שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

28/06/2012
ח' תמוז, תשע"ב
מספרנו: 23.1447.06.12
מס' מינוי: 14641

לכבוד: **ג'אנט משעל**
באמצעות מר מחמד קיימרי
שמאי המבקשת
שמואל הנגיד 13, ירושלים
בדוא"ל: mkaimari@gmail.com

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
באמצעות מר אנזנברג דוד
שמאי המשיבה
שד' סמאטס 10, תל אביב
בדוא"ל: ansen-da@zahav.net.il

פסיקת שמאי מכריע

גוש 30614 חלקה 189

בית חנינא – ירושלים

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשת מר מחמד קיימרי מיום 08.03.2012, בצרוף צילום המסמכים הבאים: לוח זכויות בגו"ח 30614/189, פנייתו מיום 27.09.2011 של עו"ד עמאד עווידה למחלקת היטל השבחה, מפת דרום ירושלים-נווה יעקב, קטע מפרוטוקולים של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים בשנים 1968-1973 בבקשות להיתרי בניה בגוש 9 חלקה 36, גוש 8 חלקה 36, גוש 15 חלקה 27, גוש 18 חלקה 47, גוש 10 חלקה 157, גוש 10 חלקה 18, גוש 5 חלקה 86, גוש 9 חלקה 110, גוש 7 חלקה 108 ומגרש באבו- טור, תדפיס פרטי בקשות להיתרים שמספרם: 1983/0155.00, 1983/0155.01, 1982/0603.00 שהופקו מאתר האינטרנט של הועדה המקומית ירושלים, החלטת ועדה מקומית מיום 24.1.82 לקביעת תנאים זמניים בגוש 607 חלקות 122-121, טבלת הקצאה ואיזון לתכנית 7607, אישור לרישום בפנקסי המקרקעין במס שבח בגו"ח 30607/133 ובגו"ח 30607/13, שומות ועדה בגו"ח 30615/279, 30605/106, 30611/105, שומות מכריעות טרם תיקון 84 בגו"ח 30615/110,115,119, 30610/279 ושומה מכרעת לאחר תיקון 84 בגו"ח 30607/14. ביום 09.05.2012 התקבל פרוטוקול הועדה המחוזית בדיון להפקדה של תכנית 3373.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר דוד אנזנברג מיום 04.11.2011 ותגובתו לשומה מטעם המבקשת מיום 20.04.2012.

1.3 ביום 08.05.2012 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 06.06.2012 התקיים סיור בנכס וסביבתו בנוכחות שמאי הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

3. פרטי הנכס

גוש - 30614,

ח"ח - 189,

שטח רשום - 5,834 מ"ר[1],

שטח הנכס - 194.47 מ"ר[2],

כתובת: - שכונת בית חנינא, ירושלים.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות המשביחות החלות בנכס:

תכנית	תאריך קובע
3000ב'	09.07.1991 [3]
במ/3457א'	18.04.1996 [3]

[1] בהתאם ללוח זכויות מיום 20.07.2010

[2] בהתאם לחלק היחסי בזכויות (28/840)

[3] בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), תש"ן–1990 תחילתה של התכנית לעניין היטל השבחה תהא עם הפרסום הראשון של ההודעה בעיתון. תאריך הפרסום מאתר הועדה המקומית

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1 <u>סביבת הנכס:</u>

הנכס הנדון ממוקם בשכונת בית חנינא שבצפון העיר ירושלים, ממזרח לדרך בית חנינא. הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ברמה גבוהה בגובה קומה אחת עד 5 קומות, בשטח פתוח ונוף רחוק לכיוון נבי סמואל ורמות. לנכס מובילה דרך כורכר, המהווה את המשכו של רח' אל ע'רבי הסלול בחלקו עם פיתוח מלא ובחלקו ללא פיתוח. בחזית הנכס הרחוב איננו סלול.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 189 מהווה חלקה אי רגולרית בשטח רשום של 5,834 מ"ר. על החלקה הריסות מבנה ישן ו- 2 מבני מגורים הממוקמים בחלקה הצפוני.

<u>מבנה מגורים 1</u>

המבנה מהווה בית מגורים חדש בן 3 קומות צמוד קרקע מחופה אבן וגג שטוח, המצוי בקצה הצפוני של החלקה. החצר מגודרת וכוללת פיתוח, גינון ופרגולות.

<u>מבנה מגורים 2</u>

המבנה ממוקם מדרום למבנה 1 ומהווה בית מגורים צמוד קרקע עם גג רעפים חלקי. חצר המבנה מגודרת בגדר אבן גבוהה ושער פלדה. החצר מרוצפת בחלקה וכוללת עצי פרי.

יתר החלקה מהווה שטח פתוח, הכולל בקצהו המזרחי מצוק אבן בגובה כ-6 מ' העולה מפני החלקה. בקצה הדרומי של החלקה, מצוק יורד בגובה של כ-2 מ', לכיוון המשך רחוב אל ע'רבי.

החלקוה גובלת:

מצפון - שטח פתוח הכולל מצוק אבן עם מערה,

ממזרח- שטח פתוח בגובה כ-6 מ' ממפלס הקרקע במבנים הקיימים בחלקה,

מדרום - מבני מגורים חדשים בני 4 קומות מחופים אבן ופיתוח מלא,

ממערב- מבני מגורים צמודי קרקע בני 1-5 קומות, בחלקם מבנים חדשים עם גג שטוח או גג רעפים. מפלס החצרות של מבנים אלו נמוך בכ-10 מ' ממפלס החצרות של המבנים הקיימים בנכס.

6. מצב תכנוני[4]

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הנן:

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
מצב קודם			
ללא תכנון ישראלי תקף			
מצב חדש			
תממ/1	תוקף	2308	31.03.1977
3000 ב'	תוקף	3904	18.07.1991
4213	תוקף	3990	02.04.1992
במ/3457 א'	תוקף	4400	19.04.1996
מק/5022/ א'	תוקף	4847	30.01.2000
5166	תוקף	5264	15.01.2004
5166 ב'	תוקף	6052	21.01.2010

להלן פירוט התכניות:

מצב קודם

6.1 בהתאם למידע הקיים בוועדה, לא ידוע על תכניות קודמות בנכס והוא **איננו נכלל בתחום החלטה 2189** לפיה נקבעו תנאים זמניים להיתרי בנייה בבית חנינא.

מצב חדש

6.2 תמ"מ 1

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס נכלל בתחום יישוב עירוני. זכויות הבנייה ביישוב עירוני יהיו לפי תכנית מפורטת.

6.3 3000 ב'

החלקה נכללת באזור בניה למגורים עד 3 קומות.

עפ"י הוראות התכנית לא יינתנו היתרי בניה, אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת בכפוף לתנאים הבאים:

א. הקניית זכויות בניה בתחום התכנית מותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור.

ב. אין בתחום בתשריט כדי לקבוע גבול היעודים המדוייק. יעודי המקרקעין המפורטים וגבולותיהם לרבות הפרשות לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות.

[4] בתחום הנכס חלות תכניות מתאר ארציות שלא פורטו

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

ג. על אף האמור לעיל, ינתנו 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 והמותחמים בתשריט בקו אדום מקוטע[5].

6.4 <u>4213</u>

התכנית מהווה תכנית מתאר[6] הקובעת כי שטח חדר המדרגות והלובי הקומתי בקומת הקרקע יובאו במניין שטחי הבנייה. בקומות העליונות, שטח הלובי הקומתי יובא במניין שטחי הבנייה למעט שטח המדרגות.

6.5 <u>במ/3457א'</u>

בהתאם לתשריט התכנית, החלק המערבי של החלקה כלול ביעוד דרך חדשה/הרחבת דרך. יתרת החלקה איננה כלולה בתכנית.

6.6 <u>תכנית מק/ 5022 א'</u>

תכנית זו מהווה תכנית שינוי לתכנית 5022, וקובעת תנאים להקמת מעלית חיצונית בצמוד לבנין קיים.

6.7 <u>תכנית 5166</u>

התכנית קובעת תקני חניה בירושלים. בהתאם לתשריט התכנית הקרקע שבנדון ממוקמת באזור לתקן חניה בינוני כמפורט להלן:

סוג יח"ד	אזור תקן בינוני
יח"ד עד 80 מ"ר	1 לכל יח"ד
יח"ד מעל 80 מ"ר	1.5 לכל יח"ד
בית עם יח"ד אחת או שתי יח"ד	2 לכל יח"ד

6.8 <u>תכנית 5166 ב</u>

התכנית מהווה שינוי לתכנית 5166 בענין תקני חניה באזור מגורים בירושלים. בהתאם לתשריט התכנית הקרקע שבנדון ממוקמת באזור לתקן חניה בינוני כמפורט להלן:

סוג יח"ד	אזור תקן בינוני
יח"ד עד 95 מ"ר	1 לכל יח"ד
יח"ד מעל 95 מ"ר	1.33 לכל יח"ד
בית עם יח"ד אחת או שתי יח"ד	2 לכל יח"ד

[5] הנכס איננו נכלל בתחום זה בו נקבעו זכויות בנייה של 50% למגורים
[6] שינוי לתכנית 62

7. המצב הקנייני:

7.1 בהתאם לעותק לוח זכויות מיום 20.07.2010, עולה כי חלקה 189 בגוש 30614 בשטח 5,834 מ"ר, רשומה על שם בעלים שונים בחלקים שונים.
על החלקה רשומה הערה בדבר הקדש והערות שונות לטובת ביהמ"ש השלום ירושלים.
בהתאם לעמ' 3 ללוח הזכויות, רשומים 28 חלקים מתוך 840 חלקים בבעלות ג'נט סאדי משעל.

7.2 ממכתבו של עו"ד עמאד עווידה מיום 27.09.2011 למח' היטל השבחה בעיריית ירושלים, עולה כי בגו"ח 30614/189, נמכרו 28 חלקים מתוך 840 חלקים המהווים כ – 194 מ"ר.

8. עמדות הצדדים:

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 חבותה של המבקשת בהיטל השבחה,

8.1.2 בגין תכנית מס' במ/3457א' לא חלה השבחה,

8.1.3 שיעור המימוש החלקי 28/840.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 השבחה בגין תכנית 3000 ב'

8.2.1.1 שמאי המבקשת

זכויות בניה

שמאי המבקשת טוען כי במצב קודם חלה תכנית קנדל הירדנית לפיה מיועדת, הקרקע שבנדון, לאזור מגורים 3 קומות עם 75% בניה. לטענתו, גם עיריית ירושלים ערכה שומות להיטל השבחה לפיהן זכויות הבניה במצב קודם הן לפי תכנית קנדל. כאסמכתא לטענה זו צורפו קטעי פרוטוקול של הועדה המקומית.

עד שנת 1991 חלה הגבלה לבנייה לפי תכנית קנדל אשר יושמה בתכנית 2189 שהגדירה זכויות בניה לפי 50% ב – 2 קומות. לראיה הוצג תדפיס מאתר האינטרנט של הועדה, בנכסים קרובים שנבנו לפי תכנית 2189 כדלהלן:

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

גו"ח [7]	תיק בנין	יום נתינת ההיתר	שטח עיקרי שאושר בהיתר	שטח קרקע במ"ר	זכויות בניה משטח חלקה ברוטו	סה"כ זכויות בניה משטח ברוטו
30607/121	1985/155	16.07.1986	407.22		44.75%	88.43% [8]
	1985/155.01	21.12.1988	397.46			
30607/22	1982/603	22.12.1982	288.36	749		40%

עפ"י תכניות שאושרו לבניה רוויה בבית חנינא, ערב אישור תכנית 3000 ב', עולה כי זכויות הבניה הממוצעות[9] הינן 95% וממוצע ההפרשות לצרכי ציבור הנו 23% בבניה רוויה כדלהלן:

תכנית	תאריך אישור	גוש	חלקה[10]	שטח התכנית	הפרש לצ"צ	זכויות בניה למגורים
1716	01.06.1972	30607	13	7,735	כ -5% [11]	84%
2052	19.06.1975	30648	81-88	28,820	27%	88%
2039א	09.03.1978	30607	42,133	1,750	38% [12]	120%
2703	11.11.1979	30607	42,38	22,409	כ-20% [13]	95%
2703א	07.03.1988	30607	42,38	15,000	ללא [14]	107%
2478	01.10.1981	30604	77-78 159-164	16,200	10.40%	84%
3373	06.09.1987	30607	35-36	8,098	38%	84%

בפסיקת השמאית המכריעה הגב' נאוה סירקיס[15] בגו"ח 30607/17, נקבע שאין השבחה בנכס שמצבו התכנוני זהה לנכס הנדון, למעט בסמיכותו, הגדולה יותר לתכניות שאושרו בסביבה. השמאית גם קבעה שהועדה נהגה שנים רבות שלא לגבות היטל השבחה בגין תכנית 3000 ב'.

---

[7] הנכסים אינם נכללים בתנאים הזמניים- נ.ג.
[8] סה"כ שטח בנייה 804.68 מ"ר, בהתאם להחלטת הועדה מיום 25.1.88 יש לפרסם הבקשה לפי סעיף 149 – נ.ג.
[9] פרט לתכנית 2703
[10] כל החלקות נכללות בתנאים הזמניים
[11] התכנית איננה מציינת השטח לצרכי ציבור במ"ר או אחוזים (סימון גרפי בלבד) – נ.ג.
[12] לפי טבלת השטחים בתשריט התכנית, סך שטחי הציבור מסתכם ב-11%- נ.ג
[13] לפי בדיקתי - 44%
[14] התכנית הגדילה זכויות בניה בלבד
[15] הועדה המקומית הגישה ערר על פסיקה זו

ביטול תשלום היטל השבחה

תכנית במ/3457 א' משנה ומבטלת את תכנית 3000 ב'. לטענת שמאי המבקשת, לאור סעיף 6 (ה') לחוק הליכי תכנון ובניה, המורה על ביטול כל תשלום של היטל השבחה או פיצויים עקב שינוי בהשבחה/פגיעה כתוצאה משינוי בתכנית מאוחרת יותר, מתבטל תשלום היטל השבחה בגין אישור תכנית 3000 ב'.

מקדם דחייה במצב קודם

הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.8 המשקף דחייה של 3 שנים להכנת תכנית מפורטת בשיעור היוון של 6%.

זכויות בניה במצב חדש

שמאי המבקשת טוען כי התכנית מהווה תכנית מתארית, הקובעת הוראות לתכנון מפורט ואינה מגדירה זכויות בניה של 75%[16]. היעודים בתכנית 3000 ב' אינם סופיים ולא נקבעו בה זכויות בניה.

בפסיקת שמאי מכריע מר בצלאל קציר בגו"ח 30557/60 פורטו היתרי בנייה בהם אישרו בנייה של 3 קומות רק במקרים בהם הייתה תכנית מפורטת ואם לא הייתה תכנית אישרו רק 2 קומות כמפורט להלן:

מס' תיק בנין	מועד דיון בוועדה	שטח מגרש במ"ר	אחוזי בניה מבוקשים	הערות בדיקה/החלטות ועדה
1998/798.00	19.05.1999 [17]	578	42.2% [18]	שטחי דיור מהווים 243.9 מ"ר
1991/860.01	11.01.1996 [19]	820	54.1%	חידוש היתר מיום 21.07.1992 [20]
1985/074.03	14.01.1999	958	60.3% [18]	לדחות הבקשה, סטייה ניכרת

[16] פרט למקרים בודדים בהם הייתה קיימת תכנית מפורטת מכח תכנית 3000ב'
[17] מועד מתן ההיתר
[18] מותר 50%
[19] מועד מתן ההיתר
[20] הערת שמאי המבקש: הבקשה כוללת הקלה כמותית בשיעור של 4.1%

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מס' תיק בנין	מועד דיון בוועדה	שטח מגרש במ"ר	אחוזי בניה מבוקשים	הערות בדיקה/החלטות ועדה
1993/487.01	31.10.1995	562	68.3%	% לפי שטח נטו מאחר ו – 3000ב' אושרה ולא יעבור 70% כפי שנקבע ב -3456א' שאחרי הפקדתה. אושר
1995/388.02	27.01.1997	824	66.5%[18]	נדחתה. הועדה תהיה מוכנה לדון שתאושר תב"ע ל – 75%
1994/1053.0	06.07.1995	745	60.9%	נדחתה. סטייה ניכרת
1989/151.01	20.03.1994	918	58.3%	נדחתה. סטייה ניכרת מקווי בנין ושטחי בניה
1994/038.00	23.03.1995	791	54.8%	נדחתה. סטייה ניכרת שטחי בניה

בהתאם לדברי ההסבר בטבלת איזון והקצאה בתכנית 7607, נקבע שהתכנית (וגם תכניות 3458, 3457), מהווה מהלך תכנוני אחד עם תכנית 3000 ב'. בחלק מהתכניות המפורטות נדרש הליך נוסף של רה-פרצלציה.

שמאי המבקשת מסכים לפסיקת השמאי המכריע מר אריה אריאל בגו"ח 30548/24 בשכונת שועפט אשר קבע כי תכנית 3000 ב' מצלמת מצב קיים וקובעת בו יעודים.

<u>מקדמים- מצב חדש</u>

הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.7 בגין דחייה להכנת תכנית מפורטת המשקף 5 שנים בשיעור היוון של 7%.

כמו כן, הובא בחשבון מקדם סיכון של 0.8, מאחר ולפי הגדרת תכנית 3000 ב' תותר בנייה של <u>עד</u> 3 קומות ולא התאפשרה בנייה של קומה שלישית ללא תכנית מפורטת. מאחר ולא הייתה מגבלה סטטוטורית, ניתן היה ליזום תכנית מפורטת נקודתית, לכן הובאה בחשבון דחייה של 3 שנים בלבד.

<u>הפחתה למושע</u>

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שמאי המבקשת נוקט במקדם הפחתה של 10% בגין מושע, בהתאם לפסיקה בע"א 324/96 מ. ישראל נ' אביבים בגוש 3947 בע"מ, ע"א 213/73 ש. ג. אגודה שיתופית לשיכון בת"א בע"מ נ' מ. ישראל וע"א 45/79 חברה קדישא גחש"א נ' חברת חלקה 4 בגוש 3947.
לטענתו, ייתכן שהעסקאות בשכונת נוסייבה משקפות מכר בבית משותף ולכן משקפות שווי במפרוז[21], לכן במקרה כזה, יש לבצע התאמה למושע.

<u>הפקעה</u>

תכנית 3000 ב' מחייבת הפרשה לצרכי ציבור. הובאה בחשבון הפקעה של 40%.

<u>שווי</u>

שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה של 540 ₪ לצפיפות 50% בניה ושווי מ"ר מבונה של 470 ₪ לצפיפות 75% בניה, בהסתמך על ממוצע עסקאות מאתר שע"מ, שומות ועדה ופסיקת שמאים מכריעים, לרבות התאמות שבוצעו על ידו כמפורט להלן:

<u>מעסקאות ליח"ד בשכונת נוסייבה עולים הנתונים הבאים:</u>

תאריך	גו"ח	שטח דירה במ"ר	תמורה בש"ח	שווי למ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה[22]
28.12.1991	30610/12	55.0	36,000	₪ 655	₪ 305
28.09.1991	30610/13	75.0	50,000	₪ 666	₪ 316

מהנתונים עולה כי שווי מ"ר מבונה ממוצע הנו 137 ₪. בתוספת 200 ₪ לפיתוח ובהתאמה (1.2) לצפיפות נמוכה, מתקבל שווי מ"ר מבונה של 408 ₪.

<u>עסקאות (מאתר רשות המיסים) לפי 75% בנייה:</u>

[21] שמאי המשיבה לא העביר תוצאות בדיקתו בעניין זה
[22] לאחר הפחתת 350 ₪/מ"ר למבנה בן 20 שנה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

גוש	שטח	יום מכירה	תמורה בש"ח	זכויות בניה	מקדם אי זמינות	מקדם גודל	מקדם צורה	שווי מ"ר מבונה
30615/181	7,299	01.01.1998	218,970	50%	0.6	0.85	0.8	381[23]
30615/174	2,795	01.02.1998	175,000	50%	0.6	1	1	450[24]

מ

נתוני מכרזי ממ"י לחלקות שונות בפסגת זאב עולים הנתונים הבאים:

תאריך חכירה	גוש	חלקה	שטח העסקה במ"ר	שטח מבונה במ"ר	ערך קרקע בש"ח	שווי מ"ר מבונה בש"ח
08.04.1990	30613	68	1,978.50	1,979.00	251,724	127
08.04.1990	30614	122	1,259.90	1,259.90	233,621	185
08.04.1990	30614	130	1,470.00	2,403.00	412,069	171
08.04.1990	30613	78	2,400.00	2,400.00	412,069	172
08.04.1990	30613	78	2,403.20	2,403.20	412,069	171
08.04.1990	30614	128	2,929.00	2,929.00	553,448	189
08.04.1990	30613	59	1,500.00	1,580.00	196,522	124
08.04.1990	30613	59	2,750.00	2,830.00	388,793	137
08.04.1990	30613	78	1,460.00	2,403.20	415,086	173
08.04.1990	30613	78	2,403.00	2,483.00	425,862	172
08.04.1990	30614	121	3,829.00	3,768.70	662,500	176
08.04.1990	30613	75	2,935.20	2,935.20	348,276	119
08.04.1990	30613	75	1,600.00	1,975.00	225,000	114
08.04.1990	30613	61	2,100.00	2,897.60	327,586	113
16.04.1990	30613	75	3,028.00	3,028.00	352,621	116
17.04.1990	30613	77	3,960.00	3,630.00	452,123	125
17.04.1990	30613	128	4,070.50	4,436.80	905,991	204
17.04.1990	30613	59	2,041.30	2,042.00	214,715	105
17.04.1990	30613	68	4,000.00	4,830.00	573,445	119
17.04.1990	36014	132	4,697.00	4,697.00	856,240	182
11.03.1991	30591	10	1,741.00	2,280.00	185,398	81
11.03.1991	30591	28	1,300.00	1,381.20	155,734	113
11.03.1991	30591	28	1,500.00	1,430.80	155,734	109
11.03.1991	30592	21	1,080.00	1,944.00	185,398	95
11.03.1991	30590	21	1,300.00	1,862.00	185,398	100

[23] לאחר תוספת פיתוח 200 ₪ למ"ר והתאמה לזמן 1.1
[24] לאחר תוספת פיתוח 200 ₪ למ"ר והתאמה לזמן 1.1

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

11.03.1991	30591	10	1,200.00	1,960.00	185,398	95
11.03.1991	30591	28	1,000.00	1,380.00	155,734	113

מהנתונים עולה כי שווי מ"ר מבונה ממוצע בסביבה לזכויות של 50% הינו 415 ₪.

<u>משומות שנערכו ע"י שמאי הועדה לתכנית 3000 ב' בסביבת הנכס עולים הנתונים הבאים :</u>

שם השמאי	תאריך	גוש/חלקה	שווי מ"ר (50%)	שווי מ"ר (75%)
דוד אנזברג	13.11.2007	30615/279	₪ 823	₪ 705
אמיר חופשי	07.03.2010	30605/106	₪ 600	₪ 500
אמיר חופשי	15.04.2010	30611/105	₪ 750	

מהנתונים[25] עולה כי שווי מ"ר מבונה ממוצע הנו 652 ₪ לזכויות של 50% ו – 543 ₪ לזכויות של 75%.

<u>מפסיקת שמאים מכריעים לתכנית 3000 ב' טרם תיקון 84 עולים הנתונים הבאים :</u>

עורך השומה	תאריך השומה	גוש	חלקה	זכויות בניה	שווי מ"ר מבונה בש"ח
יריב סיקרון	14.08.2005	30615	110,115,119	50%	427
אירית ונונו	07.07.2008	30615	279	75%	470
אבישי בר אושר	18.11.2007	30557	34	75%	353
דב בנדל	18.11.1997	30548,30549	חלקות שונות	75%	376

מהנתונים עולה כי שווי מ"ר מבונה ממוצע הנו 427 ₪ לזכויות של 50% ו – 400 ₪ לזכויות של 75%.

[25] לאחר הפחתה של 10% היות ולטענת שמאי המבקשת בשומות מכריעות מתקבל שווי נמוך ב 10%-30%

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

מפסיקת שמאים מכריעים לתכנית 3000 ב' עולים הנתונים הבאים:

שמאי	תאריך השומה	גוש/חלקה	שווי מ"ר (50%)	שווי מ"ר (75%)
לבנה אשד	19.07.2010	30605/106	600	535
דורית פריאל	07.02.2010	30615/55	800	720
ניקי פרימו	05.11.2009	30615/15	630	
לבנה אשד	19.11.2010	30605/106	600	535
אמנון ניזרי	28.09.2010	30610/14		550
תמיר שדה	19.12.2010	30610/4	700	600

מהנתונים עולה כי שווי מ"ר מבונה ממוצע הנו 666 ₪ לזכויות של 50% ו – 588 ₪ לזכויות של 75%. שווי זה הנו כ – פי 2 ביחס לשכונות ערביות אחרות בירושלים המזרחית. בשומות מכריעות בבית צפפא, הדומה ברמת המחירים לבית חנינא, נקבע בצפיפות בנייה של 50% שווי של 380 ₪/מ"ר בגו"ח 30283/37 ושווי של 300 ₪/מ"ר בגו"ח 30286/91.

סיכום נתוני השווי למ"ר מבונה לשנת 1991:

	לפי עסקאות	לפי שומות הועדה המקומית[26]	לפי שומות מכריעות טרם תיקון 84	לפי שומות מכריעות אחרי תיקון 84
צפיפות 50%	415 ₪	652 ₪	427 ₪	666 ₪
צפיפות 75%	385 ₪	543 ₪	400 ₪	588 ₪

ממכלול הנתונים מגיע שמאי המבקשת לשווי מ"ר מבונה של 540 ₪ בצפיפות בנייה 50% ו- 470 ₪ לזכויות של 75%.

8.2.1.2 שמאי המשיבה

זכויות בניה

במצב קודם לא חלה כל תכנית ישראלית בתוקף והנכס לא נכלל באזור בו נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה. יחד עם זאת, שמאי המשיבה קובע הבסיס לחישוב השווי במצב קודם לפי 50%.

לטענתו העמדה שהוצגה בנושא הפוטנציאל, מאיינת לחלוטין את ההשבחה, כפי שנפסק ע"י השמאית המכריעה הגב' דורית פריאל בגו"ח 30614/58.

[26] לאחר הפחתה של 10%

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

המקדם שנקבע בשיעור 50% מבטא פוטנציאל כללי של הנכס. לכאורה ראוי היה להעריך את הקרקע כקרקע חקלאית במקדם של 30% משווי בסביבה כפי שנקבע בפסיקת השמאית המכריעה נורית ג'רבי.
יעוד הקרקע במצב חדש הוא אזור מגורים עם זכויות בניה בשיעור של 75%. תכנית זו מהווה קידום משמעותי בתכנון ביחס למצב קודם.

<u>התייחסות לפוטנציאל הנטען</u>
בשנת 1991 לא יכולה לחול במדינת ישראל תכנית ירדנית, פקודת סדרי שלטון ומשפט מ – 1967 ביטלה את כל החוקים הירדניים.
המפה שהציג שמאי המבקשת בעניין תכנית קנדל נושא את השם "ירושלים דרום מערב נווה יעקב".
הפרוטוקולים שהוצגו הנם לפני 40 שנה וטרם אישורה של תכנית 2189, אין להסיק מהם לתאריך הקובע.
על פסיקת השמאית המכריעה נאוה סירקיס הוגש ערר. מפסיקת השמאים המכריעים ברשימה המפורטת בהמשך, נמצא שקיימת השבחה בגין אישורה של תכנית 3000 ב'.

<u>ביטול ההשבחה</u>
הפירוש של שמאי המבקשת לסעיף 6 ה' לחוק אינו מדויק. מדובר בפיצויים ששולמו, או היטל השבחה שנגבה בגין תכנית שבוטלה- שם התשלומים יוחזרו. בנכס הנדון מעולם לא שולם היטל השבחה.

<u>מקדמים</u>
היות והנכס אינו זמין לבניה, נקבע במצב קודם מקדם הפחתה של 50%.
במצב חדש, לאור הצורך בהכנת תכנית מפורטת, נקבע מקדם 0.8.

<u>התייחסות לשומת שמאי המבקשת</u>
לטענת שמאי המשיבה, אין סיכון בבניה של עד 3 קומות, וככל שהוא קיים הוא מגולם בשווי.

<u>הפקעה</u>
הובאה בחשבון הפקעה בשיעור של 40% בשני המצבים ולשטח חלקה נטו של כ – 3.5 דונם.

שווי

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה של 800 ₪ לבינוי של 50% ו – 720 ₪ לבינוי של 75% בהתבסס על פסיקת שמאים מכריעים כדלהלן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה- 50%	שווי מ"ר מבונה- 75%	מסחר
דורית פריאל	30615	55	800 ₪	720 ₪	
וירניק	30611	10	750 ₪		
מנחם מלוכנא	30610	133,135	900 ₪	900 ₪	
דורית פריאל	30611	71	800 ₪		
רן וירניק	30611	105	750 ₪		
נורית ג'רבי	30611	65	800 ₪		
גבע בלטר	30611	61	850 ₪		
מנחם מלוכנא	30550	20	800 ₪	700 ₪	
ניקי פרימו	30615	15			1,000 ₪

8.2.1.3 **תחשיב**

שמאי המבקשת		**שמאי המשיבה**	
שטח נטו לאחר הפקעה (מ"ר)	3,500	שטח נטו לאחר הפקעה (מ"ר)	3,500
זכויות בניה מצב קודם	75%	זכויות בניה מצב קודם	50%
שווי מ"ר מבונה מצב קודם	470 ₪	שווי מ"ר מבונה מצב קודם	800 ₪
מקדם זמינות מצב קודם [27]	0.8	מקדם זמינות מצב קודם	0.5
זכויות בניה מצב חדש	75%	זכויות בניה מצב חדש	75%
שווי מ"ר מבונה מצב חדש	470 ₪	שווי מ"ר מבונה מצב חדש	720 ₪
מקדם זמינות מצב חדש[28]	0.70	מקדם זמינות מצב חדש	0.80
שיעור מימוש חלקי	28/840	שיעור מימוש חלקי	28/840
מקדם סיכון בגין אישור 3 קומות	0.8		
מקדם הפחתה למושע	10%		
מצב קודם			
3,500 מ"ר X 75% X 470 ₪ X 0.8 X 0.9 =	**888,300 ₪**	3,500 מ"ר X 50% X 800 ₪ X 0.5 =	**700,000 ₪**
מצב חדש			
3,500 מ"ר X 75% X 470 ₪ X 0.8 X 0.7 X 0.9=	**621,810 ₪**	3,500 מ"ר X 75% X 720 ₪ X 0.8 =	**1,512,000 ₪**

[27] 3 שנים, 8%
[28] 5 שנים, 6%

ההשבחה		
אין השבחה		**812,000 ₪**
היטל ההשבחה		
אין השבחה	במימוש מלא	**406,000 ₪**
	במימוש חלקי 28/840	**13,533 ₪**

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :
השבחה - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.2 מימוש זכויות" במקרקעין - אחת מאלה:

9.2.1.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.2.1.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית..

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.3 זכויות המבקשת בנכס- חוות דעתי מסתמכת על הסכמת הצדדים בדבר זכויותיה של המבקשת בנכס וחבותה בהיטל השבחה.

9.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של ירושלים ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.5 המתואר בפרק התכנוני.

10. הכרעה:

10.1 העדר השבחה בגין אישור תכניות מתאר מק/5022 א', 4213 ו-5166 על תיקוניה

שמאי הצדדים אינם מזכירים תכניות אלו בחוות דעתם. לאחר שבחנתי הוראות התכניות ונתוני הנכס, הגעתי לכלל דעה כי אין בגינן השבחה.

10.2 ההשבחה בגין אישורה של תכנית 3000 ב'

10.2.1 ביטול תשלום היטל השבחה בתכניות ול"ל

טרם אכריע בסוגיות הפרטניות להשבחה החלה בנכס, אתייחס לטענה לפיה בשל ביטולה של תכנית 3000 ב' בתכנית במ/3457 א', יחולו הוראות סעיף 6 (ה) לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), תש"ן–1990 (להלן: חוק ול"ל), לפיהן , לטענת שמאי המבקשת, מבוטל תשלום היטל ההשבחה.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בהוראות סעיף 6 (ה) לחוק הול"ל נקבע:

"בוטלה או הותלתה תכנית בהתאם לאמור בסעיף קטן (ג) — **פיצויים ששולמו או היטל השבחה שנגבה יוחזרו לזכאי להם**, בצירוף הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית בשיעור 1.5% לשנה מיום תשלומם עד החזרתם בפועל;"

מהוראות הסעיף למדים כי ההתייחסות הנה לתשלום היטל השבחה שנגבה. הצדדים אינם חלוקים כי הבעלים בנכס לא שילמו היטל השבחה בגין תכנית 3000 ב', לפיכך סעיף זה איננו חל עליהם.

ככל שהטענה הנטענת הינה לבטלותה של תכנית 3000 ב', בהיותה תכנית שפקעה, יש לבחון הוראות סעיף 6 ס.ק. א' – ג' הקובע:

" (ג) **לא הוחל בביצוע תכנית, לא יפקע תוקפה**, ואולם הועדה המחוזית תהיה רשאית לשנות את התכנית להתלותה או לבטלה."

מהוראות החוק עולה כי ביטולה של תכנית איננו אוטומטי והוא כפוף להחלטת ועדה מחוזית. בהעדר החלטה, תוקפה של התכנית שריר וקיים.

10.2.2 נוהג הועדה שלא לגבות היטל השבחה בגין תכנית 3000 ב'

לטענת שמאי המבקשת לנוהג הועדה שלא לגבות היטל השבחה, לא נמסרה תגובת שמאי המשיבה.

בערר (דרום) 86139/11 ש.פ. מהנגב בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה שדרות נקבע:

20. נציין, כי העוררת טענה כי בעת מתן היתר הבניה הייתה קיימת מדיניות של המשיבה שלא לגבות היטל השבחה.
21. ראשית נבהיר כי לא הוכחה כל מדיניות כזו בעניין שבפנינו.
22. בכל מקרה, אף אם הייתה קיימת מדיניות שכזו, הרי מדובר במדיניות אשר הינה **בלתי חוקית בעליל** כאשר אין לוועדה המקומית כל סמכות שלא לגבות היטל השבחה והיא מחויבת בגביית היטל ההשבחה על פי החוק.
23. לפיכך, אין במדיניות בלתי חוקית בעליל (ככל שהייתה כזו) בכדי למנוע מהוועדה המקומית לדרוש היטל השבחה אשר יש לשלמו על פי הדין.

בערר (מרכז) 8013/09 קיבוץ עינת נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון נקבע:

חובה על רשות מקומית לפעול על פי חוק וכללי מינהל תקין, ולא להנציח טעויות שעשתה בטענות של מניעות והשתק. כך גם לא תישמע טענת אפליה או הסתמכות במקרה כזה. כך למשל, נפסק בין היתר, בבש"א (ת"א 180937/08 ירון ליואי השקעות בע"מ נ' המועצה המקומית כפר שמריהו (פורסם בנבו):

"מכל מקום, גם אם טעתה הועדה המקומית במספר מקרים בשנות ה- 80 למאה הקודמת, אין בכך להכשיר מסקנה מוטעית גם כיום. גם הפנייתו של ב"כ המערערת לשומת שמאים מכריעים במקרים אחרים שאימצו את פרשנות המערערת לסוגית המרתפים, שנותרו ללא ערעור הועדה המקומית לבית המשפט, אין בה כדי ללמד על הסכמת המשיבה לפרשנות שכזו, ובוודאי שאין בכך כדי לכבול את ידיה מאותו יום ואילך. מסמכותה וגם מחובתה של ועדה מקומית, כגוף מנהלי, לחזור ולשקול את המצב החוקי ואף לשנות את פרשנותה לחיקוקים, התוכניות החלות באזור התכנון הרלוונטי, במקרה המתאים. בהעדר ראיה על שיקולים זרים, הועדה לא חרגה בכך מתחומי סמכותה."

בהתאם לכך, דחיתי טענת שמאי המבקשת בעניין זה.

10.2.3 זכויות הבנייה במצב קודם

שמאי הצדדים חלוקים על הפוטנציאל לזכויות בנייה שיש לייחס לנכס במצב קודם. שמאי המבקשת קובע כי יש להביא בחשבון 75% בנייה בהסתמך על נתוני תכניות מפורטות ונקודתיות, שאושרו טרם המועד הקובע בתחום תכנית 3000 ב', ועל היתרי בנייה בשני נכסים בגוש 30607. לעמדת שמאי המשיבה, לאור אי הכללת הנכס בתנאים הזמניים (2189), יש להביא בחשבון 50% בנייה.

תכנית 3000 ב' חלה בשטח של כ-8,000 דונם הכוללים מקרקעין עם תכניות מפורטות ותנאים זמניים, לצד מקרקעין ללא ייעוד וזכויות.
מהוראות התכנית ניתן ללמוד כי מתאפשרת הוצאת היתרי בנייה על פי תכנית מאושרת או באזורים הכלולים בתחום התנאים הזמניים[29].

עיון בפרוטוקולים שהומצאו ע"י שמאי המבקשת מעלה כי בנכסים בגוש 9 חלקה 36, גוש 8 חלקה 36, גוש 18 חלקה 47,גוש 10 חלקה 18, הועדה מתייחסת לזכויות בנייה מירביות של 50%.

[29] סעיף 8 ג' להוראות

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בחינת הנתונים בהיתר הבנייה הנטען בגו"ח 30607/122, מעלה כי סך הזכויות שאושרו עומד על 40% בלבד.
עיון בהחלטת הועדה המקומית להיתר הבנייה בגו"ח 30607/121, מעלה כי ביום 25.01.1988, נדונה הבקשה להיתר והוחלט כי יש לפרסמה לפי סעיף 149. מכאן אני למדה כי סך הזכויות בשיעור כ-88% משקפים זכויות בהקלה.

יש לציין כי בהחלטת הועדה המקומית בגוש 8 חלקה 36, נקבע כי "יש לשלם השבחה בעד השטח המותר (134 מ"ר) או להקטין את התוספת כך ששטחה לא יעלה על 50% מותרים."

<u>תכניות מפורטות</u>
שמאי המבקשת הציג רשימת תכניות מפורטות שאושרו בסביבה, ממנה עולה כי טווח הזכויות שאושרו עומד על 84% - 120% בנייה. מבדיקת מיקום הגושים והחלקות הנכללים בתכניות אלו, עולה כי כל הנכסים נכללים בתחום התנאים הזמניים.

בהתחשב במיקום הנכס <u>והחרגתו מהתנאים הזמניים, שם נקבעו זכויות בנייה של 50%</u>, להערכתי, הציפייה בנכס תהיה במועד הקובע, להשוואת הזכויות לתנאים הזמניים שנקבעו בסביבתו. מסקירת פסיקת שמאים מכריעים עולה כי קיימת תמימות דעים לכך שבקרקע בלתי מתוכננת הצפייה הינה ל-50% בנייה, בהתאמה לתנאים הזמניים שנקבעו בסביבה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי עמדת שמאי המשיבה לכך שהצפי התכנוני בנכס משקף 50% בנייה.

10.2.4 <u>זכויות הבנייה במצב חדש</u>

שמאי המבקשת טוען כי בגין הניסוח בתכנית 3000 ב' לזכויות של <u>עד</u> 75%, בפרשנות המקובלת של 25% לקומה, אין ודאות לאישור 25% בנייה נוספים וייתכן שיאושרו זכויות פחותות מכך. לטענתו, מסקירת היתרי בנייה בשומה מכרעת בגו"ח 30557/60 עולה כי הועדה לא אישרה בנייה של 3 קומות, אלא על פי תכנית מאושרת. לעמדת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון זכויות בנייה של 75% וככל שקיים סיכון שזכויות אלו לא יאושרו, הרי שהוא מגולם בשווי.

היתרי הבנייה אליהם מפנה שמאי המבקשת בעניין זה מצביעים על כך שלאחר אישורה של תכנית 3000 ב', בנכסים בהם לא קיימת תכנית מפורטת, הועדה אישרה בנייה לפי 50% בלבד וכי הבקשות לאישור זכויות גבוהות יותר, נדחו.
להערכתי, ככל שאושרו זכויות גבוהות מ-50% בנכס בו אין תכנית מפורטת, הן אושרו במסגרת הקלה כפי שעולה גם מפרוטוקול הדיון[30] בגוש 8 חלקה 36.
שמאי המבקשת לא הוכיח כי קיים בסיס מוצק לטענתו שבתכנית מפורטת, לאחר אישורה של 3000 ב', אושרו זכויות נמוכות מ-75%.

לאור האמור לעיל, לא קיבלתי עמדת שמאי המבקשת בעניין זה וקבעתי כי זכויות הבנייה לחישוב השווי במצב חדש יעמדו על 75%.
יש לציין כי, ככל שקיים סיכון לאישור זכויות נמוכות מ-75%, הוא מגולם בשיעור ההיוון לדחייה. לא מצאתי כי יש מקום להגדיל שיעור ההיוון בגין טענה זו.

10.2.5 מקדמים

10.2.5.1 מקדם דחייה להכנת תכנית

מקדם הדחייה להכנת תכנית מפורטת נקבע ע"י שמאי המבקשת על 0.8 במצב קודם ו-0.7 במצב חדש. שמאי המשיבה קובע מקדם 0.5 במצב קודם ו-0.8 במצב חדש.
מסקירת פסיקת שמאים מכריעים בסביבה עולה כי הובאו בחשבון מקדמי דחייה כמפורט להלן:

גו"ח	מקדם זמינות	
	מצב קודם	מצב חדש
30605/106	0.5	0.70
30611/71	0.7	0.80
30611/58	0.7	0.80
30610/133,135	0.85	0.78
30611/61	0.5	0.80
30611/65	0.7	0.84

בהתאם לסקר ארצי לתוכניות אב ותכניות מתאר מקומיות שנערך על ידי משרד הפנים בשנת 1997 עולה כי משך הזמן הממוצע הנדרש לאישור תכנית מתאר מקומית בשנים 1988-1996 עומד על הטווח שבין 3-5 שנים.

[30] טרם אישורה של תכנית 3000 ב'

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בהתאמה לסביבה קבעתי במצב קודם מקדם 0.7, המשקף משך הזמן הצפוי עד לאישורה של תכנית מתאר מקומית, ומבטא דחייה של 6 שנים[31] לפי 6%. במצב חדש הבאתי בחשבון כי קיומה של תכנית מתאר מקומית יוצר זמינות משופרת בהשוואה למצב קודם בו אין תכנית מקומית. בהתאם לכך קבעתי מקדם 0.84 המבטא דחייה של 3 שנים לפי 6%.

10.2.5.2 **<u>גורם שיתוף (מושע)</u>**

שמאי המבקשת טוען כי יש להפחית משווי הנכס 10% בגין מושע, לעומתו טוען שמאי המשיבה כי אין מקום לביצוע הפחתה.

השימוש במקדם התאמה למושע יבוצע במקום בו יש הבדל בהרכב הבעלויות בין הנכס נשוא הדיון לנכסי ההשוואה. טענת שמאי המבקשת לכך שהעסקאות בנוסייבה משקפות בתים משותפים, לא הוכחה. הקרקע בסביבה מאופיינת בבעלות משותפת (מושע), בהתאם לכך לא מצאתי מקום למקדם התאמה זה בנכס.

10.2.6 **<u>שיעור הפקעה</u>**

שמאי הצדדים סבורים כי יש להביא בחשבון שיעור הפקעה של 40% בשני המצבים.

בפסיקתי בגו"ח 30611/65 סקרתי שיעור הפקעה בתכניות שנערכו בבית חנינא וניתחתי הוראות תכנית 3000 ב' והוראות החוק. בהתאם למסקנותי מניתוח זה קבעתי:

"בהתחשב בנתונים הנ"ל ובהעדר תכנון מפורט במועד הקובע, הבאתי בחשבון כי קונה סביר היה מביא בחשבון כי תכנית עתידית תכלול הפרשה לצרכי ציבור. בהתאם לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 המהווה פקודה מנדטורית התאפשרה הפקעה של עד 25% ללא תמורה[32]. עם חקיקתו של חוק התכנון והבנייה בשנת 1965 נקבע שיעור הפקעה ללא תמורה עד 40%[33] לצרכים ציבוריים כמפורט שם. בהתאם לסקירה המפורטת לעיל, בתכניות שאושרו בסביבה בסמיכות למועד הקובע נקבעו כ-30% משטח המקרקעין לצרכי ציבור. בהתאם לכך, קבעתי כי המקדם המתאים לשיעור הפקעה צפוי במצב קודם עומד על 30%.

[31] הבאתי בחשבון כי הצפי לאישור תכנית במתחם הנדון יתמשך מעל הממוצע הארצי
[32] סעיף 20 (ב), ראו גם חוק לתיקון דיני רכישה לצרכי ציבור, תשכ"ד- 1964 סעיף 5.
[33] סעיף 190 (א)

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בהתאם להוראות תכנית 3000 ב' במצב החדש, נקבעה הפרשה של עד 40% בתכנון מפורט. לאור נתוני ההקצאות לצרכי ציבור בתכניות שאושרו בסמוך למועד הקובע, לא מצאתי כי יש מקום לשנות שיעור ההפקעה הצפוי במצב חדש."

לאחר שבחנתי טענות הצדדים, מצאתי כי פסיקתי דלעייל מתאימה גם לנכס נשוא חוות הדעת. בהתאם לכך, קבעתי שיעור הפקעה צפוי של כ-30% בשני המצבים.

10.2.7 שווי

שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה של 470 ₪ לזכויות בנייה של 75%, לעומת שמאי המשיבה שקובע 720 ₪. כמו כן קובע שמאי המשיבה ששווי מ"ר מבונה לפי 50% בנייה עומד על 800 ₪.

במסגרת האסמכתאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת, נכללים שני אישורים לרישום מקרקעין[34] לחלקות בשטח 7-10 דונם הכוללות מספר מבנים. בהעדר אסמכתאות לשטח בנוי בהיתר, תכנית מדידה או נתוני חוזה, לא ניתן לנתח נתונים אלו.

נתוני עסקאות בגו"ח 30615/181, 30615/174, הוצגו ע"י שמאי המבקשת גם בפסיקת השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא גו"ח 30610/133,135 שם נקבע שווי מ"ר מבונה כדלהלן:

תאריך	גו"ח	שטח	תמורה	שווי מ"ר מבונה
01.01.1998	30615/181	7299	$ 136,856	₪ 573.00
01.01.1998	30615/174	2795	$ 109,375	₪ 674.00

שמאי המבקש הציג תוצאות מכרזי מקרקעין משנת 1991- 1990 בשכונת פסגת זאב, ללא אסמכתאות, מהן עולה כי שווי מ"ר מבונה ממוצע בין השנים 1990- 1991 הינו כ – 137 ₪ ללא פיתוח. נתונים או הוצגו בפני גם בגו"ח 30614/139 כרישומים פנימיים שנערכו במשרד השמאי הממשלתי. בהעדר נתוני המכרזים ואסמכתאות לנתונים, לא הבאתי בחשבון נתונים אלו.

[34] בגו"ח 30607/13 מיום 28.12.1991 ובגו"ח 30607/133/21 מיום 08.09.1991

להלן ערכי השווי שנקבעו בפסיקת שמאים מכריעים לתכנית 3000 ב' בבית חנינא:

גו"ח	שווי מ"ר לזכויות בנייה של50%	שווי מ"ר לזכויות בנייה של75%
30615/55	800 ₪	720 ₪
30610/133,135	900 ₪	900 ₪
30615/15	630 ₪	550 ₪
30610/134	700 ₪	600 ₪
30610/149	750 ₪	

בהתאם לנתוני שווי לקרקע לחדר בבנייה רוויה כולל פיתוח בירושלים כפי שפורסמו במקרקעין וערכם מיולי 1991 עולים הנתונים הבאים:

שכונה	שווי קרקע לחדר	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה
נווה יעקב	$5,000	$200	480 ₪
רמות	$7,500	$300	720 ₪
רמת אשכול	$14,000	$560	1,343 ₪
ממוצע	$8,833	$353	**848** ₪

<u>לאור הנתונים הנ"ל ובהתאמה לנכס, לתנאי הפיתוח והנוף קיבלתי עמדת שמאי המשיבה לשווי של 800 ₪ לבינוי של 50% ו-720 ₪ לבינוי של 75%.</u>

10.2.8 <u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

5,834 מ"ר X 50% X 0.7 X 0.7X 800 ₪ = **<u>1,143,464 ₪</u>**

<u>שווי מצב חדש</u>

5,834 מ"ר X 75% X 0.7 X 0.84X 720 ₪ = **<u>1,852,412 ₪</u>**

<u>ההשבחה</u> **<u>708,948 ₪</u>**

<u>ההשבחה היחסית 28/840</u> **<u>23,632 ₪</u>**

10.3 <u>השבחה בגין תכניות במ/3457 א'</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהתכנית איננה משביחה את הנכס.

תכנית במ/3457 א' כוללת רק חלק מהחלקה נשוא הדיון ומייעדת אותה לדרך. לפיכך, קיבלתי הסכמת הצדדים להעדר השבחה בגינה.

11. השומה

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי השווי ההשבחה בתכניות החלות בנכס הנו כמפורט להלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה	השבחה יחסית	היטל השבחה יחסי
3000 ב'	09.07.1991	₪ 708,948	₪ 354,474	₪ 23,632	₪ 11,816
במ/3457 א'	18.04.1996	אין השבחה			

הערכים להיטל השבחה יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

12. הצהרה:

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק או עניין בנכס הנדון וכי ההערכה נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותיי המקצועיות וניסיוני.

ולראייה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין
נורית ג'רבי
מס' רשיון 436

אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה