אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין | מתן גולדמן, שמאי מקרקעין, B.Sc. במדעי המחשב

תאריך עברי : י״ח ניסן תשפ״ב
תאריך לועזי : 19 אפריל 2022
מספר מינוי : 833-2021

לכבוד,

המבקש:
מר עלי שוויקי
באמצעות גב׳ אושרת סולימני, שמאית מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב ירושלים
באמצעות מר אברם גלעד, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
חלק מחלקה 52 בגוש 30548
רחוב ואדי אל ח׳לף, שכונת שועפט ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תוכנית ללא גורם מימוש - דרישת נישום לפי סעיף 4 (4), לקבלת מידע מוקדם.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר גלעד אברם, שמאי מקרקעין, מיום 29.01.2021.
- מטעם המבקש הוגשה שומתה של גב׳ אושרת סולימני, שמאית מקרקעין, מיום 06.06.2021.
- בתאריך 06.07.2021 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 14.07.2021 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 עקב הנחיות משרד הבריאות לעניין ״משבר הקורונה״, הדיון נערך בהסכמת הצדדים באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכניות ללא גורם מימוש - דרישת נישום לפי סעיף 4 (4), לקבלת מידע מוקדם.

2. <u>המועד הקובע</u>:

26.01.2019, 15 יום ממועד פרסום אחרון למתן תוקף של תב"ע מס' **101-0503532**[2].

3. <u>מועד ביקור בנכס</u>:

בתאריך 15.04.2022 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. <u>פרטי זיהוי המקרקעין</u>:

כתובת עירונית	:	רחוב ואדי אל חילף, שכונת שועפט, ירושלים.
גוש	:	30548 (לא מוסדר)
חלקה	:	52 (בחלק).
שטח החלקה	:	כ-2.53 דונם[3]
תיאור הנכס	:	"מגרש" ריק בייעוד למגורים / נוף פתוח / שטח פתוח.
זיהוי הנכס	:	עפ"י מסמכי תכנית 101-0503532, ותכנית בקשה להיתר בניה.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

2 פורסמה למתן תוקף בעיתונות בתאריך 11.01.2019.

3 כפי העולה ממסמכי תכנית 101-0503532.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה חלקה ריקה בייעוד למגורים ג׳, שטחים פתוחים, ודרך מוצעת (לפי הוראות תכנית 101-0503532), הממוקם ברחוב ואדי אל ח׳לף שכונת שועפט, ירושלים.

שכונת שועפט, הנה שכונה מגורים גדולה יחסית הממוקמת בצפון העיר ירושלים.

גבולותיה של השכונה מתפרשים בין היתר, מצפון בשכונת בית חנינא, ממערב בשכונת רמת שלמה, מדרום בשכונות גבעת המבתר והגבעה הצרפתית, וממזרח בשכונה פסגת זאב (ממערב לדרך האלוף עוזי נרקיס).

רחוב ואדי אל ח׳לף, ממוקם בשוליים המזרחיים של השכונה סמוך לדרך האלוף עוזי נרקיס (שמעברה שטחים פתוחים ושכונת פסגת זאב), ממנו מסתעפים מס׳ רחובות (סמטאות).

הנכס הנדון ממוקם מעברו המזרחי של הרחוב אך <u>אינו</u> גובל בו (בינו לבין מפלס הרחוב ממוקמת חלקה 54), והגישה אליו מוסדרת באמצעות שביל הולכי רגל (כהגדרתו בתכנית 3456א׳ החלה בענייננו במצב הקודם), ו/או דרך (כהגדרתה בתכנית 503532 החלה בענייננו במצב החדש).

בפועל, נכון ליום הביקור וסביר שכך גם במועד הקובע (ינואר 2019), קיימת גישה מוטורית לחלקה הנדונה, באמצעות שביל מחופה אספלט, אשר למיטב בדיקתי אינו מוסדר, וצפוי לעבור שינוי ושדרוג במסגרת מימוש הזכויות הנידונות בענייננו.

סביבת הנכס מתאפיינת בבנייה רווייה/סמי רווייה של מבני מגורים בני 3-5 קומות לצד מס׳ קרקעות ריקות בייעודים שונים. באזור פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות חלקיות (כפי שמקובל בסביבה).

5.2 <u>תיאור החלקה/מגרש</u>:

כאמור, המדובר בחלקה שאינה מוסדרת, ששטחה כ – 2.5 דונם (2.47 דונם בהתאם לאתר הוועדה (מערכת GIS), ו – 2.53 דונם לפי מסמכי תכנית 503532)), צורתה אינה רגולרית, ופני הקרקע משופעים בחדות יחסית, מכיוון מערב למזרח.

החלקה גובלת בצידה המזרחי בדרך האלוף עוזי נרקיס (כביש מס׳ 1), כאשר חלק ממנה (כ – 200 מ״ר בקצה המזרחי של החלקה), מצוי בתחום כביש מס׳ 1.

עם אישורה של תכנית 101-0503532, סומן חלק מחלקה 52, כתא שטח מס׳ 1, בשטח של כ – 830 מ״ר, בייעוד אזור מגורים ג׳, על גביו תותר הקמת עד 10 יח״ד, במבנה בן 7 קומות (מעל ומתחת לכניסה הקובעת). יתרת שטח החלקה, יועדה בתכנית זו לשטחים פתוחים ולדרך מוצעת, כפי שיפורט בהחלטתי להלן.

נכון למועד הקובע, הקרקע ריקה ופנויה מבינוי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>:

6.1 <u>תמצית בעלות מיום 06.05.2020</u>[4]:

בהתאם לתמצית בעלות בחלקה 52 גוש 30548, אשר נערך ע"י עו"ד חוסאם סיאם ביום 06.05.2020 והועבר לעיוני, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- ביום 21.08.2016 מכרו יורשי החלקה את מלוא זכויותיהם בחלקה שבנדון למר עלי שויקי וכל המיסים שולמו לרשויות, לרבות היטל השבחה (קיימות אסמכתאות לאמור המצורפות למכתב שהועבר).
- ביום 02.09.2018 מכר מר עלי שויקי 9/11 חלקים מהקרקע לתשעה אנשים שונים (1/11 חלקים כ"א), ובבעלותו נותרו 2/11 חלקים מהקרקע.

6.2 <u>טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס</u>:

בהתאם למסמך בעלויות, המופיע במסמכי תיק בניין 2020/0688.00, אשר תמציתו היא בקשה להיתר בנייה להקמת בניין חדש, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- המבקשים הינם 9 בעלי זכויות להם מכר עלי שויקי 9/11 חלקים מהקרקע ביום 02.09.2018.
- לאחר בחינת מסמכי הבעלויות הבקשה אושרה ע"י הגורמים הרלוונטיים בוועדה המקומית.
- לאור כל האמור לעיל, בעלי הקרקע מהווים 10 בעלי זכויות שונים כאשר לכל אחד חלק יחסי של 1/11 מלבד מר עלי שויקי, לו חלק יחסי של 2/11.

6.3 <u>בעלות בנכס (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה)</u>:

- בהתאם לכל האמור לעיל (וכפי שמוסכם גם על הצדדים), בעלות המבקשים בנכס הנה מיום 21.08.2016 ומיום 02.09.2018.
- בחינת החבות בהיטל השבחה תיערך בהתאם.
- יוער כי בגין המימוש הקודם, מכר מיום 21.08.2016, נערכה ע"י הועדה המקומית שומת השבחה (שומתו של השמאי אמיר חופשי מיום 12.09.2016), אשר הוצגה בפני הח"מ.

4 הועבר ע"י שמאית המבקש.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. תכנון ורישוי בנייה:

7.1 תכניות חלות במצב הקודם[5]:

7.1.1 **תכנית 3774** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 4292 מיום **23.03.1995**]

שינוי תכנית מתאר מקומית

רקע כללי:

מטרת התכנית הנה יישום הוראות תכנית המתאר הארצית לדרכים (תמ"3) והוראות תכנית המתאר המחוזית למחוז ירושלים (תמ"מ 1), ע"י התווית כביש מספר 1 צפון מצומת מעלה אדומים ודרך ענתות ועד לשדרות נווה יעקב.

עוד נקבע בהוראות התכנית כי במרחק של 60 מ', בשטח שבין ציר הדרך ובין קו הבניין (המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום), לא תותר כל בניה.

בניינים קיימים הנמצאים בתחום האסור לבניה, כאמור, המצויינים בתשריט ואינם מיועדים להריסה, ימשיכו להתקיים כשימושים חורגים, ולא תותר בהם כל בניה חדשה/תוספת בניה למעט לצורך שיפורים סניטריים.

הנכס הנדון (חלקה 52 בגוש 30548):

התכנית חלה על חלק קטן מהחלקה הנדונה (שטח של כ – 330 מ"ר[6] הממוקם בקצה המזרחי של החלקה), ומסווגת שטח זה בייעוד דרך קיימת או מאושרת (דרך האלוף עוזי נרקיס), ובייעוד לדרך ו/או עיצוב נוף. עוד מצאתי כי שטח נרחב מתוך החלקה, שייעודו "שטח נוף פתוח", נכלל בתחום השטח האסור לבניה (בתוך מגבלת קווי הבניין כפי שפורטה לעיל).

7.1.2 **תכנית 3456א'** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 4795 מיום **16.08.1999**]

שינוי לתכנית מס' 3000 ב' ולתכניות נוספות (שכונת שועפט)

התכנית משתרעת על פני שטח של כ – 2,070 דונם, והיא כוללת חלקות וגושים שונים, בהם גם חלק מחלקה 52 בגוש 30548.

התכנית קובעת בין היתר הוראות בדבר:

- מתחמים בהם יערכו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה מחדש (החלקה הנדונה אינה נכללת במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש).
- שינוי במערך ייעודי הקרקע המאושרים וקביעת ייעודי קרקע חדשים.
- שינוי ייעוד משטח נוף פתוח לאזורי מגורים, מבני ציבור, דרכים, מעברים ציבוריים ושטחים פתוחים.
- קביעת הוראות בנייה ובין היתר אחוזי בנייה, מספר קומות וקווי בניין מרביים.
- הוראות בדבר דרכים, שימושים, הוראות פיתוח ועוד.

5 פירוט רלוונטי לבחינת ההשבחה בנכס שבנדון.

6 בהתאם למדידה גראפית ממסמכי תכנית 101-0503532

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

<u>הנכס הנדון (חלקה 52 בגוש 30548)</u>:

בהתאם למדידה גראפית שנערכה ע"ג מסמכי תכנית 101-0503532 וכן לאמור בהוראותיה, תכנית 3456א' חלה על שטח של כ- 2,236 מ"ר מתוך שטח חלקה 52 שבנדון (ללא הקצה המזרחי המהווה חלק מדרך האלוף עוזי נרקיס בהתאם לתב"ע 3774), ומסווגת שטח זה בחלוקה הבאה:

- שטח של **כ – 644 מ"ר** - בייעוד **"אזור מגורים 5 מיוחד"**, בו חלות, בין היתר, ההוראות הבאות:

אחוזי בניה מרביים	:	50% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בניה מעבר לאמור בגין מגרש פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, <u>למעט</u> שטחי שירות, למחסנים (לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד') עד 8% משטח הבניה המרבי, לחדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213, <u>לחניה תת קרקעית</u> בהתאם לתקן, ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
גודל מגרש מזערי	:	400 מ"ר, בו תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.
מס' יחידות דיור מרבי	:	לא יעלה על 4 יח"ד לדונם נטו. תותר תוספת 1 יח"ד על כל 200 מ"ר נוספים של מגרש מעל 1 דונם.
מס' קומות מרבי	:	2 קומות
קווי בניין מרביים[7]	:	קדמי – 6 מ', צדדי – 4 מ', אחורי – 5 מ'. **קו מגבלת בניה מציר דרך ראשית (כביש מס' 1), המסומן בתשריט מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום, יהיה קו בניין מחייב במגרשים אשר הוא עובר בתחומם.**
גגות רעפים	:	תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ומעלה יחשב בניין אחוזי הבניה.
חניה	:	לכל יחידת דיור יוקצה מקום חניה (בתחום המגרש).

- שטח של **כ – 1,592 מ"ר** – בייעוד **"שטח נוף פתוח"**, בו חלות, בין היתר, ההוראות הבאות:
  - השימושים המותרים בשטח זה הם ייעור וחורשות, חקלאות (ללא פגיעה בטרסות קיימות).
  - אסורה הקמת מבנה עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.
  - בבניינים קיימים כדין אסורה כל תוספת בניה על הקיים, למעט שיפורים סניטריים באישור הוועדה המקומית.

- <u>מגבלת קווי בניין מציר הדרך</u>:
  - שטח החלקה הנדונה, שייעודו "אזור מגורים 5 מיוחד" , <u>אינו</u> נכלל בתחום השטח האסור לבניה.
  - שטח החלקה הנידונה, שייעודו "שטח נוף פתוח", <u>מצוי</u> בתחום השטח האסור לבניה (בתוך מגבלת קווי הבניין כפי שפורטה לעיל), ונותר בייעודו הקודם ללא שינוי.

7 בהוראות התכנית פורטו מקרים בהם ניתן יהיה לסטות מקווי הבניין הנ"ל.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.2 תכניות חלות במצב החדש[8]:

7.2.1 **תכנית 101-0503532** [פורסמה למתן תוקף בי.פ 8065 מיום **06.01.2019**]

"בניין מגורים מול הגשר – שועפט"

התכנית מהווה תכנית נקודתית במקרקעין שבנדון, בסמכות וועדה מחוזית, אשר באה בין היתר להחליף את הוראות תכנית מתאר 62, תכנית במ/3456/א' (בתחומה), ותכנית 3774 (בתחומה).

שטחה הכולל של התכנית הנו כ – 2,680 מ"ר, הנחלק ל – 3 תאי שטח:

- תא שטח מס' 100 בייעוד לדרך מוצעת – כ - 476.28 מ"ר.
- תא שטח 1 בייעוד מגורים ג' – כ - 830.59 מ"ר.
- תא שטח 2 – בייעוד שטחים פתוחים – כ - 1,372.61 מ"ר.

התכנית קובעת בין היתר הוראות בדבר:

- שינוי במערך ייעודי הקרקע המאושרים וקביעת ייעודי קרקע חדשים.
- שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 ומאזור נוף פתוח, לאזור מגורים ג'.
- שינוי ייעוד משטח מעבר ציבורי להולכי רגל לדרך מוצעת.
- קביעת הוראות בנייה ובין היתר אחוזי בנייה, מספר קומות וקווי בניין מרביים.
- תנאים להוצאת היתר בניה.

