דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 5 באפריל, 2023

מספר מינוי: 619-2022

לכבוד

מר גלאב משני ואח'

ע"י מר גיל אבלס, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים

ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 30557 חלקה 57

מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 101-0264275

שכונת שועפאט, ירושלים

1. **<u>מינוי</u>**

ביום 15/03/2022 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובע מאישורן של תכניות בניין עיר והקלה, כאמור בסעיף 4 להלן, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 699628 בתיק בניין מס' 2010/0536.01.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	30557
חלקה	-	57
שטח חלקה	-	1,950 מ"ר
מגרש	-	מגרש 1 עפ"י תכנית 101-0264275
שטח מגרש	-	1,369 מ"ר למגורים (בהתאם לבקשה להיתר בנייה)
מהות הנכס	-	מגרש למגורים ועליו שני בנייני מגורים
כתובת	-	רח' אל-ג'אניד 3 ו-5, שכונת שועפאט, ירושלים

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

מהות	מועד קובע
תכנית במ/3456א'	31/08/1999
תכנית 101-0264275	27/01/2017
הקלה	07/07/2021

5. **<u>דיון</u>**

בתאריך 23/05/2022 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: מר אמיר חופשי - שמאי המשיבה, מר גיל אבלס – שמאי המבקש, וגב' מאיה שיחור ממשרדה של הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים בתאריך 24/05/2022.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר אמיר חופשי מיום 18/10/2021 (סימוכין ים.2389) על נספחיה, ובמסמך תגובה מטעם שמאי המשיבה מיום 04/05/2022, על נספחיו.

עמדת המבקש מפורטת בשומתו של מר גיל אבלס, מיום 04/04/2022, על נספחיה, ובתכתובת מייל מיום 26/05/2022, על צרופותיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

בשל המצב הבטחוני לא נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ (ניתנה לצדדים אפשרות להעביר תמונות/סרטונים נוספים).

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הוא מגרש ארעי מס' 1 עפ"י תכנית 101-0264275, הידוע כחלקה 57 בגוש 30557, ברח' אל-ג'אניד 3 ו-5, שכונת שועפאט, בירושלים (להלן: "הנכס").

שכונת שועפאט הינה שכונת מגורים הממוקמת בחלק הצפוני של העיר ירושלים, ומאופיינת בבינוי של 2-8 קומות למגורים.

הפיתוח הסביבתי באזור חלקי וכולל דרכי אספלט, מדרכות חלקיות ותשתיות.

החלקה מאופיינת בצורה לא רגולרית דמוית טרפז, ועליה ממוקמים 2 מבנים. בהתאם לתמונות שהועברו ע"י הצדדים ומבדיקה במערכת GIS בתלת-מימד באתר הוועדה המקומית, הבניין הצפוני בחלקה הינו בן 2.5 קומות מעל הקרקע וקומת מרתף, והבניין הדרומי בחלקה בן קומה אחת.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1 בהתאם לטופס בדיקת זיקת בעלות לנכס, מיום 01/10/2018, מטעם אגף רישוי ופיקוח בעיריית ירושלים, בעלי הזכויות בגוש 30557 חלקה 57 הם:

אסחק משני	אברהים משני
מחמד משני	דאוד משני
גמ'אל משני	ג'מילה משני
ראמי משני	ג'אלב משני

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>תכנית 3000ב'</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3904 מיום 18/07/1991</u>

התכנית סיווגה את החלקה הנדונה בייעוד אזור בנייה עד 3 קומות למגורים.

על תכנית זו חלות ההוראות, התנאים וההגדרות של תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62, לרבות שינויים שאושרו מזמן לזמן.

לא יינתנו היתרי בנייה בתחום תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת, בכפוף לתנאים הבאים:

הקניית זכויות בנייה בתחום התכנית שבה חלה חובת אישור תכנית מפורטת כאמור לעיל מותנית בהפרשה של עד 40% לצורכי ציבור.

ייעודי המקרקעין המפורטים וגבולותיהם, לרבות הפרשות לצורכי ציבור ייקבעו בתכניות מפורטות.

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

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית במ/3456 א'</u>** <u>– פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4795 ביום 16/08/1999</u>

התכנית חילקה את החלקה ל-4 מגרשים, <u>מגרש מס' 57/5 בייעוד "**אזור מגורים 5 מיוחד**",</u> חלק ממגרש מס' 56/7 מצפון בייעוד "**שטח ציבורי פתוח**", חלק ממגרש מס' 2026 ממזרח בייעוד "**שביל להולכי רגל**" וחלק ממגרש מס' 'כב' ממערב בייעוד "**שטח לבנייני ציבור**".

בהתאם לסע' 29 בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לחוק ויועברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס בשטחו המיועד למגורים (מגרש מס' 57/5):

<u>אזור מגורים 5 מיוחד:</u>

- אחוזי הבנייה המרביים: 50% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, השלמת דירות גג וכיוצ"ב.
- אחוזי הבנייה כוללים את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין, לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן: מחסנים, לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד', עד 8% משטח הבנייה המרבי; שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213; חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן; מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- צפיפות: 4 יח"ד לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יח"ד אחת על כל 200 מ"ר נוספים של מגרש מעל 1 דונם.
- גודל מגרש מזערי: 400 מ"ר. במגרש זה ניתן יהיה לבנות יח"ד אחת בלבד.
- גודל מגרש מרבי: לא יעלה על 1,000 מ"ר ובו תותרנה לא יותר מ-4 יח"ד.
- מס' מבנים: במגרש ששטחו שני דונם ויותר, ושאינו כלול במתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, תותר בניית יותר מבניין אחד במגרש, בתנאי שבכל בניין לא יהיו יותר מ-4 יח"ד וישמר מרווח שלא יפחת מ-6 מ' בין הבניינים, לרבות המרפסות שבבניינים, בכפוף למגבלת הצפיפות.
- קומות: 2.
- קווי בניין: קדמי – 6 מ', צידי – 4 מ', אחורי – 5 מ'.
- בנייה על הקיים: בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר עפ"י תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומה יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.
- חניה פרטית: לכל יחידת מגורים יוקצה מקום חניה אחד, ללא קשר לשטח יחה"ד.

10.2.2 <u>**תכנית 101-0264275** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7423 ביום 12/01/2017</u>

תוכנית נקודתית החלה על המגרש, המשנה את ייעוד החלקה ומסווגת אותה בייעוד "**מגורים ב**" וכוללת תוספת קומות ותוספת יח"ד. התכנית הוגשה על ידי בעלי הקרקע.

להלן פירוט ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים:

מגרש מס' 1 בשטח 1,369 מ"ר בייעוד מגורים ב'.

מגרש מס' 100 בשטח 91.84 מ"ר בייעוד שביל.

מגרש מס' 200 בשטח 288.61 מ"ר בייעוד שטח ציבורי פתוח.

מגרש מס' 300 בשטח 199.81 מ"ר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- קביעת שטחי הבנייה המרביים בתחום התכנית.
- שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת מספר יחידות הדיור בבניין מס' 1 ל-7 יחידת דיור.
- קביעת מספר יחידות הדיור בבניין מס' 2 ל-8 יחידת דיור.
- קביעת מס' קומות בבניין מס' 1 ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
- קביעת מס' קומות בבניין מס' 2 ל-4 קומות.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה ופיתוח השטח בתכנית.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים להעתקה.

<u>להלן עיקר זכויות והוראות בנייה במגרש מס' 1 בייעוד מגורים ב'</u>:

בניין מס' 1:

- מס' יח"ד: 7
- שטח בנייה למטרה עיקרית:

  מעל הכניסה הקובעת - 959 מ"ר.

  מתחת לכניסה הקובעת – 0 מ"ר.
- שטח בנייה למטרת שירות:

  מעל הכניסה הקובעת - 137 מ"ר.

  מתחת לכניסה הקובעת – 54 מ"ר.
- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 12.6 מ'.

בניין מס' 2:

- מס' יח"ד: 8
- שטח בנייה למטרה עיקרית:

  מעל הכניסה הקובעת - 946 מ"ר.

  מתחת לכניסה הקובעת – 0 מ"ר.

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

- שטח בנייה למטרת שירות:

מעל הכניסה הקובעת - 149 מ״ר.

מתחת לכניסה הקובעת – 476 מ״ר.

- גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 12.36 מ׳.

הוראות החלות על 2 הבניינים:

- מס׳ קומות מעל הכניסה הקובעת: 4 קומות.
- מס׳ קומות מתחת לכניסה הקובעת: קומה אחת.
- תותר תוספת חדר יציאה לגג ומעקה גג תקני בלבד.
- תכסית: מעל הקרקע 41%, תכסית תת-קרקעית 26%.
- קווי בניין: כמסומן בתשריט.

10.2.3 **<u>תכנית 101-07262708</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10152 ביום 24/01/2022 ובעיתונות ביום 28/01/2022</u>

תוכנית תקנונית לשכונות בית חנינא ושועפאט שמטרתה להגדיל את זכויות הבנייה במגרשים המיועדים למגורים. התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בנייה בהתאם לזכויות הבנייה הקבועות בתכנית זו, ללא צורך בהכנת תכנית נקודתית.

<u>אחוזי בנייה מרביים</u> -

במגרשים בנויים למגורים ששטחם עד 1.5 דונם נטו – 160% משטח המגרש נטו.

במגרשים ריקים למגורים ששטחם עד 1 דונם נטו – 180% משטח המגרש נטו.

בשני סוגי המגרשים – צפיפות של 14 יח״ד לדונם נטו.

בהתאם לסע׳ 4.1.2 הוראות בינוי ו/או פיתוח סע׳ קטן ח׳ נקבע כי: ״למען ספק יובהר, כי כל התנאים שנקבעו בתכניות התקפות להוצאות היתר בנייה לרבות שלביות, הכנת תכניות בינוי, וכד׳, ימשיכו לחול עפ״י תכנית התקפה.״

11 **<u>רישוי</u>**

11.1 באתר הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים לא אותר היתר בנייה לבניית 2 המבנים המקוריים.

11.2 במסגרת תיק רישוי מס' 2010/0536.00 הונפק היתר בנייה מס' 104015 מיום 16/02/2012 להרחבת יח"ד ותוספת 2 קומות, סה"כ 2 יח"ד חדשות. להלן טבלת שטחי הבנייה המפורטים בתכנית ההיתר (בהתאם לטבלת השטחים המופיעה בתכנית ההיתר):

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)					סה"כ שטחים בבניין (מ"ר)
	קיים בניין מס' 1	מוצע	קיים בניין מס' 2	חדר ממוגן	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	קומת עמודים מפולשת	סה"כ	
מרתף					18.00	25.00		43.00	43.00
קרקע	213.25	30.67	151.83	12.00				12.00	407.75
א'		223.13		24.00			12.15	36.15	259.28
ב'		60.71		12.00			12.15	24.15	84.86
סה"כ	213.25	[1]313.97	151.83	48.00	18.00	25.00	24.30	115.30	794.89

בהתאם לתכנית ההיתר אושרו ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בניין צפוני של 1.2 מ' ללא פתחים.
- הקלה בקו בניין צפוני בגובה 12.80 מ' במקום 9.0 מ'.

- ביום 07/07/2021 אישרה בתנאים רשות הרישוי בקשה להיתר בנייה בתיק מס' 2010/0536.01, להרחבה ותוספת בנייה מעל 2 בניינים קיימים, סה"כ 11 יח"ד. הבקשה כוללת הקלה לבנייה שלא בהינף אחד.

<u>להלן שטחי הבנייה המבוקשים במסגרת הבקשה להיתר</u>:

בניין מס' 1 –

מפלס	קומה	שטחים עיקריים, במ"ר				שטחי שירות, במ"ר							סה"כ שטחי בנייה, במ"ר
		מוצע		קיים		מוצע			קיים			סה"כ שירות קיים+ מוצע	
		מגורים	ממ"ד	מגורים	ממ"ד	ממ"ד	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"ד	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות		
-2.40	מרתף						11.15			42.84		53.99	53.99
0.00	קרקע	11.49		242.09	1.72	255.30			12.65			12.65	267.95
3.00	א	11.49		215.42	5.97	232.88			26.09		9.84	35.93	268.81

[1] בהתאם לתחשיב, השטח הינו 314.51 מ"ר, מדובר בסטייה של 0.54 מ"ר.

מפלס	קומה	שטחים עיקריים, במ"ר				שטחי שירות, במ"ר						סה"כ שטחי בנייה, במ"ר
		מוצע		קיים		סה"כ עיקרי מוצע+ קיים	מוצע			קיים		סה"כ שירות קיים+ מוצע
		מגורים	ממ"ד	מגורים	ממ"ד		ממ"ד	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"ד	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	
6.00	ב	172.65	1.72	57.84	4.25	236.46	12.65			13.44		9.84	35.93	272.39
9.00	ג	230.49	5.97			236.46	26.09		9.84				35.93	272.39
מעל לקרקע		426.12	7.69	515.35	11.94	961.10	38.74	-	9.84	52.18	-	19.68	120.44	1,081.54
מתחת לקרקע		-	-	-	-	-	-	11.15	-	-	42.84	-	53.99	53.99
סה"כ		426.12	7.69	515.35	11.94	961.10	38.74	11.15	9.84	52.18	42.84	19.68	174.43	1,135.53

בניין מס' 2 –

מפלס	קומה	שטחים עיקריים, במ"ר				שטחי שירות, במ"ר						סה"כ שטחי בנייה, במ"ר
		מוצע		קיים		סה"כ עיקרי מוצע+ קיים	מוצע			קיים		סה"כ שירות קיים+ מוצע
		מגורים	ממ"ד	מגורים	ממ"ד		ממ"ד	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות		
-2.45	מרתף							326.01	13.51				339.52	339.52
0.00	קרקע	108.92	3.66	126.58		239.16	25.04		8.23			7.79	41.06	280.22
3.00	א	228.97	1.45			230.42	24.78		15.14				39.92	270.34
6.12	גג								23.48				23.48	23.48
מעל לקרקע		337.89	5.11	126.58	-	469.58	49.82	-	46.85	-	-	7.79	104.46	574.04
מתחת לקרקע		-	-	-		-	-	326.01	13.51	-	-	-	339.52	339.52
סה"כ		337.89	5.11	126.58	-	469.58	49.82	326.01	60.36	-	-	7.79	443.98	913.56

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כ"א מהתכניות המפורטות בסעיף 13 להלן.

12.2 המימוש הינו בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 2010/0536.01 הכוללת הקלה.

12.3 מקובלת עליי הסכמת הצדדים לגבי ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה לתכנית במ/3456א' בהתבסס על ביצוע השלמה מ-99.2% מימוש במצב הקודם, ל-100% מימוש במצב החדש, בהתאם לערכים שנקבעו בשומת ועדה בגינה חויב ושולם היטל ההשבחה במסגרת בקשה להיתר מס' 104015 בתיק מס' 2010/0563.00.

12.4 במסגרת ההכרעה לא חושבה השבחה בגין תכנית 101-0762708, שכן בהתאם למסמכים שהוצגו בפניי, וככל הידוע לי לא בוצע מימוש מלא או מימוש חלקי בנכס לאחר אישורה של התכנית.

<u>תכנית 101-0264275 – מועד קובע 21/01/2017</u>

12.5 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בהתאם להפרש השווי במצב הקודם לבין השווי במצב החדש.
- שווי השטח הבנוי מתקזז בשני מצבי התכנון.
- שטחי הממ"דים לא הובאו בחשבון לצורך חישוב היטל ההשבחה, ושאר שטחי השירות המותרים (כולל מרתפי חניה) מגולמים בשווי השטחים העיקריים.
- שמאי המשיבה קבע את שיעור מימוש של 61.13% בהתאם לחישוב הבא:
  - סה"כ שטח עיקרי מותר בתכנית 101-0264275: 1,905 מ"ר
    סה"כ שטח עיקרי מותר בתכנית במ/3456א': (684.5 מ"ר)
    הפרש: 1,220.5 מ"ר
  - סה"כ שטח עיקרי מבוקש: 1,430 מ"ר
    סה"כ שטח עיקרי מותר בתכנית במ/3456א': (684.5 מ"ר)
    הפרש: 746.18 מ"ר
  - שיעור מימוש 61.13% = 1,220.5 מ"ר מותר / 746.18 מ"ר מבוקש.
- **מצב קודם** – הובא בחשבון שטח של 684.5 מ"ר עיקרי בהתאם ל-50% בנייה משטח מגרש של 1,369 מ"ר קרקע.
- **מצב חדש** – הובא בחשבון שטח של 1,905 מ"ר עיקרי בהתאם לשטח המותר בתכנית.
- הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן לשטח של 547.5 מ"ר, המוצע ליד ומעל השטח הקיים בהתאם למדידה שערך שמאי המשיבה מתוך נספח הבינוי של התכנית, כפי שיפורט להלן, לפי מקדם עלות התאמה בשיעור של 10% מעלות הבנייה מתוך מחיר בנייה בסיסי לבתים בבינוי של 3-4 קומות בסך 4,040 ₪ למ"ר בהתאם למחירון דקל נובמבר 2016, קרי כ-400 ₪ למ"ר, ובסה"כ עלות התאמה של 229,800 ₪[2].

קומה	בניין מס' 1	בניין מס' 2
	שטח מדוד	
קומת קרקע	11.0 מ"ר	154.5 מ"ר
קומה א'	11.0 מ"ר	126.5 מ"ר
קומה ב'	187.3 מ"ר	
קומה ג'	84.2 מ"ר	
סה"כ	293.5 מ"ר	281 מ"ר
סה"כ ב-2 הבניינים	547.5 מ"ר	

[2] 229,800 ₪ = 400 ₪ עלות התאמה X 574.5 מ"ר עיקרי.

- הובאה בחשבון עלות העתקת 24 עצים המסומנים להעתקה בתשריט התכנית, בשווי של 500 ₪ לעץ ובסה"כ עלות של 12,000 ₪.
- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה במצב החדש בצפיפות מגורים של 140%, ושווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה במצב הקודם בצפיפות מגורים של 50%, בהתאם להכרעות בסביבה, עסקאות השוואה וניתוח עסקת השוואה אחת, כמפורט להלן:
  - <u>ערכי שווי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:</u>

שמאי/ת מכריע/ה	הכרעה מיום	גו"ח	מועד קובע	שכונה	שווי למ"ר מבונה
נאוה סירקיס	22/01/2018	30612/140	11/01/2017	בית חנינא	3,500 ₪[3]
גד נתן	02/04/2017	30610/193	15/07/2015	בית חנינא	3,500 ₪
נורית ג'רבי	02/06/2016	30612/12	21/01/2015	בית חנינא	3,500 ₪
ניקי פרימו	03/03/2016	30614/271	22/01/2014	בית חנינא	3,500 ₪
דורית פריאל	16/09/2015	30548/47	08/06/2013	שועפאט	3,500 ₪[4] 3,000 ₪[5]
ניקי פרימו	13/07/2014	30611/93	20/03/2013	בית חנינא	3,000 ₪
דורית פריאל	05/01/2015	30607/25	19/02/2014	בית חנינא	3,500 ₪
נאוה סירקיס	07/10/2015	30612/165	05/11/2014	בית חנינא	3,250 ₪
גבע בלטר	15/02/2016	30546/20	27/04/2015	שועפאט	3,000 ₪[6]
דוד טיגרמן	26/02/2017	30607/143	06/04/2016	בית חנינא	3,900 ₪
נורית ג'רבי	11/10/2018	30607/117	25/05/2016	בית חנינא	3,500 ₪[7] 3,300 ₪[8]
ניקי פרימו	09/05/2016	30610/156	19/11/2014	בית חנינא	3,500 ₪

הערות לעניין ההכרעות:

- בהכרעת ניקי פרימו מיום 09/05/2016 לעיל, נקבע כי בחודש מאי 2012 שווי מ"ר מבונה הינו גבוה הרבה יותר מ-3,200 ₪ ולכן לחודש נובמבר 2014 (המועד הקובע בהכרעה) השווי אף גבוה מ-3,500 ₪, אך השווי שנקבע התבסס על שווי מ"ר מבונה שנקט שמאי המשיבה.

[3] לדירות בשטח של עד 120 מ"ר.
[4] לצפיפות בינוי של 50%.
[5] לצפיפות בינוי של 180%.
[6] לשטח שולי.
[7] לצפיפות בינוי של 75%.
[8] לצפיפות בינוי של 130%.

- בהכרעה נוספת של ניקי פירמו בגוש 30915 בשכונת שרפת מיום 15/07/2015, נקבע ששיעור רווח יזמי של 20% הוא למעלה מן הסביר, במגזר הערבי במיוחד, כאשר בבנייה עצמית הרווח היזמי לא קיים כלל. בנוסף נקבע שעלות הבנייה במגזר הערבי נמוכה מ-3,500 ₪ כפי שקבעה המשיבה. בהכרעה זו אומצה שומת המשיבה שנערכה לטענת השמאי המכריע בגישה זהירה יתר על המידה ובהתבסס על ערכי שווי הנמוכים משווי השוק.
- <u>עסקאות מאתר מיסוי מקרקעין</u>:

גו"ח	מועד עסקה	שווי	שטח במ"ר ברוטו	קומה	מס' חדרים	מחיר למ"ר ברוטו
30610/2	22/01/2018	1,190,700 ₪	100	1 מתוך 1	4	11,907 ₪
30614/5	07/09/2014	1,368,000 ₪	148	2 מתוך 3	4	9,243 ₪
30607/139	16/09/2014	1,374,350 ₪	125	2 מתוך 2	5	10,995 ₪
30614/5	27/11/2014	1,316,140 ₪	145	1 מתוך 3	4	9,077 ₪
30610/61	20/12/2014	1,500,000 ₪	100	קרקע מתוך 2	5	15,000 ₪
ממוצע למ"ר ברוטו בנוי						11,244 ₪

הערות לעניין העסקאות:

- בהתאם לנתונים לעיל, תוך מתן משקל נמוך לעסקה האחרונה[9], שווי מ"ר בנוי ברוטו ממוצע הינו כ-11,200 ₪.
- בניכוי רווח יזמי של 20% ובניכוי עלות בנייה של 4,500 ₪ למ"ר, שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי למגורים הינו כ-4,900 ₪.
- העסקאות המדווחות במגזר הערבי מדווחות בחסר. הניתוח לא כולל תוספת לדיווחי מס שבח, כך שהשווי אף גבוה יותר.

- ניתוח עסקה מיום 01/06/2014 בגו"ח 30549/30 בשכונת שועפאט, קרקע ריקה בשטח 2,934 מ"ר לבינוי של 100% עיקרי (120% אם תבנה חניה תת-קרקעית) בסך כולל של 11,000,000 ₪ לא כולל מע"מ, היטל השבחה חל על הקונים:

מהות	ערכים
תמורה כולל מע"מ	12,980,000 ₪
היטל השבחה (הערכה)	400,000 ₪
סה"כ תשלומים	כ-13,400,000 ₪
שטח מגרש	2,934 מ"ר
היקף זכויות בנייה	120%
סה"כ זכויות בנייה	3,520 מ"ר
השימוש הטוב והיעיל	קומת קרקע מסחרית מעל משרדים ומגורים
שטח למסחר	880 מ"ר

[9] עקב דיווחים סותרים לעניין השטח הרשום הן בעסקת מכר בשנת 2014 ובעסקה נוספת משנת 2018.

שטח למשרדים	790 מ״ר
שטח למגורים	2,100 מ״ר = 1,850 מ״ר + 250 מ״ר[10]
מקדמים אקו׳	מגורים 1.00, מסחר 1.25, משרדים 0.70
שטח אקו׳	3,753 מ״ר אקו׳[11]
מחיר למ״ר אקו׳	כ-3,570 ₪[12]

12.6 להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם	
מהות	ערכים
שטח מגרש	1,369 מ״ר
אחוזי בנייה עיקריים	50%
שטח עיקרי	684.5 מ״ר
שווי מ״ר עיקרי בצפיפות 50%	4,000 ₪
שווי מצב קודם	2,738,000 ₪

מצב חדש	
מהות	ערכים
שטח עיקרי	1,905 מ״ר
שווי מ״ר עיקרי בצפיפות 140%	3,500 ₪
השבחה גולמית	6,667,500 ₪
עלויות התאמה בינוי חדש על ישן	229,800 ₪ -
עלות העתקת עצים	12,000 ₪ -
שווי מצב חדש	6,425,700 ₪
שווי מצב קודם	2,738,000 ₪
השבחה	3,687,700 ₪
מימוש חלקי – 61.13%	2,254,291 ₪

12.7 תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- ההשבחה התייחסה למימוש חלקי של 61.13%, כפי שהובא בחשבון בשומת הוועדה.
- **מצב קודם** – הובאו בחשבון זכויות מאושרות של 50%, בהתאם להוראות תכנית במ/3456א׳, קרי 684.5 מ״ר.

[10] הנחת ניתוח: 20 ממ״דים X 12.5 מ״ר.
[11] 3,753 מ״ר אקו׳ = 790 מ״ר X 0.70 + 880 מ״ר X 1.25 + 2,100 מ״ר X 1.00.
[12] 3,570 ₪ = 3,753 מ״ר / 13,400,000 ₪.

- **מצב חדש** – שמאי המבקש טען כי מתוך 1,905 מ״ר, השטח העיקרי במצב החדש, ישנם שטחים אשר הפונקציונליות והסיווג שלהם פוגעים בשווי של השטח, כגון מרפסות מקורות עם גישה מוגבלת. כמו כן, שווי מרפסות הזיז מגולם בשווי השטח העיקרי. לעניין סוגיה זו, הפנה להכרעת הח״מ, בגו״ח 30911/16.
- בהתאם לטענה זו, חישב שמאי המבקש את השטח האקו׳ עבור השטחים שמדד, כדלקמן:

מרכיב	שטח מוצע מ״ר	מקדם שווי	מקדם פונקציונליות	שטח אקו׳
מרפסת מקורה צמודה לממ״ד	45.96	0.6	0.7	19.3032
מרפסת מקורה יציאה מהסלון	9.00	0.6	1.0	5.40
מרפסת מקורה מחדר שינה	4.50	0.6	0.7	1.89
מרפסת זיז בקומה א׳	5.80	מגולם בשווי שטח עיקרי		
סה״כ שטח עיקרי מוצע	65.00	סה״כ שטח אקו׳		26.60

- לפיכך הובאו בחשבון זכויות בנייה בשטח של 1,866.6 מ״ר אקו׳ הכוללים 1,840 מ״ר במקדם 1.0 ו-65 מ״ר נוספים בהתאם לטבלה לעיל, שהובאו בחשבון לפי שטח אקו׳ של 26.6 מ״ר.
- **מקדם קרבה למבנה ציבור** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בשני מצבי התכנון בשל העובדה שממערב ובצמוד לנכס, קיימת קרקע בייעוד ציבורי בשטח של 35 דונם, המהווה גורם מטרד משמעותי.
- לצורך קביעת המקדם שמאי המבקש התבסס על מחקר דלפי עדכני משנת 2020 וכן ציין כי שמאי המשיבה קבע מקדם הפחתה בגין צמידות למבנה ציבור בתכנית אחרת, לנכס הממוקם בסמוך לקרקע בייעוד ציבורי בשטח של 2.6 דונם.
- **מקדם דחייה עבור מטלה ציבורית** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 בגין אי-ודאות/דחייה בדבר פיתוח עקרוני של שצ״פ בתא שטח מס׳ 200 בחלקה.
- בהתאם למספר סעיפים בהוראות התכנית[13], תנאי מוקדם למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מחלקת שפ״ע בעירייה בדבר פיתוח השצ״פ, הגשת תכנית פיתוח עקרוני של השצ״פ ופיתוח השצ״פ בתחום התכנית ותיאום עם מהנדס העיר. כמו כן, הדבר

[13] סע׳ 4.18, סע׳ 4.2.2.א, סע׳ 7.1.2.

יהווה תנאי למתן טופס אכלוס. בהתאם להוראות התכנית, קיימת דרישה לפיתוח השצ"פ אך קיימת אי-ודאות מי אחראי לכך בפועל.

- שמאי הממקש התבסס על שמאות מכרעת ו-2 עררים בנושא זה, כדלקמן:
- בהכרעת אייל יצחקי במגרש מס' 9 לפי תכנית 9568א' (להלן: "הכרעת יצחקי"), הובאה בחשבון הפחתה של 5% מההשבחה הגולמית שכן נקבע בתכנית שתנאי למתן טופס 4 יהיה פיתוח בפועל של גן ציבורי להנחת דעת אגף שפ"ע של העירייה. ההפחתה מגלמת את הסיכון שקיים בהליך רישוי הקרקע (עיכוב ו/או תשלום השתתפות בעלויות כלשהן של הפיתוח) עקב עמימות נוסח סעיפי הפיתוח בתכנית.
- בערר (י-ם) 8065/0519 **שאולוף נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, מיום 09/06/2020 (פורסם בנבו) (להלן: "עניין שאולוף"), נקבע כי קביעת תנאים בתכנית משפיעה על המצב החדש, גם ללא קביעה מפורשת שהיזם הוא זה שיישא בתשלום המטלה הציבורית וזאת בשל מקדם הדחייה המגלם את עיכוב הפרויקט.
- במסגרת דיון בערר (י-ם) 9025/0218 **ועדה מקומית לתו"ב ירושלים נ' טחאן ופא,** מיום 25/10/2018 (פורסם בנבו) (להלן: "עניין טחאן"), הגישה הוועדה המקומית ירושלים ערר כנגד הכרעתו של ארז כהן, בין היתר עקב העובדה שהפחית את עלות פיתוח השצ"פ למרות שלא נכתב באופן חד-משמעי על מי תוטל האחריות. עו"ד מטעם המשיבה טען כי במקרה זה ניתן להביא בחשבון דחייה מסוימת של 5% כפי שהובא בחשבון בהכרעת יצחקי.
- **עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן** – הובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן וחיזוק לבניינים הקיימים הכוללים שינויים וחיזוק וביסוס בשטח הקיים והן בשטח המתווסף. בנוסף מוצעת תוספת אגף חדש במבנה הדרומי כפוף להריסת שטח עיקרי קיים והתאמה של חדש על ישן.
- בהתאם לדו"ח מתאריך 07/02/2021 שנערך ע"י מהנדס בניין סמי עוודאלה (להלן: "דו"ח מהנדס") שהוא אף מהנדס השלד של הבניין, **העבודות הנדרשות לצורך תוספת הקומות החדשות במבנה הצפוני הן** חיזוק קירות הבטון בקומת הקרקע, חיזוק העמודים הקיימים בקומות הקרקע, בניית 3 עמודים חדשים בצד הצפוני, שתילת 7 עמודים חדשים בחזית דרומית ומזרחית בקומת הקרקע ובניית קיר בטון חדש. בהתאם לדו"ח המהנדס בשלב הראשון יש לפנות את הדיירים מהבניין. במסגרת תכנית חיזוקים לבניין מפורטים שלבי העבודה הנדרשים ומתוארים בתשריט כל החיזוקים הנדרשים. מהתכנית ניתן לראות כי נדרשים חיזוקים רבים, בין היתר, באמצעות עיבוי יסודות והקמת עמודים חדשים בפנים הדירות (תכנית החיזוקים מצורפת כנספח לשומה).

- בהתאם לדו"ח המהנדס **העבודות הנדרשות לצורך תוספת הקומות החדשות במבנה הדרומי הן** תמיכה זמנית לקומת הקרקע שכוללת קידוח כלונסאות, עבודות חפירה, חיזוק קירות ועמודים קיימים בקומת הקרקע, בניית עמודים וקירות חדשים בקומת הקרקע. בהתאם לדו"ח המהנדס בשלב הראשון יש לפנות את הדיירים. במסגרת תכנית חיזוקים לבניין מפורטים שלבי העבודה הנדרשים ומתוארים בתשריט כל החיזוקים הנדרשים. מהתכנית ניתן לראות כי נדרשים חיזוקים רבים, בין היתר, באמצעות עיבוי יסודות והקמת עמודים חדשים בפנים הדירות, כמו כן נדרש להרוס שטח עיקרי מאושר.
- העמודים החדשים בשני המבנים יחוברו לקירות הקיימים באמצעים מכנים (קוצים מעוגנים בעזרת דבק אפוקסי). לקירות הקיימים בליטות כלפי הקיר הקיים, כאשר על בליטות אלו ישענו הקירות החדשים בקומות החדשות. חלק מהעמודים החדשים יוצמדו לצידם הפנימי של הקירות הקיימים. ע"מ לשאת את העומס הצפוי לאחר ביצוע תוספת הבנייה יסודות המבנים מתוכננים בשיטת ביסוס של יסודות עוברים ובודדים בהתאם להנחיות ולתקנים הרלוונטיים.
- בהתאם למחירון דקל ממרץ 2017, עלות בנייה ישירה היא 4,100 ₪ למ"ר, בתוספת שטחי שירות בשיעור של 20% ועלויות עקיפות בשיעור זהיר של 25% (בהתאם לעדכון לפרק י"ח לקווים המנחים, הקובע עלויות עקיפות של 25% -35%) מתקבלת עלות בנייה של 6,150 למ"ר.
- הובא בחשבון מקדם עלות התאמה בשיעור של 30% מעלות הבנייה, עקב התייקרות הבנייה המגלמת את מכלול העבודות הנדרשות בפועל, קרי 1,845 ₪ למ"ר בגין השטח המוצע.
- עלות עודפת עבור רכיב הבנייה על גגות קיימים חושבה עבור שטח של 785.5 מ"ר עיקרי שייבנה על גבי גגות המבנים הקיימים, קרי הפחתה של כ-1,450,000 ₪[14].
- בנוסף יש להביא בחשבון גם עלות עודפת עבור שטח עיקרי נוסף של 435 מ"ר[15] המוצע באמצעות תוספת אגף חדש למבנה הדרומי לפי עלות של 1,845 ₪, ולחלופין הובאה בחשבון הפחתה של כ-172,000 ₪[16] עבור הפסד של רכיב הבנייה באגף החדש בשל עבודות התאמה הנדרשות בקומת הקרקע של המבנה. הריסת שטח עיקרי של 28 מ"ר בנוי בהיתר (מתוכו 16 מ"ר מסומנים להריסה בנספח הבינוי של התכנית ושטח נוסף של 12 מ"ר מוצע להריסה במסגרת תכנית החיזוקים).

[14] 1,449,247.5 ₪ = 1,845 ₪ X 785.5 מ"ר.
[15] 435.68 מ"ר = 108.92 מ"ר עיקרי לקומה באגף החדש X 4 קומות.
[16] 172,200 ₪ = 6,150 ₪ X 28 מ"ר.

- לסיכום הובאה בחשבון הפחתה של 1,622,000 ₪[17] בגין עלות התאמה חדש על ישן.

- **הפסד דמי שכירות** – הובא בחשבון הפסד של דמי שכירות במשך תקופת העבודות. במסגרת תכנית החיזוק נקבע כי יש לפנות את כל הדיירים טרם תחילת העבודות. בהוראות התכנית נקבע כי בזמן ביצוע החיזוקים בפנים הדירות תבוצע הריסת חלק משטחי פנים הדירות ופירוק תקרה, כך שמעשית לא ניתן יהיה להמשיך להתגורר בנכסים הקיימים, ובמהלך תקופת העבודות הדיירים יהיו חייבים להתפנות ולשכור מקום חלופי על חשבונם, לכן יש להביא בחשבון את הפסד דמי השכירות במהלך התקופה. בהתאם לרע"א 147/14 **הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ ואח'**, מיום 31/12/2014, יש להביא בחשבון כל הוצאה שעומדת בדרכו של הבעלים לצורך מימוש התכנית.

- סך דמי השכירות ששמאי המבקש הביא בחשבון הינם לפי שטח של 728 מ"ר (680 מ"ר עיקרי + 48 מ"ר ממ"דים) בהתאם להיתר בנייה קיים מס' 104015, לפי דמ"ש חודשיים של 30 ₪ למ"ר [18] לתקופה מינימלית של חצי שנה, ובסה"כ דמי שכירות ראויים (כולל דמי העברה) של 148,880 ₪ [19]

- **הפסד שטח בנוי** – הובא בחשבון הפסד שטח עיקרי של 5 מ"ר בשל הצורך בביצוע תוספת הבנייה המוצעת על גבי גג המבנים כאשר חלק מהחיזוקים הנדרשים הם ע"ח שטח עיקרי קיים בנוי. שמאי המבקש הפחית 50,000 ₪ עבור שטח זה, קרי 10,000 ₪ למ"ר, ללא תימוכין בשווי.

- **הפסד שטח מרפסת גג** – ערכי השווי המגלמים את שווי שטחי השירות והמרפסות הפתוחות לא מגלמים את שווי המרפסות הפתוחות ששטחן מעל לשטח סטנדרטי של 14 מ"ר. בהתאם להיתר בנייה קיים מס' 104015, במבנה הצפוני דירת הגג הכוללת מרפסת גג גדולה בשטח של 53 מ"ר. בהתאם לנספח הבינוי של התכנית, ההרחבה המוצעת הינה ע"ח שטח זה. הובא בחשבון במצב החדש הפסד מרפסת גג בשטח של 39 מ"ר (לאחר קיזוז של 14 מ"ר המגולמים בשווי) לפי מקדם 0.25.

- שמאי המבקש הפנה להכרעת החמ"מ בגו"ח 29539/26, ברחוב בלוך 54, קריית יערים, שם הובא בחשבון כי נסגרה מרפסת גג לטובת שטח עיקרי.

- **עלות עודפת לפיתוח גישה ורמפה זמנית** – בהתאם למסמכי התכנית הגישה הקבועה המוצעת אל המגרש הנדון היא באמצעות כביש גישה פנימי מדרום המגרש, וכניסה לחניון תת-קרקעי מהחלק הדרום מזרחי בחלקה. עד להסדרת הגישה

[17] 1,622,000 ₪ = 172,000 ₪ + 1,450,000 ₪.
[18] בהתבסס על שיעור של 3.55% משווי הנכס.
[19] דמ"ש המתקבלים מ-30 ₪ למ"ר : 21,840 ₪ = 30 ₪ X 728 מ"ר.
לתקופה של חצי שנה : 131,040 ₪ = 6 חד' X 21,840 ₪. שמאי המשיבה הוסיף עוד כ-17,840 ₪ עבור דמי העברה ככל הנראה.

הקבועה, במסגרת התכנית מוצע כביש גישה זמני אשר יפותח ע"ח הבעלים באמצעות הכשרה של שטח בתחום החלקה הפרטית, וכן הקמת רמפה זמנית שתאפשר כניסה אל החניון.

- שמאי המבקש הביא בחשבון רק את השטח הכלול בתוך תחום חלקת המגורים הפרטית, שטח של כ-200 מ"ר. בהתאם להתייעצות עם יועץ תנועה ומהנדס הפרויקט, עלות זו נאמדת בסכום של 100,000 ₪ לכל הפחות. לחלופין, יש לקבוע הפחתה של 10% משווי המצב החדש כפי שקבע שמאי המשיבה במקרה זהה, בשומה מכרעת של נאוה סירקיס בגו"ח 30612/49 בשכונת בית חנינא, מיום 20/12/2016, אשר הביאה בחשבון הפחתה של 119,500 ₪ בגין העלות העודפת. שמאי המשיבה קבע בשומתו הפחתה בשיעור של 10%, המהווה הפחתה של 490,000 ₪.

- **עלות העתקת עצים** - הובאה בחשבון עלות העתקת 24 עצים המסומנים להעתקה בתשריט התכנית, בעלות של 2,000 ₪ לעץ וסה"כ הפחתה של 48,000 ₪ בהתאם להכרעת הח"מ בגו"ח 30551/59,60,61 מיום 12/02/2021, שם נקבעה עלות של 2,000 ₪ לעץ בהתבסס על ה"פ 26533-06-19 **קבהה אברהים כליל נ' הוועדה המקומית לתו"ב חריש**, מיום 23/04/2020 (פורסם בנבו), 2 הכרעות של יגאל יוסף בגו"ח 30280/166 ובגו"ח 30607/104, ומחירון נתיבי ישראל.

- **עלות עודפת לחניון תת-קרקעי** – בהתאם לטבלת מאזן החניה, נדרש להקים במצב החדש חניון תת-קרקעי עבור 20 חניות, כאשר במצב הקודם פתרון החניה היה על קרקעי. מביקור בשטח ניתן לראות כי הנכס ממוקם באזור בו לא קיימת מצוקת חניה ולפיכך עלות ההקמה של החניה עולה על שוויה ונוצרת עלות עודפת, כאשר השוק המקומי אינו משלם עבור מרתפי חניה. הובאה בחשבון עלות עודפת של 21,600 ₪ עבור מקום חניה אחד, וסה"כ עלות עודפת של 432,000 ₪ עבור 20 חניות תת-קרקעיות. לקביעת העלות העודפת שמאי המבקש התבסס על ההכרעות הבאות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	עלות עודפת לחניה
יהודה פלד	30558/33	21,600 ₪
נאוה סירקיס	30552-49	28,000 ₪

- **ערכי שווי** – שמאי המבקש טען לשווי של 3,286 ₪ למ"ר מבונה למגורים בצפיפות של 50% ולשווי של 2,793 ₪ למ"ר מבונה למגורים בצפיפות של 140%, בהתבסס על עסקאות של מגרשים ועל ערכי השווי שנקבעו בהכרעות של שמאים מכריעים בשכונת שועפאט, כלהלן:

- עסקאות של מגרשים שנערכו בשכונת שועפאט:

גו"ח	מועד עסקה	שווי	שטח מגרש	זכויות בנייה	עיקרי + ממ"ד	מחיר למ"ר מבונה
30558/8	15/02/2020	1,222,222 ₪	652 מ"ר	75%	537 מ"ר[20]	2,376 ₪
30559/48	20/10/2016	400,000 ₪	443 מ"ר	75%	356 מ"ר[21]	1,133 ₪
30612/163	14/06/2016	1,700,000 ₪	949 מ"ר	75%	772 מ"ר[22]	2,200 ₪
30607/144	08/09/2014	900,000 ₪	537 מ"ר	75%	439 מ"ר[23]	2,051 ₪

- ערכי שווי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים בשכונת שועפאט:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שיעור בינוי	שווי למ"ר מבונה
יהודה פלד	3055/33	09/06/2018	50%	3,500 ₪
			136%	3,000 ₪
ארז כהן	30552/27	16/09/2017	50%	3,500 ₪
			130%	3,000 ₪
נאוה סירקיס	30552/49	12/03/2016	50%	3,500 ₪
			160%	3,000 ₪
לילך בן פורת	30549/128	25/03/2016	50%	3,200 ₪
			124%	2,800 ₪
משה נדם	30558/60	22/11/2017	75%	3,300 ₪
משה נדם	30558/4	08/11/2017	75%	3,300 ₪
ארז כהן	30544/9	15/05/2017	75%	3,000 ₪
נאוה סירקיס	30549/110	01/06/2016	136%	3,000 ₪
תמיר שדה	30549/97	02/03/2016	112.5%	3,000 ₪
שווי ממוצע לבינוי של 50%:				3,425 ₪
שווי ממוצע לבינוי מעל 100%:				2,967 ₪

- שמאי המבקש שיקלל את הערכים שהתקבלו מניתוח העסקאות ומההכרעות שהציג, תוך מתן משקל גבוה להכרעות.

- שמאי המבקש טען כי ההכרעות והעסקאות שהובאו בחשבון ע"י שמאי המשיבה משכונת בית חנינא אינן רלוונטיות. אין להסתמך על נתוני השוואה ממיקומים רחוקים יותר, המצריכים הפעלת מקדמי התאמה, כאשר יש מספיק נתונים מסביבת הנכס הקרובה.

[20] 489 מ"ר עיקרי + 48 מ"ר ממ"ד לפי 4 יח"ד.
[21] 332 מ"ר עיקרי + 24 מ"ר ממ"ד לפי 2 יח"ד.
[22] 711.75 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר ממ"ד לפי 5 יח"ד.
[23] 402.75 מ"ר עיקרי + 36 מ"ר ממ"ד לפי 3 יח"ד.

- לעניין העסקאות שהציג שמאי המשיבה, שמאי המבקש טען כי לא ניתנה התייחסות נכונה לכלל המאפיינים של העסקאות:

- בעסקה בגו"ח 30610/2, העסקה מגלמת פוטנציאל לבנייה של 665 מ"ר עיקרי +60 מ"ר ממ"ד, ולפיכך מתקבל שווי מ"ר מבונה של 1,640 ₪.
- בעסקה בגו"ח 30614/5 - קיימת תכנית נקודתית מאושרת לתוספת 2 קומות ע"ג מבנה קיים ותוספת 4 יח"ד. העסקה מגלמת פוטנציאל.
- בעסקה בגו"ח 30607/139 – קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות. העסקה מגלמת יתרת זכויות בנייה משמעותית.
- בעסקה בגו"ח 30610/61 – העסקה מגלמת אפשרות לבנייה נוספת של 999 מ"ר עיקרי + 96 מ"ר ממ"ד, ולפיכך מתקבל שווי מ"ר מבונה של 1,370 ₪.
- בעסקה בגו"ח 30459/30, העסקה היחידה שהציג שמאי המשיבה שהינה לקרקע ריקה, משקפת פוטנציאל להגדלת זכויות בצורה משמעותית ומדובר על פרויקט משולב מסחר, משרדים ומגורים ובשטח של כ-3 דונם, לפיכך לא נכון להביא עסקה זו כנתון השוואה, קביעה שקיבלה תוקף בהכרעות רבות בסביבה (הכרעת יגאל יוסף בגו"ח 30614/79, הכרעת נאוה סירקיס בגו"ח 30612/165 ואח'). לאחר שניתח את העסקה, שמאי המבקש הגיע לשווי של 1,250 למ"ר מבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מצב קודם	
מהות	סה"כ
שטח מגרש	1,369 מ"ר
אחוזי בנייה עיקריים	50%
שטח עיקרי	684.5 מ"ר
מקדם צמידות למבנה ציבור	0.9
שווי מ"ר עיקרי בצפיפות 50%	3,286 ₪
שווי מצב קודם	2,024,494 ₪

מצב חדש	
מהות	סה"כ
שטח עיקרי אקו' מחושב	1,866 מ"ר
מקדם צמידות למבנה ציבור	0.9
דחייה/אי-ודאות מטלה ציבורית	0.95
שטח אקו'	1,595.94 מ"ר
שווי מ"ר עיקרי בצפיפות 140%	2,793 ₪
השבחה גולמית	4,457,967 ₪

מצב חדש	
מהות	סה"כ
עלות התאמה בינוי חדש על ישן	- ₪ 1,622,000
הפסד שכירות (כולל דמי העברה)	- ₪ 148,880
הפסד שטח בנוי	- ₪ 50,000
הפסד שטח מרפסת גג	- ₪ 27,235
עלות עודפת לפיתוח גישה ורמפה	- ₪ 100,000
עלות העתקת עצים	- ₪ 48,000
עלות עודפת חניון תת-קרקעי	- ₪ 432,000
שווי מצב חדש	₪ 2,029,853
שווי מצב קודם	₪ 2,024,494
השבחה	₪ 5,358
מימוש חלקי – 61.13%	₪ 3,268

12.8 להלן תגובת שמאי המשיבה:

- **לעניין סיווג ופונקציונלית של השטחים במצב החדש** – בהתאם להנחיות אגף היועץ המשפטי לעירייה מיוני 2018, בנושא מרפסות פנימיות (שירות) עולה כי "לא ניתן לתכנון מרפסת פנימית מבלי לחשבה במניין השטחים בתכניות בהן נקבע שחישוב השטחים יהיה עפ"י תקנות חישוב שטחים". בהתאם לכך, ההתייחסות בתחשיב המשיבה הינה לכל השטח המותר לבנייה כשטח עיקרי ושטחי השירות מגולמים בשטח העיקרי.

- בנוסף, בהתאם למסמכי התכנית, נספח הבינוי מחייב חלקית לעניין גובה בנייה מרבי, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות וקווי בניין מרביים אך אינו מחייב לעניין הבינוי וחלוקת השטחים. לפיכך, שיקולי עורך תכנית הבקשה להיתר הם סובייקטיביים, וככל שמדובר בתכנון לקוי הרי שהוא מקובל ע"י הבעלים.

- **לעניין מקדם קרבה למבנה ציבור** - שמאי המשיבה הגיב כי מיקום הנכס, אופי האזור ורמת הפיתוח הובאו בחשבון ומגולמים בשווי ובהפחתה למיקום שהובאה בחשבון בשומתו, ולכן הפחתה נוספת מהווה כפל הפחתות.

- בנוסף טען שמאי המשיבה כי בשכונות בית חנינא ושועפאט יש מחסור במבני ציבור, ולכן קרבה למבני ציבור ופיתוח התשתיות והנגישות מסביב למבנים אלה, תורמים לשווי ויש להוסיף לשווי ולא להפחית. שמאי המשיבה הפנה להכרעות הבאות לחיזוק טיעונו:

  - הכרעת שאול אשרת מיום 14/01/2014, בגו"ח 30611/83, בשכונת בית חנינא, שם נקבע כי הפחתות בגין מיקום, צורה וגודל מגרש מגולמים בשווי.

- בהכרעת מנחם מלונכא מיום 02/01/2012 בגו"ח 30611/115, שכונת בית חנינא, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין קרבה לבי"ס.

- **לעניין מטלה ציבורית ועלות עודפת לפיתוח גישה זמנית** – שמאי המשיבה הגיב כי טענות שמאי המבקש סותרות אחת את השנייה: לעניין פיתוח השצ"פ טען כי קיימת אי-ודאות בשאלה מי אחראי לפיתוח השצ"פ בפועל, אך בעניין דרך הגישה הזמנית טען נחרצות כי הפיתוח הינו ע"ח הבעלים. זאת בעוד שהתכנית שותקת באופן שווה בעניין הביצוע בפועל וזאת בהתאם לסעיפים בתקנון שציין להלן:

- בסע' 7.1.2 נקבע כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח בעניין הסדרת דרך גישה למגרש ופיתוח שצ"פ בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

- בסע' 7.1.3 נקבע כי תנאי למתן טופס אכלוס יהיה ביצוע בפועל של דרך הגישה למגרש ושצ"פ לשביעות רצונו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

- בהתאם לסעיפים שלעיל, אין בכך בכדי לעכב את הבנייה בשום דרך. סוגיות אלו יוסדרו במהלך תקופת הבנייה וככל שהיזם יצטרך לשלם, ההתחשבנות תהיה במסגרת היטלי פיתוח ולא במסגרת היטל השבחה.

- **לעניין בינוי חדש על ישן** – בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של כ-11.4% התואמת להכרעות רבות בסביבה לפיהן עלויות בינוי חדש על ישן יופחתו עבור השטח המתווסף לבניין הקיים בלבד. שמאי המשיבה הפנה להכרעת יעל הורן מיום 08/06/2021 בגו"ח 30612/170, ולהכרעת ארז כהן מיום 26/04/2020 בגו"ח 30615/77.

- שמאי המשיבה הפנה לסע' 4.1 ז' בתקנון התכנית, לפיו עבודות החיזוק הכרחיות לטובת תוספות הבנייה המוצעות וכאשר המבנה הקיים נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה הדבר בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות. למבנים בחלקה הנדונה ניתן היתר בנייה בשנת 2012. בהתאם לתצהיר מתכנן השלד שצורף לתיק הבניין של ההיתר, המבנים נבנו בהתאם לת"י 413. לפיכך, הטענה שהבניינים טעונים חיזוק אינה סבירה ואינה עולה בקנה אחד עם הצהרות המהנדס.

- **לעניין הפסד דמ"ש** – שמאי המשיבה הגיב כי ישנם פרויקטים רבים בהם לא מפונים הדיירים מדירותיהם במהלך הבנייה, אף על פי שחלק מההרחבות מבוצעות במפלסי הכניסה והדירות ואף בדירות עצמן. בהכרעת יעל הורן מיום 28/11/2021 בגו"ח 30551/45 נקבע כי "מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה שבמקרה הנוכחי כמו במקרים רבים נוספים, עבודות הבנייה אינן מחייבות את פינוי הדירות..".

- **לעניין הפסד שטח בנוי** – בהתאם לנספחים שהציג שמאי המבקש, לא נכתב כי קיים הפסד שטח בנוי. לחלופין, חיזוק הבניין אינו מחויב בהתאם להוראות

התכנית, ולפיכך ככל שקיים הפסד שטח בנוי הרי שנעשה מתוך רצון הבעלים ולא מכוח התקינה המחייבת.

- **לעניין הפסד שטח מרפסת גג** – בהתאם לשומות המשיבה הן הנוכחית והן השומה הקודמת למתן היתר הבנייה משנת 2012, לא נערך חיוב עבור מרפסת הגג ולפיכך לא ניתן זיכוי בגינה במצב החדש לתכנית.
- **לעניין העתקת העצים** – ישנה אי-ודאות לעניין גודלם של העצים (לא צורף סקר מקצועי) ומההתרשמות הכללית מהעצים הנטועים במגרש עולה כי העצים המיועדים להעתקה אינם עצים גדולים, ולפיכך בתחשיב ההשבחה של המשיבה הובאה בחשבון עלות העתקת עץ בסך של 500 ₪ וזאת בהתאם למחירון משרד הבינוי והשיכון לעבודות פיתוח דצמבר 2021, לפיו עלות העתקה של עץ בוגר קיים בעל גזע אחד לפחות בקוטר של עד 20 ס״מ בגובה של 1.3 מ׳ מעל פני הקרקע, הינה 450 ₪ לעץ.
- **לעניין עלות עודפת לחניון תת-קרקעי** – אין להפחית עלות עודפת בגין שטחי החניה (שטחי שירות) מאחר והם מגולמים במסגרת שווי לשטחים עיקריים. הפחתה זו מהווה כפל הפחתות כיוון שבשומת המשיבה לא הובאה בחשבון תרומה לשווי של שטחי שירות ומרתפים.
- בנוסף, בקרבת הנכס ישנו מחסור בחניה. תוספת יחה״ד מעמיסה על מצוקת חניה קיימת ולפיכך עלות הקמת החניה מתקזזת עם תרומת שוויה.
- לחיזוק טענתו הפנה שמאי המשיבה להכרעות הבאות:

שמאית מכריעה	הכרעה מיום	גו״ח	שכונה
דנה שיחור	16/10/2018	30505/31	שייח ג׳ראח
נאוה סירקיס	05/12/2017	30611/176	בית חנינא
נורית ג׳רבי	15/09/2011	30615/293	בית חנינא
דורית פריאל	11/04/2011	30606/147	בית חנינא

- בהכרעות אלו לא הובאו בחשבון ההשבחה עלויות עודפות של שטחי שירות, עלויות המגולמות בשווי מ״ר מבונה עיקרי.
- **לעניין ערכי השווי** – שמאי המשיבה הגיב כי כידוע במגזר הערבי בירושלים החוזים והדיווחים לשלטונות המס לוקים בחסר ואינם מהווים בסיס ראייתי אמין לשווי המקרקעין. ההכרעות מסתמכות אף הן על דיווחים המדווחים בחסר.
- שמאי המשיבה הפנה לפרוטוקול בהכרעת לבנה אשד בגו״ח 30195/237, שם טען עו״ד מטעם התובעים שיש להוסיף 50% לדיווחי העסקאות.

- שמאי המשיבה ציין את הכרעת דורית פריאל והכרעת נורית ג'רבי, עליהן התבסס בקביעת ערכי השווי, שם ניתנה תוספת לשווי בעסקאות המדווחות.

<u>הכרעה</u>

12.9 הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה הנובע עקב בקשה להיתר במסגרת תכנית המהווה תכנית נקודתית החלה על המגרש, במסגרתה שונה הייעוד לאזור מגורים ב', נוספו יח"ד וזכויות הבנייה גדלו לשיעור של כ-140%. ישנה הסכמה בין הצדדים לגבי אופן חישוב ההשבחה, ההפרש בין המצב הקודם למצב החדש וחלקיות המימוש, אולם קיימת מחלוקת לגבי השטח האקו' במצב החדש, מקדם קרבה למבנה ציבור, אי-ודאות בגין מטלה ציבורית, עלויות התאמה, הפסד דמי שכירות, הפסד שטח בנוי ושטח מרפסת גג, עלות העתקת עצים, עלויות עודפות בגין גישה וחניון תת-קרקעי וערכי שווי.

12.10 **מצב קודם** – במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות בנייה בשיעור של 50% בנייה משטח המגרש למגורים, בהתאם לתכנית במ/3456א'.

12.11 **מצב חדש** – שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח של 1,905 מ"ר עיקרי בהתאם למאושר בתכנית, לעומת שמאי המבקש שערך תחשיב אקו' בהתאם לפונקציונליות השטחים, והביא בחשבון שטח של 1,866.60 מ"ר עיקרי אקו'. איני מקבלת את טענת שמאי המבקש, ואבאר.

12.12 ראשית, בהתאם לתכנית מותר לבנות שטח עיקרי של 1,905 מ"ר עילי, ושטח שירות של 816 מ"ר הכולל שטח עילי של 286 מ"ר ושטח תת-קרקעי של 530 מ"ר. שטח שירות זה לא הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה. ההשבחה נבחנה בגין סך תוספת זכויות הבנייה העיקריות המתווספות במגרש, כאשר השווי מגלם הן את השטחים העיקריים והן את שטחי השירות (שטחי מרפסות, שטחי אחסנה, חניה).

12.13 שנית, בהתאם לסע' 1.7 בתקנון התכנית, נספח הבינוי מחייב לעניין גובה, מס' יח"ד, מס' קומות וקווי בניין. בחירת מיקום תוספת השטחים היא עניין סובייקטיבי של המתכנן (והבעלים), בהתאם להגבלות הבנייה בשטח ובהתאם לפתרונות המתכנן לתוספת שטחים אלה.

12.14 בהתאם לאמור לעיל, סיווג הפונקציונליות של השטח העיקרי לא מובא בחשבון בתחשיב ההשבחה אשר מחושבת מסך השטח העיקרי המאושר בתכנית, ולא בהתאם לשטח העיקרי המבוקש ותרומת הפונקציונליות שלו לכל דירה כמבוקש בתכנית ההיתר.

12.15 **מקדם קרבה למבנה ציבור** – שמאי הצדדים חלוקים בנוגע למקדם ההפחתה בגין קרבה למבנה ציבור. שמאי המשיבה טען שההשפעה של הקרבה למבנה ציבור מגולמת בשווי, לעומת שמאי המבקש שנקט במקדם הפחתה של 0.9 בשני מצבי תכנון, בשל העובדה כי

בסמוך לנכס ממערב קיימת קרקע בייעוד ציבורי בשטח של 35 דונם, אשר מהווה גורם מטרד משמעותי.

12.16 מקובלת עליי טענת שמאי המבקש לפיה יש להביא בחשבון קרבה לקרקע בייעוד ציבורי בשני מצבי התכנון במקרה הנדון.

12.17 מעיון בתשריט תכנית במ/3456א' המהווה את המצב הקודם של התכנית הנדונה, בסמוך לנכס ממערב ישנה קרקע המסומנת בסימון 'כב' בייעוד 'שטח לבניין ציבורי'. בהתאם להוראות תכנית זו, בסע' 14 'שטחים לבנייני ציבור' בטבלת השימושים המותרים, מגרש 'כב' הינו בשטח של 19.4 דונם לשימוש מותר של בי"ס על יסודי.

12.18 בהתאם להוראות התכנית הנדונה, בחלק המערבי של החלקה, שטח של 199.81 מ"ר בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', מיועד לגן ילדים, צורכי קהילה ורווחה, וזיקת הנאה למעבר ברכב. הוראות התכנית מפנות לתכנית מס' 7622, שאושרה ביום 12/05/2014. התכנית לא כוללת את החלקה הנדונה בתחום הקו הכחול אך קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה במתחמים הסמוכים לה, וכוללת את השטח הסמוך לה ממערב, בייעוד שטח למבני ציבור. בהתאם לתכנית 7622, השטח הגובל בחלקה הנדונה ממערב, הינו תא שטח מס' 202, בשטח 15,048 מ"ר, המיועד לבית ספר תיכון. הוראות הבנייה הן 150% מתא השטח נטו ומספר הקומות המרבי הינו 3.

12.19 לאור האמול לעיל, הנכס הנדון סמוך לשטח נרחב בייעוד ציבורי אשר יהווה מטרד בגין תנועה ערה של אנשים וכלי רכב, בעיקר בשעות היום. יחד עם זאת, מיקום החלקה הנדונה הינו בשוליים הצפון מזרחיים של כלל השטח הציבורי, ולכן הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם הפחתה של 0.95 בשני מצבי התכנון.

12.20 **דחייה בגין מטלה ציבורית / פיתוח השצ"פ** – הצדדים חלוקים בנוגע לצורך בהפחתה בגין מטלה ציבורית של פיתוח השצ"פ. שמאי המשיבה טען שאין מקום להביא בחשבון הפחתה שכן הוראות התכנית בדבר פיתוח השצ"פ אינן מעכבות את ביצוע העבודה, וככל שהפיתוח יוטל על היזם, הרי שהוא יקוזז מהיטלי הפיתוח. מאידך, טען שמאי המבקש לדחייה בגין אי-ודאות הנובעת מהשאלה מי יבצע בפועל את הפיתוח, ונקט במקדם של 0.95.

12.21 בהוראות סעיף 7.1 לתכנית 101-0264275 נקבע כי תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית פיתוח בעניין הסדרת דרך גישה למגרש ופיתוח השצ"פ[24], ואילו תנאי למתן טופס אכלוס הינו ביצוע בפועל של דרך הגישה והשצ"פ. התכנית אינה קובעת בצורה מפורשת על מי חלה חובת פיתוח השצ"פ, ומכאן נובעת למעשה המחלוקת בין הצדדים.

[24] בסע' 4.2 לתקנון הוראות פיתוח השצ"פ: "הגשת תכנית פיתוח עקרוני של השצ"פ בתיאום עם מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בנייה".

12.22 סוגיה דומה נדונה בעניין טחאן, בהקשר הוראות תכנית 9568א' בשכונת ראס אל עמוד, תוך שנקבע שם כדלקמן:

"לעניין עלויות פיתוח השצ"פ, נדמה שבסוגיה זו צודקת העוררת וכוונת התכנית היא שעלויות פיתוח השצ"פ לא יושתו על הבעלים.

יתרה מכך, סעיף 4.2.2 לתקנון התכנית קובע לעניין השצ"פ, שפיתוח השצ"פ הינו תנאי למתן טופס 4 ולא תנאי לקבלת ההיתר.

<u>רוצה לומר, שפיתוח השצ"פ לא מעכב את הנישום מבניית המקרקעין בהתאם לתכנית ואף לא מונע ממנו מלהתגורר בנכס</u>; ודאי במקרה שלפנינו.

לא זו אף זו, ככל ולאחר הבנייה יבקש הנישום לקבל טופס 4 והעוררת לא תפתח את השצ"פ, יוכל לפעול ולתבוע בגופים המוסמכים.

לאור האמור, סבורים אנו כי אין להפחית מההשבחה את עלות פיתוח השצ"פ." (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

בהתאם להחלטת ועדת הערר לעיל, ובהינתן כי החובה בתכנית 101-0264275 לפיתוח השצ"פ אינה מונעת את ניצול זכויות הבנייה בפועל והנפקת היתר הבנייה, המסקנה הינה כי אין להפחית מההשבחה את עלויות פיתוח השצ"פ.

12.23 בעניין שאולוף נקבע כדלקמן:

12.24 **"...במקרה שבפנינו התנאים להיתר בניה או לאכלוס כוללים מטלות שלא בהכרח יבוצעו על ידי מבקש ההיתר. כך לדוגמא סעיף 4.1.2 לתקנון התכנית המשביחה - 101-0367359 מיום 25.8.2017, קובע כי תנאי לאכלוס יהיה הסדרת המדרכה בשתי חזיתות הבניין על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי מחלקת תושיה. או סעיף 7.1 לתקנון הקובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח השצ"פ בתא שטח מס' 2 ואישורה על ידי מהנדס העיר כאשר תנאי לאיכלוס יהיה ביצוע בפועל של השצ"פ לשביעות רצון מהנדס העיר.**

הוראות אלה לא קובעות מי בפועל יבצע את העבודות וזאת בשל פרשנות המשיבה את פסק הדין בע"א 7368/06 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה ואח' (פורסם בנבו, 27.6.2011) ואכן לא בהכרח ידוע, במועד הקובע מי יבצע את המטלות הציבוריות. אלא שכפי שהבהרנו למשיבה, לא אחת, אי קביעת מדיניות ברורה בנושא יש בה כדי להביא להפסד של הרשות שתצא "קרחת מכאן ומכאן".

<u>נפרט, קביעת תנאים בתכנית יש בהם כדי להשפיע על המצב החדש, גם ללא קביעה מפורשת שהיזם הוא זה שיישא בתשלום המטלה הציבורית, וזאת בשל מקדם הדחייה שיש לתת, בשל העיכוב בקידום הפרויקט</u>.

ניטול לדוגמא מקרה בו יזם מתלבט האם לרכוש מקרקעין שחלה עליהם תכנית כמו התכנית שבפנינו ללא תנאים כלשהם, לעומת מקרה של מקרקעין, כמו בערר שבפנינו, שקבוע בתכנית שחלה עליהם שתנאי להיתר יהיה הגשת תכנית פיתוח לשצ"פ ותנאי לאכלוס פיתוח בפועל של השצ"פ. היזם במקרה שבפנינו יקח בחשבון שהוא תלוי ברשות כדי להתקדם ובהתאם יתמחר את שווי המקרקעין כקונה מרצון. השמאי שיעריך את המקרקעין יקבע מקדם שיגלם את פרק הזמן הצפוי עד לאישור וביצוע המטלה הציבורית, בהתאם לפרק הזמן ולסיכון, ללא קשר לזהות מבצע המטלה. מקדם זה יכול שיהיה בפועל אקוויוולנטי לעלות ביצוע המטלה הציבורית ואף יכול להיות שלמעלה מכך. <u>מכאן ששווי המצב החדש ייקח בחשבון בעקיפין, כמקדם דחיה וסיכון, הפחתה בגין אי ודאות בשל המטלה הציבורית</u>.

סעיף 198א(ג) לפקודת העיריות [נוסח חדש] (תיקון 138), קבע אפשרות של פיתוח עצמי שעלותו תקוזז כנגד חשבון אגרות והיטלים או כנגד קיזוז שומת היטל השבחה. מכיוון שבפועל ועל דרך הרוב מבקש ההיתר הוא המבצע בפועל של המטלה הציבורית, הרי שללא שתדאג הרשות ליצירת וודאות במועד הקובע, המטלה הציבורית תקוזז כביכול פעמיים. פעם אחת, כמקדם דחייה ובפעם שניה, בהתאם לסעיף 198א(ג) לפקודת העיריות. נציין כי מבחינת מבקש ההיתר עדיפה הודאות על פני כל חלופה אחרת.

<u>בנסיבות אלו, יש לקחת בחשבון את אי הודאות בזהות מבצע המטלה ואת הדחיה, העיכוב והסיכון לפרויקט בשומת ההשבחה.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.)

12.25 לאור האמור ובהינתן שקיימת אפשרות שהתנאי לתיאום עם העירייה לעניין פיתוח השצ"פ, יביא לדחיית קבלת טופס 4 לאחר השלמת העבודה, ובכך ימנע את האפשרות לאכלוס וסיום הפרויקט, הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.98.

12.26 **עלות התאמה בינוי חדש על ישן** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי עלות ההתאמה שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה הפחית עלויות התאמה לשטח של 574.5 מ"ר המוצע לצד ומעל השטח הקיים, לפי שיעור של 10% מעלות בנייה חדשה. לעומתו שמאי המבקש הביא בחשבון עלות התאמה לשטח עיקרי של 785.5 מ"ר אשר ייבנה על גבי גגות המבנים הקיימים, לפי שיעור של 30% מעלות בנייה חדשה הכוללת העמסה של שטחי שירות והוצאות עקיפות.

12.27 לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ועיינתי בחוות דעת המהנדס מטעם המבקש לעניין עלויות עודפות, איני מקבלת את טענות הצדדים לאור הנסיבות המיוחדות של המקרה הנדון, כמפורט להלן.

12.28 מעיון בתכנית הבקשה להיתר בנייה ולחוו"ד המהנדס שצירף המבקש, עולה כי יש לבצע חיזוק בבינוי הקיים בכדי לאפשר תוספת ליד ומעל. החיזוק כולל עיבוי קירות ועמודים

קיימים, בניית עמודים חדשים, שתילת עמודים חדשים ובניית קיר מבטון בתוך הדירות הקיימות. תוספת הממ"דים ביח"ד הקיימות והחדשות מהווה אלמנט מחזק למבנה בכללותו. יחד עם זאת, עלות הקמת הממ"ד מהווה חלק מעלות הבנייה ואין לייחס לה עלות עודפת.

12.29 העלות העודפת שיש להביא בחשבון הינה בגין תוספת העבודות לצורך הרחבה בבנייה קיימת, קרי שטח מגורים עיקרי קיים של 641.93 מ"ר בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בנייה.

12.30 אומנם הוצגה חוו"ד הנדסית המפרטת את העבודות שיש לבצע, אך לא הוצג בפניי פירוט לעניין עלות של כל אלמנט בנפרד ובכמה בסה"כ מוערכת עלות החיזוק בבנייה הקיימת. מהתרשמותי מהעבודות שיש לבצע במסגרת הבינוי הקיים, אני סבורה שיש לייחס עלות בשיעור של 10% מעלות בנייה חדשה אשר כוללת גם עלויות בנייה עקיפות.

12.31 מבדיקת הנתונים של מחירון דקל מחודש מרץ 2017, עולה כי עלות הבנייה הישירה להקמת בתי מגורים בבניינים בני 3-4 קומות היא 4,100 ₪, ובתוספת 20% בגין עלויות עקיפות, מתקבלת עלות של 4,920 ₪ למ"ר.

12.32 לאור האמור לעיל, מתקבל עלות בינוי חדש על ישן בסך של כ-316,000 ₪[25].

12.33 **הפסד רכיב בנייה קיימת** – הצדדים חלוקים לעניין הפסד שטח בנוי בעקבות חיזוק הבניין. שמאי המשיבה טען כי אין להביא הפחתה בגין הפסד שטח בנוי עקב חיזוק הבניין אשר בהתאם להוראות התכנית אינו מחייב. לעומת טענת שמאי המבקש, שהביא בחשבון 2 הפחתות בגין הבנייה הקיימת. האחת, סך של 50,000 ₪ להפסד שטח בנוי עיקרי של 5 מ"ר עקב החיזוקים, והשנייה בגין עלויות בינוי חדש על קיים, בסך של 172,000 ₪ להפסד שטח בנוי עיקרי של 28 מ"ר (16 מ"ר ו-12 מ"ר בקומת הקרקע).

12.34 לעניין טיעון שמאי המבקש להפסד של 5 מ"ר, לאחר שעיינתי בנספח הבינוי, בתכנית ההיתר ובדו"ח המהנדס, לרוב הדירות הקיימות בבניינים מתווסף שטח עיקרי, למעט הדירות בקומת הקרקע ובקומה א' בבניין הצפוני, כאשר ל-2 מהן מתווספות מרפסות מקורות ובאחת אין שינוי, למעט תוספת עמודים תומכים. תוספת העמודים התומכים אינה גורמת להפסד שטח עיקרי ולכן אני סבורה שאין להביא בחשבון הפחתה בגין שטח זה.

12.35 לעניין טענת הפסד שטח של 28 מ"ר, בהתאם לתכנית ההיתר ולנספח הבינוי, מדובר בשטח בקומת הקרקע במבנה הדרומי. 12 מ"ר מהשטח מסומן לחיזוק לצורך הפיכתו לממ"ד, ו-16 מ"ר נוספים המסומנים להריסה, הינם למטרת תוספת היחידה השנייה בקומת הקרקע ושינוי פנימי ביחידה הקיימת לטובת תוספת היחידה החדשה. מדובר

[25] 315,829.56 ₪ = 0.10 X 641.93 מ"ר X 1.20 X 4,100 ₪ למ"ר.

בשטח עיקרי קיים הן במצב הקודם והן במצב החדש, בחלוקה פנימית שונה, ולכן לא מדובר בהפסד שטח בנוי ואין להביא בגינו הפחתה.

12.36 **הפסד שטח מרפסת גג** – הצדדים חלוקים לעניין הפחתת שווי בגין הפסד מרפסת הגג בשטח של כ-53 מ״ר, בבניין הצפוני בחלקה. שמאי המשיבה טען כי בהתאם לשומת המשיבה הקודמת להיתר הבנייה בשנת 2012, לא נערך חיוב עבור מרפסת הגג ולפיכך לא ניתן זיכוי בגינה במצב החדש לתכנית. שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון את הפסד שטח המרפסת לטובת בנייה חדשה, מעבר ל-14 מ״ר מרפסות המגולמים בערכי השווי.

12.37 איני מקבלת את טיעון שמאי המבקש שכן שווי מ״ר מבונה במצב הקודם מגלם את כלל שטחי השירות במסגרת אחוזי הבנייה המותרים לרבות מרפסת הגג. לפיכך לא הובא בחשבון הפסד שטח מרפסת גג במצב הקודם.

12.38 **עלות עודפת לפיתוח גישה ורמפה** – הצדדים חלוקים בנוגע לצורך ההפחתה בגין עלות עודפת לפיתוח גישה ורמפה. בעוד ששמאי המשיבה טען כי אין להביא הפחתה זו בחשבון כיוון שדרישה זו אינה מעכבת את ביצוע העבודה וכי הסוגייה בגין הפיתוח תוסדר במהלך תקופת הבנייה, שמאי המבקש הביא בחשבון עלות עודפת של 100,000 ₪ לסידור הגישה בחלקה בשטח כ-200 מ״ר בהתאם לחוו״ד מהנדס.

12.39 אני מקבלת חלקית את טענת שמאי המבקש, ואבאר.

12.40 מעיון בתשריט תכנית במ/3456א׳ המהווה את המצב הקודם לתכנית הנדונה, הגישה לחלקת המגורים בנכס הנדון הינה מדרום מזרח לחלקה באמצעות דרך שמסומנת כ׳דרך חדשה או הרחבת דרך׳.

12.41 מעיון בתשריט תכנית 101-0264275 הנדונה, אין שינוי בדבר הגישה לחלקת המגורים.

12.42 בפועל, נכון להיום, הגישה לחלקת המגורים הינה באמצעות כביש ממערב החלקה, המסומן כ׳דרך לביטול׳ ובייעוד שטח לבנייני ציבור בתכנית במ/3456א׳, וכשטח בייעוד ׳מבנים ומוסדות ציבור׳ בהתאם לתכנית הנדונה.

12.43 בהתאם למצב התכנוני ובהתאם למצב בפועל, הגישה הסטטוטורית לחלקת המגורים טרם פותחה ובוצעה.

12.44 לפי נספח הבינוי של התכנית, הכניסה בפועל מהווה את הכניסה הזמנית, בעוד הכניסה הקבועה כאמור, טרם בוצעה.

12.45 לאור האמור לעיל, אני מאמצת את גישת שמאי המבקש בגין הפחתת עלות עודפת לפיתוח גישה זמנית, שעל הבעלים לבצע בחלקת המגורים, עד שתוסדר בפועל הגישה הסטטוטורית בחלקה.

12.46 בהתאם למדידה שבוצעה ע״י החי״מ, מדובר בשביל גישה זמני ברוחב של 3 מ׳ ובשטח של כ-70 מ״ר, הממוקם במקטע הדרומי של החלקה, שביל שיחבר את הגישה הזמנית (הכניסה בפועל לחלקה) לחניה העילית ולכניסה לחניה התת-קרקעית בדרום מזרח החלקה. כיוון שמיקום החניה קבוע ורק הגישה אל החלקה תשתנה, הרי שיש לסלול דרך אספלט במקטע זה בלבד.

12.47 מבדיקת הנתונים של מחירון דקל מחודש מרץ 2017, עולה כי עלות לדרך אזורית מאספלט, הכוללת 2 נתיבים ברוחב 3.60 מ׳ כל נתיב וכן שוליים ברוחב 3.00 מ׳ בכל צד, היא 1,630 ₪ למ״א, לרוחב של 13.2 מ׳. מתקבלת עלות של כ-125 ₪[26] למ״ר אספלט. העלות אינה כוללת ניקוז, תאורה, גינון והשקיה, לכן הובאה בחשבון תוספת של 25 ₪ למ״ר.

12.48 הובאה בחשבון בתחשיב ההשבחה עלות כוללת של 150 ₪ למ״ר אספלט, לפיתוח השביל, וסה״כ עלות של 10,500 ₪.

12.49 **עלות עודפת לחניון תת-קרקעי** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין הפחתת עלות עודפת עבור חניה תת-קרקעית. שמאי המשיבה טען שבסביבת הנכס ישנו מחסור בחניה, ותוספת יח״ד מעמיסה על מצוקת חניה קיימת, ולפיכך עלות הקמת החניה מתקזזת עם תרומת שוויה, לעומת שמאי המבקש שטען כי בסביבה לא קיימת מצוקת חניה ולפיכך עלות ההקמה של החניה עולה על שוויה ונוצרת עלות עודפת בשווי של 432,000 ₪ ל-20 חניות תת-קרקעיות, 21,600 ₪ עבור כל חניה.

12.50 איני מקבלת את טענת שמאי המבקש. כפי שפורט לעיל, בהתאם למצב התכנוני החדש והישן, קיימת דרך גישה דרום מזרחית לחלקה, ומסביב לחלקה הנדונה ישנן חלקות מגורים, שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור. החניה עבור יחה״ד הקיימות והמתווספות הינה רק בתוך החלקה הקיימת.

12.51 הצפיפות בחלקה גדלה מ-50% ל-140% וכך גם הדרישה לחניה, ולכן עלות הקמת החניה מתקזזת עם תרומת שוויה. זאת ועוד, שווי מ״ר עיקרי בסביבה מגלם את שווי שטחי השירות הכוללים בין היתר שטחי אחסנה, חניה ומרפסות.

12.52 לאור האמור לעיל, במקרה הנדון אין להביא בחשבון עלויות עודפות עבור חניה תת-קרקעית.

12.53 **עלות העתקת עצים** – הצדדים חלוקים בנוגע לעלות העתקת העצים, שמאי המשיבה טען לעלות העתקה של 500 ₪ לעץ, ואילו שמאי המבקש טען לעלות של 2,000 ₪ לעץ.

12.54 חרף הסכמת הצדדים לעניין כמות העצים להעתקה, בהתאם לתשריט התכנית ולנספח הבינוי המצורף לתכנית, במגרש קיימים 25 עצים להעתקה ולא 24 כפי שהובא בחשבון

[26] 123.48 ₪ = 13.20 מ׳ רוחב / 1,630 ₪ למ״א.

בתחשיבי הצדדים. מעיון בתשריט התכנית נעדר סימון העצים, לעומת נספח הבינוי, לפיו מתוך 25 עצים, מסומנים 17 עצים כעצי זית.

12.55 לאחר שבחנתי את כלל נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי הצדדים, לרבות נתונים אשר אותרו על ידי, אני בדעה כי בהתחשב בגילם של עצי הזית בנכס הנדון, סביר להעריך עלות העתקת עץ זית בגבולות של 2,000 ₪ ועץ רגיל בגבולות של 1,000 ₪, וזאת בהתאם לממצאים בהכרעתי לעניין תביעת פיצויים בגו"ח 30551/59,60,61 מיום 12/02/2021 ובהכרעתי בגו"ח 31328/991,993,994 מיום 14/02/2022.

12.56 לסיכום, הובאה בחשבון עלות בגין העתקת 17 עצי זית בסך של 2,000 ₪ לעץ, העתקת 8 עצים בסך של 1,000 ₪ לעץ, ובסה"כ עלות של 42,000 ₪.

12.57 **הפסד דמי שכירות** – הצדדים חלוקים לעניין הפחתה בגין הפסד דמי שכירות בשל פינוי הדיירים בזמן עבודות החיזוק והתוספת. בעוד ששמאי המשיבה טען כי עבודות הבנייה שיבוצעו אינן כרוכות בפינוי הדיירים כמו בפרויקטים רבים מסוג דומה, שמאי המבקש טען כי פינוי הדיירים הינו הכרחי מפאת עבודות החיזוק הדרושות בתוך דירות הדיירים.

12.58 טענת שמאי המבקש כי יש לפנות את הדיירים, שנוכחותם מגבילה את ביצוע העבודות בחלקה הנדונה כבפרויקט פינוי בינוי, בו מפנים את הדיירים במתחם המגורים לצורך בניית בית המגורים מחדש, וכי קיים הפסד דמי שכירות בגין פעולה זו ויש לנכותה מההשבחה.

12.59 בפס"ד של בית המשפט המחוזי בתל אביב, עמ"נ 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ**, 26/10/2021 (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד אשדר"), נדונה בין היתר סוגיית הוצאות בפרויקטים מסוג פינוי בינוי שניתן לנכות מההשבחה, ונקבעו הדברים הבאים:

> **"41. לא אכחד, שיטתה של ועדת הערר שובת לב היא ויתרונותיה בצידה, אולם לצערי, לא ניתן לקבל אותה, הן מן הבחינה העובדתית והן מן הבחינה המשפטית.**
>
> **42. מהבחינה המשפטית, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת אברמוביץ.**
> **בתמצית, בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה...**
>
> **סיכומה של נקודה זו: <u>מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת</u>**

שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת.״ (שם, פס׳ 16 – 18).

43. **בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי ״ההבחנה בין חיוב ׳פנימי׳ לחיוב ׳חיצוני׳ אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה״ (שם, פס׳ 19).**

44. **לפיכך, ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות ״פנימיות״, הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל, ובעניינו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן ״חיצוניות״ לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן.״**

ובהמשך:

״47. **לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב״סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי״. זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי).״**

ובהמשך:

״54. **לשיטת המערערת יש לשום את ערך הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התכנית המשביחה, וכי הדוגמא הממחישה ערך זה בקירוב, היא המחיר שיקבל היזם לערך זכויותיו, אם ימכור אותן לפני ביצוע הבנייה בפועל. שיטה זו מקובלת עלי כעקרון בכך שהיא מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה, אולם גם היא יכולה להיתפס כשרירותית לעיתים בהבחנה בין סוגי ההוצאות השונים. כך למשל, גובה ההיטל יכול שישתנה אם פעולות מסוימות שהכרחיות למימוש התוכנית נעשו עובר לאישורה של התוכנית או לאחריו, למרות שמבחינה מהותית, אין כל הבדל בין המצבים מבחינת השבחת המקרקעין...**

״55. **אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת״א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ׳ קיכל, [פורסם בנבו] פס׳ 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה**

בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.

56. יתרה מזו, גם מן הבחינה העובדתית, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.״. (ההדגשה שלי, ד.ש.).

12.60 בהתאם לפס״ד של בית המשפט המחוזי, דרך המלך לבחינת ההשבחה היא הגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, לרבות דחייה, עלויות הריסה, דמי שכירות וכו׳.

12.61 בערר מאוחר יותר, דנה ועדת ערר ת״א בשני עררים, **הר/82359/1220, הר/82360/1220, הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה נ׳ רינובו בע״מ וקבוצת הירדן – חביבה 14 על הנהר בע״מ,** 26/10/2022 (פורסם בנבו), אשר בשניהם בין היתר עלתה טענת ניכוי הוצאות פינוי הדיירים בתחשיב ההשבחה, ונקבעו הדברים הבאים:

״**<u>טענת העוררת היא כי במסגרת התחשיב האמור נפלה טעות. שכן השמאי המכריע ניכה את הוצאות פינוי הדיירים, בעוד שהיה עליו להתעלם ממרכיב זה.</u>**

אנו סבורים כי דין הטענה להידחות.

תחילה נציין כי בעבר סברנו במספר החלטות כי אין לנכות את הוצאות הדיירים (ראו למשל ההחלטה מיום 2.9.28 בערר ת״א 8200-07-08 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת״א יפו נ׳ אבנר שקד (פורסם בנבו), וכן החלטה בערר ת״א 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ׳ קיכל (פורסם בנבו) ובהחלטות האמורות פורטו טעמינו.

ואולם, בהמשך ביום 26.8.21 ניתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב (מפי כב׳ השופטת סרוסי) בעמ״נ (ת״א) 52838-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ת״א נ׳ אשדר (פורסם בנבו) אשר מסעיף 54 לו <u>עולה כי יש להתחשב בהוצאה זו. שכן צוין בו כי ״...שיטה זו מקובלת עלי כעקרון בכך שהיא מביאה לידי ביטוי את כלל ההוצאות ההכרחיות, דוגמת תשלום שכר דירה לדיירים בתקופת הבנייה״</u>

התחשבות בהוצאת הדיירים בגין דמי השכירות בתקופת הבניה מצאה ביטויה בין היתר בפרק 5.15 לתקן 21.1, אשר אושר לאחרונה.

<u>אשר על כן החלטנו לדחות את טענת העוררת בהקשר זה</u>.״ (ההדגשה שלי, ד.ש.).

12.62 מעיון בתקן שמאי מס' 21.1 בדבר 'פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי', בפרק 5.15 'עקרונות תחשיב ההשבחה במיזמי פינוי בינוי', בשווי מצב חדש יש לקחת בחשבון עלויות דמי השכירות לבעלי הדירות בתקופת הבנייה, בשים לב האם עסקאות ההשוואה מגלמות רכיב זה. כאשר עסקאות ההשוואה הן עסקאות "על הנייר", מחירן מגלם את רכיב שכר הדירה, ובמקרה כזה אין להפחית עוד שכר דירה.

12.63 בהתאם לתקן ועפ"י המתודולוגיה העדכנית בוועדות הערר בהתאם לפס"ד אשדר, יש לנכות הוצאות שכר דירה בגין פינוי הדיירים כל עוד עסקאות ההשוואה אינן מגלמות רכיב זה והוא אינו בא לידי ביטוי בערכי השווי.

12.64 במקרה הנדון, לצורך קביעת ערכי השווי בשני מצבי התכנון, נבחנו שומות מכריעות רבות בשכונת שועפאט אשר חלקן עוסקות בניתוח תוספת זכויות בנייה על קיים בדומה למקרה הנדון. ערכי השווי שנקבעו בהכרעות אלו מגלמים בין היתר את הוצאות השכירות של הדיירים בבניינים הקיימים, ככל שנדרשות.

12.65 לכאורה יש לנכות את הוצאות דמי השכירות - ככל שיידרשו. ברם, בהתאם לתקן שמאי מס' 21.1 סע' 15.5, כאשר ערכי השווי מגלמים את הוצאות השכירות, הרי שניכוי הוצאות אלו מההשבחה יהווה הפחתה כפולה.

12.66 בהתאם לאמור לעיל, איני מקבלת את טענת שמאי המבקש במקרה הנדון, ולא תובא בחשבון הפחתה נוספת בגין דמי השכירות עבור פינוי הדיירים, ככל שיידרש, לצורך ביצוע תוספות הבנייה והחיזוק.

12.67 **שיעור המימוש** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לשיעור מימוש של 61.13%.

12.68 **ערכי שווי** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לערכי השווי בנכס. שמאי המשיבה טען לשווי בסיסי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם, בצפיפות בנייה 50%, ולשווי בסיסי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה במצב החדש, בצפיפות בנייה של 140%, מאידך, טען שמאי המבקש לשווי בסיסי של 3,286 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם, בצפיפות בנייה של 50%, ולשווי בסיסי של 2,793 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש, בצפיפות בנייה של 140%.

12.69 בשל מיעוט במידע לגבי עסקאות בסביבת הנכס בטווח של המועד הקובע, ואמינות נמוכה של הנתונים הקיימים, בחרתי לקבוע את השווי בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים לנכסים בשכונת שועפאט במועדים הסמוכים למועד הקובע.

12.70 הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 3,400 ₪ לצפיפות בנייה של 50% במצב הקודם, ושווי מ"ר מבונה של 3,000 ₪ לצפיפות בנייה של 140% במצב החדש, בהתאמה לנכס הנדון ומאפייניו, בהתבסס על הנתונים הבאים:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך השומה	גו״ח	שווי מ״ר מבונה	צפיפות בנייה	המועד הקובע
ארז כהן	01/12/2022	30552/27	₪ 3,500	50%	16/09/2017
			₪ 3,000	130%	
שלומי יפה	21/07/2022	30543/53,54	₪ 3,300	100%	19/01/2017
			₪ 3,045	261%	
לילך בן פורת	14/12/2021	30549/128	₪ 3,200	50%	25/03/2016
			₪ 2,800	124%	
שלומי יפה	02/12/2021	30557/78	₪ 3,500	75%	05/08/2017
			₪ 3,300	112.5%	
ארז כהן	13/01/2021	30549/88[27]	₪ 3,300	100%	18/11/2017
			₪ 2,900	200%	
יעקב פז	22/10/2020	30551/32	₪ 3,000	75%	02/07/2016
			₪ 2,800	112.5%	
שושי שרביט	30/06/2020	30552/50	₪ 3,000	144%	10/12/2016
			₪ 2,700	200%	
בועז קוט	17/05/2020	30551/28	₪ 3,400	75%	29/09/2016
			₪ 3,150	112.5%	
יעקב פז	13/11/2019	30559/81	₪ 3,600	50%	13/06/2017
			₪ 3,240	100%	
שושי שרביט	10/06/2019	30558/12	₪ 3,520	75%	24/02/2018
			₪ 3,110	122%	
שושי שרביט	20/03/2018	30556/22	₪ 3,500	75%	10/12/2016
			₪ 2,700	171%	

12.71 בנוסף, השווי המתקבל תואם לערך את הכרעתי בשכונת שועפאט מיום 19/01/2023, בגו״ח 30543/70 למועד קובע 15/09/2018, שם נקבע שווי מ״ר מבונה של 3,500 ₪ לצפיפות של 50% במצב הקודם, ושווי מ״ר מבונה של 3,100 ₪ לצפיפות בנייה של 100%.

[27] חלקות נוספות 86 ו-99.

12.72 **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם	
מהות	ערכים
שטח מגרש במ״ר	1,369 מ״ר
אחוזי בנייה עיקריים	50%
שטח עיקרי	684.5 מ״ר
מקדם צמידות למבנה ציבור	0.95
שטח אקו׳	650.28 מ״ר
שווי מ״ר מבונה לצפיפות בנייה 50%	₪ 3,400
שווי מצב קודם	₪ 2,210,935

מצב חדש	
מהות	ערכים
שטח עיקרי אקו׳ מחושב	1,905 מ״ר
מקדם צמידות למבנה ציבור	0.95
דחייה/אי-ודאות בגין מטלה ציבורית	0.98
שטח אקו׳	1,773.56 מ״ר
שווי מ״ר מבונה לצפיפות בנייה 140%	₪ 3,000
השבחה גולמית	₪ 5,320,665
עלויות התאמה	- ₪ 316,000
עלות עודפת לפיתוח גישה ורמפה	- ₪ 10,500
עלות העתקת עצים	- ₪ 42,000
שווי מצב חדש	₪ 4,495,165
שווי מצב קודם	₪ 2,210,935
השבחה	₪ 2,741,230
מימוש חלקי – 61.13%	₪ 1,675,714

<u>הקלה – מועד קובע 07/07/2021</u>

12.73 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההקלה מאפשרת מימוש חלקי של זכויות הבנייה מכוח התכנית.
- היות והבניינים נבנים ע״י בני משפחה אחת, והבינוי אינו תלוי בהסכמת גורמים נוספים, ההקלה אינה משביחה.

12.74 תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- ההקלה מאפשרת מימוש חלקי של זכויות הבנייה מכוח התכנית ואינה משביחה.

- לחלופין, ככל שייקבע כי ההקלה משביחה, יש לקבוע הפחתה בגין דרישה לבנייה בהינף אחד במסגרת התכנית.
- שמאי המבקש לא הציג תחשיב חלופי.

<u>הכרעה</u>

12.75 מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי ההקלה אינה משביחה את הנכס הנדון. לאור התכנון והמצב המשפטי בחלקה, אני מאמצת את גישת שמאי המשיבה, לפיה הבינוי אינו תלוי בהסכמת גורמים נוספים ואין מניעה מביצוע חלקי של הפרויקט.

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה מימוש מלא	השבחה – מימוש חלקי	היטל השבחה
במ/3456א'	31/08/1999	₪ 67,078	₪ 536	₪ 268
101-0264275	27/01/2017	₪ 2,741,230	₪ 1,675,714	₪ 837,857
הקלה	07/07/2021	**לא חלה השבחה**		

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה