יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 25 בפברואר, 2021
מספרי מינוי: 2213-2020
מספרנו: 621.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקש, עזרא אסל
באמצעות השמאי
מר עמית אהרוני
בדוא"ל: amit120184@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, ירושלים
באמצעות השמאית
הגב' רחל פרנקו
rafranco@walla.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 30108 חלקה 2
רחוב כפר ברעם 6, שכונת "נחלאות", ירושלים
סימוכין: שומה מתוקנת[1]

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 05/01/2021 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[2] בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

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

2. **מהות ההשבחה:**
אישור תכנית בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש מלא בדרך של היתר[3].

3. **מועד קובע לשומה[4]:**

תכנית	י.פ.	פרסום לאישור ברשומות	פרסום לאישור בעיתונים	מועד קובע
101-0478438	8001	21/11/2018	30/11/2018	15/12/2018

4. **ביקור בנכס:**
ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י החי"מ ביום 12/10/2020.

[1] השומה עודכנה בהסכמת הצדדים, לעניין הפחתת תשלום קרן חניה, לפי שובר לתשלום בפועל שהוצא בנכס הנדון ואשר הוצג לאחר סיום השומה.
[2] עקב מגבלות מחלקת הקורונה.
[3] בקשה להיתר בניה מס' 2019/0498.00.
[4] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

5. **<u>פרטי הנכס:</u>**

	בהתאם לנסח	**בהתאם לתכנית 101-0478438**
גוש (לא מוסדר)	30108	30108
חלקות	1-10, 26-32, 94	2
שטח חלקות	1,206.58 מ״ר	41.35 מ״ר
זכויות	3/84 חלקים ע״ש אסל עזרא	בשלמות
מגרש	-	1
שטח נשוא השומה	כ-43.1 מ״ר	41.35 מ״ר
מהות	מבנה וותיק חד קומתי להריסה תחתיו יוקם מבנה חדש למגורים ל-2 יח״ד	
כתובת	רחוב כפר ברעם 6, שכונת נחלאות, ירושלים	

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין שבנדון ממוקמים ברחוב כפר ברעם 6, בשכונת ״נחלאות״, במרכז ירושלים.

6.2. רחוב כפר ברעם הינו רחוב פנימי ושקט בשכונה המשמש להולכי רגל בלבד, תחילתו במפגש עם רחוב בצלאל מצפון-מזרח וסיומו במפגש עם רחוב שבזי בדרום-מערב.

6.3. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בבנייה רוויה וותיקה של מבנים עד 3 קומות, לצד מבני ציבור (בית כנסת – ״תפארת ישראל״). הפיתוח הסביבתי מלא.

6.4. נשוא השומה, הידוע כחלקה 2 בגוש 30108 עפ״י תכנית 101-0478438, מגרש מס׳ 1, הינו בשטח של 41.35 מ״ר. צורתו רגולרית דמוית מלבן.

6.5. בתחום המגרש ממוקם מבנה מגורים וותיק חד-קומתי[5]. המבנה בנוי בקירות משותפים עם המבנים אשר מצפון ומדרום לו. חזית המבנה פונה לרח׳ כפר ברעם, עורפו פונה לרחוב חצור (סמטה צרה).

6.6. תכנית 101-0478438, נועדה לאפשר הריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש למגורים בגובה 2 קומות + קומה מובלעת בגג רעפים וכן קומת מחסנים תחתונה, ל-2 יח״ד.

[5] לא קיימים היתרי בניה בחלקה.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקות שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. **<u>תכנית מתאר ירושלים מס' 62 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 687 מיום 16/07/1959.</u>**

להלן עיקרי הוראות התכנית, למגרשים באזור[6] מגורים 3:

שטח מינימאלי של מגרש:	500 מ"ר
אחוזי הבניה משטח המגרש נטו:	30%
שטח הרצפה בכל הקומות:	90%
שטח מקסימלי של רצפה בכל הקומות:	90% עד 93%
תוספת עבור השלמת דירה קיימת בקומת גג:	עד 5%
מס' מקסימלי של קומות:	3
גובה מקסימאלי של בית:	כל חלק של בית כולל קומת קרקע תחתונה לא יעלה על 12.5 מ'.
מרחקים מינימליים מאמצע הדרך:	7.5 מ'
קווי בנייה:	חזית 3 מ', צדדי 3-2 מ', אחורי 5-4 מ'

באם תבנה קומה שאיננה מרתף כמוגדר בתכנית זו מתחת לקומת הקרקע, ינוכה שטח קומה זו משטח הרצפה המקסימלי.

מרתפים - התכנית מאפשרת בניית מרתפי אחסנה. שטחו הכולל של מרתף שנבנה למחסן לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית.

גגות משופעים - מקום שמקימים גג משופע אפשר יהיה להשתמש בחלל שמתחת לגג למחסן.

שטח מרפסות שהמרחק בין הקיר הפנימי שלהן לבין הקיר החיצוני של הבית הוא לא יותר מ-1.5 מ', אינו נכלל בשטח הבנוי.

במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בניין ערים ייחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה בתנאי שלא תינתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך.

7.2. **<u>תכנית מס' 4289 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4617 מיום 12/02/1998.</u>**

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד "שטח פתוח ציבורי", בתחום קו בנין חדש לחניה תת קרקעית. הבינוי מסומן להריסה. השטחים המיועדים לצ"צ מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התו"ב ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים (*). בנוסף, תותר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים.

(*) עפ"י תכנית המתאר בשטחים פתוחים ציבוריים השימוש המותר הינו לגנים ציבוריים; מגרשי ספורט ושעשועים; בניינים הכרוכים בנ"ל, באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית.

[6] בהתאם למצב מאושר בתכנית 4289.

מצב חדש:

7.3. **תכנית 101-0478438 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 8001 מיום 21/11/2018 ובעיתונות ביום 30/11/2018**

מטרת התכנית, הריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש למגורים. להלן עיקרי הוראות התכנית: שינו ייעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ד'; קביעת בינוי בגובה 2 קומות + קומה מובלעת בגג רעפים, וכן קומת מחסנים תחתונה; קביעת מס' יח"ד מרבי בשטח; הגדרת שטחי בניה בתחום התכנית; קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח; קביעת קווי בניין; קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

גודל מגרש:	41.35 מ"ר
ש"ע עילי:	91.01 מ"ר
ש"ש עילי:	33 מ"ר
ש"ש תת"ק:	41.33 מ"ר
תכסית:	100%
מס' יח"ד:	2
גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת:	8.3 מ' (גובה רום גג רעפים 10.97+)
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת:	2 + קומה מובלעת בגג רעפים
מרפסות בנוסף לש"ע:	1.5 מ"ר (מרפסת פתוחה; תותר הבלטת מרפסת בשיעור של עד 60 ס"מ ממישור החזית כלפי רחוב חצור)

התכנית פטורה ממתן פתרון חניה, בכפוף לגודל יח"ד מתחת ל-45 מ"ר.

יצוין כי עפ"י נספח בינוי מנחה קומת המחסנים הינה בגובה נטו 2.2 מ'; יחידה 1 הינה בשטח של 31 מ"ר; יח"ד 2 הינה בשטח של 82.5 מ"ר.

8. **<u>רישוי</u>**

8.1. באתר ההנדסי של עיריית ירושלים לא אותרו מסמכי הרישוי המקוריים של הבניין.

8.2. הוצגה בפני בקשה להיתר מס׳ 2019/0498.00 (עותק מיום 27/05/2020), ממנה עולים עיקרי הפרטים הבאים:

תאור הבקשה: תוספת בניה, תוספת יח״ד, תוספת ממ״דים, תוספת מרפסת ותוספת מחסנים.

שטח הבניה הינם כדלקמן:

סה״כ מגורים קיים:	18.77 מ״ר
סה״כ מגורים מוצע:	63.66 מ״ר
סה״כ עיקרי:	82.43 מ״ר
סה״כ ש״ש:	70.91 מ״ר מתוכם: 31.13 מ״ר עילי (מתוכם 20.59 מ״ר ממ״דים) ו-39.78 מ״ר תת״ק (מתוכם 27.32 מ״ר אחסנה בגובה נטו 2.2 מ׳)
סה״כ:	153.34 מ״ר

מרפסת זיזי לא מקורה: 1.26 מ״ר

שטחים לשינוי: 10.54 – שהיה מגורים הפך למבואות וחדרי מדרגות.

יצוין כי יח״ד הינה בשטח 31 מ״ר ויחידה 2 הינה בשטח 82.5 מ״ר.

עפ״י מאזן החניה נדרשת חניה אחת.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות מיום 04/09/2019, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	30108
חלקות:	1-10, 26-32 ו-94
שטח החלקה במ״ר:	1,206.58 מ״ר
זכויות הנישום[7]:	אסל עזרא – 3/84 חלקים
משכנתאות:	רשומות משכנתאות שונות - <u>לא</u> על הבעלות של הנישום
הערות[8]:	במהלך השנים נרשמו הערות שונות. ביניהן הערה בדבר בינוי ופינוי אזורי שיקום (מיום 19/01/1969); הערה בדבר התחייבות להמציא מפה תוך שנתיים (משנת 1991); הערות על הפקעה ס׳ 5 ו- 7 (פורסם בי.פ. מס׳ 4162 מיום 14/11/1993); הערות על יעוד מקרקעין תקנה 27;

[7] רשומים בעלים שונים.

[8] הערות רלבנטיות לנשוא השומה; לפירוט מלא יש לעיין בנסח טאבו.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

10.1.1. בהתאם לשומת המשיבה, היטל ההשבחה למקרקעין שבנדון בגין תכנית 101-0478438 למימוש המבוקש (כ-90%) למועד הקובע 07/12/2018, הינו בסך של 416,273 ₪.

10.1.2. בהתאם לשומת המבקש, היטל ההשבחה למקרקעין שבנדון בגין תכנית 101-0478438 למימוש המבוקש למועד הקובע 07/12/2018, הינו בסך של 30,000 ₪.

10.2. **<u>תכנית 101-0478438 למועד הקובע 15/12/2018</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

מהות ההשבחה בגין תכנית 101-0478438 הינה שינוי יעוד המגרש משטח ציבורי פתוח למגורים ד׳ ותוספת שטחי בנייה להקמת בניין חדש בן 2 קומות + חלל גג רעפים, מעל קומת אחסנה תחתונה. ההשבחה חושבה כהפרש השווי בשני מצבי התכנון כדלקמן:

במצב קודם, הובא בחשבון יעוד המקרקעין לשצ״פ והעובדה כי המבנה סומן להריסה. שווי הקרקע ביעוד שצ״פ נקבע כנגזרת משווי מגורים בכפוף למקדם 0.25. בנוסף, הובאה בחשבון תרומת המחוברים.

במצב חדש, הובאה בחשבון תוספת שטחי הבניה המבוקשים בהתאם למפורט בתכנית בקשה להיתר בנייה מס׳ 2019/0498.00, וזאת בכפוף למקדמי השווי האקוויוולנטיים הבאים: מקדם 1 לש״ע בקומות קרקע ו-א׳; מקדם 0.8 לש״ע בקומה ב׳ במובלעת חלל גג רעפים; מקדם 0.3 לשטחי אחסנה בקומת מרתף. בנוסף הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.85 בשל מגבלות התכנון בחלקה.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

לטענת שמאית המשיבה השווי במועד הקובע הינו בסך של 16,700 ₪/למ״ר מבונה, וזאת בהתבסס על המפורט להלן:

- ניתוח[9] בגישת החילוץ מ-6 עסקאות מכר[10] של דירות מגורים בנות 4-2 חד׳ במבנים וותיקים/חדשים[11] אשר בוצעו בשנים 2016-2017 בגושים 30108, 30109 ו-30047 (3 עסקאות ברחוב כפר ברעם 24 ו-3 עסקאות ברחוב בצלאל), מהן עולה כי שווי מ״ר בנוי נע בטווח שבין 27,500 ₪ ל-34,061 ₪.
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה נאוה סירקיס לנכס בגו״ח 30041/50 בה נקבע שווי בסך של 17,300 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע 05/07/2017.

[9] בניתוחה, הובאה בחשבו והתאמה לשטח לשיווק (חלקי 1.15); נטרול רווח יזמי (1.15), ועלות בנייה (כולל עקיפות) מופחתת לאור בנייה וותיקה בסך של 5,000 ₪ למ״ר.

[10] מאתר מערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים.

[11] שנת בניה 1930 – 2014.

- שומה מכרעת של השמאית המכריעה נאוה סירקיס לנכס בגו״ח 30109/276 בה נקבע שווי בסך 16,700 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע 17/10/2017.
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה יעל הרון לנכס בגו״ח 30109/73 בה נקבע שווי בסך 16,000 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע 27/06/2018.
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה נאוה סירקיס לנכס בגו״ח 30109/33 בה נקבע שווי בסך של 14,600 ₪ למועד הקובע 10/12/2013.

<u>תחשיב שמאית המשיבה:</u>

מצב קודם				
מהות	שטח במ״ר	שווי ב-₪	מקדם אקווי׳	סה״כ ב-₪
שווי קרקע ביעוד לשצ״פ	41.35	16,700	0.25	172,636
שווי פיזי של המבנה	41.00	4,500		184,500
סה״כ שווי				357,136
מצב חדש				
מהות		תוספת שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	סה״כ
אחסנה במרתף		27.32	0.30	8.20
ש״ע ק״ק + ק״׳		48.42	1.00	48.42
ש״ע ק״ב מובלעת בחלל גג רעפים		34.01	0.80	27.21
סה״כ מ״ר מבונה אקווי׳				83.82
שווי מ״ר מבונה ב-₪				16,700
מקדם הפחתה למגבלות התכנון על החלקה				0.85
שווי מצב חדש ב-₪				1,189,683
ההשבחה ב-₪				**832,547**

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאית המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשים:</u>

- **שווי הנכס במצב הקודם:**

חלופה א׳ -

- **מקדם שווי לשצ״פ:** נטען כי מקדם השווי לשצ״פ בשומת המבקש בשיעור של 50% גבוה מאוד, אינו סביר ואינו תואם את הפסיקה הרווחת. שווי שצ״פ ללא בניה נמוך משווי שפ״פ ללא בנייה. שטח פרטי פתוח המשמש כחצר מוערך בדר״כ בגבולות 25% משווי מ״ר קרקע מבונה או משווי קרקע בסביבה ללא פוטנציאל, כך ששווי שצ״פ צריך להיות מוערך בגבולות 20%-10% משווי מ״ר קרקע מבונה לכל היותר. בשומת המשיבה הובא בחשבון היקף בשיעור של 100% ז. בניה. בפועל, ובהתאם לתכנית המתאר בסביבה זכויות הבניה באזור מגורים 3, הינם 90% כך שהשווי צריך להיות נמוך יותר בהתאמה לניצול זה. לטענתה, בהתייחס למאמרם של השמאים יובל דנוס ואסתר כהן, בשומת המבקשת הוצגו באופן מגמתי פס״ד בהם נקבע שיעור גבוה למקדם שווי שצ״פ. נטען כי ישנם

פס"ד[12] נוספים בהם נקבעו שיעורים נמוכים יותר על סמך חוו"ד/עדויות של שמאי מקרקעין. כמו כן, במאמרם הוצגו תוצאות מחקר "דלפי" לעניין שווי שצ"פ, תמצית תוצאות המחקר הינן כדלקמן: שווי קרקע למ"ר שטח בנוי ביעוד לשצ"פ ביחס לשווי קרקע למ"ר שטח בנוי באותה סביבה שיעודה בניה רוויה למגורים נע בין 16% - 26%; שווי של קרקע ביעוד לשצ"פ ביחס לשווי קרקע באותו שטח ובאותה סביבה וזיעודה מגורים צמודי קרקע נע בין 17% - 25%. עוד נטען כי שמאי המבקש הפנה לשתי שומות מכריעות בהן הובאו בחשבון פסה"ד אך נמנע מלציין את קביעות השמאים המכריעים שם, מהן עולה כי מקדם שווי ליעוד שצ"פ ביחס לשווי קרקע בסביבה נע בטווח שבין 15% - 30%. בנוסף, צוינו הקווים המנחים משנות ה-60', מהן עולה כי המקדם הראוי לשפ"פ עומד על 20% - 355 ולשמורת טבע ושצ"פ על 10% - 20%.

- **שיעור זכויות הבניה למגורים:** לטענת שמאית המשיבה הטענה כי יש לגלם בשווי השצ"פ במצב הקודם פוטנציאל לשינוי יעוד, בהתבסס על תכניות נקודתיות תאחרות שאושרו בסביבה, אינה נכונה וסותרת את מהותה של הלכת לוסטרניק. ניתן להביא בחשבון צפייה כללית לשינוי יעוד למגורים, אך אין להביא בחשבון ציפיות קונקרטיות הנובעות מהתכנית המשביחה. התכניות הנקודתיות שפורטו בשומת המבקש, אינן חלות על הנכס הנדון ואינן מעידות על כוונות ו/או התקדמות תכנונית בנכס הנדון. רשימה זו כוללת ברובה המוחלט שינוי יעוד מאזור מגורים אחד לאחר אשר אינם דומים למקרה הנדון ולא מעידים על פוטנציאל. ככל שרשויות התכנון היו מעוניינות בשינוי יעוד השצ"פ היה ניתן לעשות זאת במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ו/או בהליך תכנוני נפרד ב-20 השנים שחלפו בין אישור תכנית 4289 למועד הקובע. לטענתה, את שווי הבסיס למגורים יש לגזור מזכויות ליעוד "אזור מגורים 3" לפי תכנית המתאר 62, המהווה את היעוד המקורי של הנכס. באזור זה מתירה התכנית בניה בשיעור של 90%, בעוד שבשומת המשיבה הובאו בחשבון זכויות בשיעור 100%.
- **תרומת המחוברים:** בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי בסך של 4,500 ₪ למ"ר לעומת 5,000 ₪ בשומת המבקש. לאור גילו ומצבו התחזוקתי של המבנה, השווי שנקבע בשומת המשיבה הינו על הצד הגבוה (לטענתה השווי הראוי הינו בסך של 3,000 ₪ למ"ר בלבד).

[12] להלן פסה"ד שהוצגו בשומתה: ע"א 556/73 (חב' אשראי נ. הועדה המקומית ק. מוצקין) – 10% ; ת.א. 1658/70 (חב' אשריא נ. הועדה המקומית קרית מוצקין – 10% ; ה"פ 1393/82 (אזרא חממי ואח' נ' הועדה המקומית ראשל"צ) – 10% ;

חלופה ב':

שמאית המשיבה טענה כי חלופה זו אינה סבירה ואינה רלבנטית לנכס הנדון. הדוגמאות שנסקרו בשומת המבקש מתייחסות לפארקים ציבוריים גדולים ומוכרים ששטחם עשרות/מאות דונמים. הנכס הנדון שטח 41 מ"ר והוא כלול בתכנית 4289 כחלק מריאה ירוקה מתוכננת בסמוך לרחוב ראשי בצלאל ששטחה אינו עולה על 650 מ"ר.

- **שווי הנכס במצב חדש:**

- **הפחתה בגין אילוצי בנייה וקשיי נגישות:** בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה כוללת בשיעור של 15% בגין מגבלות התכנון על החלקה (כולל אילוצי בניה וקשיי נגישות). שיעור הפחתה סביר למקרקעין שבנדון.
- **הפחתה בגין דירת דופלקס:** שמאית המשיבה חולקת על הטענה כי שווי דירת דופלקס נחות משווי דירה רגילה. בנכס הנדון הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם ההפחתה (15%) לדירות המגלמות פחת תכנוני ובינוי מאולץ לדירות בשטח קטן. בהשוואה לדירות אלו, דירה דו-מפלסית בשטח 82 מ"ר מאפשרת תכנון מיטבי ומרווח יותר של חללי הדירה השונים ועל כן שוויה אינו נופל משווי דירה חד-מפלסית. עוד לטענתה, טענת שמאי המבקש אולי רלבנטית לדירות בשטח גדול יותר ולדירות יוקרה, עם זאת, לטענתה, בדירות קטנות האפשרות להגדיל את שטח הדירה למפלס נוסף מהווה יתרון.
- **הפחתה לזמינות עקב מטלה לפיתוח שצ"פ:** שטחו של תא שטח 2 המיועד לשצ"פ בתכנית הנדונה הינו כ-3 מ"ר בלבד. שטח זה מהווה היום שביל מעבר להולכי רגל והא היה מיועד לשצ"פ גם במצב הקודם עפ"י תכנית 4289. אין בהוראות התכנית כל הוראה מחייבת לפתח את השצ"פ על חשבון הבעלים. התכנית רק מציינת כי "פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר". לא ניתן לראות בהוראה זו "מטלה ציבורית" והיא אינה כלולה בתנאי התכנית למתן היתר.
- **קיזוז קרן חניה מההשבחה:** אין לקזז תשלום כופר חניה מההשבחה, ככל שיידרש. לתימוכין, הפנתה לשומת השמאי המכריע דוד טיגרמן לנכס בגו"ח 6903/47 ושומת השמאי המכריע שאול אשרת לנכס בגו"ח 40054/49. בהתייחס לפס"ד "אברומביץ"[13] הפנתה להחלטת ועדת ערר בעניין "אלישע רונן"[14] ולפסיקת בית המשפט המחוזי בעניין (פורסם בנבו ביום 08/06/2015) בהם נקבע כי לא ניתן לקזז משווי מצב חדש בתחשיב ההשבחה תשלום לקרן חניה. לחילופין נטען, כי הסכום הנטען גבוה ואינו

[13] בע"א 2338/09 אברמוביץ נ. הוועדה המקומית ת"א-יפו.
[14] עת"מ 50827-11-14 "אלישע רונן נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א" (פורסם בנבו ביום 08/06/2015)

משקף עלות קרן חניה. תעריף העירייה הוא 56,208 ₪ באזור הנדון, ובהתחשב בהיעדר האפשרות להקים חניה ציבורית בסביבה, הרי שהוועדה נתנה הנחה של 50% לכופר חניה במקרה דומה ברח' המדרגות.

- **הפחתה בגין מושע:** במקרה הנדון אין כל מקום להפחתה בגין מושע. עקב רישום לא מוסדר המופיע בפנקס השטרות, נרשמו יחדיו 18 חלקות בגוש 30108, וביניהן החלקה הנדונה (חלקה מס' 2). סך שטח החלקות הינו 1,206.58 מ"ר כאשר חלקו של הנישום הינו 3/84 (כ-43 מ"ר). על אף הרישום החלקות הינן חלקות נפרדות ועצמאיות, כאשר קיימת מסוימות וכל בעלים מחזיק בחלקתו שלו. השומה נערכה עקב בקשה להיתר בנייה שהגיש הנישום כבעלים בחלקה הנדונה כבעל הזכויות הבלעדי בה. ה-"בעלים האחרים" אינם מצוינים כבעלי עניין בקרקע בתקנון התכנית ולא הוצג כל מסמך המעיד כי נדרשה הסכמתם לאישורה של תכנית זו. זאת ועוד, במסגרת הליך הגשת הבקשה להיתר לא נדרשה חתימתם של בעלי הזכויות האחרים וכן נרשם כי לא התקבלו התנגדויות לבקשה. מהאמור לעיל, עולה כי ככל הנראה קיימת הסכמה לגבי מסוימות הזכויות וכי הרישום המשותף אינו מהווה מטרד או גורם מעכב למימוש הזכויות. באשר לטענת קושי בשעבוד הזכויות הרי שלא אמורה להיות בעיה לשעבד הזכויות, שכן גם נכסים אחרים שאינם רשומים בטאבו ניתנים לשעבוד.
- **שווי מ"ר מבונה:** בהתייחס לשומות ועדה שנערכו ע"י שמאית המשיבה בהליך הנוכחי, ביחס לנכסים אחרים, נטען כי אין מקום להתבסס על שומות אלו כנתוני השוואה. עוד נטען, כי הנכסים שהוערכו מצויים במיקום נחות בהשוואה לנשוא שומה זו.

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש:</u>**

ההשבחה בשומת המבקש, נקבעה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון, כדלקמן:
במצב קודם, לפי תכנית 4289 יעוד החלקה הינו "שטח ציבורי פתוח". השימוש התכנוני המיטבי נקבע בהתאם למבחן "הקונה הסביר", בהתאם למדיניות הוועדה המקומית לגבי שטחים ריקים ובנויים שייעודם הינו שצ"פ לפי תכנית המתאר המקומית 62, כמו גם תכניות נקודתיות אשר אושרו במרוצת השנים ויש לראות בהם כפוטנציאל כללי עפ"י הרציונאל ב-"הלכת לוסטרניק". השימוש המיטבי, במצב הקודם, נבחן בשתי חלופות כדלקמן:
חלופה א' – קביעת שווי למ"ר קרקע ביעוד שצ"פ בתוספת תרומת המחוברים של המבנה הקיים (המצוי במצב פיזי טוב וסטנדרט בניה תקין במועד הקובע ואף כיום).

- **מקדם שווי לשצ"פ:** שווי שצ"פ נקבע לפי שיעור של 50% משווי קרקע בשימוש הרווח בסביבה [ראה בהרחבה נספח 1)].
- **שיעור זכויות הבניה למגורים:** הרווח בסביבה נע בטווח שבין 140% ל-200% ולפיכך, שיעור הבניה במצב הקודם נקבע לפי שיעור של 150% [ראה בהרחבה נספח 2)].

[כאן המקום לציין כי במסגרת הדיון שהתקיים בפני, שמאי המבקש הוסיף וטען כי לאור הוראות תכנית 4289, ניתן לבנות בקרקע הנדונה חניון תת קרקעי, ומכאן שניתן בשצ"פ הנדון לעשות שימושים שהם אינם שטח ציבורי פתוח בלבד. לטענתו, ככל שמתייחסים למגרש כאל שטח חניה פתוח, הרי ששווי מקום חניה הינו לכל הפחות 150,000 ₪ וניתן לייחס לשטח של 43 מ"ר קרקע 5-4 חניות עיליות. בהתייחס לטענה מאוחרת זו, שמאית המשיבה ציינה את רשימת השימושים המותרים עפ"י תכנית המתאר לירושלים. עוד לטענתה, עלות הקמת החניות הציבורי התת"ק גבוהה משווי החניה הציבורית ומשכך אין יתרה לקרקע. עוד נטען כי לא ניתן להשתמש בשטח העילי לחניה]
חלופה ב' – השארת המבנה הקיים והסבתו לטובת מסחר שכונתי (לאור סמיכותו לציר בצלאל המאופיין בחזית מסחרית ולאור העובדה כי בשכונת נחלאות קיים מסחר שכונתי בין רחובות השכונה).
במצב החדש לפי תכנית 101-0478438 סווגה החלקה ביעוד אזור מגורים ד'. באומדן השווי הובאו בחשבון זכויות בניה בהיקף של 91.01 מ"ר עיקרי ל-2 יח"ד, בכפוף לפרמטרים הבאים (יצוין כי בשל חפיפה מסויימת בין חלק מהמקדמים נקבע בתחשיב מקדם הפחתה משוקלל בשיעור של 0.64):

- **אילוצי בניה, קשיי נגישות וצמידות למבנים קיימים בקיר אפס (מקדם 0.8):** מאפייני הרחוב יוצרים קושי בביצוע עבודות הבניה (נגישות ושינוע), עובדה המביאה לייקור עלויות הבניה. כמו כן, נדרשות עלויות התאמה לאור העובדה

כי המבנה יבנה בקירות משותפים עם שני מבנים וותיקים . בהתאם לאמור[15], נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 20%.

- **מקדם הפחתה בגין דירות דו-מפלסיות (מקדם 0.95)** : דירת הדופלקס סובלת ממגבלת סחירות. בהתאם להכרעות שמאים מכריעים[16] שווי מ״ר בדירות דו-מפלסיות נמוך בכ-10% ל-15%, משווי בדירות חד מפלסיות. לשם הזהירות, ובכדי להימנע מכפל הפחתות, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5%.
- **מקדם התאמה לשטח דירתי בקומת גג רעפים** : הובא בחשבון מקדם 0.8.
- **מקדם הפחתה בשל אי-וודאות בגין מטלות ציבוריות (מקדם 0.95)** : עפ״י התכנית, תא שטח 2 מיועד לשצ״פ. אין בתכנית הוראה מפורשת כי עלות זו כמו גם האחריות לביצוע בפועל תחול על בעלי הזכויות, משכך, לא הובאה בחשבון עלות זו. יחד עם זאת, הובאה בחשבון בעקבות מטלה זו הפחתה בגין דחייה ואי-וודאות[17], במקדם 0.95 הנובעת מעיכוב הפרוייקט.
- **נדרש כופר חניה**[18] : במקרה הנדון מתווספת יח״ד אחת אשר שטחה עולה על 45 מ״ר, בגינה נדרש כופר חניה (הפנה לאישור מחלקת החניה עג״ב תכנית הבקשה להיתר המעידה כי נדרש ביצוע תשלום עבור מקום חניה 1 בחניון השוק). עלות כופר חניה הינה בסך של כ-75,000 ₪.

בשני מצבי התכנון (חדש/קודם) הובאה בחשבון, הפחתה למושע[19] בשל מורכבות קניינית קשה. לטענת שמאי המבקש, נכון למועד הקובע ואף כיום, לא קיים כל הסכם שיתוף/חלוקה ואין הסדרה קניינית לרבות שיוך הקרקע לטובת בעלי הזכויות. לנתון זה, השפעה רבה יותר במצב התכנוני החדש בשל מס׳ רב של בעלי זכויות, קשיי מימון, קשיי שעבוד, ועלויות להסדרת הרישום בספרי המקרקעין. בשומתו הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 במצב קודם ומקדם 0.8 במצב החדש.

---

[15] הפנה לשומות מכריעות ושומת וועדה בהן נקבעו הפחתות בשיעורים 10% - 30% בגין אילוצי בניה וקשיי נגישות: שומת גד נתן לנכס בגו״ח 30104/27 (0.8); שומת הח״מ לנכס בגו״ח 30104/17 (0.9); שומת שמואל רוזנברג לנכס בגו״ח 30066/85 (10% בגין אילוצי ביצוע + 30% אילוצי תכנון); שומת ניקי פרימו לנכס בגו״ח 30104/138,136 (0.8); שומת חיים מסילתי כשמאי וועדה לנכס בגו״ח 30104/13 (0.8).

[16] צוינו שומות מכריעות של השמאים המכריעים כדלקמן: שומת אייל יצחקי לנכס בגו״ח 2754/47,48 באשקלון; שומת אייל יצחקי לנכס בגו״ח 6195/324 בבני ברק (15%); שומת ניקי פרימו לנכס בגו״ח 6884/10 בת״א (15%); שומת נורית ג׳רבי לנכס בגו״ח 6402/26 בפ״ת (10%).

[17] הפנה לדברי כב׳ יו״ר ועדת הערר לתכנון ובניה פיצויים וה״ה מחוז ירושלים, עו״ד בנימין זלמנוביץ׳ בתיק 8-345/17 ביחס לחלקה 106 בגוש 30611; שומת ועדת השגות לנכס בגו״ח 30265/99 בה ניתנה הפחתה בשיעור של 10% בגין דחייה באפשרות באכלוס הפרוייקט עד השלמת השצ״פ; החלטת ועדת ערר 524/17 ״פלפון סנטר ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים״

[18] הפנה לפסיקה רווחת בעניין קיזוז כופר חניה מהיטל השבחה: ערר תא/85021/11 ״בורשטיין נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ת״א; ערר 8127/13 ״שולמית לזרוביץ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב מגדל העמק; וציין בנוסף גם את עמדת היועץ המשפטי בבר״ם 7255/17 לעניין כופר החניה מיום 23/08/2020.

[19] צוינו מספר שומות מכריעות וועדה כמו גם החלטת ועדת ערר ירושלים (ערר י-ם 19-8113) בנושא המורכבות קניינית, בהן נקבעה הפחתה בגין רכיב מושע.

<u>ערכי שווי בשומת המבקש:</u>

<u>נתוני שווי למסחר – מצב תכנוני קודם:</u>

לטענת שמאי המבקש שווי מ״ר בנוי הינו בסך של 20,000 ₪.

שווי זה נקבע בהתבסס על המפורט להלן:

- שומת שמאית המשיבה הגב׳ רחל פרנק לנכס ברח׳ מסילת ישרים 17, בה נקבע שווי למ״ר קרקע מבונה למסחר (מיקום[20] עם רמת מסחריות נמוכה) בגישת החילוץ[21] בסך של כ-11,500 ₪ למועד הקובע 28/01/2017. בשומה נסקרו[22] עסקאות מכירה עבור חנויות ושטחים מסחריים בסביבה, ונקבע שווי מ״ר בנוי למסחר בסך של 20,400 ₪.
- עסקאות מכר מאתר רשות המיסים:

כתובת	שטח במ״ר	תמורה ב-₪	שווי מ״ר בנוי ב-₪
שמואל הנגיד 8	17.5	950,000	54,000
הרב שמואל ברוק 13	21	882,000	42,000
מרדכי עליאש 5	22	800,000	36,000

- הסכמי שכירות:

כתובת	שטח במ״ר	דמ״ש ב-₪	דמ״ש למ״ר ב-₪
אבן ספיר 15 א׳	19	3,000 + מע״מ	158
אבן ספיר	16	2,000	125
הלל 20	20	4,200	210
אבן ספיר	22	4,000 + מע״מ	182

- מחירי שכירות מבוקשים (מידע שוק):

כתובת	שטח במ״ר	דמ״ש ב-₪	דמ״ש למ״ר ב-₪
דורות ראשונים 3	45	8,500	189
שמואל הנביא 55	22	3,700	168
הלל 12	30 + 50 אחסנה	8,000	146 (מחסנים במקדם אקווי׳ 0.5)
הלל	30	3,500	117

[20] לטענת שמאי המבקש, רחוב מסילת ישרים מהווה רחוב עורפי ולא מבוקש למסחר ללא תנועת הולכי רגל עניפה או חשיפה מסחרית ומשכך סביר לקבוע כי ערכי השווי ברחוב זה דומים לשווי מסחר שכונתי בנחלאות.

[21] בניכוי רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניית מעטפת בסך של 5,500 ₪.

[22] הוצג פירוט עסקאות משומה זו הכולל עסקאות מהשנים 2015-2017 ברחובות הלל, אבן ספיר, עליאש והשקמה) מהן עולה כי מחיר למ״ר בנוי נע בטווח שבין 26,667 ₪ ל-39,545 ₪/למ״ר.

<u>נתוני שווי למגורים מצב תכנוני חדש:</u>

לטענת שמאי המבקש שווי מ״ר מבונה בסיסי למגורים הינו בסך של כ-15,500 ₪.
שווי זה נקבע בהתבסס על המפורט להלן:

שומות מכריעות:

- שומה מכרעת של השמאית המכריעה דנה שיחור לנכס בגו״ח 30109/186 בה נקבע שווי בסך של 16,000 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע 15/07/2018.
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה יעל הרון לנכס בגו״ח 30109/73 בה נקבע שווי בסך 16,000 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע 26/06/2018.
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה נאוה סירקיס לנכס בגו״ח 30109/276 בה נקבע שווי בסך 16,700 ₪/למ״ר[23] מבונה למועד הקובע 17/10/2017. בשומה זו נקבע מקדם הפחתה של 0.56 לשימור, חיזוק המבנה, רישום תצ״ר וגורם מושע.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי לנכס בגו״ח 30109/230 בה נקבע שווי בסך 15,000 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע 19/11/2014.
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה נאוה סירקיס לנכס בגו״ח 30109/33 בה נקבע שווי בסך של 14,600 ₪ למועד הקובע 10/12/2013.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע משה נדם לנכס בגו״ח 30109/212 בה נקבע שווי בסך של 15,000 ₪/למ״ר מבונה למועד הקובע 13/03/2013.
- שומות שמאי וועדה:

- שומת שמאית המשיבה הגב׳ רחל פרנק, לנכס ברח׳ מסילת ישרים 17 (מיקום עדיף) בה נקבע שווי למ״ר קרקע מבונה למגורים לדירות קטנות בסך של כ-12,500 ₪, בגישת החילוץ[24] משווי מ״ר בנוי למגורים בסך של 26,000 ₪.
- שומת שמאית המשיבה הגב׳ רחל פרנק, לנכס ברח׳ יוסף קאפח (לוד) 12, גו״ח 30040/72, בה נקבע שווי למ״ר קרקע מבונה בסך של 16,000 ₪ למועד הקובע 15/10/2017.
- שומת שמאית המשיבה הגב׳ רחל פרנק, לנכס ברחוב הירמוך 9, גו״ח 30044/25 , בה נקבע שווי למ״ר מבונה בסך של של כ-15,000 ₪ למועד הקובע 19/09/2019.
- שומת שמאי המשיבה מר אמיר חופשי, לנכס ברחוב הרב שלום שבזי 10-12, גו״ח 30109/137-138, בה נקבע שווי למ״ר קרקע מבונה בסך של כ-13,000 ₪ למועד הקובע 08/11/2017.

[23] צוין כי במסגרת השומה נערך תחשיב עפ״י עסקאות ברחוב כפר ברעם והתקבלה מסקנת שווי של כ-16,000 ₪ למ״ר מבונה.
[24] בניכוי מע״מ בשיעור 17%; רווח יזמי בשיעור 20%; עלות בניית כוללת בסך של 6,000 ₪.

- שומת שמאי המשיבה מר אורן ליפשיץ, לנכס בחרוב עובדיה סומך 18, גו״ח 30045/23, בה נקבע שווי למ״ר קרקע מבונה בסך של כ-12,000 ₪ למועד הקובע 02/09/2015.
  - ניתוח עסקאות מכר[25] של חלקות קטנות:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח החלקה במ״ר	זכויות בניה	מ״ר מבונה אקווי׳	תמורה ב- מש״ח	שווי מ״ר מבונה אקווי׳ ב-₪
24/03/2015	30045/23	עובדיה סומך 18	115.50	140% ש״ע + חלל גג רעפים למגורים	280	3	11,300
26/06/2015	30045/157	צוער 4[26]	100	150% ש״ע + חלל גג רעפים למגורים + ש״ש	250	2.55	10,200
31/08/2014	30045/205	מצפה 33[27]	101	150% ש״ע + חלל גג רעפים למגורים + ש״ש	208	2.518	12,100

<u>תחשיב שמאי המבקש:</u>

מצב קודם - חלופה א׳			
מהות	שטח במ״ר	שווי ב-₪	סה״כ ב-₪
שווי קרקע ביעוד לשצ״פ	41	11,350[28]	465,350
תרומת המחוברים	41	5,000	205,000
סיכום ביניים			670,350
מקדם הפחתה בגין מושע			0.90
סה״כ שווי			603,315
מצב קודם - חלופה ב׳			
מהות	שטח במ״ר	שווי ב-₪	סה״כ ב-₪
שווי בנוי ביעוד מסחר	41	20,000	820,000
הפחתת עלות הסבה (ממגורים למסחר)	41	3,000	123,000
סיכום ביניים			697,000
מקדם הפחתה בגין מושע			0.9
סה״כ שווי			627,300
שווי במצב קודם במעוגל (פער זניח בין החלופות)			**615,000**

[25] מאתר מערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים.
[26] גישה לא נוחה לכלי רכב וכן חזית לשימור.
[27] חזית לשימור.
[28] שווי זה נקבע בהתבסס על זכויות בניה רווחות בשיעור של 150%, מקדם שווי לקרקע ביעוד שצ״פ בשיעור 50%, ושווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 15,500 ₪.

מצב חדש				
מהות	תוספת שטח במ״ר	מקדם הפחתה משוקלל[29]	מקדם התאמה לשטח דירתי בקומת גג	סה״כ
ש״ע	48.42	0.64		30.99
ש״ע בחלל גג רעפים	34.01	0.64	0.80	17.41
סה״כ מ״ר מבונה אקווי׳				48.40
שווי מ״ר מבונה ב-₪				15,500
סיכום ביניים				750,230
בקיזוז כופר חניה				75,000
שווי מצב חדש (במעוגל) ב-₪				**675,000**
ההשבחה ב-₪				**60,000**

[29] מקדם הפחתה בגין קשיי נגישות ואילוצי בניה – 0.8 (מגלם ערכי קרקע ועלויות הריסה ופינוי) ; מקדם הפחתה בגין דירת דופלקס – 0.95 ; מקדם התאמה לשטח דירתי בקומת גג רעפים – 0.8 ; מקדם הפחתה בגין מושע – 0.8 ; מקדם דחייה בשל אי וודאות (הוראות תב״ע / שצ״פ). צויין כי בשל חפיפה מסויימת בין חלק מהמקדמים נקבע מקדם הפחתה משוקלל בשיעור של 0.64.

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

במצב קודם, תכנית מס' 4289 משנת 1998 סיווגה את החלקה ביעוד שצ"פ, בתחום קו בניין חדש לחניה תת קרקעית. הבינוי סומן להריסה והשטח יועד להפקעה. במצב חדש, תכנית 101-0478438 שינתה את ייעוד החלקה מייעוד שצ"פ לאזור מגורים ד', במטרה להרוס את המבנה הקיים לשם הקמת בניין חדש למגורים, הכולל מבנה בגובה 2 קומות, קומה מובלעת בגג הרעפים, וקומת מחסנים תחתונה, ל-2 יח"ד בש"ע עילי בהיקף של 91.01 מ"ר, ובתכסית של 100%.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים, להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:

- **חלופות לבחינת השווי במצב הקודם:** שמאי המבקש בחן את השווי במצב הקודם בשתי חלופות. חלופה אחת, כנגזרת משווי קרקע בסביבה בתוספת תרומת המחוברים, וחלופה שניה, בכפוף להסבת השימוש במבנה לטובת מסחר שכונתי. ככלל אני סבור כי הערכת שווי שצ"פ בדרך של שיעור מסוים משווי הסביבה בה הוא ממוקם, הינה "דרך המלך", בהיעדר נתוני השוואה לייעוד זה. בהתייחס לחלופה ב', לאור מאפייני המקרקעין שבנדון לרבות שטחם, מיקומם, והיותם חלק מכיכר ציבורית המתוכננת ברחוב בצלאל, אני סבור כי חלופה זו אינה ישימה. קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי יש לבדל את המקרה שבנדון, מהדוגמאות שנסקרו בשומת המבקש. נשוא השומה נבדל בגודלו ומהותו משצ"פים עתירי שטח, אשר באחרונים מתבקש כי ימוקמו בהם פונקציות מסחריות או סמי מסחריות. עוד אציין בעניין זה כי היקף שטחי הבניה בשצ"פים לרוב הינו מצומם ושיעורו נע לרוב בטווח אחוזים בודדים (עד 10% משטח השצ"פ). לאור המפורט לעיל, הסבירות כי חלופה זו תתממש במקרקעין שבנדון, ככל שקיימת, הינה שואפת לאפס. זאת ועוד, מאחר ושמאי המבקש מצא כי אין עדיפות לשימוש יעיל במי מהחלופות שבשומתו, הגעתי לכלל דיעה כי אין לבחון את השווי בחלופה תיאורטית ולא ישימה זו (כפועל יוצא מהכרעתי זו, מתייתר הצורך להכריע בנתוני השווי המיוחסים למסחר).
- בהתייחס לחלופת שווי השצ"פ כנגזרת משווי קרקע בסביבה, עולה כי בין הצדדים שלוש סוגיות הנדרשות להכרעתי, כדלקמן:
  - **מקדם שווי לשצ"פ:** בעוד ששמאית המשיבה סבורה כי המקדם הראוי הינו בשיעור של 25% שמאי המבקש סבור כי המקדם הראוי הינו בשיעור של 50%. במאמרם של השמאים יובל דנוס ואסתר כהן אשר פורסם בביטאון מקרקעין וערכם קכ"ו מחודש דצמבר 2003 צוינו בין היתר פסקי דין[30] של ביהמ"ש המחוזי והעליון מהם עולה כי שווי שצ"פ נעים בשיעור

[30] ת.א. 748/68 "אסחייק נ' חברת החשמל"; ת.א 1658/70 חב' אשרי נ' הוועדה המקומית קריית מוצקין; ע"א 556/73 "חב' אשראי נ' הוועדה המקומית קרית מוצקין"; ה"פ 1393/82 "עזרא חממי ואח' נ' הועדה המקומית ת"א" ה"פ 9489/73 ו-ע"א 549+558/74 "הצלחת משה ואח' נ' הועדה המקומית ת"א; ת.א. 556/95 "מגזימוף נ' הועדה המקומית ירושלים".

של 40%-10% מאדמת בנייה. עפ"י מחקר "דלפי – מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר", שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בשיתוף עם מכון גאוקרטוגרפיה (פורסם בחודש פברואר 2017), נמצא כי שיעור שווי שצ"פ נע בטווח שבין 20% (ביחס לקרקע לבניה צמודת קרקע, בממוצע) ל-23% (ביחס לקרקע לבניה רוויה, בממוצע). בבואי לקבוע את שיעור שוויו של השצ"פ, הבאתי בחשבון את העובדה כי מיום אישורה של תכנית 4289 ועד למועד הקובע בעניינו, חלפו 20 שנה. אני סבור, כי זהו פרק זמן לא מבוטל, ובכפוף לכך, אני סבור כי "הקונה הסביר" היה מניח כי מטרת התכנית נזנחה. משכך אני מוצא כי במקרה הנדון ניתן להביא בחשבון את השיעור לצד היותר גבוה בטווח הנסקר לעיל, ובמקרה הנדון 35%.

- **שיעור זכויות הבניה למגורים:** שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשיעור זכויות הבניה אותו יש להביא בחשבון. בעוד ששמאית המשיבה הביאה בחשבון בשומתה שיעור של 100% (כאמור, במהלך ההליך שהתקיים בפני טענה כי עפ"י תכנית המתאר לירושלים מס' 62 הותר באזור זה זכויות בניה בשיעור 90% בלבד), מנגד שמאי המבקש הביא בחשבון שיעור של 150%. בעניין זה אציין כי תכנית המתאר לירושלים מס' 62 אינה רלבנטית לשם קביעת שיעור זכויות הבניה למגורים הרווח בסביבה. בהתאם לתכנית 4289 (המאוחרת לתכנית המתאר) סביבת הנכס סווגה כ- "אזור מגורים 5 מיוחד" בו אחוזי הבניה המרביים הינם בשיעור של 170% (מתוכם 10% עד 15% יועדו לחלקי שירות). אחוזי הבניה המרביים כאמור לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות שטחים תת קרקעיים וממ"דים אך למעט מחסנים. דהיינו, שיעור זכויות הבניה הסחירות הינן בהיקף של 160% - 155%. בהתאם לאמור לעיל, אני סבור כי שיעור זכויות הבניה שנקבע בשומת המבקש, בהיקף של 150%, מצוי במתחם הסבירות ועל כן אאמצו.
- **תרומת המחוברים:** הצדדים חלוקים ביחס לתרומת המחוברים במועד הקובע. מהתרשמותי בעת הביקור במקום, אני מוצא כי תרומת המחוברים אשר חושבה ע"י שני הצדדים גבוהה ואינה תואמת את תרומת המחוברים בפועל. בהתחשב במצב המחוברים, הגעתי לכלל דעה כי תרומתם עומדת לכל היותר על סך של 3,500 ₪/למ"ר בנוי.

- במצב חדש, אין מחלוקת בין הצדדים באשר להיקף הזכויות אותו יש להביא בחשבון, וזאת על פי המימוש המבוקש בהיתר. המחלוקות בין הצדדים הינן ביחס למקדמי ההפחתה השונים, כמפורט להלן:

- **אילוצי בניה, קשיי נגישות וצמידות למבנים קיימים בקיר אפס**: בעוד שבשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה למגבלות התכנון על החלקה בשיעור של 15%, בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה

בשיעור של 20%. בהתחשב בממדי החלקה, הבינוי סביבה (בניה בקו בניין אפס לשני מבנים ווותיקים), מאפייני הרחוב והיעדר הנגישות, אני סבור כי מקדם ההפחתה שנקבע בשומת המבקש הינו סביר, לפיכך אאמצו (מקדם 0.8).

- **מקדם הפחתה בגין דירות דו-מפלסיות**: שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין רכיב זה. מנגד שמאית המשיבה סבורה כי אין ממש בטענה זו. מבלי לקבוע מסמרות באם שווי מ״ר בדירות דו-מפלסיות נמוך משווי מ״ר בדירות חד-מפלסיות, לאחר שבחנתי את התכנון המוצע, אני סבור, כי לאור ממדי החלקה קיים פחת תכנוני ממשי בשטחי שתי הדירות. אך בעוד שביחס לדירה בקומת הקרקע, לאור ממדיה, אני מוצא כי הפחת התכנוני מתקזז עם התועלת השולית הפוחתת מכל מ״ר (היעדר שוליות), הרי שביחס לדירה בקומות העליונות לאור ממדי הדירה, אני סבור כי יש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב זה. מקדם ההפחתה שנקבע בשומת (0.95) נבחן ונמצא סביר, ועל כן אאמצו.
- **מקדם התאמה לשטח דירתי בקומת גג רעפים**: הצדדים אינם חלוקים ביחס למקדם הראוי 0.8. על אף העידר חילוקי הדעות, אני סבור כי שווי אקווי בקומה זו הינו 0.7, וזאת בהתחשב בגרם המדרגות ובמגבלות שיפוע הגג.
- **מקדם הפחתה בשל אי-וודאות בגין מטלות ציבוריות**: שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה 0.95 בגין רכיב זה, וזאת בשל יעוד תא שטח 2 לשצ״פ. לאחר שבחנתי את הוראות התכנית, כמו גם בהתחשב בממדי תא השטח, אני סבור כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב זה.
- **מקדם למורכבות קניינית:** לאחר בחינת מכלול טיעוני הצדדים, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה בשל מורכבות קניינית הנובעת מהעובדה כי המקרקעין אינם מוסדרים. בעניין זה אציין כי בחינת נסח הטאבו, מלמד על משכנתאות הרשומות על חלק מבעלי הזכויות, נתון המלמד כי אין כל קושי לשעבד את הזכויות. כמו כן, הליך אישור התכנית הן(ועצם העובדה כי לא הוגשו לה התנגדויות), כמו גם העובדה כי לא הוכח כי נדרשו חתימות בעלי זכויות נוספים על הבקשה להיתר, מלמדים כי המורכבות הקניינית ככל שקיימת הינה זניחה, ולכל היותר השפעתה חופפת/מגולמת במקדמי ההפחתה דלעיל.
- **קרן חניה:** התכנית פטורה ממתן פתרון חניה, בכפוף לגודל יח״ד מתחת ל-45 מ״ר. במקרה שבנדון, מתוכננות 2 יח״ד אשר אחת מהן עולה בשטחה על 45 מ״ר ומכאן, כי הוצאת היתר בנייה יותנה בביצוע התשלום. בהתאם לאמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון את עלות כופר החניה, וזאת בהתאם לפסק הדין ברע״א 147/14 ״הוועדה המקומית לתו״ב ת״א-יפו נ׳ סוניה

אברמוביץ'[31]. בהתאם תובא בחשבון עלות כופר החניה בסך של 55,699₪, בהתאם לקבלה שהוצגה ע"י המבקש לעניין תשלום כופר החניה בנכס הספציפי.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

בחנתי את מכלול נתוני השווי שהוצגו בפני ע"י הצדדים. אציין כי בשומתי המכרעת לנכס בגו"ח 30109/241/3 הממוקם ברחוב המדרגות, קבעתי שווי למ"ר מבונה בסך של 16,000 ₪ למועד הקובע 17/10/2017. בהתאמה למקרקעין שבנדון, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 15,500 ₪ נכון למועד הקובע 15/12/2018 (כפי שקבע שמאי המבקש).

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב קודם					
	שטח במ"ר	**שיעור זכויות בניה**	**שיעור שווי שצ"פ**	**שווי מ"ר ב-₪**	**סה"כ שווי ב-₪**
שווי רכיב הקרקע	43.09	150%	35%	15,500	350,662
תרומת המחוברים	43.09			3,500	150,823
סה"כ שווי מצב קודם					**501,485**
מצב חדש					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**מקדם פחת תכנוני**	**סה"כ**	
אחסנה במרתף	27.32	0.50	1.00	13.66	
ש"ע בק"ק + ק"א	48.42	1.00	1.00	48.42	
ש"ע בקומת גג	34.01	0.70	0.95	22.62	
סה"כ שטח אקווי' במצב חדש				84.70	
שווי מ"ר מבונה ב-₪				15,500	
סיכום ביניים				1,312,798	
מקדם הפחתה בגין אילוצי בנייה קשיי נגישות וצמידות למבנים קיימים בקיר אפס				0.8	
סיכום ביניים				1,050,238	
בניכוי עלות קרן חניה				-55,699	
סה"כ שווי מצב חדש				**994,539**	
סה"כ השבחה ב-₪				**493,055**	
היטל השבחה ב-₪				**246,527**	

[31] בהתייחס לשני פסקי דין של בית המשפט המחוזי הסותרים זה את זה, בנושא כופר החניה [עמנ (ת"א) 50827-11-14 "אלישע רונן נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א מיום 08/06/2015; ו-עמנ (ת"א) 2152-05-16 "ועדה מקומית לתו"ב בת ים נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ מיום 02/07/2017]. אציין כי בפסה"ד האחרון בעניין בנק דיסקונט, הוחלט כי ניתן לקזז את התשלום עבור קרן חניה מהיטל ההשבחה, בניגוד לפסה"ד בעניין אלישע רונן, וזאת לאור הרציונל המונח בפסיקת בית המשפט העליון בעניין אברמוביץ.

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס ברחוב כפר ברעם 6, בירושלים .

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

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

11.5. המימוש המבוקש בדרך של היתר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

11.8. המועד הקובע לאומדן ההשבחה כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במימוש בהיתר, במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 2 בגוש 30108, הממוקמים ברחוב כפר ברעם 6 בירושלים, הינה כדלקמן:

ההשבחה בגין אישור תכנית 101-0478428, נכון למועד הקובע 15/12/2018 הינה בסך של **493,055** ₪, והיטל ההשבחה המהווה מחצית (50%) ההשבחה הינו בסך של **246,527** ₪.

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

נספח 1 – הבסיס לקביעת השיעור הראוי של שווי השצ"פ משווי קרקע הרווח בסביבה, כפי שנסקר בשומת המבקש:

- בהתייחס לתכנית 62, נטען כי שטחי השצ"פ בעיר כמו גם שמורות הטבע, שימשו בעבר ובהווה כשטח לפיתוח ולמעשה כעתודה לשטחי הבניה בעיר. לחיזוק עמדתו, הפנה לשומה המייעצת של השמאית המכריעה דורית פריאל בשומתה לנכס בגו"ח 30259/45,18 בא.ת. גבעת שאול, וכן ציין את המרכז הרפואי שערי צדק. עוד נטען, כי מבדיקה שערך במח' התכנון העירוני, קרקעות שייעודן שצ"פ יכולות להכיל בניה, כאשר במונח - "בניינים הכרוכים בנ"ל" (עפ"י הגדרת שצ"פ מתקנון תכנית המתאר), הכוונה לבניינים שמטרתם להיות נלווים לגנים ציבוריים או מגרשי ספורט, וניתן שישמשו גם למטרות מסחר (לרבות בתי קפה, מסעדות, יחידות מסחר עם זיקה לפעילות ספורט ובתנאי שיהיה להם קשר לרשימת השימושים ויקבלו את אישור הוועד המחוזית לכך). לחיזוק האמור לעיל, ציין כדוגמא את גן סאקר וגן העצמאות בתחומם קיימת פעילות מסחרית נילוות לפעילות הציבורית.
- פורטו תכניות נקודתיות לשינוי יעוד ציבורי לטובת מוסד ציבורי או מגורים בשכונת נחלאות וסביבתה, כדלקמן:
  - תכנית מס' 544890 מיום 10/06/2019 אשר מטרתה שינוי ייעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים ב'
  - תכנית מס' 6957 מיום 21/08/2000 אשר מטרתה שינוי ייעוד משצ"פ לאזור מגורים 3 מיוחד.
  - תכנית מס' 7598 מיום 26/08/2004 אשר מטרתה שינוי יעוד משטח לדרך ציבורית לשטח לבניין ציבורי, לשצ"פ, למוסד ולשטח לדרך ומעליו מוסד ושינוי יעוד משטח לחניון ציבורי תת"ק לשטח לבניין ציבורי ולשטח למוסד.
- הוצגה מדיניות עירונית[32] להפשרת שצ"פ למסחר בקרקע בין שכונת גוננים למקור חיים (גו"ח 30141/26).
- הוצגה חוות דעת של מומחה שהוגשה לבית משפט מחוזי בירושלים תיק ה"פ 59499-01-06 עבור שצ"פ כחלק ממתחם גן מאיר שרמן (גו"ח 30037/48), בו קבע השמאי סיקרון יריב כי שווי השצ"פ הינו בשיעור של 40% משווי קרקע למגורים בסביבה עפ"י זכויות הבניה הרווחות. פסיקתו הפכה לחלוטה וסופית.
- פורטו מכרזי רמ"י כדלקמן:
  - מכרז רמ"י מס' ים/82/2015 ביחס לגו"ח 31324/23 לבניית בית קפה בשטח גן סאקר בשטח המיועד עפ"י תכניות 62 ו-4300 לשצ"פ;
  - מכרז רמ"י מס' ים/86/2014 ביחס לגו"ח 30036/236 מבנה להפעלת בית קפה בשטח גן העצמאות בתחום חלקה שיעודה שצ"פ בהתאם להוראות תכנית 62 ו-856.

[32] במסגרת שומת המבקשים צוטט קטע מפרוטוקול מסכם של ישיבת במנהל ההנדסה – אגף תכנון 3/2016.

- 4 מכרזי קרקע למגורים בשצ"פ – רחוב עמק התימנים 15-17, שכונת עין כרם עמ/609/2014 - 612, במכרזים אלו צויין פוטנציאל זכויות הבניה המשוער למגורים. צויין כי הזוכה הראשון במכרזים לא הצליח להשיג מימון בנקאי בשל ייעוד השצ"פ. מניתוח המכרזים עולה כי שווי למ"ר מבונה נע בטווח של כ-8,000 ₪ - 10,700 ₪.
עוד צויין מכרז עמ/625/2015 (עין כרם) בו שווק מגרש 319 למגורים. ניתוח תוצאת המכרז מלמדת על שווי של כ-11,100 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למגורים (מגלם ש"ש). נתוני המכרזים דלעיל, מצביעים לטענת שמאי המבקש על כך ששווי שצ"פ מגיע עד כדי 90-97% משווי זכויות בניה למגורים.

- נותחה עסקת מכירה ברחוב מקור חיים 143, מיום 07/03/2018 בה נמכר בית צמוד קרקע בשטח של 82 מ"ר הרשום כגו"ח 30141/19, על קרקע אשר יעודה שצ"פ בתמורה ל-1.725 מש"ח המשקף שווי של כ-21,000 ₪ למ"ר בנוי. מעסקאות השוואה מרחוב מקור חיים, עולה כי שווי מ"ר בנוי נע בגבולות של כ-30,000 ₪ למ"ר בתקופה זו. האמור לעיל מצביע, לטענת שמאי המבקש, על פער של כ-70% בבנוי ובהתאמה לרכיב הקרקע היחס צ"ל גבוה יותר.
- במאמרם של השמאים יובל דנוס ואסתר כהן אשר פורסם בבטאון מקרקעין וערכם ביום 12/2003 צויינו בין היתר פסקי דין[33] של המחוזי והעליון מהם עולה כי שווי שצ"פ הינו בשיעור של 30%-40% מאדמת בנייה, וזאת כאשר אין אפשרות בינוי (בניגוד לשצ"פ בירושלים בו מותרת בניה; לראיה הפנה להתייחסות לסוגיית השצ"פ בתכנית המתאר הרלוונטית בת"א). עוד נטען, כי פסקי הדין הובאו בחשבון בשומתה המייעצת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה לנכס בגו"ח 11020/47,45, כמו גם בשומתו המכרעת של השמאי המכריע עאטף עאלם לנכס בגו"ח 11308/178.
- הוצג מסמך מאת היועץ המשפטי לעירייה, עו"ד יורם ברסלע מיום 08/04/1974 לעניין אופן חישוב הבנייה ביחס למגרש המצוי בתחומי אזורים שונים. לטענת שמאי המבקש, משמעות הדברים הינה כי שטח בייעוד שצ"פ אינו גורע ממכסת זכויות הבניה באזורים מעורבים. משכך, ולו רק בשל עובדה זו, יש לטענתו, כדי לגבש ולקבוע שווי שוק משמעותי לקרקעות בייעוד שצ"פ.
- התייחסות שמאים מכריעים/ועדה ביחס לסוגיית שצ"פ/נוף פתוח:

- הוצג ריכוז של 14 הכרעות שמאים מכריעים במסגרת תיקון 84 ביחס ליעוד נוף פתוח בתחום תכנית 3000ב' (לגביו נטען כי השימושים המותרים בו נחותים משמעותית מהשימושים המותרים באזור שצ"פ לפי תכנית מס' 62), מהם עולה כי מקדם השווי נע בטווח שבין 0.6 ל-0.8.
- שמאי וועדה נקטו במקדם הנע בטווח שבין 0.4 ל-0.6.

[33] ת.א. 748/68 "אסחייק נ' חברת החשמל"; ה"פ 9489/73 ו-ע"א 549+558/74 "הצלחת משה ואח' נ' הועדה המקומית ת"א; ת.א. 556/95 "מגזימוף נ' הועדה המקומית ירושלים".

נספח 2 – הבסיס לקביעת מגמת התכנון בסביבת הנכס עפ"י שומת המבקש:

לשם קביעת מגמת התכנון[34] בסביבת הנכס, נערכה בדיקה ביחס למספר תכניות נקודתיות אשר אושרו בשנים האחרונות בסמיכות לחלקה נשוא השומה, בין השנים 1998 לשנת 2018, ונבדק היקף זכויות הבניה הרווח למגורים בתקופה זו, עפ"י תכניות נקודתיות, כמפורט להלן:

- תכנית מס' 7952 משנת 2003 בגו"ח 30108/4 - המאפשרת זכויות בניה בשיעור של כ-187%;
- תכנית מס' 8043 משנת 2006 בגו"ח 30108/24 - המאפשרת זכויות בניה בשיעור של כ-145%;
- תכנית מס' 6555/א/ משנת 2003 בגו"ח 30109/79 - המאפשרת זכויות בניה בשיעור של כ-140%;
- תכנית מס' 7549 משנת 2003 בגו"ח 30109/38 - המאפשרת זכויות בניה בשיעור של כ-185%;
- תכנית מס' 101-0170514 משנת 2015 בגו"ח 30044/206 ו-30045/249 המאפשרת זכויות בניה בשיעור של כ-160%;
- תכנית מס' 12324 משנת 2012 בגו"ח 30044/124 - המאפשרת זכויות בניה בשיעור של כ-200%;
- תכנית מס' 6321 משנת 2003 בגו"ח 30044/296 - המאפשרת זכויות בניה בשיעור של כ- 180%;
- תכנית מס' 6957 משנת 2000 בגו"ח 30044/145 - המאפשרת זכויות בניה בשיעור של כ- 147%;
- תכנית מס' מק/11014 משנת 2009 בגו"ח 30044/315 - המאפשרת זכויות בניה בשיעור של כ-173%;

[34] בעניין פוטנציאל תכנוני שאינו נובע מהתכנית המשביחה אלא על בסיס תכניות שאושרו בסביבה, צויינה החלטת ועדת ערר (ירושלים) 38/10 "וויי קוון אינבסטמנטס נ' הועדה המקומית ירושלים"; "הלכת לוסטרניק"; שומתו המכרעת של אריה אריאלא לנכס בגו"ח 30025/67 אשר הפכה חלוטה לאחר ערר 137/16.