ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13 בינואר 2021
מספר מינוי: 1973-2020
מספרנו: 1-651

לכבוד

המבקשים, אבו זאלף אידלטראוט ואח'
באמצעות השמאי
מחמד קיימרי
mkaimari@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי
אמיר חופשי
amir@valuers.co.il

ג.א.נ,

שומה מתוקנת[1] להיטל השבחה – חלקות 86-88 ו- 99 בגוש 30549, מגרש 1 לפי תכנית 101-0118406, שכונת שועפט, ירושלים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תוכניות 3000ב', במ/3456/א', 7619 ותכנית 101-0118406.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[2].

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
3000ב'	12/07/1991
במ/3456/א'	13/08/1999
7619	10/02/2011
101-118406	18/11/2017

[1] בשומה המקורית מיום 09/12/2020 מספר 651-1973-2020 נפלה טעות סופר בתחשיב ההשבחה לתכנית 101-118406. התיקון מופיע בסעיף 7.4.4 ובסעיף 8.
[2] בהתאם להסכם מכר מיום 07/02/2020 נמכרו הזכויות תמורת $1,500,000.

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

2.2 ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ בהשתתפות שמאי המבקשים[3] ביום 22/11/2020.

2.3 ביום 12/11/2020 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	מגרש המיועד להקמת שני מבנים בני 8 ו- 12 קומות בייעוד למסחר ומגורים			
גוש	30549			
חלקות	86	87	88	99
מגרש	מגרש 1 בתכנית 101-0118406			
שטח	1,682.00 מ"ר			
זכויות משפטיות	בעלות			
מיקום	שכונת שועפט, מזרח ירושלים			

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת שועפאט המצויה בצפון מזרח העיר ירושלים, ממערב לשכונת פסגת זאב, מדרום לשכונת בית חנינא וממזרח לרמת שלמה.

4.2 תיאור החלקה והנכס

חלקות 86-88 ו- 99 בגוש 30549 ממוקמות במרכז שכונת שועפאט ובסמוך ממזרח לדרך שועפאט.
הנכס הנדון מהווה את מגרש מס' 1 בתכנית 101-0118406 בייעוד למגורים ומסחר בבינוי של שני בניינים בני 8 ו- 12 קומות מעל 3 קומות מרתף לחניה. המגרש בעל צורה אי רגולרית ובעת הביקור הוא אינו מבונה.

[3] שמאי המשיבה הוזמן לסיור אך בחר שלא להשתתף בו.

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

5. המצב התכנוני

5.1 מצב קודם

תיק 2189- תנאים לפי ס' 78 לחוק התו"ב

ביום 01/10/1975 אושרו ע"י הוועדה המחוזית תנאים לפי ס' 78 לחוק התו"ב לפיהם יוצאו היתרי בניה עפ"י יעוד מגורים 5 לפי תכנית מתאר ירושלים 62.
באזור בית חנינא שועפט תותר בניית שתי קומות כאשר בכל קומה 25% בניה.
החלקות הנדונות ממוקמות בתוך תחום התנאים.

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית 3000ב'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3904 מיום 18/07/1991 ובעיתונים ביום 12/07/1991 (מועד פרסום ראשון).
התכנית מהווה תכנית מתאר לצפון ירושלים וחלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 8,000 דונם. התכנית אושרה במסגרת חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990. על תכנית זו חלות ההוראות של תכנית המתאר ירושלים 62 ובכל מקרה של סתירה ביניהן חלות ההוראות של תכנית זו.
לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת בכפוף להפרשה של עד 40% לצרכי ציבור. התכניות המפורטות יהיו כפופות להוראות תכנית המתאר.
על אף האמור לעיל יינתנו היתרי בניה גם לפני אישורה של תכנית מפורטת באזורים בהם נקבעו תנאים לפי ס' 78 לחוק והם מתוחמים בתשריט בקו אדום מקוטע.
לאורך דרך רמאללה ניתן יהיה לשלב מסחר בכפוף לתנאים שיקבעו בתכנית מפורטת.
בתשריט התכנית לא ניתן לזהות בודאות איזה חלק מהחלקות מצוי בתחום אזור בניה עד 3 קומות (מסומן בקו אדום מקוטע) ואיזה חלק מהן מצוי בתחום אזור בניה עד 4 קומות (מגורים מעורבים במסחר). מעיון בתשריט התכנית ובסימון החלקות באתר GIS ירושלים, מצאתי כי חלקות 86 ו- 87 מסומנות בייעוד אזור בניה עד 3 קומות ובתחום הקו האדום המקוטע וחלקות 88 ו- 99 מסומנות כאזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר.

5.2.2 תכנית במ/3456/א'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4795 מיום 16/08/1999 ובעיתונים ביום 13/08/1999 (מועד פרסום ראשון). התכנית חלה על שטח של 2,070 דונם והיא

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

אושרה במסגרת חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990. בתכנית מסומנים שטחים המיועדים לצרכי ציבור כגון דרכים, מבני ציבור ושצ"פ.
החלקות מסומנות כשטח לאיחוד וחלוקה מחדש.
חלקה 86 מסומנת כחלק ממגרש י"א בייעוד שטח לבניין ציבורי לשימוש מרפאה. חלקות 87-88 ו- 99 מסמנות כאזור מסחרי מיוחד.
אחוזי הבניה המרביים באזור מסחרי מיוחד יהיו 100% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות כמפורט: מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות- עד 8% משטח הבניה המרבי, שטח מדרגות בהתאם לתכנית 4213, חניה תת קרקעית בהתאם לתקן ומרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו למגרשים בהם תיבנה חניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה (בנוסף לחניה המחויבת לאורך דרך רמאללה).
השימושים המותרים בקומת המרתף יהיו למחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה וכו'. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר ותיבנה במפלס המדרכה של דרך רמאללה שבחזית כל מגרש. בקומה שמעל קומת הקרקע יותר שימש מעורב למשרדים ולמגורים, בתנאי שתיבננה כניסות למסחר ולמשרדים, הנפרדות מהמגורים. בקומה השלישית והרביעית יותרו בתי מלון, משרדים ומגורים. אם ייבנו דירות מגורים בבניינים שבאזור מסחרי מיוחד, לא יעלה סה"כ השטח שישמש למגורים בקומות שניה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה.
מספר הקומות המרבי לא יעלה על 4 קומות למעט במגרשים בהם יותרו אחוזי בניה של 120% ומעלה שבהם מותרת קומה חמישית בתנאי שחזית קומה זו תיבנה בנסיגה של 2.0 מ'.
סך קיבולת יחידות הדיור באזור מסחרי מיוחד תהיה 520 יח"ד (קיים + מוצע).

5.2.3 <u>תכנית 7619</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6193 מיום 26/01/2011.
מטרות התכנית הן קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם מס' 9 בתכנית במ/3456א'. בהתאם לטבלת האיזון החלקות הנדונות יקבלו הקצאה במגרשים בייעוד אזור מסחרי מיוחד:

חלקה	שטח רשום	מגרש	שטח מגרש
86	999 מ"ר	86א'	665 מ"ר
87	1,003 מ"ר	87א'	689 מ"ר
88	1,303 מ"ר	88א'	789 מ"ר
99	241 מ"ר	א'1	187 מ"ר

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

<u>הוראות הבניה באזור מסחרי מיוחד</u>

אחוזי הבניה המרביים יהיו 100% משטח נטו. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות: מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכו' עד 8% משטח הבנייה המירבי, שטחי חדרי מדרגות, חניה תת קרקעית בהתאם לדרישות התקן וממ"ד. תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו למגרשים בהם תיבנה חניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה (בנוסף לחניה המחויבת לאורך דרך רמאללה).

מספר הקומות המרבי לא יעלה על 4 קומות למעט במגרשים בהם יותרו אחוזי בניה של 120% ומעלה שבהם מותרת קומה חמישית בתנאי שחזית קומה זו תיבנה בנסיגה של 2.0 מ'.

השימושים המותרים בקומת המרתף יהיו למחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה וכו'. קומת הקרקע תהיה קומת מסחר ותיבנה במפלס המדרכה של דרך רמאללה שבחזית כל מגרש. בקומה שמעל קומת הקרקע יותר שימש מעורב למשרדים ולמגורים, בתנאי שתיבננה כניסות למסחר ולמשרדים, הנפרדות מהמגורים. בקומה השלישית והרביעית יותרו בתי מלון, משרדים ומגורים. אם ייבנו דירות מגורים בבניינים שבאזור מסחרי מיוחד, לא יעלה סה"כ השטח שישמש למגורים בקומות שניה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה.

5.2.4 <u>תכנית 101-0118406</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7611 מיום 02/11/2017 ובעיתונים מיום 03/11/2017 (מועד פרסום אחרון).

התכנית הינה תכנית נקודתית לנכס הנדון. נספח הבינוי של התכנית מחייב לעניין גובה הבינוי, מספר הקומות וקווי הבניין.

התכנית משנה את ייעוד החלקות מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ג'. מגרש 86א' מסומן כשטח ציבורי פתוח וחלק ממגרש 88א', בפינה הדרום מערבית מסומן כשטח זיקת הנאה.

מוצעת הקמת 2 מבנים: בניין מס' 1 בן 12 קומות, בניין מס' 2 בן 8 קומות, מעל 3 קומות חניה במרתף. בחלק המערבי צפוני של בניין 1 תוקם חזית מסחרית. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 8 מ'.

<u>מרפסות</u>

יותרו מרפסות זיז מקורות בתנאי שהשטח המירבי של המרפסות המקורות לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד. לא יותר ניוד שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>חניה</u>

החנייה תהיה תת קרקעית , לא תותר חניה עילית. מקומות החניה הנדרשים יהיו עפ"י התקן. הכניסה למגרש תהיה דרך הכביש הצפוני.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה לכל רוחב כולל התחברות עם הצומת והסדרת רחבת סיבוב.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח של השצ"פ לאגף שפ"ע ותנאי לטופס 4 יהיה סיום ביצוע השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע.

<u>זיקת הנאה</u>

השטח המסומן כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. יש לרשום הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.

תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטח זה ותנאי לטופס 4 יהיה סיום פיתוח שטח זיקת ההנאה. אחזקת שטח זה יהיה באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.

<u>שטח ציבורי פתוח</u>

השימושים המותרים בשטח זה יהיו למתקני משחקים, נטיעות וגינון.

השצ"פ יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית לפיתוח השצ"פ ותנאי לטופס 4 עבור המגורים יהיה סיום פיתוח השצ"פ בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

<u>טבלת זכויות הבניה</u>

שימוש	גודל מגרש	שטחי בניה			תכסית	מס' יח"ד
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		
		עיקרי	שירות			
מגורים	1,682 מ"ר	4,283 מ"ר	752 מ"ר	4,167 מ"ר	45%	38
מסחר		318 מ"ר	30 מ"ר			

<u>הערות לטבלה</u>

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו לרבות שטחי חניה ומרחבים מוגנים.
- תכסית תת קרקעית עד 80%.

הבניה תבוצע בהינף אחד.

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

6. השבחה בשומות הצדדים

מהות ההשבחה	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תכנית 3000ב'	549,263 ₪	255,028 ₪
תכנית במ/3456א'	194,644 ₪	853,631 ₪
תכנית 7619	1,106,820 ₪	139,683 ₪
תכנית 101-0118406	4,987,011 ₪	1,076,630 ₪

7. הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 השבחה בגין תכנית 3000ב' ליום 12/7/1991

7.1.1 עמדת המשיבה

במצב החדש בהתאם לתכנית 3000ב', חלקה 86 מסומנת בייעוד מגורים עד 3 קומות עם זכויות בניה של 75%. החלקה ממוקמת בתחום הקו האדום המקווקו ולכן, בהתאם להוראות סעיף 8ג', ניתן לנצל 50% ולאחר תכנון מפורט ניתן יהיה לנצל 25% נוספים בכפוף לדחיה. חלקות 87-88 ו- 99 מסומנות בייעוד מגורים עד 4 קומות עם זכויות בניה של 100% בכפוף לתכנון מפורט.

במצב הקודם כלל החלקות נמצאות בתוך תחום התנאים לפי תיק 2189 עם זכויות בנייה של 50% בכפוף לדחייה.

מקדם הדחיה לתכנון מפורט שהובא בחשבון בתחשיב הוא 0.85. לעניין המקדם, הפנה לשומות מכריעות במזרח ירושלים בהן נקבע מקדם נמוך יותר ביחס לחלקות שמחוץ ובתוך התנאים וכן להחלטת ועדת ערר **81-378/12 אבו זהירה עריפה נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**.

הבעלות בכל החלקות הנדונות היא של בעלים אחד והונח שניצול זכויות הבניה בחלקה 99 יתאפשר לאור הרצף הגיאוגרפי עם החלקות האחרות ולכן לא ניתנה לה הפחתה למרות ששטחה לא מאפשר הקמת בניין נפרד.

שטחי המגרשים

שטחי המגרשים שהובאו בחשבון הם שטחי המגרשים נטו לפי תכנית 7619, המהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש בה הוקצו לחלקות מגרשי תמורה כדלקמן:

חלקה	שטח רשום	מגרש	שטח מגרש	אחוז ההפרשה לצרכי ציבור
86	999 מ"ר	86א'	665 מ"ר	33.4%
87	1,003 מ"ר	87א'	689 מ"ר	31.3%
88	1,303 מ"ר	88א'	789 מ"ר	39.4%
99	241 מ"ר	1א'	187 מ"ר	22.4%

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

מכאן עולה, כי ההפרשות במסגרת התכנית הינן סבירות ולכן שטחי המגרשים נטו מהווים את הבסיס לחישוב בכל מצבי התכנון. שמאי המשיבה ציטט הכרעות שמאים מכריעים התומכות בגישתו לעניין חישוב הזכויות בכל מצבי התכנון עפ"י שטח המגרש נטו כפי שנקבע בתכנית 7619.

<u>שימושי מסחר בקומת הקרקע</u>

תכנית מתאר ירושלים הגדירה חזית מסחרית למספר אזורי מגורים ולא רק לאזור מגורים 5 ולכן אין להסיק מכך שמדובר רק על החלקות הממוקמות על דרך שועפט. תכנית 3000ב' המהווה תכנית כתמים קבעה כי ניתן יהיה לשלב מסחר לאורך דרך רמאללה בכפוף לתנאים שייקבעו בתכניות מפורטות.

חלקות 86 ו- 87 אינן ממוקמות לאורך דרך שועפט אלא בסמיכות ואילו חלקה 88 "כלואה" במשולש שבין חלקה 99, דרך שועפט סמטה 6 ורחוב אל ח'נסא. מאחר שהחלקות ממוקמות רק בסמיכות לדרך שועפט ולא לאורכה, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הוא למגורים בלבד.

בהתייחס למקדמי השווי שהביא בחשבון שמאי המבקשים למסחר ולמגורים מעל מסחר, טען שמאי המשיבה כי לאור מיקום הנכס, אשר אין לו חזית מסחרית לדרך שועפט, שווי המגורים במקרה זה עולה על השווי למסחר.

<u>הפחתה בגין קירבה לכביש סואן</u>

מיקום הנכס, אופי האזור, רמת הפיתוח וכן צורת החלקה, מידותיה והטופוגרפיה, הובאו בחשבון כחלק מהגורמים והשיקולים בשומת המשיבה ומגולמים בשווי מ"ר מבונה. לפיכך, הפחתה נוספת מהווה כפל הפחתות.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך 900 ₪ לצפיפות בינוי של 50%, שווי מ"ר מבונה בסך 800 ₪ לצפיפות בינוי של 75% ושווי מ"ר מבונה בסך 750 ₪ לצפיפות בינוי של 100%. שווי זה נסמך על שומות מכריעות:

שמאי מכריע	תאריך	גוש חלקה	זכויות בניה	שווי מ"ר מבונה
מנחם מלוכנא	31/07/2012	30614/195	50%	900 ₪
מנחם מלוכנא	14/07/2010	30610/133,135	50%	900 ₪
נורית ג'רבי	25/09/2011	30611/103	50%	800 ₪
דורית פריאל	16/09/2015	30548/47	50%	800 ₪
ניקי פרימו	09/05/2016	30610/156	50%	900 ₪

שווי מ"ר מבונה משקף גם את שווי שטחי השירות.

תחשיב המשיבה

חלקה	זכויות בניה	שטח	שטח מבונה	דחיה	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
מצב חדש						
חלקה	**זכויות בניה**	**שטח**	**שטח מבונה**	**דחיה**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
86	50%	665 מ"ר	333 מ"ר	1.00	800 ₪	266,000 ₪
	25%	665 מ"ר	166 מ"ר	0.85	800 ₪	113,050 ₪
87	100%	689 מ"ר	689 מ"ר	0.85	750 ₪	439,238 ₪
88	100%	789 מ"ר	789 מ"ר	0.85	750 ₪	502,988 ₪
99	100%	187 מ"ר	187 מ"ר	0.85	750 ₪	119,213 ₪
סה"כ שווי מצב חדש						**1,440,488 ₪**
מצב קודם						
חלקה	**זכויות בניה**	**שטח**	**שטח מבונה**	**דחיה**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
86	50%	665 מ"ר	333 מ"ר	0.85	900 ₪	254,363 ₪
87	50%	689 מ"ר	345 מ"ר	0.85	900 ₪	263,543 ₪
88	50%	789 מ"ר	395 מ"ר	0.85	900 ₪	301,793 ₪
99	50%	187 מ"ר	94 מ"ר	0.85	900 ₪	71,528 ₪
סה"כ שווי מצב קודם						**891,225 ₪**
השבחה						**549,263 ₪**

7.1.2 עמדת המבקשים

במצב החדש בהתאם לתכנית 3000ב', מיועדות חלקות 86 ו- 87 לאזור בנייה עד 3 קומות, בתחום הקו האדום המקוטע. בתחום זה ניתן לקבל היתר בניה לשתי קומות, כלומר 50% משטח המגרש. חלקות 88 ו- 99 מיועדות לאזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר בכפוף לתכנון מפורט.

בחישוב שווי חלקות 86 ו- 87, הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.5 לזכויות הקומה השלישית המשקף גם את אי הודאות לאישורה, וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר **(י-ם) 8125/18 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' מוחמד משני**. בחישוב שווי חלקות 88 ו- 99 הובאה בחשבון הפחתה בגין הצורך בתכנון מפורט בשיעור 0.85.

במצב הקודם מסומנות החלקות בתוך תחום התנאים לפי תיק 2189. ייעוד החלקות לפי מסמך התנאים 2189 הוא אזור מגורים 5. תכנית מתאר ירושלים 62 מאפשרת שימוש למסחר בקומת הקרקע, ומאחר שחלקות 88 ו- 89 ממוקמות ליד ציר ראשי ובו קיימים נכסים מסחריים, הובא בחשבון כי זכויות הבניה כוללות קומת קרקע למסחר ומעליה מגורים. לעניין זה הפנה לשומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגו"ח 30787/1.

הובא בחשבון מקדם דחיה בגין התנאים בשיעור 0.85 לחלקות גדולות מדונם ו – 0.9 לחלקות קטנות מדונם.

הובא בחשבון מקדם 1.3 למסחר ומקדם 0.9 למגורים מעל מסחר.

למועד קובע זה לא הובאו בחשבון ממ"דים כיוון שהתקנות להתגוננות אזרחית אושרו לראשונה בשנת 1992.

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

במועד הקובע בשנת 1991 לא היה ידוע השטח נטו או שיעור ההפקעה, לפיכך, את השטח נטו לחישוב בתכניות קודמות חישב שמאי המבקשים לפי שיעור הפקעות של 30% בלבד בהתבסס על החלטות של שמאים מכריעים.

בכל מצבי התכנון הובא בחשבון מקדם 0.95 בגין מיקומו של הנכס בסמוך לכביש סואן- "דרך שועפט". בהערכת השפעת הסמיכות למקור רעש (כביש ראשי סואן), התבסס שמאי המבקשים, על מחקר שפורסם באתר השמאי הממשלתי שם נכתב כי סמיכות לכביש מפחיתה 4% מערכה של הדירה וזאת ללא קשר לנפח התנועה בכביש. במחקר נמצאה הפחתה בשיעור 10% למרכיב הקרקע בגין סמיכות לכביש ראשי. כמו כן, הפנה לשומות מכריעות של הח"מ בגו"ח 30995/138 ובגו"ח 30615/77, שמואל רוזנברג בגו"ח 30278/23 ומרדכי דדון בגו"ח 30282/62.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי מכריע	גוש חלקה	זכויות בניה	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט	30551/48	50%	650 ₪
		100%	540 ₪
נאוה סירקיס	30607/47	100%	650 ₪
נאוה סירקיס	30555/2	50%	700 ₪
		100%	600 ₪
נאוה סירקיס	30615/17	50%	700 ₪
		100%	600 ₪
לבנה אשד	30605/106	50%	600 ₪
		75%	535 ₪
אמנון נזרי	30610/14	75%	550 ₪
תמיר שדה	30610/4	50%	700 ₪
		75%	600 ₪
שאול אשרת	30610/134	50%	700 ₪
		75%	600 ₪

בהתאם לערכי השווי שלעיל ובהתאם לשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 30544/9, קבע שמאי המבקשים, שווי מ"ר מבונה לצפיפות בניה של 50% בסך 725 ₪, לצפיפות בניה של 75% סך של 670 ₪ ולצפיפות בניה של 100% סך של 640 ₪.

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

<u>תחשיב המבקשים</u>

חלקה	שטח ברוטו	שטח נטו צפוי	זכויות בניה	דחיה	שטח אקו'	שווי למ"ר מבונה	מקדם שימוש	סה"כ
מצב חדש								
86	1025	718	50%	1.00	359 מ"ר	670 ₪	1.00	240,530 ₪
	1025	718	25%	0.50	90 מ"ר	670 ₪	1.00	60,133 ₪
87	1013	709	50%	1.00	355 מ"ר	670 ₪	1.00	237,515 ₪
	1013	709	25%	0.50	89 מ"ר	670 ₪	1.00	59,379 ₪
88	1320	924	25%	0.85	196 מ"ר	640 ₪	1.30	163,363 ₪
	1320	924	25%	0.85	196 מ"ר	640 ₪	0.90	113,098 ₪
	1320	924	50%	0.50	231 מ"ר	640 ₪	0.90	133,056 ₪
99	241	169	25%	0.85	36 מ"ר	640 ₪	1.30	29,879 ₪
	241	169	25%	0.85	36 מ"ר	640 ₪	0.90	20,686 ₪
	241	169	50%	0.50	42 מ"ר	640 ₪	0.90	24,336 ₪
סה"כ שווי מצב חדש								**1,081,974 ₪**
מצב קודם								
חלקה	**שטח ברוטו**	**שטח נטו צפוי**	**זכויות בניה**	**דחיה**	**שטח אקו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם שימוש**	**סה"כ**
86	1025	718	50%	0.85	305.15 מ"ר	725 ₪	1.00	221,234 ₪
87	1013	709	50%	0.85	301.33 מ"ר	725 ₪	1.00	218,461 ₪
88	1320	924	25%	0.85	196.35 מ"ר	725 ₪	1.30	185,060 ₪
	1320	924	25%	0.85	196.35 מ"ר	725 ₪	0.90	128,118 ₪
99	241	169	25%	0.90	38.03 מ"ר	725 ₪	1.30	35,839 ₪
	241	169	25%	0.90	38.03 מ"ר	725 ₪	0.90	24,811 ₪
סה"כ שווי מצב קודם								**813,523 ₪**
מקדם התאמה בשני מצבי התכנון לכביש סואן								0.95
השבחה								**255,028 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.1.3 <u>הכרעה</u>

במצב הקודם החלקות הנדונות ממוקמות בתוך תחום התנאים לפי תיק 2189. בבית חנינא ובשועפט מותרת בניה בהיקף של 50% למגורים בהתאם לתכנית מתאר ירושלים. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.85 לכל החלקות ושמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם דחיה לחלקות ששטחן מעל דונם בשיעור 0.85 ולחלקות ששטחן פחות מדונם מקדם בשיעור 0.9.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי הזמינות לחלקות בשטח פחות מדונם גבוהה יותר ולכן ראוי מקדם בשיעור גבוה יותר. בתנאים נקבע כי בקשות לבניה בחלקות מעל לגודל דונם כפופות לאישור ועדת תכנון ערים.

בתשריט תכנית 3000ב' לא ניתן לזהות בוודאות איזה חלק מהחלקות מצוי בתחום אזור בניה עד 3 קומות (מסומן בקו אדום מקוטע) ואיזה חלק מהן מצוי בתחום אזור בניה עד 4 קומות (מגורים מעורבים במסחר). מעיון בתשריט התכנית ובסימון החלקות באתר GIS ירושלים, נראה כי חלקות 86 ו- 87 מסומנות בייעוד אזור בניה עד 3 קומות ובתחום הקו האדום המקוטע וחלקות 88 ו- 99 מסומנות כאזור בניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר.

בס' 8ג' לתכנית נקבע כי, במגרשים אשר נמצאים בתחום התנאים (2189) ובתוך הסימון האדום בתכנית 3000ב' ניתן יהיה לקבל היתר בניה בהתאם לתנאים קרי, 50% (שתי קומות). קומה נוספת כפופה לתכנון מפורט. בהתאם לכך יובא בחשבון ביחס לחלקות 86 ו- 87 מקדם בשיעור 1.0 עבור זכויות של 50% הניתנות למימוש מיידי ומקדם 0.85 לקומה השלישית. שמאי המבקשים הפנה להחלטת ועדת ערר **י-ם 8125/19 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' מוחמד משני ואח'** (להלן: "עניין משני") שם קיבלה ועדת הערר את הכרעת השמאית המכריעה נאוה סירקיס כי המקדם לקומה השלישית הוא 0.5. במקרה שנדון בעניין משני, תכנית במ/3456א' שבאה לאחר תכנית 3000ב' התירה זכויות של 50% בלבד, ובמועד הקובע לתכנית 3000ב' תכנית במ/3456א' כבר הייתה בהכנה ורוכש פוטנציאלי היה מעריך כי הזכויות יופחתו לכדי 50%. בעניינו המצב שונה, ותכנית במ/3456א' התירה בסופו של יום 4 קומות (100%) ובהתאם לכך, המקדם הראוי לתכנית 3000ב' לקומה השלישית הוא 0.85.

לגבי חלקות 88 ו- 99 כיוון שהן מצויות מחוץ לקו האדום המקווקו הן אינן זמינות לבניה ולכן יובאו במקדם דחיה בשיעור 0.85.

<u>שטח המגרש נטו</u>

לטענת שמאי המבקשים יש לערוך את התחשיב לפי שטח ברוטו בכפוף לשיעור הפקעות צפוי ולא לפי שטח המגרש נטו כפי שנקבע בתכנית 7619 כיוון שבמועד הקובע שיעור ההפקעות שבתכנית 7619 לא היה ידוע. אני מקבל את

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

טענת שמאי המבקשים כי אין לקבוע את שיעור ההפקעה הצפוי לפי שיעור ההפקעה שנקבע בפועל בתכנית עתידית. בהחלטת ועדת הערר בעניין משני נקבע:

> **על השמאי המעריך את שיעור ההפקעה הצפוי במקרים אלה, לנסות ולבחון כמיטב יכולתו את היחס בין הקריטריונים ואת הצפי האמיתי של הקונה הסביר בבואו לרכוש מקרקעין ששיעור ההפקעה הצפוי אינו ידוע בעת הרכישה. ודוק, לשיעור ההפקעה שנקבע בהמשך בתכנית המפורטת אין חשיבות שכן יש לבחון את שיעור ההפקעה הצפוי במועד הקובע ולא ללמוד משיעור ההפקעה שטרם בא לעולם**

בתכנית 3000ב' נקבע כי שיעור ההפקעות בתכנית מפורטת שתוכן יהיה עד 40%. בהתאם לחוק התכנון והבניה ניתן להפקיע ללא תמורה עד 40% משטח חלקות וככלל תכניות מתאר שהוכנו ברחבי הארץ מימשו לפחות את שיעור הפקעה זה ולכן רוכש פוטנציאלי מביא בחשבון שיעור הפקעה אפשרי זה.

<u>שימושי מסחר בקומת הקרקע</u>

שמאי המבקשים טען שמאחר שהנכס ממוקם על דרך שועפט ומאחר שחלות עליו כלל ההוראות של תכנית המתאר לירושלים מותרת קומת קרקע לשימושי מסחר גם במצב הקודם. במצב חדש לפי תכנית 3000ב', הביא בחשבון קומת קרקע מסחרית רק לחלקות 88 ו- 99 המיועדות לאזור מגורים מעורבים במסחר. שמאי המשיבה טען כי אין להביא בחשבון שימוש למסחר בשני מצבי התכנון. הנכס הנדון ממוקם בסמוך לדרך שועפט אך אין לו חזית לדרך זו. בהתאם לכך, לא יובא בחשבון במצב קודם שימוש למסחר. במצב חדש תכנית 3000ב' מייעדת את חלקות 86 ו- 87 למגורים ומכיוון שאינן בחזית לדרך שועפט לא יובא בחשבון שימוש למסחר. חלקות 88 ו- 99 מיועדות לאזור מגורים מעורבים במסחר ולכן, אף שאינן בחזית ישירה לדרך שועפט, יובא בחשבון שימוש מסחרי.

<u>הפחתה בגין קירבה לכביש סואן ולמגורים מעל מסחר</u>

הנכס ממוקם בסמוך לדרך שועפט שהוא כביש סואן אך לא בצמוד לה. החלקות הסמוכות לדרך שועפט הן חלקות 88 ו- 99 בהן הותר שימוש מסחרי ולכן הזכויות למגורים בחלקות אלה יובאו בחשבון במקדם 0.9 המגלם שני מטרדים אלה. חלקות 86 ו- 87 אינן מושפעות מהכביש ומהמסחר.

<u>ערכי שווי</u>

בהיעדר נתוני שווי מהתאריך הקובע ניתן לקבוע את השווי בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות.

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

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

שמאי מכריע	גוש חלקה	שווי מ"ר מבונה	צפיפות
גבע בלטר	30549/14	650 ₪	50%
אמנון נזרי	30556/30	700 ₪	50%
דורית פריאל	30549/12	800 ₪	50%
נאוה סירקיס	30549/16	650 ₪	50%
תמיר שדה	30549/97	750 ₪	50%
בועז קוט	30551/28	650 ₪	50%
שושי שרביט שפירא	30551/48	650 ₪	50%
אמנון נזרי	30549/43	650 ₪	75%
נאוה סירקיס	30549/16	600 ₪	75%
נאוה סירקיס	30549/110	600 ₪	75%
תמיר שדה	30549/97	650 ₪	75%
בועז קוט	30551/28	600 ₪	75%
שושי שרביט שפירא	30551/48	540 ₪	100%

בשומה מכרעת שערכתי למגרשים בגו"ח 30544/9 קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 725 ₪ לצפיפות בינוי של 50%. בשומות מכריעות שערכתי למגרשים בשכונת בית חנינא קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 675 ₪ לצפיפות בינוי של 75%.

לפיכך, יובא בחשבון שווי בסך 725 ₪ למ"ר מבונה לצפיפות של 50%, 675 ₪ לצפיפות בניה של 75% ו- 640 ₪ לצפיפות בניה של 100%.

שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי למסחר במקדם 1.3 ביחס לשווי למגורים.

בשומות מכריעות לנכסים בדרך שועפט ובדרך בית חנינא נקבע:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	מקדם שווי למסחר ביחס למגורים
בצלאל קציר	30610/18	30/12/1997	1.4
לבנה אשד	30549/30	29/03/2004	1.26
אייל יצחקי	30549/26	27/08/2004	1.25
אייל יצחקי	30610/49	20/07/2011	1.35
אלי כהן	30557/69	01/01/2018	1.4

מכלל הנתונים ולאור מיקומו של הנכס, אני קובע כי המקדם למסחר ביחס למגורים הוא 1.25.

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

7.1.4 <u>תחשיב ההשבחה לתכנית 3000ב'</u>

חלקה	שטח ברוטו (*)	שטח נטו צפוי	זכויות בניה	מקדם דחיה	שטח אקו'	שווי למ"ר מבונה	מקדם התאמה (**)	סה"כ
מצב חדש 3000 ב'								
86	1,025 מ"ר	615 מ"ר	50%	1.00	308 מ"ר	675 ₪	1.00	207,563 ₪
	1,025 מ"ר	615 מ"ר	25%	0.85	131 מ"ר	675 ₪	1.00	88,214 ₪
87	1,013 מ"ר	608 מ"ר	50%	1.00	304 מ"ר	675 ₪	1.00	205,133 ₪
	1,013 מ"ר	608 מ"ר	25%	0.85	129 מ"ר	675 ₪	1.00	87,181 ₪
88	1,320 מ"ר	792 מ"ר	25%	0.85	168 מ"ר	640 ₪	1.25	134,640 ₪
	1,320 מ"ר	792 מ"ר	75%	0.85	505 מ"ר	640 ₪	0.90	290,822 ₪
99	241 מ"ר	145 מ"ר	25%	0.85	31 מ"ר	640 ₪	1.25	24,582 ₪
	241 מ"ר	145 מ"ר	75%	0.85	92 מ"ר	640 ₪	0.90	53,097 ₪
סה"כ שווי מצב חדש								**1,091,232 ₪**
מצב קודם תיק 2189								
חלקה	**שטח ברוטו (*)**	**שטח נטו צפוי**	**זכויות בניה**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם קירבה לכביש סואן**	**סה"כ**
86	1,025 מ"ר	615 מ"ר	50%	0.85	261.38 מ"ר	725 ₪	1.00	189,497 ₪
87	1,013 מ"ר	608 מ"ר	50%	0.85	258.32 מ"ר	725 ₪	1.00	187,278 ₪
88	1,320 מ"ר	792 מ"ר	50%	0.85	336.60 מ"ר	725 ₪	0.95	231,833 ₪
99	241 מ"ר	145 מ"ר	50%	0.90	65.07 מ"ר	725 ₪	0.95	44,817 ₪
סה"כ שווי מצב קודם								**653,425 ₪**
השבחה								**437,806 ₪**

(*) שטחי החלקות בהתאם לרישום מפנקס השטרות. לא הוצג מסמך לגבי חלקה 99 ושטחה הובא בחשבון בהתאם לשטח המצוין בטבלת האיזון לתכנית 7619.

(**) מקדם 1.25 משקף שווי למסחר ביחס למגורים. מקדם 0.9 מגלם הפחתה בגין קירבה לכביש סואן ומגורים מעל מסחר.

מצב הקודם הובאה בחשבון הפחתה בגין קירבה לכביש סואן בלבד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 השבחה בגין תכנית במ/3456א' ליום 13/08/1999

7.2.1 עמדת המשיבה

תכנית במ/3456/א' מסווגת את חלקה 86 כשטח לבנייני ציבור ואת יתר החלקות כאזור מסחר מיוחד. מאחר שמדובר בתכנית שאינה זמינה והייעודים ייקבעו רק לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, הוערך שווי המצב החדש לפי ייעוד מסחר מיוחד עד 4 קומות עם זכויות בניה בהיקף של 100% בכפוף לאישור תכנית איחוד וחלוקה. מאותה סיבה, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין קירבה לשטח ציבורי. הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין הצורך בהכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בשיעור 0.9.

אין כדאיות כלכלית במימוש תוספת בניה בשיעור 20% מכיוון שהיא כרוכה בהקמת שתי קומות מרתף לחניה. לפיכך, אין רלוונטיות לקומה החמישית. לעניין זה הפנה לשומה מכרעת של גיל הרצברג בגו"ח 30610/116 בה התקבלה עמדת המשיבה בעניין זה וכן לשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 30551/48 שגם בה נקבע כי אין כדאיות כלכלית בניצול מרתפים במועד הקובע לתכנית במ/3456א'.

לאור מיקום הנכס בסמיכות לדרך שועפאט ולא בחזית לדרך שועפט, השימוש המיטבי הוא למגורים בכל הקומות.

הבעלות בכל החלקות הנדונות היא של בעלים אחד והונח שניצול זכויות הבניה בחלקה 99 יתאפשר לאור הרצף הגיאוגרפי עם החלקות האחרות ולכן לא ניתנה לה הפחתה למרות ששטחה לא מאפשר הקמת בניין נפרד.

הפחתה בגין קירבה לכביש סואן

מיקום הנכס, אופי האזור, רמת הפיתוח וכן צורת החלקה, מידותיה והטופוגרפיה, הובאו בחשבון כחלק מהגורמים והשיקולים בשומת המשיבה ומגולמים בשווי מ"ר מבונה. לפיכך, הפחתה נוספת מהווה כפל הפחתות.

ערכי שווי

שמאי המשיבה נסמך על שומות מכריעות בשועפט ובבית חנינא:

שמאי מכריע	גוש חלקה	שווי מ"ר מבונה	צפיפות
משה נדם	30558/90	1,200 ₪	
מנחם מלוכנא	30610/133-135	1,100 ₪	75%
בצלאל קציר	30577/60	1,250 ₪	50%
מנחם מלוכנא	30550/20	1,300 ₪	75%

בשומה מכרעת של לבנה אשד לנכס בגו"ח 30605/106 בשכונת בית חנינא נקבע כי שווי מ"ר מבונה למסחר מוערך לפי מקדם 1:1.25 ביחס למ"ר מבונה למגורים.

בהתאמה למיקום החלקות ביחס לנכסי ההשוואה קבע שווי מ"ר מבונה

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

לצפיפות בינוי של 75% בסך של 1,100 ₪ ולצפיפות בינוי של 100% סך של 1,050 ₪.

שווי מ"ר מבונה משקף גם את שווי שטחי השירות.

<u>תחשיב המשיבה</u>

מצב חדש						
חלקה	**זכויות בניה**	**שטח**	**שטח מבונה**	**דחיה**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
86	100%	665 מ"ר	665 מ"ר	0.90	1,050 ₪	628,425 ₪
87	100%	689 מ"ר	689 מ"ר	0.90	1,050 ₪	651,105 ₪
88	100%	789 מ"ר	789 מ"ר	0.90	1,050 ₪	745,605 ₪
99	100%	187 מ"ר	187 מ"ר	0.90	1,050 ₪	176,715 ₪
סה"כ שווי מצב חדש						**2,201,850 ₪**
מצב קודם						
חלקה	**זכויות בניה**	**שטח**	**שטח מבונה**	**דחיה**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
86	50%	665 מ"ר	333 מ"ר	1.00	1,100 ₪	365,750 ₪
	25%	665 מ"ר	166 מ"ר	0.85	1,100 ₪	155,444 ₪
87	100%	689 מ"ר	689 מ"ר	0.85	1,050 ₪	614,933 ₪
88	100%	789 מ"ר	789 מ"ר	0.85	1,050 ₪	704,183 ₪
99	100%	187 מ"ר	187 מ"ר	0.85	1,050 ₪	166,898 ₪
סה"כ שווי מצב קודם						**2,007,206 ₪**
השבחה						**194,644 ₪**

7.2.2 <u>עמדת המבקשים</u>

זכויות הבניה בהתאם לתכנית הן 120% ב- 5 קומות כאשר קומת הקרקע למסחר ויתר הקומות הן למגורים או משרדים. הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.9 בגין הצורך להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.

הובא בחשבון מקדם 1.3 למסחר ומקדם 0.9 למגורים מעל מסחר.

במועד הקובע בשנת 1998 לא היה ידוע השטח נטו או שיעור ההפקעה, לפיכך, את השטח נטו לחישוב בתכניות קודמות חישב שמאי המבקשים לפי שיעור הפקעות של 30% בלבד בהתבסס על החלטות של שמאים מכריעים.

הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.95 בגין קירבה למבני ציבור. לעניין זה הפנה למספר שומות מכריעות ובכללן שומה של הח"מ למגרש 9ב' חלק מגו"ח 30544/9.

בכל מצבי התכנון הובא בחשבון מקדם 0.95 בגין מיקומו של הנכס בסמוך לכביש סואן- "דרך שועפט". בהערכת השפעת הסמיכות למקור רעש (כביש ראשי סואן), התבסס שמאי המבקשים, על מחקר שפורסם באתר השמאי הממשלתי שם נכתב כי סמיכות לכביש מפחיתה 4% מערכה של הדירה וזאת ללא קשר לנפח התנועה בכביש. במחקר נמצאה הפחתה בשיעור 10% למרכיב הקרקע בגין סמיכות לכביש ראשי. כמו כן, הפנה לשומות מכריעות

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

של הח"מ בגו"ח 30995/138 ובגו"ח 30615/77, שמואל רוזנברג בגו"ח 30278/23 ומרדכי דדון בגו"ח 30282/62.

למועד קובע זה לא הובאה בחשבון תרומת הממ"דים כיוון ששווים מתקזז בין שני מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי מכריע	גוש חלקה	זכויות בניה	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
לבנה אשד	30605/106	75%	1,000 ₪	1998
דורית פריאל	30611/58	50%	1,150 ₪	1998
ניקי פרימו	30615/15	100%	880 ₪	1996
אמנון נזרי	30610/14	75%	900 ₪	1998
נאוה סירקיס	30611/77	50%	1,100 ₪	1999
אייל יצחקי	30559/27	75%	980 ₪	1999

בהתאם לערכי השווי שלעיל ובהתאם לשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 30544/9 קבע שמאי המבקשים שווי מ"ר מבונה לצפיפות בניה של 50% בסך 1,000 ₪, לצפיפות בניה של 75% סך של 925 ₪ ולצפיפות בניה של 100% סך של 885 ₪.

<u>תחשיב המבקשים</u>

מצב חדש								
שטח ברוטו	**שטח נטו צפוי**	**זכויות בניה**	**קירבה למבנ"צ**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם שימוש**	**סה"כ**
3599	2520	24%	1.00	0.90	544.32 מ"ר	885 ₪	1.30	626,240 ₪
3599	2520	96%	0.95	0.90	2,068.42 מ"ר	885 ₪	0.90	1,647,493 ₪
סה"כ שווי מצב חדש								**2,273,733 ₪**
מצב קודם 3000 ב'								
חלקה	**שטח ברוטו**	**שטח נטו צפוי**	**זכויות בניה**	**דחיה**	**שטח אקו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם שימוש**	**סה"כ**
86	1025	718	50%	1.00	359 מ"ר	925 ₪	1.00	332,075 ₪
	1025	718	25%	0.50	90 מ"ר	925 ₪	1.00	83,019 ₪
87	1013	709	50%	1.00	355 מ"ר	925 ₪	1.00	327,913 ₪
	1013	709	25%	0.50	89 מ"ר	925 ₪	1.00	81,978 ₪
88	1320	924	25%	0.85	196 מ"ר	885 ₪	1.30	225,901 ₪
	1320	924	25%	0.85	196 מ"ר	885 ₪	0.90	156,393 ₪
	1320	924	50%	0.50	231 מ"ר	885 ₪	0.90	183,992 ₪
99	241	169	25%	0.85	36 מ"ר	885 ₪	1.30	41,317 ₪
	241	169	25%	0.85	36 מ"ר	885 ₪	0.90	28,604 ₪
	241	169	50%	0.50	42 מ"ר	885 ₪	0.90	33,652 ₪
סה"כ שווי מצב קודם								**1,494,844 ₪**
מקדם התאמה בשני מצבי התכנון לכביש סואן								0.95
השבחה								**853,631 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.3 הכרעה

תכנית במ/3456/א' מהווה תכנית מפורטת יותר מתכנית 3000ב' והיא מקדמת את הזמינות של הקרקע. התכנית חלה על שטח של כ- 2,070 דונם לעומת תכנית 3000ב' שחלה על כ- 8,000 דונם. רמת הפירוט של תכנית במ/3456/א' גבוהה יותר ומסומנים בה שטחי ציבור, דרכים ומתחמים לרפרצלציה. עם זאת, התוכנית עדיין אינה יוצרת זמינות לבניה כיוון שגם היא מחייבת לאחריה, הליך תכנוני נוסף של תוכנית איחוד וחלוקה.
במצב הקודם הובא בחשבון מקדם דחיה לתכנית 3000ב' בשיעור 0.85. כאמור, במצב החדש, תכנית במ/3456/א' יוצרת התקדמות תכנונית ולכן הובא בחשבון מקדם של 0.9.
התכנית מסווגת את החלקות במתחם לאיחוד וחלוקה אשר המגרשים הסחירים בו מיועדים לאזור מסחרי מיוחד. זכויות הבניה הן 100% ב- 4 קומות. קומת הקרקע תשמש למסחר. בקומה שמעל למסחר מותר שימוש למגורים ולמשרדים (בתנאי שתהיינה כניסות נפרדות) ובקומות השלישית והרביעית מותרים בתי מלון, משרדים ומגורים. אם ייבנו דירות מגורים לא יעלה סך השטח שישמש למגורים בקומות שנייה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה. בהתאם לכך, לא ניתן לעשות שימוש בקומות העליונות למגורים בלבד.
הצדדים לא הציגו נתונים לגבי שווי למשרדים אולם ממספר שומות מכריעות ניתן לקבוע כי שווי מ"ר מבונה למשרדים דומה לשווי מ"ר מבונה למגורים. בשומה מכרעת של אייל יצחקי בגו"ח 30549/26 נאמר כי "הצדדים הסכימו במהלך הדיון כי הועדה נהגה בעבר ונוהגת גם כיום לייחס זהה למגורים ולמשרדים. נוהג זה אינו בלתי סביר ועל כן, בהיעדר מידע סותר אני קובע שווי זהה למשרדים". להלן שומות מכריעות נוספות בהן נקבע שווי זהה למגורים ולמשרדים:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע
בצלאל קציר	30610/18	30/12/1997
לבנה אשד	30549/30	29/03/2004
אייל יצחקי	30549/26	27/08/2004
שושי שרביט שפירא	30551/48	10/02/2011
אייל יצחקי	30610/49	20/07/2011
אלי כהן	30557/69	01/01/2018

שימוש למגורים רגיש לקרבה לכביש סואן, למבנה ציבורי ולמבנה משולב במשרדים ולכן יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לשווי המגורים. שימוש למשרדים לעומת זאת, אינו מושפע ממטרדים אלה ולכן אין צורך במקדמי הפחתה. מכיוון שהונח כי שווי מ"ר מבונה למגורים דומה לשווי למשרדים מתקבל כי השימוש היעיל הוא למשרדים בהם אין צורך במקדמי הפחתה.

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

תכנית במ/3456א' מתירה תוספת 20% זכויות במקרה שבו תיבנה חניה תת קרקעית. בחנתי את השימוש היעיל והטוב בין מימוש זכויות בהיקף של 100% עם חניות בחצר לעומת מימוש של 120% עם חניון תת קרקעי ונמצא כי במועד הקובע, אין כדאיות כלכלית בחפירת מרתף לחניה. לפיכך, יובא בחשבון כי הזכויות לניצול הן 100% משטח המגרש נטו.

<u>שטח המגרש נטו</u>

במצב קודם לפי תכנית 3000ב' הובא בחשבון כי שיעור ההפקעות הצפוי הוא 40% כאמור בסעיף 7.1.3. במצב חדש תכנית במ/3456א' מסמנת את החלקות בתחום מתחם לאיחוד וחלוקה ובתוך מתחם זה מסומן מגרש לבניין ציבורי, מגרש לשטח ציבורי פתוח והרחבת דרכים. במדידה גראפית על גבי תשריט התכנית ניתן לקבוע כי שיעור ההפקעות מהווה 31% משטח החלקות ברוטו.

<u>ערכי שווי</u>

בהיעדר עסקאות מהימנות למועד הקובע, ניתן להסתמך על שומות מכריעות בסביבה.

שמאי מכריע	גוש חלקה	שווי מ"ר מבונה	צפיפות
אמנון נזרי	30556/30	1,000 ₪	50%
בצלאל קציר	30557/60	1,250 ₪	50%
שאול אשרת	30551/24	1,100 ₪	50%
אמנון נזרי	30549/43	1,100 ₪	75%
גבע בלטר	30549/115	1,100 ₪	75%
רינת וויס רביב	30559/59	1,000 ₪	75%
לבנה אשד	30557/43	1,200 ₪	75%
בועז קוט	30551/28	1,100 ₪	75%
שאול אשרת	30551/24	950 ₪	75%

בשומה מכרעת שערכתי למגרש 9א' בגו"ח 30544 קבעתי שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 50% הוא 1,000 ₪.

לפיכך, יובא בחשבון שווי בסך 930 ₪ למ"ר מבונה לצפיפות בינוי של 75% ושווי בסך 880 ₪ לצפיפות בינוי של 100%.

בהתאם להכרעתי בסעיף 7.1.3 שלעיל בעניין מקדם השווי למסחר, אני קובע כי המקדם למסחר ביחס למגורים הוא 1.25.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2.4 תחשיב ההשבחה לתכנית במ/3456/א'

מצב חדש								
מתחם לאיחוד וחלוקה	**שטח ברוטו (*)**	**שטח נטו צפוי**	**זכויות בניה**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם התאמה (**)**	**סה"כ**
86-88 ו-99	3,599 מ"ר	2,483 מ"ר	25%	0.90	559 מ"ר	880 ₪	1.25	614,619 ₪
	3,599 מ"ר	2,483 מ"ר	75%	0.90	1,676 מ"ר	880 ₪	1.00	1,475,086 ₪
סה"כ שווי מצב חדש								**2,089,705 ₪**
מצב קודם								
חלקה	**שטח ברוטו (*)**	**שטח נטו צפוי**	**זכויות בניה**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם התאמה**	**סה"כ**
86	1,025 מ"ר	615 מ"ר	50%	1.00	308 מ"ר	930 ₪	1.00	285,975 ₪
	1,025 מ"ר	615 מ"ר	25%	0.85	131 מ"ר	930 ₪	1.00	121,539 ₪
87	1,013 מ"ר	608 מ"ר	50%	1.00	304 מ"ר	930 ₪	1.00	282,627 ₪
	1,013 מ"ר	608 מ"ר	25%	0.85	129 מ"ר	930 ₪	1.00	120,116 ₪
88	1,320 מ"ר	792 מ"ר	25%	0.85	168 מ"ר	880 ₪	1.25	185,130 ₪
	1,320 מ"ר	792 מ"ר	75%	0.85	505 מ"ר	880 ₪	0.90	399,881 ₪
99	241 מ"ר	145 מ"ר	25%	0.85	31 מ"ר	880 ₪	1.25	33,800 ₪
	241 מ"ר	145 מ"ר	75%	0.85	92 מ"ר	880 ₪	0.90	73,009 ₪
סה"כ שווי מצב קודם								**1,502,077 ₪**
השבחה								**587,628 ₪**

(*) שטחי החלקות בהתאם לרישום מפנקס השטרות. לא הוצג מסמך לגבי חלקה 99 ושטחה הובא בחשבון בהתאם לשטח המצוין בטבלת האיזון לתכנית 7619.

(**) מקדם 1.25 משקף שווי למסחר ביחס למגורים. מקדם 0.9 מגלם הפחתה בגין קירבה לכביש סואן ומגורים מעל מסחר.

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

7.3 השבחה בגין תכנית 7619 ליום 10/02/2011

7.3.1 עמדת המשיבה

מהות ההשבחה בגין תכנית 7619 היא ההפרש בין שווי קרקע בייעוד מסחר מיוחד עם זכויות בניה של 120% ב- 4 קומות זמינות לבין שווי קרקע בייעוד אזור מיוחד ושטח לבנייני ציבור במתחם המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש. הובא בחשבון במצב קודם מקדם הפחתה בגין מתחם לאיחוד וחלוקה בשיעור 0.9.
לאור מיקום הנכס, אשר אין לו חזית מסחרית לדרך שועפט, שווי המגורים, במקרה זה, עולה על השווי למסחר. הובא בחשבון מקדם שווי למסחר בשיעור 0.95 בהסתמך על שומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 30551/48.
ממ"ד מהווה חלק בלתי נפרד משטח הדירה ובפועל משמש כחדר שינה לפיכך, תרומתו זהה לתרומת השטח העיקרי. מספר הממ"דים חושב לפי הצפיפות המותרת בהתאם לתכנית במ/3456א', 6 יח"ד לדונם, כך שמספר יחידות הדיור שמתקבל הוא 14.
הבעלות בקרקע היא של בעלים אחד ומאחר שהונח שניצול זכויות הבניה בחלקה 99 יתאפשר לאור הרצף הגיאוגרפי של החלקות, לא ניתנה הפחתה ביחס לחלקה למרות ששטחה לא מאפשר הקמת בניין.

ערכי שווי

שמאי המשיבה נסמך על שומות מכריעות ועסקאות ממס שבח.
בהתאמה למיקומו של הנכס ביחס לנכסי ההשוואה תוך מתן משקל גבוה לשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא לנכס הסמוך הנכלל בתכנית 7619, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך 1,950 ₪ לצפיפות בינוי של 120%.

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

<u>תחשיב המשיבה</u>

חלקה	זכויות בניה	שטח	שטח מבונה	מקדם שווי למסחר	שווי למ"ר מבונה	סה"כ
מצב חדש						
חלקה	**זכויות בניה**	**שטח**	**שטח מבונה**	**מקדם שווי למסחר**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
86א'	120%	665 מ"ר	798 מ"ר	0.95	₪ 1,950	₪ 1,478,295
ממ"ד	4	12 מ"ר	48 מ"ר	0.95	₪ 1,950	₪ 88,920
87א'	120%	689 מ"ר	827 מ"ר	0.95	₪ 1,950	₪ 1,531,647
ממ"ד	4	12 מ"ר	48 מ"ר	0.95	₪ 1,950	₪ 88,920
88א'	120%	789 מ"ר	947 מ"ר	0.95	₪ 1,950	₪ 1,753,947
ממ"ד	5	12 מ"ר	60 מ"ר	0.95	₪ 1,950	₪ 111,150
א'1	120%	187 מ"ר	224 מ"ר	0.95	₪ 1,950	₪ 415,701
ממ"ד	1	12 מ"ר	12 מ"ר	0.95	₪ 1,950	₪ 22,230
סה"כ שווי מצב חדש						**₪ 5,490,810**
מצב קודם						
חלקה	**זכויות בניה**	**שטח**	**שטח מבונה**	**מקדם דחיה**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
86א'	100%	665 מ"ר	665 מ"ר	0.90	₪ 1,950	₪ 1,167,075
ממ"ד	4	12 מ"ר	48 מ"ר	0.90	₪ 1,950	₪ 84,240
87א'	100%	689 מ"ר	689 מ"ר	0.90	₪ 1,950	₪ 1,209,195
ממ"ד	4	12 מ"ר	48 מ"ר	0.90	₪ 1,950	₪ 84,240
88א'	100%	789 מ"ר	789 מ"ר	0.90	₪ 1,950	₪ 1,384,695
ממ"ד	5	12 מ"ר	60 מ"ר	0.90	₪ 1,950	₪ 105,300
א'1	100%	187 מ"ר	187 מ"ר	0.90	₪ 1,950	₪ 328,185
ממ"ד	1	12 מ"ר	12 מ"ר	0.90	₪ 1,950	₪ 21,060
סה"כ שווי מצב קודם						**₪ 4,383,990**
השבחה						**₪ 1,106,820**

7.3.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שטח המגרש בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה בתכנית 7619- 2,330 מ"ר. הזכויות הן ל- 120% כאשר קומת הקרקע היא למסחר והקומות שמעל הן למגורים/משרדים. שטחי הממ"דים חושבו לפי ממ"ד לכל 100 מ"ר מהשטחים המיועדים למגורים. שטחי הממ"דים הובאו במקדם 0.8 מאחר שעלות בניית ממ"ד גבוהה לעומת עלות בניית חדר רגיל.

הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.95 בגין קירבה למבנה ציבור.

הובא בחשבון מקדם 1.3 למסחר ומקדם 0.9 למגורים מעל מסחר.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי מכריע	תכנית משביחה	מועד קובע	גוש חלקה	זכויות בניה	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	7619	2011	30551/48	120%	₪ 1,950
דורית פריאל	הקלה	2010	30606/147	75%	₪ 1,780
נאוה סירקיס	הקלה	2010	30611/77	75%	₪ 1,400
נאוה סירקיס	הקלה	2012	30611/50	75%	₪ 1,850

בהתאם לערכי השווי שלעיל ובהתאם לשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 30544/9 קבע שמאי המבקשים שווי מ"ר מבונה לצפיפות בניה של 50% בסך

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

2,180 ₪, לצפיפות בניה של 75% סך של 1,930 ₪ ולצפיפות בניה של 100% סך של 1,900 ₪.

<u>תחשיב המבקשים</u>

חלקה	שטח נטו	זכויות בניה	קירבה למבנ"צ	מקדם דחיה	שטח אקו'	שווי למ"ר מבונה	מקדם שימוש	סה"כ
מצב חדש 7169								
86-88 ו- 90	2,330 מ"ר	24%	1.00	1.00	559.20 מ"ר	1,900 ₪	1.30	1,381,224 ₪
	2,330 מ"ר	96%	0.95	1.00	2,124.96 מ"ר	1,900 ₪	0.90	3,633,682 ₪
	ממ"דים	264 מ"ר	0.95	1.00	250.80 מ"ר	1,900 ₪	0.72	343,094 ₪
סה"כ שווי מצב חדש								**5,358,000 ₪**
מצב קודם במ/3456/א'								
חלקה	**שטח נטו צפוי**	**זכויות בניה**	**קירבה למבנ"צ**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם שימוש**	**סה"כ**
86-88 ו- 90	2,520 מ"ר	24%	1.00	0.90	544.32 מ"ר	1,900 ₪	1.30	1,344,470 ₪
	2,520 מ"ר	96%	0.95	0.90	2,068.42 מ"ר	1,900 ₪	0.90	3,536,991 ₪
	ממ"דים	288 מ"ר	0.95	0.90	246.24 מ"ר	1,900 ₪	0.72	336,856 ₪
סה"כ שווי מצב קודם								**5,218,317 ₪**
השבחה								**139,683 ₪**

7.3.3 <u>הכרעה</u>

במצב קודם תכנית במ/3456/א' מסווגת את החלקות במתחם לאיחוד וחלוקה אשר המגרשים הסחירים בו מיועדים לאזור מסחרי מיוחד. במצב החדש, תכנית 7691 כוללת איחוד וחלוקה ולבעלי החלקות הנדונות מוקצים מגרשים זמינים לבניה 86א', 87א', 88א' ו- 1א'. זכויות הבניה בשני המצבים הן 100% ב- 4 קומות כאשר קומת הקרקע תשמש למסחר. בקומה שמעל למסחר מותר שימוש למגורים ולמשרדים (בתנאי שתהיינה כניסות נפרדות) ובקומות השלישית והרביעית מותרים בתי מלון, משרדים ומגורים. אם ייבנו דירות מגורים לא יעלה סך השטח שישמש למגורים בקומות שנייה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה. בהתאם לכך, לא ניתן לעשות שימוש בקומות העליונות למגורים בלבד.

הצדדים לא הציגו נתונים לגבי שווי למשרדים אולם ממספר שומות מכריעות ניתן לקבוע כי שווי מ"ר מבונה למשרדים דומה לשווי מ"ר מבונה למגורים. בשומה מכרעת של אייל יצחקי בגו"ח 30549/26 נאמר כי "הצדדים הסכימו במהלך הדיון כי הועדה נהגה בעבר ונוהגת גם כיום לייחס זהה למגורים ולמשרדים. נוהג זה אינו בלתי סביר ועל כן, בהיעדר מידע סותר אני קובע שווי זהה למשרדים". בשומה המכרעת של שושי שרביט שפירא לנכס סמוך ובתחום תכנית 7619 בגו"ח 30551/48 נקבע כי שווי משרדים מהווה 0.95 משווי למגורים. להלן שומות מכריעות נוספות בהן נקבע שווי זהה למגורים ולמשרדים:

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

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע
בצלאל קציר	30610/18	30/12/1997
לבנה אשד	30549/30	29/03/2004
אייל יצחקי	30610/49	20/07/2011
אלי כהן	30557/69	01/01/2018

שימוש למגורים רגיש לקרבה לכביש סואן, למבנה ציבורי ולמבנה משולב במשרדים ולכן יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לשווי המגורים. שימוש למשרדים לעומת זאת, אינו מושפע ממטרדים אלה ולכן אין צורך במקדמי הפחתה. מכיוון שהונח כי שווי מ"ר מבונה למגורים דומה לשווי למשרדים מתקבל כי השימוש היעיל הוא למשרדים בהם אין צורך במקדמי הפחתה[4].

תכנית 7691 מתירה תוספת 20% זכויות במקרה שבו תיבנה חניה תת קרקעית. בחנתי את השימוש היעיל והטוב בין מימוש זכויות בהיקף של 100% עם חניות בחצר לעומת מימוש של 120% עם חניון תת קרקעי ונמצא כי במועד הקובע, אין כדאיות כלכלית בחפירת מרתף לחניה. לפיכך, יובא בחשבון כי הזכויות לניצול הן 100% משטח המגרש נטו.

<u>מקדם לממ"ד</u>

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם 0.8 לשטחי הממ"דים. לאור הכרעתי כי השימוש היעיל הוא למשרדים ולא למגורים, אין רלוונטיות במדרגה זו לעניין מקדם השווי לממ"ד.

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי עסקאות בסביבת הנכס הנדון ומצאתי כי לא ניתן לנתח ולהסתמך על עסקאות אלה. בחנתי שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גוש חלקה	שווי מ"ר מבונה	צפיפות	מועד קובע
גבע בלטר	30549/14	2,200 ₪	112.5%	03/01/2012
תמיר שדה	30549/97	2,150 ₪	112.5%	28/01/2012
שושי שרביט שפירא	30551/48	1,950 ₪	120%	10/02/2011
אמנון נזרי	30556/30	2,000 ₪	139%	03/01/2012

בהתאם לכלל הנתונים ותוך מתן משקל גבוה לערכי השווי בשומה המכרעת של שושי שרביט שפירא לנכס בגו"ח 30551/48, הממוקמים בתחום התכנית הנדונה, אני קובע שווי מ"ר מבונה לצפיפות בינוי של 100% בסך של 1,950 ₪. בהתאם להכרעתי בסעיף 7.1.3 שלעיל בעניין מקדם השווי למסחר, אני קובע כי המקדם למסחר ביחס למגורים הוא 1.25.

[4] גם אם יובא בחשבון כבשומה המכרעת של שושי שרביט שפירא כי השווי למשרדים נמוך ב- 5% מהשווי למגורים, עדיין השימוש היעיל והטוב הוא למשרדים כיוון שמקדמי ההפחתה הראויים למגורים בשל הקרבה למבנה ציבורי, לכביש סואן, למגורים מעל מסחר ועירוב שימושים עם משרדים עולים על 5%.

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

7.3.4 תחשיב ההשבחה לתכנית 7619

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אק'**
קומת קרקע למסחר (25% משטח מגרש נטו)	582.50 מ"ר	1.25	728.13 מ"ר
קומות עליונות למשרדים (75% משטח מגרש נטו)	1,747.50 מ"ר	1	1,747.50 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**2,475.63 מ"ר**

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**שטח אק'**
קומת קרקע למסחר (25% משטח נטו צפוי)	620.83 מ"ר	1.25	0.9	698.43 מ"ר
קומות עליונות למשרדים (75% משטח נטו צפוי)	1,862.48 מ"ר	1	0.9	1,676.23 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				**2,374.67 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'				100.96 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				1,950 ₪
השבחה				**196,872 ₪**

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

7.4 השבחה בגין תכנית 101-0118406 ליום 18/11/2017

7.4.1 עמדת המשיבה

בהתאם לתכנית 101-0118406 המגרש הנדון בייעוד למגורים ומסחר עם זכויות בניה של 4,283 מ"ר למגורים ו – 318 מ"ר למסחר שייבנו ב- 2 בניינים בבינוי של 8 קומות ו- 12 קומות, בסה"כ 38 יח"ד.

הובאה בחשבון הפחתה לשווי המגורים במצב החדש במקדם 0.95 בגין מיקומם מעל קומת קרקע למסחר.

ממ"ד מהווה חלק בלתי נפרד משטח הדירה ובפועל משמש כחדר שינה לפיכך, תרומתו זהה לתרומת השטח העיקרי. מספר הממ"דים במצב הקודם חושב לפי הצפיפות המותרת בהתאם לתכנית במ/3456א', 6 יח"ד לדונם, כך שמספר יחידות הדיור שמתקבל הוא 14.

לאור מיקום הנכס בסמיכות לדרך שועפאט ולא בחזית לדרך שועפט, השימוש המיטבי במצב קודם הוא למגורים בכל הקומות.

הפחתה בגין היקף פרויקט

מאפייני הפרויקט מתאימים לביצוע ע"י חברה קבלנית ועבור חברה הפרויקט אינו חריג בגודלו.

הפחתה בגין מטלות התכנית

בהוראות התכנית קיימת הוראה כללית לפיתוח השצ"פ. לא נקבע בהוראות התכנית כי עלות זו תחול על היזם ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה. לחיזוק הטענה הפנה לשומה מכרעת של משה נדם בגו"ח 30074/12. בדיון טען שאם היזם יבצע את פיתוח השצ"פ, תקוזז העלות מעלות האגרות וההיטלים.

עלות העתקת עצים מהווה עלות סטנדרטית הקיימת בשני מצבי התכנון ולפיכך מתקזזת ביניהם.

הבנייה בהינף אחד מהווה יתרון כלכלי הן לבעלים והן לקבלן מאחר שלוח הזמנים מוגדר וקבוע ומאפשר חיסכון בעלויות בניה ומשפיע על הרווח.

הפחתה בגין קירבה למבני ציבור

בשכונות בית חנינא ושועפט קיים מחסור במבני ציבור ולכן קירבה לבית ספר ופיתוח התשתיות והנגישות למבנה ציבור, תורמת לשווי ולכן אין להביא בחשבון הפחתה אלא להוסיף לשווי. לעניין זה הפנה לשומות מכריעות בהן לא הובאה בחשבון הפחתה בגין קירבה למבני ציבור.

עלות עודפת לחניה

שווי מ"ר מבונה מגלם את תרומת שטחי השירות והמרתפים ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת. שמאי המשיבה ציטט מתוך שומות מכריעות התומכות בגישתו זו.

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

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה נסמך על שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גוש חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דר' גד נתן	30610/193	15/07/2015	3,500 ₪
נאוה סירקיס	30612/140	11/01/2017	4,000 ₪
נורית ג'רבי	30612/12	21/01/2015	3,500 ₪
ניקי פרימו	30614/271	22/01/2014	3,500 ₪
דורית פריאל	30548/47	08/06/2013	3,500 ₪
דורית פריאל	30607/25	19/02/2014	3,500 ₪
ניקי פרימו	30611/93	20/03/2013	3,000 ₪
נאוה סירקיס	30612/165	05/11/2014	3,250 ₪
גבע בלטר	30546/20	27/04/2015	3,000 ₪
ניקי פרימו	30610/156	19/11/2014	3,500 ₪

שמאי המשיבה הציג עסקאות ממס שבח לשנת 2014. ממוצע העסקאות הוא כ- 11,200 ₪ למ"ר בנוי. בניכוי רווח יזמי 20%, עלות בניה של 4,500 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 4,900 ₪. כמו כן, ידוע שהעסקאות במגזר הערבי מדווחות בחסר ולכן צריך להתקבל שווי אף גבוה יותר.

בנוסף, בשומה מכרעת של ניקי פרימו בגוש 30915 בשכונת שרפת נכתב כי רווח יזמי של 20% הוא למעלה מן הסביר, כאשר בבנייה עצמית הרווח היזמי כלל לא קיים. עלות הבניה במגזר הערבי נמוכה יותר מ- 3,500 ₪.

שמאי המשיבה הציג 2 עסקאות נוספות ממערכת מידע נדל"ן מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי הוא כ- 12,200 ₪. בניכוי רווח יזמי 20% ועלות בניה של 5,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה של 5,200 ₪.

<u>עסקה בשועפט</u>

להלן ניתוח עסקה בגו"ח 30549/30 מיום 01/06/2014:

תמורה (כולל מע"מ)	12,980,000 ₪
היטל השבחה (הערכה)	400,000 ₪
סה"כ תשלומים	13,380,000 ₪
שטח המגרש	2,934 מ"ר
זכויות בניה	120%
סה"כ זכויות בניה	3520.8
השימוש הטוב והיעיל-קומת קרקע מסחרית ויתר הקומות מגורים ומשרדים	
שטח למסחר	880 מ"ר
שטח למשרדים	790 מ"ר
שטח למגורים	2,100 מ"ר
אקו למגורים	1
אקו' למסחר	1.25
אקו' למשרדים	0.7
שטח אקו'	3,753 מ"ר
שווי למ"ר אקו'	**3,570 ₪**

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

בהתאם לכלל הנתונים ובהתאמה למועד הקובע ולמיקומו של הנכס קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים לצפיפות בינוי של 120% בסך 4,500 ₪ ולצפיפות של 270% בסך 4,000 ₪ ו- 3,420 ₪ ללא מע"מ.
מאחר שהכס הנדון סמוך וללא חזית לדרך שועפאט, קיימת חשיפה בינונית ולכן נקבע מקדם של 1.3 בין מסחר למגורים. לפיכך, שווי מ"ר מבונה למסחר הינו 4,450 ₪ ללא מע"מ.

<u>תחשיב המשיבה</u>

מצב חדש						
בניין	**מהות השטח**	**שטח עיקרי**	**מקדם שווי למרפסת בנוסף לשטח העיקרי**	**מקדם הפחתה מגורים מעל מסחר**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
1	עיקרי	2,480 מ"ר	1.00	0.95	3,420 ₪	8,056,323 ₪
	מרפסות	220 מ"ר	0.40	0.95	3,420 ₪	285,912 ₪
	ממ"ד	264 מ"ר	1.00	0.95	3,420 ₪	857,736 ₪
2	עיקרי	1,803 מ"ר	1.00	1.00	3,420 ₪	6,167,520 ₪
	מרפסות	160 מ"ר	0.40	1.00	3,420 ₪	218,880 ₪
	ממ"ד	192 מ"ר	1.00	1.00	3,420 ₪	656,640 ₪
מסחר	עיקרי	318 מ"ר	1.00	1.00	4,450 ₪	1,415,100 ₪
סה"כ שווי מצב חדש						**17,658,111 ₪**
מצב קודם						
חלקה	**זכויות בניה**	**שטח**	**שטח מבונה**	**מקדם שווי למסחר**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ**
86א'	120%	665 מ"ר	798 מ"ר	0.95	4,500 ₪	3,411,450 ₪
ממ"ד	4	12 מ"ר	48 מ"ר	0.95	4,500 ₪	205,200 ₪
87א'	120%	689 מ"ר	827 מ"ר	0.95	4,500 ₪	3,534,570 ₪
ממ"ד	4	12 מ"ר	48 מ"ר	0.95	4,500 ₪	205,200 ₪
88א'	120%	789 מ"ר	947 מ"ר	0.95	4,500 ₪	4,047,570 ₪
ממ"ד	5	12 מ"ר	60 מ"ר	0.95	4,500 ₪	256,500 ₪
א'1	120%	187 מ"ר	224 מ"ר	0.95	4,500 ₪	959,310 ₪
ממ"ד	1	12 מ"ר	12 מ"ר	0.95	4,500 ₪	51,300 ₪
סה"כ שווי מצב חדש						**12,671,100 ₪**
השבחה						**4,987,011 ₪**

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

7.4.2 עמדת המבקשים

תכנית 101-0118406 התירה זכויות בניה לשטח עיקרי בסך 4,283 מ"ר למגורים ו- 318 מ"ר למסחר ובסה"כ 38 יח"ד.

