בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 22.02.2024
מס' מינוי: 2434-2023
מספרנו: 1094

לכבוד המבקש,
ה"ה חאלד עליאן
המיוצג ע"י מר מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין
במייל: m76_bashir@walla.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית ירושלים
המיוצגת ע"י מר יניב אסולין, שמאי מקרקעין
במייל: asolinyaniv@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 30286 חלקה 38

רח' אל קאעה 16, שכונת "בית צפאפא", ירושלים

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 05.11.2023 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין תכנית בניין עיר, וזאת עקב מימוש בדרך בקשה להיתר בניה בתיק בניין 2007/0223.02.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, מיום 17.08.2023, שנערכה ע"י השמאי יניב אסולין, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 24.12.2023.

2.2. שומת המבקש מר חאלד עליאן, מיום 20.11.2023, שנערכה ע"י השמאי מוחמד בשיר.

2.3. בתאריך 15.01.2024, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

לא נערך סיור בנכס עקב המצב הבטחוני השורר בארץ.

הנכס תואר בהתאם למתואר בשומות הצדדים ובהתאם לתמונות קיימות ותצ"א מאתר GIS של עיריית ירושלים ומהתרשמות מצילומי אוויר תלת מימדיים של מערכת "סימפלקס".

4. **מועד קובע לשומה**

תכנית	מועד קובע
101-0461491	09.06.2018

5. **פרטי הנכס הנדון**

גוש	30286
חלקה	38
שטח חלקה	1,966 מ"ר
מהות המקרקעין	חלקה מבונה בשני מבני מגורים בני 4 קומות
כתובת	רח' אל קטעה 16, שכ' "בית צפאפא", ירושלים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

6. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

6.1. הנכס מושא השומה מהווה את חלקה 38 בגוש 30286, רח' אל קאעה 16, שכונת "בית צפאפא", בעיר ירושלים.

6.2. שכונת "בית צפאפא" ממוקמת בדרום מזרח ירושלים, צפונית לשכונת "גילה", דרומית לשכונת "פת" ומערבית לשכונת "גבעת המטוס".

6.3. הנכס הנדון נמצא בצידה המזרחי של שכונת בית צפאפא ובסמיכות לשכונת "גבעת המטוס", בין הרחובות אל קאעה מצפון ורחוב טבאליה מדרום המסתעף מערבה מרחוב דרך חברון למרכז שכונת בית צפאפא.

6.4. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה של מבנים של 3 קומות לצד בתי מגורים חד קומתיים ומגרשים ריקים.

6.5. באזור פיתוח סביבתי ברמה בינונית.

6.6. חלקה 38 בשטח רשום של 1,966 מ"ר, צורתה אי רגולרית.

6.7. בתחום החלקה 2 מבנים בני 4 קומות, 6 יח"ד בכל בניין ובסה"כ 12 יח"ד.

6.8. מושא השומה מהווה בקשה להיתר בתיק בניין 2007/0223.02, לתוספת 2 קומות מעל המבנה המזרחי בחלקה.

7. **<u>המצב התכנוני</u>** <u>(תכניות רלוונטיות)</u>

מצב קודם

7.1. תכנית 2317, פורסמה למתן תוקף ביום 27.12.1990 (י.פ 3818)

התכנית מסווגת את מושא השומה באזור מגורים 5, זכויות הבניה לפי תכנית המתאר לירושלים 50% ב-2 קומות.

7.2. תכנית 8773א', פורסמה למתן תוקף ביום 30.11.2006 (י.פ 5601)

התוכנית מהווה תוכנית נקודתית לחלקת מושא השומה.

מטרת התכנית: הגדלת שטחי הבניה ומס' הקומות המותרים למגורים.

התכנית מסווגת מגרש בשטח כ-1,600 מ"ר באזור מגורים 3, זכויות הבניה למגורים בבניין בן 3 קומות מעל לקומת מרתף בשטח של 1,486 מ"ר לשטח עיקרי ו-310 מ"ר שטחי שרות.

שטח של 101 מ"ר מסווג לדרך ציבורית ושטח של 265 מ"ר מסווג למעבר ציבורי להולכי רגל .

מצב חדש

7.3. תכנית 101-0461491, פורסמה למתן תוקף ביום 17.05.2018 (י.פ 7889)

התכנית מסווגת את מושא השומה באזור מגורים ג'.

שטח החלקה לאחר הפרשות לצרכי ציבור 1,470 מ"ר.

מטרת התכנית: תוספת שתי קומות על גבי שני בניני מגורים קיימים בבית צפאפא, ירושלים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג .
2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לדרך מוצעת .
3. שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי לשביל .
4. קביעת בינוי להגדלת שני בניני מגורים קיימים .

5. הגדלת מס' הקומות המרבי ל- 5 קומות מעל קומת כניסה וחניה .
6. הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי וקביעתן ל- 20 יח"ד .
7. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים .
8. הגדלת שטחי הבניה המרביים .
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה .
10. קביעת הוראות לשלבי ביצוע .
11. קביעת הוראות להפקעה .

זכויות הבניה באזור מגורים ג' :

בניין 1 : 1,170 מ"ר שטח עיקרי + 628 מ"ר שטח שירות, 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

בניין 2 מושא השומה : 1,170 מ"ר שטח עיקרי + 663 מ"ר שטח שירות, 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

בנוסף לשטח העיקרי, 100 מ"ר לשטחי מרפסות מקורות לכל בניין.

8. **<u>תיק הבניין</u>**

8.1. היתר בניה מס' 105836 מתאריך 30.07.2013, תיק בנין מס' 2007/0223.00, להקמת שני מבנים חדשים ונפרדים בני 3 קומות מעל קומת מרתף - סה"כ 12 יח"ד.

אין מחלוקת כי במסגרת ההיתר מומשו מלוא זכויות הבניה מכוחה של תכנית 8773א'.

להלן שטחי הבניה מתשריט ההיתר :

קומה	שטח עיקרי מ"ר	שטח שירות מ"ר
0.00	43.3	214.1
2.55	191.5	30
5.67	475.1	30
8.79	475.1	30
11.91	-	45.6
סה"כ	1,485	98.1

8.2. <u>בקשה להיתר 2007.0223.002</u>

בתאריך 29.01.2023 החליטה וועדת המשנה לאשר בקשה להיתר בניה בתיק בנין מס' 2007.0223.02, לתוספת 2 קומות מעל בניין קיים (סה"כ 10 יח"ד).

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בשכונת בית צפאפא ברחוב אל קאעה 16, הבניין הינו בעל 3 קומות מעל קומת כניסה וחניה.

מצב מוצע : מוצעות 2 קומות חדשות ועלית חדר המדרגות לגג החדש.

בקומת החניון מוצע הריסת מחסנים קיימים וקירות היקפיים ע"מ לאפשר חניות נוספות.

כמו כן בקומה זו מוצעים קירות חדשים בחניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן שטחי הבניה מתשריט הבקשה להיתר:

			למטרות עיקריות								
			מוצע			קיים		סה"כ			
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים מוצע	שטח עיקרי מרפסות מוצע	עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע	מגורים קיים	עיקרי ממרחב מוגן דירתי קיים	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]
+0.00	לא	קומת קרקע				21.65		21.65		21.65	1.47
+2.55	לא	קומה א				233.50	2.72	236.22		236.22	16.07
+5.67	לא	קומה ב				225.33	2.72	228.05		228.05	15.51
+8.79	לא	קומה ג				225.33	2.72	228.05		228.05	15.51
+11.91	לא	קומה ד	204.67	23.06	5.56				233.29	233.29	15.87
+15.11	לא	קומה ה	205.79		5.56				211.35	211.35	14.38
+18.31	לא	קומת גג									
		מעל הקרקע	410.46	23.06	11.12	705.81	8.16	713.97	444.64	1158.61	78.81
		מתחת הקרקע									
		סה"כ המבנה	410.46	23.06	11.12	705.81	8.16	713.97	444.64	1158.61	78.81

חישוב שטחים סה"כ

		מעל הקרקע	410.46	23.06	11.12	705.81	8.16	713.97	444.64	1158.61	78.81
		מתחת הקרקע									
		סה"כ המבנה	410.46	23.06	11.12	705.81	8.16	713.97	444.64	1158.61	78.81

למטרות שירות												סה"כ שטח בניה		אחר		
מוצע			קיים				סה"כ							מוצע		סה"כ
מרחב מוגן דירתי מוצע	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	מרחב מוגן דירתי קיים	אחסנה קיים	חניה קיים	מבואות וחדרי מדרגות קיים	מרפסות שרות קיים	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	מרפסות דיז לא מקורה מוצע	הורדה מוצע	אחרהולל הורדות סה"כ
	102.16			107.05	101.76			208.81	102.16	310.97	21.15	332.62		15.78	15.78
			24.52				16.35	40.87		40.87	2.78	277.09		2.88	2.88
			24.52				16.35	40.87		40.87	2.78	268.92		11.04	11.04
			24.52				16.35	40.87		40.87	2.78	268.92		11.04	11.04
24.88						18.71		18.71	24.88	43.59	2.97	276.88		2.88	2.88
24.88		16.89								41.77	2.84	253.12	23.06	3.60	26.66
		19.49							19.49	19.49	1.33	19.49			
49.76	102.16	36.38	73.56	107.05	101.76	18.71	49.05	350.13	188.30	538.43	36.63	1697.04	23.06	47.22	70.28
49.76	102.16	36.38	73.56	107.05	101.76	18.71	49.05	350.13	188.30	538.43	36.63	1697.04	23.06	47.22	70.28

49.76	102.16	36.38	73.56	107.05	101.76	18.71	49.05	350.13	188.30	538.43	36.63	1697.04	23.06	47.22	70.28
49.76	102.16	36.38	73.56	107.05	101.76	18.71	49.05	350.13	188.30	538.43	36.63	1697.04	23.06	47.22	70.28

9. <u>המצב המשפטי</u>

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 21.06.2022, גרסת אינטרנט, עולה:

גוש:	30286
חלקה:	38
שטח רשום:	1,966 מ"ר
בעלים:	עבדאללה עזת אל מגרבי בשלמות
הערת אזהרה:	קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מתאריך 14/05/2012 לפי פסק דין לטובת ח'אלד עליאן

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה בשלמות</u>**

תכנית	ההשבחה בשלמות בשומת המשיבה	ההשבחה בשלמות בשומת המבקש
101-0461491	₪ 1,834,000	₪ 1,022,464

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים מהשומות, הדיון המקצועי והכרעה במחלוקות הצדדים</u>**

<u>תכנית 101-0461491</u>

11.1. **<u>שמאי המשיבה:</u>**

מהות ההשבחה הנה תוספת יח"ד תוספת זכויות בניה להיקף כולל של כ- 2,340 מ"ר עיקרי ועוד 100 מ"ר לטובת מרפסות מקורות.

המצב הקודם, הוערך בהתאם לשטח שאושר בהיתר הבניה בתיק בניין 2007/0223.02 המהווה מימוש מלא של תב"ע 8773 א'.

מרפסות מקורות הובאו בחשבון בשיעור 50%.

ניתנה הפחתה בשיעור 500 ₪ למ"ר בגין בינוי חדש על ישן.

הובא בחשבון כי ההתאמות הנדרשות בחניון מהוות התאמות שוליות ומגולמות בעלויות הבניה.

שטחי השירות מגולמים בשווי הבסיסי.

<u>חלקיות המימוש:</u>

תוספת זכויות בניה אקו' מכוח תב"ע 101-0461491 : 904 מ"ר אקו'

מימוש זכויות בניה אקו' מכוח תב"ע 101-0461491 בתיק בניין 2007/0223.02 : 433.11 מ"ר

מרפסות מקורות הובאו במקדם שווי בשיעור 50%, בתב"ע 101-461491 אושרו 100 מ"ר מרפסות מקורות, בתיק 2007/0223.02 מבוקשים 23.06 מ"ר.

חלקיות המימוש : 47.9%

<u>נתוני שווי:</u>

שמאי מכריע	גוש/חלקה	מועד קובע	שווי מבונה ב ₪	צפיפות
נאוה סירקיס	30280/15	05.12.2015	3500	50%
			3000	132%
נאוה סירקיס	30278/15	08.10.2016	3600	50%
			3090	155%
ג'קי פז	30278/101	06.08.2016	3600	50%
			3240	120%
יגאל יוסף	30280/166	11.07.2016	3500	50%
			3000	100%

שווי מ"ר מבונה לבינוי 100% - 3,400 ₪, שווי מ"ר מבונה לבינוי 155% - 3,060 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה :

מצב קודם - תב"ע 8773 א'			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ אקו'**
בנוי בהיתר	1,486	100%	1,486
סה"כ אקו'			1,486
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,400
שווי מצב קודם			**₪ 5,052,400**
מצב חדש - תב"ע 101-0461491			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**סה"כ אקו'**
בנוי בהיתר	1,486	100%	1,486
תוספת זכויות בניה עיקרי למגורים	854	100%	854
מרפסות מקורות	100	50%	50
סה"כ אקו'			2,390
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,060
סה"כ שווי מצב חדש (גולמי)			₪ 7,313,400
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן	854	₪ 500	- ₪ 427,000
שווי מצב חדש			**₪ 6,886,400**
השבחה			**₪ 1,834,000**
היטל 50%			**₪ 917,000**
היטל השבחה במימוש חלקי		**47.9%**	**₪ 439,243**

11.2. **שמאי המבקש:**

הובא בחשבון כי במצב הקודם מומשו כל זכויות הבניה בהיתר בניה לפי תכנית 8773א'.

הובאו בחשבון תנאים להיתר בניה ונטיעת 15 עצי זית בוגרים, כמסומן בגרמושקה.

הובא בחשבון שאילולא הפרשת שטח נוסף לדרך בשטח של 130 מ"ר התכנית לא הייתה מאושרת.

הובא בחשבון שעל מנת לבנות 4 הדירות החדשות, חייבים מקומות חניה על חשבון חצרות, מחסנים וקומת עמודים מפולשת.

הפקעת חלק למטרת הדרך חייב להעתיק את מקומות החניה למקום אחר בתחום המגרש החדש.

נלקחו בחשבון עלויות התאמה של 10% ובינוי חדש על ישן של 10%, סה"כ 20%.

מימוש חלקי :

במימוש קודם מומשו כל זכויות הבניה לשטח עיקרי בתכנית מס' 8773א' בשטח 1,486 מ"ר.

בתכנית 101-0461491 במצב חדש, ניתן לבנות 2,340 מ"ר שטחים עיקריים ו-200 מ"ר למרפסות מקורות, 100 מ"ר לכל מבנה.

במקדם מרפסות מקורות של 0.5, סה"כ שטח אקו' שניתן לבנות 2,440 מ"ר.

ההפרש הינו 954 מ"ר .

בבקשה להיתר בניה שטח עיקרי מוצע 444.64 מ"ר מתוכם 23.06 מ"ר מרפסות מקורות במקדם 0.5.
סה"כ שטח אקו' : 433.11 מ"ר = 11.53 מ"ר + 23.06 מ"ר - 444.64 מ"ר

מימוש חלקי : **45.4%** = 954 מ"ר / 433.11 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני שווי:

אין מחלוקת לערכי השווי בשומת המשיבה.

שווי מ"ר מבונה לבינוי 100% - 3,400 ₪, שווי מ"ר מבונה לבינוי 155% - 3,060 ₪.

תחשיב השבחה:

מצב קודם:

שווי מצב קודם: 1,486 מ"ר * 3,400 ₪ = **5,052,400** ₪.

מצב חדש:

הפחתות במצב חדש:

- 15 עצי זית (במועד הדיון תיקן ל-9 עצים) בוגרים לפי מחיר של 15,000 ₪ לכל עץ ובסה"כ 225,000 ₪.
- שטח המגרש במצב הקודם הינו 1,600 מ"ר, שטח המגרש במצב החדש לפי התצ"ר 1,470 מ"ר, הפרש של 130 מ"ר קרקע.

  אילולא התנאי להפרשת השטח, עיריית ירושלים לא הייתה מאושרת את התכנית. מציין כי העירייה תמיד מציבה תנאים להיתרי בניה ולאישור תכניות.

  שווי המגרש החדש לפי שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי של 3,060 ₪ הינו 7,466,400 ₪ לפני ההפחתות (ראה פירוט בהמשך).

  שווי מ"ר קרקע: 5,079 ₪ = 1,470 מ"ר / 7,466,400 ₪, מקדם חצר של 0.25 מתקבל 1,270 ₪.

  סה"כ הפחתת שווי הקרקע (חצר) בסביבות **165,100** ₪ = 1,270 ₪ * 130 מ"ר
- על מנת לנצל את זכויות בניה ובניית 4 יח"ד, הדבר מחייב מקומות חניה.

  לפיכך, היה צורך למקם את החניות בקומת הקרקע במקום מחסנים בשטח של 43 מ"ר, ובמקום שטח חצר בצד הדרום מזרחי של קומת הקרקע בשטח של 42 מ"ר, ובמקום קומת עמודים מפולשת בשטח של 100 מ"ר .

  כמו כן, יש צורך בהריסת 3 מחסנים בצד המערבי של קומת הקרקע למקם את 3 חניות, והריסת קירות חיצוניים של קומת העמודים המפולשת .

תחשיב ההפחתות:

- 43 מ"ר במקום מחסנים:

  שווי מ"ר בניה סביב 4,000 ₪, סה"כ שווי עלויות הבניה 172,000 ₪.

  שווי קרקע מבונה מחסן במקדם 0.6 מעיקרי לפי 3,060 ₪ = 1,836 ₪ / מ"ר, סה"כ 78,948 ₪

  עלויות הריסה ופינוי לפי 500 ₪ * 43 מ"ר = 21,500 ₪.

  סה"כ: **272,448** ₪.
- 42 מ"ר מחצר לחניה:

  לפי 1,270 ₪ * 42 מ"ר = **53,340** ₪.
- 100 מ"ר קומת עמודים מפולשת:

  לפי שווי קרקע מבונה לפי מקדם 0.5 מעיקרי * 3,060 ₪ * 100 מ"ר = **153,000** ₪.

סה"כ הפחתות: **478,788** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב חדש:

בנוי בהיתר: 1,486 מ"ר

תוספת זכויות בניה עיקרי למגורים 854 מ"ר

מרפסות מקורות 200 מ"ר לפי מקדם של 0.5 שווה ל- 100 מ"ר

סה"כ שטח אקו': 2,440 מ"ר

סה"כ שווי מצב חדש גולמי: 2,440 מ"ר * 3,060 ₪ = 7,466,400 ₪

20% הפחתה בגין בינוי חדש על ישן ועלויות התאמה: 854 מ"ר * 3,060 ₪ * 20% = **522,648** ₪

הפחתה בגין שווי 15 עצי זית בוגרים **225,000** ₪

הפחתה בגין אילוץ חניות בקומת הקרקע במקום קומת עמודים מפולשת, במקום מחסנים ובמקום חצר: **478,788** ₪

הפחתה בגין הקצאת שטח קרקע למטרת כביש: **165,100** ₪

שווי מצב חדש: **6,074,864** ₪

השבחה:

שווי מצב חדש:	6,074,864 ₪
שווי מצב קודם:	5,052,400 ₪
השבחה בשלמות:	**1,022,464** ₪
היטל השבחה:	511,232 ₪

היטל השבחה במימוש חלקי 45.4%: 232,099 ₪

11.3. תגובת שמאי המשיבה לטענות המבקש:

הפחתה בגין נטיעת עצים בוגרים:

1. בהתאם להוראות תב"ע 101-0461491 תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחל' שפ"ע בעיריית ירושלים, אך בתשריט התכנית ובנספח הבינוי לא מסומנים כלל עצים לנטיעה, זאת ועוד שבהתאם לפרוטוקול החלטת וועדת הרישוי צוין כי נשלח מייל למחלקת שפ"ע לגבי האם התנאי רלוונטי, המייל לא אותר על ידי בארכיב האופטי של תיק בניין 2007/0223.02.

   בתאריך 19.12.2023 שוחחתי בטלפון עם האדריכל מוחמד דבאג' ממשרדו של עורך הבקשה, בשיחת הטלפון נמסר לי כי סוכם עם מחלקת שפע על נטיעת 8 עצים בוגרים (בחלק הרלוונטי המבוקש בבקשה להיתר בניה) וכי לא סוכם באופן ספציפי על עץ זית, כמו כן לא ידוע מה תהייה דרישת אגף שפע בעת הליך אישור בקשה להיתר בניה בבניין השני.

2. בשומה מכרעת של השמאית המכריעה חגית רובינסון (מספר מינוי 773-2022) למועד קובע 14.05.2019, בשכונת ערב א-סוואחרה, קבעה השמאית המכריעה כי עלות נטיעת העצים הינה זניחה ומגולמת בעלויות הבניה הכוללות פיתוח וגינון של החצר וכי הימצאותם של עצים בתחומי מגרש מגורים תורמים לשווי הנכס לפחות בגובה עלותם.

3. בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה אורית גלן (מס מינוי 2803-2021) ובשומת השמאי המכריע מרדכי דדון (מס מינוי 2774-2021) נקבעה הפחתה בשווי 2,000 ₪ בגין הדרישה לנטיעת בוגר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לסיכום: עלות נטיעת העצים הינה זניחה ומגולמת בעלות הבניה הכללית הכוללת פיתוח וגינון של החצר ואף תורמת לשווי דירות המגורים. העלות לנטיעת עץ אותה קבע שמאי הבעלים גבוה פי 7.5 מהעלות לנטיעת עץ שהופחתה בשומות מכריעות. כמו כן גם אם קיימת הפחתה בגין נטיעת עץ היא ראויה להיות בגבולות ה-2,000 ₪ לעץ ובהתאם לשמונת העצים המוצעים בהרמוניקה, ללא הסקת מסקנות לגבי דרישת אגף שפ"ע בבניין אשר אינו מוצע להרחבה בבקשה להיתר בניה.

<u>הפחתה בגין הקצאת שטח קרקע לדרך:</u>

ערכי השווי עליהם הסכים שמאי הבעלים עם הח"מ מגלמים בתוכם צפיפות בניה גדולה יותר המושפעת הן מהגדלת שטחי הבניה והן מהקטנת שטח המגרש, על כן אין להפחית בגין הקטנת שטח המגרש בהליך של הפקעה אשר בלאו הכי מגולמת בשווי הבסיס.

בהתאם למסומן בתשריט הרחבת הדרך אף תשפר את הגישה למגרש ותרחיב את היציאה ממנו לכיוון רחוב אל מוסתשפא המהווה רחוב מרכזי בשכונת בית צפאפא.

<u>הפחתה בגין אילוץ חניות בקומת הקרקע:</u>

1. מפנה להוראות תכנית 101-0461491 לעניין חניה:
   א. תותר חניה בתוך קווי הבניין התת קרקעיים כמצוין בנספח מס' 1.
   ב. מספר מקומות החניה יקבע ע"פ התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
   ג. מיקום החניות כמצוין בנספח 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.

מעיון בתשריט התכנית נראה כי קו הבניין התת קרקעי חולש כמעט (למעט חלק קטן בצדו הצפון מזרחי של המגרש) על כל שטח המגרש, וכי נספח הבינוי אינו מחייב לעניין מיקום החניות. הוכחה לכך היא שבבקשה להיתר בניה הנדונה מבוקשות חניות שאינם בהתאם לנספח הבינוי.

2. בבקשה להיתר בניה הנדונה מוצעת תוספת 4 יח"ד ל-12 יח"ד הקיימות מכח היתר בניה מס' 105836 (היתר הבניה הקודם), סך הכל 16 יח"ד. בהתאם לתקן החניה הנדרש דהיינו 1:1.33 יש ליצר במגרש מושא השומה סך הכל 21 חניות נכון למימוש הנוכחי ואילו ע"ג הבקשה להיתר בניה הנדונה מוצגות 19 חניות (קיים +מוצע) ובתוספת 5 חניות תת קרקעיות אשר מוצגות בהיתר בניה קודם במבנה אשר אינו מבוקש בבקשה להיתר בניה ולפיכך לא מוצגות על גבי ההרמוניקה מתקבלות סה"כ 24 חניות[1] המהוות תוספת של 3 חניות לתקן החניה הנדרש ל-16 יח"ד הקיימות+מוצעות על המגרש. סביר להניח כי בעת מכירת הדירות חניות אלו יימכרו וכי בחירתם של יועצי הפרויקט למקם 3 חניות אלו במקום מחסנים קיימים מעידה על הביקוש לחניה.
3. בעניין טענת שמאי הבעלים על "הפסד" שטח חצר משותפת ושטח קומת עמודים מפולשת כתוצאה מהתקנת מקומות החניה ע"ח שטחן, ניתן לראות בתצלומי אוויר ובמודל "תלת מימד" מתוך מערכת gis של עיריית ירושלים כי כבר במצב הקיים בשני בנייני המגורים, קומת העמודים המפולשת ושטח חצר הכניסה למגרש משמשים כחניה.

לסיכום: לאור כך שנספח הבינוי אינו מחייב לעניין מיקום החניות ולאור ביקוש גדול לחניה במגרש מושא השומה אני סבור כי אין מקום למתן הפחתה בגין "אילוץ" הקמת החניות בקומת הקרקע, כפי שנטען ע"י שמאי הבעלים.

<u>חלקיות המימוש:</u>

מקבל את עמדת שמאי המבקש כי המימוש המבוקש הינו ל- 45.4% מזכויות התב"ע.

[1] בהרמוניקת הבקשה להיתר ניתן לראות כי מוצעות 3 חניות נוספות המסומנות בייעוד "בניין ב" חניות אלו לא נכללו במניין 24 החניות המוצעות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הפחתה לעלות בניה חדש על ישן:

בשומה מכרעת של השמאי המכריע יעקב פז (מס' מינוי 1179-2019) עליה הסתמכנו בקביעת ערכי השווי נקבעה עלות בינוי חדש על ישן בשיעור 10% מעלות הבניה הישירה למועד קובע 06.08.2016, 10% מעלות כוללת על סך 4,320 ₪, דהיינו 432 ₪ למ"ר.

בשומת הח"מ (מס' מינוי 2876-2022) ברחוב אל מדיה אל מונאורה, שכונת צור באהר למועד קובע 27.04.2019 נקבעה הפחתה לבינוי חדש על ישן בשווי 550 ₪ למ"ר.

לסיכום: נכון למועד הקובע לאישור תב"ע 101-0461491 קביעת הפחתה לבינוי חדש על ישן בשיעור 500 ₪ למ"ר הנה יותר מסבירה ואף על הצד הגבוה נכון למועד הקובע.

הפחתה בגין הרחבת דרך ע"ח חצר:

על פי פקודת הדרכים ניתן להפריש מחלקות ברוטו 25 % משטחן בעבור דרכים ללא מתן פיצוי.

שטח החלקה ברוטו 1,900 מ"ר, השמאי המערער מציג ששטח החלקה נטו 1,470 מ"ר, כלומר ההפרשה הינה בשיעור של 23% בלבד, במסגרת המותר על פי חוק, לכן אין מקום לדרוש פיצוי בגין הפרשה זו. במידה והבעלים חושב שמגיע לו פיצוי על לקיחה זו, עליו לתבוע זאת מהרשות הפוגעת. ולא מהוועדה המקומית באמצעות היטל השבחה.

לעניין הפחתה בגין עלויות היתר שיוצרת הדרישה לחנייה בשטח המגרש.

שטח החלקה נטו עפ"י שומת המערער הינו 1,470 מ"ר, שטח תכסית הבנייה המכסימלי הנדרש עפ"י הבקשה להיתר בנייה, הינו -550 מ"ר (שטח בקומת הקרקע), דהיינו נותר שטח מגרש ללא בנייה של 920 מ"ר. משטח זה נפריש 30% בעבור שטחי מעברים ושטחים מגוננים, תישאר יתרה לחנייה מגולה בשטח של 644 מ"ר, שטח זה אמור להספיק לחניה של - 26 מכוניות (שטח נדרש למקום חנייה מגולה - 25 מ"ר), מאחר ואין דרישה בתב"ע החדשה לחנייה מקורה, הרי בוודאי שלא נדרשת הריסת שטחים מקורים בעבור יצירת מקומות חנייה.

כמו כן, שווי מקום חנייה הינו כגבולות 55,000 ₪, מפנה להכרעת השמאי המכריע עומר סרחאן בגוש 30914/2 ארעי בשכונת שרפאת מפברואר 2020.

מאחר ועלות יצירת מקום חנייה מגולה בחצר הבית הינה מינימלית, נוצרת בכך השבחה נוספת על זו הכתובה בשומת הוועדה בגין אפשרות החניה המגולה בחצר הבית.

11.4. **הכרעה:**

מהות ההשבחה:

מושא השומה מהווה חלקה מבונה בשני מבני מגורים, בנויים על חלקה 38 בגוש 30286.

המימוש המבוקש במקרה הנדון הינו בקשה להיתר בניה בתיק בניין 2007/0223.02, מימוש חלקי לזכויות מתכנית 101-0461491 המתירה תוספת 2 קומות לכל אחד מהמבנים הקיימים על חלקת מושא השומה. יודגש כי במקרה הנדון עפ"י תכנית הבקשה להיתר, מבוקשת תוספת בניה של 2 קומות מעל הבניין המזרחי בחלקה בלבד.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לבחינת השבחה בהתאם למימוש המבוקש בתכנית הבקשה להיתר ביחס לחלקה בשלמות, וחישוב היטל ההשבחה לחלקיות המימוש.

הצדדים אינם חלוקים לשווי המצב הקודם בהתאם לבינוי הקיים בהיתר לפיו מומשו מלוא זכויות הבניה בבניינים הקיימים בשטח של 1,486 מ"ר.

מחלוקת הצדדים הינה להפחתות בגין המימוש המבוקש כתוספת לבינוי הקיים בתכנית הבקשה להיתר בהתאם להוראות תכנית 101-0461491.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בשומת המבקש נלקחו בחשבון הפחתות משווי מצב חדש בגין הפסד שטחים (אחסנה, חצר וקומת עמודים מפולשת) בבניין המזרחי בחלקה מעליו מתוכננת תוספת בניה לטובת מקומות חניה, כמו כן נלקח בחשבון הפחתה בגין הקצאת שטח קרקע למטרת כביש, נטיעת עצים והתאמה של בינוי חדש על ישן.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה משווי מצב חדש בגין בינוי חדש על ישן בלבד. לשיטתו אין להביא בחשבון את הפחתות בשומת המבקש.

כאמור, מושא השומה מהווה את חלקה 38 בגוש 30286, ומהות ההשבחה במקרה הנדון מהווה תכנית בקשה להיתר מכוח תכנית 101-0461491 לתוספת 2 קומות על הבניין המזרחי בחלקה.

במקרה הנדון, בחלקת מושא השומה לא קיימת חלוקה למגרשי בניה ולפיכך לטעמי, את ההשבחה בגין המימוש המבוקש מכוחה של תכנית 101-0461491 יש לבחון לחלקה בשלמות, והיטל ההשבחה יחושב לחלקיות המימוש המבוקש מכוחה של התכנית.

<u>ערכי שווי:</u>

הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה 3,400 ₪ בצפיפות של 100% במצב קודם, לשווי מ"ר מבונה 3,060 ₪ בצפיפות של 155%.

במקרים אחרים שנדונו בפני קבעתי כי במקרים של תוספת זכויות בניה במגרשים בהם הותרה בניה רוויה למגורים (מעל 4 קומות ועד 8 קומות), אין להביא בחשבון ערכי שווי שונים בשני מצבי התכנון בגין הגדלת צפיפות.

במקרה הנדון, נוספו זכויות בניה מעל המבנים הקיימים, המהווה הגדלת צפיפות, וכמו כן הופקע שטח מהחלקה לצרכי ציבור. כלומר, על תא שטח קטן יותר מתוכננות תוספת יח"ד, במקרה הנדון 10 יח"ד במקום 6 יח"ד במצב קודם.

להלן ערכי שווי בשומות מכריעות בסביבת מושא השומה:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	צפיפות	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	17.12.2019	30286/55	50%	₪ 4,100
			155%	₪ 3,500
שושי שרביט	09.09.2017	30286/84	50%	₪ 4,000
			117%	₪ 3,300
אורית גלן	27.04.2019	30284/9	90%	₪ 4,000
			150%	₪ 3,600
אוולין דודזון	24.02.2019	30286/55	50%	₪ 4,100
			157%	₪ 3,500

לאחר שבחנתי את ערכי השווי בשומות המכריעות המוזכרות בשומות הצדדים והמפורט לעיל, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 3,600 ₪ במצב קודם בצפיפות 92%, במצב חדש שווי מ"ר מבונה בסך 3,300 ₪ בצפיפות 155%, מהווים כ-8% הפחתה משווי מצב קודם המגלמים במקרה הנדון את כל מאפייני המגרש, הוראות התכניות ובינוי בבנייה רוויה בשני מצבי התכנון.

יודגש כי ערכי השווי למ"ר מבונה מגלמים את מאפייני הבינוי הכוללים בין היתר מחסנים, מרפסות וחניה ובינוי מעל קומת עמודים, יודגש כי אין מדובר בבניה צמודת קרקע.

<u>מצב קודם:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי בהתאם לתכנית ההיתר מומשו מלוא זכויות הבניה בשטח של 1,486 מ"ר עיקרי ב-2 בניינים, ב-4 קומות, מכוחה של תכנית 8773א'.

אציין כי בבדיקתי את תכנית היתר הבניה בתיק בניין 2007/0223.00, בנוסף לשטח העיקרי נוצלו מרפסות מקורות (מצויות בצמוד לסלון) שלא הובאו בחשבון כשטח עיקרי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש:

שטחי הבניה:

תכנית 101-0461491 מתירה שטח עיקרי של 1,170 מ"ר בכל אחד מהבניינים הקיימים ו-100 מ"ר שטח מרפסות, תוספת 4 יח"ד, בבינוי של 6 קומות.

אין מחלוקת כי בתכנית הבקשה להיתר מבוקש תוספת 2 קומות עבור 4 יח"ד, מעל הבניין המזרחי בחלקה, סה"כ 444.64 מ"ר שטח עיקרי + 23.06 מ"ר מרפסות מקורות מכוחה של תכנית 101-0461491.

חלקיות המימוש:

הצדדים אינם חלוקים לחלקיות המימוש בשיעור של 45.4%.

בהתחשב כי בשני מצבי התכנון המרפסות הקיימות ללא שינוי, ובכך כי שווי מ"ר מבונה מגלם בין היתר גם שטח מרפסות, לא יובאו בחשבון שטח המרפסות לעניין חלקיות המימוש.

חישוב חלקיות המימוש:

שטח עיקרי בתכנית במצב חדש:	2,340 מ"ר
שטח עיקרי במצב קודם:	1,486 מ"ר
הפרש:	854 מ"ר
שטח עיקרי מבוקש במצב חדש:	421.58 (ללא מרפסות)
חלקיות המימוש:	**49.36%**

הפחתות משווי מצב חדש בשומת המבקש:

- נטיעת עצים:

בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה בגין 15 עצי זית בוגרים לפי מחיר של 15,000 ₪ לעץ, סה"כ 225,000 ₪.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה בגין כך. לחילופין נטען, כי מחיר נטיעת עץ 2,000 ₪.

בהוראות התכנית נקבע בסעיף 4.1.2.ח.ד, כי "תנאי להיתר בניה יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מח' שפ"ע בעירית ירושלים". לא מצאתי בהוראות התכנית או באישור הבקשה להיתר הגדרה או הנחיה כלשהיא לסוג העצים אותם יש לשתול וכן לא הוצגה בפניי דרישה של העירייה לנטיעת סוג מסוים של עצים.

הגם שאני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי עלות נטיעת עצים איננה משמעותית ומהווה חלק מעלויות פיתוח וגינון, לשם הזהירות ולאור כך כי קיימת הוראה בתקנון התכנית, אביא בחשבון עלות בגין נטיעת 9 עצים בכל אחד מהבניינים הקיימים כפי שמופיע בתכנית הבקשה בבניין מושא השומה להיתר בסך של 2,000 ₪ לעץ, סך הכל עלות 18 עצים * 2,000 ₪ = 36,000 ₪.

- הפחתת שטח מהחלקה להקצאת קרקע לדרך:

בשומת המבקש נלקחה בחשבון הפחתה בגין 130 מ"ר שהופרשו מהחלקה.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה זו, שכן שטח הקרקע שהופקע הינו הליך בהפקעות ולא בהליך של שומת השבחה (יכול לתבוע 197). כמו כן מציין כי בתכנית ניתנו זכויות בניה נוספים וכי ערכי הקרקע מגלמים בתוכם צפיפות בניה גדלה יותר המושפעת הן מהגדלת שטחי הבניה והן מהקטנת המגרש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

אין חולק כי משטח החלקה הופרשו כ-130 מ"ר. מאידך, וכאמור לעיל התכנית מגדילה את זכויות הבניה בחלקת מושא השומה על אף כי שטח החלקה הצטמצם.

תחשיב ההשבחה במקרה הנדון ייערך לשווי זכויות הבניה (סה"כ זכויות * שווי מ"ר מבונה) בשני מצבי התכנון המגלם בין יתר מאפייני המגרש את הצפיפות, ראה לעיל.

בגישתו של שמאי המבקש קיימת הן הפחתה בשווי מ"ר מבונה בשל הגדלת הצפיפות והן הפחתה בגין הפקעת שטח, כלומר, למעשה קיימת כפל הפחתה.

אני מקבל במקרה הנדון את עמדת המשיבה כי קביעת ערכי השווי בין שני מצבי התכנון מגלמת בין היתר את הגדלת הצפיפות.

לאור האמור, לא תובא בחשבון במקרה נדון הפחתה משווי המגרש בגין הפקעת שטח.

- <u>הפחתות בגין אילוץ חניות:</u>

לטענת שמאי המבקש לשם ניצול זכויות הבניה הכוללת תוספת של 4 יח"ד, נדרשו פתרון למקומות חניה על חשבון שטח מחסנים קיים של 43 מ"ר, שטח חצר של 42 מ"ר בצד הדרום מזרחי של קומת הקרקע ושטח קומת עמודים מפולשת של 100 מ"ר.

לטענת המשיבה אין להביא בחשבון הפחתות אלו ראה תגובת המשיבה.

כאמור לעיל, תכנית 101-0461491 חלה על כל חלקת מושא השומה ומתירה בין היתר תוספת 2 קומות לכל אחד מהבניינים הקיימים בחלקה. לפיכך, את מרכיב ההשבחה בשלב ראשון יש לבחון לחלקה בשלמות, וכשלב שני יש לבחון את חלק המימוש המבוקש מכוחה של התכנית "מימוש חלקי".

איני מקבל את גישתו של שמאי המבקש שבחן את ההשבחה וההפחתות בגין "אילוץ חניה" לבניין הבנוי בלבד כאילו ומדובר ב-2 מגרשי בניה נפרדים.

כשם שהמימוש החלקי חושב בהתייחס לשטח המבוקש בתכנית הבקשה להיתר אל מול סה"כ תוספת הזכויות מכוחה של תכנית 101-0461491, כך נכון גם לבחון את יתר הוראות התכנית.

תכנית 101-0461491 קובעת כי החניות יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה במועד הוצאת היתר בניה. לתכנית נספח בינוי המחייב לעניין גובה המבנה ומספר הקומות, אציין כי בנספח הבינוי מסומנים 26 מקומות חניה, חלקם ע"ח שטח מחסנים קיימים.

בתכנית הבקשה להיתר בתיק בניין 207.0223.02, המהווה את מושא השומה במקרה הנדון, מסומנות החניות בבניין המזרחי בלבד בחלקה, כך גם לעניין יתר הקומות.

בתיק הבניין של הוועדה המקומית איתרתי תכנית בקשה להיתר בתיק בניין 207.0223.01, לבניין המערבי בחלקה (בגין בקשה זו טרם ניתן היתר בניה), גם במקרה זה ההתייחסות הינה רק לבניין המערבי.

לאחר שבחנתי את תכניות היתר הבניה לבניינים הקיימים, תכנית הבקשה להיתר בתיק בניין מושא השומה ויתר מסמכי התכנית, ובהסתכלות על החלקה בשלמות, אני סבור כי ניתן להסדיר 26 מקומות חניה ויותר באופן הבא:

בחזית החלקה כ- 10 מקומות חניה (ייתכן ואף 12).

בעורף החלקה 9-8 חניות.

מתחת לבינוי הקיים בקומת העמודים בעורף הבניינים כ- 4 חניות בכל בניין וסה"כ 8 חניות.

סה"כ מקומות חניה אפשריים בטווח של **26-29** חניות.

ויודגש כי לא נדרשת הריסת חלק משטחי האחסנה לצורך הסדרת מקומות החניה בחלקה.

לאור האמור לעיל, איני מקבל את ההפחתה שהובאה בחשבון בשומת המבקש לעניין ביטול שטח מחסנים להסדרת מקומות חניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

כאמור לעיל, שווי מ"ר מבונה מגלם את מאפייני המגרש לבניה רוויה, הכולל בין היתר גם שטח חצר שאינה צמודה לדירה מסוימת וכך גם לעניין קומת העמודים שיכולה לשמש בין היתר לחניה אך אינה מהווה שטח עיקרי בבניין, נכון הדבר גם לשטחי מבואות, חדרי מדרגות ויתר שטחי השירות בבניין.

לפיכך, איני מקבל את ההפחתות בגין צמצום שטח של 100 מ"ר[2] בקומת העמודים המפולשת ושטח חצר של 42 מ"ר.

לעניין זה אציין כי שמאי המשיבה העביר לעיוני תמונות מהם עולה כי חלק מקומת העמודים המפולשת משמשת גם כיום לחניה. כמו כן, כך נראה מצילום אוויר תלת מידי בתכנת "סימפלקס".

- <u>התאמה של בינוי חדש על ישן</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בסך 500 ₪ למ"ר נוסף בתכנית כבניה חדש על ישן.

בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה למ"ר נוסף בתכנית במקדם 0.8 בגין בינו חדש על ישן והתאמות.

עפ"י מחירון דקל לחודש 07/2018, מחיר בניה בסיסי למ"ר בבתים בגובה 5-8 קומות, 4,610 ₪, בהתחשב בעלויות עקיפות מחיר בניה 5,762 ש"/מ"ר.

במקרה הנדון מדובר בתוספת בניה על הקיים, כך שמצד אחד קיים חיסכון בביסוס, יציקת רצפה ותשתיות לבניין, ומצד שני נדרשות הכנות התאמה לתוספת לקיים כולל שינויים בגג קיים.

אביא בחשבון במקרה הנדון הפחתה בגין עלות עודפת לבניה חדש על ישן בסך של 570 ₪ לסה"כ תוספת שטח הבניה בתכנית של 854 מ"ר.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ אקו'
בנוי בהיתר	1,486	100%	1,486
שווי מ"ר מבונה			3,600 ₪
שווי מצב קודם			**5,349,600** ₪
מצב חדש - תכנית 101-0461491			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ אקו'
בנוי בהיתר	1,486	100%	1,486
תוספת זכויות בניה עיקרי למגורים	854	100%	854
סה"כ אקו'			2,340
שווי מ"ר מבונה			3,300 ₪
שווי ביניים			7,722,000 ₪
הפחתה בגין נטיעת 18 עצים	18	2,000 ₪	(-) 36,000 ₪
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן	854	570 ₪	(-) 486,780 ₪
שווי מצב חדש			**7,199,200** ₪

[2] מבדיקתי, השטח הוא כ-60 מ"ר ולא 100 מ"ר כנטען.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ההשבחה:

השבחה בשלמות:	₪ 1,849,620
מימוש חלקי:	49.37%
ההשבחה במימוש חלקי:	**₪ 913,157**
היטל השבחה במימוש חלקי:	**₪ 456,578**

12. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס, רח' אל קאעה 16, שכונת בית צפאפא בעיר ירושלים.

12.3. הבאתי בחשבון את נתוני חלקה 38 בגוש 30286 צורתה, מיקומה, מידותיה ושטחה.

12.4. תחשיב ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, תיק בניין 207/0223.02.

12.5. בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון שטחי הבניה המבוקשים עפ"י תכנית הבקשה להיתר כתוספת לבניין המזרחי בחלקה.

12.6. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של החלקה במצב הקודם ובמצב החדש במועד הקובע.

12.7. הובא בחשבון כי תוספת השטחים מכוח תכנית 101-0461491 הינם כתוספת לבניינים קיימים.

12.8. חישוב ההשבחה במקרה שבנדון נערך לחלקה בשלמות, היטל ההשבחה חושב בהתייחס לחלקיות המימוש מכוחה של תכנית 101-0461491 לחלקה.

12.9. הבאתי בחשבון נתוני שווי רלוונטיים בשומות הצדדים, שומות מכריעות בהתאמה למאפייני המגרש והוראות התכניות בשני מצבי התכנון.

12.10. ההערכה אינה כוללת מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון, עקב תכניות בניין עיר בדרך של בקשה להיתר, כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות	היטל השבחה בשלמות	היטל השבחה למימוש חלקי 49.37%
101-0461491	09.06.2018	₪ 1,849,620	₪ 924,810	₪ 456,536

הערך הנקוב יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע