ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **ד' חשון תשפ"ד**

תאריך : 19/10/2023
מס' מינוי : 404-2023
מספרנו : 1044

לכבוד

מוחמד אבו חמדה
ע"י מחמד קימרי, שמאי מקרקעין
mkaimari@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י אמיר חופשי, שמאי מקרקעין
valuers@bezeqint.net
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 30615 חלקה 98, רחוב אל הודא סמטה 8, ירושלים</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכניות, הקלות ומימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר אמיר חופשי שנערכה ביום 03/01/2023 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר מחמד קימרי שנערכה ביום 11/05/2023 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 08/06/2023 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 12/07/2023 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכניות, הקלות ומימוש בדרך של קבלת היתר לפי הוראות התוספת השלישית.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
3000ב'	02/08/1991	מועד אישור התוכנית + 15 יום
7158ב'	18/10/2014	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב
הקלות	26/01/2022	מועד אישור הבקשה להיתר
101-0762708	12/02/2022	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 01/08/2023.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: מגרש תמורה ביעוד למגורים בבניה רוויה, שהבעלות בו התקבלה מחלקת מקור במסגרת איחוד וחלוקה מחדש.

מיקום הנכס: רחוב אל הודא סמטה 8, שכונת בית חנינא, ירושלים

פרטי רישום: גוש: 30615.

חלקה: 98.

מגרש[1]: 98א'.

הבעלות רשומה ע"ש: בעלים פרטיים שונים.

[1] מגרש תמורה שהבעלות בו התקבלה בגין הבעלות בחלק מחלקה מקור 98, בהתאם להוראות תכנית 7158ב'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את מגרש מס' 98א', בהתאם להוראות תכנית 7158ב', המוקם ברחוב אל הודא סמטה 8, שכונת בית חנינא, בחלק הצפוני של העיר ירושלים.

אזור הנכס מאופיין בבנייני מגורים בבניה רוויה, בני 3-7 קומות לצד מבנים בבניה נמוכה למגורים, מגרשים ריקים ומוסדות ציבור. סביבת הנכס כוללת פיתוח חלקי.

המגרש שבנדון ממוקם בתחום חלק מחלקות 90, 98 ו- 107, בגוש 30615. חלק מחלקת המקור ממנה נובעת הבעלות במגרש הינה חלקה 98, בשטח של 5,290 מ"ר, אשר צורתה אינה רגולרית.

המגרש שבנדון הינו בצורה רגולרית דמוית טרפז הכולל חזית ברוחב של כ 17 מ' לכיוון רחוב אל הודא ועומק של כ 46 מ'. המגרש בשטח של 840 מ"ר אינו מבונה ופני השטח בתחומו מאופיינים בשיפוע חד היורד ממזרח לכיוון מערב.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

במצב הקודם, טרם אישורה של תכנית ישראלית, חלקת המקור היוותה שטח קרקע הכלול בתחומי תכנית "קנדל" המנדטורית, התכנית שימשה בסיס תכנוני לתכניות שבאו אחריה. בהתאם למסמך מס' 2189 משנת 1975, נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה לאזורים שבהם חלה תכנית "קנדל" המנדטורית.

התנאים שנקבעו אפשרו, בין היתר ובמגבלות שונות, גם הוצאת היתרים לפי זכויות בניה המוגדרות כ"אזור מגורים 5", כאשר בחלקות ששטחן מעל 1,000 מ"ר, נדרש אישור של ועדת תכנון בניין ערים. בהתאם לתשריט שהציגו הצדדים, חלקת המקור נמצאת בחלק אשר אינו מוגדר בתשריט כחלק משטח התנאים, אך ממוקמת בסמוך לקו הכחול.

5.2 <u>מצב חדש</u>

- <u>תכנית 3000ב'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3904 מיום 18/07/1991. התכנית מהווה תכנית מתאר לצפון העיר ירושלים הכוללת את שכונות שועפאט ובית חנינא.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, קביעת ייעודי קרקע ושימושי הקרקע שבתחום התכנית, קביעת שטחים לבינוי, שטחים פתוחים, וקביעת גבול הבינוי העירוני, קביעת מתחמים לתכנון מפורט שבהם התנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה, התוויית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות או מאושרות, ביטול דרכים וקביעת תוספת מספר יחידות דיור מירבי של 7,500 יחידות.

על תכנית זו חלות ההוראות, התנאים וההגדרות של תכנית המתאר לירושלים 62, לרבות השינויים שאושרו לה, אך בכול מקרה יגברו הוראות תכנית זו במקרה של סתירה בין התכניות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת, בכפוף לתנאים כדלקמן</u>:

- הקניית זכויות בניה בתחום התכנית שבה חלה חובת אישור תכנית מפורטת מותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור.
- הסימונים בתשריט מתארים את ייעודי הקרקע השונים אולם בשל קנ"מ התשריט, אין בתיחום של ייעודי המקרקעין כדי לקבוע גבול מדויק. ייעודי המקרקעין יקבעו בתכנית מפורטת שתוכן.
- על אף האמור לעיל, יינתנו היתרי בניה קודם אישורה של תכנית זו או קודם אישורה של תכנית מפורטת באזורים בהם חלה תכנית מאושרת ובאזורים בהם נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק והמתוחמים בתשריט בקו אדום מקוטע (הנכס שבנדון אינו ממוקם בתחום זה).

הנכס שבנדון הינו ביעוד ל"שטח נוף פתוח", בו מותרים השימושים לייעור, חורשות וחקלאות (בתנאי שלא תהא בכך פגיעה בטרסות קיימות). אסורה הקמת מבנה עזר לחקלאות מכל סוג שהוא.

- <u>תכנית 7158ב'</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6887 מיום 28/09/2014. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני במתחם מס' 5 שנקבע בתכנית במ/3457א', בשכונת בית חנינא.

התכנית כוללת טבלת הקצאה ואיזון ממנה עולה כי עבור חלק החלקה המזרחי של חלקת המקור 98 (בשטח של 1,367 מ"ר) ניתן מגרש התמורה מס' 98א', בשטח של 840 מ"ר, בייעוד ל"אזור מגורים 1 מיוחד".

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני בתחום מתחם מס' 5 לאיחוד וחלוקה מחדש (שנקבע בתכנית מס' במ/3457/א'), שינוי במערך יעודי הקרקע, קביעת אחוזי הבניה המירביים, מס' המקומות המירביים וקוי הבנין המירביים בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה, קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור, קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח וקביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים.

<u>הוראות הבניה לאזור מגורים 1 מיוחד כוללות, בין היתר</u>:

- אחוזי הבנייה המרביים יהיו 75% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור בגין תא שטח פינתי, השלמת דירת גג וכיו"ב. אחוזי הבניה המרביים לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין, למעט שטחי השירות המפורטים להלן:
  - מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב – עד 8% משטח הבנייה המירבי.
  - שטח חדרי מדרגות משותפים (בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים בתכניות והיתרים – התשנ"ב 1992)
  - חניה תת קרקעית בהתאם לתקן.
  - מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- מס׳ יחידות הדיור המירבי במגרש לא יעלה על 6 יחידות דיור לדונם מגורים נטו. תותר תוספת יחידת דיור אחת על כל 200 מ״ר שטח תאי שטח נוספים.
- מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות וקווי הבניין יהיו: קדמי - 6 מ׳ (לכיוון מזרח), צדדים - 4 מ׳ ואחורי - 4 מ׳.
- תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה, וכל השטחים בחלל גג הרעפים שגובהם מעל 1.8 מ׳ ומעלה ייחשבו במניין אחוזי הבניין כאמור לעיל.

- <u>תכנית 101-0762708</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 10152 מיום 24/01/2022[2]. התכנית מהווה תכנית תקנונית לשכונות בית חנינא ושועפאט להגדלת זכויות בנייה.

<u>בדברי ההסבר לתכנית נכתב, בין היתר</u>:

מטרת התכנית להגדיל את זכויות הבניה במגרשים המיועדים למגורים בשכונות בית חנינא ושועפט, וזאת בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות לשכונות אלו, שאומץ על ידי הוועדה המחוזית בשנת 2009. התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה בהתאם לזכויות הבניה הקבועות בתכנית זו, ללא צורך בהכנת תכנית נקודתית.

התחולה הגיאוגרפית של התכנית היא בהתאם לתשריט התכנית. גבולות התכנית: מצפון דרך ביר נבאללה הגובלת באזור התעשייה עטרות, ממזרח דרך רמאלה ובהמשך מוסא פלד, מדרום דרך יגאל ידין, וממערב שכונת רמת שלמה ובהמשך גבולה המערבי של העיר. בתחום השטחים בהם קיים יעוד קרקע המתיר הוצאת היתר בניה למגורים, ובהתאם למסומן בתשריט. התכנית לא חלה על המגרשים לאורך דרך רמאללה.

הוראות התכנית חלות רק על חלקות ומגרשים העומדים בתנאים הבאים במצטבר:

- שטח החלקה או המגרש הינו עד 1 דונם במגרשים פנויים, ועד 1.5 דונם במגרשים בהם קיים מבנה.
- התכנית החלה ערב אישורה של תכנית זו מייעדת את השטח למגורים ומאפשרת הוצאת היתרי בניה.

שיעור הבניה שנקבע בתכנית זו הוא שיעור בניה כולל לשטחים עיקריים ושטחי שירות כאחד מבלי לקבוע את החלוקה בין שטחי השירות לשטח העיקרי. שיעור הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת במקרה של תוספת בניה על גבי מבנים קיימים הינו 160% ועד 14 יח״ד לדונם.

שיעור הבניה הכולל מעל מפלס הכניסה הקובעת במקרה של בניה חדשה על מגרשים ריקים הינו 180% ועד 14 יח״ד לדונם. ככלל, התכנית לא פוגעת בזכויות בניה קיימות ומטרתה להוסיף זכויות מעבר לאלו שנקבעו בתכניות התקפות.

[2] פרסום אחרון למתן תוקף בעיתונות ביום 02/02/2007.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בכל מקרה שהתכנית התקפה, החלה על המגרש ערב אישורה של תכנית זו, מקנה זכויות גבוהות מהזכויות בהתאם לתכנית זו, יחולו הוראות התכנית התקפה.

<u>מטרת התכנית הינה, בין היתר</u>:

קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה במגרשים אשר בהתאם לתכנית התקפה אחד השימושים המותרים בהם הוא למגורים, ובתנאי שהתכנית התקפה מאפשרת הוצאת היתר בניה למגורים מכוחה.

<u>עיקרי הוראות התכנית, הינן, בין היתר</u>:

- קביעת הוראות בניה במגרשים בנויים, שמותר בהם שימוש למגורים לפי תכנית תקפה, ששטחם עד 1.5 דונם.
- קביעת הוראות בניה במגרשים ריקים, שמותר בהם שימוש למגורים לפי תכנית תקפה, ששטחם עד 1 דונם.
- הגדלת זכויות הבניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- הגדלת מספר קומות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- הגדלת מספר יח״ד.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

<u>הוראות הרלוונטיות למגרשים ריקים כוללות, בין היתר, כדלקמן</u>:

- שימושים: בהתאם לתכנית התקפה. במקום בו אושר שימוש למסחר בקומת הקרקע בתכנית תקפה, גם שימוש למשרדים.
- התכנית לא תחול על מגרשים ריקים, ששטחם טרם אישור תכנית זו עלה על 1 דונם, ואשר פוצלו למגרשים קטנים יותר לאחר אישור תכנית זו.
- התכנית תחול על מגרשים שבהם ניתן להוציא היתר בניה מכוח התכנית התקפה.
- במגרשים בהם אושרה בתכנית תקפה הפרשה לצרכי ציבור של קרקע או שטחים בנויים, בדרך של הפקעה או איחוד וחלוקה, ההפרשה תבוצע בהתאם לתכנית התקפה.
- במגרשים בהם התכנית התקפה מאפשרת מספר שימושים, בנוסף על השימוש למגורים, יישמרו השימושים הנוספים בהתאם להוראות התכנית התקפה ובהיקף שלא יפחת מהקבוע בתכנית התקפה.
- המרווח הקדמי ייועד, ככל הניתן, לגינון. לא יותרו במרווח זה חפירה או מילוי המשנים באופן מהותי את מפלס הקרקע. ניתן יהיה לעשות שימוש במרווח זה לצורך חניה או שטחי תמרון לחניה רק אם אין פתרון אחר במגרש.
- תנאי לטופס אכלוס יהיה שתילת שלושה עצים בוגרים במרווח הקדמי, ככל הניתן ובהתאם להנחיות מחלקת שפ״ע.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- במגרשים בהם חלות הוראות בינוי או הוראות עיצוב מיוחדות מכוח תכנית תקפה, תוספת הבניה מכוח תכנית זו תהיה בהתאם לעקרונות שנקבעו בנספח הבינוי והוראות העיצוב של התכנית התקפה, בשינויים המחויבים.
- למען הסר ספק יובהר, כי כל התנאים שנקבעו בתכניות התקפות להוצאת היתר בניה לרבות שלביות, הכנת תכנית בינוי, וכד', ימשיכו לחול עפ"י התכנית התקפה.
- במקרה בו קיים מבנה בתחום המגרש, המוצע להריסה במסגרת בקשת היתר הבניה, יחולו על המגרש הוראות בניה בהתאם למגרש ריק ותחויב הריסת המבנה בפועל.

<u>ההוראות בינוי למגרשים ריקים, שמותר בהם שימוש למגורים לפי תכנית תקפה, ששטחם עד 1 דונם נטו</u>:

- אחוזי בניה מרביים: 180% משטח המגרש נטו. מעבר לכך, תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעיים בהתאם להגדרות התכנית.
- מספר הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת: עד 6 קומות, בכל חתך ומספר יח"ד: עד 14 יח"ד לדונם נטו.
- תכסית מרבית מעל מפלס הכניסה הקובעת: 45% משטח המגרש נטו.
- תותר הקמת עד 2 קומות מרתף לשימושי חניה ומחסנים. שטח קומות המרתף יהיה בתכסית מרבית של 80% משטח המגרש. תותר תוספת של עד שתי קומות מרתף מעבר לאמור, לצורך עמידה בתקן החנייה בלבד.
- שטחי החניה והמחסנים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו תת קרקעיים במלואם. מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת המרתף בלבד.
- תותר הקמת שני בניינים על מגרש בתנאי כי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ 6 מ'. המפלס יקבע לפי מפלס הדרך הנמוך מהם.
- קווי בניין מעל מפלס הקרקע הסופי יהיו 3 מ' מגבולות המגרש. קו בנין תת קרקעי יהיה אפס מגבולות המגרש.
- מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מטר ממפלס הדרך. במגרש הגובל במספר דרכים, המפלס יקבע לפי מפלס הדרך הנמוך מהם.

6. <u>רישוי</u>

הבקשה להיתר שבנדון מס' 2020/0265.00 אושרה על-ידי הועדת המשנה לתכנון לבניה בישיבתה שנערכה בתאריך 26/01/2022. החלטת הוועדה כללה, בין היתר, את אישור הבקשה להקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 6 יח"ד.

<u>הבקשה כוללת את ההקלות הבאות</u>:

- הקלה בקו בניין צפוני בשיעור של 120 ס"מ ללא פתחים בקומת מרתף.
- הקלה בגובה 15.12 מ' במקום 12.5 מ'.
- הקלה במס' יח"ד: 6 יח"ד במקום 5 יח"ד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן עיקרי טבלת השטחים כמפורט בתוכנית המצורפת לבקשה:

מפלס	קומה	עיקרי	חלקי שירות						מרפסות	
		סה"כ מגורים מוצע	מרחב מוגן דירתי	אחסנה מוצע	חניה מוצע	מבואות ח. מדרגות מוצע	סה"כ	סה"כ הבנין	זיז לא מקורה	הורדות מוצע
-8.69	-2			47.53		21.37	68.90	68.90		
-6.24	-1	88.26	12.01			20.69	32.70	120.96		2.88
-3.12	0	90.35	12.01		203.76	19.60	235.37	325.72	5.72	51.67
0.00	1	203.26	24.02			19.03	43.05	246.31	11.91	8.19
3.12	5	116.19	12.01			22.85	34.86	151.05	12.37	9.16
6.24	6	116.85	12.01			22.50	34.51	151.36	12.22	9.33
סה"כ		**614.91**	**72.06**	**47.53**	**203.76**	**126.04**	**449.39**	**1,064.30**	**42.22**	**81.23**

7. המצב הקנייני

7.1 טופס בדיקת זיקת בעלות

הוצג בפני טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס שבנדון, המהווה סיכום דיון שהתקיים בעיריית ירושלים ביום 11/02/2020. בהתאם לטופס זה עולה כי, הזכויות במגרש התמורה 98א' שייכות לבעלים הבאים, כדלקמן: סבחי אבו חמדה, ג'מאל אבו חמדה, מוחמד "נביל" אבו חמדה, פכרייה אבו חמדה, חנאן דאיד "אבו חמדה" ורהיגה אבו חמדה.

7.2 טופס 19

הוצג בפני תצהיר של בעלי המגרש אודות בעלי הזכויות בנכס (טופס 19), שאומת בפני עו"ד אבו ליל נדאל ביום 13/02/2020. בהתאם לטופס זה, מצהיר מר מוחמד נביל אבו חמדה כי הינו הבעלים של מגרש 98א', חלקה 98, בגוש 30615 בבית חנינא, וכי הבעלים הנוספים בנכס הינם: סבחי אבו חמדה, פכרייה אבו חמדה, ג'מאל אבו חמדה, חנאן אבו חמדה ורהיגה אבו חמדה.

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
3000ב'	אין השבחה	אין השבחה
7158ב'	₪1,317,500	₪820,020
הקלות	₪102,475	₪14,820
101-0762708	ללא מימוש	ללא מימוש

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.2 <u>תכנית 3000ב'</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בהתאם למצב התכנוני הקודם שהינו קרקע מחוץ לתיק תנאים 2189 לעומת ייעוד של נוף פתוח בתכנית 3000ב'.

המועד הקובע לשומה 02/08/1991.

<u>מקדמי שווי</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם לנוף פתוח של 0.4, בהתאם לשומות המכריעות להלן:

- בשומה מכרעת של גב' נורית ג'רבי מיום 14/11/2012, למגרש תמורה 22 ב' בתכנית 7616, נקבע מקדם נוף פתוח של 0.3.
- בשומה מכרעת של מר תמיר שדה מיום 05/06/2020, למגרש מס' 48 בתכנית 9713 (גו"ח 30615/48) למצב תכנוני של נוף פתוח, נקבע מקדם נוף פתוח של 0.4.
- בשומה מכרעת של מר בצלאל קציר מיום 17/08/2014 (גו"ח 30607/87), למצב תכנוני של נוף פתוח, נקבע מקדם נוף פתוח של 0.4.
- בשומה מכרעת של מר ניקי פרימו מיום 10/11/2009 (מגרש מס' 1 בתכנית 8160) בראס אל עמוד, למצב תכנוני של נוף פתוח, נקבע מקדם נוף פתוח של 0.4.
- בשומה מכרעת של מר יצחק ברמן מיום 04/03/2011 (גו"ח 30607/80) בבית חנינא, נקבע שלגבי שטח ביעוד נוף פתוח יש לנקוט במקדם אי זמינות של 0.399.
- בשומה מכרעת של גב' נורית ג'רבי מיום 25/09/2011 (גו"ח 30611/103) בבית חנינא, נקבע מקדם התאמה ליעוד של 0.3 בשטח נוף פתוח בדומה לשטח פרטי פתוח.
- בשומה מכרעת של גב' נורית ג'רבי מיום 23/09/2014 (גו"ח 30612/148) בבית חנינא, נקבע מקדם התאמה לגבי שטח בייעוד נוף פתוח 0.3.
- בשומה מכרעת של מר בצלאל קציר מיום 31/03/2016 (גו"ח 30612/74), בבית חנינא, נקבע מקדם התאמה לגבי שטח בייעוד נוף פתוח 0.4.
- בשומה מכרעת של גב' נורית ג'רבי מיום 09/02/2012 (גו"ח 30607/78) בבית חנינא, נקבע מקדם התאמה לגבי שטח נוף פתוח 0.3.
- בשומה מכרעת של גב' נורית ג'רבי מיום 02/06/2016 (גו"ח 30612/12), בבית חנינא, נקבע מקדם התאמה לגבי שטח בייעוד נוף פתוח 0.3.
- בשומה מכרעת של מר בצלאל קציר מיום 03/08/2016 (גו"ח 30615/241), בבית חנינא, נקבע מקדם התאמה לגבי שטח נוף פתוח 0.4.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי מקדם הפחתה בגין תנאים במצב הקודם הובא בחשבון לפי 0.65 (מקדם 0.5 לחלקות שמעל 100 מ' מגבול הקו הכחול ומקדם 0.65 בתחום ה 100 מ' מגבול הקו הכחול).

