עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

15.12.2022
מספר מינוי: 905-2022

לכבוד
המבקשת, הבית בתנופה 224 בע"מ
באמצעות השמאי
מר אופיר גבאי
בדוא"ל gabay.office@gmail.com
א.ג.נ.,

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית ירושלים
באמצעות השמאית
גב' רחל פרנקו
בדוא"ל rafranco@walla.com

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה**
גוש 30130 חלקה 307
רח' אביטל 13, ירושלים

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס שבנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר 2021/0558.00[1].

2. פרטי הנכס:

2.1. כתובת: רחוב אביטל 13, שכונת מקור חיים, ירושלים.

2.2. גוש: 30130, חלקה: 307.

2.3. שטח חלקה 307 (הרשום) 735 מ"ר[2].

2.4. מהות הנכס: חלקה עליה ניצב מבנה מגורים ותיק בן קומה אחת, הכולל 2 יח"ד המיועד עפ"י תכנית 101-0813329 להריסה ולבניה של בניין חדש בן 10 קומות + קומה חלקית מעל מסחר במפלס 0.00 ומעליו, וזאת מעל 4 קומות של חניה ומחסנים.

2.5. הזכויות המוערכות: בעלות.

[1] הבהרה: נערכה ע"י המשיבה שומת השבחה בגין מימוש מלא (לאור בקשה להכנת שומה מוקדמת). מאחר והוגשה במקרקעין בקשה להיתר בניה מס' 2021/0558.00, התבקשה עריכת שומת השבחה בהתאם למימוש זה. שמאי המבקשת התייחסו במסמכים ששלחו להשבחה הנובעת מהמימוש בהתאם לבקשה להיתר. כמו כן נערכה על ידי המשיבה שומת השבחה בהתאם לבקשה להיתר. **אשר על כן החלטתי תערך בהתייחס למימוש עפ"י הבקשה להיתר.**

[2] לאחר הפקעה מתוכננת לדרך, שטחה נטו 628.57 מ"ר (עפ"י תכנית 101-0813329).

3. <u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>:

3.1. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 21.02.2022 אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' רחל פרנקו.

3.2. חוות דעת שמאית (כוללת 16 נספחים) מטעם המבקשת, הבית בתנופה 224 בע"מ, מיום 01.06.2022 אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין ה"ה יניב גוב - ארי ואופיר גבאי.

3.3. מסמך תגובת שמאית המשיבה מיום 28.06.2022 לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4. הודעה בדבר חבות בהיטל השבחה (ושובר תשלום) מיום 02.03.2022 בגין תבע 813329 (מס' תיק היטל השבחה 2020/03919.001) ע"ס 20,241,044.55 ₪.

3.5. החלטת ועדת ערר בעררים 8014/22, 8049/21+8046, 8092/21 אשר ניתנה ביום 23.10.2022.

3.6. החלטת ועדת ערר 8075/21 **הבית בגמול בע"מ ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון בוניה ירושלים**, אשר ניתנה ביום 15.02.2022.

3.7. מס' דוגמאות של כתבי התחייבויות ויפוי כח בלתי חוזר של יזמים לביצוע בניה של מטלות ציבוריות.

3.8. כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר של המבקשת בגין אישור תכנית 813329 הנדונה, לתכנון ובניה ברמת גמר מלא את מבנה הציבור הנדרש בתכנית.

3.9. מסמך שמאי המבקשת מיום 12.09.2022 המופנה למחלקת היטל השבחה בעיריית ירושלים לתיקון הודעת החבות ושובר התשלום, בעקבות מימוש עפ"י בקשה להיתר 2021/0558.00 (ולא במימוש מלא בגין בקשה לשומה מוקדמת).

3.10. **חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 24.08.2022 אשר נערכה ע"י שמאית מקרקעין גב' רחל פרנקו[3].**

3.11. **הודעה בדבר חבות בהיטל השבחה (ושובר תשלום) מיום 07.11.2022 בגין תבע 813329 (מס' תיק היטל השבחה 2020/03917.002) ע"ס 16,172,389.35 ₪[4].**

3.12. **מסמך שמאי המבקשת מיום 13.09.2022 (כולל 10 נספחים) בנדון: "השלמת מסמכים לאחר דיון שומה מכרעת".**

3.13. מייל משמאי המבקשת מיום 24.11.2022.

3.14. מייל משמאית המשיבה מיום 25.12.2022 הכולל בין היתר את תכנית הבקשה להיתר והיתר 117318 להריסת בניין וקירות קיימים, חפירה דיפון ורצפה ראשונה עבור חניון תת קרקעי במקרקעין שבנדון.

[3] למימוש עפ"י הבקשה להיתר.
[4] כנ"ל.

4. <u>המועד הקובע בהחלטה</u>:

4.1. 05.06.2021 - יום תחילתה של תכנית 101-0813329.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1. נערך דיון באמצעות הישום "זום" ביום 21.08.2022, בהשתתפות שמאי מקרקעין ה"ה יניב גוב – ארי ואופיר גבאי ומתמחה בשמאות מקרקעין מר דביר לוי (מטעם המבקשת) ושמאית מקרקעין גב' רחל פרנקו (מטעם המשיבה).

5.2. שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 23.08.2022 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול ולשלוח מסמכי ההשלמה. לאחר הדיון נשלחו ע"י שמאי המבקשת מסמכי השלמה.

5.4. במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי ערכתי ביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו וכי בכוונתי לערוך ביקור נוסף. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בעת ביקורי בנכס.

5.5. הביקורים בנכס נערכו על ידי ביום 04.08.2022 וביום 08.12.2022, ללא נוכחות מי מהצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס הנדון מהווה חלקה שהיתה רשומה במועד הקובע בפנקסי המקרקעין כחלקה 307 בגוש 30130 עליה ניצב מבנה מגורים ותיק הבנוי בן קומה אחת הידוע בכתובת רחוב אביטל 13, שכונת מקור חיים, ירושלים.

6.2. שכונת מקור חיים ממוקמת בצידה הדרומי של ירושלים וגובלת עם אזור התעשייה תלפיות מדרום ושכונת קטמונים מצפון וממערב. השכונה מאופיינת בנייני מגורים בבנייה רוויה בבינוי של 3-6 קומות לצד מבנים ותיקים נמוכים בני 1-2 קומות.

6.3. רחוב אביטל נמצא ממערב לרח' פייר קניג, מצפון ובסמוך לרח' הפרסה, הרחוב מפריד בין שכונת מקור חיים מצידו הצפוני, לאזור התעשייה תלפיות מצידו הדרומי.

6.4. לאורך רחוב הפרסה מתוכנן לעבור[5] מסלול הקו הירוק של הרכבת הקלה בירושלים.

6.5. רחוב אביטל הוא רחוב קצר ללא מוצא. תחילתו במפגש עם רחוב צרת מצפון וסופו בכיוון דרום במפגש עם רחוב מקור חיים (המהווה את המשך הרחוב).

[5] עפ"י תכנית מס' 209593.

6.6. ברובה של השכונה פיתוח סביבתי מלא כאשר בקצה הדרומי (מיקום הנכס הנדון) הפיתוח חלקי.

6.7. החלקה הנדונה בעלת צורה בלתי רגולרית. שטחה הרשום 735 מ"ר. שטח המגרש הנדון לאחר הפקעה לדרך הינו 628.57 מ"ר (עפ"י תכנית 101-0813329). לחלקה חזית צפונית באורך של כ- 24 מ' הפונה לרחוב אביטל וחזית באורך של כ- 30 מ' הפונה לרח' הפרסה.

6.8. על החלקה בנוי במועד הקובע מבנה ותיק חד קומתי הכולל 2 יח"ד, המיועד להריסה ולבניה של בניין מגורים (כולל מסחר במפלס 0.00) במקומו.

6.9. יח"ד אחת במבנה הקיים בחלקה בשטח של כ- 126 מ"ר מוחזקת ע"י דיירת מוגנת ויחידת הדיור השניה בשטח של כ-70 מ"ר פנויה[6].

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1. מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופק ביום 21.06.2021 לגוש 30130 חלקה 307, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

- שטח רשום: 735 מ"ר. המספרים הישנים של חלקה: 30130/219,266,276,285.
- בעלויות: הבית בתנופה 24 בע"מ, בשלמות (מיום 01.11.2020 פעולת מכר).
- רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ. הלווה: המבקשת, ללא הגבלת סכום.
- רשומה ההערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל, עפ"י ס' 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תשך – 1960.

7.2. דיירות מוגנת: במסגרת מכרז 659/2019 לחלקה שבנדון צורף חוזה שכירות שנחתם ביום 05.12.1960 עבור דירת בת 4 וממנו עולים הפרטים הבאים:

- המשכיר: רשות הפיתוח.
- שוכר: חיים טובול[7].
- מיקום: שכונת מקור חיים, ירושלים.
- תקופת שכירות: 01.01.1961 וכלה ביום 01.12.1961 (12 חודשים).
- דמי שכירות: 29.685 ל"י לחודש בניכוי 20% הנחה הגיעה לשוכר בתור סוציאלי.

[6] שטח יחידות הדיור בהתאם למקטע מתשריט שצורף ע"י שמאי המבקשת בעמוד 5 בחוות דעתו.
[7] בשומת המבקשת צוינה הערה לפיה ברבות הימים עברה הזכאות המוגנת לידי ביתו של הנ"ל.

7.3. כתב התחייבות ויפוי כח בלתי חוזר של המבקשת, אשר נחתם ביום 21.09.2022:

להלן נקודות עיקריות מכתב ההתחיבות:

א. במבנה שיוקם בתא שטח מס' 1 ימוקם שטח בנוי המיועד לשימוש ציבורי לצורך משרדים שיתופיים בהיקף של 250 מ"ר (שטח עיקרי), בשטח המסומן בנספח הבינוי באות א בצבע סגול המצוי בקומת קרקע + גלריה של הבניין, בהתאם לתמ"א 18 ובתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון, לרבות הקצאת חניות תת קרקעיות עפ"י התקן והוראות התב"ע, אשר ירשמו כולם ללא תמורה ע"ש עיריית ירושלים לעת רישום הבית המשותף.

ב. עפ"י הוראות התב"ע תנאי להיתר בניה לבניין הוא הריסת הבניין הקיים המסומן להריסה.

ג. החתומים מטה בכתב ההתחיבות (המבקשת -ש.י) קיבלו על עצמם לתכנן על חשבונם תכנון מפורט של המבנה הציבורי, בתיאום ובאישור האגף למבני ציבור בעירייה, בהתאם לפרוגרמה שיקבלו מהעירייה, ולבצע בפועל על חשבונם את הקמת המבנה הציבורי ברמת גמר מלא, בהתאם לאמור בכתב התחייבות זה, בהתאם לתכניות שיכינו ואשר יאושרו ע"י אגף מבני ציבור ולהנחת דעתו של מהנדס העיר.

ד. החתומים מטה קיבלו על עצמם להעביר לעירייה ללא תמורה את הבעלות במבנה הציבורי ולרשום את שטח המבנה הציבורי על שם עיריית ירושלים בהתאם להוראות פרק ח' בחוק התכנון והבניה.

ה. תכנון מבנה הציבור לרבות חניות בהתאם לתקן, הוצאת היתר הבניה למבנה הציבור כחלק מהיתרי הבניה לבניין, יבוצעו ע"י המבקשת ועל חשבונה.

ו. עבודות התכנון וההכנה הנ"ל כוללות בין היתר את עלות שכר היועצים שידרשו לתכנון ולבניית המבנה הציבורי, את עלות המדידה, העתקות הדפסות וכו'.

ז. המבקשת מתחייבת להעסיק כל היועצים על סוגיהם.

ח. הקמת מבנה הציבור ברמת גמר מלא תעשה ע"י המבקשת.

ט. ביצוע עבודות הבניה של המבנה הציבורי תהיה ברמת גמר מלא עד להשלמתו והתקנת ריהוט ואבזור קבוע.

י. מקומות החניה למבנה הציבורי יתכוננו ויבנו ע"י המבקשת כחניות תת קרקעיות.

יא. למעט היטלי סלילה ואגרות תיעול בגין שטחי המבנה הציבורי כפי שמופיע בהיתרי הבניה לבניין, יחולו על המבקשת תשלומי אגרות לרבות אגרות מיים, ביוב. חשמל, בזק וכל תשלומים לרשות העתיקות ככל שיהיו. המבקשת מתחייבת לשאת על חשבונה בכל המיסים, האגרות והתשלומים שיחולו עליה בגין עבודות התכנון והביצוע של המבנה הציבורי עפ"י כתב התחייבות זה.

יב. השלמת הקמת המבנה הציבורי ברמת גמר יהיה תנאי לקבלת טופס 4/תעודת גמר לבניין.

יג. המבקשץ מתחייבת לתקן על חשבונה כל ליקוי או פגם שיתגלו במבנה הציבורי במשך "תקופת הבדק" שתחל מיום מסירת החזקה במבנה הציבורי לידי העיריה.

יד. כל ההוצאות הכרוכות ברישום הנכסים ע"ש העירייה, יחולו על המבקשת.

טו. המבקשת מסכימה שעירייה לא תשתתף בתשלומי דמי ניהול/דמי ועד הבית בגין כל אחד מהנכסים.

טז. המבקשת תכין על חשבונה תצ"ר לאישור יו"ק הועדה המקומית.

יז. להבטחת ביצוע הקמת המבנה הציבורי עפ"י כתב התחייבות זה, מתחייבת המבקשת להפקיד בידי העירייה כתנאי לקבלת היתר בניה לבניין ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנית ע"ס 750,000 ₪. הערבות תקטן בהתאם להתקדמות ביצוע עבודות הקמת המבנה הציבורי.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1. **<u>מצב קודם</u>:**

<u>תכנית 62 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 687 בתאריך 16.07.1959</u>:

- להלן הוראות הבניה באזור מגורים 1:

- גודל מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר.
- מס' מקסימאלי של קומות: 3
- גובה מקסימאלי של בית: כל חלק של בית כולל קומת קרקע תחתונה, לא יעלה על 12.5 מ'.
- אחוזי בנייה משטח המגרש נטו: עד 25% לקומה, ועד 75% בכל קומות.
- תוספת % לשטח הרצפה לכל 100 מ"ר נוספים של מגרש: 0.9% .
- שטח רצפה מקסימאלי בכל הקומות: 84%-87%.
- תוספת לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת- דירת גג: עד 5%
- קווי בנין: חזיתי- 6 מ'; אחורי- 6-7 מ'; צדדי- 4-5 מ'.
- מרתפים: מרתפי אחסנה, חללים למעליות ומקומות לתשמישי מיזוג אוויר אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית. מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי דיירי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית. שטחו הכולל של

מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית. אין להשתמש במרתף לצורכי דיור.

- תוספת של אחוז אחד בכל קומה תנתן בכל אזורי המגורים במגרשי פינה, בתנאים, כמפורט בהוראות התכנית.
- באזור מגורים 1 אחוזי הבנייה לא יעלו בשום מקרה על 28% לקומה.

<u>תכנית 3302 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3169 בתאריך 03.03.1985</u>:

- התכנית סווגה את החלקה הנדונה כמגרש מס' 30 בשטח של 600 מ"ר וביעוד "אזור מגורים 1", כאשר חלק ממנה סווג לשטח ציבורי פתוח (חלק ממגרש מס' 40 עפ"י התכנית).
- ע"פ הוראות התכנית, באזור מגורים 1 יחולו הוראות תכנית המתאר לאזור זה ובנוסף ההוראות הבאות:
  - מס' יח"ד המקסימאלי ל-1,000 מ"ר נטו יהיה 12 יח"ד.
  - לא תינתנה זכויות בניה נוספות עבור חלקות ששטחן מעל 1,000 מ"ר ועבור חלקות פינתיות.
  - תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית איחוד וחלוקה לצורכי רישום.

<u>תכנית 101-0209593 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7423 בתאריך 12.01.2017</u>:

- מטרת התכנית: התוויה, סלילה והקמה של תוואי לרכבת קלה בירושלים- הקו הירוק- כחלק מרשת קווי מתע"ן (מערכת תחבורה עתירת נוסעים).
- התכנית, הינה תכנית מפורטת שנועדה לקבוע רצועת מסילה לקו הירוק של הרכבת הקלה, לרבות מיקומם של תחנות ומתקנים הנדסיים שנועדו להפעלת הרכבת הקלה.
- הקו המוצע בתכנית זו מיועד להוות חלק ממספר קווי מתע"ן שבסופו של תהליך התכנון והביצוע ישלימו את רשת קווי הרכבת הקלה בירושלים ובסביבתה.
- "הקו הירוק" המוצג בתכנית זו, מהווה את אחד מקווי השלד של התחבורה הציבורית בירושלים והפעלתו תשפר את הנגישות בין חלקי העיר השונים, תאפשר ניצול מיטבי של משאב הקרקע ותחזק את פיתוח העיר.

- מסלול הקו: תוואי הקו מתוכנן להתפרש משכונת גילה בקצהו הדרומי ועד לגבעה הצרפתית ולהר הצופים בקצהו הצפוני. בדרכו יעבור ברחוב שרגאי, שדרות לוי אשכול, רחוב חטיבת הראל, רחוב בר אילן, רחוב שרי ישראל, שדרות שז"ר (הכניסה לעיר), קמפוס האוניברסיטה העברית בגבעת רם, מחלף בייט, רחוב הרצוג, צומת פת, רחוב דב יוסף, עד לשכונת גילה בדרום העיר.
  בנוסף, יכלול הקו שלוחה לאזור התעסוקה בתלפיות, מאזור רחוב הפרסה, רחוב פייר קניג, רחוב התנופה ורחוב רבקה.
  בהתאם ללוחות הזמנים החזויים, העבודות להקמת הקו יחלו בשנת 2020 ויסתיימו בשנת 2024[8].
- בהתאם לסעיף 7.2, זמן המשוער לתחילת ביצוע העבודות הוא 5 שנים.

8.2. **<u>מצב חדש</u>:**

<u>תכנית 101-0813329 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 9609 בתאריך 13.05.2021 (בעיתונות ביום 21.05.2021)</u>:

- <u>מטרת התכנית</u>: הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 10 קומות + קומה חלקית מעל מסחר במפלס 0.00 + ומעליו, וזאת מעל 4 קומות של חניה ומחסנים, ברח' אביטל 13, מקור חיים, ירושלים.
- התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כדלקמן:
  - מגרש מס' 1 בשטח של 629 מ"ר – ליעוד "מגורים ומסחר"
  - מגרשים מס' 3 (29 מ"ר) ו-4 (71 מ"ר)- להפקעה עבור "דרך חדשה".

[8] בהתאם ללו"ז המצוי בתנאי המכרז.

– להלן טבלת הזכויות והוראות הבניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
דרך מוצעת	חניון	3	1	29				(1) 3			0	4	(2)	(2)	(2)	(2)	
דרך מוצעת	חניון	4	1	71				(3) 272			0	4	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים ומסחר	מבנים ומוסדות ציבור	1	1		250												
מגורים ומסחר	מגורים	1	1		3462.6	1153.15			43				430				
מגורים ומסחר	מסחר	1	1		210.68	100											
מגורים ומסחר	<סך הכל>	1	1	629	3923.28	1253.15		(4) 2483.5	43	(5) 34.15	(6) 10	4	430	(2)	(2)	(2)	(2)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח זה בתחום תא שטח תלת מימדי מס' 6.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) תא שטח תלת מימדי מס' 5.

(4) לא כולל שטחי חניה בתאי שטח תלת מימדי מס' 5 ו-6..

(5) גובה מירבי, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה עבור חדר מדרגות, קירות מגן לגנרטור ומעקה תקני. תותר גמישות במפלס 0.00+ וגובה בניין מרבי על פי סעיף 4.3 (ה)3.

(6) תותר בנית גלריה/קומה חלקית מעל מסחר.

– להלן עיקרי הוראות רלוונטיות לתכנית:

<u>הוראות פיתוח ל'דרך מוצעת'</u>:

1. תבוצע מדרכה מצפון וממערב לתא שטח 1 ובצמוד לו כולל הריסת קיר פיתוח והסדרת כניסה לחניון ולבנין על ידי מגישי בקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
2. תכנון השטחים והקמתם יהיה בכפוף לכתב התחייבות שיחתם בין עיריית ירושלים למגישי התכנית.

<u>הוראות פיתוח סביבתי ל'דרך ו/או טיפול נופי'</u>:

1. בתא שטח מס' 2 יתוכנן פיתוח שטח בהתאם לנספח בינוי ופיתוח בתאום עם עיריית ירושלים. שטח זה יפותח ויתוכנן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשביעות רצונה של מח' שפ"ע של עיריית ירושלים.
2. תא שטח 2 ימסר לעיריית ירושלים מיד לאחר השלמת הפיתוח בהתאם לתכנית מאושרת עם עיריית ירושלים.

הוראות בינוי ל'מגורים ומסחר':

1. תותר הריסת בנין קיים ובינוי של בנין חדש בן 10 קומות וקומה חלקית מעל מסחר ל – 43 יח"ד, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור מעל 4 קומות חניה ומחסנים.
2. 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות בשטח של עד 80 מ"ר.
3. השטח המסומן בנספח הבינוי באות א' בצבע סגול המצוי בקומת קרקע + גלריה של הבניין והיקפו כ- 250 מ"ר יותר שימוש למבנים ומוסדות ציבור בלבד.

חיזוק מבנים תמ"א 38:

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י ת"י 2413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר כאמור, יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה, לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.

רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

המבנה הציבורי בשטח של כ-250 מ"ר יהיה בהתאם לתמ"א 18 ובתיאום עם מחלקת מדיניות התכנון.

הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.

שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- איכלוס: השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת מעטפת.

מימוש התכנית: פקיעת תוקף התכנית 6 שנים מיום אישורה. במידה ולא יוצא היתר בניה תוך פרק זמן זה, יתבטלו זכויות הבניה מתוקף תכנית זו. היתר חפירה לא מהווה היתר לעניין זה.

9. רישוי:

9.1. הועברה לעיוני תכנית הבקשה להיתר והיתר בניה מס' 117318 להריסת בניין וקירות קיימים, חפירה, דיפון ורצפה ראשונה עבור חניון תת קרקעי.

9.2. הבקשה להיתר הנדונה: בהתאם להחלטת רשות הרישוי מיום 10.07.2022, אושרה בקשה להיתר בניה מס' 2021/0558.00 (בכפוף לשינויים ובתנאים) כמפורט להלן:

תיאור הבקשה: ברח' אביטל שבשכונת מקור חיים, במגרשים 3,4 ו-1 עפ"י תב"ע 813329, מבקשים הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 10 קומות מעל 4 קומות חניה ומחסנים בו משולבים שטחים למגורים, מבני ציבור ומסחר, סה"כ מוצעות 43 יח"ד.

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בקשה להריסה מבוקשת בתיק 21/558.1, עבורה הופק היתר בניה.

הערה: שמאי הצדדים הציגו בחוות דעתם את טבלת השטחים מהבקשה להיתר[9].

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר.

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של ירושלים ובשכונת מקור חיים.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

[9] קיימת שונות קלה בין הטבלאות שהציגו, בשטחים התת קרקעיים.

10.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (**רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם במועד הקובע.

10.10. ההחלטה התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1. **<u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים</u>:**

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
101-0813329	05.06.2021	34,639,970	17,319,985	8,215,149	4,107,575

הערה: שמאי המבקשת הציגו גם תחשיב ע"ב פטור מהיטל השבחה בגין זכויות תמ"א 38 לפיו ההשבחה בסך 3,484,591 ₪.

11.2. **<u>השבחה בגין אישור תכנית 101-0813329</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- מהות ההשבחה: שמאי המבקשת טוענים כי מהות ההשבחה היא הפרש השווי בין ה"מצב הקודם", קרקע בשטח נטו של 735 מ"ר על ציר רק"ל שעל גביה מבנה הכולל 2 יח"ד (שאחת מהן מוחזקת על ידי דייר מוגן) ויתרת זכויות בניה, לבין שווי "מצב חדש", שהן זכויות בניה למבנה מגורים משולב מסחר ומבנה ציבור תוך הריסת המבנה, פינוי הדייר המוגן וביצוע מטלות (מבנה ציבור, דרך ושצ"פ) בהתחשב בדחיה, סיכון, היקף ומורכבות הפרויקט. לטענתם, העקרונות הבאים הם שהנחו אותם באומדן ההשבחה:

א. שטחה הרשום של החלקה במצב הקודם 735 מ"ר, על-פי נסח רישום. צורתה ההנדסית וטופוגרפית החלקה.

ב. הזכויות במקרקעין, תוך התייחסות לזכויות דיירת מוגנת הנמצאת בחלקה שבנדון.

ג. נתוני שווי רלוונטיים, בין היתר, בהתבסס על ניתוח מכרז מהחלקה שבנדון שבוצע כשנתיים בלבד לפני המועד הקובע ועוד בטרם החלו הליכי התכנון של התכנית החדשה והחלטות שמאים מכריעים לפי תיקון מס' 84 לחוק התכנון והבניה, תוך התחשבות בעובדה שקיים הפרש שווי למגורים בין מצבי התכנון השונים ביחס לאופי הבינוי, פרטיות והפרשי צפיפות.

ד. בתחשיב שווי מצב הקודם הביאו בחשבון: שווי מצב קודם לפי עסקה שבוצעה בנכס במסגרת מכרז שאין חולק שהיא משקפת שווי שוק למועדה (הן לאור מספר ההצעות שהוגשו למכרז והן לאור הפער הקטן בין מחיר העסקה להצעה השניה, כאשר נתון זה אף נקבע על ידי שמאים מכריעים שניתחו את העסקה). למעלה מהצורך טוענים כי השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הוא הרחבת הדירות קיימות (ללא פינוי הדייר המוגן) ותוספת של יח"ד חדשות בתוספת שטחי ממ"ד, מרפסות פנימיות ושטח אחסנה על הגג. תוך פתרון חניה עילית בשטח החלקה. זכויות הבניה חושבו משטח חלקה ברוטו.

ה. במצב החדש הובאו בחשבון שווי זכויות הבניה מכח תכנית 101-0813329 ביעוד מגורים, מסחר ומבני ציבור. תוך התייחסות לפרמטרים המשפיעים על השווי במצב החדש, כגון:

- דחיה בגין פיתוח שצ"פ ומטלה ציבורית (תיאומים ואישורים).
- דחיה בגין דייר מוגן במגרש לרבות עלות פינוי הדייר המוגן.
- דחייה בגין מורכבות, היקף ושיווק.
- הפחתה בגין עירוב שימושים ומבנה מגורים מעל מבנה ציבור.
- עלויות פיתוח שצ"פ ומטלה ציבורית.
- קיימת עלות עודפת לחניה תת קרקעית.

ו. בתחשיב שווי בשני מצבי התכנון הובא בחשבון:

- החלקה ממוקמת בסמוך לאולם אירועים, כאשר קיים רעש משמעותי בעיקר בשעות הערב והלילה: שמאי המבקשת טוענים כי החלקה שבנדון ממוקמת בקרבת א.ת תלפיות ובמרחק אווירי של כ- 50 מ"ר מאולם אירועים הידוע כ"אולמי פביליון". לטענתם מדובר באחד מאולמות האירועים הוותיקים בירושלים המכיל עד 1,800 מוזמנים. לאולם מרפסת בגג הבנין אשר בה נערך, בעיקר בחודשי הקיץ, טקס החופה ומסיבת הריקודים המתלווה לחתונה. כמו כן נערכים בחצר/בגג לעיתים תכופות אירועי חברות ומסיבות לגיל הצעיר יותר. אירועים היוצרים רעש ומטרד

בסביבת אולם האירועים ואיכות החיים של דיירי הבניינים בסביבה נפגעת. לצורך הפחתה בגין רעש, הפנו למספר החלטות שמאים מכריעים בהן הובאה בחשבון הפחתה בגין מרכיב רעש מקרבה לאולמות ארועים. בתחשיבם הביאו בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין מרכיב זה.

- החלקה הנדונה ממוקמת בצמידות לאזור התעשייה תלפיות ולאורך ציר תנועה ראשי ורועש לאורך כל שעות היממה כמו גם בסמיכות לתחנת דלק. שמאי המבקשת טוענים כי החלקה ממוקמת בסמוך לחלקה 227 עליה מצויה תחנת דלק. המרחק בין התחנה לבין החלקה כ- 50 מ' בלבד. מיקום תחנת דלק בקרבה רבה למבני מגורים טומנת בחובה מפגעי תחנת התדלוק, בין היתר זיהום אוויר, זיהום קרקע ומי תהום, מטרדי רעש ממכונות התחנה ומתנועת הרכבים/משאיות וכיו"ב. פגיעות אלו טומנות בחובן השפעות בריאותית והשפעות פסיכולוגיות המשפיעות לשלילה על ערך הקרקע. לצורך אומדן הפגיעה מהקרבה לתחנת דלק הציגו מספר החלטות של שמאים מכריעים ובתחשיבם הביאו בחשבון הפחתה בשיעור 5%.
- מיקום הנכס בצמידות לציר תנועה ראשי ובסמיכות לאזור התעשייה תלפיות: שמאי המבקשת טוענים כי החלקה שבנדון ממוקמת בקרבת א.ת תלפיות במרחק של כ- 20 מטר מרחוב הפרסה. רחוב הפרסה מהווה עורק תנועה ראשי דו-סטרי המשמש תחבורה פרטית וציבורית כאחד המחבר בין רחובות האומן ויד חרוצים המהווים רחובות שוקקים ומרכזיים בירושלים ובפרט באזור תעשייה תלפיות. לטענתם, על-פי סקרים נרחבים ועבודות מחקר שנערכו בנושא (למשל עבודת מחקר שנערכה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים בשנת 2002, בנושא השפעת כבישים על שווין של דירות מגורים) נמצא כי דירה שאיננה חשופה לכביש סואן יקרה יותר בהשוואה לדירה שמושפעת ממטרדי הכביש (רעש וזיהום אוויר). בנוסף הפנו למספר החלטות שמאים מכריעים ולפסיקה, בהן הובאה בחשבון הפחתה בגין מרכיב הקרבה לאזה"ת והמסחר בתלפיות. בתחשיבם הביאו בחשבון הפחתה בשיעור 5%.
- הפחתה בגין עירוב שימושים: שמאי המבקשת התייחסו לשני אלמנטים מפחיתי שווי, כדבריהם: המבנה הציבורי, הגלריה והמסחר שבקומת הקרקע. לצורך הפחתה בגין רכיבים אלו הציגו החלטות שמאים מכריעים ומחקר דלפי וביצעו הפחתה בשיעור 5% בגין כל אחד מהאלמנטים הללו.

- דחייה בגין מורכבות והיקף בנייה/פרויקט: שמאי המבקשת טוענים כי במסגרת המצב החדש מדובר על פרויקט מורכב בהרבה ביחס למצב הקודם הכולל הקמת מבנה מגורים בן 43 יח"ד, יחידת מסחר ומבנה ציבור, סה"כ שטח בניה מירביים בשטח כולל של כ- 7,650 מ"ר מתוכם כ- 5,170 מ"ר עילי בתוספת של 2,480 מ"ר תת קרקעי בבינוי של 4 קומות חניה לרבות שטח למגורים, מסחר ומבנה ציבור. בנוסף, כחלק מהוראות התכנית קיימות מטלות פיתוח והוראות בדבר הריסת המבנה הקיים. לכן, במצב החדש קיימים עירוב שימושים, בניה תת קרקעית הכוללת 4 קומות חניה תת קרקעית, בניית חדר שנאים, בניה בסמוך לרכבת הקלה תוך דרישות תיאום כאלה ואחרות (תיאום תשתיות ויצירת עוגנים לתמיכה), בניית מבנה ציבור, פיתוח שצ"פ ושבילים תוך עמידה בדרישות עיריית ירושלים, בניה הכוללת 5 דירות מגורים בקומה טיפוסית, מבנה מגורים גבוה (לעניין הוראות כיבוי אש והג"א). לכן, מדובר בפרוייקט בעל מורכבות רבה. לעומת זאת במצב הקודם מדובר בבינוי מבנה בן 3 קומות למגורים, דהיינו ללא מורכבות. לכן, כלל הפרמטרים דלעיל יש בהם בכדי לייקר את עלות הבניה, להגדיל את היקף המימון ובסופו של דבר לגרום לעיכוב זמנים (דחייה) ביחס לפרויקט סטנדרטי. לחיזוק טיעונם מפנים להחלטות שמאים מכריעים, בהן הובאה בחשבון הפחתה בגין מרכיב הדחיה הנובעת ממורכבות/היקף הפרויקט. בתחשיבם הביאו בחשבון מקדם דחיה בשיעור 10%.
- עלויות פיתוח שצ"פ (דרך לטיפול נופי), דרך ומטלה ציבורית במצב החדש: שמאי המבקשת מפנים להוראות התכנית לעניין הפיתוח הסביבתי. טוענים כי בשטחה הדרומי של התכנית 'דרך לטיפול נופי' בשטח של 293.68 מ"ר (תא שטח מס' 2), אשר בהתאם לסעיף 4.2.2 (ב) שטח זה יתוכנן ויפותח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. בנוסף, בשטחה הצפוני של התכנית (תא שטח מס' 4) והמערבי (תא שטח מס' 3) דרך מוצעת בשטח של 99.95 מ"ר וציטטו את סעיף 4.1.2 (ג) בנוגע להוראות הפיתוח לשטח זה. לטענתם, סה"כ עלות ביצוע שצ"פ ומדרכות בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לחוות דעת הנדסית מיום 08.12.2021 (צורפה כנספח לחוות דעתם) היא 512,400 ₪ לא כולל מע"מ (17%) בצ"מ (5%) ופיקוח הנדסי (5%). סה"כ מתקבלת עלות כוללת של כ- 660,000 ₪. בנוסף, בהתאם להוראות התכנית בקומת הקרקע יבנה מבנה ציבורי בשטח של 250 מ"ר. טוענים כי נכון ליום עריכת חוות דעתם, מתקיימים דיונים עם מחלקת מבני ציבור בעיריית ירושלים, לרבות החלפת

טיוטת כתב התחייבות בין הצדדים, כאשר דרישת העיריה היא עבור "חלל עבודה שיתופי" לבניה ברמת גמר (למעט התקנת מיזוג אוויר ותקרה אקוסטית), לכן הביאו בחשבון עלות בניה בהתאם למחירון דקל לפי שטח ספרייה.

טוענים בנוסף כי בהתאם לנספח התנועה של תכנית מס' 101-0813329 נדרש 1 מקום חניה תת קרקעי עבור השטח הציבורי. לטענתם, סה"כ עלות ביצוע מבנה ציבור (חלל עבודה משותף /ספרייה) בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לחוות דעת הנדסית מיום 08.12.2021 כ- 2,672,000 ₪ לא כולל מע"מ (17%), בצ"מ (5%) ופיקוח הנדסי (5%). בתוספת האמור מתקבלת עלות כוללת של כ- 3,500,000 ₪. טוענים כי מעבר לעלות לעיל, קיימת גם עלות בניית חניה תת קרקעית עבור שטח מבנה ציבור (1 מקום חניה).

לעניין הוספת מע"מ לעלות בניית המבנה הציבורי ודחיה בגין תיאום תכנון וביצוע כל הקשור למטלה הציבורית הפנו להחלטות שמאים מכריעים ופסיקה רלבנטית.

טוענים בנוסף כי עפ"י הוראות התכנית קיימת הוראה בדבר שלביות ביצוע, תיאום עם הרשות המקומית ורישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית. לטענתם, דחייה בגין הצורך בתיאומים וקבלת אישורי הגורמים הרלוונטיים בעירייה להשלמת הקמת מבנה הציבור והשצ"פ בתחום החלקה, כתנאי לקבלת טופס אכלוס, תואם את הקווים המנחים שכן אין מדובר בעלות הקמת המטלה הציבורית כי אם בדחייה בגין הצורך בתיאומים נדרשים המביאים לדחייה בקבלת היתר בניה וטופס 4. בנוסף, נרשמה הוראה מפורשת המטילה את ביצוע המטלה על היזם / בעל הזכויות (סעיף 4.2.2 (ג)). יחד עם זאת אין להתעלם מהעובדה כי מטלות אלו גורמות לדחייה הנובעת מאי וודאות וסיכון. תנאי לקבלת היתר בניה הינו חתימה על כתב התחייבות והפקת ערבות בגין ביצוע המטלות הציבוריות (כפי שיפורט בהרחבה להלן), וכנגזרת, במועד הקובע כל קונה סביר היה מביא בחשבון כי עלויות פיתוח השצ"פ ומבנה ציבור כמו גם ביצועם יחולו על בעל הזכויות עצמו ולא על העירייה. הפנו למספר החלטות שמאים מכריעים, בהן הובאה בחשבון דחיה לשווי המקרקעין בעקבות אילוצי מטלות התב"ע. כמו כן הפנו וציטטו בהרחבה ממספר החלטות ועדות ערר. בתחשיבם הביאו בחשבון מקדם דחיה בזמינות בשיעור 5% בגין מרכיב זה.

- דחיה בגין דייר מוגן: שמאי המבקשת טוענים כי בחלק מקומת הקרקע של מבנה המגורים הקיים, מתגוררת דיירת מוגנת המחזיקה בדירת מגורים המוקמת בחלקו הדרומי של המבנה בשטח של כ- 126 מ"ר ברוטו. לצורך פינוי הדייר יש צורך בקבלת היתר בניה ולאחר מכן נוצרת עילת פינוי כפוי אשר בחלק מן המקרים מתבצעת באמצעות הליכים משפטים ממושכים. הוצאת היתר בניה ללא פינוי הדייר המוגן טומנת בתוכה את עלות קבלת ההיתר (במקרה זה סכום משמעותי של מילוני ₪ עקב אגרות הבניה) וזאת בעוד אין גורם מממן אשר מוכן להיכנס לעסקה במגבלת הדייר המוגן. במקרים מעין אלו בסופו של דבר מתקיים מו"מ מול הדייר המוגן או החלטה של בית משפט. בשני המקרים מדובר על הארכת זמן משמעותית להוצאת היתר בניה. לטענתם, מקדם דחיה בשיעור 0.84 המשקף דחיה של 3 שנים בגין דייר מוגן, מבוססת על החלטות שמאים מכריעים.

טוענים בנוסף כי פרט למרכיב תשלום בעבור זכותו של הדייר המוגן, נהוג לפצות את הדייר היוצא בהוצאות הקשורות בהעברה, הוצאות משפטיות, הוצאות הקשורות להתאמות אשר נדרש לבצע לנכס החדש, דמי תיווך (לנכס האלטרנטיבי) וכיו"ב. לטענתם, נקבע בקווים מנחים פרק ט' של השמאי הממשלתי הראשי – עריכת שומות בנכסים התפוסים על ידי דייר מוגן, כי שווי דמי הפינוי מוערכים בכ- 1/3 מגובה דמ"מ (3/3), דהיינו, יש לשלם לדייר המוגן 80% משווי זכות הבעלות המלאה ולפצותו בנוסף בגין המיסוי שהוא חשוף לו עקב הפינוי, כגון מס רכישה במקרים הרלוונטיים. לטענתם, כאשר מדובר בדמי פינוי לדירות מגורים בדיירות מוגנת, נטתה הפסיקה בתחילה לתשלום דמי פינוי בשיעור דמי מפתח מלאים בלבד (3/3), ולא 4/3 כפי שמקובל במקרה של בתי עסק בדיירות מוגנת. עם זאת, מגמת הפסיקה הרווחות בשנים האחרונות היא לתת פיצוי שלא פוחת מ- 4/3 מדמי מפתח. במקרים המתאימים אף לפסוק פיצוי בשווי בעלות ואף יותר מכך (כאשר יש להוסיף על כך הוצאות כלליות של הובלה, שכר מתווך, שכר עורך דין, וכיו"ב). בנוסף, במקרים המתאימים יש להוסיף לפיצוי לדייר גם את שווי המיסוי הכרוך בפינוי (מס רכישה בעיקר כאשר מדובר בדירות מגורים) ככל שחל בשל הצורך ברכישת נכס חלופי.

טוענים כי מגמת הפסיקה בשנים האחרונות היא מציאת דיור חלוף הולם בפועל, גם אם הדבר מביא לכך שהפיצוי שישולם לדייר המפונה גבוה יותר מהחישוב הקר והפורמלי, בשל קיומם של מאפיינים מיוחדים של המקרה

מבחינת מיקום הנכס ויתר המאפיינים הרלוונטיים למקרה הקונקרטי. הפנו למספר פסקי דין בהם נפסקו דמי פינוי בשווי בעלות מלאה בגין פינוי דירת מגורים, ואף למעלה מכך. כמו כן הפנו לפסק דין לעניין שיעור ההוצאות המצטרפות על שווי דמ"מ מלא בעת פינוי דירת מגורים בדיירות מוגן. לסיכום, טוענים כי בהתאם להוראות החוק והפסיקה, תוך התייחסות למאפייני הנכס הנדון, עולה כי דמ"מ מהווים 60% משווי הנכס בבעלות. בנוסף, נקבע כי במקרה בו הפינוי כפוי (ונמנה בס' 131 לחוק הגנת הדייר התשל"ב - 1972), יש מקום לשלם לדייר המוגן פיצוי בגובה דמ"מ (3/3) בתוספת דמי פינוי המהווים 1/3 מדמ"מ. דהיינו, הפיצוי הכולל לדייר היוצא בפינוי כפוי יהיה כדלקמן: 60% x 4/3 = 80% (דמ"מ). לטענתם, קיימת אפשרות נוספת הנמצאת בעדיפות נמוכה על ידי בתי המשפט, לפיה יועמד לרשות הדייר המוגן סידור חלוף בדיירות מוגנת או בבעלות. כמו כן, קיימות פסיקות בדבר מתן תשלום בעבור הוצאות מיוחדות נוספות בשים לב למקרה המיוחד בהתאם לאומדן או לחוות דעת פרטנית ספציפית, זאת בנוסף למתן תשלום עבור הפיצוי כנזכר לעיל. בנוסף, קיימת פסיקת בתי משפט בדבר מתן תשלום בשיעור של 80% משווי הבעלות עבור פינוי הדייר המוגן, מהוה רף תחתון שכן קיימות פסיקות נוספות בהן הכריע בית משפט בדבר מתן תשלום בשיעור של 100% משווי הבעלות ואף למעלה מכך, כתלות במספר גורמים הכוללים בין היתר, הוצאות נוספות ומיקום הנכס.

לאור כלל הפרמטרים אשר הוזכרו לעיל הכוללים בין היתר, דירת מגורים במיקום מרכזי, ושטח חצר שימושי ומשמעותי, סביר לטענתם להניח מתן תשלום בשיעור של 100% משווי הבעלות, אולם למען הזהירות הובא על ידם בחשבון, פיצוי בערכי שווי בשיעור של 80%. לצורך חישוב עלות הפינוי של הדייר המוגן הציגו מספר עסקאות השוואה של דירות מגורים בבניה רוויה מסביבת הנכס. מהנתונים עולה כי שווי מ"ר בנוי לדירות מגורים מסביבת הנכס הנו כ- 23,000 ₪ כאשר קיים פער בין דירות ללא גינה (שווי של 21,600 ₪) לבין דירות עם גינה (26,200 ₪). שווי זה מנוטרל פוטנציאל תכנוני שכן הובאו בחשבון דירות מגורים בבניה מלפני 30-20 שנה כלומר, ללא אפשרות לפינוי בינוי / תמ"א 38 בעתיד הנראה לעין. כמו כן, עסקאות אלו לדירות מגורים בבית משותף, לכן ביצעו התאמה בשיעור של 15% המגלמת תוספת שווי לפרטיות של הדייר המוגן (רלוונטי לפינוי בלבד).לטענתם בהנחה ושטח הנכס 126 מ"ר ושווי למ"ר מגלם חצר כ- 26,000 ₪ ודמי פינוי כפוי דייר מוגן

80%. סה"כ דמי פינוי דייר מוגן כ- 2,600,000 ₪. דמי פינוי שעדין לא כוללים התאמה בין עסקאות ההשוואה המגלמות דירות גן בבניה רוויה לבין הנכס שבנדון המהווה דירת גן הנהנת מפרטיות רבה, כאשר סביר לקבוע רק בשל יתרון זה תוספת שווי בשיעור של 10%. טוענים כי למען הזהירות הביאו בחשבון פיצוי דייר המוגן לפי שווי של 80% (4/3 משווי הדמ"מ), למרות שיש מקום לפצות את הדייר המוגן בשיעור גבוה משיעור זה בהתאם לפסיקה.

- עלות חניה עודפת: שמאי המבקשת טוענים כי בעוד שבמצב הקודם פתרון החניה הוא בשטח החלקה (הציגו תשריט אדריכל של קומת הקרקע), בהתאם להוראות התכנית במצב החדש, היקף שטח החניה המוצע, תקן החניה המאושר וצורת החלקה (לאחר הפרשות שטחים לטובת דרכים ושצ"פ) כופים פתרון חניה תת קרקעי הכולל 4 קומות חניה תת קרקעיות, כאשר ביחס לפרויקטים אחרים בהיקף זה מדובר על עומק חפירה חריג. לחיזוק טיעוניהם, הציגו את טבלת דרישת החניה מספח הבינוי. סה"כ נדרשים 40 מקומות חניה תת קרקעי, כאשר שטח החניה בהתאם להוראות התכנית 2,483 מ"ר ומתוך שטח זה יש לקזז שטח מחסנים. לטענתם, בהתאם למדידה גרפית עג"ב נספח הבינוי נמדדו 235 מ"ר (משקף מחסן ממוצע של כ- 6 מ"ר לכל יח"ד), סה"כ מתקבל שטח של כ- 2,248 מ"ר שטחי חניה משקף שטח של 56.2 מ"ר למקום חניה תת קרקעי, כאשר שטח זה משקף את מגבלות הבניה בהתייחס למספר קומות החניה, צורת החלקה וקווי הבניין התת קרקעים, טופוגרפית החלקה ושטח החלקה. טוענים כי עלות בניה חניה תת קרקעית במקרה שבנדון משקפת עלות חריגה המתבטאת ב- 2 מישורים:

א. קיים הפסד שטח מעברים (מסוע) גדול, עקב עומק וצורת החלקה.

ב. עומק החפירה כמו גם הדרכים ה'עוטפים' את החלקה משלושה כיוונים כאשר מכוון דרום מדובר על קו הרכבת הקלה, מצריכים עיגונים, דיפונים והנחת כלובי ברזל, שאינם סטנדרטים בפתרון חניה תת קרקעי סטנדרטי.

בהתאם לחוות דעת הנדסית מיום 08.12.2021, עולה כי סה"כ עלות בניית החניון כ- 12,000,000 ₪ המשקפת עלות בניה תת קרקעית של כ- 300,000 ₪ למקום חניה לא כולל בצ"מ (5%) ופיקוח (5%), סה"כ עלות של כ- 13,200,000 ₪ בתוספת מע"מ.

להלן תחשיב עלות חניה תת"ק כפי שהציגו בחוות דעתם:

עלות חפירת בתת הקרקע למ"ר (מחירון דקל 2Q 2021): 2,320 ₪.

תוספת עלות עבור סלע (ירושלים): 10%.

תוספת עלות חפירה לעומק + עוגנים + תמיכה לכביש / רק"ל: 10%.

עלות בניה עקיפה (עפ"י פרק יח' בקווים מנחים): 30%.

סה"כ עלות בניה: כ- 3,500 ₪ למ"ר.

סה"כ שטח חניה תת קרקעי: 2,483 מ"ר.

סה"כ שטח חניה תת קרקעי לפי היתר בניה: 2253 מ"ר[10].

שטח מחסנים בהתאם למדידה גרפית עג"ב נספח בינוי: 450.39 מ"ר.

סה"כ שטח לחניה: 2,248 מ"ר.

סה"כ עלות חניון תת קרקעי לפי תקן: 7,868,000 ₪.

40. מספר חניות לפי תקן (מגלם דרישת חניה לאופנועים ואופנים):

עלות מקום חניה תת קרקעי: 196,700 ₪.

לצורך ביקורת, הציגו תחשיב עלות הקמת חניה תת קרקעית לפרויקט אותו הם מלווים ברחוב שושנה, קרית משה, ירושלים. הפרויקט כולל 4 קומות חניה תת קרקעית בשטח של 2,354 מ"ר, סה"כ עלות הקמת החניה בהתאם לחוות דעת הנדסית מלווה בכתב כמויות 7,547,096 ₪ עבור 38 מקומות חניה תת קרקעית לחלקה בשטח של 838 מ"ר. מההשוואה עולה כי מדובר על חלקות בעלות מאפיינים דומים להם נדרש פתרון חניה דומה בשטח, במספר הקומות ובמספר קומות החניה, כאשר במקרה הנדון, קרבה לציר הרק"ל כמו גם תמיכה לכביש בשני צידי החלקה מייקרת את העלויות במעט לעומת עלות הקמת החניון התת קרקעי ברחוב השושנה.

- שווי מקום חניה: הציגו מספר החלטות שמאים מכריעים/שומת ועדה מקומית לעניין שווי מקום חניה. בהתאם למכלול הנתונים לעיל והעקביות בשומות הועדה כמו גם בשומות מכריעות ביחס לסוגיה זו, סביר לטענתם לקבוע כי שווי מקום חניה תת קרקעי בנכס הנדון למועד הקובע הנו לכל היותר בגבולות של כ- 100,000 ₪.

[10] מגלם 78 מ"ר מדרגות.

להלן סיכום העלות העודפת למועד הקובע, כפי שהציגו בחוות דעתם:
עלות למקום חניה בהסתמך על הנתונים לעיל: כ- 196,000 ₪.
בניכוי עלות חופפת של השלד בשיעור של 25% כ- 159,000 ₪.
שווי למקום חניה בגבולות של כ- 100,000 ₪.
עלות עודפת למקום חניה כ- 59,000 ₪.
מספר מקומות חניה: 39.
סה"כ עלות עודפת: כ- 2,301,000 ₪. בתוספת עלות עודפת מלאה למקום החניה הציבורי (159,000) ₪ כ- 2,460,000 ₪.
יחד עם זאת, הבהירו כי במסגרת החלטות שמאים מכריעים עליהן התבססו בקביעת השווי, ערכי השווי מגלמים עלות הקמת חניון תת-קרקעי בבינוי ממוצע של כ- 2 קומות בלבד. לכן, במקרה שבנדון, בו מדובר בעלות הקמת 4 קומות חניון תת-קרקעי לרבות מגבלות טכניות (קרבה לציר הרק"ל, שטח החלקה ותמיכה של הכבישים הקיימים), הביאו בחשבון מחצית מהעלות העודפת שנקבעה לעיל, בסך של 1,230,000 ₪ (2,460,000 ₪ X 50%).

- ערכי שווי במצב קודם: שמאי המבקשת טוענים כי שווי הנכס במצב הקודם תוך התאמה לזמן בין מועד העסקה למועד הקובע כ- 11,450,000 ₪. בהתבסס על החלטות ועדות ערר ומהפסיקה לעניין היתרון בלימוד מהמחיר ששולם בנכס עצמו/הסתמכות על עסקאות שבוצעו בנכס עצמו. לצורך קביעת השווי במצב הקודם התבססו על תוצאות המכרז בנכס שבנדון. הציגו את מחיר הזכיה (11,227,777 ₪, לא כולל מע"מ) ואת הסכומים שהוצעו בהצעות 2-9. לטענתם, סכום הזכייה מגלם שווי שוק וזאת בהתייחס למספר הרב של ההצעות (9 הצעות) כאשר 3 ההצעות הבאות אחרי ההצעה הזוכה הם בפער זניח שאינו משמעותי, לכן ההצעה הזוכה משקפת שווי שוק. בנוסף, בהתאם לסקר השתנות מחירי הדירות בירושלים של משרד שמאי מקרקעין אוהד דנוס עולה כי מחירי הדירות בירושלים עלו בתקופה שבין מועד המכרז 08.09.2019 (רבעון 3 של שנת 2019) לבין המועד הקובע 05.06.2021 (רבעון שני של שנת 2021) בשיעור של 2% (מחירי ממוצע לדירת מגורים של 2,040,000 לעומת מחיר ממוצע של 2,000,000 ₪), כך ששווי הקרקע המתואם ביחס לתוצאות המכרז: כ- 11,450,000 ₪ = 102% * 11,227,777 ₪. הפנו בנוסף להחלטת השמאית המכריעה גב' יעל הרון מיום 21.09.2020, חלקה 336 בגוש 30130, רחוב מקור חיים 62-64, שכונת מקור חיים, ירושלים, בה הובא בחשבון ניתוח המכרז כמשקף שווי שוק וכן להחלטת השמאי המכריע מר אלי כהן מיום 28.10.2021, חלקה 28 בגוש 30130, רחוב מקור חיים 55, שכונת מקור חיים, ירושלים, אשר גם בה הובא בחשבון

ניתוח המכרז כמשקף שווי שוק. לכן, מהאמור לעיל, טוענים כי שווי הזכיה משקף את שווי הקרקע במצבה הקודם.

- ערכי שווי למגורים במצב חדש: שמאי המבקשת טוענים כי שווי מ"ר מבונה מתואם ממוצע 8,973 ₪ ובמעוגל 9,000 ₪, בהתבסס על ההחלטות הבאות של שמאים מכריעים:

- בהחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן מיום 28.10.2021, חלקה 28 בגוש 30130, ברחוב מקור חיים 55, שכונת מקור חיים, ירושלים, נקבע כי שווי מ"ר מבונה למגורים 8,400 ₪ למועד קובע 12.09.2017. מדובר בשווי מצב חדש הכולל מבנה בן 8 קומות מעל 2 קומות תת"ק, סה"כ 24 יח"ד. טוענים כי הנכס מהווה מבנה הכולל 43 יח"ד לעומת 24 יח"ד בענייננו, כאשר שטח המגרשים דומה. ברחוב אביטל המבנה ממוקם מעל קומת מסחר ובנוסף בצמוד לרחוב הפרסה כך שהמבנה חשוף לרעשים רבים. לטענתם, המסקנה היא כי מדובר על מיקום אופי פרויקט נחות ביחס לפרויקט ברחוב מקור חיים. בנוסף, הציגו סקר שינוי מחירי הדירות בין השנים 2017 ל- 2021 ולפיו ביצעו התאמת זמן בשיעור 6.3% דהיינו שווי מ"ר מבונה מתואם 8,925 ₪.
- בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' יעל הרון מיום 21.09.2020, חלקה 336 בגוש 30130, רחוב מקור חיים 64-62, שכונת מקור חיים, ירושלים, נקבע כי שווי מ"ר מבונה למגורים 8,200 ₪ למועד קובע 26.11.2018. מדובר בפרויקט מגורים משולב מבנה ציבור בבינוי 12 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות הכולל 52 יח"ד בשטח סחיר ממוצע של כ- 80 מ"ר ליח"ד. פרויקט בעל מאפיינים דומים והיקף בינוי דומה אך במיקום שקט יותר ועדיף. בהתאם לסקר שינוי מחירי הדירות קיבלו התאמת זמן בשיעור 2.5%, דהיינו שווי מ"ר מבונה מתואם 8,406 ₪.
- בהחלטתו של השמאי המכריע עו"ד דוד דדון מיום 11.04.2022, חלקה 20 בגוש 30130, רחוב מקור חיים 47, שכונת מקור חיים, ירושלים, נקבע כי שווי מ"ר מבונה למגורים 9,400 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר 9,900 ₪ למועד קובע 08.16.2019. מדובר במבנה בן 8 קומות מעל מרתף חניה, סה"כ 24 יח"ד ובתוספת של שימוש מסחרי במבנה הקיים לשימור. פרויקט בעל מאפיינים דומים והיקף בינוי דומה אך במיקום שקט יותר ועדיף. בהתאם לסקר שינוי מחירי הדירות קיבלו התאמת זמן בשיעור 2.0% דהיינו שווי מ"ר מבונה מתואם 9,588 ₪.

לטענתם, חלקות ההשוואה נמצאות במיקום שקט ועדיף לעומת החלקה שבנדון. החלטות השמאים המכריעים שלעיל התבססו על ניתוח של עסקאות השוואה רבות ומכאן שהערך שנקבע לעיל מבוסס הלכה למעשה על יישום גישת ההשוואה.

- ערכי שווי למסחר במצב חדש: שמאי המבקשת טוענים כי שווי מ"ר מבונה למסחר בחלקה שבנדון הוא בגבולות 11,000 ₪, בהסתמך על ערכי שווי למסחר שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים דלעיל ה"ה יעל הרון ודוד דדון. בהתאמת זמן קיבלו שווי מ"ר מבונה של 10,149 ₪.
- להלן התייחסות שמאי המבקשת לחוות דעת שמאית המשיבה:

- שווי במצב הקודם: טוענים כי בתחשיב שווי במצב הקודם שקבעה שמאית המשיבה 10,741,500 ₪ ולאחר שהפחיתה משווי זה את עלות פינוי הדייר המוגן בסכום של 3,700,000 ₪, קיבלה שווי במצב הקודם של כ- 7,000,000 ₪. לטענתם, אין צורך לפנות את הדייר המוגן, אלא ניתן לבצע את תוספת הבניה תוך הרחבת קונטור הקומה הקיימת ותוספת 2 קומות נוספות. לחיזוק טיעונם, צרפו חוות דעת אדריכלית לעניין השימוש היעיל והטוב במצב הקודם ולפיה ניתן לנצל את כל זכויות הבניה במצב הקודם תוך תוספת בניה לצד ומעל המבנה הקיים, ללא צורך בהריסת המבנה וללא צורך בפינוי הדייר המוגן. בנוסף, תוספת הבניה המוצעת בסקיצה היא בשיעור בינוי של 75% משטח חלקה נטו רשום (735 מ"ר). במקרה שבנדון יש לחשב את זכויות הבניה משטח חלקה ברוטו. לכן, בהתעלם מעלות פינוי הדייר המוגן, אשר בוצע עבור 2 הדירות למרות שרק בדירה אחת מתגורר בה דייר מוגן, מתקבל שווי של כ- 10.75 מיליון ₪ כאשר שווי הנכס לפי המכרז כ- 11.450 מיליון ₪.
- שווי מצב חדש: בהתאם לשומת הוועדה נקבע כי השווי במצב החדש (עבור 43 יח"ד ויחידת מסחר) כ- 50.869 מיליון ₪ ולאחר הפחתות מתקבל שווי של כ- 46.854 מיליון ₪. טוענים כי שווי זה גבוה ואינו מביא בחשבון את החסרונות הרבים בנכס, כפי שפורט בהרחבה לעיל[11]. התעלמות כמעט מוחלטת מכלל הפרמטרים הללו מביאים לשווי גבוה במצב החדש, שווי המנותק מהמציאות ושאינו משקף את מאפייני המקרקעין שבנדון. למעשה מכלל הפרמטרים המוזכרים לעיל, מובאת בחשבון בשומת הוועדה רק עלות פינוי הדייר המוגן ועלות פיתוח השצ"פ והדרך, כאשר כלל לא ברור לדוגמא האבחנה בין ניכוי המטלות הציבוריות, כאשר בחלק מן המקרים בוצעה הפחתה (שצ"פ ודרך) ובחלק מן המקרים לא בוצעה הפחתה (מבנה ציבור), כאשר לא קיימים הבדלים בהוראות התכנית בין שטחים אלו ביחס לאחראיות וביצוע המטלות.

[11] עלות מטלה ציבורית מבונה, דחייה בגין ביצוע מטלות, עלות חניה עודפת, דחייה בגין דייר מוגן, דחייה בגין מורכבות / גודל פרויקט, הפחתה בגין קרבה לכביש ראשי, תחנת דלק, אולם אירועים ואזור תעשייה והפחתה בגין מגורים מעל מסחר ומבנה ציבור.

שמאי המבקשת ערכו בחינת סבירות התוצאה וטוענים כי בשומת הוועדה המקומית נקבע היטל השבחה של 641,000 ₪ המשקף היטל השבחה 19,886,570 ₪ ליח"ד. לטענתם, מדובר על היטל השבחה החורג מטווח הנורמה ומנותק כאשר קיימות החלטות שמאים מכריעים ושומות וועדה אשר נמצאות בטווח רחוק מהיטל ההשבחה אשר נקבע בשומת הוועדה. כך לדוגמא: שומת השבחה של הוועדה המקומית מיום 21.11.2019 לחלקה 5 בגוש 30130 בשטח של 1,842 מ"ר הממוקמת ברחוב מקור חיים 56, שכונת מקור חיים, ירושלים. במצב הקודם חלה על המגרש תכנית מס' 3045 המאפשרת הקמת מבנה בן 3 קומות סה"כ 75% זכויות בניה, סה"כ 22 יח"ד, שטח המגרש 1,130 מ"ר. במצב החדש חלה תכנית מס' 101-0430249 מתאריך 3.11.18 המאפשרת הקמת מבנה בן 11 קומות לרבות הגדלת זכויות הבניה והגדלת מס' יח"ד ל -72, כלומר תוספת של 50 יח"ד. סה"כ היטל ההשבחה 13,463,000 ₪ המשקף היטל השבחה של כ- 270,000 ₪ ליח"ד נכון למועד הקובע 4.8.2018. היטל השבחה המשקף הפחתה למגורים מעל מסחר. טוענים כי במקרה שבנדון (אביטל 13) קיימים מספר פרמטרים המשפיעים על גובה היטל ההשבחה, כאשר ביחס לפרמטרים אלו היטל ההשבחה אף צריך להיות קטן לעומת היטל ההשבחה ברחוב מקור חיים 56, כלהלן:

* קיימת מטלה הציבוריות משמעותית (250 מ"ר).
* קיימת מטלת תב"ע נוספת (הקמת שצ"פ ודרך).
* מיקום החלקה לעומת חלקה 5 נחות משמעותית, שכן החלקה פחות חשופה באופן משמעותי למטרדים כגון רעש, מגורים מעל מסחר, קרבה לאולם אירועים, קרבה לתחנת דלק, קרבה לאזור תעשייה תלפיות.

לפיכך, ועל אף הפרשי הזמן בין המועדים הקובעים (הפרש של כ- 5%), לא ברור להם, כיצד בשומת הוועדה ברחוב מקור חיים 56 נקבע היטל השבחה של כ- 270,000 ₪ בעוד במקרה שבנדון נקבע היטל השבחה של כ- 641,000 ₪, הפרש של כמעט פי 2.5 כאשר הפער גדל עוד יותר אם מביאים בחשבון את מאפייני המקרקעין ברחוב אביטל 13 לעומת מקור חיים 56.

– במסמך ששלחו שמאי המבקשת מיום 13.09.2022 ביקשו לערוך מספר שינויים בחוות דעתם, כדלקמן:

- מטלה ציבורית: הבהירו כי לאחרונה התקבל כתב כמויות עדכני (צורף כנספח). טוענים כי בחוות דעתם סכום המטלה הציבוריות חושב ברמת המאקרו לפי סכום של 3,500,000 ₪ אולם כעת לאחר בחינה מדויקת ועדכנית של הנתונים, בין היתר

לאור התכנסות לכתב התחייבות ותכנון סופי, סכום עלות המטלה הציבוריות לרבות בצ"מ. תקורה, פיקוח ומע"מ מסתכם לסכום של 2,781,831 ₪.

- ערכי שווי רלבנטיים למועד הקובע: טוענים כי המועד הקובע לתכנית 05.06.2021. התקופה שלאחר מועד זה משקפת עליית מחירים אגרסיבית בשוק הדיור. לטענתם, שמאית המשיבה הציגה עסקאות רבות לאחר המועד קובע. כנגזרת מכך ביטלה את עיקרון ההשבחה אשר צריך להיות ההפרש בין שווי המקרקעין 'במצב קודם' טרם ההשבחה וערב אישורה של התכנית לבין שווי המקרקעין 'במצב החדש' לאחר אישור ההשבחה. הציגו את השינוי ב- % לפני ואחרי המועד הקובע בהתאם לניתוח העסקאות של שמאית המשיבה: דירת 2 חדרים 22.36%, דירת 3 חדרים 3.72%, דירת 4 חדרים 7.09%. בהתאם לנתונים לעיל ניתן לראות כי קיים פער משמעותי בין עסקאות השוואה אשר בוצעו לפני המועד הקובע ולאחריו. בעוד שלפני המועד הקובע היתה יציבות מחירים בין שנת 2020 למחצית הראשונה של שנת 2021, לאחר המועד הקובע ניתן לראות קפיצת מחירים. לכן, ככל ומביאים בחשבון את נתוני ההשוואה (על שלל חסרונותיה של גישת החילוץ), בשומת הוועדה הרי שיש לנטרל את עליית המחירים במחצית השנייה של שנת 2021 לאחר המועד הקובע.
- עלות עודפת לחניה: טוענים כי במסגרת הוראות התכנית על היזם לבנות 40 מקומות חניה ל- 43 יח"ד ומטלה ציבורית. כך שלא לכל יח"ד תהא חניה וזאת בניגוד לפרויקטים אחרים מהסביבה הקרובה. וכנגזרת מכך שווי יח"ד ללא חניה יפגע. לכן יש להכיר בעלות עודפת לחניה במסגרת חישוב היטל ההשבחה בתיק שבנדון. בנוסף, לעניין עלות בניה של חניה תת קרקעית הפנו להחלטת השמאי המכריע דכאן מתאריך 28.06.2022, חלקה 84 בגוש 30314, ברחוב לודוויג בלום, ירושלים, בה נקבעה עלות בניה של 3,105 ₪ למ"ר חניה תת קרקעי.
- עלות עודפת לעקירה, שתילה והעתקת עצים: טוענים כי בהתאם להוראות התכנית על היזם לנטוע עצים בהתאם להוראות שפ"ע ובהתאם לתשריט התכנית. מבדיקה מול היזם עולה כי ביום 15.02.2022 נחתם כתב ערבות בסך של 120,000 ₪ (צורף כנספח) לטובת עיריית ירושלים עבור פיצוי נופי בתיק בנין מספר 202/558.00. מבדיקה בארכיב האופטי של עיריית ירושלים עולה כי קיים סקר עצים (צורף כנספח) עבור תיק הבנין שבנדון הכולל הוראות שימור והעתקה ונטיעה, כמו כן בהתאם להצעת המחיר שצורפה הסכום כ- 75,000 ₪ כאשר הצעת

המחיר אינה כוללת הובלת מנוף לעצים גדולים. לכן, סביר לקבוע עלות של כ- 100,000 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות דעתם[12]:

תחשיב השבחה מלא לפי תכנית מס' 101-0813329 במימוש בהיתר (מימוש מלא ללא ממ"ד)					
שווי 'מצב חדש'					
מהות	**שטח**	**מקדם/ מע"מ**	**סה"כ שטח אקו'**	**שווי ב- ₪**	**סה"כ שווי ב- ₪**
שטח מסחר עיקרי	210.68	1	210.68	11,000	2,317,480
שטח מסחר שירות סטנדרטי (25%)	52.67	0.5	26.335	11,000	289,685
שטח מסחר שירות שולי	47.33	0.25	11.8325	11,000	130,158
שטח עיקרי מגורים	3,462.60	1	3462.6	9,000	31,163,400
שטח ממ"דים	0.00	1	0	9,000	0
סה"כ ב- ₪					**33,900,723**
מקדם הפחתה משוקלל במצב החדש					0.85
סה"כ שווי לאחר התאמה ב- ₪					**28,815,614**
ניכוי עלות מטלה ציבורית ב- ₪	250				-2 ,781,831
עלויות עודפות חניון תת קרקע (בניכוי חפיפה לעלות שלד) ב- ₪					-1 ,230,000
עלויות שצ"פ ודרך ב- ₪					-660 ,000
עלות פינוי דייר מוגן יחידה 1 ב- ₪					-2 ,600,000
עלות העתקת / עקירת / נטיעת עצים בהתאם להוראות התכנית ב- ₪					-100 ,000
סה"כ שווי לאחר הפחתות ב- ₪					**21,443,783**
מקדם דחיה משוקלל במצב חדש					0.85
סה"כ שווי במצב חדש זמין ב- ₪					**18,227,216**

שווי מצב קודם	
סה"כ שווי מצב קודם, בהתבסס על תוצאות מכרז רמ"י בקרקע כמפורט לעיל ב- ₪	**11,450,000**
סה"כ שטח אקו' לפי 75% מ- 735 מ"ר שטח חלקה + (12 מ"ר ממ"ד* 9 יח"ד) + (15.5 מ"ר מרפסות פנימיות * 0.9 * 9 יח"ד)	784.8
סה"כ שטח אקו' בניכוי ממ"ד	676.8
סה"כ שטח יחסי במצב קודם ללא ממ"ד	86.2%
סה"כ שווי מצב קודם בניכוי שטח ממ"ד ב- ₪	**9,874,312**

סה"כ שווי מצב חדש ללא שטחי ממ"ד ב- ₪	**18,227,216**
סה"כ שווי מצב קודם ללא שטחי ממ"ד ב- ₪	**9,874,312**
השבחה ב- ₪	**8,352,904**

[12] מימוש מלא לפי התכנית ובמימוש בהיתר (ללא ממ"דים) וגזירת חלקיות המימוש עפ"י פס"ד זעירא.

חלקיות המימוש לפי הבקשה להיתר (בהתאם לפס"ד זעירא)

שטח סחיר מצב חדש ללא ממ"ד	
מהות	**שטח אקו'**
שטח מסחר עיקרי	210.68
שטח מסחר שירות סטנדרטי (25%)	26.34
שטח מסחר שירות שולי	11.83
שטח עיקרי מגורים	3,462.60
שטח ממ"דים	0.00
סה"כ	3,711.45

שטח סחיר מצב חדש ללא ממ"ד	
מהות	**שטח**
שטח מסחר עיקרי	180.00
שטח מסחר שירות סטנדרטי (25%)	16.73
שטח מסחר שירות שולי	0.00
שטח עיקרי מגורים	3,462.60
שטח ממ"דים	0.00
סה"כ	3,659.33

שטח סחיר מצב קודם ללא ממ"ד	
מהות	**שטח**
שטח עיקרי מגורים	551.25
שטח ממ"דים	0.00
סה"כ	551.25

שטח סחיר מצב קודם ללא ממ"ד	
מהות	**שטח**
שטח עיקרי מגורים	551.25
שטח ממ"דים	0.00
סה"כ	551.25

הפרש זכויות לפי תכנית (מכנה)	3,160.20

הפרש זכויות לפי היתר (מונה)	3,108.08

חלקיות מימוש (הפרש זכויות לפי תכנית / הפרש זכויות לפי היתר- לפי פס"ד זעירא
98.35%

סה"כ שווי מצב חדש ללא שטחי ממ"ד ב- ₪	**18,227,216**
סה"כ שווי מצב קודם ללא שטחי ממ"ד ב- ₪	**9,874,312**
השבחה ב- ₪	**8,352,904**
חלקיות מימוש	**98.35%**
השבחה במימוש חלקי ב- ₪	**8,215,149**

- הציגו בנוסף תחשיב השבחה לפי פטור מהיטל השבחה בגין זכויות תמ"א 38: שמאי המבקשת טוענים כי ביום 12.09.2022 נשלחה בקשה לתיקון הודעת חבות ושובר תשלום אל המחלקה להיטל השבחה בעיריית ירושלים (צורף כנספח 8), בתיקון מבוקש חיוב שטחים בהתאם לשטחים המבוקשים בהיתר הבניה. לטענתם, בהתאם לפסיקה ובהתאם לעמידה בתנאי הפטור, קיים פטור לזכויות החופפות את הזכויות המותרות בהתאם לתמ"א 38. לכן, הציגו תחשיב המיישם את הפטור בגין זכויות תמ"א 38 ובענייננו בגין זכויות בהיקף 2.5 קומות מורחבות כאשר היקף הפטור מסתכם ב- 555 מ"ר לפי חישוב של קומה מורחבת בשטח של 222 מ"ר (196 מ"ר + 13 מ"ר * 2) מוכפל ב- 2.5 קומות.

להלן התחשיב:

תחשיב שווי הפטור תמ"א 38	
קומה טיפוסית מורחבת (196 מ"ר קיים + 13 מ"ר עיקרי הרחבה לכל יח"ד (2 יח"ד)	222
מספר קומות לפטור	2.5
סה"כ פטור (מ"ר) ל- 2.5 קומות שטח עיקרי	555

סה"כ שטח דירתי למגורים (כולל ממ"ד)	3,462.60
סה"כ שטח דירתי למגורים (כולל ממ"ד) + שטחי עיקרי ושירות למסחר	3,659.33
סה"כ חלק יחסי של המגורים מתוך סך השטחים	0.95
סה"כ השבחה במימוש יחסי לכלל השטחים	₪8,215,149
סה"כ השבחה במימוש יחסי לשטחים מבוקשים	₪7,773,493
סה"כ השבחה למ"ר עיקרי עילי	₪2,245
שווי הפטור לפי 555 מ"ר	₪1,245,968

סה"כ השבחה במימוש בהיתר בניה	₪8,215,149
שווי הפטור	₪1,245,968
סה"כ השבחה בניכוי פטור תמ"א 38 עבור 2.5 קומות	**₪6,969,181**
סה"כ היטל השבחה בניכוי פטור תמ"א 38 עבור 2.5 קומות	**₪3,484,591**

<u>טיעוני שמאית המשיבה:</u>

- שמאית המשיבה טוענת כי תכנית מס' 813329 מאפשרת תוספת שטחי בניה למגורים ומסחר ותוספת יח"ד. יחד עם זאת, שווי המצב החדש נבחן על ידה בהתאם למימוש החלקי המבוקש בתכנית בקשה להיתר בניה מס' 2021/0558.00. וזאת בהשוואה לבינוי המותר במצב קודם ע"פ תכנית 3302. לטענתה, הבניין החדש שייבנה על החלקה צפוי להנות משיפור נגישות כתוצאה מקרבתו לתחנה המתוכננת של הרכבת הקלה ("הקו הירוק") וכי הריסת המבנה הקיים ועלות פינוי הדיירת המוגנת התחייבו בשני מצבי התכנון.
- הביאה בחשבון במצב החדש את עלויות הפיתוח לשטחים הציבוריים, שע"פ הוראות התכנית יחולו על היזם. מאידך לטענתה, לגבי הקמת מבנה ציבור בקומת הקרקע של המבנה – יש להסדיר את הנושא מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה.

- ערכי שווי מגורים ומסחר: שמאית המשיבה טוענת כי שווי מ"ר קרקע מבונה בבינוי של 3 קומות[13] עבור 9 יח"ד על החלקה מוערך בסך של: 14,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר כ- 11,000 ₪. זאת, בהתבסס על עסקאות מכר, החלטות שמאים מכריעים ומכרז רמ"י. להלן פירוט המקורות לכפי שהציגה בחוות דעתה:

- עסקאות מכר של דירות מגורים: הציגה טבלה הכוללת עסקאות מכר של דירות חדשות בפרויקט סמוך ברחוב מקור חיים 64-62 (בגו"ח 30130/336), מבניין מגורים בן 11 קומות הכולל קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור. הטבלה שהציגה כוללת מכר דירות בנות 4-2 חדרים ולפיה שווי מ"ר בנוי ממוצע של דירות 2 חדרים 34,613 ₪, דירות 3 חדרים 32,051 ₪ ודירות 4 חדרים 30,965 ₪. בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלות בניה כולל מרתף חניה ללא מע"מ (10,000 ₪) קיבלה כ- 14,600 ₪ למ"ר מבונה עבור דירות 2 חד', כ- 12,800 ₪ עבור דירות 3 חד' וכ- 12,000 ₪ עבור דירות 4 חד'.
- החלטות שמאים מכריעים:

* בהחלטתו של מר משה נדם ברח' מקור חיים 58 (בגו"ח 30130/89) נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 12.07.2014 בסך של 9,000 ₪.

* בהחלטתה של גב' נורית ג'רבי ברח' מקור חיים 43-37 (בגו"ח 30141/220) נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 26.06.2013 בסך של 8,500 ₪, ללא מע"מ.

- מכרז רמ"י למכירת החלקה נשוא השומה: מפנה להלן להחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן ברח' מקור חיים 55 (בגו"ח 30130/28):

> (4) בהתאם למכרז רמ"י מס' 659/2019 מיום 08/09/2019, סכום הזכייה עבור מגרש בשטח של 735 מ"ר המצוי בגו"ח 30130/307 הינו 11,277,000 ₪ ללא מע"מ.
> מדובר במגרש הממוקם ברח' אביטל 15 בסמוך לנכס הנדון, ועליו חלות הוראות תכנית 3045 המאפשרות בניה של 75% ב-3 קומות.
> יצוין, כי מעיון בחוברת המכרז עולה בין היתר כי היחידה הקיימת על החלקה מוחזקת ע"י דייר מוגן ועל הזוכה לעמוד בהתחייבויות ובמחויבויות הנובעות מחוזה השכירות המוגן.
> יוער כי אינני מקבל את גישת שמאי המבקש לפיה בניתוח העסקה יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 וזכויות בניה פוטנציאלית מכוח תכנית מס' 813329 שבתהליכי תכנון.
> זכויות הבניה עפ"י תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואישורן ביחס למגרש נשוא ההשוואה כפוף לעמידה בשורה של תנאים ולשיקול דעת הועדה המקומית. באשר לזכויות עפ"י תכנית 831329 המצויה בשלבי תכנון, אומר כי נכון למועד תוצאות המכרז תכנית זו טרם הוגשה לעיון מוסדות התכנון, ובטח שטרם הופקדה במועד זה, ולכן אין להביאה בחשבון בניתוח התמורה במכרז.
> מניתוח המכרז בהתחשב באמור לעיל, ובדגש על קיומו של דייר מוגן בנכס, סכום הזכייה משקף שווי בגבולות של כ-8,700 ₪/מ"ר מבונה.

[13] קומה ממוצעת במבנה הינה קומה שניה.

- מסחר: הציגה טבלה הכוללת מחירים מבוקשים לשכירות עבור חנויות בסביבת הנכס הקרובה (בטווח שבין 110 ₪ ל- 200 ₪ למ"ר) והפנתה גם להחלטתה של השמאית המכריעה גב' יעל הרון ברח' מקור חיים 64-62 (בגו"ח 30130/336) בה נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר מתחת למגורים למועד קובע 04.08.2018 בסך של 9,900 ₪.

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה בחוות דעתה:

- שווי מצב קודם: שווי מ"ר קרקע מבונה בבינוי של 3 קומות[14] עבור 9 יח"ד על החלקה מוערך בסך של: 14,000 ₪. שטח החלקה הרשום: 735 מ"ר. ע"פ תכנית 3302 יעוד החלקה ל-"אזור מגורים 1", כאשר זכויות הבניה יקבעו לפי הוראות תכנית המתאר 62 באזור זה.
  * זכויות בניה ב- 3 קומות: 551.25 מ"ר עיקרי = (זכויות בנייה) 75% X 735 מ"ר
  * צפיפות: 12 יח"ד לדונם נטו ו- 9 יח"ד לחלקה הנדונה.
  * שטח עיקרי ליחידה: כ- 61 מ"ר (73 מ"ר בתוספת ממ"ד)

  בהתחשב במימוש המבוקש בדרך של היתר בניה, ניתן פטור בגין שטחי הממ"דים, ולכן שטחם לא הובא בחשבון בסך השטח הסחיר במצב הקודם.
  * סה"כ שטח סחיר (ללא ממ"דים): 551.25 מ"ר.
  * מרפסות שרות: 108 מ"ר אק' = 135 X 0.8 מ"ר = 9 יח"ד X 15 מ"ר.
  * סה"כ שטח אק': 659.25 מ"ר אקו'.
  * שווי: 9,229,500 ₪ = 14,000 X ₪[15] 59.25 X מ"ר אקו'.
  * בניכוי עלות פינוי דייר מוגן בגבולות: 3,700,000 ₪[16], מתקבל: 5,529,500 ₪.
- מצב חדש: בהתאם למימוש החלקי המאושר בבקשה להיתר בניה מס' 2021/0558.00, מתוכננת הקמת מבנה חדש בן 10 קומות ו- 43 יח"ד, מעל קומות של חניון תת קרקעי. קומת מגורים ממוצעת הינה קומה 5. הבהירה כי השוויים במצב החדש מגלמים בין היתר את הבינוי הגבוה ל- 9 קומות מגורים לעומת 3 קומות מגורים במצב קודם, את הבינוי מעל מרתפי חניה וקומת מסחר. כמו כן

[14] קומה ממוצעת במבנה הינה קומה שניה
[15] בהתחשב בצפיפות נמוכה של 9 יח"ד בלבד, בנות 3 חדרים וחניה עילית.
[16] דמי פינוי בשיעור של 4/3 מדמ"מ: 3,763,200 ₪ = 4/3 X 0.6 X 196 מ"ר X 1.2 לבנייה נמוכה/חצר) X 20,000 ₪

הבהירה כי בהתחשב במימוש בדרך של היתר בנייה לא הובאו בחשבון שטחי הממ"דים.

קומה	מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	סה"כ ב- ₪
קרקע	שטח עיקרי- מסחר	180	1	180	11,000	1,980,000
קרקע	שטח שירות- מסחר	35.54	0.5	17.77	11,000	195,470
מגורים ללא ממ"דים	עיקרי- מגורים	3,462.6	1	3,462.6	12,000	41,551,200
מרפסת גג (בקומה עליונה)	מרפסות גג	86.83[17]	0.3	26	12,000	312,000
מרפסת גג עליון צמודה לדירה בקומה העליונה		80.73	0.15	12.1	12,000	145,200
סה"כ לפני הפחתות						44,183,870
הפחתת עלויות פיתוח לתאי שטח 2, 3 ו-4 *						(314,400)[18]
סה"כ						43,869,470
בניכוי עלות פינוי דייר מוגן						(3,700,000)
סה"כ שווי במצב החדש						**40,169,470**

<u>השבחה</u>: 34,639,970 ₪ = 5,529,500 ₪ - 40,169,470 ₪. <u>היטל השבחה</u>: 17,319,985 ₪.

– להלן עיקר טיעוני שמאית המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקשת:

- מיקום הנכס וערכי שווי: טוענת כי החלקה ממוקמת במיקום מעולה, צורתה רגולרית והיא נהנית משתי חזיתות לרחוב שקט, רחוב אביטל, בחזית צפונית וחזית מערבית. רחוב אביטל הוא רחוב קטן, ללא מוצא ושקט מאוד, המסתעף מרחוב צר בכיוון צפון ומסתיים בכיוון דרום במפגש עם רחוב מקור חיים בשכונת מקור חיים, הנהנית מרמת ביקוש גבוהה. החלקה גובלת מדרום בחלקה ביעוד לשצ"פ ואינה סובלת ממטרדים כלל. לטענתה, העובדה שהחלקה סמוכה לאזור התעסוקה תלפיות ולתכנון תוואי עתידי של הרכבת הקלה רק משביח את שוויה, שכן היא גם נהנית ממיקום שקט בשכונת מקור חיים וגם סמוכה לאזור תעסוקה, אזורי מסחר עם נגישות נוחה.

טוענת כי עסקאות ההשוואה שבחוות דעתה הן מחלקה 366 בגוש 30130 ברחוב מקור חיים 62-64 בסמיכות מיידית לחלקה שבנדון, עבור בניין מגורים בן 11 קומות עם קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור, כך שמדובר בהשוואה ישירה ואין כל מקום למקדמי התאמה תיאורטיים. לטענתה, חלקה 336 בגוש 30130 בעלת צורה אי רגולרית באופן קיצוני דמוית משולש עם חזית אחת, כך שיש להוסיף לשווי החלקה שבנדון בשל צורתה הרגולרית עם תכנון אופטימלי והעובדה שהיא

[17] נוכה חלק המרפסת שבנוי מעל מרפסות זיז.

[18] 393 מ"ר X 800 ₪ למ"ר עפ"י החלטת גב' גבע בלטר מיום 15.06.2014 בנכס גוש 30128 חלקות 6-7.

פונה לשתי חזיתות: חזית צפונית וחזית מערבית לרחוב אביטל. לכן לעניין זה, טוענת שמאית המשיבה כי השווים שנקבעו בחוות דעתה הם על הצד הנמוך. טוענת בנוסף כי השמאי המכריע אינו כבול בשומות הצדדים ויכול לקבוע את השווי הראוי בהתאם לעסקאות ההשוואה. הציגה את עסקאות המכר לדירות 3 ו- 4 חדרים שהציגה בשומתה, לפיהן שווי מ"ר בנוי כ- 31,500 ₪. בחילוץ מע"מ, רווח יזמי בשיעור 15% ועלות בניה למ"ר כולל מרתפי חניה של 10,000 ₪ למ"ר, קיבלה כי ערכי שווי מ"ר מבונה כ- 13,400 ₪. בנוסף, יש להביא בחשבון תוספת שווי בגין בינוי של 10 קומות במצב חדש בהשוואה לשלוש קומות במצב קודם.

- מצב קודם: טוענת כי בהתאם לתכנית מס' 3302, סווגה החלקה הנדונה כמגרש מס' 30 בשטח של 600 מ"ר בלבד ביעוד "אזור מגורים 1", כאשר חלק מהחלקה סווג לשטח ציבורי פתוח (חלק ממגרש מס' 40 ע"פ התכנית). לכן, יש לחשב את זכויות הבנייה במצב קודם משטח של 600 מ"ר בלבד המיועד למגורים, בבינוי של 3 קומות. לטענתה, זכויות הבניה במצב הקודם הם 25% לקומה. המבנה הקיים חורג מהזכויות, ולא ניתן להשאיר אותו, אי אפשר להוסיף עליו ולכן יש להרוס אותו. העירייה לא הייתה מאפשרת את התוספת במתכונת זו, יש לעשות חדרי מדרגות, מעלית והבניין בן יותר מ- 100 שנים. זה או להרוס אותו או להשאיר אותו כפי שהוא עם כל הפחת וללא תוספות.
- דייר מוגן: טוענת כי אין כל מקום לדחייה במימוש בגין פינוי הדייר המוגן שכן פינוי הדייר התחייב כבר במצב הקודם לבנייה לפי זכויות הבנייה של תכנית המתאר. בנוסף, הופחתו עלויות הפינוי לצד הגבוה בשיעור של 4/3 מדמי המפתח המהווים 80% משווי בעלות מלאה.
- שווי מ"ר במבנה הותיק נקבעו ל- 20,000 ₪ בתוספת 20% בגין הבנייה הנמוכה והחצר, כך שעלות פינוי של 3,763,200 ₪ מהווה סכום מירבי של הפחתת השווי בכל אחד מהמצבים ואין מקום לדחייה מעבר לכך.

דמי פינוי בשיעור של 4/3 מדמ"מ:

3,763,200 ₪ = 4/3 X 0.6 X 196 מ"ר X 1.2 לבנייה נמוכה/חצר) X 20,000 ₪.

עוד הבהירה כי בהתאם לחוק הגנת הדייר פרק ד' סעיף 131 (10), עילת פינוי היא בקשת הבעלים להרוס את המושכר כדי לבנות במקומו בניין אחר. די בהוצאת היתר להריסת המבנה הקיים כדי לעמוד בעילת הפינוי הקבועה בחוק ולהודיע בכתב על נכונות הבעלים להעמיד לרשות הדייר סידור חלוף.

(10) בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבנין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף;

בנוסף, טוענת כי היתר בניה להריסת המבנה הקיים אינו כרוך באגרות, ההפך מזכה באגרות לבנייה עתידית.

בהתייחס להחלטות שמאים מכריעים אותן הציגו שמאי המבקשת, טוענת כי אינן רלוונטיות, שכן במקרה שבנדון פינוי הדייר המוגן התחייב כבר במצב הקודם לבנייה לפי זכויות הבנייה של תכנית המתאר ועלות הסדרת דיור חלוף לצד הגבוה הופחתה מהשווי בחוות דעתה. בנוסף לכל האמור לעיל, טוענת כי הכנת תכניות והוצאת היתר בנייה למבנה החדש אורך כשנתיים וכמובן שבתקופה זו ניתן לדאוג לדייר המוגן לדיור חלוף, כך שאין לבצע דחייה מעבר להפחתת עלות הסדרת דיור חלוף.

- מטלה ציבורית: שמאית המשיבה טוענת כי הופחתה עלות פיתוח מדרכה, שצ"פ ומעברים בשטח של 393 מ"ר, שכן בהוראות התכנית נקבע כי פיתוח שטחים אלו יבוצעו ע"י היזם ועל חשבונם. לטענתה, לגבי שטח ציבורי של 250 מ"ר בקומת הקרקע, לא נקבע בתכנית מי ישא בעלות הקמתו ויש להסדיר זאת במסגרת הוצאת ההיתר מול העירייה. בנוסף, טוענת כי אין כל עיכוב בהסכם עם העירייה. הסכמים אלו נחתמים כדבר שבשגרה במקביל להוצאת היתר בניה וככל שיחתם ההסכם לפיו היזם ישא בעלות הקמת השטח הרי שעלות זו תופחת מהשווי במצב החדש, כך שאין מקום להפחתה מעבר לעלות זו, שכן אין כל אי וודאות, ההסכם מסדיר את הגורם המממן, את עלות הקמת השטח הציבורי ואין כל דחייה בזמינות שכן ההסכם נערך כאמור במקביל להוצאת ההיתר.
- חניות: שמאית המשיבה טוענת כי בחילוץ שווי הקרקע הובאה בחשבון עלות בנייה כוללת של חניה אחת לדירה. העובדה שהותרו בתכנית 4 קומות מרתף, אינה מחייבת את הקמת כל הקומות, אלא אם היזם יבחר להקימן בשל הכדאיות הכלכלית. החלקה סמוכה לתוואי הרכבת הקלה. בהתאם לתקן ולתכנית ידרשו 40 מקומות חניה. שטח המגרש 629 מ"ר ובשטח חניה ממוצע של כ- 35 מ"ר ניתן להכניס כ- 18 מקומות חניה בכל קומה, כך שידרשו כשתי קומות חניה. אולם, כפי הנראה היזם מעונין בהקמת יותר מרתפים מהנדרש ולכן ביקש 4 קומות. יצוין כי שטחי המרתפים יכולים לשמש גם לשטחי שירות נוספים כגון אחסנה. בנוסף, טוענת כי שווי חניה ותרומתה לשווי הדירות והחנויות המתוכננות להיבנות על החלקה באזור עם מצוקת חניה עולה באופן ניכר על עלות הקמתה,

והינו בגבולות 200,000 ₪ במועד הקובע לשומה, כך שאין כל עלות עודפת. ההפך הוא הנכון, יש יתרת תרומה לקרקע גם לחניות וכמובן לשטחי שירות נוספים במרתפים כולל אחסנה.

- קרבה לתוואי הרכבת: שמאית המשיבה טוענת כי הבניין החדש שייבנה על החלקה צפוי להינות משיפור נגישות כתוצאה מקרבתו לתחנה המתוכננת של הרכבת הקלה ("הקו הירוק"). שיפור הנגישות גורם לעלייה בערכי הקרקע. לרכבת הקלה תרומה ניכרת לצמצום מטרדים סביבתיים ולשיפור המרחב העירוני הציבורי. לחיזוק טיעונה, מפנה להחלטתו של השמאי המכריע מר אמנון נזרי ברח' הרצל 16,18 (גו"ח 30138/35) בירושלים, בה נבחנה השפעת תכנית 8000 של הרכבת הקלה, לאור תביעת פיצויי ירידת ערך לפי ס' 197. לטענתה, במיקום זה מסילת הרכבת עברה על הכביש, אחרי הירידה מגשר המיתרים. בהחלטתו של מר אמנון נזרי נקבע כי לא חלה פגיעה בשווי דירות התובעים עקב אישור תכנית הרכבת הקלה, בין היתר, ע"י הימצאותם של גורמים משביחים כתוצאה מהתכנית כולל:

א. שיפור איכות הסביבה על ידי הפחתת הבעיות הסביבתיות הנגרמות מעומס התחבורה.

ב. בהתאם לתסקיר ההשפעה על הסביבה, לרכבת הקלה תרומה חיובית מובהקת לשיפור התנאים הסביבתיים מהיבט הרעש וזיהום האוויר.

ג. הפחתה צפויה של נפחי התנועה ובמספר האוטובוסים העוברים כיום ברחוב.

- עירוב שימושים: שמאית המשיבה טוענת כי ערכי הקרקע חושבו בהשוואה ישירה לעסקאות מכר לדירות חדשות בפרויקט סמוך, ברח' מקור חיים 62-64 גו"ח 30130/336, עבור בניין מגורים בן 11 קומות עם קומת קרקע למסחר ומבנה ציבור, כך שאין כל מקום להפחתה שכן השווים מגלמים שימושים מעורבים. הציגה בנוסף 5 החלטות שמאים מכריעים בעיר ת"א בנושא עירוב שימושים, בהן לא נקבעה הפחתה בגין מרכיב זה של עירוב שימושים.

- המכרז בחלקה: שמאית המשיבה טוענת כי המכרז משנת 2019 התייחס למצב קודם כאשר לפי תכנית מס' 3302, סווגה החלקה הנדונה כמגרש מס' 30 בשטח של 600 מ"ר בלבד ביעוד מגורים בניצול 3 קומות 75%. בפרטי המכרז נקבע כי על הזוכה לדאוג לדיור חלוף לדייר המוגן בעלות של כ- 3,800,000 ₪, בתוספת פוטנציאל להגדלת הזכויות בניכוי היטל השבחה בהתחשב בדחייה אי וודאות וכו'. לטענתה, קשה מאוד לקבוע לפי עסקה זו, שבוצעה טרם אישור התכנית,

את השווי בכל אחד מהמצבים שכן היא כוללת אלמנטים, בין היתר, של אי וודאות לגבי התכנון החדש. הרוכש קידם תכנית שמספרה 813329 ובדיעבד הרווח של הרוכש היה גבוה, שכן הבינוי המאושר מגלם שווי של כ- 46 מיליון ₪ ובניכוי היטל השבחה מלא ועלות פינוי דייר מוגן סה"כ כ- 24 מיליון מתקבל שווי של כ- 22 מיליון, במועד אישור התכנית. טוענת שאם נביא בחשבון אי וודאות ודחייה לאישור התכנית במקדם 0.7 מתקבל שווי בגבולות 15 מיליון, אשר משקף בין היתר את עליית המחירים ממועד הזכייה למועד הקובע.

- היקף הפרויקט: שמאית המשיבה טוענת כי היקף בנית שטח עיקרי למגורים בשטח של כ- 3,462 מ"ר אינו היקף גדול המצדיק הפחתה בשווי, אלא אף קיים יתרון לבניית מבנה אחד הכולל 34 יח"ד, עם חסכון בעלויות בנייה ותכנון מיטבי.
- מע"מ: שמאית המשיבה טוענת כי אין מקום להוסיף מע"מ. אם שמאי המבקשת טוען אחרת עליו להציג חו"ד של רו"ח החברה.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים חלוקים באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור הבקשה להיתר. המחלוקת בין הצדדים היא בנוגע למרכיבים רבים אותם יש להביא בחשבון הן בקביעת השווי במצב הקודם והן בקביעת השווי במצב החדש. להלן החלטתי בסוגיות השונות שבמחלוקת:
- שווי מצב קודם: שמאית המשיבה טוענת כי סה"כ השטח הסחיר (ללא ממ"דים לאור המימוש בהיתר) הוא 659.25 מ"ר אקו' הנובע משטח עיקרי ע"ב שטח החלקה 735 מ"ר X 75% = 551.25 מ"ר (ב- 3 קומות, 9 יח"ד) ובתוספת 9 מרפסות בשטח 15 מ"ר כ"א במקדם שווי 0.8 = 108 מ"ר אקו'. לפי שווי מ"ר מבונה של 14,000 ₪ קיבלה כי שווי המקרקעין 9,229,500 ₪. משווי זה ניכתה עלות פינוי דייר מוגן בסך 3,700,000 ₪, מפני שבמצב הקודם לא היה ניתן להוסיף זכויות בניה על/לצד הקיים דהיינו הריסת המבנה הקיים הייתה מחויבת ומשכך גם פינוי הדייר המוגן. לכן, שווי המצב הקודם 5,529,500 ₪. שמאי המבקשת טוענים מנגד כי אין שום מניעה לבנות במצב קודם על/לצד הבנוי הקיים את מלוא זכויות הבניה המוקנות לחלקה ולכן אין כל צורך בפינוי הדייר המוגן. יתרה מזאת, גם עפ"י חוות דעת מהנדס העיריה, ובדיקה כי המבנה עומד בנוהל בקרה הנדסית, אזי יש לקזז במצב החדש את זכויות תמ"א 38 שיכלו להתקבל במצב קודם. טוענים כי שווי מצב קודם כולל הממ"דים הוא בהתאם לתוצאות המכרז שנערך במקרקעין עצמו בשנת 2019 (בהתאמת זמן) בסך

11,450,000 ₪ ובקיזוז שווי הממ"דים לאור המימוש בהיתר 9,874,312 ₪. בתחשיב נוסף שהציגו הביאו בחשבון פטור לשטחים החופפים מתמ"א 38 ע"ב 2.5 קומות וקיבלו כי שווי הפטור 1,245,000 ₪. מעיון בטיעוני ובתחשיבי שמאי הצדדים עולה כי ההפרש בשווי המקרקעין במצב הקודם בין שתי חוות הדעת הוא בשיעור של 7% בקירוב[19], זאת ללא הבאה בחשבון את סוגיית פינוי הדייר המוגן ואת שווי זכויות תמ"א 38 הפטורות. מעיון במסמכי האדריכל שנשלחו ע"י שמאי המבקשת לעניין אפשרות מיצוי זכויות הבניה בחלקה מעל ולצד המבנה הקיים, כמו גם מחוות דעת מהנדס העיריה, אני בדעה כי במצב קודם, לא הייתה חובה להרוס את המבנה ולפנות את הדייר המוגן. בנוסף, עיינתי גם בחוברת מכרז עמ/659/2019 שנערך למכירת הזכויות בנכס שבענייננו. מחוברת המכרז עולה שהמועד האחרון להגשת ההצעות למכרז היה 09/2019. עוד עולה מחוברת המכרז כי החלקה הנדונה בשטח 735 מ"ר, בנכס קיימות 2 יח"ד כאשר באחת מחזיקה דיירת מוגנת ואילו יחידת הדיור השניה פנויה. בנוסף ובהתייחס לזכויות הבניה, חוברת המכרז מציינת כי בנכס קיימת יתרת זכויות בניה וכי חלק מהבנוי מצוי מחוץ לקווי הבניין וכי יחידה 1 מוחזקת ע"י דיירת מוגנת ועל המציע להביא בחשבון אפשרות שהדיירת המוגנת תגיש בקשה לעיכוב הליכי המכר. כמו כן עליו למלא אחר ההתחיבויות כלפי הדיירת המוגנת הנובעת מחוזה השכירות המוגן. מכאן כי גם בתנאי המכרז קיימת ההתייחסות לדיירת המוגנת, ההתחייבות לעמידה בחוזה השכירות המוגנת וללא איזכור של צורך בהריסת המבנה/פינוי הדיירת המוגנת. מאחר והמכרז נערך ב- 09/2019 וההחלטה על הפקדת התכנית הנדונה היא רק כשנה מאוחר יותר, אזי תוצאות המכרז משקפות את שווי המצב הקודם לאשורו. לא צויין שיש תוכנית בהכנה ולא נטען שכך, לא קיימים אלמנטים הנוגעים ישירות לתכנית 101-0813329 העתידה לקרום עור וגידים מבחינה רשמית/סטטוטורית. זאת, למעט סוגיית התאמת הזמן של שנתיים ממועד המכרז למועד הקובע של התכנית. מעיון בתוצאות המכרז עולה כי ההפרש בין ההצעה הזוכה להצעה במקום השני עומד על כ- 6%, דהיינו גם נתון זה מחזק את המשקל הגבוה שיש לייחס לתוצאת המכרז. יחד עם זאת, מאחר ומדובר בתוצאת מכרז המשקפת נאמנה את שווי המצב הקודם, לרבות כלל זכויות הבניה וקיומו של דייר מוגן על כל המשתמע מכך, הרי שגם בהתייחס לזכויות תמ"א 38, השווי מגלם את שווי זכויות אלו ככל שניתן לממשן כבר במצב קודם. לכן, אני מקבל את השווי בו נקטו שמאי המבקשת, ע"ב התוצאה הזוכה במכרז בתוספת עליית שווי בהתאם לסקירת עליית מחירי הדירות בירושלים שהציגו בחוות דעתם, בסך 11,450,000 ₪.

[19] 1.069 = 9,229,500 ₪ / 9,874,312 ₪.

כאמור, שווי זה מגלם את כלל מאפייני המקרקעין, הן התכנוניים והן המשפטיים לרבות כלל זכויות הבניה, אפשרות הבינוי והימצאות דייר מוגן (ללא חובת פינויו). יחד עם זאת, מאחר ומדובר בשווי המשקף את כלל זכויות הבניה הסחירות ובעניינו מדובר במימוש בהיתר, אזי יש צורך לקזז במצב הקודם (ובחדש) את שווי הממ"דים. שטח אקו' ללא ממ"דים כאמור לעיל בתחילת ההחלטה בעניין שווי המצב קודם – 659.25 מ"ר אקו'. שטחי הממ"דים ב- 9 יח"ד – 108 מ"ר אקו'. מכאן כי שטח יחסי במצב קודם ללא ממ"דים 86%[20]. שווי מצב קודם לחישוב ההשבחה: 9,847,000 ₪[21].

- שווי מצב חדש: שמאית המשיבה טוענת כי שווי מצב חדש כזמין (ללא ממ"דים) הוא בגבולות 44,000,000 ₪[22] כאשר משווי זה ביצעה שתי הפחתות: האחת, בגין עלויות פיתוח לתאי שטח 2,3 ו- 4 בסך 314,400 ₪ והשניה בגין עלות פינוי דייר מוגן בסך 3,700,000 ₪. לכן, קיבלה שווי מצב חדש לחישוב ההשבחה כ- 40,000,000 ₪ (הנ"ל משקף חלקיות מימוש של כ- 97%). שמאי המבקשת טוענים כי שווי מצב חדש כזמין (ללא ממ"דים) הוא בגבולות 34,000,000 ₪[23], כאשר משווי זה ביצעו 7 הפחתות (להלן: "**הפחתות נטענות**"):

א. הפחתה בגין מגורים מעל מסחר ומבנה ציבור, קרבה לאולם ארועים/תחנת דלק/אזור תעשיה (מקדם משוקלל 0.85).

ב. הפחתת עלות הקמת מבנה הציבור (מטלה ציבורית).

ג. הפחתת עלות עודפת לחניון תת קרקעי

ד. הפחתת עלויות פיתוח שצ"פ ודרך.

ה. הפחתת עלות פינוי דייר מוגן.

ו. הפחתת עלות העתקת/עקירת עצים.

ז. הפעלת מקדם דחיה למימוש.

לכן, קיבלו שווי מצב חדש לחישוב ההשבחה כ- 18,000,000 ₪ (הנ"ל משקף חלקיות מימוש של כ- 98%). שמאי המבקשת הציגו גם תחשיב בו הביאו בחשבון פטור מהיטל השבחה בגין זכויות תמ"א 38 לפיו שווי הזכויות הפטורות הוא כ- 1,245,000 ₪. כפי שציינתי לעיל, בעת קביעת שווי מצב קודם, התבססותי הייתה על תוצאות המכרז שנערך במקרקעין עצמו, דהיינו שווי המצב הקודם משקף את כל מאפייני המקרקעין לרבות פוטנציאל/שווי זכויות תמ"א 38 ככל שקיימות. לכן, אין מקום לקזז את שווי

[20] (108+ 659.25)/659.25.
[21] 86% X 11,450,000 ₪.
[22] ע"ב שווי מ"ר מבונה למגורים של 12,000 ₪ ולמסחר של 11,000 ₪.
[23] ע"ב שווי מ"ר מבונה למגורים של 9,000 ₪ ולמסחר של 11,000 ₪.

הזכויות הפטורות מהמצב החדש, שכן הפחתה שכזו תהווה למעשה הפחתה כפולה בגין אותו מרכיב. לכן אתייחס לשווי מצב חדש כזמין ולהפחתות שיש להפחית מהשווי כזמין, ללא התייחסות למרכיב ההפחתה הנטען ע"י שמאי המבקשת בגין זכויות תמ"א 38 פטורות. להלן התייחסותי לכל אחד מהסוגיות שבמחלוקת:

- שווי מ"ר מבונה למסחר: שמאי הצדדים אינם חלוקים בנוגע לשווי מ"ר מבונה למסחר (11,000 ₪) ולאחר שבחנתי את נתוני ההשוואה עליהם הסתמכו, אני מקבל את הסכמתם כסבירה.
- שווי מ"ר מבונה למגורים: שמאי הצדדים חלוקים בנוגע לשווי מ"ר מבונה למגורים שמאית המשיבה טוענת לשווי מ"ר מבונה בנכס שבנדון על מאפייניו 12,000 ₪. שמאי המבקשת טוענים כי שוויי מ"ר מבונה בסיסי למגורים בסביבת הנכס הוא 9,000 ₪, כאשר משווי זה ביקשו להפחית 15% בגין המטרדים וההפחתות הנטענות לעיל. בחנתי את נתוני ההשוואה שהציגו שמאי הצדדים. שמאי המבקשת התבססו על 3 החלטות של שמאים מכריעים, שהמועדים הקובעים בהם היו מהשנים 2017-2019. שמאית המשיבה הפנתה לשתי החלטות שמאים מכריעים, בהן המועד הקובע אף היה משנים קודמות יותר והפנתה גם להחלטתו של השמאי המכריע מר אלי כהן בה ניתח את מכרז עמ/659/2019 שנערך למקרקעין שבנדון. כמו כן ביצעה חילוץ שווי מ"ר מבונה ממכר דירות בגוש 30130/336 בו בנוי פרויקט חדש עם מאפיינים דומים לנכס הנדון (בינוי של 11 קומות, 52 יח"ד, בניין עם חזית מסחרית ומבנה ציבור בקומה 1-). בהתייחס לעסקאות המכר שהוצגו ע"י שמאית המשיבה טענו שמאי המבקשת שבחלקן הגדול מדובר בעסקאות שנערכו לאחר המועד הקובע ולכן הרלבנטיות שלהן פחותה, שכן עד למועד הקובע שררה יציבות מחירים יחסית ולאחר המועד הקובע חלה קפיצת מחירים אגרסיבית בשוק הדיור. ממכלול הנתונים מצאתי לנכון להתבסס על הנתונים הסמוכים יחסית למועד הקובע, דהיינו על המכרז שנערך למקרקעין בשנת 2019 ועל עסקאות המכר שנערכו בגוש 30130 חלקה 336. לעניין זה העדפת עסקאות המכר של הדירות בגו"ח 30130/336 נובע גם מהעובדה שמדובר בחלקה קרובה יחסית לנכס שבנדון (מרחק 90 מ' מערבית), בעלת מאפיינים דומים לנכס שבנדון הן בהיבט עירוב השימושים (מגורים, מסחר), הן בהיבט קיומו של מבנה ציבור בבניין והן בהיבט הקרבה לקו הרק"ל.

- בהתייחס למכרז עמ/659/2019, כפי שנקבע שווי במצב הקודם, המכרז (בהתאמת זמן) משקף שווי של 11,450,000 ₪ ושטח אקו' למגורים של 767 מ"ר[24]. הנ"ל משקף שווי של כ- 15,000 ₪ למ"ר מבונה.
- בהתייחס למכר דירות בגוש 30130 חלקה 336 : שמאי המבקשת טוענים כי חלק מהעסקאות שהוצגו ע"י שמאית המשיבה הן לאחר המועד הקובע. על הצד הזהיר הבאתי בחשבון רק את העסקאות שנערכו לפני המועד הקובע. עסקאות אלו משקפות שווי מ"ר בנוי ממוצע של כ- 31,570 ₪[25]. בחילוץ מע"מ, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה למ"ר של 10,000 ₪ מתקבלת יתרה לקרקע 12,488 ₪. בשקלול הנתונים ע"ב משקל של 30% לתוצאות המכרז ו- 70% לגישת החילוץ (מהטעם של הצורך בהתאמת הזמן מהמכרז) מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות 13,200 ₪.
- הפחתה בגין מגורים מעל מסחר ומבנה ציבור, קרבה לאולם ארועים/תחנת דלק/אזור תעשיה : עסקאות ההשוואה מגוש 30130 חלקה 336 משקפות חלקה בעלת מאפייינים דומים לנכס שבעניינו בהיבט מטרדים פוטנציאליים כגון עירוב השימושים בבניין, קיומו של מבנה ציבור בבניין וקרבה לאזור התעשיה. תוצאות המכרז מאידך, משקפות מטרדים פוטנציאליים אחרים כגון הקרבה לתחנת הדלק ולאולם האירועים. לכן, על כל אחד מנתוני ההשוואה הנ"ל יש לבצע הפחתה חלקית של המטרדים הנטענים. שמאית המשיבה טוענת לשווי מ"ר מבונה 12,000 ₪ למגורים המשקף הפחתה של 10% מהשווי למ"ר מבונה שהשתקף מנתוני ההשוואה. לאחר שבחנתי את טיעונם ואת מאפייני הנכס השווי שנטען ע"י שמאית המשיבה משקף את כלל המטרדים הנטענים ע"י שמאי המבקשת ועל הצד הזהיר אני מקבל את השווי לו טוענת שמאית המשיבה לצורך חישוב שווי הזכויות כזמינות (לפני התיחסות להפחתות הנטענות לעיל סעיפים ב-ז) דלעיל.
- הפחתת עלות הקמת מבנה הציבור (מטלה ציבורית) : שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון בחוות דעתה הפחתה כלשהי בגין עלות הקמת המבנה הציבורי בטענה כי לא נקבע בתכנית מי ישא בעלות ההקמה. לטענתה, יש להסדיר את הנושא מול הגורמים הרלבנטיים בעיריה וכי בכל מקרה ככל שיחתם הסכם לפיו

[24] 659.25 מ"ר עיקרי ומרפסות + 108 מ"ר ממ"דים.

[25] יודגש כי שוי מ"ר בנוי זה הינו ממוצע מ-6 עסקאות מכר של דירות 4-2 חדרים בשטחים שונים אולם גם בבחינת שווי מ"ר בנוי ממוצע בדירות 3 חדרים בשטח של כ-85 מ"ר (הדומה לשטחי הדירות בענייננו) מתקבל שווי ממוצע דומה.

היזם ישא בעלות ההקמה, הרי שעלות זו תופחת מההשבחה. שמאי המבקשת טוען כי יש לבצע הפחתה בגין עלות הקמה בסך של 3,500,000 ₪. לטענתם, עלות זו מוכחת בכתבי התחייבויות (אותן הציגו) שהעיריה דורשת כתנאי להיתר ולמספר החלטות ועדות ערר, בהן נקבע כי לאור מדיניות העירייה יש להפחית את עלות הקמת המטלות הציבוריות מההשבחה. לחיזוק טיעונם, צרפו את חישוב העלויות הצפויות לבינוי השב"צ אשר נחתמו ע"י מהנדס רועי גילת ביום 12.09.2022 ואת כתב ההתחיבות שנחתם בין היזם לעירייה ביום 21.09.2022. לאור הנתונים המעודכנים תיקנו את העלות בחוות דעתם לסך של 2,781,831 ₪ (כולל מע"מ) שבחישוב של מהנדס רועי גילת במסמך הנ"ל. מעיון בהוראות התכנית עולה כי אמנם לא מצוינת הוראה מפורשת לעניין הקמת שטח מבנה הציבור ע"ח מגיש התכנית (כפי שמצוין למשל באופן ברור בסעיפים 4.1.2 ו-4.2.2 בנוגע לשטח הצ"פ והדרך), אולם מצוין בסעיף 7.1 כי תנאי לאכלוס הוא השלמת בניית השטחים הציבוריים המבונים ברמת מעטפת. גם החלטות של ועדות הערר שהופנו לעיוני מבדילות בין ההוראות התכנוניות למדיניות ולפרקטיקה הנהוגה ע"י העירייה וקובעות כי יש להביא בחשבון שעלות הקמת מבנה הציבור תבוצע ע"ח היזם ולכן יש להפחית את עלותה מההשבחה (כך גם בהחלטותי במספר מינויים בירושלים, בהם נדרשתי לסוגיה זו). כך או כך, שמאית המשיבה הבהירה בחוות דעתה כי ככל ויחתם כתב התחייבות עם העירייה ,תופחת עלות ההקמה מההשבחה ובעניינו נחתם כתב התחייבות לרמת גמר מלא. בהתאם לחוות דעת מהנדס רועי גילת סך עלות ההקמה 2,377,633 ₪ ללא מע"מ וכולל מע"מ 2,781,831 ₪.

- בהתייחס לסוגיית המע"מ, שמאית המשיבה טוענת כי אין מקום להוסיף את המע"מ וכי אם שמאי המבקשת סבור אחרת, עליו להמציא חוו"ד של רו"ח של החברה. שמאי המבקשת מפנים בחוות דעתם להחלטות שמאים מכריעים ולפסיקת ביהמ"ש העליון ע"א 1306/99 **חוף הכרמל 88 בע"מ נ' מינהל מס ערך מוסף חיפה** ובהתאם טוענים כי בעלות המטלה הציבורית נדרש להוסיף את רכיב המע"מ, אך לא המציאו מסמך כלשהו מרו"ח בעניין זה. לאחר שעיינתי בפס"ד ביהמ"ש העליון הנ"ל אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת בעניין הכללת המע"מ בעלות הקמת המבנה הציבורי. לאור זאת, תובא בחשבון הפחתה בסך 2,781,831 ₪. בחנתי סבירות לעלות זו במחירון דקל מאי 2021 ולפיו עלות הקמת מבנה ספריה לרבות מערכות ומתקנים (תברואה, חשמל, מיזוג אויר, תקשורת, מעליות) היא כ- 8,860 ₪ למ"ר. משקף סך של כ- 2,215,000 ₪ ל- 250 מ"ר.

בהעמסת 25% עלויות עקיפות מתקבל סך של כ- 2,768,750 ₪, מכאן כי סך העלות שצוינה במסמך מהנדס רועי גילת, סביר.

- הפחתת עלות עודפת לחניון תת קרקעי: שמאי המבקשת טוענים כי בגין הצורך בהקמת 4 קומות מרתפי חניה קיימת עלות עודפת אשר נאמדת על ידם בסך של 1,230,000 ₪. בתחשיבם לעלות בניה של מקום חניה ע"ב מחירון דקל רבעון שני 2021 קיבלו כי עלות בניה של 1 מ"ר היא 3,500 ₪ ולפי שטח המרתף המבוקש (בהפחתת שטחי המחסנים) קיבלו כי שטח מקום חניה תת קרקעי הוא כ- 56 מ"ר ועלות הקמת מקום חניה תת קרקעית היא בגבולות 196,000 ₪ (56 מ"ר X 3,500 ₪ למ"ר). מאידך, הציגו נתונים לפיהם שווי מקום חניה 100,000 ₪ דהיינו עלות עודפת של כ- 96,000 ₪ למקום חניה. בחישוב העלות העודפת הספציפית בחלקה שבנדון הביאו בחשבון כי חלק מעלויות חופפות לבניית השלד וביצעו התאמה למספר הקומות התת קרקעיות שנדרשות בפרויקט הנוכחי כך שבסופו של דבר הביאו בחשבון סך עלות עודפת ל- 40 מקומות חניה (אחת מהן לטובת מבנה הציבור) של 1,230,000 ₪. שמאית המשיבה טוענת כי בחילוץ ערכי שווי למ"ר מבונה הובאה בחשבון עלות בניה המגלמת מרתף. לטענתה מספר קומות המרתף המבוקש חורג ממספר קומות החניה התת קרקעית הנדרש (לטענתה ניתן להסתפק ב- 2 קומות חניה תת"ק), כך שמדובר בבחירה סובייקטיבית של היזם. יתרה מזאת, שווי מקום חניה במועד הקובע, בחלקה בה עתידות להיבנות דירות וחנויות, באזור הסובל ממצוקת חניה, גבוה מעלות ההקמה של אותן חניות ולכן כלל לא קיימת עלות עודפת לחניות. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים אני בדעה כי אין להביא בחשבון עלות עודפת חניה וזאת מהסיבות הבאות:

א. ערכי שווי למ"ר מבונה התבססו על עסקאות מכר מפרויקט בגוש 30130 חלקה 336 אשר גם בו נבנו 4 קומות מרתף, כאשר 3 קומות המרתף התחתונות משמשות ל- 67 מקומות חניה.

ב. עפ"י מחירון דקל מאי 2021 עלות חניון תת קרקעי (לחפירה בכל עומק) בבתים של 9-15 קומות היא 2,320 ₪. בהעמסת עלויות עקיפות בשיעור של 35% מתקבלת עלות של כ- 3,150 ₪ למ"ר ושל כ- 110,000 ₪ למקום חניה בשטח 35 מ"ר. לעניין זה אני מקבל את טענת שמאית המשיבה ששטח המרתפים המבוקש (כמו גם מספר קומות המרתף) גבוה מזה הנדרש עפ"י התקן. מעיון בנתוני ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת (משומות הועדה והחלטות שמאים מכריעים, בהן נקבע שווי חניה למועדים קובעים בשנת

2015 ו- 2016) עולה כי בהתאמת זמן למועד הקובע שבענייננו, שווי מקום חניה אינו נופל מעלות ההקמה הנ"ל.

- הפחתת עלויות פיתוח שצ"פ ודרך: שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלות פיתוח בסך 314,400 ₪ (393 מ"ר X 800 ₪ למ"ר) המבוססת על ההחלטה של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר לנכס בגוש 30128 חלקות 6,7. שמאי המבקשת הביאו בחשבון עלות בסך של 660,000 ₪ המבוססת על חוות דעת הנדסית מיום 08.12.2021. לאחר שעיינתי במקורות אליהם הפנו אני מוצא לנכון לאמץ את העלות המוערכת בחוות הדעת ההנדסית של מהנדס רועי גילת מיום 08.12.2021, זאת בין היתר גם בשים לב שבהחלטתה של גב' גבע בלטר קבעה השמאית המכריעה עלות פיתוח שב"צ של 800 ₪ למ"ר למועד קובע 03.06.2013 דהיינו למועד הקודם למועד הקובע בענייננו ב- 8 ! שנים. חוות הדעת של מהנדס רועי גילת מעודכנת למועד הקובע ומתבססת על נסיונו המקצועי הרב.
- הפחתת עלות פינוי דייר מוגן: שמאית המשיבה טוענת לעלות פינוי בסך 3,700,000 ₪ בעוד ששמאי המבקשת טוען לעלות פינוי בסך 2,600,000 ₪. בבחינת תחשיב שמאית המשיבה עולה כי הביאה בחשבון שטח דירתי של 196 מ"ר שהינו שטח שתי יחידות הדיור הבנויות ולא רק את שטחה של הדירה בה מתגוררת הדיירת המוגנת. בחישוב מתוקן עפ"י שיטתה, בו מותאם שטח הדירה בהתאם לשטח הדירה בה מתגוררת הדיירת המוגנת בלבד (שטח של 126 מ"ר) מתקבלת עלות פינוי בסך של כ- 2,420,000 ₪. מאחר ומדובר בפער של כ- 7% תובא בחשבון עלות פינוי ממוצעת בין שני החישובים, בסך של כ- 2,500,000 ₪. כך או כך הפרש זה של כ- 100,000 ₪ בין כל אחת מעמדות הצדדים היא זניחה ביחס להיקף ההשבחה הנטענת ע"י שמאי הצדדים.
- הפחתת עלות העתקת/עקירת עצים: שמאי המבקשת טוענים כי עלות עקירה/שתילה והעתקת עצים 100,000 ₪, המבוססת על סקר עצים והצעת מחיר לעניין זה (עלות זו לא הובאה בחשבון בחוות דעתם). שמאית המשיבה לא התייחסה למטלה זו ו/או לאמור במסמך ההשלמה הנ"ל של שמאי המבקשת בחוות דעתה/בדיון ואו לאחריו. מעיון בהוראות התכנית, בתכנית הפיצוי הנופי, סקר העצים והצעת המחיר מיום 24.03.2021 אני מוצא לנכון לאמץ את ההפחתה כפי שהובאה בחשבון ע"י שמאי המבקשת קרי הפחתה בסך 100,000 ₪.
- הפעלת מקדם דחיה למימוש: שמאי המבקשת טוענים למקדם דחיה משוקלל של 0.85, במצב חדש, הכולל את מרכיבי הדחיה הבאים: דחיה לדייר המוגן, דחיה בגין מורכבות/היקף הפרויקט ודחיה בגין התיאומים והאישורים

הנדרשים לצורך ביצוע המטלות הציבוריות שבתכנית, כפי שנדונו לעיל. שמאית המשיבה טוענת כי אין להביא בחשבון מקדמי הפחתה כלשהם, שכן היקף בניית שטחי המגורים אינה כה גדולה שמצדיקה הפחתה בשווי אלא להיפך, בינוי של בניין אחד מגלם תכנון מיטבי וחיסכון בעלויות בניה, הוצאת היתר הריסה לבניין הקיים יכולה להוות עילה לפינוי הדייר המוגן, בתקופת הבניה ניתן לדאוג לדיור חלופי והתיאומים מול הגורמים השונים יכולה להתבצע במקביל לתהליך מימוש הפרויקט ולכל יתר התיאומים הנדרשים לצורך הוצאתו לפועל. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים אני בדעה כי במקרה שבנדון יש להביא בחשבון דחיה הנובעת ממורכבות הפרויקט ומקיומו של הדייר המוגן (דחיה חופפת). בהתייחס למורכבות/היקף הפרויקט, ערכי השווי שנקבעו לעיל לצורך תחשיב ההשבחה, נגזרו משני נתונים מרכזיים: מהמכרז בחלקה אשר משקף בינוי של 3 קומות, 9 יח"ד ומהפרויקט בחלקה 336 בגוש 30130 בה נבנה פרויקט בסדר גודל דומה, אך מדובר בחלקה שגודלה גדול פי כ- 1.6 משטח החלקה הנדונה, עניין שיש בו השפעה בהיבט מורכבות הביצוע. מאחר ובקביעת השווי דלעיל (12,000 ₪ למ"ר) בוצעה על ידי הפחתה בשיעור של 10% מערכי השווי שהתקבלו מנתוני ההשוואה (הפחתה בגין מרכיב מגורים מעל מסחר ומבנה ציבור, קרבה לאולם ארועים/תחנת דלק/אזור תעשיה), תובא בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של 5% לדחיה בגין קיום הדייר המוגן/מורכבות והיקף הפרויקט.

- להלן תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ מ"ר אקו'	שווי מ"ר מבונה ב-₪	סה"כ ב-₪
מסחר עיקרי	180	1	180	11,000	1,980,000
מסחר שירות	16.73	0.5	8.365	11,000	92,015
מגורים (ללא ממ"דים)	3,462.60	1	3462.6	12,000	41,551,200
מרפסת גג דירות עליונות	86.83	0.3	26.049	12,000	312,588
סה"כ לפני הפחתות	43,935,803				
ניכוי עלות מטלה ציבורית	2,781,831				
עלויות שצ"פ ודרך	660,000				
עלות פינוי דייר מוגן	2,500,000				
עלות העתקת/עקירת/נטיעת עצים	100,000				
סה"כ שווי לאחר הפחתות	37,893,972				
דחיה בגין דייר מוגן/מורכבות והיקף הפרויקט	0.95				
סה"כ שווי מצב חדש לחישוב ההשבחה, ב-₪	**35,999,273**				

שווי מצב חדש ב-₪	35,999,273
שווי מצב קודם ב-₪	9,847,000
השבחה ב-₪	**26,152,273**
היטל השבחה ב-₪	**13,076,137**

12. <u>ההחלטה</u>:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של אישור בקשה להיתר 2021/0558.00, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
101-0813329	05.06.2021	**26,152,273**	**13,076,137**

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב