 20,000 ₪ (בהתחשב בין היתר במגורים מעל מסחר), ללא מע"מ, עבור הדירות הקטנות בשטח של 67 מ"ר - 39 מ"ר למועד קובע 30.08.2023.
מסחר:
בהתאם לבסיס נתוני השווי כמפורט בסעיף 10.2.1, ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לשטחי המסחר בסך 18,000 ₪ למועד 30.08.2023.

תחשיב
מצב קודם (שטח למסחר בקומת גלריה וגובה כפול חלקי בק"ק):

קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אק'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
קרקע	עיקרי- מסחר[16]	66.58	1	66.58		
קרקע	עיקרי- מסחר בגובה כפול	41	1.2	49.2		
קומת גלריה	עיקרי- מסחר	65	0.4	28.75		
סה"כ				144.53	18,000 ₪	**2,601,540** ₪

מצב חדש (שטח למגורים בקומות עיליות וגובה כפול בכל קומת הקרקע):

קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אק'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
קרקע (גובה כפול)	עיקרי- מסחר	100.71	1.2	120.85	18,000 ₪	2,175,300 ₪
קומות עיליות	מגורים	71.87	1	71.87	20,000 ₪	1,437,400 ₪
סה"כ						**3,612,700** ₪

השבחה: 3,612,700 ₪ - 2,601,540 ₪ = 1,011,160 ₪

[16] מתחת לקומת גלריה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3.2 עמדת שמאי המבקשת

שווי

שווי מ"ר מבונה למגורים : 16,000 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר : 18,500 ₪

תחשיב

הקלה - מצב קודם	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	מקדם אקו'	שוליות	תחשיב
בהתחשב במימוש חלקי					
שטח אחסנה	97.69	16,000 ₪	0.2	1	312,608 ₪
שטח עיקרי מסחר קומת מרתף	104.96	18,500 ₪	0.6	1	1,165,056 ₪
שטח עיקרי מסחר קומת כניסה	100.71	18,500 ₪	1		1,863,135 ₪
שטח מגורים מוצע	563.64	16,000 ₪	1		9,018,240 ₪
שטח קומת גלריה	71.87	18,500 ₪	0.51		678,093 ₪
מרפסות גג	38.45	16,000 ₪	0.3		184,560 ₪
סה"כ מצב קודם להקלה לפי מימוש חלקי	977.32				**13,221,692** ₪

מצב חדש הקלה	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	מקדם אקו'	שוליות	תחשיב
בהתחשב במימוש חלקי תוך שינוי יעוד השטח					
שטח אחסנה	97.69	16,000 ₪	0.2	1	312,608 ₪
שטח עיקרי מסחר קומת מרתף	104.96	18,500 ₪	0.6	1	1,165,056 ₪
שטח עיקרי מסחר קומת כניסה	100.71	18,500 ₪	1		1,863,135 ₪
שטח מגורים מוצע	635.51	16,000 ₪	1		10,168,160 ₪
מרפסות גג	38.45	16,000 ₪	0.3		184,560 ₪
	977.32				**13,693,519** ₪

תחשיב סופי להקלה					תחשיב
סה"כ מצב חדש					13,693,519 ₪
סה"כ מצב קודם					13,221,692 ₪
סה"כ השבחה לפני התאמות					471,827 ₪
עלויות הריסה ופינוי של המבנה					- 407,749 ₪
עלויות שימור		1,387,306 ₪		דו"ח מהנדס	- 1,387,306 ₪
הפסד שכירות (36 חודשים)	36	29,000 ₪			- 939,384 ₪
סה"כ השבחה					**אין השבחה**

לסיכום טענתו, התכנית אינה משביחה ואף לאחר ההקלה שכביכול "תיקנה" במעט בזה, שישנה הפסדיות פחותה בכל מקום אין רווחיות ביחס למצב הקיים ולפיכך אין השבחה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3.3 עיקרי תגובת המשיבה לשומת המבקשת

שווי ביעוד מגורים להקלות למועד 30.08.2023:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
23/05/2022	30052/176	מונבז 3	52	6	2	2016	₪ 2,450,000	₪ 47,115
20/10/2022	30050/96	הרב קוק 7	38	3	2	2013	₪ 1,880,000	₪ 49,474
29/12/2022	30050/96	הרב קוק 7	51	2	2	2013	₪ 2,250,000	₪ 44,118
06/02/2022	30074/509	יפו 61	45	4	2	2024	₪ 1,873,200	₪ 41,627
02/03/2022	30074/509	יפו 61	47	2	2	2024	₪ 2,045,896	₪ 43,530
09/03/2023	30050/96	הרב קוק 7	39	4	2	2024	₪ 1,950,000	₪ 50,000
13/03/2022	30074/509	יפו 61	44	5	2	2024	₪ 1,838,200	₪ 41,777

ממוצע : ₪ 45,377
בחילוץ שווי מ"ר קרקע מובנה מתקבל:
שווי בנוי : ₪ 45,400
בניכוי מע"מ : ₪ 38,803
בניכוי רווח יזם 18% : ₪ 32,884
עלות בנייה : ₪ 11,000
מתקבל : ₪ 21,884 במעוגל: 22,000 למועד הקובע 30/8/2023.
לצד הזהיר ביותר חושב בשומה שווי של ₪ 20,000 ל-30/8/2023.

הפחתות שהביא בחשבון שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת הפחית בשומתו משווי ההשבחה להקלה עלויות הריסה ופינוי של המבנה, עלויות שימור והפסד שכירות. מבלי לסתור את הנאמר לעיל, ככל שהפחתות אלו רלוונטיות הרי שהן התחייבו במצב הקודם ומתקיימות באותה מידה בשני מצבי התכנון ועל כן, הן מתקזזות ואין לנכותן מההשבחה.

יש להביא בחשבון כי ביטול הגלריה משביח את שטחי המסחר בקומת הקרקע שכתוצאה מכך הינם בגובה כפול, כפי שחושב בשומת המשיבה.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3.4 הכרעה

ההקלות כוללות המרת 76 מ"ר ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" משימוש מסחר ותעסוקה לשימוש מגורים, וביטול קומת הגלריה במסחר.
עלויות השימור וההריסה נדרשו גם במצב הקודם ולכן, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי אין להפחיתן מההשבחה.

להלן התייחסותי והכרעתי בנושאים שבמחלוקת:

שווי למועד קובע
אני מקבל את התבססות שמאי הצדדים על נתוני השווי לתכנית בתוספת התאמה למועד בשיעור של כ- 10%.
לפיכך, יובא שווי מ"ר מבונה מגורים למועד הקובע בסך 20,000 ₪, שווי מ"ר מבונה מסחר כ- 18,700 ₪.

תחשיב

מצב קודם					
קומה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
קרקע	עיקרי- מסחר	49.71	1	18,700 ₪	929,577 ₪
קרקע	עיקרי- מסחר בגובה כפול	51.00	1.2	18,700 ₪	1,144,440 ₪
קומת גלריה	עיקרי- מסחר	71.87	0.5	18,700 ₪	671,985 ₪
סה"כ					**2,746,002** ₪
מצב חדש					
קומה	**מהות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
קרקע (גובה כפול)	עיקרי- מסחר	100.71	1.2	18,700 ₪	2,259,932 ₪
קומות עיליות	מגורים	71.87	1	20,000 ₪	1,437,400 ₪
סה"כ					**3,697,332** ₪
סה"כ השבחה					**951,330** ₪
סה"כ היטל השבחה (50%)					**475,665** ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 98 בגוש 30052, לזכויות המפורטות לעיל, הינה כדלקמן :

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 101-0664243	28.10.2020	₪ **1,992,676**	₪ **996,338**
הקלות	30.08.2023	₪ **951,330**	₪ **475,665**

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

11.2 הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001