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>

מצב חדש:	170 מ"ר אקוו' = 0.4 X 50% X 850 מ"ר קרקע.
מצב קודם:	<u>276.25 מ"ר אקוו'</u> = 0.65 X 50% X 850 מ"ר קרקע.
סה"כ השבחה:	אין השבחה.

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי המשיבה מתייחס לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>מקדם אי זמינות מצב קודם</u> - בשומה המבקש הובא בחשבון מקדם אי זמינות של 0.75 על בסיס החלטת ועדת ערר בתיק <u>ערר (י-ם) 378/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אבו זהירה עריפה</u> (להלן: "**ערר עריפה**"). שמאי המשיבה מתייחס לכך וטוען כי החלקה הנדונה ממוקמת בחלקה מחוץ לתחום הקו הכחול ובשטח אשר אינו מוגדר בתשריט כאזור מגורים 5 אך בסמיכות לאזור המסומן בקו מקווקו כשטח לביטול.

בגין שטח מחוץ לתחום התנאים המפורטים במסמך 2189 מקדם ההפחתה הינו 0.5 , בגין שטח בתוך התחום מקדם ההפחתה הינו 0.85. לאור הנסיבות של המיקום הנוכחי ואי הוודאות הובא בחשבון מקדם אי זמינות של 0.65. המקדם הסביר בחלקות שהינן מחוץ לקו הכחול ומעל 100 מ' הינו כאמור 0.5.

<u>לעניין זה מפרט שמאי המשיבה את השומות המכריעות, כדלקמן:</u>

- שומה מכרעת של בצלאל קציר מיום 18/03/2014 לנכס בגוש 30607 חלקה 65, בה נקבע מקדם של 0.5 לשטח מחוץ לתנאים לפי 2189.
- שומה מכרעת של רן וירניק מיום 24/11/2010 לנכס בגוש 30611 חלקה 105 מגרש 101 בה נקבע מקדם של 0.5 לשטח מחוץ לתנאים לפי 2189 .
- שומה מכרעת של שאול אשרת מיום 20/12/2011 לנכס בגוש 30605 חלקה 105, מגרש 7 ד' (עפ"י תכנית 7460) בה נקבע מקדם של 0.5 לשטח מחוץ לתנאים לפי 2189.
- שומה מכרעת של לבנה אשד מיום 10/11/2010 לנכס בגוש 30605 חלקה 105, מגרש 7 ו' (עפ"י תכנית 7460) בה נקבע מקדם של 0.5 לשטח מחוץ לתנאים לפי 2189.
- שומה מכרעת של רן וירניק מיום 08/07/2011 לנכס בגוש 30607 חלקה 90, מגרש 24ב' (עפ"י תכנית 7465) בה נקבע מקדם של 0.5 לשטח מחוץ לתנאים לפי 2189.
- שומה מכרעת של גבע בלטר מיום 25/07/2011 לנכס בגוש 30611 חלקה 61 בה נקבע מקדם של 0.5 לשטח מחוץ לתנאים לפי 2189.
- שומה מכרעת של גבע בלטר מיום 11/05/2017 לנכס בגוש 31231 , חלקה 1, בשכונת אום ליסון, בה נקבע מקדם של 0.5 לשטח מחוץ לתנאים לפי 2189.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- <u>מקדם אי זמינות מצב חדש</u> – שמאי המשיבה אינו מקבל את קביעתו של שמאי המבקש למקדם נוף פתוח של 0.6 ומפנה להחלטות שמאים מכריעים שפורטו בשומתו.

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש</u>

בדיון שנערך בפני ציין שמאי המשיבה כי בשנת 1967 עברה השכונה שבנדון מהשלטון הירדני לשלטון ישראל. עלתה הסוגייה איך ניתן לאפשר חיים תקינים לאוכלוסייה הקיימת ונמצא הפתרון במסמך התנאים בו נקבע איך ניתן להוציא היתרי בניה ובאיזה מצבים לא ניתן.

מתכנן המחוז באותה תקופה התנגד להליך שכן על פי החוק, תנאים מטרתם להגביל ולא להקל והדרך הנכונה היא לאשר תכנית. בסופו של דבר התנאים בוטלו ע"י המועצה הארצית.

התאים אינם מהווים מסמך סטטוטורי מחייב, אלא נקודת יחוס שלפיה ניתן לקבוע שווי. השטחים שבקו הכחול של התנאים נמצאים תמיד בגרעין הכפר (כולל בעדכונים השונים של התשריטים) ולכן הגיוני כי אפשרו מתן ההיתרים (על חלקות גדולות מדונם, עד גבול מסוים). שמאי המשיבה מציין כי היו מצבים של שטחים ריקים שנדרשו לאישור תכנית ולהפרשות לצרכי ציבור.

המקדם בתוך הקו הכחול של התנאים שונה מנכס אחד לשני (לפי גודל) וגם מחוץ לקו התנאים, הנ"ל אינו רלוונטי בעניינו שכן אין השבחה בשומה בגין 3000ב'. למרות זאת חשוב לציין זאת בכדי לקבוע מה המקדם לנוף פתוח במצב קודם לתכנית 7158ב'.

שמאי המשיבה טוען כי במידה והמקדם לנוף פתוח גדול יותר מקביעת המשיבה, יתכן שיש לקבוע השבחה ל 3000ב'. תכנית זו עושה סדר בפעם הראשונה בצפון מזרח העיר (8,000 ד' הכולל הנחיות לתכנון מפורט) במידה ובוחנים את תשריט התכנית ניתן לראות את ההיגיון התיכנני שלה. שמאי המשיבה טוען כי באזורים המרכזיים ניתן לבנות ארבע קומות (כ100%), במעגל השני שלוש קומות (75%) ובמעגל השלישי בניה נמוכה יותר (50%).

שמאי המשיבה טוען כי היעוד של נוף פתוח הינו בשולי כל המעגלים הנ"ל והיעוד הפורמלי שלו הוא ייעור, חורשות, וחקלאות ללא הקמת מבנה עזר. במידה והיינו הולכים לפי ההיגיון כאמור בהוראות, היה מדובר בשווי אפסי אך בפועל השטח מהווה עתודה לתכנון בגישה מקלה מאוד לחישוב השבחה בה נוקטת הועדה המקומית.

המשמעות לפוטנציאל מלא למגורים מביא לשווי לא ראלי שגם אם כן, נדרשות הפרשות רבות. צריך להיות הגיון ברצף התכנוני של אישור תכניות ומתן היתרים.

שמאי המשיבה מציין כי בסעיף 8ג לתקנון תכנית 3000ב', נקבע כי יש אפשרות להוציא היתרי בניה בזכויות של 50% בתנאים (בין היתר כי השטח כלול בקו התנאים). אין מחלוקת כי הנכס שבנדון מחוץ לקו הכחול ולכן במקרה הזה הוראה הנ"ל אינה רלוונטית ולכן השאלה העיקרית הינה מה הרלוונטיות של הנוף הפתוח.

שמאי המשיבה מבקש להציג התייחסות עובדתית לכך שנורית ג'רבי קבעה מקדם 0.3 ובשומת המשיבה נקבע מקדם 0.4. וכי אין מחלוקת על כך שמסמך התנאים 2189 בוטל ואין מחלוקת לנושא אי הוודאות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון את השבחה לתכנית 3000ב' כפער בין השווי של המקרקעין בשני מצבי התכנון. במצב הקודם, לפי מסמך התנאים 2189, שטח הבניה הצפוי הינו 50% משטח המגרש נטו. בנוסף, הובא בחשבון מקדם אי זמינות של 0.75, בהתאם לערר עריפה, אשר בו נקבע מקדם זהה לתכנית לשטח המצוי מחוץ לתנאים.

במצב החדש הובא בחשבון שטח בניה צפוי של 50% משטח המגרש נטו ומקדם התאמה לשטח נוף פתוח לפי 0.6 מהשווי הזמין לבניה. שמאי המבקש מפנה לשומות מכריעות לחיזוק עמדתו, הכוללות, בין היתר, שומות מכריעות של נאוה סירקיס בגו"ח 30612/145 וגו"ח 30611/103, שומה מכרעת של מוטי דיאמנט בגו"ח 30611/98, שומה מכרעת של שמואל רוזנברג בגו"ח 30611/15, שומה מכרעת של משה נדם בגו"ח 30607/146 ושומה מכרעת של שאול אושרת בגו"ח 30611/174.

המועד הקובע לשומה 02/08/1991.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש קובע שווי למ"ר מבונה של 700 ₪ בצפיפות של 50% על בסיס שומות מכריעות שנערכו למועד הקובע לתכנית 3000ב', כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך השומה	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה	צפיפות בנייה
שושי שרביט שפירא	03/03/2016	30551	48	₪650	50%
				₪540	100%
נאוה סירקיס	21/08/2012	30555	2	₪700	50%
				₪600	100%
נאוה סירקיס	30/11/2016	30615	17	₪700	50%
				₪600	100%
לבנה אשד	19/07/2010	30605	106	₪600	50%
				₪535	75%
אמנון נזרי	28/09/2010	30610	14	₪550	75%
תמיר שדה	19/12/2010	30610	4	₪700	50%
				₪600	75%
שאול אושרת	12/06/2011	30610	134	₪700	50%
				₪600	75%

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי תחשיב שומת המבקש</u>

שטח מגרש נטו:	850 מ"ר.	
מקדם דחייה:	0.8.	
מקדם מושע:	0.9.	
שווי מצב חדש =	700 ₪ * 850 מ"ר * 50% * 0.60	178,500 ₪.
שווי מצב קודם =	700 ₪ * 850 מ"ר * 50% * 0.75	223,125 ₪.
השבחה מלאה לתכנית 3000ב':		אין השבחה.

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני ציין שמאי המבקש לגבי מסמך התנאים 2189, כי יש הרבה שומות מכריעות אך שמאי המשיבה מביא בחשבון שומות ותיקות יותר, מלפני כעשור, ולא מתייחס לשומות יותר עדכניות. בנוסף, שמאי המשיבה מביא בחשבון שומות מהשכונות הדרומיות, השונות במהותן מהשכונה שבנדון ואינן רלוונטיות לענייננו.

בשומה המאוחרת ביותר אותה מציג שמאי המשיבה (של השמאי המכריע בצלאל קציר), המקדמים שנקבעו נמוכים יותר מכל השומות. בהחלטת של ועדת ערר (בראשות עו"ד ווינשל) נקבע כי המקדם מחוץ לתנאים צריך להיות 0.75 למעט במקרים מיוחדים.

שמאי המבקש סבור כי התכנית לא קובעת את הנכס כשטח שצ"פ המיועד להפקעה אלא שטח נוף פתוח באזור לתכנון מפורט. השומות המכריעות שהתבסס עליהן שמאי המשיבה אינן רלוונטיות, רוב השומות נקטו במקדם 0.6. מקדם 0.4 נלקח בנסיבות אחרות.

שמאי המשיבה מפנה לגישות שמאים מכריעים שונים למקדם הנ"ל, כדלקמן:

- <u>תמיר שדה</u> - חלקה 240 בגוש 30615 בצפיפות בניה של 75% או 120%, השמאי המכריע הביא בחשבון מקדם 0.4 * 0.75, דומה למקדם שנטען בשומת המבקש.
- <u>יצחק ברמן</u> - בגו"ח 30607/80, זכויות של 100% ומקדם 0.399 מגלם בתוכו את מקדם ההפקעה (ז"א ללא מקדם הפחתה נוסף) בשומת המבקש נלקח מקדם הפקעה בנוסף על מקדם ניצול הזכויות.
- <u>נורית ג'רבי</u> - מקדם 0.3 מ 75%, בשומותיה של השמאית המכריעה נקבע מקדם יותר גבוה מהמקדם שהובא בחשבון בשומת המשיבה. בשומה הראשונה של השמאית המכריעה היא מציינת עסקה שאיתרה לפני אישור התכנית ועסקה לאחר אישור התכנית ומצאה כי הפער הינו 30%. שמאי המבקש סבור כי מדובר בטעות שכן גם השמאית המכריעה טוענת כי העסקאות מדווחות בחסר ולכן אי אפשר לקבוע את הפער בניהם מכיוון שלא ברור מהו החלק המדווח בחסר. שמאי המבקש טוען שאם מבססים שווי מסיום, נדרשים לפי התקינה לפחות שלושה נתונים מהימנים והנ"ל נעדר מהשומות המכריעות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- בצלאל קציר - בשומותיו המכריעות מתבסס השמאי המכריע על זכויות בניה גבוהות, לפחות 75%, ואחת מהן מתבססת על שטח ברוטו.

בנוסף, שמאי המבקש טוען כי בהתייחס לערר עריפה וערר טאהה (ימ 487/16-9) נאמר שהמקדם צריך להיות 0.75, אלא אם כן יש נסיבות מסוימות (נדרש להסביר זאת), במקרה זה ערר טאהה הסתיים כי הנושא המרכזי כבר מוצא ולכן לא היה טעם להמשיך בהליך, זה לא מבטל את ההחלטה.

שמאי המבקש מציין כי תכנית 3000ב' קבעה באופן מפורש שניתן לחלק את האזורים לשלוש, בכפוף לתכנון מפורט. שמאי המבקש סבור כי התכנית לא הסדירה דבר. היו החלטות שהתקבלו של 0.6 מקדם לשצ"פ, שאפילו יעוד זה יכול שלא יהיה שצ"פ שכן לא מדובר בתכנון קונקרטי.

מסמך התנאים בוטל בשנת 2002 על בסיס נתונים שאינם נכונים, העובדות בדבר הוצאת היתרים לא הוצגו למועצה הארצית. לא ניתן לקבוע כי המסמך אינו סטטוטורי שכן הנ"ל נשען על תכנית קנדל המנדטורית. הצפי לקבלת זכויות קיים שכן הנ"ל הינו בהתאם למקובל בשוק.

8.3 תכנית 7158ב'

עיקרי עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה בחן את ההשבחה בגין תכנית 7158ב' בהתחשב בהפרש שווי בין הקרקע במצב החדש בייעוד אזור מגורים 1 מיוחד עם זכויות בנייה של 75% (זמין לבנייה), לבין שווי במצב הקודם המהווה קרקע בייעוד שטח נוף פתוח (שאינו זמין לבנייה, כאשר הבסיס לחישוב הינו זכויות בנייה של 50% לפי אזור מגורים עד 2 קומות בתכנית 3000ב', ייעוד למגורים המאופיין ורווח בסביבת הקרקע הנדונה). המועד הקובע לשומה 18/10/2014.

ערכי שווי

שמאי המשיבה מסתמך בשומתו על ערכי הקרקע שנקבעו בשומות המכריעות, כדלקמן:

- בשומה מכרעת של השמאי בועז קוט מיום 23/12/2019 לחלקה 148 בגוש 30606, בבית חנינא, למועד הקובע 07/02/2015, נקבע כי שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 75% הינו 3,300 ₪ ולצפיפות של 115% הינו 3,000 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאי דוד טיגרמן מיום 26/02/2017 לחלקה 149 בגוש 30612, בבית חנינא, למועד הקובע 28/06/2014, נקבע כי שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 75% הינו 3,300 ₪ ולצפיפות של 292% הינו 2,550 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס מיום 07/10/2015 לחלקה 165 בגוש 30612, בבית חנינא, למועד הקובע 05/11/2014, נקבע כי שווי מ"ר מבונה הינו 3,250 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל מיום 05/01/2015 לחלקה 25 בגוש 30607, בבית חנינא, למועד הקובע 19/02/2014, נקבע כי שווי מ"ר מבונה הינו 3,500 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- בשומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו מיום 03/03/2016 למגרש מס' 1, בחלקה 271 בגוש 30614, בבית חנינא, למועד הקובע 22/01/2014, אומצה עמדת הועדה במלואה ונקבע שווי מ"ר קרקע בונה בסך 3,500 ₪ (שמאי המשיבה מציין כי בשומה זו נקבע כי אין לשלול כלל ועיקר את האפשרות ששומת הועדה נערכה על הצד המקל).

- בשומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו מיום 09/05/2016 למגרש מס' 241ב', חלק מחלקה 156 בגוש 30610, בבית חנינא, למועד הקובע 19/11/2014, נקבע כי שווי "ר קרקע מבונה הינו 3,500 ₪. בשומה נקבע כדלקמן: *"ידעתי היתה שכבר בחודש מאי 2012 השווי של מ"ר מבונה היה גבוה הרבה יותר מ 3,200 ₪ ולכן לחודש נובמבר 2014 השווי היה אף גבוה מ 3,500 ₪/מ"ר/מבונה כפי הערכתו של שמאי המשיבה. גם במועד זה החלטתי לבסס את שומתי המכרעת על השווי הבסיסי של מ"ר מבנה אצל צמאי המשיבה"*.

- בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל מיום 16/09/2015 לחלק מחלקה 47 בגוש 30548, בשועפט, למועד הקובע 08/06/2013, נקבע כי שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 50% הינו 3,500 ₪ ולצפיפות של 180% הינו 3,000 ₪.

- בשומה מכרעת של השמאי ניקי פרימו מיום 13/07/2014 לחלק מחלקה 93 בגוש 30611, בבית חנינא, למועד הקובע 20/03/2013, נקבע כי שווי מ"ר מבונה הינו 3,000 ₪.

בנוסף להחלטות השמאים המכריעים המפורטות לעיל, מציג שמאי המשיבה פירוט עסקאות מאתר מיסוי מקרקעין, ממנו עולים הנתונים הבאים, כדלקמן:

גו"ח	יום מכירה	מחיר מכירה	שטח במ"ר ברוטו	קומה	מס' קומות בבניין	מס' חדרים	מחיר למ"ר ברוטו
30610/2	24/07/2014	₪1,190,700	100	1	1	4	₪11,907
30614/5	07/09/2014	₪1,368,000	148	2	3	4	₪9,243
30607/139	16/09/2014	₪1,374,350	125	2	2	5	₪10,995
30614/5	27/11/2014	₪1,316,140	145	1	3	4	₪9,077
30610/61	20/12/2014	₪1,500,000	100	קרקע	2	5	₪15,000
סה"כ ממוצע למ"ר ברוטו בנוי							**₪11,244**

בהתאם לנתונים לעיל, חילץ שמאי המשיבה משווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע של 11,200 ₪, בניכוי רווח יזמי של 20% ובניכוי עלות בנייה של 4,500 ₪ למ"ר, שווי מ"ר מבונה של 4,800 ₪ למ"ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ניתוח עסקה:

שמאי המשיבה מציין כי עפ"י חוזה מכר שנערך ביום 01/06/2014, נמכרה קרקע ריקה בחלקה 30 בגוש 30549, בשכונת שועפט, בשטח של 2,934 מ"ר לבינוי של 100% עיקרי (120% באם תיבנה חניה תת קרקעית), בסך כולל של 11,000,000 ₪ לא כולל מע"מ (היטל השבחה חל על הקונים).

שמאי המשיבה מציג ניתוח לעסקה זו, כדלקמן:

תמורה (כולל מע"מ):	12,980,000 ₪.
היטל השבחה (אומדן):	400,000 ₪.
סה"כ תשלומים:	13,400,000 ₪.
שטח מגרש:	2,934 מ"ר.
זכויות בניה:	120%.
סה"כ זכויות בניה:	3,520 מ"ר.
שימוש טוב ויעיל:	קומת קרקע מסחרית ויתר הקומות מגורים ומשרדים (בהתאם להוראות החוק).
זכויות בניה:	מסחר: 880 מ"ר (מקדם אקוו' 1.25), משרדים: 790 מ"ר (מקדם אקוו' 0.7) ומגורים 2,100 מ"ר (כולל 250 מ"ר ממ"דים). סה"כ שטח אקוו' של 3,753 מ"ר.
שווי למ"ר מבונה:	3,570 ₪ למ"ר (3,753 מ"ר אקוו' / 13,400,000 ₪).

לאור כל האמור לעיל, קבע שמאי המשיבה כי, בהתאמה למועד קובע ומיקומו של המגרש ביחס לנתוני ההשוואה, שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים לצפיפות של 50% הינו כ 3,500 ₪ ולצפיפות של 75% הינו כ 3,000 ₪.

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>

מצב חדש:	1,912,500 ₪	= 3,000 ₪ X 75% X 850 מ"ר קרקע נטו
מצב קודם:	<u>(595,000) ₪</u>	= 3,500 ש"ח X 0.4 X 50% X 850 מ"ר קרקע
סה"כ השבחה:	1,317,500 ₪	
סה"כ היטל השבחה (50%):	658,750 ₪.	
היטל השבחה למימוש חלקי (96.5%[3]):	635,694 ₪.	

[3] בהתאם לאחוז השטח העיקרי המבוקש בהיתר ביחס לשטח העיקרי המקסימאלי שהוקנה בתכנית (637.5 מ"ר מאושר / 614.91 מ"ר מבוקש).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

חישוב פטור מותנה למדרגה (השלמה לזמינות ממקדם 0.4 למקדם 1):

שווי הפטור המותנה: 122,692.5 ₪ = 2 / (0.6[4] X 3,500 ₪ X 116.85 מ"ר[5])

סה"כ היטל השבחה כפוף לעמידה בפטור: 513,001.5 ₪ = 122,692.5 ₪ - 635,694 ₪.

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

בהתייחס לערכי השווי שנקבעו בשומת המבקש, מפנה שמאי המשיבה לניתוח השווי המפורט לעיל ומציין כי במגזר הערבי בירושלים החוזים והדיווחים לשלטונות המס לוקים בחסר ואינם מהווים בסיס ראייתי אמין לשווי המקרקעין (שמאי המשיבה סבור כי מסיבה זו גם שמאי המבקש מסתמך על החלטות שמאים מכריעים). שמאי המשיבה מציין כי גם בשיטה זו חוזרים חלילה לדיווחי העסקאות הואיל והשומות המכריעות מסתמכות בעצמן על הדיווחים לשלטונות (המדווחים לטענתו בחסר כאמור).

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה לפרוטוקול השמאית המכריעה לבנה אשד בתיק תביעת פיצויים לפי סעיף 197 שבה טען עו"ד נסים גרה מטעם התובעים "כי יש להדגיש כי דיווחי העסקאות לא מדויקים ויש להוסיף להם 50%". כמו כן בהתאם להכרעות שמאים מכריעים (דורית פריאל ונורית ג'רבי) יש תוספת לשווי בעסקאות המדווחות.

בהתייחס למקדם בגין שטח עיקרי מתחת למפלס הקרקע (שהובא בחשבון לפי 0.95 עבור 179 מ"ר בשומת המבקש), מפנה שמאי המשיבה לתכנית הבקשה וטוען כי קומת הכניסה מצויה במפלס 0.00 כאשר מתחתיה מוצע שטח למגורים בשתי קומות במפלסים 2.50 - ו 6.24 - הכוללים שלושה כיווני אוויר כך שאין לשטח המגורים שום מאפיין של קומה חפורה מתחת לקרקע.

בדיון שנערך בפני ציין שמאי המשיבה כי העובדות הן מוסכמות אך הפרשנות שונה. במידה ומקבלים החלטה שיש לבצע הפחתה, המשמעות היא שההשבחה חייבת לגדול שכן מביאים בחשבון מצב טופוגרפי קיים בשני מצבי התכנון. מרכיב אי הוודאות כאשר היה שטח פתוח בטופוגרפיה שכזו נדרש להיות גבוה בהרבה ומזכויות פוטנציאליות נמוכות יותר.

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון במצב הקודם את שהובא בחשבון למצב החדש בתכנית 3000ב' (שטח בניה צפוי של 50% משטח המגרש נטו ומקדם התאמה לנוף פתוח של 0.6). במצב החדש לתכנית שבנדון מביא בחשבון שמאי המבקש זכויות בניה של 75% (637.5 מ"ר, מתוכם 179 מ"ר מתחת למפלס הכניסה). הובא בחשבון מקדם 0.95 לשטח שמתחת למפלס הכניסה.

המועד הקובע לשומה 18/10/2014.

[4] 0.4 =0.6 (מקדם לשטח נוף פתוח בתכנית 3000ב') – 1 (מקדם זמינות לתכנית 7158ב').

[5] שטח עיקרי לדירה הגדולה ביותר בפלס 6.24 + ע"ג תכנית הבקשה להיתר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ערכי שווי

שמאי המבקש קובע שווי למ"ר מבונה של 2,700 ₪ בצפיפות של 50% ושווי מ"ר מבונה של 2,400 ₪ בצפיפות של 75% על בסיס שומות מכריעות שנערכו למועד הקובע לתכנית 7158ב' (ומועדים סמוכים) כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך השומה	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה	צפיפות בנייה	תכנית משביחה
נאוה סירקיס	12/05/2013	30611	50	₪1,850	75%	הקלה (02/2012)
נאוה סירקיס	10/06/2013	30610	218	₪2,000	75%	הקלה (03/2012)
משה נדם	05/01/2016	30610	195	₪2,100	75%	7828א'
משה נדם	01/05/2016	30607	146	₪2,100	75%	7828א'
דנה שיחור	17/03/2019	30615	111	₪2,250	50%	7158ב'
				₪2,100	75%	
נאוה סירקיס	06/09/2017	30615	112	₪2,250	75%	7158ב'
בועז קוט	03/05/2022	30615	110	₪3,000	50%	7158ב'
				₪2,500	75%	
נורית ג'רבי	24/10/2018	30615	85	₪2,800	50%	7158ב'
				₪2,500	75%	
בועז קוט	27/09/2017	30615	66	₪2,550	75%	7158ב'
שאול אושרת	14/01/2015	30611	83	₪2,650	75%	הקלה (04/2014)
גד נתן	02/04/2017	30615	89	₪2,500	75%	7158ב'

עיקרי תחשיב שומת המבקש

שטח מגרש נטו: 850 מ"ר.

מקדם נוף פתוח מצב קודם: 0.6.

מקדם לשטחים מתחת למפלס הכניסה: 0.95.

שווי מצב חדש = 2,400 ₪ * (0.95 * 179 מ"ר + 458.5) 1,508,520 ₪.

שווי מצב קודם = 2,700 ₪ * 850 מ"ר * 50% * 0.6 688,500 ₪.

השבחה מלאה לתכנית: 820,020 ₪.

היטל השבחה מלא: 410,010 ₪.

מימוש חלקי (96.45%): 395,455 ₪.

מרכיב הפטור: 2 / (117 מ"ר * 2,700 ₪ * 0.4) 63,180 ₪.

היטל השבחה בניכוי הפטור: 332,275 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני מציין שמאי המבקש כי מהתכנית המצורפת לבקשה להיתר עולה כי הקומה התחתונה אומנם, לכאורה, כוללת 3 כיווני אוויר, אך בפועל לא מדובר בתמונה המלאה. מצידה הדרומי והצפוני של הקומה במפלס גבוה יותר, מתוכננת בניה בחלקות הסמוכות אשר תגרום ל"סגירה" של שתי הקומות הראשונות בנכס הנדון (תגרום להצללת יתר, פגיעה בפרטיות וכו'). לא מדובר בבניה סטנדרטית בשכונה, לא בקומות העליונות ובוודאי שלא בקומות שמתחת למפלס הכניסה בנכס.

שמאי המבקש מסכם וקובע כי יש להתייחס לכלל חלקת המקור במצב הקודם שבה היו אפשרויות בניה טובות יותר וסבור כי במצב החדש המגרש שבנדון אינו ממוקם ומתוכנן בצורה מיטבית ביחס לחלקת המקור.

לעניין השוליות טוען שמאי המבקש כי ההפרשים בשווי בין צפיפות של 50% ל 75% נובעים מהשיטה לחישוב השווי. מדובר בשווי מגולם מרפסות, חצר ושטחי שירות, כאשר בצפיפות שונה סבור שמאי המבקש כי יש אלמנטים משותפים (מבחינה יחסית) כגון: מרפסות ושטחי שירות ואלמנטים שונים כגון שטח החצר.

לעניין השווי המבונה מפנה שמאי המבקש לשווים המפורטים בשומתו וטוען כי בשומת המשיבה יש הפניה לשומות שאינן רלוונטיות. שמאי המבקש מפנה לדוגמא לשומתו של השמאי המכריע גד נתן. במועד אישור התכנית לא הייתה מערכת דרכים ולא היה ניתן להכניס כלים כבדים לעבודה. הצפי באותו מועד היה לכמה שנים עד שלבסוף הנ"ל נסלל בשנת 2019. לא ניתן להשוות למקומות שהגישה אליהן זמינה.

שמאי המבקש מציין כי שמאים מכריעים רבים שינו את דעתם והורידו את השווי במהלך השנים, ונכון להיום, הצד הזהיר בשומת המשיבה הינו על הצד הגבוה. יש עסקאות לנכסים בנויים הכוללים חצר (עסקאות הקרקע), השווים הגבוהים למעשה מגלמים שווי חצר לדירה מאוכלסת.

שמאי המבקש מציין כי החוזה שמציג שמאי המשיבה, הינה לקרקע בשכונת שועפאט והמאפיינים מאוד שונים שכן מדובר בחלקה בדרך גישה ראשית לעומת המקרקעין שבנדון להם אפילו אין גישה לרחוב צדדי. שמאי המבקש מוסיף וטוען כי בעסקה הנ"ל גולם פוטנציאל לתוספת זכויות בניה שאושרו מאוחר יותר במסגרת תכנית 279836, שמאי המבקש טוען כי במידה ומביאים עסקה זו בחשבון, יש לנטרל את הפוטנציאל המבוסס על מדניות ותכניות אחרות שאושרו בסביבת אותה חלקה.

שמאי המבקש טוען כי בעסקה זו אותה ניתח שמאי המשיבה, זכויות של 120% הוגדלו ל 320% בסבב הראשון (לאחר העסקה) ובסבב השני הזכויות גדלו ל 720%, מי שמכר את הקרקע התייעץ וידע את מחיר הקרקע כולל הפוטנציאל, ולכן הטלת תשלום ההשבחה על הרוכש אינה מעידה על אי הפוטנציאל (כפוף לדחייה, להיטל השבחה עתידי ולסיכון).

שמאי המבקש טוען כי השמאים המכריעים מתקשים לנתח את השוק באזור הזה, יש להסתמך על עובדות ולא על אמירות שאינן מבוססות. צריך להיות מספיק מיומן לזהות את העסקאות הרלוונטיות לקביעת שווי שוק.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש טוען כי נושא היזמות אינו שונה במגזר הערבי מהמגזר הכללי, הצפי לרווח הוא אוניברסלי ואין משמעות למגזר כזה או אחר בעניין זה. לגבי העסקאות בדירות ישנות מציין שמאי המבקש כי בחלק מהנכסים מדובר בדירות שנמכרו על הנייר עוד טרם בנייתן.

8.4 <u>תכנית 101-0762708</u>

הצדדים אינם חלוקים על כך שבבקשה להיתר שבנדון לא ממומשות זכויות המוקנות מתכנית 101-0762708. מבדיקת תכנית הבקשה להיתר עולה כי השטחים המבוקשים הינם במסגרת זכויות הבנייה האפשריות לפי תכנית 7158ב', בתוספת הקלות שאושרו במועד קובע קודם לתכנית זו. בהתאם לכך, אני מסכים עם הצדדים כי לא מנוצלות זכויות הנובעות מהתכנית שבנדון ומשכך אין חיוב בהיטל השבחה בגינה בשל אי מימוש.

8.5 <u>הקלות</u>

<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון השבחה להקלות שאושרו, כדלקמן:

<u>הקלה בקו בניין צפוני בשיעור של 120 ס"מ ללא פתחים בקומת מרתף</u>

שמאי המשיבה מציין כי הואיל וההקלה מאפשרת בניית שטחי שירות בקומת המרתף, ההקלה הינה זניחה ואינה משביחה.

<u>הקלה בגובה 15.12 מ' במקום 12.5 מ'</u>

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לתכנית חתכים ע"ג תכנית הבקשה המעודכנת מיום 13/03/2022 לפיה ערך את שומתו, גובה המבנה הינו 12.00 + ולפיכך הקלה זו מתייתרת.

<u>הקלה במס' יח"ד: 6 יח"ד במקום 5 יח"ד</u>

שמאי המשיבה מציין כי ההקלה לתוספת יח"ד אחת גורמת להקטנת שוליות ל 6 יח"ד בשטח ממוצע של כ 102.485 מ"ר (6 יח"ד / 614.91 מ"ר עיקרי מבוקש) לעומת 5 יח"ד (כמותר עפ"י תכנית 7158 ב') בשטח ממוצע של כ 122.98 מ"ר (5 יח"ד / 614.91 מ"ר עיקרי מבוקש), כלומר ביטול שוליות עבור 20.495 מ"ר מבונה עיקרי ליח"ד.

המועד הקובע לשומה 26/01/2022.

<u>מקדמים</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם לביטול שוליות של 0.2, בהתאם לשומות המכריעות להלן:

- בשומה מכרעת של מר מוטי דיאמנט מיום 02/04/2012 , לחלק מחלקה 98 בגוש 30611, שכונת בית חנינא, נקבע מקדם ביטול שוליות של 0.2.
- בשומה מכרעת של מר מנחם מלוכנא מיום 02/01/2012, למגרש 47, חלקה 47 בגוש 30611, שכונת בית חנינא, נקבע מקדם ביטול שוליות של 0.2.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

ערכי שווי

שמאי המשיבה מסתמך בשומתו על ערכי הקרקע שנקבעו בשומות המכריעות, כדלקמן:

- שומה מכרעת של מר בועז קוט מיום 03/05/2022 למגרש 1 בתכנית 711077 חלקה 110 בגוש 30615 בשכונת בית חנינא למועד קובע 23/09/2020, בה נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה בצפיפות של 75% הינו 3,500 ₪ ובצפיפות של 210% הינו 4,000 ₪ למ״ר ללא מע״מ.
- שומה מכרעת של מר אלדד חימי מיום 18/04/2021 לחלק מחלקה 181 בגוש 30611 בשכונת בית חנינא למועד קובע 26/10/2018, בה נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה הינו 3,650 ₪ ללא מע״מ, מגלם שווי מ״ר מבונה של כ 4,270 ₪ למ״ר כולל מע״מ.
- שומה מכרעת של גב׳ נורית ג׳רבי מיום 08/11/2020 לחלק מחלקה 83 בגוש 30611 בשכונת בית חנינא למועד קובע 13/03/2019 (מועד אישור ההקלות), בה נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה הינו 3,450 ₪ ללא מע״מ, מגלם שווי מ״ר מבונה של כ 4,000 ₪ למ״ר כולל מע״מ.
- שומה מכרעת של מר בועז קוט מיום 27/07/2020 לחלקה 251 בגוש 30610 בשכונת בית חנינא למועד קובע 27/02/2019 (מועד אישור ההקלות), בה נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי למגורים הינו 3,700 ₪.
- שומה מכרעת של גב׳ דנה שיחור מיום 07/10/2020 לחלק מחלקות 127 ו- 128 בגוש 30611 בשכונת בית חנינא למועד קובע 03/06/2019 (מועד אישור השימוש החורג), בה נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי למגורים הינו 4,000 ₪.
- שומה מכרעת של מר מרדכי דדון מיום 03/05/2020 לחלק מחלקה 90 בגוש 30614 בשכונת בית חנינא למועד קובע 26/06/2019 (מועד אישור ההקלות), בה נקבע כי שווי מ״ר קרקע מבונה הינו 3,500 ₪ ללא מע״מ, מגלם שווי מ״ר מבונה של כ 4,100 ₪ למ״ר כולל מע״מ.

לחיזוק הנתונים המוצגים לעיל, מציג שמאי המשיבה עסקאות נוספות שאותרו במערכת מס שבח לשנים 2016 ו-2019:

גו״ח	יום מכירה	מחיר מכירה	שטח במ״ר ברוטו	קומה	מס׳ חד׳	מחיר למ״ר ברוטו
30615/150	06/05/2019	₪880,000	70	1/1	2	₪12,571
30610/135	05/01/2016	₪1,453,360	122	2/4	4	₪11,913
סה״כ ממוצע למ״ר ברוטו בנוי						**₪12,242**

שמאי המשיבה קובע כי בהתאם לנתונים הנ״ל שווי מ״ר בנוי ברוטו ממוצע הינו כ- 12,200 ₪. בניכוי רווח יזמי של 20% ובניכוי עלות בנייה של 5,000 ₪ למ״ר, שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי למגורים הינו כ- 5,200 ₪.

לאור האמור לעיל ובהתאמה למועד קובע ומיקומה של החלקה ביחס לנכסים נשואי ההשוואה, קבע שמאי המשיבה שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי למגורים בגובה של 5,000 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיב שומת המשיבה

מהות	זכויות במ"ר	מס' יח"ד	ממוצע ליח"ד
מצב קודם	614.91	5	122.98
מצב חדש	614.91	6	102.485
שטח שולי ליח"ד במ"ר			20.495
מס' יח"ד מצב קודם			5
סה"כ שטח שולי שהפך לעיקרי במ"ר			102.475
מקדם השבחה			0.2
סה"כ תוספת שטח במ"ר אקוו'			20.495
שווי למ"ר מבונה			₪5,000
סה"כ השבחה			**₪102,475**

עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש

בדיון שנערך בפני ציין שמאי המבקש כי לא מדובר על תוספת שטח אלא על תוספת יח"ד. המשמעות היא הקטנת שטח ליח"ד, היחיד שנתן ביטוי לשטח החצר היה השמאי המכריע משה נדם, אך הנ"ל היה רלוונטי לבינוי של 50% ולא ל 75% ולכן מדובר בדיון תאורטי ביחס למקרה שבפנינו.

המצב הוא ששטח יח"ד ממוצעת הינו 123 מ"ר שהופך לשטח של 102 מ"ר. האינדיקציה הכי טובה לחישוב שוליות יכולה להיגזר מכמות הבקשות להיתר בהן מבוקשות הקלות מסוג זה. יכול להיות שבעבר הייתה העדפה לשטחים גדולים. שמאי המשיבה סבור כי נכון להיום יש ביקוש גבוה להקלות לציפוף בשל שינוי באופי האוכלוסייה (משפחות קטנות יותר). התכניות שאושרו בעבר אינן מתאימות למועד הקובע ומקדם 0.2 הוא מקדם זהיר.

עוד טוען שמאי המשיבה כי ערך השווי הבסיסי שניתן הוא נמוך יותר ולכן לא נדרשת הפחתה נוספת למעט מקדם השוליות (ולמעט ניכוי שטח הממ"ד הפטור).

לעניין נתוני השווי מפנה שמאי המשיבה לאמור בשומתו וקובע כי ניתן לראות כי יש עסקאות למועד הקובע שמדובר בהם בדירות ישנות ובשטחים ברוטו, בדגש על כך שמדובר על שטח עיקרי.

שמאי המשיבה מציין כי השווי שהובא בחשבון 11,200 ₪ כאשר יש עסקאות לפי 12,000 ש"ח ולפי 15,000 ₪ מעלים את השאלה האם במצב הזה נדרש להביא הפחתה של יזמות מלאה. שמאי המשיבה סבור כי לפי הדיווחים לא ניתן לחלץ בשיעור הדומה לבניה חדשה.

שמאי המשיבה מציין כי שווי לפי 4,800 ₪ מ"ר מבונה שנקבע לאחר סקירה הינו לאחר הפחתות נוספות מעבר לשווים שהציג.

שמאי המשיבה מציין כי היו שמאים מכריעים שהעלו את השווי למ"ר מבונה והוסיפו מקדם דיווח. עו"ד שייצג בפני לבנה אשד הוא עו"ד מוכר באזור וגם יזם ולכן יש להתייחס לדבריו, שמאי המשיבה מציין כי מניסינו מדובר במטרייה נהוגה, אך הוא אינו הביא זאת בחשבון.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון השבחה להקלות שאושרו, כדלקמן:

<u>הקלה במס' יח"ד</u>

שמאי המבקש מציין כי חישב את זכויות הבנייה האקוו' המבוקשות בהיתר בשני מצבי התכנון לפי שטח יח"ד ממוצע. בהתאם לחישוב זה, שטח יח"ד ממוצע לפני ההקלות הינו 127.5 מ"ר ושטח יח"ד ממוצע לאחר ההקלות הינו 106.25 מ"ר.

המקדמים האקוו' נקבעו כדלקמן: מקדם 0.8 לשטח דירה שמעל 150 מ"ר, מקדם 0.85 לשטח דירה שבין 135-150 מ"ר, מקדם של 0.9 לשטח דירה שבין 100-135 מ"ר ומקדם 1 לשטח דירה עד 100 מ"ר. לעניין המקדמים הנ"ל מפנה שמאי המבקש לשומות מכריעות של נאוה סירקיס בגו"ח 30611/77 ו 30518/75 ולשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 30612/145.

<u>הקלה גובה הבניין</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון כי אין כל השבחה בגין ההקלה שבנדון היות ומדובר בשטח לתוספת בניה עתידית בהתאם להוראות תכנית 762708 שאושרה בחודש 01/2022 (מיד לאחר הפקת היתר הבניה בקשה שבנדון). בנוסף, התוספת של הגובה שנתבקשה מהווה חלק מפחת תכנוני הנוצר כתוצאה מצורת המגרש וטופוגרפית המגרש אשר מגולם בשווי ובגינו לא הובאה הפחתה במצבים קודמים.

המועד הקובע לשומה 26/01/2022.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש קובע שווי למ"ר מבונה של 3,900 ₪ בצפיפות של 75% על בסיס שומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך השומה	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה	צפיפות בנייה	תכנית משביחה	מועד קובע
רינת וייס רביב	21/06/2022	30607	24	₪3,500	75%	5860647	10/2019
				₪3,200	131%		
יעל הרון	15/05/2022	30607	131	₪3,700	75%	786814	05/2020
				₪3,145	137%		
בועז קוט	03/05/2022	30615	110	₪4,000	75%	711077	09/2020
				₪3,500	213%		
רמה מאור	21/06/2022	30605	11	₪2,800	210%	667592	02/2020

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי תחשיב שומת המבקש</u>

<u>השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד</u>:

שטח אקוו' במצב החדש = 6 יח"ד * 106.25 מ"ר — 637.5 מ"ר אקוו'

שטח אקוו' במצב הקודם = 5 יח"ד [0.9 * 7.5 מ"ר + 120 מ"ר] — 633.7 מ"ר אקוו'

השבחה כתוצאה מתוספת יח"ד= 3,900 ₪ * (633.7 מ"ר אקוו' – 637.5 מ"ר אקוו') 14,820 ₪.

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני ציין שמאי המבקש בנושא השוליות כי ההפרשים בשווי בין צפיפות של 50% ל 75% נובעים מהשיטה לחישוב השווי. מדובר בשווי מגולם מרפסות, חצר ושטחי שירות, כאשר בצפיפות שונה סבור שמאי המבקש כי יש אלמנטים משותפים (מבחינה יחסית) כגון: מרפסות ושטחי שירות ואלמנטים שונים כגון שטח החצר.

שמאי המבקש סבור כי במידה ושטח החצר המגולם בשווי למ"ר מבונה, תרומתו מתחלקת בצורה שאינה שווה כאשר הצפיפות עולה. שמאי המבקש מציין כי אין משמעות לכמות יח"ד בבניין שכן מדובר בבניה רוויה באזורים עירוניים וכי שווי אקוו' של חצר יכול ויקבע על כ 0.25 משווי מ"ר עיקרי).

שמאי המבקש ציין כי יש שמאים מכריעים לדוגמת משה נדם ויעל הרון שכאשר הם מביאים בחשבון שווי לצפיפות של 50% הם מביאים בחשבון את תרומת שווי החצר בנפרד ולא מביאים את אותה תרומה לצפיפות של 75%.

שמאי המבקש מבהיר כי הממ"ד פטור בכל מקרה. עלות בניה של ממ"ד גבוה יותר המתקזזת משווי למ"ר מבונה.

שמאי המבקש מסכם וקובע כי במידה והקלה משביחה בגלל ביטול שוליות הנ"ל מהווה אינדיקציה לכך שהייתה קיימת שוליות במצב הקודם.

בעניין ערכי השווי, ציין שמאי המבקש כי יש עסקאות לנכסים בנויים משנת 2020 שניתן להסתמך עליהן. צריך בשיטת החילוץ להביא בחשבון את כל העלות לפי התקינה (לרבות שטחים משותפים, אגרות וכו'). צריך להביא בחשבון עליות ניהול, רווח יזמי, מימון וכו'.

בהתייחס לפרוטוקול שנערך מול השמאית המכריעה לבנה אשד בה נטען כי העסקאות מדווחות בחסר, מדובר בעו"ד שאמר אמירה בשנת 2011 וניתן לה משקל כבד ע"י המשיבה, למרות כל העסקאות שנערכות באזור. שמאי המבקש סבור כי אין להסתמך על אמירה זו בקביעת השווי.

לעניין טענת שמאי המשיבה כי המבנה המשפחתי השתנה, מציין שמאי המבקש כי הנושא אינו מוכר לו וכי להערכתו אין שינוי בטעמים בסביבה, הצפיפות גדלה בפועל ולכן נדרשים פתרונות שנועדו לכסות את הפער התכנוני הנ"ל. האמירה מבחינה דמוגרפית אינה נכונה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9. הכרעה

9.1 תכנית 3000ב'

שמאי הצדדים אינם חלוקים בניהם על הקביעה כי תכנית 3000ב' מהווה תכנית פוגעת לנכס שבנדון. שמאי הצדדים מציגים תחשיבים בהם השווי במצב הקודם לתכנית זו גבוה מהשווי החדש. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים אני מקבל את הסכמתם ובהחלטה זו אביא בחשבון כי לא קיימת השבחה לנכס שבנדון מאישור תכנית 3000ב'.

9.2 תכנית 7158ב'

כללי

כאמור לעיל, תכנית 7158ב' מהווה תכנית הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית במתחם מס' 5 שנקבע בתכנית במ/3457א'. שמאי הצדדים קובעים את ההשבחה בהתחשב בהפרש שווי בין קרקע במצב חדש בייעוד אזור מגורים 1 מיוחד עם זכויות בנייה של 75% (זמין לבנייה), לבין שווי במצב קודם המהווה קרקע בייעוד שטח נוף פתוח (שאינו זמין לבנייה, כאשר הבסיס לחישוב הינו זכויות בנייה של 50% לפי אזור מגורים עד 2 קומות בתכנית 3000ב').

המחלוקות העיקריות בין הצדדים הינן לגבי המקדם לנוף פתוח במצב הקודם, השימוש במקדם הפחתה לשטח מבונה מתחת למפלס 0.00 ועל ערכי השווי למ"ר מבונה בשני מצבי התכנון.

מקדם הפחתה ליעוד נוף פתוח במצב הקודם (תכנית 3000ב')

שמאי הצדדים חלוקים על המקדם השווי ליעוד נוף פתוח אותו יש להביא בחשבון במצב הקודם. שמאי המשיבה קובע מקדם זה בשיעור של 0.4 בהתחשב בשומות מכריעות ואילו שמאי המבקש קובע מקדם זה בשיעור של 0.6, בהתחשב בשומות מכריעות אחרות.

לאחר שבחנתי את השומות המכריעות אליהן הפנו הצדדים, אני סבור כי יש לקבל את עמדתו של שמאי המשיבה. מהותה של תכנית 3000ב', המהווה את המצב התכנוני הקודם, הינו יצירת מסגרת תכנון כללית לצורך קידום תכנוני לשכונה, אך אינה מפורטת דייה בכדי שיהיה ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ברוב המקרים.

בהחלטה שהתקבלה בערר עריפה סיכמה ועדת הערר את הסוגייה, כדלקמן: *"אנו סבורים כי תכנית 3000ב' מגלמת השבחה נוספת כלפי קונה סביר במועד הקובע וזאת בהיותה יוצרת תשתית ראויה יותר להמשך פיתוח וזאת הן במישור פיזי והן במישור הסטטוטורי"* (הדגשה לא במקור).

מהאמור לעיל עולה כי את מקדם הפיתוח יש לבחון בהתייחס לאפשרויות המשך הפיתוח העתידי של הקרקע, ערב אישור התכנית המשביחה.

בניגוד למרבית החלקות הנכללות בתחומה של תכנית 7158ב', החלקה שבנדון גובלת בקו הכחול של התכנית המפורטת במ/3457א' אך אינה נכללת בה. בהתאם לכך, המקדם אותו יש לקבוע במצב הקודם נדרש שיבטא את ההשבחה התכנונית ה"עודפת" שנוצרה לחלקה באישור התכנית בהתחשב גם ביחס לחלקות שכן נכללו במסגרת תכנית במ/3457א'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתחשב בעובדה שערב אישור התכנית שבנדון, החלקה גבלה במתחם לפיתוח, אך לא נכללה בו, נצרו למעשה תנאי שוק חופשי הכוללים ציפייה לדחייה ממושכת עד להסדרתה לקרקע זמינה לבניה (כחלק ממתחם אחר לדוגמא), מה שמצריך שימוש במקדם שיבטא את המצב התכנוני האמור.

בהתחשב בכל האמור לעיל, על הצד הזהיר, אני סבור שמקדם 0.4 מבטא בצורה טובה את הציפיה לפיתוח הקרקע ביעוד שבנדון ובהתחשב במצב התכנוני הקיים בסביבה, ערב אישור התכנית.

<u>במקדם הפחתה לשטח מבונה מתחת למפלס 0.00</u>

כאמור לעיל, במצב החדש לתכנית שבנדון, מביא בחשבון שמאי המבקש זכויות בניה של 75%, מתוכם 179 מ״ר מתחת למפלס הכניסה במקדם 0.95. בתגובה לכך שמאי המשיבה מפנה לתכנית הבקשה וטוען כי קומת הכניסה מצויה במפלס 0.00 כאשר מתחתיה מוצע שטח למגורים בשתי קומות במפלסים 2.50 - ו 6.24 - הכוללים שלושה כיווני אוויר, כך שאין לשטח המגורים שום מאפיין של קומה חפורה מתחת לקרקע.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה. מעיון במסמכי התכנית עולה כי החלקה שבנדון מתוכננת בצורה דומה לחלקות שמסביבה. בהתחשב בטופוגרפיה הכללית באזור הנכס שבנדון, העובדה שמתוכננת בניה בחלקות הסמוכות (אשר לטענת שמאי המבקש תגרום ל״סגירה״ של שתי הקומות הראשונות בנכס הנדון בהתחשב באלמנטים של הצללת יתר, פגיעה בפרטיות וכו׳), אינה משנה את העובדה כי קיים רווח מספיק בין המבנים וכי קיימת חזית פתוחה חלקית לכיוון מערב.

לאור הנתונים הפיזיים של החלקה והמגרש שבנדון ביחס לאזור, ובהתחשב בכך שקיימים יתרונות וחסרונות ביחס לכלל המגרשים המתוכננים, אני סבור כי לא נדרש לבצע הפחתה של השווי בקומות המוגדרות מתחת למפלס הכניסה, שכן הנ״ל מגולם בשווי שנקבע.

<u>ערכי שווי</u>

הצדדים חלוקים לגבי השווי למ״ר מבונה. שמאי המשיבה סבור כי שווי מ״ר קרקע מבונה בסיסי למגורים לצפיפות של 50% הינו כ 3,500 ₪ ולצפיפות של 75% הינו כ 3,000 ₪, מנגד שמאי המבקש סבור כי שווי מ״ר מבונה בצפיפות של 50% הינו 2,700 ₪ ושווי מ״ר מבונה בצפיפות של 75% היו 2,400 ₪.

לאחר שבחנתי את נתוני השווי אליהם הפנו הצדדים, אני סבור כי יש לאמץ את ערכי השווי שקבע שמאי המבקש. בכדי לבסס שווים אלו ערכתי בחינה של מגרשים דומים לבניה שנמכרו בסמוך לנכס שבנדון ולמועד הקובע, בהתאם לנתוני רשות המיסים. מבחינת דיווחים אלו עולה כי השווי ששולם בעסקה אינו זהה לשווי שהוערך ע״י רשות המיסים.

במידה ומנתחים את ערכי הקרקע בהתחשב בשווי המוערך על ידי הרשות, עדיין מתקבל שווי נמוך בהרבה מערכי השווי שהובאו בחשבון בשומות מכריעות רבות. אני סבור כי גם אם עסקאות אלו דווחו בחסר, עדיין קיים פער משמעותי ביחס לקביעות השווי של שמאי המשיבה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן ניתוח העסקאות:

תאריך	15/06/2014	19/04/2015
חלקה	*89	119
מצב תכנית במועד העסקה	טרום אישור	מאושרת
תכנית	7158ב'	7159ב'
מס' מגרש	89ב'	115
תמורה בעסקה	₪1,000,000	₪1,650,000
שטח מגרש במ"ר	2,078	1,276
אחוז השטח הנמכר	57%	100%
תמורה מוערכת ביחס לחלקה	₪1,754,386	₪1,650,000
שטח מבונה עיקרי (75%)	1,559	957
שווי למ"ר מבונה	**₪1,126**	**₪1,724**

*לחלקה זו נערכה שומה מכרעת ע"י השמאי המכריע גד נתן, ביום 02/04/2017 בה נקבע שווי למ"ר מבונה של 2,500 ₪ למועד הקובע לתכנית (בשני מצבי התכנון)

בהתחשב בשומות המכריעות אליהן הפנו הצדדים, ולאור האמור לעיל, בהחלטה זו אביא בחשבון את ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המבקש.

<u>חישוב פטור מותנה ל 140 מ"ר וחלקיות המימוש</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביניהם על גישת חישוב חלקיות המימוש (שטח מבוקש כאחוז מהזכויות העיקריות המלאות) ולגבי גישת חישוב הפטור המותנה עד ל 140 מ"ר (ניכוי חלק ההשבחה בגין הדירה הגדולה בפרויקט בשטח של כ 117 מ"ר).

אני מקבל את עמדת הצדדים בנושא חישוב חלקיות המימוש וקובע את תחשיב הפטור כאחוז מההשבחה החייבת שיקבע לפי שטח יח"ד הגדולה לסה"כ השטח העיקרי המבוקש.

<u>תחשיב ההכרעה</u>

מצב	שטח החלקה	אחוזי בניה	מקדם יעוד	שווי למ"ר	סה"כ
חדש	840	0.75	1	₪2,400	₪1,512,000
קודם	840	0.5	0.4	₪2,700	₪453,600
השבחה מלאה					**₪1,058,400**
היטל השבחה מלא					₪529,200
היטל השבחה חלקי (630 מ"ר / 614.91 מ"ר)				**97.60%**	**₪516,524**
ניכוי פטור ליח"ד עד 140 מ"ר כאחוז מהיטל במימוש (614.91 מ"ר / 117 מ"ר)				19.0%	-₪98,280
היטל השבחה במימוש המבוקש כולל פטור					**₪418,244**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.3 <u>הקלות</u>

<u>הקלה במס' יח"ד</u>

ההקלה שבנדון מאפשרת בניה של 6 יח"ד (בשטח ממוצע של 115 מ"ר ליח"ד) במקום 5 יח"ד (בשטח של כ 135 מ"ר ליח"ד) במגרש נשוא השומה.

בהתחשב בכך שאזור הנכס ממוקם בפאתי עיר, בצרכי האוכלוסייה באזור, ובכך שבמצב החדש מתקבלות יח"ד בשטח דירתי ממוצע של 115 מ"ר, אני סבור שהשווי למ"ר מבונה הבסיסי מגלם את העובדה שיח"ד הינן גדלות באופן יחסי. בהתאם לכך אני סבור כי קביעת מקדם תוספת שווי לשוליות של 15% הינו סביר.

<u>ערכי שווי</u>

מעיון בנתוני מס שבח מאזור הנכס שבנדון, ומעיון בתיקי הבניין ותצלומי אוויר לפרויקטים נשוא העסקאות המדווחות, אני סבור כי לא ניתן לקבוע בצורה מדויקת שווי למ"ר בנוי לאור שונות קיימת בין הנתונים (רמת גמר, מועד קבלת הדירה, עסקאות בין קרובים וכו'). בנוסף על כך, להערכתי, לא ניתן להגיע לנתוני שווי מ"ר מבונה מספיק מהימנים בגישת החילוץ, בעיקר עם מסתמכים על מחירונים שונים (כגון מחירון "דקל") שמביאים בחשבון נתוני עלויות בניה ממוצעות מהמגזר הכללי (הכוללים נתונים ממרכזי ערים צפופות, מגזרים שונים, רמות גמר שונות בצורה מהותית מהמקובל באזור הנכס שבנדון, וכו').

בהתאם לאמור לעיל, את השווי למ"ר מבונה אקבע על בסיס הקביעות והנתונים שפורטו בשומות המכריעות שהוצגו על ידי הצדדים. אני סבור כי בהתחשב במיקום הנכס בשכונה, ביחס לנכסים נשוא השומות, ניתן לקבוע את השווי למ"ר מבונה למועד הקובע בגבולות 4,400 ₪ למ"ר, בצפיפות של 75%.

<u>תחשיב ההכרעה</u>

מצב	שטח עיקרי	מס' יח"ד	שטח יח"ד ממוצע
חדש	614.9	6	102.485
קודם	614.9	5	122.982
שטח לחישוב שוליות ליח"ד			**20.50**
סה"כ שטח לחישוב שוליות (5 יח"ד)			102.485
מקדם ביטול השוליות			0.15
סה"כ שטח אקוו' לחישוב השבחה בגין ביטול שוליות			**15.4**
שווי למ"ר מבונה			₪4,400
השבחה מלאה בגין אישור הקלות			**₪67,640**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה	היטל השבחה חלקי	היטל השבחה חלקי בהתחשב בפטור 140 מ"ר (מותנה)
3000ב'	02/08/1991	אין השבחה			
7158ב'	18/10/2014	₪1,058,400	₪529,200	₪516,524	₪418,244
הקלות	26/01/2022	₪67,640	₪33,820	-	-
101-0762708	12/02/2022	אין מימוש			

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com