דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 3 במאי, 2020

מספר מינוי: 934-2019

לכבוד

מר עמאד חגאזי

ע"י מר יניב גוב-ארי, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים

ע"י מר גלעד אברם, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 30898 (לא מוסדר),

חלקה (ארעית) 1 לפי תצ"ר 1730/2017

מגרש 1 לפי תכנית 101-0290353

שכונת א-שייאח', ירושלים

1. **<u>מינוי</u>**

ביום 01/05/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה–1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות בניין עיר, כאמור בסעיף 4 להלן, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 2018/0141.00.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש לא מוסדר	-	30898
חלקה ארעית	-	1 (לפי תצ"ר 1730/2017)
מגרש	-	1 (לפי תכנית 101-0290353)
שטח המגרש	-	621 מ"ר (לפי תצ"ר 1730/17)
מהות הנכס	-	מגרש למגורים
כתובת	-	שכונת א-שייאח', ירושלים

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
עמ/9	15/04/1977
3085	05/02/1995
101-0290353	20/06/2017

5. **<u>דיון</u>**

ביום 03/09/2019 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: מר גלעד אברם – שמאי המשיבה, מר יניב גוב-ארי – שמאי המבקשת, גב' אושרת סולימני ומר אור חג'ג' ממשרד שמאי המבקשת, ומר גיא גברא, שמאי מקרקעין ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר גלעד אברם, מיום 09/12/2018 (סימוכין 1055), על נספחיה, ובמסמך התגובה מטעם שמאי המשיבה, מיום 12/07/209.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של מר יניב גוב-ארי, מיום 18/06/2018, על נספחיה, ובתכתובת מייל מיום 16/09/2019, במסגרת השלמת מסמכים לאחר הדיון, על צרופותיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בנוכחות הבעלים ביום 23/04/2020.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה את מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 101-0290353, הידוע כחלקה ארעית מס' 1 בגוש 20898 (לא מוסדר), הממוקם בין רחוב אל שייאח' בצפון מזרח, לרחוב אל ופאא מדרום מערב, בשכונת א-שייאח', אך ללא דרך גישה מוסדרת מרחובות אלה, בירושלים (להלן: "הנכס").

שכונת א-שייאח' היא שכונת מגורים הממוקמת מדרום לשכונת א-טור, ממזרח לעיר העתיקה ומצפון לשכונת ראס אל עמוד.

סביבת הנכס מאופיינת בבינוי של 2-4 קומות למגורים, לצד מגרשים פנויים. פני השטח מדרוניים.

הפיתוח הסביבתי באזור חלקי וללא תשתיות נדרשות.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

המגרש הנדון, בשטח של 621 מ״ר עפ״י תצ״ר 1730/17, בעלת צורה הנדסית דמוית טרפז, ושיפוע חד מכיוון מזרח למערב. בעת הביקור הנכס היה בשלבי בניית שלד.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1 בהתאם לתצהירו, מיום 15/09/2019, של מר אלעבאסי מוסא, מוכתר בכפר סלוואן/ראס אל עמוד, הקרקע לגביה התבקש היתר הבנייה המתוארת בתשריט בגוש 30898 חלקה 1, היא בבעלות עמאד חגאזי, בעל תעודת זהות 028280220 וענאן חגאזי בעל תעודת זהות 081027054.

9.2 בהתאם לתצהירם מיום 15/09/2019, של מר עמאד חגאזי ומר ענאן חגאזי, הקרקע המסומנת בתשריט בגוש 30898 חלקה 1, היא בבעלותם.

9.3 בהתאם לאישור לרישום בספרי המקרקעין מיום 16/09/2017, אשר הופק ע״י רשות המיסים, המקרקעין הידועים כגוש 30898 חלקה 1 הם בבעלות עמאד חגאזי וענאן חגאזי.

9.4 בהתאם להסכם מכר מיום 25/08/2017, הועבר הנכס הנדון לקונים עמאד עאשור עלי חגאזי וענאן עאשור עלי חגאזי, ללא תמורה.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>תכנית מס׳ 688 ״קנדל המנדטורית״</u>** <u>– פורסמה בעיתון רשמי 1359 ביום 14/09/1944</u>

התכנית סיווגה את החלקה ב-אזור מגורים B בבינוי של 2 קומות עם זכויות בנייה של 20% בקומה, מעל קומת קרקע תחתונה בשיעור של 50% משטח קומת הקרקע, דהיינו 50%, בבינוי של 2.5 קומות.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית עמ/9</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2308 ביום 31/03/1977</u>

התכנית סיווגה את החלקה הנדונה בייעוד **אזור מגורים 5** עליו חלות הוראות תכנית מתאר מס׳ 62 לירושלים.

להלן הוראות התכנית הרלוונטיות לאזור מגורים 5 :

- אחוזי הבנייה : 50% משטח המגרש נטו.
- קומות : 2

10.2.2 **<u>תכנית 3085</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4077 ביום 21/01/1993</u>

התכנית מהווה שינוי לתכנית עמ/9 ומתאימה את ייעוד השטחים לשימושים הקיימים בפועל. בהתאם למסמכי התכנית, סווגה החלקה הנדונה בייעוד **אזור מגורים 5 מיוחד** עליו חלות הוראות תכנית מתאר 62 ירושלים ותכנית עמ/9 ביחס

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

לזכויות הבנייה, גודל מגרש, גובה הבנייה וקווי הבניין. עפ"י תכנית עמ/9 זכויות הבנייה באזור מגורים 5 מיוחד הן בשיעור של 50% משטח המגרש נטו או 30% משטח המגרש ברוטו. תחשיב זכויות הבנייה יתייחס אך ורק לשטחים שמעל קו גובה טופוגרפי 750 מ' מעל פני הים. לא יינתנו זכויות בנייה בשטחים אלה על סמך שטחים כלשהם הנמוכים מקו הגובה הטופוגרפי הנ"ל או על סמך כל שטח אחר.

10.2.3 **<u>תכנית 4585ב'</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5432 ביום 31/08/2005</u> [1]

התכנית מתווה את קטעו המרכזי של כביש הטבעת המזרחי מחירבת בית סחור בדרום ועד מורדות שכונת א-טור בצפון והתחברויותיו לדרכים מקומיות.

על פי תשריט התכנית, חלקו המזרחי של הנכס הנדון מסווג כאזור משולב לאזור מגורים 5 מיוחד ולדרך, עליו חלות ההוראות הבאות:

- במפלס פני השטח הטבעיים ימשיכו לחול ההוראות שנקבעו בתכנית 3085 לגבי אזור מגורים 5.
- במפלס תת-הקרקע תיבנה מנהרת הר הזיתים שהינה חלק מכביש הטבעת המזרחי.

10.2.4 **<u>תכנית 101-0290353</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7517 ביום 05/06/2017</u>

התכנית מהווה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה, ובין מטרותיה שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב', שינוי ייעוד מאזור משולב לאזור מגורים מיוחד ודרך, לאזור מגורים ב' ומנהרה, קביעת סך השטחים בתכנית ל-986 מ"ר, קביעת קווי בניין חדשים, קביעת בינוי ב-4 קומות, קביעת מס' יח"ד מרבי ל-4 יח"ד, קביעת שלבי ביצוע, תנאים להוצאת היתרי בנייה ותנאים לאכלוס.

להלן הוראות התכנית לאזור מגורים ב':

גודל מגרש	-	621 מ"ר
שטח עיקרי	-	116 מ"ר מעל הכניסה הקובעת
		660 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת
שטח שירות	-	149 מ"ר מעל הכניסה הקובעת
		61 מ"ר מתחת הכניסה הקובעת
סה"כ שטח בנייה	-	986 מ"ר
אחוזי בנייה כוללים	-	159%
תכסית	-	45%
מס' יח"ד	-	4

[1] התכנית אינה משביחה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

גובה מעל הכניסה הקובעת		13.52 מ'[2]
מס' קומות	-	1 מעל הכניסה הקובעת 3 מתחת הכניסה הקובעת
קווי בניין[3]	-	קדמי - 2 מ', אחורי - 2 מ', צידי - 2 מ'

סימון מנהרה - בשטח המסומן כמנהרה תחולנה הוראות תכנית 4585ב' בתת-קרקע במפלס הרלוונטי למנהרה הצפונית (הר הזיתים). על פני הקרקע ובמפלסים הרלוונטיים לתכנית 101-0290353 תחולנה הוראות תכנית זו.

שלבי ביצוע – הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

11. <u>רישוי</u>

11.1 ביום 17/06/2018 אושרה בתנאים ע"י רשות הרישוי, בקשה להיתר בנייה במסגרת תיק בניין מס' 2018/0141.00 להקמת בניין מגורים בן 4 קומות ל-4 יח"ד.

- להלן שטחי הבנייה המבוקשים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

מפלס	מתחת לקרקע	קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר			סה"כ שטחי שירות	סה"כ
				ממ"ד	חנייה	מבואות וחדרי מדרגות		
-10.14	כן	-3	219.43	12.00			12.00	231.43
-6.76	כן	-2	204.15	12.00		11.57	23.57	227.72
-3.38	כן	-1	204.15	12.00		11.57	23.57	227.72
0.00	לא	0	100.55	12.00	115.74	12.64	140.38	240.93
סה"כ			**728.28**	**48.00**	**115.74**	**35.78**	**199.52**	**927.80**

12. <u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>

בהערכת ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), הבאתי בחשבון את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כל אחת מהתכניות המפורטות בסעיף 0 להלן.

12.2 המימוש הינו חלקי, בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 2018/0141.00.

[2] גובה זה כולל את כל הקומות מתחת הכניסה הקובעת. מעל גובה זה יותר מעקה תקני וחדר יציאה לגג.
[3] כמפורט בתשריט.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

<u>סוגיית הפטור עד 140 מ"ר</u>

12.3 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- נכון ליום הכנת השומה טרם נחתמה בקשה לפטור של 140 מ"ר, אולם הובא בחשבון פטור מותנה של 140 מ"ר עבור יח"ד אחת בלבד, היות שמדובר בתא משפחתי אחד, עבור תכניות עמ/9 ו-3085.
- אין להביא בחשבון את הפטור הנ"ל במועד הקובע של תכנית 101-0290353, שכן כבר בתכנית 3085 הקרקע הייתה זמינה לזכויות בנייה גבוהות מ-280 מ"ר (כ-310 מ"ר).

12.4 תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- במסגרת הליך הטיפול בתיק, הוגשו 2 בקשות לפטור עפ"י סעיף 19 ג' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, אשר טרם נבחנו, נכון למועד השומה.
- מבוקש כי במסגרת השומה המכרעת ייערך תחשיב בהנחת פטור מותנה עבור 2 מבקשים, שהם 2 אחים בעלי משפחות ועל כן נחשבים כשני תאים משפחתיים נפרדים.
- הפטור מבוקש לגבי כל מדרגות ההשבחה, לרבות עבור תכנית 101-0290353, שכן תכנית זו אושרה לאחר פטירת אב המשפחה. שמאי המבקש ציין שיעביר צו ירושה או צו קיום ירושה, אולם אלה לא הועברו.

<u>הכרעה</u>

12.5 טענת הזכאות לפטור הינה סוגייה משפטית הנוגעת לעצם החיוב בהיטל השבחה בגין כ"א מהתכניות הרלוונטיות, והמקום להעלותה אינו בהליך בפני שמאי מכריע, אלא בפני ועדת ערר.

12.6 מטעמי יעילות בלבד ולאור הסכמת הצדדים, תיבחן ההשבחה בשלוש חלופות, האחת – השבחה ללא פטור; השנייה – השבחה בכפוף לקבלת פטור ליח"ד אחת; השלישית – השבחה בכפוף לקבלת פטור לשתי יח"ד.

<u>מקדם הפחתה בגין היעדר נגישות מוטורית למגרש</u>

12.7 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- למגרש הנדון קיימת דרך גישה מרחוב א-שייאח'.
- אין להפחית בגין אי-נגישות, שכן עפ"י הוראות תכנית 3085 נקבע שכל עבודות התשתית, לרבות דרכים המצויות בגבולות התכנית, יבוצעו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלבד, משכך מדובר בהוצאה קבועה המתקזזת במצב החדש לעומת המצב הישן.
- בנוסף, הבקשה להיתר אושרה ע"י רשות הרישוי לאחר שעברה את אישור מחלקת התחבורה.

12.8 תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- מביקור בשטח ומעיון בתשריטי תכניות 3085 ו-101-0290353, עולה כי אין גישה מדרך אל שייח' למגרש הנדון כפי שטען שמאי המשיבה, אלא קיימת דרך לא סלולה ומשובשת המסתעפת מדרך אל שייח', המשמשת כדרך למגרשים הסמוכים ולמגרש נשוא השומה.
- בהתאם לנספח בתכנית 101-0290353 מתוכננת דרך גישה צפון מזרחית לתחום החלקה, אולם בסעיף 4.1 ז' לתכנית זו צוין כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט לגישה מוטורית למגרש המבוססת על כביש סטטוטורי קיים ואישורו ע"י אגף תושי"ה. בפועל הדרך לא נסללה ולא קיימת גישה מוטורית למגרש, אלא דרך עפר משובשת המגיעה למגרשים הסמוכים בלבד.
- צורפה מפת קומפילציה של ייעודי קרקע על גבי מערכת GIS של עיריית ירושלים, שבה מסומנת הדרך אותה נדרש להכשיר.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.9, בכל מדרגות התכנון, בגין היעדר נגישות מוטורית, המגלם בין היתר את העובדה כי יש לסלול דרך זמנית אל המגרש.
- שמאי המבקש ציין שומות ועדה בהן בוצעה הפחתה בגין נגישות, כדלקמן:

בשומת ועדה מיום 24/12/2014 בגוש 30614 חלקה 83, נקבע מקדם 0.95 בגין נגישות נמוכה.

בשומת ועדה מיום 20/10/2014 למגרשים 1 ו-2 לפי תכנית 13379, בשכונת בית צפאפא, נקבע מקדם 0.95 בגין נגישות נמוכה.

- שמאי המבקש ציין כי בהתאם לשומה מכרעת של הח"מ, מיום 09/05/2018, בגוש 30284, חלקה מחלקה 26, בשכונת בית צפאפא, נקבעה הפחתה של 5% "בהתחשב כי בתכנית 2317 הוסדרה לראשונה דרך תכנונית, המאפשרת גישה ישירה אל החלקה, אולם זו טרם נסללה בפועל, כך שהנגישות אל החלקה הינה בעייתית ומתאפשרת דרך מעבר מחלקה סמוכה, אני בדעה כי הפחתה בשיעור של 5% מהשווי הבסיסי הינה סבירה בנסיבות העניין".

<u>הכרעה</u>

12.9 הצדדים חלוקים לעניין מקדם נגישות מוטורית לחלקה, שמאי המבקש טען כי לאור מיקומו של הנכס הנדון, ללא נגישות מוטורית, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% מהשווי, בכל מדרגות התכנון. מאידך טען שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין אי-נגישות מוטורית מהסיבות הבאות: ראשית, קיימת דרך גישה לחלקה, שנית, אישורה של הבקשה להיתר מהווה אסמכתא לכך שקיימת דרך גישה, ושלישית, הוראות תכנית 3085 מחייבות את הבעלים לשאת בהוצאות עבודות התשתית בתחום התכנית, לרבות דרכים, וכי הוצאות אלו שהינן קבועות, מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

12.10 איני מקבלת את טיעון שמאי המבקש לפיו יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין נגישות מוטורית, בכל המועדים הקובעים, ואבאר.

12.11 ראשית, נכון למועד הביקור בנכס אין גישה מוסדרת למגרש, והכניסה אליו היא בדרך עפר, המשמשת גם כדרך גישה למגרשים השכנים, אשר על חלקם קיימים מבני מגורים, חלקם בשלבי בנייה וחלקם מגרשים ריקים.

12.12 עובדה זו מעידה על היעדר פיתוח בסביבה לאורך שנים, ולכן באזור בו רמת הפיתוח החלקי אופיינית לכלל השכונה, היא באה לידי ביטוי בערכי השווי בנכסים המצויים בסביבה, בכל מצבי התכנון ובכל מדרגות ההשבחה.

12.13 שנית, בהתאם לתשריט תכנית 3085, מצוינת דרך גישה סטטוטורית לנכס הנדון. אומנם בהוראות התכנית קיימת התניה כי כל עבודות התשתית, לרבות דרכים בגבולות התכנית, תבוצענה ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלבד. ברם, התניה זו, ככל שחלה, ומבלי להכריע בדבר חוקיותה, חלה על כלל הבעלים בתחום התכנית, ולפיכך מגולמת בערכי השווי.

12.14 בהקשר זה אציין כי ערכי השווי עליהם התבססה הכרעתי הם משכונות בהן חלות תכניות הכוללות התניה לעניין עבודות התשתית, כדלקמן: תכנית 3085 הכוללת, בין היתר, את שכונות א-שייאח' וא-טור, ותכנית 2668 הכוללת, בין היתר, את שכונת ראס אל עמוד.

12.15 שלישית, גם בהתאם לתשריט תכנית 101-029353 מסומנת דרך סטטוטורית מתוכננת, המהווה דרך גישה מהחלק הצפון מזרחי של החלקה. הדרך אף מסומנת בתכנית הבקשה להיתר, וממנה קיימת גישה עבור 4 מקומות חניה בקומת הקרקע.

12.16 אומנם בתכנית 101-029353 נקבעה הוראה לפיה תנאי למתן היתר בנייה יהיה <u>הגשת תכנון מפורט</u> לגישה מוטורית למגרש, המבוססת על כביש קיים, אולם הוראה זו אינה עוסקת בהסדרת הדרך בפועל, אלא בהגשת תכנון מפורט בלבד.

12.17 מכל האמור לעיל אני בדעה כי אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין נגישות מוטורית לנכס הנדון, בכל המועדים הקובעים.

<u>מקדם הפחתה בגין טופוגרפיה</u>

12.18 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- השכונה מאופיינת בטופוגרפיה הררית, הבאה לידי ביטוי ברמת המחירים בשכונה. למרות זאת, בשל הטופוגרפיה החריגה במגרש הנדון, בוצעה הפחתה של 0.9 ביחס למחירי בסיס בשכונה, המגלמים טופוגרפיה שיפועית פחותה ביחס לנכס הנישום, בכל מדרגות התכנון.
- כנגד החיסרון של הטופוגרפיה המשופעת, קיים יתרון של הנוף הפתוח הנשקף מהבניין.

12.19 תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- החלקה שבנדון בעלת שיפוע חד וחריג מאוד, בשיעור של כ-60% מכיוון מזרח לכיוון מערב, עפ"י התחשיב כדלקמן: 11 מ' הפרש גבהים / 18.3 מ' אורך החלקה = 60%.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.8, בכל מדרגות התכנון.

<u>הכרעה</u>

12.20 שמאי הצדדים מסכימים כי יש לבצע הפחתה בגין טופוגרפיה מדרונית, אולם חלוקים לגבי מקדם ההפחתה, האם 0.9 לעמדת שמאי המשיבה, או 0.8 לטענת שמאי המבקש.

12.21 ממדידה שערכתי בתכנית הבקשה להיתר, עולה כי שיפוע החלקה הוא כ-30%, המהווה שיפוע חד, ועל כן מקובלת עליי עמדת הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה.

12.22 שיפוע החלקה וצורתה מאפשרים הקמת בניין אשר ממוקם ברובו מתחת למפלס הכביש, ובצמידות לקיר התמך. מחד, ניצול זכויות הבנייה יוצר תכנון מאולץ בו יחה"ד הממוקמות מתחת למפלס הכביש ייבנו ללא פתחים לכיוון קיר התמך, מאידך, הבינוי המתוכנן על החלקה מנצל את יתרונות השיפוע ומאפשר הקמת הבניין ממנו נשקף נוף פתוח מכל יחה"ד.

12.23 לאור האמור לעיל, אני בדעה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 מהשווי, כפי שטען שמאי המשיבה.

<u>תכנית עמ/9 – מועד קובע 15/04/1977</u>

12.24 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה היא בין שווי קרקע במצב החדש לפי תכנית עמ/9 עם זכויות בנייה בשיעור של 50% ב-2 קומות, בכפוף לדחייה בשל הצורך בתכנון מפורט, לבין שווי המצב הקודם לפי תכנית קנדל המנדטורית, עם זכויות בנייה בשיעור של 50% ב-2.5 קומות, בכפוף לדחייה בגין אי-זמינות.
- זמינות במצב קודם - הובא בחשבון מקדם אי-זמינות של 0.84.
- זמינות במצב חדש - הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.9 לתכנית עמ/9 בשל העובדה שנדרש תכנון מפורט.
- מקדם הפחתה בגין אי-נגישות למגרש – לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי-נגישות למגרש, בהתאם לאמור בסעיף 12.7 לעיל.
- מקדם הפחתה בגין טופוגרפיה – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, בהתאם לאמור בסעיף 12.18 לעיל.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 0.075 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 50%, המגלם את היעדר הפיתוח בכפר ואת טופוגרפיית הכפר ההררית, בהתבסס על הכרעות של שמאים מכריעים כדלקמן:
  - הכרעת נורית ג'רבי, לחלקה 51 בגוש 30518, ברחוב ואדי ג'וז, שם נקבע שווי של 0.075 ₪ למ"ר מבונה.

- הכרעת אריה אריאל, לחלקה 80 בגוש 29987, בראס אל עמוד, שם נקבע שווי של 0.075 ₪ למ״ר מבונה.
- הכרעת נורית ג׳רבי, למגרש 1 בגוש 30889, בראס אל עמוד, שם נקבע שווי של 0.075 ₪ למ״ר מבונה.
- הכרעת אריה אריאל, למגרש 3 ברחוב אל ח׳לה בא-טור, שם נקבע שווי של 0.075 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם					
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם זמינות**	**מקדם טופוגרפיה**	**שטח אקו׳**
תכנית קנדל	621 מ״ר	50%	0.84	0.90	234.7 מ״ר
שווי מ״ר מבונה					0.075 ₪
שווי מצב קודם					17.6 ₪
מצב חדש					
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם זמינות**	**מקדם טופוגרפיה**	**שטח אקו׳**
תכנית עמ/9	621 מ״ר	50%	0.90	0.90	251.5 מ״ר
שווי מ״ר מבונה					0.075 ₪
שווי מצב חדש					18.8 ₪
שווי מצב קודם					17.6 ₪
השבחה					1.1258 ₪
היטל השבחה					0.629 ₪
היטל השבחה בניכוי פטור ל-140 מ״ר					0.345 ₪

12.25 תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- מהות ההשבחה היא בין שווי קרקע לפי תכנית עמ/9 לפיה הנדונה הקרקע עם זכויות בנייה בשיעור של 50% ב-2 קומות, בכפוף לדחייה בשל הצורך בתכנון מפורט, לבין שווי המצב הקודם לפי תכנית קנדל המנדטורית, עם זכויות בנייה בשיעור של 50% ב-2.5 קומות, בכפוף לדחייה בגין אי זמינות.
- זמינות במצב קודם - הובא בחשבון מקדם אי זמינות של 0.84 בהתבסס על החלטת ועדת ערר בעניין באסם אבו רמילה.
- זמינות במצב חדש - הובא בחשבון מקדם דחייה לתכנית עמ/9 בשל העובדה כי נדרש תכנון מפורט, בשיעור של 0.9.
- מקדם הפחתה בגין אי-נגישות למגרש – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, עפ״י האמור בסעיף 12.8 לעיל.
- מקדם הפחתה בגין טופוגרפיה – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8, בהתאם לאמור בסעיף 12.19 לעיל.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

- ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי של 0.05 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על שומות ועדה ושומות מכריעות בשכונות א-שייאח', ראס אל עמוד ואבו תור במזרח ירושלים, למועד הקובע 15/04/1977, בצפיפות של 50%, כמוצג להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	זיהוי הנכס	שכונה	שווי מ״ר מבונה
אייל יצחקי	04/04/2017	30899/1	ראס אל עמוד	0.075 ₪
נאוה סירקיס	06/12/2016	29989/70	ראס אל עמוד	0.070 ₪
שמואל רוזנברג		29985/85	אבו תור	0.060 ₪
נאוה סירקיס	27/04/2014	מגרש 1 לפי תכנית 13520	א-שייאח'	0.070 ₪

שומות ועדה למועד הקובע 15/04/1977, בצפיפות של 50%, כמוצג להלן:

תאריך שומת ועדה	זיהוי הנכס	שכונה	שווי מ״ר מבונה
22/09/2008	מגרש 7 לפי תצ״ר 487/05	א-שייאח'	0.05 ₪
06/03/2011	מגרש 10 לפי תצ״ר 185/59	א-שייאח'	0.05 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מצב קודם						
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם זמינות**	**מקדם טופוגרפיה**	**מקדם אי-נגישות**	**שטח אקו'**
אזור מגורים B	621 מ״ר	50%	0.84	0.80	0.90	187.79 מ״ר
שווי מ״ר מבונה						0.05 ₪
שווי מצב קודם						9.39 ₪
מצב חדש						
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם זמינות**	**מקדם טופוגרפיה**	**מקדם אי-נגישות**	**שטח אקו'**
אזור מגורים 5	621 מ״ר	50%	0.90	0.80	0.90	201.20 מ״ר
שווי מ״ר מבונה						0.05 ₪
שווי מצב חדש						10.06 ₪
שווי מצב קודם						9.39 ₪
השבחה						0.67 ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

<u>הכרעה</u>

12.26 תכנית עמ/9 משתרעת על שטח של כ-10.8 דונם והופכת אותו משטח ללא תכנון ישראלי, המתוכנן באותו שלב באמצעים נקודתיים, לתכנון כולל המאפשר פיתוח בצורה תכנונית ראויה. בהתאם להוראות התכנית, בין מטרותיה לאפשר פיתוח האזור, תוך שמירה על אופיו המיוחד, ולשמש כבסיס להכנת תכנית מפורטת בשטח.

12.27 הצדדים מסכימים בנוגע לשטח לחישוב זכויות הבנייה ומקדמי הזמינות, אולם חלוקים לעניין הפחתה בגין נגישות מוטורית לחלקה, מקדם הפחתה לטופוגרפיה וערכי שווי.

12.28 **זכויות הבנייה במצב הקודם** – הובא בחשבון כי זכויות הבנייה הצפויות במצב קודם הן בשיעור של 50%, בהתאם להיקף הזכויות שנקבע בתכנית קנדל המנדטורית ובתכנית עמ/9, במצב החדש.

12.29 **זמינות הבנייה במצב קודם** – בין הצדדים קיימת הסכמה בנוגע לזמינות הבנייה בנכס, במצב הקודם, אשר נאמדה לפי מקדם של 0.84.

12.30 בערר (י-ם) 8-96/10 **באסם אבו רמילה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**, מיום 14/11/2010, (פורסם בנבו), קבעה ועדת הערר מקדם הפחתה בשיעור של 0.84 למקרקעין המצויים בתכנית קנדל באזור מגורים B (50% בנייה).

12.31 לאור האמור לעיל, בהתחשב במיקום הנכס הנדון באזור מגורים B, מקובלת עליי הסכמת הצדדים כי מקדם הזמינות במצב הקודם הוא בשיעור של 0.84 ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

12.32 **זכויות הבנייה והזמינות במצב חדש** – בהתאם לתשריט תכנית עמ/9 סווגה החלקה הנדונה בייעוד "אזור מגורים 5", ובסה"כ 50% בנייה, תוך שנקבע כי לא יינתנו היתרי בנייה בתחום תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת.

12.33 בהתחשב בדרישה בתכנית להכנת תכנית מפורטת כתנאי להוצאת היתרי בנייה, מקובלת עליי הסכמת הצדדים למקדם זמינות של 0.90, במצב החדש.

12.34 **הפחתה בגין דרך גישה לחלקה** – לא הובאה בחשבון הפחתה בגין דרך גישה לחלקה, כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.9 -12.17 שלעיל.

12.35 **הפחתה בגין טופוגרפיה** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, בשני מצבי התכנון, כאמור בהכרעתי בסעיף 12.23 שלעיל.

12.36 **ערכי שווי** – בין הצדדים ישנה מחלוקת בנוגע לערכי השווי, האם 0.075 ₪ למ"ר מבונה, לשיטת שמאי המשיבה, או שמא 0.05 ₪ למ"ר מבונה, לשיטת שמאי המבקש.

12.37 נוכח המועד הקובע שהינו לפני כ-42 שנה, והיעדר עסקאות בשכונת א-שאייח' במועד הקובע, לצורך קביעת ערכי השווי התבססתי על הכרעות של שמאים מכריעים לנכסים דומים בעלי זכויות בנייה זהות באזור, למועד הקובע בגין תכנית עמ/9, ולצפיפות בנייה

בשיעור של 50%, כפי שבוצע גם על ידי הצדדים. להלן סקירת ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות לתכנית עמ/9:

שמאי מכריע	גו"ח	שכונה	שווי מ"ר מבונה	הערות
נורית ג'רבי	30518/51	רח' ואדי ג'וז	0.075 ₪	מסחר ומלאכה
נורית ג'רבי	30889/1		0.075 ₪	
אריה אריאל	29987/80	ראס אל עמוד	0.075 ₪	
אריה אריאל	רח' אל-חילה	א-טור	0.075 ₪	
אייל יצחקי	30899/1	ראס אל עמוד	0.075 ₪	
נאוה סירקיס	29989/70	ראס אל עמוד	0.075 ₪	חלקה ללא דרך גישה
נאוה סירקיס	**מגרש 1 בתכנית 13520**	**א-שייאח'**	**0.070 ₪**	
נאוה סירקיס	מגרש 2 בתצ"ר 1059/04	ראס אל עמוד	0.070 ₪	חלקה ללא דרך גישה

12.38 שמאי המבקש הציג שתי שומות ועדה בהן נקבע שווי של 0.05 ₪ למ"ר מבונה, אולם בהתחשב כי בשומות אלו לא מוצגים נתוני שווי, וכן מצוין כי השווי נקבע בגין מיקום ספציפי של המגרש, לא הובאו בחשבון נתוני השוואה אלה.

12.39 בהתחשב במאפייניו של הנכס הנדון, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות בגין מיקום, אני בדעה כי השווי הראוי בנכס הוא בגבולות של 0.07 ₪ למ"ר מבונה.

12.40 תחשיב ההשבחה:

מצב קודם					
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם זמינות**	**מקדם טופוגרפיה**	**שטח אקו'**
אזור מגורים B	621 מ"ר	50%	0.84	0.90	234.7 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					0.07 ₪
שווי מצב קודם					16.43 ₪
מצב חדש					
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם זמינות**	**מקדם טופוגרפיה**	**שטח אקו'**
אזור מגורים 5	621 מ"ר	50%	0.90	0.90	251.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					0.07 ₪
שווי מצב חדש					17.60 ₪
שווי מצב קודם					16.43 ₪
השבחה					1.17 ₪
השבחה בניכוי פטור של 140 מ"ר ליח"ד אחת					0.642 ₪ [4]
השבחה בניכוי פטור של 140 מ"ר לשתי יח"ד					0.115 ₪ [5]

[4] 1.17 ₪ – ((1.17 ₪ / 310.5 מ"ר) x 140 מ"ר פטור) = 0.642 ₪.
[5] 1.17 ₪ – ((1.17 ₪ / 310.5 מ"ר) x 280 מ"ר פטור) = 0.115 ₪.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

<u>תכנית 3085– מועד קובע 05/02/1993</u>

12.41 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה היא בין שווי הקרקע בהתאם לתכנית 3085, לבין שוויה עם זכויות בנייה זמינות בשיעור של 50%, לבין שוויה במצב הקודם לפי תכנית עמ/9 עם זכויות בנייה בשיעור של 50%, בכפוף לדחייה בשל הצורך בתכנון מפורט.
- במסמך התגובה טען שמאי המשיבה כי זכויות הבנייה בתכנית 3085 באזור מגורים 5 מיוחד הן לפי הוראות תכנית עמ/9, דהיינו 50% משטח מגרש נטו או 30% משטח מגרש ברוטו, לפי הנמוך, קרי, זכויות הבנייה במצב <u>הקודם</u> הן 30% ולא כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

שמאי המבקש הגיב כי לא ניתן לקבל את טיעון שמאי המשיבה כי שטח המגרש כיום הוא שטח ברוטו, מהסיבות הבאות: ראשית, אין אפשרות לשנות את השומה החלוטה. שנית, חובת ההוכחה על שמאי המשיבה כי שטח המגרש כיום הוא אכן שטח המקור. זאת ניתן להוכיח באמצעות היתר בנייה למגרש גובל לנכס הנדון, (תיק 2016/275), ששטחו לפי תצ"ר הוא 500 מ"ר וזכויות הבנייה חושבו לפי 50%. במגרש הגובל, כמו גם בנכס הנדון, המדידה נערכה בפעם הראשונה במסגרת הבקשה להיתר וגורמי התכנון פירשו את זכויות הבנייה המוקנות מתכנית 3085 בשיעור של 50%, קרי, ראו את שטח החלקה נטו.

- מקדם הפחתה בגין אי-נגישות למגרש – לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי-נגישות למגרש, בהתאם לאמור בסעיף 12.7 לעיל.
- מקדם הפחתה בגין טופוגרפיה – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, בהתאם לאמור בסעיף 12.18 לעיל.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 500 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 50%, בהתבסס על הכרעות של שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	זיהוי הנכס	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גבע בלטר	חלקה 1 בגוש 30895	שייח ענבר 126	500 ₪
אייל יצחקי	חלקה 2 בגוש 30897	א-שייאח'	500 ₪
גבע בלטר	חלקה 1 בגוש 30895	אל חרדוב 12	500 ₪
יצחק ברמן	מגרש 10 לפי תצ"ר 522/2009	א-טור	500 ₪
יצחק ברמן	מגרש 1 לפי תכנית 10577	שייח ענבר	550 ₪
גבע בלטר	חלקה 3 בגוש 30895	א-טור	500 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם					
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם זמינות**	**מקדם טופוגרפיה**	**שטח אקו'**
תכנית עמ/9	621 מ"ר	50%	0.90	0.90	251.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					500 ₪
שווי מצב קודם					125,750 ₪
מצב חדש					
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם זמינות**	**מקדם טופוגרפיה**	**שטח אקו'**
תכנית 3085	621 מ"ר	50%	1.00	0.90	279.45 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					500 ₪
שווי מצב חדש					139,725 ₪
שווי מצב קודם					125,750 ₪
השבחה					13,973 ₪
היטל השבחה					6,986 ₪
היטל השבחה בניכוי פטור ל-140 מ"ר					3,836 ₪

12.42 תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- מהות ההשבחה היא בין שווי קרקע בהתאם לתכנית 3085 לקרקע עם זכויות בנייה בשיעור של 50%, זמינות לבנייה, לבין שוויה במצב הקודם לפי תכנית עמ/9 עם זכויות בנייה בשיעור של 50%, בכפוף לדחייה בשל הצורך בתכנון מפורט.
- מקדם הפחתה בגין אי-נגישות למגרש – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בהתאם לאמור בסעיף 12.8 לעיל.
- מקדם הפחתה בגין טופוגרפיה – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8, בהתאם לאמור בסעיף 12.19 לעיל.
- ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי של 500 ₪ למ"ר מבונה, בצפיפות של 50%, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס בשכונות א-טור, בית צפאפא ושרפאת, כדלקמן:

מס'	שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	זיהוי הנכס	שכונה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
1	יצחק ברמן	23/08/2012	מגרש 10 לפי תצ"ר 522/2009	א-טור	05/02/1993	500 ₪
2	נורית ג'רבי	24/12/2014	חלקה ארעית 1 לפי תצ"ר 826/06	א-טור	05/02/1993	450 ₪
3	אייל יצחקי	28/02/2013	גו"ח 30284/30	בית צפאפא	11/01/1991	375 ₪
4	אמנון נזרי	15/09/2010	גו"ח 30286/91	בית צפאפא	11/01/1991	300 ₪
5	יצחק ברמן	22/03/2012	גו"ח 30754/156	בית צפאפא	11/01/1991	320 ₪
6	דנה שיחור	09/05/2018	גו"ח 30284/26	בית צפאפא	11/01/1991	400 ₪ [6]

[6] השווי אינו מגלם את מרכיב אי-הנגישות לנכס.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- שמאי המבקש ציין כי מיקום הנכס הנדון, בשכונת א-שייאח', נחות במעט ביחס למיקום עסקאות השוואה 1 ו-2 בשכונת א-טור, ובמיקום נמוך משמעותית ביחס לעסקאות השוואה מס' 5,4,3 ו-6 בשכונת בית צפאפא, המפותחת יותר, והממוקמת בצמידות לשכונות המגורים פת וגילה, בהן גושים וחלקות מוסדרים ומערכת דרכים נוחה, גם למועדי עסקאות ההשוואה בשנים 1991-1993.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מצב קודם						
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם זמינות**	**מקדם טופוגרפיה**	**מקדם אי-נגישות**	**שטח אקו'**
אזור מגורים 5	621 מ"ר	50%	0.90	0.80	0.90	201.20 מ"ר
שווי מ"ר מבונה						500 ₪
שווי מצב קודם						100,600 ₪
מצב חדש						
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם זמינות**	**מקדם טופוגרפיה**	**מקדם אי-נגישות**	**שטח אקו'**
אזור מגורים 5 מיוחד	621 מ"ר	50%	1.00	0.80	0.90	223.56 מ"ר
שווי מ"ר מבונה						500 ₪
שווי מצב חדש						111,780 ₪
שווי מצב קודם						100,600 ₪
השבחה						11,178 ₪

<u>הכרעה</u>

12.43 תכנית 3085 שינתה את ייעוד החלקה הנדונה, סימנה אותה בייעוד אזור מגורים מיוחד והותירה את זכויות הבנייה בשיעור של 50%. המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא לעניין השטח לחישוב הזכויות, הפחתה בגין נגישות מוטורית, ומקדם טופוגרפיה.

12.44 **זכויות הבנייה במצב הקודם** – במצב הקודם מסווגת החלקה בייעוד אזור מגורים 5 עם זכויות בנייה בשיעור של 50% אשר זמינותן דחויה עד להכנת תכנית מפורטת. כאמור בהכרעתי בסעיף 12.33 לעיל, הובא בחשבון, במצב הקודם, מקדם זמינות של 0.9.

12.45 **השטח לחישוב זכויות** – שמאי המשיבה חישב את זכויות הבנייה לפי 50%, בשני מצבי התכנון, אולם במסמך תגובתו הפנה להוראות תכנית עמ/9 לפיהן זכויות הבנייה במצב הקודם הן 50% משטח החלקה נטו או 30% משטח החלקה ברוטו, לפי הנמוך, לפיכך, ובניגוד למצוין בשומתו, יש להביא בחשבון <u>במצב הקודם</u> זכויות בנייה של 30%.

12.46 איני מקבלת את טיעון שמאי המשיבה מהטעמים הבאים: ראשית, לעניין המצב הקודם, הן תכנית עמ/9 והן תכנית קנדל המנדטורית מהוות מעין תכנית כתמים, ללא

חלוקה למגרשים, ולכן הייתה קיימת ציפייה סבירה כי מתן היתר בנייה, בשני מצבי התכנון, יהיה כרוך בהפרשות משטח החלקה לצורכי ציבור.

12.47 תכנית עמ/9 אף מציינת בהוראותיה כי "**לא יאושרו הפקעות בשטח זה מכוח התכנית עמ/9 כשלעצמה, במידה שהוועדה המקומית תמצא לנכון להציע בעתיד הפקעות בשטח זה, יישקל הדבר לגופו, וכן, לא יוחלט על כך אלא בהליכים של הפקדת תכנית חדשה אשר בה יאמר הדבר כדי להקנות זכות התנגדות לכל מי שיראה עצמו נפגע**".

12.48 בערר (י-ם) 8-96/10 **באסם אבו רמילה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**, מיום 14/11/2010, (פורסם בנבו), קבעה ועדת הערר לעניין טענת העורר כי במצב הקודם במדרגה השנייה היה מקום לערוך את התחשיב לפי שטח ברוטו ולא שטח נטו כפי שעשה השמאי המכריע כדלקמן:

"**איננו מקבלים טענה זו. מבחינה עקרונית, טרם אישורה של תכנית 4552 לא ניתן היה להוציא היתרי בנייה ללא תכנית מפורטת, לפיכך בעיניים של קונה סביר (או מוכר סביר), שווי המגרש יביא בחשבון גם הפקעה לשטחי ציבור במסגרת תכנית מפורטת. השמאי המכריע פעל לפי עקרון זה, כאשר יש לשים לב כי גודל המגרש כגודל נטו (כלומר משקף הפקעה צפויה) הולך כחוט השני לאורך כל השומה**".

12.49 שנית, באזור מגורים 5 מיוחד עפ"י תכנית עמ/9, קיימת הוראה כדלקמן: "**תחשיב זכויות הבנייה יתייחס אך ורק לשטחים שמעל קו גובה טופוגרפי 750 מ' מעל פני הים. לא יינתנו זכויות בנייה בשטחים אלה על סמך שטחים כלשהם הנמוכים מקו הגובה הטופוגרפי הנ"ל או על סמך כל שטח אחר**".

12.50 בהינתן שקו גובה הנכס הנדון עפ"י תכנית הבקשה להיתר נמוך מ-750 מ' (כ-706 מ'), הרי שההוראה בדבר חישוב זכויות בנייה לפי 50% משטח מגרש נטו או 30% משטח מגרש ברוטו, לפי הנמוך, אינה חלה עליו.

12.51 מהאמור לעיל, בהתאם להחלטת ועדת הערר ובהתאם לעקרון רציפות המס, יובא בחשבון שטח חלקה של 621 מ"ר נטו, עפ"י תצ"ר 1730/17, בכל מדרגות ההשבחה.

12.52 **זכויות הבנייה במצב החדש** – במצב החדש, מסווגת החלקה בייעוד אזור מגורים 5 מיוחד, עם זכויות בנייה זמינות של 50%, דהיינו התכנית קידמה את התכנון הכללי ואת זמינות הבנייה ולפיכך הובא בחשבון שווי הזכויות לפי מקדם 1.0.

12.53 **הפחתה בגין דרך גישה לחלקה** – לא הובאה בחשבון הפחתה בגין דרך גישה לחלקה, כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.9 -12.17 שלעיל.

12.54 **הפחתה בגין טופוגרפיה** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, בשני מצבי התכנון, כאמור בהכרעתי בסעיף 12.23 שלעיל.

12.55 **ערכי שווי** – בין הצדדים ישנה הסכמה בנוגע לשווי הבסיסי בנכס הנדון, במועד הקובע של 500 ₪ למ"ר מבונה.

12.56 כאמור בהכרעתי לעיל, ובהיעדר עסקאות השוואה למגרשים ריקים, התבססתי לצורך קביעת ערכי השווי על הכרעות של שמאים מכריעים, בסמיכות למועד הקובע, בשכונת א-טור הסמוכה ובשכונת א-שייאח', כפי שאף עשו שמאי הצדדים. להלן סקירת ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי/ת מכריע/ה	זיהוי הנכס	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אייל יצחקי	חלקה 2 בגוש 30897	א-שייאח'	500 ₪
יצחק ברמן	מגרש 10 לפי תצ"ר 522/2009	א-טור	500 ₪
גבע בלטר	חלקה 3 בגוש 30895	א-טור	500 ₪
נורית ג'רבי	חלקה 1 לפי תצ"ר 826/06	א-טור	450 ₪

12.57 בהתאם לנתוני ההשוואה לעיל ובהתאמה למאפייניו של הנכס הנדון, לרבות מיקומו, אני בדעה כי השווי המוסכם על הצדדים של 500 ₪ למ"ר מבונה הוא בגבולות הסביר ואני מאמצת אותו בהכרעתי.

12.58 **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם					
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם זמינות**	**מקדם טופוגרפיה**	**שטח אקו'**
אזור מגורים 5	621 מ"ר	50%	0.90	0.90	251.51 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					500 ₪
שווי מצב קודם					125,753 ₪
מצב חדש					
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם זמינות**	**מקדם טופוגרפיה**	**שטח אקו'**
אזור מגורים 5 מיוחד	621 מ"ר	50%	1.00	0.90	279.45 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					500 ₪
שווי מצב חדש					139,725 ₪
שווי מצב קודם					125,753 ₪
השבחה					13,972 ₪
השבחה בניכוי פטור 140 מ"ר ליח"ד אחת					7,671 ₪ [7]
השבחה בניכוי פטור 140 מ"ר לשתי יח"ד					1,372 ₪ [8]

[7] 13,972 ₪ - ((13,972 ₪ / 310.5 מ"ר) x 140 מ"ר פטור) = 7,671 ₪.
[8] 13,972 ₪ - ((13,972 ₪ / 310.5 מ"ר) x 280 מ"ר פטור) = 1,372 ₪.

<u>תכנית 101-0290353 – מועד קובע 20/06/2017</u>

12.59 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה היא בין שווי קרקע בהתאם לתכנית 101-0290353, לקרקע עם זכויות בנייה של 125%, בשטח של 776 מ״ר עיקרי, לבין שווי הקרקע במצב הקודם לפי תכנית 3085 עם זכויות בנייה זמינות בשיעור של 50%.
- חלקיות המימוש – הובאה בחשבון חלקיות מימוש בשיעור של 89.75%.
- שוליות – אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות מעבר לנקבע בערכי השווי. שווי במצב החדש לבינוי של 125%, נקבע בהפחתה של 12% ביחס לשווי המצב הקודם, הפחתה זו שקולה לקביעת שוליות של כ-20% לתוספת זכויות מעל 50%.
- בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה של כ-26% ביחס לשווי המצב הקודם, המשקפת הפחתה לשוליות של כ-43% לשטחי הבנייה שמעל 50%, קרי תרומתו של כל מ״ר נוסף היא כמחצית מתרומתו של כל מ״ר במצב הקודם, המהווה הפחתה לא סבירה.
- עלות עודפת – אין להביא בחשבון הפחתה לעלות עודפת בגין קיר תמך, מעבר למקדם הטופוגרפיה, שכן ערכי השווי שנקבעו בשכונת א-שאייח׳ הם לאזור הררי ולכן מקדם הטופוגרפיה בשיעור של 0.9 שננקט בשומת המשיבה מגלם עלויות עודפות, ככל שישנן. מקדם זה מגלם במצב הקודם עלות עודפת של 180,000 ₪ ובמצב החדש 80,000 ₪. בהתחשב בכך שהטופוגרפיה הייתה קיימת עוד במצב הקודם, ככל שישנן התאמות מיוחדות למגרש הנדון, הרי שאלו היו נדרשות בכל מצבי התכנון ולכן מתקזזות.
- מסמך מאת המהנדס מר עבדו זיאד מיום 17/06/2019 (להלן: ״חוות דעת המהנדס״), שהוצג ע״י שמאי המבקש, הקובע עלות של 219,300 ₪ להקמת קירות תמך עפ״י הוראות התכנית, אינו מפורט, אינו כולל כתבי כמויות ואינו מתייחס לעלויות העודפות בלבד.
- פטור ל-140 מ״ר – במועד הקובע לא הובא בחשבון פטור של 140, בהתאם לאמור בסעיף 12.3 לעיל.
- מקדם הפחתה בגין אי-נגישות למגרש – לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין אי-נגישות למגרש, עפ״י האמור בסעיף 12.7 לעיל.
- מקדם הפחתה בגין טופוגרפיה – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, בהתאם לאמור בסעיף 12.18 לעיל.
- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 2,340 ₪ למ״ר מבונה, במצב החדש, ולשווי של 2,650 ₪ למ״ר מבונה, בצפיפות של 50%, במצב הקודם, בהתבסס על שומות מכריעות בשכונות א-שייאח׳ וראס אל עמוד, כדלקמן:

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

שמאי/ת מכריע/ה	זיהוי הנכס	מועד קובע	צפיפות	שווי מ"ר מבונה	צפיפות	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	לפי תכנית 13990	31/05/2012		2,000 ₪ ללא גילום חצר		
אייל יצחקי	מגרש 1 לפי תכנית 14343	22/10/2013	50%	2,200 ₪	108%	1,800 ₪
שמואל רוזנברג	מגרש 1 לפי תכנית 13222	03/01/2012	50%	2,050 ₪	160%	1,650 ₪
אייל יצחקי	מגרש 1 לפי תכנית 131201	20/05/2015	50%	2,300 ₪	115%	1,955 ₪
אייל יצחקי	מגרש 1 לפי תכנית 13643א'	13/02/2015	50%	2,300 ₪	156%	1,850 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם			
מהות	**שטח עיקרי**	**מקדם טופוגרפיה**	**שטח אקו'**
תכנית 3085	310.5 מ"ר	0.90	279.45 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,650 ₪
שווי מצב קודם			740,543 ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח עיקרי**	**מקדם טופוגרפיה**	**שטח אקו'**
תכנית 101-0290353	776.0 מ"ר	0.90	698.40 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			2,340 ₪
שווי מצב חדש			1,634,256 ₪
שווי מצב קודם			740,543 ₪
השבחה			893,714 ₪
היטל השבחה			446,857 ₪
מימוש חלקי			89.75%
היטל השבחה למימוש חלקי			401,048 ₪

12.60 תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- מהות ההשבחה היא בין שווי קרקע בהתאם לתכנית 101-0290353 עם זכויות בנייה בשטח עיקרי של 776 מ"ר, מתוכם 660 מ"ר מתחת למפלס הקרקע, במבנה מגורים בן 4 קומות המכיל 4 יח"ד, לבין שווי הקרקע במצב הקודם לפי תכנית 3085 עם זכויות בנייה זמינות בשיעור של 50%.
- חלקיות המימוש – הובא בחשבון כי שיעור המימוש בתכנית 101-0290353 בהתאם לבקשה להיתר בנייה הוא 89.75% עפ"י החישוב הבא:

זכויות בנייה לפי תכנית 101-0290353	776.00 מ״ר
זכויות בנייה לפי תכנית 3085	310.50 מ״ר
הפרש שטחים לפי התכניות	465.50 מ״ר
שטח עיקרי מבוקש	728.28 מ״ר
שטח עיקרי לפי תכנית 3085	310.50 מ״ר
הפרש שטחים לפי הבקשה להיתר	417.78 מ״ר
שיעור חלקיות – 465.5 מ״ר/417.78 מ״ר	89.75%

- שוליות - בנכס הנדון מבוקשות 4 יח״ד בשטחים שבין 119.43 מ״ר ל-294.15 מ״ר[9].

לצורך קביעת מקדמי השוליות, הסתמך שמאי המבקש על שומות מכריעות ושומות ועדה התומכות בקביעתו, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך השומה	זיהוי הנכס	שכונה	מקדמי שוליות
משה נדם	23/05/2017	חלקה זמנית 1 בגוש 30895	א-טור	עד 100 מ״ר: 1.0 101 מ״ר- 150 מ״ר: 0.9 מעל 150 מ״ר: 0.8
גבע בלטר	18/04/2016	חלקה 1 בגוש 30895	א-טור	מעל 110 מ״ר: 0.85
גבע בלטר	15/02/2016	חלק מחלקה 20 בגוש 30546	שועפט	הפחתה בשיעור של 18% בגין שוליות/צפיפות ביחס לכלל שטחי הבנייה במצב החדש
ניקי פרימו	13/07/2014	חלק מחלקה 93 בגוש 30611	בית חנינא	בגין הקטנת שטח דירה והגדלת מס׳ יח״ד מ-4 ל-5: מקדם 0.35 ביחס לשטחים שוליים שהפכו גרעיניים
נאוה סירקיס		חלקה 165 בגוש 30612	בית חנינא	עד 120 מ״ק: 1.0 120 מ״ר-137.04 מ״ר: 0.9 137.04 מ״ר-156.6 מ״ר: 0.85
דוד טיגרמן	26/02/2017	חלקה 143 בגוש 30607	בית חנינא	עד 110 מ״ר: 1.0 110 מ״ר-126 מ״ר: 0.9 127 מ״ר-150 מ״ר: 0.8

- בשומה מכרעת של גב׳ נאוה סירקיס, מיום 09/07/2012, למגרש 343׳, חלקה 77 בגוש 30611, בשכונת בית חנינא, מתייחסת השמאית המכריעה אל סוגיית שוליות השטחים, כפי שעולה מתוך דבריה: ״הקלה במס׳ יח״ד – השבחה בגין סעיף מבוססת על חישוב לפיו שטח שולי בדירה הופך לחלק יח״ד חדשה. קביעה כזו טעונה הצעת עסקאות השוואה, שכן מקומות בהם יש ביקוש לדירות גדולות, שוק הקונים אינו מחשב הפחתה לשוליות. יש קושי להגיע לדרגת דיוק ולקבוע מה הפער

[9] שמאי המבקש טען כי בהתאם לנספח הבינוי מתוכננות 4 קומות כך שבכל קומה תיבנה יח״ד. בשיחה עם אדריכל התכנית, הובהר לו כי בשל מגבלות תכנון (בין היתר בשל הצורך במערכת כיבוי אש בבניין), התכנון האפשרי הוא בהתאם להיתר הבנייה, של דירה דו-מפלסית בשטח של כ-294.15 מ״ר (דירה מס׳ 1) ודירה בשטח של כ-119.43 מ״ר (דירה מס׳ 2).

בשווי למ״ר בין דירות גדולות ודירות קטנות. לפיכך, בהיעדר עסקאות מתאימות, יש לאמץ גישות שומה מקובלות מבוססות על התנהגות שכיחה של שוק הרוכשים״.

- במסגרת שומת ועדה, מיום 19/05/2019, חלק מחלקה 176 בגוש 30611, בשכונת בית חנינא, נקבעו ערכי שווי קרקע של 4,000 ₪ למ״ר מבונה לדירות בשטח עד 120 מ״ר, וכ-3,500 ₪ למ״ר מבונה לדירות ששטחן עולה על 120 מ״ר, המבטאים הפחתה בשיעור של 15% לשטח העולה על 120 מ״ר.
- להלן תחשיב שוליות השטחים במגרש הנדון, בהתאם למקדמים שלעיל:

שטח דירה במ״ר	מקדם	דירה מס׳ 1	דירה מס׳ 2	דירה מס׳ 3	דירה מס׳ 4	סה״כ אקו׳
		294.15 מ״ר	**119.43 מ״ר**	**204.15 מ״ר**	**100.55 מ״ר**	
עד 120 מ״ר	1.0	120.00	119.43	120.00	100.55	459.98
120 מ״ר-160 מ״ר	0.9	40.00	0	40.00	0	72.00
160 מ״ר-200 מ״ר	0.8	40.00	0	40.00	0	64.00
200 מ״ר-240 מ״ר	0.7	40.00	0	4.15	0	30.90
240 מ״ר-280 מ״ר	0.6	40.00	0	0	0	24.00
280 מ״ר-320 מ״ר	0.5	14.15	0	0	0	7.10
יתרת זכויות בנייה (718.28 מ״ר-776.00 מ״ר)						57.72
סה״כ אקו׳						715.70

- עלות עודפת – הובאה בחשבון עלות עודפת בגין קירות תמך הנדרשים לתמיכת הקרקע בשל הפרשי הגובה, בסך 160,000 ₪ (כולל בצ״מ, תכנון ומע״מ). עלות זו מתבססת על חוות דעת המהנדס, לפיה עלות הקמת קירות התמך היא 219,300 ₪ (כולל בצ״מ, תכנון ומע״מ).

- שמאי המשיבה מפנה לשומה מכרעת של השמאית נאוה סירקיס, בגוש 30552 חלקה 49 בשכונת שועפט, במסגרתה לא בוצעה הפחתה לקירות תמך, חרף העובדה שהוגש דו״ח מהנדס, ולאור הערר על שומתה המכרעת, הגיעו הצדדים להסכמה שיופחתו עלויות קירות תמך בסך 224,000 ₪.

- העלות העודפת היא בנוסף למקדם הטופוגרפיה, שהוא נתון קבוע המביא בחשבון קשיי נגישות, אילוצי בנייה ומגבלות תכנון.

- אין לגלם עלויות עודפות באמצעות מקדם, כפי שטען שמאי המשיבה. בהקשר זה, מפנה שמאי המבקשת לערר 8-92/17 עובדיה דוד רוזנבוים נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, בו נקבע שיש דרישה להוכחת עלות ולא שימוש במקדם.

- פטור ל-140 מ״ר – במועד הקובע יש להביא בחשבון פטור של 140, כמוסבר בסעיף 12.312.4 לעיל.

- אופי הבינוי – בהתחשב כי הבינוי במצב הקודם, בשיעור של 50% ב-2 קומות, תואם במהותו לבנייה צמודת קרקע ואילו הבינוי במצב החדש בשיעור של 125%, מבטא

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

בנייה רוויה בצפיפות של 6.5 יח״ד לדונם ב-4 קומות, הובא בחשבון יחס בין מצב קודם ומצב חדש של 1:1.35, זאת בהסתמך על הנתונים הבאים:

- עפ״י מחקרי דלפי לבחינת מקדמי השווי בין סוגי בינוי שונים, כדלקמן:
  מקדם השווי בין בית צמוד קרקע חד ודו-משפחתי נע בין 84% ל-92%.
  מקדם השווי בין בית צמוד קרקע חד-משפחתי ובית טורי (אמצע) נע בין 73% ל-81%.
- בשומות מכריעות ושומת ועדה נקבע כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	זיהוי הנכס	שכונה	מועד קובע	צפיפות נמוכה	צפיפות גבוהה	יחס שווי מ״ר מבונה
אייל יצחקי	09/07/2018	מגרש 1 לפי תכנית 13643א׳	ראס אל עמוד	13/02/2015	50%	156%	20%
בועז קוט	05/03/2018	מגרש 1 לפי תכנית 9631	ראס אל עמוד	07/05/2012	50%	129%	27%
נורית ג׳רבי	27/12/2011	מגרש 1 לפי תצ״ר 1171/09 בגוש 30899	ראס אל עמוד	14/07/2009	50%	126%	30%
מנחם מלוכנא	07/01/2013	מגרשים 801, 1-6 לפי תכנית 13297	צור באחר	29/06/2011	50%	100%	30%
גבע בלטר	27/07/2015	מגרש 1 לפי תכנית 13117	ג׳בל מוכבר	01/04/2011	37.5%	127.5%	27%

- בהתאם לשומת ועדה מיום 30/07/2015, לחלקה 40 בגוש 19988, בשכונת ראס אל עמוד, למועד הקובע 18/11/2011, נקבע יחס של 25%, בין צפיפות של 25% (לפי תכנית 2668) לצפיפות של כ-125% (לפי תכנית 11718).
- מקדם הפחתה בגין אי-נגישות למגרש – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, עפ״י האמור בסעיף 12.8 לעיל.
- מקדם הפחתה בגין טופוגרפיה – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8, עפ״י האמור בסעיף 12.19 לעיל.
- ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי של 2,000 ₪ למ״ר מבונה [10], בצפיפות של 125%, ולשווי של 2,700 ₪ למ״ר מבונה, בצפיפות של 50%, בהתבסס על שומות מכריעות בשכונות א-שייאח׳ וראס אל עמוד, ובהתאמה למיקום, צפיפות ואופי הבינוי, לרבות הפסד שטח חצר, כדלקמן:

[10] השווי מגלם את העובדה שקיימת פגיעה בפרטיות הדירה כתוצאה מצמידות של מקומות החנייה לפתחי החוץ של הדירה.

מס'	שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	זיהוי הנכס	שכונה	מועד קובע	צפיפות	שווי מ"ר מבונה	צפיפות	שווי מ"ר מבונה
1	אייל יצחקי	07/02/2017	מגרש 1 לפי תכנית 14343	ראס אל עמוד	22/10/2013	50%	₪ 2,100	108%	₪ 1,800
2	אייל יצחקי	04/04/2017	מגרש 1 לפי תכנית 131201	ראס אל עמוד	20/05/2015	50%	₪ 2,300	115%	₪ 1,950
3	אייל יצחקי	09/07/2018	מגרש 1 לפי תכנית 13643א'	א-שייאח'	13/02/2015	50%	₪ 2,300	156%	₪ 1,850
4	שמואל רוזנברג	12/08/2015	מגרש 1 לפי תכנית 13222	ראס אל עמוד	03/01/2012	50%	₪ 2,050	160%	₪ 1,650
5	אבישי זיו	29/04/2014	מגרש 1 לפי תכנית 13990	ראס אל עמוד	16/05/2012	50%	₪ 2,200		
6	ארז כהן	04/12/2017	מגרש 1 לפי תכנית 9568א'	ראס אל עמוד	08/06/2013	50%	₪ 1,800	100%	₪ 1,500
7	משה נדם	11/12/2014	מגרש 1 לפי תכנית 14397	ראס אל עמוד	31/12/2012	25%	₪ 1,500		
8	שמואל רוזנברג	06/04/2017	מגרש 1 פי תכנית 12696	ראס אל עמוד	05/11/2012	25%	₪ 1,750	137%	₪ 1,350
9	תמיר שדה	21/02/2017	מגרש 1 לפי תכנית 13205	ראס אל עמוד	04/12/2012	25%	₪ 1,750	99%	₪ 1,400
10	משה נדם	27/09/2016	מגרש 1 לפי תכנית 13867	ראס אל עמוד	26/07/2012	25%	₪ 1,500		
11	יעקב פז	18/12/2016	מגרש 1 לפי תכנית 13953	ראס אל עמוד	26/07/2012	25%	₪ 1,700	141%	₪ 1,400
12	תמיר שדה	15/11/2015	מגרש 1 לפי תכנית 13367	ראס אל עמוד	07/11/2012	50%	₪ 1,600	117%	₪ 1,400

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מצב קודם					
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם טופוגרפיה**	**מקדם אי-נגישות**	**שטח אקו'**
אזור מגורים 5 מיוחד	621 מ"ר	50%	0.80	0.90	223.56 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					₪ 2,700
שווי מצב קודם					₪ 603,612
מצב חדש					
מהות	**זכויות בנייה עיקרי**	**זכויות בנייה אקו' עם מקדמי שוליות**	**מקדם טופוגרפיה**	**מקדם אי-נגישות**	**שטח אקו'**
אזור מגורים ב	776 מ"ר	715.7 מ"ר	0.80	0.90	515.30 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					₪ 2,000
שווי מצב חדש					₪ 1,030,608
בהפחתת עלות עודפת בגין קיר תמך					₪ 160,000 -
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 870,608
שווי מצב קודם					₪ 603,612
השבחה למימוש מלא					₪ 266,996
היטל השבחה למימוש מלא					₪ 133,498
היטל השבחה למימוש חלקי 89.75%					₪ 119,814

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

הכרעה

12.61 תכנית 101-0290353 מהווה תכנית נקודתית החלה על הנכס הנדון, ומתירה הקמת בניין מגורים בן 4 קומות, הכולל 4 יח״ד, בשטח עיקרי של 776 מ״ר, מתוכו 116 מ״ר מעל הכניסה הקובעת ו-660 מ״ר מתחת הכניסה הקובעת.

12.62 הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה הנובע מאישורה של התכנית, שוליות הדירות, קיומן של עלויות עודפות (הקמת קירות תמך), הפחתה בגין נגישות מוטורית, מקדם טופוגרפיה וערכי השווי.

12.63 **זכויות בנייה מצב קודם** – כאמור בהכרעתי בסעיף 12.52 לעיל, לצורך בחינת השווי במצב קודם הובא בחשבון זכויות בנייה זמינות, בשיעור של 50% בנייה.

12.64 **זכויות בנייה במצב חדש** – בהתאם להוראות תכנית 101-0290353, הובא בחשבון במצב החדש שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת של 116 מ״ר ושטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת של 660 מ״ר, ובסה״כ 776 מ״ר.

12.65 **חלקיות המימוש** – בהתאם לבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי ולעקרונות אשר נקבעו בהלכת זעירא, מימוש הזכויות הוא בשיעור של 89.75% מכלל זכויות הבנייה, כפי שחושב ע״י הצדדים, כדלקמן:

חלקיות מימוש לפי פס״ד זעירא	
השבחה חלקית	
מימוש בהיתר	728.28 מ״ר
מצב קודם	310.50 מ״ר
השבחה חלקית	417.78 מ״ר
השבחה מלאה	
מצב חדש	776.00 מ״ר
מצב קודם	310.50 מ״ר
השבחה מלאה	465.50 מ״ר
חלקיות המימוש	**89.75%**

12.66 **שוליות** – במצב הקודם הותרו לבנייה 2 יח״ד, בשטח עיקרי ממוצע של כ-155 מ״ר ליח״ד. במצב החדש, הותרו לבנייה 4 יח״ד, בשטח עיקרי מבוקש של 776 מ״ר, דהיינו 194 מ״ר ליח״ד בממוצע. שטח ממוצע זה עולה באופן משמעותי על שטח הדירות בעסקאות השוואה כפי שיוצגו להלן, הנע בין 95 מ״ר ל-137 מ״ר, ולכן איני מקבלת את טיעונו של שמאי המשיבה לפיו השוליות מגולמת בערכי השווי.

12.67 מעיון בעסקאות השוואה בשכונת א-שאייח׳ וראס אל עמוד, עולה כי שטח יח״ד ממוצע נע בין 95 מ״ר ל-137 מ״ר, כדלקמן:

תאריך	זיהוי הנכס	שכונה	שטח במ"ר	קומה
01/03/2020	30898/7	א-שייאח'	137 מ"ר	1/4
01/03/2020	30898/7	א-שייאח'	137 מ"ר	1/4
09/07/2019	29990/124	ראס אל עמוד	107 מ"ר	קרקע מ-2
09/07/2019	29990/124	ראס אל עמוד	101 מ"ר	קרקע מ-2
09/07/2019	29990/124	ראס אל עמוד	109 מ"ר	קרקע מ-2
11/07/2019	29990/124	ראס אל עמוד	116 מ"ר	קרקע מ-2
11/07/2019	29990/124	ראס אל עמוד	95 מ"ר	קרקע מ-2

12.68 מעיון בשומות מכריעות בשכונת א-שייאח' עולה כי שטח דירה מבוקש בהיתר נע בין 108 מ"ר ל-132.5 מ"ר, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	זיהוי הנכס	שטח עיקרי מבוקש בהיתר	מס' יח"ד מבוקש	שטח יח"ד ממוצע
אייל יצחקי	מגרש 1 לפי תכנית 13643א'	1,511.75 מ"ר	14	108.0 מ"ר
אייל יצחקי	חלקה 2 בגוש 30897	1,030.93 מ"ר	8	128.9 מ"ר
דורית פריאל	חלקה 5 לפי תצ"ר 1303/2014	265.08	2	132.5 מ"ר

12.69 לאור כל האמור לעיל, בהתאם לעיקרון השוליות הפוחתת בהינתן כי השוליות גדלה ככל ששטחי הבנייה עולים, מאפייני הבינוי והסביבה, וניצול גבוה יחסית של זכויות הבנייה העיקריות, אני בדעה כי במעבר בין שטח דירתי ממוצע של 155 מ"ר כפי שנקבע במצב הקודם, לפי מקדם של 1.0, יש להביא בחשבון לשטחים שמעבר ל-155 מ"ר מקדם שוליות של 0.7, המגלם מגבלות תכנון, ככל שישנן.

12.70 שטח אקו' במצב חדש עפ"י התכנית – כפי שנקבע בסעיף 12.66 לעיל, שטח יח"ד ממוצע הוא 194 מ"ר. הובא בחשבון שטח של 155 מ"ר x 4 יח"ד ובסה"כ 620 מ"ר, במקדם שוליות 1.0, ויתרת השטח בסך 156 מ"ר (39 מ"ר ליח"ד x 4 יח"ד), במקדם 0.7.

מהות	שטח	מקדם שוליות	סה"כ אקו'
שטח עיקרי	620 מ"ר	1.0	620.0 מ"ר
שטח עיקרי שולי	156 מ"ר	7.0	109.2 מ"ר
סה"כ			**729.2 מ"ר**

12.71 **עלות עודפת לקירות תמך** – הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של עלות עודפת להקמת קירות תמך, כאשר לעמדת שמאי המשיבה עלות עודפת זו, ככל שישנה, מגולמת במקדם הטופוגרפיה, ואילו לעמדת שמאי המבקש, יש לנכות מההשבחה, בנוסף להפחתה בגין טופוגרפיה, עלות עודפת של 160,000 ₪ בגין הקמת קירות תמך.

12.72 בהתחשב במיקום הנכס הנדון על צלע מדרון, בשטח המגרש ומידותיו, השינוי באופי הבינוי והמעבר מ-2 קומות במצב הקודם ל-4 במצב החדש, מתוכן 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובע, מקובלת עליי עמדתו העקרונית של שמאי המבקש לניכוי עלות עודפת.

12.73 עפ"י מחירון דקל מחודש יולי 2017, עלות קיר תומך מבטון מזוין נעה בין 1,750 ₪ למ"ק לבין 1,800 ₪ למ"ק, לפני תוספת עלויות נלוות. מעיון בחוות דעת המהנדס עולה כי עלות הקמת קיר תמך בנכס הנדון, בנפח של 81.13 מ"ק (10.64 מ' גובה x 30.5 מ' רוחב x 0.25 מ' עובי) היא כ-162,000 ₪, לפי עלות של 2,000 ₪ למ"ק.

12.74 מהאמור לעיל, ומשלא הוצגו נתונים ע"י שמאי המשיבה, מקובלת עליי קביעת שמאי המבקשת כי העלות העודפת להקמת קיר תמך היא 160,000 ₪, אותה יש להפחית מההשבחה.

12.75 **פטור ל-140 מ"ר** – מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי במועד הקובע הפטור מגולם בשווי המצב הקודם, המהווה שטח זמין של 310.5 מ"ר, דהיינו כ-155 מ"ר ליח"ד, ועל כן לא יובא בחשבון פטור במדרגת ההשבחה לתכנית 101-0290353.

12.76 **הפחתה בגין דרך גישה לחלקה** – לא הובאה בחשבון הפחתה בגין דרך גישה לחלקה, כאמור בהכרעתי בסעיפים 12.9 -12.17 שלעיל.

12.77 **הפחתה בגין טופוגרפיה** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9, בשני מצבי התכנון, כאמור בהכרעתי בסעיף 12.23 שלעיל.

12.78 **ערכי שווי** – בין הצדדים ישנה מחלוקת בנוגע לערכי השווי בנכס. שמאי המשיבה טען לשווי של 2,650 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם, בצפיפות בנייה של 50%, ולשווי של 2,340 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש, בצפיפות בנייה של 125%. מאידך, טען שמאי המבקש לשווי של 2,700 ₪ למ"ר מבונה במצב קודם, בצפיפות בנייה של 50%, ולשווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה במצב חדש, בצפיפות בנייה של 125%, המבטא יחס של 1.35:1.

12.79 כאמור בהכרעתי לעיל, בהיעדר נתוני השוואה בסביבה, התבססתי לצורך קביעת ערכי השווי על הכרעות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון, ולנכסים עם זכויות בנייה בשיעור דומה, בשכונת א-שייאח' ושכונת א-טור, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	בינוי	שווי מ"ר מבונה
אייל יצחקי	מגרש 1 בתכנית 131201	20/05/2015	50%	₪ 2,300
			115%	₪ 1,950
ארז כהן	מגרש 1 בתכנית 9568א'	03/06/2013	50%	₪ 1,800
			100%	₪ 1,500
אייל יצחקי	מגרש 1 בתכנית 13643א'	13/02/2015	50%	₪ 2,300
			156%	₪ 1,850
אייל יצחקי	29987/42	22/10/2013	50%	₪ 2,200
			108%	₪ 1,800

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	בינוי	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	30896/1	15/02/2017	50%	₪ 2,200
			105%	₪ 1,800

12.80 לאחר שבחנתי את ערכי השווי אשר נקבעו בשומות המכריעות לעיל, ובהתחשב במאפייניו של הנכס הנדון, מיקומו, המועד הקובע, והיקף זכויות הבנייה בשני מצב התכנון, הגעתי למסקנה כי שווי מ"ר מבונה, בבינוי של 50% הוא 2,700 ₪.

12.81 במצב החדש, אני בדעה כי המעבר מזכויות בנייה בשיעור של 50% בשתי קומות במצב הקודם, לזכויות בנייה בשיעור של 125% ב-4 קומות במצב החדש, דורש התאמה בגין סוג הבינוי. בנסיבות העניין, בוצעה הפחתה בשיעור של 20% מהשווי שנקבע לעיל, בגין הבינוי במצב החדש, המשקף שווי של 2,160 ₪ למ"ר מבונה.

12.82 **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם					
מהות	**שטח מגרש**	**צפיפות**	**מקדם טופוגרפיה**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו'**
אזור מגורים 5 מיוחד	621 מ"ר	50%	0.9	1.0	279.45 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					2,700 ₪
שווי מצב קודם					754,515 ₪
מצב חדש					
מהות	**שטח עיקרי**	**מקדם טופוגרפיה**	**מקדם שוליות**		**שטח אקו'**
מגורים ב'	620 מ"ר	0.9	1.0		558.00 מ"ר
	156 מ"ר	0.9	0.7		98.28 מ"ר
סה"כ מצב חדש					656.28 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					2,160 ₪
שווי מצב חדש					1,417,565 ₪
שווי מצב קודם					754,515 ₪
השבחה לפני ניכוי עלויות					663,050 ₪
בהפחתת עלות הקמת קיר תומך					160,000 ₪ -
השבחה למימוש מלא					**503,050** ₪
חלקיות המימוש					89.75%
השבחה בגין מימוש חלקי					**451,487** ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

13. **<u>הכרעה</u>**

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	השבחה בכפוף לפטור מותנה ליח"ד אחת	השבחה בכפוף לפטור מותנה ל-2 יח"ד	השבחה למימוש חלקי
עמ/9	15/04/1977	₪ 1.17	₪ 0.642	₪ 0.115	
3085	05/02/1995	₪ 13,972	₪ 7,671	₪ 1,372	
101-0290353	20/06/2017	₪ 503,050			₪ 451,487

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

דנה שיחור

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com