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

24/10/2018

טו' בחשון, תשע"ט

מספרנו: 23.2157-1.10.18

מס' מינוי: 1095-2018

לכבוד: מר עומר עבדאללה דרוויש
באמצעות מר יניב גוב-ארי
<u>שמאי המבקש</u>
רח' שמאי 15, ירושלים
בדוא"ל: gayaniv9@walla.com

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
באמצעות מר אמיר חופשי
<u>שמאי המשיבה</u>
רח' נירים 3, תל אביב
בדוא"ל: amir@valuers.co.il

שומה מכרעת

גוש 30615 חלקי חלקה 85 מגרש 1

<u>רחוב אל סעאדה, שכונת בית חנינא, ירושלים</u>

1. <u>כללי</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון בהתאם לבקשת מינוי שהוגשה ע"י המבקש.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקש מר יניב גוב-ארי מיום 05.07.2018, בצירוף המסמכים המפורטים להלן:

תאריך	נספח	מהות
05.07.2018	1	סקירת עו"ד אחמד ספדי למצב הבעלות בנכס והבהרה לתמצית זכויות הבעלות בגו"ח 30615/85
	2	צווי ירושה המהווים נספחים לסעיף 4 בסקירת הבעלות בנספח 1
	3	צווי ירושה המהווים נספחים לסעיפים 1 - 3 בסקירת הבעלות בנספח 1
	4	לוח זכויות[1]
	5	ערר (י-ם) 378/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אבו זהירה עריפה (להלן: ערר אבו זהירה)
	6	ערר ים 91/115/14 טאהה יוסף עבד ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן: ערר טאהה)
	7	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 30611/83
	8	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 30607/65
	9	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 30549/12
	10	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 30611/103
	11	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 30606/147
	12	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30606/169
	13	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' גבע בלטר בגו"ח 30606/152
	14	שומה מכרעת שנערכה ע"י מר אייל יצחקי בגו"ח 30899/1,2
	15	שומה מכרעת שנערכה ע"י דר' גד נתן בגו"ח 30550/48
	16	שומה מכרעת שנערכה ע"י מר משה נדם בגו"ח 30615/237

[1] המסמך שהועבר לא קריא

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

תאריך	נספח	מהות
	17	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30612/49
	18	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30552/49
	19	שומת ועדה שנערכה ע"י מר אמיר חפשי בגו"ח 30615/115,119,120
	20	שובר תשלום ושומת ועדה שנערכה ע"י מר אמיר חפשי בגו"ח 30614/279,278
	21	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 30607/47
	22	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 30172/185
	23	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 8151/33,26,25
	24	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 6034/14
	25	שומת ועדה שנערכה ע"י מר אמיר חפשי בגו"ח 30552/49
	26	שומת ועדה שנערכה ע"י מר אמיר חפשי בגו"ח 30995/17,18
	27	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 30514/14
	28	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 30615/219
	29	שומת ועדה שנערכה ע"י מר דוד אנזנברג בגו"ח 30514/14,7
	30	בחינת ההשפעה של בניה למגורים בצמוד לתחנת דלק, נערך ע"י "ערך מוסף יעוץ כלכלי ואסטרטגי" מחודש מאי 2017[2]
	31	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 30558/50
	32	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30260/119
	33	שומת ועדה שנערכה ע"י מר אמיר חפשי בגו"ח 30260/43 ובגו"ח 30168/13,47
	34	שובר תשלום ושומת ועדה שנערכה ע"י מר אברם גלעד בגו"ח 30526/40 ובגו"ח 30525/15
	35	שובר תשלום ושומת ועדה שנערכה ע"י מר אברם גלעד בגו"ח 30525/15
	36	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגוש 30899 במגרש 1 לפי תצ"ר 1171/09
	37	שומה מכרעת שנערכה ע"י מר מנחם מלוכנא במגרשים 6-1 ומגרש 801 בתכנית 13297
	38	לוח 1 מנתוני הלמ"ס לנפח תנועה בדרך 1 בקטעים שונים בשנים 2011 – 2016
	39	הגדרות הלמ"ס לקטע דרך וכיוון תנועה בספירות שבוצעו ופורסמו בשנת 2015
	40	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' גבע בלטר בגו"ח 5205/15
	41	שומה מכרעת שנערכה ע"י מר מוטי דיאמנט בגו"ח 10049/73-75
	42	שובר ועדה ושומה שנערכה ע"י מר אברם גלעד בגו"ח 30615/118
	43	הודעת ב"כ המבקש למר עומד רגבי מיום 18.09.2016 הכוללת דרישה לפינוי מבנים בפלישה לקרקע
	44	תגובת ב"כ המבקש מיום 11.12.2016 למכתבו של מר עומר רגבי בעניין הפלישה לקרקע
	45	תחשיב ההשבחה שערך שמאי המבקש בקובץ אקסל
06.08.2018		בקשה לקבלת הצעת מחיר שפרסמה עיריית ירושלים לעריכת תכנית מתאר מפורטת לרוחב שכונת בית חנינא
08.08.2018		התייחסות ותגובה לפרוטוקול הדיון

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר אמיר חופשי מיום 16.04.2018. ביום 02.08.2018 התקבלה תגובתו לשומת המבקש בצירוף עמ' 6 מפרוטוקול דיון מיום 30.12.2010, שנערך בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 בפני גב' לבנה אשד. ביום 12.08.2018 התקבלה תגובתו להתייחסות שמאי המבקש לפרוטוקול.

1.3 ביום 06.08.2018 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 08.10.2018 התקיים ע"י החי"מ סיור בנכס, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

[2] במסמך אין פירוט על עורכו, ניסיונו המקצועי או מזמין העבודה – נ.ג.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון בהתאם לבקשת הבעלים.

3. פרטי הנכס

גוש	- 30615,
חלקי חלקה	- 85,
שטח רשום	- 8,572 מ״ר,
מגרש[3]	- 1,
שטח[4]	- 2,354.87 מ״ר,
כתובת	- רח׳ אל סעאדה, בית חנינא, ירושלים.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות המפורטות להלן:

תכנית	תאריך קובע
3000 ב׳	[5]27.07.1991
במ/3457 א׳	[6]07.05.1996
7158 ב׳	[7]18.10.2014
101-0120519	[8]25.11.2017

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס הנדון ממוקם בחלקה המערבי של שכונת בית חנינא שבצפון העיר ירושלים, ממזרח לדרך מס׳ 50 – שד׳ מנחם בגין, מדרום לרח׳ עבד אל חמיד שומאן (דרך מס׳ 4197) וממערב לדרך בית חנינא החדשה. רח׳ אל סעאדה מהווה רח׳ מקומי ללא מוצא, המתפצל דרומה מרח׳ עבד אל חמיד שומאן. הרחוב סלול, עם מדרכה בצד אחד והוא חוצה את חלקה 85 לרוחבה. סביבת הנכס מאופיינת בשטחים פתוחים, קרקע טרשית ומבני מגורים בגובה 1 – 4 קומות.
בסביבת הנכס פיתוח חלקי במצב תחזוקה ירוד.

[3] לפי תכנית 101-0120519
[4] לפי תצ״ר 2067/2014 שטח המגרש עומד על 2,380 מ״ר
[5] בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), תש״ן-1990 נקבע בסעיף 5 ס״ק 11 כי תחילתה של תכנית למתן היתרים ולענין היטל השבחה לפי חוק התכנון תהא עם הפרסום הראשון של ההודעה בעיתון - הפרסום הראשון בעיתון בוצע ביום 12.07.1991
[6] הפרסום הראשון בעיתון בוצע ביום 22.04.1996
[7] בהתאם להוראות סעיף 119 א׳ תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה - הפרסום האחרון בוצע בעיתון ביום 03.10.2014
[8] הפרסום האחרון בוצע בעיתון ביום 10.11.2017

5.2 <u>תיאור החלקה</u>

<u>חלקה 85</u>

חלקה 85 מהווה חלקה אי רגולרית בשטח של 8,572 מ״ר עם חזית צפונית לרח׳ עבד אל חמיד שומאן עם טופוגרפיה מתונה בחזית זו וטופוגרפיה חדה במחצית הדרומית של החלקה. הפרש הגובה בין חזיתות אלו עומד על כ-25 מ׳[9]. על החלקה קיים מבנה מגורים צמוד קרקע בגובה 2 קומות[10], שהגישה אליו מתבצעת בעלייה של דרך כורכר, המתפצלת דרומה מרח׳ אל סעאדה. שטח החלקה העורפי של מבנה זה מהווה קרקע טרשית המתנשאת בצוק סלעי לגובה כ-5 מ׳. בחלק הצפוני של החלקה, שטח פנוי המיועד להפקעה לדרך ואזור מגודר המשמש לאחסנה פתוחה.

<u>החלקה גובלת:</u>

מצפון - ברח׳ עבד אל חמיד שומאן ומעברו בקיר תומך וקרקע ריקה ממבנים,
ממזרח - ברח׳ אל סעאדה, במבני מגורים בגובה 1-2 קומות וקרקע טרשית,
מדרום - במבנים בגובה 1-3 קומות,
ממערב - בקרקע טרשית וכוללת צמחייה טבעית.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

מגרש 1 לפי תכנית 101-0120519, מהווה מגרש אי רגולרי בשטח כ-2,355 מ״ר הכולל מבנה מגורים צמוד קרקע בגובה 2 קומות[11], שהגישה אליו מתבצעת בדרך כורכר עם עליה תלולה, המתפצלת דרומה מרח׳ אל סעאדה. שטח החלקה העורפי של מבנה זה מהווה קרקע טרשית המתנשאת בצוק סלעי לגובה כ-5 מ׳.

6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות החלות בנכס, בהתאם למידע שנמסר[12]:

תכנית	מהות התכנית	סטטוס	י.פ./ ע.ר.	תאריך
<u>מצב קודם</u>				
RJ5	תכנית מתאר מנדטורית אזורית	תוקף	1188	16.04.1942
ללא תכנון ישראלי תקף				
<u>מצב חדש</u>				
תמא/18	תחנות תדלוק	תוקף		22.08.1976
תמ״מ/1	תכנית מתאר מחוזית – מחוז ירושלים	תוקף	2308	31.03.1977
תמא/1/18	שינוי מס׳ 1	תוקף	3471	30.07.1987
3000 ב׳	תכנית מתאר לצפון ירושלים	תוקף	3904	18.07.1991
תמא/1/18 גמישות	שינוי מס׳ 1 – גמישות	תוקף	4205	28.03.1994
5022	מעליות	תוקף	4393	22.03.1996
תמא/2/18	שינו מס׳ 2	תוקף	4473	02.01.1997
מק/5022 א׳	מעליות	תוקף	4847	30.01.2000
תמא/3/18	שינוי מס׳ 3 – גפ״מ	תוקף	5233	30.10.2003

[9] בהתאם לקווי הטופוגרפיה באתר Govmap
[10] כתובת הבית לפי שילוט עירוני – א סעאדה 7
[11] כתובת הבית לפי שילוט עירוני – א סעאדה 7
[12] בתחום הנכס חלות תכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומתאר מקומית כלליות שלא פורטו

תכנית	מהות התכנית	סטטוס	י.פ./ ע.ר.	תאריך
5166	תקן והוראות לחניה	תוקף	5264	15.01.2004
מק/9081	שינוי יעוד שטח לדרך ועיצוב נוף	תוקף	5516	06.04.2006
תמא/4/18	שינוי מס׳ 4	תוקף	5568	23.08.2006
5166 ב׳	תקן והוראות לחניה	תוקף	6052	29.01.2010
13456	שינוי יעוד שטח למחלף בחיבור כביש 20 וכביש 4	תוקף	6140	07.10.2010
תמא/1/4/18	שינוי מס׳ 1 לתיקון 4 לתמ״א 18	תוקף	7299	07.07.2016
101-0120519	מבנה מגורים ותחנת תדלוק בבית חנינא	תוקף	7611	02.11.2017

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית RJ/5</u>

הנכס נשוא חוות הדעת נכלל עפ״י תשריט התכנית באזור חקלאי[13] המיועד לבניינים למטרה חקלאית, גינון וצרכי משק. הקמת מבני מגורים כפופה להסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית. שטח מגרש מינימאלי באזור חקלאי יקבע מעת לעת, אך לא יפחת מ – 1,000 מ״ר ומאורך חזית של 40 מ׳. שטח מירבי למבנה מגורים באזור חקלאי לא יעלה על 150 מ״ר. כמו כן ניתן להתיר מבנה עזר בשטח מרבי של 25 מ״ר לאביזרי חקלאות, בקתה לאריזה, דיר לבקר וכו׳.

6.2 <u>תנאים זמניים 2189</u>

בהתאם למידע הקיים בוועדה לא ידוע על תכניות קודמות החלות בנכס והוא איננו נכלל בתחום החלטה 2189, הקובעת תנאים זמניים למתן היתרי בנייה בבית חנינא.

<u>מצב חדש</u>

6.3 <u>תמ״מ 1</u>

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

6.4 <u>תכנית 3000 ב׳</u>

החלקה נכללת במתחם 2 ב׳, ביעוד נוף פתוח בו נאסרה בניית מבנה עזר לחקלאות והותרו שימושים לייעור, חורשות וחקלאות. באזור זה 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.

[13] על פי תשריט התכנית מופיע סימבול village development area בבית חנינא – הוראות הבנייה בשטח זה 150 מ״ר או 15% משטח מגרש מינימאלי של 1,000 מ״ר + 25 מ״ר מבנה עזר. התכנון המפורט באזורים אלו יהיה בתכניות מפורטות ותכניות פרצלציה. בשטח הכפר הנכלל בתחום הסימבול, ניתן לאשר היתרי בנייה התואמים התקנות לשטחים אלו

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[14].

6.5 <u>תכנית במ/3457 א'</u>

התכנית חלה על חלק מחזית החלקה וקובעת שם יעוד לדרך קיימת והרחבתה ועל עורף החלקה בשטח 2,380 מ"ר ביעוד מגורים 5, במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש[15], בו יחולו ההוראות שלהלן:

<u>אזור מגורים 5 מיוחד</u>

מגרש מזערי	- 400 מ"ר להקמת יח"ד אחת,
מגרש מירבי	- במתחם איחוד וחלוקה מחדש שטח מגרש[16] מירבי יעמוד על 1,000 מ"ר,
מספר יח"ד	- 4 יח"ד לדונם נטו. תותר תוספת יח"ד אחת לכל 200 מ"ר נוספים מעבר לשטח מינימאלי,
שטח עיקרי	- 50% משטח המגרש נטו. שטח זה כולל את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין **לרבות** מרפסות מקורות, למעט שטחי שירות,
שטחי שירות	- מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכדומה, עד 8% משטח הבניה המרבי, חניה תת קרקעית עפ"י תקן ומקלט או מרחב מוגן עפ"י חוק. חדרי מדרגות לפי תכנית 4213,
מס' קומות	- 2,
מספר מבנים	- במגרש ששטחו עולה על 2 דונם והוא אינו כלול במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, תותר הקמת יותר מבניין אחד בתנאי שמספר היחידות בכל אחד מהם לא יעלה על 4 יח"ד ומרחק של 6 מ' בין הבניינים,
תוספת לקיים	- במקום בו קיים בניין, תותר השלמתו למספר הקומות המותר בתכנית זו ובקווי הבניין הקיימים, בתנאי שסך שטח הבנייה לא יעלה על המותר בתכנית זו,
גג	- תותר הקמת גג רעפים בתנאי ששיפועו לא יעלה על 30 מעלות. שטח חלל הגג שגובהו מעל 1.8 מ' ייחושב במניין אחוזי הבנייה,
קווי בנין	- קדמי: 6 מ', צדדי: 4 מ' ואחורי: 5 מ',
חניה	- בהתאם לתקן.

<u>יחס בין תכניות</u>

על תכנית זו חלות ההוראות תכנית המתאר, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות בתכנית זו[17].

---

[14] זכויות הבנייה באזור זה 40% בנייה 2 קומות בגובה עד 12 מ' ומבנה עזר 10 מ"ר בשטח מגרש מינימאלי של 1,000 מ"ר.
[15] מתחם 5
[16] למעט במגרשים ששטחם מעל 2 דונם
[17] עפ"י סעיף 8 לתכנית, במקרה של סתירה, חלות ההוראות המגבילות יותר

6.6 **<u>תכנית 7158 ב'</u>**

התכנית מהווה תכנית מפורטת המבצעת במתחם תכנון 5 איחוד וחלוקה מחדש. התכנית חלה על החלק הדרומי בחלקה 85 שנכלל בתכנית במ/3457 א', בשטח של 3,822 מ"ר ומקצה לבעלים את מגרש 85 א', בשטח 2,325 מ"ר ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד בו יחולו ההוראות[18] שלהלן:

אחוזי בניה[19]	- 75% משטח מגרש נטו, שטח זה כולל את כל שטחי הבניה ולא תותר תוספת לאחוזים אלו, למעט שטחי שירות,
שטחי שירות	- מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכדומה, עד 8% משטח הבניה המרבי, חניה תת קרקעית עפ"י תקן ומקלט או מרחב מוגן עפ"י חוק, שטחי מדרגות משותפים,
מס' יח"ד	- 6 יח"ד לדונם מגורים נטו, תותר תוספת יח"ד אחת לכל 200 מ"ר נוספים מעבר לשטח מינימאלי,
מס' קומות	- 3,
מספר מבנים	- במגרש ששטחו עולה על 2 דונם והוא אינו כלול במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, תותר הקמת יותר מבניין אחד בתנאי שמספר היחידות בכל אחד מהם לא יעלה על 4 יח"ד ומרחק של 6 מ' בין הבניינים,
קווי בניין	- קדמי: 6 מ'[20], אחורי וצדדי: 4 מ',
גג	- תותר הקמת גג רעפים בתנאי ששיפועו לא יעלה על 30 מעלות. שטח חלל הגג שגובהו מעל 1.8 מ' ייחושב במניין אחוזי הבנייה,
חניה	- בהתאם לתקן והיא תבוצע בתחום תאי השטח בלבד.

<u>יחס בין תכניות</u>

על תכנית זו חלות תכנית המתאר של ירושלים, לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן, הוראות תכנית במ/3457 א' וההוראות שבתכנית זו.

6.7 **<u>תכנית 101-0120519</u>**

התכנית מהווה תכנית נקודתית בתחום חלקה 85, המפצלת את החלקה ל-6 מגרשים ביעודים שלהלן:

מגרש 1	- ביעוד אזור מגורים ג' בשטח 2,354.87 מ"ר,
מגרש 2	- ביעוד שטח ציבורי פתוח בשטח 1,112.17 מ"ר,
מגרש 3	- ביעוד תחנת תדלוק בשטח 1,525.20 מ"ר,
מגרש 4	- ביעוד דרך מוצעת בשטח 559.04 מ"ר,
מגרש 5	- ביעוד דרך מאושרת בשטח 1,110.97 מ"ר,
מגרש 6	- ביעוד דרך ו/ או טיפול נופי בשטח 314.24 מ"ר,
סה"כ	- 6,976 מ"ר.

[18] במקרה של סתירה בין הוראות התכנית, חלות ההוראות המגבילות יותר – סעיף 8
[19] כולל את כל השטחים שבמעטפת הבניין למעט מחסנים בשטח של עד 8% משטח בנייה מרבי, שטחי חדרי מדרגות משותפים, חניה תת קרקעית ומקלט או מרחב מוגן
[20] לדרך חדשה בדרום החלקה

בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים ג' במגרש 1, יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש - 2,355 מ"ר,

שטח עיקרי - 4,478 מ"ר מעל הכניסה הקובעת + 2,072 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת,

שטחי שירות - 696 מ"ר מעל הכניסה הקובעת + 7,492 מ"ר[21] מתחת לכניסה הקובעת,

תכסית - 45% עילי, 80% תת קרקעי,

צפיפות - 34.8 יח"ד לדונם נטו,

מס' יח"ד - 82,

גובה - 26.4 מ' מעל הכניסה הקובעת + מעקה וחדר יציאה לגג עד לגובה 29 מ',

קומות - 8 מעל הכניסה הקובעת ו- 6 קומות מתחת,

מחסנים - 12 מ"ר ליח"ד,

קווי בניין - כמסומן בתשריט: 4 מ' לכל כיוון, בין הבניינים ישמר מרחק של 8 מ',

חניה - החניה תמוקם בתת הקרקע לפי מספר המקומות הנדרש בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה. לא תותר חניה עילית.

<u>נספח בינוי</u>

לתכנית מצורף נספח בינוי מחייב לעניין קווי הבניין, שלבי ביצוע ושימושים ומפלס הכניסה הקובעת. מתשריט הבינוי עולה שמתוכננת הקמת שני מבני מגורים בנכס מעל מבנה תת קרקעי משותף. מהוראות התכנית ונספח הבינוי עולה שהמבנה הקיים בנכס מיועד להריסה.

<u>התפלגות היחידות בשני בניינים</u>

מתחת לכניסה הקובעת - 24 יח"ד, 4 יח"ד לקומה,

בכניסה הקובעת - 6 יח"ד בקומה אחת,

מעל הכניסה הקובעת- 52 יח"ד - מתוכן 40 יח"ד בקומות 1-15, 8 יח"ד לקומה, ו-12 יח"ד בקומות 6-7, 6 יח"ד לקומה.

<u>מאזן חניה</u>

80 יח"ד בשטח קטן מ-94 מ"ר + 2 יח"ד בשטח העולה על 94 מ"ר, סה"כ נדרשים 83 מקומות ומוצעים 88 מקומות חניה.

<u>תנאים להיתר ותעודת גמר</u>

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית. כמו כן נדרש שהבקשה להיתר בנייה תהא תואמת לתכנית זו.

תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אל ומתחנת התדלוק.

תנאי למתן היתר יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.

[21] מתוכם 7,204 מ"ר לחניה ומחסנים תת קרקעיים לפי 12 מ"ר ליח"ד

לא יינתן טופס 4 למגורים או תחנת הדלק אלא לאחר סיום הפיתוח בשטחים הציבוריים לפי תכנית פיתוח באישור מה״ע. תנאי למתן טופס 4 או תעודת גמר בתחנת הדלק יהיה השלמת הביצוע בפועל של התכנון המפורט והשלמת ביצוע הסדרי התנועה והחניה להנחת דעת עיריית ירושלים והמפקח המחוזי לתחבורה.

7. המצב הקנייני

במינוי שהתקבל לשמאי מכריע, התבקשתי לאמוד את שווי ההשבחה למלוא זכויות הבעלות בחלקה ואין בה כדי לקבוע את חלקו של המבקש בבעלות זו.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס והסביבה,

8.1.2 התכניות החלות בנכס,

8.1.3 העדר השבחה בגין תכנית 3000 ב׳,

8.1.4 שטח ממ״ד 7.5 מ״ר משנת 1992 ועד ליום 28.07.2007 וממועד זה 12 מ״ר.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 תכנית 3000 ב׳

8.2.1.1 שמאי המבקש

מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המבקש שווי הקרקע לא השתנה לאחר אישור התכנית ולכן היא אינה משביחה את הנכס.

שווי

שמאי המבקש קובע שווי בסך 700 ₪ למ״ר מבונה לבניה בצפיפות של 50% בשני מצבי התכנון, בהתאם לשיעור הבנייה שרווח בסביבת הנכס ובהסתמך על השווי שנקבע בשומות מכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	שכונה	צפיפות	שווי מ״ר מבונה
דורית פריאל	30607/65	בית חנינא	50%	700 ₪
דורית פריאל	30615/219	בית חנינא	75%	720 ₪
			50%	650 ₪
לבנה אשד	30605/106	בית חנינא	75%	535 ₪
			50%	600 ₪
שאול אשרת	30605/106	בית חנינא	75%	500 ₪
			50%	600 ₪
אמנון ניזרי	30607/14	בית חנינא	75%	550 ₪
נורית ג׳רבי	30607/15	בית חנינא	75%	650 ₪
			50%	700 ₪
שושי שרביט שפירא	30549/98	שועפט	50%	650 ₪
שאול אשרת	30551/24	שועפט	75%	550 ₪
			50%	650 ₪

שמאי מכריע	גו״ח	שכונה	צפיפות	שווי מ״ר מבונה
שאול אשרת	30550/26	שועפט	75%	600 ₪
			50%	700 ₪
נורית ג'רבי	30546/19	שועפט	75%	670 ₪
אייל יצחקי	30559/27	שועפט	75%	600 ₪
			50%	700 ₪
אייל יצחקי	30546/12	שועפט	50%	700 ₪
נורית ג'רבי	30555/22	שועפט	50%	700 ₪
אמנון ניזרי	30550/30	שועפט	50%	650 ₪

<u>מקדם נוף פתוח</u>

לעמדת שמאי המבקש מקדם השווי לנוף פתוח יעמוד על 0.53 לשטח ברוטו בהתחשב במקדם 0.7 להפקעה צפויה, מקדם 0.84 לדחייה לאישור תכנית (3 שנים ושיעור היוון של 6%) ומקדם 0.9 לדחייה לסיכון. מאחר שתחשיב ההשבחה נערך לפי שטח המגרשים נטו וכדי להמנע מכפל הפחתה, הובא בחשבון מקדם 0.75, המשקף את המקדמים שלעיל, ללא מרכיב ההפקעה.

לעמדתו, שטח נוף פתוח אינו מהווה שטח ירוק חקלאי, אלא חלק ממתחם תכנון הכולל שימושים סחירים, כפי שנתפס בשנות ה- 90 וגם כיום והמקדם שקבע משקף את השווי הראוי לקרקע ביעוד זה, מהנימוקים שלהלן:

- טרם אישור תכנית 3000 ב׳, הופקדו תכניות מפורטות מס׳ 3456, 3457 ו- 3458, שלא פורסמו למתן תוקף מנימוקים פוליטיים, צפיפות בניה והעדר תקציב. בהמשך לאישורה של תכנית 3000 ב׳ אושרו תכניות 3456 א׳, 3457 א׳ ו- 3458 א׳ המהוות לעמדתו מהלך תכנוני אחד.
- הקרקע ממוקמת באזור מיושב יחסית, שהוגדר ברובו למגורים, ולא בוואדיות שבשולי השכונה. תכנית 3000 ב׳ הינה תכנית כתמים שאינה מאפשרת זיהוי חד משמעי של יעוד הקרקע ויש להתייחס אליה כקרקע עם ציפיות לתכנון מפורט, כפי שעולה מהוראות התכנית וכפי שקרה בפועל ברוב החלקות ביעוד נוף פתוח, הממוקמות בסמוך לאזור מגורים ולא בשולי השכונות.
- בסיכום ישיבה מיום 06.08.1992, בהשתתפות גורמי תכנון בירושלים, נרשם כי מהנדס העיר יערוך בדיקה של השטחים הירוקים במגזר הערבי, שהוגדרו לשם איזון דמוגרפי אבל לא מבחינה תכנונית.
- בכתבה בעיתון ״כל העיר״ מיום 09.07.1993, פורסם שהממשלה הנחתה את העירייה שלא לאשר בניית מבנים מעבר לשטחים הנדרשים לפי הגידול הטבעי, זאת על מנת למנוע הגירה מהשטחים לתוך העיר. כמו כן דווח שבבדיקה שנערכה נמצא שכ- 20% מהשטחים הוגדרו כשטחים ירוקים אינם נמצאים בוואדיות ואינם עונים לקריטריון המקובל בעירייה להגדרת שטח ירוק.
- ביום 21.03.2000, נמכרו כ- 1,299 מ״ר ביעוד נוף פתוח בגו״ח 30606/81 תמורת מחיר מוצהר בסך 99,625 ₪. רשויות המיסוי העריכו את התמורה בעסקה זו בסך

כ- 776,477 ₪, שהם כ-598 ₪ למ״ר קרקע. בשומת החי״מ בגו״ח 30612/12, נקבע שווי בסך כ- 558 ₪ למ״ר קרקע למגורים.

- בשומות שנערכו ע״י החי״מ, נקבע מקדם שווי למ״ר קרקע ביעוד נוף פתוח ולא שווי מ״ר מבונה. מנגד, בשומות המכריעות נקבעו מקדמים לשווי מ״ר מבונה המוכפלים בשיעור זכויות הבניה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מקדם נוף פתוח
דורית פריאל	30606/147	0.5300
נאוה סירקיס	30606/169	0.6500
גבע בלטר	30606/152	0.6000
אייל יצחקי	308999/1,2	0.6500
גד נתן	30550/48	0.8000
משה נדם	30615/237	0.6000
נאוה סירקיס	30606/151	0.6500
נאוה סירקיס	30607/86	0.6000
שאול אשרת	30611/174	0.6000
נאוה סירקיס	30607/168	0.6500
נאוה סירקיס	30607/83	0.6000
משה נדם	30607/78	0.6000
נאוה סירקיס	30606/151	0.6500
יצחק ברמן	30611/106	0.6230
נאוה סירקיס	30611/50	0.6000
נאוה סירקיס	30611/18	0.6000
מוטי דיאמנט	30611/98	0.6125
שמואל רוזנברג	30611/15	0.6000
נאוה סירקיס	30612/75	0.6000

לבקשתו, יש לבחון את המקדם שנקבע ע״י החי״מ לשטח נוף פתוח בהתחשב בכך שבטיעוניו הוצגה עסקה נוספת ביעוד זה, כפי שפורט לעיל.

<u>מקדם שווי לקרקע לא מתוכננת</u>

שמאי המבקש קובע מקדם 0.75 לקרקע ללא תכנון בהתבסס על ערר אבו זהירה ומפנה לערר טאהה, שהנחה את השמאי המכריע לקבוע מקדם בהתאם לעקרונות אלו. לתמיכה בעמדתו בעניין זה הציג שמאי המבקש את המקדם שנקבע בשומות שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מקדם נוף פתוח
החי״מ	30611/103	0.7
דורית פריאל	30611/83	0.7
	30607/65	0.7
	30549/12	0.7

<u>מקדם ממ"ד</u>

שמאי המבקש קובע מקדם 0.8 לממ"ד, בהתחשב בכך שעלות הקמתו גבוהה יותר מעלות בנייה רגילה ולאור מגבלות התכנון החלות בו, כפי שנקבע בשומות המפורטות להלן:

- בהכרעת הח"מ בגו"ח 6034/14 בת"א, נקבע מקדם 0.8 לממ"ד.
- בשומת הועדה, שנערכה ע"י מר אמיר חופשי בגו"ח 30552/49 בשועפט, נקבע מקדם 0.8 לממ"ד, שאומץ ע"י השמאית המכריעה, גב' נאוה סירקיס לאותו הנכס.
- בשומת הועדה, שנערכה ע"י מר אמיר חופשי בגו"ח 30995/17,18 בבית צפאפא, נקבע מקדם 0.8 לממ"ד.

<u>טופוגרפיה</u>

הטופוגרפיה בנכס כוללת שיפוע של עד כ- 38%, היורד מדרום מזרח לצפון מערב בקרקע סלעית, לכן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% לשווי בנכס.

8.2.1.2 <u>שמאי המשיבה</u>

לעמדת שמאי המשיבה התכנית אינה משביחה את שווי הנכס שבמצב קודם לא נכלל בתכנית תקפה או בתנאים הזמניים, בהשוואה למצב חדש ביעוד נוף פתוח.

<u>שווי</u>

לאור עמדתו להעדר השבחה, שמאי המשיבה לא קבע שווי, יחד עם זאת טען שזכויות הבנייה לפי תכנית 3000 ב' עומדות על 50% בנייה בסביבה.

<u>מקדם נוף פתוח</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם 0.4 לשווי נוף פתוח ומפנה למקדמים שנקבעו בשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם נוף פתוח
בצלאל קציר	30607/87	0.400
בצלאל קציר	31246/35	0.400
ניקי פרימו	מגרש 1 בתכנית 8160	0.400
יצחק ברמן	30607/80	0.399
נורית ג'רבי	30611/103	0.300
נורית ג'רבי	30612/148	0.300
בצלאל קציר	30612/74	0.400
נורית ג'רבי	30607/78	0.300
נורית ג'רבי	30612/12	0.300
בצלאל קציר	30615/241	0.400

בהתייחס לטענה לשינוי המקדם שנקבע בשומות הח"מ, הבהיר כי מקדם זה מנומק בשומה המכרעת.

<u>מקדם שווי לקרקע לא מתוכננת</u>

שמאי המשיבה קובע מקדם 0.65 למ״ר קרקע ללא תכנון, הנכללת במרחק של 100 מ׳ מהקו הכחול של תשריט החלטה 2189 ומקדם 0.5 לחלקות במרחק גדול יותר. לתמיכה בעמדתו, הפנה למקדם שנקבע בשומות מכריעות לקרקע המרוחקת מעל 100 מ׳ מתחום התנאים לפי 2189, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מקדם נוף פתוח
בצלאל קציר	30607/65	0.5
רן וירניק	30611/105	0.5
שאול אשרת	30605/105	0.5
לבנה אשד	30605/105	0.5
רן וירניק	30607/90	0.5
גבע בלטר	30611/61	0.5
גבע בלטר	31231/1	0.5

לטענתו, אין במקדם 0.75 שנקבע בערר אבו זהירה, כדי להוות מקדם מחייב ויש להפעיל שיקול דעת שמאי בכל מקרה לגופו. בשומה מכרעת בגו״ח 30611/55 שנערכה ע״י מר תמיר שדה, נקבע מקדם 0.5. על שומה זו הוגש ערר 9-487/16, שבו התבקשה התייחסות שמאי העורר למקדם 0.7, שנקבע בערר אבו זהירה ובשומת הח״מ בגו״ח 30607/15. בהליך הערר שונה מקדם השווי מ- 0.5 ל- 0.6, אולם החלטות ועדת הערר אינן יכולות להחליף שיקול דעת שמאי.

<u>מקדם ממ״ד</u>

שמאי המשיבה קובע שמקדם הממ״ד יהיה 1 וטוען שהפטור מתוספת זכויות לממ״ד יחול רק במימוש בהיתר בהתאם לפסיקה בעניין חשדר[22].

8.2.1.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקש</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
שווי מ״ר מבונה לצפיפות של 50%	700 ₪		
מקדם קרקע ללא תכנון	0.75	מקדם קרקע ללא תכנון מעל 100 מ׳	0.50
מקדם נוף פתוח למ״ר נטו	0.75	מקדם נוף פתוח	0.40
שטח קרקע נטו מגורים 1,3	5,615 מ״ר	שטח קרקע נטו חלקה ארעית 101	2,380 מ״ר
<u>מצב קודם</u>			
5,615 מ״ר × 50% × 0.75 =	2,105.6 מ״א	2,380 מ״ר × 50% × 0.50 =	595 מ״א
<u>מצב חדש</u>			
5,615 מ״ר × 50% × 0.75 =	2,105.6 מ״א	2,380 מ״ר × 50% × 0.40 =	476 מ״א
<u>השבחה</u>			
אין השבחה		אין השבחה	

[22] ערר (ים) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים – נ.ג.

8.2.2 תכנית במ/3457 א'

8.2.2.1 שמאי המבקש

לעמדת שמאי המבקש, שווי הקרקע במצב קודם נגזר לאחר התאמה לפי מקדם משוקלל 0.675[23] לשווי מגורים עם בנייה בשיעור 50% בתוספת 75 מ"ר ממ"דים. במצב חדש מקדם ההתאמה המשוקלל יעמוד על 0.729[24], לאותן זכויות בתוספת 75 מ"ר ממ"דים.

שווי

שמאי המבקש קובע שווי בסך 1,150 ₪ למ"ר מבונה בשני מצבי התכנון לצפיפות של 50%, בהסתמך על השווי שנקבע בשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שכונה	צפיפות	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	30615/219	בית חנינא	75%	1,100 ₪
דורית פריאל	30614/297	בית חנינא	75%	1,100 ₪
בצלאל קציר	30615/140	בית חנינא	75%	950 ₪
משה נדם	30614/324	בית חנינא	75%	1,100 ₪
יצחק ברמן	30615/109	בית חנינא	50%	1,100 ₪
נאוה סירקיס	30615/135	בית חנינא	75%	1,100 ₪

מקדמים

נוף פתוח - 0.75,

מתחם איחוד וחלוקה - 0.90,

טופוגרפיה - 0.90,

דחייה לנגישות - 0.90, לא קיימת נגישות מוטורית לנכס והגישה העתידית כפופה לסלילת הדרך שבתכנית 7158 ב', שאמנם אושרה בתכנית במ/3457 א', אך טרם נסללה בפועל.

8.2.2.2 שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המשיבה התכנית משנה את יעוד הקרקע מנוף פתוח וציפייה ל-50% בנייה במקדם 0.4 ובתוספת זכויות לממ"ד[25] וכוללת אותו באזור מגורים 5, 50% בנייה, במתחם לתכנון מפורט ולאיחוד וחלוקה בתוספת זכויות לממ"ד במצב חדש.

[23] 0.75 לנוף פתוח × 0.9 לטופוגרפיה
[24] 0.9 למתחם איחוד וחלוקה × 0.9 לטופוגרפיה × 0.9 בגין דחייה לנגישות
[25] 10 יח"ד (לפי צפיפות של 4 יח"ד לדונם) × 7.5 מ"ר

שווי

שמאי המשיבה קובע שווי בסך 1,350 ₪ למ״ר מבונה לבניה בצפיפות של 50%, לאחר התאמה למיקום וטופוגרפיה, בהסתמך על השווי שנקבע בשומות מכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	שכונה	צפיפות	שווי מ״ר מבונה
דורית פריאל	30615/55	בית חנינא	75%	1,200 ₪
נאוה סירקיס	30610/74	בית חנינא	75%	1,200 ₪
נאוה סירקיס	30610/218	בית חנינא	75%	1,150 ₪
שושי שרביט שפירא	30615/229	בית חנינא	75%	1,200 ₪
אייל יצחקי	30610/49	בית חנינא	50%	1,300 ₪
יצחק ברמן	30615/109	בית חנינא	50%	1,100 ₪

מקדמים

נוף פתוח - 0.4,

מתחם איחוד וחלוקה - 0.9.

8.2.2.3 תחשיב

שמאי המבקש		**שמאי המשיבה**	
שווי מ״ר מבונה לצפיפות של 50%	1,150 ₪	שווי מ״ר מבונה לצפיפות של 50%	1,350 ₪
שטח קרקע נטו חלקה ארעית 101	2,380 מ״ר	שטח קרקע נטו חלקה ארעית 101	2,380 מ״ר
מצב קודם			
עיקרי		עיקרי	
2,380 מ״ר × 50% × 0.675 × 1,150 ₪ =		2,380 מ״ר × 50% × 0.40 × 1,350 ₪ =	
923,738 ₪		642,600 ₪	
ממ״ד		ממ״ד	
75 מ״ר × 0.80 × 0.675 × 1,150 ₪ =	46,575 ₪	75 מ״ר × 1.0 × 1,350 ₪ =	101,250 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	970,313 ₪	סה״כ שווי מצב קודם	743,850 ₪
מצב חדש			
עיקרי		עיקרי	
2,380 מ״ר × 50% × 0.729 × 1,150 ₪ =		2,380 מ״ר × 50% × 0.9 × 1,350 ₪ =	
997,637 ₪		1,445,850 ₪	
ממ״ד		ממ״ד	
75 מ״ר × 0.80 × 0.729 × 1,150 ₪ =	50,301 ₪	75 מ״ר × 1.0 × 0.9 × 1,350 ₪ =	91,125 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	1,047,938 ₪	סה״כ שווי מצב קודם	1,536,975 ₪
השבחה			
השבחה	77,625 ₪	השבחה[26]	793,125 ₪
היטל השבחה	38,813 ₪	היטל השבחה	396,562.5 ₪

[26] למימוש במכר. מתחשיב שצורף למימוש בהיתר עולה שההשבחה תעמוד על 803,250 ₪

8.2.3 תכנית 7158 ב'

8.2.3.1 שמאי המבקש

מהות ההשבחה

לעמדת שמאי המבקש התכנית משנה את יעוד הקרקע מאזור מגורים 5, 50% בנייה במקדם משוקלל של 0.729[27] + 120 מ"ר לממ"דים במצב הקודם, לאזור מגורים 1 מיוחד, 75% בנייה במקדם משוקלל של 0.729[28] + 168 מ"ר ממ"דים במצב החדש.

שווי

שמאי המבקש קובע שווי בסך 3,000 ₪ למ"ר מבונה כולל מע"מ, לבניה בצפיפות של 50% ו- 2,200 ₪ למ"ר מבונה לא כולל מע"מ לבניה בצפיפות של 75%. בקביעה זו הסתמך על שומת הוועדה מיום 29.03.2018, שנערכה ע"י מר אברם גלעד בגו"ח 30615/118, שם נקבע שווי בסך 3,000 ₪ למ"ר מבונה לבניה בצפיפות של 50% ו- 2,700 ₪ למ"ר מבונה לבניה בצפיפות של 75% ועל ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות, המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שכונה	מועד קובע	צפיפות	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	30611/83	בית חנינא	01.01.2014	75.0%	2,500 ₪
ארז כהן	30615/167	בית חנינא	04.01.2014	75.0%	2,600 ₪
אמנון ניזרי	30610/235	בית חנינא	11.01.2014	75.0%	2,800 ₪
שמואל רוזנברג	30555/55	שועפט	12.03.2014	75.0%	2,200 ₪
				138.0%	1,900 ₪
שאול אשרת	30611/83	בית חנינא	02.04.2014	75.0%	2,650 ₪
משה נדם	30614/82	בית חנינא	19.09.2014	112.5%	2,700 ₪
נאוה סירקיס	30611/103	בית חנינא	19.11.2014	75.0%	2,700 ₪
יצחק ברמן	30615/221	בית חנינא	27.04.2015	112.5%	2,550 ₪

בהתייחס למכר בשכונת שועפט, אליו מפנה שמאי המשיבה, טען שהנכס נמכר ע"י יהודי לשתי חברות בנייה ערביות, ויעודו כולל שימוש מעורב למסחר, מגורים ומשרדים. התמורה ששולמה בסך 14,400,000 ₪ שולמה בעסקת נטו והרוכשות לא ראו לנגד עיניהן זכויות בניה בשיעור 120%, אלא זכויות גבוהות יותר, התואמות את מדיניות הוועדה בבית חנינא ושועפט, לבנייה בשיעור 440% במגרשים ששטחם עולה על 2 דונם לאורך ציר הרק"ל.

מע"מ

הבינוי להקמת 12 – 14 יח"ד כולל בנייה סמי רוויה מדורגת או קוטג'ים טוריים, לכן יש להביא בחשבון השווי במצב חדש את השווי ללא מע"מ, מהנימוקים המפורטים בטענותיו בתכנית 101-0120519.

[27] 0.9 למתחם איחוד וחלוקה × 0.9 לטופוגרפיה × 0.9 בגין דחייה לנגישות
[28] 0.9 לטופוגרפיה × 0.9 צמידות למבנה ציבורי × 0.9 בגין דחייה לנגישות

<u>מקדמים</u>

מתחם איחוד וחלוקה - 0.90,

טופוגרפיה - 0.90,

דחייה לנגישות - 0.90,

צמידות למבנה ציבור - 0.90, לאור צמידות למבני ציבור במגרש מס׳ 1101 בשטח כ- 4,130 מ״ר ועם זכויות של 150% ב- 3 קומות לגן ילדים וחינוך מיוחד, בהתחשב בכך שהוועדה תוכל להוסיף או לשנות שימושים. הפחתה זו תואמת למקדם שנקבע בשומות המכריעות שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	שכונה	הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור
נורית ג׳רבי	30172/185	גוננים	10%
דורית פריאל	30558/50	שועפט	10%
דורית פריאל	30615/219	בית חנינא	10%
נאוה סירקיס	30612/49	בית חנינא	10%

8.2.3.2 <u>שמאי המשיבה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

לעמדת שמאי המשיבה התכנית משנה את יעוד הקרקע מאזור מגורים 5, 50% בנייה, לאזור מגורים 1, 75% בנייה לאחר ביצוע איחוד וחלוקה ויצירת זמינות לזכויות. שטח המרחבים המוגנים יעמוד במצב קודם על 120 מ״ר[29] ועל 168 מ״ר[30] במצב חדש.

<u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי, בסך 3,500 ₪ למ״ר מבונה ללא מע״מ ל- 50% בניה ו- 3,000 ₪ למ״ר מבונה ל- 75% בנייה, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

<u>שומות מכריעות</u>

שמאי מכריע	גו״ח	שכונה	מועד קובע	צפיפות	שווי מ״ר מבונה
דוד טיגרמן	30612/149	בית חנינא	28.06.2014	75%	3,300 ₪
				292%	2,550 ₪
נאוה סירקיס	30612/165	בית חנינא	05.11.2014		3,250 ₪
דורית פריאל	30607/25	בית חנינא	19.02.2014		3,500 ₪
ניקי פרימו	30614/271	בית חנינא	22.01.2014		3,500 ₪[31]
ניקי פרימו	30610/156	בית חנינא	19.11.2014		3,500 ₪[32]
דורית פריאל	30548/47	שועפט	08.06.2013	50%	3,500 ₪
				180%	3,000 ₪
ניקי פרימו	30611/93	בית חנינא	20.03.2013		3,000 ₪

[29] 10 יח״ד × 12 מ״ר
[30] 14 יח״ד × 12 מ״ר
[31] אומצה עמדת הועדה המקומית
[32] אומצה עמדת הועדה המקומית

<u>עסקאות מאתר מס שבח</u>

תאריך	גו״ח	קומה	שטח ברוטו	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
24.07.2014	30610/2	1/1	100	₪ 1,190,700	₪ 11,907
07.09.2014	30614/5	2/3	148	₪ 1,368,000	₪ 9,243
16.09.2014	30607/139	2/2	125	₪ 1,374,350	₪ 10,995
27.11.2014	30614/5	1/3	145	₪ 1,316,140	₪ 9,077
20.12.2014	30610/61	0/2	100	₪ 1,500,000	₪ 15,000
ממוצע מעוגל					₪ 11,200

חילוץ השווי ממ״ר בנוי יצביע על 4,800 ₪ למ״ר מבונה, לאחר ניכוי רווח יזמי (20%) ועלויות בניה (4,500 ₪).

<u>חוזה מכר</u>

בחוזה מיום 01.06.2014, נמכרה קרקע ריקה בגו״ח 30549/30 בשטח 2,934 מ״ר בשכונת שועפט, תמורת 11,000,000 ₪ לא כולל מע״מ + היטל השבחה, שיחול על הקונים. זכויות הבנייה בחלקה עומדות על 100% עיקרי או 120%, במקרה שתבנה חניה תת קרקעית.

עסקה זו משקפת שווי בסך 3,570 ₪[33] ל- 3,753 מ״א, כמפורט להלן:

סעיף[34]	כמות
מסחר בק. הקרקע במקדם 125%	880 מ״ר
משרדים במקדם 70%	790 מ״ר
מגורים במקדם 100%	2,100 מ״ר[35]
סה״כ אקו׳	3,753 מ״ר[36]
תמורה כולל מע״מ	12,980,000 ₪
היטל השבחה (הערכה)	400,000 ₪
סה״כ תמורה	כ- 13,400,000 ₪

התכנית להגדלת הזכויות בנכס ל- 720%, אושרה לאחר כ- 5 שנים ממועד הרכישה ולכן אין להביאן בחשבון בניתוח העסקה.

<u>מע״מ</u>

לעמדת שמאי המשיבה יש לקבוע בנכס שווי כולל מע״מ, משום שנתוני ההשוואה נגזרו מדירות שנבנו בשנים 1967 – 2004 ובהתבסס על שומה מכרעת, שנערכה ע״י הגב׳ נאוה סירקיס בגו״ח 30615/170, שקבעה כי הפחתת מע״מ מתייתרת היות שהשווי נגזר מדירות ותיקות בהן לא קיים רכיב המע״מ. בשומה מכרעת שנערכה על ידה בגו״ח

[33] 3,753 מ״א ÷ 13,400,000 ₪
[34] זכויות הבניה חולקו בהתאם לשימוש המיטבי ולפי שטח עיקרי של 3,520 מ״ר הנגזר מ- 120% בניה
[35] 1,850 מ״ר + 250 מ״ר ממ״דים ל- 20 יח״ד
[36] 880 מ״ר מסחר × 125% + 2,100 מ״ר מגורים × 100% + 790 מ״ר משרדים × 70%

30649/47, התווסף רכיב המע"מ לעסקאות של רמ"י, מאחר שהקרקע הייתה מיועדת לפרטיים.

בחילוץ משווי מ"ר בנוי מתקבל שווי בסך כ- 4,800 ₪ למ"ר מבונה, בהתחשב במרכיב יזמות ועלויות בנייה מלאות. מאחר שהמע"מ והיזמות בבניה ותיקה שחוקים שווי המחוברים נמוך יותר והתמורה לקרקע צריכה להיות גבוהה יותר. ככל שיחולץ מע"מ משווי זה, השווי למ"ר מבונה יעמוד על כ- 4,000 ₪.

לחילופין ככל שתתבצע התאמה של כ- 5%, לקולא, לדירות חדשות, יעמוד השווי בקיזוז מע"מ, יזמות ועלויות בניה על 3,800 ₪ למ"ר מבונה, הגבוה מהשווי שנקבע בשומתו.

לתמיכה בעמדתו בעניין זה, הפנה שמאי המשיבה לפסיקה בעא 2409/99 הקופה לתגמולים ופנסיה – של עובדי הסוכנות לא"י בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון, ערר 496/11 אחוזת כרמיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, ערר 17/13 נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים וערר 126/14, 140/14 דוד זעירא נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

<u>מקדמים</u>

מתחם איחוד וחלוקה - 0.9.

8.2.3.3 <u>תחשיב</u>

שמאי המבקש		**שמאי המשיבה**	
שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 50%	3,000 ₪	שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 50%	3,500 ₪
שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 75%	2,200 ₪	שווי מ"ר מבונה לצפיפות של 75%	3,000 ₪
שטח קרקע נטו חלקה ארעית 101	2,380 מ"ר	שטח קרקע נטו חלקה ארעית 101	2,380 מ"ר
<u>מצב קודם</u>			
<u>עיקרי</u>		<u>עיקרי</u>	
2,380 מ"ר × 50% × 0.729 × 3,000 ₪ =	2,602,530 ₪	2,380 מ"ר × 50% × 0.9 × 3,500 ₪ =	3,748,500 ₪
<u>ממ"ד</u>		<u>ממ"ד</u>	
120 מ"ר × 0.80 × 0.729 × 3,000 ₪ =	209,952 ₪	120 מ"ר × 1.0 × 0.9 × 3,500 ₪ =	378,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	2,812,482 ₪	סה"כ שווי מצב קודם	4,126,500 ₪
סה"כ בדחייה לפולשים (0.9)	2,531,234 ₪		
<u>מצב חדש</u>			
<u>עיקרי</u>		<u>עיקרי</u>	
2,380 מ"ר × 75% × 0.729 × 2,200 ₪ =	2,862,783 ₪	2,380 מ"ר × 75% × 3,000 ₪ =	5,355,000 ₪
<u>ממ"ד</u>		<u>ממ"ד</u>	
168 מ"ר × 0.80 × 0.729 × 2,200 ₪ =	215,551 ₪	168 מ"ר × 1.0 × 3,000 ₪ =	504,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	3,078,334 ₪	סה"כ שווי מצב קודם	5,859,000 ₪
סה"כ בדחייה לפולשים (0.9)	2,770,500 ₪		

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

שמאי המבקש		שמאי המשיבה	
השבחה			
השבחה	239,267 ₪	השבחה[37]	1,732,500 ₪
היטל השבחה	119,633 ₪	היטל השבחה	866,250 ₪

8.2.4 תכנית 101-0120519

8.2.4.1 שמאי המבקש

מהות ההשבחה

התכנית משנה את יעוד הקרקע מאזור מגורים 1- 75% בניה + ממ"דים בשטח 168 מ"ר ומקדם 0.729[38], לקרקע ביעוד אזור מגורים ג', 275% בנייה (6,550 מ"ר עיקרי, 4,478 מ"ר מעל הכניסה הקרקע + 2,072 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) + 1,008 מ"ר ממ"דים ומקדם 0.41[39].

שווי מגורים

שמאי המבקש קובע שווי, ללא מע"מ, בסך 2,600 ₪ למ"ר ל-75% בנייה ו- 2,000 ₪ למ"ר מבונה ל-275% בנייה, בהסתמך על ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שכונה	מועד קובע	צפיפות	שווי מ"ר מבונה
בועז קוט	30615/66	בית חנינא	22.02.2017	75.0%	3,000 ₪
דורית פריאל	30615/222	בית חנינא	13.07.2016	75.0%	3,200 ₪
נאוה סירקיס	30611/102	בית חנינא	13.03.2016	75.0%	3,000 ₪
נאוה סירקיס	30552/49	שועפט	12.03.2016	50.0%	3,500 ₪
				162.0%	3,000 ₪
משה נדם	30607/78	בית חנינא	02.03.2016	75.0%	3,100 ₪
נאוה סירקיס	30614/88	בית חנינא	23.12.2015	112.5%	3,000 ₪
נאוה סירקיס	30614/88	בית חנינא	15.07.2015	112.5%	3,000 ₪

הפרש השווי בשני המצבים עומד על 30% ונובע מההבדל באופי הבינוי, כפי שנקבע בשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שכונה	הבדלי הצפיפות	הבדלי שווי
נורית ג'רבי	מגרש 1[40] בגוש 30899	ראס אל עמוד	50% ל- 126%	30.0%
נאוה סירקיס	30612/49	בית חנינא	75% ל- 289%	30.5%
מנחם מלוכנא	מגרשים 6-1, 801 בתכנית 13297	צור באחר	50% ל- 100%	30.0%

בהתאם למחקרי דלפי, ההתאמה הנדרשת לשווי בית צמ"ק בודד לעומת דו משפחתי עומדת על 84% - 92% ועל 73% - 81% בין צמ"ק בודד ליחידת אמצע בבית טורי.

[37] בחלופה למימוש בהיתר בניה ההשבחה ללא התייחסות לממ"ד תעמוד על סך 1,606,500 ₪ וההיטל על 803,250 ₪
[38] 0.9 לטופוגרפיה × 0.9 צמידות למבנה ציבורי × 0.9 בגין דחייה לנגישות
[39] 0.9 לטופוגרפיה × 0.9 למבנה ציבורי × 0.75 לנגישות × 0.75 לצמידות לתחנת תדלוק × 0.9 למורכבות ובניה בהינף אחד
[40] לפי תצ"ר 1171/09

<u>עלויות בניה</u>

עלות הבנייה בבניין רב קומות במצב החדש גבוהה יותר מעלות בנייה סטנדרטית או בניית צמ"ק.

<u>מע"מ</u>

שוק המקרקעין מאופיין בעוסקים ולכן אין לכלול מע"מ בשווי, כפי שנקבע בערר 82/15, 182/15 ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ד. דניאל חברה לבנין בע"מ. לתמיכה בעמדתו, הפנה שמאי המבקש לשומות מכריעות ושומות ועדה בהן נקבע שווי ללא מע"מ, כמפורט להלן:

שמאי	סוג	גו"ח	שכונה	מס' יחידות
נורית ג'רבי	שומה מכרעת	30514/14	שייח ג'ראח	
		30172/185	גוננים	19 יח"ד ומסחר
דורית פריאל		30615/219[41]	בית חנינא	22 יח"ד
אמיר חופשי	שומת וועדה	30614/275,276	בית חנינה	18 יח"ד ומסחר
דוד אנזנברג		30514/14	שייח ג'ראח	27 יח"ד

לצורך איפיון השוק כשוק של עוסקים, הפנה שמאי המבקש לפרויקטים שלהלן, הכוללים בנייה רוויה:

זהות הרוכש/ מקים הפרויקט	גו"ח	מגרש	שכונה	מס' יחידות
הכנסייה היוונית האורתודוקסית	30605/1,2,9 30634/6,12	101-103 בתכנית 103994	בית חנינא	400 יח"ד, מסחר ומשרדים
חברת אליאבסיון ללאסתתמאר ולעקאר בע"מ	30132/21 30526/40 30525/15	1 בתכנית 8174א' 2,3 בתכנית 8174	שייח ג'ראח/ ואדי ג'וז	109 יח"ד
40 בעלי זכויות ע"י גורם מארגן	30612/49	1, 101 בתכנית 14283	בית חנינא	40 יח"ד
חברת אחים עלי שקיראת בע"מ	30995/17,18		בית צפאפא	18 יח"ד
40 בעלי זכויות ע"י גורם מארגן	30611/39	1, 3 בתכנית 101-0311035	בית חנינא	46 יח"ד
אזהר - חברה לפיתוח נכסים בע"מ	30605/133,137	3, 210, 211 בתכנית 13461א'	בית חנינא	152 יח"ד
חברת אלתעמיר לבניין ולהשקעות בע"מ	30898	1 בתכנית 13643א'	א-שייח	14 יח"ד
חברת מסלמני בע"מ	30549/1,92	1 בתכנית 6431	שועפט	מסחר ומשרדים
בינא אקסלוסיב בע"מ	30549/30	1 בתכנית 279836	שועפט	134 יח"ד, מסחר ומשרדים
134חברת מג'לס אלאסכאן בע"מ	30615/170,233, 234	1-3, 5 בתכנית 11448	בית חנינא	158 יח"ד
עמותת אלמסאר גמעיית אלמסאר לאיסקאן אלמועלמין פי שרקי אלקודס (ע"ר)	30609/75,82,86	1 בתכנית 101- 0077453	בית חנינא	40 יח"ד
דה אראב אופן אדוקיישן פרוגרם	30552/52	1, 2 בתכנית 101-0441741	שועפט	10 יח"ד ומסחר
אבראג' אל קודס בע"מ	30551/1,4,55,56 64,	1, 2 בתכנית 101-0052639	שועפט	170 יח"ד ומסחר
א.א הובלות ואיסוף בע"מ	31239	4-6 בתכנית 13731	אום ליסון	24 יח"ד

[41] על שומה זו הוגש ערר הנמצא בהליך

זהות הרוכש/ מקים הפרויקט	גו״ח	מגרש	שכונה	מס׳ יחידות
שרקת אלקודס ללאסתשאראת ולאח׳דמאת (ק.ד.ס) בע״מ	30791/1	1, 2 בתכנית 101-0179408	צור באהר	147 יח״ד
נזירי בית אבות הזקנים בנות ג״ב הכאבים הפטריארכיה הלטינית בירושלים	30898/2,5,1000	1, 5 בתכנית 101-0130252	ראס אל עמוד	72 יח״ד
קבוצת רוכשים ע״י גורם מארגן עמותת ׳אלאתחאד אלתג׳מוע אלמקדסי ללאסקאן במזרח ירושלים׳ שהינה עמותה שמטרתה בניה במזרח ירושלים	30278/15	1 בתכנית 278655	בית צפאפא	17 יח״ד
קבוצת רוכשים ע״י גורם מארגן עמותת ׳אלאתחאד אלתג׳מוע אלמקדסי ללאסקאן במזרח ירושלים׳ שהינה עמותה שמטרתה בניה במזרח ירושלים	30280/15	1 בתכנית 224477	בית צפאפא	19 יח״ד

<u>מקדמי התאמה</u>

טופוגרפיה - 0.90.

דחייה לנגישות - 0.75, התכנון והביצוע של הדרך המסומנת בתכניות במ/3457 ו-7158 א׳, מהווה תנאי להיתר בניה ראשון במגרש, לפיכך נקבע מקדם דחייה גבוה יותר מתכניות קודמות, בהתחשב בכך שחלפו מעל 22 שנים מאישור התוואי לראשונה בתכנית במ/3457 א׳ ובהתאמה למקדם שנקבע בהכרעת הח״מ בגו״ח 8151/25,26,33 בכפר יונה.

צמידות למבנה ציבור- 0.90.

מורכבות הפרויקט - 0.90, בהתחשב בבנייה הנדרשת בהינף אחד ומורכבות הפרויקט, כפי שנקבע בהכרעת הגב׳ נאוה סירקיס בגו״ח 30612/49 בבית חנינא והח״מ בגו״ח 8151/25,26,33.

קרבה לתחנת תדלוק - 0.75, המרחק בין מבני המגורים לשצ״פ ולתחנת תדלוק עומד על כ- 50 מ׳. התחנה יוצרת מפגעים של זיהום אוויר, רעש ותנועת כלי רכב, כפי שנקבע במחקר מטעם הקרן לבריאות וסביבה, שבחן את השפעת הבנייה למגורים בצמוד לתחנת תדלוק, ופורסם בחודש מאי 2017.

מגבלות אור ואיוורור - 0.95. מקדם זה הופעל על 2 יח״ד בכל קומה ובכל בניין, הפונות לבניין השני הממוקם במרחק 8 מ׳.
0.90, מקדם זה הופעל על היחידות שמתחת לקרקע, בצמוד לחניון התת קרקעי, כאשר במפלסים 1-, 2-, לא קיימת בין החניה לדירות חציצה של מחסנים.

פולשים - 0.90, בנכס קיימת מורכבות משפטית וקיים צורך בפינוי הפולשים, המקשה על מימוש זכויות הבניה. ממסמכים חתומים מיום 18.09.2016 ו- 11.12.2016, עולה כי הפולשים

נמצאים במקום כ- 17 שנים ופינויים דורש הליכים משפטיים מורכבים. לחיזוק עמדתו, מפנה השמאי המבקש לשומת ועדה, שנערכה ע"י מר אברם גלעד בגו"ח 30615/118 בבית חנינא, ולשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שכונה	הפחתה בגין פולשים
נורית ג'רבי	30615/170	בית חנינא	5%
דורית פריאל	30615/219	בית חנינא	10%
נאוה סירקיס	30615/233,234	בית חנינא	5%

כמו כן נטען שבע"א 127/77 מלכה קפה נ' יוסף לוי ואח', נקבע כי יש להוכיח זכות חוקית לישיבה במקום, לפיכך יש להעריך את שווי הנכס כריק ופנוי בניכוי הוצאות משפטיות לפינוי הפולש.

<u>עלות עודפת למקומות חניה תת קרקעיים</u>

העלות להקמת חניון עומדת על 8,134,000 ₪[42], לעומת שווי החניה בסך 60,000 ₪ לקרקע למקום חניה, סה"כ 4,980,000 ₪[43]. מכאן שיש לקזז מההשבחה סך של 3,150,000 ₪.

העלות להקמת חניון למבנה בגובה 5 – 8 קומות תעמוד על 2,000 ₪ + מע"מ לפי מחירון דקל מחודש יולי 2017. בהתחשב בקרקע הסלעית, הטופוגרפיה וחפירה נדרשת ל-6 קומות, עלויות תקורה, ניהול וכיוצ"ב תעמוד העלות על 2,800 ₪ + מע"מ.

השטח הממוצע למקום חניה יעמוד על 35 מ"ר. שטח השירות לחניה עומד על כ- 6,220 מ"ר[44] שהם כ- 75 מ"ר למקום חניה, בגילום שטח רמפות ואזור תמרון.

שמאי המבקש תומך את טענותיו ואת הערכים שקבע, במסמכים שלהלן:

- שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30612/49 בבית חנינא ובגו"ח 30552/49 בשועפט, נקבע שווי בסך 60,000 ₪ לחניה תת קרקעית ועלות בניה בסך 2,800 ₪ למ"ר ליום 26.07.2013.
- בשומת ועדה שנערכה ע"י מר אמיר חופשי לנכס בגו"ח 30615/115,119,120 בבית חנינא, נקבע שווי בסך 60,000 ₪ למקום חניה תת קרקעית ועלות בניה בסך 2,170 ₪ למ"ר + מע"מ.

[42] 2,800 ₪ × 83 מקומות חניה × 35 מ"ר למקום חניה
[43] 60,000 ₪ × 83 מקומות חניה
[44] 7,204 מ"ר בקיזוז 12 מ"ר מחסן × 82 יח"ד

- בשומת ועדה שנערכה ע"י מר אמיר חופשי לנכס בגו"ח 30614/275,276 בבית חנינא, נקבע שווי בסך 60,000 ₪ למקום חניה תת קרקעית ועלות בנייה בסך 2,010 ₪ למ"ר.
- בשומת הוועדה לנכס בגו"ח 30995/17,18 בבית צפפה, נקבעה עלות עודפת בסך כ- 346,000 ₪ להקמת 12 מקומות חניה תת קרקעיים, שהם כ- 29,000 למקום חניה.
- בשומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 30607/47 בבית חנינא, נקבע כי בשנת 1997 אין כדאיות כלכלית להקמת מרתפי חניה בשל העלות העודפת.
- בשומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 30172/185 בשכונת גוננים, נקבע מקדם הפחתה בשיעור 0.85 לאור עלויות עודפות למקומות חניה תת קרקעיים. המקדם משקף עלות עודפת בסך 2,440,000 ₪[45] לחניון תת קרקעי בשטח כ- 1,745 מ"ר ל- 29 מקומות חניה כאשר שטח מקום חניה ממוצע עומד על כ- 60 מ"ר.
- בשומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 8151/25,26,33 בכפר יונה, נקבעה עלות עודפת בסך 26,000 ₪ למקום חניה, סה"כ 5,330,000 ₪ ל- 205 מקומות חניה.

<u>מטלות יזם</u>

מאחר שפיתוח השצ"פ מהווה תנאי למתן היתר בניה ולטופס 4, יש לראות בכך "מטלת יזם" ולהפחית את עלות פיתוחו מההשבחה, כפי שנקבע בשומות ועדה ושומות מכריעות, המפורטות להלן:

שמאי	גו"ח	שכונה	עלויות עודפות לשצ"פ
נאוה סירקיס – שומה מכרעת	30260/119	גבעת שאול	1,000 ₪
אמיר חופשי – שומת ועדה	30260/13,47	גבעת שאול	1,150 ₪ - 1,600 ₪
גלעד אברם – שומת ועדה בתיקים 2008/1923.001 ו- 2015/6800.001 הובאו בחשבון עלויות שצ"פ			

עלות פיתוח השצ"פ תעמוד על כ- 900,000 ₪ ל-1,112.17 מ"ר לפי 800 ₪ למ"ר.

8.2.4.2 <u>שמאי המשיבה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

לעמדת שמאי המשיבה התכנית משנה את יעוד הקרקע מאזור מגורים 1, 75% זמינים לבניה + 168 מ"ר לממ"דים[46] לאזור מגורים ג', כ- 275% (6,550 מ"ר עיקרי, 4,478 מ"ר מעל הכניסה הקרקע + 2,072 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת) + 1,008 מ"ר לממ"דים[47].

<u>שווי מגורים</u>

שמאי המשיבה קובע שווי ללא מע"מ בסך 3,400 ₪ למ"ר מבונה ל-75% בנייה ו- 3,200 ₪ למ"ר מבונה, בגילום שטחי שירות, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

[45] 16,262,800 ₪ שווי מצב חדש × 0.15
[46] 14 יח"ד × 12 מ"ר
[47] 84 יח"ד × 12 מ"ר

שומות מכריעות

שמאי מכריע	גו"ח	שכונה	מועד קובע	צפיפות	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	30612/12	בית חנינא	21.01.2015		3,500 ₪[48]
ניקי פרימו	30614/271	בית חנינא	22.01.2014		3,500 ₪[49]
דורית פריאל	30548/47	שועפט	08.06.2013	50%	3,500 ₪
				180%	3,000 ₪
ניקי פרימו	30611/93	בית חנינא	20.03.2013		3,000 ₪
דורית פריאל	30607/25	בית חנינא	19.02.2014		3,500 ₪
נאוה סירקיס	30612/165	בית חנינא	05.11.2014		3,250 ₪
גבע בלטר	30546/20	שועפט	27.04.2015		3,000 ₪[50]
ניקי פרימו	30610/156	בית חנינא	19.11.2014		3,500 ₪[51]
גד נתן	30610/193	בית חנינא	15.07.2015		3,500 ₪
נאוה סירקיס	30612/140	בית חנינא	11.01.2017		4,000 ₪

עסקאות מאתר מס שבח

תאריך	גו"ח	קומה	שטח ברוטו	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
24.07.2014	30610/2	1/1	100	1,190,700 ₪	11,907 ₪
07.09.2014	30614/5	2/3	148	1,368,000 ₪	9,243 ₪
16.09.2014	30607/139	2/2	125	1,374,350 ₪	10,995 ₪
27.11.2014	30614/5	1/3	145	1,316,140 ₪	9,077 ₪
20.12.2014	30610/61	0/2	100	1,500,000 ₪	15,000 ₪
ממוצע					11,244 ₪

חילוץ שווי הקרקע משווי זה, לאחר ניכוי מע"מ (18%), רווח יזמי (20%) ועלויות בניה בסך 4,500 ₪, יעמוד על כ- 3,400 ₪ למ"ר מבונה. בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר ניקי פרימו, שקיבל את שומת המשיבה במלואה במגרש ארעי 13 בגוש 30915 בשכונת שרפת בירושלים, נקבע שעלות הבנייה במגזר הערבי נמוכה מ- 3,500 ₪ ורווח יזמי בשיעור 20% הוא למעלה מהסביר וכלל לא קיים בבנייה עצמאית.
התמורה המוצהרת במגזר הערבי הינה בחסר (50%), כפי שנטען בדיון בתביעת פיצויים לירידת ערך בפני הגב' לבנה אשד- שמאית מכריעה, והשווי צריך להיות גבוה משקבע.

<u>מע"מ</u>

מספר היחידות המוצעות לבנייה בתכנית מתאים לשוק של עוסקים ולכן השווי שנקבע אינו כולל מע"מ.

[48] אומצה עמדת הועדה המקומית
[49] אומצה עמדת הועדה המקומית
[50] לשטח שולי
[51] אומצה עמדת הועדה המקומית

<u>מקדמי התאמה</u>

טופוגרפיה	-	בשומת המשיבה הובאה בחשבון הטופוגרפיה במגרש, המאפשרת גם הקמת דירות מדורגות טובות יותר. ההשפעות המנוגדות מתקזזות וככל שקובעים מקדם הפחתה למרכיב זה, אין להביא בחשבון עלויות עודפות לחניה. בנוסף נטען שהשפעת הטופוגרפיה, גדולה יותר במצב הקודם, המאופיין באי ודאות תכנונית.
נגישות	-	ערכי השווי מגלמים את הפיתוח החלקי הקיים בסביבה. מנספח התנועה עולה שהדרך קיימת לפי תכנית במ/3457 א', כך שקיים קיזוז בשני מצבי התכנון.
מורכבות הפרויקט	-	0.90, בהתחשב בכך שהבניה בנכס כוללת 82 יח"ד.
מבנה ציבורי	-	אין להביא בחשבון הפחתה בעניין זה משום שהנכס לא חופף למגרש הציבורי. בבית חנינא קיים מחסור במבני ציבור וקרבה למבנה אחד כזה, תורמת לשוויו, כפי שנקבע בשומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30612/1.
כיווני אור ואוורור	-	אין לבצע הפחתה בגין מרכיב זה משום שנתוני ההשוואה נגזרו מצפיפות של בנייה רוויה, המגלמת את השפעות האור והאוורור. ביחס לצמידות לחניון, נטען שהיא מועילה לבעלי הדירות, הנהנים מגישה טובה יותר לחניה ולמחסנים.
פולשים	-	המסמכים בעניין קיומם של פולשים לא היו בפני הוועדה בעת עריכת השומה ומעיון בהם עולה שקיימת בהם סתירה ואמינותם לא ברורה.
קרבה לתחנת תדלוק	-	הובא בחשבון מקדם משוקלל 0.85 בשל סמיכות הנכס לתחנת תדלוק ומטרדים כגון זיהום אוויר, רעש וריבוי המכוניות. מקדם זה מביא בחשבון שחלק מהדירות עורפיות כלל לא פונות לתחנת הדלק וחלקן מרוחקות מעל 50 מ' ממנה ולכן השפעתה על שווין נמוכה יותר עד מזערית.

<u>עלויות הריסה</u>

מאחר שהמבנה הוקם ללא היתר, אין להביא בחשבון את עלויות הריסתו.

<u>עלות עודפת לחניה תת קרקעית</u>

מאחר שערכי השווי נקבעו למ"ר עיקרי כוללים שטחי שירות ומרתפים, הפחתה בגין מרכיב זה יוצרת כפל הפחתה. בשומות מכריעות שנערכו בבית חנינא ע"י הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30611/176, הגב' דורית פריאל בגו"ח 30606/147 והח"מ בגו"ח 30615/293, נקבע שהעלויות העודפות לחניון מגולמות בשווי שנקבע.
בסביבת הנכס קיימת מצוקת חניה, כך שעלות הקמתה מתקזז עם תרומתה לשווי.

בנוסף נטען שעלות ההתאמה בסך 3,150,000 ₪, מהווה עלות מלאה להקמת החניון, בעוד שהטופוגרפיה הטבעית בנכס משתפלת מדרום לצפון ולכן נדרשות בו עלויות חלקיות בלבד. כמו כן נטען שמקדם ההפחתה 0.90, שניתן בגין מורכבות הפרויקט, משקף עלות בסך 2,055,000 ₪.

שמאי המשיבה הפנה גם להכרעת הח״מ בגו״ח 30612/148, בה נקבע שככל שרוצים לקזז את עלות הממ״ד, יש להביא בחשבון גם את שוויו.

<u>מטלות יזם</u>

אין לקזז את עלות פיתוח השצ״פ משום שהוראות התכנית אינן מטילות אותן על היזמים, שהגישו את התכנית. הראייה, שבמקום שבו התכנית מבקשת להטיל פיתוח על חשבון היזמים היא נקטה בלשון מפורשת כמו בסעיפים 6.3 ו- 6.12 לעניין עתיקות והריסת המבנה הקיים. בכל מקרה, אם עלויות אלו חלות על היזם, ההתחשבנות עימו תהיה במסגרת היטלי פיתוח ולא היטל השבחה.

8.2.4.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקש</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
שווי מ״ר מבונה לצפיפות של 75%	2,600 ₪	שווי מ״ר מבונה לצפיפות של 75%	3,400 ₪
שווי מ״ר מבונה במצב חדש	2,000 ₪	שווי מ״ר מבונה במצב חדש	3,200 ₪
שטח קרקע נטו חלקה ארעית 101	2,380 מ״ר	שטח קרקע נטו חלקה ארעית 101	2,380 מ״ר
<u>מצב קודם</u>			
<u>עיקרי</u> 2,380 מ״ר × 75% × 0.729 × 2,600 ₪ =	3,383,289 ₪	<u>עיקרי</u> 2,380 מ״ר × 75% × 3,400 ₪ =	6,069,000 ₪
<u>ממ״ד</u> 168 מ״ר × 0.80 × 0.729 × 2,600 ₪ =	254,742 ₪	<u>ממ״ד</u> 168 מ״ר × 1.0 × 3,400 ₪ =	571,200 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	3,638,031 ₪	סה״כ שווי מצב קודם	6,640,200 ₪
סה״כ בדחייה לפולשים (0.9)	3,274,228 ₪		
<u>מצב חדש</u>			
<u>עיקרי מעל הכניסה הקובעת</u> 4,478 מ״ר × 0.41 × 0.95[52] × 2,000 ₪ =	3,488,362 ₪	<u>עיקרי מעל הכניסה הקובעת</u> 4,478 מ״ר × 0.85 × 0.90 × 3,200 ₪ =	10,962,144 ₪
<u>עיקרי מתחת לכניסה הקובעת</u> 2,072 מ״ר × 0.41 × 0.90[53] × 2,000 ₪ =	1,529,136 ₪	<u>עיקרי מתחת לכניסה הקובעת</u> 2,072 מ״ר × 0.90 × 0.85 × 3,200 ₪ =	5,072,256 ₪
<u>ממ״ד</u> 1,008 מ״ר × 0.41 × 0.80 × 2,000 ₪ =	661,248 ₪	<u>ממ״ד</u> 1,008 מ״ר × 1.0 × 0.90 × 0.85 × 3,200 ₪ =	2,467,584 ₪

[52] אור ואוורור
[53] אור ואוורור וצמידות לחניון

שמאי המבקש		שמאי המשיבה	
סה"כ שווי מצב חדש	5,678,746 ₪	סה"כ שווי מצב חדש	18,501,984 ₪
סה"כ בדחייה לפולשים (0.9)	5,110,871 ₪		
השבחה			
השבחה[54]	1,836,644 ₪	השבחה[55]	11,861,784 ₪
היטל השבחה	918,322 ₪	היטל השבחה	5,930,892 ₪

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 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **"מימוש זכויות"**, במקרקעין - אחת מאלה:

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

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

9.1.2.3 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 בקשת הבעלים

9.2 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 חוות דעתי מסתמכת על הסכמת הצדדים לאומדן שווי ההשבחה בנכס לזכויות הבעלות בשלמות ואין בה כדי לקבוע את מעמדו של המבקש ו/או יתר המחזיקים / בעלים בו.

9.5 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. הכרעה

10.1 **תכנית 3000 א'**

שמאי הצדדים מסכימים שהתכנית אינה משביחה את הנכס, משום שייעודו במצב חדש נכלל בשטח נוף פתוח, לעומת קרקע בלתי מתוכננת במצב קודם.

קיבלתי את עמדתם לעניין זה, לפיכך לא מצאתי שיש מקום להכריע בסוגיות האחרות שבמחלוקת וממילא נכללות במדרגה הבאה.

[54] במהלך הדיון ציין כי בתחשיבו שכח להפחית את עלויות החניון והשצ"פ
[55] בחלופה למימוש בהיתר בניה ההשבחה ללא התייחסות לממ"ד תעמוד על סך 9,965,400 ₪ וההיטל על 4,982,700 ₪

10.2 <u>תכנית במ/3457 א'</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהתכנית חלה על החלק הדרומי של החלקה ומגדירה בו מגרש ביעוד מגורים 50% בנייה במקום יעוד לנוף פתוח במצב קודם, אולם חלוקים על ההשבחה הנובעת משינוי זה, הנובעת מהנושאים שלהלן:

10.2.1 <u>שווי מצב חדש</u>

לעמדת שמאי המבקש שווי מ"ר מבונה עומד על 1,150 ₪ לעומת 1,350 ₪, שקבע שמאי המשיבה.

בשומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס, נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	30615/64	1,100 ₪
נאוה סירקיס	30615/112	1,150 ₪
נאוה סירקיס	30615/112	1,150 ₪
ד"ר גד נתן	30615/89	930 ₪

בהעדר נתוני עסקאות או מידע מהימן לעסקאות שבוצעו בסביבה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לשווי.

<u>מקדם דחייה</u>

שמאי הצדדים מסכימים למקדם 0.9 בגין דחייה נדרשת להשלמת תכנית רה פרצלציה.

קיבלתי את הסכמתם לעניין זה.

10.2.2 <u>שווי מצב קודם</u>

לעמדת שמאי המבקש שווי מ"ר מבונה ביעוד נוף פתוח יעמוד על 525 ₪[56] למ"ר נטו, לאחר הפקעה, למועד אישורה של תכנית 3000 ועל סך כ-776 ₪ למועד הקובע[57]. שמאי המשיבה קובע ששווי מ"ר מבונה ביעוד זה יעמוד על 540 ₪ למועד הקובע.

עמדתי בעניין מקדם השווי לקרקע ביעוד נוף פתוח נקבעה בהכרעתי בגו"ח 3055/22 מגרש 22 ב' ובגו"ח 30612/148 שם נקבע:

"בהתאם לעסקת מכר מיום 21.12.2000 נמכרו 99.20% מחלקה 33 בגוש 30611 ביעוד נוף פתוח עפ"י תכנית 3000 ב' בתמורה ל-163,000 ₪. עסקה זו משקפת שווי של כ-96 ₪ למ"ר קרקע.

[56] 0.75 X ₪ 700
[57] 0.675 X ₪ 1,150

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

מעסקאות שנערכו בתקופה מקבילה, לקרקע ביעוד מגורים, עולים הנתונים הבאים:

גו"ח	תאריך	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח ממכר	שווי מ"ר קרקע
30609/84	04.05.2000	₪ 52,000	0.052	104	₪ 500
30609/84	20.05.2000	₪ 57,000	0.052	104	₪ 548

בעסקת מכר מיום 15.07.1998 נמכרו 3% מחלקה 126 בגוש 30611 ביעוד מגורים (50% בנייה) בתמורה ל-50,000 ₪. שווי זה משקף 558 ₪ למ"ר קרקע.
מנתוני העסקאות עולה כי שווי קרקע לנוף פתוח משקף כ- 20% משווי מ"ר קרקע למגורים.

השימושים המותרים בתחום יעוד נוף פתוח הינם שטח ירוק ולכל היותר שטח חקלאי. בהתאם לכך, הבאתי בחשבון לפי עקרונות שמאיים מקובלים מקדם יעוד של 0.30 בשטח ביעוד נוף פתוח בהשוואה לשווי קרקע באזור מגורים."

שמאי המבקש כאן, טוען שהעסקה שנערכה בגו"ח 30606/81 משקפת שווי בסך 598 ₪ למ"ר קרקע, כפי שנקבע על ידי למגורים ולכן יש לשנות את מקדם השווי שקבעתי לנוף פתוח, כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	מחיר מוערך	שטח רשום	שטח נמכר	מחיר למ"ר קרקע
21/03/2000	30606/81	₪ 776,477	1,299	1,299	₪ 598

בבדיקה שערכתי לעסקאות שנערכו בסביבת הנכס, ביעוד לנוף פתוח, נמצאו הנתונים שלהלן:

תאריך	גו"ח	מחיר מוערך	שטח רשום	שטח נמכר	מחיר למ"ר קרקע
30/09/1999	30615/100	₪ 60,000		261	₪ 230
03/03/2005	30615/181	₪ 1,423,852	7,299	7,299	₪ 195

בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר שמואל רוזנברג בתביעה לירידת ערך בגו"ח 30615/132, נקבע מקדם 0.35 לשטח נוף פתוח משווי זמין למגורים, סה"כ 215 ₪ למ"ר. בסופו של דבר נקבע השווי על 206 ₪ למ"ר קרקע לפי הממוצע המשוקלל המתקבל משווי זה ומשווי בעסקת השוואה בסך 193 ₪ למ"ר.

מאחר שיש להעדיף נתוני השוואה על פני מקדמים תיאורטיים ובהתחשב בנתוני העסקאות שבוצעו בנוף פתוח בחלקות הסמוכות למיקום הנכס, הבאתי בחשבון שווי בסך 230 ₪ למ"ר קרקע. יצוין כי שווי זה משקף במקרה הנדון מקדם 0.4[58] בהשוואה לשווי מ"ר קרקע שנקבע למגורים[59].

<u>שיעור הפקעה צפוי</u>

בהתאם להכרעתי בשכונה, צפי ההפקעה יעמוד על כ-30%, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המבקש למקדם 0.7 בגין הפקעה צפויה.

[58] 575 ₪ / 230 ₪
[59] שווי מ"ר קרקע למגורים = 50% X 1,150 ₪ = 575 ₪

10.2.3 <u>מקדמי התאמה לנגישות וטופוגרפיה</u>

לעמדת שמאי המבקש יש לקבוע הפחתה בגין נגישות לקויה לנכס ולטופוגרפיה.

במועד הביקור בנכס נמצא כי הסביבה מהווה סביבה הררית והנגישות לחלקה, כמו ליתר החלקות בסביבה מתבצעת מדרך כורכר העולה מרח' עבד אל חמיד שומאן. לפיכך דחיתי את עמדת שמאי המבקש להפעלת מקדם התאמה לנגישות לנכס.
יחד עם זאת, לאור הטופוגרפיה החדה בחלקו הדרומי של הנכס, ולאחר שבחנתי את הטופוגרפיה בנכסי ההשוואה מהם נגזר שווי הנכס, קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקש וקבעתי מקדם 0.9 בגין מרכיב זה.

10.2.4 <u>ממ"ד</u>

שווי מ"ר מבונה לבנייה במגזר הערבי נגזר משווי הקרקע מחולק בשטח הבניה למגורים, לפיכך הוא מגלם את הזכויות להקמת מקלט ו/או מרחב מוגן.

הוראות החוק לעניין פטור לפי סעיף 19 (ב) ס.ק. 9 רלוונטיות למימוש בהיתר. באומדן ההשבחה למימוש מלוא זכויות הבנייה, טרם הגשת היתר, פטור זה אינו רלוונטי לתחשיב ההשבחה.

10.2.5 <u>החלק היחסי של מגרש 1 בשווי מצב קודם</u>

שמאי הצדדים עורכים את תחשיבם לפי שטח המגרש נטו בשני המצבים.
בתחשיבי בחנתי את שווי הקרקע במצב קודם במגרש 1 באופן יחסי, כמפורט להלן:

מס' מגרש	שטח מגרש	החלק מסך השטח הסחיר
1	2,354.87	60.69%
3	1,525.20	39.31%
סה"כ	3,880.07	100.00%

10.2.6 <u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

שטח	מקדם הפקעה	שווי מ"ר קרקע	שווי הקרקע	מתוכם למגרש 1	שווי הקרקע
7,016.49	0.7	₪ 230	₪ 1,129,655	60.69%	₪ 685,588

<u>שווי מצב חדש</u>

שטח	זכויות בנייה	שווי מ"ר מבונה	דחייה וטופוגרפיה	שווי הקרקע
2,354.87	0.5	₪ 1,150	0.81	₪ 1,096,781

<u>ההשבחה</u> **<u>₪ 411,193</u>**

10.2.7 <u>השפעת הממ"ד על השווי</u>

שמאי הצדדים מוסיפים לשווי שקבעו את שטח המרחבים המוגנים שהותרו בכל אחד מהמצבים.

השווי למ"ר קרקע בנוף פתוח נגזר מעסקת השוואה בסביבת הנכס ביעוד נוף פתוח ולא משווי קרקע למגורים. מאחר שביעוד לנוף פתוח אין זכויות למרחב מוגן דירתי, יש לקבוע את שטחו כתוספת לזכויות הבנייה במצב חדש בלבד.

כפי שקבעתי לעיל, מחיר הקרקע במגזר הערבי משקף את שטח הבנייה הכולל. לפיכך, ככל שברצוננו להפריד את מרכיב הממ"ד, יש לשנות את התחשיב, כמפורט להלן:

<u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

שימוש	שטח	מקדם הפקעה	שווי מ"ר	מתוכם למגרש 1	מ"א	שווי קודם
נוף פתוח	7,016.49	0.7	₪ 230	60.69%	2,981	₪ 685,588

<u>שווי מצב חדש</u>

שימוש	שטח	שווי מ"ר	מקדם שווי	דחייה וטופוגרפיה	מ"א	שווי קודם
מגורים	1,177	₪ 1,094	1.00	0.81	954	₪ 1,043,601
ממ"ד	75	₪ 1,094	0.80	0.81	49	₪ 53,180
סה"כ					1,002	₪ 1,096,781

מכאן, שככל שהמימוש יבוצע בהיתר בנייה ובהתחשב בפטור מהשבחה למרכיב הממ"ד, תעמוד ההשבחה על 358,013 ₪ בלבד.

10.3 <u>תכנית 7158 ב'</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשיעור הבנייה שהותר בנכס במצב קודם ובמצב חדש, אולם הם חלוקים על שווי הנכס המושפע מהנושאים שלהלן:

10.3.1 <u>שטח ממ"ד ופטור מהיטל השבחה</u>

שמאי הצדדים מוסיפים לשווי שקבעו למגורים את שטח הממ"ד בשני המצבים. שמאי המבקש קובע ששוויו יעמוד על 0.8 משווי מ"ר מבונה, לעומת 1 שקבע שמאי המשיבה.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש למקדם 0.8 לממ"ד, בגין מאפייניו, עלות הקמתו וכיוצ"ב, התואם את עמדתי.

10.3.2 <u>שווי</u>

<u>צפיפות 50%</u>

שמאי המבקש קובע שווי בסך 3,000 ₪ למ"ר מבונה, לעומת 3,500 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

בשומות מכריעות בסביבת הנכס, נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	30615/64	18.10.2014	2,550 ₪
בועז קוט	30615/66	18.10.2014	2,550 ₪
נאוה סירקיס	30615/112	04.01.2014	3,000 ₪
נאוה סירקיס	30615/112	04.01.2014	3,000 ₪
ד"ר גד נתן	30615/89	18.10.2014	2,500 ₪
ארז כהן	30615/167	04.01.2014	2,800 ₪

לאור מכלול הנתונים קבעתי בנכס שווי בסך 2,800 ₪ למ"ר מבונה לצפיפות בניה בשיעור 50%.

<u>צפיפות 75%</u>

שמאי המבקש קובע שווי בסך 2,200 ₪ למ"ר מבונה ללא מע"מ, לעומת 3,000 ₪, שקבע שמאי המשיבה.

בשומות מכריעות בסביבת הנכס, נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	30615/64	18.10.2014	2,550 ₪
בועז קוט	30615/66	18.10.2014	2,350 ₪
נאוה סירקיס	30615/112	04.01.2014	2,550 ₪
נאוה סירקיס	30615/112	04.01.2014	2,700 ₪
ארז כהן	30615/156	12.04.2015	3,100 ₪
ד"ר גד נתן	30615/89	18.10.2014	2,500 ₪
ארז כהן	30615/167	04.01.2014	2,600 ₪

בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר תמיר שדה בגו"ח 30611/55 נקבע שווי בסך 2,200 ₪ למ"ר מבונה. משומתו עולה ששטח מגרש 2 לפי תכנית 14378 עומד על 1,150 מ"ר נטו. ביום 06.07.2014 נמכר בחלקה זו מגרש בשטח רשום של 1,887 מ"ר תמורת 3,189,031 ₪. בהנחה שממכר מהווה את מגרש 2, מתקבל שהשווי למ"א לזכויות של 112.5% יעמוד על כ- 2,500 ₪.

לאור מכלול הנתונים, קבעתי את השווי בנכס על 2,500 ₪ למ"ר מבונה לצפיפות בנייה בשיעור 75%.

10.3.3 <u>הכללת מע"מ בשווי</u>

בהכרעתי בגו"ח 30514/14 בשייח ג'ראח קבעתי שבמצב הקודם הנכס נבנה כפרטי ולכן השווי יכלול מע"מ, אולם במצב חדש אין להביאו בחשבון משום שהבעלות בנכס השתנתה והפעילות הועברה לחברה והפניתי לתקן 11 א' של הוועדה לתקינה שמאית לפיה אין להביא בחשבון השווי מע"מ בשוק של עוסקים. עמדה זו באה לידי ביטוי גם בשומות מכריעות[60] וערריים 82/15 ו-182/15 ד. דניאל, בהם נקבעו קריטריונים לסיווג הרכב השוק לפי שומה מכרעת שנערכה ע"י מר אייל יצחקי, שנבחנו ביחס לנכס, כמפורט להלן:

[60] מר אייל יצחקי בגו"ח 30049/52, מר רן וירניק בגו"ח 30235/244, גב' דורית פריאל בגו"ח 30001/116, מר ניקי פרימו בגו"ח 30014/175 וגב' גבע בלטר בגו"ח 30343/75-77

נתונים פיזיים ורמת מורכבות - הקמת 10-14 יח״ד במגרש ששטחו כ-2.4 דונם במספר מבנים אינה מחייבת מיומנות מיוחדת ו/או גורם מארגן משום שאין מניעה פיזית לחלק את בנייה בין השותפים בנכס.

יעוד - היקף הבנייה במגרש עומד על כ- 1,766 מ״ר עיקרי בבניה רוויה במצב חדש.

ההיקף הכספי - ההיקף הכספי להקמת הפרויקט, אינה חריגה ונפוצה בסביבה, בין היתר, בשל האפשרות לחלוקת הבנייה למספר מבנים והאפשרות לבנייה בשלבים.

לאור האמור לעיל קבעתי שהשווי בשני המצבים יגלם מע״מ.

10.3.4 <u>מס׳ יח״ד</u>

שמאי הצדדים מסכימים שמספר יחידות הדיור שהותרו בנכס עומד על 10 יח״ד במצב קודם ו-14 יח״ד במצב חדש.

בתכנית במ/3457 א׳ במצב קודם הותרה הקמת 4 יח״ד לדונם ובתכנית 7158 ב׳ במצב חדש הותרו 6 יח״ד לדונם. בשתי התכניות נקבעה תוספת של יח״ד אחת לכל 200 מ״ר נוספים מעבר לשטח מגרש מינימאלי של 1 דונם. קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין זה, על הצד הזהיר.

10.3.5 <u>מקדמי שווי</u>

מקדמי השווי שנקבעו בתחשיב זהים למקדמים שנקבעו במדרגה קודמת, למעט הדחייה שניתנה במצב קודם עד להכנת תכנית חלוקה חדשה, שהתממשה במצב החדש והפכה את הזכויות לזמינות.

שמאי המבקש מוסיף במדרגה זו הפחתה לצמידות למבנה ציבור. מאחר שהמגרש ביעוד בניין ציבורי אינו צמוד לנכס, לא מצאתי שיש מקום לקבוע הפחתה לצמידות הנטענת.

10.3.6 <u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

שטח	זכויות בנייה	שווי מ״ר	דחייה וטופוגרפיה	שווי קודם
2,354.87	0.5	₪ 2,800	0.81	₪ 2,670,423

<u>שווי מצב חדש</u>

שטח	זכויות בנייה	שווי מ״ר	טופוגרפיה	שווי חדש
2,354.87	0.75	₪ 2,500	0.90	₪ 3,973,843

<u>ההשבחה</u> **<u>₪ 1,303,421</u>**

10.3.7 <u>השפעת הממ"ד על השווי</u>

שמאי הצדדים מוסיפים לשווי שקבעו את שטח המרחבים המוגנים שהותרו בכל אחד מהמצבים.

כפי שקבעתי לעיל, מחיר הקרקע במגזר הערבי משקף את שטח הבנייה הכולל. לפיכך, ככל שברצוננו להפריד את מרכיב הממ"ד, יש לשנות את התחשיב, כמפורט להלן:

<u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

שימוש	שטח	שווי מ"ר	מקדם שווי	דחייה וטופוגרפיה	מ"א	שווי קודם
מגורים	1,177	₪ 2,589	1.00	0.81	954	₪ 2,469,108
ממ"ד	120	₪ 2,589	0.80	0.81	78	₪ 201,314
סה"כ					1,031	₪ 2,670,423

<u>שווי מצב חדש</u>

שימוש	שטח	שווי מ"ר	מקדם שווי	טופוגרפיה	מ"א	שווי חדש
מגורים	1,766	₪ 2,323	1.00	0.90	1,590	₪ 3,692,828
ממ"ד	168	₪ 2,323	0.80	0.90	121	₪ 281,015
סה"כ					1,710	₪ 3,973,843

מכאן, שככל שהמימוש יבוצע בהיתר בנייה ובהתחשב בפטור מהשבחה למרכיב הממ"ד, תעמוד ההשבחה על 1,223,719 ₪ בלבד.

10.4 <u>תכנית 101-0120519</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשיעור הבנייה שהותר בנכס במצב קודם ובמצב חדש, אולם הם חלוקים על שווי הנכס המושפע מהנושאים שלהלן:

10.4.1 <u>שווי</u>

<u>צפיפות 278%</u>

שמאי המבקש קובע שווי בסך 2,000 ₪ למ"ר מבונה לעומת 3,200 ₪ שקבע שמאי המשיבה, שניהם ללא מע"מ.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 30615/219 נקבע שווי בסך 2,380 ₪, לכ-221% בנייה, לאחר הפחתה בשיעור 10% משווי בסך 2,640 ₪ לבניה בצפיפות של 112.5% ליום 09.02.2015.

מנתוני מס שבח עולה כי ביום 05.03.2018 נמכרו 0.027 חלקים בבעלות מחלקה 225 בגוש 30615. מעיון בתכנית החלה במקום 101-0222992, עולה שבחלקה זו קיים מגרש מגורים בשטח 2,685

מ״ר להקמת 64 יח״ד, סה״כ 6,231 מ״ר עיקרי. מכאן שהתמורה משקפת כ-3,200 ₪ למ״ר מבונה עיקרי. יצוין כי שטח הממכר המופיע במערכת מס שבח, אינו תואם לשטח המחושב[61].

בהתחשב במועד הקובע ולאור מאפייני המגזר הרלוונטי, מצאתי שאומדן שמאי המשיבה לשווי מ״ר מבונה, סביר.

10.4.2 <u>צפיפות 75%</u>

שמאי המבקש קובע שווי בסך 2,600 ₪ למ״ר מבונה לעומת 3,400 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

משומות מכריעות שנערכו בבית חנינא להשבחה בגין הקלות למועד קובע סמוך למועד הנדרש, נקבעו במגרשים עם 75% בנייה ערכי השווי שלהלן:

גו״ח	מועד קובע	מס׳ יח״ד	שווי מ״ר מבונה
30607/78	02.03.2016	3	3,100 ₪
30611/102	13.03.2016	6	3,250 ₪
30611/176	16.03.2016	6	3,250 ₪
30607/143	06.04.2016	6	3,900 ₪
30611/176	27.07.2016	6	3,000 ₪
30615/64	21.11.2016	14	3,000 ₪
30611/83	07.06.2017	25	3,900 ₪
30611/176	03.05.2017	6	3,120 ₪
30612/140	11.01.2017	8	4,000 ₪
30615/66	22.02.2017	4	3,000 ₪

לעמדת שמאי המבקש, שווי מ״ר מבונה בצפיפות של 75% יהיה גבוה בכ-30% משווי למ״ר מבונה בצפיפות גבוהה.

בהכרעתי בגו״ח 30611/83 קבעתי שווי בסך 3,900 ₪ לבנייה בהסתמך על מחירי מכירה לדירות בסביבת הנכס, בסך כ- 6,200 ₪ למ״ר, בהתחשב בשיעור יזמות ועלויות הבנייה לרמת שלד, המקובלת בממכר באזור.

מבדיקת עסקאות עדכניות בסביבת הנכס, עולה כי בגו״ח 30611/46 נמכרו דירות מגורים בפרויקט חדש הכולל 9 יח״ד ב-3 קומות, במחירים המפורטים להלן:

תאריך	תמורה	שטח ארנונה	מחיר למ״ר בנוי
19/10/2016	650,000 ₪	100	6,500 ₪
06/12/2016	820,000 ₪	123	6,667 ₪
07/02/2016	854,000 ₪	110	7,764 ₪
27/07/2016	850,000 ₪	110	7,727 ₪
08/11/2016	820,000 ₪	110	7,455 ₪
18/10/2017	815,000 ₪	110	7,409 ₪
19/10/2017	825,000 ₪	140	5,893 ₪

[61] בשטח הממכר במערכת מס שבח נרשם 262 מ״ר, הניתוח בוצע בהנחה שנפלה טעות סופר לפי שטח המגרש למגורים

בהעדר עסקאות למכר במתחם הנדון, מאפייני המגזר הנדון והשווי שקבעתי לצפיפות בנייה גבוהה, קבעתי את השווי בסך 4,000 ₪ כולל מע"מ.

10.4.3 <u>הכללת מע"מ בשווי</u>

כפי שציינתי לעיל ולאור הכרעתי בחנתי את הקריטריונים לסיווג הרכב השוק ביחס לנכס, במצב חדש, כמפורט להלן:

- **נתונים פיזיים ורמת מורכבות** - לצורך הקמת 83 יח"ד וחניון תת קרקעי משותף נדרשת מיומנות רבה ומעורבות של גוף מאגד או חברה שזה עיסוקה.
- **יעוד** - היקף הבנייה במגרש עומד על כ- 6,550 מ"ר עיקרי בבניה רוויה,
- **ההיקף הכספי** - ההיקף הכספי להקמת הפרויקט גדול וכולל בניה מורכבת.

מכאן, שנתוני הנכס תואמים לשוק המאופיין בעוסקים. לפיכך קיבלתי את הסכמתם לחישוב השווי ללא מע"מ במצב חדש.

10.4.4 <u>עלויות הריסה</u>

לעמדת שמאי המבקש יש לקזז את עלויות הריסת המבנה הקיים מההשבחה, לעומת שמאי המשיבה הסבור שאין לקזזן.

בתיק הבניין שבאתר הוועדה לא נמצא היתר בנייה לנכס וגם לא נטען שהוא הוקם כדין, לפיכך לא מצאתי שיש לקזז את עלות הריסתו מההשבחה.

10.4.5 <u>מטלות יזם</u>

התכנית קובעת בשלבי הביצוע שקבלת היתר בניה ראשון מותנה בהגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים. כמו כן נקבע בהוראות הבנייה בשצ"פ, שפיתוחו יהיה בד בבד עם פיתוח שטח המגורים ו/או תחנת הדלק ופיתוחו בפועל יהווה תנאי לטופס 4 למגורים ו/או לתחנת הדלק.
לעמדת שמאי המבקש הוראות אלו מטילות את עלות התכנון והפיתוח על היזם, לעומת שמאי המשיבה הטוען שבמקום שהתכנית רצתה להטיל עלות זו על היזם, היא כתבה זאת במפורש.

אכן, הוראות התכנית מפורשות במקום שבו קבעה מטלות או פעולות שעלותן תחול על היזם, כמו בהתייחסותה לעתיקות ולהריסת מבנים קיימים. לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לכך שעלות הפיתוח לא תחול על היזם.

בקביעה זו אין כדי לשלול הסכם פיתוח אליו יכולים הצדדים להגיע בעתיד. מאחר שהסכם כזה לא קיים בפני ובהתחשב בכך שהעדר תכנון הפיתוח וביצועו, מעכבים את הוצאת היתרי הבנייה ואיכלוס המבנים, הבאתי בחשבון דחייה של שנתיים למימוש הזכויות בנכס ומקדם 0.89.

10.4.6 <u>מקדמי התאמה</u>

<u>טופוגרפיה ונגישות</u>

ראו הכרעתי לעיל למקדמים במצב קודם.

לאור הבינוי המוצע במצב חדש, מצאתי שהטופוגרפיה בנכס מהווה יתרון ולא חיסרון כפי שנקבע במדרגות קודמות, מאחר שהיא מאפשרת לנצל את הפרשי הגובה להקמת מרתף בעלויות נמוכות יותר. לפיכך, במצב החדש בוטלה ההפחתה שנקבעה בגין מרכיב זה.

<u>עלויות עודפות לחניה</u>

לעמדת שמאי המבקש יש להפחית סך של 3,150,000 ₪ בגין עלות עודפת לחניה לפי 2,800 ₪ למ״ר בנייה. לעמדת שמאי המשיבה, השווי למ״ר מבונה למגורים מגלם את עלות הקמת החניה והפחתת העלות הנטענת מהווה כפל, מה גם שבסביבה קיימת מצוקת חניה ותרומתה לשווי עולה על עלות הקמתה ובכל מקרה העלות נמוכה מהעלות הנטענת, בשל הטופוגרפיה הקיימת בנכס.

בהתחשב במבנה הטופוגרפי של הנכס ומאפייני הסביבה, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין זה.

<u>מורכבות הפרויקט</u>

שמאי הצדדים מסכימים שיש לקבוע מקדם 0.9 בגין מורכבות הפרויקט.

בהתחשב במאפייני הסביבה ולמרות שהובא בחשבון שהבניה במצב החדש מאפיינת חברת בנייה שתחום התמחותה הוא בבנייה למגורים בהיקפים דומים, קיבלתי על הצד הזהיר את הסכמת הצדדים.

<u>מגבלות אור ואוורור</u>

לעמדת שמאי המבקש יש לקבוע מקדם 0.95 לשווי הזכויות להקמת מחצית מהדירות הפונות זו לזו בשני הבניינים ומקדם 0.9 לדירות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת. לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה לשווי במרכיב זה משום שנתוני ההשוואה נגזרו מבנייה רוויה ולדירות שמתחת למפלס הכניסה יש יתרון בשל נגישות משופרת לחניה ולמחסנים.

<u>הדירות במגדל</u>

מנספח הבינוי עולה שלדירות במגדל יש 2-3 כיווני אוויר. המרחק בין הדירות הפונות זו לזו במגדלים המוצעים מעל החניון עומד על 8 מ׳.

מאחר שבמצב קודם הוגדר קו בניין צדדי על 4 מ׳, לא מצאתי שיש במרחק שהוגדר בין המבנים מרחק חריג לבינוי שהיה מתקבל במצב קודם, לפיכך דחיתי את טענת שמאי המבקש בעניין זה.

<u>הדירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>

לדירות במפלס זה יש 2-3 כיווני אוויר. הדירות ממוקמות במבנה הכולל מרפסות מדורגות לכיוון צפון. עורף הדירות פונה למבנה חניה ומחסנים, אולם מופרד ממנו בקיר אטום ודלת ראשית המאפשרת גישה ישירה לאזור הכניסה למגורים.

<u>מקדמי התאמה</u>

בהתחשב במאפייני הסביבה הכוללת בדרך כלל מבנים הכוללים 3 כיווני אוויר לכל יח"ד ובהתחשב במאפיינים המפורטים לעיל, הבאתי בחשבון, על הצד הזהיר, מקדם 0.95 בממוצע, לכל שטח הבנייה למגורים.

<u>פולשים</u>

שמאי המבקש טוען שיש לקבוע מקדם 0.9 לדחייה בגין פולשים הקיימים בנכס, שפינויים כרוך בהליכים משפטיים.

לא הוצגו לי הליכים משפטיים ו/או פסיקה לעניין פולשים בקרקע ושמאי מכריע אינו מוסמך לקבוע אם המתגוררים במקום ו/או הטוענים לזכות בקרקע הם פולשים או בעלי זכויות, מה גם שמרכיב זה, ככל שהוא גורם לדחייה נוספת, קיים בשני המצבים.

בהתחשב במאפייני הסביבה המאופיינת בבעלות במושע בקרקע בלתי מוסדרת ובמקדמים שנקבעו לעיל, לא מצאתי שיש מקום לקבוע דחייה ו/או הפחתה נוספת לשווי הנכס.

<u>קרבה לתחנת דלק</u>

שמאי המבקש קובע מקדם 0.75 לשווי הנכס בגין סמיכותו לתחנת תדלוק, לעומת 0.85 שקבע שמאי המשיבה, הטוען שהקרבה לתחנה אינה משפיעה על הדירות העורפיות.

המרחק המינימאלי המוגדר בין אי המשאבות לבנייני המגורים הקרובים או המתוכננים, מוגדר בתמ"א 18 על 40 מ'. ממדידה גרפית בתשריט הבינוי עולה שמרחק זה עומד על כ-53 מ'.

מהמחקר אליו מפנה שמאי המבקש עולה שרמת החשיפה לבנזן במרחק 46 מ' עומד על 2.65 מק"ג/מ"ק והוא נמוך מערך החשיפה המירבי שנקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה, העומד על 3.97 מק"ג/מ"ק. לפיכך לא מצאתי שיש במחקר זה לכשעצמו כדי להצביע על מקדם הפחתה ראוי לשווי המגורים במצב חדש.

המרחק בין קו הבניין להקמת תחנת דלק לקו הבניין להקמת המגורים עומד לפי מדידה גרפית על כ-36 מ' ועד לקו הבניין להקמת המגדל על כ-48 מ'.

בין תחנת הדלק למגרש המגורים ממוקם שצ״פ במגרש שרוחבו כ- 20 מ׳.
בהתחשב בכך שהשצ״פ מוסיף לשווי מגרשי בנייה הסמוכים אליו ובהתחשב בכך שתחנת דלק מהווה גורם מושך תנועה ופעילות שיש בה כדי להוות מטרד למגורים, קיבלתי את המקדם 0.85 שקבע שמאי המשיבה, כממוצע לשווי כלל הדירות, לרבות הדירות העורפיות שאינן פונות לתחנה.

10.4.7 <u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

שטח	שווי מ״ר	מקדם שווי	טופוגרפיה	מ״א	שווי קודם
1,766	₪ 4,000	1.00	0.9	1,590	₪ 6,358,149

<u>שווי מצב חדש</u>

שטח	שווי מ״ר	מקדם שווי	התאמות[62]	מ״א	שווי קודם
6,550	₪ 3,200	1.00	0.647	4,238	₪ 13,561,120

<u>ההשבחה</u> **<u>₪ 7,202,971</u>**

10.4.8 <u>השפעת הממ״ד על השווי</u>

שמאי הצדדים מוסיפים לשווי שקבעו את שטח המרחבים המוגנים שהותרו בכל אחד מהמצבים.
כפי שקבעתי לעיל, מחיר הקרקע במגזר הערבי משקף את שטח הבנייה הכולל. לפיכך, ככל שברצוננו להפריד את מרכיב הממ״ד, יש לשנות את התחשיב, כמפורט להלן:

<u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

שימוש	שטח	שווי מ״ר	מקדם שווי	דחייה	מ״א	שווי קודם
מגורים	1,766	₪ 3,717	1.00	0.9	1,590	₪ 5,908,524
ממ״ד	168	₪ 3,717	0.80	0.9	121	₪ 449,625
סה״כ					1,710	₪ 6,358,149

[62] 0.89 דחייה לשנתיים, 0.9 מורכבות, 0.95 כיווני אוויר, 0.85 סמיכות לתחנת דלק

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

שווי מצב חדש

שימוש	שטח	שווי מ״ר	מקדם שווי	מקדם התאמות משוקלל[63]	מ״א	שווי קודם
מגורים	6,550	₪ 2,857	1.00	0.647	4,238	₪ 12,106,163
ממ״ד	984	₪ 2,857	0.80	0.647	509	₪ 1,454,957
סה״כ					4,747	₪ 13,561,120

מכאן, שככל שהמימוש יבוצע בהיתר בנייה ובהתחשב בפטור מהשבחה למרכיב הממ״ד, תעמוד ההשבחה על 6,197,638 ₪ בלבד.

11. חוות הדעת

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס במימוש מלוא הזכויות במכר הינה כמפורט להלן:

תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה	פטור מהשבחה לממ״ד במימוש בהיתר	
				השבחה	היטל השבחה
3000 ב'	27.07.1991	אין השבחה		אין השבחה	
במ/3457 א'	07.05.1996	₪ 411,193	₪ 205,597	₪ 358,013	₪ 179,007
7158 ב'	18.10.2014	₪ 1,303,421	₪ 651,710	₪ 1,223,719	₪ 611,860
101-0120519	25.11.2017	₪ 7,202,971	₪ 3,601,486	6,197,638	₪ 3,098,819

על סכום ההשבחה תחול הצמדה בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה

[63] 0.89 דחייה לשנתיים, 0.9 מורכבות, 0.95 כיווני אוויר, 0.85 סמיכות לתחנת דלק