עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי: 1162-2017

מספרנו: 1045-04

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 30260 חלקה 119

רח' עקיבא אזולאי, שכונת גבעת שאול

ירושלים

דצמבר 2017

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	:	12.12.2017
מס' מינוי	:	1162-2017
מספרנו	:	1045-04

לכבוד

מר בלוי ישראל משה ואח', המבקשים

ע"י מר יניב גוב ארי, שמאי מקרקעין

yaniv@govari.net

א.נ.,

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין

valuers@bezeqint.net

א.נ.,

שומה מכריעה להיטל השבחה

חלקה 119 גוש 30260
מגרש 10 עפ"י תכנית 12518
רח' עקיבא אזולאי, שכונת גבעת שאול, ירושלים

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים מיום 07/08/2017 ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת השומה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה - עקב אישור הקלות.

2.3. מימוש זכויות: מימוש עקב בקשה להיתר בניה בתיק בנין מס' 2010/1071.01.

3. דיון מקצועי

בתאריך 15/10/2017 קיימתי דיון בנושא.

בתיאום ובהסכמת הצדדים הדיון נערך במשרדי מועצת שמאי המקרקעין. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

4. מועד ביקור בנכס

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 01/11/2017.

בהסכמת שמאי הצדדים הביקור נערך ללא נוכחותם וללא השתתפות הצדדים.

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רחוב עקיבא אזולאי, שכונת גבעת שאול, ירושלים
גוש	:	30260
חלקה	:	119
מגרש	:	10 (עפ"י תכנית 12518)
שטח החלקה	:	1,282 מ"ר, רשום
מהות הנכס	:	מגרש מבונה
בעלות	:	פרטית (מס' בעלי זכויות)-ראה מצב משפטי

6. המועד הקובע לשומה

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

מהות ההשבחה	המועד הקובע
הקלות	[1]14.12.2016

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' ים.1737 מיום 23/05/2017 שנערכה ע"י השמאי מר אמיר חופשי (להלן "שמאי הועדה").

7.2. עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 10/09/2017 שנערכה ע"י השמאי מר יניב גוב ארי (להלן "שמאי המבקשים") בצרוף מסמכים, שומות מכריעות, שומות ועדה.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 14/10/2017.

7.4. החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 14/12/2016 לבקשה בתיק בנין מס' 2010/1071.01, הנדונה, המאשרת תוספת יח"ד המבוקשות.

7.5. החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים מיום 22/02/2017 לבקשה בתיק בנין מס' 2010/1071.01, בענין הקצאת 16% נוספים משטח עיקרי לטובת שטחי ציבור.

[1] 14/12/2016 מועד הכרעת הבקשה ע"י הוועדה המקומית לתוספת יח"ד, בהקלה. ראה סע' 12.8, פרק הכרעה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

7.6. בקשה להיתר בניה בתיק בנין מס׳ 2010/107.1, ״גרמושקה״.

7.7. היתר בניה מס׳ 108556 אשר נתן לבקשה מס׳ 2010/1071.00 עפ״י החלטת ועדת משנה מיום 14/05/2014 לבנית בנין חדש - 26 יח״ד ושטח למטרות ציבוריות.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

8.1. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון, הידוע כחלקה 119 בגוש 30260, הינו מגרש (מגרש 10 עפ״י תכנית 12518), מבונה במבנה מגורים (בשלבי בניה מתקדמת, במועד הביקור בנכס), המצוי בירושלים.

הנכס הנדון ידוע אף בכתבתו העירונית בשכונת גבעת שאול, לאורך רחוב עקיבא אזולאי ובסופו של רחוב יונתן בן עוזיאל.

החלקה הנדונה ממוקמת ממזרח לכביש, במקביל לו ומעליו. צורתה ההנדסית מאורכת, רגולרית ומלבנית באופיה, חזית מזרחית באורך כ-70 מ״א, רוחב ממוצע של כ- 23 מ״א.

החלקה הנדונה כאמור מבונה עפ״י היתר במבנה מגורים בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתפים, הנמצא בשלבי סיום בניה.

8.2. <u>תיאור הסביבה</u>

גבעת שאול היא שכונה ואזור תעשיה במערב ירושלים, מדרום לכביש 1. השכונה ממוקמת בצמוד לכניסה הראשית לעיר, וגובלת בשכונת קרית משה בדרומה ובמזרחה. תושבי השכונה חרדים ודתיים לאומיים.

רחוב עקיבא בן אזולאי הינו ציר תנועה ראשי בציר צפון-דרום, המחבר בין צפון שכונת גבעת שאול ובית הקברות ובין אזור התעשיה גבעת שאול לציר כנפי נשרים - בואכה שד׳ מנחם בגין.

סביבת הנכס מתאפיינת באזור מבונה מצידו המזרחי של הרחוב ושטח פתוח מצידו המערבי, כאשר בקרבתו המידית - יער נטוע ומצפון לו שטח המיועד להרחבת בית הקברות.

סביבת הנכס המבונה מתאפיינת בבניה רוויה של בניני מגורים ותיקים - בצד בניה חדשה, של בנינים רבי קומות. לצידם מוסדות תורניים, מבני מסחר, משרדים ומלאכה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל חיבור לתשתית עירונית, ברמה נמוכה.

8.3. **<u>להלן גבולות החלקה:</u>**

צפון: רחוב יונתן בן עוזיאל.

דרום: גבול חלקה (מבונה) 120 (ללא ציון בשטח).

מזרח: גבול חלקות (מבונות) 1 ו- 121 (ללא ציון בשטח).

מערב: ציר הדרך - עקיבא אזולאי ומעברו שטחים ריקים מבינוי המתוכננים להרחבת בית העלמין העירוני.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום:</u>

בהתאם לנסח מספר 25370 של העתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק ביום 17/02/2015 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, עולה כי בחלקה 119 בגוש 30260 בשטח רשום של 1,282 מ"ר, רשומה הבעלות על שם:

שם הבעלים	ת.ז	חלק בנכס
בלוי ישראל משה	305580573	1/8
דרעי מוריה	304898604	1/8
כהן אלחנן דוב בעריש	305422222	1/25
רוזנטל חנה	201513876	1/25
בלוי ישעיהו שמואל מרדכי	035714666	1/25
גרוסברד שירה	034610626	1/25
רוזנטל יהודית	204019285	3/100
ויכלדר משה	203146725	1/20
בלוי עדנה	001060417	1/25
בלוי יעקב שלום	051906667	47/200
דרעי שלמה	069577682	47/200

<u>הערות</u>

רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 מיום 19/06/2014, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

<u>זיקת הנאה</u>

רשומה מיום 14/11/2010 לטובת הציבור, על חלקה כפופה, למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי לפי סעיף 4.2.2 תת סעיף ו' שבתקנון תכנית מס' 12518 בהתאם לתשריט זיקת הנאה.

- רשומות הערות אזהרה לפי ס' 126 ומשכנתאות (ראה נסח רישום).

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. המצב התכנוני

10.1. **מצב קודם**

תכנית מס' 12518

הודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6091 מיום 30/05/2010.

עפ"י תכנית מפורטת זו, הנכס הנדון מוגדר **כתא שטח 10 ביעוד מגורים ג'**.

מטרת התכנית - הקמת מבנה מגורים והקצאת שטח פתוח ציבורי.

- עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שמורת טבע ליעודי מגורים, דרך מוצעת ושצ"פ.
2. שינוי יעוד דרך מאושרת ליעוד מגורים ג'.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה חדש.
4. קביעת שטחי בניה של 4,042.66 מ"ר סה"כ ב-8 קומות סה"כ (6 מעל לכניסה הקובעת ו-2 מתחת לה).
5. איחוד וחלוקה מחדש של החלקות.
6. הקמת חניון תת קרקעי.
7. הריסת מבנים ארעיים.
8. קביעת מס' יח"ד ל-26.
9. קביעת שטחים לצרכי ציבור בהיקף של 568 מ"ר (457 מ"ר ליעוד שצ"פ ו-111 מ"ר ליעוד דרך).
10. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי בחלקו המזרחי של תא שטח מגורים ג', כמסומן בתשריט.

- **ביעוד מגורים ג':**

זכויות והוראות בניה:

גודל מגרש - 1,285 מ"ר.

שטח בניה מעל מפלס כניסה -2,620.42 מ"ר עיקרי, 813.34 מ"ר שטח שרות.

שטח בניה מתחת מפלס כניסה -608.90 מ"ר שטח שרות.

סה"כ שטחי/אחוזי בניה -4,042.66 מ"ר, 314%.

מספר יח"ד -26.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

צפיפות (יח״ד לדונם נטו) - 20.

מספר קומות -6 (ללא קומת גג) מעל מפלס הכניסה, 2 מתחתיו.

קווי בנין -קדמי, אחורי, צד שמאל - 4 מ׳. צד ימין - 0 מ׳.

הערות:

16% משטחי הבניה העיקריים הינם למטרות ציבוריות עבור ספריה ו/או מועדון קשישים לצרכי רווחת הקהילה בשטח של 419 מ״ר.

עיקרי הוראות הבניה הינן כדלקמן:

בינוי - ניתן לערוך שינוי בגובה הבניה בהיקף של 1.5 ± מ׳ ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלות מס׳ הקומות, שטח הבניה העיקרי ומתווה הנפחי של המבנה כפי שמופיע בנספח בינוי מס׳1.

זיקת הנאה - השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהיא. שטח זה יפותח כמדרחוב ע״י מגישי הבקשה להיתר.

- **ביעוד שצ״פ:**

שימושים - 1. גינון. 2. נופש, ספורט ומתקני משחק לילדים.

הוראות - תותר הקמת מבני תשתית ומתקנים הנדסיים וקיוסק (עד 5% משטח השצ״פ) בתנאי שישולבו בפיתוח הכולל.

10.2. **<u>מצב חדש</u>**

<u>בקשה לבניה מספר 10/1071.01</u>

בישיבה מספר 2016009 מתאריך 14/12/2016, החליטה הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים לאשר בקשה להיתר מס׳ 10/1071.01, המהווה הקלה מהוראות תכנית 12518.

<u>מהות הבקשה:</u>

תוספת 8 יח״ד ותוספת 2 קומות בשטח של 20% מהזכויות המותרות, הרחבת קומת מרתף - מכח חוק התכנון והבניה (הוראת שעה) התשע״ו - 2015, תוספת מקומות חניה.

במסגרת הבקשה, מפורט תחשיב השטחים לתוספת הבניה המבוקשת בהקלה:

2,620.42 מ״ר, ניתנים לבניה עפ״י תכנית 12518.

<u>542.08 מ״ר</u> = 20% X 2,620.42 מ״ר. תוספת אפשרית - 20% - עפ״י הוראת השעה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

3,144.50 מ״ר, סה״כ עיקרי אפשרי בבקשה.

הבקשה: מבנה הכולל 7 קומות מעל קומת הקרקע - סה״כ 34 יח״ד, 3 קומות מרתף.

להלן, טבלת השטחים המבוקשים לבניה, כמפורט:

3,144.47 מ״ר : סה״כ שטח עיקרי.

419 מ״ר: עבור מועדון קשישים בקומת קרקע (מתוך 600.19 מ״ר).

3,943.83 מ״ר : סה״כ שטחי שירות.

7,088.30 מ״ר : סה״כ שטח בבקשה, המהווים 551.62%.

השטחים המבוקשים לבניה בכל מפלס בנפרד (ע"פי תכנית הבניה)

משמשים לא מקורים	סה"כ חבניין		חלקי שירות (מ"ר)										ב	הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים (מ"ר)											א
		ג	סה"כ												סה"כ		סה"כ שטח שמש קירים	°		°		°		
	%	מ"ר	% משטח התגרש	מ"ר	בניה קיימת	אחר	בניות	מעברים לכלל הציבור	שטח אחזקת מפלסים	מבואות חוץ מדרגות	חניה	אחסנה	מחסנים חשמלות מכניות	מקלט		% משטח התגרש	מ"ר		שימוש	קיים	שימוש	קיים	שימוש	קיים	
																			מוצע		מוצע		מוצע		קיים
	45.95	590.52	45.95	590.56						28.82	361.83	154.18	45.67		מרתף 3		0.02								
	78.19	1004.69	78.19	1004.73						59.41	915.29	30.03			מרתף 2		-0.04								
	75.45	969.57	75.46	969.67						106.60	829.97		33.10		מרתף 1	-0.01	-0.10								
	53.30	684.88	6.59	84.72						47.26				37.46	קומת קרקע	46.71	600.16	עבור מועדון קשישים	עבור מועדון קשישים	מתוך 600.19 מ"ר -		419 מ"ר		22.14	578.02
107.58	47.30	607.82	15.51	199.25		44.50	13.17			78.18				63.40	ראשונה	31.80	408.57							-15.42	423.99
	46.02	591.39	16.76	215.42		55.52	13.17			83.33				63.40	שניה	29.26	375.97							-19.02	394.99
	49.18	631.91	18.10	232.59		72.08	13.42			83.69				63.40	שלישית	31.08	399.32							-9.46	408.78
11.34	46.81	601.53	15.96	205.03		47.62	14.29			79.72				63.40	רביעית	30.86	396.50							-13.43	409.93
34.51	43.49	558.89	13.18	169.30		15.89	13.22			76.79				63.40	חמישית	30.32	389.59							-9.38	398.97
46.15	40.97	526.41	12.67	162.77		18.54	12.65			68.18				63.40	שישית	28.30	363.64							363.64	
190.90	24.96	320.69	8.55	109.85			5.15			64.61				40.09	שביעית	16.41	210.84							210.84	
390.48	551.82	7088.30	306.92	3943.83		254.15	85.07			776.59	2107.09	184.21	78.77	457.95	סה"כ תכנית	244.73	3144.47								2614.50
		ג		ב													א								
390.48	352.03	4523.52	107.32	1378.93		254.15	85.07			581.76				457.95	סה"כ חשטח	244.74	3144.59							3144.59	
	199.59	2564.78	199.60	2564.90						194.83	2107.09	184.21	78.77		הפרש	-0.01	-0.12							-0.12	

<u>רישוי - היתר בניה מספר 108556</u>

היתר בניה מס׳ 108556 ניתן עפ״י החלטת ועדת המשנה מיום 14/05/2014 לבקשה מס׳ 2010/1071.00 עפ״י תב״ע 12518 בגוש 30260 חלקה 119. ההיתר ניתן לבניית בית מגורים חדש, 26 יח״ד ושטח למטרות ציבוריות, ברחוב עקיבא אזולאי, גבעת שאול, ירושלים.

בהיתר נכללת הקלה בקומה מתחת למפלס 0.00, בהתאם לנספח הבינוי.

שטח הבניה המבוקש כולל סה״כ 5,729.75 מ״ר המהווים 445.89%, כדלקמן:

2,614.50 מ״ר: סה״כ שטח עיקרי.

3,115.25 מ״ר: סה״כ שטח שרות:

333.26 מ״ר : מקלט.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

63.61 מ״ר : מחסנים ומערכות טכניות.

336.03 מ״ר : אחסנה.

1,658.49 מ״ר : חניה.

723.86 מ״ר : מבואות וחדרי מדרגות.

151.38 מ״ר : שטח לא מקורה.

א השימושים העיקריים (מ"ר) קוד קיים	שימוש מוצע	קוד קיים	שימוש מוצע	קוד קיים	שימוש מוצע	סה"כ שטח קיים	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	הקומה והמפלס בבניין **	ב חלקי שירות (מ"ר) מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מעברים לכלל הציבור	בליטות	אחר	בניה קיימת	סה"כ מ"ר	סה"כ % משטח המגרש	ג סה"כ הבנין מ"ר	סה"כ הבנין %	משטחים לא מקורים
	0.03						0.03		מרתף 3		45.67	306.00		27.02						378.69	29.47	378.72	29.47	
	-0.11						-0.11	-0.01	מרתף 2			30.03	872.30	71.30						973.63	75.77	973.52	75.76	
	-0.10						-0.10	-0.01	מרתף 1		17.94		786.19	147.39						951.52	74.05	951.42	74.04	
	578.02						578.02	44.98	קומת קרקע	35.60				74.99						110.59	8.61	688.61	53.59	
	423.99						423.99	33.00	ראשונה	59.64				82.93						142.57	11.09	566.56	44.09	22.56
	394.99						394.99	30.74	שניה	59.46				78.67						138.13	10.75	533.12	41.49	40.67
	408.78						408.78	31.81	שלישית	59.64				83.66						143.30	11.15	552.08	42.96	45.32
	409.93						409.93	31.90	רביעית	59.46				77.00						136.46	10.62	546.39	42.52	1.97
	398.97						398.97	31.05	חמישית	59.46				80.90						140.36	10.92	539.33	41.97	40.86
	2614.50						2614.50	203.46	סה"כ הבנייה	333.26	63.61	336.03	1658.49	723.86						3115.25	242.43	5729.75	445.89	151.38
							א													ב		ג		
	2614.68						2614.68	203.48	מעל הקרקע	333.26				478.15						811.41	63.14	3426.09	266.62	151.38
	-0.18						-0.18	-0.02	מתחת הקרקע		63.61	336.03	1658.49	245.71						2303.84	179.29	2303.86	179.27	

11. <u>תמצית מהות ההשבחה לחלקה בשלמות</u>

מהות ההשבחה	מועד קובע[2]	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
הקלה	22.02.2017	4,729,822 ₪	1,446,734 ₪

[2] המועד הקובע כפי שצוין בשומות הצדדים. ראה הערה בפרק הכרעה, סעי' 12.8.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

12. פירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה בגין מימוש תיק הבניה בנכס הנדון. עקב אישור הקלות בניה. להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים :

12.1. הסכמות הצדדים:

- המצב התכנוני.
- מהות ההשבחה בגין מתן הקלה.
- זניחות ההקלה בחריגה בקו בנין תת קרקעי עבור חניה.
- המועד הקובע לשומה.
- רישוי הנכס הנדון והשטחים המבוקשים בבקשה להיתר.
- אופן התחשיב וסה"כ השטח עבורו מחושבת ההשבחה.
- הפחתה בגין השפעת שילוב שימושים ויעודים - מבנה ציבור בקומת הקרקע.
- הפחתה בגין התאמת בינוי חדש על בינוי קיים.

12.2. עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

- חישוב שווי מ"ר קרקע בסיסי מבונה.
- הערכת עלויות הבניה, לצורך תחשיב חילוץ שווי מ"ר קרקע.
- מקדמי הפחתה בתחשיב הלוקחים בחשבון (המופיעים בשומת המבקש):
  התיחסות לאלמנט השיתוף, מושעא, בבעלות בנכס הנדון.
  התיחסות למגבלת קומות גבוהות במגורי המגזר החרדי.
  התיחסות למיקום הנכס בקרבה לכביש סואן.
- התיחסות לעלויות עודפות הנגרמות מעצם אישור ההקלות בגין אילוצי בניה.

להלן עמדות הצדדים בשומות:

12.3. ההשבחה בשומת הועדה המקומית לתו"ב (המשיבה):

מהות ההשבחה

ההשבחה אשר נוצרה מאישור ההקלות לבקשה מס' 2010/1071.01. הבקשה מאשרת את תיק הבניה הנ"ל בכפוף לשינויים בתנאים אשר אושרו כהקלות, הכוללות:

1. תוספת 20% בניה למגורים.
2. תוספת 8 יח"ד.
3. תוספת 2 קומות מעל המותר.
4. חריגה מקו בנין תת קרקעי, לחניה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>גישת התחשיב</u>

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה לתוספת 20% בשטח המגורים המסתכמת ב-524.08 מ״ר (עיקרי, המגלם שטחי שרות). סעיפי ההקלות האחרות, 2-4, כנגזרות ההקלה יגולמו בה בתחשיב.

<u>הפחתות ומקדמים</u>

בתחשיבו, מביא השמאי בחשבון הפחתה בגין ערוב שימושים ויעודים בבנין שכן בקומת הקרקע יעוד לשימוש ציבורי ובשל כך מפחית5%, כמו כן מפחית 5% נוספים בגין התאמת תוספת הבניה שמקורה בהקלה - לבינוי הקיים.

<u>שווי</u>

שמאי המשיבה הציג בשומתו נתוני עסקאות מכר לדירות מגורים כפי שדווחו לרשויות המס וערך להן התאמות לנכס הנדון, כך קבע שווי מ״ר בנוי ברוטו של 21,400 ₪. מסכום זה חילץ (תוך ניכוי 20% יזמות, 6,000 ₪/מ״ר עלויות בניה) שווי למ״ר קרקע מבונה בסיסי לדירות מגורים, ללא מע״מ(17%) - 10,000 ₪.

תאריך עסקה	כתובת	גוש וחלקה	שנת בניה	מס׳ חדרים	קומה	תמורה	שטח ברוטו	מחיר למ״ר בנוי ברוטו
28.12.2016	גבעת שאול 1	30260/184	2017	5	6/8	₪ 2,225,000	125	₪ 17,800
28.06.2016	גבעת שאול 187	30260/84	2017	5	2/12	₪ 2,696,800	124	₪ 21,748
23.05.2016	נגארה 49	30160/143	2000	6	7/9	₪ 2,592,449	113	₪ 22,942
16.02.2016	אלקבץ 50	30260/154	2015	4	3/11	₪ 2,100,001	112	₪ 18,750
08.02.2016	גרינברג 2	30160/132	2013	4	2/8	₪ 2,134,999	100	₪ 21,350
26.01.2017	גרייבסקי פנחס 4	30160/132	2012	3	3/6	₪ 1,720,001	70	₪ 24,571
16.10.2016	ויטל חיים 46	30168/73	2017	2	1/5	₪ 1,099,940	43	₪ 25,580
20.03.2016	קורדובירו 26	30168/121	2012	3	1/7	₪ 1,550,000	78	₪ 19,872
03.03.2016	קורדובירו 1	30160/132	2014	3	1/7	₪ 1,700,000	81	₪ 20,988
01.03.2016	ויטל חיים 46	30168/73	2015	2	0/5	₪ 946,000	43	₪ 22,000
01.03.2016	ויטל חיים 46	30168/73	2015	4	0/5	₪ 1,800,000	90	₪ 20,000
מחיר ממוצע למ״ר בנוי ברוטו								**₪ 21,418**

<u>תחשיב</u>

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה בגין אישור הקלות:

סה״כ תוספת שטח - 524.08 מ״ר (שטחי שרות מגולמים בשווי השטחים העיקריים).

שווי מ״ר קרקע מבונה - 10,000 ₪.

הפחתות -מקדם 0.95 בגין בינוי ציבורי בק״ק, מקדם 0.95 בגין התאמות לבינוי קיים.

סה״כ ההשבחה: 524.08 מ״ר x ₪ 10,000 x 0.95 x 0.95 = ₪ 4,729,822.

היטל ההשבחה: 2,364,911 ₪.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

12.4. **<u>ההשבחה בשומת הבעלים בנכס (המבקש):</u>**

<u>מהות ההשבחה</u>

ההשבחה אשר נוצרה מאישור הקלה בגין תוספת 20% בניה למגורים. הקלה זו כוללת ומגלמת תוספת 8 יח״ד, תוספת 524.08 מ״ר בשתי קומות וכן תוספת שטחי חניה (כ- 448 מ״ר) תת קרקעית - תוך אבדן שטחי אחסנה (כ- 152 מ״ר).

<u>גישת התחשיב</u>

שמאי המבקש מחשב את ההשבחה המגולמת בתוספת 20% בשטח המגורים המסתכמת ב- 524.08 מ״ר (עיקרי, המגלם שטחי שרות). להקלה בגין חריגה מקו בנין תת קרקעי לחניה לא מחשב השבחה עקב זניחותה.

<u>הפחתות ומקדמים</u>

בתחשיבו, מביא השמאי בחשבון מקדמים והפחתות, כדלקמן:

בגין קומות גבוהות במגזר החרדי - שמאי המבקש מצטט בשומתו פסק הלכה לענין השימוש במעלית שבת, מציין כי אוכלוסית השכונה הינה חרדית ומביא סימוכין מ-5 שומות ועדה ומכריעות המציינות את מגבלת שיווק הקומות הגבוהות למגורי המגזר החרדי וקובעות בשל כך מקדם הפחתה של 5-10%. בהתאם לכך ובהתאמה למועד הקובע, אומד שווי מ״ר קרקע בסיסי למגורים בסך של 8,000 ₪.

להלן בסיס הנתונים עליו הסתמך:

- שומת ועדה, אורן ליפשיץ, 22.05.2016, רח׳ הרב ש.ל אליעזרוב 10, שכו׳ מחניים, מקדם 0.9.
- שומת ועדה, רמה מאור, 10.03.2016, רח׳ מלאכי 6, שכו׳ כרם אברהם, מקדם 0.95.
- שומת ועדה, אמיר חופשי, 25.08.2015, רחר רפאל קצנלבוגן, שכו׳ הר נוף, מקדם 0.9.
- שומה מכרעת, משה נדם, 09.04.2014, רח׳ חיים ויטל 52, שכו׳ גבעת שאול, מקדם 0.95.
- שומת ועדה, אמיר חופשי, 14.03.2012, רח׳ ישראל נג׳ארה ועקיבא אזולאי, שווי מ״ר מבונה מגורים 7,500 ₪/מ״ר+הערת גילום שווי בקומות עליונות.

בגין מושעא - השמאי מפנה לשומות ועדה, מכריעות והחלטת ועדת ערר בהן הובאה בחשבון הפחתה למושעא. כיון שנכון למועד הקובע מציין כי בנסח הרישום מצוינים 11 בעלים - מביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% (מקדם 0.95 בגין מושע).

להלן בסיס הנתונים עליו הסתמך:

- שומת ועדה, אמיר חופשי, 21.12.2011, רח׳ ישראל נג׳ארה ועקיבא אזולאי, 4 בעלי זכויות, הפחתה 10%.
- שומה מכרעת, לבנה אשד, 28.07.2010, רח׳ אושה 2, 9 בעלי זכויות, הפחתה

76% (כולל דייר מוגן. דחיה 10שנים, ריבית 10%).

- שומה מכרעת, שאול רוזנברג, 24.09.2015, רח' האלה 7, 4 בעלי זכויות הפחתה 16%.
- ועדת ערר, עררים ים/36/14, 189/14 סקירה והחלטה עקרונית, קביעת מקדמי דחיה ל- 10-4 שנים.

בגין שילוב שימושי ציבור - בקומת הקרקע בבנין ימוקם מבנה ציבור אשר לטענתו יפגע בשווי הדירות אשר צמודות לו. השמאי מביא שומות ועדה ומכריעות התומכות בטענה ובשל כך - ובהסכמה עם שומת הועדה - מפחית5%.

להלן בסיס הנתונים עליו הסתמך:

- שמאות מכרעת, יהושע אבני, 01.11.2000, שכונת גבעת שאול, הפחתה 17%.
- שומה מכרעת, אמנון נזרי, 28.02.2013, שכונת תל ארזה, הפחתה 20%.
- שומת ועדה, אמיר חופשי, 21.12.2011, שכונת גבעת שאול, הפחתה 10%.

בגין קרבה לכביש סואן - שמאי המבקש מציין את קרבת החלקה לעורק תנועה ראשי ומציין סקרים ומחקר אשר נערך לענין שווי דירה החשופה - או לא - למטרדי כביש (רעש, זיהום אוויר). מציין שומות לסימוכין ומפחית 8%.

להלן בסיס הנתונים עליו הסתמך:

- שומת ועדה, אמיר חופשי, 21.11.2016, דרך שועפט, הפחתה 15%.
- שומה מכרעת, שמואל רוזנברג, 27.08.2015, דרך רמאללה, הפחתה 7.5%.
- שומה מכרעת, משה נדם, 09.04.2014, רח' חיים ויטל, הפחתה 5%.
- שומה מכרעת, נאוה סירקיס, 18.08.2013, דרך האלוף עוזי נרקיס, הפחתה10%.

בגין תוספת בינוי שאושרה ע"ג מבנה בבניה - כיון שההקלות אושרו לאחר קבלת ההיתר ותחילת הבניה, לטענת השמאי המבקש נוצרו מגבלות ודחיה הנובעת מבניה על מבנה המצוי בשלבי הקמה, הגדלת צפיפות ואילוצי תכנון. כיון שכך, תוך ציון סימוכין, הפחית 5%.

להלן בסיס הנתונים עליו הסתמך:

- שומה מכרעת, משה נדם, 06.10.2016, שכונת שועפאת, הפחתה 10%.
- שומה מכרעת, שושי שרביט, 06.10.2014, קרית בעלז, תוספת 1,000 ₪/מ"ר בגין בינוי חדש על ישן.
- שומה מכרעת, שושי שרביט, 07.01.2014, שכונת ראס אל עמוד, כ-20% תוספת לעלויות הבניה, דהיינו הפחתה של 500 ₪/מ"ר.
- שומה מכרעת, נאוה סירקיס, 13.12.2013, שכונת ואדי ג'וז, הפחתה 15%.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עלויות עודפות כתוצאה מאישור ההקלות - שמאי המבקש מצרף לשומתו חוות דעת מהנדס בנין (דניאל רהט, א.ד רהט הנדסה תיאום וניהול בע"מ, 30.08.2017) לענין העלויות העודפות הנובעות בין היתר מחפיפה חלקית לעלויות הבניה הישירות בפרויקט. לאחר בחינתה והשוואה להיתר הבניה הקודם אשר התקבל לנכס, קובע כי העלות מסתכמת בכ- 1,500,000 ₪.

עלות עודפת בגין חניה תת קרקעית - כתוצאה מההקלות המבוקשות, נתווסף שטח של כ- 448 מ"ר למרתף החניה (12 מקומות חניה). השמאי מציין כי במגזר החרדי הצורך – ומכאן השווי, נמוך ביחס לשווי חניה בשכונות חילוניות. בבחינת עלות הקמת מקום חניה מול תרומה לשווי, חישב שמאי המבקש ומצא כי סה"כ העלות העודפת מסתכמת בכ- 30,000 ₪ למקום חניה ובסה"כ 360,000 ₪.

להלן בסיס הנתונים עליו הסתמך:

- שומה מכרעת, דורית פריאל, 05.10.2014 - רח' שרי ישראל 1, ברח' שמגר 4, שווי שלילי למקום חניה תת קרקעי בגובה של 40,000 ₪-, מועד קובע 02.07.2009.
- שומה מכרעת, בצלאל קציר, 15.04.2012, שכונת מקור חיים, עלות עודפת למקום חניה בסך 43,000 ₪.
- שומה מכרעת, בצלאל קציר, 02.06.2010, שכונת רחביה, קבע כי שווי מקום חניה מתקזז עם עלותה.
- שומת ועדה, אמיר חופשי, 02.11.2015, שכונת הר נוף, קבע הפחתה לעלות עודפת ל- 74 מקומות חניה בגובה של 3,885,000 ₪.
- שומת ועדה, זיוה בלאושטיין, מועד קובע 01.10.2016, שכונת מורשה, קבעה עלות עודפת למקום חניה בסך 38,500 ₪.

להלן ריכוז המקדמים, שווי מ"ר קרקע בסיסי מבונה למגורים, והעלויות בשומת המבקש:

שווי מ"ר קרקע בסיסי מבונה למגורים	**8,000 ₪**
עלויות עודפות:	**מקדם/עלות**
בגין אישור ההקלות	1,500,000 ₪
בגין חניה תת קרקעית	360,000 ₪
סה"כ	**1,860,000 ₪**
מקדמי הפחתה:	
בגין מושעא	0.95
בגין שילוב שימושי ציבור	0.95
בגין קרבה לכביש סואן	0.92
בגין התאמות בינוי, מגבלות ואילוצי תכנון והגדלת צפיפות	0.95
מקדם הפחתה משוקלל	**0.7887**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

בסיס נתונים-שווי

הסכם מכר מיום 06.10.2016 - תמורה 10,000,000 ₪					
מספר דירה	שווי מכירה (₪)	שווי מכירה מתואם (₪)	שווי קרקע לדירה (₪)	שטח (מ״ר)	שווי למ״ר (₪)
17	₪ 2,162,162	₪ 2,378,378	₪ 840,992	104.7	₪ 8,032
18	₪ 2,042,261	₪ 2,246,487	₪ 805,560	97.4	₪ 8,271
19	₪ 2,187,715	₪ 2,406,487	₪ 843,711	106.9	₪ 7,893
20	₪ 1,507,616	₪ 1,658,378	₪ 611,933	69.6	₪ 8,792
21	₪ 2,100,246	₪ 2,310,271	₪ 778,297	106.85	₪ 7,284
שווי מ״ר מבונה קרקע למגורים המגלם שטח מחסן (8 מ״ר) בממוצע (₪)					₪ 8,054

הסכם מכר מיום 06.03.2017 - תמורה 9,801,180 ₪					
מספר דירה	שווי מכירה (₪)	שווי מכירה מתואם (₪)	שווי קרקע לדיירה (₪)	שטח (מ״ר)	שווי למ״ר (₪)
22	₪ 2,013,092	₪ 2,214,401	₪ 782,870	97.5	₪ 8,029
23	₪ 2,011,028	₪ 2,212,131	₪ 782,068	97.4	₪ 8,029
24	₪ 2,207,176	₪ 2,427,894	₪ 858,348	106.9	₪ 8,029
25	₪ 1,437,038	₪ 1,580,742	₪ 558,849	69.6	₪ 8,029
26	₪ 2,132,846	₪ 2,346,131	₪ 829,442	103.3	₪ 8,029
שווי מ״ר מבונה קרקע למגורים המגלם שטח מחסן (8 מ״ר) בממוצע (₪)					₪ 8,029

בהתאם לשומה מכרעת מיום 18.06.2013, בנכס הנדון של השמאית נאוה סירקיס (למועד קובע 02.10.2010), חלקה 119 בגוש 30260, נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי למגורים על סך של 6,400 ₪.

כל זאת לנתוני הנכס המהווים את המצב התכנוני הקודם בעניינו (לצפיפות של 26 יח״ד).

בהתאם לשומה מכרעת מיום 26.03.2015, של השמאי אייל יצחקי **(למועד קובע 02.04.2014)**, ברחוב עמרם גאון מס׳ 40,42, הממוקם בסמיכות לקרית משה, חלקות 28,29 בגוש 30151 נקבע שווי מ״ר מבונה 10,200 ₪ (ברחוב שקט פנימי ומבוקש באזור בו קיימים פיתוח סביבתי מלא ברמה גבוהה שבו קיימים שימושי מגורים בלבד).

בהתאם לשומה מכרעת מיום 09.04.2014, של השמאי משה נדם **(למועד קובע 03.01.2013)**, ברחוב חיים ויטל 52, גבעת שאול, חלקה 79 בגוש 30168 נקבע שווי מ״ר אקו׳ מבונה 6,850 ₪ (המגלם קרבת עורק תנועה ראשי ובסמיכות לאזור התעשייה).

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

פרויקט "לב הגבעה" - רבי ישראל נג'ארה 40									
מס"ד	גו"ח	כתובת	יום מכירה	קומה	חניה	שווי מכירה (₪)	שטח (מ"ר)	חדרים	שווי למ"ר (₪)
1	30260/184	נג'ארה 40	11/07/2017	5	1	₪ 2,685,000	124	5	₪ 21,653
2			26/03/2017	3	1	₪ 2,685,000	124	5	₪ 21,653
3			28/12/2016	6	1	₪ 2,225,000	125	5	₪ 17,800
4			31/03/2016	9	-	₪ 2,596,800	124	5	₪ 20,942
5			30/03/2016	8	-	₪ 2,650,000	124	5	₪ 21,371
6			25/02/2016	1	-	₪ 2,599,000	124	5	₪ 20,960
7			08/10/2015	6	1	₪ 1,649,999	84	3	₪ 19,643
8			07/07/2015	10	-	₪ 2,400,001	124	5	₪ 19,355
9			23/06/2015	קרקע	-	₪ 2,600,001	110	4	₪ 23,636
10			23/06/2015	10	-	₪ 2,120,000	104	4	₪ 20,385
שווי ממוצע למ"ר בנוי:									₪ 20,740

מסקנה:

בהתאם לנתונים עולה כי שווי מ"ר בנוי למגורים בממוצע הינו כ- 20,740 ₪. בניכוי מע"מ (17%) בניכוי יזמות (20%) ועליות בניה 7,500 ₪/מ"ר ישירה + עקיפה ומס רכישה, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע למגורים על סך כ- 6,800 ₪.

פרויקט בניה גרייבסקי פנחס 2 ו- 4 / קורדוברו 1 ו- 3									
מס"ד	גו"ח	כתובת	יום מכירה	קומה	חנייה	שווי מכירה (₪)	שטח (מ"ר)	חדרים	שווי למ"ר (₪)
1	30160/132	גרייבסקי פנחס 4	03/08/2017	8	1	₪ 2,350,000	125	5	₪ 18,800
2			27/03/2017	5	1	₪ 1,920,000	115	4	₪ 16,696
3			26/01/2017	3	-	₪ 1,720,000	70	3	₪ 24,571
4			09/01/2017	קרקע	1	₪ 2,700,000	115	5	₪ 23,478
5			09/11/2016	7	-	₪ 2,000,000	90	4	₪ 22,222
6			18/07/2016	קרקע	1	₪ 2,300,000	101	4	₪ 22,772
7			03/03/2016	1	-	₪ 1,700,000	81	3	₪ 20,988
8			08/02/2016	2	-	₪ 2,134,999	100	4	₪ 21,350
9			08/11/2015	1	1	₪ 1,570,000	81	3	₪ 19,383
10			14/06/2015	5	-	₪ 1,800,000	85	4	₪ 21,176
שווי ממוצע למ"ר בנוי:									₪ 21,144

מסקנה:

בהתאם לנתונים עולה כי שווי מ"ר בנוי למגורים בממוצע הינו כ- 21,144 ₪. בניכוי מע"מ (17%) בניכוי יזמות (20%) ועליות בניה 7,500 ₪/מ"ר ישירה + עקיפה ומס רכישה, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע למגורים על סך כ- 7,560 ₪.

תחשיב ההשבחה:

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש בגין אישור הקלות:

סה"כ ההשבחה: 1,446,734 ₪ = 1,860,000 ₪ - 0.7887 X 8,000 ₪ X 524.08 מ"ר.

היטל ההשבחה: 723,367 ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

12.5. **<u>תגובת שמאי הועדה המקומית לתו"ב (המשיבה):</u>**

שמאי המשיבה התיחס <u>לגורמי ההפחתה</u> אשר הובאו בחשבון בשומת המבקש:

צמידות לעורק תנועה ראשי - לדעתו (אותה מחזק בשומת נאוה סירקיס, 18/06/2013) המיקום ונגישתו רק תורמים לשווי.

מושעא - לא מדובר ב-11 בעלים שונים אלא בקבוצת רכישה, קרי ישות משפטית אחת. מחזק דעתו ב-3 שומות מכריעות (נאוה סירקיס הנ"ל, יעקב פז 03/04/2016, משה נדם, 01/10/2015).לפיכך, אין מקום לדעתו ל

עלויות עודפות - טוען השמאי כי הביא בשומתו הפחתות המתיחסות לתוספת שבהקלה בגין מגורים מעל מבנה ציבורי, התאמת בינוי לקיים, יזמות וכד' אשר כבר מגלמות עלויות עודפות. הפחתה כזו תהיה כפל הפחתות. תוספת צפיפות - מצטט שמאי מכריע (יעקב פז, גו"ח 30168/1) הטוען כי עלית הצפיפות מתקזזת עם ירידת שטח ממוצע ליח"ד מה שמעלה את שוליות חלק משטחים במצב קודם - מול חדש.

עלות עודפת בגין חניה תת קרקעית - טוען השמאי כי שווי יח"ד חדשה - ומודרנית מגלם חניה. מה גם שבשומתו שווי השטחים העיקריים מגלם את שטחי המרתפים. מציג שומה מכרעת (יעקב פז, 03/04/2016) כזו. כמו כן, מציין מצוקת חניה באזור.לפיכך, עלות הקמת החניה מתקזזת עם תרומת שוויה.

<u>נתוני שווי</u> - מביא נתונים משומות מכריעות הבאות:

יעקב פז, 03/04/2016, רח' יונתן עוזיאל, מ.קובע 10/02/2012, 8,000 ₪/מ"ר וחניה תת"ק, 8,730 ₪/מ"ר וחניה עילית.

אייל יצחקי, 26/03/2015, רח' עמרם גאון, מ.קובע 02/04/2014, 10,200 ₪/מ"ר.

נורית ג'רבי, 11/10/2012, רח' ישראל נג'ארה, מ.קובע 17/05/2011, 7,350 ₪/מ"ר.

מעסקאות השוואה (מס שבח) בשנים 2013-2014, למ.קובע 22/02/2017 מתקבל שווי 7,800 ₪/מ"ר קרקע לבניה חדשה, בסמיכות.

מעסקאות השוואה (מס שבח) בהתאמה למ.הקובע מתקבל שווי 10,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים.

מכאן, קובע בהתאמה לנכס הנדון שווי של 10,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה למגורים, ללא מע"מ.

הפחתה לקומות גבוהות במגזר חרדי - לא מוצא פער כזה בסביבת הנכס.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

12.6. **<u>תגובת שמאי המבקש ושמאי המשיבה במהלך הדיון המקצועי:</u>**

<u>שמאי המבקש:</u> מדגיש את נקודות ההתאמה: שטח התוספת המבוקשת, מקדם ההפחתה בגין שימוש ציבורי בקומת הקרקע ובגין בינוי ואילוצים.
נקודות המחלוקת: צמידות לציר תנועה - מציין כי השכונה והנכס על גבול אזור תעשיה/מלאכה ומסחר ולא בלב שכונת מגורים. השמאי מציין נגישות וגישה בעיתית דרך הרחוב העורפי וכן כי בשומה מכרעת (נאוה סירקיס, 2010, עמ' 9) שנערכה לנכס הנדון קבעה כי יש פער של כ-20% במחירי הדירות לעומת הרחובות הפנימיים.
לטענתו, עסקאות ושומות מכריעות שצוינו בשומת המשיבה - במיקומים עדיפים.
הפחתה למושעא - טוען השמאי כי במועד אישור ההקלה בעלי הזכויות בבנין לא היו "ישות אחת". מציין כי ההפחתה שלקח, 5%, זהירה.
עלויות עודפות - השמאי טוען כי למד מדו"ח מהנדס כי המעבר מבנין בן 6 קומות ל-8 ושינויים במרתף (חניות במקום מחסנים) הינם משמעותיים (הגדלת קורות, מעלית אלונקה וכד') וכרוכים בהגדלת עלויות. מציין כי אין מדובר בכפל הפחתות, כפי שטען שמאי המשיבה לאילוצי התכנון. מדגיש כי כשהיתר הבניה המקורי ניתן (2015) החלו בעבודות - לפני שהתקנות (כחלון) אושרו וגובשו לבקשה להיתר בגינן (2017). לו ידעו - היו מתכננים אחרת.
נתוני שווי - מצין חוסר התאמות בין שומות מכריעות (יעקב פז, אייל יצחקי, נאוה סירקיס) שנערכו בנכסים ברחובות פנימיים בעלי נתוני מיקום עדיפים - מול שומתו בה מובאים נתוני עסקאות שנערכו בבנין הנדון, עצמו. מציין את הסובייקטיביות בתחשיב עפ"י גישת החילוץ אשר כתוצאה מעריכת תחשיב שונה מגיעים לערכי שווי שונים.
הפחתה לקומות העליונות - מפנה לשומות שמאי המשיבה המציין מגבלת שיווק כזו.
<u>שמאי המשיבה:</u> השמאי חוזר ומציין את בעית הנגישות לנכס דרך רחוב עורפי צר, את הצרכים המשתנים של אוכלוסית היעד החרדית שהינה מבוססת ונהנית היום מיתרונות הקומות העליונות (נוף).
השמאי טוען כי בשומתו בודד את משתנה ההקלה - תוספת השטח. לו היו בוחנים את כל המכלול - היה טוען לשיפור תכנוני בגין ההקלה על כל הבנין.
עסקאות - השמאי עומד על חוסר ההלימה בין מועדי עסקאות לבין המועד הקובע.
מסביר שחילץ מע"מ בהתחלת התחשיב כי מדובר בבניה חדשה לחלוטין. בעקבות הפסיקה החדשה לקבוצות רכישה - הפחית ולא שחק המע"מ.
השמאי טוען כי כיון שהבנין עדיין בשלבי בניה, התוספת מיצרת - ונהנית מיתרון לגודל, בפרויקט של הוצאות קבועות שוליות העלויות פוחתת.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הכרעה:

ההשבחה בנכס נשוא השומה הינה בגין בקשה להיתר מס׳ 2010/1071.01 שאושרה בוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, בישיבתה מתאריך 14/12/2016, הכוללת תכנית שינויים לבנין חדש, ההשבחה חושבה בשומות הצדדים בגין הקלות בניה.

12.7. **מהות ההשבחה**

ההשבחה היא זו אשר נוצרה מאישור הקלה בגין תוספת 20% בניה למגורים בהתאם לחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) התשע״ו - 2015.

מוסכמת עלי החלטת שני הצדדים לראות בתוספת השטח העיקרי ככזו המגלמת את ההקלות האחרות הנגזרות ממנה - תוספת 8 יח״ד, תוספת 2 קומות וכן תוספת שטחי חניה (כ- 448 מ״ר) תת קרקעית - תוך כדי אבדן שטחי אחסנה (כ- 152 מ״ר).

אם כן, תחושב השבחה ל- 524.08 מ״ר, מקובלת עלי עמדתו של שמאי המשיבה כי שטח התוספת עפ״י שטח זה מבטא שטח הקלות הנגזרות כאמור של תוספת שטח של 20% ולא השטח שפורסם בהקלה, וזאת לפי התחשיב הבא:

סה״כ שטח עיקרי מותר עפ״י תכנית 12518 : 2,620.42 מ״ר.

ניתן להוסיף 20% (עפ״י החוק בהתאם להוראת שעה-התשע״ו-2015) :

524.08 מ״ר = 20% X 2,620.42 מ״ר

12.8. **מועד קובע**

שמאי הצדדים ציינו כמועד קובע את מועד החלטת הועדה מיום 22/02/2017. במועד זה דנה והחליטה (ודחתה) הועדה בנוגע להקצאה מבוקשת נוספת של 16% מהשטח הנוסף העיקרי לשימוש שטחי ציבור נוספים.

לאחר שבחנתי מסמכי החלטות הועדה המקומית, עולה כי בבקשה מס׳ 2010/1071.01 דנו בשתי הזדמנויות; בדיון הראשון אושרה הבקשה הבסיסית -תוספת יח״ד, בהקלה. עפ״י החלטת הועדה, הבקשה (לפי תוספת כחלון) לתוספת שטח ״צריכה לשמש לדירות בלבד״. זו, אושרה בהחלטה מיום 14/12/2016. בדיון זה, לא התקבלה הכרעה לגבי תוספת שטח לשימוש צ״צ. נקבע כי הנושא יובא בשנית לדיון נוסף, אשר התקים ביום 22/02/2017.

אני מתיחס כמועד קובע לשומה זו, הבוחנת את ההשבחה בגין תוספת בהקלה של יח״ד, למועד אישור ההקלה: 14/12/2016.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

12.9. **מקדמים**

בגין שילוב שימושי ציבורי - שמאי הצדדים מסכימים ביניהם בצורך להתחשב – ולהפחית משווי הדירות אשר צמודות למבנה ציבור הממוקם בקומת הקרקע בבנין. הובאו שומות ועדה ושומות מכריעות התומכות בטענה, בהן שומה מכרעת אשר נערכה לנכס הנדון ע"י השמאית המכריעה נאוה סירקיס (18.03.2013, 310.0-7). בשומתה התיחסה לסוגיה וציינה כי עיקר הפגיעה הצפויה היא לדירות במפלס הכניסה בסמוך למועדון וכן לדירות בקומה הראשונה מעל המועדון. לגבי יתר הדירות צפויה הפחתה פחותה. בשומותיהם נעשה שימוש בשיעור הפחתה של 5%.

לאחר שבחנתי השתנות מחירי עסקאות בפרויקט (אשר הציג שמאי המבקש) ולאור העובדה שבתיק השבחה זה דנים בתוספת המתקיימת בשתי הקומות הנוספות העליונות בלבד, קומות 7,8 - אני סבור שהשפעת השימוש הציבורי כמועדון בקומת הכניסה דועכת ואינה באה לידי ביטוי בהפחתה בקומות הנדונות. מה גם, שהתיחסות והפחתה לגורם זה נלקחה בחשבון כהפחתה בשומת ההשבחה הראשונית שנערכה לבקשה לבניה המקורית של תיק בנין זה.

בגין תוספת בינוי שאושרה ע"ג מבנה בבניה - שמאי הצדדים מסכימים ביניהם כי יש להפחית בשל גורם זה, כיון שההקלות אושרו לאחר קבלת ההיתר ותחילת הבניה. נוצרו מגבלות ודחיה הנובעת מבניה על מבנה המצוי בשלבי הקמה, הגדלת צפיפות ואילוצי תכנון.

בחנתי את הפסיקות בשאלה זו אשר הוצגו בפני בשומת המבקש:

בשומתו, השמאי המכריע משה נדם (06.10.2016, שועפט) מציג בנין הבנוי ב"אזור מגורים מיוחד" בגרעין הכפר; היתר בניה מיום 26.05.1981 כבר מציג בקשה לתוספת בניה/הרחבה לקיים, כך גם היתר נוסף מיום 07.02.1982.

בשומתה, השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא (06.10.2014, קרית בעלז) מציגה בית מגורים בן 4 קומות מעל חזית מסחרית, בו דירה בקומה 4 מתוכננת להרחבה בקומה 5. הבנין בנוי בהיתר שניתן ביום 20.07.1994, החלטת ועדה לאשר את תוספת הבניה בקומה נוספת ניתנה ביום 09.10.2013. מדובר בבניה על גג בניו קיים, ותיק, מאוכלס.

בשומתה, השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא (07.01.2014, ראס-אל-עמוד) מציגה מבנה דו קומתי המשמש למגורים ולמסחר שנבנה בהיתר אשר ניתן ביום 24.03.2008. בקשה לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים אושרה בתאריך 14.02.2013.

בשומתה, השמאית המכריעה נאוה סירקיס (13.12.2012, ואדי ג'וז) מציגה בית מגורים בן 3 קומות המצוי בסביבה המאופינת בבתי מגורים ותיקים. בהיתר בניה

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מתאריך 02.02.1982 אושרה בניה לתוספת קומה, בתאריך 02.11.2010 אושרה בקשה להיתר בניה בצמוד לבנין קיים בן 3 קומות. בשומה, מדובר על תוספת בניה בקומת קרקע והצמדת בניה חדשה לקיר בנין קיים במפלס נמוך וכל זאת, בעורף החלקה. במקרה דנן חושבה הפחתה בגין אילוצי תכנון (פחת פונקציונלי), שוליות והתאמה לקיים.

לאחר שבחנתי את הפסיקות המובאות כתימוכין לסוגיה, אני סבור כי אין זה המקרה בשומתנו, בה לנכס הנדון הוספו שטחי/קומות הבניה לבקשת בניה כפי שהוגשה לבנין מוצע, במגרש ריק, בהיות הנכס (עדיין כזה, ביום כתיבת השומה) פרויקט בניה פעיל.

בגין קומות גבוהות במגזר החרדי - בשומת המבקש הוצגה בעיה של מגבלת שיווק הקומות הגבוהות למגורים למגזר החרדי בשל בעיתיות השימוש במעלית שבת. עיינתי בפסק ההלכה שצורף ובשומה מכריעה ובשומות ועדה קודמות/נוספות אשר נקראו לפסוק בסוגיה זו.

בשומתו, השמאי המכריע משה נדם (09/04/2014, בערר מס' ים/81-333/13) דן בבקשה לבניה בשכונה הנדונה - גבעת שאול (רח' חיים ויטל 52) בה אושרה בהקלה תוספת קומה עליונה - חמישית. השמאי מציין כי תרומתה של קומה עליונה בסביבה המיועדת לאוכלוסיה החרדית פחותה ובהתאם לעקרונות שקבע בעבר באזורים דומים, מפחית 5% לשווי קומות 4-5 מעל מפלס הקרקע.

בשומת ועדה (אורן ליפשיץ, 22/05/2016) בשכו' מחניים, לאוכלוסיה דתית-חרדית מחושבת הפחתה של 10% בגין בנית דירות בקומה גבוהה בבנין בשל הנוהג (של חלק מהאוכלוסיה) לא להשתמש במעלית שבת.

בשומת ועדה (רמה מאור, 10/03/2016) בשכו' כרם אברהם, לאוכלוסיה בעלת צביון חרדי ניתנת הפחתה של 5% עבור תוספת קומה באזור חרדי.

בשומת ועדה (אמיר חופשי, 18/08/2015) בשכו' הר נוף, הובאה בחשבון מקדם הפחתה ממוצע בגין מגבלת שיוון בנין גבוה - מעלית שבת.

כך קבע אף שמאי הועדה (אמיר חופשי, 11/0/2012) בשומה שערך בגבעת שאול, במתחם מגורים חדש בקרן הרחובות ר'. י. נג'ארה ועקיבא אזולאי, שם ערך התאמה מדירות בקומות נמוכות לדירות גבוהות (עד 12 קומות) בשל בעית שיווקן במגזר החרדי.

בעת הדיון, טען שמאי המשיבה כי היום, דועכת המגמה שצוינה לעיל, וגם במגזר החרדי המבוסס קיימת העדפה לקומות גבוהות לשם הנוף - וכד'. יש בסוגיה זו אי ודאות. עפ"י המספרים שהוצגו בפני וצוינו לעיל, נוכחתי שאכן לאוכלוסית השכונה החרדית מגורים בקומות גבוהות אכן מהוות מטרד המיצר מגבלת שיווק. נתוני עסקאות ההשוואה לא הפגינו מובהקות כזו ואכן אם מתחולל שינוי מגמה - הוא עוד

לא ברור. כיון שכך, הנני מקבל באופן חלקי את גישת שמאי הצדדים וקובע בשל כך מקדם הפחתה בין 0-5% (בממוצע כ-2.5%).

בגין מושעא - שמאי המשיבה מציין כי בנסח הרישום מצוינים 11 בעלים ובשל כך טוען כי קיימת מגבלת שיתוף, המתבטאת בקושי בפיתוח חלקות כאלה ומטילה מגבלת סחירות. עיינתי בציטוט מספרו של ירמיהו אהרוני ("שמאות מקרקעין בישראל"), בפסיקות שמאות מכריעה, שומות ועדה והחלטות ועדת ערר:

בשומתה, השמאית המכריעה לבנה אשד (28/07/2010, שכו' נחלת אחים) מציגה מקרה בו בחלקה ובבנין שהיה בנוי עליה במועד הקובע ניתן היה לבנות (עפ"י מצב תכנוני) 2 דירות שהיו בבעלות 9 בני משפחה, כאשר דירה אחת או שתיים מוחזקות ע"י דייר מוגן. במקרה דנן, בדיקתה את הכדאיות הכלכלית למוצג בבקשה מצאה כי יש להתחשב בתקופת דחיה ארוכה (15 שנים) הכוללת גם מושעא.

בשומתו, השמאי המכריע שמואל רוזנברג (24/09/2015, רעננה) דן בחלקה פנויה אשר מבחינה קנינית מתחלקת בין 4 בעלים (בני משפחה) החולקים בחלקים זהים 5 יח"ד. במקרה זה דחה ב-3 שנים, 6%.

בשומתו, השמאי המכריע משה נדם (09/04/2014, בערר מס' ים/333/13-81, גבעת שאול) דן גם בסוגית המושעא, שם טען כי "שיתוף במקרקעין אינו בהכרח מהווה גורם הפחתה בשווי השוק של המקרקעין, אשר מוערך לקונה מרצון בשוק החפשי ובוודאי כאשר מדובר בקבוצת רוכשים אשר בפועל בונה בעת ובעונה אחת".

עיינתי בסימוכין אשר צורפו ובפסיקות נוספות. אני סבור כי במקרה דנן, נוצרת מגבלת שיתוף - בהיקף שאף שני הצדדים אינם חולקים עליו. בשומה המכרעת (אשר כבר הוזכרה) אשר נערכה לנכס הנדון ע"י השמאית המכריעה נאוה סירקיס (18.06.2013), היו רשומות הזכויות במקרקעין הנדון ע"ש נ.י.אחזקות הגבעה בע"מ. 11 הבעלים ל"חלקים בנכס" אשר מופיעים בנסח רישום הזכויות, אשר נרשמו בו בין התאריכים 18/11/2014 - 08/02/2015 בגין מכר, הינם רוכשים של דירות ו/או חלקי דירות בפרויקט הבינוי הנדון. מין הסתם חל בינהם "סיג ושיח" ואכן שמאי המשיבה, בשומתו חישב את מלוא ההשבחה האבסולוטית, הכללית, בגין הקלות הבניה - ובפרק השומה נקט בקביעת חלק יחסי לכל בעל זכות במקרקעין. כיון שכך, אני מוצא מקום להפחתת כ-5% בגין גורם השיתוף (מושאע).

בגין קרבה לכביש סואן - שמאי המבקש מציין את קרבת החלקה לעורק תנועה ראשי ומציין סקרים ומחקר אשר נערך לענין שווי דירה החשופה למטרדי כביש (רעש, זיהום אוויר):

בשומה שערך השמאי המכריע שמואל רוזנברג (27.08.2015, שכו' בית חנינא) לנכס אשר נמצא על דרך רמאללה, הפחית בגין הכביש 10% לדירות החזיתיות, 5%

לעורפיות - 7.5% הפחתה ממוצעת. יש לציין כי בשומה זו מדובר בבנין בן 3 קומות.

בשומה שהוזכרה, של השמאי המכריע משה נדם (09/04/2014) שנערכה בשכונה הנדונה - גבעת שאול (רח' חיים ויטל 52), בבנין בן 5 קומות, הפחית בגין קרבה לכביש סואן (כנפי נשרים) 10% משווי מ"ר בנוי.

השמאית המכריעה נאוה סירקיס (18.08.2013, שכו' שועפת) דנה בבנין בן 4 קומות הסמוך לציר התנועה -כביש האלוף עוזי נרקיס, הבנוי כגשר עליון, מה שמיצר פגיעה סבירה. גם במקרה זה, ההפחתה מתיחסת לחלק הדירות הפונות לכביש ונקבעה כ-10%.

בשומת ועדה אשר ערך השמאי אמיר חופשי (21.11.2016, דרך שועפט) לנכס הממוקם על ציר התנועה המחבר בין שכו' הגבעה הצרפתית לשכו' פסגת זאב, נתן מקדם של 0.85 (כמגלם עלויות עודפות).

הנכס הנדון ממוקם במפלס גבוה מעל שפתו המזרחית של רחוב עקיבא אזולאי, המהווה עורק תנועה במעבר בין שכונות ואתרים בעיר, כדוגמת אזור התעשיה גבעת שאול, הכניסה לעיר, בית הקברות גבעת שאול וכד'. נפחי התנועה המהירה החולפת בו גבוהים מאלה שנמצא ברחוב שקט, תוך שכונתי.

יחד עם זאת, כיון שמדובר בשומתנו בתוספת שתי הקומות הגבוהות, כאשר רק מחצית מהן חזיתיות לכביש האמור והאחרות עורפיות לו, אני מוצא כי השפעת מטרד הכביש הדועכת ככל שמתרחקים ממנו, במקרה זה - גם לגובה. כמו כן, דוגמאות שהובאו בשומות מכריעות באזורים אחרים בירושלים, התיחסו לנכסים הממוקמים בסמיכות לכבישים גדולים וסואנים אף יותר ולמבנים בעלי מספר קומות נמוך יותר. על בסיס דעתי זו, אני קובע הפחתה של 3% בגין הקירבה לכביש.

עלויות עודפות כתוצאה מאישור ההקלות - עיינתי בחוות דעת מהנדס הבנין המצורפת לשומת המבקש (דניאל רהט, א.ד רהט הנדסה תיאום וניהול בע"מ, 30.08.2017) אשר נערכה לתמחור ביצוע כלל העבודות אשר בוצעו בפרויקט בגבולות המגרש הנדון אשר מהוות חריגה מעלות נורמלית של בנית יתר הקומות בפרויקט.

לאחר שבחנתי בקפידה את הדו"ח המצורף, אני מוצא כי הפרמטרים המפורטים בו מבטאים את סטנדרט הבניה המקובל בפרויקטים כגון זה. כמו כן, איני סבור כי קיים סיכון מימוני גבוה יותר בשיווק הדירות הנוספות, או דחיה משמעותית בלוח זמני הפרויקט בעת ההמתנה לאישורי ההקלות. תוספת 2 קומות ושמונה דירות הינה יתרון ברור ותוספת משמעותית, שווי הדירות האלה מגלם את הכרוך בהקמתן. ברוח זו אף הוכרע בשומה מכרעת בשכו' הסחלבים בשהם (נורית ג'רבי, 07.06.2012). כמו כן, לא בוצע ניתוח שמאי לדו"ח הנ"ל המתאר תחשיב עלויות בפרויקט המיוחס לתוספת הקומות. הדו"ח אינו מהווה ניתוח שמאי שלוקח בחשבון את שווי המקרקעין

בהשפעת עלויות אלה. המדובר בדו"ח הנדסי-כלכלי לחברה לביצוע עבודות בניה.
לאור האמור, לא מצאתי כי יש מקום לקיזוז עלויות עודפות, ככל שקיימות.
עלות עודפת בגין חניה תת קרקעית - בבקשה הנדונה אושר שטח חניה תת קרקעית ל-44 מקומות חניה. כתוצאה מההקלות המבוקשות, נתווספו 12 מקומות חניה נוספים הכוללים שטח מרתף נוסף של 448 מ"ר. מין הידוע הוא, כי חפירת ובנית מרתפי חניה מעמידה לא פעם את הכדאיות וההיתכנות הכלכלית של מימוש מלוא המצב התכנוני בספק. שמאי המבקש העלה טענה כי במגזר החרדי, הדרישה והצורך לחניה בפועל נמוך יותר - מה שמשפיע על השווי, שהינו נמוך ביחס לשווי חניה בשכונות חילוניות ומקרין על העלות העודפת הנוצרת בעת צורך להוסיף מקומות חניה, בכלל - ובמרתפי חניה בפרט. לטענתו, סה"כ העלות העודפת מסתכמת בכ- 30,000 ₪ למקום חניה ובסה"כ 360,000 ₪.
שמאי המשיבה טוען כי בניה של יח"ד חדשה ומודרנית כוללת חניה, גם אם תת קרקעית, גם במגזר החרדי. לטענתו, בכל מקרה בתחשיבו שווי מ"ר עיקרי מגלם גם את תרומת שטחי השרות, בכלל - ובמרתפים.
מדובר בהמרת שטחי שרות קיימים (בהיתר קודם) במרתפים, ביעוד מחסנים לחנית רכבים.
לאחר שבחנתי את כל העובדות - וביקרתי בנכס וסביבתו, אני סבור כי תוספת החניות בנכס הנדון מחויבת לא רק מהבחינה התכנונית עפ"י תקנות התכנון והבניה, אלא מהווה מענה למחסור מקומות חניה בסביבה, בהביא בחשבון את העובדה כי כמעט אין מפרצי חניה בדרכים בקרבת הנכס, אין פתרונות חניה אלטרנטיבית בסמיכות לנכס. לכל אורך חזיתו (אזולאי עקיבא) זה ציר תנועה ללא אפשרות עצירה ובעורפו שכונה ורחוב מגורים צר, המציב גם ככה תנאי נגישות לא נוחה אל הבנין.
בדקתי את השטחים בבקשה להיתר המאושרת מיום 14/05/2014 בהשוואה לשטחים המוצעים והקיימים בתכנית הבקשה הנדונה.
לגבי תוספת השטחים במרתפים - להלן ריכוז השטחים בשתי בקשות הבניה:

מפלס/קומה	מ"ר קיים בהיתר	מ"ר מוצע בבקשה	סה"כ תוספת מ"ר
מרתף 3	378.69	590.50	211.81
מרתף 2	973.63	1,004.73	31.1
מרתף 1	951.52	969.67	18.15

בעיון בתשריט הבקשה הנדונה עולה כדלקמן:
הפרשי השטחים בטבלה אינם מהווים תוספות בניה אשר בוצעו באופן ספציפי, אלא כחלק מבנית הפרויקט הנ"ל, ככלל. נהפוך הוא: הקבלן וצוותי פועליו, הציוד

והמכונות - כולם היו בשטח כשהעבודה מתגלגלת.
במרתף 3, מסומן ע"ג התשריט התכנית צבע צהוב אשר משמעותו הריסת קירות. לא נטען בפני כי נעשו הריסות כאלה. איני סבור כי בוצעה הריסת קירות תומכים וחציבות קרקע להרחבת שטחים בקומות המרתף. ביום הביקור נוכחתי כי הפרויקט נמצא בשלב בניה מתקדם. אני סבור כי ההרחבה נעשתה בעת ביצוע החלק המאושר בהיתר בניה, קרי העבודות כבר בוצעו כחלק אינטגרלי מעבודות הבניה הבסיסית. לא שוכנעתי כי יש להתיחס לעבודות אלה כעלויות בניה נוספות. אני סבור כי בביצוע העבודות באופן סימולטני עם שאר העבודות, בכל שלבי העבודה, דווקא נחסכות עלויות בניה לבעלי הזכויות במקרקעין.
בכל אופן, השווי המבונה שנקבע על ידי מגלם את כלל השטח בקמות המרתף, כלל חניה. עמדתי זו, לגבי גילום החניה בקומת המרתף, מצאה חיזוק בשומה המכריעה של נאוה סירקיס אשר נערכה לנכס הנדון.
בחנתי עסקאות השוואה בעלות מאפיינים דומים הכוללים מקומות חניה, לכן לא מצאתי מקום לתת הפחתה בגין טענה זו.
כמו כן, בהכרעתי לענין שווי מ"ר מבונה לצורך התחשיב, הובאו עסקאות מכר אשר מפגינות מאפייני בינוי דומים לנכס הנישום; שווי מ"ר הקרקע המבונה מגלם החניה.

12.10. **שווי**

בשאלת שווי מ"ר מבונה בסיסי לקרקע במגורים - קיימת מחלוקת בין הצדדים.
בעוד שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר קרקע מבונה בסיסי לדירות מגורים, ללא מע"מ - 10,000 ₪, שמאי המבקש קבע שווי של 8,000 ₪.
בחנתי את נתוני השווי המוזכרים בשומות הצדדים, בשומות המכריעות.
בחנתי עסקאות מכר נוספות בסביבת הנכס הנדון. חלקן ניטרלתי בשל נתונים חריגים והאחרות ניתחתי כאשר מחלץ, תוך שמירה על גישת חילוץ כפי שנקטו שמאי שני הצדדים - בניכוי 20% יזמות, 6,500 ₪/מ"ר עלויות בניה (להבדיל משומת המבקש אשר יחס 7,500 ₪/מ"ר עלויות בניה ושומת המשיבה אשר יוחס בה6,000 ₪/מ"ר) ו- 17% מע"מ.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן, עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבת הנכס הנישום:

מקור - דיווח שע"מ:

תאריך עסקה	כתובת	גו"ח	שנת בניה	קומה	שטח מ"ר	מחיר (₪)	דירה	מחיר למ"ר	ממוצע (₪)	מע"מ 17%	יזמות 20%	עלות בניה (₪)	שווי מ"ר מבונה	ממוצע (₪)
16.02.2016	גבעת שאול 1	30260/184	2015	10/12	84	1,800,000.00	רגילה	21,429		18,315	15263	6,500	₪ 8,763	
25.02.2016	גבעת שאול 10	30260/184	2015	1/12	124	2,599,999.00	רגילה	20,968		17,921	14934	6,500	₪ 8,434	
31.03.2016	גבעת שאול 12	30260/184	2015	9/12	124	2,596,800.00	רגילה	20,942		17,899	14916	6,500	₪ 8,416	
30.03.2016	גבעת שאול 11	30260/184	2015	8/12	124	2,650,000.00	רגילה	21,371	21,395	18,266	15221	6,500	₪ 8,721	₪ 8,739
28.06.2016	גבעת שאול 187	30260/184	2017	2/12	124	2,696,800.00	רגילה	21,748		18,588	15490	6,500	₪ 8,990	
26.03.2017	גבעת שאול 13	30260/184	2017	3/12	124	2,685,000.00	רגילה	21,653		18,507	15423	6,500	₪ 8,923	
11.07.2017	גבעת שאול 23	30260/184	2017	5/12	124	2,685,000.00	רגילה	21,653		18,507	15423	6,500	₪ 8,923	
08.02.2016	גרייבסקי 4	30160/132		2/8	100	2,134,000.00	רגילה	21,340		18,239	15199	6,500	₪ 8,699	
03.03.2016	גרייבסקי 4	30160/132		1	81	1,700,000.00	רגילה	20,988	22,442	17,938	14948	6,500	₪ 8,448	₪ 9,123
09.01.2017	קורדוביו 2	30160/132	2013	0/7	115	2,700,000.00	קרקע	23,478		20,067	16722	6,500	₪ 10,222	
01.03.2016	ויטל חיים 46	30168/73		0/5	90	1,800,000.00	קרקע	20,000		17,094	14245	6,500	₪ 7,745	
01.03.2016	ויטל חיים 46	30168/73	2015	0/5	90	1,800,000.00	קרקע	20,000	19,957	17,094	14245	6,500	₪ 7,745	₪ 7,715
20.03.2016	קורדוביו 26	30168/121	2012	1/7	78	1,550,000.00	רגילה	19,872		16,984	14154	6,500	₪ 7,654	

<u>לסיכום הכרעתי לשווי</u> -

לאחר שבחנתו עמדות שמאי שני הצדדים, נתוני השווי שצורפו, פסיקות שמאים מכריעים, המסמכים שהוצגו בשומות ולאחר שבחנתי עסקאות השוואה נוספות, אני קובע שווי בסיסי למ"ר מבונה קרקע למגורים ובהתאמה לנכס הנדון, נכון למועד הקובע לאישור הקלות הבניה, בסך של כ- 8,500 ₪/מ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון[3], עקב מימוש בדרך בקשה להיתר מס׳ 2010/1071.01, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון, מגרש 10 (עפ״י תכנית 12518), חלקה 119 בגוש 30260, מגרש מבונה במבנה מגורים, המצוי בשכונת גבעת שאול, ירושלים.

ב. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של המגרש, גודלו, צורתו הגיאומטרית, הבנוי עליו, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ג. המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור ההקלות בישיבת הועדה המקומית, כחוק.

ד. יעוד הנכס והזכויות בו - עפ״י תכנית בנין עיר מאושרת (ראה מצב תכנוני).

ה. שווי מ״ר קרקע למגורים במועד הקובע להערכה.

ו. עפ״י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה-1965, ההשבחה הינה ״עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״.

ז. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה, נכון למועד הקובע, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

ח. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עלית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור בקשה להיתר בניה בתיק בנין מס׳ 2010/1071.01 הכוללת הקלות.

[3] ההשבחה שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה-1965.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. תחשיבים

השבחה עקב אישור הקלה, למועד הקובע 14/12/2016 [4] -

שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים: 8,500 ₪

שטח תוספת בניה, בהקלה : 524.08 מ״ר

מקדמים:

מהות	מקדם
מקדם הפחתה בגין גורם השיתוף (מושע) - הפחתה 5%	0.95
מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש - הפחתה 3%	0.97
מקדם הפחתה בגין קומות - הפחתה 2.5%	0.975
מקדם הפחתה משוקלל	**0.8985**

תחשיב ההשבחה:

סה״כ ההשבחה (100%)-4,002,530 ₪ = 524.08 מ״ר X 0.8985 מ.משוקלל X 8,500 ₪/מר״א

היטל ההשבחה (50%) -2,001,265 ₪

[4] 14/12/2016 מועד הכרעת הבקשה ע״י הוועדה המקומית לתוספת יח״ד, בהקלה. ראה סע׳ 12.8, פרק הכרעה.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בניין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

15. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, בהתבסס על העקרונות, השיקולים והגורמים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כמגרש 10 (עפ"י תכנית 12518) בחלקה 119 בגוש 30260, רח' עקיבא אזולאי בשכונת גבעת שאול בירושלים, עקב מימוש בדרך של אישור הקלות בבקשה להיתר בניה, בתיק בנין מס' 2010/1071.01, כמפורט להלן:

ההשבחה המלאה עפ"י החלק היחסי לנכס הנדון, למועד קובע 14.12.2016			
שם הבעלים	**חלק יחסי בנכס**	**השבחה מלאה**	**היטל השבחה (50%)**
בלוי ישראל משה	1/8	₪ 500,316	₪ 250,158
דרעי מוריה	1/8	₪ 500,316	₪ 250,158
כהן אלחנן דוב בעריש	1/25	₪ 160,101	₪ 80,051
רוזנטל חנה	1/25	₪ 160,101	₪ 80,051
בלוי ישעיהו שמואל מרדכי	1/25	₪ 160,101	₪ 80,051
גרוסברד שירה	1/25	₪ 160,101	₪ 80,051
רוזנטל יהודית	3/100	₪ 120,076	₪ 60,038
ויכלדר משה	1/20	₪ 200,127	₪ 100,063
בלוי עדנה	1/25	₪ 160,101	₪ 80,051
בלוי יעקב שלום	47/200	₪ 940,595	₪ 470,297
דרעי שלמה	47/200	₪ 940,595	₪ 470,297
סה"כ	**100%**	**₪ 4,002,530**	**₪ 2,001,265**

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

הנני מצהיר כי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת.

ניתנה היום, 12.12.2017

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com