התכנית חלה על שטח של כ- 2,236 מ"ר מתוך שטח חלקה 52 שבנדון, ומסווגת שטח זה בחלוקה הבאה:

- שטח של **כ – 830 מ"ר** – תא שטח מס' 1 בייעוד **"אזור מגורים ג'"**, בו חלות, בין היתר, ההוראות הבאות:

שטחי בנייה	:	עיקרי מעל הכניסה הקובעת - 1,064 מ"ר. שירות מעל הכניסה הקובעת - 160 מ"ר. עיקרי מתחת לכניסה הקובעת - 225 מ"ר. שירות מתחת לכניסה הקובעת - 673 מ"ר.
מרפסות	:	100 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (10 מ"ר ליח"ד).
תכסית	:	45% מתא שטח (עד 80% בתת הקרקע).
מס' יחידות דיור	:	10 (בצפיפות של 12.1 יח"ד לדונם).
מס' קומות מרבי	:	5 קומות מעל הכניסה הקובעת, 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
קווי בניין מרביים	:	כמפורט בתשריט.
חניה	:	תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתחום שטח המגרש על פי התקן התקף לעת היתר הבניה. שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד, ולא יותר שימוש אחר בשטחי החניה והמחסנים.

8 פירוט רלוונטי לבחינת ההשבחה בנכס שבנדון. יוער כי בחודש ינואר 2022 (לאחר מועד עריכת שומות הצדדים), פורסמה למתן תוקף תכנית 101-0762708. החלטתי אינה כוללת בחינה ו/או תייחסות להשבחה הנובעת מתכנית זו (ככל שבכלל קיימת).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- <u>תנאים למתן היתרי בניה (פרוט רלוונטי)</u>:
  - תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית עם מחלקת שפ"ע.
  - הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה וההתחברות לכביש קיים וסטטוטורי.
  - הכנת תצ"ר.
  - תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה בעניין מיגון אקוסטי בגין קרבה לדרך בר-לב.
  - קבלת אישור מורשה נגישות מתו"ס ושרות לפרוייקט.

- שטח של **כ – 1,373 מ"ר** – בייעוד "**שטחים פתוחים**", בו חלות, בין היתר, ההוראות הבאות:
  - השימושים המותרים בשטח זה הם ייעור וחורשות, חקלאות (ללא פגיעה בטרסות קיימות).
  - הוראות פיתוח:
    השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח.
    בשטח זה אסורה הקמת מבני עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.

- שטח של כ – 32 מ"ר - בייעוד **ל"דרך מוצעת**" (חלק מהשטח הכולל לדרך מוצעת (כ – 475 מ"ר)), בו חלות, בין היתר, ההוראות הבאות:
  - דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה, 1965 (למעט מסילת ברזל).
  - יש להגיש תכנית מפורטת <u>לפיתוח</u> דרך הגישה וההתחברות לכביש קיים וסטטוטורי.

- <u>מגבלת קווי בניין מציר הדרך</u>:
  - שטח החלקה הנדונה, שייעודו "אזור מגורים ג'", <u>אינו</u> נכלל בתחום השטח האסור לבניה.
  - שטח החלקה הנידונה, שייעודו "שטחים פתוחים", <u>מצוי</u> בתחום השטח האסור לבניה (בתוך מגבלת קווי הבניין כפי שפורטה לעיל), ובפועל נותר בייעודו הקודם ללא שינוי.

7.3 <u>רישוי בנייה במצב החדש – הנכס שבנדון</u>:

- <u>מעיון באתר הוועדה המקומית (מערכת GIS) אותרה על ידי בקשה להיתר בנייה (2020/0688.00)</u>:

- במסגרת הבקשה מוצעת בניה חדשה של מבנה מגורים אחד בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף, למטרת הקמת 10 יח"ד.
- הבינוי המבוקש במסגרת הבקשה ממצה את מרביתו ככולו של הבינוי המוקנה בתכנית 503532 (החלה במצב החדש בענייננו), והיא אינה כוללת בקשה להקלות.
- יודגש כי האמור מהווה מידע אינפורמטיבי בלבד, שכן הבקשה טרם אושרה, והיא אינה מהווה את גורם המימוש בשומות הצדדים ו/או בהחלטת הח"מ.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[9]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

המועד הקובע	גורם משביח	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקש
26.01.2019	101-0503532	₪ 2,946,641	₪ 0

8.2 תכנית 101-0503532 (מועד קובע 26.01.2019):

8.2.1 עמדת שמאי המשיבה:

א. מהות ההשבחה:

1. **במצב הקודם – תכנית 3456א':**

- קרקע בשטח של כ – 644 מ"ר, בייעוד "אזור מגורים 5 מיוחד", עם זכויות בנייה מוקנות בשיעור של 50%, להקמת פרוייקט מגורים הכולל עד 3 יח"ד.
- קרקע בשטח של כ – 1,592 מ"ר, בייעוד "שטח נוף פתוח".
- מעבר / שביל הולכי רגל – 444 מ"ר.
- סה"כ שטח הנכלל בתחום התכנית – 2,680 מ"ר.
- התפלגות שטחי הבנייה וייעודם לפי האמור בתכנית 101-0503532 (החלה במצב החדש בעניינו).

2. **במצב החדש – תכנית 101-0503532:**

- קרקע בשטח של כ – 830 מ"ר, בייעוד "אזור מגורים ג' ", להקמת פרוייקט מגורים הכולל עד 10 יח"ד ב – 6 קומות, לפי הוראות תכנית 503532.
- קרקע בשטח של כ – 1,373 מ"ר, בייעוד "שטחים פתוחים" (שימוש ושווי זהים לאלה של "שטח נוף פתוח" במצב הקודם).
- דרך – 476 מ"ר.
- סה"כ שטח הנכלל בתחום התכנית – 2,679 מ"ר.
- התפלגות שטחי הבנייה וייעודם לפי האמור בתכנית 503532 (החלה במצב החדש בעניינו).

ב. המתודולוגיה לבחינת ההשבחה:

1. כאמור, שטחי הקרקע על בסיסם נערכה השומה, הנם לפי התפלגות השטחים המופיעה בהוראות תכנית 532 (החלה במצב החדש בעניינו), "מצב נכנס" אל מול "מצב יוצא".
2. תכנית 532 כוללת שטחים החורגים מגבול חלקה 52 שבנדון. שטחים אלה מתקזזים בשני מצבי התכנון, ולכן לא הובאו בחשבון בבחינת ההשבחה החלה בעניינו.
3. לעניין יתרת שטח החלקה שאינו בייעוד למגורים, בהתייחס לכך כי השימושים המותרים בייעוד "שטחים פתוחים" לפי תכנית 503532 (החלה בעניינו המצב החדש), חופפים לשימושים בייעוד לאזור נוף פתוח לפי תכנית 3456א' (החלה בעניינו במצב הקודם), נוצר מצב בו מרכיב השווי לשטח של 1,372.61 מ"ר בייעוד נוף פתוח/שטח פתוח, מתקזז בין שני מצבי התכנון.

9 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

4. <u>מהאמור הוא למד כי</u>:

- תכנית 503532 לא פגעה בשווי יתרת החלקה שייעודה נוף פתוח/שטח פתוח, כאשר הציפיות לשינוי ייעוד זהים בשני מצבי התכנון. שטח המיועד לנוף פתוח נותר ללא שינוי בשני מצבי התכנון ("היה נוף פתוח ונשאר נוף פתוח"),
- מכאן אין לקבל את עמדתה של שמאית המבקשים בעניין זה, לפיה שווי השטח שייעודו שטחים פתוחים/נוף פתוח, השתנה בין המצב התכנוני הקודם לבין המצב התכנוני החדש.
- במצב דברים זה, ניתן <u>במקרה דנן</u> לערוך את בחינת ההשבחה ללא התייחסות לשטח זה, שכן הוא מתקזז בין שני מצבי התכנון הנידונים בעניינו.

5. בנוגע ליתרת השטח שייעודו במצב קודם נוף פתוח:

- בשומתו הביא בחשבון כי שטח של כ – 187 מ"ר, שינה ייעודו משטח נוף פתוח במצב קודם, לשטח בייעוד אזור מגורים ג' במצב חדש. לשטח זה ניתן זיכוי בשווי המצב הקודם.
- בתגובתו לשומה האחרת טען כי יתרת השטח שייעודו נוף פתוח במצב קודם הנה כ – 219 מ"ר (=1,373 – 1,592), ובניכוי שטח הפקעה צפויה של 30% לפחות, מתקבל שטח נטו של כ – 153 מ"ר בגינו יש לתת זיכוי בשווי המצב הקודם. שטח קטן מזה שהובא בחשבון בשומתו המקורית (כ – 187 מ"ר).

ג. <u>שווי "שטח נוף פתוח"</u>:

1. תחילה שב ומדגיש כי במקרה דנן מרביתו ככולו של השטח המיועד לנוף פתוח/שטח פתוח (מלבד שטח של כ – 187 מ"ר / כ – 153), נותר ללא כל שינוי לאחר אישורה של תכנית 503532, ובכך הוא מתקזז בין שני מצבי התכנון, ומכאן כי הדיון בנושא מתייתר ו/או אינו מהותי.
2. לגופן של טענות כפי שעלו ע"י שמאית המשיבה, טוען כי:

- אם נקבל את שיטת שמאית המבקש במקרה דנן, מתקבל מצב בו ככל שיאושרו יותר תכניות בסביבה, היטל ההשבחה יתאיין מלכתחילה. מכאן כי יש לבחון כל מקרה לגופו ואין להסיק באופן "אוטומטי" ממקרה אחד למשנהו.
- במקרה דנן קיימות 2 תכניות שסימנו בעבר את השטח כנוף פתוח, האחרונה שבהם מאוחרת יחסית, משנת 1999 (3456א').
- האמור מצביע על כך שיש היגיון מאחורי תכנון השטח הפתוח במקרה דנן, כאשר זה חזר בשתי תכניות שאושרו במקרקעין שבנדון.
- ההיגיון במקרה דנן נובע מכך שלאור מיקומו של הנכס בסמוך לדרך ראשית, סביר להניח כי במטרה ליצור חציצה בין הכביש הראשי לבין שטחי המגורים, סימנו ו/או הותירו ללא שינוי בתכניות מאוחרות יחסית, את השטח הסמוך לכביש כשטח נוף פתוח, ולא שינו את ייעודו למגורים, כפי שנהגו בשטח הרחוק יותר מהכביש.
- אם לא נקבל את האמור, אנו יוצאים מתוך נקודת הנחה כי מסמנים "סתם" סימונים על גבי תכניות שונות.
- לאור האמור יש לבחון את שווי המצב הקודם לפי שיטת הציפיות ולא הפוטנציאל, ולטענתו במקרה דנן, לפי בינוי בסיסי מקובל של 50% בלבד.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- האמור לטענתו אינו סותר את החלטת ועדת ערר 450/16-9 מיום 18.05.2021, אליה הפנתה שמאית המבקש בעניין זה.
- לגבי שומתו הקודמת מוואדי ג'וז, אליה הפנתה שמאית המבקש, טוען כי שם היה מדובר במקרה חריג, ובשומה ישנה. בכל אופן יש לבחון המקרה הנדון לגופו, ולא להתבסס על שומות קודמות שנערכו לפני שנים רבות.
- לגבי מקדם שווי שטח פתוח, אומנם בשומתו הביא בחשבון מקדם שווי בשיעור של 55%, כפי שנקבע בשומות מכריעות קודמות, אך לטענתו עד היום לא ניתן הסבר כיצד בשיעור מקדם זה, מביאים בחשבון גם הפחתה של היטל השבחה צפוי. נראה שמהקדם מגלם רק דחייה וסיכון אך לא כולל הפחתה בגין היטל השבחה צפוי.

ד. <u>שווי בסיס למ"ר מבונה</u>:

1. לטענת שמאי המשיבה לאור העובדה כי קיים קושי אובייקטיבי לבחון מהם הגושים בהם רמת המחירים גבוהה/נמוכה יותר, וכן כי לא נעשתה בדיקת עומק בנושא בשומות מכריעות, ניתן וראוי לבחון את בסיס השווי על מסד נתונים נרחב מכל האזור, כולל מאזור בית חנינא. כך נהגו גם בקביעת השווי בשומות המכריעות עצמן. מכאן הוא דוחה את טענת שמאית המבקש כי מסד הנתונים שהוצג על ידו אינו רלוונטי למקרה דנן.
2. לאור האמור סקר בשומתו מספר רב של שומות מכריעות, ברובן מהסביבה הרחוקה יותר מהנכס (בין היתר בגושים 30611, 30612, 30607, 30610 ו – 30557) ו – 30607), בהן נבחנה ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישורן של תכניות דומות (לבינוי הנע בגבולות 75% - 212%), נכון למועדים קובעים רלוונטיים כמה שיותר, בשנים 2016-2018.
3. שווי מ"ר מבונה בשומות מכריעות אלה נקבע בגבולות של 3,250 ₪ - 4,000 ₪.
4. בהתאמה לנכס הנדון, נקבע שווי בסיס ביעוד למגורים, לפי סך של 3,850 ₪ במצב חדש (לבינוי בשיעור של 155%), וסך של 4,100 ₪ במצב קודם (לבינוי בשיעור של 50%).
5. הערכים כאמור <u>כוללים</u> מע"מ.

6. <u>מעבר לאמור מבקש להדגיש ולהבהיר כי</u>:

- ככל ומתקרבים לעיר רמת המחירים עולה, מכאן שלאור מיקומו של הנכס הנדון, למיטב בדיקתו ערכי השווי בנכס הנדון גבוהים מאלה המתקבלים בשכונת בית חנינא.
- יש לשים לב כי המועד הקובע לשומה הנו ינואר 2019, מכאן כי שומות קודמות שנערכו למועדים מוקדמים בשנים 2014-2015 אינן רלוונטיות, ו/או שמצריכות התאמה משמעותית למועד הקובע.
- אין מחלוקת כי שווי מ"ר בנוי ב 2014-2015 הנו 11,000 ₪. כלומר במועד הקובע, שנת 2019, השווי למ"ר בנוי אמור להיות הרבה יותר גבוה, ובכל שיטת חילוץ שנבצע, מתקבל שווי מ"ר מבונה גבוה מזה שכלל השמאים המכריעים מביאים בחשבון. מכאן עולה כי השווי שנקבע בשומתו סביר ואף נוטה לצד הנמוך.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ה. <u>לעניין רכיב המע"מ טוען כי</u>:

1. במקרה שבנדון מדובר בקרקע שעד לא מכבר בבעלות פרטית של אדם אחד, בסביבה בה הקרקעות מוחזקות בבעלות פרטית ועפ"י נתוני מס שבח, לא קיימת בסביבה פעילות של חברות בניה למגורים.
2. פרוייקט המגורים הצפוי להיבנות על הקרקע, כולל 10 יח"ד במבנה אחד, כאשר נקודת המעבר בין שוק של פרטיים לשוק מעורב/עוסקים, אינה זהה במגזר היהודי (בו נקבע כי זו עומדת על 10 יח"ד) ובמגזר הערבי.
3. היקפי הבנייה המוצעים במקרה דנן פונים לשוק של פרטיים בלבד, ולא נמצאו פרוייקטים בסדר גודל דומה אשר מבוצעים על ידי חברות.
4. שמאי המשיבה מפנה לעובדה כי הקרקע נמכרה בחלקים למספר רב של אנשים פרטיים, ולא לחברה. עובדה זו מעידה אף היא כי מדובר בשוק של פרטיים ולא בשוק מעורב/עוסקים.
5. לאור האמור אנו למדים כי לא מדובר בשוק של עוסקים ו/או בשוק מעורב אלא בשוק המיועד לפרטיים, ולכן אין מקום להפחית את רכיב המע"מ במקרה דנן.
6. מפסקי הדין ומהחלטות ועדת ערר שהתייחסו לנושא, בהם גם פסיקת בית המשפט העליון שהתקבלה לאחרונה, משתמע שיש להביא בחשבון את מרכיב המע"מ בפרוייקטים המיועדים למגורים, אלא אם כן מדובר בשוק מובהק של עוסקים בלבד. בכל הנוגע לשוק מעורב נקבעו כללים לפיהם יש לבחון האם להפחית את רכיב המע"מ מהשווי, כלומר שאין להפחית את רכיב המע"מ באופן "אוטומטי".
7. יש לבחון את מאפייניו של שוק המקרקעין מושא החבות – במקרה הזה – שוק המקרקעין לבניה של מספר נמוך של יח"ד, על מאפייניו הייחודים של המגזר הערבי.
8. המאפיין המובהק של שוק המקרקעין במזרח העיר הוא בכך שמדובר בקרקעות המצויות בבעלות פרטית ומשפחתית, כאשר רוב יח"ד מיועדות לבני המשפחה.
9. שמאי המשיבה מציג שומות מכריעות התומכות בעמדתו, ובין היתר לשומתה של השמאית נורית ג'רבי בחלקה 83 בגוש 30611, בה קבעה כי בפרוייקט מגורים רווי הכולל 5 מבנים להקמת 27 יח"ד, יש לקבוע את השווי כולל מע"מ.
10. בנוסף מפנה לעובדה כי שווי הקרקע נקבע ברובו בהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות קודמות. בשומות אלה השווי נגזר ממחירי דירות ותיקות בהם מרכיב המע"מ הנו שחוק.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ו. <u>מקדמי התאמה ועלויות עודפות – בבחינת שווי מצב חדש</u>:

1. שווי שטחי בנייה הממוקמים מתחת למפלס 0.0:

- בשומתו הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10%, לשטחים עיקריים הממוקמים מתחת למפלס הכניסה.
- בתגובתו לשומה האחרת, חזר בו מההפחתה שניתנה כאמור, וטען כי לא היה מקום לבצע הפחתה כלל בגין שטחים אלה.
- כפי העולה מתכנית הבקשה להיתר הבנייה, לאור טופוגראפית המגרש המשופעת, הדירות הממוקמות מתחת למפלס הכניסה הנן הדירות בצד הצפוני של הקומה, אשר נהנות מ – 3 כיווני אוויר בדומה למצב הקיים בדירות הממוקמות בקומות העליונות, וכן מגינה צמודה.
- לאור האמור יש לשקול מחדש את ההפחתה שניתנה בשומת המשיבה לשטחים אלה.
- מעבר לאמור מציין כי שווי הקרקע נקבע לפי מחיר ממוצע ולא בהתייחס לדירה פרטנית כזו או אחרת, כאשר בכל בניין יש דירות צפוניות, כך שאינו מקבל את טענתה של שמאית המבקש בעניין זה.

2. עלויות עודפות להקמת חניה תת קרקעית :

- תחילה מפנה את תשומת הלב לתכנית הבקשה להיתר בנייה שהוגשה לאחרונה, לפיה שטח החניון המתוכנן הנו כ – 573 מ״ר להקמת 14 מקומות חניה, קרי שטח ממוצע של כ – 40 מ״ר למקום חניה, המהווה שטח חניה סטנדרטי נכון למועד הקובע.
- בשומתו הביא בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת לחניה בסך של כ – 308,000 ₪, זאת בהתאם להכרעותיה של השמאית נאוה סירקיס בנוגע לנכסים בהם תוכנן חניון רחב היקף (דוגמת זה שנידון בגו״ח 30612/49), בהתאמה למועד הקובע.
- יחד עם זאת, בבחינה חוזרת של הנושא, עולה לטענתו כי לא היה מקום להפחתה של עלות עודפת נכון למועד הקובע, בין היתר מהסיבות הבאות:

- ערכי השווי בחלק ניכר מהשומות המכריעות שנערכו בסביבה, מגלמים הן את תרומת מרכיב החניה והן את עלות הקמתה, מכאן כי אין להביא בחשבון הפחתה נוספת, אשר תהווה הפחתה כפולה שלא לצורך.
- קיימים יתרונות רבים העולים מהקמת חניה תת קרקעית, הן בהתייחס לשווי הגבוה יותר של המוצר הסופי, והן בהתייחס לפינוי שטחי חצר לטובת גינות צמודות.
- לראייה לטענתו גם במקרים בהם אין חבות להקמת חניה תת קרקעית, וניתן להסדיר את מקומות החניה בחצר, נבנית חניה תת קרקעית בקומת המרתף.
- חלק גדול מהפער בין השווי שנקבע לקרקע בצפיפות בנייה של 50%, לבין השווי שנקבע לקרקע בצפיפות בנייה של 150%, נובע מההפחתה העודפת לעלות הקמת החניה. מכאן כי במקרה דנן, אין מקום להביא בחשבון הפחתה <u>נוספת</u> מעבר לזו המגולמת בפערים בערכי השווי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- אם נבחן את הפער בין שני המצבים לאחר הפחתת עלות הקמת החניה, יתקבל פער דומה לזה נקבע בשומת המבקש. מכאן כי אין להפחית עלות נוספת מערכי השווי שנקבעו בשומת המבקש.

3. הסדרת דרך גישה / הפחתה בגין היקף ומורכבות הפרוייקט:

- בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15% בגין היקף ומורכבות הפרוייקט במצב החדש, הנובעת לטענת שמאית המשיבה מהצורך לתאום ונטיעת עצים בוגרים, ולהגשת אישור תכנית לפיתוח דרך הגישה וההתחברות לכביש סטטוטורי קיים.
- לטענת שמאי המשיבה המדובר בתנאים סטנדרטיים הנדרשים בעת הקמת פרוייקטים בשכונה, במיוחד כאשר התכנית הנידונה בעניינו כוללת כבר נספח תנועה מפורט המסמן את דרכי הגישה.
- אכן קיימת הוראה בתכנית כי יש לאשר תכנית מפורטת להסדרת דרך גישה, אך לא נמצא כי בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה הוגשה ו/או עלתה דרישה לאישור תכנית מעין זו
- בפועל הוגש למחלקת הדרכים נספח תנועה, והוא זה שאושר.
- לעניין עלות הקמת הדרך, לטענתו הוראות התכנית לא קובעות כי עלות הקמת דרך הגישה הנה ע"ח היזם, מכאן כי במקרה דנן אין להפחית עלות זו מההשבחה.
- בכל מקרה בסה"כ מדובר בפרוייקט סטנדרטי להקמת 10 יח"ד בלבד, שאינו מורכב כלל.
- לאור כל האמור לטענתו במקרה דנן אין להביא בחשבון כל הפחתה נוספת מהשווי.

ז. <u>משתנים רלוונטיים לבחינת שווי מצב קודם - בייעוד מגורים 5 מיוחד/"שטח נוף פתוח" לפי הוראות תכנית 3456א'</u>:

1.	שטח "מגרש" בייעוד אזור מגורים 5 מיוחד	644 מ"ר
2.	שטח עיקרי למגורים	50%
3.	קרקע לזיכוי בייעוד "שטח נוף פתוח"	187 מ"ר[10]
4.	צפי בינוי לבחינת שווי "שטח נוף פתוח"	50%
5.	מקדם "שטח נוף פתוח"	0.55
6.	שווי מ"ר מבונה (כולל מע"מ)	4,100 ₪

ח. <u>משתנים רלוונטיים לבחינת שווי מצב חדש - בייעוד "מגורים ג'" (לפי הוראות תכנית 503532)</u>:

1.	שטח "מגרש" בייעוד אזור מגורים ג'	כ - 830 מ"ר
2.	שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	1,064 מ"ר
3.	שטח עיקרי מתחת מפלס 0.0	225 מ"ר
4.	שטח ממ"ד מעל מפלס 0.0	96 מ"ר
5.	שטח ממ"ד מתחת למפלס 0.0	24 מ"ר
6.	מקדם הפחתה למיקום בסמוך לכביש ראשי	0.9
7.	מקדם הפחתה לשטחים עיקריים מתחת למפלס 0.0[11]	0.9
8.	עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי[12]	- 308,000 ₪
9.	שווי מ"ר מבונה (כולל מע"מ)	3,850 ₪

10 כ – 153 מ"ר לפי תגובתו לשומה האחרת.

11 בתגובתו לשומה האחרת טען כי יש לשקול פעם נוספת האם נדרשת במקרה דנן הפחתה בגין מיקום שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניס.

12 בתגובתו לשומה האחרת טען כי יש לשקול פעם נוספת האם נדרשת במקרה דנן הפחתה בגין עלות עודפת להקמת החניה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ט. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המשיבה)</u>:**

מצב חדש			
מהות	**זכויות בנייה במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי עילי	1,064	1	1,064
שטח עיקרי מתחת למפלס 0.0	225	0.9	202.5
ממד"ים עיליים (8 יח"ד)	96	1	96
ממד"ים תחתיים (2 יח"ד)	24	0.9	21.6
סה"כ שטח אקווי'			1,384.1
מקדם הפחתה למיקום בסמוך לכביש ראשי			0.9
שווי בסיס למ"ר מבונה (כולל מע"מ)			₪ 3,850
עלות עודפת לחניות תת קרקעי			- ₪ 308,000
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 4,487,907**

מצב קודם				
מהות	**שטח מגרש**	**זכויות בנייה/צפי במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
מגורים 5	644	322	1	322
ממד"ים 3 יח"ד		37.5	1	37.5
שטח נוף פתוח לזיכוי	187	50%	0.55	51.42
ממ"ד לזיכוי בשטח הנוף הפתוח		12.5	0.55	6.87
סה"כ מ"ר אקווי'				417.8
מקדם הפחתה למיקום בסמוך לכביש ראשי				0.9
שווי בסיס למ"ר מבונה (כולל מע"מ)				₪ 4,100
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 1,541,682**

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 4,487,907
שווי מצב קודם	₪ 1,541,682
השבחה	**₪2,946,225**
חלופת השבחה ללא ממ"דים	**₪ 2,702,900**

הערה : יתרת שטח החלקה מתקזז בשני מצבי התכנון, על כן לא הובא בחשבון בבחינת ההשבחה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.2 <u>עמדת שמאית המבקש</u>:

א. <u>מהות ההשבחה</u>:

1. **במצב הקודם – תכנית 3456א':**

- קרקע בשטח של כ – 644 מ"ר, בייעוד "אזור מגורים 5 מיוחד", עם זכויות בנייה מוקנות בשיעור של 50%, להקמת פרוייקט מגורים הכולל עד 3 יח"ד.
- קרקע בשטח של כ – 1,592 מ"ר, בייעוד "שטח נוף פתוח".
- מעבר / שביל הולכי רגל – 444 מ"ר.
- סה"כ שטח הנכלל בתחום התכנית – 2,680 מ"ר.
- התפלגות שטחי הבנייה וייעודם לפי האמור בתכנית 101-0503532 (החלה במצב החדש בעניינו).

2. **במצב החדש – תכנית 101-0503532:**

- קרקע בשטח של כ – 830 מ"ר, בייעוד "אזור מגורים ג' ", להקמת פרוייקט מגורים הכולל עד 10 יח"ד ב – 6 קומות, לפי הוראות תכנית 503532.
- קרקע בשטח של כ – 1,373 מ"ר, בייעוד "שטחים פתוחים" (בשווי נחות ביחס למצב הקודם).
- דרך – 476 מ"ר.
- סה"כ שטח הנכלל בתחום התכנית – 2,679 מ"ר.
- התפלגות שטחי הבנייה וייעודם לפי האמור בתכנית 503532 (החלה במצב החדש בעניינו).

ב. <u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

1. שטחי הקרקע על בסיסם נערכה השומה, הנם לפי התפלגות השטחים המופיעה בהוראות תכנית 532 (החלה במצב החדש בעניינו), "מצב נכנס" אל מול "מצב יוצא".
2. לטענת שמאית המבקש יש לבחון את כל שטח חלקה 52 <u>הנכלל</u> בתחום התכנית, בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו, בין היתר כתוצאה מכך שיש שינוי באופי השטח הפתוח הנותר בשני מצבי התכנון.
3. בעוד במצב הקודם יש להביא בחשבון מקדם שווי בשיעור של 60% לשטח שייעודו נוף פתוח (כנגזרת מזכויות הבניה הרווחות בסביבת הנכס לאחר דחייה, סיכון והפרשה צפויה לצרכי ציבור), במצב החדש יש להביא בחשבון לשטחים הפתוחים מקדם שווי בשיעור של 40% (כנגזרת מזכויות הבנייה הרווחות בסביבת הנכס), זאת בעקבות העובדה כי לאחר אישורה של תכנית נקודתית הציפייה לשינוי הייעוד נמוכה יותר, ואילו רכיב הדחייה והסיכון לאישור תכנית נוספת לבנייה, גדול יותר נכון למועד הקובע.
4. בכך לטענתה אין לקבל את המתודולוגיה בה נהג שמאי המשיבה בבחינת ההשבחה בעניינו.

ג. <u>לעניין הזכויות הרווחות אותן יש להביא בחשבון בבחינת שווי "שטח נוף פתוח"</u>:

1. מאחר ובשומת היטל השבחה אנו נדרשים לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון בשני מצבי התכנון, יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם, צפי סביר להגדלת זכויות הבנייה, שכן שווי השוק אותו אנו אומדים מביא בחשבון גם צפי זה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

2. הפוטנציאל שהובא בחשבון בשומתה הנו לצפי סביר כללי, לגביו נקבע כי יש להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם, ולא לפוטנציאל ספציפי אליו מתייחס שמאי המשיבה.
3. לחיזוק עמדתה מפנה להחלטות ועדת ערר מיום 18.05.2021[13] ומיום 02.07.2020[14], אשר דנה בנושא, וכן למספר שומות מכריעות, בהן נקבע כי יש להביא בחשבון צפי סביר כללי.
4. החלטת ועדת ערר קבעה כי יש להביא בחשבון צפי סביר להגדלת זכויות נכון למועד הקובע.
5. לאחר שבחנה את הנושא בהתאם לעקרונות שנקבעו בהחלטות ועדת הערר, הגיעה לכלל דעה כי הצפי הסביר במקרה דנן, בהתייחס למועד קובע ינואר 2019, הנו בינוי בשיעור של 150%.
6. לעניין החלטת וועדת ערר, טוענת כי זו ניתנה לאחר זמן רב, עובדה המעידה על כך שההחלטה לא ניתנה כלאחר יד, אלא לאחר חשיבה מעמיקה מאוד על הנושא.
7. לעניין מקדמי ההפחתה שנקבעו בהתייחס לקרקע שייעודה אזור שטח פתוח:

- כאמור בבחינת שווי המצב הקודם הביאה בחשבון מקדם בשיעור של 60%, ובבחינת שווי המצב החדש מקדם בשיעור של 40%.
- מקדמים אלה מגלמים דחייה וסיכון, וכן הפקעה צפויה ותשלום היטל השבחה.
- לטענתה המקדמים שקבעה אינם רחוקים מאלה שקבע שמאי המשיבה (55%), לכן לא ברורה טענת שמאי המשיבה בעניין זה.
- בנוסף מפנה לשומה שנערכה על ידי שמאי המשיבה בהליך אחר, בה נקבע מקדם שטח פתוח בשיעור של 60%, התומך בעמדתה בתיק שבנדון.

ד. <u>שווי בסיס למ"ר מבונה</u>:

1. שמאית המבקש סקרה בשומתה מספר רב יחסית של שומות מכריעות, אשר נערכו ברובן בסביבה הקרובה יותר של הנכס (בכפר שועפט, בין היתר בגושים 30549, 30551, 30552, 30556, ו – 30558).
1. שווי מ"ר מבונה בשומות מכריעות אלה נקבע בגבולות של 2,700 ₪ - 3,600 ₪.
2. בנוסף הפנתה למס' שומות שנערכו ע"י הוועדה המקומית בתחום הכפר שועפט וכן לשומה מכרעת של השמאי דוד טיגרמן בנוגע לגו"ח 30282/12, בכפר בית צפאפא (כביקורת בלבד ולקביעת רף עליון).
3. בהתאמה לנכס הנדון, ובשימת דגש למיקומה ומאפייניה של הקרקע הנדונה ולמועד הקובע, נקבע שווי <u>בסיס</u> ביעוד למגורים, לפי סך של 3,500 ₪ (ללא מע"מ), לבינוי בשיעור של 50% (מצב קודם), וכ - 2,800 ₪ (ללא מע"מ), לבינוי בשיעור של 150% (מצב חדש).
4. <u>מעבר לאמור מבקשת להדגיש ולהבהיר כי</u>:

- בשומתה בחנה את השימוש המיטבי במצב הקודם, והגיעה לכלל דעה כי בהתייחס לזכויות בנייה של כ - 322 מ"ר, קיימת אפשרות להקמת 3 יח"ד בבינוי צמוד קרקע/קוטג' טורי.
- יש להביא בחשבון כי שווי בינוי צמוד קרקע גבוה בהרבה במגזר הערבי, כאשר הפער בין שווי המצב הקודם לשווי המצב החדש כפי שנקבע בשומת המשיבה אינו סביר.
- לעניין זה מפנה לשומה מכריעה של השמאי אייל יצחקי שערך בחינה יסודית בנושא.

13 ערר 9-450/16, ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' נאילה אברהים עבד אלאפתח, מיום 18.05.2021

14 ערר 8136-10-19, ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' עלי אבו אלקם, מיום 02.07.2020

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>לעניין תגובתו של שמאי המשיבה טוענת כי</u>:

- שמאי המשיבה התייחס בעיקר לערכי שווי משכונת בית חנינא, בעוד יש להביא בחשבון נתוני שווי משכונת שועפט, וכן להביא בחשבון כי הנכס הנדון ממוקם במיקום נחות בשכונה.
- מבקשת להפנות את תשומת הלב לשומתה המכריעה של השמאית נאווה סירקיס, אליה הפנתה בשומתה האחרת. בשומה זו ניתנה התייחסות למרביתם ככולם של המשתנים הנוגעים גם למקרה דנן, מכאן כי יש לתת משקל גבוה יחסית למסקנה העולה משומה זו.
- לעניין מסד הנתונים אליו הפנה שמאי המשיבה בתגובתו, טוענת כי נתונים אלה נאספו על ידו מתוך שומות מכריעות שונות, אך אין מדובר בנתונים על בסיסם נקבע השווי הסופי בשומות המכריעות, כאשר שווי זה נמוך מזה העולה מעסקות ההשוואה שפורטו.
- ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומה האחרת הנם מתוך פרוייקטים קטנים להקמת עד 8 יח״ד, מכאן כי אלה כוללים את רכיב המע״מ.
- חשוב להדגיש כי מיקום הנכס הנדון הנו באזור בו קיים ריבוי של זיופי קרקעות, המוריד אף הוא את ערכי השווי ביחס לאזור בית חנינא.
- מפנה לשומה מכרעת של השמאי טיגרמן בשכונת בית צפפא, בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של כ – 2,850 ₪ למועד קובע דומה מאוד (ללא מע״מ, ולקרקע גדולה בצפיפות בנייה גבוהה יותר). בית צפפא הרבה יותר טובה משועפט (וכן מבית חנינא), מכאן כי נתון זה מחזק את ערכי השווי שנקבעו בשומתה.

ה. <u>לעניין רכיב המע״מ טוענת כי</u>:

1. לטענת שמאית המבקש, אופי הבינוי ומורכבות הפרוייקט (קירות תמך, בניית חניון תת קרקעי ועוד) בתוכנית 503532, פונה לשוק של עוסקים/יזמים ו/או לכל הפחות לשוק מעורב. על כן, בהתאם לפסיקה הרלוונטית, יש לקבוע את שווי המקרקעין בתוכניות אלה <u>ללא</u> מע״מ.
2. במקרה דנן אין מדובר בשוק של פרטיים, שכן אדם פרטי לא יכול לבנות פרוייקט של 10 יחידות דיור, ברמת מורכבות כמו שקיימת במקרה דנן. מפנה לפסקי דין בנושא (פס״ד גיבון (צמודי קרקע) והחלטת ועדת ערר בעניין דניאל). על כן זהות הבעלים/מבקשי ההיתר אינה רלוונטית, אלא אופי השוק אליו פונה הפרוייקט.
3. לטענתה פס״ד אסטבליסמנט, בו נקבע מה קורה בשוק מעורב, מוכר לכל ויש לנהוג על פיו.
4. במקרה שלנו מדובר בשוק מעורב, שכן הקמת 10 יח״ד הוא הגבול שעובר בין שוק פרטי לשוק מעורב.
5. מדובר בפרוייקט של 6 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות, נדרשת חפירה, נדרש אישור תכנית נוספת לאישור כביש הגישה. כלומר מדובר בתכנית יותר מורכבת מתכנית רגילה להקמת 4-5 יח״ד.
6. לאור האמור מאפייני הקרקע הנדונה עונים על הקריטריונים של שוק מעורב כפי שנקבעו בערר דניאל, ומכאן כי יש להפחית את רכיב המע״מ מערכי השווי שנקבעו בשומה האחרת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. בנוסף, מימון הפרוייקט באמצעות מכירה של 3-4 יח״ד, יעביר את התייחסות רשויות המס לשוק של עוסקים, עובדה התומכת גם היא בכך כי מדובר בשוק מעורב.
8. השמאי המכריע אינו כפוף לחוות הדעת של הצדדים, מכאן כי עליו להתייחס למרכיב המע״מ ולהפחית אותו מערכי השווי.

ו. <u>מקדמי התאמה ועלויות עודפות – בבחינת שווי מצב חדש</u>:

1. שווי שטחי בנייה הממוקמים מתחת למפלס 0.0:

- בהתאם לנספח הבינוי של התכנית, נמצא כי יש מקום למתן מקדם הפחתה לשווי השטחים העיקריים הממוקמים מתחת למפלס הכניסה, אותה קבעה בשיעור של 25%.
- אכן נכון להיום קיימת תכנית בקשה להיתר בנייה ממנה ניתן ללמוד על הנושא טוב יותר.
- לטענתה גם לפי תכנית הבקשה להיתר בנייה, לדירה הממוקמת מתחת למפלס הכניסה, תנאי איוורור ואור נחותים ביחס לדירות הממוקמות מעל מפלס 0.0. לכן יש מקום להפחתה, כפי שנקבעה בשומתה האחרת.
- לחיזוק עמדתה מפנה לשומות מכריעות קודמות וכן לשומות הוועדה המקומית שנערכו לנכסים דומים.

2. עלויות עודפות להקמת חניה תת קרקעית :

- לטענת שמאית המבקש, במגזר הערבי עלות הקמת החניה עולה על תרומתה לשווי ולכן יש עלות עודפת.
- עוד טוענת כי הכל תלוי בנתוני ההשוואה על בסיסם נקבעו ערכי השווי. בהתייחס לכך שבמקרה דנן שווי הבסיס נקבע על סמך ערכי שווי שנקבעו בפרויקטים קטנים, בהם לא הותקנה חניה תת קרקעית, יש להביא בחשבון את העלות העודפת הנובעת מהקמתה של החניה.
- בבחינת העלות העודפת הביאה בחשבון כי:
  - שטח החניה הכולל במקרה דנן הנו כ – 730 מ״ר.
  - שטח ממוצע למקום חניה (לפי דרישה של 14 מקומות חניה), הנו כ – 52 מ״ר.
  - עלות הקמת החניה - כ – 120,000 ₪ למקום חניה (כ – 2,300 ₪ למ״ר)[15].
  - שווי מקום חניה תת קרקעי – כ – 60,000 ₪.
  - עלות עודפת למקום חניה – כ – 60,000 ₪.
  - עלות עודפת כוללת הנה בסך של כ – 814,000 ₪.

- לטענתה גם אם נביא בחשבון כי שטח החניה כפי העולה מתכנית הבקשה להיתר בנייה, קטן יותר מזה העולה מנספח הבינוי, העלות העודפת אינה נמוכה מ – 40 אלף ₪ למקום חניה (כפול 14 מקומות חניה במקרה דנן).

15 לפי חוות דעתו של המהנדס רועי גילת מיום 11.01.2021, ולאחר הפחתה בשיעור של 35% מעלות הקמה מלאה, בגין עלות בנייה נמוכה יותר הנהוגה במגזר הערבי, וחיסכון מסוים בעלות החפירה בשל טופוגרפית פני הקרקע הנידונה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- במצב דברים זה עלות ההקמה עומדת על סך של כ – 100,000 ₪, אל מול תרומה לשווי של כ – 60 אלף ₪.
- לאור העובדה כי החלקה משופעת בחלק הנותר כשטח פתוח, אין כל יתרון במאפייני הקרקע בעת החפירה, כפי שטוען שמאי המשיבה. נדרשת חפירה מלאה של קומות החניה.

3. הסדרת דרך גישה / הפחתה בגין היקף ומורכבות הפרוייקט:

- בשומה האחרת הובאה בחשבון הפחתה כוללת בשיעור של 15%, בגין הצורך בהתקנת מיגון אקוסטי, בגין הדרישה להכנת תכנית להסדרת הדרך, ובגין התנאים לאכלוס. ההפחתה כאמור מסתכמת לסך של כ – 360,000 ₪.
- מפנה לשומה המכריעה של השמאית נאווה סירקיס, שנערכה בחלקה סמוכה.

בשומה המכריעה ניתנה הפחתה של 15% רק בגין הצורך בהתקנת מיגון אקוסטי, הנדרש גם בעניינו.

- מכאן כי ההפחתה שניתנה בשומה האחרת, הנה מתונה וראויה במקרה דנן.

ז. <u>משתנים רלוונטיים לבחינת שווי מצב קודם - בייעוד מגורים 5 מיוחד/"שטח נוף פתוח" לפי הוראות תכנית 3456א'</u>:

1. שטח "מגרש" בייעוד אזור מגורים 5 מיוחד	644 מ"ר
2. שטח עיקרי למגורים	50%
3. שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד)	360 מ"ר
4. קרקע בייעוד "שטח נוף פתוח"	1,592 מ"ר
5. צפי בינוי לבחינת שווי "שטח נוף פתוח"	150%
6. מקדם "שטח נוף פתוח"	0.6
7. שווי מ"ר מבונה (ללא מע"מ)	3,500 ₪

ח. <u>משתנים רלוונטיים לבחינת שווי מצב חדש - בייעוד "מגורים ג'" (לפי הוראות תכנית 503532)</u>:

1. שטח "מגרש" בייעוד אזור מגורים ג'	כ - 830 מ"ר
2. שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	1,064 מ"ר
3. שטח עיקרי מתחת מפלס 0.0	225 מ"ר
4. שטח ממ"ד מעל מפלס 0.0	112.5 מ"ר
5. שטח ממ"ד מתחת למפלס 0.0	12.5 מ"ר
6. מקדם הפחתה למיקום בסמוך לכביש ראשי	0.85
7. מקדם הפחתה לשטחים עיקריים מתחת למפלס 0.0	0.75
8. מקדם הפחתה בגין מורכבות הבנייה	0.85
9. עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי	- 840,000 ₪
10. קרקע בייעוד "שטח פתוח"	1,373 מ"ר
11. מקדם "שטח פתוח"	0.4
12. צפי בינוי לבחינת שווי "שטח פתוח"	150%
13. שווי מ"ר מבונה (ללא מע"מ)	2,800 ₪

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ט. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאית המבקש):</u>**

מצב חדש – תכנית 503532				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**הפחתה בגין קרבה לכביש**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
זכויות בניה מעל למפלס 0.00	1,177	1	0.85	1,000
זכויות בניה מתחת למפלס 0.00	238	0.75		151
סה"כ שטח אקווי'				1152
שווי מ"ר קרקע מבונה - בניה רוויה צפיפות 155%				₪ 2,800
סה"כ שווי לפני הפחתות				**₪ 3,224,008**
עלות עודפת לחניה				- ₪ 840,000
הפחתה למורכבות			15%	- ₪ 357,601
שווי זכויות בניה מוקנות, במצב החדש לאחר הפחתות במעוגל (A)				**₪ 2,030,000**
קרקע ביעוד נוף פתוח – לפי זכויות בניה רווחות (150% משטח הקרקע)	[16]2,059	0.4	0.85	700
ממ"דים בשטח הנוף הפתוח - 19 יח"ד	238	0.4		81
סה"כ שטח אקווי'				781
שווי מ"ר מבונה - בניה רוויה (צפיפות 150%)				₪ 2,800
סה"כ שווי לפני הפחתות				₪ 2,186,744
עלות עודפת לחניה				- ₪ 1,516,200
שווי זכויות בניה לפי ציפייה כללית, במצב החדש לאחר הפחתות, במעוגל (B)				**₪ 670,000**
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל (A + B)				**₪ 2,700,000**

מצב קודם – תכנית 3456א				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**הפחתה בגין קרבה לכביש**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
זכויות בנייה אקווי'	360	1	0.85	306
שווי מ"ר קרקע מבונה - בינוי נמוך צפיפות 50%		37.5		₪ 3,500
שווי זכויות בניה מוקנות במצב הקודם לאחר הפחתות במעוגל (A)				**₪ 1,071,000**
קרקע ביעוד נוף פתוח – לפי זכויות בניה רווחות (150% משטח הקרקע)	2,388	0.6	0.85	1217.88
ממ"דים בשטח הנוף הפתוח - 19 יח"ד	275	0.6	0.85	140.25
סה"כ שטח אקווי'				₪ 1,358
שווי מ"ר מבונה - בניה רוויה (צפיפות 150%)				₪ 2,800
סה"כ שווי לפני הפחתות				₪ 3,802,764
עלות עודפת לחניה				- ₪ 1,755,600
שווי זכויות בניה לפי ציפייה כללית במצב הקודם, לאחר הפחתות, במעוגל (B)				**₪ 2,050,000**
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל (A + B)				**₪ 3,130,000**

מהאמור עולה כי תכנית 503532 אינה מהווה תכנית משביחה ביחס למקרקעין שבנדון, ואף מביאה לפגיעה בשווי המקרקעין.

16 2,059 מ"ר מבונה = 1,373 מ"ר (שטח קרקע בייעוד נוף פתוח/שטח פתוח) X 150% (ציפייה כללית)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. הצדדים <u>אינם</u> חלוקים לעניין:

1. מהות ההשבחה.
2. התפלגות השטחים וייעודי הקרקע השונים בתחום חלקה 52, בשני מצבי התכנון הנידונים בענייננו.

ב. המחלוקת בין הצדדים נוגעת <u>לארבעה</u> נושאים עיקריים:

1. **הראשון**, קשור לשווי "שטח נוף פתוח" (מצב קודם) / "שטח פתוח" (מצב חדש), ללא כל שינוי לשיטת שמאי המשיבה, אל מול הטענה כי שווי "שטח פתוח" במצב חדש נמוך משווי "שטח נוף פתוח" במצב הקודם, לשיטת שמאית המבקש.
2. **השני** (כנגזרת מעמדת הצדדים במחלוקת הקשורה בנושא הראשון), המתודולוגיה לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 503532, בהתייחס לשינוי שחל בשטח בייעוד למגורים בלבד לשיטת שמאי המשיבה, אל מול הטענה כי יש לבחון את כל שטח חלקה 52 <u>הנכלל</u> בתחום התכנית, בשני מצבי התכנון הנידונים בענייננו (כולל שטחים בייעוד "נוף פתוח" / "שטח פתוח"), לשיטת שמאית המבקש.
3. **השלישי,** ערכי השווי ומסד הנתונים הרלוונטי, לבחינת ההשבחה בענייננו.
4. **הרביעי,** בנוגע לשיעור ומהות ההפחתות אותן יש להביא בחשבון בבחינת שווי המקרקעין, בשני מצבי התכנון הנידונים בענייננו.

ג. יוער כי לטענת שמאית המבקש בחינת ההשבחה ביחס לשינוי שחל בשווי השטח הפתוח בין שני מצבי התכנון, ול"הפחתות העודפות" שנוצרו כתוצאה מאישורה של תכנית 503532, מצביעה על כך כי לא נוצרה השבחה כתוצאה מאישורה של התכנית, ואף נוצרה פגיעה בשווי המקרקעין שבנדון.

ד. קיבלתי את הסכמות הצדדים כפי שפורטו בסעיף 8.2.3 א' לעיל.

ה. להלן התייחסותי לעניין המחלוקות הנוגעות לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 503532 (כפי שפורטו בסעיף 8.2.3 ב' לעיל):

1. שווי "שטח נוף פתוח" במצב קודם, אל מול שווי "שטח פתוח" במצב חדש:

- תכנית 3456א', אשר חלה <u>במצב הקודם</u> בענייננו, ייעדה שטח קרקע של כ – 1,592 מ"ר כ"שטח נוף פתוח", בו יותרו שימושים לייעור וחורשות, ולחקלאות (ללא פגיעה בטרסות קיימות). עוד נקבע כי בשטח זה אסורה הקמת מבנה עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.
- תכנית 503532, אשר חלה <u>במצב החדש</u> בענייננו, ייעדה שטח קרקע של כ – 1,373 מ"ר כ"שטחים פתוחים", בהם יותרו שימושים לייעור וחורשות, ולחקלאות (ללא פגיעה בטרסות קיימות). עוד נקבע כי בשטח זה אסורה הקמת מבנה עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.
- מהאמור אני למד כי בכל הנוגע לשימושים המותרים בשטח הקרקע לפי תכנית תקפה, <u>אין כל שינוי</u> בין שני מצבי התכנון הנידונים בענייננו (כפי שטען שמאי המשיבה).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- כעת אפנה לבחינת שווי הקרקע והציפייה הכללית לשינוי ייעוד, בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו.
- בהוראות תכנית 3774, אשר חלה במצב הקודם בעניינו, נקבע בין היתר כי:

- יש ליישם את הוראות תכנית המתאר הארצית לדרכים (תמ"3) והוראות תכנית המתאר המחוזית למחוז ירושלים (תמ"מ 1), ע"י התווית כביש מספר 1 צפון מצומת מעלה אדומים ודרך ענתות ועד לשדרות נווה יעקב.
- במרחק של 60 מ', בשטח שבין ציר הדרך ובין קו הבניין, לא תותר כל בניה.

- בהוראות תכנית 3456א', אשר חלה במצב הקודם בעניינו, נקבע בין היתר כי:

- שטח חלק מהחלקה הנדונה, שייעודו "אזור מגורים 5 מיוחד" (כ – 644 מ"ר), אינו נכלל בתחום השטח האסור לבניה.
- שטח חלק מהחלקה הנידונה, שייעודו "שטח נוף פתוח" (כ – 1,592 מ"ר), מצוי בתחום השטח האסור לבניה (בתוך מגבלת קווי הבניין כפי שפורטה לעיל), ונותר בייעודו הקודם ללא שינוי.
- מהאמור אני למד כי תכנית 3456א', מיישמת הלכה למעשה את הוראות תכנית 3774, בכך שהיא מחלקת את שטח החלקה הנדונה, לשטח המצוי מחוץ לתחום מגבלת קווי הבניין, בו תותר בנייה למגורים, ולשטח המצוי בתוך תחום מגבלת קווי הבניין, שייעודו נותר ללא שינוי ביחס לתכניות קודמות, בו לא תותר כל בנייה.

- בהוראות תכנית 503532, אשר חלה במצב החדש בעניינו, נקבע בין היתר כי:

- שטח חלק מהחלקה הנדונה, שייעודו "אזור מגורים ג'" (830 מ"ר), אינו נכלל בתחום השטח האסור לבניה.
- שטח חלק מהחלקה הנידונה, שייעודו "שטחים פתוחים" (כ – 1,373), מצוי בתחום השטח האסור לבניה (בתוך מגבלת קווי הבניין כפי שפורטה לעיל), ובפועל נותר בייעודו הקודם ללא כל שינוי.
- בנוסף אפנה גם לדברי ההסבר של התכנית בהם נרשם כי:

"... במצב המאושר של תכנית במ/3456א ישנה סטיה בקו הבניין 60 מ' מציר כביש מס' 1 לעומת קו הבניין המסומן בתכנית המאושרת 3744 של כביש מס' 1, השטח בין שני קווי הבניין מיועד לאזור נוף פתוח. ***לכן תכנית זו משנה את השטח הנ"ל (כ – 130 מ"ר) לאזור מגורים כך שתהיה התאמה לתכנית 3744 המדויקת יותר לעניין ציר ותוואי כביש מספר 1.*** *"* **(ההדגשה אינן במקור א.ח)**

- מהאמור אני למד כי מלבד שטח קטן יחסית, ששינה ייעודו מ"שטח נוף פתוח" לשטח "אזור מגורים ג'" כתוצאה מדיוק של קו הבניין הנדרש מציר הדרך, תכנית 503532, אינה משנה את מצבה של יתרת שטח החלקה (שייעודו "שטחים פתוחים" / "שטח נוף פתוח"), הן מהפן התכנוני, והן מהפן הכלכלי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לעניין זה אפנה גם למסמכים שונים הקשורים להליך אישור תכנית 503532, אשר יש בהם כדי ללמד על הסוגייה הנידונה בעניינו, ולהשלים את התמונה המלאה בנושא:

- <u>פרוטוקול</u> ישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2017020 מיום 10.12.2017[17], בו נרשם, בין היתר:

התכנית עוסקת בשטח של 2.530 דונם בשכונת שועפאט ירושלים.

התכניות החלות במקום הן 3774 ובמ/3456/א. *חלק מהחלקה הופקעה לטובת דרך בר-לב ושטח נוף פתוח, רק כ – 25% מהחלקה נותרה בייעוד מגורים 1 (כך במקור א.ח).* ***תכנית 3774 קובעת מגבלת בניה במרחק של 60 מ' מציר הכביש ואילו תכנית במ/3456/א קובעת את יעודי הקרקע כך שבאזור הפיתוח נותרה רצועה של נוף פתוח.*** *לפיכך מציעה התכנית שינוי יעוד בחלק זה מאזור נוף פתוח לייעוד מגורים.*

.....

התקבלה בלשכת התכנון פנייה של חברת מועצה הגב' ענתבי, המבקשת לקיים דיון נוסף במליאת הועדה המקומית לעניין שינוי יעוד השטח נוף פתוח.....".

(ההדגשות אינן במקור א.ח)

- <u>תמליל</u> ישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2017020 מיום 10.12.2017[18], בו נרשם, בין היתר:

<u>"מר אמנון (אמי) ארבל:</u>

כן. אנחנו בעצם, אנחנו - , הוועדה המקומית דנה ב – 13.11 באמת המלצנו להפקיד. לא ראינו בעיה מיוחדת בתכנית. המלצנו להפקיד בתנאים ותכף אני אגיד אותם, אבל מה שהגישה חברת המועצה בעצם, היא אמרה את זה גם בדיון, יש בתכנית המתאר לירושלים למעשה כאשר נכנסים לתכנית המתאר וצובעים את החלקה, ***למעשה היא צבועה כולה בירוק.*** *זה בעצם טעות בתכנית המתאר, יש שם סטיה בקנה מידה.* ***בתכנית המתאר לא היתה כוונה לשנות יעוד של מגורים מאושר.*** *התכנית גם לא מאושרת כמובן, לא מופקדת ולכן גם אין לה מעמד סטטוטורי. לכן אנחנו התייחסנו לזה כאל איזו שהיא סתירה טעות בקנה מידה. אין לה כוונה לבטל את יעוד המגורים. זה מבחינת תכנית המתאר. מה גם שאי – אפשר להפקיע כמובן מכח תכנית המתאר לירושלים. גם לא נפקיע שטח המיועד למגורים.* ***מה שבעצם מבוקש פה לקחת שטח קטן בתחום החלקה, שהוא בעצם מתרחב, <u>זה שטח של כ – 130 מטר להרחיב טיפה את המגרש</u>.*** *זה שטח שהוא נוף פתוח, היתה לנו מדיניות שאומרת לשמור על 60 מטר מציר הדרך.* ***הוא למעשה שומר על ה – 60 מטר האלה וכן ניתן לבטל את היעוד.***

17 הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.
18 הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

.....

*זה תכנית שהגיש יזם פרטי. אנחנו ביקשנו להפקיד בתנאים. **לבדוק אם מבחינת הממ"ק שם זה נראה שיש סטייה קטנה בגבול של התכנית. לשמור על ה – 60 מטר רוחב מציר הדרך**. לכלול בשטח הציבורי, מעבר ציבורי להולכי רגל בגבול התכנית, ולידו שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב. בתיאום עם אישור אגף תושי"ה. עיריית ירושלים תצטרף כמגישה לעניין הזה. שתהיה כניסה לחניה. קומת החניה תוצע בתת- הקרקע במלואה ולא כמו שמוצע פה כרגע....."*

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

- <u>מסמך החלטות</u> מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2017020 מיום 10.12.2017[19], בו נרשם, בין היתר:

<u>"הוחלט:</u>

לאחר שעיינה במסמכי התכנית ושמעה את נציג הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה לקבל את המלצת הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ***הוועדה מקבלת את שינוי יעוד הקרקע מנוף פתוח למגורים <u>בהתאם למוצע בתכנית.</u>***
2. *תותר הגדלת זכויות הבנייה עד 180% בנייה מירביים מעל הקרקע, 6 קומות לכל היותר, 45% תכסית מעל הקרקע ו – 80% תכסית מתחת לקרקע.*
3. *החניה תהיה תת קרקעית במלואה .....*
4. *.....*
5. *.....*
6. *התכנית תכלול את השביל להולכי רגל המתחבר לשטח התכנית מכיוון דרום לתכנית ויעודו יקבע לדרך משולבת לצורך גישה לתכנית. עיריית ירושלים תצטרף כמגישה לצורך כך. כמו כן, זיקת הנאה בתחום השטח נוף פתוח תבוטל.*
7. *הוועדה קובעת כי יצומצם גבול התכנית מצפון כך שיוצאו ממנו השטחים שהופקעו לצורך הדרך הקיימת והמאושרת.*
8. *.....*
9. *.....*
10. ***שינוי יעוד הקרקע לשפ"פ אינו מאושר <u>, יעוד שטח נוף פתוח יישאר ביעודו הנוכחי</u>**. יש לתקן את התכנית לפי הנחיות לשכת התכנון.*

....."

(ההדגשות אינן במקור א.ח)

19 הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2018070 מיום 20.12.2018[20] בו נרשם, בין היתר:

"הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית והקראת המלצת מהנדס העיר, הוועדה מחליטה כדלקמן:

1. ***הועדה דוחה את הטענה כי התכנית מבטלת שצ"פ על פי תכנית מתאר 2000 לטובת מגורים בשטח התכנית.*** *תכנית מתאר 2000 גובשה בכדי להחליף את תכנית המתאר 62 לירושלים במטרה להציג את חזון העיר וקווים מנחים לתכנון ופיתוח אורבני של העיר ירושלים.*

*תכנית מתאר 2000 מהווה את מדיניות הוועדה המחוזית לשיקולי הבינוי ואופן הגידול העיר ירושלים. תכנית המתאר 2000 הוכנה בקנה מידה 1:15,000, **וקבעה רצועה ביעוד שטח ציבורי פתוח לאורך דרך עוזי נרקיס במטרה לייצר אזור חיץ בין הכביש לאזור המגורים**, ללא קוי בנין מפורטים לדרך. מטבע הדברים ובשל קנה המידה של התכנית, **על תכניות מפורטות לדייק את הגבולות שנקבעו בה. תכנית במ/3456/א** (בקנה מידה של 1:1250 **ותכנית 3774** (בקנה מידה 1:2500) **הן התכניות המפורטות החלות על שטח תכנית זו**, אשר קבעו בין היתר **את מגבלות הבניה, בהם יעודי הקרקע וקוי בניה תוך יצירת החיץ – להלן השצ"פ, בקוי מתאר מפורטים.***

*התכנית המוצעת, **מיישמת** את עקרונות מתאר 2000 ואת התכניות המפורטות החלות בשטחה, **תוך דיוק גבול השצ"פ בתכנית**.*
הוועדה סבורה כי בנסיבות אלו, כאשר מוצע בינוי סביר התואם למדיניות התכנון באזור, וכאשר המרחק בין בתי השכנים הוא מרחק מקובל וראוי, יש לדחות את הטענה האמור.

2. ***הועדה דוחה את הטענה כי מיקום התכנית בצמוד לגשר עוזי נרקיס עלולה להוות בעיה בטחונית.*** *כניסה להולכי רגל והן לכלי רכב לשטח התכנית וממנה אינה מדרך עוזי נרקיס אלא משביל עם זיקת הנאה לרכב בתכנית מאושרת במ/3456/א מדרום. תכנית זו מבקשת לשנות יעוד משביל עם זיקת הנאה לכלי רכב לדרך מוצעת על מנת ליצור חיבור סטטוטורי לדרך "ואדי אל חילף" מדרום.*
על כן הועדה סבורה כי לא עלולה להיווצר בעיה בטחונית שכאמור אין לה גישה לשכונה הסמוכה מאזור כביש עוזי נרקיס.

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

20 הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- האמור מחזק ומבהיר את עמדתי כפי שפורטה לעיל, כי תכנית 503532, אינה משנה את מצבה של יתרת שטח החלקה, שייעודה "שטחים פתוחים" / "שטח נוף פתוח", הן מהפן התכנוני, והן מהפן הכלכלי.
- חיזוק נוסף לעמדתי כאמור ניתן למצוא בהכרעתה של השמאית נאוה סירקיס בנוגע לנכס הידוע כגו"ח 30552/49, בשכונת שועפט (שומה אליה הפנתה שמאית המבקש בהליך הנדון לפני):
  - חלקה 49, הנדונה בשומה זו, גובלת ממזרח בדרך אלוף עוזי נרקיס (כביש מספר 1).
  - בדומה לנכס הנדון בעניינו, בתכנית במ/3456א', סומן החלק המערבי של חלקה 49 בייעוד "אזור מגורים 5" (כ – 908 מ"ר), החלק המזרחי בייעוד "שטח נוף פתוח" (כ – 1,364 מ"ר), ובצד הדרומי סומנה רצועת קרקע ל"דרך" (כ – 72 מ"ר).
  - בהכרעתה לעניין בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3456א' (החלה <u>במצב הקודם</u> בעניינו), נרשם, בין היתר:

"....."

לגבי יתרת הקרקע ביעוד נוף פתוח (1,364 מ"ר), כאן יש להביא בחשבון כי במועד הקובע ***תכניות הדרכים מס' 3774 ו – 4229 של כביש מס' 1 היו תקפות ובהן נקבעו מגבלות בניה בקרקע המצויה בצידי הדרך ובעיקר נאסרה בניה בטווח של 15 מ' משולי הכביש.***

רוחב השטח הירוק עפ"י מדידה גראפית כ – 22 מ', ***כך שהצפי למימוש בניה היה נמוך ביותר (מימוש בניה בחלק קטן מהשטח). בהתאם נקבע לו מקדם שווי מופחת לפי 0.25 משווי הקרקע."*** **(ההדגשות אינן במקור א.ח)**

- <u>במצב דברים זה</u>:

- אני דוחה את טענת שמאית המבקש כי נכון למועד הקובע חל שינוי תכנוני או כלכלי ביתרת שטח החלקה שייעודה "שטחים פתוחים" / "שטח נוף פתוח" בכלל, וכזה הנובע מעצם אישורה של תכנית 503532 (החלה במצב החדש בעניינו) בפרט.
  בעצם, תכנית 503532 <u>כפי שאושרה</u>, משקפת את ראיית השוק וכלל גורמי המקצוע הרלוונטיים, בנוגע למצבו התכנוני של השטח הפתוח (כולל הסבירות הנמוכה מאוד לשינוי ייעודו בהתייחס לתכניות החלות עליו מלכתחילה). כך היה רואה זאת קונה סביר נכון למועד הקובע, עוד בטרם אישורה של תכנית 503532.
- אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי ניתן ואף ראוי במקרה דנן לבחון את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 503532, בהתייחס לשינוי שחל בשטח החלקה שייעודו למגורים בלבד. בכך נוודא כי למרכיבים במקרקעין, <u>בהם לא חל כל שינוי כאמור</u>, לא תהיה השפעה (שלא לצורך) על בחינת ההשבחה בפועל. יוער כי בכל מקרה שווים של שטחים אלה מתקזז בשני מצבי התכנון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- אני מקבל <u>על הצד המקל</u>, את תרומת השווי אותה קבע שמאי המשיבה לשטח נוף פתוח במצב הקודם (בהתייחס לשטח של כ – 187 מ״ר שייעודו שונה למגורים).

- האמור מייתר <u>במקרה דנן</u> את הצורך בדיון במחלוקת בין הצדדים, בנוגע לציפייה הכללית אותה יש/אין להביא בחשבון בבחינת שווי קרקע שייעודה נוף פתוח / שטח פתוח.

ו. <u>שווי בסיס למ״ר מבונה</u>:

1. בעניין זה הצדדים <u>חלוקים</u> בשני נושאים עיקריים:

- **הראשון**, שווי בסיס למ״ר מבונה, 3,850 ₪ (במצב חדש, כולל מע״מ) ו - 4,100 ₪ (במצב קודם, כולל מע״מ) לשיטת שמאי המשיבה, אל מול 2,800 ₪ (במצב חדש, ללא מע״מ) ו - 3,500 ₪ (במצב קודם, ללא מע״מ) לשיטת שמאית המבקש.
- **השני**, הפחתת רכיב המע״מ מערכי השווי המתקבלים - ללא הפחתת רכיב המע״מ מערכי השווי המתקבלים בשני מצבי התכנון לשיטת שמאי המשיבה, אל מול ניכוי רכיב המע״מ מערכי השווי המתקבלים בשני מצבי התכנון, לשיטת שמאית המבקש.

2. תחילה אציין כי בעניין שווי <u>הבסיס</u> למ״ר מבונה <u>במצב קודם</u>, המחלוקת נוגעת אך ורק לרכיב המע״מ, שכן אם נוסיף ו/או נפחית את רכיב המע״מ לשווי שנקבע בשומות הצדדים, מתקבל שווי זהה.
3. בהתייחס לקושי האובייקטיבי באיתור עסקות השוואה רלוונטיות, קבעו שמאי הצדדים את ערכי השווי בשומותיהם על בסיס הכרעות קודמות שניתנו על ידי שמאים מכריעים בסביבה, כאשר שמאית המבקש הפנתה גם לשומות קודמות שנערכו ע״י הוועדה המקומית.
4. מעיון בשומות המכריעות אליהן הפנו שמאי הצדדים וכן בשומות מכריעות נוספות, מצאתי כי לעיתים אלה כוללות ניתוח עסקות השוואה רלוונטיות לבחינת השווי ולעיתים, בהיעדר נתוני שווי רלוונטיים נוספים, גם הן נסמכות על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות קודמות, בהתאמות הנדרשות.
5. עוד מצאתי כי במסגרת שומות מכריעות שנערכו בתחום שכונת שועפט הובא בחשבון גם מסד נתונים משכונת בית חנינא הסמוכה ולהיפך, וכן כי ערכי השווי (לפני התאמות ייחודיות לנכס כזה או אחר) כפי שנקבעו בשומות המכריעות שנערכו הן בשכונת שועפט והן בשכונת בית חנינא, נכון למועדים קובעים סמוכים למועד הקובע לבחינת ההשבחה הנובעת מכח תכנית 503532 (תחילת שנת 2019), אינם שונים מהותית בין שכונה לשכונה ו/או בין גוש לגוש, כאשר עיקר השוני בערכי השווי נובע מהתאמות למועד קובע ולשיעור/צפיפות הבניה. יודגש כי האמור נכון גם ביחס למרביתן ככולן של השומות המכריעות אליהן הפנתה שמאית המבקש.
6. מכאן כי ככל ומביאים בחשבון מסד נתונים רלוונטי למועד הקובע ולשיעור הבנייה הצפוי בעניינו בשני מצבי התכנון (155%/50% (עיקרי)), ניתן להתבסס בקביעת השווי על מסד נתונים נרחב שאינו רק משכונת שועפט בה ממוקם שבנדון, כפי שנהג שמאי המשיבה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. לאחר שבחנתי את מסד הנתונים על פיו ערכו שמאי הצדדים את שומתם, וכן מסד רלוונטי נוסף, הגעתי לכלל דעה כי ראוי במקרה דנן להעמיד שווי בסיס למ״ר מבונה כדלקמן:

- **במצב חדש** - סך של **3,300** ₪ **<u>ללא</u> מע״מ,** בכך אני מאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה, תוך הפחתת רכיב המע״מ.
- **במצב קודם** – סך של **4,100** ₪ **<u>כולל</u> מע״מ,** בכך אני מאמץ את השווי שנקבע בשומות הצדדים, תוך הוספת רכיב המע״מ לשווי שנקבע בשומת המבקש.

8. <u>להלן פרוט הנתונים שעמדו בבסיס החלטתי</u>:

- **החלטת הח״מ - חלק מחלקה 181 בגוש 30611, שכונת בית חנינא:**

- במסגרת הכרעתי נותחו באופן מעמיק מס׳ רב יחסית של שומות מכריעות, וכן מסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי בשומות אלה.
- בהתייחס למסקנות הניתוח המעמיק כאמור, נקבע שווי מ״ר מבונה <u>מתואם</u> בסך של 3,650 ₪ <u>ללא מע״מ</u>, לבינוי בשיעור/צפיפות בנייה של 75%, נכון למועד קובע 26.10.2018, מס׳ חודשים בודדים לפני המועד הקובע הנדון בעניינו.
- <u>השווי המתואם, כפי שנקבע בהכרעתי הקודמת, מגלם</u>:

(1) אופי בינוי רווי.

(2) ״חסימה״ של חלק מחזיתות הדירות באמצעות קירות תמך, ו/או בניה של חלק משטחי הבניה מתחת למפלס הרחוב.

(3) עלות חפירה, בדומה לזו שבוצעה או נדרשים לבצע בחלקות/מגרשים, אשר הוו בסיס לקביעת השווי.

(4) הקמת קירות תמך בגבהים וגדלים שונים.

(5) הקמת חניה <u>משותפת</u> בקומת המרתף (מתחת למפלס הרחוב).

- לפרוט והרחבה לעניין מסד הנתונים וניתוחו, ראו עמודים 32-38 ו - 13-17, בהחלטתי הקודמת (המפורסמת לציבור באתר האינטרנט של משרד המשפטים).

- **שומות מכריעות רלוונטיות (מיקום/מועדים קובעים/ אחוזי בנייה) – שכונת שועפט:**

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	אחוזי בנייה/צפיפות	שווי מ"ר מבונה	הערות
שלומי יפה	30543/53	19.01.2017	265%	₪ 3,000	ללא מע"מ
			100%	₪ 3,300	
יעל הרון	30550/35	20.04.2019	170%	₪ 2,900	ללא מע"מ
			75%	₪ 3,500	
ארז כהן	30558/20	14.08.2017	112.5%	₪ 3,000	למיטב בדיקתי לא ניתנה התייחסות מפורשת לנושא המע"מ
			75%	₪ 3,300	
		24.11.2020	112.5%	₪ 3,400	
יגאל יוסף	30543/61	04.09.2019	75%	₪ 3,600	

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לעניין שומתו של השמאי שלומי יפה:

(1) הנכס הנדון בשומת השמאי שלומי יפה, ממוקם כ – 200 מ' דרומית לנכס הנדון, "על" ציר דרך עוזי נרקיס.

(2) ערכי השווי מגלמים הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי ומול גשר.

(3) ניתנה הפחתה נוספת בגין טופוגרפיה (הדומה לזו הקיימת בסביבת הנכס הנדון), בשיעור של 10%.

(4) הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי, זאת בהתייחס להבדל ולצורך בהקמת 4 קומות חניון תת קרקעי, אל מול קומת חניה אחת או שתיים, בסך של כ – 560,000 ₪, המשקפת עלות עודפת בסך של כ – 28,000 ₪ למקום חניה, ששטחו (כפי העולה מהשומה) עולה על 50 מ"ר.

(5) מעבר לאמור לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת בגין מורכבות ו/או היקף הפרוייקט.

(6) למיטב בדיקתי לא ניתנה הפחתה נוספת בגין בינוי חלק מיח"ד בקומות המרתף.

- לעניין שומתה של השמאית יעל הרון:

(1) הנכס הנדון בשומת השמאית הרון, ממוקם כ – 600 מ' דרומית מערבית לנכס הנדון, בחלק הפנימי יותר של השכונה ולא "על" ציר דרך עוזי נרקיס.

(2) הוגשה בקשה להיתר בנייה להקמת מבנה מגורים חדש בן 6 קומות, 10 יח"ד בסה"כ, מעל 2 קומות מרתף.

(3) שווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בשומת יעל הרון בצפיפות בנייה של 170%, מגלם הפחתה בגין צפיפות ועירוב שימושים (0.94), ולאחר ניכוי עלות עודפת לחניה תת קרקעית למגורים בסך של 30,000 ₪ למקום חניה.

(4) שווי בסיס לפני הפחתות הנו בסך של כ – 3,500 ₪ (כ – 3,400 ₪ אם נביא בחשבון הפחתה בגין צפיפות בשיעור של כ – 3% (מחצית מההפחתה שניתנה בגין צפיפות ועירוב שימושים)).

(5) מעבר לאמור לא ניתנו הפחתות נוספות.

- לעניין שומתו של השמאי ארז כהן:

(1) הנכס הנדון בשומת השמאי כהן, ממוקם דרומית מערבית לנכס הנדון, בחלק הפנימי של השכונה ולא "על" ציר דרך עוזי נרקיס.

(2) הוגשה בקשה להיתר בנייה להקמת מבנה מגורים ומסחר חדש בן 3 קומות, 6 יח"ד בסה"כ, מעל קומת חניה במרתף.

(3) שווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בשומת ארז כהן בצפיפות בנייה של 112.5%, למועד קובע בשלהי שנת 2020, הנו בסך של כ – 3,400 ₪.

(4) לא הובאו בחשבון הפחתות/התאמות בגין עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית, מורכבות ו/או היקף הפרוייקט וכיוצא באלה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לעניין שומתו של השמאי יגאל יוסף:

(1) הנכס הנדון בשומת השמאי יוסף, ממוקם כ – 250 מ' דרומית מערבית לנכס הנדון, בעברו המזרחי של רח' ואדי אל ח'לף, בחלק הפנימי יותר של השכונה, ולא "על" ציר דרך עוזי נרקיס, אם כי עדיין בסמוך לו (במרחק של כ – 145 מ' מהדרך).

(2) הוגשה בקשה להיתר בנייה להקמת מבנה מגורים ומסחר חדש בן 3 קומות, 5-6 יח"ד בסה"כ, מעל קומת חניה במרתף.

(3) שווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בשומת יגאל יוסף בצפיפות בנייה של 75%, למועד קובע בספטמבר של שנת 2019, הנו בסך של כ – 3,600 ₪, המגלם למיטב הבנתי את הדרישה להקמת חניה בקומת המרתף.

(4) לא הובאו בחשבון הפחתות/התאמות נוספות בגין טופוגרפיה (הדומה לזו הקיימת בסביבת הנכס), מורכבות ו/או היקף הפרוייקט וכיוצא באלה.

- לאור האמור, בשימת דגש למאפייני הנכס הנדון ולמועד הקובע בענייננו (26.01.2019), הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לאמץ את ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת המשיבה, בסך של **כ – 4,100 ₪ (כולל מע"מ) במצב הקודם, וכ – 3,300 ₪ במצב החדש (ללא מע"מ).**
- אני בדעה כי השווי כפי שנקבע לעיל עולה בקנה אחד גם עם ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות אליהן הפנתה שמאית המבקש, זאת בשימת דגש לשומות המכריעות שנערכו למועדים המאוחרים יותר (השמאים בועז קוט בגו"ח 30551/28, וגיא צדיק בגו"ח 30551/55)), ולהתאמות הנוספות הנדרשות ביחס לשומות שפורטו (מועד קובע, צפיפות בנייה וכיוצא באלה).

9. לעניין **הנושא השני** שבמחלוקת, קביעת ערכי השווי עם/בלי מרכיב מע"מ:

- בהתייחס למאפייני הפרוייקט שבנדון לפני ואחרי אישורה של תכנית 101-0503532 (החלה במצב החדש בענייננו), איני מקבל את עמדות שמאי הצדדים בנושא זה, החלת מרכיב המע"מ בשני מצבי התכנון לשיטת שמאי המשיבה, אל מול הפחתת רכיב המע"מ בשני מצבי התכנון לשיטת שאמית המבקש.
- אני סבור, כי במקרה דנן, יש להביא בחשבון את רכיב המע"מ בבחינת שווי המצב הקודם, ואין להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב החדש, בין היתר מהסיבות הבאות:
- **פס"ד אטבליסמנט סימונד[21]:**

- בפסק הדין הכריע בית המשפט העליון בסוגייה שעלתה לאורך השנים בשאלת הכללתו של רכיב המע"מ בשווי מקרקעין לצרכי היטל השבחה.
- בית המשפט הדגיש, כי מקום שניתן לאפיין שוק של נכס מסוים, ולקבוע כי הוא מכיל סוג מובהק של קונים פוטנציאלים, אשר יחסם לרכיב המע"מ הוא אחיד, הרי שניתן להעריך אם אותם קונים יתחשבו ברכיב המע"מ בהערכתם את שווי הנכס, ולכך יש השלכה על המחיר הסביר אותו ישלמו.

21 בר"מ 1621-18 אטבליסמנט סימונד נ' ועדה מקומית לתו"ב שרונים, מיום 18/06/2019.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לעניין מצבים בהם קיים שוק מעורב כתב בית המשפט :

"אכן, המקרה של שוק מעורב הוא מורכב יותר. אולם, העמדה המוצעת על ידי היא עמדה עקרונית לפיה על הדינים החלים על חישוב היטל השבחה לשקף את הפרקטיקה השמאית, כל עוד זו לא סותרת את הוראות הדין. כפי שתואר לעיל, התקינה השמאית מציגה את הסטנדרט הנדרש משמאי מקרקעין. בהתאם לכך, אני סבורה כי הכלל המעוגן בתקן 11, הוא כלל שראוי לנהוג לפיו. על כן, ככלל, השומה שתינתן בשוק מעורב לא תכלול את רכיב המע"מ, אולם ניתן יהיה לחרוג מכך בשים לב למאפיינים המנויים בתקן (כמפורט לעיל בפסקה 10, בעיקר שווי הנכס וגודלו הפיזי, רמת המורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי בנכס, וסוג בעל הזכויות בנכס)".

- **מאפייני הפרוייקט שבנדון – <u>טרם</u> אישור תכנית 503532 – מצב קודם:**

- שטח קרקע קטן יחסית – כ – 650 מ"ר (בנטרול קרקע שייעודה נוף פתוח), המיועד להקמה של <u>עד</u> 3 יח"ד, בבנייה בשיעור של 50%, המהווים כ – 320 מ"ר, בתוספת שטחי שירות.
- אופי הבינוי היה צפוי להיות צמוד קרקע/טורי, במבנה/מבנים בני 2 קומות, וככל הנראה <u>ללא</u> הקמת קומת מרתף <u>משותפת</u> (לעיתים כתוצאה מאילוצים תכנוניים ו/או מתוך רצון לשפר את אפשרויות הבינוי והתכנון מבקשים לבנות קומת חניה).
- לאור האמור, המדובר בפרוייקט קטן בהיקף כלכלי נמוך יחסית, הפונה לדעתי במקרה דנן (במגזר), בעיקר לשוק של פרטיים, ו/או שקיים יתרון לשוק של פרטיים בהקמת פרוייקט מעין זה (זאת על אף שגם במצב הקודם נדרשים לעבודות משותפות כגון חפירה, הקמת קירות תמך, הסדרת כביש גישה וכיוצא באלה, כפי שיפורט להלן).
- מכאן הגעתי לכלל דעה כי יש להביא בחשבון את מרכיב המע"מ בבחינת שווי המצב הקודם בענייננו.

- **מאפייני הפרוייקט שבנדון – <u>לאחר</u> אישור תכנית 503532 – מצב חדש:**

- שטח קרקע קטן יחסית – כ – 830 מ"ר (בנטרול קרקע שייעודה שטח פתוח), המיועד להקמה של עד 10 יח"ד, בבנייה בשיעור של כ - 155% עיקרי, המהווים כ – 1,300 מ"ר, בתוספת שטחי שירות, שטחים משותפים ועוד. המדובר בפרוייקט בהיקף כלכלי גבוה יחסית (בשטח בנייה כולל העולה על 2,000 מ"ר), הפונה במקרה דנן (במגזר), הן לשוק של עוסקים והן לשוק של פרטיים.
- אופי הבינוי הנו רווי, במבנה אחד בן 6 קומות מעל 2 קומת מרתף <u>משותפות</u>, המשמשות בין היתר לחניה, הנבנה בהינף אחד, וכן נדרשים לביצוע עבודות משותפות ב"מגרש" (חפירה, סלילת דרך גישה, הקמת קירות תמך ועוד).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לאור האמור, ובהתייחס לכך כי לא מצאתי יתרון מובהק ל"שוק של פרטיים" במקרקעין שבנדון במצב החדש, לדעתי המדובר במקרקעין הפונים לשוק מעורב, ולא כזה המאופיין בקהל יעד של פרטיים בלבד, קבעתי את שווי <u>המצב החדש</u> ללא מע"מ.

- לפרוט והרחבה בסוגיית רכיב המע"מ במקרים כגון זה הנדון בעניינו, אפנה גם להחלטתי בנוגע לחלק מחלקה 181 בגוש 30611, שכונת בית חנינא, בה בחנתי את הנושא בהרחבה, וכן ניתנה התייחסות להחלטת ועדת ערר 8026/0319 מיום 01.12.20 (בעניין רבחי שרים ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים), ולשומתו המכריעה של השמאי אייל יצחקי מיום 09.07.18 (בקשר למגרש 1 בגוש 30898, שכונת א – שייאח'), אשר דנו בנושא בהרחבה.

ז. <u>התאמות נדרשות לנכס שבנדון – מצב חדש</u>:

1. הערה כללית:

טרם אבחן כל מקדם ומקדם שצוין בשומות הצדדים לגופו, אציין כי למעט מקרים יוצאי דופן, קיימת חפיפה מסוימת בין מקדמי ההתאמה אותם ניתן להביא בחשבון ביחס לעסקות השוואה, כך שלא ניתן להחיל <u>במצטבר</u> ריבוי מקדמי הפחתה, מבלי לבחון האם השווי הסופי אליו מגיעים סביר ועומד במבחן השוק החופשי, אותו רואה לנגד עיניו קונה סביר.

2. הפחתה למיקום בסמוך לציר תנועה ראשי:

- הצדדים אינם חלוקים כי הנכס הנדון ממוקם "על" ציר תנועה ראשי, דרך האלוף עוזי נרקיס, וכי מיקומו מהווה מטרד המפחית משוויו, בשני מצבי התכנון הנדונים בעניינו.
- המחלוקת בין הצדדים הנה בנוגע לשיעור מקדם ההפחתה אותו יש להביא בחשבון, 10% לשיטת שמאי המשיבה, אל מול 15% לשיטת שמאית המבקש.
- הגבול המזרחי של תא שטח מס' 1, שייעודו למגורים, ממוקם כ – 60 מ' <u>מציר</u> הדרך, כאשר בינו לבין הדרך מפרידה קרקע שייעודה שטח פתוח, ע"ג לא נראה כי צפויה בנייה בטווח הזמן הקרוב, אם בכלל.
- מכאן כי נכון למצב הדברים במועד הקובע ובעיני קונה סביר, הגבול המזרחי של תא שטח מס' 1 מצוי ב"קו ראשון" לכיוון ציר התנועה הראשי, וצפוי להישאר כך.
- מרביתו ככולו של מסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי בהחלטתי זו (מלבד שומתו של השמאי שלומי יפה), הנו לנכסים שמיקומם אינו "על" ציר הדרך, בחלק הפנימי יותר של השכונה.
- לאור כל האמור, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי במקרה דנן יש להביא בחשבון הפחתה בגין מיקומו הייחודי של הנכס "על" ציר הדרך, וקובע אותה בשיעור של 15%, המגלמת גם את עלות הדרישה למתן מענה למיגון אקוסטי, וצפי גם להקטין את מפגעי הרעש והזיהום בדירות הממוקמות בחזית הפונה לכיוון כביש מס' 1.
- האמור נכון לשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו.
- הפחתה בשיעור דומה, נקבעה גם בשומתה המכריעה של השמאית נאוה סירקיס בגו"ח 30552/49 (אליה הפנתה גם שמאית המבקש), לנכס הממוקם אף הוא "על" ציר הדרך.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

3. מקדם הפחתה למורכבות וגודל פרוייקט:

- שמאית המבקש טוענת כי בבחינת שווי <u>המצב החדש</u> יש להביא בחשבון הפחתה <u>נוספת</u> למורכבות וגודל הפרוייקט בשיעור של 15%, הנובעת בין היתר מהדרישות להתקנת מיגון אקוסטי, להכנה והגשת תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה והתחברות לכביש קיים ססטוטורי, ובגין תנאים לאכלוס (בין היתר דרישה לנטיעת עצים בוגרים).
- לעומתה טוען שמאי המשיבה כי מאפייני הקרקע שבנדון אינם שונים מאלה הנהוגים בסביבה הקרובה, וכי מדובר בפרוייקט סטנדרטי שאינו חריג בשכונה, מכאן כי אין להביא בחשבון הפחתה ייחודית לקרקע הנדונה ביחס לנתוני ההשוואה.
- עוד טוען כי בסופו של יום לא נדרשו לאישור תכנית מפורטת הקשורה בדרך, אלא רק בהגשת תכנון לאישורה של מחלקת הדרכים, כחלק מהליך קבלת ההיתר.
- לאחר שבחנתי את הנושא הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לקבל את עמדת שמאי המשיבה, כי אין מקום להפחתה נוספת בגין מורכבות וגודל פרוייקט בכלל, ובהתייחס לשווי המצב החדש בלבד בפרט, <u>בין היתר מהסיבות הבאות</u>:
- **מאפייני הנכס שבנדון:**

- שטחו של תא שטח מס' 1, שייעודו למגורים במצב החדש, הנו כ – 830 מ"ר, ע"ג ניתן להקים עד 10 יח"ד, במבנה אחד בן 6 קומות מעל 2 קומות מרתף.
- מרביתו ככולו של מסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי בהחלטתי זו, הנו לנכסים בהיקף בינוי דומה ו/או עולה על זה הנדון בעניינו, בהם מימוש הזכויות מצריך הסדרת דרכי גישה (פנימיות/חיצוניות), הקמת קירות תמך, הקמת חניה תת קרקעית ועוד.
- בהתייחס לאמור, ולאחר שבחנתי את הנושא, בכל הנוגע למורכבות וגודל הפרוייקט, לא מצאתי את מאפייני הנכס שבנדון כאמור, כפי שהיה רואה אותם קונה/מוכר סביר נכון למועד הקובע, שונים באופן מהותי מאלה הקיימים בנכסים הנידונים בשומות המכריעות ובנכסי ההשוואה המפורטים בהן, אשר היוו בסיס לקביעת השווי (הן של הח"מ והן של שמאי הצדדים).

- **לעניין הדרישה להתקנת מיגון אקוסטי:**

- תחילה אציין כי הפחתה, ככל שנדרשת בגין התקנת מיגון אקוסטי (אשר צפוי כאמור גם להקטין את המפגעים הנובעים מקרבת הנכס הנדון לכביש), הובאה בחשבון בהתאמה שניתנה למיקום הנכס "על" כביש סואן. זאת בהתייחס <u>לשני</u> מצבי התכנון הנידונים בעניינו כנדרש.
- מעבר לכך מעיון בחוות דעת אקוסטית סביבתית מיום 20.04.2021, אשר הוגשה כחלק מהליך הבקשה להיתר בנייה בנכס הנדון, לא נמצא כי במקרה דנן נדרשים למתן פתרונות אקוסטיים ייחודיים, המצריכים הפחתה <u>נוספת</u>, מעבר לזו שכבר הובאה בחשבון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לעניין שומתה המכריעה של השמאית נאוה סירקיס בנוגע לגו"ח 30552/49, אליה הפנתה שמאית המבקש לצורך חיזוק עמדתה בסוגייה זו, אציין כי מעיון בשומה מצאתי כי טענתה של שמאית המבקש לכך כי השמאית סירקיס הביאה בחשבון הפחתה בשיעור של 15%, רק בגין הצורך בהתקנת מיגון אקוסטי, אינה מדוייקת.
- בעמוד 14 לשומה ניתנה הפחתה בשיעור של 15% בגין מיקום הנכס הנדון שם, בסמוך לכביש סואן, המגלמת גם הפחתה בגין עלות המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה, בחלונות בדלתות ובתריסים (המסתכמות לסך של כ – 600,000 ₪).
- בעמוד 16 לשומה, במסגרת הכרעתה בעניין טענות שעלו בנוגע לנגישות נכתב:

"....."

עלויות המיגון האקוסטי אמורות להקטין את מפגעי הרעש והזיהום בדירות הממוקמות בחזית הפונה לכביש מס' 1. בגין סעיף זה חושבה הפחתה בשיעור 15% כמפורט לעיל (בכימות כספי מחושבת הפחתה בגבולות 1.57 מיליון ₪), כך שכל הפחתה נוספת היא בבחינת כפילות."

- מהאמור אני למד כי עלות התקנת המיגון האקוסטי (כ – 600,000 ₪), מהווה חלק מההפחתה הכוללת שניתנה בגין מיקום הנכס על ציר הדרך (כ – 1.57 מיליון ₪), ומכאן אני למד כי טענת שמאית המבקש אינה נכונה במקרה דנן.

- **לעניין הסדרת דרך גישה:**

- תכנית 3456א', אשר חלה במצב הקודם בענייננו, ייעדה שטח קרקע של כ – 444 מ"ר למעבר ציבורי להולכי רגל, המוביל לחלקה 52, ו"מגרש" המגורים שבנדון. מעיון בהוראות התכנית עולה בין היתר כי:

(1) בשטח מעבר להולכי רגל, תינתן זכות מעבר לרכב שירות ורכבי תושבי הבתים אותן משרתים מעברים אלה.

(2) לכל יחידת מגורים יוקצה מקום חניה אחד (ללא קשר לשטח יחידת הדיור). החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה.

- תכנית 503532, אשר חלה במצב החדש בענייננו, ייעדה שטח קרקע של כ – 476 מ"ר לדרך, ובהוראות התכנית (תחת הוראות פיתוח) נקבע כי יש להגיש תכנית מפורטת לפיתוח דרך הגישה וההתחברות לכביש קיים סטטוטורי.
- מהאמור אני למד כי בכדי לנצל את זכויות הבנייה במצב הקודם בכלל, ובאופן מיטבי בפרט (כולל הנגשה מוטורית ל"מגרש", והתקנת מקומות חניה פרטיים ליח"ד כפי שנדרש בהוראות התכנית), היה צורך להסדיר דרך גישה מלכתחילה, שמאפייניה (שטחה, מיקומה, ועלות בנייתה), זהים כמעט לחלוטין למאפייניה של הדרך הנדרשת להסדרה במצב החדש.
- לעניין עצם הדרישה להכנת תכנית מפורטת נקודתית לצורך הסדרת הדרך:

(1) אפנה שוב למסמך החלטות מישיבת ועדת משנה נקודתית מס' 2017020 מיום

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10.12.2017[22], בו נרשם, בין היתר:

"הוחלט:

לאחר שעיינה במסמכי התכנית ושמעה את נציג הוועדה המקומית, מחליטה הוועדה לקבל את המלצת הוועדה המקומית ***ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:***

1. *.....*
2. *.....*
3. *.....*
4. *.....*
5. ***התכנית תכלול את השביל להולכי רגל המתחבר לשטח התכנית מכיוון דרום לתכנית ויעודו יקבע לדרך משולבת לצורך גישה לתכנית****. עיריית ירושלים תצטרף כמגישה לצורך כך. כמו כן, זיקת הנאה בתחום השטח נוף פתוח תבוטל.*

....." (ההדגשות אינן במקור א.ח)

(2) בנוסף אפנה להחלטת רשות הרישוי של הוועדה המקומית מיום 08.08.2021, במסגרתה החליטו לאשר את הבקשה להיתר בנייה בנכס הנדון, בכפוף לשינויים ובתנאים. לעניין מחלקת הדרכים נרשם:

"אישור מחלקת הדרכים התקבל בתאריך 26/05/21 – הוגש תכנון לדרך הגישה סטטוטורית ומתחברת עם הכביש הסטטוטורי הקיים. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו קבלת אישור סופי של אגף התוש"ה בעניין סלילת הדרך אינו קיימת בפועל (כך במקור א.ח)."

(3) מהאמור לעיל אני למד כי במסגרת הליך אישור התכנית, וכן בהליך הוצאת היתר הבנייה לאחר אישורה, לא הועלתה דרישה, לאישורה של תכנית מפורטת נוספת להסדרת דרך הגישה למגרש הנדון, שכן ייעודה של הדרך נקבע והוסדר כבר במסגרת התכנית הנידונה בעניינו.

(4) בהתייחס לכל האמור, ולכך כי ההוראה שנקבעה בתכנית ביחס לדרך הנה תחת סעיף **"הוראות פיתוח"**, סביר יותר להניח כי לא היתה כל כוונה בהוראות התכנית ו/או בהליך אישורה, לדרוש הכנת תכנית מפורטת נקודתית נוספת בקשר להסדרת הדרך. כפי שגם קרה בפועל עת הגשת הבקשה להיתר בנייה בנכס הנדון, ללא אישור תכנית מפורטת נוספת כאמור.

- לאור כל האמור, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן לקבל את עמדת שמאי המשיבה, לפיה אין מקום להפחתה נוספת בגין מורכבות וגודל פרוייקט בכלל, ובהתייחס לשווי המצב החדש בלבד בפרט.

22 הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

4. מגורים מתחת למפלס הכניסה/עלות בנייה עודפת:

- בהכרעתי כפי שפורטה לעיל, מצאתי כי השווי <u>המתואם</u> כפי שנקבע ביחס למצב החדש, מגלם:
  - אופי בינוי רווי.
  - "חסימה" של חלק מחזיתות הדירות באמצעות קירות תמך, ו/או בניה של חלק משטחי הבניה מתחת למפלס הרחוב (מצב אף נחות ביחס למקרה דנן כפי העולה מתכנית היתר הבנייה)
  - עלות חפירה, בדומה לזו שבוצעה או נדרשים לבצע בחלקות/מגרשים, אשר הוו בסיס לקביעת השווי.
  - הקמת קירות תמך בגבהים וגדלים שונים. לעניין זה אציין, כי גם במצב הקודם אם היו מבקשים לנצל את כל שטחי הבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת, אזי היו נדרשים להקמת קירות תמך בגובה וגודל משמעותיים יותר, בחזית המזרחית של "המגרש".
  - הקמת חניה משותפת בקומת המרתף (מתחת למפלס הרחוב), בדומה לזו הנדרשת בענייננו.

- לאור האמור, לא נדרשת הפחתה נוספת בגין מיקום חלק משטחי הבנייה מתחת למפלס הרחוב ו/או בגין עלות עודפת לחניה, שכן אלה מגולמים בערכי השווי שהיוו בסיס לבחינת שווי המצב החדש.
- <u>יחד עם זאת, ארחיב ואומר</u>:

- **לעניין שטחי המגורים מתחת למפלס הכניסה**:

(1) מעיון בתכנית הבקשה להיתר בנייה שהוגשה לאחרונה בנכס הנדון, מצאתי כי על אף ששטחי המגורים הממוקמים מתחת למפלס הכניסה נהנים ממספר כיווני אוויר ואף מגינות צמודות (כתוצאה מטופוגרפית פני הקרקע המשופעת), הם ממוקמים בצמוד ובאותו המפלס של קומות החניה המשותפת.

(2) לאור האמור ועל הצד המקל, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% לשטחים אלה (מעבר להפחתה המגולמת בערכי השווי).

- **לעניין העלות העודפת להקמת החניה:**

(1) במקרה דנן המדובר בדרישה להקמת 2 קומות מרתף, בהם ממוקמים כאמור הן שטחי מגורים והן שטחי חניות.

(2) טופוגרפית פני הקרקע משופעת בחדות יחסית, המאפשרת חיסכון יחסי בעלויות חפירה ודיפון, וכן בהקמת קירות תמך (אשר מהווים חלק מעלות הקמת המרתף).

(3) מכאן כי אין מדובר בהקמת קומות מרתף ייחודיות (דוגמת המקרה שנדון אצל השמאי שלומי יפה בו נדרשו להקמת 4 קומות מרתף בשטח גדול יחסית), הדורשות עלות הקמה ייחודית שאינה מגולמת במסד הנתונים שהיווה בסיס לקביעת השווי.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(4) בשומתה האחרת טענה שמאית המבקש לעלות עודפת בסך של כ – 840,000 ₪, לפי עלות הקמה בסך של כ – 120,000 ₪ (14 חניות בשטח חניה ממוצע של כ – 52 מ״ר), ושווי חניה תת קרקעית בסך של כ – 60,000 ₪.

(5) אם נאמץ את השווי שנקבע על ידי שמאית המבקש למקום חניה תת קרקעי, ונתאים את עלויות הבנייה לשטח מקום חניה ממוצע של כ – 40 מ״ר (כפי שעולה מתכנית הבקשה להיתר), מתקבלת עלות עודפת בסך של 30-25 אלף ₪ למקום חניה, שגם אם קיימת, אינה ייחודית, ומגולמת בערכי השווי.

(6) לאור האמור, לא מצאתי במקרה דנן מקום לבצע הפחתה נוספת מהשווי המתואם שנקבע על ידי, בגין עלויות עודפות, ככל ונדרשות להקמת החניה בעניינו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

9. <u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:

מצב חדש – תכנית 101-0503532			
מהות	**זכויות בנייה במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי עילי	1,064	1	1,064
שטח עיקרי מתחת למפלס 0.0	225	0.95	213.75
שטח ממ"ד עילי (8 יח"ד)	96	1	96
שטח ממ"ד מתחת למפלס 0.0 (2 יח"ד)	24	0.95	22.8
סה"כ שטח אקווי'			1,396.55
מקדם הפחתה למיקום בסמוך לכביש ראשי			0.85
שווי בסיס למ"ר מבונה (ללא מע"מ)			₪ 3,300
סה"כ שווי מצב חדש (ללא מע"מ)			**₪ 3,917,322**

מצב קודם – תכנית במ/3456 א'				
מהות	**שטח מגרש**	**זכויות בנייה במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח עיקרי עילי	644	322	1	322
שטח ממ"ד (3 יח"ד)		37.5	1	37.5
תרומת שטח נוף פתוח לזיכוי[23]				58.29
סה"כ מ"ר אקווי'				417.8
מקדם הפחתה למיקום בסמוך לכביש ראשי				0.85
שווי בסיס למ"ר מבונה (כולל מע"מ)				₪ 4,100
סה"כ שווי מצב קודם (כולל מע"מ)				**₪ 1,455,998**

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 3,917,322
שווי מצב קודם	₪ 1,455,998
השבחה (במעוגל)	**₪2,460,000**

23 על הצד המקל, כפי שנקבע בשומת המשיבה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

10. <u>סיכום ההכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכנית, כדלקמן:

השבחה		היטל השבחה	
מימוש במכר / מידע מוקדם (כולל שטחי ממ"ד)	מימוש בהיתר (ללא שטח ממ"ד)	מימוש במכר / מידע מוקדם (כולל שטחי ממ"ד)	מימוש בהיתר (ללא שטח ממ"ד)
₪ 2,460,000	₪ 2,280,000	₪ 1,230,000	₪ 1,140,000

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com