יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

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

עידן דמרי, כלכלן ושמאי מקרקעין

ג' אב תשפ"ה (28 יולי 2025)

מינוי מס': 2025-1

לכבוד

המבקש	**המשיבה**
מר כורד מוסעב	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
באמצעות השמאי מחמד קיימרי	באמצעות השמאי יניב אסולין
בדוא"ל: mkaimari@gmail.com	בדוא"ל: asolinyaniv@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30614 חלקה 108, שכונת בית חנינא, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימושים בדרך של העברת זכויות ובדרך של בקשה להיתר בניה[1].

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תוכניות כמפורט בהמשך השומה.

3. מועדים קובעים לשומה[2]

תכנית	מועד קובע
3000ב	10.07.1991
במ/3457א'	22.04.1996
7155 ב'	17.05.2014
101-0818880	28.08.2021

4. פרטי הנכס

שומה זו עניינה בקביעת ההשבחה בחלקה 108 שבגוש 30614. כפי שיפורט בהמשך, תכנית 7155 ב' שאושרה בשנת 2014 הקצתה לבעלי הזכויות בחלקה 108 את מגרש 108א', ששטחו 900 מ"ר.

[1] . לפי שומת המשיבה הקרקע נמכרה מספר פעמים טרם המימוש בבקשה להיתר בניה, ומאחר והמכירות לא דווחו לועדה המקומית הוסכם עם הבעלים הנוכחי כי החיוב יופק על שם המבקש במימוש הנדון.

[2] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות, למעט תכניות שאושרו לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990 (3000ב' ו- במ/3457א'), שהמועד הקובע בעניינן הינו הפרסום הראשון של ההודעה בעיתון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להלן ריכוז הנתונים בעניינם של המקרקעין מושא שומה זו:

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש ריק.
גוש	30614
חלקת מקור	108
שטח חלקת המקור	1,521 מ"ר.
מגרש תמורה	108א' (לפי תכנית 7155 ב').
שטח מגרש 108א'	885 מ"ר (לפי תכנית 101-0818880).
זכויות קנייניות	רישום בלוח זכויות המתנהל אצל פקיד הסדר המקרקעין, והצהרות בעלות.
מיקום	שכונת בית חנינא, ירושלים.

חלקה 108 שפרטיה לעיל, תקרא להלן "**חלקת המקור**", ומגרש 108א' שפרטיו בהמשך יקרא "**מגרש התמורה**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 17.3.2025 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. בשל נסיבות התקופה, והעובדה שהח"מ ערך לאחרונה שומה מכרעת בנכס אחר סמוך במסגרתה נערך סיור בסביבה, לא נערך סיור בנכס, וזיהוי המקרקעין ומאפייניהם נעשה באמצעות מפות, תשריטי תכניות ותצלומי אויר.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

5.3. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

המקרקעין מושא שומה זו ממוקמים בחלק הדרום-מזרחי של שכונת בית חנינא, "הכלוא" בין הרחובות א-זהור מצפון, דרך האלוף עוזי נרקיס ממזרח, דרך האלוף יקותיאל אדם מדרום ודרך בית חנינא ממערב.

הבנייה בסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בגובה של 2-6 קומות, והפיתוח העירוני ברמה טובה.

חלקה 108, שהיא חלקת המקור, וששטחה כאמור הינו 1,521 מ"ר, צורתה אינה רגולרית, דמויית טרפז שווה שוקיים, והיא ממוקמת בסמוך ומצפון למפגש שבין רחוב אלע'רבי ורחוב אל-קס'ר, כאשר רחוב אלע'רבי סמטה 5, המסתעף ממפגש הרחובות שלעיל לכיוון צפון, עובר בתחום החלקה, בצידה המערבי. יתרת שטח החלקה אינה מבונה.

מגרש 108א', שהוא כאמור מגרש התמורה שהוקצה בתכנית 7155ב', ממוקם בתחומה של חלקת המקור לערך, ללא שטחה של הדרך העוברת כאמור בתחומה של החלקה (רחוב

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אלע'רבי סמטה 5), צורתו דמויית משולש שווה שוקיים, ושטחו, לפי טבלת האיחוד וחלוקה 900 מ"ר.

גבולותיו של המגרש הינם:

גבול צפון-מזרחי, שאורכו כ- 56 מ' ומעברו מגרשים 107ב ו- 107ג לפי תכנית 7155ב', עליהם בנויים מבני מגורים.

גבול דרומי, שהוא מהווה את צלע הבסיס של המשולש ואורכו כ- 28 מ', ומעברו מגרש 109א שאינה מבונה.

גבול מערבי, שאורכו כ- 58 מ' והוא מהווה את חזית המגרש לרחוב אלע'רבי סמטה 5.

טופוגרפיית פני הקרקע במגרש עולה בשיפוע של כ- 13% מצפון לדרום.

7. <u>מצב תכנוני</u>[3]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. ב"מצב קודם" לא חל תכנון ישראלי תקף על שטח החלקה. לפי המפורט בערר (י-ם) 378/12 **ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' עריפה** (פורסם בנבו, 12.3.2013), קודם לאישורה של תכנית 3000ב', מצבם התכנוני של המקרקעין עליהם חלה התכנית, היה של אזור ללא תכנון ישראלי תקף, וזאת לאור תיקון מס' 11 לפקודת סדרי השלטון והמשפט מיום 28.6.1967, אשר החיל את המשפט הישראלי על השטחים שעברו לשליטת ישראל בשנת 1967, ללא הוראת רציפות באשר לדינים שקדמו לתיקון.

עם זאת, מוסדות התכנון אפשרו להנפיק היתרי בניה, וזאת מכוח תכנית 2189, אשר לא הופקדה, וממילא לא אושרה, וזאת בקונסטרוקציה משפטית של הוצאת היתרים מכוח תנאים שנקבעו לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון, בתחומים עליהם חלה התכנית, בפרוצדורה אשר לדעת ועדת הערר, חוקיותה מוטלת בספק כבד (להלן: "**מסמך התנאים**").

יצוין, כי לפי בדיקותיי, וכפי שיפורט בהמשך, חלקת המקור כלולה בתחום מסמך התנאים.

<u>"מצב חדש"</u>

7.2. <u>תכנית מתאר מספר 3000ב'- צפון ירושלים</u>, שאושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), תש"ן- 1990, ודבר אישורה פורסם בי.פ. 3904 מיום 18.7.1991, ובעיתונות מיום 10.7.1991, חלה על שטח של 8,000 דונם, ומטרותיה: קביעת ייעודי קרקע ושימושי קרקע בתחום התכנית; קביעת שטחים לבינוי, שטחים פתוחים, וגבול הבינוי העירוני; קביעת מתחמים לתכנון מפורט שבהם התנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית מפורטת

[3] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הכוללת חלוקה חדשה; התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות/מאושרות, ביטול דרכים; קביעת תוספת מירבית של 7,500 יח"ד.

לפי תקנון התכנית, על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר לירושלים מס' 62, לרבות שינויים שאושרו מזמן לזמן, וכן הוראות תכנית זו. במקרה של סתירה, יחולו הוראות תכנית זו.

לא יינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית, ובכללם התנאי לפיו הקניית זכויות בניה בתחום התכנית, בה חלה חובת אישור תכנית מפורטת כאמור לעיל, מותנת בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור.

הסימונים בתשריט התכנית מתארים את ייעודי הקרקע השונים, אולם בשל קנה המידה של התשריט, אין בתיחום של ייעודי המקרקעין כדי לקבוע את הגבול המדויק של תחום היעוד. ייעודי הקרקע המפורטים וגבולותיהם, לרבות הפרשות לצרכי ציבור, יקבעו בתכניות המפורטות.

על-אף האמור לעיל יינתנו היתרי בניה קודם אישורה של תכנית זו או קודם אישורה של תכנית מפורטת, באזורים בהם חלה תכנית מאושרת ובאזורים בהם נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק והמותחמים בתשריט בקו אדום מקוטע.

צפיפות הבניה ואחוזי הבניה ייקבעו בתכניות המפורטות.

יצוין, כי לפי בדיקותיי, וכפי שיפורט בהמשך, סביר לקבוע כי תכנית 3000ב' קבעה את ייעודה של חלקת המקור כ"אזור לבניה עד 3 קומות למגורים".

7.3. <u>תכנית מספר במ/3457א'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4400 מיום 19.4.1996, ובעיתונות מיום 22.4.1996, חלה על שטח של 1,247 דונם בקירוב, ובין מטרותיה: קביעת מערך ייעודי הקרקע בתחומה; קביעת הוראות בנייה בכל אחד מהאזורים; קביעת מתחמים להכנת תכניות לאיחוד וחלוקה חדשה.

לפי תשריט התכנית, בתחומה של חלקה 108 נקבעו יעודים של "אזור מגורים 5 מיוחד", "דרך חדשה או הרחבת דרך", ושטח קטן ביעוד של "אזור מגורים 1 מיוחד".

בנוסף, החלקה כלולה בתחום "שטח לתכנון מפורט לאיחוד וחלוקה מחדש".

לפי נספח מס' 1 למסמכי התכנית, החלקה הינה חלק ממתחם לתכנון מפורט מס' 2, ולפי טבלה המוצגת בנספח, שטחו של מתחם 2 הינו 63.1 דונם, ומתוכננים בו שטחים לצרכי ציבור בהיקף של 27 דונם, מהם 4.9 דונם קיימים ו- 22.1 דונם חדשים.

לפי הוראות התכנית, תנאי למתן היתר בשטחים לאיחוד וחלוקה מחדש, יהא אישור תכנית מפורטת, הכוללת, בין היתר, הוראות לחלוקה חדשה בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריטים. הפרשות לצרכי ציבור בכל מתחם לתכנון יהיו בהתאם לטבלה שבנספח 1.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בתחומו של מתחם 2 נקבעו יעודים של אזור מגורים 1 מיוחד, אזור מגורים 5 מיוחד, דרך חדשה או הרחבת דרך, ושטחים נוספים לבנייני ציבור, כאשר מרבית השטחים יועדו לאזור מגורים 5 מיוחד, שעיקר הוראות שנקבעו בעניינו הינן כלהלן:

נושא	תוכן
שטח מגרש מינימלי/מקסימלי	שטח מגרש מינימלי 400 מ"ר (בו תותר יח"ד אחת). שטח מגרש מירבי במתחם איחוד וחלוקה מחדש- 1,000 מ"ר ובו יותרו לא יותר מ-4 יח"ד.
אחוזי בניה מרביים	50% משטח מגרש נטו. אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן: - מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד'- בשיעור של עד 8% משטח הבניה המירבי. - שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4123. - חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן. - מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
מספר יח"ד מירבי	4 יח"ד לדונם נטו (תותר תוספת יחידת דיור אחת לכל 200 מ"ר נוספים של מגרש מעל 1 דונם).
מספר קומות מירבי	2
חניה	כל מקומות החניה הדרושים לפי התקן, יהיו בתחומי המגרש.
קווי הבניין	קדמי- 6 מ'; צדדי- 4 מ'; אחורי- 5 מ'.

7.4. <u>תכנית מספר 7155 ב'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ 6790 מיום 24.4.2014, ובעיתונים ביום 2.5.2014 (להלן: "**תכנית 7155**"), חלה על שטח של כ- 60 דונם, והיא, בין היתר: משנה את מערך ייעודי הקרקע בתחומה; קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית; קובעת הוראות בניה בכל אחד מתאי השטח החדשים ותנאים למתן היתרי בניה.

לפי "טבלת איחוד וחלוקה תכנונית" שעל-גבי תשריט התכנית, לבעלי הזכויות בחלקה 108, ששטחה הכלול בתכנית הינו 1,324 מ"ר, הוקצו זכויות בתא שטח 108א' ששטחו 900 מ"ר והוא בייעוד של "אזור מגורים 1 מיוחד" (לעיל ולהלן: "**מגרש התמורה**"), שעיקר ההוראות בעניינו הינן כלהלן:

נושא	תוכן
שטח מירבי לבניה	75% משטח המגרש (כולל כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, למעט השטחים הנוספים המפורטים בהמשך).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

	תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ומעלה יחשב במניין אחוזי הבניה.
שטחים נוספים	- מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד' עד 8% משטח הבניה המירבי. - שטח חדרי מדרגות משותפים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים – התשנ"ב 1992). - חניה תת קרקעית בהתאם לתקן. - מקלט/ממ"ד- בהתאם לתקנות הג"א.
מספר יח"ד מירבי	6 יח"ד לדונם נטו (תותר תוספת יח"ד אחת על כל 200 מ"ר נוספים מעל דונם).
מספר קומות מירבי	3
קווי הבניין	כמסומן בתשריט.

7.5. <u>תכנית מספר 101-0818880- בניין מגורים חדש בן 6 קומות, רחוב אלערבי, בית חנינא,</u> שדבר אישורה פורסם בי.פ. 9812 מיום 12.8.2021, ובעיתונות ביום 13.8.2021, הינה תכנית נקודתית למגרש התמורה, והיא קובעת בתחומו את מגרש מס' 1 ביעוד של מגורים ג', שעיקר ההוראות בעניינו הינן כלהלן:

נושא		תוכן
שטח מגרש		885 מ"ר.
שטחים מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	1,289 מ"ר.
	שירות	168 מ"ר.
שטחים מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	122 מ"ר.
	שירות	902 מ"ר.
מרפסות		100 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.
תכסית		45%. תכסית תת-קרקעית לא תעלה על 85%.
מספר יח"ד		10
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת		22.05 מ'. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה תקני.
מספר קומות		6 מעל כניסה קובעת; 2 מתחת לכניסה הקובעת.
קו בניין		כמפורט בתשריט (צידי ואחורי- 3 מ').
קוו בניין תת-קרקעי		כמפורט בתשריט (בגבולות המגרש).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הוראות נוספות:

- תתאפשר תוספת של שטח עיקרי עבור מרפסות בהיקף מירבי של 10 מ"ר ליח"ד. לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
- החניה תהיה תת-קרקעית. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.

לפי נספח התנועה של התכנית, עבור 10 יחידות דיור נדרשים 14 מקומות חניה לרכב פרטי.

8. <u>רישוי</u>

ביום 22.3.2023 אושרה בתנאים בקשה להיתר בניה מס' 2021/0475, להקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל שתי קומות חניה ומחסנים, עבור 10 יח"ד.

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר שנשלחה ע"י שמאי המבקש:

שטחים עיקריים מוצעים:

קומה	מגורים	עיקרי ממרפסת	עיקרי ממ"ד	סה"כ
-2				
-1	120.19	9.99	1.77	131.95
קרקע	220.23	8.56	3.89	232.68
א'	218.70	17.35	4.19	240.24
ב'	218.70	17.35	4.19	240.24
ג'	240.42	9.36	2.08	251.86
ד'	240.42	9.36	2.08	251.86
ה'	123.34		2.08	125.42
סה"כ	**1,382.00**	**71.97**	**20.28**	**1,474.25**

שטחי שירות מוצעים:

קומה	ממ"ד	טכני	אחסנה	חניה	מבואות ומדרגות	סה"כ	מ. גג לא מקורה
-2		27.40		489.00	29.85	546.25	
-1	12.00	52.30	127.10		116.17	307.57	
קרקע	24.00				10.69	34.69	
א'	24.00				9.73	33.73	
ב'	24.00				9.73	33.73	
ג'	12.00				9.79	21.79	
ד'	12.00				9.79	21.79	
ה'	12.00				9.79	21.79	125.91
סה"כ	**120.00**	**79.70**	**127.10**	**489.00**	**205.54**	**1,021.34**	**125.91**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

---

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. מהעתק מלוח זכויות לא סופי (מקרקעין בבעלות מחולקת), נושא חותמת אגף רישום והסדר מקרקעין מיום 3.3.2021, שהציג שמאי המבקש, עולים הפרטים שלהלן:

<u>גוש</u>	30614
<u>חלקה</u>	108
<u>שטח החלקה</u>	1,521 מ"ר.
<u>בעלות</u>	פרטיים שונים.

9.2. ממסמכים שהעבירו הצדדים עולה, כי במהלך השנים בוצעו העברות שונות של הזכויות הקנייניות שבחלקת המקור, שהרלוונטיות לעניינה של שומה זו הינן ההעברות שלהלן:

- ביום 1.11.1998 רכשו ה"ה זין אלדין עבד אלג'אני עבד אלג'באר אלקורד (להלן: "**אלדין**") ובהג'את עבד אל גאני עבד אלג'באר אלקורד (להלן: "**בהג'את**"), את מלוא הזכויות בחלקת המקור, בחלקים שווים.
- ביום 14.6.2004 מכר בהג'את את מלוא זכויותיו בחלקת המקור (50%) למר עבד אלג'ני סלאח עבד אלגני אלקורד (להלן: "**סלאח**").
- ביום 7.6.2021 בוצעו מספר פעולות, כלהלן:

- סלאח מכר זכויותיו בחלקה (50%) למר פאיז פארס שווקי (להלן: "**פארס שווקי**");
- אלדין מכר 1/3 מזכויותיו, המהוות 1/6 מכלל הזכויות בחלקה לפארס שווקי (כך שביום 7.6.2021 רכש פארס שווקי 2/3 מזכויות הבעלות בחלקה).
- אלדין העביר במתנה לבנו, מר מסעב אלכורד, את יתרת זכויותיו בחלקה (1/3);
- פארס שווקי העביר זכויותיו בחלקה במתנה לבנו, מר מוחמד פאיז שווקי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4217/04 **פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פ"ד סא(3), 386 (2006), במקרה בו אושרו מספר תוכניות משביחות, שלא נגבה בגינן היטל השבחה, תחושב ההשבחה בגין כל תכנית ותכנית, נכון למועד הקובע של אותה התכנית.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך גם תבחן ההשבחה בשומה זו.

בנוסף הובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס בשכונת בית חנינא בירושלים.

10.2. הפיתוח העירוני בסביבה וטופוגרפיית פני הקרקע.

10.3. מאפייני חלקת המקור ומגרש התמורה.

10.4. הבניה שאושרה בהיתר הבניה ומאפייניה.

10.5. ערכי שווי בסביבתם של המקרקעין.

שיקולים נוספים, הרלוונטיים להכרעה במחלוקות בעניינה של כל אחת מהתכניות, יפורטו במסגרת ההכרעה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפני, והמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. **<u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>**

תכנית	מועד קובע	השבחה במימוש מבוקש בשומת המשיבה (₪)	השבחה במימוש מבוקש בשומת המבקש (₪)
3000ב	10.07.1991	33,750	לא חלה השבחה
במ/3457א'	22.04.1996	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
7155 ב'	17.05.2014	1,011,584	429,480
101-0818880	28.08.2021	3,730,110	989,886

11.2. **<u>תכנית 3000ב (מועד קובע- 10.7.1991)</u>**

התכנית מחילה על חלקת המקור, לראשונה, תכנון ישראלי, ומסמנת את שטח החלקה ביעוד של "אזור בניה עד 3 קומות למגורים".

11.2.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

מהות ההשבחה היא שינוי יעוד המגרש משטח ללא תכנון ישראלי תקף לשטח המסווג ל- 3 קומות למגורים, כאשר לא ניתן להפיק היתר בניה עד לאישור תכנית מפורטת.

בהתאם לערר (י-ם) 8125/19 **ועדה מקומית ירושלים נ' מוחמד שני**, מתקבל כי שיעור זכויות הבניה שיש לקבוע במדרגה זו הינו 50% (ועדת הערר קיבלה את עמדת השמאית המכריעה כי יש להעריך את הבינוי בקומה שלישית במקדם 0.5, אך קבעה כי הקביעה היא על הצד הזהיר ואף מרחיקת לכת).

יובהר, כי בהתאם להוראות התכנית הקניית זכויות בניה מותנית בהפקעה לצרכי ציבור של עד 40% משטח המגרש ברוטו, ובהתאם לכך הובא בחשבון שטח מגרש לפי תכנית 7155ב' (המהווה את התכנית הזמינה הראשונה), קרי- 900 מ"ר.

במצב קודם הובאה בחשבון דחיה של כ- 30% בגין מגרש ללא תכנון ישראלי תקף המצוי מחוץ לגבולות מסמך התנאים, בסמיכות לאזור בו נקבעו אחוזי בניה של 50%.

במצב חדש הובאה בחשבון דחיה של כ- 20% בגין הדרישה להכנת תכנית מפורטת.

מקדמי הזמינות בשני מצבי התכנון נקבעו לפי הכרעתה של הגב' הרון בגו"ח 3061489 המהווה חלקה בעלת אותם מאפייני תכנון ומאפיינים פיזיים דומים לנכס כאן.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

אחוזי בניה- 50% בשני מצבי התכנון.

מאחר והמימוש של תב"ע זו הוא בדרך של מכר, יש להביא בחשבון את רכיב הממ"דים בחישוב ההשבחה. יחד עם זאת, במדרגה זו הממ"דים הם מכוח התקנות מכוח חוק התכנון ולא מכוח התב"ע החלה, ולכן במדרגה זו לא יובאו בתחשיב ההשבחה רכיב הממ"דים.

ערכי שווי

לצורך קביעת ערכי השווי מפנה שמאי המשיבה לערכי שווי שנקבעו ב- 14 שומות מכריעות לנכסים בגוש 30614, כפי שהוצג בשומה שערך השמאי המכריע פלד בעניינו של נכס בגו"ח 30614/267., ובהתייחס לנקבע בשומת פלד קובע שמאי המשיבה שווי של 750 ₪ למר"א מבונה בצפיפות של 50%.

תחשיב ההשבחה

שטח מגרש (מ"ר)	זכויות בניה	מקדם דחיה	שווי מר"א	סה"כ (₪)
מצב קודם				
900	50%	0.7	750	236,250
מצב חדש				
900	50%	0.8	750	270,000
השבחה				**33,750** ₪

11.2.2. **עיקרי שומת המבקש**

"מצב קודם"

הערכת השווי מתבססת על זכויות בניה בשיעור של 50% משטח נטו צפוי, שהוערך לפי שיעור הפקעה של 25%.

הובא בחשבון מקדם של 0.85 בגין התנאים במסמך 2189, בגין הצורך בקידום תכנית מפורטת, שהזמן הצפוי לאישורה הינו כשנתיים.

ממ"דים- היות ואין הגבלה במספר יחידות הדיור, השפעת הממ"דים מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

"מצב חדש"

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה ממוקמת באזור תפר ומיועדת בחלק קטן ממנה לאזור מגורים לבנייה עד 3 קומות ובחלקה הגדול לאזור מגורים לבנייה עד 2 קומות, באזור לתכנון מפורט.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

במצב כזה, הפרשנות הגוברת היא כי זכויות הבניה המיוחסות לייעוד הנ"ל הן 50% בשתי קומות, וזאת בהתאם להחלטה בערר (י-ם) 285-15 **חליל משני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, שבמסגרתה ניתנה הוראה מפורשת לשמאית המכריעה לתקן שומתה כך שתתחשב ביעוד הנמוך יותר של שתי קומות.

לא זו אף זו, אלא במקרה שבו היעוד בתכנית 3000ב' הינו עד 3 קומות למגורים, ובתכנית המפורטת מכוחה נקבע 2 קומות, נקבע ע"י שמאים מכריעים כי יש להתחשב בקומות הוודאיות שאושרו בתכנית המפורטת, בין היתר לאור העובדה כי הייעוד הוגדר בתכנית 3000ב' כבניה למגורים עד 3 קומות ולא 3 קומות.

למשל ב- 3 שומות שערך השמאי המכריע פרימו בעניינו של נכס בגו"ח 30546/26, היעוד לפי תכנית 3000ב' היה ל- 3 קומות למגורים לעומת שתי קומות למגורים בתכנית מפורטת (מכח 3000ב) מספר במ/3456א'. בחישוב ההשבחה השמאי המכריע התייחס לשתי קומות. על שומות אלו לא הוגשו עררים.

כמו כן יודגש, כי בשומת הוועדה המקומית ההתחשבות הייתה בהתאם להחלטת ועדת הערר ובהתאם לשומות המכריעות.

הובא בחשבון השיעור המקסימלי להפקעה (40%).

היות ומדובר בקנה מידה גדול, הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.8 המגלם, בין היתר, דחיה לתקופה של 4-5 שנים לאישור תכנית מפורטת מכוח תכנית 3000ב'.

הובא בחשבון כי נתוני השווי מגלמים את תרומת המרפסות.

לאור העובדה שאין הגבלה במספר יחידות הדיור, הובא בחשבון כי השפעת הממ"דים מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי</u>

ערכי שווי לשנת 1991 שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	צפיפות	שווי למ"ר מבונה
שרביט	30551/48	50%	650
		100%	540
סירקיס	30607/47	100%	650
סירקיס	30555/2	50%	700
		100%	600
סירקיס	30615/17	50%	700
		100%	600
אשד	30605/106	50%	600
		75%	535

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	צפיפות	שווי למ"ר מבונה
נזרי	30610/14	75%	550
שדה	30610/4	50%	700
		75%	600
אשרת	30610/134	50%	700
		75%	600
מרדכי דדון	30615/171	50%	700
קוט	30615/21	50%	725

בהתאם לנתונים שלעיל, מתקבל שווי של 700 ₪ למ"ר מבונה מגורים בצפיפות בניה של 50%.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח החלקה	מקדם הפקעה	זכויות בניה	מקדם דחיה	שווי מר"א	סה"כ (₪)
מצב קודם					
1,521	0.75	50%	0.85	700	339,448
מצב חדש					
1,521	0.60	50%	0.80	700	255,640

ובהתאם למפורט לעיל לא חלה השבחה כתוצאה מאישורה של התכנית.

11.2.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>**

<u>מיקום החלקה במסמך התנאים</u>

בשומות הצדדים נראה כי קיימת הסכמה עקרונית לפיה החלקה ממוקמת מחוץ לתחום הקו האדום, ולכן תמוהה מסקנת שמאי המבקש לפיה ערב המועד הקובע חל על הנכס מסמך התנאים.

להבנתנו, ציר "אל קסר" מהווה מיקום משוער של גבול הגזרה בין חלקים הנכללים בתוך תחום התנאים (ממערב לציר), לבין החלקים שהם מחוץ לתחום תשריט התנאים (ממזרח לציר), ומסקנה זו אף נתמכת מתצ"א משנת 2002 שבה ניתן להבחין כי צפיפות הבינוי ממזרח לציר דלילה יותר מזו שבצידו המערבי.

להלן סקירת הכרעות לחלקות הממוקמות בסמיכות לחלקה, והנקבע בהן לעניין מיקום בתשריט התנאים:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מיקום החלקה בתשריט התנאים	מיקום ביחס לנכס הנדון
יוסף	30615/93	על אף הסכמת הצדדים נקבע כי החלקה לא	כ- 70 מ' מחלקת המקור.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

		ממוקמת בתחום תשריט התנאים.	
סירקיס	30614/88	נקבע כי החלקה אינה כלולה במסמך התנאים וממוקמת מזרחית לקו הכחול המסמן את גבולו.	כ- 250 מ'.
ג'רבי	30614/189	נקבע כי החלקה אינה כלולה במסמך התנאים.	כ- 100 מ'.

<u>שטח מגרש בשני מצבי התכנון</u>

בשומה שערך השמאי המכריע יוסף בעניינו של נכס בגו"ח 30615/93[4], להלן: "**שומת חלקה 93**" נקבע, כי משנקבע שהחלקה אינה בתחום מסמך התנאים הרי ששוויה בשני מצבי התכנון מתבסס על הפוטנציאל לאישורה של תכנית שתאפשר בניה למגורים ומשכך נקבע שיעור ההפקעה של- 30% בשני מצבי התכנון.

במקרה דנן, מעיון בתשריט 3000ב' עולה כי אין כל מערכת דרכים מוסדרת בסביבת מושא ההליך ולכן סביר להניח שקונה מרצון היה מביא בחשבון שיעור הפקעה זהה בין שני מצבי התכנון, בעת תכנית שתאפשר בניה.

שטחה הרשום של החלקה בהתאם לטבלת האיזון בתכנית 7155 הינו 1,324 מ"ר, ושטח מגרש התמורה מס' 108א' לאחר הפקעה הינו 900 מ"ר, כך ששיעור ההפקעה שהובא בחשבון בשומת המשיבה על-בסיס טבלת האיזון בתכנית 7155ב' הינו בסך של כ- 32%, ונאמד כסביר ביחס לקביעת שיעור הפקעה של 30% שנקבע בשומת חלקה 93.

<u>ערכי השווי</u>

שני הצדדים הציגו תימוכין לשווי שנקבע, אולם הכרעות השמאים המכריעים המהווים את בסיס השווי לתב"ע 3000ב' בשומת המשיבה, הינן לחלקות/מגרשים הממוקמים כולם בתחומי גוש 30614, דהיינו בקרבה יחסית למושא ההליך דנן.

בנוסף, השווי שנקבע בשומת המשיבה לצפיפות בינוי בשיעור של 50% תואם את הנקבע בשומת חלקה 93 לחלקה סמוכה, ובה נקבע שווי של 750 ₪ למ"ר.

מאחר וקיימות עשרות הכרעות בעניינה של תכנית 3000ב', יש לתת עדיפות לאלו מסביבתו המיידית של הנכס.

טענות נוספות מהדיון:

[4] . נראה כי קיימת טעות בגוש והמדובר בשומה שנערכה בגוש 30614.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- תשריט התנאים- במידה ומתייחסים לציר "אל קסר" כנקודת ייחוס, אזי ניתן לראות שהחלקה נמצאת ממזרח לציר, והיא אינה בתחום התנאים.
- שיעור ההפקעה- כפי שהובהר בתגובת המשיבה, הדרך הנכונה היא לעבוד בצורה עקבית בשני מצבי התכנון. העובדה שבתצ"אות ישנם שבילי עפר סמוכים לא משנה את שיעור ההפקעה הצפוי.
- ערכי שווי- מאחר ובסביבתו של הנכס ישנן הכרעות באשר לערכי השווי, הרי שאין צורך להפליג למחוזות רחוקים.

11.2.4. **<u>תגובת שמאי המבקש</u>**

- חלקה 108 הינה בתחום תכנית התנאים. חלקה 93 בגינה ערכת שומה מכרעת, על-אף שהיא סמוכה, היא מחוץ לתחום התנאים.
- הטענה לפיה ציר "אל קסר" הוא שמהווה את הגבול של תחום התנאים, זו "המצאה" של שמאי המשיבה.
- תשריט תכנית 3000ב' ערוך בקנ"מ המקשה על זיהוי מיקומה של חלקה 108, והאם היא בתוך הקו האדום או מחוצה לו, ובוודאי שלפי מקורות המידע הנגישים במועד הקובע קונה מרצון היה מתקשה בזיהוי מיקומה של החלקה.
- כמו כן, בשומת המבקש ישנן הפניות להחלטות ועדת ערר בעניינה של תכנית זו וכן להוראותיה של תכנית 3000ב' המלמדים שהתכנית לא הגדירה זכויות ברורות אלא מספר מקסימלי של קומות, וכן לשומות שערך השמאי המכריע פרימו, וכל אלה תומכים בטענה לפיה את הזכויות שנקבעו בתכנית 3000ב' נכון לפרש לפי הזכויות שנקבעו בתכנית המפורטת שאושרה מכוחה ולאחריה.
- במועד הקובע בעניינן של תכניות 3000ב' ו- 3457א', שיעור ההפקעה לא ידוע, ובשומת המבקש נקבעו שיעורי ההפקעה לפי השיעורים שקבע השמאי המכריע בהליך כאן בעניינו של נכס בגו"ח 30605/137.
- באשר לטענה שהחלקה לא הייתה בסמוך לדרכים- מפנה לתצ"א משנת 2005, שהיא המוקדמת ביותר שיש במערכת GOVMAP, ובו רואים שישנן דרכים סלולות בסמוך לחלקה וכן לתשריט תכנית 3457א' שגם ממנו ניתן ללמוד על הדרכים שבסמוך לחלקה.
- שווי מבונה- מפנה גם לערכי השווי שנקבעו בשומה המכרעת שבחלקה 137.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>מיקום החלקה בשני מצבי התכנון</u>

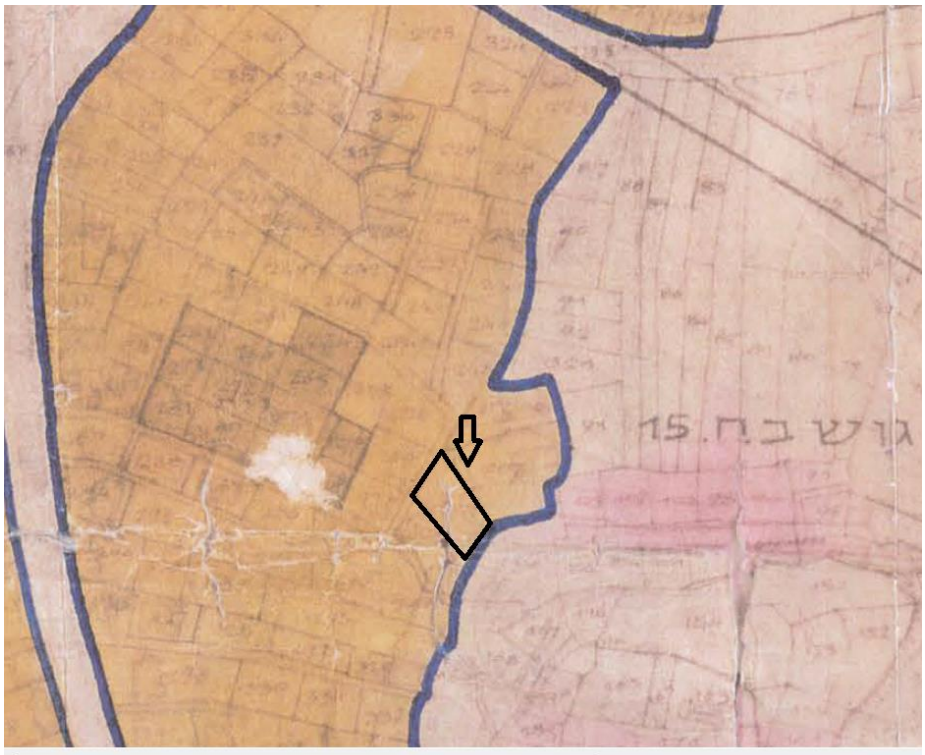
לעמדת שמאי המשיבה, עובר לאישורה של תכנית 3000ב', חלקת המקור אינה בתחום מסמך התנאים, ותכנית 3000ב' קבעה ייעודה בתחום לבניה של עד 3 קומות.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש, כי ב"מצב קודם" חלקת המקור ממוקמת בתחום מסמך התנאים, ואילו ב"מצב חדש" היא ממוקמת בתפר שבין שני ייעודי קרקע, כאשר חלק קטן ממנה נמצא באזור מגורים לבנייה של עד 3 קומות, ומרבית שטחה באזור מגורים לבנייה עד 2 קומות

אכן, לא פעם, בשל קנה המידה של תשריט התנאים ושל תכנית 3000ב', קיים קושי באיתור מדויק של מקרקעין, בפרט כשאלו ממוקמים בסמוך לאזורי תפר שבין ייעודים שונים.

עם זאת, במקרה כאן, לעמדתי, ניתן לזהות את מיקומה של חלקת המקור בשני מצבי התכנון, ואבהיר.

להלן הקטע מתשריט מסמך התנאים שהוא בסמוך לחלקת המקור[5]:



[5] . תוואי חלקת המקור סומן ע"י החת"מ לצורך הקלה על זיהוי מיקום החלקה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

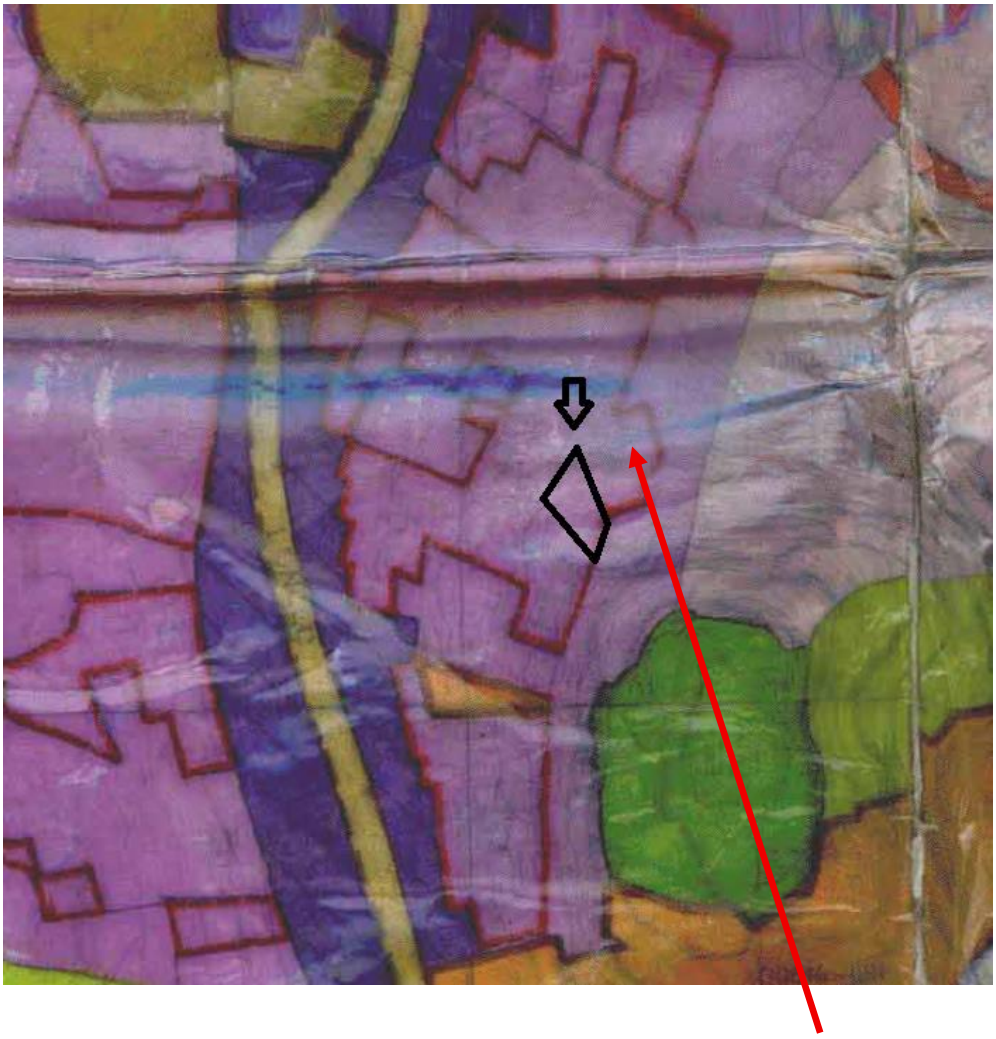
שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

בתשריט שלעיל ניתן להבחין בבירור במספרי החלקות. עוד ניתן להבחין, שבאזור המגרעת הבולטת לכיוון מזרח, הקו הכחול עובר בגבול שבין חלקות 93, 103, 110 ממזרח, לחלקות 107, 108, 109 ממערב.

לפיכך, אני מקבל את טענת שמאי המבקש לפיה חלקת המקור נכללה בתחומו של מסמך התנאים.

באשר למיקום החלקה בתשריט תכנית 3000ב', להלן קטע התשריט הסמוך לחלקת המקור:



את המגרעת שסומנה בתשריט מסמך התנאים ניתן לזהות גם בתשריט תכנית 3000ב' (לפי המיקום המסומן בחץ), ומאחר וחלקת המקור ממוקמת כאמור ממערב לגבול המגרעת, הרי שהיא כולה בתחום היעוד המאפשר בניה של עד 3 קומות, כפי הנטען על-ידי שמאי המשיבה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

<u>שטחי הבניה ב"מצב חדש"</u>

לפי קביעתי שלעיל, תכנית 3000ב' קבעה ייעודה של חלקת המקור כאזור לבנייה של עד 3 קומות.

שמאי המשיבה, על-אף שגם לפי עמדתו זהו ייעודה של חלקת המקור, הביא בחשבון שטחי בנייה בשיעור של 50% משטח המגרש, שהוא השיעור המתאים לייעוד של בניה בשתי קומות, וזאת לאור ההחלטה בערר (י-ם) 8125/19 **ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' משני** (18.8.2020) (להלן: "**ערר משני**")

שמאי המבקש טוען אף הוא לשטחי בניה בשיעור של 50% משטח המגרש, הן לאור ההחלטה ב**ערר משני**, הן לפי קביעותיהם של שמאים מכריעים, והן מהטעם שההוראה בתכנית 3000ב' קובעת שהבניה תהא "עד" לגובה של 3 קומות, כך שהמדובר בהיקף בניה מקסימלי שלא בהכרח הוא שיאושר.

טענות הדומות לאלו של שמאי הצדדים נטענו בפניי גם בעניינה של שומת חלקה 93, ושם דחיתי הטענות. מטעמי נוחות הקורא, יובאו להלן טעמי הדחיה:

לפי ההחלטה ב**ערר משני**, לאחר אישורה של תכנית 3000ב', מדיניות הוועדה המקומית הייתה שלא ליתן היתרי בניה מכוחה של תכנית זו, גם בייעודי קרקע בהם ניתן היה ליתן היתרים, וזאת בשל סמיכות הזמנים בין מועד אישורה של תכנית 3000ב' לבין התחלת קידום תהליך התכנון המפורט הנדרש לפי הוראותיה. לפי עמדת ועדת הערר, אם במקום בו ניתן היה ליתן היתרי בניה הפרקטיקה הייתה שלא לתת היתרים ולהמתין להכרעת התכנון המפורט, הרי שבמקום בו לא ניתן היה לתת היתרים מכוח תכנית 3000ב' מובן שהפרקטיקה בשוק הייתה ידועה, ותכנית 3000ב' לא השפיעה על ההערכה לגבי האפשרות שיתווספו זכויות מכוח תכנית 3000ב'. מזה מסיקה ועדת הערר שהקונה הסביר לא היה מביא בחשבון אפשרות ממשית להרחבת הזכויות מעבר לאלה שניתנו ברמת וודאות כזו או אחרת במסגרת מסמך התנאים, ובנסיבות אלה, קביעת השמאית המכריעה שעל החלטתה הוגש הערר, לתת מקדם שווי של 0.5 לבינוי בקומה שלישית הינה קביעה זהירה ואולי גם מרחיקת לכת לטובת הוועדה המקומית, מפני שהסבירות במועד הקובע לתוספת הקומה השלישית הייתה כמעט אפסית.

יצוין, כי ההליכים הפומביים בעניינה של תכנית במ/3457א', שהיא התכנית המפורטת שאושרה לאחר תכנית 3000ב', החלו למעלה מחצי שנה לאחר כניסתה לתוקף של תכנית 3000ב', כאשר לפי המידע שבאתר מנהל התכנון, מסמכי התכנית התקבלו לראשונה בחודש פברואר 1992 והתכנית הופקדה כחודש לאחר מכן.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כך שבמועד הקובע בעניינה של תכנית 3000ב', לא היה כל מידע רלוונטי לפיו יכול היה קונה מרצון להעריך שעל-אף העובדה שייעוד המקרקעין הוא של 3 קומות, הרי שאין כל כוונה לממש בתכנית עתידית את שנקבע בעניינו של ייעוד זה.

עוד אציין, כי להבנתי, פרקטיקה של אי מתן היתרים בתקופת הפקדתה של תכנית אין משמעה בהכרח שהתכנון המתארי שוב אינו רלוונטי, וגם אם יונח שכך הוא, הרי שההלכה הפסוקה דווקא מורה אותנו לנטרל השפעתה של פרקטיקה זו על שווי השוק.

עוד אציין, כי איני מקבל גם את טענת שמאי המבקש בהליך כאן, שהעובדה שתכנית 3000ב' התירה בניה של "עד" 3 קומות מלמדת שלא בהכרח זה גם היקף הבניה שהיה נקבע בתכנית המפורטת.

ראשית, השימוש במונחים הקובעים טווח מקסימום/מינימום של זכויות הינו נפוץ בתכניות רבות, הן לעניין גודל מגרשים, שטחי בניה, גובה, תכסית, ועוד, והוא נועד, להבנתי, לאפשר בעיקר מצבים בהם בעל המקרקעין מבקש לממש בניה שהיא בהיקף הנמוך מההיקף המקסימלי המותר בתכנית.

שנית, השימוש במילה "עד" נכון גם בעניינם של ייעודי המגורים האחרים ("עד 2 קומות למגורים", "עד 4 קומות למגורים מעורבים למסחר"), ובכל זאת, כאשר שמאי הצדדים קובעים את שטחי הבניה לפי הייעוד של בנייה בשתי קומות למגורים, לא נטען שהמדובר בהיקף בניה מקסימלי שלא בהכרח יאושר.

מהטעמים שלעיל, לעמדתי, נכון היה לקבוע, שבמועד הקובע בעניינה של תכנית 3000ב' קונה מרצון היה מביא בחשבון שבחלקת המקור הפוטנציאל הוא של תכנית מפורטת עתידית שבה תקבע בנייה של 3 קומות.

עם זאת, לאור ההחלטה **בערר משני**, הזכויות בקומה השלישית יחושבו לפי מקדם אי וודאות של 50%, שהוא השיעור שנקבע בשומה המכרעת שנדונה בפני ועדת הערר, והוועדה החליטה שלא להתערב בו.

<u>שיעור ההפקעה בשני מצבי התכנון</u>

מאחר ובשני מצבי התכנון לא חלה על המקרקעין תכנית מפורטת, והשווי נקבע על-בסיס הצפי להכנתה של תכנית מפורטת עתידית, הרי שלצורך אומדן השווי נדרש להעריך את שיעור ההפקעה לצרכי ציבור שייקבע בתכנית העתידית.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מגרש של 900 מ"ר בשני מצי התכנון, אשר נקבע לפי השטח נטו של המגרש בתכנית 7155ב', שהיא התכנית הראשונה שבה נקבע השטח נטו של המגרש, ואילו שמאי המבקש קבע שיעור הפקעה של 25% ב"מצב קודם", ו- 40% ב"מצב חדש" שהוא שיעור ההפקעה המקסימלי שנקבע בתכנית 3000ב' בהוראות להכנתה של תכנית מפורטת עתידית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עוד יצוין, כי בתגובת שמאי המשיבה נטען, שמאחר ולפי טבלאות האיזון שבתכנית 7155ב' שטחה של חלקת המקור הינו 1,324 מ"ר, הרי ששטח המגרש שהובא בחשבון בשומת המשיבה (900 מ"ר) הינו בשיעור של כ- 32% משטח חלקת המקור, ושיעור זה סביר בהשוואה לשיעור ההפקעה שנקבע בשומת חלקה 93.

מהאמור לעיל עולה, כי לעמדת שמאי הצדדים, שיעור ההפקעה הסביר ב"מצב קודם" הינה בשיעור של 25% - 32%, ואילו ב"מצב חדש" נכון להביא בחשבון שטח מגרש של כ- 900 מ"ר.

יצוין, כי בשומה מכרעת לחלקה 93 נטען על-ידי שמאי המשיבה בהליך שם לשיעור הפקעה של 35% בשני מצבי התכנון, ואילו שמא המבקש בהליך שם קבע שיעור הפקעה של 10% ב"מצב קודם" ו- 30% ב"מצב חדש". מאחר ולפי תשריט תכנית במ/3457א' לא צויינו דרכים סטטוטוריות בסביבתה של חלקת המקור שם (הדרכים בתשריט מסומנות כדרכים חדשות), קבעתי שיעור הפקעה של 30% בשני מצבי התכנון.

בעניינה של חלקת מקור 108 יובא בחשבון, כי לפי תשריט תכנית במ/3457א', הדרך החדשה שסומנה בסמוך לחלקה מרחיבה דרך קיימת.

כמו כן, לאור קביעתי בהמשך בעניין מקדמי הדחייה עד לאישורה של תכנית שתאפשר את מימוש הזכויות, לפיה נכון להביא בחשבון שבמקרקעין כאן ניתן היה לקדם תכנון נקודתי עוד קודם לאישורה של תכנית מפורטת, הרי שבמקרה שכזה סביר לעמדתי לקבוע שיעור הפקעה של 15% ב"מצב קודם", וב"מצב חדש", שבו הבנייה העתידית האפשרית היא של 3 קומות, ובהתחשב בשיעורי ההפקעה העתידיים שנקבעו בתכנית 3000ב'- 25%.

עוד אציין, כי לעמדתי, את שטחה של חלקת המקור נכון לקבוע לפי השטח שבלוח הזכויות שבאגף רישום והסדר מקרקעין, שהוא 1,521 מ"ר, נכון לשנת 2021, ולא לפי שטח החלקה שבטבלת ההקצאה והאיזון שבתכנית 7155ב, שהוא 1,324 מ"ר.

<u>זמינות הזכויות בשני מצבי התכנון</u>

כאמור לעיל, שווים של המקרקעין בשני מצבי התכנון מבוסס על שווי עתידי שייקבע בתכנית המפורטת, ולצורך זה נדרש לקבוע, בנוסף לשיעור ההפקעה הסביר בשני מצבי התכנון, גם את תקופת הדחייה עד לאישורה של תכנית כאמור.

לעניין זה קבע שמאי המשיבה ב"מצב קודם" הפחתה של 30% משווי הזכויות בשל תקופת הדחייה הצפויה, וב"מצב חדש" הפחתה של 20%, ואילו שמאי המבקש טוען להפחתה של 15% ב"מצב קודם" ו- 20% ב"מצב חדש" בשל ההיקף הגדול של השטח לתכנון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כפי שצוין בפרק התכנוני שלעיל, **בערר עריפה**, אשר במסגרתו דנה ועדת הערר בערר על החלטת שמאית מכריעה בעניינו של נכס בשכונת בית חנינא, תואר המצב התכנוני באזור זה עובר לאישורה של תכנית 3000ב', ולאחר אישורה.

לפי המפורט בערר, קודם לאישורה של תכנית 3000ב', מצבם התכנוני של המקרקעין עליהם חלה התכנית, היה של אזור ללא תכנון ישראלי תקף, וזאת לאור תיקון מס' 11 לפקודת סדרי השלטון והמשפט מיום 28.6.1967, אשר החיל את המשפט הישראלי על השטחים שעברו לשליטת ישראל בשנת 1967, ללא הוראת רציפות באשר לדינים שקדמו לתיקון.

עם זאת, מוסדות התכנון אפשרו להנפיק היתרי בניה, וזאת מכוח תכנית 2189, אשר לא הופקדה, וממילא לא אושרה, וזאת בקונסטרוקציה משפטית של הוצאת היתרים מכוח תנאים שנקבעו לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון, בתחומים עליהם חלה התכנית, בפרוצדורה אשר לדעת ועדת הערר, חוקיותה מוטלת בספק כבד.

ולאור הריק התכנוני (במובנו לפי המשפט הישראלי), נקבע על-ידי ועדת הערר, כי במקום בו חלו תכניות ירדניות, הדבר יהווה גורם בעל משקל שיש להביאו בחשבון, וזאת בהתחשב במיקום המקרקעין, סוג התכנית החלה עליהם, האפשרות הריאלית להנפקת היתרי בניה ועוד, שייקבעו באופן פרטני על-ידי השמאי המכריע/מייעץ. עוד הבהירה ועדת הערר, כי אין דין חלקה שחל עליה מסמך התנאים לדין חלקה שלא חל עליה מסמך זה, וכי גם לעניין מיקום החלקה ומידת הנגישות אליה ישנה משמעות, היות ולא ניתן להסדיר נגישות לחלקה באמצעות תכנון נקודתי, כך שבחלקות הרחוקות מכביש, קשה עד מאוד לאשר תכנון נקודתי שיאפשר הוצאת היתרי בניה.

ובאשר לשווי המקרקעין לאחר אישורה של תכנית 3000ב', נקבע על-ידי ועדת הערר, כי התכנית חלה על שטח עצום של כ- 8,000 דונם, ולכן לא ניתן לקבוע, כאמירה כללית, האם תכנית זו השביחה את המקרקעין שבתחומה, אלא נדרש לבחון את מאפייניו של כל נכס ונכס.

בעניינו של הנכס שנדון בפני ועדת הערר, קודם לאישורה של תכנית 3000ב' היו המקרקעין ללא יעוד תכנוני, והתכנית קבעה ייעודם כאזור של "מגורים 2 קומות". השמאית המכריעה קבעה, כי הן ב"מצב קודם" והן ב"מצב חדש" הזכויות הצפויות הינן בשיעור של 50% משטח החלקה, וכי מקדם הדחייה הראוי, בשני המצבים הינו 0.75.

ועדת הערר החליטה שלא להתערב בקביעותיה השמאיות של השמאית המכריעה שמשמעותן למעשה, שתכנית 3000ב' לא השביחו המקרקעין.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עם זאת, לעמדת ועדת הערר, קביעת השמאית המכריעה לא הביאה בחשבון את ההשבחה הכללית הנובעת מתכנית 3000ב' כמכלול, אשר ביססה "עתיד תכנוני במישור התשתיות הפיזיות ובמישור הסטטוטורי", ובכך השביחו המקרקעין "בדרך אחרת", אותה העריכה ועדת הערר, בנסיבות המקרקעין שנדונו בפניה, בשיעור של 7%.

בערר 115/14 **טאהה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (9.12.2014) נקבע על-ידי ועדת הערר, בין היתר, כי על השמאים המכריעים לפעול בהתאם להחלטת ועדת הערר בפרשת עריפה שמשמעותה, כי במקרה הסטנדרטי אין פער זמינות דרמטי בין המצב לפני ואחרי תכנית 3000ב', מאחר שבשני מצבי התכנון לא ניתן היה להוציא היתרי בניה ללא תכנית מפורטת.

לאור ההחלטות בעררים שלעיל, בשומות מכריעות אחרות שערכתי בעניינם של מקרקעין במזרח העיר ירושלים עליהם חלה תכנית 3000ב' קבעתי, כי נכון לעמדתי לקבוע את מקדמי הדחייה שלהלן:

"מצב קודם"		"מצב חדש"	
קרקע שלא בתחום התנאים	0.600	יעוד "נוף פתוח"	0.600
קרקע בתחום התנאים (חלקות בשטח מעל דונם)	0.675	יעוד מגורים	0.750
קרקע בתחום התנאים (חלקות בשטח של עד דונם)	0.700		

עוד קבעתי, כי נכון לראות במקדמים שלעיל מעין "כללי אצבע" שאותם יש לבחון ולהתאים למאפייני המקרקעין הנישומים בכל שומה ושומה.

כמו כן, בשומה שערכתי בעניינו של נכס אחר בשכונה (גו"ח 30605/23) הבהרתי, כי המקדמים שלעיל נקבעו גם בהתחשב בהיטל השבחה עתידי שיידרש לעת אישורה של התכנית המפורטת, ובהתחשב ברכיב זה, ובהנחת שיעור היוון שנתי של 6%, הרי שמקדמי הדחייה בטווח של 0.68 – 0.75 משקפים למעשה תקופת דחייה של כ- 2.5 שנים – 3.5 שנים עד לאישורה של תכנית מפורטת עתידית.

לאור המקדמים שלעיל, בשומה המכרעת שלעיל (בגו"ח 30605/23) קבעתי מקדם דחיה של 0.68 ב"מצב קודם" ו- 0.75 ב"מצב חדש".

לאחר הדיון עם הצדדים בהליך כאן, שלח שמאי המבקש מסמך המפרט עמדתו לפיה מקדמי הדחיה שנקבעו בשומה המכרעת שלעיל נמוכים מהמקדמים הראויים, וכי בקביעת המקדמים לא נכון להביא בחשבון תשלום של היטל

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

השבחה עתידי, וזאת לאור מצבם הייחודי של המקרקעין שבמזרח ירושלים, כפי המפורט ב**ערר עריפה**.

בכל הכבוד, איני מקבל טענתו זו של שמאי המבקש שכן המשתמע ממנה, כי נכון להניח שבמועד הסמוך למועד כניסתה לתוקף של תכנית 3000ב׳- תחילתן של שנות ה- 90 במאה הקודמת, קונה מרצון היה מביא בחשבון שלא ישולם היטל השבחה עקב אישורה של תכנית משביחה, וזאת בניגוד להוראות הדין הנוהג.

כמו כן, בשומות מכריעות אחרות שערכתי בעניינם של מקרקעין שבמזרח העיר, שגם עליהם חלה תכנית 3000ב׳, כמו גם בהליך כאן, לא נטען שאין חבות בהיטל השבחה עקב אישורה של תכנית 3000ב׳ בשל מצבם הייחודי של המקרקעין שבמזרח ירושלים.

עם זאת, לאחר בחינה נוספת של מאפייני המקרקעין, נכון לעמדתי לתקן את מקדמי הדחייה שנקבעו בשומה המכרעת בעניינם של המקרקעין שבגו״ח 30605/23, ואבהיר.

כאמור, מקדמי הדחייה שלעיל מביאים בחשבון תשלום היטל השבחה עתידי, ולכן הם נכונים בכל מקום בו נדרש לקדם תכנית לצורך מימוש הזכויות. עם זאת, נכון להבחין בין מקרקעין שבתחום התנאים אשר בסמוך להם לא קיימת דרך גישה סטטוטורית, לבין מקרקעין שבסמוך להם קיימת דרך שכזו המאפשרת גישה למגרש, כך שניתן לקדם את מימוש הזכויות באמצעות תכנון נקודתי.

בהנחת פרק זמן של כשנה וחצי לצורך אישורו של תכנון נקודתי כאמור, סביר לקבוע ב״מצב קודם״ מקדם דחיה של 0.85.

ב״מצב חדש״ נכון להביא בחשבון מחד גיסא, כי החלה לראשונה של תכנון ישראלי, היא לכשעצמה יש בה כדי להוסיף וודאות באשר לאפשרויות הבניה במקרקעין, אך מאידך גיסא, במקרה בו הייעוד שקבעה תכנית 3000ב׳ הינו של 3 קומות, שהוא שונה מזה שהיה ניתן לאשר ב״מצב קודם״ הרי שסביר שתוספת הזכויות תחייב פרק זמן תכנוני ארוך יותר. בשיקולים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע מקדם דחייה/שווי של 0.85 גם ב״מצב חדש״.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים קבעו ערכי השווי בהתבסס על הערכים שנקבעו בשומות מכריעות, כאשר שמאי המשיבה קבע שווי של 750 ₪ למ״ר מבונה, ואילו שמאי המבקש טוען לשווי של 700 ₪ למ״ר מבונה.

בשומת חלקה 93 קבעתי שווי של 750 ₪ למ״ר מבונה בצפיפות של 50%, בהתבסס בעיקר על שומות מכריעות שנערכו בגוש 30614. לפיכך יובא בחשבון שווי זה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ב"מצב קודם", וב"מצב חדש", בשל האפשרות לתכנון של 3 קומות- 700 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/₪
"מצב קודם"			
שטח מגרש ברוטו	1,521 מ"ר		
שטח מגרש נטו צפוי (0.85)	1,293 מ"ר		
שטח בניה (50%)	646.5	0.850	549.53
שווי מר"א מבונה			750 ₪
סה"כ שווי			**412,148** ₪
"מצב חדש"			
שטח מגרש נטו צפוי (0.75)	1,141 מ"ר		
שטח בניה (50%)	570.5	0.850	484.93
שטח בניה נוסף (25%)	285.3	[6]0.425	121.25
סה"כ מר"א			**606.18**
שווי מר"א			700 ₪
סה"כ שווי "מצב חדש"			**424,326** ₪
השבחה (מעוגל)			**12,180** ₪

11.3. **<u>תכנית במ/3457א' (מועד קובע- 22.4.1996)</u>**

התכנית קבעה את חלקת המקור במתחם לאיחוד וחלוקה מס' 2, שהייעוד העיקרי בו הינו של "אזור מגורים 5 מיוחד", שאחוזי הבניה המתוכננים בו הינם בשיעור של 50%, ושיעור ההפרשה שנקבע בו לטובת צרכי ציבור חדשים הינו בשיעור של כ- 35% משטח המתחם.

11.3.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**- תכנית זו לא השביחה המקרקעין.

11.3.2. <u>עיקרי שומת המבקש</u>

<u>מצב קודם</u>

הערכת השווי התבססה על זכויות בניה של 50% משטח נטו צפוי, אשר נקבע לפי השיעור המקסימלי להפקעה (40%).

[6] . 0.85 x 0.5 =0.425

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הובא בחשבון, כי במועד הקובע של תכנית זו התקצר המועד הצפוי לאישור תכנית מפורטת מכח תכנית 3000ב. לכן הובא מקדם דחייה של 0.85 המגלם, בין היתר, דחייה של 4-5 שנים לאישור תכנית מפורטת.

נתוני השווי מגלמים את תרומת המרפסות.

ממ"דים- היות ואין הגבלה במספר יח"ד, השפעת הממ"דים מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

<u>מצב חדש</u>

הערכת השווי התבססה על זכויות בנייה של 50% משטח נטו צפוי, אשר נקבע לפי השיעור המקסימלי להפקעה (40%).

הובא מקדם דחייה של 0.85 המגלם, בין היתר, דחייה של 2-3 שנים בגין הצורך להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

נתוני השווי מגלמים את תרומת המרפסות.

ממ"דים- היות ואין הגבלה במספר יח"ד, השפעת הממ"דים מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

תחשיב ההשבחה- מאחר ובשני מצבי התכנון הנתונים לפיהם נקבע שווי המקרקעין זהים (שטח מגרש נטו, זכויות בניה, מקדם דחייה), הרי שבתחשיב שבשומת המבקש לא נמצאה השבחה.

11.3.3. **<u>דיון והכרעה</u>**

תכנית במ/3457א' קידמה את התכנון בסביבתה של חלקת המקור, בכך שהיא קבעה מערכת כבישים ושטחי ציבור נוספים, ייעודי קרקע, צפיפות, הוראות בניה, ומתחמים להכנת תכניות לאיחוד וחלוקה, ובכך תרמה היא לשווים של המקרקעין שבתחומה.

מנגד, חלקת המקור כלולה במתחם לאיחוד וחלוקה שהייעוד העיקרי בו הינו של "אזור מגורים 5 מיוחד" שאחוזי הבניה המתוכננים בו הינם בשיעור של 50%, ושיעור ההפרשה שנקבע בו לטובת צרכי ציבור חדשים גדול מזה שהובא בחשבון לאחר אישורה של תכנית 3000ב'.

כמו כן, התכנית מתנה מתן היתרי בניה בהכנתה של תכנית מפורטת הכוללת הוראות חלוקה חדשה, ובכך מבטלת האפשרות לקידום תכנון נקודתי בחלקת המקור.

בשל מצב דברים זה, לעמדתי, נכון לקבוע שהתכנית לא השביחה את חלקת המקור.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.4. **<u>תכנית 7155ב' (מועד קובע- 17.5.2014)</u>**

התכנית מקצה לבעלים של חלקת המקור את מגרש התמורה, ששטחו 900 מ"ר והוא ביעוד של "אזור מגורים 1 מיוחד" ושהבניה המותרת בו הינה בשיעור של 75% משטח המגרש.

11.4.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

מהות ההשבחה הינה הפיכת המגרש לזמין לבניה ושינוי הייעוד משטח המסווג לבינוי של 50% לשטח המסווג לבינוי של 75% משטח מגרש נטו ע"י הקצאת מגרש מס' 108א'.

במצב הקודם הובאה בחשבון דחייה בשיעור 20%.

מאחר והמימושים של תב"ע זו הינם שונים, נערכו שני תחשיבי השבחה:

הראשון- במימוש בדרך של הסכמי מכר המהווים מימוש בשיעור של 67% בהתאם להסכם מכר מיום 7.6.2021. תחשיב זה כולל שטחי ממ"ד.

השני- מימוש בדרך של בקשה להיתר (בפטור לשטחי הממ"דים).

במצב קודם הובא בחשבון שניתן היה לתכנן 4 יח"ד לדונם, בהכפלה לפי 12.5 מ"ר לממ"ד מתקבל 50 מ"ר. במצב חדש ניתן לבנות 6 יח"ד לדונם ומתקבלים 75 מ"ר.

הובא בחשבון כי בהתאם לשומות מכריעות בסביבת הנכס למועד הקובע של תכנית זו, ערכי השווי שנקבעו מגלמים את נושא בניית חניה תת-קרקעית ועלות עודפת ככל וקיימת.

<u>ערכי שווי</u>

עקב הקושי למציאת ערכי שווי בסביבת הנכס למועד הקובע, מסתמך שמאי המשיבה על ערכי השווי שהוצגו בשומה שערך החי"מ בעניינו של נכס בגו"ח 30614/79, המהווה את ההכרעה היחידה שנמצאה לעניין תכנית 7155ב', ומהשומות המכריעות שהוצגו בה מתקבל שווי ממוצע של 2,550 ₪ לצפיפות בשיעור 84%.

בערר 8167/21, 8122/21, 8099/19, 8013/21 נבחנו ערכי השווי בשכונת בית חנינא בין השנים 2012-2020 לבינוי של עד 75% ולבינוי של מעל 110%, ונקבע כי השווי לשנת 2014 בבינוי עד 75% הוא בגבולות של כ- 3,050 ₪ למ"ר בממוצע (כולל בינוי נמוך יותר מ- 75%).

בהתאם לפסיקות שלעיל ולהחלטת ועדת הערר נקבע שווי של 3,050 ₪ למ"ר, בשני מצבי התכנון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה

תחשיב למימוש במכר (כולל שטחי ממ"ד):

מהות	שטח מגרש במ"ר	אחוזי בניה (צפי)	מקדם שווי לאחר דחיה	סה"כ מר"א
מצב קודם				
שטח עיקרי	900	50%	0.8	360
ממ"דים				50
סה"כ לחיוב				410
שווי מר"א				₪ 3,050
סה"כ שווי במצב קודם				**₪ 1,250,500**
מצב חדש				
שטח עיקרי	900	75%	100%	675
ממ"דים				75
סה"כ לחיוב				750
שווי מר"א				₪ 3,050
סה"כ שווי במצב חדש				**₪ 2,287,500**
השבחה (₪)				**₪ 1,037,000**
היטל השבחה (50%)				**₪ 518,500**
היטל השבחה למימוש חלקי במכר (66.7%)				**₪ 345,667**

תחשיב למימוש בהיתר בניה (ללא שטחי ממ"ד):

שטח מגרש במ"ר	אחוזי בניה	מקדם שווי לאחר דחיה	שווי מר"א (₪)	סה"כ (₪)
מצב קודם				
900	50%	80%	3,050	1,098,000
מצב חדש				
900	75%	100%	3,050	2,058,750
השבחה (₪)				**₪ 960,750**
היטל (50%)				**₪ 480,375**
השבחה למימוש בהיתר (33.3%)				**₪ 160,125**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.4.2. **<u>עיקרי שומת המבקש</u>**

<u>מצב קודם</u>

הערכת השווי התבססה על זכויות בניה בשיעור של 50% משטח נטו צפוי, אשר נקבע לפי השיעור המקסימלי להפקעה (40%).

הובא בחשבון כי לעומת מועד אישור תכנית 3457א', במועד הקובע של תכנית זו חלה התקדמות בתכנון והתקצר המועד הצפוי לאישור תכנית מפורטת מכוח תכנית 3000ב'. הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.9 המגלם, בין היתר, דחיה של 2- 3 שנים בגין הצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה, בהתאם להוראות תכנית 3457א'.

נתוני השווי מגלמים את תרומת המרפסות.

הובאה בחשבון תרומת ממ"דים לפי שטח של 48 מ"ר עבור 4 יח"ד מותרות לפי התכנית.

<u>מצב חדש</u>

הערכת השווי התבססה על זכויות בניה בשיעור של 75% משטח נטו.

בהתחשב במימוש במכר, הובא בחשבון שטח נטו של 900 מ"ר לפי השטחים המפורטים במסמכי התכנית (באותו מועד קובע לא הייתה תצ"ר).

הובא בחשבון מקדם של 0.9 בגין צורת המגרש. לעניין זה ראה שומה שערך השמאי המכריע מרדכי דדון בעניינו של נכס בגו"ח 30284/46, בה נקבע מקדם הפחתה של 0.85 בגין צורה, ושומות שערכו השמאים המכריעים דוד דדון (בגו"ח 30284/43), בן-פורת (גו"ח 30792/1), ג'רבי (גו"ח 30612/12), בהן נקבע מקדם של 0.9 בגין צורה.

הובאה בחשבון תרומת הממ"דים לפי שטח של 72 מ"ר, עבור 6 יח"ד מותרות.

נתוני השווי מגלמים את תרומת המרפסות.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי, מפנה שמאי המבקש לערכי השווי שנקבעו שומות המכריעות שלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	צפיפות	שווי למ"ר (₪)
נדם	30558/4	5/2014	50% ו-	2,600
נדם	30558/60	5/2014	75%	2,600
נדם	30556/34	5/2014		2,600

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	צפיפות	שווי למ"ר (₪)
ניזרי	30551/45	7/2014	102%	2,400
שרביט	30551/48	12/2014	112.5%	2,500
ניזרי	30610/235	1/2014	75%	2,800
ג'רבי	30612/148	4/2014	75%	2,700
פז	30610/162	12/2014	75%	2,700
נתן	30615/89	10/2014	50%,75%	2,500
אשרת	30611/83	4/2014	75%	2,650
קוט	30615/66	10/2017	75%	2,550
ארז כהן	30615/167	1/2014	50%	2,800
			75%	2,600
סירקיס	30615	1/2014	50%	3,000
			75%	2,700
דיאמנט	30555/20	2/2015	112.5%	2,700
הרון	30550/35	8/2015	75%	3,000
הרצברג	30614/259,339	3/2015	75%	2,800
שיחור	30605/148	10/2015	75%	2,800
הרון	30551/39	7/2016	75%	3,000

ובהתאם לנתונים שלעיל קובע שמאי המבקש שווי של 2,800 ₪ לצפיפות של 75%, ושווי של 3,200 ₪ לצפיפות של 50% (מקדם 1.1).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח נטו במ"ר	זכויות בניה	שטח ממ"דים	מקדם דחיה/צורה	שווי מר"א (₪)	סה"כ שווי (₪)
מצב קודם					
913[7]	50%	48	0.9	3,200	1,452,960
מצב חדש					
900	75%	72	0.9[8]	2,800	1,882,440
השבחה מלאה					**429,480 ₪**

[7] . 913 מ"ר= 0.6 מקדם הפקעה x 1,521 מ"ר

[8] . מקדם צורה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.4.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>**

<u>ערכי השווי</u>

השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו על-בסיס קו המגמה שנקבע בהחלטת ועדת הערר בעררים מאוחדים 8167/21 ו- 8056/19 (זגל עז אלאדין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים). להבנת שמאי המשיבה, וכפי שנבחר להציג בקו המגמה, לא קיימים שינויים מהותיים בשווי בין שיעור בינוי של 50% לעומת שיעור בינוי של 75%.

<u>מקדם הפחתה לצורת מגרש</u>

סביר להניח כי אילו היה מופק היתר בניה מכוח תכנית 7155ב' תכסית הבינוי בקומת הקרקע הייתה כלהלן:

שטח מגרש- 900 מ"ר.

שטח עיקרי בק"ק- 900 x 25% = 225 מ"ר.

בתוספת 2 ממ"דים בקומה- 250 מ"ר.

בתוספת שטח משוער למבואות ומדרגות- 265 מ"ר.

לפי מדידה גראפית על-גבי תשריט תב"ע 7155ב' מתקבל, כי ניתן היה לתכנן בינוי ריבועי/מלבני בצורה פונקציונלית גם לאור צורת המגרש, כך שכל עוד צורת הבינוי אינה נפגעת ממגבלת קווי הבניין אין מקום למתן הפחתה כלל בגין רכיב זה במדרגה של תכנית 7155ב'.

בהתאם לבקשה להיתר בניה הנדונה עולה כי תכסית הבינוי בקומת הקרקע הינה 267.37 מ"ר. לפי מדידה גראפית על-גבי הבקשה להיתר בניה, גם לאור מגבלת קווי הבניין בתכנית 101-081880 ניתן היה לנצל את הבינוי בחלקה בצורה רגולרית, וכי צורת הבינוי המוצעת, שאין בה פחת של ממש מעבר ל- 5% שניתנו בשומת המשיבה על הצד הזהיר, הינה ככל הנראה בחירה סובייקטיבית של מבקשי הבקשה/אנשי המקצוע שליוו אותם בהליך.

על אף האמור, הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם הפחתה בשיעור של 5% על הצד הזהיר ביותר.

בשומת המבקש מוזכרות הכרעות בהן ניתן מקדם הפחתה בגין צורת מגרש/חלקה, כלהלן:

- שומת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו"ח 30284/43- לפי הבקשה להיתר בניה בתיק בניין 2017/0595 ניתן לראות, כי מגבלת קווי הבניין כופה יצירת דירה צרה וארוכה (רוחב של פחות מ- 8 מ') ועל כן הכרעה זו אינה רלוונטית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- שומת השמאית המכריעה בן-פורת בגו"ח 30792/1- ניתן מקדם הפחתה במצב חדש בשיעור 10%, אולם זאת במצב חדש שבו תכסית הבינוי הינה כ- 50%, ואילו במצב תכנוני קודם, שבו קיבולת הבניה הינה בשיעור של 25% ניתן מקדם הפחתה לצורה של 5% בלבד.

ומעבר למפורט, שווי מ"ר מבונה בשכונת צור באהר למועד קובע בשנת 2010 נמוך מפי 2 משווי מ"ר מבונה למועד קובע בשנת 2014 בשכונת בית חנינא. מושכלות יסוד שמאיות הינן שככל והשווי גבוה יותר, שיעור ההפחתה שקול ומאוזן יותר.

טענות מהדיון:

- בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה של 5% משווי הזכויות בשל צורת המגרש. כפי שהוצג בתגובת המשיבה, במגרש הנכס ניתן לממש הזכויות ללא שום פגיעה בפונקציונליות, וגם אם יובא בחשבון שנדרשים עוד כ- 30 מ"ר לקומה לצרכים השונים להם טען שמאי המבקש, עדיין אנחנו בתחום קווי הבניין וללא הפחתה של השטחים הסחירים.
- לא ניתנה כל תגובה באשר למקדמי ההפחתה שנקבעו בשומת דדון ובשומת בן פורת אליהן הפנינו בתגובת המשיבה.
- לאור האמור, המקדם שנקבע בשומת המשיבה הוא בהחלט סביר.

11.4.4. **<u>תגובת שמאי המבקש</u>**

- שמאי המשיבה טוען שהשווי בשומתו נקבע לפי השווי שבהחלטת ועדת הערר. זה לא מדויק. אך גם אם נניח שאכן כך, לא ברור מדוע במועדים קובעים מאוחרים יותר הוא מתעלם מערכי השווי שבאותה ההחלטה.
- ערכי השווי בשומת המבקש קרובים לאלו שנקבעו בשומת חלקה 93.
- צורת המגרש- צורת המגרש דמוית משולש, וצורה שכזו מאוד מקשה על התכנון ומשפיעה על פונקציונליות הדירות/החלוקה, ובשל כך נקבעה בשומת המבקש הפחתה משווי הזכויות. במבט ראשון, כל קונה/מוכר סביר היה מביא בחשבון הפחתה מהשווי בשל צורת המגרש. סכימת התכנון האפשרי בחלקה שהוצגה בתגובת המשיבה היא כללית ביותר. לא ניתן לשרטט ריבוע/מלבן ולהניח שאח"כ כל התכנון יסתדר לרבות נגישות, חניה, דרישות הג"א, כיבוי אש, אשר במגרש בתצורה של מגרש הנכס, עמידה בתנאים הנדרשים בשל גורמים אלו קשה מאוד.

גם מהתשריטים שהוצגו בשומת המשיבה ניתן לראות שלמרות הבינוי הרגולרי, צורת החצר אינה רגולרית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.4.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>אופן מימוש הזכויות</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שלאחר אישורה של תכנית 7155ב', 2/3 מזכויות הבעלות מומשו בדרך של מכר, ו- 1/3 נוסף בדרך של היתר בניה, ולכן בגין המימוש במכר מחשב הוא ההשבחה לפי שטחי בניה הכוללים שטחי ממ"ד, ובגין המימוש בהיתר קובע הוא ההשבחה ללא שטחי ממ"ד.

מנגד, שמאי המבקש קבע ההשבחה כולה לפי מימוש במכר.

לפי המפורט בפרק הקנייני שלעיל, הרי שלאחר אישורה של תכנית 7155ב', 2/3 מהזכויות הקנייניות שבחלקת המקור נמכרו למר פאיז פארס שווקי (50% מהזכויות נמכרו על-ידי מר עבד אלג'ני, ו- 2/12 חלקים נוספים על-ידי מר זין אלדין). יתרת זכויות הבעלות- 1/3, הועברו במתנה על-ידי זין אלדין לבנו מסעב אלכורד.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את החלוקה בחישוב ההשבחה שקבע שמאי המשיבה.

<u>ערכי השווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי של 3,050 ₪ למ"ר מבונה בשני מצבי התכנון, בהתבסס על הנקבע בערר 8167/21 **אלאדין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (7.5.2023) (להלן: "**ערר אלאדין**").

מנגד, שמאי המבקש קובע שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה ביחס לצפיפות של 50%, ושווי של 2,800 ₪ למ"ר מבונה ביחס לצפיפות של 75%, בהתבסס על הנקבע בשומות מכריעות.

לעמדתי, העובדה שבגרף ש**ערר אלאדין** הוצגו נתוני שווי לצפיפות של עד 75%, אין משמעה שאין כל משמעות לצפיפות, וכי השווי שצוין לצפיפות של 75%, הוא בהכרח גם השווי הרלוונטי לכל צפיפות שעד ל- 75%.

למעשה, השיטה הנהוגה בעניינם של נכסים במזרח ירושלים, לפיה ערכי השווי פוחתים ככל ששיעור הבניה גדל, השפעתה גדולה יותר דווקא בצפיפויות הנמוכות, שאז תוספת נתונה/קבועה של בניה/יח"ד משמעותה גדולה יותר בהשוואה לתוספת שכזו המתווספת במקרה של צפיפות גבוהה יותר.

בשומת חלקה 93 שערכתי בעניינם של מקרקעין סמוכים, קבע שמאי המשיבה בהליך שם שווי של 3,100 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 50% ו- 2,600 ₪ לצפיפות של 75%, ולאחר שבחנתי ערכי השווי שקבע החלטתי לאמצם, ואלו גם ערכי השווי שיובאו בחשבון בשומה זו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

<u>זמינות הזכויות ב"מצב קודם"</u>

שמאי המשיבה מפחית 20% משווי הזכויות ב"מצב קודם" בשל הצורך בקידומה של תכנית מפורטת, ואילו שמאי המבקש טוען להפחתה של 10% המשקפת דחיה של 2-3 שנים להכנת תכנית מפורטת.

כפי שקבעתי לעיל, לעמדתי, בקביעת מקדמי הדחייה נכון להביא בחשבון תשלום היטל השבחה עתידי, ובמקרה שכזה, מקדם הדחייה שקבע שמאי המשיבה משקף תקופת דחיה של שנתיים להכנתה של תכנית מפורטת, ואני מקבל קביעתו.

<u>שטח המגרש</u>

ב"מצב קודם" נכון לעמדתי להביא בחשבון הפרשה לצרכי ציבור בשיעור של 35% משטח חלקת המקור, בדומה לשיעור ההפרשות לצרכי ציבור חדשים שנקבעו בתכנית במ/3457א' למתחם שבו ממוקמת חלקת המקור.

ב"מצב חדש" נכון לעמדתי לקבוע את שטח המגרש לפי השטח המדויק אשר נקבע לפי תצ"ר, שהוא 885 מ"ר. בעניין זה נטען על-ידי שמאי המבקש, כי במועד הקובע של תכנית זו טרם הוכנה התצ"ר לפיה נקבע שטח המגרש כאמור. ברם, מאחר ולא הייתה כל מניעה מלהכין התצ"ר בסמוך לאחר אישורה של תכנית 7155ב', הרי שזהו גם השטח שהיה מובא בחשבון לצורך מימוש הזכויות מכוחה של תכנית 7155ב'.

<u>צורת המגרש ב"מצב חדש"</u>

מגרש התמורה שהוקצה לבעלי הזכויות שבחלקת המקור צורתו דמויית משולש שווה שוקיים. בשל צורתו זו הפחית שמאי המשיבה 5% משווי הזכויות שב"מצב חדש" ואילו שמאי המבקש טוען להפחתה בשיעור של 10%.

בתגובה לטענת שמאי המבקש נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי על-אף צורתו של המגרש, אין מניעה לממש בצידו הדרומי והרחב של המגרש את מלוא זכויות הבניה בבינוי פונקציונאלי וללא פחתים.

לאחר שבחנתי את סכימות התכנון שהציג שמאי המשיבה אני מקבל עמדתו, כך שעיקר הפגיעה בשל צורת המגרש הינה בשל האפקטיביות של שטח החצר, וההפחתה שקבע שמאי המשיבה הינה סבירה לעמדתי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>תחשיב כולל שטחי ממ"ד</u>

מהות	שטח במ"ר	זכויות בניה	מקדם זמינות/צורה	מר"א/₪
"מצב קודם"				
שטח מגרש נטו (0.65)	989	50%	0.8	395.6
ממ"דים	48	-	0.8	38.4
סה"כ מר"א ב"מצב קודם"				**434.0**
שווי מר"א מבונה (₪)				3,100
סה"כ שווי "מצב קודם" (₪)				**1,345,400 ₪**
"מצב חדש"				
שטח מגרש תמורה	885	75%	0.95	630.56
ממ"דים	72	-	0.95	68.40
סה"כ מר"א ב"מצב חדש"				**698.96**
שווי מר"א מבונה (₪)				2,600
סה"כ שווי "מצב חדש"				**1,817,296 ₪**
השבחה				**472,296 ₪**

<u>תחשיב ללא שטחי ממ"ד</u>

מהות	שטח במ"ר	זכויות בניה	מקדם זמינות/צורה	מר"א/₪
"מצב קודם"				
שטח מגרש נטו (0.65)	989	50%	0.8	395.6
שווי מר"א מבונה (₪)				3,100
סה"כ שווי "מצב קודם" (₪)				**1,226,360 ₪**
"מצב חדש"				
שטח מגרש תמורה	885	75%	0.95	630.56
שווי מר"א מבונה (₪)				2,600
סה"כ שווי "מצב חדש"				**1,639,456 ₪**
השבחה				**413,096 ₪**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.5. **<u>תכנית 0818880-101 (מועד קובע- 28.08.2021)</u>**

התכנית שינתה את יעודו של מגרש התמורה למגורים ג' וקבעה בו זכויות בניה של 1,411 מ"ר שטחים עיקריים ובנוסף 100 מ"ר למרפסות, ו- 1,070 מ"ר שטחי שירות, עבור 10 יח"ד, ב- 6 קומות מעל כניסה קובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

11.5.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

לכאורה צורת המגרש משפיעה על תכנון מיטבי של יח"ד. מעיון מעמיק בתכנון המוצע עולה שתכנון יח"ד אינו לוקה בפחת מהותי ועל כן במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה משוקללת בשיעור של 5% בגין רכיב זה.

<u>ערכי השווי</u>

להלן עסקאות מכר שאותרו במערכת רשות המיסים נכון למועד הקובע (כל העסקאות בגו"ח 30605/1):

תת"ח	תאריך	תמורה (₪)	שטח במ"ר	שווי למ"ר (₪)
25	09.03.2022	1,786,325	114	15,670
8	09.03.2022	1,264,957	84	15,059
32	16.03.2022	1,682,051	112	15,018
14	22.03.2022	1,491,987	112	13,321
16	22.03.2022	1,174,893	84	13,987
28	22.03.2022	1,622,863	112	14,490
13	22.03.2022	1,524,145	114	13,370
20	22.03.2022	1,177,885	84	14,022
21	22.03.2022	1,585,470	114	13,908
22	22.03.2022	1,269,872	84	15,118
6	22.03.2022	2,136,752	112	19,078
528	29.03.2022	1,233,974	84	14,690
404	29.03.2022	1,165,171	84	13,871
402	06.04.2022	1,847,222	105	17,593
530	06.04.2022	1,658,761	112	14,810
409	11.04.2022	1,458,333	114	12,792
403	26.04.2022	1,569,017	125	12,552
503	26.04.2022	1,488,248	114	13,055
30	24.02.2022	1,750,000	93	18,817
48	01.03.2022	3,250,000	166	19,578

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

34	01.03.2022	1,770,000	93	19,032
10	01.03.2022	1,459,200	93	15,690
411	18.05.2022	1,716,645	131	13,104
536	23.05.2022	1,314,744	84	15,652
406	23.05.2022	1,645,299	132	12,464
418	24.05.2022	1,387,179	84	16,514
534	24.05.2022	1,688,675	112	15,077
436	24.05.2022	1,673,718	112	14,944

מהעסקאות שלעיל מתקבל שווי ממוצע של כ- 15,100 ₪ למ״ר בנוי. בחילוץ יזמות בשיעור של 18%, ועלות בניה של 7,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי של 5,800 ₪ למ״ר מבונה, בבינוי בצפיפות גבוהה. בהתאם לכך, במצב חדש בבינוי של 180% נקבע שווי של 5,800 ₪ למ״ר מבונה, ובמצב קודם שווי של 6,400 ₪ למ״ר מבונה, בצפיפות של 75%.

נראה כי בערר 8167/21, 8122/21, 8099/19, 8013/21 בו נסקרו ערכי השווי בשכונת בית חנינא קיים הפרש שווי של כ- 10% בין בינוי של 75% לבין בינוי שמעל ל- 110% נכון לשנת 2020 שהינה השנה הקרובה ביותר למועד הקובע בענייננו. בהתאם לכך הובא בחשבון הפרש כאמור גם בערכי השווי שנקבעו למועד אישור תכנית זו.

<u>חלקיות המימוש</u>:

מצב קודם- תכנית 7155ב			
מהות	**שטח מגרש**	**זכויות בניה**	**סה״כ אקוו׳**
שטח עיקרי	900	75%	675
שווי מ״ר מבונה			₪ 6,400
סה״כ שווי			₪ **4,320,000**
מצב חדש- תיק בניין 2021/0475.00			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי בהתחשב בצורת מגרש**	**סה״כ אקוו׳**
שטח עיקרי מבוקש[9]	1,330	95%	1,263
מרפסות מקורות	88	48%	42
שטח שירות שנספר כעיקרי (עד למקסימום שטח שירות)	48.7	0%	0

[9] . בהפחתת שטחי שירות שנספרו כשטח עיקרי ומרפסת מקורבה שנספרה כשטח עיקרי "רגיל".

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטח שירות נוסף שנספר כעיקרי	14.3	48%	7
סה"כ לחיוב			1,312
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,800
סה"כ שווי מצב חדש			**7,609,668**
השבחה בהתאם למבוקש			**3,289,668**
השבחה מלאה			**₪ 3,730,110**
חלקיות המימוש			**88.2%**

הערות:

<u>מרפסות מקורות</u>- קיימות 2 מרפסות מקורות בקומות ג'-ד' בשטח של 7.99 מ"ר כל אחת שחושבו כשטח עיקרי "רגיל". מרפסות אלו חושבו במקדם שווי של 50% כשאר המרפסות המקורות. שטחן הופחת מהשורה של "עיקרי מבוקש".

<u>שטחי שירות שנספרו כשטח עיקרי</u>- קיים סך של כ- 63 מ"ר שטחי שירות שחושבו כשטח עיקרי. מאחר וקיימת יתרת שטחי שירות של כ- 48.7 מ"ר וניתן היה להכניס שטח זה כשטח שירות, עד לשטח היתרה, שטחים אלו חושבו במקדם שווי בשיעור 0%. מעבר לכך, שטחי שירות שנספרו כשטח עיקרי הובאו במקדם שווי בשיעור של 50%.

כמו כן, הובאו בחשבון הגורמים שלהלן:

- שטחי השירות מגולמים בשווי הבסיסי.
- ערכי השווי מגלמים את נושא בניית החניון התת קרקעי.
- מרפסות הובאו בחשבון במקדם שווי בשיעור של 50%.
- שטח ממוצע ליח"ד הוא כ- 120 מ"ר המהווה שטח ליח"ד ממוצעת בסביבת הנכס.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם- תכנית 7155ב			
מהות	**שטח מגרש**	**זכויות בניה**	**סה"כ אקוו'**
שטח עיקרי	900	75%	675
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,400
סה"כ שווי			**₪ 4,320,000**
מצב חדש- תיק בניין 2021/0475.00			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי בהתחשב בצורת מגרש**	**סה"כ אקוו'**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטח עיקרי מבוקש[10]	1,411	95%	1,340
מרפסות מקורות	100	48%	48
סה"כ לחיוב			1,388
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,800
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 8,050,110**
השבחה בהתאם למבוקש			**₪ 3,730,110**
השבחה למימוש חלקי (88.2%)			**₪ 3,289,668**

11.5.2. **<u>עיקרי שומת המבקש</u>**

<u>מצב קודם</u>

הערכת השווי התבססה על זכויות בניה של 75% משטח נטו של 926 מ"ר לפי תצ"ר 549/2016, שהייתה מאושרת במועד הקובע.

הובא בחשבון מקדם 0.9 בגין צורת המגרש.

היות ונתוני השווי במדרגה זו, לכאורה, אינם כוללים את תרומת המרפסות, הובאה בחשבון תרומתן בנפרד במקדם של 0.5.

בעניין זה יצוין כי תכנית 7155ב' הופקדה ביום 27.11.2007, ולפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים)(תיקון) התשס"ח-2008, לפיהן מוקנות זכויות בניה למרפסות זיז (מעבר למאושר בתכנית), בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד. בהתחשב במספר יחידות הדיור המאושר הובא בחשבון שטח של 72 מ"ר למרפסות.

הובא בחשבון שטח של 6 ממ"דים (72 מ"ר), אשר בגינם חויב הנישום בהיטל במדרגה הקודמת.

<u>מצב חדש</u>

בחישוב ההיטל המלא הובא בחשבון שטח של 1,289 מ"ר עיליים, 122 מ"ר תת-קרקעיים, ו- 100 מ"ר מרפסות.

בחישוב ההיטל החלקי הובא בחשבון שטח של 1,280.3 מ"ר עיליים, 122 מ"ר תת-קרקעיים, ו- 72 מ"ר מרפסות, כאשר השטח העיקרי כולל 64 מ"ר שטחי מעברים בחדר המדרגות.

הובא בחשבון מקדם 0.9 לזכויות התת-קרקעיות ומקדם 0.5 למרפסות.

הובא בחשבון מקדם 0.9 בגין צורת המגרש המתקבלת מתכנית 7155ב'.

[10] . בהפחתת שטחי שירות שנספרו כשטח עיקרי ומרפסת מקורבה שנספרה כשטח עיקרי "רגיל".

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת ל- 14 מקומות חניה חדשים בסך 420,000 ₪, לפי 30,000 ₪ למקום חניה.

להלן שומות מכריעות בהן נקבעה הפחתה לעלות עודפת למקום חניה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	עלות עודפת למ"ח
סירקיס	30612/49	7/2013	28,000
סירקיס	30552/49	3/2016	28,000
יוסף	30605/137	8/2015	23,500
יצחקי	30898/1	2/2015	37,500
סירקיס	30278/15	10/2016	27,000
יפה	תכנית 299669	12/2016	26,200
קוט	30610/5	4/2016	27,000
בן-פורת	30609/73	12/2016	30,000
טיגרמן	30282/12	9/2018	32,000
גלן	30284/9	4/2019	30,000

<u>ערכי השווי</u>

לצורך קביעת השווי, מפנה שמאי המבקש לנתונים שלהלן:

שומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שווי מר"א (₪)	צפיפות בניה	גורם השבחה	מועד קובע
גלן	30607/145	3,000	133%	479238	12/2018
שדה	30605/126	3,500	75%	הקלות	02/2018
נדם	30610/153	3,500	75%	הקלות	05/2018
קוט	30615/21	3,200	132%	393363	05/2018
פלד	30614/267	3,200	122%	436105	08/2018
שיחור	30609/83	3,500	75%	634527	11/2019
וייס	30607/24	3,200	131%	580647	10/2019
פלד	30610/28	2,700	180%	590232	06/2019
הרון	30550/35	2,900	170%	553230	04/2019
הרון	30611/73	3,300	119%	606491	05/2019
הרון	30615/15	2,750	215%	644831	12/2019
הרון	30607/131	3,700	75%	786814	05/2020
מאור	30605/11	2,800	220%	667592	02/2020
קוט	30615/110	3,500	213%	711077	09/2020

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שווי מר"א (₪)	צפיפות בניה	גורם השבחה	מועד קובע
בן פורת	30612/158	3,700	75%	הקלות	11/2020
וייס	30611/52	3,500	140%	הקלות	06/2021
הרון	30611/176	4,000	75%	הקלות	06/2021

ובהתאם לשומות שלעיל ולאחר התאמה למועד קובע בשנת 2021, מתקבל שווי של 4,200 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 75%, ושווי של 3,600 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 152%. הערכים שלעיל מהווים את הרף העליון לערכים שנקבעו בשכונת בית חנינא בהחלטת ועדת הערר בעניין אלאדין.

עסקת קרקע:

בהתאם לעסקת מכר המצוינת בשומה שערכה השמאית המכריעה הרון בעניינו של נכס בגו"ח 30544/8 עולה, כי ביום 7.2.2021 נמכר המגרש תמורת 1,430,000 $. שטחי הבניה כוללים 1,414 מ"ר עיקרי + 150 מ"ר ממ"דים, ובסך-הכול- 1,564 מ"ר. לפיכך, מתקבל שווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, לבינוי בצפיפות של 160% (מגלם עלות עודפת לחניה).

עסקאות מאתר רשות המיסים בגו"ח 30615/233:

תאריך	שווי מכירה (₪)	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי (₪)
20.06.2021	1,425,240	125	11,402
02.07.2021	1,350,144	117	11,540
02.10.2021	1,422,648	125	11,381
02.11.2021	1,345,920	118	11,406
02.11.2021	1,345,920	118	11,406
14.02.2021	1,347,057	113	11,921
14.02.2021	1,347,057	113	11,921
15.02.2021	1,346,092	118	11,408
15.02.2021	1,375,288	112	12,279
03.06.2021	1,549,500	135	11,478
03.11.2021	1,503,048	131	11,474
15.02.2021	1,531,000	135	11,341
21.02.2021	1,351,303	118	11,452
21.02.2021	1,358,870	118	11,516
22.02.2021	1,537,000	135	11,385
24.02.2021	1,575,168	139	11,332
24.08.2021	1,704,500	151	11,288

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

תאריך	שווי מכירה (₪)	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי (₪)
15.02.2021	1,342,848	118	11,380
21.03.2021	1,367,933	119	11,495
31.03.2021	1,336,790	116	11,524
31.03.2021	1,553,500	135	11,507
05.05.2021	1,575,430	140	11,253
23.05.2021	1,533,750	135	11,361
18.04.2021	1,359,521	118	11,521
16.03.2021	1,549,500	135	11,478
06.08.2021	1,420,488	125	11,364
14.06.2021	1,216,790	106	11,479
14.06.2021	1,711,750	151	11,336
16.06.2021	1,345,127	118	11,399
27.06.2021	1,369,000	113	12,115
07.04.2021	1,351,689	118	11,455
09.12.2021	1,558,662	139	11,213
19.08.2021	1,710,750	151	11,329
19.08.2021	1,710,750	151	11,329
18.10.2021	1,518,100	130	11,678
30.10.2021	1,534,700	131	11,715
25.11.2021	1,329,300	118	11,265
11.07.2021	1,511,550	135	11,197
12.05.2021	1,401,695	125	11,214
28.11.2021	1,407,096	124	11,348

בהתאם לעסקאות שלעיל מתקבל שווי של 12,000 ₪ למ"ר בנוי בשנת 2021, ולאחר הפחתת מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלות בניה של 4,880 ₪ למ"ר (לפי מחירון דקל מיולי 2021) תוך הפחתה של 15% בגין שיטת הבניה, ובתוספת עלויות עקיפות של 30%, מתקבל שווי של 3,150 ₪ למ"ר מבונה לצפיפות בניה גבוהה.

השוויים שבעסקאות שלעיל מגלמים בתוכם את העלות העודפת לחניה, אך השווים שבשומות המכריעות ובקו המגמה שנקבע בערר אלאדין, אינם מגלמים עלות זו.

(בהחלטות שהתקבלו ע"י ועדת הערר לאחר ערר אלאדין צוין כי הערכים בקו המגמה אינם מגלמים עלות עודפת לחניה. למשל, ראה ההחלטה בערר 8192/22 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' מונתסר נסיר, בה נדחתה טענת

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

העוררת כי הערכים בקו המגמה מגלמים את העלות העודפת לחניה. כמו כן, ראה החלטה בעררים מס' 8002/23 + 8167/22 מופיד אבו זהריה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, בה צוין במפורש כי הערכים בקו המגמה אינה מגלמים את העלות העודפת לחניה).

לפיכך, קובע שמאי המבקש שווי של 4,200 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 75%, ושווי של 3,600 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 152%.

<u>תחשיב ההשבחה מלא</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	מר"א/ש"ח
מצב קודם (שטח מגרש 926 מ"ר)			
עיקרי (75%)	694.5	1.0	694.5
ממ"דים	72	1.0	72.0
מרפסות	72	0.5	36.0
סה"כ מר"א			**802.5**
מקדם צורה			0.9
סה"כ מר"א בהתחשב בצורת מגרש			**722.25**
שווי מבונה			4,200 ש"ח
סה"כ שווי			**3,033,450** ₪
מצב חדש			
עיקרי עילי	1,289	1.0	1,289.0
עיקרי תת-קרקעי	122	0.9	109.8
מרפסות	100	0.5	50.0
סה"כ מר"א			1,448.8
מקדם צורה			0.9
סה"כ מר"א בהתחשב בצורת מגרש			1,303.92
שווי מבונה			3,600
סה"כ שווי זכויות			4,694,112 ₪
עלות עודפת לחנייה	14	30,000	(420,000 ₪)
שווי מצב חדש			**4,274,112** ₪
השבחה			**1,240,662** ₪

<u>תחשיב השבחה חלקי</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	מר"א/ש"ח
מצב קודם (שטח מגרש 926 מ"ר)			
סה"כ שווי			**3,033,450** ₪
מצב חדש			

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עיקרי עילי	1,280.3	1.0	1,280.3
עיקרי תת-קרקעי	122	0.9	109.8
מרפסות	72	0.5	36.0
סה"כ מר"א			1,426.1
מקדם צורה			0.9
סה"כ מר"א בהתחשב בצורת מגרש			1,283.49
שווי מבונה			3,600
סה"כ שווי זכויות			₪ 4,620,564
עלות עודפת לחנייה	14	30,000	(₪ 420,000)
שווי מצב חדש			**₪ 4,200,564**
השבחה			**₪ 1,167,114**

11.5.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>**

<u>ערכי השווי</u>

שמאי המשיבה מציג פילוח של חלק מעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומתו, וניתוחן לפי השטח שנמדד בהיתר הבניה האחרון שהופק בתיק בניין 2018/0591.03:

מס' יחידה מדווח	תאריך	שווי מכירה (₪)	קומה	שטח מדווח במ"ר	שטח מדוד במ"ר	שטח מרפסת מקורה במ"ר (0.5)	שווי למר"א בנוי (₪)
8	09.03.2022	1,264,957	1	84	80.5	10	14,795
16	22.03.2022	1,174,893	3	84	80.5	10	13,741
20	22.03.2022	1,177,885	4	84	80.5	10	13,776
22	22.03.2022	1,269,872	5	84	80.5	10	14,852
528	29.03.2022	1,233,974	6	84	80.5	10	14,432
404	29.03.2022	1,165,171	קרקע	84	80.5	10	13,628
תמורה ממוצעת לדירות 3 חדרים טיפוסיות בקומות 1-6 בשטח 80.5 מ"ר דירתי ו-10 מ"ר מרפסת מקורה							14,204
25	09.03.2022	1,786,325	6	114	105	10	16,239
13	22.03.2022	1,524,145	3	114	105	10	13,856
21	22.03.2022	1,585,470	5	114	105	10	14,413
409	11.04.2022	1,458,333	2	114	105	10	13,258
503	26.04.2022	1,488,248	קרקע	114	105	10	13,530
32	16.03.2022	1,682,051	7	112	105	10	15,291

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

14	22.03.2022	1,491,987	2	112	105	10	13,564
28	22.03.2022	1,622,863	6	112	105	10	14,753
530	06.04.2022	1,658,761	6	112	105	10	15,080
תמורה ממוצעת לדירות 4 חדרים טיפוסיות בקומות 1-6 בשטח 105 מ"ר דירתי ו-10 מ"ר מרפסת מקורה							14,443

דירות אלו נמכרו כחלק מפרויקט "לנא" העתיד להיבנות במלואו ולהתאכלס בשנים הקרובות, ולהלן מספר מאפיינים מהותיים בו:

- ככל הנראה המדובר על מכירה מוקדמת (פריסייל) שכן היתר הבניה הראשון בתיק בניין 2018/0591.00 בפרויקט (שעתיד לכלול 400 יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה נרחבים ומבנה ציבור- בית ספר בשטח של 12,000 מ"ר בנוי) הופק בתאריך 2.9.2021 ומהותו בניית שני מבני מגורים המכילים 92 יח"ד בלבד מתוך כלל הפרויקט המתואר לעיל, ולאחר מכן בתאריך 5.3.2024 הופק היתר בניה נוסף למבנים הנ"ל (92 יח"ד) שמהותו תוספת שטחי מרפסות לדירות. התייחסות לכך שעסקאות אלו מגלמות הטבת רכישה מוקדמת ניתן למצוא בשומה שערך השמאי המכריע הלוי (גו"ח 30610/155), בה נקבע מקדם התאמה לרכישה "על הנייר" לעסקאות אלו בשיעור תוספת של 10% לשווי מ"ר בנוי בגין רכיב זה בלבד.
- כפי שנצפה במערכות העירייה, ביום 9.2.2025 טרם ניתן טופס 4 לאכלוס המבנים הראשונים בפרויקט, וכן בהתאם לנצפה בתצ"א ממועד 12/2024, חלקו הארי של כלל הפרויקט טרם בוצע, קרי רוכש שרכש דירה בחציון הראשון של שנת 2022 ראה לנגד עיניו שיעבור זמן רב טרם יזכה להתגורר בה, וכי גם לאחר האכלוס הוא עתיד לגור באתר בניה למשך שנים רבות.
- בחלקו הצפון מערבי של הפרויקט מתוכנן מבנה ציבור (בית ספר) בהיקף בינוי גדול, קרי, רוכש פוטנציאלי רואה לנגד עיניו את הסמיכות המיידית למבנה ציבור ועל כן יש להביא בחשבון מתן מקדם התאמה לתוספת שווי ביחס למושא ההליך דנן.
- צפיפות יח"ד בתאי השטח המיועדים למגורים בפרויקט "לנא" הינה בשיעור של כ-30 יח"ד לדונם בעוד שבמושא ההליך כאן עסקינן בצפיפות של 11.3 יח"ד בלבד לדונם. בשומה שערכה השמאית המכריעה וייס בעניינו של נכס המהווה את בניינים 5-4 בתכנית 103994, המהווים את עסקאות ההשוואה המנותחות לעיל מפרויקט "לנא" ניתנה הפחתה בשיעור 10% על הרכיב המבונה ביחס לערכי השווי המוצגים בקו המגמה המשקפים בינוי סטנדרטי בשכונות בית חנינא ושועפט.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- מתחם "לנא" נמצא בשולי השכונה וגובל עם אזור התעשייה עטרות מדרום ומחנה הפליטים א-ראם ממזרח בעוד מושא ההכרעה הנדונה ממוקם באזור המאופיין בבינוי דליל, בקרבה לציר עוזי נרקיס ובמרחק הליכה לתחנת הרכבת הקלה הממוקמת בצומת בית חנינא שועפט. בהכרעתה של הגב' רינת וויס רביב המפורטת לעיל ניתנה הפחתה בשיעור של 10% על רכיב המבונה בהתחשב במיקום מתחם "לנא" ובעירוב השימושים ביחס לערכי השווי המוצגים בקו המגמה.

לאור האמור, מקדם התאמה משוקלל בגין מאפייני הפרויקט מושא עסקאות שלעיל לבין מושא ההכרעה דנן הינו בגבולות 20% לכל הפחות. למען הזהירות ובהתחשב בהיעדר עסקאות השוואה מהימנות, הובא בחשבון מקדם תוספת שווי בשיעור של 15% בלבד על רכיב הבנוי, כלהלן:

שווי מר"א בנוי בממוצע ובמעוגל	14,350 ₪
שווי מ"ר בנוי בהתאמה לנכס (1.15)	16,500 ₪
בניכוי מע"מ	14,103 ₪
בניכוי רווח יזמי (18%)	11,951 ₪
שווי מ"ר מבונה (מעוגל)	**5,400** ₪

להלן תחשיב עלויות הבניה המשתקפות מהיתרי הבניה שהופקו בתיקי בניין 2018/0591 ו- 2018/0591.03:

עלות בניה לפי מחירון דקל ממרץ 2022		5,180 ₪
העמסת עלות שטחי המרפסות למ"ר דירתי	95	153 ₪
סה"כ עלות בניה ישירה		**5,333** ₪
בתוספת בצ"מ ונלוות	1.25	6,667 ₪
בתוספת ש"ש (לפי היתר בניה)	1.14	7,593 ₪
עלות בניית חניה ת"ק	1,240 ₪	8,833 ₪
סה"כ עלות בניה ללא מע"מ		8,800 ₪
בהתאמה לבניה במגזר הערבי ובשקלול גודל הפרויקט (-25%)		**6,600** ₪

עלות בניית חניון ת"ק (לרבות חפירה)	2,370 ₪
בתוספת בצ"מ ונלוות (1.25)	2,963 ₪
עלות לבניית מקום חניה בשטח 39.84 מ"ר	118,021 ₪
סה"כ עלות חניה תת"ק ללא מע"מ למ"ר דירתי (95 מ"ר דירה)	1,240 ₪

מתן מקדם הפחתה לעלויות בניה במגזר הערבי הובא בחשבון בהתאם לעולה מהכרעות השמאים המכריעים שלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאי/ת מכריע/ה	זיהוי	שיעור ההפחתה שנקבע לבינוי במגזר
אלי כהן	מגרש 1 בתב"ע 212753, שכונת א-טור	25%
פלד	שכונת שועפט 30553/14	30%
ארז כהן	מגרש 1 בתב"ע 13058, שכונת צור באהר	30%
שרביט	גו"ח 72, 30609/82, בית חנינא	30%
בן פורת	גו"ח 30296/9, בית צפאפא	30%
פלד	גו"ח 30610/138,בית חנינא	25%

יש לציין כי שווי מבונה זה שמתקבל מגלם עלות בניה של חניה תת קרקעית בשטח של כ- 40 מ"ר.

יצוין, כי לאחר הדיון עם הצדדים הגיש שמאי המשיבה נתונים נוספים על עסקאות של מכר דירות מגורים בפרויקט לנא, וזאת בהתבסס על נתונים שהתקבלו מרשות המיסים. לפי המצוין במכתב רשות המיסים, הנתונים הם של דירות שנמכרו בשנים 2022-2023, כאשר כלל העסקאות הם בגמר מלא/טופס 4 והם כוללים מע"מ. עוד צוין, כי פרטי הנכס, שטחו והצמדותיו נלקחו מהנתונים שדווחו ע"י הצדדים לעסקה, כאשר בחלק מהעסקאות כלול בשווי המכירה שכ"ט עו"ד מקובל (כולל מע"מ). בטבלה שצורפה למכתב רשות המיסים מוצגות 73 עסקאות.

כמו כן צורף קובץ אקסל ובו הניתוח שלהלן של המחיר למ"ר בנוי ב- 15 עסקאות, שנעשה לפי השטח הדירתי שנמדד גראפית מהיתר הבניה, ושטחי מרפסות ומחסנים פי הדיווח מרשות המיסים:

יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	קומה	שטח מדווח במ"ר	שטח מדוד במ"ר	שטח מרפסת (0.5)	שטח מחסן (0.4)	סה"כ מר"א	מחיר למר"א בש"ח
09.03.22	1,480,000	1	84	80.5	11	6	88.4	16,742
22.03.22	1,374,625	3	84	80.5	11	6	88.4	15,550
22.03.22	1,378,125	4	84	80.5	11	0	86.0	16,025
22.03.22	1,485,750	5	84	80.5	11	5	88.0	16,884
29.03.22	1,443,750	6	84	80.5	11	0	86.0	16,788
29.03.22	1,363,250	קרקע	84	80.5	11	5	88.0	15,491
09.03.22	2,090,000	6	114	105.0	12	0	111.0	18,829

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	קומה	שטח מדווח במ"ר	שטח מדוד במ"ר	שטח מרפסת (0.5)	שטח מחסן (0.4)	סה"כ מר"א	מחיר למר"א בש"ח
22.03.22	1,783,250	3	114	105.0	12	7	113.8	15,670
22.03.22	1,855,000	5	114	105.0	12	6	113.4	16,358
11.04.22	1,706,250	2	114	105.0	12	0	111.0	15,372
26.04.22	1,741,250	קרקע	114	105.0	12	0	111.0	15,687
16.03.22	1,968,000	7	112	105.0	12	0	111.0	17,730
22.03.22	1,745,625	2	112	105.0	12	0	111.0	15,726
22.03.22	1,898,750	6	112	105.0	12	5	113.0	16,803
06.04.22	1,940,750	6	112	105.0	12	7	113.8	17,054
שווי מר"א בנוי בממוצע ובמעוגל								**16,450**

<u>התייחסות לערכי השווי בשומת המבקש</u>

<u>שומות מכריעות</u>- נכון למועד עריכת שומת המבקשים (09.02.2025) קיימות שומות מכריעות רבות למועדים קובעים עדכניים יותר וסמוכים יותר למועד הקובע של תכנית 0818880, לפיכך תמוהה הצגת טבלה הכוללת 5 הכרעות למועד קובע בשנת 2018, ו-6 הכרעות למועד קובע בשנת 2019.

להלן יוצגו הכרעות נוספות למועדים קובעים הסמוכים יותר למועד הקובע דנן, מהן מתקבל שווי מ"ר מבונה גבוה יותר בכ- 15% לצפיפות בינוי גבוהה:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד קובע	גו"ח	שווי מר"א (₪)	צפיפות
דודזון	02.01.22	30605/54-55	4,400	75%
			3,750	204%
בריל	12.02.22	30615/167	4,200	112.5%
			4,200	156%
פלד	12.02.22	30610/138	4,400	143%
שוורצברד	12.02.22	30605/96	4,000	132%

ומהשומות המכריעות שלעיל מתקבל שווי ממוצע של 4,087.5 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות בינוי גבוהה, ולמועדים קובעים סמוכים בטווח של כחצי שנה למועד הקובע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

עסקה לקרקע

המדובר בעסקה שנותחה בשומה שערכה השמאית המכריעה הרון בעניינו של נכס בגו"ח 30544/8. מעיון בשומה עולה כי ההתייחסות אליה היא כאילו מדובר בעסקה אחת בלבד למגרש ריק. בפועל בהתאם למדווח במערכת מידע נדלן של רשות המיסים ובהתאם להסכמים המצויים בידנו (מצ"ב), עולה כי אין מדובר/מדווח על הסכם מכירת קרקע במלואה, אלא שלושה הסכמים נפרדים, כאשר כל אחד מההסכמים הינו ביחס לרכישת דירה נפרדת הקיימת על המקרקעין. אופן פיצול העסקאות ל-3 דירות מגורים מעלה תהייה האם מדובר בעסקה ברת סמכה לעניין עסקת מכר לקרקע.

מעיון בשומת יעל הרון שנערכה בין היתר בגין מימוש בדרך של מכר, עולה שהמבקשת הינה הרוכשת בעסקה ולא המוכרת, דבר התמוה בפני עצמו נוכח העובדה שבהתאם להסכמי המכר המוכר הוא הנושא בהיטל השבחה.

מעיון במערכת העירונית נראה שגם ביצוע החזר היטל ההשבחה ששולם ביתר בוצע לרוכשת ולא לקונה.

לאור האמור, להבנת שמאי המשיבה קיים ספק בהסתמכות על עסקה/עסקאות אלו.

מעבר לאמור לעיל, להלן ניתוח שווי מ"ר בנוי בדירות מגורים בפרויקט שבגו"ח 30544/8, כעולה מעסקאות המכר המדווחות ברשות המיסים, ובהתבסס על הבקשה להיתר בניה בתיק בניין 2021/0355, :

תאריך	תמורה מוצהרת (₪)	שטח ברוטו מוצהר במ"ר	שטח נטו מוצהר במ"ר	קומה	שטח דירתי בהתאם לבקשה להיתר[11]	שווי מר"א (₪)
10.06.2022	1,800,000	140	115	1/6	115	15,000
15.06.2022	1,800,000	140	115	2/6	115	15,000
30.07.2022	1,450,000	140	115	2/6	115	12,083
20.04.2022	1,300,000	140	115	5/6	115	10,833
20.04.2022	1,300,000	140	115	3/6	115	10,833
03.04.2022	1,700,000	140	115	5/6	115	14,167
19.03.2022	1,300,000	140	115	6/6	115	10,833
30.10.2021	1,380,000	140	115	6/6	115	11,500
23.02.2021	1,578,000	140	115	4/6	115	13,150

[11] . בהתאם לבקשה להיתר, המבנה מכיל 12 יח"ד, 6 דירות בשטח דירתי של 109.5 מ"ר, ו- 5 דירות בשטח דירתי של 117.5 מ"ר, ודירה נוספת גדולה יותר. לפיכך, הובא בחשבון שטח ממוצע של 115 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כלל העסקאות הן לדירות 4 חדרים סטנדרטיות בפרויקט כמתואר בטבלה, ולמרות האמור ניתן לראות פערים משמעותיים מאוד בשווי. נתון זה מעורר תמיהה וסבירות מסוימת לפיה לא כל הדירות נמכרו באותו המצב הפיזי/רמת הגמר ורב הנסתר על הגלוי.

עוד יצוין כי רוב עסקאות המכר המדווחות בפרויקט הינם מהחציון הראשון של שנת 2022 בעוד שבהתאם לעולה משומתה של הגב' יעל הרון הבקשה להיתר בניה בתיק בניין 2021/0355 אושרה לראשונה בכפוף לתנאים ברשות הרישוי רק בתאריך 20.12.2022, ונכון לנבדק ע"י שמאי המשיבה היתר בניה מס' 118991 בתיק הבניין הנ"ל הופק רק בתחילת שנת 2024, כך שאין מדובר רק בדחיה משמעותית עד לאכלוס כתוצאה מתקופת הבנייה, אלא גם בדחייה/אי וודאות שרוכש דירה בפרויקט זה ראה לנגד עיניו עד להוצאת מסמך היתר בניה.

לאור כל סימני השאלה ואי הוודאות המתקבלת מהמסקנות המפורטות לעיל, סבור שמאי המשיבה כי אין לראות בעסקת המכר לקרקע ובעסקאות המכר לדירות נתונים מספיק מהימנים עליהם ניתן יהא לבסס שווי בהליך זה.

<u>עסקאות מגו"ח 30615/233</u>- עסקאות אלו נבחנו בשומה שערך השמאי המכריע פלד בעניינו של נכס בגו"ח 30610/138, למועד קובע ביום 12.2.2022, שהגיע למסקנת שווי של 4,400 ₪ למ"ר מבונה.

הלכה למעשה הפער בין שווי מ"ר מבונה אליו הגיע שמאי המבקשים לבין שווי מ"ר מבונה אליו הגיע השמאי המכריע הנו כ- 40% וכל זאת לפרויקט ובו צפיפות יח"ד לדונם הינה בגבולות 17 יח"ד בעוד במושא ההכרעה עסקינן בצפיפות יח"ד לדונם בגבולות 11.3.

<u>סיכום</u>

לאור כך שבשכונה מושא ההליך הנדון ובשכונת שועפט הסמוכה לה מצויות עסקאות השוואה, אין עוד לקבוע את השווי על בסיס הכרעות שמאים מכריעים שניתנו בשכונה לאורך שנים רבות בגין היעדר מידע מהימן מספק ומיעוט דיווח על עסקאות.

בהחלטת וועדת הערר בה נקבעו ערכי השווי לפי קו המגמה (ערר זגל) נכתב, כי הקושי המרכזי הוא היעדר עסקאות השוואה ממשיים, דהיינו גם וועדת הערר מודעת לקושי במציאת נתוני השוואה אמפיריים.

מתוך כלל עסקאות ההשוואה המצויות בשכונה ושפורטו לעיל, יש לראות בעסקאות המדווחות ממתחם "לנא" (גו"ח 30605/1) את העסקאות המהימנות ביותר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

<u>עלות עודפת למקום חניה</u>

ערכי השווי בשומת המשיבה מגלמים עלות בניה למקום חניה בשטח של כ-40 מ"ר.

להלן מס' הכרעות הדנות בעלות עודפת לחניה תת"ק במזרח העיר ירושלים (שכונות בית חנינא/שועפט ובית צפאפא) בהם הובאה עלות עודפת לבניית חניה תת"ק כאשר שטח מקום חניה ממוצע בהכרעות אלו נאמד בגבולות של לא פחות מ-56.5 מ"ר למקום חניה:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד קובע	זיהוי	עלות עודפת (₪)	שטח מקום חניה ברוטו ממוצע במ"ר	מס' קומות בחניון
מאור	11.12.2021	30286/37	30,000	50	2
הרון	17.02.2020	30615/209	30,000	50.9	1
בריל	12.02.2022	30615/167	28,000	66.7	1
דודזון	02.01.2022	מאי זיאדה 5	30,000	53.5	3
דודזון	24.02.2019	30286/85	30,000	61	2

ההפחתה הממוצעת המתקבלת בגין עלות עודפת למקום חניה בשטח ממוצע של כ-56.5 מ"ר כעולה מהטבלה לעיל הינה של כ-30,000 ₪, לפיכך כל עוד אין כל מידע מהימן לגבי שווי מקום חניה וקיימות עסקאות השוואה ממתחם לנא המגלמות עלות בניית מקום חניה בשטח של כ- 40 מ"ר, לא יעלה על הדעת כי תינתן עלות עודפת למקום חניה בשטח של כ- 35 מ"ר בלבד המסתכמת לכ- 855 ₪ למ"ר (30,000/35).

בשומה שערך השמאי המכריע מר אלי כהן מיום 12.09.2023, בשכונת א-טור נקבע כי לאור כך שאין מקורות מידע אובייקטיבים לגבי שווי חניה לא ניתן להיעזר בגישה לפיה יש למצוא את הפער בין שווי חניה לעלות בנייתה ולפיכך קבע כי הנחת המוצא היא ששטח סביר למקום חניה הינו של כ- 40 מ"ר המשוקלל בשווי הקרקע ליח"ד ולפיכך חישב את העלות העודפות רק לשטחי החניה העולים על שטח זה. שכונת בית חנינא הנה שכונה יקרה משכונת א- טור וסביר להניח ששווי מקום חניה בשכונה שווה ערך למקום חניה בא-טור לכל הפחות כך שניתן להסיק מהכרעתו של מר אלי כהן במקרה הנדון.

גם בהנחה ועסקאות ההשוואה לדירות מגורים לא היו קיימות, ישנן הכרעות רבות בשכונות מזרח העיר הקובעות שווי מקום חניה תת"ק בהיעדר עסקאות השוואה (בעיקר למועדים קודמים בהרבה מהמועד הקובע לאישור התב"ע הנדונה) בגבולות של 60,000 ₪ - 70,000 ₪, כך שסביר להניח כי שווי מקום חניה בשכונות בית חנינא למועד קובע 08.2021 הנו לכל הפחות על הרף העליון ובגבולות של 70,000 ₪. עלות בניית מקום חניה בשטח של כ- 35 מ"ר, נאמדת בגבולות

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

70,500 ₪ (2,150 ₪ לפי מחירון דקל מאוקטובר 2021 1.25 x בצ"מ ונלוות 0.75 x עלות בניה במגזר 35 x מ"ר), כך שגם בגישה זו לא מתקבלת עלות עודפת הקרובה לנקבע בשומת המבקש בסך של 30,000 ₪ למקום חניה.

<u>חישוב זכויות הבניה לממ"ד במצב קודם</u>- לא ברור מדוע חושב רכיב זה רק בתחשיב שווי המצב הקודם מכח תכנית 7155.

<u>חישוב שטח מרפסות מקורות במצב קודם</u>

תב"ע 7155 ב' שאושרה בשנת 2014 קובעת כי באזור מגורים 1 מיוחד יחולו ההוראות המפורטות בתכנית וההוראות שנקבעו בתכנית 3457א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד.

מעיון בהוראות תב"ע 3457א' לייעוד אזור מגורים 1 מיוחד עולה, כי אחוזי הבנייה כאמור לעיל (75%) כוללים את כל שטח הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות, כך שאילו היה מופק היתר בניה ערב המועד הקובע לאישור תב"ע 101-081880 כל מ"ר מרפסות מקורות מבוקש היה נכלל כחלק מהשטח העיקרי למגורים ולא בנוסף אליו.

לאור כל האמור הוועדה המקומית ירושלים מאפשרת בתוכניות חדשות (להבנת שמאי המשיבה מדובר בתוכניות שאושרו החל משנת 2018) שטחים למרפסות מקורות שהינם מעבר למכסת השטחים העיקריים לבנייה ובהיקף של 10 מ"ר לכל יח"ד.

<u>מרפסת גג</u>

לאור האמור ולאור כך שעסקאות ההשוואה בשומת המשיבה אינן כוללות דירות פנטהאוז עם תרומת רכיב מרפסת הגג, נבקש מהשמאי המכריע לבחון את ההשבחה גם בגין רכיב מרפסת הגג המוצעת בבקשה להיתר בניה לדירה הגג (דירה מס' 10) בשטח של כ-125 מ"ר (על אף שלא הובאה בחשבון בשומת המשיבה). להבנת שמאי המשיבה, השווי הגבוה יותר בכ- 10% שהובא בתחשיב שווי המצב הקודם מכח תב"ע 7155ב' מגלם תרומת מרפסות גג ככל וניתן היה לנצלם מכח תוכנית זו, ולעניין זה יפים דבריו של השמאי המכריע דוד דדון בהכרעתו מיום 31.01.2025 למקרקעין המהווים את מגרש 1 בתב"ע 470153 והמצויים בשכונת אום טובא, אשר קבע כי השווי הגבוה יותר שנקבע לבניה בצפיפות נמוכה יותר, כפי שנהוג בהחלטות שמאים מכריעים והתקבל אצל וועדות ערר, מגלם, בין היתר את שטחי החצרות והמרפסות המאפיינים בניה בצפיפות נמוכה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

<u>מקדם שווי לשטח עיקרי מתחת כניסה קובעת</u>

מעיון בבקשה להיתר בניה הנדונה, הרי שלדירת המגורים המוצעת בק"ק קיימים שני כיווני אוויר מלאים ולא קיים אף לא חלל מרכזי אחד בדירה שלא נהנה מכיוון אוויר. ולכן אין לקבל טענת שמאי המבקש להפחתה בשווים של שטחים אלו.

<u>שטחי שירות המסווגים כשטח עיקרי</u>

בתב"ע 101-0818880 מוצעים סה"כ 1,070 מ"ר שירות, ואילו בבקשה להיתר סך שטחי השירות המבוקשים הם של 1,021.3 מ"ר, קרי קיימת יתרת שטחי שירות של כ- 48.7 מ"ר למימוש.

בבקשה להיתר בנייה עולה שסך 63 מ"ר שסווגו כעיקרי משמשים לצרכי שירות (שטחי מבואות) ולכן בשומת המשיבה הובאו בחשבון רק כ-14.3 מ"ר, וגם הם לפי שווי מופחת. לעניין הבאת שטחים אלו בתחשיב השומה ראה שומת השמאי המכריע אלי כהן בעניינו של נכס בגו"ח 30920/1 (ג'בל מוכבר), בה נקבע מקדם שווי בשיעור של 50% לשטחים אלו, וזאת בגין אפשרות שימוש בשטח זה כשטח עיקרי "לכאורה" ללא חובת שינוי הבקשה להיתר בניה.

מעיון בתשריט הבקשה להיתר בניה ועריכת מדידות גראפיות עולה כי לדירה הממוקמת בקומת הגג ניתן לספח שטחים אלו שעל פניו מסומנים כמבואות (הסיפוח ניתן לביצוע משום שמדובר בדירה יחידה והשימוש במבואה הינו בלעדי לדירה זאת, ועוד שמדובר בקומת המבנה האחרונה אליה מגיעה מעלית הנוסעים כך שניתן לסדר גישה ישירה לדירה מהמעלית) ללא הליך רישוי כלל שכן מדובר בשינויים פנימיים במבנה.

מתשריט הדירה ניתן לראות כי ניתן לספח לכל הפחות כ- 9.5 מ"ר לדירות, ומכאן קביעתנו לשווי של 50% לשטחים אלו, המהווה קביעה סבירה.

טענות נוספות מהדיון:

- פרויקט לנא- אחרי שנים רבות בהן ערכי שווי בסביבה נקבעים בהסתמך בעיקר על שומות מכריעות, סוף-סוף ישנם נתוני עסקאות מהימנות שניתן להסתמך עליהם לצורך בחינת שווי הקרקע בסביבה, ולכן נכון ליתן לעסקאות אלה משקל גבוה.

בפרויקט הזה בדקנו את שטחי הבניה לפי היתרי הבניה, והבאנו בחשבון את השטחים הסחירים בכל דירה, לרבות שטחי מרפסות, ואת שיעור שטחי השירות החוץ-דירתיים. כמו כן הבאנו עסקאות של דירות הממוקמות בקומות 1-7, בדומה למספר הקומות בפרויקט שבנכס.

כפי שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע הלוי, העסקאות בפרויקט לנא הינן עסקאות "על הנייר", ולכן ניתנה תוספת של 10% לשווי הבנוי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יצוין, כי נכון ליום 9.2.25 טרם ניתן טופס 4 לפרויקט.

כמו כן, בסמוך לפרויקט לנא ישנו בית ספר גדול וסביר שהעסקאות מגלמות הפחתה בשל קרבה זו, כמו גם את הצפיפות של 30 יח"ד לדונם (בהשוואה לצפיפות של 11.3 יח"ד לדונם בפרויקט שבנכס).

בנוסף, לפי בדיקה מאתר ה- GIS של הוועדה המקומית, פרויקט לנא ממוקם בסמוך למחנה פליטים.

באשר לעלויות הבניה, הרי שבשקלול עם גודל הפרויקט, כמו גם העובדה שעלויות השיווק והמימון במגזר הערבי קטנות יותר (לא נרשמות בנסחי הרישום הערות אזהרה לטובת בנקים), הרי ששיעור ההפחתה מעלות הבניה שבמגזר הישראלי שהבאנו בחשבון הינה סבירה.

צריך שתהא סיבה לכך שמחירי דירות בשכונות יהודיות סמוכות גבוהים מאלו שבשכונות הערביות, והסיבות לכך הן נושא המימון ועלות הבניה הנמוכה יותר. לא ייתכן שמרכיב הקרקע הוא שאמור לספוג את כל ההפרשים.

ולכן, לעמדתנו, בשעה שיש לנו עסקאות השוואה טובות, שלא נסתרו על-ידי שמאי המבקש, נכון שייעשה בהן שימוש ושיינתן להן, כאמור, משקל גבוה.

טענת שמאי המבקש לפיה פרויקט לנא מכוון לפלח אוכלוסייה במעמד סוציו-אקונומי גבוה, הינה אמירה ריקה מאחר וכל האוכלוסייה בשכונות שועפט ובית חנינא היא איכותית.

- העסקה בגו"ח 30548/8- לא כל הנתונים שבעסקה זו ידועים, וככל שהיטל ההשבחה חל על הקונה, הרי שהתמורה בעסקה נקבעה בתנאי אי וודאות.

גם העסקאות בדירות שנעשו בחלקה זו מלמדות על-כך שיתכן שחלק מהדירות נמכר ברמת מעטפת וחלקן ברמת גמר, ולכן לא נכון להתבסס על השווי הממוצע שבעסקאות.

- באשר לעסקאות בגו"ח 30615/233- תשומת הלב לכך שהשמאי המכריע שניתח עסקאות אלה הגיע לשווי מבונה של 4,400 ₪ וזאת משווי בנוי של 12,500 ₪. לפי הניתוח של העסקאות בפרויקט לנא השווי הבנוי הוא 14,500 ₪, ולכן סביר לאמוד לפחות מחצית מתוספת שווי זו למרכיב הקרקע.
- עלות עודפת לחניה- כפי שהוצג בשומת המשיבה, בניתוח העסקאות שבפרויקט לנא הובאה בחשבון גם עלות החניה התת-קרקעית, ולכן השווי המבונה משקף את עלות החניה התת-קרקעית.

נפנה את תשומת הלב לכך, שבשומות המכריעות המפורטות בתגובת המשיבה, העלות העודפת של כ- 30 אש"ח למקום חניה נקבעה בנכסים בהם השטח

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הממוצע למקום חניה הינו כ- 56.5 מ"ר, ואילו בפרויקט כאן השטח הממוצע הינו כ- 35 מ"ר בלבד.

בכל אופן, בשל ערכי הקרקע הגבוהים בשכונת בית חנינא, אין עלות עודפת לחניה.

- שטחי ממ"ד- מאחר וחלק המימושים בנכס היו בדרך של מכר וחלק אחר באמצעות היתר בניה, הרי שבמקום בו המימוש הוא במכר, הובאו בחשבון גם שטחי ממ"ד, בשני מצבי התכנון.
- גילום מרפסות- הטענה לפיה שווי המרפסות מגולם בשווי נכונה במקרה בו מבקשת הוועדה לחייב על מרפסות שהיו בשני מצבי התכנון. במקרה הנדון, מאחר ותכנית 71544ב' שאושרה בשנת 2014 מפנה להוראות תכנית 3457א' לגבי זכויות הבניה, ומאחר ובהוראות תכנית 3457א' נקבע במפורש ששטחי הבניה כוללים את כלל השטחים, לרבות מרפסות מקורות, הרי שהטענה ששטחים אלו מגולמים בשווי בטעות יסודה. שטחי המרפסות בתכנית החדשה מהווים תוספת שטחים.
- שטחים תת-קרקעיים- מקדם ההפחתה צריך שייקבע לפי אופי הבינוי. כפי שהוצג בתגובת המשיבה, דירה מספר 1 נהנית משני כיווני אוויר מלאים וחצרות, ולכן אין מקום להפחית משוויה.
- שטחי שירות המסווגים כשטח עיקרי- לא מובן מדוע לא נוצלה יתרת שטחי השירות. עצם סיווגם כשטח עיקרי לא אמור לגרור הפחתה מהיטל ההשבחה לו זכאית הוועדה המקומית.

11.5.4. **<u>תגובת שמאי המבקש</u>**

המועד הקובע של תכנית זו הוא בשנת 2021, והוא קודם למועד החלטת ועדת הערר על ערכי השווי, ולא ברור הכיצד שמאי המשיבה בחר שלא להזכיר אפילו את החלטת ועדת הערר, ולקבוע שווי מבונה שהוא בשיעור של 50%-60% מאלו שבהחלטה.

השווים שבשומת המבקש הם על הצד הזהיר, על-אף שנתוני השווי מלמדים על שווים נמוכים יותר, וזאת כדי להתאים לערכי השווי שבהחלטת ועדת הערר. גם ערכי השווי שבשומת חלקה 93 קרובים לערכי השווי שבשומת המבקש.

שמאי המשיבה מעדיף להסתמך על הנתונים בגו"ח 30605/1 (להלן: "**פרויקט לנא**") ולהתעלם מכל הנתונים האחרים הקיימים.

הבינוי בפרויקט לנא הוא מאוד ייחודי, ופונה לאוכלוסייה שהיא במעמד סוציו-אקונומי גבוה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון בעניינן של חלקות 44, 45 בגוש 30605, היא מסבירה שמדובר בפרויקט ייחודי שלא ניתן להסתמך על העסקאות שבו.

אכן, גם בשומות שאני עורך ישנה הסתמכות על עסקאות מכר של דירות, אך זאת בפרויקט שבו עלויות הבניה ידועות לי ברמת וודאות גבוהה.

שמאי המשיבה טוען שככל הנראה העסקאות בפרויקט לנא הן של עסקאות פריסייל. התוספת לשווי שקבע בשל הנחה זו משפיעה מאוד על השווי המבונה שנקבע לבסוף. לפי בדיקותיי, חלק מהדירות בפרויקט כבר מאוכלסות, וגם אם אין טופס 4, לפי הדין ניתן לאכלס הדירות עד שנה קודם לקבלת טופס 4.

בכל הפרויקטים שבמזרח העיר נהוג שהדירה נקנית כשנה-שנה וחצי לפני שהיא מוכנה, ואילו התשלומים נפרסים על-פני שנים.

גם העובדה שמחירי דירות ששטחן כ- 105 מ״ר דומים למחירי דירות ששטחן כ- 81 מ״ר, מעלה תהיות באשר למהימנות הנתונים.

אם מדברים על שווי של כ- 14,000 ₪ למ״ר בנוי בשנת 2022, הרי שבהתאמות לזמן ולאופי הפרויקט, שווי זה כמעט דומה לשווי בעסקאות שהוצגו בשומת המבקש מגו״ח 30615/233 של כ- 12,000 ₪ למ״ר.

בניגוד לנטען על-ידי שמאי המשיבה, פרויקט לנא לא ממוקם בסמוך למחנה פליטים, והוא על הדרך המחברת בין ירושלים לרמאללה.

בעיה נוספת בניתוח העסקאות שבפרויקט לנא היא, שלא הובא בחשבון שהמדובר בפרויקט בגובה של 16 קומות. כמו כן, באחת מהקומות 3 או 4 ישנה נסיגה, כך שהדירות בקומה שכזו נהנות ממרפסת גג.

לא ברור על-סמך מה נקבעה ההפחתה מהעלות שלפי מחירון דקל.

בניתוח שאני עורך לפי גישת החילוץ אני נוהג להפחית כ- 10% מהעלות שלפי מחירון דקל, וזאת לפי בחינה של נתוני עלות שהיו בידי בפרויקט שבגו״ח 30615/233.

הטענה באשר להפחתה השרירותית מעלויות בניה, נכונה במיוחד בעניינו של פרויקט לנא שהבנייה בו אינה שונה מכל פרויקט בניה בישראל.

ככל שיש בידי שמאי המשיבה נתוני עלות המלמדים על עלות בניה נמוכה יותר במגזר הערבי אזי שיציגם. המדובר באותו כ״א ואותם חומרי גלם, ואין שום סיבה שקבלן הבונה בשכונות הערביות יסכים לרווח קטן יותר בהשוואה לבנייה בפרויקט בשכונה יהודית סמוכה (נווה יעקב, גבעת זאב).

לא תקין לקבוע מקדם הפחתה שרירותי שאינו מבוסס על נתון אמפירי כלשהו, בפרט שמקדם שכזה משפיע באופן דרמטי על השווי המבונה ועל דרישת התשלום.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן, לא מקובלת הטענה שבמגזר הערבי אין עלויות שיווק ואין עלויות מימון. מי שרוצה למכור צריך לפרסם ולשווק ובגין כך עליו לשלם.

בנוסף, גם אם אין עלויות מימון, משך ביצוע הפרויקט ארוך יותר.

אין זה ראוי להכפיש כל נתון שווי אחר, ולהתבסס על ניתוח עסקאות מפרויקט אחד, כאשר בניתוח השווי המבונה מביאים בחשבון הפחתה בשיעור של 25% מעלות הבניה, המביאה לערכי שווי שהם כמעט פי שתיים מהשווי הידוע בשוק.

שמאי המשיבה הצביע על המאפיינים השונים שבפרויקט לנא (צפיפות, מיקום, שימושים). גם אם הטעות בהתאמת נתוני העסקה למאפייני הנכס, בכל אחד מהפרמטרים תהיה בשיעור קטן, הרי שההטיה המצטברת בשל ריבוי גורמי ההתאמה יכולה להיות משמעותית.

באשר לנתוני שווי בשומות המכריעות המוצגים בעמ' 11 לתגובת המשיבה- אני מסכים לערכי השווי שבשומת דודזון, המהווים רף עליון. ישנה שומה נוספת של השמאית דודזון, בגו"ח 30607/87 במסגרתה נקבעו אותם ערכי שווי והשמאית מסבירה מדוע הנתונים שבפרויקט לנא אינם מדויקים.

שומת בריל- בשומות מאוחרות שערך השמאי המכריע (בגו"ח 30610/172 ו-30611/103) נקבעו ערכי שווי הדומים לאלו שבשומת דודזון.

שומת פלד- בשומה מכרעת אחרת של השמאי פלד בגו"ח 30610/28 הוא קבע שווי של 2,700 ₪ למ"ר מבונה לצפיפות של 180% לחודש יוני 2019. המדובר בהפרש של כ- 50% ב- 3 שנים וזה אינו סביר, שכן המידע עליו התבסס השמאי פלד בשתי השומות הוא אותו המידע (העסקאות בגו"ח 30615/233). השוק לא יכול להתמודד עם עלייה בשיעור שכזה בשווי הקרקע.

עסקת המכר בגו"ח 30544/8- החוזה נערך כאילו מדובר במכר קרקע לדירה, ויש את כל הנתונים. המשיבה בוחרת שלא להתייחס לעסקה בשל כל מיני תירוצים.

מההסכם ברור על מי החבות בהיטל השבחה. יתכן שבמהלך קידום הבקשה להיתר הקונה בחר לקחת על עצמו את תשלום ההיטל לוועדה, אך מאחר והתמורה בעסקה היא בתשלומים, בהחלט ייתכן שהקונה יקזז את סכום ההיטל מהתשלומים שטרם שילם למוכר.

ובאשר לעסקאות של מכר דירות בחלקה זו, הרי שנתוני הדירות שנמכרו אינם ידועים, וייתכן שחלק מהעסקאות הן בדירות הכוללות שטחי מרפסות/גינה שלא הובאו בחשבון בניתוח השווי, ובכל מקרה, למעט 2 העסקאות הראשונות שהן מאוד חריגות, המחיר הממוצע בעסקאות הינו 12-13 אלף ₪ למ"ר בנוי, שזה כמעט דומה לנתוני העסקאות בחלקה 233.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ניתוח העסקאות בגו"ח 30615/233 שבעמ' 13 לתגובת המשיבה הינו שגוי, מאחר והביאו בחשבון עלות בניה מופחתת בשיעור של 25%, כאשר עלות הבנייה של הפרויקט הייתה ידועה באופן קונקרטי.

נכון להביא בחשבון שהנכס אינו במרחק הליכה מהרכבת הקלה.

בהתייחסות לניתוח שהגיש שמאי המשיבה לאחר הדיון (לאור הנתונים שהתקבלו מרשות המסים), נטענו הטענות שלהלן:

- המשיבה בוחרת בפרויקט הכי מיוחד ויוקרתי אשר מוקם בירושלים המזרחית, אשר לפי הפרסומים בעיתונות מיועד לפלשתינים במעמד סוציו-אקונומי גבוה, ובשכונה אשר תאובטח ותתוחזק על-ידי חברה פרטית ויינתנו בה שירותים מתקדמים לתושבים.

מבירור שערך שמאי המבקש נמצא כי החברה היזמית מתחייבת לרשום הדירות בפנקס הבתים המשותפים (דבר שאינו קיים כלל בשכונת בית חנינא ושועפט) ורמת הגמר של הדירות כוללת, בין היתר, מערכות מיזוג אויר מתקדמות, חימום תת-רצפתי, 2 מעליות בבניין, לובי כניסה מפואר, ועוד.

כמו כן, שיטת הבניה של הפרויקט הינה בשיטה התקנית היבשה ולא בשיטה הקונבנציונלית הרטובה הנפוצה בשכונה.

בנוסף, קיימות אפשרויות מימון וקיימת חברת ניהול, ונמסר כי עלות הניהול תהיה 9-10 ₪ למ"ר לחודש, שהינה גבוהה בכ- 500% מעלות הניהול בבניינים אחרים ברמה טובה מאוד בשכונת בית חנינא.

דהיינו, מדובר בפרויקט אשר דומה באיכותו ובמאפייניו הקניינים לפרויקטים במרכז הארץ, והוא שונה מהפרויקטים הנהוגים בשכונה.

המאפיינים המתוארים לעיל קיבלו התייחסות רחבה בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון בשומה שערכה בענייננו של נכס בגו"ח 30548/40, אשר הוסיפה וציינה שלא ניתן להסתמך על הניתוח בשומה שערך השמאי המכריע קוט לנכס בגו"ח 30551/28 מאחר והניתוח מתעלם ממספר גורמים שיש בהם להשפיע על התוצאה המתקבלת.

- בעע"מ 11646/04 פליצ'ה נ' הוועדה המקומית ת"א נקבע, כי לא ניתן לגזור שווי באופן אוטומטי מהשווי שנקבע לתכנית אחרת, אלא אם מתקיים דמיון מובהק בין התכניות, ולמקרקעין מאפיינים דומים.

לפיכך, ההחלטה בערר זגל התבססה על נכסים בעלי מאפיינים דומים, ובעקבותיה התקבלו עשרות שומות לנכסים בשכונות בית חנינא ושועפט, לרבות במועדים קובעים לשנת 2022 (שאינה כלולה בקו המגמה שבהחלטה).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- הוועדה המקומית ממשיכה בניסיונות לגביית יתר של היטל השבחה, למרות ששיטותיה לקביעת ערכי השווי חסרות ניתוח מקצועי ו/או מחקרי, ובניגוד לכל דעה הרווחת בכל העולם בעת הערכת שווי ע"ב המוני (APPRAISAL MASS).

הבחירה הסלקטיבית של הוועדה המקומית היא, להתעלם ולבטל את המודל אשר מהווה הבסיס להחלטה בערר "זגל", וכן מציעה קפיצה משמעותית מהערכים שבגרף בשיעור של יותר מ- 50%.

- הנתונים שהתקבלו מרשות המסים הינם ללא ניתוח או בחינה וללא נטרול של עסקאות חריגות. ניתוח הנתונים מראה כי יש שוני בין ממוצע השווי פר קומה (דבר שאומת מול נציג החברה היזמית, לפיו המחירים עולים, החל מקומה 0, בכ- 300 ₪ למ"ר לכל קומה), וכי יש שוני באחוזים משמעותיים בכל קומה, וכנראה שקיים מחסור בנתונים לעניין החצרות ו/או המרפסות.

להלן ריכוז ניתוח הנתונים שהציג שמאי המבקש (הובאה בחשבון התאמה לזמן לפי 5% לשנה, מקדם מרפסת 0.5 ומקדם חצר 0.25, ללא תוספת למחסן או למקום חניה נוסף):

קומה	מחיר ממוצע למ"ר בנוי (₪)	שיעור הפער בין המחיר הגבוה לנמוך	מחיר למ"ר בנטרול חריגים (₪)
0	14,788	13%	14,788
1	15,415	26%	15,110
2	14,662	13%	14,662
3	15,392	41%	14,760
4	14,689	32%	14,689
5	15,803	31%	15,389
6	16,688	31%	15,920
7	16,443	25%	15,752
8	17,306	22%	16,105
9	17,219	49%	16,017
10	17,993	33%	16,450
11	14,531		14,531
12	19,578		19,578

מהנתונים בטבלה, וכאשר מחריגים את העסקה בקומה 12, שככל הנראה חסר בה נתון לעניין המרפסות, מתקבל שווי ממוצע של 15,911 ₪ כאשר מכלילים עסקאות חריגות, ושווי ממוצע של 15,350 ₪ ללא עסקאות חריגות. כמו כן, הנתונים בטבלה שלעיל מלמדים על תוספת לשווי בגין קומה גבוהה יותר, והדבר תואם את שנמסר על-ידי נציג המכירות של הפרויקט, ותוספת זו ייחודית

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפרויקט זה ואינה אופיינית בשכונה, כאשר המחיר הבסיסי הממוצע הינו המחיר בקומה 0, דהיינו כ- 14,800 ₪ ולא 16,450 ₪ כפי שהוצג ע"י שמאי המשיבה.

- <u>עלות עודפת לחניה</u>- התבססתי על נתוני שווי שאינם מגלמים עלות עודפת לחניה, והבאתי בחשבון עלות עודפת של 30 אש"ח למקום חניה. ככל ויוחלט שלא להפחית על חניה, יש לקבוע שווי דומה לזה שנקבע בשומת חלקה 93.

שווי מקום חניה של 60 אש"ח שנקבע בשומת סירקיס לשנת 2016 בגו"ח 30612/49 הוא מאוד גבוה, גם ביחס לשווי מקומות חניה במגזר היהודי. נכון להתבסס על שווי נמוך יותר.

בטבלת איזון שערך שמאי הוועדה אמיר חופשי, לתכנית 101-0977694 שבשכונת ואדי ג'וז, נקבע שווי דומה לשנת 2024.

השטח הנדרש למקומות חניה בקומות תת-קרקעיות, אינו רק "שטח החניה" שמצוין בגרמושקה, אלא גם שטחים נוספים בקומה כגון מדרגות, מעלית ושטחים נוספים הנלווים לכך. דבר זה נכון במיוחד בנכס כאן שבו כל קומת מרתף 2- משמשת לחניה. כך שהשטח הממוצע למקום חניה בפרויקט כאן אינו 35 מ"ר.

- <u>שטחי ממ"ד</u>- במדרגת ההשבחה של תכנית 7155ב' הבאתי בחשבון את שטח הממ"דים בשני מצבי התכנון מאחר והמימוש הוא במכר. במדרגה שלאחריה הובא בחשבון שטח הממ"דים מאחר ובמדרגה הקודמת הנישום חויב עבור הממ"דים ושילם בגינם היטל השבחה וזו נקודת המוצא.
- <u>שטחי מרפסות</u>- שמאים מכריעים מגלמים את שטחי המרפסות בערכי השווי, וראה לעניין זה השומה בחלקה 93. חלק מהשמאים המכריעים לא מקבלים טענה זו ואז נדרש להוכיח ששטחי המרפסות קיימים בשני מצבי התכנון.

באשר לטענה לפיה בהוראות תכנית 7155ב' צוין ששטחי הבניה כוללים את כל השטחים, אבהיר כי ההוראות שבתקנות גוברות על הוראותיה של תכנית ולכן, גם כשבתכנית נקבע ששטחי הבניה כוללים את כל השטחים, ההוראה שבתקנות גוברת.

- <u>שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>- מפנה לשומה בחלקה 93 שם נקבע מקדם של 0.9 לשטח שכזה.
- <u>שטחים עיקריים שמשמשים כשטחי שירות</u>- שטחים אלו סומנו כשטחים עיקריים מאחר והיה מחסור בשטחי שירות. מבדיקה עם האדריכל נמסר, שהוא לא יכול היה להגדיר חלק משטח חדר המדרגות כשטח עיקרי בקומה מסוימת,

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

וכשטח שירות בקומה אחרת, והוא נדרש להגדיר שטחים אלו באופן אחיד בכל הקומות.

הלכה למעשה, גם לא ניתן להשתמש בשטחים אלו למטרות עיקריות.

אם משווים לעסקאות השוואה, צריך לייחס שווי אפס לשטחים אלו מאחר והם מגולמים בשווי השטח הדירתי.

באשר לטענת שמאי המשיבה לפיה ניתן להפוך את השטח בקומה העליונה לחלק משטח הדירה, הרי שמדובר בהצעה תיאורטית שחסרונותיה גדולים מיתרונותיה, מאחר ומימושה יחסום את הגישה של הדיירים האחרים לשטח הגג המשותף.

- <u>מרפסת גג</u>- טענת שמאי המשיבה בתגובתו מהווה למעשה תיקון אסור של שומת הוועדה. כמו כן, המדובר בגג משותף לכל הדיירים.

עוד נכון להביא בחשבון, שאם מיישמים את שטחי הבנייה של 75% המותרים ב"מצב קודם" בהתאם לפריסת אחוזי הבניה בשלושת הקומות הראשונות שבהיתר הבניה, אזי מתקבל שגם ב"מצב קודם" ניתן היה לקבל שטח של מרפסת גג.

- בהחלט ייתכן שהמחירים בשכונה ערבית יהיו שונים מהמחירים בשכונה יהודית שכנה, מאחר ואין המדובר באותו המוצר, בשל השוני ברמת הגמר של הדירות, הפיתוח הסביבתי, השירותים הציבוריים, הניקיון, מרכזי קניות ועוד.

11.5.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי של 5,800 ₪ למ"ר מבונה ביחס ל"מצב חדש" ושווי של 6,400 ₪ למ"ר מבונה ביחס ל"מצב קודם", כאשר בקביעת השווי הוא מתבסס בעיקר על עסקאות מגו"ח 30605/1.

מנגד, שמאי המבקש קובע שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה ביחס ל"מצב חדש", ושווי של 4,200 ₪ למ"ר מבונה ב"מצב קודם", כאשר בקביעת השווי הוא מתבסס על שומות מכריעות, עסקה לקרקע, עסקאות לדירות מגורים מגו"ח 30615/233, והשווי שנקבע בערר אלאדין.

העסקאות לדירות מגורים אליהם מפנה שמאי המשיבה, הן מפרויקט מגורים הממוקם במתחם התחום ברחובות דרך ביר נבאלה מצפון, דרך רמאללה ממזרח, רחוב אל ספדי אחמד מדרום ומרג' אבן עאמר ממערב, בחלק הצפוני ביותר של שכונת בית חנינא בסמוך לאזור התעשייה עטרות (לעיל ולהלן: "**פרויקט לנא**").

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כפי שצוין על-ידי שמאי המבקש, מפרסומים באינטרנט עולה שיזמי הפרויקט מכוונים הפרויקט לאוכלוסייה "במעמד סוציו-אקונומי גבוה" ו"למשפחות ירושלמיות עוצמתיות", והוא אמור לכלול מרכז מסחרי מודרני, שטחים ירוקים ובתי ספר, והוא ינוהל, יאובטח ויתוחזק על-ידי חברה פרטית במטרה ליתן שירותים מתקדמים לתושבים.

לפי התכנית החלה על מתחם הפרויקט (101-0103994), במתחם מתוכננים 8 בנייני מגורים בגובה של 12 קומות. לאורך החזית הצפונית והמזרחית של השטח מתוכננת חזית מסחרית מלווה רחוב. כמו כן מתוכנן בניין למסחר ותעסוקה בגובה של 5 קומות, שטח פתוח ובתוכו בית ספר יסודי, אולם כינוסים לקהילה, שטח פרטי פתוח המיועד לגינה לרווחת התושבים.

לאור מאפייני הפרויקט שלעיל, כמו גם טענות נוספות שנטענו על-ידי שמאי המשיבה באשר למיקומו והעובדה שהמכירות שהוצגו הינן "על הנייר", הרי שקיים לעמדתי קושי של ממש להתאים את ערכי השווי שבפרויקט זה למאפייניו של מגרש הנכס בשומה זו.

יצוין, כי למסקנה דומה הגיעו גם השמאים המכריעים דודזון (ראה בשומה שערכה בעניינו של נכס בגו"ח 30604/87), הרון (גו"ח 30614/308), שיחור (30615/55), שוורצברד (30605/96).

עוד יצוין, כי באזורים בהם ערכי השווי נמוכים, קביעת שווי הקרקע לפי גישת החילוץ רגישה במיוחד לכל שינוי/הנחה באשר לכל אחד מהרכיבים (השווי הבנוי, שיעור היזמות, עלות הבניה, עלויות עקיפות). כך לדוגמא, לפי שמאי המשיבה, בניתוח המפורט של נתוני העסקאות שהתקבלו מרשות המיסים מתקבל שווי של 16,450 ₪ למ"ר. ככל ומביאים בחשבון את המקדמים והעלויות שקבע שמאי המשיבה (התאמת מיקום/מאפיינים- 1.15, רווח יזמי- 18%, עלות בניה- 6,600 ₪), מתקבל שווי של כ- 7,100 ₪ למ"ר מבונה שאינו כולל מע"מ וכ- 8,300 ₪ למ"ר מבונה הכולל מע"מ, וערכי שווי אלו גבוהים בשיעורים משמעותיים מאלו שנקבעו בשומות מכריעות בשכונה, ובהשוואה לערכי השווי שצוינו בערר אלאדין לצפיפויות נמוכות יותר.

בשל כל האמור לעיל, ומאחר והבניה המתוכננת במגרש התמורה אינה שונה במהותה מהבנייה השכיחה בשכונה, ולאור הנהוג בעניינם של נכסים במזרח העיר ירושלים, הרי שגם במקרה כאן נכון לעמדתי לקבוע ערכי השווי בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות לנכסים בסביבה למועד הסמוך למועד הקובע שבשומה זו, ולהלן הנתונים כאמור שבחרתי להביא בחשבון:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	צפיפות	שווי מבונה (₪)
דודזון	30604/87	02/22	75%	4,400
			133%	3,750
בריל	30610/172	02/22	75%	4,400
			123%	3,900
מרדכי דדון	30615/240	02/22	75%	4,200
			143%	3,700
פלד	30611/78	02/22	147%	[12]4,400
שיחור	30615/55	02/22	75%	4,300
			140%	3,800
גלן	30607/89	02/22	75%	4,400
			132%	3,800
שיחור	30615/55	08/21	75%	4,200
			140%	3,700

בנתונים שלעיל, ובהתאמה למועד הקובע בשומה זו, נכון לעמדתי לקבוע שווי של 4,200 ₪ למר"א מבונה ב"מצב קודם" ו- 3,700 ₪ ב"מצב חדש".

<u>שטחי מרפסות ב"מצב קודם" ועלות עודפת לחניה</u>

לטענת שמאי המבקש, מאחר ונתוני השווי ב"מצב קודם" אינם כוללים את תרומת המרפסות, ומאחר ותכנית 7155ב' הופקדה ביום 27.11.2007 כך שהוראת המעבר שבתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים)(תיקון) התשס"ח-2008, שהיא גוברת על הוראה בתכנית, מתירה תוספת של מרפסות זיז, הרי שבאומדן השווי ב"מצב קודם" נכון להביא בחשבון תוספת אפשרית של שטח מרפסות זיז בהיקף של 12 מ"ר ליח"ד.

עוד נטען על-ידי שמאי המבקש, כי יש להפחית משווי הזכויות ב"מצב חדש" את העלות העודפת להסדרת מקומות חניה בתת-הקרקע, לפי עלות עודפת של 30,000 ₪ למקום חניה. בעניין זה נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי השווי המבונה שנקבע על-ידו כבר מגלם את עלות הסדרת מקומות החניה בתת-הקרקע, ובכל מקרה, בשומות המכריעות שבהן הובאה בחשבון עלות עודפת של כ- 30,000 ₪, השטח למקום חניה היה כ- 56.5 מ"ר ולכן אין זה סביר לקבוע עלות עודפת במגרש התמורה שבו שטח החניה הינו כ- 35 מ"ר בלבד.

[12] . יצוין, כי השווי נקבע לשטח פלדלת, ובתחשיב ההשבחה השמאי המכריע הפחית עלות של כ- 96,000 ₪ למקום חניה תת-קרקעית, המשקפת כ- 800 ₪ למ"ר פלדלת.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מאחר ואומדן ההשבחה ייעשה כאמור לפי ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שלעיל, נעשה ניסיון לבחון ההתייחסות לנושאים שלעיל בשומות המכריעות שלפיהן נקבעו ערכי השווי, ולהלן הממצאים:

שמאי/ת מכריע/ה	מרפסות מצב קודם	עלות עודפת לחניה תת-קרקעית
דודזון	לא הובאה בחשבון תוספת מרפסות	חושבה עלות עודפת של 30,000 ₪ למקום חניה בשטח של כ- 29 מ"ר
בריל	כנ"ל	לא הובאה בחשבון מאחר ולעמדת השמאי המכריע לא היה צורך בתוספת חניה תת-קרקעית
מרדכי דדון	כנ"ל	אין עלות עודפת.
פלד		עלות החניה שהופחתה חושבה לשטח של 45 מ"ר למקום חניה.
שיחור	לא הובאה בחשבון תוספת מרפסות	הפחיתה עלות מתקן חניה
גלן	לא הובאה בחשבון תוספת מרפסות	לא נדרשה חניה תת-קרקעית.
שיחור	לא הובאה בחשבון תוספת מרפסות	הפחיתה 30,000 ₪ בגין מקום חניה שנבנה כהרחבה למרתף קיים ולא מתחת למבנה הקיים.

מהמוצג לעיל עולה, כי בשומות המכריעות לפיהן נקבעו ערכי השווי, ב"מצב קודם" לא הובאו בחשבון שטחי מרפסות ולפיכך, גם אם נכונה טענת שמאי המבקש, הרי שהתוספת האפשרית מגולמת בערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות ולכן, גם בשומה זו לא יובאו בחשבון שטחי מרפסות ב"מצב קודם".

[במאמר מוסגר יצוין, כי לפי עמדתו כאמור של שמאי המבקש, ראוי היה שגם בתחשיב ההשבחה שערך עקב אישורה של תכנית 7155ב', היו מתווספים בשווי "מצב חדש" שטחי המרפסות.

בנוסף אציין, למעלה מן הצורך, שההוראה בתקנות אליה הפנה שמאי המבקש, אכן ככלל, גוברת על הוראה בתכנית, אך זאת למעט מקרים בהם נקבעה בתכנית הוראה מפורשת בעניין חישוב שטח המרפסות, וכשנקבעו בהוראותיה של תכנית

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7155ב' שטחי בנייה מירביים, למעט שטחים שונים שהוחרגו מכך, ואלה אינם כוללים שטחי מרפסות, ספק בעיניי האם ההוראה שבתקנות חלה במקרה כאן].

באשר לעלות העודפת לחניה, הרי שבעניין זה אין עמדה אחידה בשומות המכריעות שלעיל.

השווי שנקבע לעיל ב"מצב חדש" הינו 3,700 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 140%, נכון למחצית שנת 2020.

לפי גרף ערכי השווי שבהחלטה ש**ערר אלאדין**, השווי למ"ר מבונה בשכונת בית חנינא, בצפיפות שמעל ל- 110% הינו 3,500 ₪ נכון לשנת 2020. הגרף משקף עליית שווי שנתית בשיעור של כ- 10% (תוספת שווי של כ- 77% במשך 8 שנים), כך שבהתאמה לשנת 2021 השווי הסביר הינו כ- 3,850 ₪, ובהתאמה לצפיפות של 140%, כ- 3,800 ₪. בהפחתת עלות עודפת של כ- 250 ₪ למר"א מבונה מתקבל שווי של כ- 3,550 ₪ המגלם עלות עודפת למקום חניה.

בשומה שערכתי בעניינו של נכס בגו"ח 30614/93 נותחו עסקאות מכר של דירות בחלקות 233, 234 בגוש 30615 ונמצא שווי של 3,125 ₪ למ"ר מבונה שאינו כולל מע"מ, בצפיפות של כ- 200%, המגלם עלות בנייה של חנייה תת-קרקעית בשטח של כ-42 מ"ר, נכון לסוף שנת 2020. בתוספת מע"מ, התאמה לצפיפות של 140% ולמועד הקובע בעניינו, סביר לקבוע שווי מתואם של כ- 4,275 ₪ למ"ר מבונה המגלם עלות עודפת למקום חניה תת-קרקעית.

ממוצע ערכי השווי שלעיל המגלמים את עלות בניית החניה התת-קרקעית הינו כ- 3,900 ₪, שהוא גבוה מהשווי שנקבע לעיל ב"מצב חדש". לפיכך, לא תובא בחשבון הפחתה משווי זה בשל החניה התת-קרקעית.

<u>שטחים עיקריים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>

התכנית קובעת שטחים עיקריים מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ואלה מבוקשים לבניה בהיתר הבניה. שמאי המבקש מפחית 10% שווים של שטחים אלו, ואילו לעמדת שמאי המשיבה לא נכון לקבוע הפחתה כאמור, מאחר ושטחים אלו נהנים משני כיווני אוויר מלאים ולא קיים אף לא חלל מרכזי אחד בדירה שלא נהנה מכיוון אוויר.

לפי תכנית הבקשה להיתר, מתחת למפלס הכניסה הקובעת מתוכננת יח"ד אחת, אשר בצידה המזרחי כוללת חדרי שינה וחדרי רחצה ובצידה המערבי סלון, מטבח ופינת אוכל.

לדירה כיווני אויר לצד צפון ולצד מזרח, ואילו בצידה המערבי בנויה היא בצמוד לקיר שלאורך גבול המגרש, ללא חלונות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפיכך, לעמדתי, עיקר ההשפעה של הבנייה התת-קרקעית במגרש הנכס כאן הינה על חלק מהשטחים שבצידה המערבי של הדירה (המטבח ופינת האוכל), ובגין כך סביר לעמדתי לקבוע הפחתה בשיעור של 5% משווי השטחים כולם שמתחת לכניסה הקובע.

<u>שטחי שירות שחושבו כשטחים עיקריים</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים שבקביעת שווי "מצב חדש" אין להביא בחשבון שטחי שירות, אלא שטחים עיקריים בלבד (לרבות שטחי מרפסות).

במסגרת תחשיב השטחים שבהיתר הבניה, שטחי שירות בהיקף של כ- 63 מ"ר נקבעו כשטחים עיקריים. מאחר ושטחי השירות המבוקשים בבקשה להיתר קטנים מסך שטחי השירות המותרים לפי התכנית, שמאי המשיבה מקנה שווי רק ליתרת שטחי שירות שחושבו כשטחים עיקריים שהיא מעבר ליתרת שטחי השירות שלפי התכנית, וזאת לטענתו בשל החשש שבעתיד יורחבו שטחי הדירות ללא צורך בבקשה להיתר.

איני מקבל טענתו של שמאי המשיבה, שכן זו נסמכת על ההנחה כי הרחבת שטחה של דירה על-חשבון שטחי מבואה קומתית אינה מחייבת היתר בניה.

לפי הוראת סעיף 145(א)(2) לחוק התכנון, שינוי פנימי בדירה אינו מחייב היתר בניה, ברם, לפי ההגדרה שבסעיף, שינוי הפוגע ברכוש המשותף או שינוי המשנה את שטחה של הדירה (למעט סגירת מרפסת) אינם בגדר "שינוי פנימי", ולכן החשש לפיו ניתן יהיה בעתיד לעשות שימוש עיקרי בשטחים שלפי הבקשה להיתר הינם במהותם שטחי שירות, ללא בקשה להיתר, אינו במקומו.

לפיכך, מהשטחים העיקריים שבטבלת השטחים שבתכנית הבקשה להיתר יופחתו 63 מ"ר.

<u>הכללת שטחי ממ"ד בתחשיב ההשבחה</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים שמימוש הזכויות מכוחה של התכנית החדשה הינו באמצעות היתר בניה.

אלא שלעמדת שמאי המבקש, נכון להוסיף לשווי "מצב קודם" את שטחי הממ"ד מאחר שבמדרגת ההשבחה הקודמת המבקש שילם בגינם היטל השבחה.

איני מקבל טענתו זו של שמאי המבקש שכן מצב זה שבו לבעל המקרקעין ישנן זכויות מוקנות לשטחי ממ"ד בהתאם למספר יחידות הדיור המותרות ב"מצב קודם" נכונה בכל מקרה בו מחושבת השבחה עקב תוספת יחידות דיור, וככל ששטחי הממ"ד יובאו בחשבון רק ב"מצב קודם", הרי שיש בכך כדי לעוות ולהקטין את ההשבחה הגלומה בתכנית החדשה. וככל שרוצים להקנות שווי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לשטחי ממ"ד שנרכשו/שולם בגינם היטל השבחה, הרי שנכון להביא בחשבון הקנייה שכזו בשני מצבי התכנון.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	מר"א/ש"ח
"מצב קודם"			
שטח עיקרי (75%)	663.75	0.9500	630.56
שווי מבונה			₪ 4,200
סה"כ שווי			**₪ 2,648,352**
"מצב חדש"			
עיקרי עילי	[13]1,217.32	0.9500	1,156.45
עיקרי מתחת למפלס כניסה	122.00	0.9025	110.11
מרפסות	72.00	0.4750	34.20
סה"כ מר"א			**1,300.76**
שווי מר"א מבונה			₪ 3,700
שווי "מצב חדש"			**₪ 4,812,812**
השבחה			**₪ 2,164,460**

11.6. <u>חלוקת ההשבחה בין המבקשים ובהתאם לדרכי המימוש</u>

אין מחלוקת שהחייבים בהיטל השבחה בגין כל התכניות הינם ה"ה מוחמד פאיז שוויקי (2/3) ומסעב אלכורד (1/3).

לצורך קביעת היקף ההשבחה (מכר/היתר), להלן בתמצית המימושים שנעשו לאורך השנים:

ה"ה בהג'את ואלדין רכשו ביום 1.11.1998 את הזכויות בחלקת המקור בחלקים שווים. לפיכך, ההשבחות עקב אישורן של תכניות שקדמו למימוש זה חושבו לפי מימוש במכר (תכניות 3000ב' ו- במ/3457/א').

בשנת 2004 מכר בהג'את זכויותיו לסלאח (6/12 חלקים). מהמועד בו רכש בהג'את זכויותיו ועד למכירה בשנת 2004 אין אירוע משביח.

בשנת 2014 אושרה תכנית 7155ב'.

ביום 7.6.2021 רכש מר פאיז שווקי את מלוא זכויותיו של סלאח בחלקה (6/12 חלקים) וכן 2/12 חלקים מזכויותיו של אלדין. כך שנרכשו 2/3 מהזכויות בחלקה, ובמועד הרכישה נדרש היה לשלם היטל השבחה עקב אישורה של תכנית 7155ב', כאשר את ההשבחה יש לחשב לפי מימוש בדרך של מכר.

[13] . 1,217.32 מ"ר= 63 מ"ר שטחי שירות שנספרו כשטחים עיקריים – 18.51 מ"ר ממ"ד כעיקרי + 1,261.81 מ"ר

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

באותו היום- 7.6.21, העביר מר אלדין את יתרת זכויותיו בחלקה (4/12 חלקים) במתנה לבנו. העברה זו אינה בגדר מימוש.

יצוין, כי באותו היום העביר מר פאיז שוויקי את זכויותיו בחלקה במתנה לבנו- מוחמד שוויקי, וגם העברה זו אינה בגדר מימוש.

בחודש אוגוסט 2021 נכנסה לתוקף תכנית 101-0818880 ובשנת 2023 אושר היתר הבניה למימוש הזכויות מכוחה. כך שבמימוש שבהיתר נדרש מר מוחמד שוויקי לשלם היטל ההשבחה עקב מימוש בהיתר של 2/3 מההשבחה שמקורה בתכנית, ומר אלכורד נדרש לשלם 1/3 מההשבחה עקב אישורה של תכנית 7155ב' (מימוש בהיתר), ו- 1/3 מההשבחה עקב אישורה של התכנית החדשה (מימוש בהיתר).

להלן טבלה המפרטת את חלוקת סכומי ההשבחה בין שני בעלי הזכויות:

תכנית	מועד קובע	סה"כ השבחה		הבעלים שוויקי (2/3)		הבעלים אלכורד (1/3)	
		מימוש במכר	מימוש בהיתר	דרך המימוש	ההשבחה (₪)	דרך המימוש	ההשבחה (₪)
3000ב'	10.7.91	₪ 12,180		מכר	₪ 8,120	מכר	₪ 4,060
במ/3457א'	22.4.96	לא משביחה					
7155ב'	17.5.14	₪ 472,296	₪ 413,096	מכר	₪ 314,864	היתר	₪ 137,700
101-0818880	28.8.21		₪ 2,164,460	היתר	₪ 1,442,972	היתר	₪ 721,486

12. <u>ריבית פיגורים</u>

12.1. לעמדת שמאי המבקש, לא חלה השבחה עקב אישורן של תכניות 3000ב' ו- במ/3457א'. עם זאת, ככל שייקבע כי חלה השבחה מתבקש השמאי המכריע להפעיל סמכותו שבסעיף 16 לתוספת השלישית ולהפחית את שיעור הריבית מהסיבות שלהלן:

- שיעור הריבית שחלה עד ליום 30.6.2014 הינה מאוד גבוהה ובלתי סבירה, ולכן מיום 1.7.2014 המחוקק הפחית את שיעור הריבית.
- כל קונה סביר היה מניח שהתכניות אינן משביחות ולכן לא יחולו קנסות מאחר ואין היטל השבחה.
- הקונה משלם את הריבית במקום המוכר.
- היה עיכוב בטיפול היטל ההשבחה במשך יותר משנתיים וחצי.

12.2. <u>תכנית 7155ב'</u>- בגין המימוש של הזכויות מכוחה של תכנית זו מתבקש השמאי המכריע להפעיל סמכותו כאמור, ולקבוע שריבית הפיגורים תחושב בגין התקופה שמיום 7.6.2021 ועד ליום 6.2.2022, שהוא היום שבו הטיפול בתיק הרישוי עוכב והיה אמור לעבור

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

למחלקת היטל השבחה. יתרת התקופה מיום 6.2.2022 ועד להפקת שובר תשלום ביום 25.11.2024 הינה תקופה בה הוקפא הטיפול בבקשה להיתר, פנייה לוועדת הערר ע"י הנישומים, טיפול ממושך במחלקת היטל ההשבחה והשגה בפני השמאי המכריע.

12.3. **<u>דיון והכרעה</u>**

לפי הקבוע בסעיף 7 לתוספת השלישית, היטל ההשבחה ישולם לא יאוחר מהמועד שהחייב בו מימש זכות במקרקעין. סכום ההיטל ישולם בתוספת הפרשי הצמדה בגין התקופה שמהמועד הקובע ועד למועד התשלום, לפי המפורט בסעיף 9 לתוספת השלישית.

לפי סעיף 15 לתוספת השלישית, על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980 (להלן: "**חוק ההצמדה**").

בסעיף 2(א) לחוק ההצמדה נקבע, כי תשלום חובה שלא שולם תוך 30 ימים מהמועד שנקבע לשילומו, ישולם בתוספת תשלומי פיגורים.

בסעיף 16 לתוספת השלישית נקבע, כי שמאי מכריע רשאי להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך בפניו, וכן רשאי הוא, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.

על הקושי שבהוראות הדין שלעיל, ועל תכליותיו של חוק ההצמדה, עמד כבוד השופט מנהיים בע"א (ראשל"צ) 154/06 **ד"ר גרינשטיין נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה נתניה** (30.7.2007) (להלן: "**עניין גרינשטיין**") בקביעתו כי:

> "ללא ספק, תכליתו של חוק ההצמדה... היא להקל על הגרעונות הנגרמים לרשויות המקומיות כתוצאה מאיחורים בביצוע תשלומי חובה. הכוונה היתה ליצור תמריץ שלילי מפני איחור בתשלום, על יד הטלת ריבית גבוהה מעבר להצמדה. זוהי ריבית עונשית מובהקת... לטעמי, תכלית זו אינה יכולה להיות רלבנטית לגבי מוכר מקרקעין, שמטבע הדברים אינו יכול לדעת במועד עריכת החוזה מהו סכום היטל ההשבחה שבו יחוב (הכל – בהעדר לוח שומה) ואף אין בידו כל שליטה או השפעה על עיקר התקופה שמיום שהודיע לועדה על המימוש ועד לקביעה הסופית של סכום ההיטל. פרשנות מילולית של החוק המביאה לתוצאה הנטענת על-ידי הועדה, יוצרת מלכוד ודאי לנישומים. גם אם יפנה המוכר מייד לאחר המכירה לועדה כדי לברר מהו סכום ההיטל, צפוי לחלוף פרק זמן לא מבוטל מאז הפנייה ועד לקבלת תשובה... הנה כי כן, דרך עבודת הועדות עצמן הופכת כל מוכר למי ש"מפגר" בתשלום ההיטל בתקופה שמרגע פנייתו לועדה ועד לקבלת דרישת התשלום.".

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ובהמשך פסק הדין קובע בית המשפט את הכללים הראויים לעמדתו לתשלום ריבית הפיגורים, והרלוונטיים לענייננו, הינם אלו שלהלן:

"לדעתי פרשנות ויישום ראויים של דברי החקיקה החלים בענייננו, העולים בקנה אחד עם תכליתם הראויה של אותם דברי חקיקה, מביאה לתוצאה שניתן לראותה כתוצאת ביניים, המבוססת על אבחנה בין תקופות שונות ויישום כללי שערוך שונים על כל תקופה.

התקופה הראשונה היא זו שחלפה מיום המימוש... עד ליום... בו פנו המערערים לראשונה לועדה בבקשה לקבל אישור בעניין תשלום היטל השבחה (ובאופן כללי יותר – עד ליום בו פונה לראשונה החייב בהיטל לועדה ומודיע לה על מימוש). בגין תקופה זו, אם נמשכה יותר משלושים יום, יש להטיל על ההיטל "תשלומי פיגורים" כמשמעותם בחוק ההצמדה, כלומר ריבית צמודה של 9% לשנה בנוסף להפרשי הצמדה על ההיטל. זאת כדי ליצור תמריץ לחייב בהיטל להודיע לועדה על המימוש ללא כל דיחוי, משום שבמימוש שהוא מכר... החייב בהיטל הוא המחזיק במידע על דבר המימוש ועל מועדו...

התקופה השניה היא מיום פניית החייב בהיטל... ועד ליום שקיבל דרישה לתשלום ההיטל (או את שומת ההיטל מטעם הועדה)... על משך תקופה זו אין בדרך כלל לנישום שליטה או השפעה, ואין כל צידוק לגבות ממנו בגינה ריבית בכלל. בגין תקופה זו יש לערוך אך ורק חישוב של הפרשי הצמדה. כך ניצור תמריץ לועדה להזדרז בעריכת השומה ובמשלוח הדרישה לחייב...

במקרים בהם החייב בהיטל אינו חולק על השומה (ועל החבות בהיטל), עליו לשלם את סכום הדרישה תוך 30 ימים מקבלתה, ואם לא ייעשה כן ישא ב"תשלומי פיגורים" מיום קבלת הדרישה עד לתשלום.

במקרים בהם החייב חולק על עצם החבות, ינקוט בהליך ערעורי ויחולו הוראות סעיף 16 לתוספת השלישית... כל עוד עומד החייב בהיטל בנדרש ממנו ואינו נוהג בדרך הגורמת לעיכובים בתהליך שסיומו בשומה מוסכמת או בשומת שמאי מכריע (לפי המקרה), אין לחייבו בריבית בגין התקופה שמיום קבלת דרישת התשלום ועד לקבלת השומה המכרעת או המוסכמת (לפי המקרה) על ההפרש שבין ההיטל המתחייב מהשומה מטעמו לבין סכום ההיטל הסופי. זאת משום שגם בתקופה זו אין לו כל שליטה על מהלך הדברים ועל קצב התנהלותם, ורק בסיום התקופה הוא יודע מהו סכום ההיטל הנכון שהוא חב בתשלומו;".

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

פסיקות של בתי משפט בעניין ריבית פיגורים, אימצו את הפרשנות והכללים שנקבעו בעניין גרינשטיין (ראה לדוגמא, בש"א (ת"א) 158348/08 **בקר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א יפו** (25.6.2008) ; בש"א (ת"א) 160648/08 **נכטיגל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** (25.12.2008)), וכן על-ידי ועדות ערר (ראה לדוגמא ההחלטה בערר (ת"א) 85038/16 **ככר צפורן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים** (29.3.2017).

עוד יצוין, כי בת"צ 17616-09-10 **לוינסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** (5.11.2013), אישר בית המשפט לעניינים מינהליים, בקשה לתביעה ייצוגית כנגד וועדה מקומית שנהגה שלא לפי הכללים שנקבעו בעניין גרינשטיין.

בקשת שמאי המבקש תבחן לפיכך לאור הכללים שבעניין גרינשטיין שפורטו לעיל.

<u>היטל ההשבחה עקב אישורה של תכנית 3000ב'</u>

המועד הראשון שבו מומשו זכויות לאחר אישורה של התכנית הינו ביום 1.1.1998, ולכן לכאורה, ככל שלא דווחה העסקה יש להטיל על בעלי הזכויות ריבית פיגורים.

עם זאת, לעמדתי, בעניינן של עסקאות שנערכו קודם לשנת 2002 נכון להביא בחשבון, שבמשך שנים רבות הייתה מחלוקת באשר לפרשנות המונח "העברת" מקרקעין שבהגדרת "מימוש זכויות". היו שהחזיקו בפרשנות לפיה השלמת עסקה במקרקעין מסתיימת במועד רישום הזכויות על-שם הנעבר, והיו שטענו שמועד ההעברה הינו במועד החתימה על הסכם המכר להעברת הזכויות.

ההכרעה במחלוקת באשר לפרשנות הנכונה נקבעה על-ידי בית המשפט העליון בע"א 1321/02 **נוה בנין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה למגורים ולתעשייה, מחוז מרכז**, פ"ד נז(4) 119, אשר פורסם ביום 26.5.2003.

ובשל האפשרות שגם ב"כ בעלי הזכויות במועד העסקה בשנת 1998 סברו שלא נדרש לדווח על העסקה קודם לרישום הנכס על-שם הרוכשים, נכון לעמדתי שלא לחייב המבקשים בריבית פיגורים בגין אי הדיווח על עסקה זו.

ביום 14.6.2004 בוצעה עסקה נוספת שבה רכש סלאח את זכויותיו של בהג'את, המהוות 50% מהזכויות בחלקת המקור. לעמדתי, ככל שעסקה זו הייתה מדווחת לוועדה המקומית, הייתה זו מבקשת מבעלי הזכויות תשלום היטל השבחה בגין תכנית 3000ב'. הזכויות בעסקה זו הועבר בהמשך והן היום בבעלות מר מוחמד שוויקי, ולעמדתי נכון להטיל על חלק זה של היטל ההשבחה ריבית פיגורים מיום העסקה ועד ליום 8.7.2021.

<u>היטל ההשבחה בגין תכנית 7155ב'</u>

המועד הראשון שבו מומשו זכויות בחלקת המקור לאחר אישורה של תכנית 7155ב' הינו ביום 7.6.2021, שאז נמכרו זכויותיו של סלאח, המהוות 50% זכויות הבעלות בחלקה למר פאיז שווקי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

כפי המפורט במסמכים שהגיש שמאי המבקש, ביום 8.7.2021 נערכה בעיריית ירושלים ישיבה בהשתתפות ב"כ מטעם המשיבה, מנהל האגף לרישוי ופיקוח בעיריית ירושלים ונציגים מטעם בעלי הזכויות, וזאת לצורך בדיקת זיקת בעלות לנכס, ובמסגרתה הוצגו מסמכים באשר להשתלשלות העברת הזכויות בחלקה ובמטרה לשכנע את נציגי העירייה שהמבקשים הם בעלי הזכויות בחלקה.

ודוק. אין המדובר בהגשת בקשה להיתר שעליה שמות המבקשים או בהודעה עקיפה למי מנציגי העירייה/המשיבה ממנה משתמע שהמבקשים הם בעלי הזכויות, אלא ישיבה שכל תכליתה להבהיר לנציגי העירייה/המשיבה שהמבקשים הם בעלי הזכויות בחלקה.

לפיכך, לעמדתי, ממועד זה יכולה הייתה המשיבה להוציא למבקשים שומה/הודעת חיוב לתשלום היטל השבחה בגין ההשבחה שמקורה בתכנית 7155ב', ומשלא עשתה כך, אין זה סביר לעמדתי להטיל על המבקשים תשלום ריבית פיגורים בגין אי דיווח על המימוש שבעסקת הרכש שבוצעה כ- 30 יום בלבד לפני הישיבה עם נציגי המשיבה/העירייה.

כמו כן, לעמדתי, אין להטיל על המבקשים תשלום ריבית פיגורים בגין התקופה שממועד הפגישה ועד לתום 30 ימים מיום קבלת שומה מכרעת זו, במהלכה פעלו הם למיצוי זכויותיהם לפי הדין.

ולאור כל המפורט לעיל, לעמדתי, ככל שהמבקשים שילמו למשיבה את היטל ההשבחה שאינו שנוי במחלוקת, הרי שהסכום היחיד בגינו יש להטיל עליהם ריבית פיגורים, הינו מחצית מהיטל ההשבחה עקב אישורה של תכנית 3000ב', וזאת לתקופה שמיום 14.6.2004 ועד ליום 7.6.2021.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

13. <u>השומה</u>

לאחר שבחנתי את כלל המידע, הגורמים והשיקולים המפורטים לעיל, את שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

תכנית	מועד קובע	הבעלים שוויקי		הבעלים אלכורד	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
3000ב'	10.7.91	₪ 8,120	₪ 4,060	₪ 4,060	₪ 2,030
במ/3457א'	22.4.96	התכנית אינה משביחה			
7155ב'	17.5.14	₪ 314,864	₪ 157,432	₪ 137,700	₪ 68,850
101-0818880	28.8.21	₪ 1,442,972	₪ 721,486	₪ 721,486	₪ 360,743

לסכומי היטל ההשבחה שלעיל, למעט הסכום של ₪ 4,060 שבו חייב הבעלים שוויקי עקב אישורה של תכנית 3000ב' (להלן: "**היטל שוויקי לתכנית 3000ב**'"), יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

להיטל שוויקי לתכנית 3000ב', יתווספו ההפרשים שלהלן:

- <u>מיום 9.7.1991 ועד ליום 13.6.2004</u>- הפרשי הצמדה לפי השינוי במדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, הנמוך ביניהם, בין המדד המפורסם ביום 9.7.1991 למדד המפורסם ביום 14.6.2004.
- <u>מיום 14.6.2004 ועד ליום 8.7.2021</u>- ריבית פיגורים.
- <u>מיום 9.7.2021 ועד למועד התשלום</u>- הפרשי הצמדה לפי השינוי במדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, הנמוך ביניהם, בין המדד המפורסם ביום 9.7.2021 למדד המפורסם ביום התשלום.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il