בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 18.07.2022
מס' מינוי: 2889-2021
מספרנו: 800

לכבוד המבקש,
מר מוסטפה סולימאן
המיוצג ע"י מר מחמד קימרי, שמאי מקרקעין
במייל: mkaimari@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית ירושלים
המיוצגת ע"י מר גלעד אברם, שמאי מקרקעין
במייל: ab.gilad@gmail.com

שומה מכרעת בגוש 30610 חלקה 5

מגרש מס' 1 בתכנית 72397

<u>דרך בית חנינא 3, שכונת בית חנינא ירושלים</u>

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 21.12.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין תכניות בניין עיר, וזאת עקב מימוש בדרך בקשה להיתר בניה בתיק בניין 2017/385.00.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי:</u>**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, מיום 27.09.2021, שנערכה ע"י גלעד אברהם, ותגובת המשיבה למסמכי המבקש מיום 27.02.2022.

2.2. שומת המבקש מר מוסטפה סולימאן, מיום 19.01.2022 שנערכה ע"י השמאי מחמד קימרי.

2.3. בתאריך 15.03.2022, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

סיור בנכס נערך בתאריך 05.07.2022 על ידי הח"מ.

4. **<u>מועדים קובעים לשומה:</u>**

תכנית	מועד קובע
3000ב'	02.08.1991
3458א'	26.01.1998
72397	16.04.2016

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש:	30610
חלקה:	5
שטח החלקה:	1,938 מ"ר
מגרש:	מס' 1 בתכנית 72397
שטח המגרש נטו:	1,795 מ"ר עפ"י תצ"ר
מהות המקרקעין:	מגרש בניה מבונה ב-2 מבנים
כתובת:	דרך בית חנינא 3, שכונת בית חנינא, ירושלים
זכויות קניניות:	בעלות

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

6.1. הנכס הנדון מהווה את מגרש מס' 1 בתכנית 72397 מבונה ב-2 מבנים, חלקה 5 בגוש 30610, דרך בית חנינא 3, שכונת בית חנינא, ירושלים.

6.2. שכונת בית חנינא מצויה בחלק הצפון מזרחי של העיר ירושלים, גובלת עם שכונת שועפט מדרום, פסגת זאב ונווה יעקב ממזרח, ואזור תעשייה עטרות מצפון.

6.3. דרך בית חנינא מהווה ציר תנועה מרכזי בשכונת בית חנינא.

6.4. חלקה 5 בשטח רשום של 1,938 מ"ר מבונה בשני מבנים חד קומתיים וותיקים המיועדים להריסה עפ"י הוראות תכנית 72397, צורתה דמוית טרפז, החזית המערבית לדרך בית חנינא באורך של כ-28 מ', עומקה כ-68 מ', מצויה בחלק המזרחי של בית חנינא.

6.5. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני 2-6 קומות לצד מגרשי בניה פנויים, הפיתוח הסביבתי חלקי.

6.6. מגרש מס' 1 בתכנית 72397 בשטח נטו של 1,795 מ"ר, לאחר הפרשה לדרך.

6.7. בנכס מושא השומה הוגשה בקשה להיתר בניה המצוי בתיק בניין מספר 2017/385.00.

6.8. מבוקש להרוס את המבנים הקיימים בחלקה ובניית 2 מבנים חדשים (ראה פרק רישוי).

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

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית 2189, מיום 21.03.1975

התכנית קובעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה להוצאת היתר בניה.

התכנית מסווגת את מושא השומה בתוך הקו הכחול של התכנית, באזור מגורים 5.

זכויות הבניה באזור מגורים 5 בשטח שעד 1,000 מ"ר 50%, בחלקות מעל 1,000 ₪ נדרש אישור של ועדת תכנון ערים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>מצב חדש</u>

7.2. תכנית 3000ב', פורסמה למתן תוקף ביום 18.07.1991 (י.פ 3904).

מטרת התכנית: קביעת ייעודי קרקע, שטחים לבינוי, מתחמי תכנון, התווית דרכים, תוספת 7,500 יח"ד.

על התכנית חלות הוראות תכנית המתאר של ירושלים מס' 62.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מצויה באזור מגורים עד 4 קומות למגורים מעורבים בסחר.

לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת בכפוף לתנאים ובהפרשה לצרכי ציבור.

7.3. תכנית 3458א', פורסמה למתן תוקף ביום 11.01.1998 (י.פ 4605)

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת באזור מסחרי מיוחד ודרך.

באזור מסחרי מיוחד חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר של ירושלים לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות (למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית):

אחוזי הבניה המרביים יהיו 100% משטח המגרש נטו. אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום המעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן: מחסנים לרבות חדר הסקה וכו' עד 8% משטח הבניה המרבי, שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213, חניה תת קרקעית בהתאם לתקן, מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

במגרשים שבהם תיבנה חניה תת קרקעית, בהתאם לתקן החניה המחויבת (לאורך דרך רמאללה) תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו.

סה"כ אחוזי הבניה המירביים במגרש לא יעלו על שיעור מירבי של 150% משטח המגרש נטו.

מספר הקומות המרבי - 4, למעט במגרשים שבהם יותרו אחוזי בניה של 120% ומעלה, שבהם תותר תוספת קומה חמישית בנסיגה של 2 מטר.

שימושים מותרים:

בקומת המרתף: מחסנים, מקלט, חניה, חדר הסקה וכו'.

בקומת הקרקע: מסחר הכולל מסחר קמעונאי, מלאכה, מסעדות וכו'.

בקומה שמעל קומת הקרקע: שימוש מעורב למשרדים ומגורים.

בקומות שלישית ורביעית: בתי מלון, משרדים ומגורים.

סה"כ השטח שישמש למגורים בקומות 4-2 לא יעלה על 70% משטח קומות אלה.

7.4. תכנית 72397 פורסמה למתן תוקף ביום 30.03.2016 (י.פ 7237)

מטרת התכנית: הקמת שני בניינים חדשים למגורים, מסחר ותעסוקה, הקצאת שטח ציבורי לתחנת בריאות המשפחה וקביעת הוראות לשטח עם זיקת הנאה לציבור. בהתאם לתשריט התכנית, המגרש מושא השומה מסווג כתא שטח מס' 1, מיועד לאזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מאזור מסחר מיוחד לאזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור ושטח עם זיקת הנאה לציבור.
- קביעת הוראות להקמת שני בניינים חדשים בני 8 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעית, בניין מס' 1 ממוקם לאורך דרך רמאללה יהא בניין מסחר, משרדים ומגורים, בניין מס' 2 יהא בניין מגורים הכולל 17 יח"ד.
- קביעת הוראות עבור שטח למבני ציבור לתחנת המשפחה ו/או לצרכי חברה וקהילה בבניין מס'

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

1 בקומה ב', קביעת הוראות להקמתו והעברתו לעיריית ירושלים.

- קביעת סך השטחים ל- 8,760 מ"ר, מתוכם 3,815 מ"ר לשטח עיקרי, הכוללים 2,604 מ"ר למגורים, 390 מ"ר למשרדים, 636 מ"ר למסחר ו- 185 מ"ר למבני ציבור, ו- 4,945 מ"ר לשטחי שירות (הכוללים 794 מ"ר על קרקעיים ו- 4,151 מ"ר תת- קרקעיים.
- קביעת שטחי בניה מרבים עבור תחנת בריאות המשפחה או לצרכי חברה וקהילה ל- 200 מ"ר, מתוכם 185 מ"ר שטח עיקרי ו- 15 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת שטח מרבי של מרפסות מקורות 230 מ"ר.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים וקביעת הוראות בגין ארקדה בקומת הקרקע.
- קביעת מס' קומות מרבי ל- 8 קומות מעל 3 קומות לחניה תת - קרקעית.
- קביעת מס' יח"ד מרבי ל- 23 יח"ד.
- קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה, הוראות לעקירת והעתקת עצים בוגרים, הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה, שלבי ביצוע למימוש התכנית ,הוראות פיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

טבלת זכויות והוראות בניה למגרש מס' 1 בשטח 1,767 מ"ר ביעוד מגורים תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור:

שימוש	בניין	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		יח"ד	קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
		עיקרי מ"ר	שירות מ"ר	עיקרי מ"ר	שירות מ"ר		עילי	תת קרקעי	
מגורים	1	743	127			6	8	3	60
משרדים	1	390	73				8	3	
מסחר	1	636	255				8	3	
מוסדות ציבור	1	185	15				8	3	
מגורים	2	1,861	324			17	8	3	170
סה"כ		3,815	794	0	4,151	23			230

שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה, מרפסות ושטחים למרחבים מוגנים.

השטח העיקרי למרפסות מקורות מהווה השטח המרבי למרפסות מקורות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. **<u>תיק הבניין:</u>**

בקשה להיתר בתיק בניין מס' 2017/385.00

תיאור הבקשה: הריסת מבנים קיימים ובניית 2 מבנים חדשים המשלבים מסחר, משרדים, תחנה לבריאות המשפחה ומגורים, סה"כ 23 יח"ד. מבוקשות 3 קומות תת קרקעיות המוצעות על כל החלקה. בקומות העיליות: בחלק המזרחי של המגרש מבוקש בנין מס' 2 מגורים בן 8 קומות עם 17 יח"ד, בחלק המערבי של המגרש מבוקש מסחר, משרדים, מבנה ציבור ומגורים בן 8 קומות עם 6 יח"ד.

להלן שטחי הבנייה בתכנית הבקשה להיתר מאתר תיק רישוי בנייה של עיריית ירושלים:

קומה	שטח עיקרי מ"ר					סה"כ	שטח שירות מ"ר
	מגורים	מסחר	משרדים	בנייני ציבור	שטח עיקרי מרפסות		
-3							1,404.35
-2							1,404.73
-1							1,340.29
0		195.26				195.26	206.76
גלריה		60.32				60.32	37.91
1		334.26					49.91
2			116.13	185		301.13	52.4
3			257.46			257.46	35
4	242.1				14.4	256.5	41.79
5	242.1				14.4	256.5	4067
6	242.1				14.4	256.5	40.67
סה"כ	726.3	589.4	373.59	185	43.2	1,917.93	4,654.48

בתאריך 31.01.2019 אושרה הבקשה להיתר.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

הצדדים אינם חלוקים למצב המשפטי, להלן הפרק המשפטי בשומת המשיבה:

בהתאם להעתק מלוח הזכויות שהופק מתאריך 23.08.2016 מאגף רישום והסדר בלשכת רישום מקרקעין עולה כי, הבעלות בחלקה 5 בגוש 30610 רשומה ע"ש 10 בעלים בחלקים שונים.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת מבקש
תכנית 3000ב'	02.08.1991	₪ 398,602	₪ 276,404
תכנית 3458א'	26.01.1998	₪ 780,677	₪ 553,003
תכנית 72397	16.04.2016	₪ 3,344,620	אין השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11. **<u>טענות הצדדים משומות הצדדים, התגובות, הדיון המקצועי והכרעה:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

- הובא בחשבון מיקום המגרש בדרך בית חנינא, בשכונת בית חנינא, בצפון העיר ירושלים.
- צורתה ההנדסית, מידותיה, טופוגרפיית החלקה, נגישות נוחה ומיקומה באזור מבוקש בעל תנועת מסחר ערה.
- שטח החלקה נטו 1,795 מ"ר בכל מצבי התכנון.
- מרכיב שווי המחוברים של המבנים הוותיקים מתקזז בין מצבי התכנון הקודמים.

