נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

22 מאי 2017

# שומה מכרעת

מספר בקשה 354-2017

בעניין שבין:

**סלאח מחמוד סאלח – "המבקש"**

ע"י שמאי המקרקעין מר גיל אבלס

לבין:

**הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - "המשיבה"**

ע"י שמאי המקרקעין מר דוד אנזנברג

**הנדון: גוש 30552, ח"ח 33, רחוב זייד ת'אבת, שועפאט, ירושלים**
**השבחה בגין אישור תכניות ומימוש זכויות בהיתר בניה**

## 1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (המשיבה), לבין מר סאלח מחמוד סאלח (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין שבנדון הנובעת מאישורן של התכניות שסימנן 3000 ב', 3456 א' ו-11831 א', ומימוש זכויות בהיתר בניה.

- **"עמדת המשיבה"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר דוד אנזנברג מיום 13.12.2016.

- **"עמדת המבקש"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר גיל אבלס מיום 27.3.2017.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 27.3.2017 קיבלתי מהשמאי מטעם המבקש את המסמכים הבאים: שומות הצדדים, דרישת תשלום היטל השבחה מטעם המשיבה, טופס בדיקת בעלות במקרקעין, שומות קודמות שנערכו בעבור המשיבה ע"י מר אנזנברג, שתי החלטות של ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים, חוות דעת הנדסית שנערכה ביום 21.3.2017 ע"י המהנדס מר טחאן אמג'ד.
2. ביום 24.4.2017 קיבלתי מהשמאי מטעם המשיבה תגובה בכתב הכוללת התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאי המבקש, ועיקרה בקליפת אגוז שהוא דוחה את כל עקרונותיה.
3. ביום 3.5.2017 קיימתי דיון מקצועי בהשתתפות שמאיי הצדדים, ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הדיון המקצועי וכל המסמכים שהוגשו לי מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

## 2. מועד הביקור בנכס

ביקור במגרש ובסביבתו נערך ביום 26.4.2017 ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ממשרדי, ובהשתתפות מר גיל אלבס ומר ריפעת סאלח מטעם המבקש.

## 3. המועדים הקובעים

**לתכנית 3000 ב'** – 9.7.1991 (הפרסום הראשון בעיתונות של תכנית שהוכנה בהתאם להוראת שעה).
**לתכנית 3456 א'** - 2.8.1999 (כנ"ל).
**לתכנית 11831 א'** – 15.12.2012.

## 4. פרטי המקרקעין

**גוש** : 30552.

**חלקה** : 33.

**שטח החלקה והמגרש** : 800 מ"ר ברוטו, ו-753 מ"ר נטו.

**מהות המקרקעין** : מגרש ועליו בנוי בית מגורים.

**בעלות** : פרטית (ראה סעיף 7).

**כתובת** : רחוב זייד ת'אבת, שכונת שועפאט, ירושלים.

## 5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה מגרש, שהוגדר כתא שטח מס' 1 בתכנית 11831 א', שכתובתו רחוב זייד ת'אבת בשכונת שועפאט בירושלים.
**הסביבה** : דרום-מזרח שכונת שועפאט, ובמרחק אווירי של כ-150 מ' ממערב לדרך עוזי נרקיס. מאופיינת בעירוב של שימושי קרקע: מגרשים עליהם בנויים בתי מגורים בני 2-4 קומות, לצד מגרשים ריקים מבינוי. ניתן להצביע על מגמות פיתוח ובנייה חדשה בסביבת המקרקעין, כמו גם מוסדות ציבור שונים.
מתוחמת כדלקמן: דרך עוזי נרקיס בצפון ובמזרח, דרך שועפאט במערב, ודרך ענתות בדרום.
המגרש נשוא השומה פינתי, וממוקם במפגש הרחובות זייד ת'אבת ואלאימאן. שני הרחובות דו סטריים לתנועת כלי רכב. סלולים כמעט במלואם. אין עדיין מדרכות.

**החלקה והמגרש :** חלקה 33 בגוש 30552 בשטח ברוטו של 800 מ"ר. המגרש החדש הוא בשטח נטו של 753 מ"ר (על פי לוח השטחים בתכנית 11831 א'). צורתו כטרפז רגולארי. פני הקרקע משופעים קלות ממזרח למערב. החזית לרחוב אלאימאן באורך כ-40 מ', ולרחוב זייד ת'אבת באורך כ-20 מ'.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

**הבנוי על המגרש** : בית מגורים הכולל קומה וחצי מעל לקרקע וכן קומת מרתף חלקית. השטח הבנוי הכולל עומד על כ-698 מ״ר. התפלגות השטחים הבנויים בהיתר וללא היתר ראו סעיף 6.3 להלן.
השלד מבטון. קירות החוץ אבן מקומית. הגג שטוח מבטון. החצר מחופה גרנוליט יצוקה. הגדרות בלוקים ושער כניסה.
מצבו הפיזי טוב. רמת הגימור טובה ואיכותית.

להלן גבולות המקרקעין :
**צפון** – בית מגורים בן 3 קומות.
**דרום** – רחוב אלאימאן ומעברו בתי מגורים בני 2 – 3 קומות מעל מרתף חלקי.
**מזרח** – רחוב זייד ת׳אבת ומעברו בתי מגורים בני שתי קומות, אחד חדש והשני ותיק.
**מערב** – מבנה בן 3 קומות המשמש כבית ספר לבנות.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות חלקיות בלבד.

## 6. המצב התכנוני

### 6.1 ״מצב קודם״

ביום 21.3.1975 פרסמה הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים הודעה על פי סעיף 78 לחוק התכנון ובניה, ולפיה בסמכותה לאשר בקשות להיתרי בניה במגרשים בשטח של עד 1,000 מ״ר, במקומות בהם לא קיימות תכניות בנות תוקף שאושרו ע״י מוסד תכנון ישראלי. במגרשים ששטחם מעל 1,000 מ״ר היתרי בנייה יינתנו בדרך של תכנון עיר.
ההחלטה קיבלה את המספר 2189, ויש הנוהגים לכנותה ״תכנית 2189״, הגם שאינה מהווה תכנית על פי חוק התכנון והבניה.
התנאים פורסמו במטרה לאפשר הוצאת היתרי בניה עד שתאושר תכנית חדשה.
על פי שיקול דעתה של הועדה המקומית, היתרי הבניה שיוצאו יהיו כמקובל באזור מגורים 5, לבינוי של 50% משטח החלקה ולא יותר משתי קומות.
על פי התשריט המצורף להחלטה, חלקה 33 נכללת בתחום התנאים.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

## 6.2 תכניות ב"מצב חדש"

- **תכנית 3000 ב'**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3904 מיום 18.7.1991 (מאוחר לפרסום בעיתונות).

התכנית נערכה במתכונת של "כתמים מתאריתי", והיא חלה על חטיבת קרקע ששטחה כ-8,000 דונם.
בין יתר מטרותיה לקבוע מתחמים לתכנון מפורט שיכלול גם חלוקה חדשה כתנאי למתן היתרי בניה.

**ייעודי הקרקע בחלקה 33** : אזור לבנייה למגורים עד 3 קומות.
**זכויות הבנייה** : עד 3 קומות בכפוף להכנת תכנית מפורטת בה יוגדרו הוראות הבנייה.

- **תכנית 3456 א'**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4791 מיום 16.8.1999 (מאוחר לפרסום בעיתונות).

תכנית מפורטת שהוכנה מכוח ההוראות בתכנית 3000 ב'.
**הייעוד של חלקה 33** : (1) אזור מגורים 5 מיוחד, (2) דרך.
הבנייה כפופה להכנת תכנית מפורטת, שלא בהכרח תכלול הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה.
**זכויות הבנייה בייעוד מגורים :** 50% משטח המגרש נטו (כולל את כל שטחי הבנייה שבמעטפת הבניין ובהם גם מרפסות מקורות), למעט שטחי שירות בהיקף 8% משטח הבנייה המרבי כגון: מחסנים, חדר הסקה, חדר מדרגות, מקלט, חנייה תת קרקעית (במקרה דנן : 753 מ"ר * 50% = 376.5 מ"ר).
בנייה על בניינים קיימים : בכל מקרה בו קיים בניין, תותר השלמתו למספר הקומות המותר על פי הוראות התכנית, באופן שקו הבניין לתוספת הקומות יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים, ובתנאי שלא תהיה חריגה מסך שטחי הבנייה המותרים.
**מספר קומות** : 2.
**צפיפות** : 4 יח"ד לדונם נטו. בנשוא השומה : 3 יח"ד.
**גודל מגרש מינימאלי** : 400 מ"ר.

- **תכנית 11831 א'**, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6505 מיום 26.11.2012.

תכנית נקודתית החלה על חלקה 33 בלבד.
**המגרש נשוא השומה** : תא שטח מס' 1 בשטח 753 מ"ר בייעוד מגורים (היתרה בייעוד דרך).
**הייעוד** : אזור מגורים ב'.
**זכויות הבנייה** : 1,076 מ"ר עיקרי + 117 מ"ר שטחים למטרות שירות.
**מספר קומות** : 4.
**צפיפות** : 10 יח"ד לדונם נטו (7 יח"ד במגרש).


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

### 6.3 תיק בניין ובקשה להיתר בניה

לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים הוגשה בקשה להיתר בנייה, שנידונה ואושרה ע״י ועדת המשנה שלה ביום 2.11.20116. מספר תיק הבניין: 1994/0038.02. מהות הבקשה : תוספת בנייה על גבי מבנה קיים לצורך תוספת 4 יח״ד, סה״כ 7 יח״ד. להלן שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים:

| קומה | עיקרי במ״ר | | | שירות במ״ר | | סה״כ | משטח לא |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים | מוצע | סה״כ | מקלט | מדרגות | במ״ר | מקורה במ״ר |
| קרקע | 180.6 | | 180.6 | | 14.4 | | |
| קא | 349.4 | | 349.4 | | 14.4 | | |
| קב | 168.6 | 168.6 | 337.2 | 12 | 14.4 | | |
| קג | | 238.78 | 238.78 | 24 | 14.4 | | 86.8 |
| סה״כ | 698.6 | 407.38 | 1,105.98 | 36 | 72 | | 86.8 |

## 7. הזכויות במקרקעין

טרם נתקבלה החלטת רשות הרישוי לעיל, קיימו נציגי המשיבה בדיקה קניינית עם נציגי המנהל הקהילתי בבית חנינא, וביום 25.7.2012 נמצא כי המבקש הוא בעל הזכויות במגרש נשוא השומה.
אני סבור שמשמצאה המשיבה לנכון לאשר למבקש את הבקשה להיתר בנייה, הוכחת זכות המבקש במגרש נשוא השומה אינה טעונה בדיקה נוספת.

## 8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובכל המסמכים שעמדו בפני, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

### 8.1 ההשבחה לתכנית 3000 ב׳

**8.1.1 עמדת המשיבה** – הוראות התכנית מאפשרות בנייה של עד 3 קומות, ומשכך זכויות הבנייה חושבו לפי 75% משטח המגרש נטו.
המצב הקודם מהווה את התנאים לפי החלטה 2189.
שמאי המשיבה סבור שאין לקבל את עמדת שמאי המבקש, שכן אם זכויות הבנייה גדלו מ-50% ל-75% אזי בהכרח שווי המקרקעין עלה.
עוד הוא סבור שאין ממש בעמדתו לפיה את זכויות הבנייה במצב הקודם יש לחשב משטח מגרש גדול יותר.
מקדם דחייה במצב הקודם : 0.85.
מקדם דחייה במצב החדש : 0.9.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

שווי מ״ר מבונה (בהתבסס על ערכי שווי בשומות מכריעות שונות) : בצפיפות של 50% - 750 ₪, ובצפיפות של 75% - 700 ₪.

השווי במצב החדש : 753 מ״ר מגרש * 75% * 700 ₪/מ״ר * 0.9 דחייה = 355,793 ₪.

השווי במצב הקודם : 753 מ״ר מגרש * 50% * 750 ₪/מ״ר * 0.85 דחייה = 240,019 ₪.

ההשבחה – **115,774** ₪ במימוש מלא.

**8.1.2 עמדת המבקש -** שמאי המבקש סבור שמשעה ובהוראות התכנית נקבע שגובה המבנה יהא עד ל-3 קומות, הרי שאין הכרח שמספר הקומות יהא 3. קיימת וודאות שתאושר בנייה בשתי קומות בלבד. זכויות הבנייה בקומה השלישית הן מותנות, וקיים ספק האם בנייתה תאושר.

שטח המגרש לחישוב זכויות הבנייה לפי התנאים בהחלטה 2189 : 800 מ״ר.

שטח המגרש נטו לחישוב זכויות הבנייה : 753 מ״ר.

שטח אקווי. במצב הקודם : 800 מ״ר מגרש * 50% = 400 מ״ר.

שטח אקווי. במצב החדש : 753 מ״ר מגרש * 50% = 376.5 מ״ר.

ההשבחה – **אין השבחה.**

**8.1.3 הכרעת השמאי המכריע** – בהוראות התכנית נכתב שהבנייה תהיה עד 3 קומות, ואין בהן הגדרות ברורות של זכויות והוראות הבנייה. כאשר נכתב שהבנייה תהיה עד 3 קומות, הרי שהיא יכולה להיות גם בשתי קומות וגם בשלוש קומות. כאשר לימים התברר כי אושרה בנייה בשתי קומות בלבד, הרי שאל לנו להביא בחשבון זכויות בנייה שיסתבר כי הן לא הוקנו כלל. דעתי שבאומדן השווי במצב החדש אין להביא בחשבון זכויות בניה מעל 50%.

מקדמי דחייה – כאשר נקבעו התנאים לפי סעיפים 77 ו-78 בהחלטה 2189, הרי שבמקום בו התנאים חלים (ובמקרה דנן אין מחלוקת שהם חלים), אני סבור שלצורך קביעת מקדמי הדחייה, על השמאי המכריע להסתמך על החלטת וועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בעניין טאהה ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים (ערר 8/115/14), המהווה הרחבה וחידוד יתר של החלטה קודמת בעניין עריפה (ערר 378/12 – 81), שם היא נותנת משנה תוקף להחלטות השיפוטיות בעניין עריפה, ושנסמכו בין היתר על חוות דעת של היועץ המשפטי לממשלה.

ועדת הערר בהחלטותיה קבעה את ההנחיות השיפוטיות כיצד יש להתייחס למקדמי הדחייה בכל אחד ממצבי התכנון שלהלן:

א. במקום בו החלטה 2189 חלה מקדם הדחייה במצב הקודם יהיה 0.84.

ב. מקדם הדחייה הראוי לתכנית 3000 ב׳ יעמוד על 0.85.

החלטות ועדת הערר, הן בעניין עריפה והן בעניין טאהה הן מפורטות מאוד, ונסמכות גם על חוות דעת של היועץ המשפטי לממשלה. דעתי שיש בהחלטות השיפוטיות גם היגיון שמאי, ומשכך אנהג כקבוע בהן.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

שטח המגרש לחישוב זכויות הבנייה – אינני מקבל את דעתו של שמאי המבקש, לפיה את זכויות הבנייה לפי החלטה 2189 יש לחשב משטח החלקה ברוטו. גם אם היה מוצא היתר בנייה לפי התנאים בהחלטה, יותר מסביר להניח שחלק משטח החלקה היה מיועד לדרך (כפי שארע בפועל).

שווי במצב החדש : 753 מ״ר מגרש * 50% * 0.85 דחייה * 700 ₪/מ״ר[1]= 224,018 ₪ במעוגל.

שווי במצב הקודם : 753 מ״ר מגרש * 50% * 0.84 דחייה * 700 ₪/מ״ר = 221,382 ₪ במעוגל.

ההשבחה – **2,636** ₪ במימוש מלא.

## 8.2 ההשבחה לתכנית 3456 א׳

אני מאמץ את הסכמת שמאיי הצדדים כי התכנית לא תרמה לשוויים של המקרקעין, וכי היא אינה נופלת תחת ההגדרה של תכנית משביחה. בתכנית זו כבר ברור שזכויות הבנייה המיוחסות לחלקה הן 50% בשתי קומות, אבל גם היא לא יצרה זמינות להוצאת היתרי בנייה. הדחייה המיוחסת לתכנית 3000 ב׳ לא השתנתה במאום בהיבט של הזמינות התכנונית.

היה ועמדת המשיבה היתה מתקבלת, הרי שהתכנית 3456 א׳ נופלת תחת ההגדרה של פוגעת בשווי המקרקעין, ולא סביר להניח שבמועד הקובע בשכונת שועפאט היתה מודעות להגשת תביעות לפי סעיף 197 לחוק. האמירה לעיל היא ערכית ולא שמאית.

## 8.3 ההשבחה לתכנית 11831 א׳

### 8.3.1 עמדת המשיבה -

ערכי שווי – שמאי המשיבה נסמך בשומתו על ערכי שווי כפי שבשומות מכריעות שונות שנערכו למקרקעין בשכונת בית חנינא, כמו גם על עסקות השוואה ממכר של דירות מגורים בבית חנינא בשנים 2010 – 2012. עוד הוא נסמך על שומה מכרעת, שערכה השמאית המכריעה גב׳ שושי שרביט שפירא בגו״ח 30549/108 בשכונת שועפאט, נכון למועד הקובע 25.6.2012, שם היא העריכה שווי מ״ר מבונה בצפיפות של 75% לכדי 2,400 ₪.

בנוסף הוא נסמך על שומה מכרעת, שערכה השמאית המכריעה גב׳ דורית פריאל למקרקעין בגו״ח 30548/47 בשכונת שועפאט, שם היא העריכה את השווי של מ״ר מבונה בצפיפות של 180% בסך 3,000 ₪,ף ובצפיפות של 50% בסך 3,500 ₪, נכון ליום 8.6.2014.

בהתבסס על כל אלה, השווי מ״ר מבונה מוערך : 2,300 ₪ בצפיפות גבוהה, ו-2,800 ₪ בצפיפות של 50%.

הפחתות והתאמות – מדובר בהכשרה של שטחים הבנויים ללא היתר. לדעתו תוספת הבנייה החדשה אינה יקרה יותר אלא זולה יותר, שכן לא נדרשות עבודות חפירה וביסוס.

אין לקבל את חוות הדעת ההנדסית שהוגשה, שכן היא לא נערכה על פי המתכונת המתחייבת מחוות דעת של מומחה.

[1] השווי של מ״ר מבונה אצל שמאי המשיבה נמצא סביר, ותואם שומות מכריעות אחרות.



ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

השיעור הכולל של ההפחתות וההתאמות אצל שמאי המבקש מסתכם עד לכדי כ-50%, שאינו סביר בנסיבות המקרה.
אין להביא בחשבון הפחתה בגין תועלת שולית פוחתת, שכן שטח הדירות המבוקש הוא בהתאם לצרכיו של המבקש. בנוסף, יש להביא בחשבון שבסביבה קיים ביקוש לדירות גדולות ע"י דיפלומטים ועובדי מוסדות האו"ם.
היות המבנה גובל בבית ספר אינה מהווה מטרד, ניתן למצוא גורמים התורמים לשווי ולא הפוגעים בו.
<u>השווי במצב החדש</u> : 1,106 מ"ר * 2,300 ₪/מ"ר = **2,543,800 ₪.**
<u>השווי במצב הקודם</u> : 753 מ"ר * 50% * 2,800 ₪/מ"ר = **1,054,200 ₪.**

<u>ההשבחה</u> – **1,489,600** ₪.

**8.3.2 עמדת המבקש –**

<u>ערכי שווי</u> - השווי של מ"ר מבונה בצפיפות של 50% מוערך ב- 2,400 ₪, ובצפיפות של 146% ב- 1,800 ₪.
שמאי המבקש נסמך בעיקר על ערכי שווי בשומות מכריעות שונות, שנערכו למקרקעין שונים בשכונת שועפאט. מתוכן, השתיים היותר רלוונטיות הן הבאות:
שומת הח"מ למקרקעין בגו"ח 30546/26 נכון ליום 13.5.2010.
שומתו של מר יצחק ברמן למקרקעין בגו"ח 30552/8 נכון ליום 26.7.2012.
שמאי המבקש ביצע התאמה למועד הקובע, והביא בחשבון שמדד מחירי הדיור בין שתי התקופות עלה ב-18.9% (לנושא זה אתייחס בהמשך, הגם ושמאי המבקש תיקן את שומתו במהלך הדיון).

<u>התאמה למקרקעין הגובלים בבית ספר</u> – הבניין גובל בבית ספר לבנות אלאימאן. לדעת מרבית השמאים המכריעים יש להביא בחשבון הפחתה בשווי בגין משתנה זה, ולדוגמא: (1) שומתה של גב' נאווה סירקיס למקרקעין בגו"ח 30612/49, (2) שומתה של גב' דורית פריאל למקרקעין בגו"ח 30558/50, (3) שומותיה של גב' גבע בלטר למקרקעין בגו"ח 30549/15, ובמגרש 429 בשכונת צור באהר, (4) שומתו של מר אמנון נזרי למקרקעין ברחוב הפנינה 6 בשכונת תל-ארזה.
מקדם ההתאמה בגין משתנה זה אצל השמאים המכריעים עומד בטווח שבין 0.8 לבין 0.95, ולדעת שמאי המבקש המקדם הראוי במקרה דנן הוא 0.9.

<u>עלויות עודפות בבנייה של חדש מעל לקיים</u> – על המגרש בנוי מבנה שנבנה בשנות ה-60 של המאה הקודמת. לשטח הקיים של כ-300 מ"ר נתבקשה תוספת של כ-700 מ"ר בבנייה חדשה. מדובר בעלויות בנייה הגבוהות מהרגיל, ובמיוחד כאשר נדרש חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה על פי תקן 413.
שמאי המבקש נסמך על חוות דעתו של מהנדס הבניין מר טהאן אמגד מיום 21.3.2017, שם הוא העריך את העלויות העודפות בסך 288,000 ₪ (חוות הדעת צורפה לשומתו של שמאי המבקש).
לשם מימוש יתרת זכויות הבנייה במצב התכנוני הקודם שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם התאמה העומד על 0.85.


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

שטח עיקרי מתחת למפלס הרחוב – אחת הדירות ממוקמת מתחת למפלס הרחוב, והיא פונה לכיוון הגדר התוחמת את המגרש, והמרוחקת ממנה כ-3 מ'. השימוש בקומה זו הוא נחות בהשוואה לקומות העליונות, ולדעת שמאי המבקש מקדם ההתאמה הראוי בגין משתנה זה עומד על 0.9.
מקדם התאמה זהה לא הובא בחשבון גם באומדן השווי במצב הקודם, שכן לדעת שמאי המבקש על פי היתר הבנייה שטח זה אינו מיועד לשמש למגורים, גם אם בפועל הוא משמש למטרה זו.

תועלת שולית – על פי הוראות התכנית האחרונה ניתן לבנות על המגרש 7 יח"ד, בשטח עיקרי ממוצע של כ-158 מ"ר. על פי הוראות תכנית 3456 א' ניתן היה לבנות על החלקה 4 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ-125 מ"ר.
שמאי המבקש נסמך בשומתו על שומות מכריעות שונות, בהן נקבע שקיימת תועלת שולית פוחתת ככל ושטח הדירה גדל (לדוגמא: שומות מכריעות שנערכו ע"י הה' בצלאל קציר, משה נדם, ארז כהן, וכן ע"י הח"מ).
שמאי המבקש סבור שהמקדם הראוי במקרה דנן עומד על 0.85, לדירה ששטחה מעל 125 מ"ר.

השווי במצב הקודם -
שטח עיקרי קיים: 305 מ"ר.
יתרת זכויות בנייה שלא נוצלו: 71.7 מ"ר.
שטח אקווי.: 366 מ"ר ((305 מ"ר + (71.5 מ"ר * 0.85 מקדם בינוי חדש מעל לקיים)).
שווי: 366 מ"ר אקווי. * 2,400 ₪/מ"ר = 878,400 ₪.

השווי במצב החדש (מועתק מעמ' 32 בשומת שמאי המבקש)–

| המרכיב | שטח מ"ר | מקדם שוליות | מקדם מבני ציבור | מקדם שווי | שטח אקווי. מ"ר |
|---|---|---|---|---|---|
| עיקרי מוצע מתחת למפלס הרחוב | 125 | 1 | 0.9 | 0.9 | 101 |
| עיקרי מוצע להכשרה מתחת למפלס הרחוב | 56 | 0.85 | 0.9 | 0.9 | 38 |
| עיקרי קומה א' | 349 | 1 | 0.9 | 1 | 314 |
| עיקרי מוצע קומה ב' דירה 5 | 127 | 1 | 0.9 | 1 | 114 |
| עיקרי מוצע קומה ב' דירה 4 | 127 | 1 | 0.9 | 1 | 114 |
| עיקרי מוצע מרפסת מקורה קומה ב' | 42 | 0.85 | 0.9 | 0.6 | 19 |
| עיקרי מוצע מרפסת מקורה קומה ב' | 42 | 0.85 | 0.9 | 0.6 | 19 |
| עיקרי מוצע ק' ג' + ד' דירות 6 + 7 | 239 | 1 | 0.9 | 1 | 215 |
| סה"כ עיקרי קיים + מוצע | 1,106 | סה"כ שטח אקווי. | | | 935 |
| | | שווי מ"ר מבונה | | | 1,800 ₪ |
| | | עלויות חיזוק מבנה | | | 288,000 ₪ - |
| | | שווי במצב החדש | | | 1,395,591 ₪ |

ההשבחה – **517,190 ₪.**


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

**8.3.3 הכרעת השמאי המכריע –**

ערכי שווי – שמאי המבקש קבע משקל יתר להסתמכות על שומה מכרעת קודמת שערך החי"מ למקרקעין בגו"ח 30546/26, וביצע התאמה לזמן למועד הקובע (מאי 2010 במקרה דשם, ודצמבר 2012 במקרה דכאן).

בשומתי המכרעת דשם אכן הערכתי את השווי של מ"ר מבונה למאי 2010 ב-2,200 ₪ לבנייה בצפיפות של 50%, ו-1,900 ₪/מ"ר לבנייה בצפיפות של 75%. גם עמיתי, השמאי המכריע בדימוס מר יצחק ברמן, העריך למועד קובע סמוך את השווי של מ"ר מבונה בצפיפות של 50% בשווי דומה. השווי של מ"ר מבונה אצלו לבנייה בצפיפות 146% הוא 1,900 ₪, הדומה לצפיפות הבנייה במקרה דנן.

כאמור, שמאי המבקש נסמך בעיקר על ערכי השווי בשתי השומות המכריעות לעיל.

כאמור, שמאי המבקש ביצע התאמה למועד הקובע, והביא בחשבון שמדד מחירי הדיור עלה בין שתי התקופות ב-18.9%. אני סבור שבנושא זה הוא נפל לכלל טעות. אם מדד מחירי הדירות עלה בתקופה הנסקרת ב-18.9%, אזי השווי של מרכיב הקרקע עלה בשיעור גבוה הרבה יותר, המגיע עד לכדי 30% לפחות, אם לא למעלה מכך. כאשר מחיר הדירה עולה בשיעור נתון, וכאשר לא חל שינוי מהותי בעלויות הבנייה, היתרה המיוחסת לקרקע היא גבוהה יותר מאשר השיעור שבו עלה מחיר הדירה.

יוער שבמהלך הדיון בע"פ שמאי המבקש הסכים שבשומתו נפלה טעות בנושא זה.

בכפוף לאמור לעיל, אני מעריך שווי מ"ר מבונה בשני מצבי התכנון כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה בצפיפות של 50% - 2,860 ₪ לפחות.

שווי מ"ר מבונה בצפיפות של 146% - 2,470 ₪ לפחות.

התאמה למקרקעין הגובלים בבית ספר – אני סבור שמקדם ההתאמה למיקום, הנגזר ממשתנה זה, כפי שהוערך ע"י שמאי המבקש הוא סביר, ומשכך החלטתי לאמצו (מקדם 0.9).

אינני מקבל את דעתו של שמאי המשיבה בנושא זה.

עלויות עודפות בבנייה של חדש מעל לקיים – קיבלתי במלואה את חוות דעתו של מהנדס הבניין מר טהאן אמגד מיום 21.3.2017, שם הוא העריך את העלויות העודפות בסך 288,000 ₪.

ככל וקיבלתי את האומדן, אזי אין עוד להביא בחשבון התאמה לבינוי של חדש מעל לקיים.

שטח עיקרי מתחת למפלס הרחוב – עיון ולימוד תכנית הבקשה להיתר בנייה מלמד שיש ממש בטענת שמאי המבקש בנושא זה, ולדעתי מקדם השווי שנקבע על ידו (0.9) הוא סביר במקרה דנן.

תועלת שולית – התלבטתי ממושכות בנושא זה. אכן קבעתי בעבר שלדירות ששטחן עולה על שטח נתון יש ליחס תועלת שולית פוחתת. אולם, המקרה דנן הוא שונה. מדובר בתכנית נקודתית, שהוכנה על חלקה מסוימת, ושבין היתר נועדה להכשיר בנייה שבוצעה ללא היתר. היקף זכויות הבנייה שנתבקש בתכנית האחרונה מהווה "חליפה התואמת את מידות המזמין", ולא חליפה שיוצרה בפס ייצור המוני (קונפקציה).


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

מבקש התכנית ידע בדיוק מהם צרכיו, ומהוא שטח הדירות מהן הוא יפיק את מירב התועלת. התכנון (הן היקף זכויות הבנייה והן הבינוי) נערך ברמת דיוק מאוד גבוהה. זכויות הבנייה שטח עיקרי אינן מוגדרות באחוזי בנייה, אלא בשטח מדויק של 1,106 מ״ר.
אינני סבור שזהו המקרה שבו יש ליחס לדירות ששטחן מעל 125 מ״ר עיקרי תועלת שולית פוחתת. אולם, ולו רק מטעמי זהירות ושמרנות, ומכיוון שמרבית השטח שלו יוחסה תועלת שולית פוחתת הוא מרפסות מקורות שהוגדרו כשטח עיקרי, החלטתי לקבל את דעתו של שמאי המבקש, וקבעתי ליתרת השטחים תועלת שולית פוחתת, אך אינני מקבל את המקדם אצלו. אינני סבור שזה אמור לעלות במקרה זה על 0.95.

<u>השווי במצב הקודם</u> – הן שמאי המשיבה, והן שמאי המבקש העריכו את השווי במצב הקודם בכפוף להנחת עבודה שגויה, שזכויות הבנייה מתכנית 3456 א׳ היו זמינות. עובדתית הדבר אינו נכון. כשם שקבעתי בסעיף 8.2 לעיל שהדחייה המיוחסת לתכנית 3000 ב׳ לא השתנתה במאום בהיבט של הזמינות התכנונית לאחר תחילתה של תכנית 3456 א׳, אזי גם באומדן השווי במצב הקודם במקרה דכאן יש להביא בחשבון הפחתה בגין אי הזמינות התכנונית, ובמקדם דחייה זהה (0.85).
בנוסף, גם במצב הקודם יש להביא בחשבון שחלק מהשטח הבנוי הוא מתחת למפלס הרחוב (להוציא תוספת השטח המבוקשת. בהיבט זה אין שינוי), וכן את העובדה שגם באומדן השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון התאמה למקרקעין הגובלים בבית ספר.
תחשיב:
שטח עיקרי קיים: 305 מ״ר, מהם 125 מ״ר מתחת למפלס הרחוב.
יתרת זכויות בנייה שלא נוצלו: 71.7 מ״ר.
שטח אקווי.: (125 מ״ר * מקדם 0.9) + (180 מ״ר * מקדם 1) + (71.7 מ״ר * * 0.85 מקדם בינוי חדש מעל לקיים) = 353.45 מ״ר * 0.9 מקדם התאמה לנכס גובל בבית ספר = 318.10 מ״ר.
שווי: 318.10 מ״ר אקווי. * 2,860 ₪/מ״ר * 0.85 דחייה לתכנון מפורט = **773,301 ₪.**

<u>השווי במצב החדש</u>

| המרכיב | שטח מ״ר | מקדם שוליות | מקדם מבני ציבור | מקדם שווי | שטח אקווי. מ״ר |
|---|---|---|---|---|---|
| עיקרי מוצע תחת למפלס הרחוב | 125 | 1 | 0.9 | 0.9 | 101.25 |
| עיקרי מוצע להכשרה מתחת למפלס הרחוב | 56 | 0.95 | 0.9 | 0.9 | 43.092 |
| עיקרי קומה א׳ | 349 | 1 | 0.9 | 1 | 314.1 |
| עיקרי מוצע קומה ב׳ דירה 5 | 127 | 1 | 0.9 | 1 | 114.3 |
| עיקרי מוצע קומה ב׳ דירה 4 | 127 | 1 | 0.9 | 1 | 114.3 |
| עיקרי מוצע מרפסת מקורה קומה ב׳ | 42 | 0.95 | 0.9 | 0.6 | 21.546 |
| עיקרי מוצע מרפסת מקורה קומה ב׳ | 42 | 0.95 | 0.9 | 0.6 | 21.546 |
| עיקרי מוצע ק׳ ג׳ + ד׳ דירות 6 + 7 | 239 | 1 | 0.9 | 1 | 215.1 |
| סה״כ עיקרי קיים + מוצע | 1,106 | סה״כ שטח אקווי. | | | 945.234 |


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

(945.234 מ״ר אקווי. * 2,470 ₪/מ״ר) – 288,000 ₪ עלויות בנייה עודפות =2,046,727 ₪.

ההשבחה – 2,046,727 ₪ - 773,301 ₪ = **1,273,426** ₪.

## 9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון בגין אישורן של התכניות שלהלן, ומימוש זכויות בהיתר בנייה היא כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| **3000 ב׳** | 9.7.1991 | **2,636** ₪ | **1,318** ₪<br>אלף שלוש מאות ושמונה עשרה ₪ |
| **3456 א׳** | 2.8.1999 | **אין השבחה** | **אין היטל השבחה** |
| **11831 א׳** | 15.12.2012 | **1,273,426** ₪ | **636,713** ₪<br>שש מאות שלושים ושישה אלף שבע מאות ושלושה עשרה ₪ |

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועדים הקובעים.

השומה הוכנה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ״ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

**החלטה בדבר החבות בתשלום ריבית פיגורים**

לשמאי המכריע יש הסמכות להחליט בשאלת החבות בריבית פיגורים.
תכנית 3000 ב׳ נמצאה משביחה במידת מה. לגישת המשיבה תכנית 3456 א׳ היא תכנית פוגעת. במקום בו לא הוגשה תביעה לפי סעיף 197 (ככל הנראה בשל חוסר ידיעה), וכאשר הבנייה הקיימת היא כבר משנות השישים של המאה הקודמת, אינני סבור שיהיה זה מן הצדק לחייב בריבית פיגורים מתחילת השימוש בפועל.
ההשבחה מתכנית 3000 ב׳ צמודה למדד כקבוע בחוק, וללא ריבית פיגורים.
באשר להשבחה מתכנית 11831 א׳, : מימוש הזכויות בהיתר בנייה מהווה הכשרה בפועל של עבירות בנייה שבוצעו בעבר ע״י המבקש.
שמאי המבקש נסמך בעיקר על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים (יו״ר עו״ד אליעד וינשל) בערר 035/14 בתיה הנוניאן נ׳ הוועדה המקומית ירושלים. כמו גם בעררים סבניר שלמה (20/167), ושרה חברוני (164/15).


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il

על החלטת ועדת הערר בעניין הנוניאן הגישה המשיבה ערעור מנהלי. אך בלא כל קשר לערעור שהוגש, אינני בטוח שהמקרה דנן זהה לעניין הנוניאן, כמו גם להחלטות בשני הערררים הנוספים, שם קובעת ועדת הערר שהיא איננה סבורה שהתקיים מימוש בדרך של תחילת שימוש בפועל.

לדעתי במקרה דנן מתקיים מימוש בדרך של תחילת שימוש בפועל, ולכן המבקש אינו זכאי לפטור מריבית פיגורים. אולם, ההחלטה האם המקרה דנן זהה למקרים בהחלטות שפורטו לעיל, היא בסמכותה של ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, ולאחר שייפרשו בפניה כל העובדות והראיות הרלוונטיות.

**ניקי פרימו**
**מתכנן ערים ושמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**
**( - )**


ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
**דואר אלקטרוני** nikprimo@zahav.net.il