ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי	05/09/2019
תאריך עברי	ה' אלול תשע"ט
מספר תיק	693-2019

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 30897 חלק מחלקה 10

שכונת א-טור

י ר ו ש ל י ם

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקש</u> : מר יוסף אבו גנאם,

ע"י מר יניב גוב-ארי, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים,

ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי	05/09/2019
תאריך עברי	ה' אלול תשע"ט
מספר תיק	693-2019

לכבוד,	לכבוד,
מר יוסף אבו גנאם- המבקש	הועדה המקומית ירושלים- המשיבה
ע"י מר יניב גוב-ארי- שמאי מקרקעין	ע"י מר אמיר חופשי- שמאי מקרקעין
דוא"ל: gayaniv9@walla.com	דוא"ל: amir@valuers.co.il

א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

לנכס בגוש שומה 30897 חלק מחלקה 10, שכונת א-טור, ירושלים

מספר מינוי: 693-2019

בהתאם להוראות סעיף 14(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית ירושלים (להלן: "המשיבה"), לבין מר יוסף אבו גנאם (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכניות 3085 ו-173310, המימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין, מיום 20/01/2019.

מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר יניב גוב-ארי, שמאי מקרקעין, מיום 15/04/2019.

2. המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
3085	05/02/1993
101-173310	17/12/2015

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: מגרש עליו בנין מגורים המיועד להרחבה
גוש שומה	: 30897
חלקה (ארעית)	: 10 (עפ"י תצ"ר 980/16)
מגרש	: 3 (עפ"י תצ"ר 980/16)
כתובת	: שכונת א-טור, ירושלים
שטח	: 619 מ"ר

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 24/01/2019 ע"י החת"מ, מר יעקב מטרי שמאי מקרקעין ממשרדי ובנוכחות מר אבו גאנם מוחמד, אדריכל הפרויקט, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 15/04/2019 נתקבלה שומת מר יניב גוב-ארי, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת הועדה לנכס הנדון מיום 20/01/2019.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 04/02/2019.
- תשריט בקשה להיתר מס' 668417 בתיק 2017/504, לבניה חדשה למגורים של 8 יח"ד.
- החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, מחוז ירושלים, בערר מס' ימ- 81-378/12.
- החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה, מחוז ירושלים, בערר מס' ימ- 91-115/14.
- שומת הועדה לנכס בגוש 30615, חלק מחלקות 115, 119, 120 (חלקה מס' 1, עפ"י תצ"ר 1957/2016), שערך השמאי אמיר חופשי, מיום 03/10/2017.
- שומת הועדה לנכס בגוש 30059, חלקות 10-7, מגרש 11 לפי תכנית 4457, שערכה השמאית זיוה בלאושטיין, מיום 26/01/2017.

ביום 18/06/2019 נתקבלה תגובתו של שמאי המשיבה, מר אמיר חופשי.

ביום 01/07/2019, נערך דיון שמאי בנוכחות הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח למחרת. לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- בנין מגורים, בן שלוש קומות, קומת קרקע ושתי קומות חלקיות הבנוי בחלק הדרומי של החלקה בתחום מגרש 3, המיועד לתוספת בניה במסגרת תכנית שאושרה על החלקה, בשכונת א-טור, מזרח ירושלים.
הנכס ממוקם בצד הדרומי של הרחוב הסלול ככביש צר, קומת הקרקע נמוכה משמעותי מפני הדרך.
המגרש מסומן כמגרש מס' 3 בתכנית 101-0173310.

6.2. הבנין על חלק מחלקה ארעית מס' 10 בגוש שומה 30897, לחלקה, כמו גם למגרש 3, צורה אי רגולרית.
פני הקרקע תלולים יחסית, המגרש על מדרון המשתפל מצפון לדרום.

6.3. שכונת א-טור ממוקמת במזרח העיר ירושלים, גובלת ממערב עם שכונת הר הזיתים ומדרום עם שכונת א שייח'.

6.4. הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל כבישים משובשים ותאורת רחוב.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני</u>:

7.1. <u>תכנית עמ/9</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2308 מיום 31/03/1977, מסווגת את החלקה כ"שטח שהתכנית אינה חלה עליו", אך סמוך לקרקע ביעוד "מגורים מס' 5".
מטרות התכנית, כדלקמן:

א. לאפשר את פיתוחו של האזור עליו חלה התכנית תוך שמירה קפדנית על אופיו המיוחד.

ב. לקבוע סיווגים של אזורים שונים, לקבוע שימושים מותרים בקרקע ובבניינים, להתוות רשת דרכים ראשיות, לקבוע את צורת הבניה וכיוצ"ב, הכל כמתואר בתכנית.

ג. לשמש כבסיס להכנת תכניות בנין ערים מפורטות לשטח זה.

ד. לדאוג לשמור נוף טבעי ועירוני בשטח התכנית.

ה. שמירה על האתרים המסורתיים המשמשים נכסי קדושה והווי ליהדות ודתות אחרות.

ו. שמירה על האתרים הארכיאולוגיים בשטח התכנית.

7.2. <u>תכנית 3085</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4077 מיום 21/01/1993, מסווגת את הנכס ביעוד "אזור מגורים 5 מיוחד", מטרות התכנית, כדלקמן:

א. קביעת הוראות של תכנית מפורטת בתחום תכנית מס' עמ/9.

ב. שינויים לתכנית מתאר מס' עמ/9 והתאמת יעוד השטחים לשימושים הקיימים בפועל בשטח, בהתאם למפורט להלן:

- שינוי יעוד שטח מבית קברות שמור לאזור מגורים, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח.
- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מסחרי, שטח לתחנת דלק, שטח ציבורי פתוח, שטח למוסד, שטח לבנייני ציבור ושטח פרטי פתוח.
- שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור למוסד.
- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור נוף פתוח.
- קביעת יעוד של שטח בלתי מתוכנן כשטח נוף פתוח וכאזור מגורים.
- שינוי תכנית מס' עמ/12, משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים.
- התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות או מאושרות.

<u>עיקרי הוראות התכנית לאזור מגורים 5 מיוחד</u>:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול, הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות עליו הוראות תכנית המתאר ותכנית מתאר עמ/9 ביחס לזכויות הבניה, גודל מגרש, גובה הבניה וקווי הבנין.
- בבניינים קיימים, בהם לא מוצו זכויות הבניה, יהיו קווי הבניה החדשים בהתאם להוראות תכנית המתאר, אולם מקום שבו קיים בנין החורג מקווי בנין המותרים עפ"י תכנית המתאר, יהיו קווי הבנין של הקומה הראשונה בהתאם לקונטור הבנין הקיים. קווי הבנין לתוספת קומה יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר, אלא אם תשוכנע הועדה המקומית לאחר פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק, כי ניתן להתיר בניית הקומה השניה, בהתאם לקווי הבנין של הקומה הראשונה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

- במקום בו מסומנים בתשריט, קווי בנין, יהיו קווי הבנין כמסומן בתשריט, בקו נקודה ובטוש אדום.
- גודל מגרש מינימאלי יהיה 500 מ״ר. שטח המגרש ייחשב שטח ברוטו של המגרש לפני הפקעת הדרך.
- חומר הבניה יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת. המסד יבנה באותו החומר.
- לא תותר קומת עמודים. בבניה במדרון, המסד יהיה סגור ומצופה באבן.
- היתר בניה למגרש שגודלו עולה על 3 דונם, יינתן באישור הועדה המקומית ובאישור הועדה המחוזית, לאחר הגשת תכנית הכוללת הפרשות לצורכי ציבור.
- השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע, הינו שטח עם זכות מעבר לציבור ותירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע״ בעלי הזכות בקרקע.

בהתאם לתכנית עמ/9, הוראות הבניה לאזור מגורים מס׳ 5 מיוחד, כדלקמן:

- השימושים המותרים באזור זה יהיו, כאמור:
  - בתי מגורים.
  - בתי מגורים על שני מגרשים עם קיר משותף, באישורה של הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
  - מגרשי משחקים ושעשועים וכו׳, על אותם מגרשים המוסיפים על נוחיות המתקנים שבהם, באישור ועדת הבניה המוסמכות.
  - בנייני ציבור, בתי יראה, בתי חינוך, בתי נווה ובתי ספר בתנאי שאיתורם ותכניותיהם אושרו ע״י הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
  - משרדי בעלי מקצועות חופשיים ואומנים.
  - בתי הבראה ופנסיונים, אם וכפי שיקבע באישור הועדה המחוזית.
- באזור זה לא תותר הקמת בתי מלון או בניינים ציבוריים למטרות על שכונתיות או כלל עירוניות.
- זכויות הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו או 30% משטח המגרש ברוטו, לפי הנמוך יותר.
- הבניה באזור מגורים זה תהיה דלילה. מס׳ הקומות, גובה הבניינים והמרווחים יהיו כמשמעותם שעל פי אזור מגורים מס׳ 5 לתכנית מתאר מס׳ 62.
- תחשיב זכויות הבניה יתייחס אך ורק לשטחים שמעל קו גובה טופוגרפי 750 מ׳, מעל פני האדמה. לא יינתנו זכויות בניה בשטחים אלה על סמך שטחים כלשהם הנמוכים מקו הגובה הטופוגרפי הנ״ל או על סמך כל שטח אחר.

7.3. תכנית 101-0173310, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7157 מיום 02/12/2015, מסווגת את המגרש ביעוד ״אזור מגורים ב׳ ודרך/מסילה לביטול״ ויוצרת מסגרת תכנונית להקמת בנין מגורים ותוספת קומות לבנין שני.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד ומדרך מאושרת למגורים ב׳, לדרך מוצעת

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

ולדרך משולבת.

ב. קביעת הבינויים הבאים:

- בנין מס' 1 (בצד הדרומי)[1]: הקמת בנין חדש למגורים, בן 4 קומות (חלקית קיים בפועל), לשם יצירת 8 יח"ד.
- בנין מס' 2 (בצד הצפוני): חפירת שטח בקומת קרקע, תוספת קומה עליונה מעל הבנין הקיים ותוספת אגף חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לשם תוספת 4 יח"ד (סה"כ 8 יח"ד).

ג. הגדלת מס' הקומות המרבי ל-4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית לכל הבניינים.

ד. הגדלת שטחי הבניה המרביים בבנין מס' 1 ל-985.80 מ"ר, מתוכם 853.80 מ"ר עיקריים ו-132 מ"ר שירות והגדלתם בבנין מס' 2 ל-1,101 מ"ר, מתוכם 750 מ"ר שטחים עיקריים ו-351 מ"ר שטחי שירות.
סה"כ שטחים מרביים בתחום התכנית 2,086.80 מ"ר, מתוכם 1,603.8 מ"ר עיקריים ו-483 מ"ר שטחי שירות.

ה. קביעת סך יח"ד ל-16 יח"ד.

ו. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.

ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר.

ח. קביעת הוראות למימוש התכנית.

ט. קביעת הוראות בגין מבנה מבנים וגדרות להריסה.

י. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.

יא. קביעת הוראות בגין דרך מאושרת לביטול.

יב. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.

להלן הוראות בינוי ופיתוח:

א. יותרו הבינויים כמפורט להלן:

- תא שטח מס' 1: חפירת שטח בקומת קרקע לשם תוספת יח"ד אחת (בנין מס' 2), תוספת קומה עליונה ואגף חדש למגורים.
- תא שטח מס' 3: הקמת בנין חדש למגורים (בנין מס' 1) בן 4 קומות לשם יצירת 8 יח"ד (חלקית קיים בפועל).

ב. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.

ג. גדרות: על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים, תחול חובת בנית גדר אבן מקומית ועפ"י פרט

[1] נשוא החלטה זו.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית הבינוי.

טבלת זכויות והוראות בניה:

תא שטח			1	**3**
בנין			2	**1**
גודל מגרש במ"ר			598	**618**
שטחי בניה במ"ר	מעל כניסה קובעת	עיקרי	750	**853.8**
		שירות	209	**132**
	מתחת לכניסה קובעת	עיקרי	0	**0**
		שירות	142	**0**
סה"כ במ"ר			1,101	**985.8**
אחוזי בניה כוללים			[2]184%	**159.5%**
תכסית מתא שטח			35%	**36%**
מס' יח"ד			8	**8**
צפיפות יח"ד לדונם			13	**12**
גובה מבנה- מעל כניסה קובעת במטר			17	**12.3**
מס' קומות	מעל כניסה קובעת		4	**4**
	מתחת לכניסה קובעת		1	**0**
קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט				

8. <u>רישוי</u>:

8.1. <u>בקשה להיתר בניה בתיק בנין 2017/0504.00</u>:

בהתאם לבקשה להיתר בניה, מבוקשת בניה חדשה למגורים של 8 יח"ד, בבינוי של שלוש קומות מעל קומת קרקע.

הבניה כוללת:

קומת קרקע במפלס 720.00, דירה מזרחית בת 3 חדרים כולל ממ"ד ודירה מערבית בת 4 חדרים כולל ממ"ד.

קומה א' (קומת הכניסה) במפלס 723.5, שתי דירות בנות 4 חדרים כולל ממ"ד ומרפסות.

קומה ב' במפלס 726.15, שתי דירות בנות 4 חדרים כולל ממ"ד ומרפסות.

קומה ג' במפלס 729.42, שתי דירות בנות 4 חדרים כולל ממ"ד ומרפסות.

פתרון החניה לבנין הוא 8 מקומות חניה בחזית הצפונית במפלס הכניסה.

בהתאם לטבלת השטחים המפורטים בבקשה להיתר, השטחים המבוקשים, כדלקמן:

	עיקרי במ"ר	שירות במ"ר		
קומה	מגורים	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מרפסות שרות
קרקע	181.86	17.7		
א'	225.56	17.7		17.52
ב'	213.64	17.7	8.81	17.52
ג'	213.64	17.7	8.81	17.52
סה"כ	834.7	70.8	17.62	52.56

[2] אחוזי בניה מירביים מעל הקרקע 160%.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1. עפ"י שומות הצדדים לא ידוע על רישום היסטורי לנכס ומפורטים המסמכים הבאים:

9.1.1. <u>תצהיר מוכתר</u>:

עפ"י תצהיר מוכתר כפר א-טור מר אבו גנאם אחמד, מיום 25/01/2017 המאומת בפני עו"ד אבו ליל נידאל, עולה כי מגרש 3 בחלקה 10 בגוש 30897, הינה בבעלות מר יוסף איברהים אבו גנאם, ת"ז: 025804907, מר חליל אבו גנאם ת"ז: 315764068 ומר עומר חליל אבו גנאם ת"ז 039580535.

9.1.2. <u>תצהיר בעלים</u>:

עפ"י תצהיר מר יוסף אבראהים אבו גנאם ת"ז: 025804907, מר חליל אבו גנאם ת"ז: 315764068 ומר עומר חליל אבו גנאם ת"ז 039580535, המאומת בפני עו"ד אבו ליל נידאל מיום 24/01/2017, עולה כי הם הבעלים של מגרש 3 בחלקה 10 בגוש 30897.

9.1.3. <u>מנהל מקרקעי ישראל</u>:

עפ"י תצהיר של עו"ד אבו ליל נידאל מיום 24/01/2017, עולה כי לאחר בדיקתו מול מנהל מקרקעי ישראל, אין להם כל זכות על חלקה ארעית 10, מגרש 3 בגוש 30897.

9.1.4. <u>טופס 19</u>:

עפ"י טופס 19, תצהיר של בעלים אודות בעלי זכויות בנכס, המאומת בפני עו"ד אבו ליל נידאל מיום 24/01/2017, מצהיר מר יוסף אבראהים אבו גנאם, כי הוא הבעלים של חלקה 10 בגוש 30897 וכי יתר בעלי הזכויות הנוספים הינם אבראהים חליל אבו גאנם ועומר חליל אבו גאנם.

9.1.5. <u>אישור המרכז למיפוי ישראל</u>:

בתאריך 28/03/2017, התקבל אישור מהמרכז למיפוי ישראל, כי הנכס הנדון נמצא בתחום שיפוט ירושלים, לא הוסדר ולא נמצא בהליכי הסדר.

לא ידוע רישום היסטורי לנכס.

במקום אושרה "כשרה לרישום" תצ"ר 980/16, טרם נרשמה.

מצפון אושרה "כשרה לרישום" תצ"ר 430/09, לא נרשמה ופג תוקפה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10. <u>טענות הצדדים</u>:

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור התכניות, כדלקמן:

10.1.1. <u>תכנית 3085, מועד קובע 05/02/1993</u>:

הבקשה להיתר בניה מהווה מימוש מלא של 100% מזכויות הבניה עפ"י תכנית 3085.

מהות ההשבחה היא הפרש השווי בין קרקע ביעוד מגורים 5 מיוחד, עם זכויות בניה של 50% בשתי קומות זמינה לבניה, לבין שטח שתכנית עמ/9 אינה חלה עליו. המצב הקודם יחושב כאזור מגורים 5 מיוחד עם זכויות בניה של 50% בדחיה, להלן ריכוז נתוני ההחלטות:

מס"ד	שמאי מכריע	תאריך החלטה	נתוני מקרקעין	מועד קובע	שווי מ"ר
1	גבע בלטר	03/12/2014	חלקה 3 בגוש 30895 לפי תכנית 3085	05/02/1993	500 ₪
2	גבע בלטר	18/04/2016	חלקה 1 בגוש 30895 לפי תכנית 3085	05/02/1993	500 ₪
3	גבע בלטר	02/03/2017	חלקה 1 בגוש 30895 לפי תכנית 3085	05/02/1993	500 ₪
4	אייל יצחקי	04/05/2016	חלקה 2 בגוש 30897 לפי תכנית 30897	05/02/1993	500 ₪
5	יצחק ברמן	21/08/2012	מגרש 1 לפי תכנית 10577	05/02/1993	550 ₪

בהתאם לשומות המכריעות המפורטות לעיל ובהתאמה למועד ולמיקום הנכס, קובע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה כ-500 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב חדש	
שטח	619 מ"ר קרקע
תכסית	50%
שווי מ"ר מבונה	500 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	154,750 ₪
מצב קודם	
שטח	619 מ"ר קרקע
תכסית	50%
מקדם קרקע ללא תכנון	0.5
שווי מ"ר מבונה	500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	77,375 ₪
השבחה	77,375 ₪
היטל השבחה (50%)	38,687.5 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10.1.2. <u>תכנית 101-0173310, מועד קובע 17/12/2015</u>:

<u>נתוני שווי</u>:

- עפ"י שומה מכרעת של הגב' שושי שרביט מיום 01/04/2018, למגרש 1 (בתכנית 14129), חלקה 8, בגוש 30522, שכונת א-סוואנה, שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים למועד קובע 04/02/2014, לצפיפות של 120%, כ-2,720 ₪ (מחושב מ-3,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה בסיסי בשיעור של 50%-75%) ושווי מ"ר בנוי במבנה ותיק הינו 5,920 ₪[3] במצב הקודם ו-5,390 ₪ במצב החדש. השמאית המכריעה קבעה את השווים בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס, כמפורט להלן:

מס"ד	גו"ח	מועד קובע	שיעור בינוי	שווי מ"ר מבונה	שכונה
1	30519/8	23/06/2015	55%	2,840 ₪	ואדי ג'וז
2	30518/6	18/04/2015	70%	3,000 ₪	ואדי ג'וז
			136%	2,500 ₪	
3	29996/164	30/07/2014	50%	3,200 ₪	א-סוואנה
			100%	2,700 ₪	
4	30518/51	26/05/2014	50%	2,300 ₪	ואדי ג'וז
			116%	2,000 ₪	
5	30896/1	04/12/2013	217%	1,380 ₪	א-טור
			70%	1,971 ₪	
6	30519/33	11/06/2013	50%	3,200 ₪	ואדי ג'וז
			110%	2,700 ₪	
7	30896/1	03/06/2013	50%	1,800 ₪	א-טור
			135%	1,500 ₪	
8	30056/120	04/04/2013	79%	2,600 ₪	ואדי ג'וז
9	30518/11	15/08/2012	72%	2,800 ₪	ואדי ג'וז
10	30896/2	26/07/2012	128%	1,450 ₪	א-טור
11	30896/1	11/07/2012	70%	1,500 ₪	א-טור
			120%	1,600 ₪	
12	29996/31	07/05/2012	50%	2,200 ₪	א-סוואנה
			134%	1,800 ₪	

- עפ"י שומה מכרעת של מר אבישי זיו, מיום 29/04/2014, חלק מחלקה 11, בגוש 30898, בדרך יריחו, פאתי שכונת ראס אל עמוד, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי 2,000 ₪, למועד קובע 31/05/2012.
- עפ"י שומה מכרעת של מר אייל יצחקי, מיום 04/04/2017, מגרש 1 לפי תכנית 131201, חלקה 1 בגוש 30899, רח' נזלת אבו סואי, בשכונת ראס אל עמוד, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים בצפיפות של 50% הינו 2,200 ₪ וברמת צפיפות של 108% 1,870 ₪ למועד קובע 20/05/2015.

[3] שווי מ"ר קרקע מבונה בצפיפות של כ-63%, 3,200 ₪, בתוספת 2,180 ₪/מ"ר, עלות בניה, כולל העמסת עלויות עקיפות ופחת כפי שמקובל בסביבה, בתוספת 10% יזמות מופחתת.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

- עפ"י שומה מכרעת של מר אייל יצחקי, מיום 07/02/2017, חלק מחלקה 42 בגוש 29987, בשכונת ראס אל עמוד, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים בצפיפות של 50%, 2,050 ₪ וברמת צפיפות של 160%, 1,650 ₪ למועד קובע 30/01/2012.
- עפ"י שומה מכרעת של מר שמואל רוזנברג, מיום 12/08/2015, תא שטח 1 לפי תכנית 13222, בשכונת ראס אל עמוד, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים בצפיפות של 50%, 2,300 ₪ וברמת צפיפות של 115%, 1,955 ₪ למועד קובע 22/10/2013.
- עפ"י שומה מכרעת של מר אייל יצחקי, מיום 09/07/2018, מגרש 1 לפי תכנית 13643א', בגוש 30898, רח' אל ופאא סמטה 4, בשכונת א-שייאח, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים בצפיפות של 50%, 2,300 ₪ וברמת צפיפות של 156%, 1,850 ₪ למועד קובע 13/12/2015.
- עפ"י שומה מכרעת של הגב' לבנה אשד, מיום 27/03/2012, בשכונת אלסואנה (רחוב שמואל בן עדיה- דרך א-טור), נקבע שווי מ"ר מבונה בסיסי למגורים בצפיפות של 50% כ-1,700 ₪ וברמת צפיפות של 125% כ-1,445 ₪, למועד קובע 07/10/2010.
- עפ"י שומה מכרעת של הגב' נורית ג'רבי, מיום 19/06/2012, חלקה 1, גוש 30518, בשכונת ואדי אל ג'וז, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים בצפיפות של 70% כ-2,500 ₪, למועד קובע 31/01/2011.

בהתאם לנתונים המפורטים לעיל, בהתאמה למועד ולמיקום הנכס, קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר קרקע מבונה בצפיפות של 50%, כ-2,300 ₪ ובצפיפות של כ-138%, 1,950 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שווי מצב חדש	
שטח	853.8 מ"ר מבונה
שווי מ"ר מבונה	1,950 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	1,664,910 ₪
שווי מצב קודם	
שטח	619 מ"ר קרקע
מקדם שווי קרקע ללא תכנון	0.5
שווי מ"ר מבונה	2,300 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	711,850 ₪
סה"כ השבחה	953,060 ₪
היטל השבחה (50%)	476,530 ₪

תחשיב היטל ההשבחה עבור השטח הבנוי בחריגת בניה:

היטל השבחה במימוש מלא	476,530 ₪
סה"כ שטח במימוש מלא	853.8 מ"ר
היטל השבחה למ"ר	558 ₪
שטח להכשרה מיוחס לתכנית 173310	81.06 מ"ר[4]
היטל השבחה מיוחס להכשרה בתכנית 173310	45,231 ₪
יתרת היטל השבחה לשטח המבוקש	431,299 ₪

[4] זכויות הבניה לתכנית 3085 הינם 309.5 מ"ר מבונה, חריגות הבניה בשטח 390.56 מ"ר ונבנו בשנת 2006 (עפ"י תצ"א), לפיכך השטח להכשרה בתכנית 173310 81.06 מ"ר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10.2. <u>שומת המבקש- מר יוסף אבו גנאם</u>:

מר יניב גוב-ארי, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות בנכס, קובע בשומתו את ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור התכניות, כדלקמן:

10.2.1. <u>תכנית 3085, מועד קובע 05/02/1993</u>:

שמאי המבקש טוען כי מיקומה של שכונת א-טור, נחות משמעותית ביחס לשכונות המגזר הערבי ומציג בשומתו את החלטות השמאים המכריעים מהשכונה ומבית צפפא, כדלהלן:

מס״ד	שמאי/ת מכריע/ה	תאריך השומה	שכונה	גו״ח	מועד קובע	צפיפות	שווי למ״ר מבונה
1	יצחק ברמן	23/08/2012	א-טור	מגרש 10 לפי תצ״ר 533/2009	05/02/1993	50%	₪ 500
2	נורית ג׳רבי	24/12/2014	א-טור	חלקה ארעית 1 לפי תצ״ר 826/06	05/02/1993	50%	₪ 450
3	אייל יצחקי	28/02/2013	בית צפפא	30284/30	11/01/1991	50%	₪ 375
4	אמנון נזרי	15/09/2010	בית צפפא	30286/91	11/01/1991	50%	₪ 300
5	יצחק ברמן	22/03/2012	בית צפפא	30754/156	11/01/1991	50%	₪ 320

בהתאם להכרעות המפורטות לעיל ובהתחשב במיקום הנחות של החלקה בשכונת א-טור, לרבות טופוגרפיה לא נורמטיבית ואילוצי תכנון ובניה, קובע שמאי המבקש שווי מ״ר מבונה לצפיפות של 50% בסך של כ-430 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שווי מצב חדש	
שטח מגרש	619 מ״ר
צפיפות	50%
שווי מ״ר מבונה	₪ 430
סה״כ שווי מצב חדש	₪ 133,085
שווי מצב קודם	
שטח המגרש	619 מ״ר
זכויות הבניה	50%
מקדם אי זמינות לקרקע ללא תכנון	0.75
שווי מ״ר מבונה	₪ 430
סה״כ שווי מצב קודם	₪ 99,814
סה״כ השבחה	₪ 33,271
היטל השבחה (50%)	₪ 16,636

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10.2.2. <u>תכנית 101-0173310, מועד קובע 17/12/2015</u>:

<u>נתוני שווי</u>:

שמאי המבקש קבע שווי מ״ר מבונה, בהתאם לשומות מכריעות הבאות שנערכו בסביבה:

מס״ד	שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	תכנית	צפיפות	שווי מ״ר מבונה
1	בצלאל קציר	29993/1	א-טור	12/12/2013	14230	50% 125%	₪ 1,680 ₪ 1,400
2	שושי שרביט	30893/2	א-טור	18/11/2011	11282 א׳	118%	₪ 1,700
3	אמנון נזרי	30927/2	רח׳ שייח ענבר, א-טור	23/06/2005	8243	120%	₪ 1,200
4	גבע בלטר	30895/1	א-טור	03/06/2013	8871	135%	₪ 1,500
5	ניקי פרימו	30893/2	א-טור	09/10/2013	11282 א׳	120%	₪ 1,700
6	דורית פריאל	מגרש 1 בתכנית 12392	עיסוויה	22/12/2012	12392	65%	₪ 1,400
7	ארז כהן	30899	ראס אל עמוד	03/06/2013	9568א׳	136% זכויות, בפועל נבנו 82%	₪ 1,500
8	איל יצחקי	30899/1	ראס אל עמוד	20/05/2015	131201	115%	₪ 1,950
9	שושי שרביט	29989/153	ראס אל עמוד	18/11/2011	13254	100% 50%	₪ 1,400 ₪ 1,700
10	איל יצחקי	29987/42	ראס אל עמוד	22/10/2013	14343	108%	₪ 1,800
11	בצלאל קציר	29981/28	דיר אבו טור	26/07/2012	13292	25% 139%	₪ 1,900 ₪ 1,600

לאור הנתונים המפורטים לעיל, בהתאמה לכלל מאפייני הנכס ובהתאמת זמן, קובע שמאי המבקש שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי למגורים, כדלקמן:

- שווי מ״ר מבונה לבינוי בשיעור של 50%: 2,200 ₪ (מגלם בינוי נמוך עבור שתי יח״ד).
- שווי מ״ר מבונה לבינוי בשיעור של כ-125%: 1,750 ₪ (מגלם בניה מסיבית, רוויה וצפופה).

<u>מקדם זמינות עבור קרקע ללא תכנון</u>:

שמאי המבקש מפרט בשומתו מקדמי זמינות מהחלטות שמאים מכריעים לתכנית 3000 ב׳, בנוסף, טוען השמאי כי שמאי המשיבה ציין בשומות אחרות כי מקדם זמינות מתחלק לשניים, בתחום מרחק הקטן מ-100 מ׳ מאזור מגורים, מקדם 0.65 ובתחום מרחק העולה על 100 מ׳ מאזור מגורים, מקדם 0.5.

בהתאם לכך, קבע שמאי המבקש מקדם זמינות עבור קרקע ללא תכנון, 0.75.

<u>עלות בינוי חדש על ישן</u>:

שמאי המבקש טוען כי יש ליתן הפחתה בגין בינוי חדש על ישן, לחיזוק טענתו מציין החלטות שמאים מכריעים שהפחיתו בגין בינוי חדש על ישן, חלקם בדרך של מקדם הפחתה וחלקם בדרך של שווי ממשי וקובע, כי לתוספת הבניה, המסתכמת ב- 444.7 מ״ר, יש להפחית 750 ₪ למ״ר בגין בינוי חדש על ישן ובסה״כ 333,000 ₪ במעוגל.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

<u>פגיעה בשווי קומת הכניסה (קומה א'):</u>

בהתאם לבקשה להיתר 2017.0504.00, יוקמו 8 חניות חיצוניות ע"ח שטח חצר של דיירי קומה א' שיגרמו לפגיעה בשווי הדירות. במגזר הערבי ישנה חשיבות רבה לשטחי החצר ולאור זאת קבע השמאי מקדם של 0.85 לשטחי הבניה.

<u>מרכיב ריבית פיגורים:</u>

הועדה המקומית גבתה ריבית פיגורים ביחס להכשרת הבניה וזאת בניגוד לחוק ולפסיקה הרווחת. לטענת שמאי המבקש המגבה את טענתו בהכרעות שמאים מכריעים, החלטות וועדות ערר והנחיית היועמ"ש לממשלה מס' 7.1002 מפברואר 2012.

<u>חלקיות המימוש:</u>

השמאי טוען כי המימוש בגין תכנית 173310 הינו 96.49% ולא 100% כפי שחישב שמאי המשיבה ומציג את תחשיב חלקיות המימוש הבא:

זכויות בניה לפי תכנית 173310	853.8 מ"ר מבונה
זכויות הבניה לפי תכנית 3085	309.5 מ"ר מבונה
הפרש שטחים עיקריים	544.3 מ"ר מבונה
שטח עיקרי מוצע עפ"י הבקשה להיתר	834.7 מ"ר
שטח עיקרי (הכשרת בניה) עפ"י תכנית 3085	309.5 מ"ר
הפרש שטחים עיקריים	525.2 מ"ר
שיעור חלקיות המימוש לזכויות נוספות בתכנית 173310	96.49%

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שווי מצב חדש				
קומה	שטח עיקרי במ"ר	מקדם קומה	מקדם פרטיות	סה"כ שטח אקוויוולנטי
קרקע	181.86	0.975	1	177.3
א'	225.56	1	0.85	191.7
ב'	223.19	0.975	1	217.6
ג'	223.19	0.95	1	212
סה"כ שטח אקוויוולנטי				798.7
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,750
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן				₪ 333,000
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 1,064,690

שווי מצב קודם	
שטח מגרש במ"ר	619
צפיפות	50%
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,200
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 680,900

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,064,690
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 680,900
סה"כ השבחה	₪ 383,790
היטל השבחה (50%)	₪ 191,160
מימוש חלקי (96.49%)	₪ 150,160

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- מקדמי התאמה וקומה.
- שווי מ"ר מבונה.
- עלויות הפחתה לבינוי חדש על ישן.
- מימוש חלקי.
- חיוב בריבית פיגורים.
- היטל השבחה עבור השטח הבנוי בחריגות בניה.

11.1. <u>מקדמי התאמה וקומה</u>:

מקדם	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
אי זמינות לקרקע ללא תכנון	0.5	0.75
מקדם פרטיות	----	0.85
קומת קרקע	----	0.975
קומה א'	----	1
קומה ב'	----	0.975
קומה ג'	----	0.95

11.2. <u>שווי מ"ר מבונה</u>:

מהות	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תכנית 3085	₪ 500	₪ 430
תכנית 173310 במצב הקודם	₪ 1,950	₪ 1,750
תכנית 173310 במצב החדש	₪ 2,300	₪ 2,200

11.3. <u>עלויות הפחתה לבינוי חדש על ישן</u>:

שמאי המבקש טוען לעלויות בניה נוספות בשל בינוי חדש על ישן, בסך של 333,000 ₪, לעומתו, שמאי המשיבה טוען כי מכיוון שהבניה הקיימת אינה חוקית וללא היתר, אין להפחית עלויות לבינוי חדש על ישן.

11.4. <u>מימוש חלקי</u>:

שמאי המשיבה חישב מימוש מלא בגין ההשבחה בגין אישור הבקשה להיתר , שמאי המשיבה טוען שיעור המימוש הינו 96.49% בלבד.

11.5. <u>חיוב בריבית פיגורים</u>:

שמאי המבקש טוען כי גביית ריבית פיגורים אינה חוקית ואין לגבותה, שמאי המשיבה טוען כי יש לחייב בריבית פיגורים ממועד מימוש הזכויות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

11.6. <u>היטל השבחה עבור השטח הבנוי בחריגות בניה</u>:

שמאי המשיב קבע היטל מיוחס לתכנית 173310 להכשרת שטחי בניה ללא היתר, שמאי המבקש לא נתן את הדעת על שטחים אלו.

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>דרך החישוב</u>:

במקרה זה שמאי הצדדים התייחסו בתחשיבם למקרקעין הקיימים כזכויות בניה, למרות שדרך המלך הינה הערכת המקרקעין (שווי הבנוי) וזכויות הבניה הנוספות.

לאור הסכמת הצדדים, אני מאמץ את דרך חישוב זו.

12.2. <u>מקדמי התאמה</u>:

מגרש מס׳ 3 ממוקם במדרון, כשקומת הקרקע המתוכננת נמוכה מפני הרחוב וקומה א׳ במפלס הכניסה מהרחוב.

מפלס הכניסה בגובה 723.8 מ׳ ומפלס הדירות בקומת הכניסה 723.15 מ׳.

פתרון החניה לפרויקט הוא במפלס הכניסה (קומה א׳), כאשר 8 מקומות החניה מתוכננות לאורך חזית הרחוב.

אני מקבל את טענת שמאי המבקש, כי קיימת פגיעה בשווי הדירות בקומה א׳ וקובע מקדם שווי של 0.85 לשטח קומה א׳.

הדירות בקומת הקרקע במפלס 720 מ׳, כך שקומת הקרקע מתחת למפלס הכניסה הקובעת, הכניסה לדירות מעורף הבנין.

עוד אציין, כי קומת הקרקע בנויה ויוצרת אילוצים בביצוע הבניה, לצד כניסה עורפית לקומה, לאור האמור לעיל, אני סבור כי מקדם השווי הראוי לקומת הקרקע הוא 0.55.

12.3. <u>שווי מ״ר מבונה</u>:

כאמור בהחלטתי במנוי 1847-2018 המתייחס לאותה תכנית, ערכי הקרקע הם כדלקמן:

לענין תכנית 3085, אני סבור כי הערך של 500 ₪/מ״ר מבונה, בו נקט שמאי המשיבה מתאים לנכס הנדון.

לענין הערכים לתכנית 101-0173310, שווי מ״ר מבונה במצב החדש 2,400 ₪ ושווי מ״ר מבונה במצב הקודם 3,000 ₪.

12.4. <u>חלקיות המימוש</u>:

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי המימוש לתכנית 173310 הינו חלקי ומסתכם ב- 96.49%.

12.5. <u>ריבית פיגורים</u>:

באשר למועדי המימוש, כפי שקבעתי בהחלטתי במנוי 1847-2018 בגין שטחי הבניה שהוכשרו בדיעבד, מועד המימוש הינו יום מתן היתר הבניה, בהתאם להחלטת ועדת ערר (ים) 035/14, בתיה הנוניאן ואפרים תיתא נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 01/02/2015, שקבעה כי במקרה בו מדובר בבניה קיימת שנבנתה בניגוד לחוק, מועד המימוש הינו יום הוצאת היתר הבניה או יום המכירה, זאת בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה וכי אין לראות ביום אישור התכנית המאפשרת את הכשרת הבניה כמועד המימוש.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

עמדה זו אושרה ע"י ביהמ"ש לעניינים מנהליים בעמ"נ 37942-03-15, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' רות נקר ואח'.

13. **<u>תחשיב</u>:**

13.1. <u>תחשיב ההשבחה לתכנית 3085</u>:

מצב חדש	
שטח קרקע במ"ר	619
זכויות בניה	50%
שווי מ"ר מבונה	₪ 500
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 154,750
מצב קודם	
שטח קרקע במ"ר	619
תכסית	50%
מקדם קרקע ללא תכנון	0.5
שווי מ"ר מבונה	₪ 500
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 77,375
השבחה	₪ 77,375
היטל השבחה (50%)	₪ 38,688

13.2. <u>תחשיב ההשבחה לתכנית 101-173310</u>:

שווי מצב חדש			
קומה	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
קרקע	181.86	0.55	100.02
א'	225.56	0.85	191.73
ב'	213.64	1	213.64
ג'	213.64	1	213.64
יתרת זכויות בניה	19.1	0.7	13.37
סה"כ שטח במצב החדש	853.8		732.40
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,400
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 1,757,758

שווי מצב קודם	
שטח קרקע במ"ר	619
זכויות בניה	0.5
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,000
סה"כ שווי מצב קודם	₪928,500

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 1,757,758
שווי מצב קודם	₪ 928,500
סה"כ השבחה	₪ 829,258
השבחה למימוש חלקי 96.49%	₪ 800,150
היטל השבחה למימוש	₪ 400,075

14. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור התכניות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
3085	05/02/1993	₪ 77,375	₪ 38,688
101-173310	17/12/2015	₪ 800,150	₪ 400,075

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן
מהנדס ושמאי מקרקעין