מאחר ששווי מ"ר מבונה מגלם בתוכו שטחי מרפסות, לא הובאו בנוסף שטחי המרפסות. לעניין זה הפנה שמאי המבקשים לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) לפיהן נקבע כי זכויות הבנייה בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 אינם כוללים שטחי מרפסות מקורות. אושרה תכנית מתאר ירושלים 101-0253286 המאפשרת תוספת 12 מ"ר מרפסת לכל התכניות שהופקדו מיום 01/01/2010 ועד ליום 30/12/2014, ולאחר מכן אושרה מדיניות הועדה המחוזית ירושלים לפיה תאושר תוספת 10 מ"ר מרפסת מקורה לכל יח"ד.

שטחי הממ"דים הובאו במקדם 0.8 מאחר שעלותם גבוהה ביחס לשטחי בניה אחרים בבניין.

הובא בחשבון מקדם 1.3 למסחר ומקדם 0.9 למגורים מעל מסחר.

<u>הפחתה בגין היקף פרויקט</u>

הובאה בחשבון הפחתה בגין היקף עסקה, אילוצי הבניה ובגין מורכבות הפרויקט, במקדם 0.95. המקדם מבטא, בין היתר הפחתה בגין עלויות מימון, דחייה בגין מטלות, מורכבות בתכנון ובביצוע, ניהול ושיווק.

<u>הפחתה בגין מטלות התכנית</u>

הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.95 בגין מטלות והוראות התכנית והתנאים למתן היתר הכוללים: העתקת עצים, אישור תכנית פיתוח שצ"פ ושטח זיקת הנאה בהתאם להוראות מהנדס העיר או מי מטעמו. כמו כן, בהתאם להוראות התכנית הבנייה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

תכנון השצ"פ מחייב אישור גורמים בעיריית ירושלים ואישורו אורך כשנה-שנתיים ובדרך כלל מחייבים את היזם לבצע כתנאי למתן טופס 4.

בנוסף, הביא בחשבון שמאי המבקשים עלות פיתוח שטח זיקת ההנאה בסך של 100,000 ₪ ועלות פיתוח השצ"פ בסך 100,000 ₪.

<u>הפחתה בגין קירבה למבנה ציבור</u>

הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.95 בגין קירבה לגן ילדים. מקדם זה חופף למקדם הפחתה בגין קירבה לכביש סואן שהובא בחשבון במדרגות ההשבחה הקודמות.

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

עלות עודפת לחניה

שטח המרתף המשמש לחניה מהווה 85% משטח המרתף ולכן שטח ממוצע למקום הוא 55 מ"ר. בהתאם לשומה מכרעת של נאוה סירקיס בגו"ח 30612/49 נקבע שווי מקום חניה נכון לשנת 2013 בסך של 75,000 ₪. עלות מקום חניה בשטח של 55 מ"ר בהתאם למחירון דקל היא 110,000 ₪. בהתחשב בהתאמה לזמן ובהפחתת מע"מ מתקבלת עלות עודפת לחניה בסך של 25,000 ₪.

מע"מ

השווי שהובא בחשבון אינו כולל מע"מ וזאת בהתאם להחלטת בית המשפט העליון ב**בר"ם 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הועדה המקומית לתו"ב שרונים**.

ריבית פיגורים

העסקה לנכס הנדון דווחה בזמן ולפיכך יש לפטור את המבקשים מתשלום ריבית פיגורים.

ערכי שווי

שמאי המבקשים בחן שומות מכריעות בבית חנינא:

שמאי מכריע	גוש חלקה	זכויות בניה	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע
אלי כהן	30615/107	75%	2,500 ₪	אוק-14
משה נדם	30611/81	113%	2,800 ₪	יונ-15
נאוה סירקיס	30615/236	75%	3,000 ₪	פבר-15
ארז כהן	30615/156	75%	3,100 ₪	אפר-15
גיל הרצברג	30614/259, 339	75%	2,800 ₪	מרץ-15
נאוה סירקיס	30611/102	75%	3,000 ₪	מרץ-16
נאוה סירקיס	30611/176	75%	3,000 ₪	מרץ-16
דנה שיחור	30605/148	75%	2,800 ₪	אוק-15
		152%	2,400 ₪	
גבע בלטר	30611/115	75%	3,200 ₪	יול-15
		129%	3,000 ₪	
דוד טיגרמן	30615/194	75%	3,200 ₪	אפר-16
שושי שרביט שפירא	30615/64	75%	3,000 ₪	נוב-16
שושי שרביט שפירא	30610/248	148%	2,100 ₪	מרץ-16
משה נדם	30607/78	75%	3,100 ₪	מרץ-16
נורית ג'רבי	30607/117	75%	3,500 ₪	מאי-16
נורית ג'רבי	30611/83	75%	3,900 ₪	יונ-17
דנה שיחור	30611/118,120	160%	2,750 ₪	פבר-17
אייל יצחקי	30615/105	75%	3,500 ₪	אוג-17
עומר סרחאן	30614/312	100%	3,500 ₪	אפר-17
תמיר שדה	30605/126	75%	3,500 ₪	פבר-18
גד נתן	30610/241	112.5%	3,500 ₪	מרץ-18

בנוסף, ניתח שמאי המבקשים עסקה בקרקע בגו"ח 30549/30 וכן עסקאות לדירות בגו"ח 30610/135 בבית חנינא ואת העסקה לקרקע באותו גו"ח.

עסקה בגו"ח 30549/30

הקרקע ממוקמת לאורך הציר הראשי בשכונת שועפט. המחיר בעסקה זו מגלם פוטנציאל להגדלת זכויות הבניה כמו בכל העסקאות בשכונה. המדיניות הייתה

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

לאשר 250% זכויות בניה ב- 8 קומות ו- 320% ב- 12 קומות תוך הפרשת שטח בנוי לשימוש ציבורי. לעניין זה הפנה לסעיף 5 בפרוטוקול החלטוה מישיבת ועדת משנה מס' 2009001 מיום 04/01/2008. בנוסף ציין מספר תכניות נקודתיות שאושרו לאורך ציר דרך רמאללה.

השטח מתייחס לשטח ברוטו ולכן הובאה בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.85 לשם גזירת השטחים העיקריים בלבד.

<u>ניתוח העסקה:</u>

שטח נטו	2,934 מ"ר
זכויות בניה מאושרות	120%
מהם בקומת מסחר	24%
יתרת זכויות למשרדים ומגורים	96%
מקדם למסחר כולל מקדם גודל	1.275
מקדם למשרדים ומגורים	0.90
שטח אקו' מאושר	3,433 מ"ר
זכויות בניה צפויות ברוטו	320%
מהם לשטח עיקרי לפי 0.85	272%
תוספת זכויות מעבר למאושר	152%
מקדם היטל השבחה	0.5
מקדם למשרדים ומגורים	0.9
שטח אקו' לתוספת זכויות	2,007 מ"ר
תמורה	13,480,000 ₪
סה"כ שטח אקו'	5,440 מ"ר
שטח אקו' לאחר דחיה להכנת תכנית להגדלת הזכויות	0.85
שטח אקו' בהתחשב בדחיה	4623.6906
שווי מ"ר מבונה (בצמוד לכביש ראשי)	**2,915 ₪**

<u>עסקאות בחלקה 135 בגוש 30610</u>

שמאים מכריעים רבים ניתחו את העסקאות לדירות בגו"ח 30610/135. בהתאם להיתר הבניה, השטח העיקרי בכל דירה הוא 111 מ"ר ו- 117 מ"ר בכל קומה. שטח זה אינו כולל את הממ"ד ולפיכך, השטחים צריכים להיות 123 מ"ר ו- 129 מ"ר ולא כפי שדווח במס שבח. הובאה בחשבון התאמה לזמן בשיעור 6% לשנה. מכאן ששווי מ"ר בנוי למועד הקובע הוא 11,000 ₪. בנוסף לשטח הדירתי קיימים שטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים. לצורך חישוב עלות הבניה לכל מ"ר דירתי יש להוסיף 0.43 מ"ר עבור שטחי שירות. בהתאם למחירון דקל ועלות הקמת מעלית, עלות הבניה למ"ר היא 4,070 ₪ + מע"מ. עלות בניית מרתף תת קרקעי היא 2,150 ₪ + מע"מ. על הצד הזהיר הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 15% בהתחשב בבנייה המגזר הערבי.

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה</u>

שווי מ"ר בנוי	11,000 ₪
בניכוי מע"מ 17%	9,402 ₪
בניכוי 20% רווח יזמי	7,835 ₪
עלויות בניה	5,130 ₪
שווי מ"ר מבונה לצפיפות בינוי של 112.5%	**2,700 ₪**

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

בהתאמה למועד הקובע ולמיקום וכן תוספת מע"מ מתקבל שווי של 3,500 ₪ לצפיפות בניה של 120%.

<u>עסקה בקרקע בגו"ח 30610/135</u>

מדובר במגרש 27 לפי תכנית 7828. העסקה כוללת מע"מ, גם אם מדובר בעסקה בין פרטיים. במועד ביצוע העסקה, קומת המרתף הייתה ברמת שלד. בהתאם לכך, יש להפחית את המע"מ מהתמורה ולהביא בחשבון הפחתות בהתאם להתקדמות הבניה הכוללות התאמה לזמינות (מקדם 0.9), עלויות תכנון ואנשי מקצוע להיתר (לפי 3%) ואגרות בניה (לפי 400 ₪). מכאן מתקבל כי השווי המתואם צריך להיות 3,100 ₪ לצפיפות בניה של 110% למועד קובע 2014.

שמאי המבקשים הפנה גם למחירי ביקוש בסביבה מהם עולה כי שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות 12,000 ₪.

בהתאם לכלל הנתונים קבע שווי מ"ר מבונה למגורים בצפיפות בניה של 120% סך של 3,500 ₪ כולל מע"מ שהם 3,000 ₪ ללא מע"מ. שווי מ"ר מבונה לצפיפות בניה של 237% בסך 3,270 ₪ כולל מע"מ שהם 2,800 ₪ ללא מע"מ.

<u>תחשיב המבקשים</u>

מצב חדש 101-0118406								
ייעוד	**שטח**	**מטרדים**	**מורכבות/ היקף עסקה**	**מטלות התכנית**	**שטח אקו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם שימוש**	**סה"כ**
מסחר בניין 1	318 מ"ר	1.00	0.95	0.95	287.00 מ"ר	2,800 ₪	1.30	1,044,662 ₪
מגורים בניינים 1 ו- 2	4,283 מ"ר	0.95	0.95	0.95	3,672.14 מ"ר	2,800 ₪	0.90	9,253,786 ₪
ממ"דים	456 מ"ר	0.95	0.95	0.95	390.96 מ"ר	2,800 ₪	0.72	788,181 ₪
סה"כ שווי מצב חדש								**11,086,629 ₪**
מצב קודם 7619								
חלקה	**שטח נטו**	**זכויות בניה**	**קירבה למבנ"צ**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם שימוש**	**סה"כ**
86-88 ו- 90	2,330 מ"ר	24%	1.00	1.00	559.20 מ"ר	3,000 ₪	1.30	2,180,880 ₪
	2,330 מ"ר	96%	0.95	1.00	2,124.96 מ"ר	3,000 ₪	0.90	5,737,392 ₪
	ממ"דים	264 מ"ר	0.95	1.00	250.80 מ"ר	3,000 ₪	0.72	541,728 ₪
סה"כ שווי מצב קודם								**8,460,000 ₪**
השבחה גולמית								**2,626,629 ₪**
עלויות עודפות								-1,550,000 ₪
השבחה								**1,076,630 ₪**

7.4.3 <u>הכרעה</u>

תכנית 101-0118406 התירה הקמת שני בניינים בייעוד למגורים ומסחר מעל 3 קומות מרתף לחניה.

<u>הזכויות במצב קודם</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון במצב קודם זכויות בהיקף של 120%. שמאי המבקשים קבע כי בקומת הקרקע יוקם מסחר בשיעור 24% ויתר הזכויות למגורים וממ"דים (שמאי המשיבה 14 ממ"דים ושמאי המבקשים 22 ממ"דים) ואילו שמאי המשיבה הביא בחשבון שימוש למגורים בלבד. בהתאם לתכנית 7619 לא ניתן לממש את כל הזכויות בקומות העליונות למגורים אלא רק עד 70% משטח כל קומה. כפי שהכרעתי לגבי מדרגת ההשבחה הקודמת בסעיף 7.3.3 לעיל, השימוש היעיל במצב קודם הוא למשרדים כיוון שאינם רגישים למטרדים המחייבים מקדמי הפחתה בשווי למגורים. יחד עם זאת, הזכויות למרתפים, לתוספת 20% ולממ"דים מהוות חלק מהשווי במצב קודם, ולכן יובאו בחשבון.

<u>שטח המרפסות במצב החדש</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בנוסף לשטח העיקרי המותר בתכנית, שטח למרפסות בהיקף של 380 מ"ר. שמאי המבקשים טען כי השווי למ"ר מבונה מגלם את שטחי השירות.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים. השווי למ"ר מבונה נובע משטח "פלדלת" הכולל שטח עיקרי וממ"ד. השווי מגלם קיומה של מרפסת, חניה ואת כל שטחי השירות הנלווים.

<u>מקדם ממ"ד</u>

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם 0.8 לשטחי הממ"דים ואילו שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 1.0. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה. שטח הממ"ד הוא חלק בלתי נפרד מדירת מגורים וערכי השווי מחושבים לשטחי "פלדלת" הכוללים שטח עיקרי וממ"ד. שמאי המבקשים טען כי עלות הקמת הממ"ד יקרה משאר שטחי הדירה ולכן מרכיב שווי הקרקע שלו נמוך יותר. איני מקבל טענה זו. ערכי שווי הקרקע נקבעים בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי ממוצע תוך הפחתת עלות בניה ממוצעת. עלות זו כוללת ממ"דים, חדרי אמבטיה, מטבחים ושטחי בניה אחרים. בהתאם לכך, השווי למ"ר דירתי הוא שווי ממוצע ואין מקום לקבוע שווי אחר לשטח הממ"ד.

<u>הפחתה בגין קירבה לכביש סואן ולמגורים מעל מסחר</u>

הנכס ממוקם בסמוך לדרך שופעט שהוא כביש סואן אך לא בצמוד לה. בהתאם להכרעתי במדרגת ההשבחה לתכנית 3000ב' כאמור בסעיף 7.1.3

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

לעיל, יובא בחשבון מקדם בשיעור 0.9 המגלם שני מטרדים אלה. מקדמים אלה יובאו בחשבון לגבי בניין מספר 1 בלבד.

<u>הפחתה בגין קירבה למבנה ציבור</u>

בתכנית 101-0118406 נקבע מגרש המגורים, מגרש מספר 1, בחלק המרכזי והמערבי של החלקות בעוד החלק המזרחי יועד לשצ"פ. מדרום לשצ"פ מעבר לדרך הפנימית קיים מגרש לבנייני ציבור. בנייני המגורים יוקמו שלא בצמוד למגרש הציבורי ולכן אינם מושפעים ממנו. בנוסף, מדובר בבניינים בני 8 ו- 12 קומות כך שגם אם הייתה השפעה הרי שהיא חלה על חלק קטן מהמבנה. כמו כן, קיומו של השצ"פ בצמוד ממזרח למגרש המגורים מקזז את השפעת השב"צ. בהתאם לכך, מצאתי לנכון שלא להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין קירבה למבנה ציבור.

<u>עלות עודפת לחניה</u>

שמאי המבקשים הביא בחשבון כי זכויות הבניה במרתפים ישמשו בעיקרן לחניות וקבע כי שטח מקום חניה יהיה 55 מ"ר. שטח ברוטו למקום חניה מקובל במרתף הוא 35 מ"ר ולכן הביא בחשבון שמאי המבקשים עלות עודפת עבור 20 מ"ר למקום חניה. לטענת שמאי המבקשים, שווי מקום חניה במועד הקובע הוא כ- 80,000 ₪ ועלות הקמתו (בשטח 55 מ"ר) היא כ- 110,000 ₪. בתחשיבו הביא בחשבון עלות עודפת של 25,000 ₪ למקום חניה עבור 54 חניות.

שטח המגרש הנדון הוא 1,683 מ"ר וצורתו קרובה למלבן. במגרש זה אין מניעה לתכנן חניה יעילה אשר תשקף 35 מ"ר ברוטו למקום חניה ממוצע. בהיעדר נתון אחר, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי שווי מקום חניה הוא 80,000 ₪ כולל מע"מ וכ- 68,000 ₪ ללא מע"מ. בהתאם למחירון דקל נובמבר 2017 עלות חניון תת קרקעי לרבות חפירה ודיפון חלקי היא 2,360 ₪ למ"ר. בהתאם לכך, העלות הסבירה למקום חניה כולל עלויות עקיפות ללא מע"מ הוא בגבולות 90,000 ₪ ומתקבלת עלות עודפת של 22,000 ₪ למקום חניה. בהתאם לנספח הבינוי נדרשות במגרש 60 חניות.

<u>הפחתה למורכבות והיקף פרויקט</u>

שמאי המבקשים טען כי מדובר בפרויקט גדול ולא שגרתי ולכן, לגישתו, יש להביא בחשבון הפחתה למורכבות הפרויקט. איני מקבל את הטענה. מדובר בפרויקט ל-38 יח"ד ומסחר אשר אמור להיות מוקם על ידי קבלן. פרויקט בסדר גודל זה אינו מורכב במיוחד עבור חברה קבלנית ולכן אין מקום להפחתה מערכי השווי.

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

<u>הפחתה בגין מטלות התכנית</u>

שמאי המבקשים טען כי יש לבצע הפחתה בשיעור 5% בגין העתקת עצים, אישור תכנית פיתוח שצ"פ ושטח זיקת הנאה בהתאם להוראות מהנדס העיר או מי מטעמו. כמו כן, בהתאם להוראות התכנית הבנייה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

איני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי בניה בהינף אחד מהווה דרישה הפוגעת בשווי. כמו כן, העתקת העצים הנדרשת עפ"י התכנית הייתה מתחייבת גם בכדי לממש את הבניה במצב הקודם גם אם לא נקבעה לכך הוראה בתכנית 7619 וזאת בהתאם לפקודת היערות. יחד עם זאת, אני מקבל שהתיאום הנדרש עם מהנדס העיר להקמת השצ"פ וזיקת ההנאה והתנאי לטופס 4 הכרוך בכך, יכול להביא לדחייה באכלוס ולכן תובא בחשבון הפחתה במקדם 0.95.

<u>הפחתה לפיתוח שצ"פ וזיקת הנאה</u>

שמאי המבקשים טען כי יש להביא בחשבון הפחתת עלות ביצוע השצ"פ וזיקת ההנאה בסך 100,000 ₪ לכל אחד מהם.

בתכנית לא נקבע כי עלות פיתוח השצ"פ חלה על בעלי המגרש ולכן עלות זו לא תובא בחשבון. שטח זיקת ההנאה להבדיל מהשצ"פ אינו מיועד להפקעה וישאר בבעלות ובאחריות בעלי המגרש. התכנית קובעת אף כי אחזקת שטח זיקת ההנאה תחול על בעלי המגרש ולכן אני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון את עלות הקמת שטח זיקת ההנאה. שטח זיקת ההנאה בהתאם לתשריט התכנית הוא כ- 216 מ"ר ולכן תובא בחשבון עלות פיתוחו בדומה לעלות מקובלת לשצ"פ בסך 170,000 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי ערכי שווי משומות מכריעות, את העסקאות שהוצגו בשומות הצדדים וכן את עסקת המכר בנכס הנדון.

להלן ערכי השווי משומות מכריעות בסביבה לצפיפות בניה מעל 112.5%:

שמאי מכריע	גוש חלקה	שווי מ"ר מבונה	צפיפות	מועד קובע
גבע בלטר	30549/14	₪ 4,000	112.5%	15/06/2016
תמיר שדה	30549/97	₪ 2,700	112.5%	16/03/2016
בועז קוט	30551/28	₪ 3,150	112.5%	29/09/2016
נאוה סירקיס	30549/110	₪ 3,000	135.50%	01/06/2016
שושי שרביט שפירא	30556/22	₪ 2,842	184%	10/12/2016
אלי כהן	30557/69	₪ 3,800	177.0%	01/01/2018

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

הוצג בפני חוזה מכר מיום 01/06/2014 לנכס בגו"ח 30549/30 להלן ניתוח העסקה:

מועד העסקה	01/06/2014
תמורה כולל היטל השבחה על הקונה	11,500,000 ₪
שטח קרקע	2,934 מ"ר
מסחר 25% משטח המגרש במקדם 1.25	916.88 מ"ר
משרדים ומגורים 75% משטח המגרש במקדם 1	2,200.50 מ"ר
סה"כ שטח אקו'	**3,117.38 מ"ר**
<u>פוטנציאל להרחבת זכויות</u>	
זכויות בניה צפויות	250%
מהם לשטח עיקרי (לאחר הפחתה של 8% לשטחי שירות)	230%
תוספת זכויות בניה מעבר למאושר	130.0%
היטל השבחה לזכויות הנוספות	0.5
מקדם דחיה וסיכון לתכנית מפורטת (עצם האישור והפרשות לצרכי ציבור)	0.826
שטח אקו' לתוספת זכויות	1,576 מ"ר
סה"כ שטח אק'	**4,693 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה	**2,450 ₪**

בהתאמה למועד הקובע בשנת 2017 מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם בסך של כ- 2,900 ₪.

ביום 07/02/2020 נמכר הנכס הנדון תמורת 1,500,000 $. בהתאם לדיווח במס שבח, המחיר המוערך הוא 7,949,999 ₪. שמאי שני הצדדים העריכו את שווי המצב החדש בסכום העולה על המדווח בעסקה ועל הסכום שהוערך ע"י מס שבח. לפיכך, נראה כי העסקה אינה משקפת את מלוא השווי ולא תובא בחשבון.

בהתאם לכלל הנתונים אני קובע שווי מ"ר מבונה לצפיפות בינוי של 100% בסך של 3,300 ₪ ללא מע"מ ולצפיפות בינוי העולה על 200% סך של 2,900 ₪ ללא מע"מ.

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

7.4.4 תחשיב השבחה לתכנית 101-0118406

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מסחר קומת קרקע	318 מ"ר	1.25	398 מ"ר
"פלדלת" בניין 1	2,755 מ"ר	0.9	2,479 מ"ר
"פלדלת" בניין 2	2,003 מ"ר	1	2,003 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש			4,880 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,900 ₪
שווי גולמי			14,152,107 ₪
הפחתה בגין שצ"פ			0.95
הפחתה בגין פיתוח זיקת הנאה			-170,000 ₪
עלות עודפת לחניה			-1,320,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**11,954,502 ₪**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מסחר קומת קרקע	583 מ"ר	1.25	728 מ"ר
משרדים	1,748 מ"ר	1	1,748 מ"ר
ממ"דים	175 מ"ר	1	175 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם			2,651 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			3,300 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**8,747,063 ₪**
השבחה			**3,207,439 ₪**

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

8. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 3000ב'	12/07/1991	437,806 ₪	218,903 ₪
תכנית במ/3456/א'	13/08/1999	587,628 ₪	293,814 ₪
תכנית 7619	10/02/2011	196,872 ₪	98,436 ₪
תכנית 101-0118406	18/11/2017	3,207,439 ₪	1,603,720 ₪

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

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

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