טז' סיון, תשפ"א
27 מאי, 2021
מס' תיק/פניה: 1513-2020

לכבוד
המבקש, **מר עליאן סעיד**
באמצעות גב' ז'קלין חכם – שמאית מקרקעין
דוא"ל: hahams@012.net.il

לכבוד
המשיבה, **הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים**
באמצעות מר אמיר חופשי– שמאי מקרקעין
דוא"ל: amir@valuers.co.il

שומה מכריעה

הנדון: **גוש 30285 חלקה 136, מגרש 1 (בהתאם לתכנית 101-2292521)**
בית צפאפא, ירושלים

1. מטרת השומה

מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה, על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר ההשבחה שחלה במקרקעין עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר.

2. המועד הקובע לשומה

תכנית 101-229252 - 14/12/2016, 15 יום מיום פרסומה של התכנית בילקוט הפרסומים.

3. מסמכי הצדדים

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צורפותיהן.

התקיים דיון והפרוטוקול הועבר לצדדים.

4. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 29/04/2021 ע"י החת"מ.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

5. פרטי זיהוי הנכס

גוש:	30285
חלקה:	136
שטח החלקה הרשום:	784 מ"ר.
מגרש:	1 (בהתאם לתכנית 101-229252).
כתובת:	ראס אל ג'בל 15, שכונת בית צפאפא, ירושלים.
הזכויות המוערכות:	בעלות פרטית.
מהות הנכס:	מגרש עליו בנוי מבנה בן 2 קומות, מעל קומת מרתף חלקית המשמשת לאחסנה. בבקשה להיתר מבוקשת תוספת בניה עבור 6 יח"ד (סה"כ 12 יח"ד), ב-4 קומות, חלק מעל מבנה קיים וחלק כתוספת אגפית.

6. תיאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים לתיאור הנכס, להלן תיאור הנכס בתמצית:

6.1 חלקה 136 (מגרש 1 בתכנית 101-229252), מהווה מגרש בשטח של 784 מ"ר, עליו מבנה בצורת "ר" בן 2 קומות מעל קומת מרתף. המגרש ממוקם בסמוך לרחוב ראס אל ג'בל, בשכונת בית צפאפא בירושלים.

6.2 צורת המגרש רגולרית עליו מבנה קיים, דרך הגישה למגרש מרחוב ראס אל ג'בל.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת בעיקר במבנים בסגנון בניה סמי רוויה.

6.4 שכונת בית צפאפא ממוקמת בדרום העיר ירושלים, ממזרח לשכונת גילה מדרום לשכונות פת וקטמונים וממערב לאזור התעשיה תלפיות ושכונת גבעת המטוס. רמת הפיתוח במקום חלקית.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7. המצב התכנוני

מצב קודם

7.1. תכנית 2317

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3818 מיום 22/11/1990.

התכנית מייעדת את הנכס ב"**אזור מגורים 5**".

מטרת התכנית, בין היתר, קביעת ייעודי המקרקעין בתחום התכנית כאזורי מגורים, שטחים לבניני ציבור, שטחים למוסדות, שטח למלונאות, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי נוף פתוח, שטח פתוח של מוסד, שטח ספורט, שטח לאזור תעשיה ושטח לבית קברות. עליו חלות הוראות תכנית המתאר 62 לירושלים. זכויות הבניה בהתאם לתכנית 62 על שינוייה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר.
אחוזי בניה מרביים:	50%
מס' קומות:	2
גובה מקסימלי:	9 מ'
קווי בניין:	חזיתי – 6 מ', צדדי – 4 מ', אחורי – 5 מ'.

ShleZ
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

מצב חדש

7.2. תכנית 101-229252 – תכנית נקודתית

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7388 מיום 29/11/2016.

התכנית מהווה תכנית נקודתית וחלה על שתי חלקות בלבד, 135 ו- 136 (הנדונה) ומייעדת אותן ל"**אזור מגורים ב**".

7.2.1 דברי הסבר (אינם סטטוטוריים)

התכנית מציעה תוספת אחוזי בניה לשני בניינים קיימים בבית צפאפא, הבנין הנדון מהווה את הבנין הדרומי מבין השניים. מדובר בבנין קיים בן שתי קומות מעל קומת מרתף שנבנה על פי היתר 58127. תכנית זו מציעה תוספת של שתי קומות מעל הקיים וכן תוספת אגף חדש וסה"כ 12 יח"ד.

7.2.2 עיקרי הוראות התכנית

עיקרי הוראות התכנית, בין השאר, כדלקמן:

7.2.2.1 שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים 5 למגורים ב'.

7.2.2.2 קביעת תוספת בניה לשני בניינים קיימים.

7.2.2.3 קביעת שטחי בניה מרביים ל- 2,475.45 מ"ר.

7.2.2.4 קביעת קווי בניין לבניה המוצעת כאמור.

7.2.2.5 קביעת מספר יחידות הדיור המירבי ל- 20 יח"ד, מתוכן 12 יח"ד בתא שטח מס' 1 (הנדון) ו- 8 יח"ד בתא שטח מס' 2 (הצמוד).

7.2.2.6 קביעת מספר הקומות המירבי ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.

7.2.3 הוראות הבניה

תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה	תכסית	מס' יח"ד	גובה (מ')	מס' קומות	
		מעל הכניסה		מתחת		סה"כ					מעל	מתחת
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
1	784	926.8	166	77.5	190	1,360.30	173.5%	43%	12	12	4	1

הערות

⇐ מפלס הכניסה הקובע: +751.28/+-0.00.

⇐ אחוזי הבניה המרביים מעל הקרקע בתא שטח 1 יהיו 150%.

7.2.4 תנאים למתן היתרי בניה

התכנית קובעת תנאים למתן היתרי בניה, בין השאר, תנאי למתן היתר בניה הינו הגשה ואישור תכנית מפורטת להסדרת מדרכה לאורך המגרש והגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן התקף ועפ"י מידות תקינות.

7.2.5 שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.2.6 חניה

7.2.6.1 החניה תהא בתחום המגרש.

7.2.6.2 החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

7.2.6.3 תנאי להיתר בניה, הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש עפ"י התקן ועפ"י מידות תקינות.

7.2.6.4 מיקום מקומות החניה, כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7.2.7 נספח בינוי מנחה

7.2.7.1 טבלת שטחים קיימים בניין 1, עפ"י נספח הבינוי:

טבלת שטחים בניין 1 (מ"ר)				
סה"כ שטחים במצב מאושר עפ"י תיק 98/195.1	סה"כ מאושר עפ"י תכנית 2317	סה"כ שטחים בפועל	סה"כ שטחי בניה ללא היתר	סה"כ שטח מוצע לא קיים בפועל
409.4	391.77	396.4	396.4	556.6

7.2.7.2 טבלת מאזן חניה בניין 1, עפ"י נספח הבינוי:

טבלת מאזן חניה - בניין 1			
שימושי קרקע	מס' יח"ד	תקן חניה	מקומות חניה נדרשים
מגורים	2	1:1.33	3
מגורים	10	1	10
סה"כ			**13**

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

7.3. רישוי

7.3.1 היתר מס' 480086 מיום 20/05/2001

היתר ניתן להקמת בניין חדש, שטחי הבניה כדלקמן:

מפלס	עיקרי (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)					סה"כ (מ"ר)
	מוצע	מקלט	אחסנה	מבואות	מרפסות	סה"כ	
-0.90	-	-	29.14	-	-	29.14	29.14
0.00	194.30	-	-	-	-	-	-
+1.5		22.50	-	-	-	22.50	216.80
+3.00	186.60	22.50	-	7.70	8.26	38.46	225.06
סה"כ	**380.90**	**45.00**	**29.14**	**7.70**	**8.26**	**90.10**	**471.00**

7.3.2 היתר מס' 58127 מיום 02/07/2007

היתר לתוספת בניה ושינויים חיצוניים בבניין קיים כדלקמן:

קומה	שימושים עיקריים (מ"ר)			חלקי שירות (מ"ר)			סה"כ הבניין
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	אחסנה	סה"כ	
מרתף	-	-	-	-	33.60	-	-
כניסה	194.30	7.40	201.70	22.50	-	22.50	224.20
קומה א'	202.10	5.60	207.70	22.50	-	22.50	230.20
סה"כ	**396.40**	**13.00**	**409.40**	**45.00**	**33.60**	**45.00**	**454.40**

הערה: בטבלת השטחים בתשריט הבקשה להיתר השטח לאחסנה ממוקם בקומת כניסה אם כי מעיון בתשריט עולה, ששטח האחסנה ממוקם בקומת שמתחת למפלס הכניסה.

7.3.3 בקשה להיתר מס' 1998/0195.02 (מצב חדש)

קומה	למטרות עיקריות (מ"ר)			למטרות שירות (מ"ר)							סה"כ (מ"ר)
	סה"כ	מוצע	סה"כ עיקרי	ממ"ד	מוצע		קיים			סה"כ שירות	
					חניה מוצע	מבואות	ממ"ד	טכניות	מבואות		
קומת חניה	4.86	-	4.86	-	186.22	-	-	-	1.80	188.02	192.88
קומת קרקע	182.89	77.57	260.46	12.79	-	-	32.44	0.64	5.28	51.15	311.61
קומה 1	182.95	77.50	260.45	12.79	-	-	32.44	-	5.28	50.51	310.96
קומה 2	-	263.80	263.80	34.59	-	-	-	-	-	34.59	298.39
קומה 3	-	75.60	75.60	12.79	-	5.28	-	-	-	18.07	93.67
יציאה לגג	-	3.91	3.91	-	-	-	-	-	-	-	3.91
מעל הקרקע	365.84	498.38	864.22	72.96	-	5.28	64.88	0.64	10.56	154.32	1,018.54
מתחת הקרקע	4.86	-	4.86	-	186.22	-	-	-	1.80	188.02	192.88
סה"כ המבנה	**370.70**	**498.38**	**520.91**	**72.96**	**186.22**	**5.28**	**64.88**	**0.64**	**12.36**	**342.34**	**1,211.42**

הערה: בנוסף קיימות מרפסות זיזיות לא מקורות בשטח 23.31 מ"ר ומרפסת זיז מקורה עד 14 מ"ר קיימות בשטח של 11.80 מ"ר, סה"כ 38.83 מ"ר.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

8. הזכויות במקרקעין

8.1. העתק נסח רישום

מהעתק נסח רישום מפנקס הזכויות במקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט, עולים הפרטים הבאים[1]:

גוש:	30285
חלקה:	136
שטח החלקה:	784 מ"ר.
בעלות[2]:	מוסה ח'מיס מוחמד, חלק בנכס 1/2. זיינב בת ח'מיס מוחמד, חלק בנכס 1/2.
הערות רשם המקרקעין:	כפוף לבדיקת הרישום בפנקסי הביניים בהתאם להוראות תקנות המקרקעין הוראת שעה, תשכ"ז 1967.
הערות:	הערה בדבר הקדש לטובת מירי מאוקוף, החלק בנכס 65/240.

8.2. תיקון צו ירושה

מהעתק תיקון צו ירושה מיום 22/11/2017, בשפה הערבית אשר מתורגם ומאומת על ידי הנוטריון עו"ד אדיב מוחמד עלי עולים הפרטים הבאים: רצון היורשים למנות את מר סעיד מחמד דאוד עליאן, ת.ז 027619097, למנהל עזבון בכל הנוגע לזכויות בחלקה 136 בגוש 30285, מאדמות בית צפאפא והרשומה בחלקים שווים על שם שני המנוחים: מוסא כמיס מחמוד וזינב כמיס מחמד. אשר על כן, מייצג היורשים מר סעיד מחמד דאוד עליאן, ת.ז. 027619097, יוכל לחתום ולהגיש בקשות הדרושים בכל הנוגע לזכויות בחלקת האדמה 136 בגוש 30285 ומתבקש הפקת החלטה נכונה בעניין זה.

8.3. תצהיר לזיהוי בעלות (טופס 19)[3]

בהתאם לתצהיר לזיהוי בעלות צד ג', המאומת בפני עו"ד ספדי אחמד, ת.ז. 081004350, ביום 03/12/2017, הבעלות על הקרקע לגביה מבוקש היתר בניה בגוש 30285 חלקה 136, הינה בידי סעיד עליאן, ת.ז. 027619097.

---

1 הערת רשם המקרקעין- כפוף לבדיקת הרישום בפנקסי הביניים בהתאם להוראות תקנות המקרקעין הוראת שעה, תשכ"ז 1967.
2 רישום בעלות לאחר הסדר מיום 22/08/1964.
3 טופס 19 הינו תצהיר בעלים אודות בעלי זכויות בנכס בקשר להיתר בניה מינהל התכנון, אגף רישוי ופיקוח ומחלקת רישוי בניה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

9. עמדות הצדדים

שמאי המשיבה			שמאית המבקש		
השבחה	מימוש חלקי	היטל השבחה	השבחה	מימוש חלקי	היטל השבחה
₪ 1,332,040	₪ 1,182,852	₪ 591,426	₪ 624,820	₪ 554,840	₪ 277,420

שמאי המשיבה	שמאית המבקש
מהות ההשבחה הגדלת זכויות הבניה, צפיפות ומס' קומות.	**מהות ההשבחה** אין מחלוקת.
מצב קודם בהתאם לתכנית 2317 זכויות הבניה 50% בשתי קומות. 393 מ"ר = 50% * 784 מ"ר (שטח החלקה). בהתאם להיתר מס' 58127 מיום 20/05/2007, שטח עיקרי קיים 409.4 מ"ר + 33.6 מ"ר שטחי שירות. שטחי השירות מובאים בחשבון שכן במצב החדש שטחים אלו מוסבים לשטח עיקרי.	**מצב קודם** אין מחלוקת.
מצב חדש התכנית מגדילה את זכויות הבניה ל-926.8 מ"ר עיקרי, המהווה צפיפות של 118%. שטחי השירות מגולמים בשווי השטחים העיקריים. שטחי הממ"דים אינם מחושבים לעניין היטל השבחה מהטעם שמדובר במימוש ע"י היתר בניה.	**מצב חדש** אין מחלוקת.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

שמאי המשיבה	שמאית המבקש

מימוש חלקי

השטח העיקרי המבוקש בהיתר הבניה, 869.08 מ"ר המהווה מימוש חלקי, להלן דרך קביעת אחוז המימוש על ידי שמאי המשיבה:

תחשיב אחוז המימוש	
שטח עיקרי מותר לפי תכנית 229252 -101(מ"ר)	926.8
שטח עיקרי במצב קודם (בהתאם להיתר 58127) מ"ר	409.40
הפרש לא ממומש על פי תב"ע (מ"ר)	517.40
סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע מבוקש בבקשה להיתר	869.08
שטח עיקרי במצב קודם (בהתאם להיתר 58127) מ"ר	409.40
סה"כ שטח עיקרי לצורך חיוב בהיטל השבחה	459.68
אחוז המימוש 517.4 מ"ר / 459.68 מ"ר	88.8%

עלות עודפת להקמת מקומות חניה

אין להפחית עלות בגין הקמת מקומות חניה מהסיבות הבאות:

- במקרה הנדון, מדובר במרתף חניה ראשון המגולם בשווי (יש לערוך הבחנה בין מרתף חניה ראשון למרתף חניה שני ושלישי) ולכן אין להפחית עלויות עודפות בגין הקמת מקומות החניה במיוחד שבקרבת הנכס קיימת מצוקת חניה.
- בהכרעת ניקי פרימו בגו"ח 30311/93 לא הובאה בחשבון הפחתה של עלות עודפת למרתף חניה ראשון.
- שמאי המשיבה הציג מס' הכרעות בהן נקבע כי אין להפחית עלויות עודפות בגין הקמת מקומות חניה במרתף, כדלקמן:

שמאית מכריעה	תאריך השומה	גו"ח	מיקום
דנה שיחור	15/01/2019	30611/118,120	בית חנינא
דנה שיחור	16/10/2018	30505/31	שייח ג'ראח
דנה שיחור	29/07/2018	30605/148	בית חנינא
נאוה סירקיס	22/01/2018	30612/140	בית חנינא
נאוה סירקיס	05/12/2017	30611/176	בית חנינא
נורית גירבי	125/09/2011	30615/293	בית חנינא
דורית פריאל	11/04/2011	30606/147	בית חנינא

מימוש חלקי

אין מחלוקת.

עלות עודפת להקמת מקומות חניה

יש להפחית עלות עודפת להקמת מקומות חניה מהסיבות הבאות:

- הבקשה להיתר כוללת תוספת בניית מרתף חניה עבור 12 מקומות חניה, הדרישה שמקומות החניה יהיו בתת הקרקע הינה של המשיבה.
- עלות הקמת מקומות החניה העודפת אינה מגולמת בשווי. בבית צפאפא בד"כ בונים קומת מרתף אחת.
- בהכרעות נאוה סירקיס מיום 17/03/2019 בצור באהר ויגאל יוסף בראס אל עמוד (גו"ח 29988/12), נקבעה עלות עודפת להקמת מקומות חניה תת קרקעיים. בהכרעות אלה נקבעה עלות עודפת של 28,000 ₪/מקום חניה.
- בהתאם להכרעות אלה הופחתה עלות עודפת למקומות חניה של 336,000 ₪ (28,000 ₪ * 12 מקומות חניה).

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

שמאי המשיבה	שמאית המבקש
<u>הפחתה בגין שכר דירה</u> אין להפחית בשל הוצאות בשכר דירה לתקופת הבניה וזאת מהסיבות הבאות: • בנכס הנדון מוצעת תוספת זכויות בניה ולפיכך, אין להשוות שינויים פנימיים לתוספת קומות (חיצוניות לדירות), שכן בשינויים חיצוניים לדירות, למרות חוסר הנוחות, אין צורך בפינוי הדיירים. דוגמה לכך היא בבניינים שעוברים חיזוק עפ"י תמ"א 38 (עיבוי בינוי), הדיירים לא עוזבים את דירתם במהלך תקופת הבניה. דוגמה נוספת, דיירים שעורכים שיפוצים בדירות בבנין, שאר הדיירים נשארים לגור בבנין למרות חוסר הנוחות. • בהכרעות אותן הציגה שמאית המבקש וכן בהכרעת אלי כהן במגרש הסמוך, בוצעה הפחתה בגין שכר דירה עקב <u>שינויים פנימיים</u> שנערכו בנכסים אשר חייבו את פינויים. אין זה כך, כאמור, במקרה הנדון. • קיים קושי בעצם מעבר דירה ומציאת דירה חלופית. אין סבירות כי בעלי הדירות ישכרו דירה אחרת וימצאו דירה התואמת את צרכיהם (פיזית, מיקום וכדומה) ולכן סביר כי הדיירים לא יעזבו את דירתם לתקופה כה קצרה. • בביצוע הפחתות בהיטל השבחה, יש להביא בחשבון אלמנטים הכלולים בהוראות התכנית ואילו עניין תשלום שכר דירה נקבע במו"מ.	**<u>הפחתה בגין שכר דירה</u>** יש לבצע הפחתה בגין הוצאות שכר דירה לתקופת הבניה, מהסיבות הבאות: • בהכרעת אלי כהן במגרש הסמוך (גו"ח 30285/135) נתקבלה הטענה להפחתה בשכר דירה. • עקב תוספת הבניה בהיקף נרחב (כ- 500 מ"ר), לרבות בניית קומת מרתף ומרפסות לדירות, יש צורך בפינוי הדיירים מהדירות. • בניה בהיקף נרחב שכזה הופכת למעשה את המקום לאתר בניה. • הפחתה לשכר דירה תואמת הכרעות בנסיבות דומות כדלקמן: **הכרעות שהכירו בהפחתת שכר דירה** | שמאי/ת מכריע/ה | גו"ח | מהות התוספת | | מנחם מלוכנא | 30007/112 | קיזוז דמ"ש לתוספת קומה ליח"ד והפיכתה לדופלקס | | אבישי זיו | 30147/38 | קיזוז דמ"ש בגין שינויים פנימיים בדירה קיימת | | שושי שרביט שפירא | 30299/26 | קיזוז דמ"ש בגין שינויים פנימיים | | אריה אריאל | 30025/67 | קיזוז דמ"ש בגין פיצול יח"ד | • קיימים מקרים בתמ"א 38 שהיזם מאפשר את פינוי הדיירים. • בוצעה הפחתה בגין שכר דירה למשך חלק מזמן הבניה, בדמ"ש של 3,000 ₪ עבור 6 יח"ד קיימות לתקופה של שנה, סה"כ, 216,000 ₪.

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

שמאי המשיבה	שמאית המבקש
<u>בינוי חדש על ישן</u> • נקבעה הפחתה בסך 400 ₪ בגין עלויות בינוי חדש על ישן, הכוללות את ההתאמות הנדרשות בקומות הקיימות המיוחסת ליתרת זכויות הבניה, 400 ₪ /3,500 ₪, 11.4%. • את ההפחתה יש לקבוע עפ"י עלות בניה למ"ר ולא באמצעות מקדם שכן ההתאמות קשורות לעלויות הבניה ולא לשווי הנכס. • ההפחתה שבוצעה תואמת את ההכרעות המוצגות בשומת שמאית המבקש שברובן מקדם ההפחתה נע בגבולות של 0.9. • בביצוע ההפחתה יש לאבחן בין התוספת לבין כלל השטחים, יחד עם זאת ההפחתה בוצעה על כלל התוספת וייתכן כי יש להביא בחשבון את תכסית הקומה העליונה בלבד, הנדרשת בגין הצורך בביצוע שינויים כגון העתקת דודי שמש ושינויים בגג המבנה (182.95 מ"ר עיקרי קיים + 37.72 מ"ר שירות קיים).	**<u>בינוי חדש על ישן</u>** • בהתאם להכרעת אלי כהן במגרש הסמוך (גו"ח 30285/135), נקבעה הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בגובה של 20%. • בהכרעות רבות נקבעה הפחתה בגין בינוי חדש על ישן שנעה לרוב בגבולות של בין 0.9 לבין 0.8, כדלקמן: • בשומתי חלה טעות סופר בה נרשמה הפחתה 15%, בתחשיב הובאה בחשבון הפחתה של 20%.

הכרעות לעניין מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו"ח	מיקום	מקדם
גבע בלטר	26/03/2018	30563/27	ירושלים	0.8
גבע בלטר	11/02/2016	30178/134	ירושלים	0.85-0.9
ארז כהן	21/052/2017	30615/156	ירושלים,בית חנינא	0.9
בצלאל קציר	21/12/2016	302925/1	ירושלים, ג'בל מוכבר	0.9
ארז כהן	13/12/2016	30995/138	ירושלים, בית צפאפא	0.9
נאווה סירקיס	18/05/2016	30088/91	ירושלים, רפפורט	0.95
גבע בלטר	25/08/2014	30005/207	ירושלים, ברוריה	0.9
נורית ג'רבי	21/07/2013	30341/339	ירושלים, עוזיאל	0.9
יצחק ברמן	19/01/2014	30112/36	ירושלים, תלפיות	0.9
דנה שיחור	02/11/2017	3007/107	ירושלים, חפץ חיים	0.8
שושי שרביט שפירא	11/09/2017	30024/102	ירושלים, ברלין	0.8
נורית ג'רבי	07/07/2014	30071/29	ירושלים	0.85

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

שמאי המשיבה	שמאית המבקש

ערכי שווי

הכרעות לנכסים בצפיפות 50%				
שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	כתובת	שווי מ"ר אקו'
ארז כהן	30995/138	10/10/2015	בית צפפה	3,500 ₪
אייל יצחקי	30276/79	01/11/2012	בית צפפה	3,500 ₪
אמנון נזרי	30280/110	10/03/2011	בית צפפה	2,500 ₪
אלי כהן	30285/135	14/12/2016	בית צפפה	4,000 ₪
בצלאל קציר	30276/38	22/10/2014	בית צפפה	2,700 ₪
הכרעות לנכסים בצפיפות 131%-125%				
שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	כתובת	שווי מ"ר אקו'
ארז כהן	30995/138	10/10/2015	בית צפפה	צפיפות 125% - 3,000 ₪
אייל יצחקי	30276/79	01/11/2012	בית צפפה	צפיפות 129% - 2,625 ₪
אלי כהן	30285/135	14/12/2016	בית צפפה	צפיפות 131% - 3,500 ₪
הכרעות נוספות				
שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	כתובת	שווי מ"ר אקו'
ניקי פרימו	30915 מגרש ארעי 13	28/11/2013	שכונת שרפת	3,500 ₪
משה נדם	30278/7	16/11/2012	בית צפפה	2,500 ₪
נאוה סירקיס	30280/125	19/09/2011	בית צפפה	2,500 ₪

בהתאם לנתונים אלו ובהתבסס על הכרעת אלי כהן במגרש הסמוך (גו"ח 30285/135), שווי מ"ר אקוו':

צפיפות 50% 4,000 ₪.
צפיפות 118% 3,500 ₪.

מקדמים

עיקרי + יתרת זכויות בניה 1.0
שטחי שירות בהיתר 0.5
(בניית ישן על חדש הובא בחשבון ע"י 400 ₪ בהכפלת השטח הנוסף, בין בהיתר ובין בהתאם לתכנית).

ערכי שווי

הכרעות לנכסים בצפיפות 50%			
שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר אקו'
עומר סרחאן	30285/174	22/03/2013	2,600 ₪
ארז כהן	30995/138	10/10/2015	3,500 ₪
בצלאל קציר	30276/38	22/10/2014	2,700 ₪
עומר סרחאן	30278/107	17/05/2016	3,600 ₪
נאוה סירקיס	30277/33	11/03/2016	5,000 ₪
גד נתן	30282/13	31/07/2015	3,600 ₪
הכרעות לנכסים בצפיפות 118%			
שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר אקו'
ארז כהן	30995/118	10/10/2015	3,000 ₪
עומר סרחאן	30278/107	17/05/2016	2,950 ₪
נאוה סירקיס	30277/33	11/03/2016	4,000 ₪
גד נתן	30282/13	31/07/2015	3,600 ₪
יעקב פז	30914/1	05/11/2014	2,600 ₪

בהתאם להכרעת אלי כהן במגרש הסמוך, שווי מ"ר אקוו':

צפיפות 50% 4,000 ₪
צפיפות 118% 3,500 ₪.

מקדמים

עיקרי + יתרת זכויות בניה 1.0
שטחי שירות בהיתר 0.5
מקדם ישן על חדש 0.8

ShleZ
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10. הכרעה

10.1. כללי

10.1.1 אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין זכויות הבניה במצב הקודם ושטח בנוי קיים בהתאם להיתר הבניה, שטח שירות הובא בחשבון במצב הקודם שמומר לשטח עיקרי במצב החדש.

10.1.2 אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין תוספת זכויות הבניה במצב החדש.

10.1.3 שמאי הצדדים תמימי דעים בנוגע לשיעור המימוש החלקי בהתאם לבקשה להיתר בניה 88.8% (אעיר לענין זה כי אחוז המימוש נמוך יותר שכן הצדדים התייחסו לשטח עיקרי עילי בלבד ולא הביאו בחשבון שטח עיקרי נוסף של כ- 77 מ"ר בהתאם להוראות התכנית). אני סבורה שאת המימוש החלקי יש לבחון בהתאם להלכת זעירא[4].

10.1.4 בהתאם להחלטת ועדת ערר ים 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, בעת מימוש בהיתר בניה שטחי הממ"ד פטורים מהיטל השבחה ולכן, לא יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

10.2. ערכי שווי

10.2.1 קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לעניין ערכי השווי במועד הקובע כאשר השווי במצב הקודם, בצפיפות של 50% נקבע בסך של 4,000 ₪ והשווי במצב החדש, בצפיפות של 118%[5], נקבע בסך של 3,500 ₪.

10.2.2 אומנם בהערכת שווי קרקע, גישת ההשוואה למגרשים פנויים היא הגישה העדיפה, אם כי במקרה הנדון, לא קיימות עסקאות רבות למגרשים פנויים, ובדיווחים הקיימים, מהימנות הדיווח נמוכה. לכן אני סבורה שבמקרה הנדון, השוואה להכרעות שמאים מכריעים בסביבה, בהן נקבע שווי למ"ר מבונה על פי ניתוח ועסקאות ההשוואה שהוצגו בהן, עשוי להוות גורם מוסמך בקביעת שווי. במרבית ההכרעות נקבע שווי נמוך יותר למצב החדש המגלם הפחתה בגבולות של 10%-20% משווי מ"ר מבונה לזכויות בניה בסיסיות של 50%.

---

4 ברי"ם 6589/15, **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' דוד זעירא**, מיום 06/08/2019 (פורסם בנבו).

5 אעיר לענין זה כי שטח על קרקעי הינו 926.8 מ"ר, על פי תכנית 101-229252 קיים שטח עיקרי נוסף מתחת למפלס הכניסה הקובעת של 77.5 מ"ר כך שאחוזי הבניה לשטחים העיקריים הינם כ- 128%.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.2.3 <u>ערכי שווי - מצב קודם</u>

10.2.3.1 מעיון בהכרעות שמאים מכריעים עולה (למעט מקרים חריגים), שהשווי למ"ר מבונה בסך של כ- 4,000 ₪/מ"ר לזכויות בניה של 50% מבונה (עליו הסכימו הצדדים), גבוה ביחס להכרעות שמאים מכריעים. יחד עם זאת, בשל הכרעת אלי כהן בחלקה הצמודה (135), הסכמת הצדדים ומהטעם שההבדל ביחס להכרעות אלה נע בגבולות 10%, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לענין שווי המצב הקודם במקרה המסוים הנדון.

10.2.3.2 במצב הקודם שני המגרשים דומים בתכונותיהם מהטעם שבשניהם מקומות חניה עיליים.

10.2.4 <u>ערכי שווי - מצב חדש</u>

10.2.4.1 בהכרעת אלי כהן במגרש הצמוד נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 3,500 ₪ (עליו הסכימו הצדדים), יחד עם זאת, בניגוד למצב הקודם בו מאפייני שני המגרשם דומים, אני סבורה שבמצב החדש אין זה כך.

10.2.4.2 במגרש הצמוד בו נקבע בהכרעת אלי כהן שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה, החניה עילית וניתן להסדיר את מלוא מקומות החניה הנדרשים בחצר, ואילו במגרש הנדון, על פי נספח הבינוי וכן מעיון בתכנית הבקשה להיתר, 7 מתוך 13 מקומות החניה ממוקמים מתחת למפלס הקובע (אחרת לא ניתן לנצל את זכויות הבניה המבוקשות).

10.2.4.3 אני סבורה שבשל שוני זה, אין זה סביר שהשווי למ"ר מבונה יהיה זהה בין שני המגרשים. בחנתי הכרעות שמאים מכריעים לנכסים **<u>הכוללים</u>** מרתף חניה כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד קובע	גו"ח	כתובת	זכויות בניה	
				50%	100%-150%
גד נתן	31/07/2015	30282/13	בית צפאפא	₪ 3,600	₪ 3,600
ארז כהן	10/10/2015	30995/138	בית צפאפא	₪ 3,500	₪ 3,000
שושי שרביט שפירא	09/12/2015	30279/18	בית צפאפא	₪ 3,600	₪ 3,000
ארז כהן	26/02/2016	30285/85	בית צפאפא	₪ 3,500	₪ 3,000
נאוה סירקיס	11/03/2016	30277/33	בית צפאפא	₪ 5,000	₪ 4,000
יעקב פז	06/08/2016	30278/101	בית צפאפא	₪ 3,600	₪ 3,240
מרדכי דדון	13/08/2016	30282/62	בית צפאפא	₪ 3,600	₪ 3,200
אלי כהן	14/12/2016	30285/135	בית צפאפא	₪ 4,000	₪ 3,500

10.2.4.4 לסיכום, אני סבורה ששווי מ"ר במצב הקודם הינו כ- 4,000 ₪ ושווי מ"ר במצב החדש כ- 3,300 ₪.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.3. <u>עלות עודפת להקמת מקומות חניה</u>

10.3.1 שמאית המבקש טוענת, כי יש להפחית עלות עודפת בגין הקמת מקומות חניה במרתף עבור 12 מקומות חניה וזאת מכיוון שהבניה בקומת המרתף הינה עפ"י דרישת הוועדה המקומית, הפחתה כזו אף נקבעה בהכרעות נאוה סירקיס ויגאל יוסף ומציינת כי עלות החניה אינה מגולמת בערכי השווי אשר אומצו מהכרעות בסביבה.

10.3.2 שמאי המשיבה טוען, כי אין להפחית בגין עלות עודפת שכן מדובר בקומת מרתף אחת אשר מגולמת בערכי השווי.

10.3.3 ראשית, אציין כי בחנתי את תכנית הבקשה להיתר וממנה עולה, כי מס' מקומות החניה המתוכננים במפלס התחתון הינו 7 מקומות חניה והשטח המבוקש לחניה במרתף הינו 186.22 מ"ר בלבד. יתרת מקומות החניה ממוקמות בחצר כחניות עוקבות.

10.3.4 ככלל אני סבורה, שאם השווי שהובא בחשבון מתייחס למגרשים הכוללים מרתפי חניה אין להביא בחשבון עלות עודפת להקמת מקומות חניה.

10.3.5 במרבית המקרים עלות בניית מקומות החניה מכסה את עלות שוויין, אם כי יש לבחון כל מקרה לגופו ואת עסקאות ההשוואה. במקרה הנדון, ערכי השווי שהובאו בחשבון בהכרעות שמאים מכריעים מגלמים את הצורך בחניה תת קרקעית.

10.3.6 במקרה הנדון כפי שציינתי לעניין ערכי השווי, הובאה הפחתה בשווי המצב החדש ואין להביא בחשבון הפחתה נוספת לענין זה.

10.3.7 באשר לטענתה של שמאית המבקש להכרעות יגאל יוסף ונאוה סירקיס[6], אותרו על ידי הכרעות רבות אחרות, במגרשים הממוקמים בבית צפאפא, בהן לא הופחתה עלות עודפת להקמת מקומות חניה, ובין היתר, גם הכרעות של נאוה סירקיס.

[6] התייחסות להכרעות המוצגות לעיל, בהכרעת נאוה סירקיס בוצעה הפחתה לעלות עודפת לחניה, המדובר בהכרעה לתא שטח 1 בתכנית 121103, שכונת צור באהר בירושלים, למועד קובע 20/12/2014. בהכרעה זו מציינת השמאית המכריעה כי נכסי ההשוואה עליהם התבססה בקביעת השווי, הינם מגרשים בהם ניתן למקם את החניות בחצר ולפיכך בוצעה הפחתה לעלות עודפת לחניה; בהכרעת נאוה סירקיס בגו"ח 30277/33, שכונת בית צפאפא, למועד קובע 11/03/2016, נקבעו ערכי שווי בהתבסס על עסקאות מהשנים 2015 ו- 2017, מגו"ח 30279/31, כאשר על פי בדיקתי בניין זה כולל מרתף חניה (קיים היתר בניה משנת 2010); בהכרעת עומר סרחאן לנכס בגו"ח 30278/107, בית צפאפא, למועד קובע 10/12/2016, אישרה הוועדה המקומית, בתאריך 19/02/2017, בקשה להיתר בניה הכולל מרתפי חניה; בהכרעת ארז כהן לנכס בגו"ח 30995/138, בית צפאפא, למועד קובע 10/10/2015, קיים היתר בניה מתאריך 06/05/2009 הכולל מרתף חניה; בהכרעת גד נתן בגו"ח 30282/13, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת מרתף חניה. קבע השמאי המכריע כי "מבדיקה בסביבה כל המבנים החדשים ממקמים את החניות במרתף, כך ששווי קרקע ליח"ד מגלמת את העלות העודפת".

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.4. <u>מקדם/עלות בינוי "חדש על ישן"</u>

10.4.1 שמאית המבקש טוענת, כי יש לקבוע הפחתה של 20% בגין בינוי ישן על גבי חדש בדומה להכרעת אלי כהן לחלקה הסמוכה. לביסוס טענתה, הציגה הכרעות שמאים מכריעים בהן נקבעה הפחתה בגין בינוי חדש על ישן שנעה בגבולות של 80% - 95%. בתחשיבה הפחיתה 20% בגין בינוי חדש על ישן (במספרים מוחלטים כ- 700 ₪ עלות נוספת לכל מ"ר תוספת)[7].

10.4.2 שמאי המשיבה טוען, כי לשם מניעת עיוות, הן באופי התחשיב הניתן ע"י כופל מקדמים והן בעלויות הנכונות להתאמה וחיזוק בכל מבנה ומבנה, הדרך הנכונה להעריך עלויות אלו הינה ע"י עלות הבניה ולא בהתאם למקדם הפחתה. שמאי המשיבה ציין, שקבע לקולא הפחתה בגין בינוי "חדש על ישן" על <u>כל</u> התוספת המוצעת בתכנית וזאת על אף שחלק ניכר מהתוספת מהווה למעשה בניה חדשה לצד המבנה הקיים, היינו, הובאה בחשבון עלות נוספת לכל שטח התוספת כ- 517.4 מ"ר. העלות שהובאה בחשבון על ידו הינה בסך 400 ₪ למ"ר המהווה 10% מגובה עלויות הבניה הישירה של 4,040 ₪ למועד הקובע ובהתאם למחירון דקל.

10.4.3 בחנתי את הבקשות להיתר במגרש הנדון אל מול חלקה 135 הסמוכה. תוספת הבניה בחלקה 135 תיבנה בעיקר מעל הבנין הקיים וזאת בנוסף לשינויים מהותיים ביחידות הקיימות. במגרש הנדון, 3.5 יח"ד (מתוך 6 נוספות)[8] נבנות לצד המבנה הקיים בבניה חדשה וכן לא נתבקש שינוי ביחידות הקיימות, מכאן שאני סבורה שאין להביא בחשבון במקרה זה את מקדם ההפחתה (20%) כפי שנקבע בהכרעת אלי כהן לחלקה הסמוכה.

10.4.4 אני סבורה שבינוי חדש על ישן מהווה אלמנט המשפיע על עלויות הבניה (ולאו דווקא על שווי הקרקע), לפיכך אני סבורה שבמקרה הנדון יש לבחון את ההפחתה כחלק מעלויות הבניה הישירות למבנים דומים בבניה רוויה. בבחינת המקרה המסוים הנדון, בו יש צורך להשתמש בכלים מיוחדים בשל מגבלת נגישות בשל המבנה הקיים, עלולה להיווצר מגבלה בשל קיומם של הדיירים בבנין וכן עלות נוספת לצמצום הסיכון ליצירת נזקים למבנה הקיים, אני מעריכה את תוספת העלות בכ-500 ₪ למ"ר[9].

---

7 517 מ"ר תוספת שטחי בניה בהפחתה של 20% (מקדם 80%), מתקבלים כ- 414 מ"ר, ההפרש כ – 103 מ"ר, בהכפלת שווי למ"ר מבונה בשומתה 3,500 ₪, כ- 360,000 ₪ במעוגל, המהווים כ-700 ₪ לתוספת (517 מ"ר).

8 שלוש יחידות דיור במבנה צמוד למבנה הקיים ומעליהן חלק מיחידת דיור וחלק על גג המבנה, כתוספת על המבנה הקיים.

9 ערר 6118/15, **י.לי- סה השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד**, (פורסם בנבו) ; ערר י-ם 92/17, **עובדיה רוזנבוים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, מיום 13/09/2018 (פורסם בנבו), עדיף שמקדמי התאמה יהיו מוסברים על מנת שיהיה ניתן לקבלם ועדיף שיתבססו על תחשיב כמותי.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 | נייד 054-4225913 | Mobile efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.5. <u>הפחתה לעלות שכר דירה לדיירים הקיימים בתקופת הבניה</u>

10.5.1 שמאית המבקש טוענת כי יש להפחית עבור שכר דירה בגין פינוי דיירים נדרש בתקופת העבודה וזאת לאור תוספת שטחי הבניה הנרחבים, לרבות בניית קומת מרתף ומרפסות לדירות, ובהתבסס על הכרעת אלי כהן במגרש הסמוך.

10.5.2 שמאי המשיבה טוען כי יש לעשות הבחנה בין תוספת זכויות בניה לבין שינויים פנימיים וכי במקרה הנדון מדובר בשינויים חיצוניים ולכן אין להפחית עבור שכר דירה. עוד טוען שמאי המשיבה, כי לעניין הכרעת אלי כהן בחלקה הסמוכה והכרעות נוספות שהוצגו, מדובר בשינויים פנימיים שנערכו ביחידות הדיור עצמן שחייבו את פינוין.

10.5.3 בחנתי את ההכרעות אליהן הפנתה שמאית המבקש לעניין הפחתת שכר דירה, מהן עולה, כי במקרים אלו השינויים הנדרשים אכן היו שינויים פנימיים נקבעה הפחתה לתקופות קצובות לזמן הבניה. בחנתי את הבקשה להיתר בניה בהכרעת אלי כהן לחלקה הסמוכה, ממנה עולה, כי אכן במצב הקודם קיימות יחידות דיור המהוות דירות דופלקס שלצורך מימוש הבניה יש לפצלן. תוספת זכויות הבניה שאושרה בחלקה הסמוכה חייבה שינויים פנימיים בדירות שעל מנת לבצעם יש לפנות את הדיירים. אין זה כך במקרה הנדון.

10.5.4 במקרה הנדון, תוספת זכויות הבניה לא מחייבת שינויים פנימיים בדירות המגורים אלא ממוקמת מעל ומצד המבנה הקיים, לכן אני סבורה שמימוש הזכויות אינו דורש את פינויים.

10.5.5 לסיכום, ממכלול סיבות אלה, אני סבורה שבמקרה הנדון אין להפחית בגין עלויות שכר דירה.

Shlez
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.6. תחשיבי הצדדים ותחשיב ההכרעה

10.6.1 תחשיב שמאית המבקש

מצב חדש				
מהות	שטח (מ"ר)	עלות	מקדם	שטח אקוו' (מ"ר)
שטח קיים בהיתר	409.40	-	1	409
יתרת זכויות בניה	517.40	-	0.8חדש על ישן	414
סה"כ שטח אקו'				823
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,500
שווי גולמי				₪ 2,881,620
הפחתה בגין שכר דירה	6יח"ד	₪ 3,000	12חודשים	₪ 216,000
הפחתת עלות עודפת לחניה		₪ 28,000	12מקומות חניה	₪ 336,000
סה"כ שווי				**₪ 2,329,620**
מצב קודם				
מהות	שטח (מ"ר)	עלות	מקדם	שטח אקו' (מ"ר)
שטח קיים בהיתר	409.40	-	1	409
שטח שירות קיים בהיתר	33.60	-	0.5	17
סה"כ שטח אקו'				426
שווי מ"ר אקו'				₪ 4,000
סה"כ שווי				**₪ 1,704,800**
השבחה				
השבחה:				**₪ 624,820**
מימוש חלקי:			88.80%	**₪ 554,840**
היטל השבחה:			50%	**₪ 277,420**

10.6.2 תחשיב שמאי המשיבה

מצב חדש				
מהות	שטח (מ"ר)	עלות	מקדם	שטח אקו' (מ"ר)
שטח קיים בהיתר	409.40	-	1	409
יתרת זכויות בניה	517.40	-	1	517
סה"כ שטח אקו'				927
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,500
שווי גולמי				₪ 3,243,800
עלויות התאמה	517.40	₪ 400	-	₪ 206,960
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 3,036,840**
מצב קודם				
מהות	שטח (מ"ר)	שווי	מקדם	סה"כ
שטח קיים בהיתר	409.40	₪ 4,000	1	₪ 1,637,600
שטח שירות קיים בהיתר	33.60	₪ 4,000	0.5	₪ 67,200
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 1,704,800**
השבחה				
השבחה:				**₪ 1,332,040**
מימוש חלקי:			88.80%	**₪ 1,182,852**
היטל השבחה:			50%	**₪ 591,426**

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

10.6.3 <u>תחשיב ההכרעה</u>

מצב קודם (היתר בניה)					
שטח מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי קיים בהיתר (מ"ר)	שטח שירות מומר לעיקרי	שווי מ"ר מבונה	שטח אקוו' (מ"ר)	סה"כ
784	409	33.6	₪ 4,000	426	₪ 1,704,800
מצב חדש בהתאם לתכנית 229252-101 (מימוש מלא)					
שטח מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי	מקדם התאמה	עלות/שווי מ"ר מבונה	שטח אקוו' (מ"ר)	סה"כ
784	409.4	100%	₪ 3,300	409.4	₪ 1,351,020
שטח עיקרי נוסף לפי תב"ע	594.9	100%	₪ 3,300	594.9	₪ 1,963,170
הפחתת בינוי חדש על ישן	594.9		₪ 500		₪ 297,450
סה"כ שווי מצב חדש בהתאם למימוש מלא:					**₪ 3,016,740**
מימוש בהתאם לתכנית בקשה להיתר					
שטח מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי	מקדם התאמה	עלות/שווי מ"ר מבונה	שטח אקוו' (מ"ר)	סה"כ
784	409.40	100%	₪ 3,300	409.40	₪ 1,351,020
זכויות בניה מוצעות (בקשה)	459.68	100%	₪ 3,300	459.68	₪ 1,516,944
הפחתת בינוי חדש על ישן	459.68		₪ 500		₪ 229,840
סה"כ שווי מצב חדש בהתאם למימוש בבקשה להיתר:					**₪ 2,638,124**
חישוב ההשבחה					
שווי בהתאם לבקשה להיתר בהפחתת שווי המצב הקודם:					₪ 933,324
השבחה למימוש מלא -תב"ע בהפחתת שווי מצב קודם (בהתאם להיתר בניה):					₪ 1,311,940
חלקיות המימוש:					71.14%
השבחה למימוש חלקי על פי זעירא (שווי על פי בקשה להיתר בהפחתת שווי מצב קודם):					**₪ 933,324**
היטל השבחה למימוש חלקי:					**₪ 466,662**

ShleZ
טל. 03-7260050 Tel | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

11. עקרונות ושיקולים

11.1 מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לענין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון בגוש 30285, חלקה 136, מגרש 1 בהתאם לתכנית 101-2292521 בשל בקשה להיתר בניה.

11.2 גישת השומה

גישת ההשוואה (או גישת השוק)- The market approach -

מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה. גישה זו מועדפת גם לפי הפסיקה. במקרה הנדון הובאו בחשבון בנוסף הכרעות שמאים מכריעים ולמצב החדש הכרעות הכוללות נכסים עם מרתפי חניה.

ע"פ תקן מספר 2.0 של הועדה לתקינה שמאית בדבר "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר" עולה, כי גישה זו בעלת תוקף גבוה.

11.3 הובא בחשבון המצב התכנוני, מיקומו ונתוני המגרש הנדון.

11.4 מיקומו של הנכס הנדון ורמת הפיתוח.

11.5 שטח המבנה במצב הקודם בהתאם להיתר בניה.

11.6 לא הובאו בחשבון שטחי הממ"דים מהטעם שמדובר במימוש בהתאם לבקשה להיתר.

11.7 הובאו בחשבון עלויות להתאמת בינוי חדש על ישן.

11.8 כלל העקרונות והשיקולים המפורטים בפרק ההכרעה.

11.9 המועד הקובע לתכנית 101-2292521 – 14/12/2016.

Shlez
טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305

12. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה כתוצאה מאישור תכנית 101-2292521 לחלקה 135 בגוש 30285, מגרש 1, בבית צפאפא, ירושלים הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למימוש מלא	השבחה למימוש חלקי	היטל השבחה למימוש חלקי
101-2292521	14/12/2016	₪ 1,311,940	₪ 933,324	₪ 466,662

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק, לא תיגבה ריבית פיגורים בתקופה בה ההליך התנהל בפני.

על החתום,

עו"ד אפרת שלז - שמאית מכריעה

טל. 03-7260050 | פקס 03-7260040 Fax | נייד 054-4225913 Mobile | efrat@shlez.co.il
החשמונאים 91 תל אביב | Ha'hashmonaim st Tel Aviv | ת.ד 52631, תל אביב-יפו, מיקוד 6713305