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

תאריך: 4 פברואר, 2024
מינוי: 2365-2022
מספרנו: מכרעת.565

לכבוד
המבקשת,
ס. זקן ובניו חברה להשקעות (1995) בע"מ
ע"י מר יניב גוב-ארי ומר אופיר גבאי,
שמאי מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר יניב אסולין ומר עמנואל הראל,
שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 29939 חלקה 46
רחוב איש מצליח 2, הר חומה, ירושלים

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

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר יניב אסולין ומר עמנואל הראל מיום 30 יוני 2022 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת מיום 7 פברואר 2023.

עמדת המבקשת, ס. זקן ובניו חברה להשקעות (1995) בע"מ, מפורטת בשומתם של שמאי המקרקעין מר יניב גוב-ארי ומר אופיר גבאי מיום 28 דצמבר 2022.

ביום 13 פברואר 2023 קיימתי דיון בהשתתפות מר שי זקן נציג המבקשת ושמאי המקרקעין מר יניב גוב ארי, מר אופיר גבאי, מר אורי שמואלי ומר דביר לוי מטעם המבקשת ובהשתתפות שמאי המקרקעין מר יניב אסולין, מר סם רובל ומר עמנואל הראל מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 101-0485342 ואישור הקלה וזאת בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 5 במאי 2023.

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

3. המועדים הקובעים להערכה

תיאור	מועד קובע[1]
תכנית מס׳ 101-0485342	16.3.2019
הקלה	29.12.2021

4. פרטי הנכס

גוש: 29939
חלקה: 46
שטח רשום: 1,057 מ״ר
מגרש: 1 (עפ״י תכנית מס׳ 101-0485342)
כתובת: איש מצליח 2, הר חומה, ירושלים
מהות הנכס: מרכז מסחרי שכונתי דו קומתי

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת הר חומה הידועה גם בשם חומת שמואל נוסדה בשנת 1997. השכונה ממוקמת בשוליים הדרום מזרחיים של העיר ירושלים. מדרום וממזרח לשכונה הוקם עוטף ירושלים. צפונית לשכונה ממוקמות שכונות אום טובא ורמת רחל. דרומית לשכונה ממוקמות הערים הפלסטיניות בית סאחור, בית לחם ובית ג׳אלא. הגישה לשכונה באמצעות דרך חברון (כביש מס׳ 60) ושדרות מאיר שמואל (כביש 398).
רחוב איש מצליח מהווה רחוב דו סיטרי, תחילתו ברחוב הרב מן ההר בצפון וסופו בכיכר המהווה את מפגש הרחובות הבבא סאלי והרב משה כלפון הכהן בדרום.
הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה.
הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 46 בגוש 29939 בשטח רשום של 1,057 מ״ר. החלקה מהווה את מגרש מס׳ 1 עפ״י תכנית מס׳ 101-0485342. החלקה בעלת צורה לא רגולרית, דמוית חצי אליפסה עם מגרעת בצידה הצפון מזרחי. החלקה פינתית ולה חזית צפון מערבית בת כ-40 מ׳ לרחוב איש מצליח וחזית דרומית בת כ-48 מ׳ לרחוב הבבא סאלי. פני הקרקע בשיפוע יורד מצפון לדרום.
על החלקה בנוי מרכז מסחרי שכונתי בן שתי קומות. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים אבן וגג בטון שטוח. בקומת הקרקע מרכול ובקומה העליונה מכבסה, פיצריה, מספרה, חנות ששימשה לממכר אופניים והתפנתה וחנות ששימשה כגן ילדים והתפנתה. הגישה לקומה העליונה באמצעות מדרגות חיצוניות מרחוב איש מצליח. בחזית לרחוב איש מצליח 6 מקומות חניה. בחזית קומת הקרקע לרחוב הבבא סאלי קולונדה. בעורף הקומה חצר משק מקורה.

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

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

בקומה הראשונה מרפסת גג. בקומה זו הייתה קיימת בעבר קולונדה אשר נסגרה ברבות השנים ומהווה חלק משטח החנויות.

בהתאם לתכנית בקשה להיתר מתוכננת תוספת שטח שירות בקומת הקרקע, תוספת שטח עיקרי ושטח שירות בקומה א' ותוספת קומה עליונה חדשה. כן הקמת מבנה נוסף בן 2 קומות בחלק הצפוני של המגרש.

במועד הביקור מצוי הנכס בעיצומן של עבודות תוספת הבניה.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' 7509- הר חומה שלב ב'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5166 מיום 13.3.2003.

התכנית חלה על שטח של 977 דונם.

מטרות התכנית, בין היתר, קביעת מערך ייעודי קרקע לשלב ב' של השכונה, קביעת מערכת דרכים בשכונה, קביעת בינוי מנחה והוראות בינוי במגרשים המיועדים לבנייה, קביעת הוראות לפיתוח שטח התכנית, קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושלבים לביצועם, קביעת חזיתות מסחריות. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה.

התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' 406 בייעוד שטח למסחר בשטח של 1,057 מ"ר לגביו קובעת התכנית זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שימושים- כמותר בתכנית המתאר[2]. השימושים בשטח זה יהיו ממין השימושים שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים ויהיו טעונים אישור האגף לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.

שטח בניה- שטח עיקרי 250 מ"ר. שטח שירות 75 מ"ר. שטח לחניה 210 מ"ר.

גובה- 2 קומות מעל קומות חנייה תת קרקעית בהיקף הנדרש בתקן לעת הוצאת היתר הבניה. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5 מ' נטו וגובה קומות מסחריות עליונות לא יעלה על 4 מ' נטו.

קולונדה- תותר קולונדה/פרגולה בעומק של 3.5 מ' לפחות בחזית לרחוב בקו בנין 0. בחזית הקולונדה הפונה לרחוב יבנו עמודים אשר רוחבם לא יפחת מ-40 ס"מ והמרחק ביניהם לא יעלה על 4 מ'. גובהם המירבי לא יעלה על 3.5 מ'.

חניה- תהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה. במסגרת הדרכים יסופקו 20% מדרישות התקן בנוסף לחניה הנדרשת כחניה מזדמנת.

נספח בינוי- נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית, מנחה, למעט בכל הקשור לקווי בניין, גובה הבניינים ומספר הקומות בהם הוא מחייב.

6.1.2 היתר בניה

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע ההנדסי של עיריית ירושלים, נמצאו, בין היתר, היתרי הבניה הבאים:

[2] מבין השימושים המותרים בתכנית המתאר חנויות, משרדים שונים, מחסנים, בתי מלאכה ועוד.

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

א. היתר בניה מס׳ 106022 מיום 2.9.2013 להקמת מבנה מסחרי חדש.

להלן שטחי הבניה:

מפלס	שטח עיקרי במ״ר	שטח שירות במ״ר					משטחים לא מקורים במ״ר
		מקלט	אחסנה	חניה	קומת עמודים מפולשת	סה״כ	
+0.0	205.42	19.38	28.84	149.47	238.20	435.89	
+4.6	44.55	20.92			156.65	177.57	420.89
סה״כ	249.97	40.30	28.84	149.47	394.85	613.46	420.89

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס׳ 101-0485342- תוספת קומות מסחר ותוספת מבנה עבור מרכז מסחרי, הר חומה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8122 מיום 24.2.2019 ובעיתונות מיום 1.3.2019.

התכנית חלה על שטח של 1.087 דונם, חלקה 46 בגוש 29939 בשלמות וחלק מחלקה 50 בגוש 29939.

מטרת התכנית תוספת זכויות בניה בקומות קיימות, תוספת קומה חדשה ותוספת מבנה נוסף בתחום המגרש.

התכנית מסווגת את החלקה וחלק מחלקה 50 כמגרש מס׳ 1 בשטח של 1,087 מ״ר בייעוד מסחר, לגביו קובעת התכנית זכויות והוראות בניה כדלקמן:

שימושים- מסחר ומשרדים.

שטח בניה- שטח עיקרי 465 מ״ר. שטח שירות 1,110.52 מ״ר. סה״כ 1,577 מ״ר[3]. אחוזי בניה כוללים 149%.

תכסית- 36.21%.

גובה- 3 קומות מעל כניסה קובעת. עד 14.88 מ׳ מעל כניסה קובעת, לא כולל מבנים ומערכות טכניות.

חניה- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת עפ״י מידות תקניות ותקן תקף. חניה ע״י מכפילי חניה תשמש משתמשים קבועים. במידה ומדובר במשתמשים לא קבועים תידרש התחייבות לצורך הפעלת מקומות חניה ע״י מפעיל.

נספחים- מסמכי התכנית כוללים נספח בינוי מנחה ונספח טבלת שטחים מחייב.
בנספח הבינוי טבלת מאזן חניה, לפיה נדרשים 10 מקומות חניה למסחר קיים, 3 מקומות חניה פרטיים ומקום חניה למשאית למסחר מוצע ו-4 מקומות חניה למשרדים.

[3] צ״ל 1,575.52 מ״ר. יצוין כי 149% (1,577 מ״ר) נגזרו משטח חלקה 46 בלבד (1,057 מ״ר).

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

בהתאם לנספח טבלת השטחים סך השטח הקיים והמוצע הוא 1,577 מ״ר

לפי החלוקה הבאה[4]:

מפלס	שטח עיקרי במ״ר			שטח שירות במ״ר			סה״כ שטח עיקרי ושירות במ״ר
	מאושר	מוצע	סה״כ	מאושר	מוצע	סה״כ	
+0.0	205.42	(35.35)	170.42	435.89	278.80	714.60	885.11
+5.4	44.55	102.45	147.00	177.57	95.35	272.92	419.92
+9.4		148.00	148.00		123.00	123.00	271.33
סה״כ	249.97	215.10	465.00	613.46	497.06	1,110.52	1,577.00

חלק משטחי השירות המאושרים הוסבו לשטח עיקרי.

כן, צוין בנספח השטח שבנוי ללא היתר. להלן פירוט:

סה״כ שטח עיקרי מאושר עפ״י היתר	249.97 מ״ר
סה״כ שטח בנוי בפועל	406.62 מ״ר
סה״כ שטח בנוי ללא היתר	156.65 מ״ר

תנאי להיתר-תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המסומן להריסה.

שלבי ביצוע- תוספת קומות והרחבות בהינף אחד.

6.2.2 בקשה להיתר

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר לתוספת קומת מסחר ומשרדים. להלן שטחי הבניה המבוקשים בהיתר[5]:

קומה	שטח עיקרי במ״ר					שטח אחר במ״ר		שטח לשינוי במ״ר	
	מוצע			קיים	סה״כ	מוצע	קיים	קיים	
	מסחר (מצב קודם היה שטח עזר למסחר)	משרדים	משרדים (מצב קודם היה שטח עזר למסחר)	מסחר		מרפסת גג לא מקורה	מרפסת גג לא מקורה	עיקרי	שירות
א				101.58	101.58				121.70
ב	63.75	47.31	25.40		136.46		353.98	89.15	106.71
ג		208.41			208.41	42.87			
סה״כ	63.75	255.72	25.40	101.58	446.45	42.87	353.98	89.15	228.41

[4] קיימת סטייה מזערית בנתונים.

[5] השטחים מבוססים על תכנית ההיתר. התכנית שונה מתכנית הבקשה להיתר שעמדה בפני הצדדים.

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

קומה	שטח שירות במ"ר											
	מוצע									קיים				סה"כ
	מרחב מוגן קומתי	מערכות טכניות ומתקני שירות	אחסנה	אחסנה (מצב קודם חניה)	אחסנה (מצב קודם קומת עמודים ומקמרות)	אחסנה (מצב קודם מסחר)	אחסנה (מצב קודם שטח עזר למסחר)	חניה	מעברים ציבוריים	מרחב מוגן קומתי	אחסנה	חניה	קומת עמודים מפולשת ומקמרות	
א			6.99	22.53		99.17		242.71		19.06	28.81	125.74	238.21	783.22
ב	44.14	4.62	32.44		16.38	43.90	46.43		63.45	21.59				272.95
ג	16.65		36.88											53.53
סה"כ	60.79	4.62	76.31	22.53	16.38	143.07	46.43	242.71	63.45	40.65	28.81	125.74	238.21	1,109.70

הבקשה כללה הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי.

ועדה המשנה לתכנון ובניה דנה בבקשה ביום 29.12.2021 והחליטה לאשרה בתנאים.

ביום 20.12.2022 ניתן היתר בניה מס' 117841.

7. הזכויות בנכס

נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס השטרות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 29 ספטמבר 2022, עולה כי חלקה 46 בגוש 29939, בשטח של 1,057 מ"ר. החלקה בבעלות ס. זקן ובניו חברה להשקעות (1995) בע"מ, בשלמות.

על החלקה קיימת הערה בדבר העברה לזרים. כן רשומות 2 הערות על ייעוד מקרקעין לפי תקנה 27. אחת מיום 18.7.2013 והשניה מיום 4.5.2022 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (ראה בקשה מיום 29.12.2021 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין).

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תכנית מס' 101-0485342	16.3.2019	₪ 3,457,304	₪ 270,052
הקלה	29.12.2021	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

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

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור תכנית מס' 101-0485342 לשווי הנכס

מצב קודם

קומה	תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קרקע	שטח עיקרי	205.42	1.0	1.0	205.42
	מחסנים	28.84	0.7	1.0	20.19
	חניה מקורה	149.47	0.2	1.0	29.89
	קולונדה	238.20	0.3	1.0	71.46
	יתרת חצר	[6]179.43	0.1	1.0	17.94
ראשונה	שטח עיקרי	44.55	1.0	0.7	31.19
	קולונדה	156.65	0.3	0.7	32.90
	משטחים לא מקורים	420.89	0.1	1.0	42.09
סה"כ		1,423.45			451.08

מצב חדש

קומה	תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קרקע	שטח עיקרי	101.60	1.0	1.0	101.60
	אחסנה	157.50	0.7	1.0	110.25
	חניה מקורה	125.70	0.2	1.0	25.14
	חניה פתוחה	242.70	0.1	1.0	24.27
	קולונדה	238.20	0.3	1.0	71.46
	חצר	172.20	0.1	1.0	17.22
ראשונה	שטח עיקרי	161.50	1.0	0.7	113.05
	אחסנה	157.98	0.7	0.7	77.41
	מעברים ציבוריים	63.50	0.3	0.7	13.34
	מרפסת גג לא מקורה	354.00	0.1	1.0	35.40
שניה	שטח עיקרי	200.90	1.0	[7]0.4	80.36
	אחסנה	27.89	0.7	0.4	7.81
	מרפסת גג לא מקורה	42.88	0.1	1.0	4.29

[6] לפי תכסית 877.57 מ"ר. בהתאם לתחשיב שהוצג תכסית הבנין היא 641.31 מ"ר (205.42 +19.38+ 28.84 +149.47 +238.2). דהיינו יתרת חצר צריכה להיות 415.69 מ"ר.

[7] בשומת המשיבה נרשם כי הובא בחשבון מקדם קומה כמחצית מהקומה הראשונה, 0.35. בפועל בתחשיב הובא בחשבון מקדם שווי 0.4.

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

סה"כ	2,046.55			681.56

סיכום

סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש	681.56 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם	451.08 מ"ר אקו'
השבחה בשטח אקוויוולנטי	230.49 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	15,000 ₪
השבחה במועד הקובע	3,457,304 ₪

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס- המבקשת

תרומת אישור תכנית מס' 101-0485342 לשווי הנכס

מצב קודם

קומה	תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח אקוויוולנטי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
קרקע	שטח עיקרי	205.42	1.0	205.42	6,300 ₪	1,294,146 ₪
	אחסנה	28.84	0.7	20.19	6,300 ₪	127,184 ₪
	קולונדה	238.20	0.3	71.46	6,300 ₪	450,198 ₪
	יתרת חצר	[8]273.53	0.1	27.35	6,300 ₪	172,324 ₪
ראשונה	שטח עיקרי	44.55	1.0	44.55	2,840 ₪	126,522 ₪
	קולונדה	156.65	0.3	47.00	2,840 ₪	133,466 ₪
	מרפסת גג	[9]407.00	0.1	40.70	2,840 ₪	115,588 ₪
גג	פוטנציאל תכנוני (מגורים)	222.12	*0.15 0.36	11.99	7,000 ₪	84,253 ₪
סה"כ		1,576.31		468.66		2,503,681 ₪

[8] שטח חצר עפ"י מדידה גראפית 423.31 מ"ר. בהפחתת שטח חניה בסך 149.47 מ"ר מתקבלת יתרת חצר בשטח 273.53 מ"ר.

[9] עפ"י מדידה גרפית.

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

מצב חדש

קומה	תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	סה״כ שטח אקווויולנטי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
קרקע	שטח עיקרי- מסחר	101.58	1.0	101.58	₪ 6,300	₪ 639,954
	אחסנה- מסחר	157.50	0.7	110.25	₪ 6,300	₪ 694,575
	קולונדה- מסחר	238.21	0.3	71.46	₪ 6,300	₪ 450,217
	יתרת חצר	[10]356.00	0.1	35.60	₪ 6,300	₪ 224,280
ראשונה	שטח עיקרי- מסחר	63.75	1.0	63.75	₪ 2,840	₪ 181,050
	שטח עיקרי- משרדים	97.75	1.0	97.75	₪ 2,000	₪ 195,500
	אחסנה- מסחר	62.41	0.7	43.69	₪ 2,840	₪ 124,071
	אחסנה- משרדים	95.59	0.7	66.91	₪ 2,000	₪ 133,826
	מעברים ציבוריים- מסחר	25.06	0.1	2.51	₪ 2,840	₪ 7,118
	מעברים ציבוריים- משרדים	38.39	0.1	3.84	₪ 2,000	₪ 7,677
	מרפסת גג- מסחר	139.82	0.1	13.98	₪ 2,840	₪ 39,709
	מרפסת גג- משרדים	214.16	0.1	21.42	₪ 2,000	₪ 42,832
שניה	שטח עיקרי- משרדים	200.85	1.0	200.85	₪ 2,000	₪ 401,700
	אחסנה- משרדים	27.89	0.7	19.52	₪ 2,000	₪ 39,046
	מרפסת גג- משרדים	42.88	0.1	4.29	₪ 2,840	₪ 12,178
סה״כ		1,861.84		857.40		₪ 3,193,733

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 3,193,733
שווי מצב קודם	₪ 2,503,681
השבחה גולמית	₪ 690,052
עלות עודפת לחניה	(₪ 420,000)
השבחה במועד הקובע	₪ 270,052

[10] עפ״י מדידה גרפית שטח החצר הוא 512 מ״ר. שטח חניה מבוקש עפ״י מדידה גרפית הוא 156 מ״ר, דהיינו יתרת חצר עפ״י מדידה גרפית היא בשטח של 356 מ״ר.

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

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

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

9.1 אומדן שווי מצב קודם

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחי הבניה בהתאם להיתר. לשטח האחסנה בקומת הקרקע יוחס מקדם שווי 0.7, לקולונדה בשתי הקומות מקדם שווי 0.3, לחצר ולמרפסת הגג מקדם שווי 0.1. לשטח הבניה בקומה הראשונה יוחס מקדם שווי 0.45 ביחס לקומת הקרקע[11].

לעמדת שמאי המבקשת ערכי השווי מגלמים קיומה של חניה. שטח יתרת החצר שהובא בחשבון בשומתם בניכוי שטח החניה הוא 273.53[12] מ״ר.

בשומת המבקשת הובא בחשבון פוטנציאל לתוספת שטח למגורים במצב הקודם. בתחשיבה באומדן שווי המצב הקודם נכלל שטח של 222.12 מ״ר במקדם שווי של 0.15 ביחס לשווי מ״ר מבונה למגורים (7,000 ₪) ובמקדם התאמה משוקלל של 0.36 המשקף היטל השבחה בשיעור של 50%, מקדם דחייה של 0.85 ומקדם בינוי חדש על ישן של 0.85. לשיטת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני לתוספת שטח למגורים וזאת מכמה טעמים:

א. לטענתם, הכללת פוטנציאל תכנוני כללי בשווי מצב קודם מעוגן בפסיקה. כך למשל **ברע״א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ׳ מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע״מ** שם נקבע כי במצב הקודם, ערב אישורה של התכנית המשביחה, יש להביא בחשבון ציפיות כלליות לשינוי יעוד ופיתוח המקרקעין הנובעות, בין היתר, ממיקומם ומתוכניות מאושרות ולא מאושרות שחלו על החלקה ועל סביבתה. לעמדת שמאי המבקשת הלכה זו מצאה ביטוי גם בהחלטת ועדת ערר בענין אהרון ברק[13] וכן בעמדת המשנה ליועמ״ש (משפט אזרחי) עו״ד כרמית יוליס בענין חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר וההתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ״א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה.

ב. תכנית מס׳ 7509 אשר חלה במצב הקודם איפשרה בינוי של 3 קומות בחלק מהמגרשים המיועדים למסחר, כלומר קיים פוטנציאל לתוספת קומה. זאת ועוד, התכנית איפשרה חזית מסחרית בחלק מהמגרשים המיועדים למגורים, כלומר קיים פוטנציאל לעירוב שימושים. השמאים הפנו לשתי תכניות נקודתיות: חלקה 66 בגוש 29937 סווגה בתכנית מס׳ 7509 כמגרש 404 התאפשר בה בינוי של 3 קומות למרפאה/ צרכי קהילה/ מסחר. ביום 31.1.2017, פורסמה למתן תוקף תכנית מס׳ 101-0202481 המאפשרת בינוי של 6 קומות למגורים מעל קומת מסחר; חלקה 49 בגוש 29937 סווגה כמגרש 405 התאפשר בה בינוי של

[11] לקומת הקרקע יוחס שווי 6,300 ₪ ולקומה א׳ 2,840 ₪.

[12] עפ״י מדידה גרפית שטח החצר 423.31 מ״ר. בהפחתת שטח חניה בסך 149.47 מ״ר מתקבלת יתרת חצר בשטח 273.53 מ״ר. במענה לשאלות הבהרה, טענו שמאי המבקשת כי יתרת החלקה משמשת לחניות עליונות ולשטח מדרכה.

[13] ערר (י-ם) 403/17 ואח׳ אהרון ברק ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ואח׳.

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

3 קומות למרפאה/ צרכי קהילה/ מסחר. ביום 17.10.2018, פורסמה למתן תוקף תכנית מס' 101-0438408 המאפשרת תוספת של 5 קומות למגורים מעל בנין מסחר ומשרדים קיים.

ג. בשומות מכרעות בגו"ח 30025/67 (שכונת רחביה) ו-30059/256 (שכונת מורשה) הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני בגג הקיים. בשומת המבקשת נקבע מקדם שווי של 0.15 וזאת בהתבסס על שומה מכרעת בגו"ח 30059/256.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי הבניה בהתאם להיתר. לשטח האחסנה בקומת הקרקע יוחס מקדם שווי 0.7, לקולונדה בשתי הקומות מקדם שווי 0.3, לחניה מקורה מקדם שווי 0.2, לחצר ולמרפסת הגג מקדם שווי 0.1. לשטח הבניה בקומה הראשונה יוחס מקדם שווי 0.7 ביחס לקומת הקרקע, זאת למעט מרפסת הגג. שטח יתרת החצר שהובא בחשבון בשומתם בניכוי שטח החניה הוא 179.43 מ"ר[7].

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון שווי המצב הקודם פוטנציאל לתוספת בניה למגורים, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת. מדובר בניסיון להפחתת היטל השבחה. טענה שכזו יכולה להיטען ביחס לכל מגרש בו תכנית הגדילה את שיעור הבניה ובכך להקטין את החיוב בהיטל השבחה. הטענה היא בניגוד להלכת לוסטרניק. המבקשת מהווה חברת נדל"ן ותיקה המתמחה במרכזי קניות שכונתיים. המבקשת קידמה את התכנית הנדונה, דהיינו תוספת זכויות למסחר ולא למגורים. המסקנה המתבקשת היא שהשימוש הטוב והיעיל במקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש הוא תוספת זכויות למסחר. לפיכך, אין להביא בחשבון פוטנציאל למגורים במצב הקודם. ככל שקיים פוטנציאל כאמור הרי שהוא קיים גם במצב החדש. אין הבדל מהותי בין תוספת קומות למגורים מעל מרכז מסחרי בן 2 קומות לבין תוספת קומות למגורים מעל מרכז מסחרי בן 3 קומות. לטענת שמאי המשיבה יתכן כי המבקשת אף תקדם תכנית להוספת זכויות למגורים בעתיד כבגו"ח 29937/49 אליה הפנתה המבקשת. בחלקה האמורה, לפני שאושרה תכנית לתוספת קומות למגורים, אושרה תכנית לתוספת זכויות בניה למסחר.

הכרעה

הבאתי בחשבון את שטחי הבניה בהתאם להיתר ובמקדמי השווי הבאים: שטח עיקרי בשטח 205.42 מ"ר בקומת הקרקע ו-44.55 מ"ר בקומה א' במקדם שווי 1.0, אחסנה בשטח 28.84 מ"ר בקומת הקרקע במקדם שווי 0.7, קולונדה בשטח 238.2 מ"ר בקומת הקרקע ובשטח 156.65 מ"ר בק"א במקדם שווי 0.3 ומרפסת גג בשטח 420.89 במקדם שווי 0.1.

יצוין כי קיים פער בין תכנית הבקשה להיתר שעמדה בפני הצדדים לבין תכנית ההיתר.

בשומת המשיבה יוחס לשטח החניה המקורה מקדם שווי 0.2. בשומת המבקשת לא יוחס ערך נפרד לחניה המקורה. בהתחשב בכך שערכי השווי שקבעתי מבוססים על נתוני השוואה מהנכס עצמו הבאתי בחשבון כי תרומת החניה לשווי מגולמת בערכי השווי. הצדדים חלוקים לעניין שטח החצר שיש להביא בחשבון. בשומת המבקשת הובאה בחשבון חצר בשטח 273.53 מ"ר בעוד שבשומת המשיבה הובאה בחשבון חצר בשטח של 179.43 מ"ר. הצדדים ייחסו לחצר מקדם שווי 0.1. בהתחשב באופי השימושים במבנה ובמיקומה של יתרת החצר לא מצאתי כי יש להביא בחשבון תרומה נפרדת שלה לשווי.

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

הצדדים חלוקים ביחס למקדם ההתאמה לקומה א' ביחס לקומת הקרקע. בשומת המבקשת נקבע מקדם התאמה של 0.45 ובשומת המשיבה נקבע מקדם התאמה של 0.7. לאחר שבחנתי נתוני השוואה מהנכס הנדון מצאתי כי מקדם השווי הראוי במקרה הנדון למסחר בקומה א' הוא כ- 0.6.

לא קיבלתי את טענת המבקשת שיש להביא בחשבון באומדן השווי במצב הקודם פוטנציאל לתוספת שטח בניה בייעוד מגורים, זאת מהטעמים שפורטו בטיעוני המשיבה. לא מצאתי כי יש באישור התכנית כדי לפגוע בפוטנציאל הנטען.

9.2 אומדן שווי מצב חדש

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח הבניה המבוקש בקומת הקרקע, מסחר במקדם שווי 1.0, אחסנה בשלוש הקומות במקדם שווי 0.7, קולונדה במקדם שווי 0.3. לטענת שמאי המבקשת ערכי השווי מגלמים חניה. הובאה בחשבון יתרת חצר בשטח 356.00[10], מרפסת גג במקדם שווי 0.1 ומעברים ציבוריים במקדם שווי 0.1. השטח העיקרי המבוקש בקומה א' וכן שטח השירות בחלוקה למסחר ולמשרדים. מלוא השטח בקומה השנייה בשימוש משרדים. מקדם השווי שיוחס למסחר בקומה א' 0.45 ביחס לקומת הקרקע (2,840/6,300 ₪). למשרדים נקבע ערך דומה בקומה א' וב' (2,000 ₪ למ"ר מבונה).

לעמדת שמאי המבקשת מקדם השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה למעברים ציבוריים (0.3) גבוה. מדובר בשטח המשמש למעבר בלבד ללא יכולת להציב בתחומו מתקנים.

לטענת שמאי המבקשת במצב החדש המבנה מיועד לשימוש למסחר ולמשרדים זאת בשונה מהמצב הקודם בו המבנה מיועד לשימוש למסחר בלבד. מסקנה זו מתבקשת הן בהתבסס על הגדרת השימושים בתכנית מס' 101-0485342 והן בהתבסס על השטח המבוקש למשרדים בתכנית הבקשה להיתר. לפיכך, לטענת שמאי המבקשת יש לייחס חלק משטח הבניה המבוקש בקומה הראשונה (97.75 מ"ר) ואת מלוא השטח העיקרי המבוקש בקומה השנייה (200.85 מ"ר) למשרדים. לטענתם בחינת ההשבחה צריכה להביא בחשבון מימוש חלקי, עפ"י השימוש המבוקש. ככל שיתבקש בעתיד בשטח האמור שימוש למסחר יהיה מקום לשנות את ההיתר. ככל שיהיה מימוש במכר ניתן יהיה לחייב בהיטל השבחה על ההפרש שבין שווי תעסוקה למסחר, המהווה את המימוש היעיל והטוב.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הקומה ראשונה בחלקה למסחר ובחלקה למשרדים. את שיעור שטח השירות שיש לייחס למשרדים קבעו שמאי המבקשת לפי החלק היחסי של השטח העיקרי בקומה ראשונה כמפורט להלן:

תיאור	שטח במ"ר	חלק יחסי
שטח עיקרי מבוקש למסחר בקומה ראשונה	63.75	39.5%
שטח עיקרי מבוקש למשרדים בקומה ראשונה	97.75	60.5%
סה"כ שטח עיקרי מבוקש בקומה ראשונה	161.5	100%

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

תיאור	שטח במ״ר		
	סה״כ	מסחר (39.5%)	משרדים (60.5%)
מרפסת גג	353.98	139.82	214.16
אחסנה	158.00	62.41	95.59
מעברים ציבוריים	63.45	25.06	38.39

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח הבניה המבוקש בקומת הקרקע, מסחר במקדם שווי 1.0, אחסנה בשלוש הקומות במקדם שווי 0.7, קולונדה במקדם שווי 0.3, חניה מקורה במקדם שווי 0.2, חניה פתוחה, יתרת חצר בשטח 172.2 מ״ר ומרפסת גג במקדם שווי 0.1, מעברים ציבוריים במקדם שווי 0.3. מקדם השווי שיוחס לקומה א׳ 0.7 ומקדם השווי שיוחס לקומה ב׳ 0.4, זאת ביחס לקומת הקרקע. בשטח מרפסת הגג לא יוחס מקדם התאמה לקומה.

לעמדת שמאי המשיבה אין מקום לייחס חלק מהשטח המבוקש למשרדים ולקבוע להם ערך שונה, כפי שנעשה בשומת המבקשת. יש לבחון את התועלת הכלכלית לפי השימוש היעיל והטוב ולא את ההגדרה הפורמלית לשטח המבוקש. לחיזוק טענתם הציגו את חישוב השטחים לקומת הקרקע מתכנית הבקשה להיתר ממנו עולה כי השטח העיקרי של המרכול הוא רק 36.52% משטח קומת הקרקע ויתרת השטח (63.48%) מבוקשת לאחסנה. לטענת שמאי המשיבה בפועל שטח גדול הרבה יותר משמש למסחר. כראיה צירפו תמונה מתוך הסופרמרקט לפיה לטענתם כלל שטח הקומה משמש כמרכול. לטענת שמאי המשיבה אם שוכר פוטנציאלי היה מבקש לפתוח משרד תיווך בקומת הקרקע בעל המקרקעין היה דורש ממנו דמי שכירות ראויים למסחר בקומת הקרקע וזאת על אף שמתבקש לפתוח משרד שכן דמי השכירות הראויים משקפים את השימוש היעיל והטוב. הפרמטר העיקרי שקובע את שווי השטח הסחיר הוא הקומה שבה ממוקם השטח, לפיכך יש לקבוע מקדם שווי לכל אחת מהקומות כפי שנעשה בשומת המשיבה.

הכרעה

הצדדים חלוקים בנוגע לערך שיש לייחס לשטח המסווג בתכנית הבקשה להיתר למשרדים.

קיבלתי את עמדת המבקשת שבהתחשב בכך שהשימוש המבוקש הוא בדרך בקשה להיתר יש לערוך את בחינת ההשבחה בהתאם למימוש המבוקש. יחד עם זאת יש לערוך את בחינת ההשבחה בהתאם לשימוש המיטבי המתאפשר בהתאם לתכנית הבקשה להיתר. ניתן להתרשם כי בתכנית הבקשה להיתר השטח היחיד המסומן בשימוש בלעדי למשרדים הוא 35.22 מ״ר. יתרת השטח העיקרי בקומה א׳ מסווג כ״משרדים/מסחר חנות״. לאור האמור הבאתי בחשבון שטח זה בערכי שווי למשרדים. מכאן שקיבלתי את טענת המבקשת ביחס לשטח המסווג למשרדים בקומה העליונה ובמבנה הצפוני. מקדם

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

השווי שייחסתי לשימוש משרדים ביחס למסחר בקומת הקרקע במקרה הנדון הוא כ- 0.35.

כמפורט בסעיף 9.1 לעיל לא מצאתי מקום להביא בחשבון תרומה נפרדת לחניה ולחצר. קיבלתי את עמדת המבקשת כי מקדם השווי הראוי למעברים ציבוריים לא מקורים הוא 0.1, בדומה למקדם השווי המיוחס למרפסת הגג בקומה הראשונה. מקדם השווי למרפסת הגג בקומה האחרונה, 0.3, משקף את שטחה.

חלוקת השטח בין השימושים השונים נעשתה על ידי תוך בחינת תכנית הבקשה להיתר.

9.2.1 עלות עודפת לחניה

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת הופחתה מההשבחה הגולמית עלות עודפת לחניה בסך 420,000 ₪. במצב הקודם 11 מקומות חניה ואילו במצב החדש נדרשים 18 מקומות חניה. דהיינו, נדרש להוסיף 7 מקומות חניה. ניתן היה להכשיר 2 מקומות חניה מתוך 7 הנדרשים גם במצב הקודם. לפיכך בשומת המבקשת הובא בחשבון כי נדרשת תוספת של 5 מקומות חניה מתוכה 4 מקומות חניה במכפיל.

שמאי המבקשת קבעו כי שווי 5 מקומות חניה שנוספו הוא 320,000 ₪ בהפחתת עלות הקמתם (740,000 ₪) מתקבלת עלות עודפת לחניה בסך 420,000 ₪.

לטענת שמאי המבקשת לצורך בניית מכפילי החניה במיקום המבוקש נדרש להסית 5 מקומות חניה קיימים. לצורך כך, טענו כי יש להרוס את קיר הפיתוח והתמיכה הצפון מערבי, לחפור תחתיו ולבסס אותו מחדש ולהקים מחדש את החניות בקומת הקרקע ובקומה העליונה. בהתבסס על תחשיב שהועבר על ידי המבקשת קבעו השמאים כי העלות הנדרשת לצורך עמידה בתקן חניה היא 740,000 ₪ במעוגל. להלן תחשיב שהוצג במסמך שנערך ע"י החברה המבקשת:

תיאור	עלות	הערות
הריסה ופינוי קיר פיתוח קיים	20,000 ₪	45 מ"ר * 0.3
חפירת חניון חדש	40,000 ₪	3 * 5 *13.5. 200 ₪ לקוב כולל פינוי
יציקת תוספת חניון חדש כולל איטום ומילוי חוזר	336,000 ₪	74.5/2+74.5. 3,000 ₪ + בטון איטום
חפירה וביסוס כולל יציקה למכפילי חניה	40,000 ₪	
שיקום פיתוח חניון חיצוני הפונה לרחוב איש מצליח	45,000 ₪	100 מ"ר * 450 ₪
שיקום חניון והחלקת בטון מחודשת + אפוקסי + צביעת חניון מפלס 0.00	73,400 ₪	367 מ"ר * 200 ₪
2 מכפילי חניה	120,000 ₪	60,000 ₪ למכפיל חניה
תקורה ופיקוח	5%	
בצ"מ	5%	
סה"כ עלויות בניה	743,526 ₪	

השמאים הפנו לערכים שנקבעו בשומות מכרעות ביחס לחניה במתקנים רובוטיים.

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

שמאי המבקשת קבעו כי שווי מקום חניה מקורה אחד הוא 80,000 ₪ ושווי מקום חניה במכפיל חניה הוא 60,000 ₪[14] (סה"כ 4 מקומות חניה במכפיל חניה) ובסה"כ 320,000 ₪ זאת בהתבסס על ערכים למקום חניה שנקבע בשומות הבאות:

א. בשומת משיבה שנערכה ביום 9.3.2020 לצורך בחינת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ציינו שמאי המשיבה חוזה מכר שנחתם במועדים 29.12.2016 ו-28.3.2017 לגו"ח 30140/5, שכונת תלפיות לפיו נרכשו חניות תת קרקעיות בפרויקט לפי 95,000 ₪ לחניה. שמאי המשיבה ציינו כי מניתוח הנספח לחוזה עולה כי שווי מקום חניה בפרויקט חדש שווה לעלות הקמתו.

ב. בשומת השבחה של המשיבה בגו"ח 30059/7-10, שכונת מורשה למועד קובע 1.10.2016 נקבעה עלות עודפת של 1,100 ₪ למ"ר חניה ובסה"כ למקום חניה בשטח של 35 מ"ר, 38,500 ₪. לטענת שמאי המבקשת מניתוח שערכו מתקבל שווי מקום חניה בסך 80,000 ₪.

ג. בשומה מכרעת בגו"ח 30052/164, מרכז העיר שנערכה לנכס בייעוד מלונאות למועד קובע 21.3.2014 נקבע שווי מקום חניה בסך 100,000 ₪. לטענת שמאי המבקשת הנכס נשוא שומה זו נחות במיקומו לעומת הנכס נשוא השומה המכרעת.

שמאי המבקשת הציגו בקשה לרכישת זכויות בחניון בגו"ח 30074/449, מרכז העיר הכוללים 200 מקומות חניה בקומות 2-, 3- ו-4- אשר מיועדים לשמש כחניון ציבורי תמורת 30,000,000 ₪. התמורה משקפת שווי מקום חניה של 150,000 ₪. לטענת שמאי המבקשת הנכס נשוא שומה זו נחות במיקומו לעומת מיקומו של הממכר.

טיעוני המשיבה

אין מקום לקבל את טענת המבקשת להפחתת עלות עודפת נפרדת לחניה. עלות הבנייה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה (7,000 ₪) ואומצה ע"י המבקשת, כבר מגלמת פיתרון חניה. אין זה סביר כי אומדן העלות העודפת לו השפעה משמעותית על גובה ההשבחה יתבסס על מסמך שנערך על ידי הנישומה עצמה. בהתאם למחירון דקל מעודכן לחודש מרץ 2019 עלות הבניה למבנה משרדים נמוך עד 5 קומות היא 3,600 ₪. בהתחשב בעלויות עקיפות בשיעור של 25% מתקבלת עלות בניה בסך 4,500 ₪. מכאן הסיקו שמאי המשיבה כי ההפרש (2,500 ₪) מיוחס ברובו להקמת מקומות חניה ובסה"כ כ-576,225 ₪ (2,500 ₪ למ"ר x 230.49 מ"ר אקו' תוספת בניה).

הכרעה

שמאי הצדדים חלוקים ביחס להפחתה נפרדת בגין עלות עודפת לחניה. לאחר שבחנתי את תכנית הבקשה להיתר הנדונה קיבלתי את עמדת המשיבה שעלות הבניה אשר הובאה בחשבון בחילוץ היתרה לקרקע בקביעת ערכי השווי כוללת, בין היתר, פתרון חניה.

[14] 80,000 ₪ x 0.75 = 60,000 ₪.

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

9.3 ערכי שווי

עמדת המבקשת

<u>מסחר (מצב קודם ומצב חדש)</u>

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למסחר בקומת הקרקע הוא 6,300 ₪ ולמסחר בקומות ראשונה הוא 2,840 ₪.

לטענת שמאי המבקשת המרכז המסחרי דנן אינו ממוקם בשדרת המסחר המרכזית בשכונה. הוא מצוי במיקום נחות ועם חשיפה נמוכה. המבנה המסחרי קטן ואינו יחודי. לטענתם, ראיה לכך ניתן למצוא בתחלופת השוכרים הגבוהה ובכך שקיימות יחידות ריקות להשכרה.

בקביעת ערכי השווי התבססו שמאי המבקשת על נתוני דמי שכירות בנכס נשוא השומה כמפורט להלן-

א. מרכול בקומת הקרקע- בהתאם להסכם שכירות מיום 20.10.2013 הושכר שטח של כ-300 מ״ר[15] המהווה אולם וקולונדה בקומת הקרקע לרבות זכות השימוש הבלעדית בחניון המקורה בקומת הקרקע למטרת סופרמרקט תמורת דמי שכירות חודשיים של 39,000 ₪ לתקופת שכירות שבין 1.1.2019 לבין 31.12.2022[16]. המושכר ימסר לשוכרת ברמת מעטפת. לעמדת שמאי המבקשת דמי השכירות משקפים 130 ₪ למ״ר מגלם קולונדה, 11 מקומות חניה וחצר תפעולית. בהתאם לדיווח ארנונה שטח החנות 284 מ״ר.

ב. חנות אופניים בקומה ראשונה- בהתאם להסכם שכירות מיום 25.1.2021 הושכר שטח של 46 מ״ר בקומה א׳ למטרת חנות אופניים תמורת דמי שכירות חודשיים של 5,812 ₪ לתקופת שכירות שבין 1.6.2021 לבין 31.5.2026. דמי השכירות יעלו בשיעור של 3% לכל שנת שכירות נוספת. לטענת המבקשת החנות אינה פעילה. השוכר הודיע על פינוי החנות בתאריך 1.1.2023. לעמדת שמאי המבקשת יש לבצע התאמה לתקופה בשיעור של 15% שכן מדובר בתקופת שכירות מאוחרת למועד הקובע בכשנתיים בה חלה עליית מחירים משמעותית בערכי המסחר בשכונה. לעמדת שמאי המבקשת דמי השכירות המתואמים משקפים 115 ₪ למ״ר.

ג. מספרה בקומה ראשונה- בהתאם להסכם שכירות מיום 7.2.2021 הושכר שטח של כ-30 מ״ר בקומה א׳ למטרת מספרה ומכון קוסמטיקה תמורת דמי שכירות חודשיים של 3,500 ₪ לתקופת שכירות שבין 1.6.2021 לבין 30.5.2022. לעמדת שמאי המבקשת יש לבצע התאמה לתקופה בשיעור של 15% שכן מדובר בתקופת שכירות מאוחרת למועד הקובע בכשנתיים בה חלה עליית מחירים משמעותית בערכי המסחר בשכונה. לעמדת שמאי המבקשת דמי השכירות המתואמים משקפים 92 ₪ למ״ר.

ד. פיצריה בקומה א׳- בהתאם להסכם שכירות מיום 29.5.2016 הושכר שטח של כ-50 מ״ר בקומה א׳ המהווה חנות וסגירת חורף/קולונדה למטרת פיצרייה תמורת דמי שכירות חודשיים של 5,000 ₪ לתקופת שכירות שבין 1.6.2016 לבין 30.7.2017. לשוכרת ניתנה אופציה להארכת תקופת השכירות. דמי השכירות יעלו בשנה השלישית ב-5% ומדי שנתיים

[15] השטח האמור לא מצוין בהסכם השכירות שהוצג.

[16] תקופת אופציה ראשונה החל משנת השכירות החמישית. בהתבסס על מידע שמסרה המבקשת לפיו אישור אכלוס למרכז ניתן ביום 1.1.2015.

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

נוספות ב-5%. לעמדת שמאי המבקשת דמי השכירות נכון למועד הקובע משקפים 105 ₪ למ״ר מגלם שטח קולונדה.

ה. מכבסה בקומה א׳- בהתאם להסכם שכירות מיום 1.9.2022 הושכרה חנות בשטח של כ-50 מ״ר בקומה א׳ למטרת מכבסה תמורת דמי שכירות חודשיים של 5,682.9 ₪ לתקופת שכירות שבין 1.9.2022 לבין 31.8.2023. לעמדת שמאי המבקשת יש לבצע התאמה לתקופה בשיעור של 15% שכן מדובר בתקופת שכירות מאוחרת למועד הקובע מעל לשנתיים, בה חלה עליית מחירים משמעותית בערכי המסחר בשכונה. לעמדת שמאי המבקשת דמי השכירות המתואמים נכון למועד הקובע משקפים 99 ₪ למ״ר.

יצוין כי בהתייחס לטענת המשיבה בדבר שטח יחידות שונה בארנונה טענו שמאי המבקשת כי השטח אותו יש להביא בחשבון צריך להיות מבוסס על מדידה מהיתר הבניה.

בהתאם לנתוני דמי השכירות לעיל קבעו שמאי המבקשת כי דמי השכירות הראויים במועד הקובע בנכס נשוא השומה הם 130 ₪ למ״ר בקומת קרקע ו-103 ₪ למ״ר בקומה א׳. בנטרול שטח שירות בשיעור של 25%[17] ובהתחשב בשיעור היוון של 7.5% לקומת הקרקע ו-8% לקומה א׳ מתקבל שווי מ״ר בנוי למסחר בקומת קרקע בסך 16,640 ₪ ובקומה א׳ 12,300 ₪. בניכוי רווח יזמי בשיעור של 25% ועלות בניה בסך 7,000 ₪ מתקבל **שווי מ״ר מבונה בקומת הקרקע בסך 6,300 ₪ ובקומה א׳ 2,840 ₪.** ערכי השווי מגלמים פתרון חניה למעט עלות עודפת כמפורט לעיל.

שיעור ההיוון- לטענת שמאי המבקשת שיעור ההיוון שהביאו בחשבון ראוי בהתחשב במיקום הנכס. בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2019 של אגף שומת מקרקעין שיעור היוון למסחר הוא 7%. יחד עם זאת, קיימים פרמטרים שיכולים להשפיע על שיעור ההיוון. לטענת שמאי המבקשת במקרה דנן מיקום שטח המסחר הוא בשולי השכונה (להבדיל מרחוב אליהו קורן שמהווה רחוב מסחר ראשי) ומדובר בחנויות לעסקים קטנים שאינם מהווים חנויות עוגן. חוזי השכירות הם לטווח קצר-בינוני. יתרה מזאת, הביקוש למסחר בקומה א׳ נמוך מהביקוש למסחר בקומת הקרקע. כראיה קיימת חנות שאינה מושכרת. בשומת השבחה של המשיבה בגו״ח 30590/497 (שכונת פסגת זאב) נקבע שיעור היוון של 7.2% למועד קובע 29.5.2019 זאת בהתחשב בכך שלא קיימים שטחי מסחר בחלק זה של השכונה. מדובר במרכזים שכונתיים בפריפריה אין הצדקה לפער בעניין זה בשומות ההשבחה. לטענת שמאי המבקשת הנכס נשוא השומה דנן ממוקם בסמוך לרחוב אליהו קורן ובקרבה לשני מרכזים מסחריים נוספים. לפיכך, במקרה דנן קיימת תחרות המשפיעה על הביקוש וההיצע באזור. זאת ועוד, במקרה דנן מדובר במרכז מסחרי בעל שתי קומות. לעמדת שמאי המבקשת המסקנה המתבקשת היא כי יש לקבוע שיעור היוון של 8% לשטח המסחר בקומה א׳ ושיעור היוון של 7.5% לשטח המסחר בקומת הקרקע. בכל המרכזים המסחריים בשכונה אין שימושים מסחריים בקומה העליונה אלא שימושי תעסוקה. שיעור ההיוון שנקבע בשומת המשיבה נמוך מזה שנקבע על ידי השמאי הממשלתי הראשי וזאת ללא הסבר. אין מדובר במרכז מסחרי גדול

[17] דמ״ש למ״ר חולקו ב-1.25.

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

באזור שוקק אלא במרכז מסחרי שכונתי. אין סופרמרקט גדול או בית קפה בשכונה. כוח הקניה בשכונה מוגבל ונודד לאזורים סמוכים (שכונת תלפיות בעיקר).

שיעור יזמות- בהתאם לפרק יח' של הקווים המנחים "שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי"" מעודכן לחודש ינואר 2020 שיעור ההיוון הראוי למרכז מסחרי הוא 20-30%.

עלות בניה- בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות בניה בסך 7,000 ₪ למ"ר. כאמור לעמדת שמאי המבקשת העלות האמורה כוללת פתרון חניה (למעט עלות עודפת כמפורט לעיל), התאמות לבינוי חדש על ישן וכן אובדן דמי שכירות. במסגרת הדיון שנערך בפני טענו שמאי המבקשת כי עלות הבניה שקבעו, 7,000 ₪ לא כוללת פתרון חניה וזאת בהתבסס על התחשיב הבא: עלות ישירה 3,600 ₪ + 1,120 ₪[18] + עקיפות 30% + בינוי חדש על ישן 5%. בהתחשב בפיצוי בגין אובדן דמי שכירות מתקבל שעלות הבניה לא כוללת פתרון חניה.

בינוי חדש על קיים- הבינוי המוצע הוא על גג מבנה קיים. על הגג קיימות מערכות טכניות אותן יש להעתיק אל הגג החדש. כן, יש ליצור פתרון זמני לתפעול מערכות אלו. זאת ועוד, קיימות עלויות התאמה בין הבינוי הקיים לבינוי החדש. בינוי חדש על ישן מייקר עלויות בניה בהתחשב בצורך בשימוש בכלי עבודה מסוימים, מגבלה בשעות עבודה נוכח מגורים בסביבת הנכס ושוכרים בנכס הנדון. שמאי המבקשת הפנו לשומות מכרעות בירושלים בהן נקבעה הפחתה בגין בינוי חדש על ישן כמפורט להלן-

גו"ח	שכונה	מועד קובע	מהות הנכס	שיעור הפחתה
30299/26	קרית בעלז	24.11.2012	דירות מגורים	20% מעלות בניה ישירה
30144/13	גונן	29.11.1996	דירה	20% מעלות בניה ישירה
30556/47	שועפט	21.6.2013	מגרש עליו מבנה למגורים	10% משווי מ"ר מבונה
30030/88	ימין משה	20.8.1976	בית מגורים מיועד לשימור	15% משווי מ"ר מבונה
29989/153	ראס אל עמוד	18.11.2011	מבנה למגורים ולמסחר	20% מעלות בניה ישירה
30519/8	ואדי ג'וז	23.6.2015	מבנה מגורים בן 3 קומות	6.5% משווי מ"ר מבונה

אובדן דמי"ש בתקופת הבניה - תוספת בניה למבנה הקיים כוללת הרחבת קומה ראשונה קיימת, הריסת קירות, בניית קירות חדשים, בניית מכפילי חנייה, הריסה ובניית רמפה לצורכי נגישות ובניית מעלית. מדובר בבניה שמקשה על שגרת הפעילות של השוכרים הקיימים ובבניה היוצרת סכנה ממשית לשלום הציבור. להערכת המבקשת מדובר בהפסקת פעילות של כחודש וחצי- חודשיים בהם לא יתקבלו דמי שכירות. שמאי המבקשת הציגו תחשיב המביא בחשבון אובדן דמי שכירות של 3 חודשים (מתוך 18 חודשי בניה משוערים) לשטח הסחיר בקומה א' (כ-270 מ"ר) ובסה"כ כ-83,000 ₪[19]. הערך משקף לשיטתם הפחתה בדמי שכירות בתקופת הבניה ו/או סיכון באי השכרת היחידה הפנויה ו/או אי חידוש חוזה שכירות. כראיה, גן הילדים אשר הושכר

[18] 1,120 ₪ = גמר בסיסי 1,400 ₪ x 0.8 בגין שינויים.

[19] 83,000 ₪ = 27,810 ₪ x 3 חודשים. 27,810 ₪ =12/ 333,720 ₪. 333,720 ₪ = 8% x (15,450 ₪ למ"ר בנוי x 270 מ"ר).

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

במרכז פונה והשטח ריק ופנוי. התחשבות באובדן דמי שכירות בתקופת עבודות הבניה (לרבות תוספת בינוי מתחת למבנה קיים) מצאה ביטוי בשומה מכרעת בגו"ח 5812/123 (מודיעין).

לבקשתי הועברו הסכמי שכירות נוספים מהנכס הנדון כמפורט להלן:

א. בהתאם להסכם שכירות מיום 2.4.2015 הושכרו שתי חנויות, קולונדה ומרפסת פתוחה בקומה א' לרבות זכות השימוש הבלעדית בשטחים אלו למטרת מזנון/פיצרייה/בית קפה לתקופת שכירות שבין 1.8.2015 ועד ליום 30.7.2018. ינתנו לשוכרת 2 תקופות אופציות בנות 3 שנים כל אחת. במועד הקובע לשומה זו דמי השכירות החודשיים היו צפויים לעמוד על 18,000 ₪. בהתאם להסכם המושכר ימסר ברמת מעטפת. לטענת שמאי המבקשת שטח המושכר 270 מ"ר, כשטח כל הקומה העליונה. לטענתם, השוכרת ביצעה בנכס עבודות גמר. לפיכך, כל השוכרים שנכנסו בנעליה קיבלו נכס ברמת גמר.

ב. בהתאם להסכם שכירות מיום 21.1.2016 הושכרה חנות וקולונדה בשטח של כ-170 מ"ר וכן מרפסת פתוחה בקומה א' לרבות זכות השימוש הבלעדית בשטחים אלו למטרת חנות צעצועים לתקופת שכירות שבין 1.2.2016 ועד ליום 28.2.2017. בתקופת השכירות האמורה ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך 10,000 ₪ בתוספת מע"מ. ינתנו לשוכרת 4 תקופות אופציות בנות 12 חודשים. במועד הקובע לשומה זו דמי השכירות החודשיים היו צפויים לעמוד על 13,000 ₪. בהתאם לדיווח ארנונה שטח הנכס 172 מ"ר.

ג. בהתאם להסכם שכירות בלתי מוגנת מיום 7.7.2016 הושכר חלק מחנות וסגירת חורף/קולונדה בשטח של כ-50 מ"ר בקומה א' למטרת מכבסה לתקופת שכירות שבין 15.7.2016 ועד ליום 15.8.2017. בתקופת השכירות האמורה ישולמו דמי שכירות חודשיים בסך 4,700 ₪ בתוספת מע"מ. לשוכרת תינתן האופציה להארכת השכירות ל-5 תקופות בנות 12 חודשים כל אחת. דמי השכירות יעלו בכל שנה ב-5%.

ד. בהתאם להסכם שכירות מיום 7.5.2018 לחנות בשטח של כ-155 מ"ר, המצויה בקומה א' של המבנה, לה צמודה מרפסת למטרת הפעלת גן ילדים ו/או חוגים ו/או צהרון ו/או פעילויות שונות, דמי השכירות החודשיים לתקופת השכירות שבין 1.7.2018 ועד ליום 30.6.2019 יעמדו על 125 ₪ למ"ר ועבור תקופת השכירות שבין 1.7.2019 ועד ליום 31.8.2020 יעמדו על 135 ₪ למ"ר. מוסכם בין הצדדים כי עם תחילת העבודות להרחבת המרכז המסחרי יופחתו דמי השכירות החודשיים ל-120 ₪ למ"ר זאת כפיצוי. עם סיום ביצוע ההרחבה יעבור השוכר לחנות בשטח 185 מ"ר המצויה בקומה ב', במצב מעטפת. דמי השכירות החודשיים לתקופה שבין 1.9.2020 לבין 31.8.2022 בקומה ב' 140 ₪ למ"ר. ביום 1.1.2016 נחתם הסכם ביטול השכירות. לטענת שמאי המבקשת שטח הגן בפועל 170 מ"ר.

לאחר הדיון שהתקיים בפני הפנו שמאי המבקשת לעסקה בגו"ח 29937/49, אליה הפנו במסגרת טענתם לפוטנציאל תכנוני כאמור בסעיף 9.1 לעיל. בהתאם לדיווח באתר רשות המיסים ביום 20.9.2018 נמכר שטח של 630 מ"ר למסחר תמורת 17,026,000 ₪. לטענת שמאי המבקשת הממכר מהווה את המקרקעין בשלמות. על החלקה בנוי מבנה למסחר בן שתי קומות מעל קומת חניה תת קרקעית. קומת הקרקע מושכרת לסופרמרקט וקומה עליונה מושכרת ברובה למשרד הפנים ולמכון יופי.

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

שמאי המבקשת ניתחו את העסקה כמפורט להלן:

שטח בנוי במ"ר אקו'

קומה	תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה	סה"כ שטח אקו'
קרקע	שטח עיקרי	304.74	1.0	1.0	304.74
	שטח שירות	53.91	1.0	1.0	53.91
	קולונדה	86.00	0.3	1.0	25.80
	אחסנה	65.96	0.7	1.0	46.17
	חניה פתוחה/ חצר	200.00	0.1	1.0	20.00
	חניה מקורה	432.00	0.2	1.0	86.40
ראשונה	שטח עיקרי	325.26	1.0	0.7	227.68
	שטח שירות	52.88	1.0	0.7	37.02
	מקלט	59.53	1.0	0.7	41.67
	מרפסת	86.00	0.1	0.7	6.02
סה"כ					849.41

עסקת המכר נערכה כחודש לפני אישורה של תכנית מס' 101-0438408. לפיכך, לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון כי התמורה בעסקת המכר מגלמת זכויות מכוח התכנית האמורה.

תיאור	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה/ עלות בניה	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	881	7,000 ₪[20]	1.0	6,170,003 ₪
שטח ממ"ד	120	7,000 ₪	1.0	840,000 ₪
שטח עיקרי למגורים להשכרה	352	7,000 ₪	0.8	1,974,398 ₪
שטח ממ"ד למגורים להשכרה	48	7,000 ₪	0.8	268,800 ₪
ציבור	90	6,000 ₪	1.0	(540,000 ₪)
סה"כ				8,713,201 ₪
סה"כ ללא שווי שטח להשכרה				6,470,003 ₪
מקדם בינוי חדש על ישן				0.9
הפחתה לפתרון חניה				(700,000 ₪)
סה"כ ללא שווי שטח להשכרה				5,123,003 ₪
היטל השבחה				2,561,501 ₪

[20] בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בגו"ח 29938/63 ו-29938/68,77, 5,900 ₪ למועד קובע 15.7.2015 ו-20.5.2015 בהתאמה.

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

שווי מ״ר בנוי אקו׳

תמורת העסקה	₪ 17,026,000
שווי פוטנציאל תכנוני בניכוי היטל השבחה	(₪ 2,561,501)
שווי בנוי	₪ 14,464,499
שטח בנוי אקוויוולנטי במ״ר אקו׳	**849.41**
שווי מ״ר בנוי אקו׳	₪ 17,029

בהסתמך על ניתוח עסקת המכר טענו שמאי המבקשת כי הערך שנקבע בשומת המשיבה, 26,000 ₪ למ״ר בנוי למסחר אינו סביר ביחס למועד הקובע (כחצי שנה פער בין המועדים) ולמיקום הנכס (ברחוב אליהו קורן המהווה ציר מסחר לעומת מיקום צדדי של הנכס נשוא השומה).
שמאי המבקשת הציגו נתוני השוואה נוספים כבקרה כמפורט להלן:

א. נתוני שכירות בגו״ח 29935/94 רחוב שמעון בן חמו (בסמוך לרחוב אליהו קורן), הר חומה. לטענת שמאי המבקשת רחוב בן חמו ואליהו קורן הם הלב המסחרי של השכונה. לאורכם חזית מסחרית. הביקוש למסחר שם גדול.

1. בהתאם להסכם שכירות מיום 9.8.2017 הושכר שטח של כ-37 מ״ר לחנות תכשיטים לתקופה שבין 10.9.2017 לבין 9.9.2022 תמורת 138 ₪ למ״ר. בהתאם לתשריט מדידה שטח נטו 36.75 מ״ר. השוכר מתחייב לשלם 15% במכפלת דמי השכירות עבור שכירות של חלק מהשטחים הציבוריים.
2. בהתאם להסכם שכירות מיום 19.1.2014 הושכר שטח של כ-40 מ״ר לחנות אופטיקה לתקופה שבין 1.2.2014 לבין 31.1.2019 תמורת 135 ₪ למ״ר. השתתפות דמי השכירות יהיו לשטח של המושכר לפי מדידה בתוספת 15% עבור שטחים ציבוריים. בתקופת האופציה בת ה-60 חודשים דמי השכירות יעלו ב-7.5%. ביום 23.5.2019 נחתמה תוספת להסכם לאישור מימוש האופציה הראשונה, קרי תקופת השכירות תסתיים ביום 31.1.2024.
3. בהתאם להסכם שכירות מיום 13.7.2014 הושכר שטח של כ-76.4 מ״ר לחנות ביגוד לתקופה שבין 14.7.2014 לבין 13.7.2017 תמורת 110 ₪ למ״ר. דמי השכירות יהיו לשטח המושכר בתוספת 15% עבור שטחים ציבוריים. בכל תקופת אופציה (כל תקופת אופציה היא שנתיים) יעלו דמי השכירות ב-5%. ביום 23.5.2019 נחתמה תוספת להסכם לאישור מימוש חלק מתקופת האופציה כך שתקופת השכירות תסתיים ביום 13.7.2019.
4. בהתאם להסכם שכירות מיום 7.8.2018 הושכר שטח של כ-42 מ״ר ברוטו לחנות לממכר תבלינים, פיצוחים, שתיה, ממתקים וסלטים לתקופה שבין 1.11.2018 לבין 31.10.2021 תמורת 5,500 ₪. 130 ₪ למ״ר לחודש.
5. בהתאם להסכם שכירות מיום 21.1.2015 הושכר שטח של כ-100 מ״ר ברוטו לבית מאפה לתקופה שבין 1.2.2015 לבין 31.1.2017 תמורת 12,500 ₪. בתקופת האופציה הראשונה בת 48 חודשים דמי השכירות יעלו ב-5% ובתקופות האופציות הבאות יעלו ב-10%. ביום 23.5.2019 נחתמה תוספת להסכם לאישור מימוש חלק מתקופת

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

האופציה כך שתקופת השכירות הנוכחית תסתיים ביום 31.1.2021. דמי השכירות במועד הקובע 130 ₪ למ״ר לחודש.

לעמדת שמאי המבקשת מיקום הנכס נשוא השומה נחות ממיקום נתוני השכירות לפיכך יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9. לטענתם, המסקנה המתקבלת היא כי קביעתם היא על הצד הגבוה. בהתייחס לטענת המשיבה טענו כי לנכסי ההשוואה מרחוב שמעון בן חמו קיימת גישה לחניה ציבורית.

ב. ניתוח מכרז רמ״י מס׳ 16/2021 לגו״ח 29938/14 (הר חומה, בסמוך לרחוב אליהו קורן), מגרש 408 לפי תכנית מס׳ 7509 מיום 21.3.2022 לפי תכניות מס׳ 7509 ו-12825

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	סה״כ
מסחר בקומת קרקע	2,200	1.00	2,200
מסחר בקומה ראשונה	1,700	0.55	935
סה״כ שטח אקוויוולנטי			3,135
סכום זכייה כולל פיתוח			₪ 62,348,000
שווי מ״ר מבונה אקו׳ מגלם שטח שירות תת קרקעי לחניה ומחסנים			₪ 19,888

לפי תכנית מופקדת מס׳ 101-1133156, דהיינו כולל פוטנציאל תכנוני

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	סה״כ
מסחר בקומת קרקע	2,083	1.00	2,083
מסחר בקומה ראשונה/תחתונה	1,819	0.55	1,000
תעסוקה	4,194	0.15	629
שטח סחיר למגורים	14,425	0.49	7,068
סה״כ שטח אקוויוולנטי			10,781
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי			7,646
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי, לאחר הפחתה מיוחסת להיטל השבחה (50%) ובמקדם דחייה של 0.9[21]			3,250
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי לאחר ניכוי היטל השבחה ודחוי + שטח אקוויוולנטי מותר			6,385
סכום זכייה כולל פיתוח			₪ 62,348,000
סכום זכייה כולל פיתוח בניכוי מחצית עלות מבנה ציבור לפי 2,500 ₪ למ״ר דחוי			₪ 61,560,500
שווי מ״ר מבונה אקו׳ מגלם שטח שירות תת קרקעי לחניה ומחסנים			₪ 9,642

לטענת המבקשת ההצעה הזוכה היתה גבוהה בשיעור של כ-20% מהצעות מס׳ 2 ו-3. דהיינו מדובר במחיר ולא בשווי. בשטח שנכלל במכרז הופקדה תכנית כחצי שנה מיום הזכייה דהיינו סביר כי ההצעה מגלמת פוטנציאל תכנוני. זאת ועוד, מועד המכרז כשנתיים מאוחר למועד הקובע כאשר בתקופה זו חלה עליית מחירים. מדובר בעסקת השוואה ישירה.

[21] בפועל נעשה שימוש במקדם דחייה של 0.85.

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

<u>תעסוקה (מצב חדש)</u>

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למשרדים הוא 2,000 ₪, זאת בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

1. נתוני השוואה מאזור התעשיה תלפיות

א. ערכים שנקבעו בשומות השבחה של המשיבה. להלן פירוט:

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
30129/29	מתחם בליליוס	6.3.2016	2,500 ₪
30129/31	מתחם ווידניג קלאב	6.3.2016	2,500 ₪
30129/32	חניה אולם הדריה	6.3.2016	2,400 ₪
30129/34-35	אולם הדריה	6.3.2016	2,300 ₪
30129/2	תחנת דלק סונול	6.3.2016	2,500 ₪
30129/30	תחנת דלק יעד האומן	6.3.2016	2,500 ₪

לטענת שמאי המבקשת ביחס לערכים אלו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 30% למיקום ותוספת בשיעור 15% לזמן.

ב. בשומה מכרעת בגו״ח 30187/17, רחוב יד חרוצים פינת רחוב התנופה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 2,650 ₪ נכון למועד קובע 8.8.2018.

ג. בהתאם לדו״ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה של חברת נת״מ למחצית הראשונה של שנת 2019 עולה כי דמי השכירות הממוצעים למשרדים Class A באזור תלפיות הם 83.35 ₪. בבנייני משרדים Class A שטח מבונה מעל קומת הקרקע 10,000 מ״ר ומעלה, רמה גבוהה של גמר פנימי בשטחים הציבוריים ומחירי שכירות מבוקשים למשרדים חדשים הכוללים גימור סטנדרטי בעלות של 2,500 ₪ למ״ר ברוטו. בהתחשב בשיעור היוון של 7.1% (בהתבסס על סקירת שיעורי תשואה למשרדים למחצית ראשונה של שנת 2019 של אגף שומת מקרקעין) מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 14,000 ₪. בהתאמה למיקום (0.7), בניכוי יזמות בשיעור של 20% ועלות בניה בסך 7,000 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 1,200 ₪.

ד. נתוני מכר של משרדים מאתר רשות המיסים. להלן פירוט-

תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	שטח במ״ר	ברוטו/נטו (+18%)	תמורה	תמורה למ״ר ברוטו
2.3.2016	30140/1	פייר קניג 37	114.7[22]	135.3	1,230,000 ₪	9,088 ₪
29.6.2017	30131/99	האומן 25	119.17[23]	140.6	1,294,000 ₪	9,202 ₪
8.1.2018	30131/99	האומן 25	156.3	184.4	1,830,000 ₪	9,922 ₪
1.12.2019	30002/47	יד חרוצים 6	150	177.0	1,950,000 ₪	11,017 ₪
02.07.2020	30131/29	האומן 27	688	811.8	8,700,000 ₪	10,716 ₪

[22] חנות בקומה שניה.
[23] במידע נדל״ן שטח ארנונה 156 מ״ר.

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

26.02.2020	30140/1	פועלי צדק 2	338	398.8	₪ 3,900,000	₪ 9,778
ממוצע במעוגל						₪ 10,000

2. נתוני השוואה מאזורים אחרים ברחבי העיר ירושלים. להלן פירוט:

א. בשומה שנערכה לרמ"י בגו"ח 30539/19, אזור תעשיה הר חוצבים, נקבע שווי מ"ר מבונה בסיסי למשרדים כולל פיתוח בסך 2,200 ₪ למועד קובע 31.1.2017.

ב. בשומת השבחה של המשיבה בגו"ח 30561/48 שכונת רמת שלמה, נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 1,250 ₪ נכון למועד קובע 26.11.2013. לטענת שמאי המבקשת מיקום נשוא שומת ההשבחה עדיף על מיקום הנכס נשוא שומה זו. כן, השווי נקבע בהתבסס על נתוני השוואה ממיקומים עדיפים על מיקום הנכס נשוא שומה זו.

ג. בשומה מכרעת בגו"ח 31329/8, שכונת רמות, נקבע שווי מ"ר מבונה למרכזית טלפונים בסך 1,650 ₪ נכון למועד קובע 8.11.2014. בקביעת השמאית המכריעה נעשה שימוש, בין היתר, במקדם 0.8 בגין מגבלת שימושים ביחס למשרדים.

ד. בהחלטת ועדת השגות בגו"ח 30243/193-196, אזור תעשיה הר חוצבים, נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך 2,030 ₪ כולל פיתוח נכון למועד קובע 8.2.2016.

ה. בשומת מקרקעין מקיפה לבנין משרדים ומסחר הידוע בשם "בית האומות" וממוקם בגו"ח 30114/86, דרך חברון 101 למועד קובע 30.9.2020 הוצגו נתוני השוואה רבים וביניהם, דמי שכירות במבנה בית האומות כפי שהתקבלו מהחברה לפיהם שטח המשרדים מושכר בדמי שכירות חודשיים של כ-70 ₪ למ"ר. המבנה בן 5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע למסחר הוא 15,000 ₪, זאת בהתבסס על נתוני דמי שכירות של שתי חנויות בקומה ראשונה בנכס הנדון כמפורט להלן:

מועד חתימת חוזה שכירות	שטח הנכס בארנונה במ"ר כפי שהתקבל מהעירייה	תקופת שכירות	דמי שכירות חודשיים	דמי שכירות חודשיים למ"ר
7.2.2021	25.24	1.6.2021-30.5.2022	₪ 3,500	₪ 138.67
7.2.2021	25.24	1.6.2022-30.5.2024	₪ 3,900	₪ 154.52
25.1.2021	43.67	1.6.2021-30.5.2022	₪ 5,812	₪ 133.09
25.1.2021	43.67	1.6.2022-30.5.2023	₪ 5,986	₪ 137.08
ממוצע דמ"ש חודשיים בקומה ראשונה מ"ר לשיווק				₪ 140.84

דמי השכירות הם למ"ר נטו בהתאם לשטח הארנונה. יש להביא בחשבון העמסת שטחי שירות בשיעור של 10% על שטח הנטו. כן יש להביא בחשבון כי דמ"ש מגלמים הנאה משטח נלווה, דוגמת חניה, קולונדה וכדומה שתרומתם תחושב בנפרד ומכאן שיש לנטרלם. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי תרומתם היא בשיעור 28% זאת לפי התחשיב הבא:

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

סה״כ שטח נלווה מגולם בדמי שכירות	191.12 מ״ר אקו׳
סה״כ שטח במצב החדש	681.56 מ״ר אקו׳
שיעור השטח הנלווה	28.04%

לצורך אומדן שווי מ״ר מבונה למסחר בקומת הקרקע, ערכו שמאי המשיבה את התחשיב הבא:

ממוצע דמי שכירות חודשיים קומה ראשונה למ״ר לשיווק	140.84 ₪
דמ״ש חודשיים למסחר למ״ר לשיווק בקומת הקרקע (0.7/ 140.84)	201.20 ₪
דמ״ש חודשיים ראויים למסחר למ״ר נטו בקומת הקרקע (1.1)	182.91 ₪
דמ״ש ראויים למסחר למ״ר נטו בק״ק בנטרול שטח נלווה (1.28)	142.90 ₪
שווי מ״ר בנוי למ״ר נטו בק״ק בנטרול שטח נלווה (שיעור היוון 6.5%)	26,381 ₪
שווי מ״ר בנוי למ״ר נטו בק״ק בניכוי רווח יזמי (20%)	21,984 ₪
עלות בניה מגלמת הקמת חניה ובינוי חדש על קיים	(7,000 ₪)
שווי מ״ר מבונה במעוגל	15,000 ₪

לטענת שמאי המשיבה, עלות הבניה שהובאה בחשבון בשומתם כוללת עלויות עקיפות, בינוי חדש על ישן ופתרון חניה, זאת בהתחשב בכך שחלק מהבניה המוצעת (מלוא שטח קומה א׳) כבר קיים בפועל. התכנית נועדה בין היתר להכשיר זאת. בשטח הקולונדה שנסגרה ריצוף ותקרה קיימים לפיכך עלויות הבניה בשטח זה צפויות להיות נמוכות יותר מעלות הבניה שנקבעה בשומת המשיבה.

בהתייחס לנתוני שכירות מהנכס עצמו שהוצגו ע״י המבקשת העלו שמאי המשיבה את הטענות הבאות:

1. מרכול בקומת הקרקע- לטענת שמאי המשיבה, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר דנן, שטח הסופרמרקט הוא 278 מ״ר ולא 300 מ״ר. לפיכך דמי השכירות החודשיים למ״ר הם 140 ₪ למ״ר ולא 130 ₪ למ״ר. לעמדת שמאי המשיבה סביר להניח כי החוזה הוא לנכס ברמת מעטפת בלבד לפיכך, יש להפחית עלות בניה בסך 4,500 ₪ למ״ר. החוזה נחתם זמן רב לפני המועד הקובע, במועד בו חלק זה של השכונה היה בשלבי בניה וטרם אוכלס במלואו. התאמה לתקופה הקיימת בחוזה לא מבטאת את השינוי המהותי שחל בחלק זה של השכונה ממועד תחילת החוזה ועד למועד הקובע.
2. חנות אופניים בקומה ראשונה- ההתאמה לתקופה שנערכה בשומת המבקשת אינה מבוססת. ככל ששיעור ההתאמה שיקבע הוא 15% לשנתיים יש להביאו בחשבון גם לגבי הסכמי השכירות הוותיקים.
3. מספרה בקומה ראשונה- בהתאם למסמך פרוט יתרות לחשבון ארנונה מיום 25.5.2021, שטח המספרה הוא 25.24 מ״ר ולא 33 מ״ר כנטען בשומת המבקשת. בתוספת שטח ברוטו בשיעור של 10% מתקבל שטח של 27.76 מ״ר. דהיינו דמי שכירות חודשיים של 126 ₪ למ״ר. ההתאמה לתקופה שנערכה בשומת המבקשת אינה מבוססת.

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

4. פיצרייה בקומה ראשונה- החוזה נחתם זמן רב לפני המועד הקובע, במועד בו חלק זה של השכונה היה בשלבי בניה וטרם אוכלס במלואו. התאמה לתקופה הקיימת בחוזה לא מבטאת את השינוי המהותי שחל בחלק זה של השכונה ממועד תחילת החוזה ועד למועד הקובע. יש צורך בפירוט שטח מעודכן ברישומי ארנונה.
5. מכבסה בקומה ראשונה- ההסכם שהוצג על ידי המבקשת מהווה חוזה הארכה. יש צורך בבחינת ההסכם המעודכן למועד הקובע. יש צורך בפירוט שטח מעודכן ברישומי ארנונה. ההתאמה לתקופה שנערכה בשומת המבקשת אינה מבוססת.

לעמדת שמאי המשיבה, בשקלול מלוא טענותיהם מתקבלים דמי שכירות למ״ר גבוהים יותר מאלו שנקבעו בשומת המבקשת.

באשר למרכיבים בהם עשו שמאי המבקשת שימוש בעת החילוץ, טענו שמאי המשיבה את הטענות הבאות:

שיעור היוון- שיעור ההיוון הראוי הוא 6.5% ולא 7.5-8% כנקבע בשומת המבקשת. שיעור ההיוון המפורט בסקירת השמאי הממשלתי הראשי הוא ממוצע כלל ארצי. ענייננו במרכז מסחרי בעיר ירושלים ובשכונה מבוקשת ומודרנית. מיקום הנכס ברחוב ראשי ומרכזי בחלק זה של השכונה. ככל שהנכס לא היה מוצלח לא היתה מתבקשת הרחבתו. זאת ועוד בניתוח נתוני ההשוואה בנכס הנדון טענו שמאי המבקשת כי חלו עליות מחירים בשיעור של 15% בשנתיים המאוחרות למועד הקובע. העובדה כי אין סופרמרקט גדול בסביבה היא בגלל הצורך בשטח גדול לשימוש זה אשר אין בנמצא בשכונה, הסיבה היא לא כוח קנייה שנודד כטענת המבקשת. העובדה כי בשכונה מספר מרכולים שכונתיים מעידה כי קיים ביקוש לכך. גם בתל אביב קיימים מספר מרכולים בכל שכונה. העובדה כי קיים שטח פנוי היא זמנית. עבודות לתוספת הבניה החלו.

בינוי חדש על קיים- בהתייחס לטענות המבקשת בעניין ייקור עלות הבניה בגין בינוי חדש על ישן טענו שמאי המשיבה כי יש לבחון כל מקרה לגופו ולא להסתמך על שיעורי הפחתה שהובאו בחשבון במקרים אחרים. לטענתם, עלות הבניה שהביאו בחשבון מגלמת עלויות התאמה. אין מקום להפחתה נוספת. במקרה הנדון כל השטח המוצע בקומה א׳ כבר קיים. התכנית מכשירה אותו.

אובדן דמי שכירות- בהתייחס לטענות המבקשת בעניין אובדן דמי שכירות בתקופת הבניה טענו שמאי המשיבה כי השטח המוצע בקומה א׳ כבר קיים ולכן העסקים בקומה א׳ יוכלו להמשיך לפעול בתקופת הבנייה. שמאי המבקשת לא הציגו אסמכתא להפסקת תשלום דמי שכירות בתקופת עבודות הבניה. חוזי השכירות מצויים בידי שמאי המבקשת. לא ברור למה חושב על ידם אובדן דמי השכירות באופן עקיף כמגולם בעלות הבניה. ככל שקיימת פגיעה בדמי השכירות יש להציג אסמכתאות לכך.

נתוני הבקרה לערכי שווי למסחר שהוצגו בשומת המבקשת מרחוב שמעון בן חמו אינם ברי השוואה. מדובר בשטחי מסחר הממוקמים על מעגל תנועה וסובלים מבעיית חניה ונגישות. העירייה דואגת לאכיפה בענין רכבים שעוצרים בסמוך, זאת בשונה מהנכס הנדון. זאת ועוד,

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

מרבית החוזים ישנים ולא משקפים את מצב השכונה במועד הקובע. השטח המופיע בהסכם לא תמיד מדויק. יש לבצע ניתוח בהתבסס על מדידה מדויקת ונתוני ארנונה.

בהתייחס לערכים שקבעו שמאי המבקשת לתעסוקה, טענו שמאי המשיבה כי אין רלוונטיות להשוואה בין הנכס נשוא השומה לנכסים באזור התעשיה תלפיות. מדובר בקהל שוכרים שונה. באזורי תעשיה סביר שימצאו חברות הייטק, משרדי עו"ד/רו"ח ובשכונת הר חומה סביר שימצאו עסקים נותני שירות המוצאים יתרון במיקום במרכז מסחרי שכונתי כגון מרפאות, גני ילדים, ג'מבורי, מכוני יופי וטיפוח, עסקי מזון מבוססי משלוחים.
לטענת שמאי המשיבה ניתוח המכרז בשומת המבקשת הביא בחשבון הנחות רבות. מדובר במחיר זכייה גבוה למגרש בעל זכויות רבות מתוכן חלק קטן למסחר.
בסביבה הקרובה לא קיימות עסקאות השוואה ישירות. במסגרת הדיון שנערך בפני הפנו שמאי המשיבה למכרז רמ"י מס' 26/2020 משכונת גילה הסמוכה. לטענת שמאי המשיבה מדובר בשולי השכונה באזור לא מאוכלס וברמת פיתוח חסרה. לטענתם, תוצאות המכרז משקפות שווי מ"ר מבונה בסך 16,000 ₪. במכרז נמכר מגרש מס' 401 בייעוד מסחר בשטח 59 מ"ר עליו ניתן לבנות שטח עיקרי בסך 30 מ"ר ושטח שירות בסך 12 מ"ר. סכום הזכייה 380,000 ₪ + 87,603 ₪ הוצאות פיתוח. המגרש מצוי בצמוד לשטח למבנה ציבור עליו צפוי להיבנות בי"ס. לטענת שמאי המשיבה ערכי השווי למסחר ולמגורים בשכונת גילה ובשכונת הר חומה דומים. לפיכך, קביעתם סבירה.

שמאי המבקשת קבעו כי שווי הנכס במצב הקודם הוא כ-2,500,000 ₪. מעיון בתוצאות המכרז לרכישת הנכס הנדון משנת 2012 עולה כי המבקשת זכתה במגרש תמורת סכום של 2,353,128 ₪. אין זה סביר לקבוע כי שווי הנכס כמעט ולא עלה ב-7 שנים. מדובר בתקופה בה האזור אוכלס וחלה עליית מחירים קיצונית בשוק הנדל"ן הישראלי בכלל ובירושלים בפרט. בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי מדובר במחיר בהתחשב בפער מול יתר ההצעות, כשמביאים בחשבון גם עלות פיתוח הפער בין ההצעות מצטמצם לכ-20%. מהאמור ניתן להסיק כי גם השווי במצב החדש שנקבע בשומת המבקשת לא סביר. שכן מעבר לעליית מחירים, נוספו, עפ"י התכנית, זכויות בהיקף של 230.49 מ"ר אקו'. משומת המבקשת עולה כי סך התועלת הכלכלית שצמחה למבקשת כתוצאה מקידום התכנית היא 135,000 ₪ בלבד[24]. לא בכדי שמאי המבקשת לא הביאו בחשבון גם עלות בינוי חדש על ישן וגם אובדן דמי שכירות בתקופת הבניה, שכן אז היה מתקבל שלא חלה השבחה. מדובר בתוצאה אבסורדית.

[24] 135,000 ₪= 135,000 ₪ היטל השבחה – 270,000 ₪ השבחה שנקבעה בשומת המבקשת.

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

הכרעה

<u>מסחר</u>

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי למסחר. בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע למסחר בקומת הקרקע הוא 6,300 ₪ ובקומה א׳ 2,840 ₪ (משקף מקדם קומה של 0.45) זאת בניגוד לשומת המשיבה בה נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר בקומת הקרקע בסך 15,000 ₪ ובקומה א׳ בסך 10,500 ₪ (15,000 ₪ x 0.7 מקדם קומה).

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים. נתוני ההשוואה מהנכס הנישום משקפים את כלל מאפייניו ואינם מצריכים התאמות לרבות נטרול השפעת פוטנציאל לתוספת זכויות. נתוני השכירות מרחוב שמעון בן חמו שימשו כבקרה. בהסתמך על נתוני השכירות שהוצגו בפני בהתחשב במועד הקובע, במיקום הנכס ובחלוקתו הפונקציונלית אני קובעת כי דמ״ש החודשיים הראויים למ״ר אקו׳ בקומת הקרקע הם 130 ₪ ודמ״ש החודשיים הראויים למ״ר אקו׳ בקומה הראשונה הם 100 ₪.

בהתחשב בשיעור היוון של 7% (בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2019), רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות בניה בסך 7,000 ₪ מתקבל שווי מ״ר מבונה אקו׳ למסחר בקומת הקרקע מגלם תרומת חניה בסך של כ-**11,600** ₪ ובקומה א׳ בסך של כ-**7,300** ₪.

בהתחשב במיקום הנכס לא קיבלתי את עמדת הצדדים לסטייה משיעור ההיוון שנקבע בסקירת השמאי הממשלתי.

קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין עלות בניה בסך 7,000 ₪ בהסתמך על מחירון דקל מעודכן לחודש מרץ 2019 למבנה משרדים נמוך, בתוספת עלויות עקיפות, עלות בינוי חדש על ישן ופתרון חניה.

לא קיבלתי את עמדת המבקשת להפחתה בגין אובדן דמי שכירות בחלק מתקופת הבניה. בעת הביקור, עבודות תוספת הבניה היו בעיצומן, זאת מבלי להפריע לפעילות המרכול אשר התנהלה כסדרה. לעניין זה יצוין כי החנויות בקומה העליונה של המבנה בנויות ללא היתר, כך שאין להביא בחשבון פגיעה בפעילותן ככל שתהיה בעת תוספת קומה שלישית. עבודות הקמת מבנה המשרדים הצפוני אינן מפריעות אף הן לפעילות המרכול.

<u>תעסוקה</u>

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי שווי מ״ר מבונה לתעסוקה הוא 2,000 ₪. בשומת המשיבה לא נקבע ערך למשרדים שכן לעמדת שמאי המשיבה בחינת ההשבחה צריכה להיערך בהתחשב בשימוש הטוב והיעיל, מסחר. שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה למסחר בקומה ב׳ בסך של 6,000 ₪ (15,000 ₪ x 0.4 מקדם קומה).

כאמור, בהתחשב בכך שמדובר במימוש בהיתר, קיבלתי את עמדת המבקשת כי יש להביא בחשבון את השימוש המיטבי אפשרי עפ״י ההיתר. לאור האמור, הבאתי בחשבון כי הקומה העליונה השלישית תשמש למשרדים, כך גם המבנה הצפוני.

בהתחשב במיקום הנכס, בהיקף השטח, ביחס ברוטו נטו, ובכך שחלק משטח המשרדים מתוכנן במבנה נפרד אני קובעת שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 4,000 ₪, זאת בהסתמך על נתוני היצע

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

של דמ״ש למשרדים בשכונה מאתר יד 2 וכן עפ״י דמ״ש בדו״ח מחקר לשוק המשרדים והתעשיה של נת״מ, בהתאמה למיקום הנכס.

10. תחשיב השומה

אומדן שווי מצב קודם

קומה	תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
קרקע	שטח עיקרי מסחר	205.42	1.0	₪ 11,600	₪ 2,382,872
	אחסנה	28.84	0.7	₪ 11,600	₪ 234,181
	קולונדה	238.20	0.3	₪ 11,600	₪ 828,936
ראשונה	שטח עיקרי	44.55	1.0	₪ 7,300	₪ 325,215
	קולונדה	156.65	0.3	₪ 7,300	₪ 343,064
	שטח לא מקורה	420.89	0.1	₪ 7,300	₪ 307,250
סה״כ					₪ 4,421,517

אומדן שווי מצב חדש

קומה	תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
קרקע	שטח עיקרי מסחר	101.58	1.0	₪ 11,600	₪ 1,178,328
	אחסנה מסחר	157.50	0.7	₪ 11,600	₪ 1,278,900
	קולונדה מסחר	238.21	0.3	₪ 11,600	₪ 828,971
ראשונה	שטח עיקרי מסחר	101.24	1.0	₪ 7,300	₪ 739,052
	שטח עיקרי משרדים	35.22	1.0	₪ 4,000	₪ 140,880
	אחסנה מסחר	128.50	0.7	₪ 7,300	₪ 656,635
	אחסנה משרדים	10.65	0.7	₪ 4,000	₪ 29,820
	מעברים ציבוריים מסחר	47.07	0.1	₪ 7,300	₪ 34,364
	מעברים ציבוריים משרדים	16.38	0.1	₪ 4,000	₪ 6,551
	מרפסת גג לא מקורה מסחר	262.63	0.1	₪ 7,300	₪ 191,720
	מרפסת גג לא מקורה משרדים	91.35	0.1	₪ 4,000	₪ 36,540
שניה	שטח עיקרי משרדים	208.41	1.0	₪ 4,000	₪ 833,640
	אחסנה משרדים	36.88	0.7	₪ 4,000	₪ 103,264
	מרפסת גג לא מקורה	42.87	0.3	₪ 4,000	₪ 51,444
שווי מצב חדש					₪ 6,110,108

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

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 6,110,108
שווי מצב קודם	₪ 4,421,517
השבחה במועד הקובע	₪ 1,688,591

11. שומה

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

תיאור	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' 101-0485342	11.3.2019	₪ 1,688,591	844,295.5
הקלה	29.12.2021	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

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

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



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