יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 08 בינואר 2020
מספר מינוי : 1179-2019
מספרנו : 441-1179-2019.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר אדוארד עקאלה
באמצעות השמאי,
מר יניב גוב-ארי
בדוא"ל gayaniv9@walla.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי,
מר יניב אסולין
בדוא"ל asolinyaniv@gmail.com

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 30278, חלקה 101</u>

<u>סמטת אל ט'הרה, שרפאת, מזרח ירושלים</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 7.10.2019 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה</u>:**
אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

2. **<u>מהות ההשבחה</u>** :
מימוש תכנית 228379, בדרך של בקשה להיתר בניה.

3. **<u>מועד קובע לשומה</u>[1]:**
תכנית 228379 - 6.8.2016.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**
ביקור חיצוני בנכס וסביבתו בוצע הח"מ ביום 4.6.2019.

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

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

5. <u>פרטי הנכס</u>:

גוש	:	30278
חלקה	:	101
שטח החלקה	:	613 מ״ר רשום.
זכויות משפטיות	:	בעלות פרטית.
מיקום	:	סמטת אל ט׳הרה, שכונת שרפאת, מזרח ירושלים.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. שכונת שרפאת נמצאת בחלקה הדרומי של ירושלים המזרחית, ויחד עם בית צפפא הסמוכה, מנותקות מהרצף הגיאוגרפי של השכונות הערביות האחרות במזרח העיר ירושלים.

6.2. ממזרח גובלת השכונה בדרך דב יוסף, מצפון בקו הירוק (תוואי נחל רפאים), ממערב בשטחים הפתוחים בגבול השטח הבנוי של העיר ומדרום בגילה.

6.3. הסביבה מאופיינת בבנייה למגורים בגובה 1-4 קומות, לצד מגרשים פנויים וכן מאופיינת בפיתוח עירוני חלקי.

6.4. חלקה 101 בגוש 30278, בשטח רשום של 613 מ״ר, בעלת צורה רגולרית קרובה למרובע ובעלת שיפוע קל לכיוון מזרח. החלקה פונה בחזית צפונית לסמטת אל ט׳הרה שהינו רחוב הינו רחוב פנימי, ללא מוצא, הסלול אספלט.

6.5. במרכז החלקה מבנה מגורים דו קומתי מעל קומת מרתף חלקית. קירות המבנה מחופים אבן ירושלמית. המבנה במצב פיזי התואם את גילו.

7. <u>מצב תכנוני ורישוי</u>:

<u>מצב קודם</u>

7.1. **תכנית 3365, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3990 מיום 2.4.1992.**

מטרות התכנית: קביעת ייעודי קרקע כאזור מגורים 5. קביעת ייעודי קרקע לבניני ציבור. קביעת ייעוד קרקע למוסד. התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות או מאושרות, ביטול דרכים וקביעת שטח לדרך ו/או עיצוב נוף קביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל קביעת שטחים ציבוריים פתוחים איחוד וחלוקה חדשה קביעת מתחמים לתכנון מפורט והוראות לגביהם.

החלקה נשוא השומה בייעוד מגורים 5, בו מותרת בניה של 50%.

7.2. **היתר בניה מספר 39288,** תיק בניין 1996/0442.01, מיום 4.3.2007 להקמת בניין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף - קומה ראשונה חלקית וכוללת יח״ד אחת ושטח גג פתוח).
שטח אחסנה: הפרש בשטח האחסנה נכלל במניין אחוזי הבניה (10 מ״ר).
להלן טבלת השטחים בהיתר:

קומה	שטח עיקרי במ״ר	שטח שירות במ״ר					
		חדר ממוגן	מתקנים ומערכות	אחסנה	חניה	מבואות וחדר מדרגות	סה״כ
מרתף	9.87		12.26	27.46	165.6	19.17	224.49
קרקע	217.17	15.0					15.00
ראשונה	104.01	7.5				10.80	18.30
סה״כ	[2]331.05	22.5	12.26	27.46	165.6	29.97	257.79

<u>מצב חדש</u>

7.3. **תכנית 228379, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7290 מיום 26.6.2016.**
התכנית חלה על החלקה שבנדון בלבד.
מטרת התכנית: תוספת בניה בבניין מגורים קיים בשכונת בית צפפה, ממערב לרחוב דב יוסף. להלן עיקרי ההוראות הרלוונטיות:

א. שינוי יעוד לאזור מגורים ב׳.
ב. קביעת בינוי עבור תוספות לשם הרחבה.
ג. הגדלת מספר הקומות ל- 4.5 קומות.
ד. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 3 ל- 7 יחידות דיור.
ה. קביעת שטחי בינוי בהיקף 1,042.81 מ״ר, מהם 735.02 מ״ר עיקרי ו- 307.79 מ״ר שטחי שירות (תוספת למצב מאושר של 403.97 מ״ר עיקרי).
ו. קביעת הוראות בנוגע לעצים לשימור ולעקירה.

7.4. ביום 17.9.2018 אישרה ועדת המשנה בתנאים, בקשה לתוספת של 4 יח״ד מעל מבנה קיים בן שתי קומות. במסגרת הבקשה אושרה תוספת שטח עיקרי של 430.11 מ״ר עיקרי ובסה״כ שטח עיקרי (קיים ומוצע) של 734.78 מ״ר. בנוסף אושרו שטחים של 36 מ״ר לממ״דים, מרפסות זיז בשטח 19.34 מ״ר ומרפסות גג בשטח 55.08 מ״ר.

<u>להלן טבלת השטחים המבוקשת</u>:

<u>שטחים עיקריים</u>

מפלס	קומה	שטח עיקרי מוצע במ״ר		שטח עיקרי קיים במ״ר		סה״כ עיקרי במ״ר
		מגורים	עיקרי ממ״ד	מגורים	עיקרי	
-2.45	מרתף	9.86				9.86
0.00	קרקע			208.16		208.16
+3.00	ראשונה	97.56	3.04		96.51	197.11
+6.00	שניה	180.05	6.09			186.14
+9.15	שלישית	129.95	3.56			133.51
סה״כ		417.42	12.69	208.16	96.51	734.78

[2] ניצול של 54% בניה עיקרי.

שטחי שירות

מפלס	קומה	שטח שירות מוצע במ"ר לממ"ד	שטח שירות קיים במ"ר				סה"כ שירות במ"ר
			אחסנה	חניה	מבואות ומדרגות	שירות	
-2.45	מרתף		40.43	161.83	19.04		221.30
0.00	קרקע				11.84		11.84
+3.00	ראשונה	9.00			13.90	7.5	30.40
+6.00	שניה	18.00			13.70		31.70
+9.15	שלישית	9.00					9.00
סה"כ		36.00	40.43	161.83	58.48	7.5	304.24

סיכום ומרפסות

מפלס	קומה	סה"כ במ"ר	אחר במ"ר				סה"כ אחר במ"ר
			מרפסת זיז מוצעת	מרפסת גג מוצעת	הורדה מוצעת	מרפסת זיז קיימת	
-2.45	מרתף	231.16					
0.00	קרקע	220.00			4.86		4.86
+3.00	ראשונה	227.51			4.86	9.67	14.53
+6.00	שניה	217.84	19.34		4.86		24.20
+9.15	שלישית	142.51		55.08			55.08
סה"כ		1,039.02	19.34	55.08	14.58	9.67	98.67

* טבלת השטחים פוצלה מטעמי נוחות בלבד.

8. <u>מצב קנייני</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, מיום 1.12.2016, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש : 30278

חלקה : 101

שטח החלקה : 613 מ"ר

בעלויות : עאקלה אדוארד סעיד ועאקלה ג'מיל, בחלקים שווים, בשלמות.

<u>הערות</u>:

* הערה בדבר הקדש, על חלק של 65/240 מהנכס.
* הערה על הפקעה לפי תקנה 27 (א) וסעיף 126 לחוק, לזכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, מיום 28.7.2010.
* זיקת הנאה בגין זכות מעבר כולל כלי רכב בהתאם לתשריט, סעיף 8/י"ב בתקנון תב"ע מס' 3365 לזכות הציבור, מיום 28.7.2010.

9. <u>טיעוני הצדדים והכרעה</u>:

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

9.1. **<u>שומות הצדדים</u>**[3]

סעיף	השבחה
שומת המבקש	₪ 369,140
שומת המשיבה	₪ 1,054,210

9.2. **<u>מקדם הפחתה בגין קירבה לכביש וטופוגרפיה</u>**

שמאי המבקש -

השמאי טוען כי יש להפעיל מקדמי הפחתה על השווי הבסיסי שקבע, כדלקמן:

הפחתה בגין קירבה לכביש - לטענתו, מיקום הנכס הנדון בסמיכות ובמרחק של כ- 170 מטר מדרך בגין, המהווה עורק תחבורה ראשי וסואן בירושלים, בו קיימת תנועת כלי רכב לאורך כל שעות היום. בנוסף הנכס בסמיכות ובמרחק של כ- 45 מטר משד' דב יוסף, המהווה עורק תנועה ראשי דו סטרי המשמש תחבורה פרטית וציבורית כאחד. לסיכום טוען כי לכבישים קיימת השפעה ישירה שלילית על ערכי הקרקע שכן קיימים מטרדי רעש וזיהום אוויר.

השמאי סוקר מספר שומות מכריעות של שמאים מכריעים, בהן נקבעו הפחתות שבין 5%-10% בגין קירבה לכבישים סואנים, וביניהן[4] שומה שנערכה ע"י השמאי המכריע בצלאל קציר לחלקה 38 בגוש 30276, בה נקבעה הפחתה בשיעור של 10% בגין קרבה לכביש דב יוסף ; שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע עומר סרחאן לחלקה 107 בגוש 30278, בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין קרבה לכביש דב יוסף ודרך בגין וכן שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי המכריע ארז כהן לחלקה 138 בגוש 30995, בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין קרבה לדרך בגין.

לאור האמור, שמאי המבקש טוען למקדם הפחתה של 7.5% בגין מרכיב זה.

מקדם הפחתה בגין טופוגרפית החלקה - השמאי טוען כי יש לבצע הפחתה בשיעור של 5% בגין טופוגרפית החלקה. בנוסף מציין שלוש שומות מכריעות[5] בהן בוצעה הפחתה בגין טופוגרפיה הנעה בין 5%-10%.

---

[3] מתייחסות לתכנית 228379 בלבד. אושרו הקלות בנכס, אשר קיימת הסכמה בין הצדדים להיעדר השבחה בגינן. לאחר שבחנתי את ההקלות המבוקשות שאושרו, קיבלתי את עמדת הצדדים להעדר השבחה בגינן.

[4] שומות מכריעות נוספות שציין: ניקי פרימו בגוש 30615 חלקה 15 ; שמואל רוזנברג בגוש 30605 חלקה 12 ; נאווה סירקיס בגוש 30552 חלקה 51 ; משה נדם בגוש 30615 חלקה 15 ; משה נדם, בגוש 30168 חלקה 79 ; שמאי הוועדה אמיר חופשי בגוש 30552 חלקה 49.

[5] שומות מכריעות שציין: בצלאל קציר בגוש 30796 חלקה ארעית 1 ; בצלאל קציר ביום 21.12.2016 בשכונת צור באחר ; שושי שרביט בשכונת ג'בל מוכבר.

שמאי המשיבה -

לטענתו, הערכים שהביא בחשבון מגלמים את מאפייני הנכס (מפנה להכרעה של השמאית המכריעה נאווה סירקיס בגו"ח 30277/33, בה נקבעו ערכים גבוהים ממה שהביא בחשבון).
בתחשיב שומתו הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בגין טופוגרפיה, בשני מצבי התכנון.
עוד הוסיף שמאי המשיבה, בדיון כי טופוגרפית המגרש קיימת בשני מצבי התכנון וכי המבנה הקיים תוכנן לתוספת בניה בעתיד לעניין מפנה להיתר הבניה הקודם בו לטענתו ניתן לראות את שטח קומת הגג שלמעשה מאפשר את בניית תוספת הדירה ללא צורך בהתאמות מיוחדות.

הכרעה -

מביקור שנערך במקום ולאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, הגעתי למסקנות הבאות:
מקדם שווי בגין קירבה לכביש - החלקה שבנדון ממוקם מעברה המערבי של שדרות דב יוסף ובמרחק של כ- 60 מטר ממנו. שדרות דב יוסף מהווה ציר תנועה מרכזי בסביבה , בו עוברת תחבורה רבה. הגם שחלקה 102 שממזרח לנכס הנדון הינה בייעוד מגורים, עדיין לאור קרבתה של חלקה 101 לכביש ולאור טופוגרפית הסביבה, הנני סבור כי החלקה הנדונה והבינוי המתוכנן עליה יושפעו מהמטרדים הנובעים מקרבה זו לכביש.
לאחר שבחנתי את עמדות שמאי הצדדים, ולאור האמור, אני מוצא לנכון להפחית 10% בגין הקרבה לדרך דב יוסף, וזאת בשני מצבי התכנון.
באשר להפחתה הנטענת בגין טופוגרפיית המגרש, הנני סבור כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בשווי בגין טופוגרפיית המגרש כשלעצה. שכן זו קיימת הן במצב הקודם והן במצב החדש. לא זו אף זו, הבינוי המבוקש הינו על בניין קיים אשר נבנה על מגרש בעל טופוגרפיה משופעת ומכאן שהשפעת הטופוגרפיה, ככל שקיימת על הנכס (ניקוזים וכו'), מובנית במצב הקודם ואינה אמורה לבוא לידי ביטוי בתוספת בניה על בניין קיים.

9.3. **<u>עלויות עודפות</u>**

שמאי המבקש - טוען לעלות עודפת בגין הצורך בהקמת מכפילי חניה (שאושרו בהקלה בקו בנין) וכן לאור הוראות תכנית 228379 הקובעות כי יש לחזק את המבנה הקיים לצורך תוספת הבניה.
עלות עודפת בגין מתקני החניה - השמאי טוען כי בתכנית הבקשה להיתר נדרש להתקין 2 מכפילי חניה, בעלות כוללת של 170,000 ₪ (85,000 ₪ למכפיל 2 x יח'). לחיזוק טענתו מציג מספר שומות מכריעות[6] בהן קבעה עלות מכפיל חניה, בטווח שבין 70,000 ₪ - 85,000 ₪ (עם חריג בעלות של 107,500 ₪). עוד מפנה לדו"ח המהנדס סיאד מוחמד מיום 26.6.2019, בה מצוין מחיר עלות והקמה בסך האמור לעיל.

[6] שומות מכריעות שציין: יצחק ברמן בגו"ח 6540/28 ; דורית פריאל בגו"ח 30518/21 ; נאוה סירקיס בגו"ח 6546/56 ; דוד טיגרמן בגו"ח 30342/155,157 ; שמאי הוועדה יניב אסולין בגו"ח 30075/77.

בהתייחס לעלות עודפת נדרשת לאור אישור תכנית 228379, טוען השמאי כי תוספת בניה של 2 קומות מגורים מעל המבנה הקיים מחייבת פתרון הנדסי ליסודות וביסוס המבנה על מנת שיעמוד בתוספת המשמעותית של העומסים הצפויים[7]. השמאי מוסיף כי במקרה הנדון הבניה המקורית נסתיימה לפני למעלה כ- 12 שנים ואינה הביאה בחשבון תוספת בניה של 2 קומות מעל הבינוי הקיים. עוד מציין כי האמור נסמך על חוות דעת המהנדס מוחמד סיאד, בן מצוין כי סך עלויות הבניה לחיזוק המבנה הינן בסך של 205,000 ₪[8].

השמאי מפנה לסעיף י' 3 להוראות התכנית, בה מצוין כי תנאי הכרחי להיתר בניה הינה תיאום תשתיות עם מהנדס, אשר יגררו אילוצי בניה שונים. בעניין זה מוסיף כי בהתאם לחוות דעת המהנדס באסם אבו ליל, בתפקידו כיועץ אינסטלציה בחלקה שבנדון, על מנת לפתור את הבעיות הקיימות לצורך קבלת היתר בניה, יש לבצע עבודות בניה בסך של כ- 75,000 ₪ בתוספת מע"מ.

השמאי מסכם נקודה זו בהחלטת ועדת ערר בעניין רוזנבוים, (ערר (י-ם) 92/17, עובדיה רוזנבוים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים), מיום 13.9.2018, בה הוחלט כי על השמאי לערוך בחינה שמאית ביחס לעלויות עודפות ולחשב את העלות העודפת שיש ולהפחית משווי המקרקעין במצב התכנוני הרלוונטי.

השמאי מפנה לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין, פרק יח' שימוש בגישת העלות ומציאת הרווח היזמי: הוצאות בצ"מ מהוות 5%-3% מעלות הבניה הישירה והוצאות תקורה (הוצאות הנהלה וכלליות כולל פיקוח) מהוות 5% מעלות הבניה הישירה.

לאור כל האמור, טוען בשומתו כי העלות העודפת הינה בסך של כ- 255,000 ₪[9].

שמאי המשיבה -

בהתייחס לעלות עודפת לבניית מכפילי חניה, מציין כי דגם אחד ממכפילי החניה הינו ל- 3 רכבים והדגם השני מיועד ל- 2 רכבים, ואילו העלות העודפת אותה קבע שמאי המבקש מבוססת על עלות מכפיל ל- 3 רכבים x 2 מתקנים.

עוד טוען כי לא נקבעה השבחה בגין השינוי מנספח הבינוי/חריגה בקווי בניין לחניה לאור העובדה כי עלות מכפילי החניה מתקזזת עם ההשבחה שנוצרה כתוצאה מחיסכון בניה של מרתפי חניה או פתרונות חניה אחרים נדרשים לפי התב"ע ותקן החניה[10]. לאור העלות

[7] הציג תשריט תכנית חיזוק למבנה ומסמך עלויות (מיום 25.6.2019 חתום ע"י המהנדס מוחמד סיאד) לפיו עלויות החיזוק הנדרשות מסתכמות בסך של 205,500 ₪.

[8] בדיון הוסיף כי מדובר בבניין שנבנה בשנת 2007 ואילו בהכנת התב"ע הנוכחית הוחל בשנת 2014. הבניין עצמו לא הותאם מלכתחילה לתוספת הקומות. השמאי טוען כי הביא בחשבון חלק מן העלויות העודפות, זאת בשל חפיפה מסוימת לעלויות הישירות וכן חיסכון מסוים בבניית השלד. לעניין זה הפנה לשומה מכרעת של ארז כהן בגו"ח 30615/156 בבית חנינה.

[9] שמאי המבקש הציג מסמך נוסף שנערך ע"י מהנדס הבניין מוחמד סיאד, מיום 4.11.2019, בו נקבע כי עלות הקמת 2 מכפילי חניה בסך של 170,000 ₪ + הקמת 2 חניות תת קרקעיות בסך של 196,000 ₪ + עלויות חיזוק המבנה בסך של 217,712 ₪. כל הסכומים אינם כוללים תקורות, ניהול, בצ"מ ומע"מ. עוד מציין כי אין אפשרות שהייה בדירות בזמן העבודות ולכן מביא בחשבון הפסד דמי שכירות בתקופת הבניה.

[10] בשומת המשיבה נקבע כי לא חלה השבחה בגין הקלה בקווי בניין לאור העלות של מכפילי החניה.

הגבוהה של פתרון החניה, ההשבחה מתקזזת עם עלות הקמת מכפילי החניה, ולפיכך אין להביא בחשבון את נושא העלות העודפת להקמת מכפילי חניה.
לחילופין טען כאמור לעיל, כי אם מפחיתים עלות עודפת, יש להביא בחשבון את ההשבחה שנוצרה בגין חסכון בפתרונות חניה אחרים כגון מרתף חניה.
בהתייחס לטענה לעלות עודפת בסך 255,000 ₪ לאור אישור תכנית 228379, השמאי טוען כי נושא התשתיות והפיתוח מוזכר בכלל השומות המכריעות במגזר הערבי והינו מגולם בשווי הבסיסי. לטענתו, השווי שהובא בחשבון בשומתו מבוסס על שומות מכריעות עם מקרים דומים. לאור האמור, טוען כי אין להפחית עלות עודפת בבחינת שווי המצב החדש.
בדיון הוסיף כי אין כל אילוצי בניה וכל פחת תכנוני עקב מבנה גרעין המדרגות והמעלית. יתרה מכך, במצב הקודם היה מדובר במבנה נמוך שכלל לא היה זקוק לתכנון מעלית בהתאם להוראות החוק והעובדה היא שקיימת הכנה למעלית כזו. עוד טען לעניין חוות דעת מהנדס האינסטלציה כי כל האמור ביחס לעלויות הנובעות משיפוע המגרש וזרימת מי ניקוז לכיוון הכביש, היו קיימות גם במצב הקודם.

הכרעה -

בבחינת תכנית הבקשה להיתר, מסמך יועץ אינסטלציה של מר בסאם אבו ליל וכן מכתבו של מהנדס הבנין מר סיאד מוחמד[11], עולה כדלקמן:
בהתייחס לטענה לעלות עודפת לבניית מכפילי חניה, הנני סבור כי אין להביא בחשבון עלות עודפת להתקנת מכפילי חניה בתחום המגרש. לולא ניתן היה להתקין את מכפילי החניה, היה על המבקש למצוא פתרון לתקן חניה, בין אם ע"י חפירת חניה תת קרקעית או תשלום כופר חניה שלא ידוע אם היה ניתן היה כלל ליישום. לפיכך, אני סבור שאין להביא בחשבון עלות עודפת נטענת זו.
בהתייחס לטענה לעלות בניה עודפת - בינוי חדש על גבי בינוי ישן מהווה אלמנט המשפיע על עלויות הבניה, אלמנט זה אינו קשור בהכרח לשווי הקרקע. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת עלות זו כנגזרת מעלות בניה ישירה למבנים בבניה רוויה דומה. לעניין זה אציין את חוות הדעת שהוגשו ע"י הצדדים במסמכים נלווים (ר' הערות שוליים 7,9,11). עלויות בניה הישירות בהתאם למחירון דקל לחודש יולי 2016 לבניינים בני 3-4 קומות הן 4,320 ₪ למ"ר. בהתייחס לאמור לעיל אני סבור שיש להביא בחשבון תוספת עלות בנכס שבנדון בשיעור של כ- 10% מעלות בניה ישירה, בגין בינוי חדש על ישן ובהתייחס לתוספת שטח של 403.73 מ"ר[12].

[11] בהתייחס לחוות דעתו של מהנדס הבנין מר סיאד מוחמד, הוצגה בפני חוות דעתו של מהנדס הבנין שמוליק לוי שוורץ מטעם המשיבה, מיום 15.12.2019, אשר בחן את תיק הבנין של הנכס, וקבע כי התוספת המוצעת יכולה להבנות ללא חיזוק נוסף לאור מועד בניית הבית המקורי, בכפוף לביצוע בדיקות נוספות לכך. עוד טען כי קיים חסכון בעת בניה על מבנה קיים מכיוון שאין צורך ביסודות ופיתוח המגרש, אולם לא צירף תחשיב למסמך שהוגש. כמו כן טען כי, המהנדס מטעם המבקשים כלל אינו רשאי לתכנן בניין כדוגמת המבנה הנדון.
[12] שטח עיקרי מאושר בתכנית בקשה להיתר 734.78 מ"ר, בניכוי שטח עיקרי קיים של 331.05 מ"ר, מהווה תוספת שטח של 403.73 מ"ר. בתכנית 228379 אושר שטח עיקרי נוסף של 430.11 מ"ר.

9.4. **<u>אובדן הכנסה לתקופת הבניה</u>**

שמאי המבקש - טוען כי תוספת הבניה המוצעת הינה על גבי מבנה קיים ומאוכלס. השמאי מפנה למספר הכרעות של שמאים מכריעים[13] בהם נקבעה הפחתה בגין מרכיב זה וכן לדו"ח המהנדס, מר סיאד מחמד מיום 25.6.2019 בו צוין: "עקב עבודות הבניה והחיזוקים הנדרשים במבנה הנדון, הנני מעריך כי במהלך העבודות לא תהיה אפשרות שהייה למגורים בדירות הקיימות במבנה לתקופה של כחצי שנה מיום התחלת העבודות".
השמאי מביא בחשבון הפחתה של 45,000 ₪ = 3 יח"ד x 6 חודשים x 2,500 ₪.

שמאי המשיבה - השמאי דוחה טענה זו ומציין שומות מכריעות של השמאיות גבע בלטר בגו"ח 30563/27 ושל שושי שרביט בגו"ח 30299/84, שתיהן בעיר ירושלים, בהן הוכרע כי אין להביא בחשבון אובדן דמי שכירות לתקופת הבניה.
הכרעה - אינני מקבל את טענת שמאי המבקש. בבחינת תכנית הבקשה להיתר עולה כי מדובר בבניה נוספת של דירות מגורים חדשות במתווה של קומות חופפות טיפוסיות וכי אין מדובר בפריצת קירות חיצוניים של הדירות הקיימות ומרבית שטח תוספת הבניה הינו בצורה של תוספת קומות על הקיים. אציין לעניין זה במקומות רבים בארץ מבוצעים פרויקטים של תוספות בניה על גגות המבנים הקיימים (במסגרת מימוש זכויות לפי תמ"א/38 עיבוי), ותוספות אלו מתבצעות גם ללא פינוי הדיירים מדירותיהם.

9.5. **<u>השלמת דירת גג</u>**

שמאי המבקש - מביא בחשבון בתחשיבו, במצב הקודם, זכויות להשלמת דירת גג בשיעור של 5% לפי תכנית המתאר. בדיון הפנה להחלטת ועדת הערר בעניין טברסקי ערר י-ם 8138/0818 בה נקבע כי ניתן לאשר השלמת דירת גג בהתאם לתכנית המתאר 62 גם ללא נספח בינוי וזכויות אלו מוקנות.

שמאי המשיבה - אינו מביא בחשבון בתחשיבו זכויות אלו. בתגובה לטענות שמאי המבקש, טען כי בהליך שומה מכרעת בו השתתפו הצדדים בשכונת בית צפאפא, גו"ח 30995/138 מול השמאי המכריע מר ארז כהן, נבחנה והוכרעה טענה זו. השמאי המכריע לא קיבל טענה זו וסיכם כי זכויות אלו אינן מוקנות ואין להביאן בחשבון השווי הקודם.
בדיון טען כי אין מדובר בהשלמה לדירת הגג היות ואין יציאה מהדירה לגג המדובר. עוד הוסיף לעניין זה כי ככל שתתקבל טענת שמאי המבקש עדיין לא ידוע מי מבעלי הזכויות בחלקה הוא זה שעשוי ליהנות מזכויות אלה וכי בכל מקרה יש להביא בחשבון שוליות ועלויות התאמה לזכויות אלה.

[13] נאווה סירקיס בגו"ח 30049/253/5 ; מנחם מלוכנא בגו"ח 30007/112 ; אבישי זיו בגו"ח 30147/38 ; שושי שרביט בגו"ח 30299/26 ; אלי כהן בגו"ח 30285/135.

הכרעה - בבחינת היתר הבניה המקורי של הנכס, נוצלו זכויות בניה עיקריות של 54% משטח החלקה, מעבר לזכויות הבניה הקיימות באותה עת עפ"י תכנית 3365 (50% בניה משטח החלקה). בהתאם למסמך מדיניות של עיריית ירושלים מיום 27.2.2014, אכן קיימת תוספת בניה של 5% להשלמת דירת גג אשר תינתן רק לדירות גג בבניינים משותפים, אולם זכויות אלו מותנות בחוות דעת תכנונית של מהנדס העיר (בהתאם לסעיף 3 במסמך - תנאים הכרחיים). בנוסף, בהיתר הבניה המקורי שניתן לראות כי אין מדובר בדירות גג. מדובר בדירות טיפוסיות הסגורות מכל עברן וכי הכניסה אליהן דרך חדר מדרגות משותף. אותם גגות בלתי מבונים הינם גגות אליהם הכניסה היחידה היא דרך חדר המדרגות המשותף וכי אין כל יציאה לגג דרך דירת המגורים באותו המפלס.
לפיכך ולאור האמור, זכויות אלו להשלמת דירת גג אשר נטענו ע"י שמאי המבקש, לא הובאו בחשבון באומדן שווי מצב קודם.

9.6. **<u>ערכי שווי, מקדם בגין הגדלת צפיפות ותחשיבים</u>**

שמאי המבקש -

השמאי מציין מספר פסיקות של שמאים מכריעים בסביבה, בהתייחס למועד הקובע 6.8.2016, ולאחר ביצוע התאמה לנכס שבנדון, קובע כדלקמן:

בינוי בשיעור של 50% בשווי 3,200 ₪ למ"ר מבונה ו- 9,250 ₪ למ"ר בנוי.

בינוי בשיעור של 120%, בשווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה ו- 8,750 ₪ למ"ר בנוי.

לאחר מכן ביצע הפחתות שונות. עוד מציין כי שכונת בית צפפא עדיפה על שכונת שרפת, כך שהנתונים בבית צפפא מהווים רף עליון[14].

<u>להלן השומות שנבחנו על ידי שמאי המבקש</u>:

שמאי מכריע	המועד הקובע	גו"ח	מיקום	שיעור בינוי	שווי מ"ר מבונה בש"ח
אייל יצחקי	1.11.2012	30267/79	בית צפפא	50%	3,500
				129%	2,625
משה נדם	16.11.2012	30278/7	בית צפפא	50%	2,500
עומר סרחאן	22.3.2013	30285/174	בית צפפא	50%	2,600
בצלאל קציר	22.10.2014	30276/38	בית צפפא	50%	2,700
יעקב פז	11.2014	30914/1	שרפת	90%	2,600
ארז כהן	10.2015	30995/138	בית צפפא	50%	3,500
				125%	3,000
עומר סרחאן	17.5.2016	30278/107	שרפת	50%	3,600
				196%	3,000

עוד ציין שמאי המבקש שומות שמאי הוועדה המקומית שנבחנו על ידו, כדלקמן[15]:

שמאי וועדה	מועד קובע	גו"ח	מיקום	שיעור בינוי	שווי מ"ר מבונה בש"ח
חיים מסילתי	17.11.2017	30280/125	בית צפפא	50%	3,300
				80%	2,800
חיים מסילתי	2.4.2016	30277/7	בית צפפא	50%	3,000
דודו אזנברג	5.12.2015	30280/15	בית צפפא	50%	3,600
				130%	3,000

[14] בדיון הוסיף כי יש לבצע הבחנה בין בית צפפה לבין שרפת. בית צפפה מהווה שכונה מפותחת יותר קיים בה רישום מוסדר בטאבו, כמו כן הרמה הסציו-אקונומית גבוהה מאשר בשרפת.

[15] ביום 7.12.2019 העביר שמאי המבקש לעיוני שומה של שמאי הוועדה המקומית ירושלים, מר אמיר חופשי, בהתייחס לנכס הממוקם בחלק הדרומי של שכונת בית צפפה.

עוד בעניין זה מציין כי במגזר הערבי קרקעות בבינוי נמוך הינן בעלות ערך גבוה משמעותי (למ״ר קרקע מבונה) ביחס לקרקעות המאפשרות בינוי בבניה רוויה.
וכן מוסיף כי קיים קשר ישיר והדוק בין הגדלת הצפיפות לבין ירידה בערכי המקרקעין, שכן גידול בצפיפות הדיור מפחיתה מרמת ההנאה והתועלות וכנגזרת מאיכות החיים של בעלי הזכויות. השמאי מביא דוגמאות ממחקר דלפי לכך שהגדלת הצפיפות מפחיתה את השווי למ״ר ודוגמאות נוספות מהכרעות של שמאים מכריעים שבחן, כדלקמן:

- אייל יצחקי, מיום 19.10.2014 לחלקה 27 בגוש 30559 בשכונת שועפט, בסעיף 7.6: ״אני סבור שיש לייחס שוליות נמוכה יחסית, מאחר שבשני מצבי התכנון אופי הבנייה רווי (זאת בשונה מהשוליות הרבה שקיימת בין בניה של 50% שהיא נמוכה לבניה של 75%.)״
- גבע בלטר, למועד קובע 1.4.2011, מגרש 1 לפי תכנית 13117 בשכונת ג׳אבל מוכאבר, קבעה שווי למ״ר קרקע מבונה של 1,650 ₪ למ״ר בהתייחס לצפיפות של 37.5% ושווי של 1,300 ₪ למ״ר בהתייחס לצפיפות של 127.7%. האמור מגלם יחס של כ- 27% בשווי למ״ר קרקע מבונה בין צפיפות של 37.5% לבין צפיפות של 127.7%.
- שאול אשרת, בהתייחס לחלקה 68 בגוש 30187, דרך בית לחם 103, ירושלים. בשומה נקבע שווי מ״ר קרקע מבונה של 7,500 ₪ למ״ר במצב הקודם, בצפיפות של 8 יח״ד לדונם לעומת שווי מ״ר מבונה של 6,000 ₪ למ״ר במצב החדש, בצפיפות של 18 יח״ד לדונם. כלומר, פער בשיעור של 25% בערכי הקרקע בין שני מצבי התכנון השונים.

<u>תחשיב שמאי המבקש</u> -

מצב תכנוני קודם - תכנית 3365 - לפי זכויות בניה של 50%	
שטח עיקרי בנוי	331.05 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	9,250 ₪
סה״כ שווי מקרקעין	3,062,213 ₪
שווי זכויות (5%) השלמת דירת גג	0.95 x 0.9 x 0.05 x 613
סה״כ שווי תוספת זכויות	83,858 ₪
מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש סואן	0.925
מקדם הפחתה בגין טופוגרפיה	0.95
סה״כ שווי מצב קודם	2,764,610 ₪
מצב תכנוני חדש - תכנית 228379 - לפי זכויות בניה של 120%	
שטח עיקרי בנוי	331.05
שווי מ״ר בנוי	8,750 ₪
סה״כ שווי מקרקעין	2,896,688 ₪
תוספת שטח מבונה עיקרי	430.11 מ״ר
שווי מ״ר קרקע מבונה	2,800 ₪
סה״כ שווי תוספת זכויות	1,204,308 ₪
מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש סואן	0.925
מקדם הפחתה בגין טופוגרפיה	0.95
הפחתת עלות הקמת 2 מכפילי חניה	170,000 ₪
עלויות בניה עודפות	255,000 ₪
הפסד / אובדן הכנסה בתקופת הבניה	45,000 ₪
סה״כ שווי מצב חדש	3,133,750 ₪
סה״כ שווי מצב קודם	2,764,610 ₪
השבחה	369,140 ₪

שמאי המשיבה -

מציין מספר הכרעות בסביבה, וקבע שווי של 3,600 ₪ למ״ר מבונה בהתייחס לבנייה בצפיפות של 50%. לבניה בצפיפות של 120% קבע שווי של 3,300 ₪ למ״ר מבונה.

להלן הכרעות שנבחנו על ידי שמאי המשיבה:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו״ח	שיעור בינוי	שווי מ״ר מבונה בש
איל יצחקי	1.11.2012	30276/79	50%	3,500
יעקב פז	5.1.2014	30914/1	50%	2,600
ניקי פרימו	28.11.2013	30915/17	75%	3,500
בצלאל קציר	22.10.2014	30276/38	48%	2,700
ארז כהן	10.10.2015	30995/138	50%	3,500
עומר סרחאן	17.5.2016	30278/107	50%	3,600
			200%	2,950

בתגובה לשומת המבקש טען כי בשומות המכריעות שהציג, ניתן לראות כי הערכים בשרפת שווים ואף גבוהים מבית צפפא. עוד מציין שומה מכרעת של נאוה סירקיס, למועד הקובע 11.3.2016, בגו״ח 30277/33, הממוקמת כ- 120 מטר מנשוא השומה, בה נקבע שווי של 5,000 ₪ למ״ר מבונה בצפיפות 50% ו- 4,000 ₪ למ״ר מבונה בצפיפות 156%.

<u>תחשיב שומת המשיבה</u> -

מצב חדש		
שטח עיקרי במ״ר		735
שווי מ״ר מבונה		3,300 ₪
הפחתה - טופוגרפיה		95%
שווי מצב חדש	A	2,303,535 ₪
מצב קודם		
שטח עיקרי במ״ר		331
שווי מ״ר מבונה		3,600 ₪
הפחתה - טופוגרפיה		95%
שווי מצב קודם	B	1,132,191 ₪
השבחה גולמית	A-B	1,171,344 ₪
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן 10%		90%
השבחה		1,054,210 ₪
היטל השבחה		527,105 ₪

הכרעה -

<u>ערכי שווי</u>

בשל מיעוט במידע לגבי עסקאות בסביבת הנכס הנדון ואמינות נמוכה של הנתונים הקיימים, שווי למ״ר בהתבסס על קביעות שונות שנערכו ע״י שמאים מכריעים בשכונת בית צפפה, בהתאמה לנכס שבנדון[16]. לצורך האמור בחנתי את הפסיקות שלהלן:

שמאי מכריע	חלקה/גוש	מועד קובע	שווי למ״ר מבונה במצב קודם - 50% בניה	מצב חדש	
				שיעור בינוי	שווי מ״ר מבונה
אלי כהן[17]	30285/135	14.12.2016	₪ 4,000	131%	₪ 3,500
נאוה סירקיס	30278/15	8.10.2016	₪ 3,800	136%-156%	₪ 3,200
[18]עומר סרחאן	30278/107	17.5.2016	₪ 3,600	כ- 200%	₪ 2,950
[19]נאוה סירקיס	30277/33	11.3.2016	₪ 5,000	כ- 143%	₪ 4,000
ארז כהן	30995/138	25.9.2015	₪ 4,000	כ-134%	₪ 3,000
[20]דר׳ גד נתן	30282/13	31.7.2015		155%	₪ 3,600
[21]בצלאל קציר	30276/38	22.10.2014	₪ 3,000		
אייל יצחקי	30276/79	16.11.2012	₪ 3,500	129%	₪ 2,625

מעיון בשומות המכריעות שצוינו לעיל ונתוני השווי בשומות הצדדים, בהתחשב בבינוי, מיקומו של הנכס בשכונה ומאפיינים נוספים כמו המועד הקובע, אני מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה במצב הקודם, וזאת על הצד הזהיר. שווי מצב חדש נגזר משווי מצב קודם בהפעלת מקדם הפחתה של 0.9[22] כדלקמן:

שווי מצב קודם, בצפיפות של 50% בניה, בסך של 3,600 ₪ למ״ר מבונה.

שווי מצב חדש, בצפיפות גבוהה יותר כ- 120%, בסך של 3,240 ₪ למ״ר מבונה.

[16] אציין לעניין זה כי איני מוצא לנכון לבדל בין שכונת שרפאת לבין בית צפפה הצמודות. בביקור במקום נראה שרמת הפיתוח בסביבת הנכס הינה גבוה ביחס לשכונות מזרח ירושלמיות אחרות ודומה לבית צפפה. כמו כן לא הורם כל נטל ראיה באשר לטיעוני שמאי המבקש לעניין אפיונים סוציו אקונומיים של האוכלוסיה בשרפת ביחס לבית צפפה.

[17] בהסכמת הצדדים.

[18] סמוך מאוד לנשוא השומה, בעל מאפיינים דומים.

[19] מצפון לנשוא השומה, במרחק דומה מדרך בגין. שמאי הצדדים הסכימו על שווי מצב קודם בסך 4,200 ₪ למ״ר. לגבי שווי מצב חדש, שמאי המשיבה קבע 3,800 ₪ למ״ר ושמאי המבקש 3,300 ₪ למ״ר. כמצוין לעיל, השמאית המכריעה קבעה שווי מצב קודם בסך 5,000 ₪ למ״ר ושווי מצב חדש של 4,000 ₪ למ״ר.

[20] בהתאם לשומת המשיבה במצב החדש. קובע שווי זה לשני מצבי התכנון.

[21] ללא הפעלת מקדם מיקום 90% בגין קרבה לכביש סואן. חושב בגין הגבהת הבניין, ללא הגדלת צפיפות.

[22] בהתאם להכרעה שערכתי בחלקה 1 בגוש 30920, ג׳אבל מוכבר, מצאתי לנכון לקבוע הפרש בין השווי למ״ר בין המצב הקודם למצב החדש, לאור תוספת זכויות בחלקה, תוספת יחידת דיור ושוליות.

<u>תחשיב הכרעה</u>

שווי מצב חדש - תכנית 228379				
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי קיים	331.05	1.0	₪ 3,240	₪ 1,072,602
שטח עיקרי נוסף	403.73	1.0		₪ 1,308,085
סה"כ	734.78	סה"כ שווי מצב חדש		₪ 2,380,687
מקדם הפחתה בגין קירבה לכביש		0.9		₪ 2,142,618

שווי מצב קודם - היתר בניה מספר 39288				
מרכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה/ עלות בניה ישירה	סה"כ שווי
שטח עיקרי מגורים	331.05	1.0	₪ 3,600 [23]	₪ 1,191,780
מקדם הפחתה בגין קירבה לכביש		0.9		₪ 1,072,602
השבחה גולמית לפני הפחתה בגין בינוי חדש על ישן				₪ 1,070,016
בניכוי בינוי חדש על ישן	403.73	10%	₪ 4,320 [24]	₪ 174,411
השבחה				₪ 895,605

[23] שווי מ"ר מבונה.
[24] עלות בניה ישירה.

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

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון, בגין אישורה של תכנית 228379, הובאו בחשבון בין השאר, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. מיקומו של הנכס בסמטת אל ט'הרה, שכונת שרפאת, ירושלים.

10.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

10.3. שטח וצורת החלקה.

10.4. המצב התכנוני החל על המקרקעין.

10.5. תכנית הבקשה להיתר הבנייה.

10.6. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים תוך ביצוע התאמות לנשוא חוות הדעת.

10.7. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה. דהיינו, מהי תרומת אישור התכנית במצב החדש אל מול התכניות במצב הקודם, כפי שפורטו בפרק 7 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

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

11. <u>שומה</u>:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעת זו ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
228379	6.8.2016	₪ 895,605	₪ 447,803

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב פז, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התו"ב