תאריך: 06/07/2020

מספר מינוי: 276-2020

מספרנו: 7-276-2020

לכבוד

המבקש באסם אבו עסב
באמצעות השמאי
מוחמד בשיר
בדוא"ל m76_bashir@walla.com

המשיבה, ו' מקומית ירושלים
באמצעות השמאי
יניב אסולין
בדוא"ל asolinyaniv@gmail.com

א.ג.נ.,

החלטה

שומה מכרעת - היטל השבחה

גוש 30551, חלק מחלקה 55

דרך שועפט, שכונת שועפט ירושלים

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 276-2020 מיום 3/2/2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים מיום 30/12/2019, ערוכה על ידי מר יניב אסולין, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומת המבקשים מיום 25/3/2020.

1.2. שומה מטעם המבקש, מר באסם אבו עסב מיום 8/2/2020, ערוכה על ידי מר מוחמד בשיר, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 6/4/2020 קיימתי דיון וידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 8/4/2020 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת חוות הדעת

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכניות מספר 3974, 52639, 523928.

גורם המימוש - בקשה לביצוע שומה ללא מימוש.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת הועדה המקומית

ב. התייחסות לשומה האחרת.

3.2. מטעם המבקש:

א. שומה אחרת.

ב. מסמכי בעלות שונים.

ג. תכנית פיתוח שטח קרקע.

ד. תשריט הבקשה להיתר בניה שבהליכים וטרם אושרה.

ה. מסמכים שונים לגבי עלויות הקמה של מטלות ציבוריות.

ו. מסמכים לגבי עלויות חפירת כלונסאות.

ז. מסמך הבהרה לגבי הקומה הטכנית המבוקשת.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 3974	16/11/2001
תכנית 52639	1/7/2015
תכנית 523928	22/12/2018

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 1/3/2020.

הסיור נערך חיצונית וללא השתתפות הצדדים.

במועד הביקור הנכס אינו בנוי.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה ללא בינוי.
גוש	-	30551
חלק מחלקה	-	55
שטח החלקה[1]	-	4,276 מ"ר.
שטח כלול בתכניות	-	3,210 מ"ר בהתאם לתכנית מס' 523928 (כולל שטח בייעוד למגורים ומסחר ושטח נוסף ביעוד לשצ"פ).
הזכות במקרקעין	-	בעלות[2].
כתובת	-	רחוב דרך דשועפט, שכונת שכונת שועפט, ירושלים.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה חלק מחלקה 55 בגוש 30551 וממוקם ברחוב דרך שועפט בשכונת שועפט, צפון ירושלים.

שועפט היא שכונה ערבית השוכנת בצפון ירושלים. השכונה ממוקמת בסמיכות לשכונת הגבעה הצרפתית, שכונת נווה יעקב ופסגת זאב.

עד למלחמת ששת הימים, היתה השכונה בשליטת ירדן והיוותה שכונה יוקרתית בחלקה המזרחי של ירושלים.

השכונה מאופיינת בבניה בת 2-6 קומות בשימושי מגורים כאשר בצירי התנועה הראשיים בנויים מבני מגורים מעל קומה מסחרית וכן יחידות מסחריות במבנים נפרדים. חלק משטח

[1] בהתאם לעולה מלוח תביעות נוסף שהתקבל מאגף רישום והסדר המקרקעין בלשכת הסדר המקרקעין.

[2] כיום טרם נרשמה הבעלות וזאת בהתאם לרישום בלוח התביעות שצורף ע"י שמאי המבקשת. השומה נערכת לזכות בעלות מלאה וללא תלות במצב הרישום הקנייני בפועל שטרם הוסדר סופית.

השכונה כולל חלקות ללא בינוי ו/או חלקות עם בינוי של מבנים מבניה ותיקה אשר אינם מנצלים את מלוא אפשרויות הבניה בהם. אוכלוסיית השכונה הינה אוכלוסייה ערבית.

הרחוב:

רחוב דרך שועפט הינו ציר תנועה ראשי. הרחוב מחבר בין צומת הגבעה הצרפתית לשכונת נווה יעקב. ברחוב פתרונות חניה משני צידיו. במרכז הרחוב עובר תוואי הרכבת הקלה.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל, בין היתר, כבישים בחלקם ללא מדרכות ותשתיות חלקיות ככל שנכנסים לעומק השכונה. רחוב דרך שועפט כולל כבישים, מדרכות ותשתיות אחרות ברמה טובה יחסית לסביבה.

7.2. תיאור הנכס

החלקה:

חלקה 55 בגוש 30551 בשטח רשום של 4,276 מ״ר, בעלת צורה לא רגולרית דמוית טרפז עם חזית מערבית לרחוב דרך שועפט. במרכז החלקה עובר רחוב אל אסמעי.

החלקה בכללותה בעלת פני קרקע מישוריים.

הבינוי:

על החלקה לא קיים בינוי מהותי נכון למועד הביקור בנכס.

החלקה מגודרת בגדר מאסכורית וכוללת שער כניסה מכיוון רחוב אל אסמעי.

חלק מהחלקה כולל משטח אספלט במצב פיסי ירוד.



חזית הנכס

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com



פנים הנכס

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין

להלן פרטי הרישום של החלקה בהתאם ללוח התביעות הנוסף, המתנהל באגף רישום והסדר מקרקעין בלשכת הסדר מקרקעין ירושלים:

הישוב	-	שועפאט (אלח'וארג').
גוש	-	30551
חלקה	-	55
שטח החלקה	-	4,276 מ"ר.
התובעים	-	אבראג' אלקודס בע"מ, ח.פ 512538257, בשלמות.

8.2. הסכם מכר

בהתאם לשומות הצדדים עולה, כי בנכס בוצע מכר ביום 15/11/1997.

הנכס נמכר ע"י חב' אוטו חן בע"מ לחברת ג'ולימר אינטרנשיונל בע"מ.

8.3. שינוי שם החברה

בהתאם לתעודת שינוי שם של חברה מיום 15/8/2004 עולה, כי חב' ג'ולימר אינטרנשיונל בע"מ שינתה את שמה לחב' אבראג' אלקודס בע"מ.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

מצב קודם[3]

9.1. תכנית 3000 ב'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3904 מיום 18/7/1991.

החלקה מסווגת בתכנית באזור מגורים ומסחר לבינוי עד 4 קומות.

בהתאם להוראות התכנית כתנאי למתן היתר בניה יש להכין תכנית מפורטת.

9.2. תכנית 3456 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4795 מיום 16/8/1999.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע מערך ייעודי הקרקע לאזור מגורים, אזור מסחרי, שטח לבנייני ציבור, שטח למוסדות, דרכים, שטחים פתוחים ציבוריים ושטח נוף פתוח.

בנוסף, התכנית קובעת אחוזי בנייה מירביים, מס' קומות מירבי וקווי בניין בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.

החלקה מסווגת בתכנית באזור מסחרי מיוחד+דרך.

התכנית כלולה במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש.

זכויות הבניה באזור מסחרי מיוחד הינן כדלקמן:

אחוזי בניה:

100% משטח המגרש נטו הכוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, ולמעט 8% שטחי אחסנה, חדר מדרגות עפ"י תכנית 4213 , חניה תת קרקעית בהתאם לתקן ומקלט או מרחב מוגן עפ"י תקנות הג"א.

תינתן תוספת שטחי בניה מעל ל- 100% בכפוף לתנאים ולכל היותר סך הזכויות לא יעלה על 150% משטח מגרש נטו. לעניין זה קיימת תוספת בגין הריסת בניין ותוספת בגין בניית חניה תת קרקעית בשיעור של 20%.

מס' קומות:

4 קומות, למעט במגרשים שבהם יותרו אחוזי בניה של 120% ומעלה, שבהם תותר תוספת של קומה חמישית.

[3] בשתי השומות שהוצגו מופיעה תכנית 3000 ב' כמצב התכנוני הקודם. בהתאם למידע שנמסר על ידי שמאי הצדדים בעקבות פעולת המכר בשנת 1997 שולם היטל השבחה בגין אישור תכנית 3000 ב'. בשומת המשיבה מופיעה גם תכנית 3456 א' כחלק מהמצב התכנוני הקודם ובשומת המבקשת היא מופיעה כחלק מהמצב התכנוני החדש אך אינה מחושבת במסגרת ההשבחה. לאור הסכמת הצדדים תחושב תכנית 3456 א' כחלק מהמצב התכנוני הקודם.

שימושים מותרים:

קומת מרתף - מחסנים, מקלט, חניה, חדרי הסקה וכיו"ב.

קומת קרקע - מסחר קמעונאי וסיטונאי, מלאכה בתנאי שאין בה מטרד לבניין ולאזור, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, מועדונים בתנאי שלא מהווים מטרד לבניין ולאזור.

בקומה שמעל ק"ק - שימוש מעורב למשרדים ולמגורים, בתנאי שתבנינה כניסות למסחר ולמשרדים, הנפרדות מן המגורים.

בקומה שלישית ורביעית - בתי מלון, משרדים ומגורים.

אם ייבנו דירות מגורים בבניינים שבאזור מסחרי מיוחד, לא יעלה סה"כ השטח שישמש למגורים בקומות שניה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלו.

הוראות לגבי שטח לתכנון מפורט לאיחוד וחלוקה מחדש:

גבולות המתחמים לחלוקה יהיו בגבולות חלקות שלמות, למעט מתחמים הגובלים בשטח נוף פתוח, בהם ייקבע גבול המתחם, בהתאם לגבול הבינוי אשר נקבע בתכנית זו.

תנאי למתן היתר בניה בשטחים אלה יהא אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות חלוקה חדשה בהתאם לייעודי הקרקע.

מצב חדש

9.3. תכנית 3974

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5028 מיום 1/11/2001

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.

התכנית מסמנת את חלקה 55 כמגרש 2 בשטח של 3,100 מ"ר באזור מסחרי מיוחד.

זכויות הבניה הינן בהתאם לתכנית 3456 א'.

9.4. תכנית 52639:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7059 מיום 16/6/2015.

מטרת התכנית הינן, בין היתר, כדלקמן:

תא שטח מס' 1 - הקמת מבנה מגורים ומסחר בן 12 קומות מעל קומה מסחרית ומעל קומות תת קרקעיות לחניה ומחסנים.

תא שטח מס' 2 - תוספת המשלימה קומת מגורים מעל בניין מגורים ומסחר קיים.

עיקרי הוראות התכנית הינן, בין היתר, כדלקמן:

א. שינוי יעוד מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים ומסחר, זיקת הנאה למעבר רגלי זיקת הנאה חניה ושצ"פ.

ב. קביעת בינוי עבור תוספת קומה על בנין קיים בתא שטח 02 וכן עבור הקמת בניין מגורים ומסחר בתא שטח 01 בן 12 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות.

ג. קביעת שטחי בניה מירביים בתחום התכנית ל- 39,513.5 מ״ר מתוכם 19,647.3 מ״ר שטחים עיקריים ו - 3,242.1 מ״ר שטחי שרות ו- 16,624.1 מ״ר שטחי שרות מתחת לקרקע כמפורט להלן :

לתא שטח 01 : שטחי בניה מירביים למגורים ומסחר ל- 12,801 מ״ר - מתוכם 5,280 מ״ר שטח עיקרי מעל הקרקע ו- 2,028 מ״ר לשטחי שרות מעל הקרקע, בנוסף ל- 5,493 מ״ר שטחי שרות תת״ק עבור חניה ומחסנים.

לתא שטח 02 : שטחי בניה מירביים למגורים ומסחר 26,712.5 מ״ר - מתוכם 13,475.2 מ״ר שטח עיקרי קיים מעל הקרקע ו- 1,061.6 מ״ר שטחי שרות קיימים מעל הקרקע ו- 892 מ״ר שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע ו - 152 מ״ר שטח שרות מוצע מעל הקרקע ובנוסף 11,131 מ״ר קיימים לשירות עבור חניה ומחסנים תת קרקעיים.

ד. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.

ה. קביעת השימושים בשטח למסחר ומגורים.

ו. קביעת מספר יחידות הדיור ל- 82 בתא שטח 01 ו- 88 בתא שטח 02.

ז. קביעת מספר הקומות המירבי ל- 12 קומות מעל ל- 3 קומות תת״ק בתא שטח 01 ו- 5 קומות מעל 2 קומות חניה קיימות בתא שטח 02.

ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

<u>הוראות פיתוח</u> :

א. בד בבד עם הגשת היתר בניה למגרשי המגורים תהיה הגשת תכנית לפיתוח השטח בתא שטח מספר 3 בתכנית זו, לאישור מחלקת הגננות.

ב. תנאי לטופס אכלוס בבניין מס׳ 1 הינו ביצוע הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים בתא שטח מס׳ 03.

ג. השטח הציבורי יופקע ע״י העירייה.

<u>הוראות בינוי</u> :

ד. תא שטח 01 : תותר הקמת בניין בן 12 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות, כאשר קומת הקרקע הינה קומה מסחרית, בהתאם לנספח הבינוי.

ה. שתי הקומות העליונות יבנו בנסיגה של 8 מטר לכיוון החזית הפונה לדרך רמאללה בהתאם לנספח הבינוי.

ו. תכסית בנייה מעל קומת המסחר לא תעלה על 35%.

ז. בחזית הפונה לדרך רמאללה תבנה ארקאדה בהתאם למפורט בסעיף 4.2.2 ט להלן.

זכויות בניה לתא שטח 01 :

שימוש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
חניון				5,493 מ"ר	
מסחר	469 מ"ר	169 מ"ר			
מגורים	4,811 מ"ר	1,859 מ"ר			
סה"כ	5,280 מ"ר	2,028 מ"ר		5,493 מ"ר	12,801 מ"ר

9.5. <u>תכנית 523928:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 8001 מיום 21/11/2018 (פרסום אחרון בעיתונות ביום 7/12/2018).

התכנית חלה על שטח של 3,210 מ"ר.

מטרות התכנית הינן, בין היתר, כדלקמן :

הקמת מגדל עירוני למגורים, מסחר, תעסוקה ושטח בנוי לצרכי ציבור.

עיקרי הוראות התכנית הינן, בין היתר, כדלקמן :

א. שינוי יעוד מאזור מגורים ומסחר לאזור מגורים, מסחר, מוסדות ומבני ציבור.
ב. קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה משולב למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לנספח הבינוי.
ג. קביעת שטחי בניה מירביים.
ד. קביעת קווי בניין חדשים.
ה. קביעת מס' יח"ד ל- 104 יח"ד מתוכן 20% יח"ד קטנות.
ו. קביעת מספר הקומות ל- 18 קומות מעל 6 קומות תת קרקעיות.
ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להוצאת היתר בניה.
ט. קביעת הוראות בגין בניין/גדרות להריסה.
י. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
יא. קביעת הוראות בגין שטח זיקת הנאה.
יב. קביעת הוראות בגין ארקדה.
יג. קביעת השימושים בשטח למסחר, תעסוקה, משרדים, מגורים ומוסדות ומבני ציבור.
יד. קביעת הוראות להפקעה ציבורית.
טו. קביעת הוראות עבור שטח בנוי לצרכי ציבור וקביעת הוראות להקמתו.

טז. קביעת הוראות עבור שטח ציבורי פתוח.

<u>שימושים</u>:

קומת הקרקע: מסחר בחזית הפונה לדרך שועפאט ובחזית הפונה לזיקת הנאה. גן ילדים בחזית האחורית הפונה לגינה הציבורית.

קומות א', ב' ו- ג': מסחר, תעסוקה, משרדים, רווחה, קהילה ובריאות.

קומות ד' ומעלה: מגורים.

קומה 1 -: מסחר, חניה ומחסנים.

קומות 2- עד 6-: חניה ומחסנים.

<u>בין יתר הוראות הבינוי</u>:

א. יבנה מגדל בן 18 קומות מעל הקרקע (10 קומות מעל קומות המסד).

ב. מסד הבניין יבנה בארבע קומות בחזית הקדמית הפונה לדרך שועפאט וב- 8 קומות לחזית האחורית הפונה לגינה הציבורית.

ג. קומת הקרקע בחזית הפונה לדרך שועפאט תשמש למסחר בלבד.

ד. שטח קומה מירבי במגדל מהקומה התשיעית ומעלה לא יעלה על 600 מ"ר.

ה. 20% מיחידות הדיור בשטח התכנית יהיו בשטח מירבי של 80 מ"ר כולל מרפסות וממ"ד.

<u>פרוגרמה לשטחי ציבור</u>

א. בקומת הקרקע כמסומן בנספח הבינוי בצבע חום מיועד שטח בהיקף של 130 מ"ר עבור גן ילדים ובנוסף חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר.

ב. בקומה א' כמסומן בנספח הבינוי בצבע חום מיועד שטח בהיקף של 200 מ"ר לשימושי רווחה, קהילה ובריאות.

ג. השטחים הציבוריים כאמור יבנו במלואם ובשלמות לרבות מעטפת הבניה הכוללת ציפוי אבן כדוגמת הבניין, חלונות, סורגים, קירות בידוד טרמי וחיבור לתשתיות כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.

ד. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.3 להלן (הפקעה לצרכי ציבור). השימוש הציבורי בשטח מחייב וכל סטיה משימוש זה תהא סטיה ניכרת.

ה. תכנון השטחים הנ"ל והקמתם יהא בפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.

<u>זיקת הנאה</u>:

זיקת הנאה להולכי רגל:

<u>שימושים</u>:

נטיעת עצים, גינון, מעברים ושבילי הולכי רגל, ספסלי גן, תאורה ועמודי תאורה, קווי תשתית תת קרקעיים.

הוראות הפיתוח:

השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח פרטי פתוח ללא מגבלה כלשהי.

שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר, כשטח פתוח, בד בבד עם בניית המבנה.

פיתוח שטח זיקת ההנאה יהא בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. פיתוח השטח יהיה בהמשך רציף באופן שיאפשר מעבר בין דרך שועפט לגינה הציבורית ממזרח.

מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש.

זכויות בניה לתא שטח 1:

שימוש	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
חניון				8,646 מ"ר	8,646 מ"ר
מגורים	9,922 מ"ר	637 מ"ר			10,559 מ"ר
מסחר	2,155 מ"ר	250 מ"ר	1,078 מ"ר	17 מ"ר	3,500 מ"ר
תעסוקה	2,286 מ"ר	102 מ"ר			2,388 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	330 מ"ר				330 מ"ר
סה"כ	14,693 מ"ר	989 מ"ר	1,078	58,663 מ"ר	25,423 מ"ר

10. רישוי

מצב קודם

לא נמצאו היתרי בניה בנכס ובהתאם לנצפה בעת הביקור לא קיים בשטח הנכס בינוי מהותי.

מצב חדש

בהתאם לתכנית בקשה להיתר, הסרוקה באתר הועדה המקומית וטרם הוגשה לאישור הועדה המקומית, עולים הפרטים כדלקמן:

מבוקשת בניית בניין חדש בן 18 קומות לשימושים של מסחר, משרדים ומגורים.

- שטח מגרש - 2,282 מ"ר.
- שטח עיקרי למגורים - 7,926.68 מ"ר (קומות 4-17).
- שטח עיקרי למשרדים - 2,055.63 מ"ר (קומות קרקע + 2-3).
- סה"כ עיקרי למסחר - 2,487.57 מ"ר (השטח מחולק ל 4 מפלסים שונים).
- בנייני ציבור - 318.34 מ"ר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סה״כ שטח עיקרי	-	12,749.55 מ״ר.
ממ״ק מוצע	-	471.64 מ״ר.
ממ״מ מוצע	-	245.32 מ״ר.
חניה	-	6,358.10 מ״ר ב-6 קומות תת קרקעיות.
אחסנה	-	1,469.99 מ״ר כולל שטח עילי ושטח תת קרקעי.
שטח עזר למסחר	-	106.28 מ״ר

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מס׳ תכנית	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה ללא שטחי ממ״ד	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקש
3974	₪ 1,025,325	₪ 512,663	ל״ר	[4]₪ 111,340	[5]₪ 55,670
52639	₪ 2,765,284	₪ 1,382,642	₪ 1,210,382	0	0
523928	₪ 19,030,790	₪ 9,515,395	₪ 9,400,089	0	0

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

11.1. תכנית 3974

תחשיב שני הצדדים בנוי בהתאם לשווי מצב חדש כאשר ההשבחה מהווה 8-10% משווי זה, בגין מרכיב הזמינות בלבד.

[4] בהתאם לתחשיב מתוקן שהוצג בעת הדיון שנערך, בשומה המקורית שהוגשה הוערכה ההשבחה בסך של 11,134 ₪.

[5] בהתאם לתחשיב מתוקן שהוצג בעת הדיון שנערך, בשומה המקורית שהוגשה הוערך ההיטל בסך של 5,567 ₪.

א. <u>עמדת המשיבה</u>

<u>שווי מ״ר מבונה</u>:

שמאי המשיבה הציג מס׳ שומות מכריעות למועד תכנית 3456 א׳ בשנת 1999.

גו״ח	שמאי מכריע	צפיפות בניה	שווי מ״ר מבונה
30549/14	גבע בלטר	50%	₪ 1,250
30550/20	מנחם מלוכנא	75%	₪ 1,300
30577/60	בצלאל קציר	50%	₪ 1,250

בהתאם לשומות אלו הוא קובע שווי מ״ר מבונה של 1,350 ₪/מ״ר.

שמאי המשיבה ציין, כי כלל השומות שהוצגו על ידי הצדדים הינן למועד קובע מוקדם יותר כאשר בשנים אלו השוק היה במגמת עליה. כמו כן, הוא מציין כי ערכי השווי שהוצגו בשומת המבקשת הינם משכונת בית חנינה שהינה שכונה פחות טובה משכונת שועפט ולכן יש לבצע התאמה למיקום. מיקום הנכס הינו מיקום מרכזי ולכן עדיף.

<u>דחיה למימוש</u>:

שמאי המבקשת קובע מקדם 0.9.

<u>שווי חצר</u>:

בהתייחס לתחשיב שמאי המבקשת בעניין שווי חצר במצב התכנוני הקודם השיב שמאי המשיבה כי במדרגה זו מדובר על בנייה של קרוב ל 4,000 מ״ר, כלומר אנו נמצאים בפרויקט בעל מאפיינים של בניה רוויה בעוד שמקדם השווי שנקבע תואם לשווי חצר בבנייה צמודת קרקע. לגישתו בבניה רוויה אין להביא בחשבון שווי זה וככל שקיים שווי לחצר הרי שהשווי הבסיסי מגלם את שוויה.

<u>עלות עודפת לחניה</u>:

שמאי המשיבה טוען, כי עלות עודפת לבניית חניה תת קרקעית הינו ההפרש בין עלות הבניה של מקום החניה לבין שוויו ולא כלל עלות הבניה שלה, כפי שהציג שמאי המבקשת, שאם כך הדבר הרי שאין שווי לחניה.

הדבר נכון במיוחד במיקום כמו דרך רמאללה שהינו עורק התחבורה הראשי בשכונת שועפט, שבתכנית מס׳ 3974 נבנים לצידה הן שטחי מסחר והן שטחי תעסוקה בנוסף לשטחי המגורים ושהחניה הינו מוצר נלווה לשטחים אלו. כמו כן, הוא מציין כי הפיצוי, ככל שנדרש, בגין בניית החניה הינו בהגדלת זכויות הבניה מ 100% ל 120% למי שבונה חניון תת קרקעי.

<u>הפחתה להיקף עסקה</u>:

שמאי המשיבה מקבל את טענת שמאי הבעלים כי יש להפחית 5% בגין היקף עסקה במדרגת השבחה זו מאחר ובמדרגת ההשבחה הבאה אף הוא הפחית מקדם זה וככל הנראה מדובר בטעות סופר בשומתו.

<u>תחשיב</u>:

שטח מגרש לחישוב זכויות - 3,100 מ"ר.

יעוד	זכויות בניה	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	25%	775 מ"ר	₪ 1,755	₪ 1,360,125
משרדים	25%	775 מ"ר	₪ 1,080	₪ 837,000
מגורים	70%	2,170 מ"ר	₪ 1,350	₪ 2,929,500
סה"כ	120%	3,720 מ"ר		₪ 5,126,625
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 10,253,250
סה"כ שווי מצב קודם	0.9			₪ 9,227,925
השבחה				₪ 1,025,325
היטל השבחה				₪ 512,663

<u>הערה</u>:

נראה, כי חלה בשומת המשיבה טעות טכנית תחשיבית אשר חיברה את סה"כ השווי פעמיים.

תיקון טעות טכנית זו ותיקון ההפחתה להיקף עסקה כפי שצויינה במסגרת הדיון תביא לתוצאה כדלקמן:

השבחה - ₪ 487,030

היטל השבחה - ₪ 243,515

ב. <u>עמדת המבקשת</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

המבקש מציג מס' שומות מכריעות בחלקן למועד תכנית 3456 א' בשנת 1999 וחלקן למועד תכנית 3458 א' בשנת 1998.

גו״ח	מועד	שמאי מכריע	צפיפות בניה	שווי מ״ר מבונה
30551/24	2/8/1999	שאול אשרת	50%	₪ 1,100
30551/24	2/8/1999	שאול אשרת	75%	₪ 950
30611/58	26/1/1998	דורית פריאל	50%	₪ 1,150
30611/71	26/1/1998	דורית פריאל	50%	₪ 1,150
30610/133,135	26/1/1998	מנחם מלוכנא	75%	₪ 1,100
30605/106/7	26/1/1998	לבנה אשד	75%	₪ 1,000
30607/14	26/1/1998	אמנון נזרי	75%	₪ 900
30607/4	26/1/1998	תמיר שדה	75%	₪ 975
30607/4	26/1/1998	תמיר שדה	120%	₪ 875
30607/28	26/1/1998	משה נדם	75%	₪ 1,100

בהתאם לשומות אלו הוא קובע שווי מ״ר מבונה של 1,000 ₪/מ״ר.
במהלך הדיון ציין שמאי המבקשת כי באוקטובר 2000 היו מהומות ולפיכך האמירה כי השווי עלה בין השנים 1998 למועד הקובע ב 11/2001 אינה נכונה אלא להפך. בניגוד לדעת שמאי המשיבה, הוא סבור שהשווי בחלקים הפנימיים של השכונה גבוה יותר מאשר בצירי התנועה המרכזיים שהינם רועשים.

<u>דחיה למימוש</u>:
שמאי המבקשת קובע מקדם 0.92 המבטא דחיה של שנתיים באחוז היוון של 4% לשנה.

<u>שווי חצר</u>:
שמאי המבקשת מביא בחשבון במצב התכנוני הקודם שווי חצר במקדם 25% ובהתייחס לשטח של 930 מ״ר. שווי זה מבטא לשיטתו שווי גינה בבניין מגורים.

<u>עלות עודפת לחניה</u>:
שמאי המבקשת קובע, כי לאור הצורך בבניה של חניון תת קרקעי נוצרת עלות עודפת. העלות העודפת חושבה בהתאם ל 57 מקומות חניה ועלות של 45,000 ₪ למקום חניה בהתאם לעלות בניה של 1,500 ₪/מ״ר*30 מ״ר למקום חניה ממוצע.

<u>הפחתה להיקף עסקה</u>:
שמאי המשיבה קובע הפחתה של 5% בגין היקף עסקה.

<u>תחשיב</u>:

שטח מגרש לחישוב זכויות - 3,100 מ״ר.

שטח לחישוב חצר - 930 מ״ר.

יעוד	זכויות בניה	שטח עיקרי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחר	25%	775 מ״ר	₪ 1,300	₪ 1,007,500
משרדים	25%	775 מ״ר	₪ 800	₪ 620,000
מגורים	70%	2,170 מ״ר	₪ 1,000	₪ 2,170,000
סה״כ	120%	3,720 מ״ר		
חצר-מקדם 25%			₪ 1,000	₪ 232,500
סה״כ שווי מצב חדש לפני הפחתות				₪ 4,030,000
הפחתה לעלות חניה עודפת				₪ 2,565,000
הפחתה לגודל	0.95			
סה״כ שווי				₪ 1,391,750
סה״כ שווי מצב קודם	0.92			₪ 1,280,410
השבחה				₪ 111,340
היטל השבחה				₪ 55,670

ג. <u>הכרעה</u>

<u>שווי מ״ר מבונה</u>:

בחנתי את השומות המכריעות שהוצגו ע״י הצדדים ובנוסף אותרו עוד מספר שומות מכריעות בשכונות שועפט ובית חנינה.

גו״ח	שמאי מכריע	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
30611/101	נאוה סירקיס	תכנית 6671 לשנת 2002	₪ 920
30607/17	נאוה סירקיס	תכנית 3458 א׳ לשנת 1998	₪ 1,100
30548/24	בצלאל קציר	תכנית 3458 א׳ לשנת 1998	₪ 1,400

כפי שניתן לראות קיימת בין השומות המכריעות שונות גדולה.

חלק ניכר מהנכסים נשואי השומות המכריעות שהוצגו מוכרים לי אישית ומיקומן של מרביתן הינו בחלקים פנימיים של שכונת בית חנינה. שמעתי את טענות הצדדים לגבי יתרונות/חסרונות מיקום הנכס הנדון ביחס לשומות אלו. אני סבור ששכונת שועפט, בטח שבמועד קובע זה הינה שכונה מפותחת יותר משולי שכונת בית חנינה ומכאן שהיא מהווה אזור מבוקש יותר למגורים.

בהתאם לשומות אלו, לאחר ביצוע התאמות למיקום ולצפיפות אני קובע שווי מ"ר מבונה בסיסי של 1,200 ₪/מ"ר ושווי מ"ר מבונה בהתייחס למגורים מעל קומה מסחרית בשיעור מופחת של 10%, קרי, שווי מתואם של 1,080 ₪/מ"ר.

<u>לעניין שווי מ"ר מסחרי</u>:

רצ"ב שומות מכריעות במיקומים ברי השוואה:

גו"ח	שמאי מכריע	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
30615/15	ניקי פרימו	תכנית 3457 א' לשנת 1996	1,970 ₪
30607/4	תמיר שדה	תכנית 3458 א' לשנת 1998	1,500 ₪

לאחר התאמה למיקום מסחרי טוב ניתן לקבוע בנכס זה שווי בסיסי בייעוד למסחר של 2,000 ₪/מ"ר.

שווי משרדים נקבע לכ - 1,000 ₪ למ"ר בהתאם לשומות שצויינו ובחלקן הוערכו גם שטחי משרדים בכ - 1,000 ₪/מ"ר+/-.

<u>דחיה למימוש</u>:

הפער בין במקדם הדחיה שקבע שמאי המבקשת שהינו 0.9 לבין המקדם שקבע שמאי המבקשת שהינו 0.92 הינו פער זניח. אינני סבור כי שיעור ההיוון הראוי בשנת 2001 היה 4% ולפיכך אני קובע כי המקדם הנכון יותר הינו 0.9. יצויין, כי מקדם זה כבר אומץ בשומות מכריעות רבות באזור כמקדם לזמינות.

<u>שווי חצר</u>:

מבחינת אופי הנכס הניתן לבניה על פי התכנית עולה, כי הבינוי הינו בינוי של 5 קומות כאשר קומת הקרקע מהווה קומה מסחרית. בבינוי מסוג זה לא קיימת אפשרות פרקטית להצמדת גינות לדירות גן ו/או ביצוע פעולות אשר יקנו זכויות ליחידות המגורים בקרקע מוצמדת. משכך הרי שכלל השטח המדובר מהווה לכל היותר גינה משותפת של הבניין. בבניין מבניה רוויה שווי חצר שכזו הינו מגולם בשווי מ"ר בנוי וממילא זניח. יצויין, כי בבניין מבניה רוויה בו קומת הקרקע הינה מסחרית יתרונות חצר זו אף קטנים יותר.

מבחינת השומות המכריעות שהוצגו עולה, כי לא בוצעה בהן הפרדה של שווי חצר משותפת בנפרד משווי מ״ר מבונה.
לאור כל האמור אינני רואה מקום לקביעת שווי נוסף לחצר מעבר לשווי המגולם בערכי הקרקע הבסיסיים שנקבעו.

<u>עלות עודפת לחניה</u>:
בחנתי את טענת שמאי המבקשת בעניין עלויות חניה עודפות במצב התכנוני החדש וכנגזרת מכך במצב התכנוני הקודם.
בהתאם לגישתו ההפחתה בגין עלות חניה עודפת הינה 2,565,000 ₪.
תכנית מס׳ 3974 קובעת תוספת שטחי בניה של 120% במקום 100% במידה ותבנה חניה תת קרקעית.
מכאן שבהנתן שטח תוספת של 620 מ״ר בשווי של 1,080 ₪/מ״ר הרי שתרומת הבניה הנוספת הינה בשיעור של כ - 670,000 ₪ (בהתאם לשווי שנקבע בשומת שמאי המבקשת מתקבל שווי של 620,000 ₪) כך שלכאורה השימוש הטוב והיעיל בשומתו הינו שלא לבנות את תוספת הבניה ששוויה 670,000 ₪ וגוררת עלויות עודפות בשיעור של כמעט פי 4 מתרומתה.
שבסביבה בה לא קיימת מצוקת חניה, נכון למועד הקובע, קיים הבדל בין מצב בו בעלי הקרקע נדרשים למצוא פתרון חניה ע״פ התקן, ללא הוראה מפורשת כי עליהם למקמו בתת הקרקע, לעומת מצב בו זכויות הבניה כפופות להקמת חניה תת קרקעית.
אומדן השווי, בשני המקרים, מביא בחשבון קיומן של עלויות עודפות לחניה, באם קיימות, אולם במצב בו קיים ״אילוץ״ למקם את החניה במרתף, יש להניח כי עלות ההקמה גבוהה יותר, מה שיוצר עלויות עודפות ניכרות.
במקרה דנן, כשקיים קשר ישיר בין חיוב הבעלים למקם את החניה בתת הקרקע, לתמורה המתקבלת כתוספת זכויות בניה, נראה כי ההוראה נבעה מתוך הכרה בעובדה כי קיימות עלויות עודפות שכאלו, אך עם זאת סביר שתוכננה כך שתוספת השווי לא תקוזז במלואה מול תוספת הזכויות שאז לא יתרום סעיף זה לקידום בניית חניונים תת קרקעיים.
לאור עירוב השימושים בבניין קיימת סבירות שחלק מהחניות המשוייכות לשטחי המסחר ולשטחי המשרדים יצרו עלויות עודפות פחותות בהיותן ברות השכרה כחלק מנכס עסקי ואילו החניות המשוייכות ליחידות הדיור גורמות לעלויות עודפות בהיותן צמודות ליחידות. לאור האפשרות לבנות את כלל היחידות בקומת חניון אחת תובא

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בחשבון עלות עודפת בשיעור של כ - 20,000 ₪ למקום חניה עבור כ - 22 חניות בלבד המשוייכות למרכיב המגורים, סה"כ עלות החניה העודפת מוערך בכ - 440,000 ₪.

<u>הפחתה להיקף עסקה</u>:

שמאי הצדדים מסכימים, כי המקדם הראוי להיקף עסקה במקרה הנדון הינו 0.95. מקדם זה הינו בגבולות הסביר ויוצר דרוג הגיוני של הפחתות להיקף עסקה במדרגות ההשבחה השונות ולפיכך אני מאמץ אותו.

11.2. <u>תכנית 52639</u>

א. <u>עמדת המשיבה</u>

<u>שווי למ"ר</u>:

<u>מגורים</u>:

הוצגו נתוני שומות מכריעות למועדים קובעים בשנים 2014-2016 כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	אחוזי בניה	שווי מ"ר מבונה
אמנון נזרי	30551/45	103%	2,400 ₪
דורית פריאל	30549/12	50%	3,600 ₪
מוטי דיאמנט	30555/20	112%	2,700 ₪
מוטי דיאמנט	30555/20	139%	2,500 ₪
נאוה סירקיס	30549/110	135.5%	3,000 ₪
נאוה סירקיס	30549/110	הקלה	3,000 ₪
נאוה סירקיס	30549/16	הקלה	2,900 ₪
שושי שרביט שפירא	30551/48	הקלה	2,500 ₪
תמיר שדה	30549/97	הקלה	2,700 ₪

שווי מ"ר מבונה נקבע ל-3,000 ₪/מ"ר בצפיפות של 120% ו-2,700 ₪/מ"ר בצפיפות של 170%.

<u>מסחר</u>:

הוערך בתוספת 50% ביחס למגורים שנקבעו בצפיפות של 120% זאת בעקבות הגדלת יח"ד במתחם, דבר המביא לתוספת תנועה בשטח המסחר ולכן קיימת בשומתו שונות במקדמי ההתאמה למסחר בין התכניות השונות.

משרדים:

הוערכו בהתאם לפסיקת השמאי המכריע תמיר שדה לתכנית 7615 למועד 9/10/2010, שם נקבע שווי של 2,200 ₪, לשווי זה ניתנה תוספת של 10% בגין התאמה למועד הקובע.

שווי חצר:

שמאי המשיבה חוזר על הטענות כפי שהוצגו בתכנית 3974.

עלות עודפת לחניה:

שמאי המשיבה מציין, כי ההפחתה בוצעה בהתאם לפסיקה של השמאית המכריעה נאוה סירקיס בתיק אחר, כאשר הוא סבור שההפחתה שנקבעה הינה על הצד הגבוה. לשיטתו, עלות חניה הינה כ - 80-85,000 ₪ למקום חניה והשווי הינו 55-60,000 ₪ למקום חניה כך שהעלות העודפת למקום חניה הינה בסביבות 20,000 ₪ למקום חניה.

התחשיב בפועל מבוסס על שומה מכרעת של נאוה סירקיס בבית חנינה לפיכך בוצעה הפחתה של 28,000 ₪/מקום חניה, שהינה הפחתה על הצד הזהיר.

מס' החניות חושב לפי 90 מקומות חניה וזאת בהתאם לנספח הבינוי של התכנית.

הפחתה להיקף עסקה:

שמאי המשיבה טוען, כי בשל העובדה שהתכנית מוסיפה כ-1,500 מ"ר עיקרי בלבד הפחתה להיקף עסקה של 10% משקפת נכונה תוספת זו. במצב התכנוני הקודם הובאה בחשבון הפחתה של 5% בהתאם לקביעה במדרגת ההשבחה הקודמת.

תוספת שווי לקומות גבוהות:

לטענת שמאי המשיבה בניה לגובה שהינה שונה מהבניה המקובלת בסביבת הנכס יוצרת מוצר ייחודי בשוק הנהנה מנוף פתוח לפיכך הובאה בחשבון תוספת של 2% בגין מרכיב זה המהווה בכ- 0.5% בשווי הבנוי.

עלות פיתוח שטחים ציבוריים:

לעניין זה מפנה שמאי המשיבה לערר (ים) משהור משאהרה נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים שם נקבע, כי בהעדר בסיס חוקי להטלת חיוב בביצוע מטלות ציבוריות על היזם, החובה לביצוען מוטלת על הרשות המקומית.

כמו כן, הוא מפנה להחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז תל אביב בה נכתב, בין היתר:

> **באופן עקרוני אם מוסד התכנון סבור כי מבחינה תכנונית, כתנאי לאישור זכויות עודפות בתכנית עצמה, יש צורך להבטיח את מימושן של מטלות ציבוריות שונו..., בסמכותו לקבוע בתכנית כי מימוש התכנית יותנה במילוי תנאים אלה. עם זאת תכנית לא נועדה לקבוע**

הסדרים קנייניים והסכמיים בדבר ביצוע המטלות, ולפיכך אינה עוסקת בזהות מבצע המטלות ובאופן שבו ימומנו, אלא בהוראות התכנוניות בלבד."

הוא מציין כי בתקנון התכנית נכתב כי ביצוע המטלות הינו תנאי לקבלת טופס אכלוס, אולם לא נכתב שעל היזם לבצע את המטלות הללו. לטענתו על היזם לפנות לועדה המקומית ולהסדיר את נושא פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים, המחלקה הליטל השבחה אינה המקום המתאים לכך.

במענה לבקשת שמאי המבקשת כי תמסר התחייבות של הועדה המקומית על אי דרישה של פיתוח המטלה הציבורית על חשבון היזם, השיב שמאי המשיבה כי הדבר אינו בסמכותו.

<u>תחשיב</u>:

שווי מצב קודם:

שטח מגרש לחישוב זכויות - 3,100 מ"ר.

יעוד	זכויות בניה	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	25%	798 מ"ר	₪ 3,900	₪ 3,113,175
משרדים	25%	798 מ"ר	₪ 2,420	₪ 1,931,765
מגורים	70%	2,335 מ"ר	₪ 3,000	₪ 7,005,000
סה"כ	120%	3,932 מ"ר		
עלות עודפת לחניה				(1,596,000)
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 10,453,930
הפחתה להיקף עסקה	0.95			₪ ***9,931,243***

שווי מצב חדש:

יעוד	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	499	100%	₪ 4,500	₪ 2,245,500
מגורים קומות 2-3	1,000	95%	₪ 2,700	₪ 2,565,000
מגורים קומות 4-5	1,000	100%	₪ 2,700	₪ 2,700,000
מגורים קומות 6-10	2,481	108%	₪ 2,700	₪ 7,201,103
מגורים קומות 11-12	660	108%	₪ 2,700	₪ 1,915,650

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סה"כ	5,640			
עלות עודפת לחניה				(2,520,000)
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 14,107,253
הפחתה להיקף עסקה	0.9			₪ **12,696,527**

השבחה - 2,765,284 ₪

היטל השבחה - 1,382,642 ₪

<u>תחשיב בפטור ממ"ד</u>:

שווי מצב קודם:

שטח מגרש לחישוב זכויות – 3,100 מ"ר.

יעוד	זכויות בניה	שטח עיקרי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	25%	775 מ"ר	₪ 3,900	₪ 3,022,500
משרדים	25%	775 מ"ר	₪ 2,420	₪ 1,875,500
מגורים	70%	2,170 מ"ר	₪ 3,000	₪ 6,510,000
סה"כ	120%	3,720 מ"ר		
עלות עודפת לחניה				(1,596,000)
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 9,812,000
הפחתה להיקף עסקה	0.95			₪ **9,321,400**

שווי מצב חדש:

יעוד	שטח	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ שווי
מסחר	469	100%	₪ 4,500	2,110,500
מגורים קומות 2-3	940	95%	₪ 2,700	2,411,100
מגורים קומות 4-5	940	100%	₪ 2,700	2,538,000
מגורים קומות 6-10	2,331	108%	₪ 2,700	6,765,728
מגורים קומות 11-12	600	108%	₪ 2,700	1,741,500
סה"כ	5,280			

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

עלות עודפת לחניה				(2,520,000)
סה"כ שווי מצב חדש				13,046,828
הפחתה להיקף עסקה	0.9			**11,742,145**

השבחה - 2,420,745 ₪

היטל השבחה - 1,210,372 ₪

ב. <u>עמדת המבקשת</u>

<u>שווי למ"ר</u>:

הוצגו נתוני שומות מכריעות למועדים קובעים בשנים 2013-2014 כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	אחוזי בניה	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	30549/98	112.5%	2,200 ₪
שושי שרביט שפירא	30551/48	120%	2,500 ₪
שושי שרביט שפירא	30559/55	103%	2,500 ₪
שושי שרביט שפירא	30612/145	75%	2,500 ₪
שושי שרביט שפירא	30607/23	112.5%	2,200 ₪
נאוה סירקיס	30550/7	103%	2,600 ₪
נאוה סירקיס	30611/48	75%	2,735 ₪
נאוה סירקיס	30611/103	75%	2,700 ₪
משה נדם	30614/84	112.5%	2,700 ₪
שאול אשרת	30611/83	75%	2,650 ₪
גבע בלטר	30607/65	75%	2,200 ₪
גבע בלטר	30610/29	75%	2,700 ₪
גבע בלטר	30610/2	50%	2,800 ₪
אייל יצחקי	30549/26	228%	2,200 ₪

שווי מ"ר מבונה נקבע ל-2,200 ₪/מ"ר בצפיפות של 120% ו-1,760 ₪/מ"ר בצפיפות של 231% (הפחתה של 20%).

מסחר:

הוערך בתוספת 30% ביחס למגורים שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת.

משרדים:

הוערכו במקדם 80% משווי מגורים.

שווי חצר:

שמאי המשיבה חוזר על הטענות כפי שהוצגו בתכנית 3974.

עלות עודפת לחניה:

שמאי המבקשת מבצע הפחתה לעלות עודפת לחניה במצב התכנוני הקודם לפי 45,000 ₪/מקום חניה עבור 57 מקומות ובמצב התכנוני החדש עלות עודפת של 45,000 ₪/מקום חניה לפי 117 מקומות חניה וזאת בהתאם לתקן החניה שנקבע בתכנית 5166 ב'.

הפחתה להיקף עסקה:

שמאי המבקשת טוען, כי בשל היקף הבינוי המוצע בשטח, גובה הבניין ומורכבות הפרוייקט יש לבצע הפחתה להיקף עסקה של 15%.

תוספת שווי לקומות גבוהות:

לא מביא בחשבון תוספת בגין דירות גבוהות.

עלות פיתוח שטחים ציבוריים:

שמאי המבקשת קובע, כי עלות המטלה הציבורית תחול על היזם וקובע את עלותה לסך של 550,000 ₪. לעניין זה צורף מסמך חתום ע"י המהנדס פואד דקאק, שבו צויין כי עלות המטלה הינה 550,000 ₪ בהתבסס על עלות של 500-600 ₪/מ"ר.

במהלך הדיון הוא ציין כי בתקנון התכנית יש הוראה לגבי הפרשה לשצ"פ שזה תנאי לטופס אכלוס, כלומר היזם צריך לבצע את הפיתוח של השצ"פ. לטענתו העירייה רוצה את השטח ורוצה שהבעלים יפתחו אותו אבל לא מוכנה לתת לגבי זה מסמך רשמי. הוא הציע שאם הועדה המקומית טוענת שאין צורך בפיתוח השצ"פ על חשבון הבעלים אז שתמסור התחייבות על כך והמבקשת תוותר על הטענה היות וכאשר העלות יורדת מההשבחה ולא מהיטל ההשבחה ממילא היזם משלם על חשבונו מחצית מהעלות בעוד שאם הועדה המקומית תבצע את הפיתוח הוא לא ישלם כלום וזה עדיף לו מבחינה כלכלית. כמו כן הוא ציין, כי לא זו בלבד שהיזם יפתח את השצ"פ אלא גם רשום שמי שאמור לתחזק את זה לאורך כל השנים הבאות זה היזם, מדובר על אחזקת השטח לנצח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיב</u>:

שווי מצב קודם:

שטח מגרש לחישוב זכויות – 3,100 מ״ר.

יעוד	זכויות בניה	שטח	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחר	25%	775 מ״ר	₪ 2,860	₪ 2,216,500
משרדים	25%	775 מ״ר	₪ 1,760	₪ 1,364,000
מגורים	70%	2,170 מ״ר	₪ 2,200	₪ 4,774,000
סה״כ	120%	3,720 מ״ר		
חצר				₪ 511,500
עלות עודפת לחניה				(2,565,000)
סה״כ שווי מצב קודם				₪ 6,301,000
הפחתה להיקף עסקה	0.95			₪ **5,985,950**

שווי מצב חדש:

יעוד	שטח	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחר	469	₪ 2,860	₪ 1,341,340
מגורים מעל מסחר[6]	1,000	₪ 1,584	₪ 1,584,000
מגורים נותרים	3,811	₪ 1,760	₪ 6,707,360
עלות עודפת למטלת פיתוח שצ״פ			(550,000)
עלות עודפת לחניה			(5,265,000)
סה״כ שווי מצב חדש			₪ 3,817,700
הפחתה להיקף עסקה	0.85		₪ **3,245,045**

השבחה - אין

היטל השבחה - אין

[6] הפחתה של 10% בגין מגורים על מסחר.

ג. הכרעה

שווי למ"ר:

מעבר לשומות שהוצגו על ידי הצדדים בחנתי שומות מכריעות נוספות כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	צפיפות
דורית פריאל	9/2/2015	30615/219	2,640 ₪	112.5%
נאוה סירקיס	20/5/2015	30611/103	3,250 ₪	75%
משה נדם	17/6/2015	30611/81	2,800 ₪	112.5%
שושי שרביט שפירא	18/10/2014	30615/64	2,550 ₪	75%
גד נתן	18/10/2014	30615/89	2,500 ₪	75%
בועז קוט	18/10/2014	30615/104	2,700 ₪	75%
אייל יצחקי	18/10/2014	30615/105	2,450 ₪	75%
שושי שרביט שפירא	18/10/2014	30615/64	2,550 ₪	75%
נורית ג'רבי	18/10/2014	30615/85	2,500 ₪	75%
נאוה סירקיס	4/1/2014	30615/112	2,550 ₪	75%
דנה שיחור	18/10/2014	30615/111	2,375 ₪	75%

לאור האמור ניתן לקבוע בהתאמה למועד ולמיקום שווי של 2,750 ₪/מ"ר במצב התכנוני הקודם ו - 2,500 ₪/מ"ר במצב התכנוני החדש. (שווי הכולל כבר הפחתה בגין מגורים מעל מסחר).

משרדים:

ככלל יש לתת עדיפות לפסיקות ולעסקאות השוואה ביעוד הספציפי ולא לבצע התאמות ממגורים למסחר/משרדים שהיחס ביניהם אינו אחיד ותלוי מקום.

רצ"ב נתוני שכירות ממוצעים למשרדים בא.ת הר חוצבים בהתאם לדו"חות חברת נת"מ הסוקרת את דמי השכירות למשרדים במקומות שונים בארץ לאורך תקופה:

מחצית ראשונה של שנת 2015 - 64.92 ₪/מ"ר

מחצית שניה של שנת 2015 - 69.42 ₪/מ"ר

מחצית ראשונה של שנת 2016 - 68.51 ₪/מ"ר

מחצית שניה של שנת 2016 - 69.41 ₪/מ"ר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מספר דוגמאות לחוזים בתוקף במועד הקובע:

עיתון למשפחה שוכר ברמות מאיר-מרכז המדע שטח של 850 מ״ר בדמי שכירות של 58 ₪/מ״ר. סימנס שוכרת ברמות מאיר-מרכז המדע שטח של 1,285 מ״ר בדמי שכירות של 57 ₪/מ״ר. סיטי בוק שוכרת ברמות מאיר-מרכז המדע שטח של 744 מ״ר בדמי שכירות של 52 ₪/מ״ר. אורמקס שוכרת ברמות מאיר-מרכז המדע שטח של 2,917 מ״ר בדמי שכירות של 55 ₪/מ״ר.

חלק מהחוזים הינם חוזים לקראת סוף תקופתם.

מכל האמור ניתן לקבוע, כי דמי השכירות המתואמים למיקום הנכס הנדון למשרדים הינם כ-60 ₪/מ״ר.

שווי מ״ר בנוי - 60*12 / 0.08 = 9,000

הפחתת יזמות - 25%

הפחתת בניה - 5,500

יתרה למ״ר מבונה - 1,700 ₪/מ״ר

מסחר:

ככלל יש לתת עדיפות לפסיקות ולעסקאות השוואה ביעוד הספציפי ולא לבצע התאמות ממגורים למסחר/משרדים שהיחס ביניהם אינו אחיד ותלוי מקום.

רצ״ב פסיקות שמאים מכריעים לגבי שווי מסחר בסביבת הנכס.

שמאי מכריע	מועד קובע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
אייל יצחקי	20/1/2012	30615/173	3,100 ₪
שמואל רוזנברג	8/2013	30615/6	3,300 ₪
נורית ג׳רבי	25/11/2017	30615/85	4,600 ₪
גבע בלטר	3/2016	30610/4	4,750 ₪

לאור האמור ולאחר התאמות למועד ולמיקום המסחרי המרכזי של הנכס הנדון ניתן לקבוע שווי של 5,000 ₪/מ״ר.

שווי חצר:

לאור החלטתי במדרגת החיוב של תכנית מס׳ 3974, אין רלוונטיות לשווי חצר במדרגת ההשבחה הנוכחית הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>עלות עודפת לחניה</u>:

לא קיימת בין הצדדים מחלוקת לעניין עצם הצורך בהפחתת עלויות עודפות לחניה במדרגת השבחה זו. המחלוקת הינה לגבי כמות החניות כאשר שמאי המשיבה טוען כי יש לבצע הפחתה של 90 חניות בלבד בהתאם לנספח הבינוי בעוד ששמאי המבקשת טוען כי יש לבצע הפחתה של 117 חניות בהתאם לתקן חניה בתוקף. לגבי העלות העודפת קיימת מחלוקת האם יש להפחית סך של 28,000 ₪/מקום חניה כפי שבוצע בשומת המשיבה או 45,000 ₪/מקום חניה כבשומת המבקשת.

<u>לעניין כמות החניות לחישוב</u>:

מעיון בתחשיב השומה ובטבלת מאזן החניה בנספח הבינוי של התכנית עולה כי הפער בין שומות השמאים נובע מהתקן המיוחס ליחידות הדיור כאשר לגבי שטחי המסחר קיימת הסכמה. לעניין יחידות הדיור מוסכם על שני הצדדים כי יחושבו 82 יח״ד והפער נובע משיוך של 1 מקום חניה /יח״ד לעומת 1.33 מקומות חניה/יח״ד.

מעבר לעובדה כי כמות החניות נקבעה ומוצגת בנספח הבינוי של התכנית, בדקתי את התאמתה לתקן החניה. התכנית הנדונה קובעת זכויות בניה של 4,811 מ״ר למגורים, קרי שטח ממוצע ליח״ד של כ - 70 מ״ר כולל ממ״ד. מכאן שעפ״י התקן יש לשייך 1 מקום חניה /יח״ד ואין טעות בחישוב מאזן החניות בנספח הבינוי.

לאור האמור אני מקבל את גישת שמאי המשיבה כי יש לחשב כמות של 90 מקומות חניה בלבד.

<u>לעניין העלות העודפת למקום חניה</u>:

בעניין זה בניגוד לשומות הצדדים אני סבור שיש לאבחן בין סוגי החניות בפרוייקט. חניות המשוייכות לשימושים מסחריים ו/או משרדיים הינן מוצר סחיר יותר ובד״כ מקובל להשכירו למשתמש הסופי של החנות/משרד בנפרד מדמי השכירות של יחידת המסחר/משרד וזאת לעומת מחניות המשוייכות לדירות המגורים שלרוב נמכרות כחלק משווי היחידה ולאחר רישומן, ככל שיבוצע, קיים קושי בהעברתן בין היחידות השונות. מבדיקתי עולה, כי מקום חניה בא.ת הר חוצבים שהינו אזור המשרדים/מסחר הקרוב ביותר לנכס בו קיים מידע על השכרות של חניות הושכרו חניות בכ - 450 ₪/מקום חניה בשנים 2015-2016 וזאת בהתאם לסקרים שבוצעו ע״י חברת נת״מ ובהתאם לערכים המוכרים לי מאותה התקופה. נראה כי דמי השכירות הראויים לחניה בשימוש מסחרי בנכס הנדון יהיו בערכים דומים. היוון שכירות זו בשיעור היוון של 8% המבטא את הסיכון הנמוך בהנתן תקן בניה של מקום חניה אחד לכל 60 מ״ר מסחר ומקום חניה אחד לכל 280 מ״ר משרדים היוצר עודף ביקוש על היצע, מביא לשווי מהוון של כ - 67,500 ₪/מקום חניה, היוצר עלות עודפת פחותה למקומות חניה אלו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>לעניין החניות המשוייכות לשטחי המגורים</u>:

עיינתי בשומת השמאית המכריעה נאוה סירקיס עליה התבסס שמאי הועדה המשיבה, בשומה זו נקבע כי עלות חניה הינה 2,800 ₪/מ״ר ושווי מקום חניה הינו 60,000 ₪.
מבדיקת עלויות בניה במחירון דקל, עולה כי עלות חניון תת קרקעי לרבות חפירה ודיפון למועד הקובע הינו כ - 2,130 ₪/מ״ר ובתוספת אגרות פיתוח מתקבלת עלות של כ - 2,500 ₪/מ״ר במעוגל. שטח חניה תת קרקעית ממוצע במבנה מסוג זה הינו כ - 30 מ״ר ומכאן שעלות בניית מקום חניה תת קרקעי הינה כ - 75,000 ₪, סכום זה תואם לסכום העלות הנטענת ע״י שמאי המבקשת במהלך הדיון. שווי מקום חניה הצמוד ליחידת מגורים הינו שווי פחות ביחס לשווי חניה בעלת אופי מסחרי. לא קיים מידע על מכר חניות בנפרד בסביבת הנכס ולפיכך יש להעריך את שוויין בתנאי אי ודאות. בהתאם לשווי חניה מסחרית בהפחתה לסחירות פחותה ובהתאם לפרמטרים נוספים כגון שווי שטחי אחסנה ניתן להעריך כי תרומת מקום חניה תת קרקעית לשווי דירה הינו לכל היותר 45,000 ₪ ומכאן שהעלות העודפת למקום חניה הינה 30,000 ₪.

סה״כ העלות העודפת:

מגורים - 2,460,000 ₪ = 82 * 30,000 ₪

מסחר - 120,000 = 8 * 7,500 ₪

סה״כ - 2,520,000 ₪

עלות עודפת במצב קודם:

מגורים - 660,000 ₪ = 22 * 30,000 ₪

מסחר/משרדים - 262,500 = 35* 7,500 ₪

סה״כ - 922,500 ₪

<u>הפחתה להיקף עסקה</u>:

שמאי המבקשת טוען, כי בשל היקף הבינוי המוצע בשטח, גובה הבניין ומורכבות הפרוייקט יש לבצע הפחתה להיקף עסקה של 15% בעוד ששמאי המשיבה קובע הפחתה בהיקף של 10% בלבד. מקובלת עלי השיטה של דרוג ההפחתות לגודל בין התכניות השונות שאושרו וקבעו זכויות בניה בהיקפים הגדלים בכל תכנית. במדרגת ההשבחה הנדונה קיימת תוספת זכויות בניה אך אין זו התוספת המהותית מבחינת היקפי הבניה ולאור האמור נראה כי במדרגה זו נכון לבצע הפחתה לגודל בהיקף של 10% בלבד.

<u>תוספת שווי לקומות גבוהות</u>:

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת עקרונית בשאלה האם יש לחשב תוספת בגין בניה בקומות עליונות בנכס הנדון. אני מסכים כי בקומות גבוהות יתקבלו דירות אשר יהנו

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מנוף פתוח יותר אך אין מדובר במקרקה הנדון בנוף ייחודי. אל מול יתרון זה יש להביא בחשבון כי בהנתן עלויות הבניה בבניינים גבוהים (צורך במעליות יקרות יותר, תקני כיבוי אש מחמירים יותר ותוספות עלות נוספות בבניית חדרי מדרגות וכד'), לא ניתן לקבוע בודאות כי שווי מ"ר מבונה בחישוב בשיטת החילוץ יהיה גבוה יותר בהתייחס ליחידות אלו. לאור העובדה כי נתוני השווי באזור זה מוגבלים וגם העובדה כי במועד הקובע טרם נבנו בסביבה מבני מגורים גבוהים בהיקפים דומים, קיים קושי בבחינת תגובת השוק והביקושים ליחידות בקומות גבוהות וקיים קושי לקבוע בודאות כי ליחידות אלו יש תרומה גבוהה יותר לשווי הקרקע. לאור האמור והעובדה כי גם שמאי המשיבה קובע כי התוספת הינה בהיקף המשקף תוספת שווי של כ - 0.5% בלבד לשווי הקרקע של יחידות אלו אני סבור כי אין מקום לחשב תוספת זו במקרה הנדון והיות שככל שהיא קיימת היא זניחה ובלתי ניתנת למדידה במועד הקובע במיקום הנכס הנדון.

<u>עלות פיתוח שטחים ציבוריים</u>:

סעיף 4.2 (טו) לתכנית קובע כי תנאי למתן טופס אכלוס יהא השלמת ביצוע בפועל של הדרכים והשצ"פ בתאום עם מהנדס העיר או מטעמו.

ככלל, מטלה ציבורית משפיעה על שווי הנכס במובן הפשוט שכל קונה פוטנציאלי של הנכס יוריד ממחירו את עלות ביצוע אותה המטלה שהרי לא סביר כי בהנתן 2 מגרשים זהים באופיים כאשר כל השונות ביניהם הינה שבאחד קיימת חובת בניית מטלה ציבורית ובשני לא קיימת חובה שכזו, ימכרו בשוק החופשי באותו המחיר.

בפסק הדין בעניין "דירות יוקרה" נקבע, כי הרשות המקומית אינה מוסמכת להטיל על היזם עבודות בהיקף החורג מתשלומי החובה שעליו לשלם, ועל הרשות המקומית לשלם תמורת ביצוע העבודות על פי מחירי השוק שלהם, בין בדרך של תשלום בפועל ובין בדרך של קיזוז מתשלומי החובה.

בפס"ד בבית המשפט העליון בע"א 7084/13 **בר יהודה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון** נקבע:

"התכליות של היטל ההשבחה:

> **54. היטל ההשבחה וצדק חלוקתי – כאמור, החיוב בהיטל השבחה נובע מאישורה של תכנית המשביחה את המקרקעין ומעלה את שווים. סעיף 13 לתוספת השלישית קובע כי הכספים הנגבים כהיטל ההשבחה מיועדים, בעיקרו של דבר, לממן את פעולתן של הוועדות המקומיות לתכנון ובניה <u>והרשויות המקומיות בכל הקשור לתכנון ופיתוח הנעשים בתחומן. בבסיסו של</u> היטל ההשבחה עומד אפוא העיקרון של צדק**

חלוקתי, שאחת ממשמעויותיו היא כי מי שנהנה מפעולות התכנון שביצעה הרשות במימון ציבורי יחלוק את התעשרותו עם הקהילה שבקרבה הוא יושב...

בערר פחכ/8028/0519+8027 ופחכ/8053/0919 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה - כרכור נ' מרכז תבורי בע"מ</u>** נדונה השאלה האם יש לקזז את עלויות הבנייה של השטח המבונה שהוקצה לרשות המקומית בתכנית, והאם יש לקזז עלויות אלו מסכום ההשבחה או מסכום היטל ההשבחה? ונקבע כדלקמן:

"יש לקזז את עלויות הבנייה, כפי שנקבעו על ידי השמאי המכריע, מסכום ההשבחה; וכן יש להפחית מחישוב הזכויות במצב החדש את השטח המבונה שהוקצה למועצה המקומית ויירשם על שמה מן השטח המיועד למגורים במצב החדש, שמומש על ידי היזם מכוח היתר הבנייה".

נושא דומה נדון גם בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן ביחס לנכס הידוע כמגרשים 1+2 בתכנית 14193 בשכונת ג'בל מוכבר בירושלים ושם נטענו טענות דומות ונקבע כדלקמן:

"נוסח הסעיף אינו קובע באופן חד משמעי כי עלות הקמת גן הילדים תחול על היזם אך גם לא קובע כי תחול על עיריית ירושלים. שמאי המשיבה טען כי העלות לא תחול על היזם אלא על העירייה ולכן אין להפחית את העלות מההשבחה. ככל שהעלות תחול בכל זאת על היזם, הוא יוכל לקזז את העלות במסגרת התחשבנות על אגרות והיטלים. שמאי המבקש טען מנגד כי הפרקטיקה מצביעה על כך שהעלות תחול על היזם ויש להפחיתה מההשבחה. ביקשתי משמאי המשיבה להציג מסמך מעיריית ירושלים לפיו, כנטען, ביצוע הבניה הוא באחריות ועל חשבון עיריית ירושלים. שמאי המשיבה השיב בדיון כי מאחר שעדיין לא הוצא היתר בניה לנכס הנדון, לא ניתן להציג מסמך כזה. שמאי המשיבה טען כי העירייה אינה יכולה מבחינה חוקית להשית את הוצאות מבני הציבור על היזם והפנה להחלטות ועדות ערר שמאי המשיבה הפנה להחלטת ועדת הערר (י-ם) 17/4134 פואד זעתרה ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים. ההחלטה עוסקת בזכות הועדה המקומית להתנות היתר בהתחייבות של היזם לבצע על חשבונו את פיתוח השצ"פ הסמוך, כאשר פיתוח השצ"פ בהתאם להוראות התכנית

מהווה תנאי לטופס אכלוס (טופס 4) ועדת הערר קבעה כי חזקה על הועדה המחוזית שלא ביקשה לקבוע בהוראות תכנית, שהינם כידוע דין, הוראות הנוגדות במפורש את ההלכה הפסוקה שהתקבלה שנים טרם הדיונים בתכנית זו (הלכת דירות יוקרה). לפיכך יש לפרש את התכנית כקובעת תנאי תכנוני גרידא של ביצוע השצ"פ, ללא שהתכנית מתייחסת לשאלת הגורם המבצע והגורם המממן. נציין (יחד עם ערר 17/130) כי זו מדיניותה של הועדה המחוזית והוראות דומות נכללות בתכניות רבות. אין לפרש הוראות מעין אלה, הקובעות שלביות ביצוע, כמחייבות את היזמים לשאת בעלויות הפיתוח. בהמשך החלטת ועדת הערר בעניין זעתרה נאמר כי משהציבה העירייה בפני היזמים אולטימטום שלפיו חתימה על הסכם הפיתוח הוא תנאי לכל בינוי בטווח הנראה לעין, הרי רשאים הם לפעול הן בהליך ערר והן, לחלופין, בהליך השגה על גובה החיוב בהיטל השבחה בהחלטה אחרת של ועדת הערר ערר 2018/9025 ועדה מקומית ירושלים נ' טחאן ופא נקבע כי כוונת התכנית שם היא שעלויות הפיתוח לא יושתו על הבעלים. תקנון התכנית שם קבע שפיתוח השצ"פ הוא תנאי למתן טופס 4 ולא תנאי להיתר. כלומר, פיתוח השצ"פ לא עיכב את הנישום מבנייה במקרקעין בהתאם לתכנית ואף לא מנע ממנו במקרה שנדון בהחלטה מלהתגורר בנכס. ככל שלאחר הבניה יבקש הנישום לקבל טופס 4 והעוררת לא תפתח את השצ"פ, יוכל לפעול ולתבוע את העוררת. לפיכך, במקרה זה קבעה ועדת הערר כי אין להפחית מההשבחה את עלות פיתוח השצ"פ. הפסיקות שלעיל אכן תומכות בעמדת המשיבה כי כלל לא ניתן להטיל את עלות הקמת גן הילדים על היזם..... בסעיף 198א' לפקודת העיריות, שתוקן בעקבות הפסיקה נקבע כי יכולה העירייה בתנאים מסוימים להתקשר עם יזם בהסכם פיתוח ולקזז את עלות הפיתוח מול היטלי פיתוח והיטל השבחה. אחד התנאים הוא כי עבודות הפיתוח יעשו לשם יישומה של התכנית לפיתוח. תכנית לפיתוח מוגדרת כתכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לבניית 100 יח"ד לפחות או 5,000 מ"ר לפחות למסחר או תעסוקה. תנאי זה לא מתקיים במקרה הנדון ולכן ספק אם תוכל העירייה לקזז את עלויות הקמת מבנה הציבור מאגרות והיטלים. במקרה זה, המטלה הציבורית היא בניית גן ילדים שייבנה כחלק מהמבנה המוקם ולא כמו בפסיקות השונות, מטלה במגרש סמוך.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מבחינה פיזית לא קיימת אפשרות לביצוע המטלה אלא על ידי היזם עצמו. נראה כי הפרשנות הסבירה בעיני רוכש פוטנציאלי היא כי מטלת הקמת המבנה הציבורי תחול על היזם ובהתאם לכך משפיעה על שווי המקרקעין .לאור האמור, ובעיקר לאור העובדה שעיריית ירושלים אינה מוכנה להצהיר כי עלות הקמת גן הילדים ופיתוח החצר חלים עליה, מצאתי לנכון להפחית את העלות מהשווי במצב חדש".

עוד יצויין, כי הבחינה בקביעת ההשבחה הינה בהתאם למבחן ההתעשרות, כפי שנקבע, בין היתר, בפסיקות והלכות של בית המשפט העליון בעניין "פמיני" ובעניין "קרית בית הכרם". תכליתו הבסיסית של היטל ההשבחה היא שיתוף הציבור בהתעשרות של בעל מקרקעין הנובעת מפעולה תכנונית של הרשות.

בנכס הנדון ההתעשרות הושפעה מכריכת התכנון החדש במטלות שהוגדרו בתכנית המשביחה עצמה. אם לא תובא עלות זו בחשבון, הרי שיוטל היטל השבחה על התעשרות שלא ארעה. בראיית הרשויות ובראיית בעלי הנכסים, המטלות שהוטלו ובפרט החובה לבנות מבני ציבור הן חלופה להפקעה של חלק מהמגרש לצרכי ציבור. אין חולק שהפקעה של קרקע שנקבעת בתכנית היתה מובאת בחשבון בתחשיב היטל השבחה ומשכך עולה כי לא ניתן להתעלם במקרה דנן מעלויות המטלה הציבורית, המהווה את המטלה החלופית להפקעה, בחישוב שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש.

בעניין זה אני רואה לנכון לציין, כי פרט לעובדה שהחלטה זו מתיישבת עם הפסיקה הקיימת במקרים דומים היא גם מתיישבת עם הגיון כלכלי בריא שהרי אם היזם תלוי בפעולת הועדה המקומית לצורך אכלוס הפרוייקט ואין כל ודאות כי הועדה המקומית תתעדף את ביצוע המטלות הציבוריים דווקא במיקום זה על חשבונה בטווח המיידי שלאחר אישור התכנית, הרי שבהנתן דחיה שתיווצר במימוש הפרוייקט סביר שהיזם ממילא יעדיף להשקיע מכספו במטלה ציבורית שעלותה כאחוז בודד משווי הפרוייקט הגמור בעוד שכל דחיה של שנה גורמת נזק כלכלי גבוה משמעותית.

מכל האמור לעיל עולה כי במקרה הנדון הנזק שיגרם בגין אלמנט ה"חיכוך" במידה והיזם ימתין לבניית המטלה ע"י הרשות הציבורית, גבוהה מעלות ביצוע המטלה ומכאן שהשימוש הטוב והיעיל הינו ביצוע המטלה וקידום בניית הפרוייקט ולא עיכובו.

<u>לגבי עלות המטלה</u>:

בהתאם למסמך שצורף ע"י שמאי המבקשת עולה כי עלות פיתוח השצ"פ הינה כ-550,000 ₪ בהתבסס על עלות של 500-600 ₪/מ"ר. שמאי המשיבה לא הציג עלויות חלופיות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

העלויות שהוצגו מתייחסות להבנתי למועד כתיבת המסמך, קרי שנת 2020. התאמה של עלויות אלו למדד תשומות הבניה תביא להפחתה של כ-40% בעלויות לכ - 400 ₪/מ״ר שהינה עלות סבירה למועדה.

סה״כ עלות:

שטח - 930 מ״ר

עלות למ״ר - 400 ₪

סה״כ עלות - 372,000 ₪

11.3. תכנית 523928

א. עמדת המשיבה

שווי למ״ר:

מגורים:

הוצגו נתוני שומות מכריעות למועדים קובעים בשנים 2014-2016 כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	אחוזי בניה	שווי מ״ר מבונה
אמנון נזרי	30551/45	103%	2,400 ₪
דורית פריאל	30549/12	50%	3,600 ₪
מוטי דיאמנט	30555/20	112%	2,700 ₪
מוטי דיאמנט	30555/20	139%	2,500 ₪
נאוה סירקיס	30549/110	135.5%	3,000 ₪
נאוה סירקיס	30549/110	הקלה	3,000 ₪
נאוה סירקיס	30549/16	הקלה	2,900 ₪
שושי שרביט שפירא	30551/48	הקלה	2,500 ₪
תמיר שדה	30549/97	הקלה	2,700 ₪

שווי מ״ר מבונה נקבע ל-3,300 ₪/מ״ר בהתאמה למועד הקובע.

מסחר:

הוערך בתוספת 70% ביחס למגורים שנקבעו בצפיפות של 120% זאת בעקבות הגדלת יח״ד במתחם, דבר המביא לתוספת תנועה בשטח המסחר ולכן קיימת בשומתו שונות במקדמי ההתאמה למסחר בין התכניות השונות.

משרדים/תעסוקה:

הוערכו בהתאם לפסיקת השמאי המכריע תמיר שדה לתכנית 7615 למועד 9/10/2010, שם נקבע שווי של 2,346 ₪, לשווי זה ניתנה תוספת של 10% בגין התאמה למועד הקובע בתכנית 52639 ותוספת נוספת של 10% למועד תכנית 523928.

בהתייחס לשומת שמאי המבקשת הוא טוען שאין זה סביר להביא בחשבון הפחתת שווי של 20% לתעסוקה מעל מסחר היות ושטחי תעסוקה בניגוד לשטחי מגורים אינם נפגעים משטחי מסחר אלא להיפך.

עלות עודפת לחניה:

שמאי המשיבה חוזר על הנטען בעניין עלות עודפת לחניה במדרגת ההשבחה הקודמת.

לטענתו התחשיב בפועל מבוסס על שומה מכרעת של נאוה סירקיס בשכונת בית חנינה לפיכך בוצעה הפחתה של 28,000 ₪/מקום חניה, שהינה הפחתה על הצד הזהיר.

מס' החניות חושב לפי 90 מקומות חניה במצב התכנוני הקודם ו- 188 מקומות חניה במצב התכנוני החדש שם אין בינו ובין שמאי המבקשת מחלוקת על כמות החניות לזיכוי.

הפחתה להיקף עסקה:

שמאי המבקשת טוען, כי בשל היקף הבינוי המוצע בשטח, גובה הבניין ומורכבות הפרוייקט יש לבצע הפחתה להיקף עסקה של 10% במצב התכנוני הקודם ו-15% במצב התכנוני החדש.

תוספת שווי לקומות גבוהות:

שמאי המשיבה מביא בחשבון תוספות שווי בגין קומות גבוהות בהתאם למוסבר במדרגת ההשבחה הקודמת וכמוצג בתחשיב להלן.

עלות פיתוח שטחים ציבוריים:

חוזר על טענתו שאין להביא בחשבון עלויות אלו וזאת בהתאם למוסבר במדרגת ההשבחה הקודמת.

כמו כן, הוא מבקש להדגיש כי החלק בו צויינה זיקת הנאה אינו מופקע אלא נותר בחזקת היזם כחלק מהשטח הציבורי של הבניין.

עלות עודפת לביצוע חפירה וכלונסאות:

שמאי המבקשת דוחה את ההפחתה מהסיבות כדלקמן:

מדובר על עלות שהינה חלק מעלות הבניה, בנוסף חלקה הניכר מגולם בעלות העודפת לבניית חניה תת קרקעית שחושבה על ידו. כמו כן הוא מציין כי שמאי המבקשת לא לקח בחשבון הפחתה זו במדרגה הקודמת שגם שם נחפרת חניה תת קרקעית.

לטענתו גם לא הוכח כי הביסוס מייקר את עלות הבנייה ככל שקיים הצורך בצורת ביסוס כלונסאות (לא הוצג דוח קרקע).

דיפון השטח מגולם בעלות הבנייה הכוללת שהופחתה בגין בניית החניון התת קרקעי.

<u>הפחתה לדירות קטנות ודירות ללא כיווני אוויר מספקים:</u>

לטענתו הביקוש לדירות קטנות גבר בשנים האחרונות גם במגזר הערבי כפי שקרה בכל יתר המגזרים. לטענתו מעולם לא ניתנה הפחתה לדירות בשטח 80 מ״ר בשומות מכריעות ולהיפך אף נטען כי לדירות גדולות יש לתת הפחתה בגין שוליות.

<u>הפחתה בגין בניית קומה טכנית:</u>

שמאי המשיבה סבור שמדובר בחלק מעלויות הבניה הנורמטיביות של פרויקט מסוג זה ולכן אין להביא בחשבון הפחתה זו.

<u>תחשיב:</u>

שווי מצב קודם:

יעוד	שטח	מקדם	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחר	499	100%	₪ 4,950	₪ 2,470,050
מגורים קומות 2-3	1,000	95%	₪ 3,300	₪ 4,702,500
מגורים קומות 4-5	1,000	100%	₪ 3,300	₪ 4,950,000
מגורים קומות 6-10	2,481	108%	₪ 3,300	₪ 13,202,021
מגורים קומות 11-12	660	108%	₪ 3,300	₪ 3,512,025
סה״כ	5,640			
עלות עודפת לחניה				(2,520,000)
סה״כ שווי מצב קודם				₪ 26,316,596
הפחתה להיקף עסקה	0.90			₪ **23,684,937**

שווי מצב חדש:

יעוד	שטח	מקדם	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחר	2,215	100%	₪ 5,610	₪ 12,426,150
תעסוקה	2,346	100%	₪ 2,662	₪ 6,245,052
מגורים קומות 4-5	2,346	95%	₪ 3,300	₪ 7,354,710

מגורים קומות 6-17	7,906	112%	₪ 3,300	₪ 29,220,576
סה"כ	14,813			
עלות עודפת לחניה				(5,264,000)
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 49,982,488
הפחתה להיקף עסקה	0.85			₪ **42,485,115**

השבחה - 18,800,178 ₪

היטל השבחה - 9,400,089 ₪

<u>הערה</u>:

בתחשיב שווי המצב התכנוני הקודם חלה טעות סופר וכלל השטחים למגורים חושבו בהתאם לשווי שנקבע למסחר.

תיקון הטעות הטכנית תפחית את שווי המצב הקודם לכ - 15,821,617 ₪ ותגדיל את היטל ההשבחה לסך של 12,892,260 ₪.

<u>תחשיב בפטור ממ"ד</u>:

שווי מצב קודם:

יעוד	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	469	100%	₪ 4,950	₪ 2,321,550
מגורים קומות 2-3	940	95%	₪ 3,300	₪ 4,420,350
מגורים קומות 4-5	940	100%	₪ 3,300	₪ 4,653,000
מגורים קומות 6-10	2,331	108%	₪ 3,300	₪ 12,403,834
מגורים קומות 11-12	600	108%	₪ 3,300	₪ 3,192,750
סה"כ	5,280			
עלות עודפת לחניה				(2,520,000)
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 24,717,484
הפחתה להיקף עסקה	0.90			₪ **22,024,335**

שווי מצב חדש:

יעוד	שטח	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר	2,155	100%	₪ 5,610	₪ 12,089,550

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תעסוקה	2,286	100%	₪ 2,662	₪ 6,085,332
מגורים קומות 4-5	2,286	95%	₪ 3,300	₪ 7,166,610
מגורים קומות 6-17	7,636	112%	₪ 3,300	₪ 28,222,656
סה"כ	14,363			
עלות עודפת לחניה				(5,264,000)
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 48,300,148
הפחתה להיקף עסקה	0.85			₪ **41,055,126**

השבחה - 19,030,790 ₪

היטל השבחה - 9,515,395 ₪

<u>הערה</u>:

בתחשיב שווי המצב התכנוני הקודם חלה טעות סופר וכלל השטחים למגורים חושבו בהתאם לשווי שנקבע למסחר.

תיקון הטעות הטכנית תפחית את שווי המצב הקודם לכ – 14,666,881 ₪ **ותגדיל את היטל ההשבחה לסך של 13,194,123** ₪**.**

ב. <u>עמדת המבקשת</u>

<u>שווי למ"ר</u>:

מפנה לשומות המכריעות של תמיר שדה ונאוה סירקיס שהוצגו ע"י שמאי הועדה המקומית.

בהתאם לשומות אלו ממוצע השווי הינו 2,850 ₪ בצפיפות ממוצעת של 120%.

במגרש הנדון הצפיפות הינה 700% ומכאן שבהתאמה של 30%- לצפיפות ו – 5%+ לזמן מתקבל שווי של 2,150 ₪ לצפיפות של 690% ושווי של 2,500 ₪ לצפיפות של 231%.

<u>מסחר</u>:

הוערך בתוספת 30% ביחס למגורים שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת.

<u>משרדים</u>:

הוערכו בערכים דומים למגורים.

<u>עלות עודפת לחניה</u>:

שמאי המבקשת מבצע הפחתה לעלות עודפת לחניה במצב התכנוני הקודם לפי 45,000 ₪/מקום חניה עבור 117 מקומות ובמצב התכנוני החדש עלות עודפת של 45,000

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

₪/מקום חניה לפי 188 מקומות חניה וזאת בהתאם לתקן החניה שנקבע בתכנית 5166 ב'.

הפחתה להיקף עסקה:

שמאי המבקשת טוען, כי בשל היקף הבינוי המוצע בשטח, גובה הבניין ומורכבות הפרוייקט יש לבצע הפחתה להיקף עסקה של 15% במצב התכנוני הקודם ו-20% במצב התכנוני החדש.

תוספת שווי לקומות גבוהות:

לא מביא בחשבון תוספת בגין דירות גבוהות.

עלות פיתוח שטחים ציבוריים:

שמאי המבקשת קובע כי עלות המטלה הציבורית של פיתוח השצ"פ תחול על היזם וקובע את עלותה לסך של 550,000 ₪. לעניין זה צורף מסמך חתום ע"י המהנדס פואד דקאק, שבו צויין כי עלות המטלה הינה 550,000 ₪ בהתבסס על עלות של 500-600 ₪/מ"ר.

שמאי המבקשת קובע, כי עלות המטלה הציבורית של בניית מבנה ציבור תחול על היזם וקובע את עלותה לסך של 990,000 ₪. לעניין זה צורף מסמך חתום ע"י המהנדס פואד דקאק, שבו צויין כי עלות המטלה הינה 990,000 ₪ בהתבסס על עלות של 3,000 ₪/מ"ר * 330 מ"ר.

עלות עודפת לביצוע חפירה וכלונסאות:

שמאי המבקשת טוען, כי בהיקף המגרש יש לבצע יציקה של 270 כלונסאות בעומק 45 מ' שאינן מהוות חלק מעלויות הבניה והצורך בהן נובע מעומק החניונים הנדרשים.

לחיזוק טענתו הוא מציג הצעת מחיר מאת מר סמי עוודללה, מנכ"ל חברת סמי עוודללה חברה לבניה בה פורטו העלויות וממנה עולה כי עלות החפירה של מגרש בשטח 2,000 מ"ר לעומק של 18 מ' הינו 1,440,000 ₪ + מע"מ.

עלות הכנת ויציקת הכלונסאות בקוטר 45 ס"מ ועומק 22 מ', סה"כ 270 כלונסאות וכן רלסים אופקיים ועוגנים אופקיים הינה כ – 4,256,000 ₪+מע"מ.

הפחתה לדירות קטנות ודירות ללא כיווני אוויר מספקים:

לטענתו למגזר היהודי שם יש ביקוש לדירות קטנות לצעירים כאן זה שונה. במגזר הערבי משפחות עם ילדים לא יגורו מול משפחות של צעירים, יש כאן עניין של כבוד, זה עניין מנטלי. משפחות מחפשות יותר דירות בשטח של 120-130 מ"ר. בנוסף להיות היחידות קטנות בשל מגבלות תכנון נוצר מצב של 52 דירות יש רק כיוון אויר אחד ולדירות אלו בוצעה על ידו הפחתה 20% מהשווי.

<u>הפחתה בגין בניית קומה טכנית:</u>

בתכנית מופיעה קומה טכנית בשטח 1,300 מ״ר וגובה 1.8 מ׳ שאותה יש לבנות והיא לא סחירה. עבור בניית קומה זו הובאה על ידו בחשבון הפחתה.

<u>תחשיב:</u>

שווי מצב קודם:

יעוד	שטח	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחר	469	₪ 3,250	₪ 1,524,250
מגורים מעל מסחר[7]	940	₪ 2,250	₪ 2,115,000
מגורים נותרים	3,871	₪ 2,500	₪ 9,677,500
עלות עודפת למטלת פיתוח שצ״פ			(550,000)
עלות עודפת לחניה			(5,265,000)
סה״כ שווי מצב קודם			₪ 7,501,750
הפחתה להיקף עסקה	0.85		₪ **6,376,488**

שווי מצב חדש:

יעוד	שטח	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחר	3,233	₪ 2,795	₪ 9,036,235
מגורים בחלוקות שונות לדירות קטנות, דירות מעל מסחר, דירות עם כיוון אוויר אחד ושילוב בין הדברים			₪ 17,531,396
תעסוקה	2,286	₪ 1,720	₪ 3,145,536
עלות עודפת לחניה			(8,460,000)
סה״כ שווי מצב חדש			₪ 21,253,167 [8]

[7] הפחתה של 10% בגין מגורים על מסחר.

[8] בשומה נרשם כטעות סופר 23,288,061 ₪

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הפחתה להיקף עסקה	0.8		**17,002,534** ₪
עלות עודפת למטלת פיתוח שצ"פ			(550,000)
עלות עודפת לבניית מבנה ציבור			(990,000)
עלות חפירה			(1,684,800)
עלות כלונסאות בהיקף הקרקע			(4,979,520)
עלות בניית קומה טכנית			(2,700,000)
סה"כ שווי מצב חדש			**6,098,214** ₪

השבחה - אין

היטל השבחה - אין

ג. <u>הכרעה</u>

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

<u>מעבר לשומות שהוצגו על ידי הצדדים בחנתי שומות מכריעות נוספות כדלקמן</u>:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	צפיפות
שושי שרביט שפירא	21/11/2016	30615/64	3,000 ₪	75%
בועז קוט	22/2/2017	30615/66	3,000 ₪	75%
נאוה סירקיס	3/4/2017	30611/176	3,120 ₪	75%
גבע בלטר	15/6/2016	30549/14	4,000 ₪	
משה נדם	30611/81	25/7/2018	3,600 ₪	
נורית ג'רבי	25/11/2017	30615/85	4,000 ₪	
משה נדם	11/6/2016	30610/238	3,100 ₪	
נורית ג'רבי	7/6/2017	30611/83	3,900 ₪	75%
אייל יצחקי	2/8/2017	30615/105	3,500 ₪	75%
ארז כהן	25/10/2017	30611/82	3,200 ₪	112.5%

לאור פסיקות אלו ולאחר ביצוע התאמה למועד ולמיקום ניתן לקבל את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה בסך של 3,300 ₪/מ"ר ו- 3,000 ₪/מ"ר בהתאמה לצפיפויות השונות.

מסחר:

ככלל יש לתת עדיפות לפסיקות ולעסקאות השוואה ביעוד הספציפי ולא לבצע התאמות ממגורים למסחר/משרדים שהיחס ביניהם אינו אחיד ותלוי מקום.

רצ"ב פסיקות שמאים מכריעים לגבי שווי מסחר בסביבת הנכס.

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
אייל יצחקי	20/1/2012	30615/173	3,100 ₪
שמואל רוזנברג	8/2013	30615/6	3,300 ₪
נורית ג'רבי	25/11/2017	30615/85	4,600 ₪
גבע בלטר	3/2016	30610/4	4,750 ₪

רצ"ב נתוני שכירות שאותרו בבניין "מנארת שועפט" הממוקם בגו"ח 30557/45 :

חנות "פרש באריי" הושכרה ביום 1/9/2017 לתקופה של שנה בסך של 26,400$ לשנה (93,930 ₪), המהווים כ - 7,828 ₪/חודש ובהנתן שטח רישוי של 62 מ"ר מתקבלת שכירות של כ - 126 ₪/מ"ר. החנות הינה חנות חזיתית.

חנות "עללא אלדין לתבלינים" הושכרה ביום 1/7/2017 לתקופה של שנה בסך של 12,000$ לשנה (47,520 ₪), המהווים כ – 3,960 ₪/חודש ובהנתן שטח של 30 מ"ר מתקבלת שכירות של כ - 132 ₪/מ"ר. החנות הינה חנות חזיתית.

חנות "טאלה טורס" הושכרה ביום 1/7/2017 לתקופה של שנה בסך של 12,000$ לשנה (47,520 ₪), המהווים כ - 3,960 ₪/חודש ובהנתן שטח של 40 מ"ר מתקבלת שכירות של כ - 99 ₪/מ"ר. החנות הינה חנות עורפית

לאור האמור דמי השכירות לשטחים בהיקפים גדולים יותר ובממוצע בין עורף לחזית הינם כ - 100 ₪/מ"ר.

שווי מ"ר בנוי - 100*12 / 0.08 = 15,000

הפחתת יזמות - 25%

הפחתת בניה - 6,000 (בניה גבוהה)

יתרה למ"ר מבונה - 6,000 ₪/מ"ר

לאור האמור והעדיפות לנכסי ההשוואה הסמוכים ניתן לקבוע שווי מ"ר מבונה של 6,000 ₪/מ"ר מתואם לגודל ולמיקום.

<u>משרדים:</u>

ככלל יש לתת עדיפות לפסיקות ולעסקאות השוואה ביעוד הספציפי ולא לבצע התאמות ממגורים למסחר/משרדים שהיחס ביניהם אינו אחיד ותלוי מקום.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>רצ"ב נתוני שכירות ממוצעים למשרדים בא.ת הר חוצבים בהתאם לדו"חות חברת נת"מ:</u>

מחצית ראשונה של שנת 2017 - 70.8 ₪/מ"ר

מחצית שניה של שנת 2017 - 76.33 ₪/מ"ר

מחצית ראשונה של שנת 2018 - 78 ₪/מ"ר

מחצית שניה של שנת 2018 - 76.82 ₪/מ"ר

מכל האמור ניתן לקבוע כי דמי השכירות למשרדים המתואמים למיקום הנכס הנדון (הפחתה של 10% למיקום), הינם כ-65 ₪/מ"ר.

שווי מ"ר בנוי - 68*12 / 0.08 = 10,200

הפחתת יזמות - 25%

הפחתת בניה - 6,000 (עלות בניה בגמר בסיסי כבנכסי הסקר).

יתרה למ"ר מבונה - 2,160 ₪/מ"ר

<u>עלות עודפת לחניה</u>:

לעניין זה אני מפנה לעלויות שהוסברו בפירוט רב במדרגת ההשבחה הקודמת ובהתאמה במדרגת השבחה זו מתקבל כדלקמן:

לעניין העלות העודפת למקום חניה:

מבדיקתי עולה כי מקום חניה בא.ת הר חוצבים שהינו אזור המשרדים/מסחר הקרוב ביותר לנכס בו קיים מידע על השכרות של חניות הושכרו חניות בכ - 550 ₪/מקום חניה ממוצע בשנת 2018 וזאת בהתאם לסקרים שבוצעו ע"י חברת נת"מ ובהתאם לערכים המוכרים לי מאותה התקופה. היוון שכירות זו בשיעור היוון של 8%, מביא לשווי מהוון של כ - 82,500 ₪/מקום חניה היוצר עלות עודפת פחותה למקומות חניה אלו.

מבדיקת עלויות בניה במחירון דקל, עולה כי עלות חניון תת קרקעי לרבות חפירה ודיפון למועד הקובע הינו כ - 2,500 ₪/מ"ר ובתוספת אגרות פיתוח מתקבלת עלות של כ - 2,850 ₪/מ"ר במעוגל. שטח חניה תת קרקעית ממוצע במבנה מסוג זה הינו כ - 30 מ"ר ומכאן שעלות בניית מקום חניה תת קרקעי הינה כ - 85,500 ₪. מכאן שהעלות העודפת למרכיב החניות המשוייכות למסחר ולמשרדים הינה זניחה.

<u>לעניין החניות המשוייכות לשטחי המגורים</u>:

שווי מקום חניה הצמוד ליחידת מגורים הינו שווי פחות ביחס לשווי חניה בעלת אופי מסחרי. לא קיים מידע על מכר חניות בנפרד בסביבת הנכס ולפיכך יש להעריך את שוויין בתנאי אי ודאות. בהתאם לשווי חניה מסחרית בהפחתה לסחירות פחותה ובהתאם לפרמטרים נוספים כגון שווי שטחי אחסנה ניתן להעריך כי תרומת מקום חניה תת

קרקעית לשווי דירה הינו כ -50,000 ₪ ומכאן שהעלות העודפת למקום חניה הינה 35,000 ₪.

סה"כ העלות העודפת:

מגורים - 35,000 ₪ * 127 = 4,445,000 ₪

סה"כ - 4,445,000 ₪

עלות עודפת מתואמת למצב התכנוני הקודם:

מגורים - 35,000 ₪ * 82 = 2,870,000 ₪

סה"כ - 2,870,000 ₪

<u>הפחתה להיקף עסקה:</u>

שמאי המבקשת טוען, כי בשל היקף הבינוי המוצע בשטח, גובה הבניין ומורכבות הפרוייקט יש לבצע הפחתה להיקף עסקה של 15% במצב התכנוני הקודם ו-20% במצב התכנוני החדש.

שמאי המבקשת טוען, כי בשל היקף הבינוי המוצע בשטח, גובה הבניין ומורכבות הפרוייקט יש לבצע הפחתה להיקף עסקה של 10% במצב התכנוני הקודם ו-15% במצב התכנוני החדש.

לאור קביעותי במדרגות ההשבחה הקודמות וביחס להיקף הפרוייקט נראה, כי הפחתה להיקף עסקה של 10% במצב התכנוני הקודם ו-15% במצב התכנוני החדש, הינה הפחתה המשקפת נכונה את השפעת היקף הפרוייקט על שוויו.

<u>תוספת שווי לקומות גבוהות:</u>

לעניין זה אני מפנה למפורט במדרגת ההשבחה הקודמת וכן אוסיף כי השווי בשומה נקבע לשווי מ"ר מבונה ממוצע המתואם לצפיפות בניה גבוהה אשר ככלל כבר יוצרת קומות גבוהות בבניין ותוספת בגין מרכיב זה תהווה כפל חיוב.

<u>עלות פיתוח שטחים ציבוריים:</u>

לעניין זה אפנה למפורט באריכות במדרגת ההשבחה הקודמת.

לעניין עלות בניית שטחי הציבור המבונים (לא שטחי השצ"פ) אציין, כי הסך בו נקט שמאי המבקשת הינו על הצד הנמוך ואינו מבטא נכונה את עלות מטלה זו.

בהתאם לפסיקות שונות של שמאים מכריעים ובהתאם לעלויות מחירון דקל בניה של גן ילדים ובניה של מבני ציבור דומים הינה כ - 5,500 ₪/מ"ר ומכאן שסה"כ עלות הבניה שיש ליחס לבנית 330 מ"ר הינו 1,815,000 ₪.

עלות שצ"פ מתואמת למועד הקובע:

שטח - 930 מ"ר

עלות למ"ר - 500 ₪

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סה"כ עלות - 465,000 ₪

<u>עלות עודפת לביצוע חפירה וכלונסאות:</u>

שמאי המבקשת טוען, כי בהיקף המגרש יש לבצע יציקה של 270 כלונסאות בעומק 45 מ' שאינן מהוות חלק מעלויות הבניה והצורך בהן נובע מעומק החניונים הנדרשים.

לחיזוק טענתו הוא מציג הצעת מחיר מאת מר סמי עוודללה, מנכ"ל חברת סמי עוודללה חברה לבניה בה פורטו העלויות וממנה עולה כי עלות החפירה של מגרש בשטח 2,000 מ"ר לעומק של 18 מ' הינו 1,440,000 ₪ + מע"מ.

עלות הכנת ויציקת הכלונסאות בקוטר 45 ס"מ ועומק 22 מ', סה"כ 270 כלונסאות וכן רלסים אופקיים ועוגנים אופקיים הינה כ – 4,256,000 ₪+מע"מ.

<u>לעניין חפירה</u>:

כפי שציינתי בעניין עלויות בניית החניונים עלות זו כוללת עלות חפירה בהתאם למחירון דקל כך שתוספת עלות חפירה אינה סבירה במקרה דנן. יצויין כי שמאי המשיבה חישב בשומתו עלויות בניית חניה נמוכות יותר אשר יתכן ולא גילמו את עלויות החפירה.

<u>לגבי הצורך בביצוע 270 כלונסאות במעטפת המגרש</u>:

יצויין, כי לא הוצגה בפני תכנית קונסטרוקטיבית מאושרת לעניין זה אלא שרטוט של כלונסאות שלא נמצא כי הוטמע בבקשה להיתר בניה שהוגשה לועדה המקומית.

לעניין זה יצויין, כי בינוי כה מסיבי של כלונסאות, ברי שחוסך לאחר מכן בעלויות בניית החניון היות והוא מהווה חלק ממעטפת הבניה שלו. יתרה מזו בניית קומות המרתף תורמת גם לבניית מחסנים ושטחים נוספים שבחלקם סחירים. כמו כן עלות זו מהווה חלק מעלות ביסוס הנדרשת בבניית בניין 18 קומות ולא הוצג במסגרת מסמך העלויות מה הוא החסכון האלטרנטיבי בעלויות בניית החניה ומה החלק המשוייך לעלויות ביסוס רגילות ומכאן שלא ניתן לקבל מסמך זה ואת הטענות לגבי הפחתה זו.בנוסף יודגש כי גם במצב התכנוני הקודם אמורות להבנות כ - 90 חניון תת קרקעיות.

יצויין, כי הנכס הנדון בניגוד לנכסים אחרים במזרח העיר הינו נכס מישורי שאינו מצריך עלויות של קירות תמך ויישור קרקע חריגות.

<u>הפחתה לדירות קטנות ודירות ללא כיווני אוויר מספקים:</u>

שמאי המבקשת הסביר מדוע לשיטתו יש להביא בחשבון הפחתה בגין דירות קטנות ואף התייחס לעובדה כי לחלק מהדירות כיוון אוויר אחד בלבד. טענה זו, כפי שציין שמאי המשיבה, הינה בניגוד לטענות רבות הנשמעות לגבי שוליות שטחי בניה בדירות גדולות שלטענת שמאי המבקשת הן המועדפות באזור זה. אינני סבור כי בניה של דירות קטנות פוגעת בשווי מ"ר מבונה ממוצע בנכס וחיזוק לדעתי זו אני מקבל מאופן הגשת תכנית

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הבקשה להיתר הכוללת הרבה יותר מ 20% יחידות הקטנות מ 80 מ״ר כמחוייב בתכנית. לטענת שמאי המבקשת, בניית כמחצית מהיחידות כיחידות קטנות נובעת מאילוצי תכנון אך כפי שעולה מעיון בבקשה להיתר גם במקרים בהם לא קיימת כל בעיה לחבר 2 יחידות דיור ליחידה אחת הדבר אינו מוצע. לעניין זה אציין גם כי בניית יחידת דיור בשטח הקטן מ -95 מ״ר משנה את תקן החניה מ 1.33 חניות ליחידה ל 1 חניה ליחידה. מכן שבניה שכזו חוסכת צורך בבניית חניונים, שכפי שהצדדים מסכימים יוצרים עלות עודפת.

לעניין יחידות עם כיוון אוויר אחד, יצויין, כי אכן נוצרו יחידות שכאלו עם זאת יצויין, גם כי ככלל ככל שבבניין נבנות יחידות קטנות יותר ומכאן שנבנות יותר יחידות בקומה תמיד נוצרות יחידות שלהן פחות כיווני אוויר. היות ואין מדובר ביחידות גדולות עם כיוון אוויר אחד אזי אין מקום ליחס לעניין זה הפחתה מיוחדת ביחס לשווי שהינו ממילא שווי מ״ר מבונה ממוצע המתואם לצפיפות בניה זו ומכאן שהפחתה נוספת תהווה כפל הפחתה.

<u>הפחתה בגין בניית קומה טכנית:</u>

לטענת שמאי המבקשת בתכנית מופיעה קומה טכנית בשטח 1,300 מ״ר ובגובה 1.8 מ׳ שאותה יש לבנות והיא לא סחירה. עבור בניית קומה זו הובאה על ידו בחשבון הפחתה. לא מצאתי בתכנית כל חיוב בבניית קומה זו ועלות בניית שטחים טכניים במגדל מגורים משולב במסחר הינה חלק מעלות הבניה הנורמטיבית, היות ומגדלים אלו מצריכים שטחים טכניים לחדרי חשמל/מעליות/טרפו/מיזוג וכד׳. הבחירה היכן למקם את השטחים הנ״ל הינה בחירה של מתכנן התכנית וללא בניית קומה זו היה על המתכנן למקמם על חשבון שטחי שירות או שטחים עיקריים אחרים בבניין.

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 :

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2. במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת כל תכנית בנפרד, ככל שקיימת, לשווי הנכס וזאת בהתאם להלכת "פמיני".

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5. התכנון החל על הנכס ובין היתר תכניות שונות שאושרו בתחום המקרקעין.

12.6. המימוש נבחן למלוא הזכויות בתכנית.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. המועדים הקובעים.

12.9. מחירי מקרקעין ומחירים מבוקשים במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.10. בוצעו התאמות שווי לצפיפויות בניה שונות.

12.11. לאור העובדה שלא מתוכננים שטחי ממ"ד אלא שטחי ממ"ק/ממ"מ בלבד לא בוצעה חלופת שווי נוספת להשבחה הכוללת ממ"דים וזאת היות וממ"ק/ממ"מ אינם סחירים באותה רמה ואינם תורמים מעשית לשווי הנכס מעבר לשווי מ"ר מבונה ממוצע על פיו חושבה ההשבחה בכל מדרגה בנפרד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12.12. הובאו בחשון עלויות בניה עודפות לשטחי חניה תת קרקעת בכל אחד ממצבי התכנון.

12.13. הובאו בחשבון עלויות מטלות ציבוריות שונות.

12.14. הובאו בחשבון היקפי הבינוי המוצעים בכל מדרגת שווי.

13. תחשיב ההשבחה

תכנית 3794

שטח מגרש לחישוב זכויות - 3,100 מ״ר.

יעוד	זכויות בניה	שטח עיקרי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחר	25%	775 מ״ר	₪ 2,000	₪ 1,550,000
משרדים	25%	775 מ״ר	₪ 1,000	₪ 775,000
מגורים	70%	2,170 מ״ר	₪ 1,080	₪ 2,343,600
סה״כ	120%	3,720 מ״ר		
סה״כ שווי מצב חדש לפני הפחתות				₪ 4,668,600
הפחתה לעלות חניה עודפת				₪ 440,000
הפחתה לגודל	0.95			₪ 4,017,170
סה״כ שווי מצב חדש במעוגל				₪ 4,017,170
סה״כ שווי מצב קודם במעוגל	0.9			₪ 3,615,450
השבחה במעוגל				₪ 401,720
היטל השבחה				₪ 200,860

<u>תכנית 52639</u>

שווי מצב קודם:

שטח מגרש לחישוב זכויות – 3,100 מ״ר.

יעוד	שטח	מקדם	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחר	775 מ״ר	90%[9]	₪ 5,000	₪ 3,487,500
משרדים	775 מ״ר	100%	₪ 1,700	₪ 1,317,500
מגורים	2,170 מ״ר	100%	₪ 2,750	₪ 5,967,500
סה״כ	3,720 מ״ר			
עלות עודפת לחניה				(1,185,000)
סה״כ שווי מצב קודם				₪ 9,587,500
הפחתה להיקף עסקה	0.95			₪ **9,108,125**

שווי מצב חדש:

יעוד	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מסחר	499	100%	₪ 5,000	₪ 2,495,500
מגורים	4,811	100%	₪ 2,500	₪ 12,027,500
סה״כ	5,640			
עלות עודפת לחניה				(2,520,000)
עלות עודפת מטלה ציבורית				(372,000)
סה״כ שווי מצב חדש				₪ **11,631,000**
הפחתה להיקף עסקה	0.9			₪ **10,467,900**

השבחה - ₪ 1,359,775

היטל השבחה - ₪ 679,887

[9] לשטח של 775 מ"ר ביחס לשטח במצב חדש של 499 מ"ר בלבד.

<u>תכנית 523928</u>

שווי מצב קודם:

יעוד	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מסחר	499	100%	₪ 6,000	₪ 2,994,000
מגורים	4,811	100%	₪ 3,300	₪ 15,876,300
סה״כ	5,640			
עלות עודפת לחניה				(2,870,000)
עלות עודפת מטלה ציבורית שצ״פ				(465,000)
סה״כ שווי מצב חדש				₪ 15,535,300
הפחתה להיקף עסקה	0.9			₪ **13,981,770**

שווי מצב חדש:

יעוד	שטח	מקדם	שווי מ״ר	סה״כ שווי
מסחר	3,233	75%[10]	₪ 6,000	₪ 14,548,500
מגורים	9,922	100%	₪ 3,000	₪ 29,766,000
תעסוקה	2,286	100%	₪ 2,160	₪ 4,937,760
סה״כ	15,441			
עלות עודפת לחניה				(4,445,000)
עלות עודפת מטלה ציבורית שצ״פ				(465,000)
עלות עודפת מטלה ציבורית שב״צ				(1,815,000)
סה״כ שווי מצב חדש				₪ 42,527,260
הפחתה להיקף עסקה	0.85			₪ **36,148,170**

[10] לשטח של 2,215 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ושטח של 1,078 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת במצב החדש לעומת 499 מ"ר במצב הקודם וכן למיקום שטחי המסחר בפרוייקט.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

השבחה במעוגל - 22,166,400 ₪

היטל השבחה - 11,083,200 ₪

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלק מחלקה 55 בגוש 30551, רחוב דרך שועפט, שכונת שועפט בירושלים, חלה השבחה עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
3794	16/11/2001	401,720 ₪	200,860 ₪
52639	1/7/2015	1,359,775 ₪	679,887 ₪
523928	22/12/2018	22,166,400 ₪	11,083,200 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

הערות:

1. **לאור העובדה כי בבניין לא מוצאים שטחי ממ"ד סחירים בקומות המגורים אלא שטחי ממ"ק, לא תובא בחשבון תוספת שווי בגין שטחים אלו בחלופת מכר.**
2. **יתרה מזו יצויין כי מעיון בחישוב השטחים בתכנית (נספח חישוב שטחים) עולה כי שטחי השירות הנדרשים לבניה חושבו בחסר כאשר שטחי הלובי שבין הממ"ק לחדר המדרגות חושבו כשטח עיקרי.**
3. **בהתאם לתכנית בקשה שטרם אושר ניכר כי המתכנן נתקל בבעיה זו שמסב שטחים עיקריים לשטחי שירות כך שמבוקשים פחות שטחים עיקריים ביחס למאושר בתכנית ויותר שטחי שירות מהמאושר בתכנית וזאת בעיקר לצרכי בניית לובי קומתי והגדלת ממ"קים.**
4. **התאמת תכנון זו מחד פוגעת ביזם היות והוא יכול לממש בפועל פחות שטחים עיקריים אך מאידך הקטנת השטחים יוצרת הקטנה של כמות גדולה יותר של הדירות לשטח של פחות מ-95 מ"ר ומכאן שמפחיתה את כמות החניות התת קרקעיות שיש לבנות (בתכנית ההיתר**

מוצעות רק 144 חניות כאשר קומה 6- נבנית באופן חלקי בלבד). בשלב זה ובהעדר אישור לתכנית המוצעת לא ניתן לחשב את ההיטל המותאם למימוש.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי לחוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com