דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

תאריך: 10 במאי, 2018
מינוי מס': 6-2018
מספרנו: 144-2018

לכבוד המבקש:
עבד אלקאדר מחמד,
ע"י מר מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין
דוא"ל: m76_bashir@walla.com

לכבוד המשיבה:
ועדה מקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר גלעד אברם, שמאי מקרקעין
בדוא"ל: ab.gilad@gmail.com

שומה מכרעת

גוש 30282 חלקה 13 (חלק)
מגרש מס' 1 לפי תכנית 14264
בית צפפא, ירושלים

1. <u>המינוי ומטרת השומה</u>:

בהתאם לסעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי בתאריך 7.1.2018 ע"י מועצת שמאי המקרקעין לדון בגובה היטל ההשבחה בנכס שבנדון, בגין אישור תכניות בנין עיר מס' 3488, 8196א', 14264.

המימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

לשם הכנת חוות דעתי ביצעתי את הפעולות הבאות:

1) קיימתי דיון בתאריך 08/04/2018 ופרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.
2) ערכתי ביקור בנכס ובסביבה ביום 04/06/18.

נמסרו לידי המסמכים הבאים:

א. חוות דעת שמאי המבקשים.

ב. חוות דעת שמאי המשיבה ותגובתו לשומת המבקשים.

ג. נסח רישום[1].

ד. מסמכים נוספים.

ה. פרוטוקול הישיבה הועבר לצדדים לתגובה.

[1] הופק ע"י הח"מ.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

2. <u>המועדים הקובעים</u>:

תכנית	המועד הקובע
3488	09.06.1978
8196א'	14.3.2008
14264	31.07.2015

3. <u>פרטי המקרקעין</u>:

גוש	:	30282.
חלקה	:	13 (חלק).
מגרש	:	מס' 1 עפ"י תכנית מס' 14264.
שטח החלקה	:	1,378 מ"ר עפ"י תכנית 7828א'.
שטח המגרש	:	715 מ"ר.
הזכויות במקרקעין	:	בעלות פרטית.
כתובת	:	רח' אל צפא, שכונת בית צפפא, ירושלים.

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

4.1 <u>הסביבה</u> – מיקום המגרש בצד הדרומי של שכונת בית צפפה. הסביבה מאופיינת במגרשים בלתי מבונים לצד בתי מגורים עד 5 קומות. הפיתוח העירוני בסביבה חלקי.

4.2 <u>הנכס</u> – מהווה את מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 8196א', ששטחו 715 מ"ר. התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 3488 ומס' 2317. המגרש מהווה מגרש תמורה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה של חלקה מס' 13 וחלק מדרך קיימת, בגוש 30282. צורת המגרש דמויית טרפז והגישה אליו באמצעות דרך סלולה.

5. הזכויות במקרקעין:

5.1 נסח רישום מקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס המקרקעין המתנהל בלשכת רישום ירושלים מס' 127094 מיום 11.6.2018, בגוש 30282, חלקה 13, שטחה הרשום 3,755 מ"ר בבית צפפה ירושלים רשומה זכות הבעלות מיום 2.10.1963 ע"ש ג'מיל אברהים עדוואן בשלמות.

הערות:

רשומה הערה בדבר הקדש מתאריך 2.10.1963, על 65/240 חלקים בהקדש מירי מאוקוף.

רשומה הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 מתאריך 23.5.1985, קיימת תכנית מפורטת מס' 3488.

רשומה הערת אזהרה סעיף 126 מיום 28.3.1996 לטובת **עליאן מוסא** בשלמות בגין יפוי כח בלתי חוזר.

רשומות הערות נוספות על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 והערות על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

6. מצב תכנוני

6.1 מצב קודם

עפ"י תכנית קנדל המנדטורית שאושרה בשנת 1944, החלקה מסווגת באזור מגורים B, עם זכויות בניה של 25% לקומה, 2 קומות.

החלקה אינה כלולה בתיק מס' 2189 משנת 1975 באזור בו נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס' 3488, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3432 מיום 25.5.1987

המגרש מסווג ביעוד אזור מגורים 5, זכויות הבניה עפ"י תכנית מתאר 62 לירושלים לאזור זה – 50% בניה ב- 2 קומות.

שטח מגרש מינימלי באזור מגורים 5 הינו 450 מ"ר – 800 מ"ר.

6.2.2 <u>תכנית מס' 8196א', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5781 מיום 28.2.2008</u>

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה בשטח של כ- 3.899 דונם.
התכנית חלה על חלקה 13 בגוש 30282 ועל חלק מדרך (חלקי חלקות).
התכנית יוצרת 4 מגרשי בניה.
המגרש נשוא השומה מסומן בתכנית כמגרש מס' 1. יעודו לאזור מגורים 2.שטחו 715 מ"ר.

בין יתר עיקרי התכנית:

א. הגדלת שטחי הבניה ומספר הקומות המותרים למטרת מגורים.
איחוד וחלוקה מחדש, חלוקה ל- 4 מגרשי מגורים, 2 מגרשים לשטח נוף פתוח, דרכים ושטח לדרך ו/או עיצוב נוף.
ב. שינוי יעוד מאזור מגורים 6 לאזור מגורים 2.
ג. הבניה בכל מגרש תבוצע בנפרד בהינף אחד.
ד. קביעת זכויות הבניה במגרש 1 הינו 357.5 מ"ר עיקרי.
ה. החניה תהיה לכל המגרשים במגרש מס' 1 ובמגרש מס' 3 ובהתאם למסומן בנספח הבינוי (מיקום החניות כמצוין בנספח 1 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה).

זכויות הבניה המיוחסות למגרש מס' 1 נשוא השומה:

א. שטח עיקרי של 357.5 מ"ר, ללא תוספת זכויות בניה למ"ר עיקרי ביחס לתכנית 3488 (חישוב הזכויות נערך לפי שטח מגרש של 715 מ"ר).
ב. תוספת קומה (שלישית) מעל 2 קומות קיימות שמעל למפלס ה- 0.00.
ג. קביעת מס' יח"ד מירבי ל- 3 יח"ד.

6.2.3 <u>תכנית מס' 14264, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7077 מיום 16.7.2015</u>

תכנית נקודתית למגרש מס' 1 בתכנית 8196א', נשוא השומה ומסמנת אותו כמגרש בניה מס' 1 בייעוד לאזור מגורים ב'.
מטרת התכנית – הקמת בנין מגורים חדש בן 5 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע.
זכויות והוראות הבניה:

שטח מגרש	-	719 מ"ר	
שטחי בניה הכוללים 2,160 מ"ר (300%):			
שטח עיקרי	-	עילי: 1,007 מ"ר	תת קרקעי: 111 מ"ר
שטח שירות	-	עילי: 176 מ"ר	תת קרקעי: 866 מ"ר
תכסית	-	39%	
מס' יח"ד	-	9	
מס' קומות	-	5 עילי + 2 קומות מרתף	
קווי בניה	-	כמסומן בתשריט.	

לפי תשריט הבינוי 3 מ' לכל צד למעט לחזית מזרחית: בין 3.53 מ' – 3.6 מ'.

הערות:

שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע הם 180% משטח המגרש.

חדר יציאה לגג עד גובה 19.30 מ'.

מהעולה לעיל במסגרת קווי הבניה, השטח העיקרי הניתן לבניה הינו של 938.56 מ"ר, כמופיע בבקשה להיתר.

7. <u>תיק בנין</u>:

בתאריך 28.11.2016 אישרה רשות הרישוי המקומית בקשה להיתר בתיק בנין מס' 99/890.4.

הבקשה הינה להקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל הקרקע ו- 2 קומות מתחת לקרקע עבור חניה ומחסנים, סה"כ 9 יח"ד בשטח עיקרי של 938.56 מ"ר.

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה: בגובה קירות התמך.

8. <u>גורם ההשבחה</u>:

תכנית בנין עיר 3488– זמינות, קרקע לא זמינה לבניה אך בתחום תכנית "קנדל" המנדטורית לבין קרקע עם זכויות בניה ל- 50% מ"ר עיקרי עפ"י תכנית 3488.

תכנית בנין עיר 8196א' – הגדלת מס' יח"ד ל- 3, תוספת קומה ביחס לתכנית 3488, ללא שינוי בזכויות הבניה.

בגין תכנית 14264 – הפרש שווי בין קרקע עם זכויות בניה ל- 50% מ"ר עיקרי עפ"י תכנית 8196א' לבין קרקע עם זכויות בניה תיאורטיות של 1,118 מ"ר עיקרי, ומעשיות של 938.56 מ"ר.

בגין הקלה – הקלה בגובה קירות תמך.

9. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

בבואי להעריך את ההשבחה הנובעת מהתכניות שלעיל, הבאתי בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:

9.1 הבאתי בחשבון את מיקום הנכס.

9.2 הבאתי בחשבון המצב התכנוני החל על הנכס.

9.3 הבאתי בחשבון הזכויות בנכס.

9.4 הבאתי בחשבון מימדי המגרש בפועל.

9.5 הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

9.6 ההשבחה לכל תכנית נעשתה לכל בנפרד, לפי הלכת פמיני[2], בשיטת "המדרגות", המועדים הקובעים בהתאם.

9.7 הבאתי בחשבון ערכי שווי למועדים הקובעים בהתאמות הנדרשות.

9.8 הבאתי בחשבון פסיקה רלבנטית.

[2] רעא 4217/04 **פמיני ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** , נבו (22.10.06).

10. שומות הצדדים, טיעוניהם והכרעה:

תכנית 3488 (המועד הקובע 25.5.1987)

טיעוני שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה הפרש שווי בין קרקע לא זמינה לבניה אך בתחום תכנית "קנדל" המנדטורית לבין קרקע עם זכויות בניה ל- 50% מ"ר עיקרי עפ"י תכנית 3488.
- שטח המגרש המדוד נטו - 719 מ"ר.
- שווי מ"ר מבונה לזכויות בניה של 50% - 200 ₪/מ"ר וזאת בהתבסס על שומות שמאים מכריעים.

תחשיב ההשבחה:

השבחה בגין תכנית 3488:

תכנית	שטח מגרש נטו	זכויות בניה	שטח לבנייה במ"ר	מקדם זמינות	שווי למ"ר מבונה	שווי המגרש
מצב חדש -תכנית 3488						
אזור מגורים 5	719	50%	359.5	1	₪ 200	₪ 71,900
מצב ישן - תכנית קנדל						
אזור מגורים	719	50%	359.5	0.84	₪ 200	₪ 60,396
ההשבחה (100%) :						₪ 11,504
היטל השבחה (50%) :						₪ 5,752

טיעוני שמאי המבקשים:

שווי מ"ר מבונה 190 ₪ עפ"י שומה מכרעת של שושי שרביט בגו"ח 30282/7.

מקדמי התאמה:

- 70% בגין טופוגרפיה וקירבה לכביש ראשי בשני המצבים.
- מקדם 0.95 לתכנית קנדל.

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש:

47,813 ₪ = 70%[3] * 190 ₪/מ"ר * 50%[4] * 719 מ"ר.

מצב קודם:

45,423 ₪ = 50.95 * 670%[6] * 190 ₪/מ"ר * 750%[7] * 719 מ"ר.

ההשבחה: 2,390 ₪ = 45,423 ₪ - 47,813 ₪

[3] טופוגרפיה קשה.
[4] זכויות בניה.
[5] מקדם זמינות.
[6] טופוגרפיה.
[7] זכויות בניה.

הכרעה

תכנית 3488 קבעה את יעוד הנכס שבנדון לאזור מגורים 5, ללא שינוי בהיקף זכויות הבניה, אולם ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, ובכך הפכה את הזכויות לזמינות.

המחלוקת בין הצדדים הינה במקדם זמינות זכויות הבניה, במיקום החלקה בסמיכות לכביש ובשווי מ"ר מבונה.

<u>מיקום החלקה</u>– עפ"י תשריט התכנית, החלקה גובלת בעורפה בשצ"פ ומעברו שטח לדרך ו/או עיצוב נוף ושטח לדרך. בחזית כביש ברוחב 10 מ', המהווה כביש עירוני רגיל, המאפשר גישת כלי רכב לחלקה שבנדון. קביעת ההשבחה מתבצעת בהתאם לפס"ד פמיני ולכן אני מקבל את גישתו של שמאי המשיבה כי במדרגה זו אין מקום לבצע הפחתה בגין הכביש מצד מערב, מאחר ותיכנונו מופיע בתכניות מתקדמות יותר.

<u>מצב קודם</u> – שמאי המשיבה ערך את תחשיבו "לקולא" וקבע שווי מצב קודם עפ"י רף תחתון שנקבע בשומות מכריעות רבות ובהחלטת ועדת ערר במקדם 0.84 ביחס לשווי המצב החדש. שמאי המבקשים קבע 0.95.
המגרש שבנדון אינו כלול בתכנית "קנדל" ומחוץ לתנאים בתיק 2189, ולפיכך מרכיב הסיכון לבקשת היתר בניה ולקבלתו הינו גדול יותר.
לאור העובדה כי שמאי המשיבה קבע מקדם זמינות באופן זהיר, אני אאמץ מקדם זה.

<u>מצב חדש</u> - סעיף 8 (ב) בתקנון תכנית 3488 קובע כלהלן:

"כל המגרשים ששטחם הרשום מעל 800 מ"ר יחולקו עפ"י תשריט חלוקה הטעון אישור ועדת המשנה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה. מודגש בזאת שרישום תשריט החלוקה איננו תנאי לקבלת ההיתר".

לאור הצורך בחלוקת החלקה למגרשים, יש להפחית בגין מושעא בשני מצבי התכנון.

<u>ערכי קרקע</u>
שמאי המשיבה קבע 200 ₪ למ"ר מבונה ואילו שמאי המבקשים קבע 190 ₪.

מכיוון שלא נמצאו נתוני השוואה עדכניים למועד הקובע (05/1987) הובאו בחשבון שומות מכריעות לתכנית בהן נקבעו ערכי שווי לתכנית 3488.
ראיתי לנכון להסתמך על שומות מכריעות במקרים דומים. בנושא זה של הסתמכות על שומות מכריעות ניתנה התייחסות בעררים ים 81/11-454+457 **ראתב אל ראבי ומרמש עראפת נ' הועדה המקומית ירושלים:**

"אנו סבורים כי לעניין זה , תיקון 84 הוליך אותנו כברת דרך ארוכה קדימה, כאשר ההכרעות בנושא זה ניתנות על ידי שמאים אחרים ומבוקרות על ידי וועדת הערר. לפיכך, ככול שחולף הזמן מן הראוי כי הועדה המקומית וכן האזרחים המגישים שומות , יפעלו בהתאם להכרעות השמאים

המכריעים. יובהר כי כמובן כל שומה היא הינה שומה עצמאית, ועל השמאי לערוך אותה לפי מיטב הבנתו המקצועית. אולם כאשר קיימות הכרעות בנושאים עקרוניים , יש ליתן להם משקל לפחות כמנחות..."

בחנתי את שומתה של הגב' שושי שרביט, שהציגו שמאי הצדדים[8], בשומה זו קבעה שווי מ"ר מבונה עיקרי 190 ₪ לאחר מידוד משווי של 400 ₪ שקבעה למועד 1/91.

לאחר סקירה השומות בסביבה ושומות הצדדים אני קובע שווי מ"ר מבונה של **190** ₪/**מ"ר.**

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב חדש			**מקדם שווי**	**מקדם זמינות**	**סה"כ**
מגורים 5	50%	359.5 מ"ר	1	1	359.5 מ"ר
חצר		539.3 מ"ר	0.15 חצר בית משותף	1	80.9 מ"ר
					440.4 מ"ר
		מקדם מושעא		0.95	418.4 מ"ר
מצב קודם					
זכויות בניה	50%	359.5 מ"ר	1	0.84	302.0 מ"ר
		539.3 מ"ר	0.15 חצר בית משותף	0.84	67.9 מ"ר
					369.9 מ"ר
		מקדם מושעא		0.95	351.4 מ"ר
			מ"ר להשבחה		66.9 מ"ר
			מ"ר מבונה		190 ₪
			השבחה		12,700 ₪

[8] שומה מכרעת בגו"ח 30282/7, מגרש 2 בירושלים מתאריך 31.10.2011

<u>תכנית 8196א'</u> (המועד הקובע 14.3.2008)

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה הגדלת מס' יחידות הדיור ל- 3 ותוספת קומה, ללא שינוי בזכויות הבניה.
- שטח המגרש 719 מ"ר.
- מקדם שיפור תכנוני לתוספת קומה ויח"ד שלישית 0.05 מהבנין.
- מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי 0.93.
- שווי מ"ר מבונה 1,850 ₪ וזאת בהתבסס על שומות מכרעות.

תחשיב ההשבחה משיבה:

<u>השבחה בגין תכנית 8196א':</u>

תכנית	שטח מגרש נטו	זכויות בניה עיקריות	שטח לבנייה במ"ר	מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי	שווי למ"ר מבונה	שווי המגרש
אזור מגורים 2	719	50%	359.5	0.93	₪ 1,850	₪ 618,520
מקדם השבחה בגין שיפור תכנוני לתוספת קומה ותוספת יח"ד שלישית						0.05
ההשבחה (100%):						₪ 30,926
היטל השבחה (50%):						₪ 15,463

<u>טיעוני שמאי המבקשים</u>

- קובע כי התכנית אינה משביחה מהטעמים הבאים:
  - תכנית 3488, המהווה את המצב הקודם, מאפשרת 2 קומות בזכויות בניה של 50% לפי תכנית מתאר 62 ללא פירוט מספר יחידות הדיור.
  - לפי תכנית המתאר ניתן גם לבנות 2 יח"ד בכל קומה כי אין הגבלב במספר יחידות הדיור.
  - אין תוספת זכויות בניה ולכן אין השבחה.

הכרעה

תכנית 8196א' מהווה תכנית נקודתית על חלקה 13 ומחלקת את החלקה ל- 4 מגרשים כאשר המגרש נשוא השומה מהווה את מגרש מס' 1, אזור מגורים 2, בשטח של 715 מ"ר.

התכנית קבעה, בנכס, מספר מירבי של 3 יח"ד, והוסיפה קומה מ- 2 קומות ל- 3 קומות. חרף הגדלת הצפיפות ותוספת הקומה, היקף זכויות הבניה בנכס נותר ללא שינוי, דהיינו סה"כ 357.5 מ"ר שטח עיקרי + 24 מ"ר שטחי שירות עיליים.
בנוסף, תותר קומת מרתף אחת לשימושי חניה ושטחי שירות.

דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

מקדם הפחתה לכביש

שמאי המשיבה קבע מקדם 0.93 בגין קרבה לדרך ראשית. הנכס גובל במגרש מס' 6 שיעודו שטח נוף פתוח ומעברו מגרש מס' 8 שמהווה בפועל כביש, ומעברו מגרש מס' 9 שיעודו שטח לדרך ציבורית. אני מסכים עם מקדם הפחתה זה.

שיפור תכנון

שמאי המשיבה קבע את ההשבחה בגין מקדם שיפור תכנוני, אני לא מקבל את גישתו. התכנית במצב הקודם לא הגדירה צפיפות, ולכן לא ניתן להסיק שמספר יח"ד השתנה, דהיינו, ניתן היה לבקש 3 יח"ד או יותר במבנה בן 2 קומות. לעניין תוספת הקומה, מחד תוספת הקומה הקטינה את התכסית והגדילה את שטח החצר. לעומת זאת בניה של 3 קומות אינה חובה, וניתן לבנות את 3 היחידות ב- 2 קומות. ככל שתתווסף קומה, הצפיפות לקומה ירדה, ומנגד תוספת הקומה מייצרת עלויות נוספות כגון התכנות למעלית, להערכתי מרכיבים אלה מקזזים אחד את השני ואינם מייצרים השבחה.

מושעא

כאמור לעיל, במצב הקודם סעיף 8 (ב) בתקנון תכנית 3488 קובע כי:

"כל המגרשים ששטחם הרשום מעל 800 מ"ר יחולקו עפ"י תשריט חלוקה הטעון אישור ועדת המשנה המקומית כתנאי להוצאת היתרי בניה. מודגש בזאת שרישום תשריט החלוקה איננו תנאי לקבלת ההיתר".

דהיינו, תכנית 8196א', מבטלת את מרכיב המושעא בחלקה ומייצרת מגרשים עצמאים לבנייה.

ערכי קרקע – שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,850 ₪ וזאת בהסתמך על שמאים מכריעים.

כאמור, ההשבחה הינה בגין ביטול מרכיב המושעא, כדלקמן:

		מושעא	כביש	
מצב חדש	440 מ"ר	1	0.93	757,690 ₪
מצב קודם	440 מ"ר	0.95	0.93	719,800 ₪
			השבחה	**37,890** ₪

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

<u>תכנית 14264</u> (המועד הקובע 31.7.2015)

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>

- הגדלת זכויות בניה ל- 1,118 מ״ר.
- מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי 0.93.
- היקף המימוש 76.3%.
- שווי מ״ר מבונה במצב קודם לבינוי של 50% הינו 4,000 ₪ ו- 3,600 ₪ במצב חדש לבינוי של 155%, עפ״י ניתוח עיסקאות השוואה ופסיקות שמאים מכריעים.

תחשיב ההשבחה:

שווי חדש עפ"י תכנית 14264	
סה"כ שטח עיקרי	1,118
שווי למ"ר מבונה	₪ 3,600
מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי	0.93
סה"כ שווי	₪ 3,743,064
שווי קודם עפ"י תכנית 8196א'	
שטח עיקרי	359.5
שווי למ"ר מבונה	₪ 4,000
מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי	0.93
סה"כ שווי	₪ 1,337,340
סה"כ השבחה (100%)	₪ 2,405,724
היטל השבחה (50%)	₪ 1,202,862
היטל השבחה למימוש חלקי 76.3%	₪ 917,784

<u>טיעוני שמאי המבקשים</u>

- קבע כי התכנית אינה משביחה.
- זכויות בניה של 1,118 מ״ר מתוכם 55.85 מ״ר מתחת למפלס הכביש.
- מקדמי הפחתה:
  - 15% בגין טופוגרפיה.
  - 15% בגין קרבה לכביש ראשי.
  - 20% בגין תנאי למתן היתר בניה שהבניה תתבצע בהינף אחד ולא בשלבים.
  - הביא בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת למרתפי חניה מאחר ומדובר במגרש קטן עם צורך ב- 3 קומות מרתפי חניה. הקמת המרתף אינה כלכלית בשל הצורך בחפירות, ביצוע דיפון, תמיכה בגבולות המגרשים שמסביב וכיוצ״ב. התבסס על פסיקות שמאים מכריעים.

תחשיב עלות עודפת עבור 2 קומות מרתף מתוך 3 :

תחשיב עלויות עודפות בבניית 2 קומות מרתף (רק 2 מתוך 3) :
סה"כ שטח שלוש קומות המרתף : 706.49 מ"ר
שטח חניה ממוצע סטנדרטי : 35 מ"ר
מס' מקומות החניה הממוצעות : 9
שטח מרתף סטנדרטי : 315 מ"ר = 35 מ"ר * 9 חניה
שטח בניה עודף : 391.49 מ"ר = 315 מ"ר – 706.49 מ"ר
עלות בניית מרתף : 2,000 ₪ / מ"ר
עלות בניה עודפת : 782,980 ₪ = 2,000 ₪ * 391.49 מ"ר

(דירה עד 120 מ"ר חייבת חניה אחת, דירה מעל 120 מ"ר חייבת 1.5 חניה)

- ערכי קרקע – קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,000 ₪ לזכויות בניה של 155% ו- 2,500 ₪ לזכויות בהיקף 50% וזאת בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים.

תחשיב ההשבחה :

שווי חדש של המגרש :
שווי השטחים מעל למפלס הכביש :
1,227,845 ₪ = 0.8 * 0.85 * 0.85 * 2,000 ₪ * 1,062.15 מ"ר
שווי השטחים מתחת למפלס הכביש :
45,194 ₪ = **0.7** * 0.8 * 0.85 * 0.85 * 2,000 ₪ * 55.85 מ"ר

סה"כ שווי חדש : 1,273,039 ₪

ב. שווי במצב ישן :

שטח המגרש נטו 719 מ"ר
זכויות בניה לבינוי של 50%
הפחתה של 15% בגין הטופוגרפיה
הפחתה של 15% בגין הקרבה לכביש ראשי

שווי קודם של המגרש 649,349 ₪ = 0.85*0.85 * 2,500 ₪ * 50% * 719 מ"ר

ג. ההשבחה :

שווי במצב חדש	1,273,039 ₪
שווי במצב ישן	649,349 ₪
ההשבחה גולמית	623,690 ₪
עלויות עודפות בגין מרתף חניה	782,980 ₪
השבחה	**0.00** ₪
היטל השבחה במימוש מלא	**0.00** ₪
היטל השבחה למימוש חלקי 86%	**0.00** ₪

הכרעה

<u>מימוש חלקי – יחסי</u>

התכנית מקנה זכויות עיקריות של 1,118 מ"ר. בבדיקה ומתכנית הבקשה להיתר הבניה, עולה כי במסגרת הטופוגרפיה וקווי הבניין ניתן לממש לא יותר מאשר 938.56 מ"ר. את יתרת השטח, בסך של כ- 179 מ"ר, ניתן יהיה לממש ככל שתתאפשר ותאושר הקלה בקווי בניין ו/או בתוספת קומה.
לכן, לטעמי, לעניין ההשבחה, זכויות בניה אשר אינן ניתנות למימוש אינן מהוות חלק משווי המגרש.
לכן, לא ניתן לראות במימוש הנ"ל מימוש חלקי, ותחשיב ההשבחה יחושב כאשר הזכויות הממומשות יחשבו כמימוש מלא.

<u>עלויות עודפות</u>

שמאי המבקשים הפחית עלויות עודפות בגין שני מרכיבים, האחד בשל הצורך בחפירת מרתפי חניה והשני בשל מיקום המגרש, הגובל עם כביש. בשל המרכיב השני אושרו תנאים לקבלת היתר הבניה[9] כדלקמן:

1. בחזית המערבית הפונה לכיוון כביש 4, יש להתקין חלונות מבודדים עם זכוכית כפולה עם חלל אויר או גז. סוגי חלונות מיוחדים מאלומיניום שעובי הזכוכית הכפולה תהיה בעובי שבין טווח 20 מ"מ לבין 32 מ"מ.
2. במרפסות הפונות יש להתקין מעקה זכוכית עד לגובה 1.8 מ'.
3. בתחתית של המרפסות יש לעשות חיפוי מחומר הסופג את הרעש דבר שמונע החזרת הרעש המגיע.
4. בקומת הקרקע אין צורך בבידוד אקוסטי.

שמאי המבקשים הפחית בגין התנאים הנ"ל מקדם 0.8 משווי מצב חדש ואילו שמאי המשיבה לא הפחית בגין העלויות.

לדעתי יש להביא עלויות אלה בחשבון, אולם יש לבחון האם עלויות אלו מגולמות בשווי קרקע ליח"ד בסביבה.
לעניין חפירת מרתפי החניה, לפי החוק והתקנות כל דירה חייבת בחניה אחת לפחות. מחירה

הסופי של הדירה מגלם גם את עלות החניה.

הואיל ולא ניתן למקם חניות עיליות, בנספח הבינוי לתכנית מסומנים 12 מקומות חניה תת קרקעיים, כפי הוראות אגף תושי"ה בעירית ירושלים, לפי 1.33 מקומות חניה לדירה.

מבדיקה בסביבה כל המבנים החדשים ממקמים את החניות במרתף, כך ששווי קרקע ליח"ד מגלמת את העלות העודפת.

[9] תנאים מיום 6.3.2018, חתומים ע"י נמרוד לוי, מנהל תחום חומרים מסוכנים ומשאבי אוויר, המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים

מנגד, שטח מקום חניה תת קרקעי סטנדרטי ברוטו הינו כ- 35 מ"ר וסה"כ עבור 12 מקומות, 420 מ"ר.
שטח המרתפים המיועדים לחניה הוא 706 מ"ר, דהיינו, עודף פונקציונלי של כ- 215 מ"ר, הנובע משטחו של המגרש, מיקומו והטופוגרפיה המקומית. כל אלה מחייבים חפירה לא יעילה של מרתפי החניה. שטח זה יופחת כעלות עודפת.
עלות החפירה תהיה 2,000 ₪ לפי שמאי המבקשים.

<u>קיר מסד</u>

לפי הוראות התכנית סע' 4.1.2 ד. ז. תנאי למתן היתר הינו בדיקה יעוץ אקוסטי, והטמעת ההחלטות בהיתר. כמו כן, סע' 4.1.2 ד. יג. מחייב מיגון אקוסטי בגין קרבה לכביש 4, ע"ח מבקש ההיתר.

ממסמך שהוגש לי, אושר המיגון האקוסטי לבניין, באמצעות חלונות מבודדים, זיגוג כפול, עובי זכוכית בין 20 מ"מ לבין 32 מ"מ. המיגון אושר ביום 06/03/18, ע"י מר נ. לוי מחלקה לאיכות הסביבה ע. ירושלים.

הוגשה לי הצעת מחיר של קיר מסד זכוכית על בסיס שלד אלומינים, העונה לדרישות שלעיל, בעלות של כ – 3,280 ₪/מ"ר, לפי 149 מ"ר.
מנגד קיר כזה מהווה גם תוספת לנוי למבנה. לכן יש להפחית מעלות זאת, עלות קיר מסד סטנדרטי בבדיקה שערכתי, קיר שכזה עלותו כ- 1,800 ₪/מ"ר.

לציין כי לאחר הצגת הצעת המחיר שלעיל, שמאי המשיבה מסכים לקיזוז עלויות עודפות בגין סעיף זה.

<u>מקדמי שווי</u>
שמאי המבקשים קבע שווי של 55% לשטח הדירה של 55.85 מ"ר שנמצא מתחת למפלס הרחוב. חלק זה של הדירה מקושר במדרגות פנימיות עם חלק הדירה בקומת הקרקע ומייצר דירת דופלקס. צורתו מלבנית מוארכת ומכיל חלונות רק לצד מערב, בצידו המזרחי קיר אטום. אני מקבל את הטענה שמדובר בשטח נחות שיוערך במקדם שווי של 70%.

אני מקבל את ההפחתה בשיעור 0.93 בשל קרבה לכביש ראשי.

<u>ערכי קרקע</u>

שמאי המשיבה קבע 3,600 ₪ למ"ר מבונה במצב החדש ואילו 4,000 ₪ למצב הקודם.
שמאי המבקש קבע 2,000 ₪ למ"ר מבונה במצב החדש ואילו 2,500 ₪ למצב הקודם.
בשומה מכרעת[10], מתאריך 2.4.2017, הכרעתי כי איני יכול לקבל את דעתם של הצדדים לעובדה כי שווי מ"ר מבונה משתנה עם שינוי בהיקף זכויות הבניה. אכריע גם כאן באופן זהה.
קיים מיעוט נתונים מהימנים בסביבת הנכס במועד הקובע. מהנתונים שאותרו לא ניתן ללמוד ולהסיק על רמת מחירים בסביבה.
שמאי המשיבה ביסס את קביעתו על סמך פסיקות שמאים מכריעים ועיסקת מכר מיום

[10] גו"ח 30615/89, מגרש 7158ב'/89ב' בבית חנינא.

9.11.2010 שנעשתה בגו"ח 80286/56, מגרש בשטח 306 מ"ר ועליו בית מגורים דו-קומתי בשטח 160 מ"ר תמורת 1,800,000 ₪, בה התקבל שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪ לזכויות בניה של 50%.

בשומה מכרעת של שושי שרביט בגוש 30282, חלקה 7, הממוקמת בסמיכות לנכס, היא קבעה שווי מ"ר מבונה למועד 28.3.2011 בגין אישור הקלות 2,270 ₪.

משקלול עיסקת המכר ושמאים מכריעים, אני מקבל את השווי בסך 3,600 ₪ למ"ר שקבע שמאי המשיבה למצב החדש, אולם אקבע את אותו שווי לשני מצבי התכנון.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב חדש עפ"י היתר			
שטח עיקרי במפלס מרתף	55.85 מ"ר	0.7	39.10 מ"ר
שטח עיקרי עילי	882.71 מ"ר	1	882.71 מ"ר
אחסנה	109.93 מ"ר	0.5	54.97 מ"ר
ממד"ים	107.74 מ"ר	0	0.00 מ"ר
			976.77 מ"ר
מצב קודם			
עפ"י תכנית 8196א			440.39 מ"ר
שטח אקוו' להשבחה			**536 מ"ר**
שווי מ"ר			3,600 ₪
השבחה גולמית			**1,929,600** ₪
מקדם קירבה לכביש		0.93	1,794,528 ₪
עלות עודפת לחניות	215 מ"ר	2,000 ₪	-430,000 ₪
עלות עודפת לקיר מסך			
קיר מסך סטנדרטי	149 מ"ר	1,800 ₪	268,200 ₪
קיר מסך אקוסטי	149 מ"ר	3,280 ₪	-488,720 ₪
	השבחה		**1,144,000** ₪

11. <u>הערכה</u>

לאור העקרונות והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס שבנידון בגין אישור התכניות שלעיל, במימוש בהיתר בניה הינה כדלקמן:

מס׳ תכנית	המועד הקובע	השבחה
3488	25.5.1987	₪ 12,700
8196א	14.3.2008	₪ 37,890
14264	31.7.2015	₪ 1,144,000

ולראיה באתי על החתום,

דר׳ גד נתן – שמאי מכריע