תאריך: 07 בינואר, 2021
מספר מינוי: 1902-2020
מספרנו: 605-1902-2020.שומה מכרעת

לכבוד,

המבקש, מחמד שקיראת
באמצעות השמאי יהונתן חן
בדוא"ל: yonihen1386@gmail.com

המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב, ירושלים
באמצעות השמאי יעקב כהן
בדוא"ל: kobco@zahav.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש לא מוסדר 31239, חלקה ארעית 1, מגרש 1 עפ"י תכנית 101-0178137

רחוב אל היל סמטה 3, ערב א-סוואחרה, ירושלים

בהתאם להוראות ס' 1 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 22.11.2020 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] עם שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, תשכ"ה - 1965.

2. מהות ההשבחה:

מימוש תכנית 2683 א' ותכנית 101-0178137, בעקבות בקשה לבחינת היטל השבחה טרם מימוש.

3. מועד קובע לשומה[2]:

המועד הקובע לתכנית 2683 א' - 30.03.1996
המועד הקובע לתכנית 101-0178137 - 13.02.2016

4. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו בוצע ע"י החת"מ ביום 12.10.2020.

5. פרטי הנכס:

סוג הנכס:	מגרש בתחומו מבנה חד קומתי בבניה קלה.
גוש לא מוסדר:	31239
חלקה ארעית:	1
מגרש:	1 עפ"י תכנית 101-0178137.
שטח המגרש:	727 מ"ר עפ"י תכנית 101-0178137.
זכויות משפטיות:	בעלות פרטית.
מיקום:	רחוב אל היל סמטה 3, ערב א-סוואחרה, ירושלים.

[1] עקב מגפת הקורונה.
[2] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה האחרונה מבין ההודעות.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

<u>תיאור הנכס</u>

מגרש 1 עפ"י תכנית 101-0178137 (בתחום גוש ארעי 31239 חלקה ארעית 1), בשטח של 727 מ"ר (עפ"י התכנית), בעלת צורה אי רגולרית דמוית מלבן. טופוגרפית החלקה בעלת שיפוע מדרוני היורד לכיוון דרום.

<u>תיאור הסביבה</u>

שכונת ערב א-סוואחרה הינה שכונה ערבית הממוקמת בדרום מזרח העיר ירושלים. גבולות השכונה הינם כדלקמן: מצפון שכונת ג'בל מוכבר ; ממערב ע"י שכונת תלפיות מזרח ; מדרום שכונת אום ליסון. הסביבה מדרונית ומאופיינת בבנייה למגורים בגובה 1-3 קומות, לצד שטחים חקלאיים. רחוב אל היל סמטה 3 מהווה ציר פנימי בסביבה, ללא מוצא, סלול חלקית, המסתעף מזרחה מרחוב אל היל סמטה 5. הפיתוח העירוני הכללי בשכונה חלקי.

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תכנית 2189</u>

עפ"י תיק תכנית 2189, אשר אושרו ע"י הוועדה המחוזית בישיבתה מיום 01.10.1975.
המגרש שבנדון ממוקם בתחום גבול אזור מגורים שבו נקבעו תנאים עפ"י סעיף 78.
מעבר למתחם "התנאים", שטחים נרחבים ביעוד לאזור מגורים 6. זכויות הבניה באזור זה עפ"י המותר בתכנית המתאר לירושלים באזור מגורים 6, דהיינו בניה של קומה אחת לפי זכויות בניה בהיקף של 25%, על מגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר.

<u>מצב חדש</u>

7.2. <u>תכנית 2683 א'</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4391 מיום 15.03.1996.
מטרות התכנית: קביעת יעוד שטחים לאזור מגורים 6, לשטחים לבנייני ציבור, לשטחים לנוף פתוח ולאזור מסחרי, קביעת חזית מסחרית, התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות וביטול דרכים קיימות או מאושרות וקביעת שטחים לדרכים ו/או עיצוב נוף, קביעת שטח שהתכנית אינה חלה עליו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטחים המיועדים לבניה לרבות אחוזי בניה, מס' קומות מירבי, קווי בנין מרביים וכדומה.
עפ"י תשריט התכנית, החלקה נשוא השומה בייעוד מגורים 6, בו יחולו הוראות בניה לפי הוראות תכנית המתאר של העיר ירושלים וכן ההוראות הבאות:
זכויות הבניה לשימושים עיקריים יהיו 37.5% משטח המגרש נטו, עד 2 קומות.
זכויות הבניה לשטחי שירות יהיו 8% משטח הבניה עבור מחסנים ומרחב מוגן עפ"י תקן.
גובה הבניין לא יעלה על שתי קומות. בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים, אלא יידרש מסד סגור.
צפיפות: 3 יח"ד לדונם.

7.3. <u>תכנית 101-0178137</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7195 מיום 28.01.2016.

התכנית חלה על שטח של 727 מ״ר וקובעת את ייעוד המגרש שבנדון לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, בשטח של 727.24 מ״ר.

מטרת התכנית: הקמת בניין מגורים חדש הכולל 7 יח״ד.

בין עיקרי הוראות התכנית:

שטח עיקרי - 1,024 מ״ר למגורים ג׳, 120 מ״ר למבנה ציבור, סה״כ 1,224 מ״ר.

שטח שירות - 156 מ״ר עילי ו- 483 מ״ר חניה ומחסנים תת קרקעיים.

תכסית - 45%

מספר יח״ד - 7 (9.6 יח״ד לדונם).

קומות - 6 קומות עיליות (עד 19.8 מ׳, ללא גובה מעקה תקני). הקומות הינן בדירוג כך שלא יהיו יותר מ- 4 קומות בכל חתך הנראה מעל לקרקע.

שימושים - מגורים, חניה, שטח ציבורי לצרכי רווחה.

חניה - מקומות חניה עפ״י תקן בעת מתן היתר בניה.

הריסה - המבנה והגדרות המסומנים בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה/חפירה, ע״י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

הפקעה - שטח המסומן בקומת הקרקע בנספח הבינוי של בניין ב׳ והיקפו 120 מ״ר אליו צמודה גינה, יותר לשימוש ציבורי בלבד, עבור צרכי רווחה. שטח זה מיועד להפקעה. לא יותר לנייד את שטחי הציבור לשימושים אחרים ותיקבע בעניין זה סטיה ניכרת.

<u>בין התנאים להיתר בניה</u>:

- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר.
- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח לאישור מהנדס העיר.
- תאום תשתיות עם מהנדס העיר: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ולפתרונות החניה לאישור המחלקה לשיפור פני העיר ואישור אגף תושיי״ה בעיריית ירושלים ע״י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- תיאום עם מהנדס העיר לעניין השטחים הציבוריים.
- פתרון אוורור עבור קומות תחתונות בתיאום עם מהנדס העיר.
- תיאום עם אגף שפ״ע לגבי העצים הבוגרים בתחום התכנית כולל נטיעה של עצים בוגרים ביחס של לפחות שני עצים בוגרים לכל יחידת דיור.
- תיאום עם מחלקת כבאות, תברואה ונגישות בעירייה.
- הכנת תצ״ר.
- הסדרת הדרך שמול המגרש לפי המצב הסופי וחיבורה למצב הקיים בפועל.
- הגשה ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך, כולל מדרכה, ניקוז ותאורה לאורך המגרש. תנאי אכלוס יהיה ביצוע בפועל של התכנית המפורטת לדרך לאורך המגרש.

8. <u>מצב קנייני</u>:

בהתאם לתצהיר על אישור בעלות מיום 28.04.2018, המקרקעין שבנדון הינם בבעלות מר מחמד שקיראת. אין מחלוקת בין הצדדים בעניין זה.

9. <u>עמדות שמאי הצדדים</u>:

להלן עיקרי טיעוני שמאי הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון.

9.1. **<u>שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה בשומת שמאי המשיבה	ההשבחה בשומת שמאי המבקש
2683 א'	₪ 66,113	₪ 51,413
101-0178137	₪ 1,079,533	חלופה א' - ₪ 276,392
		חלופה ב' - לא חלה השבחה

9.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**[3]

<u>תכנית 2683 א'</u>

במצב הקודם השמאי מביא בחשבון 25% בניה משטח מגרש של 727 מ"ר ובמצב החדש אחוזי בניה של 37.5% בניה, ללא שינוי בשטח המגרש, בתוספת שטחי ממ"ד בשטח 25 מ"ר ל- 2 יח"ד בשני מצבי התכנון. במצב קודם מפעיל מקדם דחיה בשיעור 80% בגין התנאים במסמך 2189 החלים במצב קודם.

השמאי קובע שווי של 500 ₪ למ"ר מבונה בשני מצבי התכנון, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים, כדלקמן (כולן למועד הקובע 30.03.1996):

שמאי מכריע	מועד הכרעה	25% בניה	37.5% בניה
אמנון נזרי	15.11.2018	470 ₪	450 ₪
נאוה סירקיס	04.01.2013	500 ₪	450 ₪
ניקי פרימו	14.10.2013	500 ₪	500 ₪
שאול אשרת	19.01.2014	550 ₪	500 ₪
יצחק ברמן	27.08.2014	470 ₪	450 ₪
שושי שרביט שפירא	01.03.2016	470 ₪	470 ₪
שושי שרביט שפירא	17.06.2018	470 ₪	470 ₪

<u>בהתייחס לעמדת שמאי המבקש טען שמאי המשיבה בשומתו, כדלקמן</u>:

<u>מקדם טופוגרפיה</u>

השיפוע במגרש בשיעור של כ- 22%, מהווה שיפוע מקובל בסביבת הנכס, ומגולם בערכי השווי שנקבעו ע"י השמאים המכריעים. חלק מהשמאים המכריעים, ובהם כאלו שצויינו ע"י שמאי המבקש, הביאו בחשבון הפחתה נוספת למרכיב זה, אולם שמאים מכריעים אחרים לא הביאו בחשבון הפחתה נוספת.

[3] השמאי עורך חלופת תחשיב השבחה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוגשה במגרש.

ערכי שווי

בהתבסס על הכרעות סמוכות לנכס הנדון, לא קיים פער בין מצבי התכנון, מאחר ומדובר על שטח נוסף כולל של כ- 90 מ״ר ו- 45 מ״ר ליח״ד צמודת קרקע.

תחשיב השבחה בשומת שמאי המשיבה[4]

מצב חדש - תכנית 2683 א׳	
שטח מגרש במ״ר	727
זכויות בניה	37.50%
סה״כ שטח עיקרי	272.63
שטחי ממ״ד (12.5 מ״ר ליח״ד)	25
סה״כ שטח אקווי׳ במ״ר	297.63
שווי מ״ר מבונה	500 ₪
סה״כ שווי מצב חדש	148,813 ₪
מצב קודם - מסמך 2189	
שטח מגרש במ״ר	727
זכויות בניה	25.00%
סה״כ שטח עיקרי	181.75
שטחי ממ״ד (12.5 מ״ר ליח״ד)	25
סה״כ שטח אקווי׳ במ״ר	206.75
מקדם דחיה	80%
שווי מ״ר מבונה	500 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	82,700 ₪
ההשבחה	66,113 ₪

תכנית 101-0178137

השמאי אומד את ההשבחה שנוצרה מתוספת זכויות בניה למגורים (עיקרי וממ״ד), בהפעלת מקדם הפחתה של 7.5% בגין שטח לצרכי ציבור במבנה, על כלל שווי מצב חדש.
במצב קודם מפחית שטח מבונה של 297.63 מ״ר (עיקרי וממ״ד).
השמאי קובע שווי של 1,900 ₪ למ״ר מבונה במצב קודם ושווי של 1,600 ₪ למ״ר מבונה במצב חדש, זאת בהתבסס על הכרעות של שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי מכריע	זיהוי הנכס	מועד קובע	אחוזי בניה	שווי מ״ר מבונה	אחוזי בניה	שווי מ״ר מבונה
שושי שרביט שפירא	תכנית 12928	26/07/2012	37.50%	1,600 ₪	126%	1,350 ₪
יעקב פז	תכנית 11461	16/11/2012	29%	1,750 ₪	91%	1,400 ₪
שושי שרביט שפירא	תכנית 13824	04/12/2012	37.50%	1,600 ₪	97%	1,340 ₪
שאול אשרת	תכנית 11370	20/02/2013			90%	1,400 ₪
שושי שרביט שפירא	גו״ח 31242/1	30/03/2015	37.50%	1,760 ₪		
שושי שרביט שפירא	תכנית 14371	23/06/2015	37.50%	1,800 ₪	144%	1,440 ₪

[4] השמאי עורך תחשיב חלופי ללא שטחי ממ״ד למימוש בדרך של היתר.

<u>בהתייחס לעמדת שמאי המבקש טען כדלקמן</u>:

<u>ערכי שווי</u>

הכרעות השמאים המכריעים שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקש דומים להכרעות שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקש. מרבית השומות נערכו לשנת 2012.

<u>מקדם טופוגרפיה ועלות עודפת לקיר תמך</u>

כאמור, השיפוע במגרש בשיעור של כ- 22%, מהווה שיפוע מקובל בסביבת הנכס, ומגולם בערכי השווי שנקבעו ע"י השמאים המכריעים. חלק מהשמאים המכריעים, ובהם כאלו שצויינו ע"י שמאי המבקש, הביאו בחשבון הפחתה נוספת למרכיב זה, אולם שמאים מכריעים אחרים לא הביאו בחשבון הפחתה נוספת.

בדיון הוסיף כי ככל והדבר נדרש, יש להפעיל מקדם בגין טופוגרפיה בשני מצבי התכנון.

<u>מקדם הפחתה לאי זמינות</u>

כ- 3 שנים לאחר אישור התכנית נפתח תיק רישוי מספר 2018/427.01 אשר מהותו מימוש זכויות בתכנית זו, המהווה זמן סביר. הדחיה הינה סובייקטיבית. ביצוע המטלה מהווה תנאי לאכלוס, כך שניתן לבצעה במהלך הבניה. לטענתו, מקדם 92.5% שנקט בגין מבנה ציבור מגלם גם דחייה.

<u>מקדם שוליות</u>

אין להפעיל שוליות לתוספת שטח יח"ד ממוצעת מ- 147 מ"ר ל- 158 מ"ר. בשומות המכריעות שצוינו שטחי הדירות דומים לשטחי הדירות בנכס הנדון.

<u>היעדר סבירות בשומת המבקש</u>

היטל השבחה בסך של כ- 170 ₪ למ"ר נוסף אינו סביר במסגרת תכנית זו.

<u>עלות עודפת לחניה תת קרקעית</u>

עלות הקמת החניה מתקזזת אל מול תוספת השווי. לא הוכחה טענה זו. שמאים מכריעים אשר ציין שמאי המבקש הפעילו הפחתה בגין מרכיב זה, אולם קיימות הכרעות רבות בהן לא הופחתו עלויות בגין מרכיב זה.

בהכרעת השמאית המכריעה נאוה סירקיס בצור באהר (תכנית 121103), נקבע כי בבניה מדרונית, עלות החניה מגולמת במקדם ההפחתה לטופוגרפיה. בנכס הנדון, החניות בנויות במפלס קומת הקרקע, כך שעלויות מרתף כנ"ל מגולמות באותה הפחתה לקרקע מדרונית. בנוסף, לולא פתרון החניה כפי שבא לידי ביטוי בתכנית, אין אפשרות למקם חניות בתחומי המגרש, זאת בשל הטופוגרפיה ודרכי הגישה נדרשות. כמו כן, גם אם ניתן היה למקם חניות בתחום המגרש הדבר היה פוגע בחצרות. לכן, קיימת תרומה גדולה למקומות החניה.

<u>עלות עודפת בגין בניית שטח לצרכי ציבור</u>

הוראות התכנית אינן קובעות מפורשות כי בניית השטח הציבורי תחול על היזם ואין להכיר בעלויות אלו. הובאה בחשבון דחייה בגין מרכיב זה. בדיון התייחס להחלטת ועדת הערר שצוינה ע"י המבקש, וטען כי מדובר בנושא משפטי. כל עוד אין מדיניות רשמית או הנחיה משפטית רשמית, אין להפחית את עלות המטלה מההשבחה.

<u>גורם מפריע (שטח לצרכי ציבור)</u>

מבנה אגף רווחה של העירייה מהווה גורם פחות מפריע מאשר גן ילדים בבניין. כמו כן מדובר על בניה בטופוגרפיה מדרונית, היוצרת בניה מופרדת.

<u>תחשיב השבחה בשומת שמאי המשיבה</u>[5]

מצב חדש - תכנית 101-0178137	
סה"כ שטח עיקרי	1,024.0
שטחי ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד)	87.5
סה"כ שטח אקווי' במ"ר	1,111.5
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,600
הפתחה בגין שטח לצרכי ציבור	92.5%
סה"כ שווי מצב חדש	₪ 1,645,020
מצב קודם - תכנית 2683 א'	
שטח מגרש במ"ר	727
זכויות בניה	37.50%
סה"כ שטח עיקרי	272.63
שטחי ממ"ד (12.5 מ"ר ליח"ד)	25
סה"כ שטח אקווי' במ"ר	297.63
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,900
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 565,488
ההשבחה	₪ 1,079,533

[5] השמאי עורך תחשיב חלופי ללא שטחי ממ"ד למימוש בדרך של היתר.

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>תכנית 2683 א'</u>

שמאי המבקש מחשב את הפרש השווי בין קרקע זמינה לבניה הכוללת זכויות בניה בשיעור של 37.5% בניה במצב החדש, לבין שווי הקרקע הכוללת זכויות בניה בשיעור של 25% בניה במצב קודם, בתוספת ממ"ד בשיעור 15 מ"ר ל- 2 יח"ד, בשני מצבי התכנון.

מאחר והחלקה ממוקמת מחוץ לקו הכחול של "תיק התנאים" ובשטח של פחות מדונם, יש להפעיל מקדם אי זמינות 0.75, בהתאם להחלטות ועדת ערר[6] ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים[7].

השמאי מביא בחשבון שטח ממ"דים בשני מצבי התכנון של 15 מ"ר בסה"כ[8]. שטח המגרש שהובא בחשבון בשומתו הינו 727 מ"ר.

השמאי מפעיל מקדם הפחתה בגין טופוגרפית המגרש של 0.9 בשני מצבי התכנון.

השמאי קובע שווי של 450 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש ושווי של 490 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים (כולן למועד הקובע), כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך השומה	זיהוי	25% בניה	37.5% בניה
שושי שרביט שפירא	17/06/2018	תכנית 14371, ערב א-סוואחרה	470 ₪	470 ₪
	01/03/2016	תכנית 13136, ערב א-סוואחרה	470 ₪	470 ₪
	06/10/2015	תכנית 12928, אום ליסון		500 ₪
שאול אשרת	19/01/2014	תכנית 11370, אום ליסון	550 ₪	500 ₪
יצחק ברמן	27/08/2014	תכנית 9308, ערב א-סוואחרה	470 ₪	450 ₪
שאול אשרת	29/12/2010	ג'בל מוכבר		500 ₪
נאוה סירקיס	31/01/2010	מגרש 1 בתיק בנין 2007/445, ג'בל מוכבר		450 ₪
	11/09/2019	גו"ח 30925/1		450 ₪

<u>תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקש</u>

מצב תכנון	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אי זמינות	מקדם טופוגרפיה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מצב חדש	727	37.50%	272.6	1	0.9	450 ₪	110,403 ₪
		ממ"דים	15				6,075 ₪
	סה"כ						116,478 ₪
מצב קודם	727	25.00%	181.8	0.75	0.9	490 ₪	60,114 ₪
		ממ"דים	15				4,961 ₪
	סה"כ						65,075 ₪
ההשבחה							51,403 ₪

[6] ערר אבו זהירה עריפה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ערר (י-ם) 378/12 וערר טאהה יוסף עבד ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ערר (י-ם) 115/14.

[7] השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 30611/103, שכונת בית חנינא והשמאית המכריעה דורית פריאל בגו"ח 30611/83, שכונת בית חנינא וכן בגו"ח 30607, קבעו מקדם 0.7 ; השמאי המכריע ארז כהן קבע מקדם זמינות 0.75 לחלקות בגודל מעל דונם הסמוכות לקו הכחול במסמך 2189, אשר אומץ ע"י ועדת ערר זהירה עריפה, שצוינה לעיל.

[8] לטענתו, בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית, גודל ממ"ד הינו 7.5 מ"ר ברוטו עד לתאריך 28.07.2007 ולאחריו כ- 12.5 מ"ר.

<u>תכנית 101-0178137</u>

שמאי המבקש אינו חולק על היקף השטחים המבונים שקבע שמאי המשיבה, אולם לטענתו, יש להביא בחשבון שווי מצב חדש והפחתות כדלקמן:

<u>דחייה בגין הסדרת דרך גישה ומטלות פיתוח</u>

בין התנאים להיתר בניה יש להסדיר את הדרך שמול המגרש וחיבורה לדרך קיימת, על גבי צלע הר מדרונית. הסדרת הדרך צפויה להתבצע על ידי עיריית ירושלים. לפיכך, אין למבקש יכולת השפעה על לוחות הזמנים למימוש הזכויות.

בגין סעיף זה, מפעיל השמאי מקדם אי זמינות של 0.85 במצב חדש.

באשר לטענת שמאי המשיבה כי נפתח תיק רישוי 3 שנים לאחר אישור התכנית, טען כי העובדה שטרם בוצע דבר מצד הוועדה המקומית לפיתוח הדרך מפתיחת תיק הרישוי מחזקת את עמדתו. בנוסף, קיימות בתקנון התכנית התניות נוספות.

<u>הפחתה בגין מטלה למבנה ציבור בתכנית</u>

- סוגיה זו נמצאת במחלוקת מול עיריית ירושלים מאחר וטרם גובשה מדיניות סדורה בעניין זה, כאשר התכנית הנדונה אינה מגדירה באופן מפורש על מי תושת עלות זו (לאור אי וודאות זו מציג 2 חלופות).
- עלות הקמת מבנה הציבור, בשטח 120 מ״ר עם חצר בשטח 160 מ״ר (עפ״י מדידה), מוערכת בחוות דעת המהנדס זיאד עבדו בכ- 788,000 ₪ (בשמרנות, בניה ישירה בלבד) ללא מקום חניה תת קרקעי שעלותו המוערכת בגבולות 95,000 ₪ וסה״כ כ- 833,000 ₪. לטענתו, מקדם אי הזמינות שהפעיל בסעיף קודם חל גם בנקודה זו, גם במצב בו עלויות המבנה הציבורי והשטחים הנלווים יחולו על העירייה, מאחר והליך המימוש מתעכב באופן משמעותי.
- מאחר והסדרת הדרך צפויה להתבצע ע״י עיריית ירושלים, אין למבקש שליטה או השפעה על לוחות זמנים אלו. לחיזוק עמדתו מפנה לערר 8-345/17 שנערך בגו״ח 30611/106 ולערר 524/17 פלפלון סנטר ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים.
- השמאי מפנה להכרעת השמאי המכריע מוטי דדון בגו״ח 30615/171, בית חנינא, בה נקבעה הפחתה של 10% בגין דחייה למטלות תב״ע ופיתוח במקרה דומה למקרה הנדון וכן להכרעת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בגו״ח 30609/75,82 בית חנינא, בה נקבעה דחייה למימוש של 5% למטלה ציבורית, במקרה בו לא נקבעה הוראה מפורשת בהתייחס לגורם הממן והמבצע, אך תכנונה קשה יותר לביצוע.
- לאור האמור ובשל חפיפה חלקית בין מרכיבי הדחייה, הסיכון ואי הוודאות בגין מטלות התב״ע והפיתוח בתכנית הנדונה, יובא בחשבון מקדם 0.85.
- לבקשתו, על השמאי המכריע לערוך תחשיב ההשבחה ב- 2 חלופות, במידה והעלות תושת על בעלי הזכויות באמצעות כתב התחייבות ו/או בכל דרך אחרת, הרי שיידרש להפחית כ- 833,000 ₪. לחילופין, ככל שהעירייה תציג תקציב ולו״ז לביצוע, אין להפחית עלות זו מן ההשבחה. לחיזוק עמדתו, הפנה להכרעת השמאי המכריע ארז כהן

לתכנית 14193, רחוב חיי אל מדארס בשכונת ערב א-סוואחרה, בה נקבע כי יש להפחית מהשווי במצב החדש את עלות המטלה (על שומה זו הוגש ע"י עיריית ירושלים ערר מספר ים/8133/19, אשר לגישתה אין להפחית עלות מטלה ציבורית אלא אם יחתם כתב התחייבות מטעם העירייה).

- בדיון הוסיף כי לאחרונה התקיים דיון בוועדת הערר בו הודיעה הוועדה המקומית באמצעות ב"כ עו"ד ארז שפירא באשר למדיניותה בנושא זה. אין מדובר בנושא משפטי, אלא שמאי. אין חולק ששווי מקרקעין עם מטלה או בלי מטלה שונה. לעיריית ירושלים יש כיום מדיניות כפי המשתקף מפרוטוקול ישיבת הוועדה.

<u>מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים בחלקה עם מבנה ציבורי</u>

- שטח מבנה ציבורי בשטח של 120 מ"ר + חצר צמודה בשטח 160 מ"ר, בחזית הדרומית של החלקה, יהווה מטרד משמעותי לדיירי הבניין.
- השמאי מפנה להכרעות שנערכו ע"י שמאים מכריעים וכן לשומות שנערכו ע"י שמאים שונים מטעם המשיבה, כדלקמן:

שמאי	זיהוי	הערות
שמאית מכריעה שושי שרביט שפירא	תכנית 14371, ערב א-סוואחרה	הפחתה בשיעור 5% בגין שילוב מבנה בקומת קרקע, במקרה דומה למקרה הנדון.
שמאי מכריע אמנון נזרי	גו"ח 30079/240, תל ארזה, ירושלים	20% בגין קירבה לבית כנסת לאזור המאופיין באוכלוסייה חרדית.
שמאי מכריע יעקב פז	גו"ח 3700/62-64, הפלמ"ח, רחובות	הפחתה בשיעור 10% בגין סמיכות לבית אבות ומוסדות ציבור.
שמאי מכריע ארז כהן	תכנית 14193, ערב א-סוואחרה	הפחתה בשיעור 5% בגין שילוב מבנה בקומת קרקע, במקרה דומה למקרה הנדון.
שמאית מכריעה נאווה סירקיס	תכנית 121103, צור באהר	הפחתה בשיעור 5% בגין שילוב מבנה בקומת קרקע, במקרה דומה למקרה הנדון.
שמאית מכריעה נורית ג'רבי	תכנית 176479, צור באהר	מקדם הפחתה למגורים בשיעור 92.5%% בגין שילוב גן ילדים בקומת קרקע, בהתבסס על מחקר "דלפי".
שמאי המשיבה אמיר חופשי	גו"ח 30615/115, בית חנינא	הפחתה בשיעור 5% בגין שילוב ציבורי בתחום המגרש.
שמאי המשיבה גלעד אברם	תכנית 14371, ערב א-סוואחרה	הפחתה בשיעור 5% בגין מוסד ציבורי בקומת קרקע של בנין מגורים.
שומת ועדה	תכנית 176479, צור באהר	הפחתה בשיעור 5% בגין שילוב גן ילדים בקומת קרקע, בגין הצורך בתיאום עם העירייה.

- לאור האמור לעיל, שמאי המבקש קובע כי יש להפעיל מקדם הפחתה לשווי מ"ר מבונה למגורים בגין עירוב שימושים בחלקה עם מבנה ציבורי בשיעור 5%. לטענתו, בנתוני ההשוואה שהציג בעניין זה, מדובר על שטחים גדולים מבנכס הנדון, ומשכך מרכיב ההפרעה הינו מתון יותר, ומרכיב המטלה ביחס לשטחי הבניה למגורים גדול יותר.
- בדיון הוסיף כי המקדם שנקבע ע"י שמאי המשיבה, נוכח מאפייני התכנון והמורכבות בנכס הנדון, הינו מקדם מתון אשר אינו מבטא באופן ראוי את ההפחתות הנדרשות. הפחתה בגין שימוש בחלק מהמבנה העתידי לטובת צרכי רווחה של העירייה בקומת הקרקע, מהווה אלמנט מפחית ערך בלפחות 5% וזאת במקרים בהם המטרד פחות משמעותי. למעשה, בשומת המשיבה נלקחה בחשבון הפחתה של 2.5% בגין דחיה בלבד.

<u>מקדם שוליות</u>

- לטענתו, שטח ממוצע לשיווק במצב חדש הינו כ- 158 מ״ר ליח״ד (עיקרי + ממ״ד), לעומת מצב קודם בו יח״ד בשטח של כ- 148 מ״ר ליח״ד, עבור 2 יח״ד צמודות קרקע.
- השמאי מפנה להכרעות שנערכו ע״י שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי מכריע	זיהוי	הערות
ארז כהן	גו״ח 30995/138, בית צפאפא	נקבעה שוליות במקדם 0.8 עבור שטח דירתי שבין 123 מ״ר ועד 165 מ״ר.
נאוה סירקיס	גו״ח 30612/165, בית חנינא	נקבעה שוליות במקדם 0.9 עבור שטח דירתי שבין 120 מ״ר ועד 137 מ״ר ומקדם 0.85 עבור שטח דירתי שבין 137 מ״ר ועד 157 מ״ר.
דורית פריאל	גו״ח 30606/147, בית חנינא	מקדם השבחה 0.9 בגין הפיכת שטח שולי לגרעיני, בו הוסבו דירות משטח 143.3 מ״ר לשטח של 114.7 מ״ר.
ארז כהן	תכנית 14193, ערב א-סוואחרה	מקדם שוליות של 0.9 לשטח העולה על 120 מ״ר ומקדם שוליות 0.8 לשטח העולה על 140 מ״ר.
גבע בלטר	גו״ח 30546/20, שועפט	שוליות בשיעור 18% לכלל השטח במצב חדש.
ניקי פרימו	גו״ח 30611/93	מקדם השבחה 35% ביחס לשטחים שוליים שהפכו לגרעיניים.

- לאור האמור לעיל, שמאי המבקש קובע כי יש להפעיל מקדם 0.9 לשטח דירה העולה על 120 מ״ר ומקדם 0.8 לשטח העולה על 140 מ״ר, בשני מצבי התכנון.
בשקלול המקדמים שלעיל, השמאי קובע מקדם שוליות משוקלל של 0.97 במצב חדש (158 מ״ר / 153.15 מ״ר).
- השמאי התייחס בדיון לעמדת שמאי המשיבה, כי ערכי השווי תואמים צפיפות של 140% ואין כמעט פער בין שטחי הדירות במצב הקודם למצב החדש. לטענתו, צפיפות בניה לפי זכויות של 140% אינה רלוונטית לשטחי הדירות במצב קודם מול מצב חדש. במצב הקודם מדובר בבינוי צמוד קרקע ולא נדרשת הפחתה לשוליות. לעומת זאת במצב החדש, מדובר בבניה רוויה, בשטח דירות של כ- 158 מ״ר עיקרי. ההפחתה בוצעה על בסיס שומות מכריעות בסביבה.

<u>עלות עודפת לחניה תת קרקעית</u>

- יש לנכות עלות עודפת לחניה תת קרקעית משווי מצב חדש בסך של כ- 210,000 ₪. השמאי קובע עלות של 85,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי במעוגל, לטענתו, על הצד הזהיר שכן עפ״י חוות דעת מהנדס זיאד עבדו, עלות בניה לחניון תת קרקעי הינו כ- 2,700 ₪ למ״ר וכ- 94,500 ₪ למקום חניה בשטח 35 מ״ר.
- לטענתו, במצב קודם, ניתן היה להסדיר חניה עילית בתחומי המגרש ובמצב חדש החניה תת קרקעית (7 חניות למגורים וחניה אחת למבנה ציבור.
- השמאי מפנה לחתך בנספח הבינוי, ממנו עולה כי למרות שיפוע הקרקע, שטח קומת החניה תהא מתחת לפני הקרקע בשלמותה.

- השמאי מפנה להכרעות שנערכו ע"י שמאים מכריעים וכן לשומות שנערכו ע"י שמאים שונים מטעם המשיבה, כדלקמן:

שמאי	זיהוי	הערות
שמאית מכריעה נאוה סירקיס	גו"ח 30612/49, בית חנינא	שווי של 60,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי במזרח ירושלים, למועד הקובע 26.01.2015.
שמאי המשיבה אמיר חופשי	גו"ח 30615/115, בית חנינא	עלות מקום חניה של כ- 89,000 ₪ לכולל מע"מ לעומת שווי של כ- 60,000 ₪ לחניה, סה"כ עלות עודפת של 29,000 ₪ למקום חניה.
שמאי המשיבה רוני אפיק	גו"ח 30280/36, בית צפאפא	עלות עודפת של 631,687 ₪ לחניון תת קרקעי עבור 11 יח"ד, למועד הקובע 06.02.2018.
שמאי המשיבה גלעד אברם	גו"ח 30605/137, בית חנינא	עלות עודפת של 26,560 ₪ למקום חניה, למועד הקובע 25.08.2015.
	גו"ח 30607/ 126, 127, בית חנינא	עלות עודפת של 25,000 ₪ למקום חניה, למועד הקובע 14.04.2018.
שמאי המשיבה יניב אסולין	גו"ח 30549/28,30, שועפט	עלות עודפת של 28,000 ₪ למקום חניה, למועד הקובע 14.04.2018.
	תכנית 101- 0412163, אום טובא	עלות עודפת של 28,000 ₪ למקום חניה, למועד הקובע 05.05.2018.
שמאית מכריעה נאוה סירקיס	גו"ח 30552/49, שועפט	שווי של 60,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי, למועד הקובע 12.03.2016.
	גו"ח 30278/15, בית צפאפא	שווי של 75,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי, למועד הקובע 08.10.2016.
שמאי מכריע אייל יצחקי	תכנית 16343א' גוש 30898, א-שייאח'	תרומת הצמדה של מקום חניה לשווי דירה הינו כמחצית מעלות הקמתה. עלות הקמת מקום חניה לפי 2,130 ₪ למ"ר וסה"כ כ- 75,000 ₪. עלות עודפת בסך 37,500 ₪, למועד הקובע 13.02.2015.
	תכנית 412163, רחוב אל משהד, אום טובא.	עלות הקמת מקום חניה לפי 2,250 ₪ למ"ר וסה"כ כ- 96,000 ₪. עלות עודפת בסך 48,000 ₪, למועד הקובע 13.02.2015.
שמאי מכריע יצחק ברמן	גו"ח 30283/65, בית צפאפא	עלות עודפת לחניה אחת בסך 50,400 ₪, לפי 1,678 ₪ למ"ר למועד הקובע 18.11.2011
	גו"ח 30615/221, בית חנינא	עלות עודפת לחניה אחת בסך 23,750 ₪, עבור 13 חניות, למועד הקובע 26.01.2012.
שמאי מכריע ארז כהן	גו"ח 30504/33, שייח ג'ראח	עלות עודפת לחניה אחת בסך 52,300 ₪, עבור 7 חניות.
	תכנית 264074, ג'בל מוכבר	עלות עודפת לחניה אחת בסך 16,000 ₪, עבור 6 חניות, עבור שטח העולה על 40 מ"ר לחניה.
שמאי מכריע יגאל יוסף	גו"ח 29988/12, אל סאלחין 32, ראס אל עמוד	עלות עודפת לחניה אחת בסך 28,000 ₪, עבור 6 חניות.

- לטענתו, ערכי השווי למגורים בשכונות בית חנינא, שועפט, בית צפאפא - שרפת גבוהים ביחס לערכי השווי בשכונות ג'בל מוכבר, ערב א-סוואחרה, אום ליסון וצור באהר. לפיכך, יש להביא בחשבון עלות עודפת גבוהה יותר בנכס הנדון.
- השמאי מסכם נקודה זו, כדלקמן:

עלות הקמת חניה תת קרקעית בשטח של כ- 35 מ"ר	כ- 85,000 ₪
שווי למקום חניה	<u>כ- 55,000 ₪</u> -
סה"כ עלות עודפת למקום חניה	כ- 30,000 ₪
עלות עודפת ל- 7 מקומות חניה	כ- 210,000 ₪

- בדיון הוסיף כי עלות הקמת חניה תת קרקעית גבוהה משמעותית ביחס לעלות הכשרת מקום חניה עילי וזו עלות עודפת חלקית, מה גם שמדובר באזור ללא מצוקת חניה. הדרישה לחניה תת קרקעית מובנית בהוראות התב"ע.

<u>עודפת חלקית בגין הכשרת קיר תמך ומקדם הפחתה בגין טופוגרפיה</u>

- שמאי המבקש טען כי טופוגרפיית המגרש תלולה מאוד, בעלת שיפוע של כ- 43%[9], ומחייבת התאמות הנדסיות רבות, וביניהן קירות תמך מאסיביים בחלקו הצפוני של המגרש וכלונסאות דיפון וקירות תמך בחלקו הדרומי.
- במצב קודם הכולל תכסית של כ- 22.5%, נדרשות עלויות ביסוס נמוכות יותר.
- השמאי מצרף צילום של הנכס הגובל ממזרח, בעל מאפיינים דומים לנכס הנדון, בו בוצע קיר תמך מאסיבי.
- השמאי מפנה להכרעות שנערכו ע"י שמאים מכריעים וכן לשומות שנערכו ע"י שמאים שונים מטעם המשיבה, כדלקמן:

שמאי	זיהוי	הערות
שמאי מכריע יעקב פז	גוש 30920, תכנית 11736, ג'בל מוכבר	נקבעה הפחתה בשיעור 15% בגין מיקום החלקה בשכונה, טופוגרפיה וצורה אי רגולרית.
שמאית מכריעה דנה שיחור	תכנית 290353, א-שייאח'	נקבעה הפחתה במקדם 0.9 בגין טופוגרפיה בשיעור 30% + עלות עודפת לקירות תמך בסך 160,000 ₪ ע"ב דו"ח מהנדס.
שמאית מכריעה נורית ג'רבי	תכנית 176479, צור באהר	נקבעה הפחתה במקדם 0.95 בגין טופוגרפיה בשיעור 23%.
שמאי המשיבה אמיר חופשי	תכנית 13317א', ערב א-סוואחרה	נקבעה הפחתה במקדם 0.9 בגין טופוגרפיה.
שמאי המשיבה גלעד אברם	תכנית 14324, ג'בל מוכבר	הפחתה בשיעור 5% בגין טופוגרפיה.
שמאי המשיבה יניב אסולין	תכנית 121103, צור באהר	הפחתה בשיעור 5% בגין טופוגרפיה, בכל מצבי התכנון.

- השמאי מסכם נקודה זו, כדלקמן:

בשל הטופוגרפיה בנכס הנדון, ולאור האמור לעיל, יש להפעיל מקדם טופוגרפיה של 0.9 בשני מצבי התכנון ובנוסף יש להפחית עלות עודפת בסך של 140,000 ₪ המהווה כמחצית מעלות הכשרת קיר תמך, במצב החדש בלבד. עלות זו אינה כוללת את עלות הכשרת קיר התמך הגובל עם הדרך המתוכננת מדרום.

- בהתייחס לעמדת שמאי המשיבה כי מרכיב הטופוגרפיה מגולם בערכי השווי בשומות מכריעות בשכונה, טען כי ערכי השווי בשומות המכריעות מהווים ערכי שווי בסיסיים לפני הפחתות.
- בדיון הוסיף כי הפעיל מרכיב זה בשני מצבי התכנון.

[9] הגובה בצד הצפוני הוא 708 מ' לעומת 690 מ' בצד הדרומי, משקף הפרשי גובה של כ-15 מ'. 15 מ' גובה חלקי אורך חלקה של כ-35 מ', משקפים שיפוע של כ- 43%.

ערכי שווי

- השמאי מציג ריכוז ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי מכריע	זיהוי הנכס	מועד קובע	אחוזי בניה	שווי מ"ר מבונה	אחוזי בניה	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	תכנית 11461, ג'בל מוכבר	16/11/2012	29%	₪ 1,750	125%	₪ 1,400
ארז כהן	תכנית 12917, ראס אל עמוד	13/07/2012			150%	₪ 1,280
שושי שרביט שפירא	תכנית 14371, ערב א-סוואחרה	23/06/2015	37.50%	₪ 1,800	144%	₪ 1,440
	תכנית 13136, ערב א-סוואחרה	01/02/2013	37%-44%	₪ 1,600		
	תכנית 13824, אום ליסון	04/12/2012	37.50%	₪ 1,600	97%	₪ 1,340
	תכנית 12232, ערב א-סוואחרה	24/02/2012			102%	₪ 1,290
	תכנית 12928, אום ליסון	03/01/2012			146%	₪ 1,350
	תכנית 13805, אום ליסון	03/01/2012			116%	₪ 1,370
שאול אשרת	תכנית 11370	03/01/2012			100%	₪ 1,300
ארז כהן	תכנית 14193	13/06/2015	37.50%	₪ 1,680	140%	₪ 1,460

- בנוסף, השמאי מפנה להכרעות שמאים מכריעים ושומות מטעם המשיבה, כדלקמן:

שמאי מכריע	זיהוי הנכס	הערות
אייל יצחקי	גו"ח 30559/27, שועפט	"...יש לייחס שוליות נמוכה יחסית, מאחר שבשני מצבי התכנון אופי הבניה רווי" (בשונה מהשוליות הרבה בין 50% ל- 75% בניה)."
אייל יצחקי	גו"ח 30605/175, בית חנינה	" לנוכח ההעדפה הברורה במגזר הערבי לבניה צמודת קרקע, מאחר שבשווי שנקבע על ידי הצדדים לזכויות בניה של 50% גלום שווי החצר (שאינה גדלה עם תוספת הבניה בקומה שלישית) ומאחר שהתוספת הינה לקומה השלישית בבנין, שבו בדרך כלל לא מותקנת מעלית, אני קובע תרומה שולית של 50% לזכויות הנוספות".
נורית ג'רבי	מגרש 1 בגוש 30600, ג'בל מוכבר	שווי של 2,100 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות 25% ושווי של 1,500 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 105% (מקדם 0.71)
מנחם מלוכנא	מגרשים 1-6,801, צור באהר	שווי של 2,150 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות 50% ושווי של 1,650 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 105% (מקדם 0.77)
נורית ג'רבי	גו"ח 30192/175 רמת דניה, ירושלים	שווי של 14,000 ₪ למ"ר מבונה לצמודי קרקע 56% בניה ושווי של 9,500 ₪ למ"ר מבונה בבניה רוויה 290% בניה (מקדם 0.68)
שאול אשרת	גו"ח 30187/68, דרך בית לחם 103, ירושלים	שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות 8 יח"ד לדונם ושווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות 18 יח"ד לדונם (מקדם 0.8)
רמה מאור (כשמאית ועדה)	גו"ח 30190/193, רמת דניה, ירושלים	שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה ל- 10 יח"ד בפרויקט ושווי של 9,000 ₪ למ"ר מבונה ל- 28 יח"ד בפרויקט (מקדם 0.75)

- לאור האמור, השמאי קובע שווי של 1,900 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם הכולל 37.5% בניה ושווי של 1,450 ₪ למ"ר מבונה במצב החדש הכולל 140% בניה.
- ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאי המשיבה מגלמים מקדם 0.84, אשר אינו סביר.

- בדיון הוסיף כי הפער בין ערכי השווי בין שמאי הצדדים אינו גדול, אולם יש לעמוד על הפער הראוי בין ערכי השווי במצב הקודם מול המצב החדש, זאת בהתייחס לפערי הצפיפות בין שני מצבי התכנון. הפער בשווי בין הצדדים הוא רק ביחס למצב החדש וגם כאן מדובר בפער זניח.

<u>תחשיב שמאי המבקש כדלקמן</u>:

מצב תכנון	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אי זמינות	שימוש ציבורי	מקדם טופוגרפיה	מקדם שוליות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מצב חדש	727	עיקרי	1,024	0.85	0.95	0.9	0.97	₪ 1,450	₪ 1,045,955
		ממ"דים	88						₪ 89,376
	הפחתת עלות עודפת לחניה תת קרקעית								₪ 210,000
	הפחתת עלות עודפת לקיר תמך								₪ 140,000
	סה"כ								₪ 785,331
מצב תכנון	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אי זמינות		מקדם טופוגרפיה		שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מצב קודם	727	37.50%	272.6	1		0.9		₪ 1,900	₪ 466,189
		ממ"דים	25.0						₪ 42,750
	סה"כ								₪ 508,939
ההשבחה									₪ 276,392

השמאי עורך תחשיב חלופי לבחינת ההשבחה במידה ועלות המטלה הציבורית תחול על המבקש, ומנכה סך של 883,000 ₪ משווי מצב חדש, כך שמתאיינת כלל ההשבחה.

10. <u>הכרעה</u>

לאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובשיחת הווידאו שהתקיימה בפני, כמו גם, את המצב התכנוני החל בנכס, תכנית הבקשה להיתר בניה והכרעות רלוונטיות של שמאים מכריעים, הגעתי למסקנות כדלקמן:

10.1. **<u>תכנית 2683 א'</u>**

<u>שטח ממ"ד</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין אחוזי הבניה ושטח המגרש. אולם בעוד ששמאי המשיבה מביא בחשבון שטחי ממ"ד של 25 מ"ר ל- 2 יח"ד, שמאי המבקש טוען כי שטחי הממ"ד הינם 15 מ"ר (2 יח"ד).

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש מאחר ובהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית מיום 14.07.1994 שטח הממ"ד לא יפחת מ- 5 מ"ר (נטו ללא קירות). בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית מיום 28.06.2007 שטח הממ"ד לא יפחת מ- 9 מ"ר (נטו ללא קירות).

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 500 ₪ למ"ר מבונה בשני מצבי התכנון, לעומת שמאי המבקש אשר מביא בחשבון שווי של 490 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם ושווי של 450 ₪ במצב קודם.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לקביעת שווי שונה במצב קודם, מאחר והנני סבור כי תוספת אחוזי בניה מ- 25% בקומה אחת ל- 37.5% בשתי קומות משנה את אופי הבינוי בחלקה, בפרט במגזר הערבי. עם זאת, מאחר ומדובר בתוספת בניה מצומצמת, הובא בחשבון מקדם שוליות מינימאלי של כ- 5%, משווי של 470 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם ושווי של 450 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש[10].

<u>מקדם טופוגרפיה</u>

שמאי המבקש מפעיל מקדם 0.9 בשני מצבי התכנון בגין הטופוגרפיה של הנכס הנדון, לעומת שמאי המשיבה אשר טען כי ערכי השווי שקבע מגלמים טופוגרפיה.

בבחינת השיפוע במגרש ומביקור במקום, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש להפעיל מקדם הפחתה בשיעור של 0.9, בשני מצבי התכנון. יצוין כי קיימים מגרשים רבים בסביבת הנכס בעלי שיפועים מתונים יותר.

<u>מקדם אי זמינות</u>

שמאי המבקש מפעיל מקדם אי זמינות של 0.75 לשווי במצב קודם לעומת שמאי המשיבה אשר מפעיל מקדם אי זמינות של 0.8.

באשר למקדם זמינות קרקע (מסמך 2189) - הבאתי בחשבון מקדם 0.84 (משקף דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 6%) כפי שבא לידי ביטוי בשומותיי האחרות ביחס לתכנית זו.

[10] כפי שקבע השמאי המכריע אמנון נזרי ברחוב ג'אמע אל זאויה, ערב א-סוואחרה, מגרש 1 לפי תכנית 13189.

תחשיב הכרעה תכנית 2683 א'

מצב חדש					
שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אי זמינות	מקדם טופוגרפיה	סה"כ
727	37.50%	272.6	1	0.9	258.84
	ממ"דים	15			
שווי מ"ר מבונה					₪ 450
סה"כ מצב חדש					₪ 116,478
מצב קודם					
שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אי זמינות	מקדם טופוגרפיה	סה"כ
727	25.00%	181.8	0.84	0.9	148.74
	ממ"דים	15			
שווי מ"ר מבונה					₪ 470
סה"כ מצב קודם					₪ 69,909
ההשבחה					₪ 46,569

10.2. **<u>תכנית 101-0178137</u>**

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 1,900 ₪ למ״ר מבונה במצב הקודם ושווי של 1,450 ₪ למ״ר מבונה במצב חדש, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים.

שמאי המבקש מאמץ את השווי שקבע שמאי המשיבה במצב הקודם, אולם קובע שווי של 1,600 ₪ למ״ר מבונה במצב חדש, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים.

התכנית מגדילה את זכויות הבניה במגרש מ- 37.5% בניה במצב קודם לכ- 141% במצב חדש. בבחינת הכרעות שמאים מכריעים רלוונטיות לסביבת הנכס ולמועד הקובע, כמו גם היקף אחוזי הבניה, עולה כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	מועד קובע	אחוזי בניה	שווי מ״ר מבונה	אחוזי בניה	שווי מ״ר מבונה
דורית פריאל	גו״ח 31241/1, אום ליסון	08/02/2015	37.5%	2,000 ₪	הקלה	
תמיר שדה	רחוב רביע, אום ליסון	22/02/2015	הקלה		127%	2,000 ₪
גבע בלטר	רחוב וואדי שקיר, ערב א-סוואחרה	27/04/2015	הקלה		91%	1,600 ₪
ארז כהן	חיי אל מדארס סמטה 5, ערב א סוואחרה	13/06/2015	37.5%	1,680 ₪	140%	1,460 ₪
שושי שרביט שפירא	רחוב אבו זיד אל הלאלי, ערב א-סוואחרה	23/06/2015	37.5%	1,800 ₪	144%	1,440 ₪
משה נדם	רחוב אל אנסאר, ראס אל עמוד	05/12/2015	50.0%	1,900 ₪	124%	1,900 ₪
משה נדם	רחוב בטן אל הווא בן 160 ו- 164, ראס אל עמוד	12/02/2016	50.0%	2,000 ₪	117%	2,000 ₪
גבע בלטר	רחוב אל עדל, אום ליסון	18/05/2016	37.5%	2,400 ₪	הקלה	
שלומי יפה	רחוב אבו עוביידה 4, צור באהר	10/03/2016	50.0%	1,900 ₪	95%	1,600 ₪
נורית ג׳רבי	חלימה אל סעדייה, צור באהר	21/05/2016	50.0%	1,880 ₪	144%	1,410 ₪
גיל הרצברג	דרך יריחו, ראס אל-עמוד	04/06/2016	50.0%	2,400 ₪	117%	2,000 ₪
ארז כהן	רחוב אבן אל עאס, ג׳בל מוכבר	17/05/2016	37.5%	1,680 ₪	140%	1,460 ₪
יגאל יוסף	רחוב אל סאלחין 32, ראס אל עמוד	16/07/2016	50.0%	2,350 ₪	119%	1,950 ₪
שושי שרביט שפירא	רחוב אל סהל אל ג׳דיד סמטה 6 מספר 5, א-טור	15/02/2017	50.0%	2,200 ₪	105%	1,800 ₪
דנה שיחור	רחוב נזלת אבו סואי, ראס אל עמוד	03/05/2017	50.0%	2,450 ₪	153%	1,950 ₪
ארז כהן	שכונת א טור	30/05/2017	50.0%	2,200 ₪	75%	1,830 ₪
רינת וויס רביב	סמטת חמוש 3, א-טור	14/08/2017	50.0%	2,200 ₪	127%	1,760 ₪
גבע בלטר	רחוב אל עדל סמטה 5 מס׳ 10, אום ליסון	17/09/2018	37.5%	2,000 ₪	הקלה	

בהתחשב במאפייניו של הנכס הנדון, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למועד הקובע ולשכונת ערב א-סוואחרה, מיקומו הנכס בשכונה וכן להיקף זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון, הגעתי למסקנה כי השווי בצפיפות של 37.5% בניה, הינו בגבולות 1,900 ₪ למ״ר מבונה, והשווי בצפיפות של כ- 140% בניה הינו בגבולות של 1,520 ₪ למ״ר מבונה.

<u>מקדם הפחתה בגין עירוב שימושים בחלקה עם מבנה ציבורי</u>

שמאי המבקש מפעיל מקדם עירוב שימושים בחלקה עם שימוש ציבורי של 0.95 ואילו שמאי המשיבה מפעיל מקדם הפחתה של 0.925 בגין מרכיב זה ובגין הצורך בתיאום עם העירייה.

לאחר בחינת נספח הבינוי של התכנית, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם של 0.95 מאחר והשימוש הציבורי משפיע על חלק מהמגרש והמבנה המדורג הצפוי לקום בו.

<u>דחייה בגין הסדרת דרך גישה מדרום למגרש</u>

שמאי המבקש מפעיל מקדם אי זמינות של 0.85 במצב חדש ואילו שמאי המשיבה מפעיל מקדם הפחתה משולב של 0.925 בגין מרכיב זה ובגין עירוב שימושים במגרש (כמפורט לעיל).

קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים כי יש להפעיל מקדם דחייה במצב חדש בגין הצורך בתיאום עם העירייה והימשכות ההליכים לאור האמור. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מרכיב דחיה של כשנה (מקדם 0.94).

<u>מקדם שוליות לדירות המגורים</u>

שמאי המבקש קבע הפחתה במקדם שוליות 0.97 לכלל השטחים למגורים במצב החדש. מאחר ושטח יחידות הדיור הממוצעות גדל בכ- 10 מ״ר ליח״ד, הובא בחשבון מקדם 0.85, בהתייחס לשטח שולי כולל של כ- 70 מ״ר. מקדם הפחתה זה מגלם מקדם הפחתה משוקלל לכלל שטחי המגורים של 0.99[11].

<u>עלות עודפת לחניה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב חדש תוספת שטח חניה עודפת של 65.58 מ״ר במקדם 0.3 ואילו שמאי המבקש מביא בחשבון עלות עודפת לחניון תת קרקעי של 210,000 ₪.

משעה שתוואי השטח מחייב פתרון חניה תת קרקעי קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לעלות עודפת לשטחי חניה אלה. הנני סבור כי רכיב החניה התת קרקעית אינו מהווה תרומה לשווי כפי שטען שמאי המשיבה והוא מהווה עלות עודפת. לעניין זה אף אפנה לשומת השמאית המכריעה נאוה סירקיס בגו״ח 30612/49, שכונת בית חנינא, למועד הקובע 26.01.2015, כפי שטען שמאי המבקש.

בתחשיב ההשבחה הופחת סך של 203,000 ₪, המגלם עלות עודפת של 29,000 ₪ לחניה, ביחס ל- 7 חניות.

[11] 146.29 מ״ר (שטח ממוצע ליח״ד מצב חדש)/ 143.29 מ״ר = 136.31 מ״ר שטח ממוצע ליח״ד מצב קודם + 9.97 מ״ר x 0.85

מקדם הפחתה בגין טופוגרפיה ועלות עודפת חלקית בגין הכשרת קיר תמך

באשר למרכיב הטופוגרפיה ובהמשך להכרעתי שלעיל, בתחשיב ההכרעה הובא בחשבון מקדם טופוגרפיה של 0.9. הנני סבור כי ההפחתה בגין מרכיב טופוגרפיה מגלמת בתוכה עלות עודפת להקמת קיר תמך, ומשכך לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת למרכיב זה.

הפחתה בגין מטלה למבנה ציבור במגרש

לבקשת שמאי המבקש, תחשיב ההשבחה ייערך בשתי חלופות. חלופה א' בה עלות המטלה תחול על העירייה וחלופה ב' בה עלות המטלה תחול על המבקש.

באומדן עלויות "דקל", נובמבר 2015, מצוין כי שטח גן ילדים בשטח של 120 מ"ר עם מרפסת מקורה בשטח 8 מ"ר, בסך כולל של 708,532 ₪. המחיר כולל: עלות המבנה, מע"מ, פיתוח, תכנון ופקוח.

תחשיב הכרעה

מצב חדש							
שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אי זמינות	שימוש ציבורי	מקדם טופוגרפיה	מקדם שוליות	סה"כ
727	עיקרי	1,024	0.94	0.95	0.90	0.99	887.37
	ממ"דים	87.5					
שווי מ"ר מבונה							₪ 1,520
סה"כ							₪ 1,348,805
הפחתת עלות עודפת לחניה תת קרקעית							₪ 203,000
סה"כ							₪ 1,145,805

מצב קודם				
שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה	שטח מבונה במ"ר	מקדם אי זמינות	מקדם טופוגרפיה	סה"כ
727	37.50%	272.6	1	0.90	267.86
	ממ"דים	25.0			
שווי מ"ר מבונה					₪ 1,900
סה"כ					₪ 508,939
ההשבחה					₪ 636,866

חלופה ב' (ככל ועלות המטלה הציבורית חלה על המבקש)

בניכוי עלות המטלה הציבורית להכשרת מבנה ציבור בסך של כ- 710,000 ₪ (במעוגל), מתקבל כי לא חלה השבחה בנכס הנדון.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בשומה</u>:

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון, הובאו בחשבון בין השאר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מגרש 1 עפ"י תכנית 101-0178137, הממוקם ברחוב אל היל סמטה 3, שכונת ערב א-סוואחרה, העיר ירושלים, וידוע גם כחלקה ארעית 1 בגוש לא מוסדר 31239.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. שטחה וצורתה של החלקה וטופוגרפית הסביבה.

11.4. המצב התכנוני החל על המקרקעין.

11.5. תכנית הבקשה להיתר הבניה.

11.6. קביעת שווי ע"י שמאים מכריעים בסביבת נשוא חוות הדעת.

11.7. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה. דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.8. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

12. <u>שומה</u>:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעת זו ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
2683 א'	30.03.1996	₪ 46,569	₪ 23,284
101-0178137	13.02.2016	₪ 636,866	₪ 318,433

חלופה ב': ככל ועלות המטלה הציבורית להכשרת מבנה ציבור תחול על המבקש, מתקבל כי לא חלה השבחה בגין תכנית 101-0178137.

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב