תאריך : 19/10/2020
מספר מינוי : 646-2020
מספרנו : 30

לכבוד

ה"ה סלימאן מוסטפה

ע"י מר מחמד קיימרי, שמאי מקרקעין

mkaimari@gmail.com

(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים

ע"י מר גלעד אברם, שמאי מקרקעין

ab.gilad@gmail.com

(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

החלטת שמאי מכריע- היטל השבחה

גוש 30610 חלקה 111 מגרש 1 לפי תוכנית 72372

שכונת בית חנינא, ירושלים

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "החוק"), מוניתי בתאריך 17/03/2020 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור התוכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של בקשה להיתר מס' 2017/0337.00.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 17/10/2019 שנערכה ע"י השמאי מר גלעד אברם ובתגובתו מיום 05/06/2020, לחוות דעת המבקש להלן.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 30/04/2020, שנערכה ע"י השמאי מר מחמד קיימרי, על נספחיה וצורפותיה.

3. מועדים

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה[1]:

תוכנית	מועד קובע
3000ב'	02/08/1991
במ'-3458א'	26/01/1998
72371	10/03/2016

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 15/07/2020, בנוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 29/06/2020 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים והחת"מ.

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

סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	**30610**
חלקה	**111**
שטח החלקה	**1,019 מ"ר (עפ"י נסח רישום)**
מגרש	**1 לפי תוכנית 72371**
שטח המגרש[3]	**925 מ"ר (לפי תצ"ר 806/2016)**
מהות הנכס	**מגרש ריק עבור מבנה תעסוקה ומסחר**
כתובת	**דרך בית חנינא פינת רחוב עבד א-רחמן דג'אני, שכונת בית חנינא , ירושלים.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

[2] בהתאם להנחיות משרד הבריאות עקב החשש מחשיפה לנגיף הקורונה הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באמצעות אפליקציית ZOOM.

[3] שטח המגרש עפ"י הבקשה להיתר הינו עפ"י בקשה להיתר מס' 2017/0337.00 הינו 924 מ"ר.

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בשכונת בית חנינא, הממוקמת בחלקה הצפוני של העיר ירושלים.

השכונה משתרעת בין כביש 60 ממזרח (ומעברו שכונות נווה יעקב ופסגת זאב) לכביש 404 ממערב. מצפון השכונה גובלת באזור תעשייה עטרות ומדרום בשכונת שועפט ורמת שלמה.

הגישה לשכונה מדרך רמאללה ומדרך נרקיס.

הנכס הנדון ממוקם בין שני רחובות כאשר ממזרח דרך בית חנינא המהווה ציר תנועה מרכזי וסואן במרבית שעות היממה, אשר מסתעף מכיוון צפון מכביש 60 ומתחלף בחלקו הדרומי ל"דרך שועפט". ממערב רחוב טהא חוסיין המהווה רחוב מרכזי בשכונה, בכיוונים צפון-דרום המקביל ברובו לדרך בית חנינא.

מצפון לנכס, רחוב עבד א רחמני דואגני המהווה ברובו רחוב צר בכיוונים מזרח-מערב, אשר מסתעף מרחוב פיידי אל עלמי ממזרח ומסתיים בחלקו המערבי בסמוך לנכס הנדון.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה במבנים אשר נבנו בתקופות שונות, חלקם כוללים קומת קרקע מסחרית, לצד חלקות פנויות.

הפיתוח הסביבתי בסביבה הקרובה ברמה בינונית וכוללת כבישים ומדרכות, תאורה, תשתיות וכו'.

5.2. תיאור הנכס

נשוא ההחלטה מהווה את חלקה 111 בגוש 30610 בשטח רשום 1,019 מ"ר (מגרש מס' 1 לפי תוכנית 72371 בשטח נטו 925 מ"ר), הממוקמת בחלק הצפוני של שכונת בית חנינא.

למגרש גישה מכיוון רחוב טהא חוסיין ודרך בית חנינא.

המגרש בעל צורה דמוית טרפז עם טופוגרפיה נוחה.

נכון ליום הביקור בנכס הינו ריק ופנוי, מלבד מבנים בבניה קלה. המגרש מגודר מלבד פתח כניסה בצידו הצפוני ומשמש כמתקן לשטיפת מכוניות.

מדרום וממערב למגרש ישנן חלקות ועליהן מבני מגורים מעל קומת מסחר, ממזרח מעגל תנועה ורחוב בית חנינא ומצפון תחנת דלק וגן ציבורי פתוח.

6. <u>המצב הקנייני</u>

ע"פ לוח זכויות לא סופי לפי סעיף 61[4], חתומה ע"י אגף רישום והסדר המקרקעין מתאריך 19/04/2017, אשר הועבר לעיוני, עולים הפרטים הבאים:

- חלקה 111 בגוש 30610, הינה בשטח 1,019 מ"ר.
- הבעלות רשומה על מספר בעלי זכויות במשותף, כדלקמן:

מחמוד מוחמד מוצטפא אבו חמדה	-	1/5 חלקים
איברהים מוחמד מוסטפא אבו חמדה	-	1/5 חלקים
עבדאללה מוחמד מוסטפא אבו חמדה	-	1/5 חלקים
אחמד מוחמד מוסטפא אבו חמדה	-	1/5 חלקים
חמדה חסן חסין סלימאן	-	5/50 חלקים
מסטפא עבד אלכרים סלימאן	-	1/50 חלקים
טהה אלחאלק אלכרים סלימאן	-	1/50 חלקים
עבד אלחאלק עבד אלכרים סלימאן	-	1/50 חלקים
חאלד עבד אלכרים סלימאן	-	1/50 חלקים
אמגד עבד אלכרים סלימאן	-	1/50 חלקים

- נרשמה הערה כי החלקה בשלמותה מוקדשת בהקדש תכסיסאת, מחציתה לצד ח'ליל עבד אלרחמן ומחציתה השנייה למטרת צדקה.

העתק לוח הזכויות מתאים להעתק של לוח זכויות ירדני בלתי מאושר ובלתי גמור ואין הוא משמש הוכחה לזכות במקרקעין.
בירור הזכויות במקרקעין בגוש זה טרם קוים ולוח הזכויות לגוש זה טרם פורסם.

בהתאם לשומת שמאי המשיבה הבנייה המבוקשת בחלקה זו הוגשה ע"י מר סלימאן מוסטפה הרשום כאחד הבעלים עפ"י לוח זכויות וטופס בדיקת זיקת בעלות לנכס החתום ע"י מנהל אגף הרישוי מר אופיר מאי וסגן היועץ המשפטי לעירייה עו"ד חיים נגרסי.

[4] בפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש) תשכ"ט 1969.

7. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תיק תנאים מס' 2189</u>

א. קודם לאישורה של תוכנית ישראלית ראשונה הייתה החלקה ללא תכנון ישראלי תקף.

ב. במסמך 2189 משנת 1975, נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, בהתבסס על תוכנית קנדל הירדנית.

ג. עפ"י החלטה מאוקטובר 1975 אושרו לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, תנאים לתוכנית 2189 שלפיהם יינתנו היתרי בנייה.

ד. הנכס הנדון כלול במסמך התנאים לעיל ולפיו בסמכות הוועדה המקומית לאשר מתן היתרי בנייה בשטח של עד 1,000 מ"ר. בקשות לבנייה בחלקות מעל גודל זה תבואנה לוועדה בדרך של תכנון ערים.

ה. החלקה הנדונה ממוקמת באזור מגורים בו תותר בנייה בהתאם למותר לפי תוכנית המתאר לירושלים באזור 5, דהיינו בנייה של שתי קומות כאשר בכל קומה תותר בנייה של 25%.

<u>מצב חדש</u>

7.2. <u>תוכנית 3000ב'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3904 מיום 18/07/1991.

ב. התוכנית מהווה תוכנית מתאר לשכונות הצפוניות. הוראות תוכנית מתאר קודמת מס' 62 יחולו מלבד ההוראות הסותרות בתוכניות זו.

ג. בהתאם לתשריט, המגרש הנדון מסווג ב"אזור לבניה עד 4 קומות למגורים מעורבים במסחר" (צבע כחול כהה בתשריט). להלן ההוראות הרלוונטיות:

- התוכנית אינה קובעת זכויות בנייה והוראות בנייה. צפיפות הבניה ואחוזי הבניה ייקבעו בתוכנית מפורטת בכפוף לתנאים שנקבעו בתקנון בסעיף 8 (מותנית בהפרשה של 40% שטחי ציבור) ובסעיף 9 (השטח יחולק למתחמים לתכנון מפורט, ייקבעו שלבי ביצוע וסך כל תוספת יח"ד לא יעלה על 7,500 יח"ד).
- לאורך דרך רמאללה ניתן יהיה לשלב מסחר בכפוף לתנאים שייקבעו בתוכניות מפורטות.

7.3. <u>תוכנית במ-3458א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4605 מיום 11/01/1998.

ב. מטרת התוכנית הינה בין היתר לקבוע מערך ייעודי קרקע לאזורי מגורים, אזור מסחרי, שטח לבנייני ציבור, שצ"פ, מוסדות, דרכים ותחנת תדלוק. התוכנית קובעת הוראות בניה וביניהם אחוזי בניה, שימושים, תנאים פיתוח השטח, דרכים. כמו כן התוכנית קובעת מתחמים להכנת תוכנית מפורטת הכוללים איחוד וחלוקה מחדש.

ג. בהתאם לתשריט, החלקה הנדונה מסווגת כ"אזור מסחרי מיוחד" (אפור), כאשר חלקים בצידה המזרחי מסווגים כ"דרך קיימת או מאושרת" (חום בהיר), רצועה מצפון וממערב מסומנת כ"שטח פתוח ציבורי" (ירוק), ובקצה הדרום מערבי של החלקה מסומן שטח עבור "דרך חדשה" (אדום).

ד. להלן ההוראות הרלוונטיות לאזור מסחרי מיוחד:

- אחוזי בניה המרביים הכוללים את מעטפת הבניין ומרפסות מקורות יהיו 100% משטח המגרש נטו, למעט שטחי השירות להלן:
  - מחסנים לרבות חדרי הסקה ומכונות- עד 8% משטח הבניה המרבי.
  - שטח חדר מדרגות- בהתאם להוראות תוכנית 4213.
  - חניה תת קרקעית- בהתאם לתקן.
  - מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- תוספת שטחי בניה מעל 100% תינתן בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 12(א) בתקנון כדלהלן:
  - במגרשים בהם קיימים בניינים המיועדים בתשריט להריסה תינתן תוספת אחוזי בנייה, עבור פינוי והריסת הבניין הקיים בשטח השווה לשטח הבניין שייהרס.
  - במגרשים בהם תיבנה חנייה תת קרקעית, בהתאם לתקן החנייה המחויבת (לאורך דרך רמאללה), תינתן תוספת אחוזי בנייה של 20% משטח המגרש נטו.
  - למרות האמור לעיל, אחוזי הבנייה המרביים במגרש לא יעלו על שיעור מירבי של 150% משטח המגרש נטו.
- מספר קומות מירבי- לא יעלה על 4 קומות, למעט במגרשים שבהם יותרו אחוזי בנייה של 120% ומעלה שבהם תותר תוספת קומה חמישית בנסיגה של 2 מ'.

ה. השימושים המותרים הינם כדלקמן:

- בקומת המרתף יהיו עבור מחסן, חניה חדרי הסקה וכיוצ"ב.
- בקומת הקרקע תהיה קומת מסחר ותיבנה במפלס המדרכה של "דרך רמאללה", בה יותר מסחר קמעונאי וסיטונאי, מלאכה ללא מטרד לבניין ולאזור, מסעדות בתי קפה ומזנונים, מועדונים ללא מטרד לבניין ולאזור.
- בקומה שמעל הקרקע יותר שימוש מעורב למשרדים ולמגורים, בתנאי שתיבנה כניסות למסחר ולמשרדים נפרדות מן המגורים.
- בקומות שלישית ורביעית יותרו שימושים לבתי מלון, משרדים ומגורים.
- הערה: אם ייבנו דירות מגורים בבניינים שבאזור מסחרי מיוחד, לא יעלה סה"כ השטח שישמש למגורים בקומות שניה, שלישית ורביעית על 70% משטח קומות אלה.

7.4. <u>תוכנית 101-0072371</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7213 מיום 24/02/2016.

ב. התוכנית מציעה בחלקה הנדונה בניין חדש בן 7 קומות מעל 4 קומות מרתף לחניה, עבור משרדים ומסחר, קובעת הוראות לתוספת שטחי בניה והגדלת מספר הקומות.

ג. להלן חלוקת המגרשים בהתאם למצב המוצע בחלקה הנדונה:

ייעוד	מספר תא שטח	שטח מחושב
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1	924.94 מ"ר
דרך מאושרת	102 ,101	148.37 מ"ר
דרך מוצעת	103	142.08 מ"ר
סה"כ		**1,215.39 מ"ר**

ד. להלן השימושים המותרים והוראות הבינוי באזור מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור:

<u>שימושים מותרים</u>

- בקומת הקרקע מסחר בלבד.
- בקומות העליונות א'-ו' תעסוקה ומשרדים.
- מבנה ציבור בקומה א' לטובת שימוש למרכז קהילה, תרבות ורווחה כגון: ספריה עירונית.

הוראות בינוי

- תותר הקמת בניין למסחר, משרדים ומבנים ומוסדות ציבור , בן 7 קומות מעל 4 קומות מרתף לחנייה.
- במפלס קומת הקרקע תותר הקמת יחידות מסחריות. תותר הקמת גלריה אשר תיכלל במניין שטחי הבנייה העיקריים.
- במפלסים של הקומות העליונות תותר הקמת יחידות למשרדים.
- במפלס קומה א' תותר הקמת מרכז קהילה תרבות ורווחה בשטח של כ-120 מ"ר לשטח עיקרי ו-10 מ"ר משותפים בשטחי השירות באותה קומה. יתרת שטח הקומה תשמש למשרדים.
- לא יותר לנייד את שטחי הציבור לשימושים אחרים. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שמה בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התו"ב.

ה. להלן זכויות הבניה במגרש 1, בהתאם לטבלה בפרק 5 לתקנון:

שימוש	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח שירות תת קרקעי	סה"כ
מסחר	360 מ"ר	271 מ"ר		631 מ"ר
משרדים	1,380 מ"ר	301 מ"ר		1,681 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	120 מ"ר	10 מ"ר		130 מ"ר
סה"כ	**1,860 מ"ר**	**582 מ"ר**	**2,682 מ"ר**	**5,124 מ"ר**

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים. אחוזי הבניה מעל הכניסה הקובעת וללא שטחי הציבור: 250%.
- גובה המבנה המקסימלי הינו 24.6 מ', 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- תכסית: 45%. בקומת הקרקע שטח זה אינו כולל את שטח הקולונדה.
- שטחי בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת משותפים לכלל הבניין.
- מבנים וגדרות המסומנים בתשריט להריסה ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.

8. רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר ההנדסי של עיריית ירושלים, נמצאו הפרטים הרלוונטיים הבאים:

8.1. בקשה להיתר בתיק מס' 2003/0287.00

הבקשה הוגשה בתאריך 23/10/2003, עבור בניית בניין חדש בן שלוש קומות אשר יכיל: בקומת מרתף- חניה תת קרקעית ומקלט, בקומת הקרקע- 10 חנויות, שטח קולונדה ושטח גג פתוח, בקומה ראשונה ושניה, בכל אחת מהן- קומה חלקית כוללת 3 יח"ד וכן שטח גג פתוח.

הבקשה אושרה בתנאים בתאריך 11/11/2003 וכן הוחלט על עסקת העברת שטח הכביש לעירייה.

לא התקבל רישיון או היתר בניה בגין בקשה זו והתהליך לא הושלם.

8.2. בקשה להיתר בתיק מס' 2017/337.00

הבקשה אושרה בכפוף לתנאים בתאריך 05/07/2018, עבור בניין חדש למשרדים ומסחר בן 7 קומות מעל 4 קומות מרתף.

להלן טבלת השטחים בבקשה להיתר:

מפלס	השימושים העיקריים			
	מסחר מוצע	משרדים מוצע	בנייני ציבור מוצע	סה"כ
מינוס 4 (-10.65)				0.00
מינוס 3 (-8.00)				0.00
מינוס 2 (-5.40)				0.00
מינוס 1 (-2.75)				0.00
קרקע (0.00)	271.45			271.45
גלריה (3.15)	74.26			74.26
קומה 1 (5.60)		284.13	120.52	404.65
קומה 2 (8.80)		397.45		397.45
קומה 3 (12.00)		368.34		368.34
קומה 4 (15.20)		218.91		218.91
קומה 5 (18.40)		106.35		106.35
קומת גג (21.60)				0.00
סה"כ	345.71	1,375.18	120.52	1,841.41

המשך טבלה:

מפלס	שטחי שירות							סה"כ הבניין
	ממ"ד	טכני ומתקני שירות	אחסנה	חניה	מבואות ומדרגות	מעברים	סה"כ	
מינוס 4 (-10.65)		10.51	14.05	639.17	19.70		683.43	683.43
מינוס 3 (-8.00)		7.28	14.05	639.17	19.70		680.20	680.20
מינוס 2 (-5.40)		7.28	14.05	639.17	19.70		680.20	680.20
מינוס 1 (-2.75)		21.33		596.34	19.70		637.37	637.37
קרקע (0.00)			8.22		65.24	167.50	240.96	512.41
גלריה (3.15)					19.70		19.70	93.96
קומה 1 (5.60)	12.00		36.90		17.86		66.76	471.41
קומה 2 (8.80)	12.00		38.78		17.86		68.64	466.09
קומה 3 (12.00)			36.73		17.86		54.59	422.93
קומה 4 (15.20)	12.00		25.54		17.86		55.40	274.31
קומה 5 (18.40)			15.80		19.41		35.21	141.56
קומת גג (21.60)					17.83		17.83	17.83
סה"כ	36.00	46.40	204.12	2,513.85	272.42	167.50	3,240.29	5,081.70

9. טענות הצדדים

9.1. שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
ב/3000	02/08/1991	₪ 253,770	₪ 144,870
במ/3458א'	26/01/1998	₪ 369,120	₪ 62,291
72371	10/03/2016	₪ 1,744,555	אין השבחה

9.2. תוכנית ב/3000, מועד קובע 02/08/1991

עמדת שמאי המשיבה

מהות: ההשבחה מהווה את הפרש השווי בין המצב החדש בו הקרקע לבניה של 100% ב-4 קומות זמינות למגורים ומסחר, כפוף לתכנון מפורט עפ"י תוכנית ב/3000, לבין השווי הקודם בו לפיו הקרקע בייעוד אזור מגורים 5 (50% בשתי קומות עפ"י תנאים בתיק 2189) ואינה זמינה לבניה.

שטח המגרש: שטח רשום עפ"י לוח הזכויות 1,019 מ"ר, כאשר שטח החלקה נטו עפ"י מדידה בתוכנית 3458א' הוא 769 מ"ר (משקף שיעור הפקעה סביר של כ-25%).

מקדם אי זמינות: במצב הקודם ניתנה הפחתה בשל הכפיפות לתנאים בתיק 2189 ע"י מקדם 0.9 בשל אי הוודאות ואילו במצב החדש ניתנה הפחתה בשל הצורך בהכנת תוכנית מפורטת, לפי מקדם 0.8 המביא בחשבון כי מדובר בתוכנית "כתמים" המשתרעת על שטח של אלפי דונם.

שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה קובע את ערכי השווי כדלהלן:

- שווי מ"ר מבונה למגורים בגובה 800 ₪ בהתאם לזכויות בניה של 50%.
- שווי מ"ר מבונה למגורים בגובה 750 ₪ בהתאם לזכויות בניה של 75%.
- שווי מ"ר מבונה למסחר בגובה 1,200 ₪.

ערכי השווי נקבע בהתאם לשומות מכריעות באזור כדלהלן:

שמאי מכריע	גוש חלקה	שווי למ"ר מבונה
דורית פריאל	30611/71	800 ₪ לבינוי של 50%
דורית פריאל	30611/58	800 ₪ לבינוי של 50%
דורית פריאל	30611/83	800 ₪ לבינוי של 50%
מנחם מלוכנא	30611/115	800 ₪ לבינוי של 50%
נורית ג'רבי	30611/65	800 ₪ לבינוי של 50%
גבע בלטר	30611/61	800 ₪ לבינוי של 50%
מנחם מלוכנא	30610/133,135	900 ₪ לבינוי של 50% ו-75%

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש- תוכנית 3000ב'	זכויות	מקדם זמינות	סה"כ אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי מגורים/משרדים (75%)	577	0.8	461.4	₪ 750	₪ 346,050
שטח עיקרי למסחר (25%)	192	0.8	153.8	₪ 1,200	₪ 184,560
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 530,610**

מצב קודם- תיק תנאים	זכויות	מקדם זמינות	סה"כ אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי מגורים/ משרדים (50%)	385	0.9	346.1	₪ 800	₪ 276,840
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 276,840**

סה"כ ההשבחה הינה 253,770 ₪.

עמדת שמאי המבקש

מהות: ההשבחה הינה הפרש זכויות הבניה במצב החדש לפי 100% ב-4 קומות שוות בשימוש מגורים ומסחר, לבין זכויות הבניה המצב הקודם לפי 50% בתיק תנאים 2189 (אזור מגורים 5) בינוי ב-2 קומות כאשר קומת הקרקע חושבה לשימוש מסחרי ואילו הקומה העליונה למגורים[5].

שטח המגרש: התחשיבים נערכים בהתאם לשטח מגרש נטו 767 מ״ר.

מקדם צורה ופונקציונליות: הובא בחשבון מקדם 0.95 בשני המצבים הואיל ולשיטתו צורת החלקה משפיעה על פונקציונליות הבינוי.

מקדם אי זמינות (דחייה): במצב החדש הובא בחשבון כי שתי הקומות הראשונות זמינות לבניה ואילו שתי הקומות שמעליהן כפופות לסיום תהליך התכנון המפורט אשר הוגדר בהוראות התוכנית, בגובה 0.8 בגין תכנון מפורט ברמה שכונתית.

במצב הקודם, היות ושטח החלקה פחות מדונם (בהתאם להוראות במסמך התנאים) הובא בחשבון מקדם 0.9.

מקדמי התאמה: עבור שטח מגורים מעל מסחר ניתן מקדם 0.9, בהתאם לשומות מכריעות[6].

מקדם שווי למסחר: נערך לפי 1.35 משווי למגורים.

שווי מ״ר מבונה: שמאי המבקש קובע שווי בגובה 700 ₪ למ״ר מבונה בהתאם למגורים בצפיפות של 50% (זכויות בניה), ושווי בגובה 600 ₪ למ״ר מבונה בהתאם למגורים בצפיפות של 100% (זכויות בניה). השווי נקבע[7] בהתאם לשומות מכריעות.

[5] השמאי מציין את השימושים המותרים שנקבעו בתוכנית המתאר 62 עבור אזור מגורים 5 המאפשרים שימוש מסחרי בקומת הקרקע וכן את שומתה המכרעת של גב׳ גבע בלטר מיום 26/07/2016 בגו״ח 30787/1 אשר התייחסה לכך שבקומת הקרקע תוכנית מתאר 62 התירה שימושי מסחר באזור זה.

[6] עומר סרחאן מיום 18/06/2018 בגו״ח 30614/312, גבע בלטר מיום 12/11/2018 בגו״ח 30610/4, נורית ג׳רבי מיום 25/06/2012 מגרש 20ב׳ גו״ח 30607/47 ודורית פריאל מיום 24/08/2014 בגו״ח 30614/336.

[7] שמאי המבקש מציין כי לא אותרו עסקאות השוואה בסביבה למועד זה וכי בדיקה מול תושבי הסביבה מעלה כי הנתונים מהחלטות שמאים מכריעים משקפים במידה רבה את שווי השוק ואינם מושפעים מטענות שמאי הוועדה כי הדיווחים לרשות המיסים לוקים בחסר.

פירוט הנתונים שהציג שמאי המבקשים, למועד תוכנית 3000/ב׳:

תאריך	שמאי מכריע	גוש חלקה	זכויות בניה	שווי למ״ר
19/07/2010	לבנה אשד	30605/106	50%	600 ₪
			75%	535 ₪
05/11/2009	ניקי פרימו	30615/15	50%	630 ₪
19/11/2010	לבנה אשד	30605/106	50%	600 ₪
			75%	535 ₪
28/09/2010	אמנון נזרי	30610/14	75%	550 ₪
19/12/2010	תמיר שדה	30610/4	50%	700 ₪
			75%	600 ₪
12/06/2011	שאול אשרת	30610/134	50%	700 ₪
			75%	600 ₪
02/11/2011	שושי שרביט שפירא	30611/103	50%	650 ₪
20/11/2011	שאול אשרת	30605/106	50%	600 ₪
12/09/2011	שושי שרביט שפירא	3607/105	50%	650 ₪

תחשיב ההשבחה

מצב חדש	זכויות	מקדם שימוש	מקדם צורה	מקדם דחייה	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
קומת קרקע מסחרית	192	1.35	0.95	1	600 ₪	147,744 ₪
מגורים קומה א׳	192	0.9	0.95	1	600 ₪	98,496 ₪
מגורים קומות ב׳ ו-ג׳	383	0.9	0.95	0.8	600 ₪	157,183 ₪
סה״כ שווי מצב חדש						**403,423 ₪**

מצב קודם	זכויות	מקדם שימוש	מקדם צורה	מקדם דחייה	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
קומת קרקע למסחר	192	1.35	0.95	0.9	700 ₪	155,132 ₪
מגורים קומה א׳	192	0.9	0.95	0.9	700 ₪	103,421 ₪
סה״כ שווי מצב קודם						**258,553 ₪**

סה״כ ההשבחה הינה 144,870 ₪.

<u>הערה</u>- בנתוני התחשיב לתוכנית זו ציין שמאי המבקש עלויות עודפות לחניה לפי 140,000 ₪ לפי 20% מהזכויות הנוספות למשרדים, אלא שזה לא בא בחשבון בשום צורה בתחשיב.

9.3. <u>תוכנית במ/3458א', מועד קובע 26/01/1998</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>מהות</u>: ההשבחה מהווה את הפרש השווי בין ייעוד הקרקע לאזור מגורים מסחר מיוחד עם זכויות בניה של 120% עפ"י תוכנית 3458/א (בהנחה כי ייבנה חניון תת קרקעי), לבין השווי במצב הקודם בו הקרקע מיועדת לבניה לפי 100% ב-4 קומות לא זמינות למגורים ומסחר.

<u>שטח המגרש</u>: בהתאם למדרגה קודמת, שטח נטו 769 מ"ר.

<u>מקדם אי זמינות</u>: במצב החדש הקרקע זמינה ולכן ניתן מקדם 1. במצב הקודם מקדם אי זמינות 0.8 (בהתאם למדרגה הקודמת).

<u>שווי מ"ר מבונה</u>: שמאי המשיבה קובע את ערכי השווי, בהתאם לשומתה המכרעת של גב' גבע בלטר מיום 12/11/2018, בחלקה 4 בגוש 30610 הממוקמת ממול לנכס הנדון, כדלהלן:

- שווי מ"ר מבונה למגורים בגובה 1,100 ₪
- שווי מ"ר מבונה למסחר בגובה 1,500 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש- תוכנית 3458/א'	זכויות	מקדם זמינות	סה"כ אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי מגורים/ משרדים (90%)	692	1	692	₪ 1,100	₪ 761,310
שטח עיקרי למסחר (30%)	231	1	231	₪ 1,500	₪ 346,050
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 1,107,360**

מצב קודם- תוכנית 3000ב'	זכויות	מקדם זמינות	סה"כ אקוו'	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח עיקרי מגורים/ משרדים (75%)	577	0.8	461	₪ 1,100	₪ 507,540
שטח עיקרי למסחר (25%)	192	0.8	154	₪ 1,500	₪ 230,700
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 738,240**

סה"כ ההשבחה: 369,120 ₪.

במסמך התגובה מיום 05/06/2020 התייחס שמאי המשיבה באריכות לעניין הפחתת עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי. להלן מובאים בתמציתיות עיקרי טענותיו:

א) כדאיות כלכלית- עפ"י תוכנית 3458א', במגרשים שבהם תיבנה חניה תת קרקעית תינתן תוספת אחוזי בניה של 20%. דהיינו, החובה לחניון תת קרקעי הינה רק במקרה של תוספת זכויות של 20% מעל 100%.

לעומת שיטת שמאי הבעלים לפיה אין כדאיות כלכלית למימוש 20% בגין הקמת חניות תת קרקעי (העלויות העודפות לשיטתו עפ"י תוכנית 3458א' הינה 140,000 ₪), ניתן לראות כי בהתאם לבקשה להיתר בת.ב 2003/287 שהוגשה בשנת 2003 עפ"י תוכנית 3458א', ביקשו היזמים לבנות 120% ומרתף לחניות.

עצם הבקשה מעידה על יתרון הכלכלי בבניית חניון תת קרקעי בשנת 2003, כאשר המועד הקובע לתוכנית 3458א' הינו שנת 1998.

ב) עלויות עודפות- שווי הקרקע נקבע בהתאם לשמאויות מכריעות שנקבעו בסביבה המגלמים את תרומת שטחי השירות מחד, ואת העלות העודפת לחניות תת קרקעי, ככל שקיימת מאידך. לפיכך, אין לחשבה בנפרד וע"י כך נוצרת הפחתה כפולה.

עלויות הקמת החניון התת קרקעי כבר מגולמות בשווי הבסיסי שנקבע בשכונה, החניה מהווה חלק מעלויות הבניה בבניה לגובה. במגרשים רבים בשכונה קיימת דרישה לחניון תת קרקעי (דירה או משרד ללא חניה שווה פחות).

במזרח ירושלים קיים שינוי לבניה לגובה אך בחלק אין חבות לבניית מרתפים. למרות זאת, בונים מרתפים. דבר המלמד על העדפת השוק לבנייה עם מרתף גם כאשר ניתן להסדיר את החניה בחצר.

בעניין זה שמאי המשיבה מפרט תימוכין לטענתו ממספר משומות מכריעות:

- דנה שיחור חלק מחלקות 118 ו-120, בית חנינא, קבעה כי מאחר וזכויות הבניה כוללות שטחי שירות בקומת המרתף וחובה להתקנת חניות תת קרקעיות, אין מקום להפחתה נוספת בגין עלות זו.
- רינת וויס חלקה 98 בגוש 30610, קבעה כי ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה סבירים, אף בהתחשב בקבלת טענות המבקשת בעניין המע"מ והפחתות עלות עודפת לחניה ובהתאמה למיקום.

- דורית פריאל חלקה 219 בגוש 30615, בית חנינא: *"עלויות חניה עודפות משקפות עלויות הקמה חלקיות שאינן משולמות בעת מכר דירה. יש להביא בחשבון הפחתת עלויות אלה כגורם התאמה, כאשר ערכי השווי המהווים בסיס לשומה אינם משקפים חניה תת קרקעית".* כמו כן, ערכה השמאית השוואה בין עסקאות מכר לדירות עם חנייה וללא חנייה ולאחר חילוץ השווי למ"ר מבונה בשני המקרים, מצאה כי אין מקום להפחתה לעלות עודפת.
- השמאית המכריעה דורית פריאל, מתייחסת לסוגיה גם בשומתה בחלקה 50 בגוש 30558, שועפט, ואף שם קבעה כי: *"בהעדר תשתית ראייתית מתאימה, אני סבורה כי ערכי השווי במועד הקובע משקפים חניה תת קרקעית (מרתף אחד) ואין מקום להפחתה".*
- שושי שרביט חלקה 103 בגוש 3061, בית חנינא קבעה כי עלויות עודפות לחניה תת קרקעית מגולמות בנתוני השוק, קיימת דרישה לחניה תת קרקעית אף במצב הקודם בתוכנית במ/3458א'.
- משה נדם חלקה 97 בגוש 30605, בית חנינא: שווי חניה בנויה במרתף זהה לעלות בנייה לכן מחד אינה תורמת לשווי ומאידך לא גוררת כל עלות עודפת. גם במידה וקיימת תרומה כטענת המבקש הרי שזו ממילא מאפיינת את הבנייה ומגולמת בשווי למ"ר.
- השמאי משה נדם הגיע למסקנה דומה גם עבור חניון תת קרקעי ב-דו משפחתי בחלקה 5, בגוש 30506: *"אני בדעה כי תרומת החניון התת קרקעי לשווי הנכס זהה לעלות בנייתו ומשכך אינה משפיעה על ההשבחה..."*
- נאווה סירקיס חלקה 140 בגוש 30612, בית חנינא, קבעה: "שווי הקרקע נקבע כנגזרת ממחירי שוק של מגרשי מגורים בסביבה ומגלם את תרומת שטחי השירות מחד, ואת העלות העודפת לבניית חניון תת קרקעי, ככל שקיימת מאידך, ואין לחשבה בנפרד.

עמדת שמאי המבקש

מהות: ההשבחה הינה הפרש השווי בין המצב החדש לפיו הזכויות הינן 120% באזור מסחרי מיוחד, לבין זכויות הבניה המצב הקודם לפי תוכנית 3000/ב' 100% בשימוש מגורים ומסחר.

חלוקת הזכויות במצב החדש: השמאי מביא בחשבון כי זכויות הבניה כוללות קרקע מסחרית ומעליה קומות למגורים ומשרדים כאשר סך שטח המגורים לא יעלה על 70% משטח קומות אלו. אופן החלוקה מחושב כך ש-25% מהזכויות יהיו למסחר ואילו היתרה (75%) מחולקת בין מגורים למשרדים כאשר מתוכם[8] 70% מגורים ו-30% משרדים.

שטח המגרש: התחשיבים נערכים בהתאם לשטח מגרש נטו 767 מ"ר. (בהתאם למדרגה הקודמת).

מקדם צורה ופונקציונליות: מקדם 0.95 בהתאם למדרגה קודמת.

מקדם אי זמינות (דחייה): במצב הקודם הובא בחשבון דחייה בהתאם למדרגה הקודמת, שתי קומות ראשונות (קרקע + א) זמינות ללא דחייה ואילו קומות ב' ו-ג' לפי מקדם 0.8.

במצב החדש לא ניתנה דחייה (קרקע זמינה לבנייה).

מקדמי התאמה: עבור שטח מגורים מעל מסחר ניתן מקדם 0.9, בהתאם לקביעתו במדרגה הקודמת (עפ"י שומות מכריעות).

מקדם שווי למסחר: נערך לפי 1.35 משווי למגורים.

מקדם שווי למשרדים: נערך לפי 0.9 משווי למגורים.

הפחתה בגין עלות עודפת לחניה: במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה בשל הקמת חניה תת קרקעית, עלות עודפת המהווה ערך מחושב של כ- 20% מתוספת השווי אשר הוקנו בהוראות התוכנית (לשם עידוד הקמת חניה תת קרקעית) אשר מוערכת על ידו בכ- 140,000 ₪ (950 ₪ למ"ר מבונה * 767 מ"ר * 20% * 0.95 מקדם צורה).
העלות העודפת חושבה לפי 18 מקומות חניה הנדרשים לפי תקן החנייה לפי תוכנית 5166 ו-5166ב'. הערך המחושב נעשה לפי היחס שבין שווי מקום חנייה בהתאם לשומה המכרעת של נאוה סירקיס בעניין גו"ח 30612/149 תוך התאמה לזמן ומקום בניכוי עלות בנייה לפי שטח של 47 מ"ר למקום (לפי תוכנית הבקשה להיתר) לבין שווי תוספת זכויות הבנייה נכון למועד מדרגת תוכנית 72371.
לעומת זאת, במצב הקודם לא הובאה הפחתה היות ואין הוראה לחנייה תת קרקעית בהוראות התוכנית.

[8] השמאי מניח כי הואיל ותקן החניה למשרדים הוא פי 3 מתקן החניה למגורים, העדפת השוק תהיה לניצול מלוא זכויות המרביות למגורים דהיינו 70% מהשטח שמעל המסחר.

שווי מ"ר מבונה: שמאי המבקש קובע שווי בגובה 950 ₪ למ"ר מבונה בהתאם למגורים בצפיפות של 100% עד 120% (זכויות בניה), ושווי בגובה 1,150 ₪ למ"ר מבונה בהתאם למגורים בצפיפות של 50% (זכויות בניה). השווי נקבע[9] בהתאם לשומות מכריעות.

פירוט הנתונים שהציג שמאי המבקשים, למועד תוכנית 3458/א:

תאריך	שמאי מכריע	גוש חלקה	זכויות בניה	שווי למ"ר
19/07/2010	לבנה אשד	30605/106	75%	1,000 ₪
19/04/2010	דורית פריאל	30611/58	50%	1,150 ₪
18/12/2016	יעקב פז	30610/162	75%	1,150 ₪
04/09/2016	שושי שרביט שפירא	30610/61	75%	1,150 ₪
05/11/2009	ניקי פרימו	30615/15	100%	880 ₪
02/02/2016	גבע בלטר	30610/29	75%	1,100 ₪
28/09/2010	אמנון נזרי	30610/14	75%	900 ₪
15/02/2016	גיל הרצברג	30610/199	50%	1,200 ₪
			120%	950 ₪
05/01/2016	שמואל רוזנברג	30615/6	75%	1,100 ₪
20/11/2011	שאול אשרת	30605/106	75%	1,000 ₪
11/06/2012	בצלאל קציר	30610/18	50%	1,050 ₪
			120%	950 ₪

תחשיב ההשבחה

מצב חדש	זכויות	מקדם שימוש	מקדם צורה	מקדם דחייה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ בש"ח
קומת קרקע מסחרית	230.1	1.35	0.95	1	950 ₪	280,348 ₪
זכויות למגורים	483.2	0.9	0.95	1	950 ₪	392,479 ₪
זכויות למשרדים	207.1	0.9	0.95	1	950 ₪	168,217 ₪
ניכוי עלות עודפת לחנייה						-140,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש						**701,044 ₪**

מצב קודם	זכויות	מקדם שימוש	מקדם צורה	מקדם דחייה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ בש"ח
קומת קרקע מסחרית	192	1.35	0.95	1	950 ₪	233,928 ₪
מגורים קומה א'	192	0.9	0.95	1	950 ₪	155,952 ₪
מגורים קומות ב' ו-ג'	383	0.9	0.95	0.8	950 ₪	248,873 ₪
סה"כ שווי מצב קודם						**638,753 ₪**

סה"כ ההשבחה הינה 62,291 ₪.

[9] ראה הערה 8.

9.4. <u>תוכנית 72371, מועד קובע 10/03/2016</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>מהות</u>: ההשבחה מהווה את הפרש השווי בין ייעוד הקרקע לאזור מסחר משרדים ומוסדות ציבור במצב החדש (בהתאם לבקשה להיתר), לבין קרקע לאזור מגורים מסחר מיוחד עם זכויות בניה של 120% עפ"י תוכנית 3458/א (בהנחה כי ייבנה חניון תת קרקעי).

<u>שטחי הבניה במצב החדש</u>: בהתאם לבקשה להיתר 2017/0337.00 מתאריך 05/07/2018.

<u>מקדם אי זמינות</u>: הובא בחשבון כי הקרקע זמינה לבניה בשני המצבים.

<u>מקדם גלריה</u>: הובא בחשבון שווי קומת גלריה מסחרית לפי מקדם 0.75 משווי מסחר בסיס.

<u>מקדם התאמה</u>: שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב החדש התאמה בגין הצורך בתיאום להקמת מבנה ציבור באמצעות הפחתה בשיעור 3% (מקדם 0.97).

<u>שווי מ"ר מבונה</u>: שמאי המשיבה קובע את ערכי השווי, בהתאם לשומתה המכרעת של גב' גבע בלטר מיום 12/11/2018 בחלקה 4 בגוש 30610 הממוקמת ממול לנכס הנדון, כדלהלן:

- **מצב קודם**: שווי מ"ר מבונה מגורים/משרדים לפי תוכנית 3458/א' בגובה 3,500 ₪.
  שווי מ"ר מבונה למסחר לפי תוכנית 3458/א' בגובה 4,725 ₪
- **מצב חדש**: שווי מ"ר מבונה למשרדים לפי תוכנית זכויות 72371, בגובה 3,000 ₪.
  שווי מ"ר מבונה למסחר לפי זכויות תוכנית 72371, בגובה 4,050 ₪ .

במסמך התגובה מיום 05/06/2020 הרחיב שמאי המשיבה לעניין ערכי השווי וטען כי החוזים והדיווחים לשלטונות המס בעניין עסקאות באזור ובמגזר הרלוונטי לוקים בחסר ואינם בסיס ראייתי אמין לשווי המקרקעין.

לפיכך, בהעדר עסקאות השוואה אמינות, חוות הדעת מסתמכת במדרגה זו על שומתה המכרעת של גבע בלטר שנערכה לתוכנית 168336, מול הנכס הנדון ולמועד קובע דומה (לעניין תוכניות 3000ב' ו-3458א' השמאי נסמך על שומות מכריעות באזור).

בעניין זה מציין השמאי כי לא סביר שמצד אחד יסתמך שמאי הבעלים על שומות מכריעות שברובם מגלמות חניה תת קרקעית ומצד שני יבצע חישוב נפרד לחניות תת קרקעי כאשר השווי של חניה מבוסס על שומה מכריעה אחת בלבד.

בשומה מכרעת של אלי כהן לחלקה 60 בגוש 30557 בדרך שועפאט נקבע שווי ליום 01/01/2018 (ללא מע"מ) למשרדים בגובה 3,800 ₪ למ"ר, למסחר בגובה 5,320 ₪ למ"ר ולמגורים בגובה 3,800 ₪ למ"ר.

השמאי מציג שלושה מסדי נתונים כפי שנותחו על ידי שמאים מכריעים, כתגובה לטענת שמאי המבקש לפיה ניתוח העסקאות בשומת בלטר לחלקה 135 בגוש 30610 אינו נכון (שמאי הבעלים טען כי שטחי הדירות גדול יותר ומשכך השווי למגורים במצב הקודם לתוכנית 72321 נמוך יותר). לפיכך, יש להגדיל את ההשבחה.

בהתאם למס"ד הנתונים של מר דוד טיגרמן בגוש 30607 חלקה 143 עולה כי בהתאם ל-8 עסקאות של דירות בגודל שבין 115 מ"ר ל-148 מ"ר, המחיר ממוצע למ"ר בנוי הינו 10,449 ₪ ואילו שווי מ"ר מבונה הינו 3,943 מ"ר (לאחר התאמה למועד הקובע במקדם 0.9, חילוץ מע"מ 17%, יזמות 15% ועלויות בניה בסך של 4,600 ₪).

בהתאם למס"ד הנתונים של מר גד נתן בגוש 30610 חלקה 193 ליולי 2015, עולה כי בהתאם ל-5 עסקאות של דירות בגודל של 122 מ"ר, המחיר ממוצע למ"ר בנוי הינו 10,852 ₪ ואילו בהתאם ל-5 עסקאות של דירות בגדלים שבין 86-68 מ"ר, המחיר הממוצע למ"ר בנוי הינו 14,608 ₪.

רינת וויס בשומתה המכרעת בגוש 30610 חלקה 98, קיבלה את הערכים שנקבעו בשומת הועדה וקבעה שווי של 3,250- 3,700 ₪ למ"ר מבונה לחודש אפריל 2016. מס"ד הנתונים שהוצג משקף ממוצע של 12,840 ₪ למ"ר בנוי בהתאם ל- 6 עסקאות של דירות בעיקר בשטח של 122 מ"ר (תוך התאמה לגילום שירות במקדם 1.1 והתאמת רוב העסקאות במקדם זמן 1.1) השמאית אף ציינה כי ערכים אלה על הצד הזהיר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש- תוכנית 72371- מימוש עפ"י היתר	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי משרדים עפ"י היתר	1375	₪ 3,000	₪ 4,125,540
שטח עיקרי מסחר עפ"י היתר	271	₪ 4,050	₪ 1,099,373
שטח גלריה למסחר עפ"י היתר	74	₪ 3,038	₪ 225,565
ששווי מצב חדש לפני ההפחתה			₪ **5,450,477**
מקדם הפחתה בגין הצורך בתיאום למבנה ציבור			0.97
סה"כ שווי מצב חדש			₪ **5,286,963**

מצב קודם- תוכנית 3458/א'	**זכויות**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
שטח עיקרי מגורים/ משרדים (90%)	692	₪ 3,500	₪ 2,422,350
שטח עיקרי למסחר (30%)	231	₪ 4,725	₪ 1,090,058
סה"כ שווי מצב קודם			₪ **3,512,408**

סה"כ ההשבחה: 1,774,555 ₪.

עמדת שמאי המבקש

מהות: ההשבחה הינה הפרש השווי בין המצב החדש בהתאם לתוכנית 72371 כאזור מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, ביחס לשווי המצב הקודם לפי תוכנית 3458א' 120% בייעוד מסחרי מיוחד.

חלוקת הזכויות: במצב הקודם בהתאם לאמור לעיל במדרגה הקודמת (זכויות תוכנית 3458א').

במצב החדש הערכת השווי התבססה עפ"י זכויות הבניה המאושרות בהיתר הבניה, במפורט בסעיף 8.2 לעיל.

שטח המגרש: התחשיבים נערכים בהתאם לשטח מגרש נטו 767 מ"ר. (בהתאם למדרגות הקודמות).

מקדם ופונקציונליות והיקף השטח: לשטחי המשרדים הובא בחשבון מקדם 0.95 במצב הקודם ואילו מקדם 0.9 במצב החדש וזאת בשל גודל השטח באזור שבו אין ביקוש לשטחי משרדים ובשל הדחייה בשיווק שטח גדול.

ליתר שימושי השטחים (מגורים ומסחר) ניתן מקדם 0.95 בשני המצבים.

מקדמי התאמה: עבור שטח מגורים מעל מסחר ניתן מקדם 0.9, בהתאם לקביעתו במדרגות הקודמות (עפ"י שומות מכריעות).

מקדם שווי למסחר: נערך לפי 1.35 משווי למגורים. בעניין זה הובא בחשבון כי קומת גלריה בשווי של 0.45 משטח מסחרי רגיל (דומה לשטחי שירות), בשל העובדה כי השווי למסחר מגלם בתוכו את מרכיב הגובה הכולל של המסחר וכן בשל הפחת התכנוני הנגרם לקומת הקרקע בשל הפסד שטח המדרגות העולות לגלריה.

מקדם שווי למשרדים: נערך לפי 0.9 משווי למגורים.

הפחתה בגין עלות עודפת לחניה: במצב הקודם הובא בחשבון הפחתה בשל הקמת חניה תת קרקעית, אשר מוערכת על ידו בכ-432,000 ₪ (24,000 ₪ ללא מע"מ למקום חניה * 18 מקומות חניה[10]) והמהווה כ 20% מתוספת זכויות הבנייה.

במצב החדש הובא בחשבון ניכוי לפי 51 מקומות חניה, כך שבהתאם לעלות עודפת למקום חניה בגובה 24,000 ₪ מתקבלת עלות של 1,224,000 ₪.

[10] שווי מקום חניה חושב לפי **75,000** ₪ למקום חניה בהתאם לשומתה המכרעת של גב' נאוה סירקיס בגו"ח 30612/149, תוך התאמה לזמן ומיקום. העלות העודפת חושבה לפי 2,200 ₪ כולל מע"מ (עפ"י מחירון דקל) תוך התאמה למגזר הערבי ולפי שטח של 47 מ"ר למקום חניה (עפ"י הבקשה להיתר), **סה"כ כ-103,000** ₪. לפיכך העלות העודפת הינה כ-**28,000** ובניכוי מע"מ העלות הינה כ- **24,000** ₪ (הואיל והתחשיב נערך ללא מע"מ).

דחייה: הוא בחשבון במצב החדש דחייה של חצי שנה ע"י מקדם 0.96, בשל הצורך בתיאום לעניין השטח למבני ציבור (בהתאם להוראות התוכנית).

מקדם הפחתה למושאע- שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה של 10% בגין בעלות משותפת בשני מצבי תכנון. יוער כי הפחתה זו לא באה לידי ביטוי בתחשיבו.

מטלות ציבוריות[11]: שמאי המבקש מפחית מסכום ההשבחה, עלות ביצוע מטלות למבנה הציבור בגובה 942,000 ₪. העלות מורכבת מעלות בניית שטח עיקרי לפי 6,100 ₪ למ"ר (כוללים 5,500 ₪ עלות בניה + 600 ₪ עלות רישוי) * 120 מ"ר, סה"כ עלות שטח עיקרי 732,000 ₪.

בנוסף העלות כוללת את הקמת 2 מקומות חניה למבנה ציבור לפי 103,000 ₪ למקום חניה (ראה הערת שוליים המתייחסת לעלות עודפת למקום חניה) ובסה"כ 210,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה: שמאי המבקש קובע שווי בגובה 2,800 ₪ למ"ר מבונה בהתאם לצפיפות של 100% עד 120% (זכויות בניה), ושווי בגובה 2,400 ₪ למ"ר מבונה בהתאם לצפיפות של 220% (זכויות בניה, לפי יחס של 1.166 :1). השווי נקבע[12] בהתאם לשומות מכריעות.

פירוט נתונים משומות מכריעות:

תאריך	שמאי מכריע	גוש חלקה	זכויות בניה	שווי למ"ר	המועד הקובע
01/05/2014	שושי שרביט שפירא	30612/145	75%	2,500 ₪	08/2013
16/12/2014	שושי שרביט שפירא	30549/98	112.5%	2,200 ₪	03/2014
14/01/2015	שאול אושרת	30611/83	75%	2,650 ₪	04/2014
02/02/2016	גבע בלטר	30610/29	75%	2,700 ₪	05/2014
21/09/2015	גבע בלטר	30607/65	75%	2,200 ₪	06/2014
13/04/2016	גבע בלטר	30610/2	50%	2,800 ₪	08/2014
01/06/2016	אמנון נזרי	30610/235	85%	2,800 ₪	01/2014
18/12/2016	יעקב פז	30610/162	75%	2,700 ₪	12/2014
16/08/2016	יצחק ברמן	30615/221	112.5%	2,550 ₪	04/2015
04/05/2017	שושי שרביט שפירא	30610/248	148%	2,100 ₪	03/2016

[11] בעניין זה שמאי המבקש מפנה לשומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי מר אלי כהן בגו"ח 30332/34 עמ' 25 בה נקבעה עלות בניה של 7,000 ₪ למ"ר, נכון לשנת 2016.

[12] השמאי מפרט את נתוני ההשוואה הנ"ל בשומתו (סעיף 10.3.1), אך מביע הסתייגות בחלק מהם. לדעתו חלק מהנתונים לוקים בפגמים וכתוצאה מכך ישנה סתירה בין חלק מהשמאים וכן לעיתים בינם ובין עצמם (העסקאות אותם ניתח מחדש הינם **עסקת מכר מיום 01/06/2014 בגוש 30549 חלקה 30 אשר הגיע לתוצאה של 2,350 ₪ למ"ר מבונה (צפיפות גבוהה), עסקת מכר נוספת בגוש 30610 חלקה 135 אשר לפי ניתוחו הגיע לשווי מ"ר מבונה בגובה 2,700 ₪ (לצפיפות של 112.5%) ועסקת מכר נוספת בגוש 30610 חלקה 135 בה הגיע השמאי לשווי מ"ר מבונה בגובה 2,600 ₪ למ"ר (לצפיפות של 112.5%).**

לעניין שווי למשרדים: לטענתו, קיימים נתונים בודדים ומועטים מאוד.
סברת השמאי היא כי שווי הבניינים למשרדים מושפע במידה רבה מתקן החניה (לפי מיקום הנכס), כאשר במיקום הנדון התקן לפי תוכנית 5166 ב' (תוכנית המתאר לחניה בירושלים) הינו: מקום חניה 1 לכל 35 מ"ר (רגיל) לעומת מקום חניה 1 לכל 280 מ"ר בתחום המע"ר ובאזור עתיר תח"צ, דהיינו יחס של 1:8 בין שני התקנים.

השמאי מציין את שומתו המכרעת של אלי כהן מיום 31/07/2019 בעניין גו"ח 30557/69 הממוקמת בציר הרכבת הקלה אשר קבע שווי מ"ר מבונה בגובה 3,800 ₪ לשנת 2018 (כולל מע"מ) ובהתאמה לשנת 2014 (מועד העסקה בגו"ח 30549/30 אותה ניתח – ראה להלן), שמאי המבקש מגיע לשווי מ"ר מבונה של 2,500 ₪ (ללא מע"מ) לשנת 2014. כמו כן השמאי מציין עסקת השוואה משנת 2014 בגו"ח 30549/30 אותה הוא ניתח לפיה הוא מגיע לשווי מ"ר מבונה בגובה 2,350 ₪.

בנוסף הוא מציין כי בשומות מכריעות מסוימות ובשומות ועדה בשכונת בית חנינא ובשועפט נקבע שווי דומה למגורים מעל מסחר ולמשרדים. משכך הוא קובע כי שווי למ"ר משרדים יקבע לפי 0.9 משווי למגורים ויהיה זהה לשווי מגורים מעל מסחר. לפי הנ"ל, מתקבל שווי מ"ר משרדים בסביבות 2,520 ₪ למ"ר לצפיפות שבין 200% ל-240%.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש	שטח במ"ר	מקדם שימוש	פונקציונליות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ בש"ח
קומת מסחר	271.5	1.35	0.95	₪ 2,400	₪ 835,523
קומת גלריה (1.35 * 0.45)	74.3	0.6075	0.95	₪ 2,400	₪ 102,858
קומות משרדים	1375.18	0.9	0.9	₪ 2,400	₪ 2,673,350
ניכוי עלות עודפת לחנייה					₪ -1,224,000
סה"כ שווי מצב חדש כזמין					₪ 2,387,731
מקדם דחייה					0.96
סה"כ שווי מצב חדש					**₪ 2,292,221**

מצב קודם	זכויות	מקדם שימוש	פונקציונליות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ בש"ח
קומת קרקע מסחרית	230.1	1.35	0.95	₪ 2,800	₪ 826,289
מגורים קומה א'	483.2	0.9	0.95	₪ 2,800	₪ 1,156,781
מגורים קומות ב' ו-ג'	207.1	0.9	0.95	₪ 2,800	₪ 495,797
ניכוי עלות עודפת לחנייה					₪ -432,000
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 2,046,867**

סה"כ ההשבחה ברוטו 245,354 ₪.
<u>ניכוי מטלות</u> - 942,000 ₪
ההשבחה **אין השבחה**

10. דיון והכרעה

10.1. כללי

המימוש בחלקה הינו בדרך של בקשה להיתר ועפ"י מדרגות ההשבחה הבאות:

א. תוכנית 3000ב , מועד קובע 02/08/1991 - ההשבחה עפ"י תוכנית זו מהווה את הפרש השווי בין המצב החדש לפי תוכנית 3000ב' אשר סיווגה את החלקה באזור עד 4 קומות למגורים מעורבים למסחר בכפוף לתכנון מפורט (התוכנית איננה נוקבת בזכויות בנייה אך קיימת הסכמה בין הצדדים על היקף זכויות של 100% , 25% לקומה), לבין השווי במצב קודם בו סיווגה הקרקע בייעוד מגורים 5 עם זכויות בנייה של 50% בשתי קומות עפ"י תיק התנאים.

ב. תוכנית במ/3458א' , מועד קובע 26/01/1998 - ההשבחה מהווה את הפרש השווי בין ייעוד הקרקע לאזור מגורים מסחר מיוחד עם זכויות בנייה של 120% עפ"י תוכנית 3458א' (בהנחה כי ייבנה חניון תת קרקעי) לבין השווי הקודם לפי תוכנית 3000ב' – קרקע לבנייה של 100% בארבע קומות למגורים ומסחר הכפופות לתכנון מפורט עפ"י תוכנית 3000ב'.

ג. תוכנית 72371, מועד קובע 10/03/2016 - ההשבחה מהווה את הפרש השווי בין ייעוד הקרקע לאזור מסחר משרדים ומוסדות ציבור במצב החדש (בהתאם לבקשה להיתר), לבין קרקע לאזור מגורים מסחר מיוחד עם זכויות בניה של 120% עפ"י תוכנית 3458/א (בהנחה כי ייבנה חניון תת קרקעי).

10.2. תוכנית 3000ב', מועד קובע 02/08/1991

דיון בסוגיות המחלוקת

מקדם אי הזמינות ביחס לשני מצבי התכנון

בהתאם לעמדת שמאי המשיבה קודם לאישור תוכנית 3000ב' הייתה החלקה ללא תכנון ישראלי, כאשר בחלק גדול משכונות בית חנינא ושועפאט נקבעו במסמך 2189 תנאים לקבלת היתרי בנייה בתנאים מסוימים. מכיוון שלא מדובר בתוכנית מאושרת, הובאה בחשבון הפחתה של 10% בגין אי הוודאות שבדבר[13]. עפ"י תוכנית 3000ב' במצב החדש, לא ניתן היה להוציא היתרי בנייה ללא תוכנית מפורטת. בתוכנית 3000ב' סומנו מתחמים שלמים לבנייה ללא סימון של דרכים והפרשות לצרכי ציבור ובהיעדר תכנון מפורט, סביר להניח כי יידרשו הפרשות לצרכי ציבור ובפרט כי הודגש כי התכנון במתחמים אלו מותנה בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור. במקדמי השווי לתוכנית זו ניתן מקדם הפחתה של 0.8 משווי קרקע זמינה לבנייה המביא בחשבון כי מדובר בתוכנית "כתמים".

[13] יש לציין שבתחשיב שומתו מקדם זה ניתן עבור אי זמינות ולא עבור מקדם וודאות.

שמאי המבקש אינו חולק על מקדם הזמינות שקבע שמאי המשיבה במצב קודם, אך מאידך במצב החדש לפי תוכנית 3000ב' עשה הבחנה בין שתי הקומות התחתונות להן הוא קבע זמינות מלאה לבין הקומות העליונות להן הוא קבע מקדם זמינות בגובה 0.8 בדומה לשמאי המשיבה.

<u>הכרעה</u>-

תוכנית 3000ב' הינה תוכנית החלה על שטח נרחב בצפון-מזרח ירושלים ומהווה תשתית ראשונית לתכנון מפורט. בהתאם לתוכנית סעיף 8 לתקנון התוכנית הדן בתוכניות מפורטות ותנאים למתן היתרי בנייה נקבע כי לא יינתנו היתרי בנייה בתחום תוכנית זו אלא לאחר אישורה של תוכנית מפורטת, כאשר מודגש כי הקניית זכויות הבנייה בתחום התוכנית מותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור. חריג לעניין היתר הבנייה נקבע בסעיף 8ג' בו צוין כי יינתנו היתרי בנייה באזורים בהם חלה תוכנית מאושרת ובאזורים בהם נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק והמותחמים בתשריט בקוו אדום מקוטע. החלקה שבנדון ממוקמת מחוץ לקוו האדום המקווקו ולפיכך אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה לעניין מקדם הזמינות לתוכנית זו.

לעניין המצב הקודם, אקדים ואומר כי קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי שטח החלקה נטו לחישוב זכויות בנייה הינו 767 מ"ר[14] , המבוסס על שטח החלק נטו לפי תוכנית 3458 א'[15]. היות ושטח החלקה נטו פחות מדונם הובא בחשבון על ידי הצדדים מקדם של 0.9 בגין אי הוודאות הנובעת ממסמך התנאים ללא דחייה.

שטח החלקה הרשום עפ"י לוח הזכויות הינו 1,019 מ"ר. הן מתשריט מסמך התנאים והן מתשריט תוכנית 3000ב' המהווה תוכנית כתמים לא ניתן ללמוד במדויק על היקף ההפקעות הקיים בחלקה. לפי תשריט תוכנית 3458 א' המאוחרת יותר שטח החלקה נטו הינו 767 מ"ר המשקף שיעור הפקעה סביר של כ – 25%, הכולל הפרשות לדרכים (קיימות ומוצעות) ולשטחים ציבוריים פתוחים, לפיכך מקובלת עלי הסכמת הצדדים הן לעניין שטח החלקה לחישוב הזכויות והן לעניין מקדם האי הוודאות.

[14] קיים פער של כ- 2 מ"ר בין שמאי הצדדים. שמאי המשיבה קבע את זכויות הבנייה לפי שטח נטו של 769 מ"ר בעוד ששמאי המבקש קבע את זכויות הבנייה לפי שטח נטו של 767 מ"ר.

[15] תוכנית מפורטת שאושרה בשנת 1998 אשר קבעה זכויות בנייה ולפיה אף ניתן לזהות ייעודי קרקע.

<u>שימושי מסחר בתיק 2189 ומקדם מגורים מעל מסחר</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לשימושים המותרים במצב קודם.

לטענת שמאי המשיבה במצב הקודם חל מסמך התנאים 2189 ולא תוכנית המתאר. התנאים בוטלו ע"י המועצה הארצית ולכן מהווים נקודת ייחוס בלבד. התנאים הינם בעלי אוריינטציה למגורים ומכוחם לא יינתנו היתרי בנייה למסחר.

שמאי המבקש מציין כי ביטול התנאים נעשה בשנת 2002, שהינו מאוחר מהמועד הקובע הרלוונטי ובנוסף מציין כי באזור מגורים 5 בתוכנית 62 מופיע מסחר ברשימת השימושים. בתחשיבו הביא בחשבון כי זכויות הבנייה כוללות קומת קרקע למסחר ומעליה קומה למגורים, בכל קומה מחצית מהזכויות.

<u>הכרעה-</u>

במצב הקודם אין תכנון סטטוטורי מאושר. מסמך 2189 המהווה מסמך לקביעת תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיף 78 לחוק לא אושר אמנם במתכונת תוכנית, אולם משקף את המצב התכנוני בפועל שאפשר הוצאת היתרים. החלקה הנדונה נכללת באזור מגורים 5, כאשר זכויות הבנייה הינם 50%.

עפ"י הוראות מסמך 2189 השימושים המותרים הינם לפי תוכנית המתאר לירושלים. השימושים המותרים באזור מגורים 5 לפי תוכנית זו כולל , בין היתר, שימושי מגורים שונים, משרדי בעלי מקצועות חופשיים וכן חנויות לפי הרשימה המצוינת בנספח לתוכנית בהן חנויות לממכר מזון, קיוסקים, בתי קפה ומסעדות ועוד.

לאור מיקום הנכס בסמוך לדרך בית חנינא על ציר תנועה ראשי המאופיין בפעילות מסחרית בקומת הקרקע, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי במצב הקודם כלל ייעוד הקרקע במקרה הספציפי של חלקה זו שימושי מסחר.

באשר לטענה כי התנאים בוטלו ע"י המועצה הארצית- המועד הקובע להכרעה הינו 02/08/1991, לפיכך מקובלת עלי עמדת שמאי המבקש כי ביטול התנאים אינו רלוונטי למועד הקובע.

כמו כן, אני מקבלת את עמדתו של שמאי המבקש לעניין מקדם ההתאמה למגורים מעל מסחר, בדומה לשומות מכריעות רבות[16].

[16] ראה הערה מס' 6 לעיל.

מקדם התאמה למאפייניו הפיזיים של המגרש ומיקומו בסמוך לתחנת הדלק

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם התאמה בגובה 0.95 בגין הצורה הריבועית הלא פונקציונאלית של המגרש המותירה "שטחים מתים" בקומות העליונות.

מנגד טען שמאי המשיבה כי מדובר על מגרש הפונה לשתי דרכים, המהווה למעשה יתרון.

הכרעה –

אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש. הטענה לפיה צורה ריבועית יוצרת "שטחים מתים" נכונה לבניינים הכוללים שטחים קומתיים רחבים ולא למגרשים קטנים כדוגמת המגרש הנדון. כמו כן, היות והחלקה כוללת שלוש חזיתות המאפשרות תכנון כך ששלוש מפאות הבניין נהנות ממבט ישיר ופתוח לרחוב, חסרון צורת המגרש, ככל שהוא קיים מתאיין. בנוסף יש לציין, כי היקפי הבנייה והתכסית הנמוכים בשני מצבי התכנון מאפשרים מנח מבנה וגמישות תכנונית טובה.

הנכס הנדון מרוחק כ- 26 מ' מתחנת הדלק כאשר בין תחנת הדלק לבין הנכס מפרידה דרך. התחנה נבנתה ככל הנראה[17] על פי תוכנית 2091 שאושרה ב 26/02/1976, דהיינו הייתה קיימת בשני מצבי התכנון. לפיכך תינתן הפחתה מצטברת לשימושי המגורים בגובה 15% הכוללת גם מקדם התאמה למגורים מעל מסחר.

ערכי השווי

ערכי השווי למ"ר מבונה בסיסי נקבעו ע"י הצדדים בהתאם לשומות מכריעות כמפורט בפירוט עמדות הצדדים בסעיף 9.2 לעיל. להלן ריכוז ערכי השווי למ"ר מבונה בסיסי עפ"י שמאי הצדדים:

	שמאי המשיבה	**שמאי המבקש**
מגורים לבינוי לפי 50%	₪ 800	₪ 700
מגורים לפי בינוי 75%	₪ 750	₪ 600
מסחר	₪1,200	מקדם 1.35 ממגורים

[17] לא נמצאו בתיק הבניין מסמכים המעידים על מועד הקמתה. מדו"ח סקר קרקע מיוני 2018 שנערך על ידי חברת לודן טכנולוגיות סביבה עולה שהתחנה הוקמה בשנת 1968.

<u>הכרעה-</u>

בשל מיעוט במידע לגבי עסקאות בסביבת הנכס הנדון למועד הקובע, בחרתי לקבוע את השווי על בסיס שווים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים (לאחר תיקון 84) לנכסים דומים בעלי זכויות בנייה זהות באזור.

מתוך השומות המכריעות בשכונת בית חנינא אותרו על ידי מספר החלטות לנכסים הממוקמים ברצועת המגורים והמסחר ובקרבה יחסית לנכס הנדון כדלהלן:

מועד ההחלטה	שמאי מכריע	גוש/חלקה	שווי למגורים לפי 50% זכויות בנייה	מסחר	מקדם מגורים/מסחר
11/06/2012	בצלאל קציר	30610/18	740	1,040	1.41
02/10/2014	אייל יצחקי	30610/49	750	1,000	1.33
15/02/2016	גיל הרברג	30610/199	750	1,000	1,35

כמו כן, אותרו על ידי בנוסף להחלטות שהוצגו ע"י הצדדים, שומות מכריעות נוספות בגוש 30610 לתוכנית 3000ב' כדלהלן:

מועד ההחלטה	שמאי מכריע	גוש/חלקה	אחוזי בנייה	
			50%	75%
06/10/2013	שאול אושרת	30610/193	700	600
14/07/2010	מנחם מלוכנא	30610/133,135	900	900
12/06/2011	שאול אושרת	30610/134	700	700
12/09/2011	שמואל רוזנברג	30610/149	750	
28/04/2014	נאוה סירקיס	30610/149	750	750
28/02/2017	תמיר שדה	30610/147	775	650

בהתחשב במיקום הנכס הנדון אני קובעת את ערכי השווי הבסיסים לפי 750 ₪ למ"ר בצפיפות של 50% ו – 650 ₪ למ"ר בצפיפות של 75%.

לגבי ערכי השווי למסחר – המקדם המקובל להערכת זכויות למסחר בקרקע של מבנה מגורים בהיעדר עסקאות השוואה ישירות נע בטווח שבין 1.2 לבין 1.6 ביחס לשווי למגורים. גובה המקדם תלוי במיקומו של הנכס ובחשיפה לתנועה של כלי רכב והולכי רגל. הנכס הנדון ממוקם במיקום מסחרי מובהק, אך על אף תנועת כלי הרכב הרבה בו, הוא אינו נהנה מתנועת הולכי רגל בדומה לחלקים המרכזיים של הרחוב. מאחר ולצפיפות הבנייה אין לדעתי השפעה על שווי המסחר, שוויו בשני המצבים יהיה זהה וייקבע לפי מקדם של 1.35 משווי המגורים במצב הקודם, דהיינו 1,000 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב

שטח מגרש נטו לחישוב זכויות	**767**				
תחשיב שווי מצב חדש- תוכנית 3000 ב'					
מהות	**זכויות בנייה במ"ר**	**מקדם התאמה לבינוי מעל מסחר וקירבה לתחנת דלק**	**מקדם אי וודאות/זמינות**	**שווי למ"ר מבונה בש"ח**	**סה"כ שווי בש"ח**
זכויות בנייה למסחר- 25%	191.75	1	0.8	1000	153,400
מגורים בקומות עליונות	575.25	0.85	0.8	650	254,261
סה"כ שווי מצב חדש					**407,661**
תחשיב שווי מצב קודם - לפי תיק תנאים 2189					
מהות	**זכויות בנייה במ"ר**	**מקדם התאמה לבינוי מעל מסחר וקירבה לתחנת דלק**	**מקדם אי וודאות/זמינות**	**שווי למ"ר מבונה בש"ח**	**סה"כ שווי בש"ח**
זכויות בנייה למסחר	191.75	1	0.9	1000	172,575
מגורים בקומה א'	191.75	0.85	0.9	750	110,017
סה"כ שווי מצב קודם					**282,592**
סה"כ השבחה					**125,069**

<u>הערה</u> – השימוש בקומות העליונות במצב התכנוני החדש הינו לפי השימוש המיטבי מגורים אשר תקן החנייה בגינו פחות מחמיר ממשרדים ומאפשר למקם את החנייה בתחומי המגרש מבלי צורך לרדת לחנייה תת קרקעית.

10.3. <u>תוכנית במ/3458/א', מועד קובע 26/01/1998</u>

<u>דיון בסוגיות המחלוקת</u>

<u>אופן חלוקת הזכויות בקומות העליונות</u>

בהתאם להוראות התוכנית יותר בקומות העליונות שימוש מעורב למשרדים ומגורים בתנאי שתיבנינה כניסות למסחר ולמשרדים נפרדות מהמגורים. במידה ותיבנינה דירות מגורים בקומות ב', ג' ו-ד', לא יעלה שטחן על 70% משטח קומות אלו.

לטענת שמאי המבקש הואיל והעדפות השוק הינן לניצול מגורים ותקן החנייה למשרדים הוא פי 3 מתקן החנייה למגורים, אופן ניצול הזכויות יהיה כדלהלן- 25% מהזכויות המאושרות יהיו למסחר ויתרת הזכויות (עד 120% בנייה) יתחלקו לפי 70% למגורים ו -30% למשרדים.

שמאי המשיבה מחשב את הזכויות לפי 30% למסחר והיתרה 90% למגורים ומשרדים.

<u>הכרעה</u>-

תוכנית 3458א' קובעת אחוזי בנייה של 120% (בכפוף לבניית חנייה תת קרקעית) ומס' קומות מירבי של 4 קומות (למעט במגרשים שבהם יותרו אחוזי בנייה של 120% ומעלה, אשר אינו רלוונטי לדיון). בשל מגבלת הקומות מקובלת עלי קביעת שמאי המשיבה לפיה זכויות הבניה בקומת הקרקע יחושבו לפי 30%. לגבי חלוקת השימושים בקומה העליונה מקובלת עלי קביעת שמאי המבקש כי הניצול המיטבי הינו מגורים וזאת בשל דרישות העמידה בתקן החנייה.

<u>מקדם התאמה למאפייניו הפיזיים של המגרש ומיקומו בסמוך לתחנת הדלק</u>

לגבי מיקום הנכס בקרבה לתחנת הדלק וטענת צורתו של המגרש, ראה הכרעתי במדרגת ההשבחה לתוכנית 3000ב' לעיל.

<u>עלות עודפת לחנייה</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת לחנייה כתוצאה מהקמת חנייה תת קרקעית. היות ואין נתונים על שווי מקום חנייה למועד הקובע, הונח על ידו כי העלות העודפת מהווה כ- 20% מתוספת שווי הזכויות וזאת על בסיס ערך מחושב שאותו ערך למדרגת השבחה לתוכנית 72371. עלות זו מוערכת על בסיס אותו תחשיב למועד הקובע של התוכנית בכ- 140,000 ₪.

העלות חושבה לפי 18 מקומות חנייה שחושבו בהתאם לתקן הנדרש לפי בתוכנית 5166 ו5166ב'[18] ולפי זכויות הבנייה והשימושים בתוכנית במ/3458א', כאשר הערך המחושב נעשה לפי היחס שבין שווי מקום חנייה בהתאם לשומה המכרעת של נאוה סירקיס בעניין גו"ח 30612/149 תוך התאמה לזמן ומקום בניכוי עלות בנייה לפי שטח של 47 מ"ר למקום (לפי תוכנית הבקשה להיתר) לבין שווי תוספת זכויות הבנייה נכון למועד מדרגת תוכנית 72371.
במצב הקודם לא חושבה עלות עודפת מאחר ואין דרישה מחייבת בתוכנית להקמת מרתף חנייה.

לטענת שמאי המשיבה אין עלות עודפת לחנייה והחובה לחניון תת קרקעי הינה רק במקרה של תוספת זכויות של 20% מעל 100%, דהיינו – לא קיימת חובת הקמת חניון תת קרקעי עם זכויות בנייה של עד 100%. בנוסף, ציין שמאי המשיבה כי ערכי הקרקע שנקבעו בהתאם לשמאויות המכריעות, מגלמים את העלות העודפת לחניון התת קרקעי ככל שהיא קיימת.

<u>הכרעה-</u>

המועד הקובע לתחשיב ההשבחה הינו 26/01/1998, לפיכך ככל שיש לחשב הפחתה בגין עלות עודפת בחישוב מספר מקומות החניה הנדרש יש להיעזר בתקן החנייה שהיה ידוע באותה העת והינו – תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג -1983[19].

לטעמי הבחינה באם יש עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי, ככל שקיימת כזאת, אינה נובעת רק מדרישה ישירה של הוראות התב"ע ויש לבדוק באם קיימת כלל אפשרות פיזית להקמת חניון בגבולות המגרש ללא צורך ירידה למרתפים.

מאחר ולפי תוכנית 3000ב' מספר מקומות החנייה הנדרש בהתאם להיקף הזכויות והשימושים מאפשר הקמה פיזית של חנייה במסגרת גבולות המגרש, אני מצטרפת להסכמת הצדדים, כי במצב הקודם לא הייתה קיימת עלות עודפת לחנייה, הואיל ולא היה צורך לבנות מרתפי חנייה.

לעניין המצב החדש- אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי החובה להקמת קומת חניון תת קרקעי עפ"י הוראות תוכנית במ/3458א' הינה רק במקרה של תוספת זכויות של 20% מעל 100%, אך עם זאת אני סבורה כי מימוש זכויות התוכנית הן בניצול של 100% והן של 120% מחייב חפירת מרתפי חנייה בשל שילוב תכסית הבנייה, הצורך בהשארת שטחים פנויים ופתוחים לגישה לבניין[20] ומספר מקומות החנייה הנדרש עפ"י תוכנית זו בשימושים השונים.

[18] בהתאם לתוכנית נדרש מקום חנייה אחד לכל 25 מ"ר מסחר, מקום חנייה אחד לכל 35 מ"ר משרדים ו – 1.33 מקומות חנייה לכל דירת מגורים. כמו כן, יש לקחת בחשבון חפיפה של שני מקומות בין החנייה למסחר לבין החנייה למשרדים.
[19] פורסם בקובץ התקנות ב.פ 4513 מיום 24/07/1983.
[20] בהתאם להוראות התוכנית במידה וקיים שימוש מעורב למשרדים ומגורים, יש לבנות כניסות למסחר ולמשרדים נפרדות מהמגורים.

שמאי המשיבה פירט בהרחבה במכתב התגובה שלו שורה ארוכה של החלטות שמאים מכריעים המפרטות ומנמקות כי ערכי השווי למגורים מגלמים חנייה תת קרקעית לרבות דוגמאות בהן רואים פער במחירי מכירה של דירות הכוללות חנייה תת קרקעית לאלו הכוללות חנייה עילית[21]. אני מצטרפת לעמדה זו לגבי שימושי המגורים.

לגבי השימושים שאינם למגורים - בהינתן העובדה כי שווי למ״ר מבונה לשימושים המסחריים במגזר הערבי נגזר, בהיעדר נתונים, כמקדם משווי למ״ר מגורים ומאחר וכאמור השווי למ״ר מבונה מגורים מגלם כבר את מרכיב החנייה התת קרקעית, אני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין העלות העודפת רק על הפער שבין כמות החניות הנדרשת בין שימוש השטחים כמגורים לבין כמות החנייה הנדרשת בשימושים מעורבים.

בהיעדר נתונים על שווי מקום חנייה במועד הקובע, אני מקבלת את אופן תחשיב עלות העודפת של שמאי המבקש, אך חולקת על התוצאה וסבורה שנפל פגם חשבונאי באופן התחשיב. תוצאת תחשיב שמאי המבקש לפיה העלות הינה בגובה של כ- 140,000 ₪ מביאה לכך כי לא קיימת כדאיות כלכלית למימוש זכויות אלו בגין הקמת חניון תת קרקעי[22].

<u>להלן תחשיב חליפי לעלות החנייה העודפת ולפי שיטת שמאי המבקש:</u>

הפער במס מקומות החנייה הנדרש עפ״י התקן בין מגורים לשימושים מסחריים	9
שווי מקום חנייה לפי שומת סירקיס בעניין גו״ח 30612/149 (מותאם למועד קובע של תוכנית 72371)	75,000
עלות בנייה לפי 1,880 ₪ , ללא מע״מ ולפי שטח של 45 מ״ר למקום חנייה	84,600
עלות עודפת למקום חנייה	9,600
סה״כ עלות עודפת	86,400
שווי תוספת 20% בנייה בהתאם למועד הקובע של תוכנית 72371 (767 מ״ר *20% * 3000 ₪ למ״ר מבונה)	460,200
היחס בין העלות העודפת לתוספת הזכויות	19%
שווי תוספת 20% בנייה בהתאם למועד הקובע של תוכנית במ/3458א׳ (767 מ״ר *20% * 1,100 ₪ למ״ר מבונה)	168,740
גובה העלות העודפת למועד הקובע (במעוגל)	**31,700**

[21] לעניין זה ראה החלטתה של דורית פריאל בגו״ח 30615/219, שמפורטת במכתב התגובה של שמאי המשיבה.
[22] שווי תוספת הזכויות בשיעור 20% שווה לשיטתו לעלות העודפת לחנייה.

ערכי שווי

ערכי השווי למ״ר מבונה בסיסי נקבעו ע״י הצדדים בהתאם לשומות מכריעות כמפורט בפירוט עמדות הצדדים בסעיף 9.3 לעיל. להלן ריכוז ערכי השווי למ״ר מבונה בסיסי עפ״י שמאי הצדדים:

	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
מגורים	1,100 ₪	950
משרדים	1,100 ₪	855
מסחר	1,500 ₪	מקדם 1.35 ממגורים- 1,282 ₪

הכרעה-

בשל מיעוט במידע לגבי עסקאות בסביבת הנכס הנדון למועד הקובע, בחרתי לקבוע את השווי על בסיס שווים שנקבעו ע״י שמאים מכריעים (לאחר תיקון 84) לנכסים דומים בעלי זכויות בנייה זהות באזור.

להלן נתוני השוואה משומות מכריעות שנמצאו על ידי (חלקם צוינו ע״י הצדדים):

מגורים

מועד ההחלטה	שמאי מכריע	גוש/חלקה	אחוזי בנייה		הערות
			50%	75%	
19/04/2010	דורית פריאל	30611/58	1,150		
14/07/2010	מנחם מלוכנא	30610/135,133		1,100	שומה מייעצת ב-2 עררים
10/11/2010	לבנה אשד	30605/106		1,000	מגרש 7ז׳ בתוכנית 7460
25/09/2011	נורית ג׳רבי	30611/103	1,150		
05/01/2012	נאוה סירקיס	30607/17		1,100	מגרש 11 בתוכנית 7466
11/06/2012	בצלאל קציר	30610/18	1,050		
08/11/2012	נורית ג׳רבי	30607/15	1,100		מגרש 10ג׳ בתוכנית 7466
24/08/2014	דורית פריאל	30611/83		1,150	מגרש 19א׳ בתוכנית 7469
29/09/2014	שושי שרביט שפירא	30611/54		1,150	
02/10/2014	אייל יצחקי	30610/49	1,300		
02/02/2016	גבע בלטר	30610/29		1,100	
25/10/2016	נאוה סירקיס	30607/47			מגרש 20א׳ בתוכנית 7464
12/11/2018	גבע בלטר	30610/4		1,100	ממוקם מול הנכס הנדון

בהתאם לנתונים לעיל ולנתונים שהוצגו על ידי שמאי הצדדים, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה וקובעת כי שווי מ״ר מבונה למגורים הינו 1,100 ₪ למ״ר.

<u>משרדים</u>

נתוני השווי למשרדים בשכונת בית חנינא ושועפט הם מעטים מאוד.

מסקירה של שומות מכריעות בסביבה למדרגת השבחה זו, בהן קיימים שימושי משרדים, נקבע שווי דומה למגורים ומשרדים, כדלהלן :

בשומתה המכרעת של גב׳ לבנה אשד מיום 10/11/2010 בגו״ח 30605/106 (מגרש 7ז׳ בתוכנית 7460) נקבע כי שווי למ״ר משרדים הינו 1,000 ₪ למ״ר מבונה (בשל אי התלות בחשיפה), בהתאם לשווי שקבע עבור מגורים.

בשומתו המכרעת של מר בצלאל קציר מיום 11/06/2012 בגו״ח 30610/18 שם נקבע כי שווי מ״ר מבונה למשרדים הינו 950 ₪ למ״ר, בדומה למגורים.

בהתאם לנתונים לעיל ומאחר והיקף השטחים למשרדים הוא נמוך יחסית ואינו מהווה את השימוש העיקרי אני קובעת שווי למשרדים לפי 1,100 ₪ למ״ר מבונה.

<u>מסחר</u>

מועד ההחלטה	שמאי מכריע	גוש/חלקה	שווי מ״ר מבונה למסחר	הערות
10/11/2010	לבנה אשד	30605/106	1,300	מקדם 1.3 ביחס למגורים
11/06/2012	בצלאל קציר	30610/18	1,330	
08/11/2012	נורית ג׳רבי	30607/15	1,500	
02/10/2014	אייל יצחקי	30610/49	1,755	מקדם 1.35 ביחס למגורים בצפיפות 50%
15/02/2016	גיל הרצברג	30610/199	1,600	מקדם 1.35 ביחס למגורים בסיס
12/11/2018	גבע בלטר	30610/4	1,500	מקדם 1.35 ביחס למגורים בצפיפות 75%
05/06/2019	גיל הרצברג	30610/116	1,600	

בהתאם לנתונים לעיל ומאחר ולנכס קיימת כאמור חזית לדרך בית חנינא ובעל חשיפה טובה, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה וקובעת כי שווי מ״ר מבונה למסחר הינו 1,500 ₪ למ״ר.

יצוין שמקדם השווי בין המסחר למגורים הוא בדומה להסכמת הצדדים – 1.35.

תחשיב

שטח מגרש נטו לחישוב זכויות	767				
תחשיב שווי מצב חדש- תוכנית במ/3458א'					
מהות	**זכויות בנייה במ"ר**	**מקדם התאמה לבינוי מעל מסחר וקירבה לתחנת דלק**	**מקדם זמינות**	**שווי למ"ר מבונה בש"ח**	**סה"כ שווי בש"ח**
זכויות בנייה למסחר- 30%	230.1	1	1	1,500	345,150
מגורים בקומות עליונות	483.21	0.85	1	1,100	451,801
משרדים	207.09	1	1	1,100	227,799
עלויות עודפות לבניית מרתף חנייה					-31,700
סה"כ שווי מצב חדש					**993,050**
תחשיב שווי מצב קודם - תוכנית 3000ב'					
מהות	**זכויות בנייה במ"ר**	**מקדם התאמה לבינוי מעל מסחר וקירבה לתחנת דלק**	**מקדם זמינות**	**שווי למ"ר מבונה בש"ח**	**סה"כ שווי בש"ח**
זכויות בנייה למסחר- 25%	191.75	1	0.8	1,500	230,100
מגורים בקומות עליונות	575.25	0.85	0.8	1,100	430,287
סה"כ שווי מצב קודם					**660,387**
סה"כ השבחה					**332,663**

10.4. <u>תוכנית מס' 72371, מועד קובע 10/03/2016</u>

<u>דיון בסוגיות המחלוקת</u>

<u>מקדם דחייה ועלות הקמת מבנה הציבור</u>

בהתאם להוראות התוכנית ייבנה מרכז קהילה תרבות ורווחה בשטח של כ-120 מ"ר לשטח עיקרי ו- 10 מ"ר משותפים בשטחי השירות באותה הקומה.

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם דחייה בגובה 0.96 לתיאום השימוש הציבורי ובנוסף מפחית מסכום ההשבחה עלות ביצוע מטלות למבנה הציבור בגובה 942,000 ₪. העלות מורכבת מעלות בניית שטח עיקרי לפי 6,100 ₪ למ"ר (כוללים 5,500 ₪ עלות בניה + 600 ₪ עלות רישוי) * 120 מ"ר, סה"כ עלות שטח עיקרי 732,000 ₪.

בנוסף העלות כוללת את הקמת 2 מקומות חניה למבנה ציבור לפי 103,000 ₪ למקום חניה ובסה"כ כ- 210,000 ₪.

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב חדש מקדם התאמה בגין הצורך בתיאום להקמת מבנה ציבור באמצעות הפחתה בשיעור 3% (מקדם 0.97) ללא הפחתה לעלות ביצוע המבנה והחניות. לטענתו, בתקנון התוכנית לא מצוין כי ביצוע מבנה הציבור והחנייה שלו יבוצעו בפועל על חשבון היזם וכמו כן, גם עפ"י הפסיקה יש לנכות רק תשלומים המעוגנים בחוק.

<u>הכרעה-</u>

אין מחלוקת בין הצדדים, כי בעלי הזכויות בנכס הם שצריכים לבנות את שטחי הציבור וכי שטחים אלו לא אמורים לשמש את בעלי הנכס, אלא להימסר לעירייה.

שאלת ההתייחסות למטלות ציבוריות הקבועות בתוכנית נבחנה על-ידי ועדת הערר בחיפה, במסגרת **ערר 8027-05-19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פרדס חנה-כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ (פורסם בנבו, 20/05/2020).** בהכרעתה בערר הפנתה ועדת הערר לפסיקתו של בית המשפט העליון **ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ'** אברמוביץ (פורסם בנבו, 31/12/2014), אשר במסגרתה הבחין בית המשפט העליון בין חיובים המוטלים על בעלי הקרקע/היזם, שהם חיצוניים לתוכנית, ושאין בהם כדי להשפיע על שווים האובייקטיבי של המקרקעין, לבין מטלות ציבוריות שהוטלו על בעל הקרקע/היזם כחלק בלתי נפרד מהוראות התוכנית, ושביצוען נדרש לשם מימוש מלוא פוטנציאל הזכויות שנקבעו בתוכנית, ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין.

ובהתאם נקבע על-ידי ועדת הערר, כי מאחר והתוכנית מחייבת להקצות לרשות המקומית שטח בנוי, ושהיזם הוא שנדרש לבנות שטח זה, הרי שהדרישה שבתוכנית משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש, ולכן יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה.

בנוסף, ועדת הערר דחתה ההפניה לסעיף 4(6) לתוספת השלישית, והבהירה כי הפרשנות המקובלת בספרות ובפסיקה בעניינו של סעיף זה היא, שבחישוב שומת ההשבחה לא יופחתו פיצויים המגיעים בגין ההפקעה.

וכן ראה לעניין זה החלטת ועדת ערר **(י-ם) 186/13 מ.ה.א.ר בנין והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים** (פורסם בנבו, 09/07/2013), במסגרתו קבעה ועדת הערר, כי: *"שיעור המטלות הציבוריות נקבע לפי השיעור שהיה צופה קונה סביר במועד הקובע שיהיה עליו להוציא לביצוע מטלות אלו, ושיעור זה יש להפחית משווי המקרקעין במצב החדש."*.

עוד יצוין, כי גישה זו יושמה במספר רב של שומות מכריעות[23], בהן הופחתו משווי המקרקעין במצב חדש, עלויות הבניה של מבני הציבור שנדרשו להקמה כחלק מהוראות התוכנית.

עלות הבנייה הכוללת כפי שנקבעה בשומת המבקש בסך כולל של 942,000 ₪ היא בגבולות הסביר ואף תואמת את מחירון דקל[24], לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לעניין עלות זו.

לעניין מקדם ההפחתה בגין הצורך בתיאום להקמת מבנה ציבור. הצדדים אינם חלוקים על כך, שיש מקדם הפחתה ואף הפער ביניהם מזערי. אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי הממשק מול הרשויות לצורך בחינת ההפרשות המבונות מתחיל עוד בהליך התכנון הראשוני ומשכך בשלב ההיתר כבר ידוע לבעלים והרשות את מהות ההפרשה ואין הדבר יוצר עיכוב מהותי. אשר על כן, הנני מוצאת את המקדם 0.97, אותו קבע שמאי המשיבה כסביר.

[23] לדוגמא שומה מכרעת שערך ארז כהן לתוכנית 14193 בשכונת ערב א- סוואחרה בירושלים (תאריך הכרעה 25.6.2019), שומה מכרעת שערך יעקב פז מגוש 3703 רחוב לוין אפשטיין ברחובות, שומה מכרעת שנערכה ע"י עומר סרחאן בגו"ח 30278/107 בבית צפאפא, שומה מכרעת שנערכה ע"י שושי שרביט שפירא לתכנית 14371 בשכונת ערב א-סוואחרה בירושלים (גו"ח פיסקאלי 31238/1). סוגיה נוספת שמהותה על מי מהצדדים חלות המטלות הציבוריות, כאשר קיימת אי בהירות בהוראות התוכנית, נדונה בשומה מכרעת שערך אייל יצחקי בגוש 30898 בשכונת א-שייאח בירושלים.

[24] עלות בניית מ"ר מעטפת משרדים הינה 4,580 ₪, בתוספת 20% עלויות עקיפות מתקבל כ-5,500 ₪ למ"ר בתוספת עלות רישוי, סה"כ 6,100 ₪ למ"ר. עלות בניית מ"ר חניון תת קרקעי הינו – 2,540 ₪ למ"ר כ- 102,000 ₪ למקום חנייה.

<u>הפחתה לפונקציונאליות והיקף שטח</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון במצב קודם מקדם הפחתה לפונקציונאליות בגובה 0.95 ואילו במצב חדש מקדם 0.9 (המגלם מקדם 0.95 לצורה ומקדם 0.95 להיקף השטח) לשימושי המשרדים וזאת בשל גודל השטח באזור שבו אין ביקוש לשטחי משרדים ובשל הדחייה בשיווק שטח גדול.

כתגובה טען שמאי המשיבה כי אין מדובר בפרויקט מיוחד וחריג מהמקובל בשכונה.

<u>הכרעה-</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש. מדובר בפרויקט בשטח עיקרי של כ- 1,840 מ״ר (כולל השטחים הציבוריים) וכ-560 מ״ר שטחי שירות עיליים, אשר כפי שציין שמאי המשיבה אינו חריג בסביבה.

לעניין צורתו של המגרש והשפעתו על הבינוי, ראה התייחסותי במדרגת ההשבחה לתוכנית 3000ב׳ בסעיף 10.2 לעיל.

<u>מקדם התאמה למאפייניו הפיזיים של המגרש ומיקומו בסמוך לתחנת הדלק</u>

לגבי טענת צורתו של המגרש, ראה הכרעתי במדרגת ההשבחה לתוכנית 3000ב׳ לעיל.

הנכס הנדון מרוחק כ -26 מ׳ מתחנת הדלק כאשר בין תחנת הדלק לבין הנכס מפרידה דרך, לפיכך תינתן על ידי הפחתה מצטברת לשימושי המגורים בגובה 15% הכוללת גם מקדם התאמה למגורים מעל מסחר במצב התכנוני הקודם.

<u>הפחתה לבעלות משותפת</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם התאמה למושאע בגין הבעלות המשותפת בחלקה לטענתו בשתי מדרגות ההשבחה הקודמות לא הובאה הפחתה מאחר כי המושאע אז לא הייתה גדולה.

שמאי המשיבה טוען מנגד שהקרקע אשר בעלות משותפת אינה שונה במהותה מקרקעות אחרות בשכונה, דבר המקבל ביטוי ברמת מחירי הבסיס.

<u>הכרעה-</u>

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש. נכס בבעלות משותפת של בעלים רבים עשוי להכביד על פיתוח הנכס וקשירת עסקות בנייה למימוש ומיצוי מלא של זכויות הבנייה האפשריות בקרקע המשותפת. העובדה כי בעלי הנכס יזמו וקידמו תוכנית על החלקה וממשים את הזכויות בדרך של בקשה להיתר על האף הבעלות המשותפת, אינה מאיינת קושי זה.

עלות עודפת לחנייה

שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת לחנייה כתוצאה מהקמת חנייה תת קרקעית בשני מצבי התכנון. במצב הקודם העלות מתייחסת ל-18 מקומות חנייה שחושבו בהתאם לזכויות הבנייה והשימושים המותרים לפי תוכנית 5166 ו5166ב'[25]. שווי מקום חנייה חושב לפי 75,000 ₪ למקום חנייה בהתאם לשומה המכרעת של נאוה סירקיס בעניין גו"ח 30612/149 תוך התאמה לזמן ומקום. עלות הבנייה למקום חנייה חושבה לפי שטח של 47 מ"ר למקום (לפי תוכנית הבקשה להיתר), סה"כ 103,000 ₪ למקום, לפיכך העלות העודפת למקום חנייה הינו 28,000 ₪, ובניכוי מע"מ 24,000 ₪. סה"כ עלות עודפת כוללת 432,000 ₪.

במצב החדש חושבה העלות העודפת לפי 51 מקומות חנייה הנדרשים להקמת שטחי המסחר והמשרדים (ללא השטח למבנה ציבור) ובסה"כ 1,224,000 ₪.

שמאי המשיבה התבסס על שומת גבע בלטר בגו"ח 30610/4 הממוקם ממול לנכס שבנדון, לפיה אין להביא בחשבון עלות עודפת להקמת החניון למגורים[26] ולגבי השימושים המסחריים לא הובאה הפחתה בשל "היתרונות של הסביבה לשימושים המסחריים".

הכרעה-

כפי שציינתי במדרגת ההשבחה לתוכנית במ/3458א' לעיל אני מצטרפת לעמדה לפיה עלויות העודפות לחנייה תת קרקעית למגורים מגולמות בנתוני השוק ובאות לידי ביטוי במחירי הדירות. עם זאת וכפי שציינתי במדרגת ההשבחה הקודמת, מאחר ובמגזר הערבי נגזר השווי לשטחים המסחריים, בהיעדר נתונים משווי מ"ר מבונה למגורים, אשר כן מגלם את מרכיב החנייה, תחושב העלות העודפת בשני מצבי התכנון רק על הפער שבין כמות החניות הנדרשת בין שימוש השטחים כמגורים לבין כמות החנייה הנדרשת בשימושים מעורבים.

מקובל עלי תחשיב העלות העודפת למקום חנייה אותה הציג שמאי המבקש.

העלות העודפת תחושב לפי תוכנית 5166ב' לפיה תקן החנייה העודף הנדרש הינו 28 במצב חדש ו-8 במצב קודם.

[25] בהתאם לתוכנית נדרש מקום חנייה אחד לכל 25 מ"ר מסחר, מקום חנייה אחד לכל 35 מ"ר משרדים ו – 1.33 מקומות חנייה לכל דירת מגורים. כמו כן, יש לקחת בחשבון חפיפה של שני מקומות בין החנייה למסחר לבין החנייה למשרדים.

[26] לחיזוק עמדתו אף פירט שורה ארוכה של החלטות לפיהן ערכי השווי במגזר הערבי מגלמים חנייה תת קרקעית. ראה סעיף 9.3(ב) לעיל.

ערכי שווי

ערכי השווי למ״ר מבונה בסיסי נקבעו ע״י הצדדים בהתאם לשומות מכריעות כמפורט בפירוט עמדות הצדדים בסעיף 9.4 לעיל. להלן ריכוז ערכי השווי למ״ר מבונה בסיסי עפ״י שמאי הצדדים:

	שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
	מצב קודם	**מצב חדש**	**מצב קודם**	**מצב חדש**
מגורים	3,500		2,800	
משרדים	3,500	3,000	2,800	2,400
מסחר	מקדם 1.35 ממגורים- ₪ 4,725	מקדם 1.35 ממשרדים- ₪ 4,050	מקדם 1.35 ממגורים- ₪ 3,780	מקדם 1.35 ממגורים- ₪ 3,240

הערה- יוער כי לא ברור אם ערכי השווי המפורטים בשומת המבקש הינם ערכי שווי בסיסים לפני הפחתה למושאע או לאחריה.

הכרעה-

מגורים

ערכי השווי למגורים בשומת המשיבה מתבססים על שומת גבע בלטר בגו״ח 30610/4. מעיון בהחלטה זו עולה כי ערכי השווי נותחו בשיטת החילוץ מעסקאות מכר לדירות יד 2 ועסקאות לדירות חדשות על דרך בית חנינא בגו״ח 30610/135, מהן הגיעה לשווי מ״ר מבונה של 3,500 ₪ למ״ר.

במכתב התגובה הציג שמאי המשיבה ניתוח נוסף בשיטת החילוץ לאותן העסקאות בגו״ח 30610/135 שנערכו על ידי השמאים המכריעים דוד טיגרמן לעניין גו״ח 30607/143 לפיו הגיע ל-3,943 ₪ למ״ר, גד נתן ב 30610/193 לפיו הגיע ל 3,500 ₪ למ״ר מבונה ורינת וייס ב 30610/98, שהגיע לשווי של 3,250 ₪ - 3,700 ₪ למ״ר מבונה.

שמאי המבקש ערך ניתוח חלופי בגישת החילוץ לאותן העסקאות והגיע לשווי מ״ר מבונה לפי 2,700 ₪ למ״ר.

פערי הנתונים לעיל נובעים משני מרכיבים עיקריים- מרכיב אחד הינו היחס בין השטח המצוין ברשות המיסים לבין השטח הדירתי בהיתר והמרכיב השני הינו עלות הבנייה למרתפי החנייה התת קרקעיים.

אני מסכימה עם ניתוח שמאי המבקש לעסקאות אלו.

יצוין שניתוח שמאי המבקש כלל בנוסף הצלבת נתונים עם שומות מכריעות לפיו הגיע לשווי מ״ר מבונה של 3,000 ₪ למ״ר לפי צפיפות 100%-120% וכן ניתוח חוזה מכר מיום 01/06/2014 בגו״ח 30549/30 לפיו הגיע לשווי מ״ר מבונה של 2,350 ₪ למ״ר בצפיפות גבוהה.

בהתאם לאמור לעיל וללא התייחסות לחוזה המכר בגו״ח 30549/30 המגלם פוטנציאל זכויות בנייה היוצרות בעייתיות בניתוח החוזה, ובהתייחס למועד הקובע שהינו כשנתיים ממועד העסקאות בגו״ח 30610/135. אני סבורה כי שווי למ״ר מבונה הינו 3,000 ₪ למ״ר לצפיפות בנייה של 100%-120%.

יוער ששווי זה כולל הפחתה של מרכיב החנייה לפיכך אין להפחית עלויות עודפות לחנייה על שטחים אלו.

<u>מסחר ומשרדים</u>

שמאי הצדדים ביססו את השווי למ״ר מבונה למשרדים ומסחר לפי שווי מ״ר מבונה למגורים בצפיפות הרלוונטית. יוער באמרת אגב כי ביסוס השווי בדרך זו עשוי להביא לתוצאות לא מוסברות בין ערכי השווי בין שני המצבים וכך לדוגמא - שווי מ״ר מבונה למשרדים בבניין מעורב עם מגורים (לפי תכנון מצב קודם) גבוה בכ-17% משווי מ״ר מבונה בבניין משרדים ייעודי (מצב חדש).

עוד יצוין כי המקדם בגובה 1.1666 שבין צפיפות 100%-120% לבין צפיפות של כ-220% (על מנת להגיע לצפיפות המוצעת במצב החדש למשרדים) ניתן ביחס למגורים, לפי ההנחה כי השווי למ״ר הולך ויורד ככל שהצפיפות עולה, דבר אשר לטעמי אינו מתנהג דומה בשימושי מסחר ומשרדים.

בחוות דעת מייעצת שערך השמאי המכריע אלי כהן לעניין גו״ח 30557/69, בדרך שועפאט הוערך שווי למ״ר מבונה למשרדים לפי 3,800 ₪ למ״ר (בדומה לשווי מ״ר מבונה למגורים. יצוין כי שווי זה ניתן לשני מצבי התכנון הן לפי צפיפות 140% והן לפי צפיפות 177%).

בהתייחס למיקום הנכס הנדון, אני סבורה כי שווי מ״ר משרדים הינו כ-3,000 ₪ למ״ר מבונה בדומה לקביעת שמאי המשיבה במצב החדש.

שווי המסחר בשני המצבים ייקבע לפי מקדם של 1.35 משווי מגורים במצב הקודם, דהיינו 3,800 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב

תחשיב שווי מצב חדש- תוכנית 72371					
מהות	זכויות בנייה במ"ר עפ"י בקשה להיתר	מקדם התאמה לבינוי מעל מסחר וקירבה לתחנת דלק	מקדם התאמה למושאע	שווי למ"ר מבונה בש"ח	סה"כ שווי בש"ח
זכויות בנייה למסחר-שטח עיקרי	271.45	1	0.9	3,800	928,359
גלריה-שטח עיקרי	74.26	1	0.9	2,510	167,753
משרדים- שטח עיקרי	1375.18	1	0.9	3,000	3,712,986
עלויות עודפות לבניית מרתף חנייה					-672,000
עלות הקמת שטח ציבורי					-942,000
שווי מצב חדש לפני הפחתה לדחייה					3,195,098
סה"כ שווי מצב חדש (לאחר הפחתה לדחייה 0.97)					**3,099,245**
תחשיב שווי מצב קודם - תוכנית במ/3458א'					
שטח מגרש נטו לחישוב זכויות		**767**			
מהות	**זכויות בנייה במ"ר**	**מקדם התאמה לבינוי מעל מסחר וקירבה לתחנת דלק**	**מקדם התאמה למושאע**	**שווי למ"ר מבונה בש"ח**	**סה"כ שווי בש"ח**
זכויות בנייה למסחר- שטח עיקרי- 30%	230.1	1	0.9	3,800	786,942
מגורים בקומות עליונות- שטח עיקרי	483.21	0.85	0.9	3,000	1,108,967
משרדים- שטח עיקרי	207.09	1	0.9	3,000	559,143
עלויות עודפות לבניית מרתף חנייה					-192,000
סה"כ שווי מצב קודם					**2,263,052**
סה"כ השבחה בש"ח					**836,193**

11. <u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כמגרש מס' 1 לפי תוכנית 72371 הממוקם בגוש 30610 חלקה 111 בשכונת בית חנינא, ירושלים**, חלה השבחה עקב אישורן של התוכניות המפורטות להלן במימוש בדרך של **היתר בניה 2017/0337.00,** כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ב'/3000	02/08/1991	₪ 125,069	₪ 62,535
במ/3458/א'	26/01/1998	₪ 332,663	₪ 166,332
72371	10/03/2016	₪ 836,193	₪ 418,097

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

12. <u>הצהרה</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

