# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 19.07.2018
מס' מינוי: 472-2018
מספרנו: 278

**לכבוד המבקשים,**
מר אברהם שטרן ואחרים
המיוצגים ע"י מר חזקיה העצני, שמאי מקרקעין
במייל: appraise@017.net.il

**לכבוד המשיבה,**
ועדה מקומית ירושלים
המיוצגת ע"י הגב' זיוה בלאושטיין, שמאית מקרקעין
במייל: zivay.bl@gmail.com

## שומה מכרעת גוש 30104 חלקה 81
## <u>רחוב הרב שמעון חכם 7, ירושלים</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 07.03.2018 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין תכניות בניין עיר, במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה בתיק בניין מספר 2016-0471.00.

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

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, מיום 22.01.2018, שנערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' זיוה בלאושטיין, ותגובות המשיבה למסמכי המבקשים, בצרוף מסמכים.

2.2. שומת המבקשים מר אברהם שטרן ואחרים מיום 22.03.2018, שנערכה ע"י השמאי מר העצני חזקיה, בצרוף מסמכים.

2.3. בתאריך 05.06.2018, נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 28.06.2018 בנוכחות שמאי הצדדים.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| 68536 | 09.05.2015 |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

| | |
|---|---|
| **גוש** | 30104 |
| **חלקה** | 81 |
| **שטח החלקה** | 659 מ"ר |
| **כתובת** | רחוב הרב חכם שמעון 7, ירושלים |
| **זכויות** | בעלות |
| **מהות הנכס** | מגרש בניה |

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

נשוא השומה מהווה את חלקה 81 בגוש 30104, רחוב הרב חכם שמעון 7, במרכז העיר ירושלים.

הסביבה הינה שכונה בעלת צביון חרדי, הבינוי בסביבה כולל בתי מגורים בבניה רוויה בבניינים ותיקים לצד חדשים, בחלק מהמבנים שטחי מסחר בקומות הקרקע.

רחוב הרב חכם שמעון מהווה רחוב חד סטרי מעגלי, מסתעף ומתחבר לרחוב בר אילן. נשוא השומה מצוי בחלקו המערבי של הרחוב ומעברו הדרומי.

חלקה 81 בשטח רשום של 659 מ"ר, צורתה מלבן אי רגולרי.

על החלקה קיים מבנה ותיק בן 2 קומות כולל תוספות בניה/סככות שנוספו לאורך השנים, שטחו הכולל של המבנה עפ"י תשריט מדידה מגזברות עיריית ירושלים לחישוב שטח ארנונה כ-922 מ"ר ברוטו, המבנה מחולק ל-3 שוכרים שונים.

בחלקו הצפוני של המבנה מאפיה/קונדיטוריה (בשטח ברוטו של כ-464 מ"ר), החזית משמשת כחנות ממכר למוצרי מאפה הפונה לרחוב. החלק העורפי מצוי במפלס נמוך משטח החנות ובו מאפיה הכוללת תנורי אפיה מקררים ושטחי אחסון.

בחלקו הצפון מערבי של המבנה ישיבה/בית מדרש (בשטח ברוטו של כ-174 מ"ר).

בחלקו המערבי של המבנה חנות לממכר צעצועים וחומרי יצירה, בע"ח (דגי נוי, ציפורים וכד') ומזון לבע"ח (השטח ברוטו כ-284 מ"ר), החנות בעלת מבנה צר (החזית הפונה לרחוב צרה) וארוך וכולל חדרים במפלסי גובה שונים.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

**מצב קודם**

7.1. תכנית 1138 פורסמה למתן תוקף ביום 22.05.1977 (י.פ 2322).

התכנית מסווגת את נשוא השומה באזור מגורים 3.

זכויות הבניה למגרש פינתי 93% ב-3 קומות (31% לקומה).

התכנית כפופה לתכנית מתאר מס' 62.

**מצב חדש**

7.2. תכנית 68536 פורסמה למתן תוקף ביום 24.04.2015 (י.פ 7018)

מטרת התכנית - הריסת מבנה קיים ובניית בניין חדש בן 6 קומות למגורים, מעל חניון תת קרקעי ומחסנים.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ג'.
- קביעת שטחי הבניה מעל הקרקע לסך של 1,584 מ"ר מתוכם 1,200 מ"ר עיקרי למגורים, ו-384 מ"ר שירות. ושטחי חניה ומחסנים תת קרקעי.
- קביעת קווי בניין חדשים בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת הוראות בגין תוספת 24 יח"ד.
- קביעת מספר הקומות ל-6 ממפלס 0.00, ו-3 קומות חניה ומחסנים תת קרקעי.
- קביעת הוראות להריסת המבנה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

זכויות הבניה:

| | |
|---|---|
| יח"ד: | 24 |
| מספר קומות: | 6 מעל כניסה קובעת (לא כולל קומת יציאה לגג), 3 מתחת לכניסה הקובעת. |
| תכסית: | 45% |
| שטח בניה עילי: | עיקרי - 1,200 מ"ר, שירות - 384 מ"ר |
| שטח בניה תת קרקעי: | שירות - 1,590 מ"ר |
| חניה: | בהתאם לתקן החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. **<u>תיק בניין:</u>**

בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי לבניין.

בתאריך 05.06.2017 אישרה ועדת רשות הרישוי, בקשה בתיק בניין מספר 2016/0471.00, להריסת מבנה קיים ובניית בניין מגורים חדש בן 6 קומות מגורים מעל 3 קומות מרתף לחניה ומחסנים עבור 24 יח"ד.

להלן פירוט השטחים בתכנית הבקשה:

שטח עיקרי:

| | | | למטרות עיקריות | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מוצע | סה"כ | | |
| מפלס | מתחת לקרקע | קומה | מגורים מוצע | עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע | סה"כ עיקרי מוצע | סה"כ עיקרי | אחוז משטח המגרש[%] |
| -9.10 | כן | -קומה 3 | | | | | |
| -6.40 | כן | -קומה 2 | | | | | |
| -3.50 | כן | -קומה 1 | | | | | |
| 0.00 | לא | קומה 0 | 198.81 | 1.48 | 200.29 | 200.29 | 30.39 |
| 3.12 | לא | קומה 1 | 198.57 | 1.48 | 200.05 | 200.05 | 30.36 |
| 6.24 | לא | קומה 2 | 198.57 | 1.48 | 200.05 | 200.05 | 30.36 |
| 9.36 | לא | קומה 3 | 198.39 | 1.48 | 199.87 | 199.87 | 30.33 |
| 12.48 | לא | קומה 4 | 198.39 | 1.48 | 199.87 | 199.87 | 30.33 |
| 15.60 | לא | קומה 5 | 198.39 | 1.48 | 199.87 | 199.87 | 30.33 |
| | | מעל הקרקע | 1191.12 | 8.88 | 1200.00 | 1200.00 | 182.10 |
| | | מתחת הקרקע | | | | | |
| | | סה"כ המבנה | 1191.12 | 8.88 | 1200.00 | 1200.00 | 182.10 |

חישוב שטחים סה"כ

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מעל הקרקע | 1191.12 | 8.88 | 1200.00 | 1200.00 | 182.10 |
| | | מתחת הקרקע | | | | | |
| | | סה"כ המבנה | 1191.12 | 8.88 | 1200.00 | 1200.00 | 182.10 |

שטח שירות:

| למטרות שירות | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מוצע | | | | | סה"כ | | | סה"כ שטח בניה | | אחר | | |
| מרחב מוגן דירתי מוצע | מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע | אחסנה מוצע | חניה מוצע | מבואות וחדרי מדרגות מוצע | סה"כ שירות מוצע | סה"כ שירות | אחוז משטח המגרש[%] | סה"כ שטח בניה | אחוז משטח המגרש[%] | מרפסות דיד לא מקורה מוצע | הורדה מוצע | סה"כ אחר |
| | 13.13 | 163.76 | 330.53 | 18.18 | 525.60 | 525.60 | 79.76 | 525.60 | 79.76 | | 2.40 | 2.40 |
| | 55.58 | 123.54 | 328.30 | 16.99 | 524.41 | 524.41 | 79.58 | 524.41 | 79.58 | | 3.59 | 3.59 |
| | 13.13 | 104.80 | 388.24 | 16.99 | 523.16 | 523.16 | 79.39 | 523.16 | 79.39 | | 3.59 | 3.59 |
| 51.46 | | | | 11.68 | 63.14 | 63.14 | 9.58 | 263.43 | 39.97 | | 12.58 | 12.58 |
| 51.46 | | | | 11.72 | 63.18 | 63.18 | 9.59 | 263.23 | 39.94 | 34.53 | 12.58 | 47.11 |
| 51.46 | | | | 11.72 | 63.18 | 63.18 | 9.59 | 263.23 | 39.94 | 42.23 | 12.58 | 54.81 |
| 51.46 | | | | 11.72 | 63.18 | 63.18 | 9.59 | 263.05 | 39.92 | 26.57 | 12.58 | 39.15 |
| 51.46 | | | | 11.72 | 63.18 | 63.18 | 9.59 | 263.05 | 39.92 | 26.44 | 12.58 | 39.02 |
| 51.46 | | | | 11.72 | 63.18 | 63.18 | 9.59 | 263.05 | 39.92 | 27.45 | 12.58 | 40.03 |
| 308.76 | | | | 70.28 | 379.04 | 379.04 | 57.53 | 1579.04 | 239.61 | 157.22 | 75.48 | 232.70 |
| | 81.84 | 392.10 | 1047.07 | 52.16 | 1573.17 | 1573.17 | 238.73 | 1573.17 | 238.73 | | 9.58 | 9.58 |
| 308.76 | 81.84 | 392.10 | 1047.07 | 122.44 | 1952.21 | 1952.21 | 296.26 | 3152.21 | 478.34 | 157.22 | 85.06 | 242.28 |


| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 308.76 | | | | 70.28 | 379.04 | 379.04 | 57.53 | 1579.04 | 239.61 | 157.22 | 75.48 | 232.70 |
| | 81.84 | 392.10 | 1047.07 | 52.16 | 1573.17 | 1573.17 | 238.73 | 1573.17 | 238.73 | | 9.58 | 9.58 |
| 308.76 | 81.84 | 392.10 | 1047.07 | 122.44 | 1952.21 | 1952.21 | 296.26 | 3152.21 | 478.34 | 157.22 | 85.06 | 242.28 |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות (גרסת אינטרנט), מתאריך 14.02.2018, עולים הפרטים הבאים:

| | |
|---|---|
| גוש: | 30104 |
| חלקה: | 81 |
| שטח רשום: | 659 מ"ר |
| בעלות: | בעלים שונים |

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

| תכנית | ההשבחה לפי שומת המשיבה | ההשבחה לפי שומת המבקשים |
|---|---|---|
| 68536 | ₪ 7,686,252 | ₪ 3,319,597 |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11. **<u>תמצית הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון והכרעה:</u>**

<u>שמאי המבקשים:</u>

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ"ר למסחר 21,700 ₪, בהתבסס על נתוני השווי הבאים:

| תאריך | כתובת | שטח ברוטו אקווי' | תמורה בש"ח | מקדם התאמה למיקום | מקדם התאמה לזמן (5% בשנה) | התאמה לגודל | שווי מ"ר ברוטו מתואם |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 06/04/2016 | נחמיה 14 | 55 | ₪ 1,300,000 | 1.05 | 0.95 | 0.75 | ₪ 17,683 |
| 01/02/2015 | צפניה 37 | 30 | ₪ 1,050,000 | 1.05 | 1.03 | 0.75 | ₪ 28,389 |
| 14/09/2014 | אהלי יוסף 8 | 174 | ₪ 3,600,000 | 1 | 1.05 | 1 | ₪ 21,724 |
| 27/07/2014 | רבנו גרשום 40 | 65 | ₪ 2,150,000 | 1 | 1.05 | 0.75 | ₪ 26,048 |

שווי מ"ר מבונה בנוי נקבע עפ"י העסקה ברחוב אהלי יוסף מתאריך 14.09.2014, שהינה לשטח מסחרי גדול המתאים להשוואה לנשוא השומה.

שווי שטחי אחסנה 8,700 ₪ - 40% משווי מ"ר עיקרי בנוי למסחר.

שווי מ"ר מבונה למגורים 10,000 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות וניתוח עסקאות בדירות מגורים בגישת החילוץ. שווי מ"ר בנוי למגורים כ- 19,000 ₪.

שווי מצב קודם:

בשומת המבקשים הוצגו 3 חלופות לקביעת שווי מצב קודם:

הערכת שווי הבנוי על הקרקע נבחנה בגישת ההשוואה ובגישת היוון הכנסות.

- בהתאם לזכויות הבניה

בהתאם לתכנית מתאר ירושלים הותרו 612.87 מ"ר עיקרי, ניתן לקבל 204 מ"ר בכל קומה בתוספת שטחי שירות (אחסנה, טכני, מרפסות פנים מקורות, חניה ומרפסות זיז), קומת הקרקע יכולה לשמש למסחר.

לפי תכנית המתאר הותרו 8% משטח עיקרי למחסנים, לפיכך יש להכיר בשטח של 96 מ"ר משטחי האחסנה המבוקשים כחלק מחבילת הזכויות הכלולה בתוך השטח העיקרי ולחייב רק על 296 מ"ר עודפים נוספים.

שווי למ"ר קרקע מבונה/זכויות בקומת קרקע מסחרית מוערך בכ-25% יותר משווי למגורים בקומה א', לאור העובדה כי מדובר באזור חרדי בעל רמת מינוע נמוכה, הצורכת שרותי מסחר בתוך השכונה.

שווי למ"ר מגורים בקומה א' + ב' מוערכות בשווי דומה.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי המגרש הוערך כמגרש ריק ופנוי למימוש זכויות הבניה:

**חלופה א מצב קיים לפי זכויות בנייה עיקרי במתאר ירושלים**

| שטח מגרש | זכויות בניה | סה"כ זכויות |
|---|---|---|
| 659 | 0.93 | 612.87 |

| | | שטח קומה במ"ר | בסיס | התאמת צפיפות ביחס ל- 6 קומות | התאמה לקומה מסחרית | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| קומת קרקע | 204.29 | 204 | ₪ 10,000 | 1 | 1.4 | ₪ 2,856,000 |
| קומה א | 204.29 | 204.29 | ₪ 10,000 | 1.15 | 1 | ₪ 2,349,335 |
| קומה ב | 204.29 | 204.29 | ₪ 10,000 | 1.15 | 1 | ₪ 2,349,335 |
| | | 612.58 | | | | |
| סה"כ שווי נכס | | | | | | ₪ 7,554,670 |
| הפחתה בגין הריסה ופינוי הקיים | | | | | | ₪ 70,000 |
| שווי הנכס במצבו לפי זכויות בנייה במתאר ירושלים | | | | | | ₪ 7,484,670 |

- בהתאם להכנסה שהתקבלה קודם לכניסתה של תכנית 68536

ההכנסה מהשכרה ל-2 עסקים ולבית כנסת. הובא בחשבון כי שכ"ד לבתי כנסת ולמוסדות ציבור הינו בקרוב לשווי שכ"ד למגורים בסביבה, היות ושירותי דת בשכונה הינם שימושים משלימים ובסיסיים המהווים גורמים יוצרי שווי גם עבור דירות המגורים.

**חלופה ב היוון ההכנסות שהתקבלו**

**לפי חשבוניות מס קבלות שנת 2015**

| | | הכנסה חודשית | סה"כ הכנסה שנתית | שער היוון | שווי נכס | הערות לאחוז ההיוון |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מרץ - דצמבר | מוסדות חסידי ויזניץ | ₪ 5,400 | ₪ 64,800 | 3.5% | ₪ 1,851,428.57 | למעשה אלטשטיבי למגורים/מוסדות |
| | גרפומט | ₪ 6,490 | ₪ 77,880 | 7.6% | ₪ 1,024,736.84 | לפי סקירת השמאי הממשלתי |
| | שובע שמחות | ₪ 34,586 | ₪ 415,032 | 7.6% | ₪ 5,460,947.37 | |
| סה"כ שווי נכס עפ"י שיטת היוון הכנסות | | | | | ₪ 8,337,112.78 | |

- בהתאם למצב הקיים כיום

שטחי מסחר ובית כנסת בהתאם לשווי השוק של נכסים דומים בסביבה.

שווי זכויות בניה נותרות ככל וקיימות למצב קודם לא נלקחו בחשבון לשם הזהירות

| מהות | שטח כולל ברוטו | שטח עיקרי מתוך שטח כולל | שטחי אחסנה | שטח סככות |
|---|---|---|---|---|
| חנות שובע שמחות | 423 | 170 | 253 | |
| חנות יצירה ומשחקים | 284 | 70 | 124 | 70 |
| בית מדרש | 150 | 150 | | |

| מהות | שטח ברוטו | שווי למ"ר | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי מסחרי | 240 | ₪ 21,700 | ₪ 5,208,000 |
| שטח שירות מסחרי | 377 | ₪ 8,680 | ₪ 3,272,360 |
| שטח מגורים- בית כנסת | 150 | ₪ 17,000 | ₪ 2,550,000 |
| | | | |
| סה"כ שווי הנכס למצב קודם | | | ₪ 11,030,360 |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בקביעת שווי מצב קודם נלקחו בחשבון 3 החלופות במקדמי משקל כדלקמן:

| סיכום 3 החלופות | | | |
|---|---|---|---|
| | | משקל | משוקלל |
| חלופה א | ₪ 7,484,670 | 0.5 | ₪ 3,742,335 |
| חלופה ב | ₪ 8,337,113 | 0.25 | ₪ 2,084,278 |
| חלופה ג | ₪ 11,030,360 | 0.25 | ₪ 2,757,590 |
| שווי למצב קודם | | | ₪ 8,584,203 |

שווי מצב קודם: **8,584,203** ₪

שווי מצב חדש:

התכנית מתירה 1,200 מ"ר שטח עיקרי, המהווה תוספת של כ- 587.13 מ"ר ביחס למצב קודם.

בבחינת התפלגות השטחים הובא בחשבון איסור על שימוש מעלית בשבת, לפיכך הופחת שווי מרכיב הקרקע בכ-3% בכל קומה מעל קומה ב' (שמאי המבקשים מפנה לשומות מכריעות של השמאים מנחם מלוכנא וגבע בלטר אשר קבעו הפחתה לדירות בקומות גבוהות).

הובא בחשבון כי במצב קודם לא הייתה מגבלת צפיפות, בהנחה כי היו נבנות דירות דומות בשטח של כ- 100 מ"ר עיקרי בדירה, הרי שבמצב קודם היו נבנות 6 יח"ד, בעוד כיום נבנות 12 יח"ד. לפי נוסחת הצפיפות המשודרגת נלקחה בחשבון הפחתה בשיעור של 15%.

נלקח בחשבון כי מדובר בפרויקט גדול משהיה מותר במצב קודם. מכאן כי מדובר על "הקטנת" השוק הרלוונטי (גודל עסקה) וגם על פרויקט הדורש זמן רב יותר למימוש. הובאה בחשבון הפחתה של כ-5% המבטאת כשנה דחיה עודפת.

שווי מצב חדש:

| תחשיב שטחים אק' מצב חדש | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | מקדם אק' | שטח אק' | הערות |
| אחסנה עודפת במפלס ק.מרתף | 296 | 0.4 | 118 | כמוסבר בגוף השומה |
| קומת כניסה | 200 | 1 | 200 | |
| קומה א | 200 | 1 | 200 | |
| קומה ב | 200 | 0.97 | 194 | |
| קומה ג | 200 | 0.94 | 188 | הפחתה בגין גובה |
| קומה ד | 200 | 0.91 | 182 | קומה/מעלית שבת |
| קומה ה | 200 | 0.89 | 178 | |
| סכ"ה שטח אק' | | | 1,260 | |
| הפחתה בגין דחייה/סיכון ביחס למצב קודם | | 0.95 | 1,197 | |
| שווי ל 1 מ"ר אק מגורים | | | ₪ 10,000 | |
| שווי מצב חדש ביניים | | | ₪ 11,973,800 | |
| עלות הריסה ופינוי | | | ₪ 70,000 | |
| | | | ₪ 11,903,800 | |

שווי מצב חדש: **11,903,800** ₪

**השבחה:** **3,319,597** ₪

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שמאית המשיבה:

ההשבחה חושבה בגין אישור תכנית 68536 ומימוש הזכויות בבניה, למועד 09.05.2015.

בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה עבור עלויות הריסה.

במצב קודם הובאו בחשבון זכויות הבניה לפי ת.מ 62, כמו כן הובא בחשבון מיקום ושטחם של החנויות הקיימות בפועל (מאפיה, חנות צעצועים וציוד לבע"ח) וישיבה של אברכים.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח אקו' 337.4 מ"ר בהתחשב בשטח חזית וחזית אחורית, ושוליות, כמפורט להלן:

| החלק | שטח ברוטו | מקדם | מ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| חנות צעצועים וציוד אוכל לבע"ח | 142.29 | 0.75 | 106.72 |
| בית כנסת | 142.29 | 0.5 | 71.15 |
| חלל | 95.83 | 0 | 0 |
| מאפיה חלק עיקרי כולל מכירה | 142.29 | 0.6 | 85.37 |
| מאפיה חדרי עבודה ומקררים | 186 | 0.4 | 74.4 |
| סה"כ | | | 337.64 |

במצב חדש הובאו בחשבון שטחי הבניה המבוקשים בתיק בניין 2016/471.00 מכוח תכנית 68536.

נתוני שווי:

שווי מ"ר מבונה למגורים 9,800 ₪ מבוסס על עסקאות בדירות בסביבת נשוא השומה בגישת החילוץ.

שווי מ"ר למסחר 15,700 ₪, בהתבסס על נתוני השווי הבאים:

| גו"ח | תאריך עסקה | מחיר | שטח מדווח |
|---|---|---|---|
| 30104/105 | 14.9.2014 | ₪ 3,600,000 | 170 |
| 30103/31 | 6.8.2015 | ₪ 1,200,000 | 59 |
| 30102/20 | 14.8.2014 | ₪ 700,000 | 40 |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה בשומת המשיבה:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **מצב חדש** | | | | | |
| **מהות** | **שטח** | **מקדם** | **שווי מ"ר לאחר התאמה** | | |
| עיקרי - מגורים | 1200 | 1 | 9,800 | ₪ | 11,760,000 |
| שטחי שירות בקומת מרתף | 347.50 | 0.40 | 3,920 | ₪ | 1,362,200 |
| **סה"כ שווי לפני הפחתות** | | | | ₪ | **13,122,200** |
| **הפחתות** | | | | | |
| עלויות הריסה | 337.64 | 1 | 400 | ₪ | 135,055 |
| **סה"כ שווי במצב חדש** | | | | ₪ | **12,987,145** |
| **מצב קודם** | | | | | |
| **מהות** | **שטח אקו** | | **שווי מ"ר לאחר התאמה** | | **סה"כ** |
| מסחר | 337.64 | | 15,700 | ₪ | 5,300,893 |
| **סהכ שווי מצב קודם** | | | | ₪ | **5,300,893** |
| השבחה מלאה | | | | ₪ | 7,686,252 |
| היטל השבחה | | | | ₪ | **3,843,126** |

תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקשים:

- במצב קודם יכלו הבעלים להרוס את הבנוי ולבנות בניין חדש בהתאם להוראות תכנית המתאר או להמשיך ולהשתמש בבנוי כיום במצבו. בחישוב בשתי החלופות יש להתחשב בייעוד ובשימושים המותרים ע"פ ת.מ 62.
- לפי ת.מ 62 שטח המחסנים העיליים לא יעלו על 8% משטח הרצפה המהווים 49 מ"ר.
- מאפיה אינה נכללת ברשימת השימושים באזור מגורים 3, לפיכך יש לראות בשטחי המאפיה כשטח החלק האחורי בחנות מסחרית, שווי הנמוך מ- 40% מעיקרי שקבע שמאי המבקשים.
- אין להביא בחשבון הפחתה למקדם צפיפות מאחר וגם במצב קודם יכלו הבעלים לתכנן 24 יח"ד לאור העובדה כי בת.מ 62 אין הגבלה למס' יח"ד. במצב קודם בתכנון של 24 יח"ד שטח דירה 25.5 מ"ר + ממ"ד = 38 מ"ר, במצב חדש שטח ממוצע ליח"ד כ- 50 מ"ר + ממ"ד = 62 מ"ר. יש להביא בחשבון כי שווי מ"ר ביח"ד קטנה גבוה משווי מ"ר ביח"ד גדולה.
- בשומת הוועדה הוצגו נתוני עסקאות ברחוב שמעון חכם 12-14 בסמוך לנשוא השומה. מהעסקאות נמצא כי שווי מ"ר בנוי בקומה שישית גבוה משווי מ"ר בנוי בקומות 3-4, לפיכך, אין להפחית שווי לדירות בקומות גבוהות.
- אין להביא בחשבון דחיה שכן השווי נקבע על בסיס עסקאות השוואה שבוצעו בפרויקט עצמו, העסקאות משקפות את התמורה שהקונים היו מוכנים לשלם, המגלמים את כל ההפחתות וכל הגורמים הבאים בחשבון בקביעת שווי שוק כולל מרכיב הזמינות.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הכרעה:

שווי מצב קודם:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מצב קודם עפ"י הבנוי תוך הפעלת מקדמי שווי לקביעת מ"ר אקו', כפול שווי מ"ר מסחרי כבנוי.

בשומת המבקשים הוצגו 3 גישות לקביעת שווי מצב קודם. שווי כבנוי בגישת היוון הכנסות משכ"ד עפ"י חשבוניות וחוזי שכירות, שווי כבנוי בהתחשב בשטחים אקו' ושווי עפ"י זכויות בניה בהתאם לתכניות תקפות. השווי נקבע בשקלול 3 הגישות.

בחינת שווי מצב קודם עפ"י השימוש המיטבי:

שמאי המבקשים הציג בפני חשבוניות שהוצאו לשוכרים בנכס נשוא השומה בשנת 2015, הסכומים כוללים מע"מ.

| חודש | שובע שמחות | אי המטמון | חסידות ויזניץ | גרפומט |
|---|---|---|---|---|
| דצמבר | ₪ 34,293 | ₪ 7,020 | ₪ 5,400 | ₪ 6,490 |
| נובמבר | | ₪ 7,020 | ₪ 5,400 | ₪ 6,490 |
| אוקטובר | ₪ 34,293 | | ₪ 5,400 | ₪ 6,490 |
| ספטמבר | ₪ 34,586 | | ₪ 5,400 | ₪ 6,490 |
| אוגוסט | ₪ 34,586 | | ₪ 5,400 | ₪ 6,490 |
| יולי | ₪ 34,586 | | | ₪ 6,490 |
| יוני | ₪ 34,586 | | ₪ 5,400 | ₪ 6,490 |
| מאי | ₪ 34,586 | | ₪ 5,400 | ₪ 6,490 |
| אפריל | ₪ 34,586 | | ₪ 6,490 | ₪ 6,490 |
| מרץ | ₪ 34,586 | | ₪ 5,400 | ₪ 6,490 |

בשומת המבקשים הוצגו שטחי היחידות עפ"י תשריט מדידה מגזברות עיריית ירושלים לחישוב שטח ארנונה; שטח המאפיה כ- 464 מ"ר ברוטו, שטח חנות הצעצועים כ- 284 ברוטו, שטח הישיבה כ- 174 מ"ר ברוטו, סה"כ שטח ברוטו כ- 922 מ"ר. השטחים אינם כוללים חלוקה לשטח עיקרי ושירות, כמו גם למיקומם בנכס.

להלן קביעתי לשטחים הבנויים לקביעת מ"ר אקו' בנשוא השומה:

שטח הישיבה 174 מ"ר ברוטו * מקדם 0.7 = 122 מ"ר אקו'

שטח חנות צעצועים מ"ר ברוטו 284[1] * 0.35 = 100 מ"ר אקו'

שטח מאפיה עיקרי 170[2] מ"ר * 0.7 = 119 מ"ר אקו'

שטח מאפיה שירות למסחר 294 מ"ר * 0.4 = 118 מ"ר אקו'

[1] השטח כולל סככות ושטח אחורי נרחב שאינו מסחרי מובהק.
[2] השטח ממוקם בעורף נשוא השומה ללא חזית מסחרית לרחוב.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

להלן קביעתי לנתוני שווי:

מנתוני השכירות בנכס עולה כי שכ"ד חודשי למ"ר בנוי בייעוד מסחרי בממוצע ללא מע"מ הינו כ- 104[3] ₪, ובשיעור היוון של 7.6% מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 16,500 ₪.

מנתוני עסקאות המכר בשומות הצדדים עולה כי שווי מ"ר מסחרי בנוי בממוצע כ- 20,000 ₪.

לאור מאפייני נשוא השומה שהינו מבנה וותיק מאוד שאינו מתאים לבינוי מסחר מודרני, יובא בחשבון במקרה הנדון שווי מ"ר בנוי 17,000 ₪.

שווי כבנוי בפועל בגישת היוון הכנסות:

שכ"ד חודשי מהחלקים המסחריים 41,076 ₪/1.17 מע"מ * 12 חודשים בשיעור היוון 7.6% = 5,543,319 ₪.

שכ"ד חודשי מהישיבה 5,400 ₪ * 12 חודשים * בשיעור היוון 3.5% = 1,851,428 ₪

סה"כ שווי 7,394,747 ₪

שווי כבנוי בפועל בגישת ההשוואה:

יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי המשמש כישיבה בדומה לשווי מסחרי.

מ"ר אקו' מסחרי 458 מ"ר * 17,000 ₪ = 7,782,600 ₪

שווי זכויות הבניה כמגרש פנוי לבניה:

זכויות הבניה במצב קודם הינם 31% המהווים כ-204 מ"ר לקומה ובהנחה של תוספת שטח שירות בשיעור של כ-32% (בדומה לשטח שירות בתכנית 68536) סה"כ כ-270 מ"ר לקומה וסה"כ כ- 810 מ"ר.

אני סבור כי לאור שטחי הבניה העיקריים המצומצמים שהותרו במצב קודם לא קיימת כדאיות להריסת הבנוי על החלקה להקמת בניין מגורים. יש לציין כי לא ניתן להוסיף זכויות בניה על המבנה הקיים בשל מצבו הפיזי.

שווי מצב קודם בהתאם לאמור לעיל **7,588,673** ₪ (ממוצע השווי שחושב לעיל).

[3] (34,586 ₪ + 6,490 ₪)/337 מ"ר אקו'/מע"מ 17%

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>אופציה נוספת לבחינת שווי מצב קודם - מבוססת על נתוני שמאית המשיבה - הקמת 24 יח"ד :</u>

שמאית המשיבה טוענת כי גם במצב הקודם ניתן היה להקים 24 יח"ד כמו בבקשה הנדונה, אשר על כן אין להביא בחשבון הפחתה לצפיפות.

כמו כן אומרת שמאית המשיבה, שיש להביא בחשבון כי בדירות קטנות יותר השווי גבוה יותר.

אני מסכים עם קביעותיה של שמאית המשיבה ואף נוטה להסכים כי השימוש הטוב והיעיל מנקודת מבטו של יזם הינו ניצול מירבי של זכויות הבניה למגורים ושימוש בממ"ד לכל דירה. זהו ניצול אופטימלי.

אמנם בתחשיב ההשבחה לא נביא בחשבון את שטח הממ"ד שכן מדובר על היתר בניה ולא מימוש בדרך של מכר ועל כן, נערוך בהתאם את תחשיב שווי המצב הקודם.

| | |
|---|---|
| שטח עיקרי מותר לבניה במצב הקודם : | 612 מ"ר |
| מספר דירות נחוץ : | 24 |
| שטח עיקרי ממוצע לדירה : | 25.5 מ"ר (בהתאם לתגובת שמאית המשיבה) |
| מקדם אקו' לדירה קטנה : | 1.2 (מצב חדש שטח הדירה כמעט כפול) |
| שטח אקו' לדירה : | 30.6 מ"ר אקו' |
| שטח אקו' לבניין (24 דירות) : | 734.4 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר אקו' מוסכם על הצדדים : | 10,000 ₪ |
| שווי קרקע גולמי : | 7,344,000 ₪ |
| הפחתה להריסה בשומת המשיבה : | 135,000 ₪ (-) |
| שווי מצב קודם : | 7,209,000 ₪ |

לא לתחשיב - בחינת שווי קרקע מצב קודם מנקודת ראות היזם :

| | |
|---|---|
| שטח נוסף לממ"דים (12.5 * 24) : | 300 מ"ר |
| שווי מ"ר אקו' : | 10,000 ₪ |
| שווי ממ"דים : | 3,000,000 ₪ |
| שווי מצב קודם : | 10,209,000 ₪ |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

| | |
|---|---|
| אופציה נוספת - הקמת 12 יח"ד במצב הקודם: | |
| שטח עיקרי מותר לבניה במצב הקודם: | 612 מ"ר |
| מספר דירות נחוץ: | 12 |
| שטח עיקרי ממוצע לדירה: | 51 מ"ר |
| מקדם אקו' לדירה קטנה: | 1.0 (מצב חדש שטח הדירה דומה) |
| שטח אקו' לדירה: | 51 מ"ר אקו' |
| שטח אקו' לבניין (12 דירות): | 612 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר אקו' מוסכם על הצדדים: | 10,000 ₪ |
| שווי קרקע גולמי: | 6,120,000 ₪ |
| חסכון שטח של 12 חניות תת קרקעיות: | 523.5 מ"ר (שטח חניות בהיתר 1,047 מ"ר : 24 = 43.625) |
| עלות הקמת מ"ר במרתף תת קרקעי: | 2,500 מ"ר |
| חסכון בעלות חניה: | 1,308,750 ₪ (+) |
| הפחתה להריסה בשומת המשיבה: | 135,000 ₪ (-) |
| שווי מצב קודם: | 7,293,750 ₪ |

| | |
|---|---|
| לא לתחשיב - בחינת שווי קרקע מצב קודם מנקודת ראות היזם: | |
| שטח נוסף לממ"דים (12 * 12.5): | 150 מ"ר |
| שווי מ"ר אקו': | 10,000 ₪ |
| שווי ממ"דים: | 1,500,000 ₪ |
| שווי מצב קודם: | 8,793,750 ₪ |

מסקנה:

באופציה הכוללת הקמת 24 יח"ד מנקודת ראותו של יזם יש לראות את מירב הזכויות כולל הממ"דים. כך ניתן לקבל את שווי הקרקע הגבוה יותר במצב הקודם, קצת יותר מ-10,000,000 ₪.

מאידך, בשומת השבחה למימוש בדרך של היתר בניה, מימוש שאינו מביא בחשבון את שטח הממ"דים, שווי הקרקע לתחשיב ההשבחה הינו **7,209,000** ₪.

באופציה הכוללת 12 יח"ד בלבד במצב הקודם מנקודת ראותו של היזם, קרי כולל שטחי הממ"דים, שווי הקרקע מגיע לסך של קצת פחות מ-9,000,000 ₪.

מאידך, בשומת השבחה למימוש בדרך של היתר בניה, מימוש שאינו מביא בחשבון את שטח הממ"דים, שווי הקרקע לתחשיב ההשבחה הינו **7,293,750** ₪.

כלומר, גם לשיטת שמאית המשיבה, המצב הקודם היה צריך להיות כ-7.3 מיליון ₪ (כ-2 מיליון ₪ יותר משווי מצב קודם שקבעה בשומתה).

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש:

יובאו בחשבון שטחי הבניה המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר.

יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 10,000 ₪ עפ"י נתוני השווי שהוצגו בשומות הצדדים.

שטח אחסנה:

לאור העובדה כי בקביעת שווי מצב קודם הובאו בחשבון כל שטחי הבניין, לא יופחת שטח אחסנה שהותר במצב קודם משטח האחסנה המבוקש בתכנית הבקשה.

הפחתה לדירות עליונות:

לאור מיקום נשוא השומה באזור המאופיין באוכלוסייה חרדית, אני מקבל את טענת שמאי המבקשים להפחתה לקומות עליונות.

תובא בחשבון הפחתה של 3.0% לתוספת קומה נוספת מעל קומה ג'.

דחיה למורכבות הפרויקט:

לא מצאתי כי קיימת מורכבות מיוחדת בבניה המבוקשת, או מגבלה של בעלות במקרקעין.

לפיכך לא תובא בחשבון דחייה בשווי מצב חדש.

מקדם צפיפות:

אני מקבל את טענת שמאית המשיבה כי בתכנית המתאר 62 לא קיימת מגבלת צפיפות, ומכאן כי גם במצב קודם ניתן היה לבנות את מספר הדירות המבוקש בבקשה להיתר.

כמו כן יש לציין כי שווי מ"ר מבונה 10,000 ₪ הינו שווי ממוצע המשקף שווי דירות בגדלים שונים.

עלויות הריסה:

יובאו בחשבון עלויות הריסה בסך 100,000 ₪ לבנוי.

שווי מצב חדש:

| קומה | שטח מ"ר | מקדם אקו' | שטח מ"ר אקו' |
|---|---|---|---|
| מרתף | 392.1 | 0.4 | 156.84 |
| קרקע | 200 | 1 | 200 |
| א' | 200 | 1 | 200 |
| ב' | 200 | 1 | 200 |
| ג' | 200 | 0.97 | 194 |
| ד' | 200 | 0.94 | 188 |
| ה' | 200 | 0.91 | 182 |
| סה"כ | | | 1,321 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 10,000 ₪ |
| שווי ביניים | | | 13,208,400 ₪ |
| עלויות הריסה | | | 100,000 ₪ |
| שווי מצב חדש | | | 13,108,400 ₪ |

**השבחה: 5,519,726 ₪**

**היטל השבחה: 2,759,863 ₪**

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

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

12.2. נשוא חוות הדעת הינה חלקה 81 בגוש 30104, רחוב הרב חכם שמעון 7, ירושלים.

12.3. ההשבחה חושבה בגין בקשה להיתר בניה בתיק בניין מספר 2016-0471.00, מכוח תכנית 68536.

12.4. במצב קודם הובא בחשבון שווי נשוא השומה כבנוי.

12.5. במצב חדש הובאו בחשבון השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר בתיק בניין מספר 2016-0471.00.

12.6. הבאתי בחשבון מקדמי שווי ראויים לשטחים הבנויים ושטחי הבנייה המבוקשים, בהתחשב בשטח, מיקום והשימוש האפשרי.

12.7. הבאתי בחשבון נתוני שווי רלוונטיים מנכס נשוא השומה ונתוני שווי בשומות הצדדים.

12.8. הובא בחשבון המצב המשפטי והמצב התכנוני החל על הנכס.

12.9. המועד הקובע להערכה הינו מועד אישור תכנית 68536 המשביחה + 15 יום, כחוק.

12.10. ההערכה אינה כוללת מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, עקב תכנית 68536 כמפורט לעיל, בגין במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה בתיק בניין מספר 2016-0471.00 הינה כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | ההשבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| 68536 | 09.05.2015 | ₪ 5,519,726 | ₪ 2,759,863 |

**ולראיה באתי על החתום,**

**בועז קוט,**

**שמאי מכריע**