משה נדם, שמאי מקרקעין
שרון גונן, שמאית מקרקעין
יהב רשף, שמאי מקרקעין

27 ספטמבר 2012

מספרנו: 15085

בעניין:	**נוף ילדות בע"מ**		**המבקש**
	עו"ד אורי לומברוזו	lombrozo@netvision.net.il	
	השמאי אוהד עיני	ohad.eini@gmail.com	
	נגד		
	הועדה המקומית לתו"ב ירושלים		**המשיבה**
	גב' קרן שמואל ג'רסי	sjkeren@jerusalem.muni.il TxEmail@jerusalem.muni.il	
	עו"ד תמר איגרא	igra@htlaw.co.il	
	השמאית זיוה בלאושטיין	eggibl@gmail.com	

שומה מייעצת לעניין היטל השבחה

דרך חברון 99, ירושלים
גוש 30114 חלקה 101

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 6.6.2012 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מייעץ לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון כתוצאה ממימוש זכויות במקרקעין בדרך של מכר 69.48% מהזכויות במקרקעין.

2. המועד הקובע לשומה

23.11.2010 – 15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית 1732 ב'

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 23.7.2012.

הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

ערכתי ביקור בנכס ביום 25.9.2012 בנוכחות המבקש.

6. פרטי המקרקעין

בגוש	30114
בחלקה	101 (מספרים ישנים 47,49,50, 72)
שטח החלקה הרשום	2,296 מ״ר
הזכויות המוערכות	69.48% מהמקרקעין, בהתאם למימוש במכר
מהות	מגרש ועליו מבנה מרכזית בזק המיועד לבנייה רוויה.
כתובת	דרך חברון 99, ירושלים
זיהוי הנכס	הנכס זוהה בהתאם לאתר הגיאוגרפי העירוני.

7. תאור הנכס והסביבה

הנכס ממוקם בשכונת תלפיות-ארנונה בירושלים אשר בדרום –מזרח העיר. הגישה לשכונה הינה מדרך חברון המהווה ציר תנועה ראשי בו תנועה ערה של כלי רכב. הסביבה מתאפיינת במבני מגורים בני 2-4 קומות יחסית ותיקים לצד בנייני מגורים חדישים, מתחמי מסחר ומשרדים (׳בית האומות׳, ׳בית הטיילת׳, ׳בית הנצ״יב׳-בבניה) ומבני ציבור. בגבולו הצפוני של הנכס ממוקמת תחנת הדלק ׳פז׳. הפיתוח העירוני בסביבת הנכס מלא.

הנכס מהווה 69.48%[1] מהמקרקעין שלהלן: הנכס מהווה כיום את חלקה 101 בגוש 30114 אשר שטחה הרשום 2,296 מ״ר (מגרש 111 בתכנית 1732 ב׳). לחלקה צורה בלתי רגולרית בדומה ל׳ר׳ עם חזית יחידה לרחוב וולטר אבלס, כאשר בחזית לדרך חברון מתוכנן שצ״פ (מגרש 112 בתכנית 1732 ב׳).

במועד הקובע ובטרם אושרה תכנית 1732 ב׳, הנכס היווה חטיבת קרקע הכוללת את חלקות 49,50,72,47 ששטחן הרשום הכולל 3,835 מ״ר[2] ושטחן נטו (לאחר הפקעה לטובת הרחבת דרך חברון ורחוב וולטר אבלס) 3,419 מ״ר[3]. לחטיבת קרקע זו צורה בלתי רגולרית (בדומה ל׳ר׳) ולה שתי חזיתות: חזית מערבית לרחוב דרך חברון באורך כ 26 מ׳ וחזית מזרחית לרחוב וולטר אבלס באורך כ 52 מ׳.

[1] בהתאם למימוש במכר
[2] 735 מ"ר, 897 מ"ר, 736 מ"ר, 1,467 מ"ר - בהתאמה
[3] לפי תכנית 1732 א'

על חטיבת הקרקע בנוי מבנה בן 3 קומות מעל מרתף בשטח של כ 2,200 מ״ר אשר נבנה ושימש כמרכזית בזק. המבנה בן 3 קומות מלאות ושתי קומות ביניים. קומת המרתף מהווה קומה כמעט רגילה בשל טופוגרפית פני השטח, מתחת לקומה זו מפלס (חלקי) נוסף המשמש מקלט. גובהן הפנימי של הקומות המלאות גבוה מהמקובל ולהן פתחים צרים בחלקן העליון. פרטי הגמר ברמה בסיסית. למבנה גג בטון שטוח, קירותיו החיצוניים מחופים אבן ובחזיתו עבודת פסיפס. בעת הביקור ניכר שהמבנה אינו בשימוש מזה זמן רב, וכי בוצעה הריסה חלקים של קירות פנימיים.

8. <u>רישוי</u>

מסמכים מתיק בניין 1970/1035:

8.1. <u>היתר מספר 21101 מיום 25.7.1972</u>

ניתן להקמת בנין חדש בן 3 קומות לשימוש מרכזית טלפונים בדרך חברון בגוש 30114 חלקות 47,48,49,50, בהתאם לתב״ע 1732.
לא נמצאה גרמושקה חתומה. על פי נתונים באתר העירוני, הבקשה הינה לבניין בשטח 2,271 מ״ר. מספר קומות 4 ללא מרתף.

8.2. <u>בקשה להיתר (לא הופק היתר)</u>

תוספת קומה מעל בניין קיים המשמש כמרכזית טלפונים. לאחר בניית הקומה הנוספת הבניין יהיה בן 4 קומות מעל מרתף. שטח הקומה המבוקשת 519 מ״ר + 84 מ״ר בקומת ביניים.
המחלקה ממליצה לאשר הבקשה בתנאים: תיקון לפי נספח תכנית 1732 א׳, גובה הבניין עד 21 מ׳ (לעומת 22 מ׳ המוצע) והריסת הגדר.

קומה	קיים	מוצע	סה״כ
מרתף	491.28	-	491.28
א	491.28	-	491.28
ב	518.88	-	518.88
ג	518.88	-	518.88
ד	-	518.88	518.88
ביניים	167.72	83.86	251.58
סה״כ	**2,188.04**	**602.74**	**2,790.78**

לא הופק היתר והקומה לא נבנתה בפועל.

8.3. <u>היתר מספר 47214 מיום 2.10.2000</u>

ניתן עבור פלאפון תקשורת בע״מ עבור התקנת תרנים ואנטנות על גג הבניין.

8.4. <u>היתר מספר 46555 מיום 6.6.2008</u>

ניתן עבור סלקום בע״מ עבור התקנת תרנים ואנטנות על גג הבניין.

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו), שהופק באמצעות האינטרנט כי הזכויות רשומות כדלקמן:

גוש	30114
חלקה	101
שטח החלקה	2,296 מ״ר
בעלויות	מדינת ישראל
חכירות	נוף ילדות בע״מ
משכנתא	לטובת בנק הפועלים בע״מ
זיקת הנאה	זכות מעבר לפי סעיף 5.4 לתכנית 1732 ב

פרטי רישום במועד הקובע, הופקו באמצעות האינטרנט ביום 2.3.2011:

גוש	30114	30114	30114	30114
חלקה	47	49	50	72
שטח במ״ר	735	1,467	736	897
בעלויות	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מדינת ישראל
הערות	הפקדת תכנית	הפקדת תכנית	הפקדת תכנית	הפקדת תכנית
	הפקעה לפי סעיפים 5 ו 7	הפקעה לפי סעיפים 5 ו 7	הפקעה לפי סעיפים 5 ו 7	
	הערת אזהרה לטובת בזק החברה הישראלית לתקשורת בע״מ	הערת אזהרה לטובת בזק החברה הישראלית לתקשורת בע״מ	הערת אזהרה לטובת בזק החברה הישראלית לתקשורת בע״מ	הערת אזהרה לטובת בזק החברה הישראלית לתקשורת בע״מ

9.2. הסכם מכר

ביום 24.3.2009 נערך הסכם למכירת הזכויות בנכס בין בזק (המוכרת) לנוף ילדות בע״מ (הקונה). להלן פרטים רלוונטיים מההסכם:

- מחיר הרכישה: 18,420,000 ₪
- מועד המסירה: 31.3.2011
- על פי נספח א1 להסכם הופקדה תכנית 1732 ב׳ עבור 54 יח״ד ובדבר הפקדתה נפל פגם וכי המוכרת לא תמשיך לקדם את הליכי אישור התכנית.

- שטח המבנה : 2,208 מ״ר
- הזכויות הנמכרות : זכויות חכירה לדורות הכוללות זכות לקבלת חוזה חכירה ספציפי.
- כל התשלומים לממ״י ולרשויות בגין תכנית 1732 ב׳, לכשתאושר, יחולו על הקונה.

9.3. <u>חוזה חכירה</u>

על פי חוזה החכירה מיום 9.2.2011 אשר נחתם בין ממ״י לבין בזק החברה הישראלית לתקשורת בע״מ לגבי גוש 30114 חלקות (חלק) 47,49,50,72 בשטח 3,419 מ״ר (מגרש 1 בתכנית 1732 א׳)
הייעוד - מוסדות מגרש מיוחד וכל ייעוד אחר הקבוע בתכנית אשר היתה בתוקף ביום 22.3.1993.
תקופת החכירה – 49 שנים מיום 22.3.1993 ועד 21.3.2042.
תוספת בנייה - תחשב תוספת שטח על אלה שאושרו כדין בתכנית עד ליום 22.3.1993
שינוי ניצול וייעוד – ייחשבו שימוש במוחכר למטרה או ייעוד השונים מאלה הניתנים לשימוש ו/או לייעוד לפי תכנית שאושרה כדין עד ליום 22.3.1993.

9.4. <u>הסכמי שכירות (סלולר)</u>

ביום 17.3.2011 נחתמו שני הסכמים (סלקום ופלאפון), להמשך תקופת השכירות של תרנים ואנטנות סלולריות על גג המבנה. בהתאם להסכמים אלה דמי השכירות החודשיים, לכל חברה, בסך 12,000 ₪ + מע״מ.

9.5. <u>הסכם אופציה</u>

ביום 9.6.2011 נערך הסכם אופציה למכירת הזכויות בנכס תמורת 39,000,000 ₪ + מע״מ עד ליום 9.1.2012. ניתנה הארכה להסכם זה בשלושה חודשים עד ליום 9.4.2012.

9.6. <u>הסכם מכר (מימוש חלקי של הסכם אופציה)</u>

ביום 10.5.2012 נחתם הסכם מכר המהווה מימוש חלקי של כתב האופציה. נמכרו 69.48% מהזכויות בנכס הנדון תמורת 27,097,200 ₪ + מע״מ + 4,168,800 ₪ השתתפות בהיטל השבחה.
כמו כן נחתם הסכם שיתוף.

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית/ 1732

פורסמה למתן תוקף בי.פ 1934 מיום 19.7.1973

התכנית מהווה תכנית נקודתית לנכס הנדון המהווה את חלקות 47,49,50,72 בגוש 30114 לצורך איחוד החלקות להקמת מרכזת טלפונים. התכנית מסווגת את החלקות להקמת מרכזת טלפונים ולדרכים:

חלקה	שטח ברוטו	דרכים	שטח נטו למרכזת טלפונים
47	735.00	104.00	631.00
49	1,469.00	208.00	1,261.00
50	736.00	104.00	632.00
72	897.00	-	897.00
סה"כ	**3,837.00**	**416.00**	**3,421.00**

על השטח המיועד להקמת מרכזת טלפונים יחולו ההוראות של תכנית המתאר 62 לאזור מגורים 1 בכפיפות להוראות הבאות:

גובה הבניין - 14 מ'. ניתן להשקיע הבניין בחפירה.

ציפוי הבניין - אבן טבעית

קווי הבניין - בהתאם לתשריט. באישור הועדה המחוזית ניתן יהיה להקטין את קו הבניין לדרך חברון.

נדרשת הכנת תכנית לצרכי איחוד החלקות לכדי מגרש להקמת מרכזת טלפונים וכן מגרש לדרכים אשר יועבר לבעלות העירייה.

להלן חלק מהוראות תכנית 62 לאזור מגורים 1

אחוזי בנייה – 25% X 3 קומות = 75%.

תוספת 0.9% תינתן לחלקות ששטחן מעל 1,000 מ"ר ועבור כל 100 מ"ר נוספים, כאשר אחוזי הבנייה לא יעלו על 84%

10.2. תכנית 1732 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2938 מיום 23.6.1983

התכנית מסווגת את הנכס הנדון כשטח למקומות מיוחדים (מוסד). תותר הוספת קומה למרכזת טלפונים קיימת ויתוקן סעיף 8 א' לתקנון תכנית 1732 כך שגובה הבניין המותר יהיה 21 מ' במקום 14 מ'. על התכנית יחולו הוראותיהן של תכנית 1732 ושל תכנית המתאר.

<u>להלן חלק מהוראות תכנית 62 לשטח למקומות מיוחדים</u>

מקומות מיוחדים: "כל שימוש הרשום בנספח המצורף בכותרת 'מקומות מיוחדים' יהיה מותר בכל מקום, בתנאי כי מקום זה אושר לאותו שימוש על ידי הועדה המקומית ובהסכמת המחוזית.."

1. חוות;
2. רחוה בקר;
3. ארובות לבהבות פסאי;
4. דירים ובתי-בידול של הזירים;
5. מאורות כלביים;
6. בתי מבחריים;
7. פוספי נבלות;
8. טוחרי עורות;
9. מוסדים לשחיטת עופות ולסריטת נוצות;
10. עוזקים ציבוריים וסוקי בקר, צאן וסוסים;
11. מחנות ומחקנים לכמויות גדולות של נפט, פרפין ושמן מינראלי;
12. מחני עצי דלק ופחמים;
13. מחסני עצים, חצרות לעצים וקרפיפי עצים;
14. ייצור והחזקת של נוזלים או גזים דחוסים (בלחץ);
15. מוסדות לחבץ (קבועות ומכלטלות);
16. מקומות להחזקת נייר מסוסק;
17. מקומות הניה, מוסכים למכוניות ציבוריות;
18. מגרשים לחערוכות, לקרקסים, לירידים ולשעשועים לרביר;
19. בתי חיות וחערוכות בעלי חיים;
20. בתי-חולים ואוניברסיטאות, ובתי-מושב לחבר העובדים בכלל, בתנאי שיהיו שייכים למוסד;
21. בתי-יתומים, בתי-חינוקות, בתי-אוסיזיזים, בתי-מחסה ומוסדות להשוסים או לזקנים;
22. בתי-ראינוע, היאפראות, אולמי קונצרטים ואולמות ריקודים;
23. בנייניס ציבוריים;
24. מקרות מוסכים פרטיים;
25. טרנספורטפורים;

10.3. <u>תכנית 1732 ב'</u>

פורסמה להפקדה בי.פ. 5585 מיום 28.9.2006

ביטול ההפקדה לעיל ופרסום הפקדה מתוקנת[4] בי.פ 5883 מיום 17.12.2008

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6158 מיום 8.11.2010

התכנית הינה תכנית נקודתית למתחם הנדון המסווגת אותו כדלקמן:

[4] כולל בעניין מספר יח"ד

שטח המגרש	
אזור מגורים מיוחד (מגרש 111) -	2,301 מ״ר - בחזית לרחוב וולטר אבלס
שצ״פ (מגרש 112) -	1,065 מ״ר - בחזית לרחוב דרך חברון
דרכים -	469 מ״ר
סה״כ -	3,835 מ״ר

זכויות הבנייה במגרש מיוחד:

תכליות - מגורים

מספר יח״ד - 54[5]

מספר קומות - 6 מעל הקרקע + 4 מתחת לקרקע / 7 מעל הקרקע + 3 מתחת לקרקע

מעל הקרקע - 4,654 מ״ר עיקרי + 1,070 מ״ר שרות =5,724 מ״ר

מתחת לקרקע- 261 מ״ר עיקרי+810 מ״ר מחסנים[6]+5,585 מ״ר[7] חניון וטכני = 6,656 מ״ר

סה״כ = 12,380 מ״ר

הוראות נוספות:

א. שטחי הבנייה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

ב. תירשם זיקת הנאה.

ג. קומות המרתף והחניונים ייבנו בהינף אחד. תותר בניית בנייני המגורים בשלבים.

ד. יותר השימוש בבניין הקיים עד הוצאת היתר והריסתו.

ה. נקבעו, בין היתר, תנאים להיתר בנייה:

ו. הכנת תצ״ר. הריסת הקיים במגרש 111 על חשבון בעלי הזכויות. עצים להעתקה. פיתוח השטח הציבורי. העתקת יצירת הפסיפס המונחת כיום על חלק הקיר לתחום השצ״פ או לאתר אחר. נטיעת עצים בוגרים.

[5] מספר היחידות המינימלי הוא מחייב וכל צימצום שלו ייחשב סטייה ניכר.
[6] לא יותר מ 15 מ"ר ליח"ד.
[7] חניות לפי התקן התקף בלבד

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את חלקה 101 בגוש 30114 ברחוב דרך חברון 99 בשכונת תלפיות-ארנונה בירושלים.

11.2. סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בעיקר במבנים בבנייה רוויה לצד מוסדות ציבור.

11.3. בסמיכות למתחם תחנת דלק 'פז' וכן מבנה מסחר ומשרדים בשלבי בנייה.

11.4. שטחו המקורי של הנכס 3,419 מ"ר כלל שתי חזיתות (מערבית לדרך חברון ומזרחית לרחוב וולטר אבלס). שטח החלקה כיום כ 2,269 מ"ר ולה חזית יחידה לרחוב וולטר אבלס כאשר בחזית לדרך חברון מתוכנן שצ"פ.

11.5. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם האורבני.

11.6. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.7. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועד הקובע לשומה.

11.8. בוצע מימוש מלא (מכר) עבור 69.48% מהזכויות.

12. עיקרי טענות הצדדים

נושא	נציגי המשיבה	נציגי המבקש
תכליות מצב קודם	מוסד, לפי תכנית 1732 א', בו התכליות המותרות לפי חוות דעת משפטית שהוגשה בהתאם למפורט בתכנית המתאר 62. הפסיקה קובעת כי לא ניתן להתעלם מייעוד קרקע זה ולהעריך את השווי כפוטנציאל. זה מקרה שונה מפס"ד לוסטרניק היות ולא מדובר על ייעוד חקלאי בלב עיר, שהינו שימוש ארכאי, אלא על 'מוסד' שכולל שימושים סחירים ושכיחים בסביבה. אין להתבסס על תכנית 5305 לביסוס ציפיות אלא רק על ציפיות כלליות. הפוטנציאל בנכס הנדון נובע משינוי ייעוד בתכנית נקודתית שאותו, כפי שנקבע בפס"ד הנ"ל, יש לנטרל. שווי קרקע חקלאית בלב העיר אמור להיות גבוה משווי כמוסד למרות שניתן ליצוק שימושים סחירים למוסד. גם באזורי תעשיה המשנים אופיים אין להביא בחשבון בשווי הקודם את הפוטנציאל לשינוי ייעוד אלא רק את השווי הנובע מהייעוד החוקי בתב"ע (תעשייה).	במועד הקובע הייעוד כמרכזית בזק אינו רלוונטי. הקרקע במהותה ספקולטיבית וכוללת פוטנציאל שינוי ייעוד למגורים הנע בין 150% (לפי תכנית למוסד) לבין כ 260% (לפי תכנית 5305 הסמוכה). מרכזיות בזק משווקות ברחבי הארץ כקרקעות ספקולטיביות לשינוי ייעוד היות ואין צורך בשימוש כמרכזיה. תכונות הקרקע למרכזיה דומות דמיון רב לקרקע חקלאית, קרי, תכנון מיושן וארכאי התואם לפס"ד לוסטרניק. ברמה"ש ורמות אין תכניות משנות ייעוד ברקע וניתן ללמוד על מרכיב הפוטנציאל בקרקע. הפוטנציאל בנכס הנדון לא נובע מתכנית 5303 אלא מכך שמדובר במגרש בבעלות אחת בו השימוש הטוב והיעיל הינו החזרת השימוש למגורים (לאחר שימוש ביניים) כמרכזיית בזק. תכנית 1732א' לא שינתה ייעוד אלא איפשרה תוספת קומה ולכן אין רלוונטיות לייעוד מוסדות בסביבה.
שטח מצב קודם	בנוי 2,188 מ"ר עיקרי[8] + 603 מ"ר עיקרי בלתי מנוצל.	———

[8] 2,040 מ"ר אקו' (1,697 מ"ר כולל גלריה במקדם 1 + 491.28 מ"ר במרתף במקדם 0.7)

נושא	נציגי המשיבה	נציגי המבקש
ערכי קרקע מצב קודם	השווי מבוסס על עסקאות במגרשים ביעוד למוסד בסביבה (מכרזי ממ"י ודיווח למס שבח) וכן הכרעה של ד.פריאל במגרש שכזה. שווי 1 מ"ר בנוי - 6,500 ₪. שווי 1 מ"ר מבונה (על קיים) - 2,900 ₪. ראוי לעשות שימוש במודל הציפייה רק כאשר אין נתוני שווי ובוודאי שיש לבקר את התוצאה מול נתונים סבירים. נערכה עסקה בנכס בשווי 18 מליון ₪ המגלמת ציפיות אותן יש לנטרל כך שמדובר בטווח עליון לכל היותר.	השווי הקודם נגזר מהשווי החדש בהתאם למודל הציפייה. עסקת ההשוואה וכן עסקאות במרכזיות בזק ברמות וברמה"ש מהוות בסיס לשווי[9]. יש לבצע התאמות במחיר העסקה (זמן, מועד מסירה דחוי) ולדעתי העסקה לא הושפעה מהפוטנציאל הספציפי של התכנית החדשה היות ובמועד העסקה נדרש להפקיד מחדש את התכנית כולל מטלות חדשות.
ערכי קרקע מצב חדש	8,600 ₪ למ"ר עיקרי + 4,300 ₪ למחסנים (9,170 ₪ עיקרי המגלם שרות) מבוססים על ניתוח מכרזי ממ"י במקום על חילוץ מדירות בנויות. יש להפחית בגין גודל 10% ובגין טווח השיווק 5% (54 יח"ד לעומת 100 יח"ד בנכסי ההשוואה). למרות האמור, בעת הדיון הוסבר כי מדובר בהפחתה כפולה. עסקאות ההשוואה ממכרזי ממ"י במגרשים סמוכים עליהם חלה תכנית 5303 נחותים מהנכס הנדון. הנכס הנדון עדיף מבחינת מיקום (בנסיגה מדרך חברון וכולל שצ"פ בחזית לכביש), כיווני אויר (לחלק מהדירות כיוון אויר אחד) וצפיפות (גדולה יותר במגרשי ממ"י).	6,680 ₪ למ"ר עיקרי המגלם שטחי שרות, ללא ממ"ד וללא מע"מ. מבוססים על ניתוח מכרזי ממ"י בסמיכות. יש להפחית בגין מגבלות תכנוניות 15% (העדר חוזה חכירה פרטני במועד הקובע). נערכה עסקה בנכס לפי 51.240 מליון ₪ כולל מע"מ אך בהתאמות המתחייבות הנובעות מאופי העסקה (82.5% - קבוצת רכישה), זמן (עליית מחירים 91.40%[10]), בעיות קנייניות (85% - העדר חוזה חכירה ותצ"ר), מתקבל 25,482,964 ₪ ללא מע"מ וללא ממדי"ם. דמי היתר חלים על המוכרים (קיימת דרישה בסך 8 מליון ₪) ואינם רלוונטים. בניתוח מכרזי ממ"י יש להביא בחשבון שהשטח התת"ק הינו למעשה עילי.
מע"מ	השומה נערכה ללא מע"מ אך לאור החלטת ועדת ערר, יש להוסיף מע"מ לערכי המגורים (מצב חדש בלבד).	מדובר בהרחבת חזית. אין להוסיף מע"מ לשומה המקורית אשר נערכה ללא מע"מ. התקינה קובעת כי אין להוסיף מע"מ מאחר ומדובר בנכס המשויך לשוק של יזמים. החלטת ועדת ערר לעניין המע"מ דנה במקרה שונה מאשר המקרה הנדון והיא התבססה על פס"ד שניתן לפני התקינה. עם זאת, ככל שמוסיפים מע"מ למצב החדש, הרי שגם השווי הקודם הנגזר ממנו[11], יושפע מכך.

[9] הוצגו שלושה חוזים למרכזיות בזק
[10] הוצג ניתוח עליית ערכי הקרקע בחילוץ מדירות בנויות.
[11] לפי מודל הציפייה

נושא	נציגי המשיבה	נציגי המבקש
ממ״דים	הבקשה המקורית לקביעת היטל ההשבחה היא למימוש מלא ולא היתה ברקע כל תכנית להיתר ולא הובא בחשבון במצב החדש שווי הממדי״ם. יש לקבוע ההשבחה לדרישה המקורית המלאה ולא להעניק פטור בגין ממ״דים, גם לא בגין חלקי הזכויות שלא נמכרו.	פטור מהיטל בגין ממ״ד ניתן למימוש במסגרת בנייה (היתר). בנכס הנדון קיים מימוש של 69.48% במכר, כאשר יתר הזכויות נותרו בידי המבקש. על כן, יש לקבוע ההשבחה עבור יתרת הזכויות לפי מימוש בשתי חלופות (מכר והיתר). ככל שמוסיפים את ערכי הממ״ד לשווי החדש הרי שהשווי הקודם, הנגזר ממנו, מושפע אף הוא. פטור מהיטל לממ״ד ניתן לכל דירה ולא לפי חלק יחסי במקרקעין. בידי המבקש נותרו 20 יח״ד.
מטלות התכנית	יש להתייחס רק למטלות הנובעות מהתכנית עצמה, קרי עלות העתקת הפסיפס, המוערכת לסך 550 אלף ₪. הכנת תצ״ר לא מהווה חלק מדרישות התב״ע ומימלא קיימת בשני מצבי התכנון וכך גם המגבלות התכנוניות והקנייניות.	הוצגו הצעות מחיר לביצוע מטלות למימוש זכויות הבנייה בתכנית: הריסה ופינוי המבנה - 965,000 ₪ העתקת פסיפס - 500,000 ₪ פינוי חדר שנאים חח״י - 110,000 ₪ פיתוח השצ״פ - 766,800 ₪[12] הכנת תצ״ר - 18,000 ₪ **סה״כ - 2.36 מליון** ₪
הכנסות מסלולאר	קיימים שני הסכמי שכירות לאנטנות סלולאריות על גג המבנה הקיים בסך 24,000 ₪ לחודש + מע״מ. בשווי הקודם הובאה בחשבון הכנסה זו לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון של 10% לאור השינויים הטכנולוגיים בענף. במצב חדש הובאו בטעות הכנסות אלה לתקופה של שנתיים. אין להביאן בחשבון במצב חדש.	הובאה בחשבון בשווי הקודם הכנסה מדמ״ש לאנטנות סלולאריות ל 5.5 שנים בשיעורי היוון משתנים. ל 3 שנים הראשונות שיעור היוון נמוך 7% וליתרת התקופה 10%
שווי קודם	שטח בנוי **אקו׳** 2040.656 × 6,500 ₪ = 13,264,264 ₪ יתרת זכויות 603 × 2,610 ₪ = 1,573,830 ₪ סה״כ 14,838,094 ₪ הכנסות מסלולר 24,000 ₪ × 5 = 1,091,747 ₪ סה״כ 15,929,841 ₪ הפחתה לגודל 0.95 **שווי מצב קודם** **15,133,349** ₪	שטח מגרש ברוטו 3,421 × 5,691 ₪ = 19,468,911 ₪ הכנסות מסלולר 24,000 ₪ × 3 = 755,803 ₪ הכנסה לתק נוספת 24,000 ₪ × 2.5 = 610,601 ₪ סה״כ 1,366,404 ₪ **סה״כ שווי קודם** **20,835,315** ₪

[12] 1.065 דונם X $180,000 X 4 שע"ח. לפי נתוני העירייה.

נושא	נציגי המשיבה	נציגי המבקש
שווי חדש	<table><tr><td>שטח עיקרי</td><td>4915</td><td>8,600 ₪</td><td>42,269,000 ₪</td></tr><tr><td>מחסנים</td><td>810</td><td>3,440 ₪</td><td>2,786,400 ₪</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td></td><td></td><td>45,055,400 ₪</td></tr><tr><td>דחייה לשיווק</td><td></td><td></td><td>0.95</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td></td><td></td><td>42,802,630 ₪</td></tr><tr><td>העתקת פסיפס</td><td></td><td></td><td>-550,000 ₪</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td></td><td></td><td>42,252,630 ₪</td></tr><tr><td>הפחתה לגודל</td><td></td><td></td><td>0.9</td></tr><tr><td>**סה"כ שווי**</td><td></td><td></td><td>**38,027,367** ₪</td></tr><tr><td>הכנסות מסלולר</td><td>2</td><td></td><td>499,835 ₪</td></tr><tr><td>**שווי חדש לא מתוקן**</td><td></td><td></td><td>**38,527,202** ₪</td></tr></table> במהלך הדיון הוסכם כי שווי מצב חדש ללא הכנסות מסלולר.	<table><tr><td>שטח עיקרי</td><td>4915</td><td>6,680 ₪</td><td>32,832,200 ₪</td></tr><tr><td>מחסנים</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td></td><td></td><td>32,832,200 ₪</td></tr><tr><td>מטלות תכנוניות וקניניות</td><td></td><td></td><td>0.85</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td></td><td></td><td>**27,907,370** ₪</td></tr><tr><td>מטלות התכנית</td><td></td><td></td><td>-2,360,050 ₪</td></tr><tr><td>**סה"כ**</td><td></td><td></td><td>**25,547,320** ₪</td></tr><tr><td>הפחתה לגודל</td><td></td><td></td><td>1</td></tr><tr><td>סה"כ שווי</td><td></td><td></td><td>25,547,320 ₪</td></tr><tr><td>הכנסות מסלולר לתקופה נוספת</td><td colspan="2">מתקזזות עם המצב הקודם</td><td>0</td></tr><tr><td>**שווי חדש**</td><td></td><td></td><td>**25,547,320** ₪</td></tr></table>
ההשבחה עבור 100% מהזכויות	**23,684,008** ₪[13]	**4,711,482** ₪

[13] כך נרשם בשומה (צ"ל 23,393,853 ₪)

13. <u>הכרעה</u>

בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 9.5.2012 נמחקו טענות העוררת כנגד עצם החבות מכוח הטענה בדבר העדר זכות חכירה. הוחלט כי יתר הטענות אשר הועלו יידונו בפני השמאי המייעץ.

להלן הכרעתי:

13.1. <u>מצב קודם</u>

לעניין המצב הקודם, עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לפרשנות הזכויות, האם לפי הייעוד התקף בתב"ע (כמוסד) או בהתבסס על הפוטנציאל הכללי לשינוי ייעוד למגורים, ולכך אתייחס בהמשך.
כאמור לעיל, הנכס מהווה חטיבת קרקע המורכבת מארבע חלקות (49,50,72,47) אשר שטחן הכולל 3,835 מ"ר[14] ברוטו. לאחר הפקעה לטובת הרחבת דרך חברון ורחוב וולטר אבלס שטחן נטו 3,419 מ"ר[15].

מבחינה תכנונית, חלות במצב קודם הוראותיהן של שלוש תכניות: תכנית המתאר 62, תכנית 1732 ותכנית 1732 א'. בתכנית 1732 הנכס מסווג כאזור להקמת מרכזת טלפונים עליו חלות הוראות תכנית המתאר לירושלים כאמור <u>באזור מגורים 1</u>, למעט ההוראות לעניין גובה המבנה, קווי הבניין ויתר ההוראות המפורטות בסעיף 8 א-ו לתקנון. משכך, תכנית 1732 קבעה במפורש את התכלית המצומצמת המותרת בנכס, קרי **<u>מרכזת טלפונים</u>**, כאשר אחוזי הבנייה נגזרים מאזור מגורים ב 1 והינם בשיעור 75% בתוספת 0.9% לכל 100 מ"ר בחלקות הגדולות מ1,000 מ"ר, ולא יותר מ 28% לקומה X 3 = 84%.

תכנית 1732 א', נועדה לאפשר הקמת קומה נוספת תוך שינוי הוראות תכנית 1732 בדבר גובה המבנה[16], כאשר יתר ההוראות ללא שינוי, כפופות ומופנות לתכנית 1732 ולתכנית המתאר 62[17]. עם זאת, בתשריט הנלווה לתכנית, הנכס מסווג **<u>באזור מקומות מיוחדים (מוסד)</u>** לתכליות המותרות בתכנית המתאר[18] אשר בחלקן סחירות ('בתי חולים, בתי זקנים, בתי תינוקות').

[14] 735 מ"ר, 897 מ"ר, 736 מ"ר, 1,467 מ"ר - בהתאמה
[15] לפי תכנית 1732 א'
[16] סעיף 6 לתקנון
[17] סעיף 7 לתקנון
[18] סעיף 10.2 לעיל

בפועל, הבניין ששטחו כ 2,200 מ״ר (כ 64%) נבנה, מבלי שבוצע איחוד החלקות הנדרש מהוראות תכנית 1732, באופן שזכויות הבנייה של כלל החלקות רוכזו ונבנו בפועל על גבי חלקות 49 ו 72 בלבד. גם במועד הקובע טרם בוצע איחוד החלקות, אך אני סבור כי זכויות בנייה בלתי מנוצלות אמורות להיבחן מאיחודן.

משכך במצב קודם זכויות הבנייה הן 84% X 3,419 מ״ר - 2,872 מ״ר (בכפוף לאיחוד)

בניין קיים	-	(כ 2,200 מ״ר)
יתרת זכויות לניצול	-	כ 684 מ״ר

כאמור בפתח הדברים, המחלוקת העקרונית בין הצדדים נוגעת אם כן בשאלה האם ניתן להעדיף שימוש מיטבי הנובע מפוטנציאל כללי, ככל שקיים (במקרה זה, שינוי ייעוד למגורים) על פני הייעוד והתכליות החוקיים שחלים על נכס מקרקעין. שני הצדדים מפנים לפס״ד לוסטרניק רע״א 4487/01 לביסוס טיעוניהם.

שמאית המשיבה העריכה את שווי המקרקעין במצבו כבנוי ובייעודו כמוסד, לכלל התכליות המותרות לו, כולל זכויות בנייה בלתי מנוצלות, לסך כ 15 מליון ₪ ואילו שמאי המבקש העריך את השווי הקודם לסך 20.8 מליון ₪, כשהוא נגזר מהשווי החדש בהתאם למודל הציפייה. נטען על ידי שמאי המבקש כי מרכזיות בזק מהוות שימוש שפג מהעולם ולכן, בדומה לקרקע חקלאית בטבורה של עיר, הן נמכרות לפי שווי הנגזר מהפוטנציאל הגלום בקרקע. לצורך כך, הוצגו שלושה חוזים במרכזיות בזק.

לטעמי ובהתאם להחלטות ועדת הערר רלוונטיות, יש לקרוא את האמור בהלכת לוסטרניק באופן שאינו מאיין באופן גורף את היטל ההשבחה כך שיש להכליל בשווי קודם פוטנציאל כללי רק במקרים ספציפיים ובמיוחד בקרקעות חקלאיות. משכך, לטעמי אין מקום להתייחס לפוטנציאל כללי בנכס הנדון, עליו חלות הוראות תכנית מפורטת המאפשרת, בין היתר, תכליות לשימושים סחירים. לפיכך, אני סבור כי ראוי לבסס בנכס הנדון את השווי הקודם על המבנה הקיים ואפשרויות ניצולו כמוסד.

<u>נתונים לערכי קרקע במצב קודם</u>

13.1.1. דיור מוגן - רחוב ינובסקי 4 בתלפיות[19] . אני סבור כי לא ניתן להתבסס על עסקה זו לאור השונות הרבה במאפייני ובשל הצורך בביצוע חילוץ משווי בנוי של נכס מורכב זה.

13.1.2. מוסד (עבור מרכז עדתי[20]) מתחם אלנבי[21]:

תאריך	19.12.2007			
מגרש	10			
תב"ע	2954ג			
ייעוד	מוסד			
תכלית	מרכז עדתי			
שטח המגרש	1505			
שטח עיקרי	1490	1.00	1,490.00	
שרות עילי	300	0.80	240.00	
שרות תת"ק	300	0.02	6.00	
שטח אקו'			**1,736.00**	
מחיר זכייה			3,226,000	₪
הוצאות פיתוח ללא מע"מ	1,826,147 ₪	1.155	1,581,080	₪
מחיר כולל הוצ' פיתוח (ללא מע"מ)			4,807,080	₪
מחיר למ"ר אקו'			2,769	₪
מגוון תכליות			1.05	
זמן			1.10	
שווי למ"ר מבונה אקו'			**3,198**	₪

שווי למ"ר מבונה	3,198	₪
רווח יזמי	1.10	
תרומת הבנוי	3,500	₪
שווי למ"ר בנוי	**7,018**	₪

[19] על פי דיווח למס שבח מחוד שינואר 2010
[20] בתכנית 2954 ג'
[21] מכרז ממ"י

13.1.3. משרדים כשימוש אלטרנטיבי סחיר

תאריך	**15.9.2010**	**12.10.2010**	**13.10.2010**	**19.12.2010**
כתובת	המוסכים 5. תלפיות	הלל 31	כנפי נשרים 1 גבע	בן הלל 23
גוש	30130	30036	30262	30049
חלקה	71/10	166/50	171	268/71
שטח	100.00	399.00	2,193.00	287.00
קומה	שניה מ 4	חמש מ 5		אחת עשר מתוך 14
מחיר	1,070,000 ₪	4,100,000 ₪	20,285,862 ₪	2,800,000 ₪
מחיר למ"ר בנוי	**10,700** ₪	**10,276** ₪	**9,250** ₪	**9,756** ₪

משכך, שווי 1 מ"ר משרד בנוי 10,000 ₪[22] ובהתאמה למיקום, מצב פיסי והגבלת השימושים בו, ראוי כי שווי 1 מ"ר בנוי בנכס הנדון בסך 7,000 ₪.

13.1.4. לאור כל האמור לעיל אני סבור כי ראוי לקבוע את ערכי הקרקע בנכס הנדון, כדלקמן:

שווי 1 מ"ר <u>בנוי</u> במצבו - 7,000 ₪

שווי 1 מ"ר מבונה - 3,200 ₪ ובהפחתה בגין בינוי על קיים (- 10%) 2,900 ₪.

אני סבור כי אין לבצע הפחתה נוספת לגודל לאור בסיס נתוני ההשוואה עליהם התבססתי.

13.1.5. הכנסות מאנטנות ותרנים סלולאריים על גג המבנה: הוצגו הסכמי שכירות עם חברת סלקום וחברת פלאפון בסך 24,000 ₪ + מע"מ לחודש. אני סבור כי יש לייחס הכנסות אלה לתקופה מוגבלת של שנים בשיעור ריבית 11% המבטא את הסיכון הגלום בהכנסה זו לאור השינויים הטכנולוגיים בענף.

13.1.6. <u>תחשיב שווי קודם</u>

	שטח	**שווי**	**סה"כ**
שטח בנוי	2,188.04	7,000 ₪	15,316,280 ₪
יתרת זכויות	683.92	2,900 ₪	1,983,368 ₪
סה"כ	**2,871.96**		**17,299,648** ₪
הכנסות מסלולר	24,000 ₪		288,000 ₪
שנים			7
שיעור היוון			11%
היוון הכנסה			**1,357,113** ₪
שווי קודם			**18,656,761** ₪

[22] בהכרעת רוזנברג30049/60 שווי משרדים 9,750 ש"ח

13.1.7. למרות האמור לעיל, ולעצם העניין, בחרתי לבחון במקרה הנדון גם קיומו של פוטנציאל כללי. ראשית, אני סבור כי לא ניתן ללמוד על פוטנציאל כללי מהחוזים אשר הוצגו לי ממרכזיות בזק ברמה"ש ובירושלים (שכונת רוממה ורמות) היות וממילא כל מקרה צריך להיבחן לגופו בהתאם לתכליות ולייעודים במבנים הנמכרים ולכן הגם שיימצא בהם פוטנציאל הרי שלא ניתן להשליך זאת לנכס הנדון.

יתרה מזו, מדובר בחוזים ממועדים ומיקומים אשר מידת הרלוונטיות שלהם לנכס הנדון נמוכה. לפיכך, ערכתי חישוב לשווי הפוטנציאל, המבוסס על מודל הציפייה, ממנו מתקבל שווי קודם בגבולות 16.4 מליון ₪ המבטא יחס של 45% לעומת המצב החדש. שווי זה נמוך משווי הנכס במצבו כבנוי ובייעודו כמוסד (למגוון תכליות).

העסקה אשר בוצעה בנכס הנדון בשנת 2009, במהלך תקופת ההפקדה (השנייה) של התכנית המשביחה, בסך כ 18 מליון ₪ מבטאת בהכרח את הפוטנציאל הספציפי של התכנית המשביחה אותו נדרש לנטרל. לעניין זה ולאור הפסיקה אני סבור כי פוטנציאל ספציפי נוצר בנכס הנדון כבר בשנת 2006 עם הפקדת התכנית לראשונה ועד אישורה בשנת 2010, הגם שבמהלך הדרך בוטלה ההפקדה מסיבה טכנית. לפיכך, הגם שתתבצע התאמה לזמן, השווי קודם, מבחינת הסבירות, אינו יכול לעלות על 18 מליון ₪. משכך, שווי פוטנציאל כללי בנכס הנדון נמוך משוויו במצבו כבנוי ולכן השווי הקודם בשימוש המיטבי כמפורט בסעיף 13.1.6 לעיל.

13.2. **<u>מצב חדש</u>**

ההשבחה נבחנת כתוצאה מאישור תכנית 1732 ב' שהינה נקודתית המשנה את ייעוד הנכס הנדון למגורים (בנייה רוויה, 54 יח"ד). ההשבחה נבחנת לאור מימוש מלא (מכר) של 69.48% מהזכויות. במסגרת התכנית קיימת הפקעה לטובת שצ"פ אשר בפועל יוצר חיץ בין הבניין המתוכנן לבין דרך חברון הראשית. התכנית כוללת מטלות ותנאים למתן היתר בנייה כמפורט בחוות דעתי זו לעיל.

13.2.1. מע"מ

שומות הצדדים נערכו במקור ללא מרכיב המע"מ. ב'תקן 11.0 א' - סוגיות מיסוי בשומת **מקרקעין – התייחסות למע"מ**"[23] נקבע, בין היתר, כי שווי מגרשים לבנייה רוויה לא יכלול מס ערך מוסף (מע"מ). לאחרונה פורסמה החלטת ועדת הערר 496/11 אחוזת כרמיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים ובה נקבע כי,

"כל עוד לא קבע בית המשפט המחוזי אחרת, הרי יש לפעול בהתאם להלכת ***קופת תגמולים*** *ולהביא בחשבון את מרכיב המע"מ עת אנו עורכים שומה לצורך היטל השבחה.*

משכך, נציגי המשיבה מבקשים להכליל את מרכיב המע"מ בשווי החדש.

במקרה שנדון באחוזת כרמיה מדובר במגרש לבניית 3 יח"ד חדשות לצד מבנה טמפלרי לשימור, ובסה"כ 4 יח"ד. לפיכך, מבחינה מהותית קיים ספק לגבי עצם הגדרת הנכס ל'בנייה רוויה' ואני סבור כי יש לקרוא את החלטת ועדת הערר בעניין המע"מ על רקע זה ולאבחנה מהמקרה הנדון בו מדובר במגרש לבנייה רוויה משמעותית של 54 יח"ד.

שוק הרוכשים של מגרשים אשר ניתן להגדירם מהבחינה מהותית לבנייה רוויה, מורכב ברובו המכריע מגורמים עסקיים, בדומה לשוק של נכסים מסחריים, אשר אינם נהנים ממרכיב המע"מ וזה אינו מהווה עבורם חלק מההתעשרות. אמנם, בשנים האחרונות נכנסו לשוק זה גם קבוצות רכישה המורכבות מגורמים פרטיים, אך הן מהוות פלח קטן מכלל שוק הרוכשים ואני מודע לכך כי במקרים מעטים אלה אכן תתכן התעשרות גם בשל מרכיב המע"מ. עם זאת, מאחר ובמבחן השמאי האובייקטיבי, ראיית הכלל היא שקובעת את העקרונות להערכה, הרי ששווי נכסים מסוג זה[24] לא יכלול מע"מ.

[23] אושר על ידי הועדה לתקינה שמאית ביום 20.5.2009 ועל ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 8.7.2009. סטייה מהתקן כפופה להנמקת השמאי.
[24] מסחרי, בנייה רוויה משמעותית וכדומה

מטרתו של היטל השבחה הינה השתתפות בהתעשרות הבעלים בעליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. הכללת המע"מ במקרים של שוק עוסקים, עלולה, במקרים מסוימים, ליצור השבחה מלאכותית ומכאן השתתפות בהתעשרות שכלל לא קיימת. כלומר, יתכן מצב בו אין שינוי בשווי אך בפועל תיווצר השבחה חשבונאית. להלן דוגמאות מספריות:

	ייעוד	שווי ללא מע"מ	מע"מ	שווי כולל מע"מ	שווי בשומה
מצב קודם	מסחר	₪ 1,000,000	₪ 170,000	₪ 1,170,000	₪ 1,000,000
מצב חדש	בנייה רוויה	₪ 1,000,000	₪ 170,000	₪ 1,170,000	₪ 1,170,000
ההשבחה		₪ **-**	₪ **-**	₪ **-**	₪ **170,000**

במקרה אחר, עלולה להתקיים ירידת ערך ועדיין תיווצר השבחה חשבונאית:

	ייעוד	שווי ללא מע"מ	מע"מ	שווי כולל מע"מ	שווי בשומה
מצב קודם	מסחר	₪ 1,000,000	₪ 170,000	₪ 1,170,000	₪ 1,000,000
מצב חדש	בנייה רוויה	₪ 900,000	₪ 153,000	₪ 1,053,000	₪ 1,053,000
ההשבחה		₪ **-100,000**	₪ **-**	₪ **-117,000**	₪ **53,000**

חוסר סבירות זה יבוא לידי ביטוי ביתר שאת בתביעות לפיצויים לפי סעיף 197, וזאת לרעת האינטרס הציבורי, במיוחד לאור שיעור הפיצוי המהווה 100% מהפגיעה.

לאור כל האמור לעיל, ומאחר ומהבחינה המהותית ניתן בברור לשייך את הנכס הנדון לשוק העוסקים, בשני מצבי התכנון, הרי שהאמור בהחלטת אחוזת כרמיה אינו רלוונטי לנכס הנדון ולכן שווי הנכס יוערך ללא מרכיב המע"מ.

13.2.2. פטור ממ"ד

בהמשך להחלטת ועדת הערר[25] פטור מהיטל השבחה חל רק בעת בניית ממ"ד ולא בעת מימוש מלא (מכר) של הזכויות לבנייתו. מכיוון שעילת המימוש בנכס הנדון, בגינה מבוקש היטל ההשבחה, הינה מכר של 69.48% מהזכויות, ובהעדר בקשה לבנייה רלוונטית, לא ניתן לבחון בשלב זה את נושא הפטור ממ"ד בגין יתרת הזכויות אשר נותרו בבעלות המבקש[26]. משכך בחנתי את ההשבחה המלאה ללא מתן פטור בגין בניית ממ"ד.

[25] ערר ים 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומי לתכנון ולבניה ירושלים
[26] לפי נספח ג' להסכם השיתוף מהוות 15 יח"ד

13.2.3. עלות מטלות התכנית

כחלק מדרישות התכנית קיימות מטלות לביצוע על חשבון היזם. בגין חלק מהן הוצגו הצעות מחיר על ידי נציגי המבקש:

- הריסה ופינוי: הוצגה הצעת מחיר בסך 955,000 ₪. אני בדעה כי בהשוואה למגרשים ריקים, אמנם נדרשת הריסה ופינוי המבנה הקיים אך קיימת בהתאמה הנאה מהפחתת היטלי הפיתוח ששולמו בעבר בגינו. לפיכך, ומאחר ומדובר בעלות שלצידה תועלת, מצאתי לנכון שלא להביאן בחשבון.
- העתקת פסיפס: הוצגה הצעת מחיר בסך 500,000 ₪. אני מאמץ את הצעת המחיר להעתקת הפסיפס כפי שהוצגה על ידי שמאי המבקש. עלות דומה הופחתה בגין מרכיב זה גם בשומת המשיבה.
- העתקת חדר שנאים: אימצתי את הצעת המחיר של חברת החשמל בסך 110,000 ₪.
- ביצוע תצ"ר: הוצגה הצעת מחיר בסך 18,000 ₪. אני בדעה כי מדובר בעלות הקיימת בשני מצבי התכנון וממילא מגולמת גם בנתוני ההשוואה, משכך לא מצאתי לנכון להפחיתה מהשווי החדש, הגם שאני מוצא אותה זניחה.
- תכנון וביצוע השצ"פ: שמאי המבקש הציג חישוב המבוסס על ברור שערך במחלקת הגננות לפיו עלות תכנון ופיתוח השצ"פ מוערכת לסך 766,000 ₪. לא הוצגו אסמכתאות לסכום הנטען הנדרש לפיתוח. אני מוצא חוסר סבירות בסכום זה לאור העובדה שמדובר בשצ"פ ששטחו כדונם אחד בלבד ולכן מצאתי לנכון להפחית בגין מרכיב זה, על הצד הגבוה, בגבולות 200,000 ₪.
- סה"כ מטלות התכנית:

העתקת פסיפס	500,000	₪
תכנון וביצוע שצ"פ	200,000	₪
העתקת חדר שנאים	110,000	₪
סה"כ	**810,000**	₪

13.2.4. ערכי הקרקע

שמאית המשיבה העריכה את שווי המקרקעין במצב חדש לסך 38 מליון ₪ ללא מע"מ וללא ממ"דים.
שמאי המבקש קבע כי שווי המקרקעין במצב חדש בסך 25.5 מליון ₪.

לצורך קביעת השווי החדש התבססתי בעיקר על ניתוח עסקאות במכרזי ממ"י אשר נערכו בסמיכות למועד הקובע, בתחום תכנית 5303 כדלקמן אשר מניתוחם עולה כדלקמן:

תאריך	**9.3.2011**	**9.3.2011**	**9.3.2011**	**9.3.2011**	**29.5.2012**
גוש	30139	30139	30139	30139	30139
חלקה	368-370	373	376	374	371
מגרש	9-11.	14	17	15	
תכנית	5303	5303	5303	5303	5303
שטח	2465	3851	4809	3914	1064
מספר יח"ד	18	100	188	100	6
מחיר זכייה	₪ 16,800,003	₪ 75,650,000	₪ 106,586,000	₪ 74,500,000	₪ 6,222,222
הוצאות פיתוח	₪ 2,412,383	₪ 6,348,372	₪ 9,675,855	₪ 6,390,689	₪ 930,875
קיזוז מלא אגרות והיטלים	₪ -792,000	₪ -3,964,000	₪ -6,544,000	₪ -3,964,000	₪ -264,000
שווי המגרש	**₪ 18,420,386**	**₪ 78,034,372**	**₪ 109,717,855**	**₪ 76,926,689**	**₪ 6,889,097**
שטח אקו	2,640.00	13,278.00	22,580.80	13,278.00	880.00
שווי למ"ר מבונה אקו'	**₪ 6,977**	**₪ 5,877**	**₪ 4,859**	**₪ 5,794**	**₪ 7,829**
גודל	0.95	1.05	1.15	1.05	0.90
זמן	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90
חזית לדרך חברון	0.95	1.05	1.05	1.05	0.95
קרבה לתחנת דלק ומבנה ציבורי	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
שווי מותאם	**₪ 5,982**	**₪ 6,155**	**₪ 5,574**	**₪ 6,068**	**₪ 5,723**

משכך אני סבור כי במועד הקובע ראוי יהיה לקבוע בנכס הנדון שווי 1 מ"ר מבונה אקו' לסך **6,000 ₪**.

13.2.5. מגבלות קנייניות

נציגי המבקש טענו כי במועד הקובע הנכס טרם נרשם על שמם ו/או על שם בזק וטרם נחתם חוזה חכירה פרטני בין בזק לממ"י. אני סבור כי הגם שבמועד הקובע הנכס איננו רשום על שם החברה הרי שהוא בעל זכויות להירשם ככזה, כפי שנפסק בועדת הערר ומשכך בעל השפעה זניחה על שווי המקרקעין וככל שקיימת הרי שהיא בוודאי נכונה לשני מצבי התכנון. אני סבור כי אין לבצע התאמה בגין מרכיב זה, אשר ככל וקיים מקביל להליכי רישוי רגילים בנכס.

13.2.6. מגבלות תכנוניות - הכנת תצ״ר

אני סבור כי הדרישה להכנת תצ״ר במקרה הנדון זניחה ואינה בעלת השפעה על השווי היות ומתקיימת במקביל למשך הליכי רישוי רגילים, המגולמים בשווי. יתרה מזו, במקרה הנדון מדובר בדרישה הקיימת בשני מצבי התכנון ומשכך אינה משפיעה על ההשבחה. לפיכך לא מצאתי לנכון להביאה בחשבון.

13.2.7. קבוצת רכישה

נטען כי מחיר קרקע במסגרת קבוצת רכישה גבוה בממוצע בכ 17.5% משווי השוק. הוצגו שומות בהן הופחת בגין מרכיב זה 15%-5%. הוצגו תוצאות מכרזי ממ״י המבטאים פערים גדולים מזה כאשר שווקו לקבוצות רכישה. מאחר ובסיס השווי במקרה הנדון מניתוח מכרזי ממ״י כמפורט לעיל, הרי שניתוח העסקה אשר בוצעה בנכס במסגרת קבוצת רכישה, כהמשך לכתב האופציה, ישמש כביקורת בלבד.

13.2.8. התאמה לזמן

מכיוון שבסיס השווי הינו מכרזי ממ״י אשר נערכו בסמיכות למועד הקובע (ארבעה חודשים לאחריו) אין צורך בביצוע התאמה לזמן. עם זאת, ביחס לעסקה אשר בוצעה בנכס הנדון בחודש מאי 2012, ולשם ביקורת בלבד, ניתנה התאמה לזמן בשיעור 90%.

13.2.9. תחשיב שווי חדש

	שטח	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי עילי	4,654.00	1.00	4,654.00
שטח עיקרי תת״ק (דירות גן)	261.00	1.00	261.00
מחסנים תת״ק	810.00	0.20	162.00
שטח שרות עילי	422.00	0.80	337.60
חניון וח. טכניים	5,585.00	0.02	111.70
ממד״ים (54 יח״ד * 12 מ״ר)	648.00	1.00	648.00
סה״כ	**12,380**		**6,174.30**
שווי 1 מ״ר אקו (מותאם לנכס)			₪ 6,000
שווי המקרקעין			₪ 37,045,800
מטלות התכנית (סעיף 13.2)			₪ -810,000
שווי חדש			**₪ 36,235,800**

13.2.10. כביקורת לשווי החדש, ניתחתי את הסכם הרכישה אשר נערך במסגרת קבוצת רכישה וכמימוש חלקי של כתב האופציה, כדלקמן:

מחיר רכישה ללא מע"מ	₪ 31,266,000
שיעור הממכר	69.48%
מחיר מותאם ל 100%	₪ 45,000,000
התאמה לזמן	90%
שווי מותאם ללא מע"מ	**₪ 40,500,000**

ניתן לומר כי התמורה שהתקבלה, גבוהה מהשווי הנקוב בחוות דעתי זו בשיעור העשוי לשקף את אופי העסקה כקבוצת רכישה, כפי שנטען על ידי שמאי המבקש. כך או כך וכאמור לעיל, השווי בחוות דעתי זו מבוסס על נתוני השוואה ולא על העסקה הבודדת אשר נערכה בנכס.

13.3. בהתאם לערכי הקרקע כמפורט בסעיפים 13.1.6 ו- 13.2.9 לעיל ההשבחה בשלמות כדלקמן:

שווי קודם	₪ 18,656,761
שווי חדש	₪ 36,235,800
ההשבחה עבור מימוש מלא 100%	**₪ 17,579,039**
ההשבחה למימוש במכר - 69.48%	**₪ 12,213,917**

14. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה את חלקה 101 בגוש 30114, בגין אישור תכנית 1732 ב' למועד הקובע 23.11.2010, עבור **<u>מימוש במכר 69.48%</u>** מהזכויות, כדלקמן:

ההשבחה עבור מימוש מלא 100%	**17,579,039** ₪
ההשבחה למימוש במכר - 69.48%	**12,213,917** ₪
היטל ההשבחה למימוש 69.48%	**6,106,958** ₪

ההיטל יוצמד כחוק.

הנני מצהיר בזאת, כי הכנתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי, ואין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע

העתק: מזכיר מועצת שמאי מקרקעין – תיקון 84.