אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין | מתן גולדמן, B.Sc. במדעי המחשב

תאריך עברי: י״ט טבת תשפ״ד
תאריך לועזי: 31 דצמבר 2023
מספר מינוי: 2292-2022

לכבוד,

המבקשת:
בונה הארץ היפה בע״מ
באמצעות מר יוגב שקד, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב נוף הגליל
באמצעות קובי כלפון ואהרון ויסבלום, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
חלקה 69 בגוש 17734,
רחוב חרמון 25א׳, נוף הגליל

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכניות ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם (לפי סעיף 4 (4)).

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה קובי קלפון ואהרון ויסבלום, שמאי מקרקעין, מיום 01.09.2022.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתו של ה״ה ברק שוורצברג[1], שמאי מקרקעין, מיום 19.10.2022.
- בתאריך 15.11.2022 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 12.01.2023 נערך בפני[2] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 במהלך ניהול ההליך מונה מר שוורצברג לשמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה. התיק הועבר לטיפולו של מר יוגב שקד.
2 בהסכמת הצדדים ובהתחשב בהמלצות משרד הבריאות לעניין ״משבר הקורונה״, הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכניות ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם (לפי סעיף 4 (4)).

2. המועד הקובע:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
ג/21442	22.05.2017	07.05.2017, י.פ 7497

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 19.05.2023 נערך ביקור חיצוני בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית: רחוב חרמון 25 א', שכונה צפונית, נוף הגליל.

גוש: 17734

חלקה: 69

שטח החלקה: 1,087 מ"ר רשום

תיאור הנכס: **מצב קודם**

קרקע בייעוד ציבורי על גביה בנוי מבנה ציבור בן קומה אחת על עמודים בשטח של כ – 311 מ"ר (ברוטו לרישוי לפי היתר).

מצב חדש

תא שטח מספר 01 בייעוד למגורים ד', ע"ג ניתן להקים מבנה מגורים רווי בן 19 יח"ד.

זיהוי הנכס: עפ"י נסח רישום, ומסמכי התכניות החלות על המקרקעין, בהצלבה לאתר המפות הממשלתי GOVMAP.

הזכויות בנכס: חכירה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההחלטה מהווה חלק מחלקה 69 בגוש 17734, תא שטח 01 לפי תכנית ג/21442, בייעוד למגורים (מצב חדש), הממוקם בשכונה הצפונית של העיר נוף הגליל.

השכונה הצפונית הינה שכונת מגורים וותיקה יחסית, הממוקמת בחלק הצופני של העיר נוף הגליל.

גבולותיה של השכונה מתפרשים על השטח שבין שטח פתוח ומעברו הכפר א-רינה מצפון, השכונות נוף יזרעאל, תבור, אזור תעשיה, וזאב מדרום וממזרח, והעיר נצרת ממערב.

רחוב חרמון, בו מצוי הנכס הנדון, ממוקם במרכז השכונה, והינו רחוב דו סטרי, המסתעף מצידו המזרחי מכיוון רחוב יודפת ומצידו המערבי מצומת הרחובות נטופה, ציפורי ומגידו. לאורכו של הרחוב מקומות חניה לרווחת הציבור.

סביבת הנכס והבינוי הקרוב מאופיין בעיקר בבנייני מגורים בני 3-4 קומות לצד בנייה צמודת קרקע ומבני ציבור. הפיתוח הסביבתי כולל תשתיות עירוניות מלאות.

5.2 <u>תיאור החלקה/הנכס שבנדון</u>:

שטחה הרשום של חלקה 69 בגוש 17734 הנו 1,087 מ״ר, צורתה לא רגולרית, בעלת טופוגרפיה משופעת/ מדרון חד מכיוון דרום לכיוון צפון. לחלקה חזית ראשית מכיוון באורך של כ – 33 מ׳ לכיוון רחוב חרמון, עומק החלקה כ- 37 מ״ר בחלק המזרחי (הארוך יותר).

נכון למועד הקובע, בנוי ע״ג החלקה מבנה ציבור בן קומה אחת על עמודים בשטח של כ - 311 מ״ר, המהווה את <u>המצב הקודם</u> הנדון בענייננו. הגישה למבנה באמצעות גשרון (עקב הפרשי המפלסים כאמור לעיל) מכיוון רחוב חרמון.

<u>במצב החדש</u>, מהווה הנכס הנדון את תא שטח 01 בייעוד מגורים ד׳ לפי הוראות תכנית ג/21442, ע״ג ניתן להקים מבנה מגורים חדש בן 9 קומות (7 מעל כניסה הקובעת ו – 2 מתחת לכניסה הקובעת), הכולל 19 יח״ד סה״כ. הרחבה לעניין התפלגות שטחי הבנייה במצב החדש ראו בסעיפים 7.1 ו – 7.3 להלן.

בצידה הצפון מזרחי של חלקה 69, ממוקם חלק ממקלט ציבורי הבנוי בחלקו ע״ג החלקה הנידונה ובחלקו האחר ע״ג חלקה סמוכה (חלקה 37), המסומן בתכנית ג/21442 כתא שטח מס׳ 02, בייעוד לתכנון בעתיד.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מפנקס הזכויות:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 25.05.2022, התבררו העובדות כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ"ר)	בעלויות	החלק בנכס	חכירות
17734	69	1,087	רשות הפיתוח	בשלמות	רשומה חכירה מיום 26.12.2012, שם החוכר: בונה הארץ היפה בע"מ, רמת חכירה ראשית עד ליום 21.08.2058.

6.2 בעלות בנכס / הסכם רכישה (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה):

- הוצג בפני העתק הסכם מכר שנערך בתאריך 01.06.2011, בין בית ארלוזורוב חברה בע"מ (להלן "המוכר" או "המוכרים"), לבין בונה הארץ היפה בע"מ (להלן "הקונה" / המבקשת בענייננו), לפיו נמכרו זכויות המוכרים, תמורת סך של 1,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.
- הוצג בפני העתק הודעת מינהל מקרקעי ישראל מיום 13.12.2012, בקשר להעברת זכות שכירות, לפיה מנהל מקרקעי ישראל יהיה מוכן להסכים לבצע העברת זכות שכירות בנכס הנדון מבית ארלוזורוב חברה בע"מ לבונה הארץ היפה בע"מ, בתנאים. יוער כי בהודעה זו נקבע גם כי העברת הזכויות הנ"ל פטורה מתשלום דמי הסכמה עפ"י החלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- בחינת החבות בהיטל השבחה תיערך בהתאם (כפי שמוסכם על הצדדים).

6.3 חוזה חכירה:

מעיון בתוספת לחוזה החכירה של הנכס שבנדון, אשר נערך ונחתם ביום 23.02.2012, בין מנהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח, וקרן קיימת לישראל ("המחכיר"), לבין בית ארלוזורוב חברה בע"מ ("החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

מס' תיק רמ"י : 200629001א.
פרטי זיהוי : גוש 17734, חלקה 69 (בשלמות) לפי תכנית מפורטת 1/02/7
שטח : 1,087 מ"ר בערך.
תק' חכירה : 96 שנים מיום 22.08.1962 ועד ליום 21.08.2058.
ייעוד : שטח לבנייני ציבור
מטרת החכירה : שטח לבנייני ציבור.
קיבולת הבניה : 380 מ"ר מבונים.
הערות : ידוע לחוכר ששיעור הניצול המקסימאלי במגרש הוא 380 מ"ר מבונים וכי כל תוספת ו/או שינוי ניצול מכל סוג שהוא, הן של שטחים עיקריים והן של שטחי שירות, מחויבים בקבלת הסכמת המחכיר מראש ותשלום נוסף למחכיר.

6.4 גורם המימוש הנדון בענייננו:

דרישת נישום לקבלת מידע מוקדם לפי סעיף 4 (4).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. <u>תכנון ורישוי בניה</u>:

7.1 <u>רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי)</u>:

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות
"מצב קודם"			
1/02/1	01.06.1966		**תכנית שיכון ציבורי** קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. החלקה שבנדון מסומנת ביעוד למבני ציבור. בהתאם להוראות התכנית, השטחים המיועדים לבנייני צבור יוחכרו לרשות המקומית או למוסד ציבורי אשר עבורם תוכנן, או למוסד ציבורי המחזיק בבניין, הכל לפי ראות עיני בעל הקרקע והיוזם.
1/02/7	24.05.1972		**תכנית שיכון ציבורי** קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. החלקה שבנדון מסומנת ביעוד למבני ציבור מגרש 905. בהתאם להוראות התכנית, השטחים המיועדים לבנייני צבור ירשמו על שם הרשות הציבורית בהתאם לחוק.
ג/3057	30.03.1978	2426	**תכנית מתאר – נצרת עילית** התכנית מבטלת כל תכנית מפורטת, תכנית חלוקת קרקע ותכנית רישום שיכונים ציבוריים בכל הנוגע לפיתוח ובניה. (תכנית רישום נשארת רק למטרות רישום קרקעות בלבד). החלקה שבנדון מסומנת ביעוד כשטח לבנייני ציבור[3]. לא הוגדרו זכויות בנייה לשטח לבנייני ציבור. נקבע כי לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית מפורטת.
"מצב חדש"			
ג/21442	07.05.2017	7497	**תכנית מפורטת רחוב חרמון חלקה 69.** בין מטרות התכנית, שנוי ייעוד משטח למבנה ציבור לאזור מגורים וזאת לצורך הקמת מבנה מגורים והסדרת חניה ציבורית. התכנית משנה ייעודי קרקע, קובעת הוראות בינוי, קובעת הוראות עבור שמירת מקלט ציבורי קיים, גישה וחנייה ופיתוח השטח. בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מיועדת ברובה כאזור מגורים ד' בשטח של 997.63 מ"ר (תא שטח 01). החלק הצפון מזרחי של החלקה מיועד כשטח לתכנון בעתיד תא שטח 02 בשטח של 88.37 מ"ר (אשר כולל על גביו חלק ממקלט ציבורי בנוי). <u>שימושים</u> מגורים ד' : מגורים שטח לתכנון בעתיד : חלק ממקלט ציבורי במפלס הקרקע

3 להרחבה אודות השימושים והתכליות המותרות יש לעיין בתקנון התכנית.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

			הוראות בנייה[4] **מגורים ד'** : יותר מבנה מגורים אחד עם כניסה עליונה מרחוב חרמון, דרך רצועת שצ"פ קיימת וכניסה תחתונה לרכב מדרך/חנייה ציבורית גובלת. מתחת לקומת הכניסה יוקמו שתי קומות, קומת קרקע לחניה וקומה למחסנים ומגורים. מתווה הקומות התחתונות יתייחס למקלט הקיים. 20% מסך יח"ד במבנה לא יעלו על 75 מ"ר (לא כולל שטח מרפסת). מבקש היתר הבניה יבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במגרש. מרפסות : תותר חריגה של 2 מ' מקו בניין לטובת מרפסות זיזיות. תותר מרפסת זיזית פתוחה משלושת צדדיה כהמשך למרפסת מקורה הכלולה בשטחי הבניה. **שטח לתכנן בעתיד** : לשטח זה תוכן תכנית מפורטת לצורך הסדרת מקלט ציבורי בשלמותו. **הנחיות מיוחדות :** מעבר עילי (גשר מעל שטח ציבורי פתוח). המעבר יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו. <u>זכויות והוראות בנייה מגורים ד' (תא שטח 01)</u>: שטח מגרש : 997.63 מ"ר. מעל הכניסה הקובעת (רחוב חרמון) : עיקרי – 1,870 מ"ר, שירות 760 מ"ר. מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי – 220 מ"ר, שירות 1,240 מ"ר (יותר להעביר שטח שירות אל מעל הכניסה הקובעת באישור הוועדה המקומית). סה"כ שטח בניה : 4,090 מ"ר. מס' יח"ד : 19. תכסית : 75% מס' קומות : 7 מעל הכניסה הקובעת, 2 מתחת לכניסה הקובעת. קווי בניין: קדמי – 5 מ' (לכביש), 2 מ' לשצ"פ, צידי - 3 מ', אחורי - 4 מ'. מרפסות זיזיות יותרו לחרוג במידה של 2.0 מ' מקו הבניין. תותר מרפסת זיזית הפתוחה משלושת צדדיה, כהמשך למרפסת מקורה, הכלולה בשטחי הבנייה. <u>הוראות נוספות</u>: תנאים לאכלוס הינם השלמת עבודות הפיתוח בתחום המגרש ובתחום השטח הגובל. תנאי למתן היתר הינו מתן פתרונות חניה כנדרש בתקנות החניה, ותנאי לטופס 4 הינו ביצוע בפועל של כל מקומות החניה. מגרש החניה הציבורי הממוקם בכניסה לחניון המגורים יורחב והסדרי התנועה בו יתוכננו ויבוצעו בהתאם לנספח התנועה המנחה המצורף לתוכנית. סה"כ שטח מגונן במגרש לא יפחת מ 20%. בתחום המגרש יינטעו עצים בוגרים. יזמי התוכנית יחדשו גינון וצמחיה בשצ"פ הגובל. שלבי הביצוע: אכלוס הבניין מותנה בביצוע הרחבת רח' חרמון ותוספת חניה ציבורית.

4 פירוט דלוונטי, להרחבה יש לעיין בתקנון התכנית.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.2 <u>רישוי בנייה במצב הקודם</u>:

- ביום 04.08.1993 ניתן היתר בנייה מס׳ 930205, לתוספת חדר, אולם, מטבח, חדרי שיר.
- <u>להלן התפלגות שטחי הבנייה הרלוונטיים לנכס הנדון כפי שעולה מתכנית היתר הבניה (טבלת זכויות)</u>:

כניסה : 289.36 מ״ר קיים

: 22.09 מ״ר מוצע

סה״כ : 311.44 מ״ר.

7.3 <u>רישוי בנייה במצב החדש</u>:

- במהלך הטיפול בתיק הועברה לעיונו של הח״מ תכנית בקשה להיתר מס׳ 10000337143-1[5] (אשר טרם אושרה ע״י הוועדה המקומית לתכנון ובנייה), להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש בן 19 יח״ד, 7 קומות + קומת עמודים לחניון.
- <u>להלן התפלגות שטחי הבנייה הרלוונטיים לנכס הנדון כפי שעולה מתכנית היתר הבניה (טבלת זכויות)</u>:

שטח עיקרי : 2,056.67 מ״ר (מתוכם 114.06 מ״ר מרפסות מקורות).

שטח שירות : 1,165.72 מ״ר

אחר : מרפסות זיזיות (293.28 מ״ר), שטח מרוצף (162.74 מ״ר), מצללה (72.27 מ״ר).

8. <u>עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת</u>[6]:

8.1 <u>השבחה בשומות הצדדים</u>:

המועד הקובע	גורם משביח	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקשת
22.05.2017	21442/ג	1,772,180 ₪ מימוש מלא / במכר 1,334,000 ₪ מימוש בהיתר ללא ממ"ד	118,540 ₪ מימוש מלא / במכר 105,500 ₪ מימוש בהיתר ללא ממ"ד

הערה: שומת המשיבה כוללת חלופת השבחה אחת, אשר למיטב הבנתו ובדיקתו של הח״מ הינה בהתייחס להשבחה המתקבלת במימוש בהיתר ללא שטח ממ״דים (1,334,000 ₪). בחישוב שערך הח״מ, ההשבחה המתקבלת בתוספת שטח ממ״דים (וללא כל שינוי אחר בעקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה), הנה בסך של 1,772,180 ₪.

5 מספר הבקשה כפי העולה מטופס פרטי הבקשה להיתר שהועבר לח״מ.

6 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2 **<u>תכנית ג/21442 (מועד קובע 22.05.2017):</u>**

8.2.1 <u>עמדת שמאי **המשיבה**</u>:

א. <u>להלן עיקר העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי העולים משומת המשיבה</u>:

1. השומה נערכה על בסיס בקשה לקבלת מידע מוקדם, לכן בחינת ההשבחה נערכה בדומה למימוש של מכר.
2. יוער (א.ח), כי על אף האמור, למיטב בדיקתו והבנתו של החו"מ שומת המשיבה נערכה בסופו של יום בהתייחס להשבחה המתקבלת במימוש בהיתר ללא שטח ממ"דים. ראו הרחבה לעניין זה בסעיף 8.1 לעיל.
3. <u>במצב הקודם</u>:

- **לעניין שטח המבנה הקיים טוענים כי:**

- אין להביא בחשבון את שטח המסגרת של גג המבנה בחישוב השווי אלא את השטח הסחיר בלבד, כ – 311 מ"ר ברוטו לרישוי, זאת במכנה משותף עם השווי המתקבל מניתוח עסקות ההשוואה.
- אומנם שטח מסגרת גג המבנה עפ"י מדידה גראפית מהיתר הבנייה הנו כ – 330 מ"ר כפי שטוען שמאי המבקשת, אולם יש להפחית משטח זה את ההורדות השונות הכוללות בליטות מסביב למבנה (כולל מבואת כניסה) אשר אין בהם שימוש פונקציונלי התורם לשווי.

- **לעניין קיבולת הבנייה / יתרת זכויות בלתי מנוצלת טוענים כי:**

- התכנית החלה על המקרקעין אינה קובעת אחוזי בנייה, מכאן כי יש לבחון את זכויות הבנייה כפי שאושרו בפועל בהיתר הבנייה, ולא בהסתמך על קיבולת הבנייה בחוזה החכירה שהנה קשורה בקניין ולא בתכנון, כפי שנהג שמאי המבקשת.
- מעבר לאמור טוענים כי מדובר במבנה ישן בנוי, שגם אם נבקש להוסיף לו 50 מ"ר, אזי מיקומם של שטחים אלה יהיה בקומת עמודים, ללא נגישות. גם מכאן עולה כי שווי של יתרת זכויות, גם אם לכאורה קיים, הנו זניח.

- **לעניין האפשרות להתקנת מערכת פוטו וולטאית ע"ג גג המבנה הקיים טוענים כי:**

- התקנות לפיהן אין צורך בהיתר בניה ובתשלום היטל השבחה טרם נתקנו במועד הקובע, מכאן כי התקנות אליהם הפנה שמאי המבקשת אינן רלוונטיות למועד הקובע הנדון בענייננו.
- קיימת אפשרות להתקנת מערכת דומה גם במצב החדש.
- ערכי השווי בעסקאות ההשוואה מגלמים אפשרות זו ככל שקיימת במועד הקובע.
- לאור האמור, אין להביא בחשבון בבחינת שווי מצב הקודם פוטנציאל שימוש בגג המבנה להתקנת מערכות פוטו וולטאיות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- **לעניין ערכי השווי ומקדמי התאמה טוענים כי:**

- הנכס הנדון מהווה קרקע ומבנה בייעוד ציבורי.
- הייעוד הסחיר הקרוב ביותר לנכס הנדון הנו משרדים.
- שווי מ״ר בנוי למשרדים נקבע לסך של 8,889 ₪ למ״ר, על בסיס מסד הנתונים כדלקמן:

מהות עסקה	ת״ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	עיר	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח נטו	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר למ״ר בנוי
משרד	13	58	17735	13/12/2017	נוף הגליל	עצמון	20	125,000 ₪	13.00	1	2	1970	9,615 ₪
משרד	9	58	17735	26/11/2017	נוף הגליל	עצמון	20	110,000 ₪	13.00	1	2	1970	8,462 ₪
משרד	10	58	17735	26/11/2017	נוף הגליל	עצמון	20	110,000 ₪	13.00	1	2	1970	8,462 ₪
משרד	16	58	17735	26/11/2017	נוף הגליל	עצמון	20	110,000 ₪	13.00	1	2	1970	8,462 ₪
משרד	68	71	17735	09/06/2017	נוף הגליל	עצמון צפונית	18	430,000 ₪	49.00	3	3	1990	8,776 ₪
משרד	68	71	17735	05/09/2016	נוף הגליל	עצמון צפונית	1	430,000 ₪	40.00	3	3	1995	10,750 ₪
משרד	19	25	16652	02/05/2016	נוף הגליל	הלולב ספיר	25	152,100 ₪	16.00	1	2	1970	9,506 ₪
משרד	40	25	16652	05/02/2016	נוף הגליל	הלולב ספיר	25	850,000 ₪	120.00	1	4	1992	7,083 ₪
												ממוצע	8,889 ₪

- מקדם הפחתה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים: 0.9.

4. <u>במצב החדש</u>:

- **לעניין קיזוז שטח המרפסות המקורות מהשטח העיקרי טוענים כי:**

- ראשית, טוענים כי התכנית מאפשרת הקמת מרפסות זיזיות לא מקורות שלא על חשבון השטח העיקרי. לכן השימוש המיטבי הינו ניצול השטח העיקרי במלואו בתוספת מרפסות זיזיות לא מקורות.
- שנית, טוענים כי גם אם נקבל את טענות שמאי המבקשת, אזי אין להפחית שטח של 12 מ״ר ליח״ד, שכן ניתן להקים מרפסת מקורה בשטח של 2-1 מ״ר ולהמשיך אותה במרפסת זיזית ללא צורך בגריעת שטח מקורה של 12 מ״ר ליחידה.

- **לעניין עלויות דחייה ושיתוף טוענים כי:**

- לא נדרשת הסדרה קניינית בחניון הציבורי.
- לא נדרשת הסדרה של השטחים הציבוריים אלא פיתוח השטח.
- לא נדרשת הסדרה של המקלט כתנאי למימוש התכנית.
- הסדרת מקומות החנייה לצד רחוב חרמון מהווה עבודה בהיקף קטן שאין בה משמעות של דחייה, בפרט שהדבר נדרש רק לשלב האכלוס.
- לאור האמור, במקרה דנן אין מקום להביא בחשבון דחייה למימוש כלל.
- יחד עם זאת וככל שייקבע שיש לקחת בחשבון דחייה כלשהיא, הרי שבמקביל יש להוסיף לשווי במצב החדש את השימוש הזמני במבנה הקיים בתקופת הדחייה (שימוש ביניים), המתבטא בקבלת דמי שכירות חודשיים לפי כ – 50 ₪ / מ״ר בנוי (המתאימים לשיעור ההיוון למשרדים במועד הקובע העומד על 7.6% בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2017).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- **לעניין הפחתת מטלות היזם טוענים כי:**

- העלויות שנקבעו בשומת המשיבה לסך של כ – 170,000 ₪ (הנחלקות לסך של כ – 92,500 ₪ בגין עלות בניית גשרון מעבר ופיתוח שצ"פ ולסך של 77,860 ₪ בגין עלויות הריסה ופינוי של המבנה הקיים), מספיקות ביחס למקרה דנן, ובשל כך אין לקבל את העלויות שנקבעו בשומת המבקשת לסך של כ – 470,000 ₪.
- מעבר לאמור אין לקחת בחשבון את עלויות הסדרת המקלט, שכן מימוש הבנייה אינו תלוי בהן.

- **לעניין ערכי השווי ומקדמי ההתאמה טוענים כי:**

- הנכס הנדון מהווה קרקע בייעוד למגורים בבנייה רווייה.
- שווי מ"ר <u>מבונה</u> בייעוד למגורים נקבע לסך של כ – 2,000 ₪, הן על בסיס גישת ההשוואה לעסקות מכר של דירות מגורים בנויות וחילוץ מרכיב הקרקע בדרכים שמאיות מקובלות, והן על בסיס העולה משומות מכריעות קודמות שנערכו בסביבתו של הנכס הנדון.
- ניתוח עסקות מכר לדירות מגורים חדשות (נוף הגליל - מערכת רשות המיסים), וחילוץ מרכיב הקרקע:

ת"ח	חלקה	גוש	תאריך עסקה	עיר	רחוב	מספר	מחיר מוצהר	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שנת בניה	מחיר למ"ר בנוי
5	76	17823	07/06/2017	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,400,000	126.00	5	1	10	2017	₪ 11,111
4	76	17823	30/05/2017	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,120,000	96.00	4	5	10	2017	₪ 11,667
404	76	17823	14/05/2017	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,110,000	96.00	3	6	10	2017	₪ 11,563
5	94	17823	28/04/2017	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,200,000	103.00	4	1	3	2014	₪ 11,650
404	76	17823	05/04/2017	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,150,000	96.00	3	2	10	2017	₪ 11,979
5	76	17823	24/03/2017	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,220,000	96.00	4	3	10	2017	₪ 12,708
404	76	17823	13/03/2017	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,150,000	96.00	4	7	10	2017	₪ 11,979
4	76	17823	24/02/2017	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,120,000	95.00	4	0	10	2017	₪ 11,789
5	76	17823	04/12/2016	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,250,000	96.00	4	3	10	2016	₪ 13,021
4	76	17823	25/11/2016	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,100,000	96.00	4	1	10	2016	₪ 11,458
4	76	17823	20/11/2016	נוף הגליל	דליה הר יונה	1	₪ 1,215,000	96.00	4	4	9	2016	₪ 12,656
-1	76	17823	20/11/2016	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,700,000	138.00	5	7	10	2016	₪ 12,319
5	76	17823	18/11/2016	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,390,000	116.00	5	2	10	2016	₪ 11,983
5	76	17823	05/11/2016	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,330,000	116.00	5	3	9	2016	₪ 11,466
4	76	17823	30/10/2016	נוף הגליל	כליל החורש יונה	1	₪ 1,140,000	96.00	4	5	10	2016	₪ 11,875
404	76	17823	12/08/2016	נוף הגליל	נצרת עלית	1	₪ 1,170,000	93.00	4	4	10	2016	₪ 12,581
404	76	17823	04/08/2016	נוף הגליל	דליה הר יונה	1	₪ 1,150,000	96.00	4	1	10	2016	₪ 11,979
404	76	17823	15/07/2016	נוף הגליל	דליה הר יונה	1	₪ 1,200,000	116.00	5	2	10	2016	₪ 10,345
27	76	17823	11/07/2016	נוף הגליל	דליה הר יונה	1	₪ 1,050,000	96.00	3	3	10	2016	₪ 10,938
4	76	17823	14/06/2016	נוף הגליל	דליה הר יונה	1	₪ 1,000,000	93.00	4	1	10	2016	₪ 10,753
4	76	17823	10/06/2016	נוף הגליל	דליה הר יונה	1	₪ 1,230,000	116.00	5	1	10	2016	₪ 10,603
													₪ 11,734 ממוצע
													₪ 10,029 הפחתה למע"מ 17%
													₪ 8,572 הפחתה ליזמות 17%
													₪ 6,500 הפחתה לעלות בניה למ"ר
													₪ **2,072** **שווי מ"ר מבונה**

- במס' שומות מכריעות של השמאי יעקב פז לבנייה רוויה בנוף הגליל (בגוש 17823 מיום 02.11.2021), למגרשים שונים בשכונת הר יונה ב', נקבע שווי מ"ר מבונה של 2,000 ₪, כנגזרת משווי מ"ר בנוי בסך של 10,950 ₪, נכון למועד קובע 18.11.2020.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- משקלול הנתונים לעיל ולאחר התאמות למיקום העדיף של הנכס הנדון על מיקום הנכסים הנידונים בהכרעותיו של השמאי יעקב פז, הגיעו שמאי המשיבה לכלל מסקנה כי שווי מ״ר מבונה למגורים בנכס הנדון הינו בגבולות של 2,000 ₪ / מ״ר מבונה.
- שוליות שטחים ליח״ד ״רגילות״ : 0.95

ב. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המשיבה)</u>:**

שווי מצב קודם - מבנה ציבור	
שטח בנוי בהתאם להיתר בנייה	311.44
שווי מ״ר בנוי למשרדים	₪ 8,889
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	0.9
סה״כ שווי המבנה במצבו הנוכחי	**₪ 2,491,660**
שווי מצב חדש - תכנית ג/21442 מימוש מלא	
שטח המגרש במ״ר	997.63
סה״כ מס׳ יח״ד	19
יח״ד קטנות (עד 75 מ״ר) 20%	4
יתרת יח״ד שאינן קטנות	15
סה״כ שטח עיקרי במ״ר	2,090
סה״כ שטח עיקרי יח״ד קטנות	252
יתרת שטח עיקרי ליח״ד שאינן קטנות	1,838
מקדם התאמה משוקלל לשוליות ליח״ד שאינן קטנות	0.95
סה״כ מ״ר מבונה עיקרי	1,998
שווי מ״ר מבונה במעוגל	₪ 2,000
שווי הקרקע	₪ 3,996,200
הפחתה לעלויות בניית גשרון מעבר ופיתוח שצ״פ	₪ 92,500
הפחתה לעוליות הריסה ופינוי למבנה קיים	₪ 77,860
סה״כ שווי הקרקע לאחר הפחתות	**₪ 3,825,840**
סה״כ השבחה במעוגל	**₪ 1,334,000**
סה״כ היטל השבחה	**₪ 667,000**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.2 עמדת שמאי **המבקשת**:

א. להלן עיקר העקרונות, הגורמים והשיקולים כפי העולים משומת המבקשת:

1. הנכס נמצא בהליך הגשת בקשה להיתר בנייה, לכן השומה האחרת נערכה תחת הנחה כי מימוש הזכויות יהיה בהיתר בנייה.
2. במצב הקודם:

- **לעניין שטח המבנה הקיים טוען כי:**

- כפי העולה מהיתר הבנייה, השטח המקורה הסחיר בענייננו הנו כ – 330 מ״ר, וזה השטח שיש להביאו בחשבון בבחינת שווי השטחים הבנויים במצב הקודם.
- הפער בין שטח המבנה כאמור לבין שטח הבנייה שצוין בתכנית היתר הבנייה משנת 1993 (כ – 311 מ״ר), נובע בעיקר משטח מבואת כניסה מקורה הממוקמת בחזית הנכס לכיוון רחוב החרמון.
- בהתחשב בהשוואה האלטרנטיבית לשטחי משרדים, הביא בחשבון בשומה האחרת את שטח הנכס במצב הקודם כשטח ברוטו של 330 מ״ר.

- **לעניין קיבולת הבנייה / יתרת זכויות בלתי מנוצלת טוען כי:**

- לעניין יתרת זכויות בנייה במצב הקודם טוען כי בהתייחס לכך כי התכנית החלה על המקרקעין במצב הקודם לא קבעה זכויות בנייה, יש לבחון את הזכויות משלושה כיוונים:
  הראשון, היתר הבנייה.
  השני, הזכויות שהוקצו בחוזה החכירה (380 מ״ר במקרה דנן).
  השלישי, אחוז המימוש ביחס לשטח הקרקע, בהתייחס למדיניות הוועדה המקומית.
- מהאמור עולה כי לכל הפחות יש להביא בחשבון בעניינו את שטחי הבנייה שהוקצו לקרקע במסגרת חוזה החכירה מול המנהל. וכנגזרת בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלת של כ – 50 מ״ר לכל הפחות, אשר לטענתו ניתנים לניצול בקומת העמודים ו/או בכל תכנון אחר על גבי המבנה הקיים.

- **לעניין האפשרות להתקנת מערכת פוטו וולטאית ע״ג גג המבנה הקיים טוען כי:**

- המבנה הקיים בתחום החלקה מיועד להריסה, אולם לצורך בחינת ההשבחה יש להתייחס למצב הקודם כנכס בנוי בשימוש ציבורי פעיל.
- בנוסף לשימוש בפועל, קיים פוטנציאל נוסף לשימוש בגג המבנה להקמת מערכת פוטו – וולטאית כמקבל במבני ציבור רבים.
- בשנת 2020 פרסמו משרד הפנים, משרד האנרגיה והמשרד לאיכות הסביבה את המדריך להתקנת מערכות פוטו וולטאיות ברשויות המקומיות. במדריך זה מפורטים היתרונות בהקמת מערכות סולאריות על מתקנים ציבוריים שונים, ובין היתר, מצוין בו במפורש כי כיום קיים פטור מהיתר בנייה למערכות סולאריות של עד 700 קילוואט

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

למבנה ופטור מהיטל השבחה למערכות של עד 7,000 מ״ר למבנה (בהתייחס לתקנות התכנון והבנייה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע״ד- 2014 ולהוראות הפטור בתוספת השלישית לחוק התו״ב).

- בהתחשב בשטח הגג (330 מ״ר) והעובדה כי הקמת מערכת מסוג זה אינה נדרשת להיתר ולתשלום היטל השבחה, הובאה בחשבון בשומה האחרת תוספת שווי לשטח הגג במקדם אקוו׳ של 10% משווי מ״ר בנוי.
- בתגובה לטענות שמאי המשיבה בעניין זה, טוען שמאי המבקשת כי:

במצב הקודם יש שטח גג גדול המאפשר התקנה של מערכת כלכלית, גם בהנחה כי במועד הקובע אין פטור מהיטל השבחה, כפי שטענו שמאי המשיבה בתגובתם.

הוא דוחה את טענתם של שמאי המשיבה כי גם במצב החדש קיימת אפשרות להתקנת מערכת דומה, שכן במצב החדש המדובר בהקמת מבנה מגורים, בו ככלל הדירות נמכרות לדיירים וגג המבנה אינו נותר ברשותו של היזם. מעבר לכך גג המבנה במבנה מגורים נדרש לצורך התקנת דודי שמש ומערכות נוספות, כך שגם מבחינה כלכלית אין אפשרות להתקנת מערכת פוטו וולטאית במצב החדש.

- **לעניין ערכי השווי ומקדמי התאמה טוען כי:**

- הנכס הנדון מהווה קרקע ומבנה בייעוד ציבורי.
- הייעוד הסחיר הקרוב ביותר לנכס הנדון הנו משרדים.
- שווי מ״ר <u>בנוי</u> למשרדים נקבע לסך של 8,889 ₪ למ״ר (כפי שנקבע בשומת המשיבה).
- מקדם הפחתה לסחירות וגמישות מועטה של שימושים: 0.9 (כפי שנקבע בשומת המשיבה).
- מקדם שווי יתרת זכויות בנייה בלתי ממומשת: 0.3 (משווי מ״ר בנוי).
- מקדם תוספת שווי לשטח הגג בגין אפשרות להקמת מערכת פוטו – וולטאית: 0.1 (משווי מ״ר בנוי).

3. <u>במצב החדש</u>:

- **לעניין קיזוז שטח המרפסות המקורות מהשטח העיקרי טוען כי:**

- אין חולק כי השטח העיקרי הכולל במצב החדש הינו 2,090 מ״ר, הנחלק ל – 4 יח״ד קטנות ול – 15 יח״ד ״רגילות״.
- בהוראות אשר נקבעו בתקנות חישוב שטחים לגבי תכניות שהופקדו לאחר שנת 2010 (בדומה לתכנית הנידונה בענייננו), נקבע כי נדרשים ליתן התייחסות מפורשת בהוראות התכנית בנוגע לשטחי המרפסות כחלק מהשטח העיקרי.
- בהוראות התכנית שבנדון נכתב במפורש כי ביעוד מגורים ד׳ תותר מרפסת זיזית הפתוחה משלושת צדדיה, כהמשך למרפסת מקורה, <u>הכלולה בשטחי הבנייה</u>. בהמשך

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

לכך, בטבלת השטחים בתוכנית (טבלה מס' 5) אין אזכור לתוספת שטחים עבור מרפסות מעבר לשטח העיקרי המותר.

- לאור האמור, במקרה דנן שטח מרפסות מקורות הנו ע"ח שטח עיקרי, מכאן שיש להפחית מהשטח העיקרי הסחיר שטח מרפסת מקורה של כ – 12 מ"ר ליח"ד.
- מעבר לאמור, וכתגובה לטענות שמאי המשיבה בעניין זה, טוען שמאי המבקשת כי:
ראשית, נקודת המוצא היא כי שווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בשומת המשיבה ואומץ על ידו, מגלם את תרומת שטח המרפסות, ומכאן כי יש לבצע התאמה ביחס למקרה דנן.
שנית, הוראות התב"ע בעניין זה ברורות, ונקבע בהן כי שטח המרפסות המקורות מהווה חלק מזכויות הבנייה.
שלישית, הוראות התכנית קובעות גם שהאפשרות להקמת מרפסת זיז הנה כהמשך למרפסת מקורה, ובכך מרפסת זיז אינה עומדת בפני עצמה.
רביעית, התקנות התקפות לתוספת מרפסות זיזיות לא חלות על תב"עות חדשות.
חמישית, אין זכויות מוקנות למרפסת זיז בהוראות התב"ע, כאשר מדובר במרפסת אחת שיש לה חלק מקורה וחלק זיזי, ובכך שטח המרפסת, בין אם מקורה ובין אם זיזי, נכלל לפי הוראות התכנית בזכויות הבניה.

- **לעניין עלויות דחייה ושיתוף טוען כי:**

- התכנית שבנדון מהווה תכנית ללא הוראות איחוד וחלוקה הכוללת מספר חלקות אשר רשומות תחת בעלים וחוכרים שונים.
- בשטח החלקה שבנדון מתוכננים שני מגרשים ובנוסף, בהתאם למסמכי התכנית, נדרשת הסדרה של מגוון נושאים בין העלי הזכויות בחלקה לבין בעלי ו/או חוכרי החלקות הסמוכות לה, כדלקמן:
בהתאם להוראות נספח התנועה, לא ניתן לספק את החניות הנדרשות על פי התקן בתחום המגרש ביעוד מגורים ד'. נדרשת למעשה הסדרה קניינית של 4 חניות מחוץ לתחום המגרש בחלקות הסמוכות.
בהתאם להוראות התכנית, נדרשת הסדרה של שטחים ציבוריים פתוחים ע"י היזם/בעלי הזכויות במגרש המגורים, זאת כתנאי לקבלת היתר בנייה.
נדרשת הסדרה קניינית ו/או תכנונית של שטח המקלט המצוי בשטח החלקה ומסומן בתכנית למגרש לתכנון בעתיד, לרבות הכנת תכנית מפורטת.
אכלוס הבניין מותנה בביצוע הרחבת רח' חרמון ותוספת חניה ציבורית, מדובר בהשקעה ציבורית אשר אינה בשליטתם של בעלי הזכויות בחלקה שבנדון.
- בהתחשב בכל האמור, בבחינת שווי מצב חדש הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין דחייה ושיתוף בתחום התכנית בגובה של 0.89 (המבטא דחייה צפויה לתקופה של שנתיים מיום אישור התכנית לפי ריבית שלך 6%).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- מעבר לאמור, וכתגובה לטענות שמאי המשיבה בעניין זה, טוען שמאי המבקשת כי: הוא מבקש להבהיר כי המגרש הנדון בענייננו במצב החדש הוא בבעלות אחת (לא במושע), אך מימוש הבנייה תלוי במספר גורמים ובעלי זכויות אחרים, ולכן הביא בחשבון דחייה למימוש בגין מושע הנוצרת עם בעלי חלקות אחרים.
לעניין טענת שמאי המשיבה לשימוש ביניים בתקופת הדחייה, טוען כי מדובר בתקופה קצרה מאוד בה יהיה קשה למצוא שוכר בכלל ובעל אופי ציבורי בפרט, כאשר מעבר לכך יש להביא בחשבון דמי שכירות נמוכים מאלו שנקבעו בתגובת המשיבה לתקופת הביניים, וכן להביא בחשבון שיעור היוון גבוה יותר אשר ישקף את מיקומו של הנכס והשימוש הציבורי הנעשה בו.

- **לעניין הפחתת מטלות היזם טוען כי:**

- במקרה דנן היזם/בעלי הזכויות במגרש נדרשים לעלויות עודפות אותן יש לנכות משווי המצב החדש.
- עלויות אלה נובעות מהדרישה ו/או הצורך בהקמת גישרון ופיתוח שצ"פ (135,000 ₪, בהתחשב בגודל השצ"פ הנדרש ובאורך הגשרון הנדרש), עלויות הסדרת מקלט (100,000 ₪, בהתחשב בהסדרה התכנונית הנדרשת מהיזם לשטח זה ובהתאמת קומת החניה בבניין העתידי כך שלא תפגע בשימוש המקלט הציבורי), עלויות הריסה (82,500 ₪, לפי 250 ₪ למ"ר כפול שטחו של המבנה הקיים כ – 330 מ"ר), עקירת עצים (56,000 ₪, לפי 4,000 ₪ לעץ כפול 14 עצים הנדרשים לשימור/כריתה/העתקה), ועלויות עקיפות בשיעור של 25%.
- להלן סיכום מטלות היזם בפרוייקט, בהתאם למפורט לעיל:

סיכום עלות מטלות יזם בגין תוכנית ג/21442		
עלות הקמת גישרון ופיתוח שצ"פ		₪135,000
עלות הסדרת שטח מקלט ועלויות הנדסיות עודפות להקמת החניון		₪100,000
עלויות הריסה		₪82,500
עלויות כריתה/שימור/העתקת עצים		₪56,000
סה"כ עלויות ישירות		**₪373,500**
תוספת עלויות עקיפות	25%	₪93,375
סה"כ עלות מטלות יזם בגין התוכנית, במעוגל		**₪470,000**

- **לעניין ערכי השווי ומקדמי התאמה טוען כי:**

- הנכס הנדון מהווה קרקע בייעוד למגורים בבנייה רווייה.
- שווי מ"ר מבונה בייעוד למגורים נקבע לסך של כ – 2,000 ₪ (כפי שנקבע בשומת המשיבה).
- שוליות שטחים ליח"ד "שאינן קטנות": 0.95

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- לצורך חישוב הפטור לממ"דים[7] הביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.89 מהיטל ההשבחה, המהווה את ניכוי החלק היחסי של תרומת הממ"דים להשבחה ביחס לשטח ה"פלדלת" של יח"ד (שטח עיקרי בניכוי שטח המרפסות, דהיינו 228/2090)

ב. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המבקש)</u>:**

שווי מצב קודם			
סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח מבנה קיים (ברוטו)	330	100%	330
שטח הגג (פוטנציאל מערכת פוטו-וולטאית)		10%	33
זכויות לא מנוצלות	50	30%	15
סה"כ מ"ר אקו' לחישוב שווי מצב קודם			**378**
שווי למ"ר בנוי משרדים (בהתאם לשומת הוועדה)			8,889
מקדם לסחירות וגמישות מועטה של שימושים (בהתאם לשומת הועדה)			0.9
סה"כ שווי מצב קודם			**₪3,024,038**

שווי מצב חדש			
סה"כ שטח יח"ד מקסימאלי בתוכנית (עיקרי + ממ"ד + מרפסות)			2,318
בניכוי שטח מיועד למרפסות (12 מ"ר * 19 יח"ד) המגולם בשווי למ"ר			228
סה"כ שטח יח"ד במ"ר ("שטח פלדלת")			2,090
שטח "פלדלת" דירות קטנות (75 מ"ר * 4 יח"ד)			300
יתרת שטח "פלדלת" לדירות שאינן קטנות			1,790
קדם התאמה משוקלל ליח"ד שאינן קטנות			0.95
סה"כ מ"ר מבונה עיקרי			**2,001**
שווי למ"ר מבונה			₪2,000
שווי הקרקע לפני הפחתות לעליות מטלות יזם, דחיה ושיתוף			**₪4,001,000**
עלויות מטלות יזם, במעוגל			₪470,000
ניכוי עלויות דחייה ושיתוף למימוש הפרויקט		0.89	₪388,423
סה"כ שווי מצב החדש			**₪3,142,577**
שווי מצב קודם			₪3,024,038
שווי מצב חדש			₪3,142,577
סה"כ השבחה			₪118,540
סה"כ היטל השבחה למימוש מלא במכר			**₪59,270**
מקדם למימוש בהיתר (פטור ממ"דים)			0.89
סה"כ היטל השבחה למימוש מלא בהיתר			**₪52,804**

7 בהתייחס לכך כי השומה האחרת נערכה תחת הנחה כי הפרוייקט ימומש במסגרת היתר בנייה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>לעניין גורם המימוש לבחינת ההשבחה</u>:

1. במקרה דנן נדרש החי"מ להכריע במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכניות ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם (לפי סעיף 4 (4)). במצב דברים זה, יש לערוך את בחינת ההשבחה בדומה למימוש של מכר (כפי שטוענים שמאי המשיבה).
2. יחד עם זאת, שעה שבמקרה דנן כבר הוגשה בקשה להיתר בנייה, וכן למיטב בדיקתי שומת המשיבה נערכה בסופו של יום לבחינת ההשבחה בהנחה של מימוש בהיתר בנייה (מבלי להביא בחשבון את שטחי הממ"ד), יוצגו בהחלטתי 2 חלופות, האחת בהתייחס למימוש מלא במכר, והשנייה בהנחה של מימוש בהיתר בנייה ללא שטחי הממ"דים (כפי שנקבע בשומת המבקשת).

ב. <u>במצב הקודם</u>:

1. לעניין שטח המבנה הקיים:

- לאחר שבחנתי את טענות הצדדים כאמור, וכן מידע רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, קיבלתי <u>על הצד הזהיר</u> את עמדתם של שמאי המשיבה, לפיה בבחינת שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון שטח בנוי של כ – 311 מ"ר, ואסביר.
- <u>ראשית</u>, אציין כי, אין חולק שביום 04.08.1993 ניתן במבנה שבנדון היתר בנייה מס' 930205, לתוספת חדר, אולם, מטבח, חדרי שיר, ואין חולק כי שטח המבנה הכולל המבוקש במסגרת היתר בנייה זה (לאחר הרחבה) הנו 311.44 מ"ר <u>ברוטו לרישוי</u>.
- <u>שנית</u>, אציין כי יש ממש בטענתם של שמאי המשיבה כי בבחינת שווי המבנה הקיים יש להביא בחשבון שטח ברוטו לרישוי כפי המופיע בתכנית הבקשה להיתר ולא את שטח מסגרת גג המבנה ו/או כל שטח אחר העולה ממדידה גראפית מתוך תכנית היתר הבנייה. כך לדעתי היה רואה זאת גם קונה סביר אשר היה מבקש לרכוש את המבנה.
לעניין זה יובהר כי מעיון בתכנית הבקשה להיתר אשר עמדה לפני, ובהתייחס למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי, לא מצאתי כי המקרה דנן הנו יוצא מן הכלל בעניין זה, וכנגזרת גם לא מצאתי למקום להביא בחשבון במקרה דנן תוספת שטח סחיר מעבר לזה שאושר לבנייה במסגרת ההיתר, ואף להיפך, כפי שיפורט להלן.
- <u>שלישית</u>, אציין כי בכדי לקבוע את שווי המקרקעין במצב הקודם, יש להביא את מושא ההחלטה ואת מסד הנתונים המהווה בסיס לקביעת השווי, למכנה משותף.
לחילופין, ככל ואלה אינם במכנה משותף, יש לבצע התאמות נדרשות (בין אם למושא ההחלטה ובין אם במסד הנתונים הרלוונטי), ולהביאם למכנה משותף, טרם קביעת השווי.
- <u>רביעית</u>, אציין כי בהתייחס לכך כי ניתוח עסקות ההשוואה כפי שבוצע על ידי שמאי המשיבה (ואומץ על ידי שמאי המבקשת וכן נבחן ע"י החי"מ) הנו במונחי שטח בנוי <u>רשום/ נטו</u> (כפי שיפורט בסעיף ערכי השווי להלן), בניתוח המסקנה העולה ממסד הנתונים אשר היוו בסיס לקביעת השווי, נדרשת התאמה לשווי מ"ר בנוי ברוטו, או לחילופין נדרשת התאמה לשטח נטו/ רשום של הנכס הנדון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מתן התאמה כאמור (אשר לא הובאה בחשבון על ידי שמאי הצדדים), מביאה בהכרח, להפחתה בשווי בסיס למ״ר בנוי למשרדים[8], או לחילופין להפחתה בשטח המבנה הקיים[9] אותו יש להביא בחשבון בעת הכפלה בשווי מ״ר בנוי המתקבל מניתוח עסקות ההשוואה. כנגזרת, כל אחת מההתאמות הנדרשות כאמור, תביא בהכרח גם להפחתה (שיכולה להיות משמעותית) בשווי המצב הקודם של הנכס הנדון.

2. לעניין ערכי השווי ומקדמי התאמה:

- אין חולק כי הנכס הנדון מהווה קרקע ומבנה בייעוד ציבורי.
- קיבלתי את הסכמת הצדדים כי הייעוד הסחיר הקרוב ביותר לנכס הנדון הנו משרדים.
- <u>לעניין מסד הנתונים שהובא בחשבון בשומת המשיבה (ואומץ גם ע״י שמאי המבקשת)</u>:

- **גו״ח 17735/58:**

(1) המדובר במבנה ישן יחסית (משנות ה – 70) הבנוי 2 קומות מעל הקרקע, קומת קרקע בשימוש למסחר וקומה ראשונה למשרדים. מצאתי כי ההשוואה לעסקות המכר שבוצעו במבנה זה רלוונטית לבחינת שווי הבסיס למ״ר משרדים בנכס הנדון.

(2) להלן ניתוח עסקות השוואה שבוצעו במבנה (אשר צויינו גם בשומת המשיבה):

תאריך העסקה	תת חלקה	שטח רשום	קומה	מחיר בש״ח	מחיר למ״ר רשום
26/11/2017	16	12.41	1	₪ 110,000	₪ 8,864
	10	13.67		₪ 110,000	₪ 8,047
	9	13.67		₪ 110,000	₪ 8,047
13/12/2017	12	13.48		₪ 125,000	₪ 9,273
בממוצע למ״ר רשום					**₪ 8,558**

(3) שווי מ״ר <u>בנוי נטו/רשום</u> למשרדים המתקבל מניתוח העסקות כאמור הנו בסך של <u>כ – 8,500 ₪</u>, לשטח בנוי בהיקף בנייה קטן מאוד, הממוקם במבנה ברמת גמר ותחזוקה עדיפים מאלה הקיימים בנכס הנדון.

- **גו״ח 17735/71:**

(1) המדובר במבנה ישן יחסית (משנות ה – 90) הבנוי 3 קומות מעל הקרקע, קומת קרקע וראשונה בשימוש מסחרי וקומה שלישית למשרדים. מצאתי כי ההשוואה לעסקות המכר שבוצעו במבנה זה רלוונטית לבחינת שווי הבסיס למ״ר משרדים בנכס הנדון.

8 בהתייחס להתאמה נדרשת משטח נטו / רשום המגולם במסקנה המתקבלת מניתוח עסקות ההשוואה לשטח ברוטו של המבנה הקיים.

9 בהתייחס להתאמה נדרשת משטח ברוטו לרישוי של המבנה הקיים לשטח נטו / רשום המגולם במסקנה המתקבלת מניתוח עסקות ההשוואה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

(2) להלן ניתוח עסקות השוואה שבוצעו במבנה (חלקן צויינו גם בשומת המשיבה):

תאריך העסקה	תת חלקה	שטח רשום	קומה	מחיר בש"ח	מחיר למ"ר רשום אקווי'	הערות
09/06/2017	68	49.1	3	₪ 430,000	₪ 8,758	
05/09/2016	68	49.1	3	₪ 430,000	₪ 8,758	[10]
עסקאות מכר אשר לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה						
21/03/2017	53	38.9	3	₪ 304,200	₪ 7,820	[11]
27/11/2015	73	128.9	3	₪ 1,100,000	₪ 8,534	[12]
בממוצע למ"ר רשום					**₪ 8,370**	[13]

(3) שווי מ"ר בנוי נטו/רשום למשרדים המתקבל מניתוח העסקות כאמור הנו בסך של כ – 8,400 ₪, לשטח בנוי בהיקף בנייה קטן, הממוקם במבנה ברמת גמר ותחזוקה עדיפים מאלה הקיימים בנכס הנדון.

- **גו"ח 16652/25:**

(1) המדובר במבנה ישן יחסית (משנות ה – 90) הבנוי 5 קומות מעל הקרקע, קומת קרקע וראשונה בשימוש מסחרי/חנויות וקומות 3-5 למגורים.

(2) מעיון במסמכי תיק הבית המשותף מצאתי כי תת חלקה 19 (עסקת המכר מיום 02.05.2016 שהוצגה בשומת המשיבה) מתוארת כחנות בקומה ראשונה בשטח רשום של 11.35 מ"ר, וכי תת חלקה 40 (עסקת המכר מיום 05.02.2016 שהוצגה בשומת המשיבה) מתוארת כדירה בקומה שנייה בשטח רשום של 114.6 מ"ר לה מוצמדים גג וחניה.

(3) לאור האמור לא מצאתי כי ההשוואה לעסקות המכר שבוצעו במבנה זה רלוונטית לבחינת שווי הבסיס למ"ר משרדים בנכס הנדון.

- בהתייחס לכל האמור, שווי בסיס למ"ר בנוי רשום/ נטו, נקבע ע"י החת"מ לסך של 8,500 ₪.
- התאמות נדרשות לנכס הנדון:

- **היקף השטח הבנוי:**

(1) שווי למ"ר בסיס שנקבע כאמור מגלם שטחי משרדים בהיקף קטן מאוד עד קטן.

(2) בהתייחס להיקף השטח הבנוי בנכס הנדון (העולה על 300 מ"ר) נדרשת התאמה להיקף עסקה בשיעור של כ – 10% (ואף מעבר לכך).

10 עסקה חוזרת בתת חלקה 68. בשומת המשיבה ניתוח העסקה נערך לפי שטח של 40 מ"ר (כפי המופיע בדיווח למס שבח), בעוד השטח הרשום לפי מסמכי תיק הבית המשותף הנו 49.1 מ"ר (כפי שדווח נכון במסגרת ביצוע העסקה המאוחרת יותר משנת 2017)

11 מחיר מוערך.

12 מוצמדות לנכס הנמכר 2 חניות.

13 בבחינת המחיר הממוצע עסקות המכר בתת חלקה 68 הובאה בחשבון פעם אחת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- **מצב פיזי / פונקציונליות שטחים:**

(1) אין חולק כי עובר למועד הקובע הנדון בענייננו (בשנת 2017), מצבו הפיזי של הנכס הנדון הינו ירוד בכלל וביחס למצבם הפיזי של נכסי ההשוואה בפרט. חיזוק לאמור ניתן למצוא בפרוטוקול לישיבת ועדת משנה לתכניות נקודתיות מיום 07.05.2014 (ישיבה מס' 2014009), בה נרשם אודות המבנה הקיים הנדון בענייננו כי: *"....שהזכויות הועברו לחב' ארלוזורוב זה שימש כמועדון של ההסתדרות. בניין בן קומה אחת נטוש הרבה שנים ...."*

(2) מעיון בתכנית היתר הבנייה עולה כי שטח הבנייה נחלק לשני חללים גדולים (האחד בשטח של כ -175 מ"ר והשני בשטח של כ – 65 מ"ר), כך שהשכרת הנכס למס' גורמים תצריך עבודות התאמה, וכן אובדן שטחים לטובת הסדרת מעברים משותפים/מסדרונות אשר יובילו למשרדים.

(3) בהתייחס לאמור, נדרשת במקרה דנן הפחתה בשיעור הנע בגבולות של 10%-15% (כ – 1,000 ₪ במ"ר בממוצע), זאת כדי להתאים את מצבו של הנכס הנדון למצבם של נכסי ההשוואה אשר היוו בסיס לקביעת השווי.

- **אי סחירות וגמישות מועטה של שימושים:**

(1) ייעוד הנכס הנדון הנו שטח לבנייני ציבור, לפי הוראות תכנית ג/30507.

(2) בסעיף יא לתקנון תכנית ג/30507, נקבע כי השימושים המותרים בשטח לבנייני ציבור הנם כדלקמן: בנייני מנהל, מבנים לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, בתי נכות, גלריות לאומנות, בתי קולנוע, תיאטרונים, אולמי קונצרטים, מועדונים ציבוריים, מרפאות, תחנות לעזרה ראשונה ותחנות מכבי אש.

(3) בהתייחס, למגוון השימושים הרחב יחסית אותם ניתן לעשות בנכס הנדון, ולשימוש אותו עושים במסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי, קיבלתי את הסכמת הצדדים להפחתה בשיעור של 10% בגין משתנה זה.

- **מקדם הפחתה משוקלל:**

(1) בהתחשב באמור, מקדם ההפחתה המשוקלל ביחס לנכס הנדון, ראוי כי יעמוד על 0.7.

(2) יחד עם זאת, אני בדעה כי קיימת חפיפה מסויימת בין מקדמי ההתאמה אותם ניתן להביא בחשבון ביחס לעסקות ההשוואה, כך שלא ניתן להחיל במצטבר ריבוי מקדמי הפחתה, מבלי לבחון האם השווי הסופי אליו מגיעים סביר ועומד במבחן השוק החופשי, אותו רואה לנגד עיניו קונה סביר.

(3) בהתחשב במאפייני המקרה דנן, הבאתי בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.75 (אל מול 0.7 המתקבל במצטבר).

(4) בכך אני קובע במצב הקודם שווי מ"ר בנוי מתואם לסך של 6,375 ₪.

(5) על הצד הזהיר (בהתייחס לאמור בסעיף הקודם הדן בשטח המבנה הקיים),

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הבאתי בחשבון כי שווי זה מגלם שווי למ״ר לשטח המבנה העולה מתכנית היתר הבנייה (כ – 311 מ״ר), ללא מתן התאמה נוספת ליחס ברוטו/נטו.

- **בחינת סבירות (מקדם הפחתה משוקלל / שווי מצב קודם ״מבט על״):**

(1) כאמור, במהלך שנת 2011 נרכש הנכס הנדון ע״י המבקשת, בתמורה לסך של 1,000,000 ₪, המשקף מחיר למ״ר בנוי בסך של כ – 3,200 ₪[14], המגלם את כל חסרונותיו ויתרונותיו של הנכס הנדון (ואף ייתכן ומגלם פוטנציאל לשינוי ייעוד אותו אין להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם לצורך חישוב ההשבחה).

(2) במועדים סמוכים למועד הרכישה, מחירי המשרדים במבנה הבנוי ע״ג גו״ח 17735/71 (שהובא בחשבון גם בבחינת השווי נכון למועד הקובע), נעו בגבולות 4,400 ₪ - 5,400 ₪, כ – 5,000 ₪ בממוצע:

תאריך העסקה	תת חלקה	שטח רשום	קומה	מחיר	מחיר למ״ר רשום	הערות
27/05/2011	61	46.7	3	270,000 ₪	4,426 ₪	חניה צמודה
03/11/2009	63	116	3	600,000 ₪	5,172 ₪	
01/05/2014	73	128.9	3	700,000 ₪	5,431 ₪	2 חניות צמודות

(3) מכאן כי מחיר העסקה משקף מקדם הפחתה משוקלל של כ - 0.65, בגין מאפייניו של הנכס הנדון ביחס למחיר מ״ר משרדים באותה תקופה, התומך במקדם המשוקלל שהובא בחשבון על ידי החי״מ נכון למועד הקובע (של 0.75).

(4) בחינה נוספת אותה ניתן לערוך בהתייחס למחיר הרכישה של הנכס הנדון, הנה בחינת שווי הנכס הנדון במצב קודם ב״מבט על״, ואסביר.

הנכס הנדון נרכש כאמור בתמורה לסך של 1,000,000 ₪. שמאי הצדדים קבעו את שווי המצב הקודם לסך של כ – 2,490,000 ₪ (שמאי המשיבה) ולסך של כ – 3,025,000 ₪ (שמאי המבקשת), דהיינו בשווי הגבוה ממחיר העסקה פי 2.5 ופי 3 (בהתאמה).

אני בדעה כי אין בנמצא נתונים אובייקטיביים אשר יצביעו על עליית שווי מבני ציבור בכלל וזה הנדון בפרט (אשר למיטב בדיקתי לא עבר שיפוץ ו/או שינוי מהותי ביחס למועד הרכישה), בשיעור כה גבוה (בטווח של כ – 6 שנים אשר חלפו ממועד הרכישה עד למועד הקובע הנדון בעניינו), בעוד שמחירי המשרדים עלו בתקופה זו בשיעור של כ – 70% בלבד (כ – 8,500 ₪ למ״ר נכון למועד הקובע אל מול כ – 5,000 ₪ למ״ר בנוי נכון למועד רכישת הזכויות בנכס הנדון).

בכך אני סבור כי המסקנה אליה הגיע החי״מ ביחס לשווי המצב הקודם (המסתכם לסך של כ – 1,980,000 ₪), הנה סבירה וראויה בהתייחס למאפייניו

14 3,215 ₪ = 311 מ״ר (שטח המבנה לפי היתר בנייה) / 1,000,000 ₪ (מחיר הרכישה).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

של הנכס הנדון גם "במבט על" ביחס למחיר הרכישה, שעה שגם היא משקפת עליית שווי גבוהה בשיעור של כ – 100%, ביחס למחיר הרכישה.

3. לעניין יתרת זכויות בלתי מנוצלת / תרומת האפשרות להתקנת מערכת פוטו -וולטאית ע"ג גג המבנה הקיים :

- ראשית - ועיקר, אציין כי בהתייחס לכל האמור, אני בדעה כי שווי מצב קודם כפי שנקבע (בין היתר בהתייחס לכל אותם משתנים אשר הובאו בחשבון במקרה דנן "על הצד הזהיר"), מגלם את התרומה, ככל שקיימת נכון למועד הקובע, הן של יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלת והן של האפשרות להתקנת מערכת פוטו – וולטאית על גבי גג המבנה הקיים, כפי שהיה רואה אותם קונה סביר נכון למועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2017).
- שנית, אציין כי בהוראות תכנית ג/3057 החלה במצב הקודם הנדון בענייננו, לא נקבעו הוראות בדבר שיעור זכויות הבנייה באזור שייעודו שטח לבנייני ציבור, וכן נקבע כי לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית מפורטת, כאשר כל שינוי בתכנית מתאר יבוצע ע"י תכנית המתאר כולה או באמצעות תוכנית מפורטת כפי שהוגדר בסעיף א', שתהווה שינוי לתכנית המתאר. מכאן ניתן להניח כי קונה סביר אשר היה מבקש לרכוש את הזכויות בנכס הנדון נכון למועד הקובע (בשנת 2017) ועובר לאישורה של תכנית ג/21442, היה לוקח בחשבון בסבירות גבוהה יחסית כי מימוש שטחי בנייה העולים על אלה הבנויים במבנה הקיים לא יתאפשר אלא באישור תכנית מפורטת.
- שלישית, לעניין תרומת האפשרות להתקנת מערכת פוטו – וולטאית על גג המבנה הקיים, אציין כי:

- איני מקבל את המתודולוגיה בה נהג שמאי המבקשת לבחינת התרומה כאמור, כאחוז משווי גג המבנה הקיים כבנוי, שכן לדעתו של הח"מ אין קשר ישיר בין שווי הגג בייעודו עפ"י תכנית תקפה, לבין תרומת האפשרות להקמת מערכת פוטו – וולטאית על גבי אותו הגג, אשר ככלל נמדדת בהתייחס לגודל המערכת אותה ניתן להקים ע"ג גג המבנה, גובה התקבולים אותם ניתן לקבל כנגד ייצור החשמל נכון למועד ההתקנה, ועלות ההקמה של המערכת (הישירה והעקיפה, כולל תשלום מיסים שונים החלים במועד ההתקנה).

  בכך תרומה אפשרית של מערכת מעין זו לשווי המקרקעין המצויים בבעלותך בשלמות, תהיה זהה בין אם היא נבנית ע"ג גג מבנה שייעודו מגורים ו/או כל ייעוד סחיר אחר, ובין אם היא נבנית ע"ג גג מבנה שייעודו ציבורי ו/או כל ייעוד בלתי סחיר אחר, שכן כאמור לדעת הח"מ תרומה זו אינה נגזרת משוויו של הגג על גביו היא מוקמת.
- מעיון, בתשריט היתר הבנייה, תמונות הנכס הנדון המופיעות בשומות הצדדים, ומביקור בנכס, מצאתי כי גג המבנה הקיים אינו שטוח ופנוי, אלא שבנויים על גביו מספר רב יחסית של "משולשי בטון", המונעים להבנתו של הח"מ התקנה מיידית של מערכת פוטו – וולטאית ע"ג גג המבנה הקיים. מכאן שלצורך התקנת המערכת,

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

נדרשים במקרה דנן לעבודות התאמה והריסה במבנה הקיים (וייתכן אף לשינויים קונסטרוקטיביים ככל ו"משולשי הבטון" קשורים לקונסטרוקציה הכללית של גג המבנה).

- רביעית, וכנגזרת מכל האמור, במקרה דנן לא מצאתי למקום להביא בחשבון תוספת לשווי המקרקעין שבנדון, הן בגין יתרת זכויות בלתי מנוצלת והן בגין תרומת האפשרות להקמת מערכת פוטו – וולטאית ע"ג גג המבנה הקיים. כך לדעתו של החי"מ היה רואה זאת גם קונה סביר נכון למועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2017).

ג. במצב החדש:

1. לעניין קיזוז שטח המרפסות המקורות מהשטח העיקרי:

- הצדדים אינם חלוקים על כך כי:

- סה"כ שטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד) הקבוע בהוראות תכנית הנו כ – 2,318 מ"ר[15].
- שווי מ"ר מבונה "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד), כפי שנקבע על בסיס ניתוח עסקות מכר של דירות בנויות וחילוץ מרכיב הקרקע בדרכים שמאיות מקובלות, הנו בסך של כ – 2,000 ₪, והוא מגלם את תרומת שטחי המרפסות ושטחי השירות (כגון מחסנים, לובי כניסה וכיוב').
- מעיון בתכנית היתר הבנייה של נכסי ההשוואה על בסיסם נקבעו ערכי השווי בעניינו, מצאתי כי הסכמת הצדדים כאמור מקובלת עלי בכלל, ובהתייחס לכך כי המחיר המתקבל מניתוח העסקות מגלם גם שטח מרפסות (מקורות ברובן), בשטח ממוצע של 12-13 מ"ר ליח"ד, בפרט. עוד מצאתי כי מעבר לכך לא נבנו מרפסות זיזיות שאינן מקורות.

- בסעיף 4.1.2 סעיף קטן 3, להוראות תכנית ג/21442, נרשם לעניין שטחי המרפסות כדלקמן: *"מרפסות זיזיות יותרו לחרוג במידה של 2.0 מ' מקו הבניין. תותר מרפסת זיזית הפתוחה משלושת צדדיה, כהמשך למרפסת מקורה, הכלולה בשטחי הבנייה."*

- המחלוקת בין הצדדים נוגעת לפרשנות אותה יש לתת לסעיף הנ"ל:

- התכנית מאפשרת הקמת מרפסות זיזיות לא מקורות שלא על חשבון השטח העיקרי, לשיטת שמאי המשיבה. כנגזרת השימוש המיטבי הינו ניצול השטח העיקרי במלואו בתוספת מרפסות זיזיות לא מקורות. לחילופין טוענים כי גם אם נקבל את טענות שמאי המבקשת, אזי אין להפחית מהשטח העיקרי שטח של 12 מ"ר ליח"ד עבור מרפסת מקורה, שכן ניתן להקים מרפסת מקורה בשטח של 1-2 מ"ר ולהמשיך אותה במרפסת זיזית ללא צורך בגריעת שטח מקורה של 12 מ"ר ליחידה.

15 2,090 מ"ר עיקרי + 228 מ"ר שטח ממ"דים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- שטח מרפסות, בין אם מקורות ובין אם זיזיות, נכלל בשטח העיקרי המותר לבנייה לשיטת שמאי המבקשת, וכנגזרת יש להפחית מהשטח העיקרי הסחיר את שטח המרפסות המגולמות בשווי מ״ר מבונה.

- אכן, הסייפא של הסעיף הנ״ל בו נכתב ״הכלולה בשטחי הבנייה״, אינו חד משמעי, שכן לא ברור האם חלק זה של המשפט מתייחס לשטח המרפסת המקורה בלבד או לחילופין גם לשטח המרפסות הזיזיות.
- ראשית, אציין כי מהאמור עולה באופן ברור כי שטח מרפסת מקורה נכלל בשטח העיקרי, מכאן כי אם מבקשים לבנות את כל שטחי המרפסות בחלופה של מרפסת מקורה, אזי יש לקזז את כל שטחי המרפסות מהשטח העיקרי המותר לבנייה, ולא להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב החדש הנדון בעניינו.
- שנית, אציין כי יש ממש בטענת שמאי המשיבה, כי אם אלה פני הדברים אזי השימוש המיטבי במקרה דנן הנו בינוי חלקי של מרפסות מקורות, והשלמתן באמצעות מרפסות זיזיות, ו/או בינוי של מרפסות זיזיות בלבד, אשר יאפשר ניצול מרבי של השטח העיקרי.
- שלישית, אציין כי בכדי לבחון האם גם שטח המרפסות הזיזיות נכלל בשטח העיקרי (כפי שטוען שמאי המבקשת), פנה הח״מ לנציגי המבקשת בבקשה כי יעבירו לעיוני תכנית בקשה להיתר בנייה שהוגשה לאחרונה למשרדי הוועדה המקומית. מעיון בתכנית הבקשה להיתר שהועברה לעיוני עולה, בין היתר, כי התפלגות שטחי הבנייה המבוקשים הנה כדלקמן:

שטח עיקרי: 2,056.67 מ״ר, מתוכו שטח של 114.06 מ״ר מרפסות מקורות, היורד ממכסת השטח העיקרי הכולל הניתנת לבנייה.

אחר: מרפסות זיזיות (293.28 מ״ר), שטח מרוצף (162.74 מ״ר), מצללה (72.27 מ״ר).

- רביעית, אציין כי מהעולה מתכנית הבקשה להיתר שהוגשה בקשר לנכס הנדון, אני למד כי מבקשים לנצל שטח מרפסות מקורה חלקי, ובנוסף לו שטח מרפסות זיזיות של כ – 15 מ״ר ליח״ד. דהיינו שיש ממש בטענתם החלופית של שמאי המשיבה, לפיה גם אם נקבל את טענות שמאי המבקשת, אזי אין להפחית מהשטח העיקרי שטח של 12 מ״ר ליח״ד עבור מרפסת מקורה, אלא רק חלק ממנו.
- חמישית, אציין כי אם מבקשים להביא את מצב הדברים בנכס הנדון למכנה משותף עם זה הקיים בעסקות ההשוואה (בהן קיימת מרפסת מקורה בנוסף ל״שטח פלדלת״, המגולמת בשווי מ״ר מבונה), אזי יש להפחית את אותו חלק מהשטח העיקרי לטובת שטחן של המרפסות המקורות, ולבחון את השטח האקוו׳ הכולל של המרפסות המגולמות בעסקות ההשוואה ביחס לשטח האקוו׳ של המרפסות אותן ניתן לבנות בנכס הנדון (הן המקורות והן הזיזיות).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- שישית, אציין כי בהתייחס לכך כי בדיקתו של הח"מ העלתה כי השטח האקוו' של המרפסות המקורות המגולמות בשווי עסקות ההשוואה, כמעט זהה[16] לזה של המרפסות הניתנות לבנייה בנכס הנדון (הן המקורות והן הזיזיות), מצאתי כי השטח העיקרי שסומן עבור מרפסות מקורות בתכנית הבקשה להיתר שהועברה לעיוני מגולם בשווי מ"ר מבונה כפי שנקבע בשומות הצדדים, ומכאן כי יש להפחית שטח זה (כ – 114 מ"ר) מסך השטח העיקרי הניתן לבנייה לפי הוראות התכנית.

- לאור האמור, אני מקבל באופן חלקי את טענתו של שמאי המבקשת בעניין זה, ובכך אני קובע את השטח העיקרי החייב בהיטל השבחה בענייננו לסך של 1,976 מ"ר (אל מול שטח עיקרי מרבי של 2,090 מ"ר הקבוע בהוראות התכנית), ואת השטח "פלדלת" (עיקרי + ממ"ד) החייב בהיטל השבחה לסך של 2,204 מ"ר.

2. לעניין דחייה למימוש בגין גורם השיתוף טוענים כי:

- ראשית, אציין כי אין חולק שתא שטח מספר 01 הנדון בענייננו במצב החדש הינו בבעלות גורם אחד ולא במושע.
- שנית, אציין כי למרביתן ככולן של המחלוקות, ככל שהיו, בנוגע למעבר בחניון הציבורי הסמוך, ולהסדרה הנדרשת בנוגע לחלק המקלט הבנוי ע"ג החלקה הנידונה (תא שטח 02 בתכנית ג/21442 החלה במצב החדש הנדון בענייננו), ניתן פתרון במהלך אישורה של התכנית, כך שלא נראה כי קיימות מחלוקות קנייניות בלתי פטורות לאחר אישורה של התכנית ו/או בשלב הוצאת היתר הבנייה.
- שלישית, אציין כי מעיון בהוראות תכנית ג/21442, לא מצאתי כי נדרשת הסדרה קניינית בכלל ו/או כזו הקשורה לחלק המקלט הבנוי ע"ג החלקה ולמעבר בחניון הציבורי הסמוך בפרט, כחלק מהתנאים להוצאת היתר בנייה.
- רביעית, אציין כי דחייה, ככל ואכן נדרשת לאור העובדה כי מימוש הבנייה תלוי במספר גורמים ובעלי זכויות אחרים כפי שטוען שמאי המבקשת (גם אם לא לצורך הסדרה קניינית), חופפת במקרה דנן עם משך הזמן הנדרש לצורך הוצאת היתר בנייה מלכתחילה.
- חמישית, וכנגזרת מכל האמור, קיבלתי את עמדתם של שמאי המשיבה כי במקרה דנן אין מקום להביא בחשבון הפחתה בגין דחייה למימוש.

ד. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:**

1. לאור כל האמור, הגעתי לכלל דעה כי ניתן במקרה דנן לאמץ את מסקנת ההשבחה הסופית (ולא את השומה ועקרונותיה במלואם), כפי שנקבעה בשומת המשיבה, זאת ללא צורך בהצגת תחשיב השבחה מפורט נוסף.
2. <u>מעבר לכך יוער כי</u>:

- החלטתי כאמור הנה על <u>הצד הזהיר</u>, ובהתייחס לכך כי בתחשיב השבחה עצמאי שנערך

16 בפער שולי יחסית לטובת שטח המרפסות הניתנות לבנייה בנכס הנדון

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ע"י החי"מ, המביא בחשבון את מכלול הכרעותי כפי שפורטו לעיל, מתקבלת השבחה גבוהה מזו שנקבעה בשומת המשיבה.

- <u>לעניין עלות המטלות החלות על היזם במצב החדש</u>:

ראשית, אציין כי החלטתי לאמץ <u>על הצד הזהיר</u> את מסקנת ההשבחה הסופית כפי שנקבעה בשומת המשיבה, מייתרת את הצורך במתן הכרעה בקשר למחלוקת הקיימת בנושא זה, שכן זו מסתכמת לסך של כ – 300,000 ₪, ומכאן כי גם אם אקבל את עמדת שמאי המבקשת במלואה, החלטתי לאמץ את מסקנת ההשבחה הסופית כפי שנקבעה בשומת המשיבה היתה נותרת בעינה.

שנית, אציין כי יש ממש בטענות שמאי המשיבה לכך כי במקרה דנן העלויות שנקבעו בשומת המבקשת <u>כעלויות עודפות</u>, הנן גבוהות מהנדרש.

9. <u>סיכום ההכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכנית ג/21442, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה מלאה: מימוש במכר ו/או בקשה למידע מוקדם	היטל השבחה : מימוש במכר ו/או בקשה למידע מוקדם	השבחה חלקית : בהנחה של מימוש בהיתר ללא שטח ממ"דים	היטל השבחה: בהנחה של מימוש בהיתר ללא שטח ממ"דים
ג/21442	22.05.2017	₪ 1,772,180	₪ 886,090	₪ 1,334,000	₪ 667,000

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com