<u>תכנית 3000ב':</u>

ההשבחה חושבה להפרש השווי בין קרקע לבניה של 100% ב-4 קומות למגורים ומסחר כפוף לתכנון מפורט עפ"י תכנית 3000ב', לבין השווי הקודם קרקע לא זמינה לבניה בייעוד אזור מגורים 5 (בנייה 50% בשתי קומות) עפ"י תנאים (תיק 2189).

<u>מקדמים:</u>

- מקדם הפחתה בגין אי זמינות - קרקע בשטח מעל דונם עם מבנים בתוך התנאים (2189): 0.85
- מקדם הפחתה לתכנית 3000ב' הכפוף להכנת תכנית מפורטת: 0.8
- מקדם הפחתה לבינוי מגורים מעל מסחר: 0.9 - 0.97

<u>נתוני שווי:</u>

הובאו בחשבון ערכי שווי בשומות מכריעות בסביבת מושא השומה.

- שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים עם זכויות בניה של 50% - 750 ₪.
- שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים/משרדים עם זכויות בניה של 75% - 700 ₪.
- שווי מ"ר מבונה בסיסי למסחר - 1,000 ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

תחשיב שווי מצב חדש - תכנית 3000ב'					
מהות	זכויות בניה	מקדם זמינות/ אי וודאות	מקדם לבינוי מעל מסחר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי מבונה
שטח עיקרי מסחר (25%)	449	0.8	1	₪ 1,000	₪ 359,000
שטח עיקרי מגורים (75%)	1,346	0.8	0.9	₪ 700	₪ 678,510
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 1,037,510
תחשיב שווי מצב קודם - תנאים 2189					
מהות	זכויות בניה	מקדם זמינות/ אי וודאות	מקדם לבינוי מעל מסחר	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה
שטח עיקרי מסחר (25%)	449	0.85	1	₪ 1,000	₪ 381,438
שטח עיקרי מגורים (25%)	449	0.85	0.9	₪ 750	₪ 257,470
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 638,908
סה"כ השבחה					**₪ 398,602**
סה"כ היטל השבחה					**₪ 199,301**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תכנית 3458א':</u>

ההשבחה חושבה להפרש השווי בין ייעוד הקרקע לאזור מגורים מסחר מיוחד עם זכויות בניה של 120% עפ"י תכנית 3458א' (בהנחה כי יבנה חניון תת קרקעי), לבין השווי הקודם קרקע לבניה של 100% ב-4 קומות לא זמינות למגורים ומסחר.

<u>מקדמים:</u>

- מקדם הפחתה לתכנית 3000ב' הכפוף להכנת תכנית מפורטת: 0.8
- מקדם הפחתה לבינוי מגורים מעל מסחר: 0.9 - 0.97

<u>נתוני שווי:</u>

הובאו בחשבון ערכי שווי בשומות מכריעות בסביבת מושא השומה.

- שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים/משרדים עם זכויות בניה של 75% - 1,000 ₪.
- שווי מ"ר מבונה בסיסי למסחר - 1,500 ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

תחשיב שווי מצב חדש - תכנית 3458א'					
מהות	זכויות בניה	מקדם זמינות/ אי וודאות	מקדם לבינוי מעל מסחר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי מבונה
שטח עיקרי מסחר (30%)	539	1	1	₪ 1,500	₪ 807,750
שטח עיקרי מגורים (63%)	1,131	1	0.9	₪ 1,100	₪ 1,119,542
שטח עיקרי משרדים (27%)	485	1	1	₪ 1,100	₪ 533,115
עלויות עודפות לבניית מרתף חניה					-₪ 75,000
סה"כ שווי מצב חדש					2,385,407
תחשיב שווי מצב קודם - תכנית 3000ב'					
מהות	זכויות בניה	מקדם זמינות/ אי וודאות	מקדם לבינוי מעל מסחר	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה
שטח עיקרי מסחר (25%)	449	0.8	1	₪ 1,500	₪ 538,500
שטח עיקרי מגורים (75%)	1,346	0.8	0.9	₪ 1,100	₪ 1,066,230
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 1,604,730
סה"כ השבחה					**₪ 780,677**
סה"כ היטל השבחה					**₪ 390,338**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תכנית 72397:</u>

<u>נתוני שווי:</u>

ההשבחה חושבה להפרש שווי בין קרקע בייעוד לאזור מסחר, מגורים ומשרדים ומוסדות ציבור במצב החדש, לבין קרקע לאזור מגורים מסחר מיוחד עם זכויות בניה של 120% עפ"י תכנית 3458א' במצב הקודם (בהנחה כי יבנה חניון תת קרקעי).

<u>מקדמים:</u>

- מקדם הפחתה לבינוי מגורים מעל מסחר: 0.9 - 0.97

<u>נתוני שווי:</u>

הובאו בחשבון ערכי שווי בשומות מכריעות בסביבת מושא השומה.

- שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים/משרדים - 3,000 ₪.
- שווי מ"ר מבונה בסיסי למסחר – 4,500 ₪ - 3,900 ₪ (הפר בגין שוליות).
- שווי מ"ר מבונה בסיסי למשרדים עם זכויות בניה לפי תכנית - 3,000 ₪.

<u>תחשיב השבחה:</u>

תחשיב שווי מצב חדש - תכנית 72397				
מהות	זכויות בניה	מקדם לבינוי מעל מסחר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר - שטח עיקרי	195.3	1.0	₪ 4,500	₪ 878,670
מסחר גלריה- שטח עיקרי	60.3	1.0	₪ 2,970	₪ 179,150
מסחר קומה א' - שטח עיקרי	334.3	1.0	₪ 3,375	₪ 1,128,128
מגורים-שטח עיקרי	2,537.4	0.97	₪ 3,000	₪ 7,383,834
משרדים-שטח עיקרי	373.6	1.0	₪ 3,000	₪ 1,120,770
עלויות עודפות לבניית מרתף חניה				-₪ 806,000
הפחתה בגין הצורך בתאום להקמת מבנה הציבור				0.97
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתה				₪ 9,588,015
תחשיב שווי מצב קודם - תכנית 3458א'				
מהות	זכויות בניה	מקדם לבינוי מעל מסחר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי מסחר (30%)	539	1	₪ 3,900	₪ 2,100,150
שטח עיקרי מגורים (63%)	1,131	0.9	₪ 3,000	₪ 3,053,295
שטח עיקרי משרדים (27%)	485	1	₪ 3,000	₪ 1,453,950
עלויות עודפות לבניית מרתף חניה				-₪ 364,000
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 6,243,395
סה"כ השבחה				**₪ 3,344,620**
סה"כ היטל השבחה				**₪ 1,672,310**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שמאי המבקש:

תכנית 3000ב':

מצב קודם:

זכויות הבניה לפי מסמך 2189 - 50% זכויות בנייה בשתי קומות משטח מגרש נטו.

היות והייעוד של מסמך התנאים הינו אזור מגורים 5 בהתאם לתכנית המתאר לירושלים מס' 62, והיות והחלקה ממוקמת ליד ציר ראשי בו קיימים נכסים מסחריים נוספים והיות ותכנית המתאר לירושלים 62 מאפשרת שימוש למסחר בקומת הקרקע (באזור מגורים 5) הובא בחשבון כי ניתן לנצל זכויות הבנייה בקומת הקרקע (שהינן מחצית מסך הזכויות) למסחר. מפנה להכרעת השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח 30787/1.

הובא בחשבון כי, בשטח החלקה קיימים 196 מ"ר בנויים. שטח זה הוערך לפי תרומת זכויות הבנייה אשר הוערכו ללא מקדם דחייה, כאשר תרומת המחוברים מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

יתרת הזכויות הוערכה לפי מקדם דחייה 85.0 בגין התנאים (היות ושטח החלקה גדול מדונם).

מצב חדש:

תכנית 3000ב' - אזור בנייה עם זכויות בניה של 100% ב- 4 קומות עם חזית מסחרית (בכפוף לתכנון מפורט.

חלוקת הזכויות לפי 25% למסחר (בקומת הקרקע) ו- 75% למגורים בקומות העליונות.

הובא בחשבון כי בשטח החלקה קיימים 196 מ"ר בנויים. שטח זה הוערך לפי תרומת זכויות הבנייה אשר הוערכו ללא מקדם דחייה, כאשר תרומת המחוברים מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

יתרת הזכויות הוערכה לפי מקדם דחייה 0.8 בגין הצורך בתכנון מפורט ברמה כוללנית.

נתוני שווי:

שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים עם זכויות בניה של 50% - 750 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות.

שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים עם זכויות בניה של 100% - 650 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות.

מקדמים:

מסחר: לפי 3.1 ממגורים.

משרדים: לפי 0.9 ממגורים.

מגורים מעל/ בצמוד למסחר: לפי 0.9 ממגורים ללא שימושים מעורבים.

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם:

מגורים בנוי:	196 מ"ר בנוי * 750 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 132,300 ₪
מגורים יתרת זכויות:	252.75 מ"ר * 0.85 דחיה * 750 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 145,015 ₪
מסחר זכויות:	448.75 מ"ר * 0.85 דחיה * 750 ₪ * 1.3 מקדם שימוש = 371,902 ₪
סה"כ מצב קודם:	649,217 ₪
מושע:	0.9
שווי מצב קודם:	584,295 ₪

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:

מגורים בנוי:	196 מ"ר בנוי * 650 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 114,660 ₪
מגורים יתרת זכויות:	1,1505.25 מ"ר * 0.8 דחיה * 650 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 538,317 ₪
מסחר זכויות:	448.75 מ"ר * 0.8 דחיה * 650 ₪ * 1.3 מקדם שימוש = 303,355 ₪
סה"כ מצב חדש:	956,332 ₪
מושע:	0.9
שווי מצב חדש:	860,699 ₪
השבחה:	**276,404** ₪

תכנית 3458א':

מצב קודם:

תכנית 3000ב' - אזור בנייה עם זכויות בניה של 100% ב- 4 קומות עם חזית מסחרית (בכפוף לתכנון מפורט.

חלוקת הזכויות לפי 25% למסחר (בקומת הקרקע) ו- 75% למגורים בקומות העליונות.

הובא בחשבון כי בשטח החלקה קיימים 196 מ"ר בנויים. שטח זה הוערך לפי תרומת זכויות הבנייה אשר הוערכו ללא מקדם דחייה, כאשר תרומת המחוברים מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

יתרת הזכויות הוערכה לפי מקדם דחייה 0.8 בגין הצורך בתכנון מפורט ברמה כוללנית.

מצב חדש:

ההערכה התבססה על זכויות בנייה 120% למגורים ולמסחר ב-5 קומות, כאשר הקומה הראשונה למסחר ויתר הקומות שמעל למגורים/ משרדים.

חלוקת הזכויות לפי 30% למסחר בקומת הקרקע, ו- 90% למגורים ומשרדים בקומות העליונות.

נתוני שווי:

שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים עם זכויות בניה של 100% - 900 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות.

מקדמים:

מסחר: לפי 3.1 ממגורים.

משרדים: לפי 0.9 ממגורים.

מגורים מעל/ בצמוד למסחר: לפי 0.9 ממגורים ללא שימושים מעורבים.

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם:

מסחר זכויות:	448.75 מ"ר * 0.8 דחיה * 900 ₪ * 1.3 מקדם שימוש = 420,030 ₪
מגורים בנוי:	196 מ"ר בנוי * 900 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 158,760 ₪
מגורים יתרת זכויות:	1,150.25 מ"ר * 0.8 דחיה * 900 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 745,362 ₪
סה"כ מצב קודם:	1,324,152 ₪
מושע:	0.9
שווי מצב קודם:	1,191,737 ₪

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:

מסחר זכויות:	538.5 מ"ר * 900 ₪ * 1.3 מקדם שימוש = 630,045 ₪
מגורים/משרדים זכויות:	1,615.5 מ"ר * 900 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 1,308,555 ₪
סה"כ מצב חדש:	1,938,600 ₪
מושע:	0.9
שווי מצב חדש:	1,744,740 ₪
השבחה:	**553,003** ₪

<u>תכנית 72397:</u>

<u>מצב קודם:</u>

מצב קודם: תכנית 3458א' - אזור מסחרי מיוחד.

ההערכה התבססה על זכויות בנייה 120% למגורים ולמסחר ב- 5 קומות, כאשר הקומה הראשונה למסחר ויתר הקומות שמעל למגורים/ משרדים.

חלוקת הזכויות לפי 30% למסחר בקומת הקרקע, ו- 90% למגורים ומשרדים בקומות העליונות.

<u>מצב חדש:</u>

חישוב השווי נערך לפי זכויות בניה של 2,604 מ"ר למגורים, משרדים 390 מ"ר, מסחר 636 מ"ר כאשר מתוכם 60 מ"ר גלריה ו- 335 מ"ר בקומה א'.

שווי המסחר בקומת הגלריה הוערך לפי מקדם משוקלל 0.84 (1.3 מקדם מסחר * 0.65 מקדם גלריה), שווי המסחר בקומה א' הוערך לפי מקדם משוקלל 1.105 (לפי 1.3 מקדם מסחר * 0.85 מקדם קומה/חשיפה).

הובא בחשבון מקדם 0.95 בגין היקף העסקה, אילוצי בניה ומורכבות הפרויקט. המקדם מבטא, בין היתר הפחתה בגין עלויות מימון ו/או דחייה בגין מטלות ומורכבת בתכנון ובביצוע, דחייה בניהול, שיווק, מורכבות הפרויקט, הוצאות מימון, וכדו'. מפנה לשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס בגו"ח 30612/49.

הובאה בחשבון דחיה לחצי שנה במקדם 0.95 בשל הצורך בתיאום לשטח למבני ציבור בהתאם להוראות התכנית. מפנה להכרעת השמאית המכריעה אווילין דוידזון בגו"ח 30610/111.

הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת בסך של 3,304,000 ש"ח לפי הפירוט:

- עלות עודפת לחניה כתוצאה מהקמת חניה תת קרקעית המהווה את הסכום שבו עלות בניה עודפת על שווי מקום החניה ומחושבת למקומות החניה הנוספים מעבר לזכויות שהיו במצב הקודם.

  העלות חושבה לחניה למגורים בלבד.

  מספר מקומות החניה למגורים לפי הבקשה להיתר 31 מקומות, מספר מקומות החניה הנדרשים למגורים במצב הקודם 13 ל- 10 יח"ד בהתחשב בכך כי זכויות הבניה למגורים מהווים לכל היותר 70% לשטח שמעל קומת הקרקע וכי לשטח הקיים לא נדרשים מקומות חניה. התוספת הינה 18 מקומות חניה.

  בשומת מכרעת של השמאית נאוה סירקיס בגו"ח 30612/49 שווי מקום חניה 60,000 ₪ לשנת 2013, בהתאמה לזמן לשנת 2016 שווי מקום חניה 65,000 ₪.

  עלות בניית מקום חניה 100,0000 ₪, לפי 2,000 ₪ למ"ר בהתאמה למגזר הערבי לשטח 50 מ"ר.

  עלות עודפת למקום חניה ללא מע"מ 30,000 ₪ * 18 חניות = 540,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- הפסד עלות הבניה לשטח קיים לפי 196 מ"ר * 3,000 ₪ = 590,000 ש"ח.
- עלות עודפת להקמת מבנה ציבור 2,130,000 ₪, לפי 6,100 ₪ כולל עלות רישוי ל- 185 מ"ר + עלות הקמת 10 מקומות חניה לפי 100,000 ₪ למקום.
- עלות העתקת עצים עפ"י הוראות התכנית בשטח המגרש לפי 11 עצים * 4,0000 ₪ = 44,000 ₪.

חישוב המימוש החלקי נערך לפי הלכת זעירא, לפי ההפרש בין שווי הזכויות המבוקשות לבין שווי הזכויות המאושרות במצב הקודם.

הובאה הפחתה בשיעור של 10% בגין ריבוי בעלים (מושע).

שווי מ"ר מבונה מגלם בתוכו שווי שטחי שירות לרבות מרפסות מקורות.

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ"ר מבונה בהתבסס על ניתוח עסקת מכר של דירת מגורים בגו"ח 30615/234 בשנת 2020, שווי מ"ר בנוי 12,500 ₪, שווי מ"ר מבונה 2,400 ₪ בצפיפות של 200% בגישת החילוץ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 6,489 ₪), השווי מגלם עלות עודפת לחניה המוערכת בכ-200 ₪, לפיכך שווי מ"ר מבונה ללא גילום מקום חניה 2,600 ₪, בהתאמה למועד הקובע לפי עלייה שנתית של 4% שווי מ"ר מבונה 2,220 ₪.

הוצגו נתוני שווי בשומות מכריעות בין השנים 2021 - 2016, בין היתר של החתום מטה בגו"ח 30615/66 לשנת 2018 ובגו"ח 30615/21 בשנת 2021.

שווי מ"ר מבונה למגורים לצפיפות בניה 120% - 2,850 ₪ כולל מע"מ, 2,450 ₪ ללא מע"מ.

שווי מ"ר מבונה למגורים לצפיפות בניה 216% - 2,600 ₪ כולל מע"מ, 2,200 ₪ ללא מע"מ.

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>מצב קודם:</u>

מסחר זכויות:	538.5 מ"ר * 2,450 ₪ * 1.3 מקדם שימוש = 1,715,123 ₪
מגורים/משרדים זכויות:	1,615.5 מ"ר * 900 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 3,562,178 ₪
סה"כ מצב קודם:	5,277,300 ₪
מושע:	0.9
שווי מצב קודם:	4,749,570 ₪

<u>מצב חדש מימוש מלא:</u>

מסחר קרקע:	241 מ"ר * 0.95 * 0.95 * 2,200 * 1.3 = 622,057 ₪
מסחר גלריה:	60 מ"ר * 0.95 * 0.95 * 2,200 * 0.845 = 100,665 ₪
מסחר קומה א':	335 מ"ר * 0.95 * 0.95 * 2,200 * 1.105 = 734,982 ₪
מגורים:	743 מ"ר * 0.95 * 0.95 * 2,200 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 1,327,704 ₪
משרדים:	390 מ"ר * 0.95 * 0.95 * 2,200 ₪ * 1 = 774,345 ₪
מגורים בנין 2:	1,861 מ"ר * 0.95 * 0.95 * 2,200 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 3,325,514 ש"ח
סה"כ מצב חדש:	6,885,267 ₪
מושע:	0.9
שווי לפני הפחתות:	6,196,741 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

השבחה מלאה ברוטו:	1,447,171 ₪
הפחתת עלויות עודפות:	3,304,000 ₪
השבחה:	0

<u>חישוב למימוש החלקי:</u>

<u>מצב חדש:</u>

מסחר קרקע:	195 מ"ר * 0.95 * 0.95 * 2,200 * 1.3 = 503,324 ₪
מסחר גלריה:	60 מ"ר * 0.95 * 0.95 * 2,200 * 0.845 = 100,665 ₪
מסחר קומה א':	335 מ"ר * 0.95 * 0.95 * 2,200 * 1.105 = 732,788 ₪
מגורים:	726 מ"ר * 0.95 * 0.95 * 2,200 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 1,297,326 ₪
משרדים:	374 מ"ר * 0.95 * 0.95 * 2,200 ₪ * 1 = 742,577 ₪
מגורים בנין 2:	1,811 מ"ר * 0.95 * 0.95 * 2,200 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 3,326,166 ש"ח
סה"כ מצב חדש:	6,612,847 ₪
מושע:	0.9
מבוקש לפני הפחתות:	5,951,562 ₪
השבחה מלאה ברוטו:	1,201,992 ₪
הפחתת עלויות עודפות:	3,304,000 ₪
השבחה:	0

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש:</u>

<u>תיק 2189:</u>

בחלק גדול משכונות בית חנינא ושועפאט נקבעו בתיק 2189 תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, כאשר התכנית לא הופקדה ולא אושרה למתן תוקף כלומר לא מדובר בתוכנית מאושרת.

בהתאם להוראות שבתיק, שטח המגרש של חלקות לבניה לא יעלה על 1,000 מ"ר, ובקשות לבניה בחלקות מעל לדונם תבואנה לועדה "בדרך של תכנון ערים", מכאן יש להביא בחשבון הפחתה לדחייה להכנת תכנית מפורטת.

במקרה הנדון שטח חלקת המקור מעל לדונם, מכיוון שלא מדובר בתכנית סטטוטורית הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.85 לזכויות הבניה הצפויות ל 50%.

<u>תכנית 3000ב':</u>

עפ"י תכנית מתאר 3000ב' לא ניתן היה להוציא היתרי בניה ללא הכנת תכנית מפורטת. אין מחלוקת לזכויות בניה בשיעור של 100% לפי 25% לקומה.

הובא בחשבון לזכויות מקדם הפחתה של 0.8 משווי קרקע זמינה לבניה המביא בחשבון כי מדובר בתכנית "כתמים" המשתרעת על שטח של אלפי דונם.

<u>מגורים מעל מסחר:</u>

לא נמצאו עסקאות המעידות על ההפחתה הנטענת למגורים מעל לקומת מסחר. קיומם של ריכוז גבוה של בתי מגורים וותיקים לאורך דרך רמאללה, יש בהם להעיד על ביקוש למגורים לאורך דרך רמאללה.

לשם הזהירות הובא בחשבון מקדם הפחתה בסיסי בשיעור של 10% לשטחי המגורים מעל מסחר עפ"י השמאות המכרעת של גבע בלטר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לעניין תכנית 72397, מכיוון שרוב שטחי המגורים נבנים בבניין מס' 2 העורפי ללא המסחר, הובא בחשבון מקדם משוקלל בשיעור 0.97 לכל שטחי המגורים בשני הבניינים.

<u>הפחתה למושע:</u>

השימוש במקדם התאמה למושע מבוצע במקום בו יש הבדל בהרכב הבעלויות בין הנכס נשוא השומה לנכסי ההשוואה. הקרקע בסביבה מאופיינת בבעלות משותפת, מושע, לפיכך אין מקום למקדם התאמה זה בנכס הנדון.

מדובר בקרקע בבעלות משותפת של 2 משפחות שאינה שונה במהותה מקרקעות אחרות בשכונה, דבר המקבל ביטוי ברמת מחירי הבסיס.

לראייה, בעלי הקרקע יזמו תוכניות נקודתיות והגישו בקשה להיתר.

<u>חניה תת קרקעית:</u>

עפ"י תכנית 3458א', במגרשים שבהם תיבנה חניה תת קרקעית תינתן תוספת אחוזי בניה של 20% משטח המגרש נטו.

החובה לחניון תת קרקעי הנה רק במקרה ש ל תוספת זכויות של 20% מעל 100%.

בשומת הוועדה הובא בחשבון כי עפ"י תכנית 3000ב' בבינוי של 100% אין עלות עודפת למרתפי חניה ובתכנית 3458א' בבינוי של 120% נקבעה הפחתה של 20% משווי הזכויות מעבר ל-100% עפ"י שומה מכרעת של השמאית המכריעה אוולין דוידזון בחלקה 111.

תחשיב ההשבחה לתכנית 72397 מבוסס על ערכי השווי שנקבעו בשומה המכרעת של גבע בלטר לתכנית 168336 בגו"ח 30610/4 הממוקמת בצמוד לנכס שבנדון למועד קובע דומה שם הובאה בחשבון עלות עודפת של 26,800 ₪ למקום חניה למגורים למועד קובע דומה.

נכון למועד הקובע לתכנית 72397 בוצע הפחתה בשני מצבי התכנון לפי עלות עודפת של 26,000 ₪ למקום חניה למגורים בלבד לפי 31 מקומות חניה במצב החדש ו -14 מקומות חניה במצב הקודם.

<u>מבנה ציבור:</u>

בתקנון התכנית לא מצוין כי ביצוע מבנה הציבור יבוצע בפועל על חשבון היזם, וראיה לכך נכון להיום היזם לא התבקש לחתום על כתב ערבות כלשהו עם העירייה לביצוע המבנה. גם עפ"י הפסיקה יש לנכות רק תשלומים המעוגנים בחוק.

דחייה בגין מבנה הציבור - בהליכי תכנון כיום מקובל בי מקום להפקיע עד 40% משטח המגרש לצרכי ציבור ובכך להקטין את זכויות הבניה המוצעות. במקרה הנדון מתוכננים שטחי ציבור כחלק מהפרויקט בהקמה. כלומר, נושא הממשק מול הרשויות לצורך בחינת ההפרשות המבונות מתחיל עוד טרם אישור התכנית המשביחה בהליך התכנון הראשוני.

לפיכך, בעת הוצאת היתר הבניה כבר ידוע הן לבעלים והן לרשות מהות ההפרשה ומכאן אין הדבר מהווה עיכוב נוסף המצריך הפעלת מקדם נוסף. לשם הזהירות הובא בחשבון הפחתה של 0.97 בהתאם להכרעה של אוולין דוידזון בחלקה 111 ממול.

<u>היקף הפרויקט:</u>

ככל שמימוש הפרויקט היה מבוצע ע"י גורמים פרטיים, אפשר היה להביא בחשבון מקדם הפחתה לגודל פרויקט. עם זאת, מכיוון שהוחלט כי יש יתרון למימוש הפרויקט ע"י עוסקים, הרי שבראייתו של יזם, יש יתרון בגודל הפרויקט הרי זו מומחיתו ואז אין להביא בחשבון הפחתה בשל גודל ומורכבות הפרויקט.

<u>ערכי שווי:</u>

ערכי השווי בשומת הועדה הינם בהסתמך בעיקר על שמאות מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 30610/4 הצמודה ועל שמאות מכרעת של אוולין דודזון בגו"ח 30610/111 מצדה השני של דרך בית חנינא. מציין כי ערכי השווי שנקבעו בשומות אלו נוטים על הצד הזהיר. מפנה לערכי שווי בשומות מכריעות נוספות.

נתוני שווי לתכנית 72379 מבוססים על הערכים שנקבעו בשמאות המכרעת של גבע בלטר ואוולין דוידזון, ערכי אלה נוטים לרף הנמוך.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הוצגו ניתוח עסקאות מכר בדירו מגורים בשומות מכריעות, בין היתר של החתום מטה בגו"ח 30610/143 לשנת 2014.

<u>מרכיב מע"מ:</u>

כאשר עסקה לקרקע מבוצעת בין פרטיים אין חבות במע"מ, אבל אם חברה הייתה קונה את הנכס מהפרטי היא הייתה מוסיפה לתמורה מע"מ, ומוציאה חשבונית עצמית על המע"מ.

מישהו צריך להעביר את המע"מ לרשויות המס, לא הגיוני שהפרטי ימכור את הקרקע ב-17% הנחה לחברה, לעומת האופציה למכור את הקרקע לפרטי במחיר מלא.

שמאי הבעלים הסתמך על שומות מכריעות שלטענתו כוללות מע"מ, כאשר בשומות המכריעות לא הייתה כלל התייחסות לעניין המע"מ.

הוצגו התייחסות שמאים מכריעים לעניין הכללת מרכיב המע"מ בערכי השווי, בין היתר של החתום מטה בגו"ח 30615/320.

<u>הכרעה:</u>

<u>מושא השומה:</u>

מושא השומה מהווה מגרש מס' 1 בתכנית 72397, מגרש מבונה בשני מבנים וותיקים המיועדים להריסה בפרויקט לבניית 2 מבנים בני 8 קומות (כולל קומת קרקע וגלריה) לשימושים של מגורים, מסחר משרדים ומבני ציבור, מעל 3 קומות מרתף.

<u>מימוש מבוקש:</u>

המימוש המבוקש עפ"י תכנית הבקשה להיתר מהווה מימוש חלקי מהזכויות בתכנית 72397.

<u>שטח המגרש לחישוב זכויות:</u>

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם לשטח מגרש של 1,795 מ"ר, שטח נטו בכל מצבי התכנון.

<u>תכנית 3000ב':</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

הצדדים אינם חלוקים ליעוד החלקה וזכויות הבניה.

תכנית 3000ב' מסווגת את חלקת מושא השומה באזור בייעוד מגורים ומסחר, זכויות בנייה של 100% ב-4 קומות בכפוף לתכנון מפורט.

במצב קודם עפ"י תכנית/מסמך 2189 מושא השומה ממוקם בתחום בו נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, באזור מגורים 5, זכויות הבניה 50% ב-2 קומות (בהתאם לתכנית המתאר לעיר ירושלים).

<u>מקדם אי זמינות</u>

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם למקדם אי וודאות כדלקמן:

לתכנית 2189: מקדם 0.85, לאי זמינות בשל שטח מגרש מעל דונם.

לתכנית 3000ב': מקדם 0.8 לאי זמינות עד להכנת תכנית מפורטת.

<u>מקדם שווי למגורים מעל מסחר:</u>

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם למקדם 0.9 לשווי שטחי הבניה למגורים מעל מסחר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שטח בנוי:</u>

אין חולק כי על החלקה 2 מבנים וותיקים.

הן שמאי המשיבה והן שמאי המבקש חישבו את שווי מושא השומה בשני מצבי התכנון כזכויות בניה למגרש, מבלי להתחשב בשווי הבנוי.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש לפיה לזכיות הבניה לשטח הבנוי אין להביא בחשבון מקדם אי וודאות היות ושטח זה בנוי בשני מצבי התכנון.

<u>נתוני שווי:</u>

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה למגורים בצפיפות 50% - 750 ₪, ובצפיפות 75% - 700 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר 1,000 ₪.

בשומת המבקש שווי מ"ר מבונה למגורים בצפיפות 50% - 750 ₪, ובצפיפות 75% - 650 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר לפי מקדם 1.3 משווי למגורים.

שווי מ"ר מבונה בשומות הצדדים בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים.

בחנתי הכרעות שמאים אליהם הפנו שמאי הצדדים, אציין כי חלק מנתוני השווי אליהם מפנים הצדדים הינם מגושים אחרים בבית חנינא.

להלן נתוני שווי בשומות מכריעות בסמיכות ובסביבת מושא השומה בשכונת בית חנינא בגוש 30610:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי ל-50% זכויות	שווי ל-75% זכויות	למסחר
גבע בלטר	30610/2	700 ₪	600 ₪	
אוולין דודזון	30610/111	750 ₪	650 ₪	1,000 ₪
מרדכי דדון	30610/52	725 ₪	700 ₪	

השמאים המכריעים גד נתן לנכס בגו"ח 30610/193 ושמואל רוזנברג לנכס בגו"ח 30610/194 הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה 700 ש"ח בשני מצבי התכנון.

אציין כי קיימות מספר רב של שומות מכריעות וכי המוצגות לעיל בטבלה משקפות טווח ממוצע לנתוני השווי בשכונת בית חנינא לתכנית 3000ב'.

בשומה מכרעת בתיק מינוי 420-2020 לנכס בגו"ח 30610/251 הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה 700 ₪ לזכויות בניה של 50% לבניין בן 2 קומות, ושווי מ"ר מבונה במעוגל 600 ₪ לזכויות בניה של 100% לבניין בן 4 קומות.

במקרה הנדון אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 750 ₪ לזכויות בניה של 50% (מוסכם על הצדדים) לבניין בן 2 קומות, ושווי מ"ר מבונה 650 ₪ לזכויות בניה של 100%, שווי מ"ר מבונה למסחר 1,000 ₪.

<u>מושע:</u>

ערכי השווי הינם ממוצעים עפ"י שומות מכריעות כאשר סביר כי חלק מערכי השווי הינם בחלקות בהם קיימת בעלות משותפת, מושע, וחלק בבעלות פרטית/משפחה אחת.

במקרה הנדון הבעלות הינה של משפחת אבו חמדה ומשפחת סלימאן, לשם הזהירות, אביא בחשבון מקדם בעלות משותפת 0.95, שכן את שטח החלקה שהינו נרחב ניתן היה לחלק ל-2 מגרשי בניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תחשיב השבחה:</u>

שטח מגרש לחישוב זכויות 1,795 מ"ר

<u>שווי מצב חדש תכנית 3000ב' (זכויות בניה 100%):</u>

שווי זכויות הבנוי:	196 מ"ר בנוי * 650 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 114,660 ₪
מגורים יתרת זכויות:	1,150.25 מ"ר * 0.8 דחיה * 650 ₪ * 0.9 מקדם מעל מסחר = 538,317 ₪
מסחר זכויות:	448.75 מ"ר * 0.8 דחיה * 1,000 ₪ = 359,000 ₪
סה"כ מצב חדש:	1,011,977 ₪
מקדם מושע:	0.95
שווי מצב חדש:	**961,378** ₪

<u>שווי מצב קודם תבנית 2189 (זכויות בניה 50%):</u>

שווי זכויות הבנוי:	196 מ"ר בנוי * 750 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 132,300 ₪
מגורים יתרת זכויות:	252.75 מ"ר * 0.85 דחיה * 750 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 145,015 ₪
מסחר זכויות:	448.75 מ"ר * 0.85 דחיה * 1,000 ₪ = 381,437 ₪
סה"כ מצב קודם:	658,753 ₪
מקדם מושע:	0.95
שווי מצב קודם:	**625,815** ₪
<u>השבחה:</u>	**<u>335,563</u>** ₪

<u>תכנית 3458א':</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

הצדדים אינם חלוקים ליעוד החלקה וזכויות הבניה.

תכנית 3458א' במצב חדש מסווגת את מושא השומה באזור מסחרי מיוחד, זכויות הבניה 100% בתוספת 20% במקרה של הקמת חניון תת קרקעי, הובאו בחשבו סה"כ 120% זכויות בניה.

במצב קודם תכנית 3000ב' מסווגת את חלקת מושא השומה באזור בייעוד מגורים וזכויות בנייה של 100% למגורים ומסחר ב-4 קומות בכפוף לתכנון מפורט.

<u>מקדם אי זמינות</u>

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם למקדם דחייה/אי וודאות 0.8 לתכנית 3000ב' במצב קודם בלבד, לזכויות הבניה מכוח תכנית 3458א' לא נלקחה בחשבון דחייה.

<u>מקדם שווי למגורים מעל מסחר:</u>

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם למקדם 0.9 לשווי שטחי הבניה למגורים מעל מסחר.

<u>שטח בנוי:</u>

כאמור על החלקה 2 מבנים וותיקים.

הן שמאי המשיבה והן שמאי המבקש חישבו את שווי מושא השומה בשני מצבי התכנון כזכויות בניה למגרש, מבלי להתחשב בשווי הבנוי.

אביא בחשבון במקרה הנדון שווי הזכויות כבנויות ללא מקדם דחיה רק במצב קודם, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקש, יודגש כי במצב חדש השימוש המיטבי הינו מגרש לבניה בו כל הזכויות ללא דחיה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>חניה:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי במצב קודם לא קיימת עלות עודפת להקמת מקומות חניה.

בתחשיב שומת המשיבה במצב חדש הובאה בחשבון הפחתה לעלות עודפת בסך של 75,000 ₪ בגין חניה תת קרקעית לאור תוספת זכויות בניה של 20% עפ"י הוראות התכנית במקרה של הקמת מרתף חניה תת קרקעי. העלות העודפת חושבה עפ"י שומה מכרעת של השמאית המכריעה אוולין דוידזון בחלקה 111.

בשומת המבקש לא הובא בחשבון הפחתה לעלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי.

בהוראות תכנית 3458א' נקבעו זכויות הבניה הבסיסיות לפי 100% זכויות בניה, ובמקרה של הקמת חניה תת קרקעית תינתן תוספת בשיעור של 20% זכויות בניה.

כאמור הן שמאי המשיבה והן שמאי המבקש חישבו את שווי המצב החדש לתכנית 3458א' לפי 120% זכויות בניה. לפיכך, אביא בחשבון במקרה זה עלות עודפת בגין הקמת מקומות חניה בשומת המשיבה.

אציין, כי במועד הדיון הסכים שמאי המבקש כי יש להפחית את העלות העודפת לחניה לתכנית 3458א'.

<u>נתוני שווי:</u>

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה למגורים ומשרדים 1,100 ₪ , שווי מ"ר מבונה למסחר 1,500 ₪.

בשומת המבקש שווי מ"ר מבונה למגורים ומשרדים 900, שווי מ"ר מבונה למסחר לפי מקדם 1.3 משווי למגורים.

שווי מ"ר מבונה בשומות הצדדים בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים.

בחנתי הכרעות שמאים אליהם הפנו שמאי הצדדים. אציין, כי חלק מנתוני השווי אליהם מפנים הצדדים הינם מגושים אחרים בבית חנינא.

להלן נתוני שווי בשומות מכריעות בסמיכות ובסביבת מושא השומה בשכונת בית חנינא בגוש 30610:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי למגורים/משרדים	למסחר
גבע בלטר	30610/4	1,100 ₪	1,500 ₪
אוולין דודזון	30610/111	1,100 ₪	1,500 ₪
משה נדם	30610/153	1,100 ₪	
גד נתן	30610/193	1,150 ₪	
שמואל רוזנברג	30610/194	1,150 ₪	

אציין, כי קיימות מספר רב של שומות מכריעות ואלה המוצגות בטבלה דלעיל משקפות טווח ממוצע לנתוני השווי בשכונת בית חנינא לתכנית.

במקרה הנדון, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים 1,100 ₪, ושווי מ"ר מבונה למסחר 1,500 ₪.

<u>מושע:</u>

ערכי השווי הינם ממוצעים עפ"י שומות מכריעות כאשר סביר כי חלק מערכי השווי הינם בחלקות בהם קיימת בעלות משותפת, מושע, וחלק בבעלות פרטית/משפחה אחת.

במקרה הנדון הבעלות הינה של משפחת אבו חמדה ומשפחת סלימאן, לפיכך אביא בחשבון מקדם בעלות משותפת 0.95, כאמור לעיל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם:

מסחר זכויות 25%:	448.75 מ"ר * 0.8 דחיה * 1,500 ₪ = 538,500 ₪
מגורים בנוי:	196 מ"ר בנוי * 1,100 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 194,040 ₪
מגורים יתרת זכויות:	1,150.25 מ"ר * 0.8 דחיה * 1,100 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 910,998 ₪
סה"כ מצב קודם:	1,643,538 ₪
מקדם מושע:	0.95
שווי מצב קודם:	**1,561,361** ₪

שווי מצב חדש:

מסחר זכויות 30%:	538.5 מ"ר * 1,500 ₪ = 807,750 ₪
מגורים/משרדים זכויות:	1,615.5 מ"ר * 1,100 ₪ * 0.9 מקדם שימוש = 1,599,345 ₪
עלויות עודפות לחניה:	75,000 ₪ (-)
סה"כ מצב חדש:	2,332,095 ₪
מקדם מושע:	0.95
שווי מצב חדש:	**2,215,490** ₪
השבחה:	**654,129** ₪

תכנית 72397:

המימוש המבוקש הינו בקשה להיתר בתיק בניין 2017/385.00 להריסת מבנים קיימים ובניית 2 מבנים חדשים המשלבים מסחר, משרדים, תחנה לבריאות המשפחה ומגורים, סה"כ 23 יח"ד, ראה פרק תיק בניין.

מצב קודם:

יובאו בחשבון זכויות הבניה מכוח תכנית 3458א' כמגרש בניה.

מצב חדש:

יובאו בחשבון זכויות הבניה מכוח תכנית 72397.

ההשבחה תחושב למימוש חלק זכויות הבניה מכוח התכנית עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

מקדם שווי למגורים מעל מסחר:

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם למקדם 0.9 לשווי שטחי הבניה למגורים מעל מסחר.

חניה:

בשומות הצדדים הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת למקומות חניה למגורים.

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב קודם 14 חניות, במצב חדש 31 חניות לפי עלות עודפת של 26,000 ₪.

שמאי המבקש הביא בחשבון במצב קודם 13 חניות, במצב חדש 31 חניות לפי עלות עודפת של 30,000 ₪.

בחלוקת זכויות הבניה במצב קודם ל-2 מבנים, מתקבל שטח של כ-1,077 מ"ר למבנה, ובחלוקה ל-4 קומות מותרות, שטח קומה כ-269 מ"ר. בהתחשב בקומת מסחר בבניין אחד אביא בחשבון 14 יח"ד במצב קודם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בשומה מכרעת לנכס בגו"ח 30610/111 קבעה השמאית המכריעה אוולין דודזון עלות עודפת למקום חניה בסך של 24,000 ₪ למועד 10.03.2016.

בשומה מכרעת לנכס בגו"ח 30610/4 קבעה השמאית המכריעה אוולין דודזון עלות עודפת למקום חניה בסך של 26,800 ₪ למועד 11.03.2016.

אביא בחשבון במקרה הנדון עלות עודפת למקום חניה בסך של 27,000 ₪.

סה"כ עלות עודפת במצב קודם 378,000 ₪, במצב חדש 837,000 ₪.

<u>ביצוע מטלה ציבורית:</u>

בשומת המבקש הופחתה עלות עודפת לשימוש מבנה ציבור בסך של 2,130,000 ₪ הכולל הקמת שטח בניה של 185 מ"ר לפי 6,100 ₪/מ"ר (כולל עלות רישוי) + 10 מקומות חניה לפי 100,000 ₪ למקום חניה.

בשומת המשיבה לא הופחתה עלות עודפת להקמת שטח לשימוש ציבורי.

בטבלת זכויות הבניה בתכנית שטח של 185 מ"ר עיקרי + 15 מ"ר שירות, סה"כ 200 מ"ר, בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".

בהוראות התכנית נקבע בין יתר הוראות התכנית בסעיף 4.1 (טז) "הפקעות לצרכי ציבור" נקבע כי בתחום קומה ב' בבניין מס' 1 המוצע (מפלס 8.84+) יוקצה שטח ציבורי בנוי בהיקף של א יפחת מ-200 מ"ר (עיקרי ושירות) לצרכי תחנה לבריאות המשפחה או עבור חברה וקהילה, בהתאם למסומן בצבע וורוד בנספח הבינוי, מקומות חניה נדרשים עפ"י התקן לשטחים הציבוריים יבוצעו בתחום חנייה הבניין. כן נרשם כי השטח הציבורי יבנה במלואו ובשלמותו, לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, בד ובד עם בניית המגורים וכחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.

לא מצאתי בהוראות התכנית הוראה הקובעת את אחריות הביצוע או כל התייחסות אחרת לעניין הנושא בעלות הקמת השטח המתוכנן לשטח מבנה הציבור. יודגש כי השטח מיועד להפקעה ע"י עיריית ירושלים, וכי תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע להנחת עיריית ירושלים.

במינויים אחרים בהם מוניתי כשמאי מכריע ומחלוקת הצדדים נסובה על עלות המטלה הציבורית אותה יש להפחית משווי המצב החדש, המחלוקת נפתרה ע"י הצגת התחייבות היזם/הבעלים כלפי הוועדה המקומית או הצגת חישוב העלות ע"י גורמים מוסמכים אשר היו מקובלים ע"י הצדדים.

במועד הדיון ציין שמאי המבקש כי הבעלים התבקש לחתום על כתב התחייבות לפיו היזם יבצע את המטלה הציבורית, וכי הסיבה לאי חתימה הינה דרישת העירייה לשטח נרחב יותר מהוראות התכנית.

בתאריך 06.07.2022, לאחר שהודעתי לצדדים על סיום הכרעתי בתיק ודרישת תשלום, שלח אלי שמאי המבקש כתב התחייבות חתום ובו התחייבות הבעלים להקמת מבנה הציבורי על חשבונו בהתאם לנוסח שנמסר לו על ידי הועדה המקומית.

בפנייתו של שמאי המבקש במייל נכתב כך:

> **"כפי שצוין בדיון, העירייה מבקשת כי המטלה הציבורית תבוצע ע"י היזם. כבר צוין כי נשלח נוסח כתב התחייבות וכי העירייה לא מפיקה היתר ללא ההתחייבות; וציון גם כי בשומה המכרעת של חלקה 111 שממול לחלקה הנדון (מר אברם גם מעורב בה), הופחתה עלות המטלה הציבורית לפני סיום ההתחייבות ואף לפני הפקת נוסח ההתחייבות (מדובר במצב תכנוני דומה ובבעלי זכויות דומים, בחלקה הנדון ובחלקה 111).**
>
> **אך כמו בעיריית ירושלים, התהליך הינו ארוך מאוד....**
>
> **לאי יכול להיות כי מתן ההיתר יתעכב בשל כתב ההתחייבות לזמן רב ובסופו של דבר לא יזוכה הנישום עבור המטלה הציבורית!!**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לכן, נבקש כדלקמן:

1. אם העירייה מבקשת שלא לזכות את הנישום עבור המטלה הציבורית, ואם כבוד השמאי המכריע לא יפחית את עלות המטלה הציבורית, הדבר צריך להיות מבוסס על הצהרה על כך מטעם הוועדה המקומית.

2. לחילופין, נסכים לחישוב ההיטל בשתי חלופות: אחת בהנחה כי היזם יבצע את המטלה הציבורית והשנייה בהנחה כי הוועדה המקומית תבצע את המטלה הציבורית."

לאחר שביקשתי את התייחסות המשיבה לדרישת שמאי המבקש, ענה על כך שמאי המשיבה במייל מיום 14.07.2022

"מדיניות הועדה הנה כי הדבר יבחן רק בהליך פשרה בועדת ערר, שהרי מדובר במסמך שמנותק מהמועד הקובע"

בשומה מכרעת תיק מינוי 2526-2020 לנכס בגו"ח 30341/524-523, רחוב קאסוטו בירושלים, נקבע בתכנית 14404 שטח ציבורי עבור מבנה ציבור. עמדת העיריה כפי שהועברה ע"י עו"ד ארז שפירא הייתה כי אין להביא בחשבון את עלות הקמת מבנה הציבור במסגרת היטל השבחה בתנאים של אותה תכנית.

יחד עם זאת מסכים עו"ד שפירא למקרה בו מדובר על בקשה להיתר בניה וכי העלות להקמת המבנה הציבורי תושת על הבעלים.

להלן ציטוט ממכתבו של עו"ד שפירא בסעיף 32 וההבחנה המתבקשת בסעיף 33 :

32. ומסקנת ועדת הערר היתה, כדלקמן:

"במקרה שלפנינו מחייבת התוכנית החדשה להקצות שטח <u>מבונה</u> למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש לבנות היזם. הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש; וכן - עלויות בניית השטח שמיועד להקצאה לרשות המקומית נובעות מהתוכנית החדשה, ומקורן בדרישה "פנימית" של התוכנית לבצע מטלה ציבורית. במצב דברים זה, יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה [ראו גם: הקצאות ורטיקליות, עמ' 158].

33. הטעות של ועדת הערר היא בהנחת המוצא לפיה הסכומים משפיעים על השווי המצב החדש.

השאלה שהיה על ועדת הערר לבחון היא שאלה מקדמית אחרת – האם היזם הוא זה שנושא בעלות הקמת מבני הציבור. רק אם התשובה לשאלה זו חיובית, ניתן לפנות ולבחון את השפעת העלות על שווי המקרקעין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו בגין **בקשה להיתר בניה ולא במכר**.

כתב ההתחייבות נוסח על ידי הועדה המקומית והוא מהווה מסמך התחייבות חתום ומאומת על ידי הבעלים.

לאור כך אני סבור, כי המקרה תואם את עמדת הועדה המקומית בהתאם למכתבו של עו"ד ארז שפירא וכי יש להתחשב באותן עלויות באומדן שווי המצב החדש.

לאחר בחינה, אני רואה לנכון לאמץ את עלויות הבניה ואומדן עלות עודפת לחניות נדרשות בהתאם לשומת המבקש.

לשם הזהירות ובמידה שהועדה המקומית תחליט להגיש ערר על קביעתי זו, אני מקבל את הצעתו של שמאי המבקש ואציג תחשיב שאינו מתחשב בעלויות בניית המטלה הציבורית במלוא היקפה כמתואר.

<u>דחיה בגין תיאום להקמת מבנה ציבור:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.97 בגין הצורך בתאום להקמת מבנה ציבור בהתאם להכרעת השמאית המכריעה אוולין דוידזון בחלקה 111.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם 0.95, דחיה לחצי שנה בשל הצורך בתיאום לעניין שטח למבנה ציבור, מפנה לשומת השמאית המכריעה אוולין דוידזון בחלקה 111.

אני מקבל במקרה הנדון את הסכמת הצדדים למקדם בגין תיאום להקמת מבנה ציבור, אביא בחשבון מקדם 0.97 כפי שהובא בחשבון בשומת השמאית המכריעה אוולין דוידזון בחלקה 111.

<u>הפחתה בגין מורכבות והיקף בנייה/פרויקט:</u>

בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.95 משווי מצב חדש בגין היקף העסקה אילוצי הבנייה ומורכבות הפרויקט, המבטא הפחתה בגין עלויות מימון ו/או דחיה בגין מטלות ומורכבות בתכנון וביצוע, דחייה בניהול, שיווק וכד'.

לטענת שמאי המשיבה היות ומימוש הפרויקט אינו מבוצע ע"י גורמים פרטיים אין להביא בחשבון מקדם הפחתה, לטענתו מנקודת ראותו של יזם יש יתרון לגודל פרויקט שזו מומחיותו.

בחנתי את מסמכי תכנית 72397 הכוללים מעבר להוראות התכנית נספח בינוי ותנועה מפורטים.

אני סבור כי במקרה הנדון אין מדובר בפרויקט מורכב במיוחד שבגינו יש להביא בחשבון הפחתה לגודל או למורכבות הבניה, עלויות מימון וניהול הפרויקט הינם חלק מהעלות של יזם בהקמת פרויקט.

<u>העתקת עצים:</u>

בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה להעתקת 11 עצים בסך של 44,000 ₪.

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה ולא הוצגה התייחסות.

בהוראות התכנית נקבע בסעיף 4.1.יד(ג) כי 11 עצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם.

עלות זו הינה פנימית לתכנית ומכאן שיש להביאה בחשבון במקרה הנדון.

בבדיקתי, עלות העתקת עץ בוגר נכון לשנת 2022 בגבולות 5,000 ₪ - 2,500 ₪, לפיכך אני מקבל במקרה הנדון את עלות העתקת העצים בשומת המבקש.

<u>מושע:</u>

ערכי השווי הינם ממוצעים עפ"י שומות מכריעות כאשר סביר כי חלק מערכי השווי הינם בחלקות בהם קיימת בעלות משותפת, מושע, וחלק בבעלות פרטית/משפחה אחת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

במקרה הנדון הבעלות הינה של משפחת אבו חמדה ומשפחת סלימאן, לפיכך אביא בחשבון מקדם בעלות משותפת 0.95, כאמור לעיל.

<u>מע"מ:</u>

בתיקים אחרים שנדנו בפני הועלתה סוגיית המע"מ לא פעם.

קיימת חשיבות לקביעת מעמדו של המחזיק במקרקעין לעניין התייחסות למרכיב המע"מ ולעניין היטל השבחה. מעמדו של המחזיק יקבע, האם יש להפחית את מרכיב המע"מ בקביעת שווי מ"ר מבונה.

ככל שיש לראות בקרקע כקרקע בבעלות יחיד (פרטי) וללא קשר לפעילות עסקית כזו או אחרת, הרי שאין להפחית מע"מ בעת חישוב שווי מ"ר מבונה, מדובר בשוק שבין פרטיים.

ככל שניתן לזהות פעילות עסקית קיימת או אולי עתידית, הרי שניתן לקבוע שמדובר בשוק של עוסקים או לכל הפחות בשוק מעורב (פרטי ועסקי בו זמנית) ובשוק כזה יש להפחית את המע"מ ולקבוע את שווי מ"ר מבונה שאינו כולל מע"מ.

מכל האמור עולה, כי קיים אתגר משפטי ומיסויי לזהות את מעמד הבעלים בנכס וההשלכות הן משמעותיות לעניין אומדן שווי המקרקעין בכלל או לעניין שווי מ"ר מבונה לחישוב ההשבחה.

עניין זה אינו חדש וניתנה לו התייחסות כבר בשנת 2009 עת פורסם תקן 11 א' לתקינה השמאית העוסק בסוגיות מיסוי בעסקאות מקרקעין ובמיוחד בפרק א' - התייחסות למע"מ.

ההתלבטות בעניין מעמד המקרקעין לעניין המע"מ באה לידי ביטוי בפסק דין של בית המשפט העליון לאחר קבלת חוות דעתו והתייחסותו של היועמ"ש לממשלה בפסיקתה של כבוד השופטת ד' ברק-ארז[1] שניתן ביום 18.06.2019:

> 37. לאמיתו של דבר, ההכרה במציאות המורכבת בשוק המקרקעין, שאינו פועל כשוק מונוליטי, החלה להתבטא גם בפסיקתן של ועדות ערר, והתבטאה באי-החלת הכלל שנקבע בעניין הקופה לתגמולים כאשר מדובר בשוק מובהק של עוסקים. אם כן, המחלוקת שבפנינו נסבה על השאלה האם להמשיך במגמה זו של הכרה ב"בידול" אם לאו. החידוש בתקן 11 בהשוואה להתקדמות שכבר הושגה בהחלטותיהן של ועדות הערר הוא ההתייחסות לא רק להבחנה בין "שוק עוסקים" לבין "שוק פרטי", אלא גם למצב של "שוק מעורב".
>
> 38. במבט רחב יותר, יש לומר כי כבר נקבע בפסיקתנו שערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית לחישובו של ערך ההשבחה הוא "נתון אובייקטיבי השאוב מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי" (עניין אברמוביץ, בפסקה 16). מקום שניתן לאפיין שוק של נכס מסוים, ולקבוע כי הוא מכיל סוג מובהק של קונים פוטנציאלים, אשר יחסם לרכיב המע"מ הוא אחיד, הרי שניתן להעריך אם אותם קונים יתחשבו ברכיב המע"מ בהערכתם את שווי הנכס, ולכך יש השלכה על המחיר הסביר אותו ישלמו. כפי שעולה מתקן 11 ואף מהאמור בעמדת היועץ, במקרה הטיפוסי "עוסק" ישקיף על שווי הנכס ללא רכיב המע"מ, מאחר שהוא מקזז אותו. קונה פרטי, אשר לא פועל כך, יעריך את שווי הנכס שרכש ככולל מע"מ. תקן 11 מציג אפוא קווים מנחים ביחס למתן מענה לשאלה איזהו נכס המקרקעין שקוניו יתחשבו ברכיב המע"מ, ובדרך זו הוא משקף את המחיר הסביר בשוק החופשי.
>
> 39. במלים אחרות, אם שומת ההשבחה תכלול את רכיב המע"מ מקום שבו ההתחשבות בו אינה מבטאת את מחירו האמיתי של נכס המקרקעין, כפי שעשוי לקרות במקרה של אימוץ כלל גורף דוגמת ההלכה שנקבעה בעניין הקופה לתגמולים, הדבר לא יעלה

[1] **בר"מ 1621/18** אטבליסמנט סמונד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים, היועמ"ש, ואח'

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

> בקנה אחד עם דרישת סעיף 4(7) לתוספת השלישית של החוק. פרשנות התיבה "כאילו נמכרו בשוק חפשי", מחייבת יישום של כללים אשר רגישים לסוגים שונים של שווקים אשר התקינה השמאית מתארת ובהם ניסיון לבחון האם רכיב המע"מ נתפס כרכיב המגלם את שווי הנכס בעיני הקונה, מתוך הבנה כי לכך השלכה על עליית ערך המקרקעין בעקבות ההשבחה. זאת ועוד: ככל שנכס מקרקעין נמצא בשוק עוסקים, אשר לא משלמים מע"מ ברכישת הנכס, אך רכיב המע"מ מגולם בהיטל ההשבחה, הרי שהדבר פוגם בתכליתו החברתית של היטל השבחה, דהיינו גבייתו מן ההתעשרות שצמחה לנישום כתוצאה מפעולת התכנון של הרשות. כמו כן, חישוב היטל ההשבחה באופן זה עלול לפגוע בתכלית של גביית מס אמת, אשר משקף את השיעור מדויק של התעשרות הנישום (ראו: רע"א 725/05 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה השומרון נ' בלוך, [פורסם בנבו] פסקה 77 (3.9.2014); עניין מאיר, בפסקה 16).
>
> 40. אכן, המקרה של שוק מעורב הוא מורכב יותר. אולם, העמדה המוצעת על ידי היא עמדה עקרונית לפיה על הדינים החלים על חישוב היטל השבחה לשקף את הפרקטיקה השמאית, כל עוד זו לא סותרת את הוראות הדין. כפי שתואר לעיל, התקינה השמאית מציגה את הסטנדרט הנדרש משמאי מקרקעין. בהתאם לכך, אני סבורה כי הכלל המעוגן בתקן 11, הוא כלל שראוי לנהוג לפיו. על כן, ככלל, השומה שתינתן בשוק מעורב לא תכלול את רכיב המע"מ, אולם ניתן יהיה לחרוג מכך בשים לב למאפיינים המנויים בתקן (כמפורט לעיל בפסקה 10, בעיקר שווי הנכס וגודלו הפיזי, רמת המורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי בנכס, וסוג בעל הזכות בנכס).

הנכס מושא השומה הינו חלקה בבעלות 2 משפחות.

הן במצב קודם והן במצב חדש זכויות הבניה הינן למגורים, משרדים ומסחר אשר יוקמו מעל קומת מרתף תת קרקעית. אני סבור כי במקרה הנדון הנכס מתאים לפחות לפעילות של שוק מעורב במצב קודם (תכנית 3458א') ובמצב חדש שוק של עוסקים. לכן אביא בחשבון בשני מצבי התכנון כי הנכס ייחשב כנכס עסקי בו אין לחשב את מרכיב המע"מ בהשבחה.

<u>נתוני שווי:</u>

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה למגורים ומשרדים 3,000 ₪, שווי "ר מבונה למסחר 3,900 ₪ - 4,500 ₪, לא כולל מע"מ.

בשומת המבקש שווי מ"ר מבונה למגורים משרדים 2,450 ₪ מקדם שווי למסחר 1.3 במצב קודם, ובמצב חדש למגורים משרדים 2,200 ₪ מקדם שווי למסחר בסיסי 1.3, הערכים לא כוללים מע"מ.

שווי מ"ר מבונה בשומות הצדדים בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים. בשומת המשיבה ניתוח עסקת מכר לדירת מגורים בגו"ח 30615/234 מיום 03.11.2020 בשטח 125 מ"ר בפרויקט בן 54 יח"ד בבניינים בני 6 קומות, לפי תכנית 11448, בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי בסך 12,500 ₪, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה כוללת 6,489 ₪ (שטח עיקרי + שירות + עלות רישוי + בצ"מ).

עסקת המכר בגו"ח 30615/234 הינה מתאריך 03.11.2020, כ- 4.5 שנים מאוחר למועד הקובע, כן אציין כי חלקת מושא השומה מצויה כ- 1,500 מ' בכיוון צפון מזרח.

בתגובתו לשומת המבקש הפנה שמאי המשיבה לניתוח עסקאות מכר של דירות מגורים בשומות מכריעות (בין היתר של השמאית המכריעה נאווה סירקיס בגו"ח 30611/106). חלק מניתוח העסקאות הינו לשנת 2014, וחלקם לשנים 2014-2016. לשיטת שמאי המבקש בגישת החילוץ משווי מ"ר בנוי בסך 13,000 ₪, בהפחתת מע"מ 17%, יזמות 17%, עלות בניה 5,000 ₪ מגלם שטחי שירות מתקבל שווי מ"ר מבונה 4,500 ₪ לא כולל מע"מ.

בחנתי הכרעות שמאים אליהם הפנו שמאי הצדדים, אציין כי חלק מנתוני השווי אליהם מפנים הצדדים הינם מגושים אחרים בבית חנינא.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

להלן נתוני שווי בשומות מכריעות בסמיכות ובסביבת מושא השומה בשכונת בית חנינא בגוש 30610 :

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי למגורים/משרדים	למסחר
גבע בלטר	30610/4	11.03.2016	3,000 ₪	4,050 ₪
אוולין דודזון	30610/111	10.03.2016	3,000 ₪	3,800 ₪, גלריה 2,510 ₪
משה נדם	30610/153	30.05.2018	3,500 ₪	
גד נתן	30610/193	15.07.2015	3,500 ₪	
מרדכי דדון	30610/52	21.07.2018	3,400 ₪ מצב חדש	

אציין כי קיימות מספר רב של שומות מכריעות וכי המוצגות לעיל בטבלה משקפות טווח ממוצע לנתוני השווי בשכונת בית חנינא לתכנית.

בשומה מכרעת שערכתי בתיק מינוי 2938-2020 לנכס בשכונת בית חנינא גו"ח 30615/320 הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים 3,500 ₪ למבנה בן 7 קומות (2 מסחריות + 5 מגורים + 3 קומות תת קרקעיות לחניה) בהתאמה למיקום על דרך בית חנינא, שווי מ"ר מבונה למסחר 5,500 ₪ בהתחשב במיקום הנכס על ציר תנועה ראשי למועד 12.05.2018, הערכים **אינם כוללים מע"מ בהתחשב בבינוי המבוקש**.

בשומה מכרעת שערכתי בתיק מינוי 346-2018 לנכס בשכונת בית חנינא גו"ח 30615/66 הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים 3,000 ₪ בהתחשב בקרבה למבנה ציבור למועד 03.05.2017.

בשומה מכרעת שערכתי בתיק מינוי 420-2020 לנכס בשכונת בית חנינא גו"ח 30610/251 הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה 3,700 ₪ למועד 27.02.2019 הקלות בניין מגורים.

אדגיש כי בחנתי את נתוני עסקת המכר לדירה בגו"ח 30615/234 מתאריך 03.11.2020 ונתוני מחירים מבוקשים בשומת המבקש. מועד העסקה כ-4.5 שנים אחרי המועד הקובע ולפיכך עפ"י התקינה השמאית (תקן 2.0) העסקה אינה מתאימה כעסקת השוואה. כמו כן אני סבור כי שווי מ"ר מבונה המתקבל בניתוח עסקת המכר בשומת המבקש (2,200 ₪ לא כולל מע"מ) לבין נתונים המפורטים בשומות מכריעות (גם בשומת המבקש) אינו סביר, ולפיכך לא הבאתי בחשבון את הנתונים בקביעת ערכי השווי.

במקרה הנדון בשני מצבי התכנון מדובר בבניה רוויה, איני סבור כי קיים שוני בשווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים לאור תוספת הקומות ויחידות הדיור בבניין.

אדגיש כי בתחשיב ההשבחה אביא בחשבון מקדם הפחתה לשטח מגורים מעל מסחר כממוצע עבור 2 המבנים המתוכננים בשני מצבי התכנון.

בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון ערכי השווי (מגלם שטח שירות) כדלקמן :

שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים בבניה רוויה 3,000 ₪ לא כולל מע"מ, עפ"י שומת המשיבה.

שווי מ"ר מבונה למסחר במקרה הנדון הפונה לדרך בית חנינא שהינה דרך ראשית 4,250 ₪, לא כולל מע"מ.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה **(כולל התחשבות בעלות בניית שטח ציבורי)** :

שווי מצב חדש מימוש מלא:

מרכיב בנכס	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם	שווי אקו'
מסחר ק"ק	241	₪ 4,250	1	₪ 1,024,250
מסחר קו' גלריה	60	₪ 4,250	0.66	₪ 168,300
מסחר קו' א	335	₪ 4,250	0.75	₪ 1,067,813
משרדים	390	₪ 3,000	1	₪ 1,170,000
מגורים בניין 1	743	₪ 3,000	0.9	₪ 2,006,100
מגורים בניין 2	1861	₪ 3,000	0.9	₪ 5,024,700
סה"כ שווי גולמי				₪ 10,461,163

עלויות עודפות:

מרכיב	יחידה	עלות/יחידה		סה"כ עלות
לחניה	31	₪ 27,000		₪ 837,000
להעתקת עצים	11	₪ 4,000		₪ 44,000
למבנה ציבור				₪ 2,130,000
סה"כ הפחתות				₪ 3,011,000
סה"כ שווי ביניים				₪ 7,450,163
הפחתה למושע			0.95	₪ 7,077,654
התאמה למבנה ציבור			0.97	₪ 6,865,325
שווי מצב חדש	**מימוש מלא**			**₪ 6,865,325**

שווי מצב חדש מימוש חלקי:

מרכיב בנכס	שטח במ"ר	שווי למ"ר	מקדם	שווי אקו'
מסחר ק"ק	195	₪ 4,250	1	₪ 828,750
מסחר קו' גלריה	60	₪ 4,250	0.66	₪ 168,300
מסחר קו' א	335	₪ 4,250	0.75	₪ 1,067,813
משרדים	374	₪ 3,000	1	₪ 1,122,000
מגורים בניין 1	726	₪ 3,000	0.9	₪ 1,960,200
מגורים בניין 2	1811	₪ 3,000	0.9	₪ 4,889,700
סה"כ שווי גולמי				₪ 10,036,763

עלויות עודפות:

מרכיב	יחידה	עלות/יחידה		סה"כ עלות
לחניה	31	₪ 27,000		₪ 837,000
להעתקת עצים	11	₪ 4,000		₪ 44,000
למבנה ציבור				₪ 2,130,000
סה"כ הפחתות				₪ 3,011,000
סה"כ שווי ביניים				₪ 7,025,763
הפחתה למושע			0.95	₪ 6,674,474
התאמה למבנה ציבור			0.97	₪ 6,474,240
שווי מצב חדש	**מימוש חלקי**			**₪ 6,474,240**

רח' בן ציון גליס 9, פתח תקוה, 4927909 | טלפון : 03-9041235 | פקס : 03-9049399 | מייל : kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

יחס מימוש חלקי לעומת מימוש מלא:				**94.30%**

מצב קודם תכנית 3458א' :

שווי מצב קודם:				
מרכיב בנכס	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**שווי אקו'**
מסחר - זכויות של 30%	538.5	₪ 4,250	1	₪ 2,288,625
מגורים/משרדים	1615.5	₪ 3,000	0.9	₪ 4,361,850
סה"כ שווי גולמי				**₪ 6,650,475**
עלויות עודפות:				
מרכיב	**יחידה**	**עלות/יחידה**		**סה**
לחניה				₪ 378,000
סה"כ הפחתות				**₪ 378,000**
סה"כ שווי ביניים				₪ 6,272,475
הפחתה למושע			0.95	₪ 5,958,851
שווי מצב קודם				**₪ 5,958,851**

ההשבחה:				
שווי מצב קודם				₪ 5,958,851
שווי מצב חדש				₪ 6,865,325
ההשבחה במימוש מלא				**₪ 906,473**
ההשבחה במימוש חלקי				**₪ 854,836**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה - **חלופי בלבד (לא כולל** התחשבות בעלות בניית שטח ציבורי):

מצב חדש למימוש מלא לתכנית 72397:

שווי מצב חדש מימוש מלא:

מרכיב בנכס	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**שווי אקו'**
מסחר ק"ק	241	₪ 4,250	1	₪ 1,024,250
מסחר קו' גלריה	60	₪ 4,250	0.66	₪ 168,300
מסחר קו' א	335	₪ 4,250	0.75	₪ 1,067,813
משרדים	390	₪ 3,000	1	₪ 1,170,000
מגורים בניין 1	743	₪ 3,000	0.9	₪ 2,006,100
מגורים בניין 2	1861	₪ 3,000	0.9	₪ 5,024,700
סה"כ שווי גולמי				₪ 10,461,163

עלויות עודפות:

מרכיב	**יחידה**	**עלות/יחידה**	**סה"כ עלות**
לחניה	31	₪ 27,000	₪ 837,000
להעתקת עצים	11	₪ 4,000	₪ 44,000
למבנה ציבור			**₪ 0**
סה"כ הפחתות			₪ 881,000

סה"כ שווי ביניים			₪ 9,580,163
הפחתה למושע		0.95	₪ 9,101,154
התאמה למבנה ציבור		0.97	₪ 8,828,120
שווי מצב חדש	**מימוש מלא**		**₪ 8,828,120**

שווי מצב חדש מימוש חלקי:

מרכיב בנכס	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**שווי אקו'**
מסחר ק"ק	195	₪ 4,250	1	₪ 828,750
מסחר קו' גלריה	60	₪ 4,250	0.66	₪ 168,300
מסחר קו' א	335	₪ 4,250	0.75	₪ 1,067,813
משרדים	374	₪ 3,000	1	₪ 1,122,000
מגורים בניין 1	726	₪ 3,000	0.9	₪ 1,960,200
מגורים בניין 2	1811	₪ 3,000	0.9	₪ 4,889,700
סה"כ שווי גולמי				₪ 10,036,763

עלויות עודפות:

מרכיב	**יחידה**	**עלות/יחידה**	**סה"כ עלות**
לחניה	31	₪ 27,000	₪ 837,000
להעתקת עצים	11	₪ 4,000	₪ 44,000
למבנה ציבור			**₪ 0**
סה"כ הפחתות			₪ 881,000

סה"כ שווי ביניים			₪ 9,155,763
הפחתה למושע		0.95	₪ 8,697,974
התאמה למבנה ציבור		0.97	₪ 8,437,035
שווי מצב חדש	**מימוש חלקי**		**₪ 8,437,035**

רח' בן ציון גליס 9, פתח תקוה, 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

יחס מימוש חלקי לעומת מימוש מלא:				**95.57%**

מצב קודם תכנית 3458א' :

שווי מצב קודם:				
מרכיב בנכס	**שטח במ"ר**	**שווי למ"ר**	**מקדם**	**שווי אקו'**
מסחר - זכויות של 30%	538.5	₪ 4,250	1	₪ 2,288,625
מגורים/משרדים	1615.5	₪ 3,000	0.9	₪ 4,361,850
סה"כ שווי גולמי				**₪ 6,650,475**
עלויות עודפות:				
מרכיב	**יחידה**	**עלות/יחידה**		**סה**
לחניה				₪ 378,000
סה"כ הפחתות				**₪ 378,000**
סה"כ שווי ביניים				₪ 6,272,475
הפחתה למושע			0.95	₪ 5,958,851
שווי מצב קודם				**₪ 5,958,851**

ההשבחה:				
שווי מצב קודם				₪ 5,958,851
שווי מצב חדש				₪ 8,828,120
ההשבחה במימוש מלא				**₪ 2,869,268**
ההשבחה במימוש חלקי				**₪ 2,742,160**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, 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. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.
ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. הבאתי בחשבון את מיקום הנכס בדרך בית חנינא 3, מגרש מס 1 בתכנית 72397 גו"ח 30610/5, שכונת בית חנינא, ירושלים.

12.4. המועדים הקובעים להערכה זו הינם מועד אישור התכניות כמפורט בפרק 4 לעיל, מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

12.5. הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של המגרש, הבנוי עליו, צורתו, מידותיו, שטחו, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.

12.6. הבאתי בחשבון תכניות בניין עיר לעניין שטח המגרש.

12.7. בתחשיב ההשבחה לתכניות הובא בחשבון מימוש מלא לתכניות 3000ב' ותכנית 3458א', מימוש חלקי לתכנית 72397 בהתאם לשטחי הבניה המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר בהתחשב במאפייני התכנית.

12.8. הבאתי בחשבון מקדמי שווי ראויים לזכויות הבניה בהתחשב בשטח, מיקום והשימוש האפשרי.

12.9. הבאתי בחשבון נתוני שווי בשומות הצדדים, שומות מכריעות, בהתחשב בזכויות הבניין עפ"י הוראות התכניות, בבניה למגורים, ומגורים מעל מסחר, בסביבת מושא השומה בשכונת בית חנינא.

12.10. הובאו בחשבון עלויות הקמת שטחי הציבור בהתאם לתכנית ואומדן עלות עודפת לחניות לשימושים אלו.

12.11. מרכיב המע"מ חושב באופן התואם כל תכנית משביחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. **<u>השומה:</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, בגין תכניות בניין עיר בבקשה להיתר בתיק בניין 2017/385.00, הינה כדלקמן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה בשלמות	היטל השבחה בשלמות	היטל השבחה למימוש חלקי
תכנית 3000ב'	02.08.1991	₪ 335,563	₪ 167,781.5	₪ 167,781.5
תכנית 3458א'	26.01.1998	₪ 654,129	₪ 327,064.5	₪ 327,064.5
תכנית 72397	16.04.2016	₪ 906,473	₪ 453,236.5	₪ 427,418

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישא תשלום ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע