שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

29/10/2018

טו' בחשון, תשע"ט

מספרנו: 23.2157-2.10.18

מס' מינוי: 1095-2018

לכבוד: מר עומר עבדאללה דרוויש
באמצעות מר יניב גוב-ארי
<u>שמאי המבקש</u>
רח' שמאי 15, ירושלים
בדוא"ל: gayaniv9@walla.com

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים
באמצעות מר אמיר חופשי
<u>שמאי המשיבה</u>
רח' נירים 3, תל אביב
בדוא"ל: amir@valuers.co.il

שומה מכרעת

גוש 30615 חלקי חלקה 85 מגרש 3

<u>רחוב אל סעאדה, שכונת בית חנינא, ירושלים</u>

1. <u>כללי</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון בהתאם לבקשת מינוי שהוגשה ע"י המבקש.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקש מר יניב גוב-ארי מיום 05.07.2018, בצירוף המסמכים המפורטים להלן:

תאריך	נספח	מהות
05.07.2018	1	סקירת עו"ד אחמד ספדי למצב הבעלות בנכס והבהרה לתמצית זכויות הבעלות בגו"ח 30615/85
	2	צווי ירושה המהווים נספחים לסעיף 4 בסקירת הבעלות בנספח 1
	3	צווי ירושה המהווים נספחים לסעיפים 1 - 3 בסקירת הבעלות בנספח 1
	4	לוח זכויות[1]
	5	ערר (י-ם) 378/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אבו זהירה עריפה (להלן: ערר אבו זהירה)
	6	ערר ים 91/115/14 טאהה יוסף עבד ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים (להלן: ערר טאהה)
	7	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 30611/83
	8	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 30607/65
	9	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 30549/12
	10	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 30611/103
	11	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 30606/147
	12	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30606/169
	13	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' גבע בלטר בגו"ח 30606/152
	14	שומה מכרעת שנערכה ע"י מר אייל יצחקי בגו"ח 30899/1,2
	15	שומה מכרעת שנערכה ע"י דר' גד נתן בגו"ח 30550/48
	16	שומה מכרעת שנערכה ע"י מר משה נדם בגו"ח 30615/237

[1] המסמך שהועבר לא קריא

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

תאריך	נספח	מהות
	17	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30612/49
	18	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30552/49
	19	שומת ועדה שנערכה ע"י מר אמיר חפשי בגו"ח 30615/115,119,120
	20	שובר תשלום ושומת ועדה שנערכה ע"י מר אמיר חפשי בגו"ח 30614/279,278
	21	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 30607/47
	22	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 30172/185
	23	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 8151/33,26,25
	24	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 6034/14
	25	שומת ועדה שנערכה ע"י מר אמיר חפשי בגו"ח 30552/49
	26	שומת ועדה שנערכה ע"י מר אמיר חפשי בגו"ח 30995/17,18
	27	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגו"ח 30514/14
	28	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 30615/219
	29	שומת ועדה שנערכה ע"י מר דוד אנזנברג בגו"ח 30514/14,7
	30	בחינת ההשפעה של בניה למגורים בצמוד לתחנת דלק, נערך ע"י "ערך מוסף יעוץ כלכלי ואסטרטגי" מחודש מאי 2017[2]
	31	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' דורית פריאל בגו"ח 30558/50
	32	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30260/119
	33	שומת ועדה שנערכה ע"י מר אמיר חפשי בגו"ח 30260/43 ובגו"ח 30168/13,47
	34	שובר תשלום ושומת ועדה שנערכה ע"י מר אברם גלעד בגו"ח 30526/40 ובגו"ח 30525/15
	35	שובר תשלום ושומת ועדה שנערכה ע"י מר אברם גלעד בגו"ח 30525/15
	36	שומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ בגוש 30899 במגרש 1 לפי תצ"ר 1171/09
	37	שומה מכרעת שנערכה ע"י מר מנחם מלוכנא במגרשים 6-1 ומגרש 801 בתכנית 13297
	38	לוח 1 מנתוני הלמ"ס לנפח תנועה בדרך 1 בקטעים שונים בשנים 2011 – 2016
	39	הגדרות הלמ"ס לקטע דרך וכיוון תנועה בספירות שבוצעו ופורסמו בשנת 2015
	40	שומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' גבע בלטר בגו"ח 5205/15
	41	שומה מכרעת שנערכה ע"י מר מוטי דיאמנט בגו"ח 10049/73-75
	42	שובר ועדה ושומה שנערכה ע"י מר אברם גלעד בגו"ח 30615/118
	43	הודעת ב"כ המבקש למר עומד רגבי מיום 18.09.2016 הכוללת דרישה לפינוי מבנים בפלישה לקרקע
	44	תגובת ב"כ המבקש מיום 11.12.2016 למכתבו של מר עומר רגבי בעניין הפלישה לקרקע
	45	תחשיב ההשבחה שערך שמאי המבקש בקובץ אקסל
06.08.2018		בקשה לקבלת הצעת מחיר שפרסמה עיריית ירושלים לעריכת תכנית מתאר מפורטת לרוחב שכונת בית חנינא
08.08.2018		התייחסות ותגובה לפרוטוקול הדיון

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר אמיר חופשי מיום 16.04.2018. ביום 02.08.2018 התקבלה תגובתו לשומת המבקש בצירוף עמ' 6 מפרוטוקול דיון מיום 30.12.2010, שנערך בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 בפני גב' לבנה אשד. ביום 12.08.2018 התקבלה תגובתו להתייחסות שמאי המבקש לפרוטוקול.

1.3 ביום 06.08.2018 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 08.10.2018 התקיים ע"י החי"מ סיור בנכס, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון בהתאם לבקשת הבעלים.

[2] במסמך אין פירוט על עורכו, ניסיונו המקצועי או מזמין העבודה – נ.ג.

3. פרטי הנכס

גוש	- 30615,
חלקי חלקה	- 85,
שטח רשום	- 8,572 מ״ר,
מגרש[3]	- 3,
שטח	- 1,525 מ״ר,
כתובת	- רח׳ אל סעאדה, בית חנינא, ירושלים.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות המפורטות להלן:

תכנית	תאריך קובע
3000 ב׳	27.07.1991[4]
101-0120519	25.11.2017[5]

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס הנדון ממוקם בחלקה המערבי של שכונת בית חנינא שבצפון העיר ירושלים, ממזרח לדרך מס׳ 50 – שד׳ מנחם בגין, מדרום לרח׳ עבד אל חמיד שומאן (דרך מס׳ 4197) וממערב לדרך בית חנינא החדשה. רח׳ אל סעאדה מהווה רח׳ מקומי ללא מוצא המתפצל דרומה מרח׳ עבד אל חמיד שומאן. הרחוב סלול, עם מדרכה בצד אחד והוא חוצה את חלקה 85 לרוחבה. סביבת הנכס מאופיינת בשטחים פתוחים, קרקע טרשית ומבני מגורים בגובה 1 – 4 קומות.
בסביבת הנכס פיתוח חלקי במצב תחזוקה ירוד.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 85 מהווה חלקה אי רגולרית בשטח של 8,572 מ״ר עם חזית צפונית לרח׳ עבד אל חמיד שומאן עם טופוגרפיה מתונה בחזית זו וטופוגרפיה חדה במחצית הדרומית של החלקה. הפרש הגובה בין חזיתות אלו עומד על כ-25 מ׳[6]. על החלקה קיים מבנה מגורים צמוד קרקע בגובה 2 קומות[7], שהגישה אליו מתבצעת בעלייה של דרך כורכר, המתפצלת דרומה מרח׳ אל סעאדה. שטח החלקה העורפי של מבנה זה מהווה קרקע טרשית המתנשאת בצוק סלעי לגובה כ-5 מ׳. בחלק הצפוני של החלקה, שטח פנוי המיועד להפקעה לדרך ואזור מגודר המשמש לאחסנה פתוחה.

---

[3] לפי תכנית 101-0120519
[4] בהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), תש״ן-1990 נקבע בסעיף 5 ס״ק 11 כי תחילתה של תכנית למתן היתרים ולענין היטל השבחה לפי חוק התכנון תהא עם הפרסום הראשון של ההודעה בעיתון - הפרסום הראשון בעיתון בוצע ביום 12.07.1991
[5] בהתאם להוראות סעיף 119 א׳ תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה - הפרסום האחרון בוצע בעיתון ביום 10.11.2017
[6] בהתאם לקווי הטופוגרפיה באתר Govmap
[7] כתובת הבית לפי שילוט עירוני – א סעאדה 7

החלקה גובלת:

מצפון - ברח' עבד אל חמיד שומאן ומעברו בקיר תומך וקרקע ריקה ממבנים,

ממזרח - ברח' אל סעאדה, במבני מגורים בגובה 1-2 קומות וקרקע טרשית,

מדרום - במבנים בגובה 1-3 קומות,

ממערב - בקרקע טרשית וכוללת צמחייה טבעית.

