שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 1 אפריל, 2018
מספר מינוי: 2008-2017
מספרנו: 751.שומה מכרעת

לכבוד
המבקש, מר אבו אל הווא מחמוד
באמצעות השמאי
מר רון חבר
בדוא"ל ronhever1@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי
מר אמיר חפשי
amir@valuers.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – מגרש 1 בתכנית 14129, חלקה 8 בגוש פיסקאלי 30522, רחוב אל עולמא, שכונת א-סוואנה, ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 13.02.18 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש תכנית 14129 בדרך של היתר בנייה.

2. תאריך קובע לשומה:

04.02.14 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 14129 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ע"י החת"מ ביום 22.03.18.

4. פרטי הנכס:

מהות:	בניין מגורים
גוש פיסקאלי:	30522
חלקה:	8
מגרש:	1 לפי תכנית 14129
שטח מגרש:	929 מ"ר (בהתאם לתכנית בקשה להיתר)
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	רחוב אל עולמא, א-סוואנה, ירושלים

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. תיאור הסביבה:

5.1. הנכס שבנדון ממוקם מעברו המערבי של רחוב אל עולמא, בשכונת א-סוואנה, במזרח ירושלים.

א-סוואנה, הינה שכונה ערבית, הממוקמת ממזרח לדרך יריחו ולרובע המוסלמי בעיר העתיקה, מצפון להר הזיתים, ממערב לשכונת א-טור ומדרום לגן לאומי עמק צורים, וואדי גו'ז.

5.2. הסביבה מהווה אזור בנוי, הכולל בתי מגורים בני 1-4 קומות.

5.3. בסביבה קיים פיתוח חלקי הכולל דרכי אספלט, מדרכות חלקיות ותשתיות.

6. תיאור הנכס:

6.1. גבולות החלקה:

מצפון, מדרום וממערב - מבני מגורים ותיקים בגובה 2-3.

ממזרח - רחוב אל עולמא ומעברו גן לאומי עמק צורים.

6.2. החלקה הנדונה בשטח 929 מ"ר, בעלת צורה דמוית טרפז, פונה בחזית מזרחית בת כ-35 מ' לרחוב אל עולמא ועומקה הממוצע כ-29 מ'. הטופוגרפיה בעלת שיפוע היורד מכיוון צפון-מזרח לכיוון דרום-מערב (פער של כ-5 מ'). רחוב אל עולמא הינו צר וללא מוצא.

6.3. בשטח המגרש ממוקם מבנה מגורים ותיק, בגובה 2 קומות + קומה שלישית חלקית, הכולל 5 יח"ד. הקומה השלישית החלקית מהווה תוספת בנייה מאוחרת למבנה המקורי שהינו ותיק. גג המבנה שטוח מבטון. הקומה התחתונה במבנה נמוכה ממפלס הרחוב. בחזית החלקה, בפינה הצפון מזרחית ממוקם מבנה המשמש לחניה מקורה ומתחתיו מחסן. בעורף החלקה, בפינה הצפון מערבית שלד מבנה ששימש לאחסנה.

7. המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. תכנית 3092, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3792 מיום 19.08.90.

החלקה שבנדון מסווגת בייעוד לשטח מעורב לנופש, מלונאות ומגורים.

זכויות הבנייה המותרות הן 25% משטח החלקה בקומה, בבניין בן 2 קומות. שטח מגרש מקסימאלי 750 מ"ר. בחלקה בשטח גדול יותר, ניתן להגיש לוועדות תכנית חלוקת השטח.

<u>מצב חדש</u>

7.2. תכנית 14129, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6739 מיום 20.01.14.

המגרש נשוא השומה מסומן כתא שטח מס' 1 בייעוד למגורים ב'. כמו כן, מסומנים מחסן וחניה מקורה להריסה, 27 עצים לשימור ומספר עצים לעקירה ולהעתקה.

מטרת התכנית תוספת קומות ויח"ד על בניין קיים.

תותר תוספות בנייה של שתי קומות חדשות מעל הבניין הקיים לשם תוספת 4 יח"ד, כאשר מתוכן קיימת קומה חלקית שמכילה יח"ד אחת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בין יתר התנאים להיתר:
תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ביצוע זה יהא על חשבון מגישי התכנית.
הגשת תכנית חניה מפורטת.
הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה (תחבורה ופיתוח תשתיות). ביצוע הדרך יהיה ע"י היזם ועל חשבונו.

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש.

היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפניי רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר תנאים שצוינו בתכנית זו.

המבנים המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ו/או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, על חשבונם.

הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

הוראות הבנייה במגרש:

שטח המגרש -	928.88 מ"ר
שטח עיקרי מעל כניסה קובעת -	1,158.16 מ"ר
שטח שירות מעל כניסה קובעת -	87.08 מ"ר
אחוזי בנייה כוללים -	134%
תכסית -	32.27%
מספר יח"ד -	8
צפיפות יח"ד לדונם -	8.61
גובה המבנה מעל כניסה קובעת -	13.52 מ' (מעל תותר גדר תקנית וחדר יציאה לגג)
מספר קומות מעל הכניסה הקובעת -	4

שטחי הבנייה כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה ומרחבים מוגנים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

8. תיק בניין:

בתאריך 23.04.17 אישרה רשות הרישוי בתנאים בקשה להיתר בתיק 2016/0376.00 לתוספת קומה חלקית מעל קונטור הבניין הקיים וכן הריסת הסככות המותחמות בתכנית בצבע צהוב. צוין כי כל מה שמבוקש מחוץ לקו בניין למעט ההריסה לא ניתן לאשר. בניין בן 2 קומות (4 יח"ד קיימות) לפני קום המדינה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

השטחים המבונים בתכנית הבקשה להיתר הינם כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר				סה"כ הבניין במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	מבואות וח.מדרגות קיים	חניה קיים	חניה מוצע	סה"כ	
0	299.75		299.75		32.13	14.13	46.26	346.01
1	286.15		286.15	13.6			13.6	299.75
2		148.35	148.35	13.6			13.6	161.95
סה"כ	**585.9**	**148.35**	**734.25**	**27.2**	**32.13**	**14.13**	**73.46**	**807.71**

בנוסף, מצוינים שטחים בנויים (לא מקורים ופתחים) קיימים המיועדים להריסה (13.65 מ"ר בקומת קרקע ו-32.13 מ"ר בקומה 1).

עיון בתשריט מעלה כי מבנה החניה בקומה 1 מיועד להריסה והותרת שטח לא מקורה. המחסן הקיים מתחת למבנה זה נותר בעינו והוגדר בחישובי השטחים כשטח חניה קיים. מחסן עורפי בקומה 0 סומן להריסה והותרת שטח לא מקורה.

9. המצב המשפטי:

בהתאם לתצהיר מוכתאר א-טור מיום 29.09.15, הקרקע לגביה מתבקש היתר הבנייה והמתוארת בתשריט שצורף כחלקה 8 בגוש 30522 הינה בבעלות המבקש.

10. טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאי המבקש:

ההשבחה מהווה את הפרש השווי בין מצב חדש (אזור מגורים ב' הכולל זכויות לשטח עיקרי של 1,058 מ"ר, ללא שטחי ממ"דים, לבין מצב קודם בנוי בשטח של 585.9 מ"ר עיקרי).

חלקיות המימוש הינה 25.9% (572.28 מ"ר / 148.35 מ"ר).

במצב קודם יש להביא בחשבון את השטח הבנוי מקדמת דנא + יתרת זכויות בנייה לשטחי שירות עפ"י תכנית המתאר 62 כגון: אחסנה, ממ"דים, חדרים טכניים. כמו כן, קיים מחסן בנוי בשטח כ-14 מ"ר (מיועד להריסה במצב חדש).

חושבה הפחתה בגין בינוי חדש על ישן במקדם 0.8. ההפחתה מגלמת את העלות הגבוהה בעת תוספת בנייה וחיזוק מבנה ותיק ואת ההפחתות הנדרשות לאור הוראות תכנית 14129 לבניית רמפת גישה, סלילת רחוב הולנדי (נמדד עפ"י תכנית הבקשה להיתר), העתקת 8 עצים, עקירת 2 עצים ונטיעת 8 עצים, שדרוג חדר קיים לחדר מחוזק לדירות הקיימות והריסה ופינוי מחסן בשטח 13.65 מ"ר וחניה מקורה בשטח 32.13 מ"ר. אף אם בבקשה להיתר לא מבוקשים חדרים מוגנים, בעלי הזכויות יהיו מחויבים בממ"דים. הבחינה נעשית מול הג"א ולא מול הרישוי.

יש להביא בחשבון את מיקום החלקה ברחוב צר, בו נגישות קשה לכלי רכב. בנוסף, פני הקרקע בחלקה משתפלים בהפרשי גבהים של כ-5 מ' ממזרח למערב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בקביעת שווי מ״ר קרקע מבונה התבסס שמאי המשיבה על שומות מכריעות בסביבה שנערכו למועדים קובעים בשנים 2010-2014 (חלקות וגושים: 30519/33, 30518/51, 30522/9, 29996/31,136, 30521/15). בהתאמה למיקום הנכס ולמועד הקובע קבע שמאי המשיבה את ערכי השווי כדלקמן:

שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי לצפיפות בשיעור 50% - 2,750 ₪
שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי לצפיפות בשיעור 125% - 2,200 ₪

במצב חדש קיים מחסור בשטחי שירות. נדרש להפוך שטח עיקרי לחדרים מוגנים. התכנית מתייחסת ל-3 קומות ולכן נדרש להוסיף גרם מדרגות לקומה רביעית. כאשר מוסיפים שטחי חניה לא נותר מספיק שטח לממ״דים. מכיוון שערכי השווי בשומות מכריעות מגלמים שטחי שירות מקובלים, לאור המחסור בשטחי שירות בתכנית 14129, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 15% מהשווי הבסיסי.

לפיכך, שווי מ״ר קרקע מבונה מצב חדש הינו - 1,900 ₪

בחישוב השווי הבנוי, בנוגע לתוספת רווח יזמי בשיעור 20% שביצע שמאי המשיבה, טען שמאי המבקש כי מדובר בנכס ותיק. משכך שיעור רווח זה סביר במצב קודם, אולם, במצב חדש נדרשים שינויים בתוך המבנה ומחוצה לו ומשכך שיעור מרכיב היזמות צריך להיות 15%. בנוגע לעלות הבנייה, יש להוסיף עלות עקיפה המגלמת אף שטחי שירות בשיעור 20%. לפיכך, חושבה עלות בנייה של 5,400 ₪ למ״ר עיקרי. שווי מ״ר בנוי הינו כדלקמן:

שווי מ״ר בנוי ברוטו למגורים בצפיפות בשיעור 50% - 10,200 ₪
שווי מ״ר בנוי ברוטו למגורים בצפיפות בשיעור 125% - 8,700 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב חדש:

שווי השטח הבנוי (585.88 מ״ר * 8,700 ₪) - 5,097,156 ₪
שווי יתרת זכויות הבנייה (472.28 מ״ר * 1,900 ₪ * 0.8) - 717,866 ₪
סה״כ שווי מצב חדש - 5,815,022 ₪

שווי מצב קודם:

שווי השטח הבנוי (585.88 מ״ר * 9,800 ₪) - 5,741,624 ₪

ההשבחה המלאה - 73,398 ₪

ההשבחה במימוש החלקי המבוקש (26%) במעוגל - 19,000 ₪

ריבית פיגורים:

בהתאם לעררים בתיה הנוניאן[1] וסומרים בסאם ואחמד[2], במקרה של בנייה ובשימוש למגורים שהחל טרם אישור תכנית משביחה, הודעת החיוב בגין מימוש בפועל תבוטל. כל עוד לא נקבעה החלטה אחרת, עררים אלה מחייבים.

[1] ערר 035/14, **בתיה הנוניאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.**

[2] ערר 234/15, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' סומרים בסאם ואחמד.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2. טענות שמאי המשיבה:

ההשבחה מהווה את הפרש השווי בין מצב חדש (אזור מגורים ב' עם זכויות בנייה בשיעור כ-125%) לבין מצב קודם בנוי בשטח של 585.9 מ"ר.

חלקיות המימוש הינה 26% (572.26 מ"ר / 148.35 מ"ר). אין להביא בחשבון את השטח הבנוי ללא היתר המבוקש לאישור בבקשה הנדונה.

לא חושבה הפחתה בגין בנייה חדש על ישנה, מאחר שמדובר בהכשרת בנייה ללא היתר. כתימוכין, הפנה לערר עבד אלקרים[3] ולשומה מכרעת בחלקה 1 בגוש 31239. כמו כן, התכנית חוסכת בהוצאות הריסה ופינוי והתאמת בנייה לקיים, שכן מהווה הכשרת בנייה קיימת ללא היתר. לעניין יתר המרכיבים שציין שמאי המבקש, השיב שמאי המשיבה, כי הם מגולמים בערכי השווי, מהווים הוצאות מקובלות וסבירות והיו נדרשים גם במצב קודם. העצים אינם מפריעים לביצוע. לא צוין כי ההוצאות בגין תאום תשתיות יחולו על בעלי הזכויות ובהתאם לפס"ד דירות יוקרה[4] אסור להתנות. שמאי המשיבה מסכים כי סלילת הדרך חלה על בעלי הזכויות, אולם, מהווה חלק מפיתוח החצר ותורמת לשווי.

במענה להפחתה שביצע שמאי המבקש בגין מחסור בשטחי שירות במצב החדש, השיב שמאי המשיבה, כי הואיל ושטחי שירות מגולמים בשווי השטחים העיקריים ובד"כ בתכניות חדשות שטחי השירות גדולים, השבחה תגדל. במקרה הנדון המבנה מקדמת דנא כולל שטחי שירות ומשכך התחשיב שערך שמאי המשיבה נערך על הצד הזהיר לשטח עיקרי (חישוב לשטח גדול יותר יקטין את הפער בשווי לאור השינוי בשיעורי הצפיפות). הבחירה בחלופת הותרת המבנה (במקום הריסתו והקמה מחדש של שטח הכולל שטחי שירות גדולים יותר) חוסכת בעלויות הריסה ופינוי ובעלות בנייה חדשה ומהווה את החלופה מיטבית. לחילופין, יחס השטחים צריך להיות מחושב לפי שטחי השירות בתכנית (87.08 מ"ר) ביחס ליתרת הזכויות (572.26 מ"ר) המשקף יחס בשיעור של 15.2%.

תכנית 14129 מהווה תכנית נקודתית בה שטחי חדרים מחוזקים היו צריכים להימנות במניין שטחי השירות. מאחר ששטחים אלה מוגדרים כשטחים עיקריים ומדובר בתכנית חדשה, לכאורה קיימת אפשרות לבעל הזכויות לבקש בנוסף ממ"דים לפי התקנות, כאשר שטחי החדרים המחוזקים יהוו שטחים עיקריים. כתימוכין, ציין כי בתכנית הבקשה להיתר לא סומנו חדרים מחוזקים בקומות הקיימות.

בקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה התבסס שמאי המשיבה על שתי שומות מכריעות בשכונה שנערכו למועדים קובעים בשנת 2010 (חלקה 9 בגוש 30522 חלקה 136 בגוש 29996) ועל שומה מכרעת שנערכה ברחוב שמואל בן עדיה למועד קובע בשנת 2010 (חלקה 15 בגוש 30521). בנוסף, טען כי העסקאות המדווחות במגזר הערבי מדווחות בחסר (ציין פרוטוקול משומה מכרעת). בהתאמה למיקום הנכס ולמועד הקובע קבע שמאי המשיבה את ערכי השווי כדלקמן:

שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי לצפיפות בשיעור 50% -	3,500 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי לצפיפות בשיעור 125% -	3,000 ₪

[3] ערר 572/16-9, **עבד אל קרין בדוי מקובל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.**

[4] בע"א 7386/06, **דירות יוקרה בע"מ ואח' נ' ראש עיריית יבנה ואח'.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

שווי מ״ר בנוי[5] ברוטו למגורים בצפיפות בשיעור 50% - 9,600 ₪
שווי מ״ר בנוי ברוטו למגורים בצפיפות בשיעור 125% - 9,000 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב חדש:

שווי השטח הבנוי (585.9 מ״ר * 9,000 ₪) - 5,273,100 ₪
שווי יתרת זכויות הבנייה (572.26 מ״ר * 3,000 ₪) - 1,716,780 ₪

סה״כ שווי מצב חדש - 6,989,880 ₪

שווי מצב קודם:

שווי השטח הבנוי (585.9 מ״ר * 9,600 ₪) - 5,624,640 ₪

ההשבחה המלאה - 1,365,240 ₪

ההשבחה במימוש החלקי המבוקש (26%) - 354,962 ₪

ריבית פיגורים:

עבור הכשרת הבנייה ללא היתר מועד המימוש הינו 04.02.14, מועד כניסתה לתוקף של תכנית 14129. עפ״י החוק סכום ההיטל צמוד מהמועד הקובע ועד למועד מימוש הזכויות וצמוד בתוספת ריבית ממועד מימוש הזכויות ועד לתשלום בפועל. שמאי המשיבה ציין כי עמדה זו לא התקבלה בערר בתיה הנוניאן[6] והוגש ערעור מנהלי (מס׳ 15-03-37942) התלוי ועומד לדיון. שמאי המשיבה ציין כי במקרה הנדון תכנית 14129 הינה נקודתית. בהחלטת ועדת ערר קיימת הבחנה בין תכנית נקודתית המכשירה עבירת בנייה לבין תכנית כללית המתייחסת למספר רב של דירות. כמו כן, הפנה להתייחסות היועץ המשפטי לממשלה שניתנה במסגרת דיון בבית משפט מחוזי בירושלים[7], המאמצת את עמדת המשיבה לעניין זה.

10.3. תמצית חישובי הצדדים כפי שהופיעו בשומותיהם להשבחה בגין תכנית 14129:

מרכיב	שמאי מבקש	שמאי משיבה
שטח בנוי קיים	585.9 מ״ר	
שווי מ״ר בנוי במצב קודם	9,800 ₪	9,600 ₪
שווי מ״ר בנוי במצב חדש	8,700 ₪	9,000 ₪
יתרת זכויות בנייה לחישוב במצב חדש	472.28 מ״ר	572.26 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה במצב חדש	1,900 ₪	3,000 ₪
הפחתה לבינוי חדש על ישן	0.8	אין להביא בחשבון
ההשבחה המלאה	73,398 ₪	1,365,240 ₪
חלקיות המימוש	25.9% (148/575.28)	26% (148/575.26)
ההשבחה במימוש המבוקש	**19,000 ₪**	**354,962 ₪**

[5] ניתנה תוספת של 4,500 ₪ לעלות בניה ו-20% רווח יזמי על הצד הגבוה (באופן מקל חושב בשני מצבי התכנון).

[6] ערר 035/14, **בתיה הנוניאן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.**

[7] במסגרת עמ״נ 15-05-54024, 15-03-37942, 15-12-36803.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. הכרעה לתכנית 14129:

11.1. המצב הקודם-

שטח המגרש הנדון 929 מ״ר. בהתאם למצב התכנוני הקודם לפי תכנית 3092 הותרו זכויות בנייה בשיעור 50% בייעוד לשטח מעורב לנופש, מלונאות ומגורים. דהיינו, 464.5 מ״ר עיקרי.

השטח הבנוי הקיים והמאושר בפועל הינו 585.9 מ״ר עיקרי + 27.2 מ״ר מבואות וחדר מדרגות + 32.13 מ״ר חניה קיימת. שטח זה משמש ל-4 יח״ד.

מהאמור לעיל, עולה, כי בנכס נוצלו כ-63% משטח המגרש (לא כולל מבואות, חדר מדרגות וחניה). לפיכך, אין להביא בחשבון יתרת זכויות בנייה לשטחי שירות, שכן בפועל, ככל שניתן לאשר מעבר לתכנון הקודם, מומשו ונוצלו.

11.2. המצב החדש-

בהתאם לתכנית 14129 הותרה בנייה בשטח עיקרי כולל של 1,158.16 מ״ר + 87.08 מ״ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת, עבור 8 יח״ד. דהיינו, תוספת של 572.26 מ״ר עיקרי + 27.75 מ״ר שירות.

<u>עלות עודפת לניכוי</u>

בהתאם לפסיקה יש לחשב את ההשבחה המלאה ולאחר מכן לגזור את ההשבחה בגין המימוש החלקי המבוקש. לפיכך, לאור הבינוי הקיים יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין בנייה חדשה מעל מבנה קיים עבור שטחים שטרם נבנו. עלות זו מייקרת את עלות הבנייה הישירה, שכן יש להשתמש בכלים מיוחדים בשל מגבלות נגישות לקומות עליונות, עלולה להיווצר מגבלה בשעות עבודה בשל קיומם של דיירים וישנו סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים ולשכנים המתגוררים בו. מגבלות אלו מייקרות את עלויות הבנייה לשטח היחסי הנוסף. להערכתי התוספת מוערכת בכ-20% מעלות בנייה ישירה כמקובל בסביבה הנדונה, המוערכת על ידי בגבולות 2,500 ₪/מ״ר למועד הקובע. דהיינו, הפחתה של 500 ₪/מ״ר. אציין כי עיקרון דומה הובא על ידי בחשבון במספר שומות מכריעות בסביבה (לדוגמא: חלקה 6 בגוש 30611, חלקות 232 ו-120 בגוש 30610). בחישוב ההשבחה המלאה יש להביא בחשבון כי מתוך תוספת השטח שהותרה בתכנית, 148.35 מ״ר עיקרי מהווים שטחים בנויים בקומה 2 שנועדו להכשרה בדיעבד ובגינם אין להביא בחשבון עלות עודפת. לפיכך, חושבה עלות עודפת לגביי תוספת שטח של 423.91 מ״ר. כמו כן, עלות עודפת זה מביאה בחשבון את מיקום החלקה ברחוב צר, לרבות מגבלת נגישות וטופוגרפיה.

בנוסף, שמאי המבקש טען לעלות עודפת עבור רמפת גישה לחניה בעורף החלקה. רמפה זו מהווה חלק מעלות הכשרת חניות נוספות עורפיות, משכך תורמת לשווי ומגולמת בשווי ערכי הקרקע. החניה המקורה הקיימת הינה בגובה נמוך וניתן להשתמש בה כחניה לא מקורה. לגבי המחסן, לא נמצא היתר ולא הוכח כי שטח זה אושר ע״י מחלקת הרישוי כמחסן שהוקם מקדמת דנא ועל כן אין להביא בחשבון את עלות הריסתו.

שמאי המבקש טען לעלות עודפת לצורך חיזוק חדרים קיימים. חיזוק החדרים תורם למבנה הקיים. יתירה מכך, בבחינת תכנית הבינוי לא מצאתי כי קיימת עלות מיוחדת לחדרים המחוזקים בקומות הקיימות (אף לא עיבוי קירות פנים וחוץ). תכנית הבקשה להיתר לא כללה חדרים מחוזקים בקומות קרקע + 1.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בהתאם להוראות התכנית נדרשת סלילה, הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש בגבולות שייקבעו ע"י אגף תושי"ה. ביצוע הדרך יהיה ע"י היזם ועל חשבונו. לא הוצגה תכנית מפורטת שאושרה לעניין זה, אולם, מעיון בבקשה להיתר, הדרך הגובלת במגרש מסומנת לריצוף כרחוב משולב. לפיכך, יש להביא בחשבון עלות ריצוף הדרך. בהתאם למחירון דקל ממרץ 2014 עלות פיתוח רחוב משולב הינו 1,580 ₪ למטר אורך, כאשר רוחב הרחוב 10 מ'. במקרה הנדון אורך החלקה 35 מ' ורוחב רוב הדרך 4 מ'. יש להביא בחשבון עלות מופחתת כמקובל בסביבה הנדונה. לפיכך, חושבה עלות עודפת למרכיב זה בסך של 15,000 ₪ במעוגל (1,580 ₪ * 35 מ' * 4/10 * 2/3 עלות מופחתת). יצויין כי בהתאם לשומה מכרעת של מר אמנון נזרי בחלק מחלקות 105 ו-107 בגוש 30609 נקבע ביחס להוראה דומה בתכנית כי ייחתם ככל הנראה כתב התחייבות לתשלום היטלי סלילה ותיעול במקום ביצוע ע"י הבעלים, אולם השמאי המכריע הפחית עלות עודפת לצורך תכנון תכנית הדרך בסך דומה לעלות זו לאחר מידוד למועד הקובע.

בהתאם להוראות התכנית נדרשת עקירת 2 עצים והעתקה ונטיעה של 7 עצים. בהתאם לתכנית הבקשה התבקשה עקירת 2 עצים והעתקה ונטיעה של 5 עצים. עקירת העצים נדרשת לצורך מימוש החניות והעתקת רובם למיקום אחר מהווה תרומה לנכס הנהנה מחצר מגוננת ועל כן לא מצאתי כי קיימת עלות עודפת בגין דרישה זו.

<u>חדרים מחוזקים ומחסור בשטחי שירות</u>

תכנית 14129 קובעת במפורש כי השטחים כוללים מרחבים מוגנים. לצורך התאמה לערכי השווי המתייחסים לשטחים עיקריים בלבד, נוכו 12 מ"ר ליח"ד שטחי ממ"דים / חדרים מחוזקים, משטחי תוספת הבנייה ליח"ד שנוספו. מעבר לכך לא נצפה מחסור נוסף בשטחי שירות.

11.3. מימוש חלקי-

מאחר שהמימוש המבוקש כולל בחובו הכשרה של שטח קיים (דהיינו ללא עלות עודפת לבינוי חדש מעל ישן) ודרישה לריצוף הדרך הגובלת. חושבה חלוקת ההשבחה, באופן שונה מאופן החישוב שבוצע ע"י הצדדים, כך שיתחשב בעלות הנדרשת ביחס למימוש המבוקש, כדלקמן:

עבור המימוש המבוקש – תרומת השטח הנוסף בניכוי עלות הכשרת הדרך.

עבור היתרה למימוש – תרומת יתרת השטחים בניכוי עלות עודפת לבנייה מעל קיים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.4. ערכי שווי-

בשל מיעוט במידע לגבי עסקאות בסביבת הנכס הנדון למועד הקובע ואמינות נמוכה של הנתונים הקיימים, בחרתי לקבוע את השווי על בסיס ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים (לאחר תיקון 84), בסביבה הנדונה (לרבות מהשכונות א-טור וואדי ג'וז הסמוכות) ובטווח עד שנה וחצי מהמועד הקובע כדלקמן:

חלקה/גוש	מועד קובע	שיעור בינוי	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪	שכונה	הערות
30519/8	23.06.15	55%	2,840	ואדי ג'וז	
30518/6	18.04.15	70%	3,000	ואדי ג'וז	
		136%	2,500		
29996/164	30.07.14	50%	3,200	**א-סוואנה**	
		100%	2,700		
30518/51	26.05.14	50%	2,300	ואדי ג'וז	מיקום על דרך ואדי אל ג'וז
		116%	2,000		
30896/1	04.12.13	217%	1,380	א-טור	
		70%	1,971		
30519/33	11.06.13	50%	3,200	ואדי ג'וז	
		110%	2,700		
30896/1	03.06.13	50%	1,800	א-טור	
		135%	1,500		
30056/120	04.04.13	79%	2,600	ואדי ג'וז	
30518/11	15.08.12	72%	2,800	ואדי ג'וז	
30896/2	26.07.12	128%	1,450	א-טור	
30896/1	11.07.12	70%	1,500	א-טור	בהתחשב בטרנספורמטור
		120%	1,600		
29996/31	07.05.12	50%	2,200	**א-סוואנה**	
		134%	1,800		

לאור האמור לעיל, בהתייחס לצפיפות הבנייה בשיעור של כ-120%, המיקום והמועד הקובע הובא על ידי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה של 2,720 ₪ (מחושב מ-3,200 ₪ למ"ר קרקע מבונה בסיסי בשיעור בינוי של 50%-75%).

בהעדר נתונים לגביי שווי מ"ר בנוי ולצורך הערכת שווי מ"ר בנוי במבנה הנדון (מבנה ותיק) הובא על ידי בחשבון, במעוגל, שווי מ"ר בנוי של 5,920 ₪[8] במצב קודם ו-5,390 ₪ במצב חדש.

[8] שווי מ"ר קרקע מבונה בצפיפות של כ-63% הינו 3,200 ₪, בתוספת 2,180 ₪ למ"ר עלות בניה כולל העמסת עלויות עקיפות ופחת כפי שמקובל בסביבה, ועל הכל תוספת בשיעור 10% בגין יזמות מופחתת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.5. ריבית פיגורים

באשר למועדי המימוש, בהתאם להחלטת ועדת ערר (ים) 035/14 בתיה הינוניאן ואפרים תיתא נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים מיום 1.2.2015, נקבע כי במקרה בו מדובר בבנייה קיימת שנבנתה בניגוד לחוק, מועד המימוש הינו הוצאת היתר בנייה או יום המכירה, זאת בהתאם לתוספת השלישית לחוק, וכי אין לראות ביום אישור תכנית המאפשרת את הכשרת הבנייה כמועד המימוש. עמדת היועמ"ש טרם קיבלה עיגון פסיקתי ויכול שתתקבל עמדה שונה. לפיכך, הגעתי לכלל דעה כי בגין שטחי הבנייה שהוכשרו בדיעבד, מועד המימוש הינו מתן היתר הבנייה. לעניין זה אציין גם החלטות נוספות שנתקבלו ע"י ועדת הערר להיטלי השבחה ופיצויים, מחוז ירושלים[9].

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית 14129 לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב אל עולמא, בשכונת א-סוואנה, במזרח ירושלים.

12.3.2. שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3. זכויות הבנייה על פי תכניות בתוקף.

12.3.4. השטח הבנוי המאושר והשטח המבוקש לבנייה.

12.3.5. זכויות בעלות.

12.3.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע לתכנית.

[9] ערר ים 134/14, נקר רות נ' הוועדה המקומית לתכנון בניה ירושלים; ערר ים 132-133/14, דענה סוהיר נ' הוועדה המקומית לתכנון בניה ירושלים; ערר ים 497/13, מחמוד חסן נ' הוועדה המקומית לתכנון בניה ירושלים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:

שווי השטח הבנוי (585.9 מ״ר * 5,390 ₪) -	3,158,001 ₪
שווי יתרת זכויות הבנייה (524.26 מ״ר[10] * 2,720 ₪) -	1,425,987 ₪
עלות עודפת לניכוי (423.91 מ״ר * 500 ₪ + 15,000 ₪ ביצוע דרך) -	(226,955 ₪)
סה״כ שווי מצב חדש -	4,357,033 ₪

שווי מצב קודם:

שווי השטח הבנוי (585.9 מ״ר * 5,920 ₪) -	3,468,528 ₪
ההשבחה המלאה -	**888,505** ₪

ההשבחה במימוש החלקי המבוקש:

מצב חדש:

תוספת זכויות בנייה (136.35 מ״ר[11] * 2,720 ₪) -	370,872 ₪
עלות עודפת לניכוי – ביצוע דרך -	(15,000 ₪)
חלק יחסי ממומש לבינוי קיים (136.35/524.6 * 585.9 מ״ר * 5,390 ₪) -	820,803 ₪
סה״כ שווי מצב חדש במימוש חלקי -	1,176,675 ₪

מצב קודם:

חלק יחסי בשווי השטח הבנוי (136.35/524.6 * 585.9 מ״ר * 5,920 ₪) -	901,513 ₪
ההשבחה במימוש חלקי -	**275,162** ₪

14. שומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בגין המימוש החלקי המבוקש מסתכם בסך כדלקמן:

תכנית	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
14129	275,162 ₪	137,581 ₪	04.02.14

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

[10] 524.26 מ״ר = 572.26 מ״ר תוספת שטח עיקרי בתכנית 14129 בניכוי 48 מ״ר עבור ממ״ד/חדרים מחוזקים נדרשים.

[11] מהווה תוספת מבוקשת של 148.35 מ״ר בניכוי 12 מ״ר חדר מחוזק.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net