5.3 תיאור הנכס

מגרש 3 לפי תכנית 101-0120519 מהווה מגרש פינתי עם חזית צפונית לרח' עבד א. חמיד שומאן, חזית מזרחית ודרומית לרח' אל סעאדה. רח' עבד א. שומאן (בן ציון נתניהו) מתפצל מזרחה מדרך מס' 50, המהווה את המשכו של כביש 443 בתוך ירושלים.

המגרש מגודר בחלקו איסכורית ובחלקו בגדר מתכת. המגרש משמש לאחסנה פתוחה ובחלקו קיימים מבנים יבילים.

6. המצב התכנוני

להלן התכניות החלות בנכס, בהתאם למידע שנמסר[8]:

תכנית	מהות התכנית	סטטוס	י.פ./ ע.ר.	תאריך
מצב קודם				
RJ5	תכנית מתאר מנדטורית אזורית	תוקף	1188	16.04.1942
ללא תכנון ישראלי תקף				
מצב חדש				
תמא/18	תחנות תדלוק	תוקף		22.08.1976
תמ"מ/1	תכנית מתאר מחוזית – מחוז ירושלים	תוקף	2308	31.03.1977
תמא/1/18	שינוי מס' 1	תוקף	3471	30.07.1987
3000 ב'	תכנית מתאר לצפון ירושלים	תוקף	3904	18.07.1991
תמא/1/18 גמישות	שינוי מס' 1 – גמישות	תוקף	4205	28.03.1994
5022	מעליות	תוקף	4393	22.03.1996
תמא/2/18	שינו מס' 2	תוקף	4473	02.01.1997
מק/5022 א'	מעליות	תוקף	4847	30.01.2000
תמא/3/18	שינוי מס' 3 – גפ"מ	תוקף	5233	30.10.2003
5166	תקן והוראות לחניה	תוקף	5264	15.01.2004
מק/9081	שינוי יעוד שטח לדרך ועיצוב נוף	תוקף	5516	06.04.2006
תמא/4/18	שינוי מס' 4	תוקף	5568	23.08.2006
5166 ב'	תקן והוראות לחניה	תוקף	6052	29.01.2010
13456	שינוי יעוד שטח למחלף בחיבור כביש 20 וכביש 4	תוקף	6140	07.10.2010
תמא/1/4/18	שינוי מס' 1 לתיקון 4 לתמ"א 18	תוקף	7299	07.07.2016
101-0120519	מבנה מגורים ותחנת תדלוק בבית חנינא	תוקף	7611	02.11.2017

[8] בתחום הנכס חלות תכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומתאר מקומית כלליות שלא פורטו

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית RJ/5</u>

הנכס נשוא חוות הדעת נכלל עפ"י תשריט התכנית באזור חקלאי[9] המיועד לבניינים למטרה חקלאית, גינון וצרכי משק. הקמת מבני מגורים כפופה להסכמה מיוחדת של הועדה המחוזית. שטח מגרש מינימאלי באזור חקלאי יקבע מעת לעת, אך לא יפחת מ – 1,000 מ"ר ומאורך חזית של 40 מ'. שטח מירבי למבנה מגורים באזור חקלאי לא יעלה על 150 מ"ר. כמו כן ניתן להתיר מבנה עזר בשטח מרבי של 25 מ"ר לאביזרי חקלאות, בקתה לאריזה, דיר לבקר וכו'.

6.2 <u>תנאים זמניים 2189</u>

בהתאם למידע הקיים בוועדה לא ידוע על תכניות קודמות החלות בנכס והוא איננו נכלל בתחום החלטה 2189 הקובעת תנאים זמניים למתן היתרי בנייה בבית חנינא.

<u>מצב חדש</u>

6.3 <u>תמ"מ 1</u>

בהתאם לתשריט התכנית, הנכס נכלל בתחום יישוב עירוני. זכויות הבנייה ביישוב עירוני יהיו לפי תכנית מפורטת.

6.4 <u>תכנית 3000 ב'</u>

החלקה נכללת במתחם 2 ב' ביעוד נוף פתוח בו נאסרה בניית מבנה עזר לחקלאות והותרו שימושים לייעור, חורשות וחקלאות. באזור זה לא יינתנו היתרי בניה, אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת בכפוף לתנאים הבאים:

א. הקניית זכויות בניה בתחום התכנית מותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור.

ב. אין בתחום בתשריט כדי לקבוע גבול היעודים המדוייק. יעודי המקרקעין המפורטים וגבולותיהם לרבות הפרשות לצרכי ציבור יקבעו בתכניות מפורטות.

ג. על אף האמור לעיל, ינתנו היתרי בניה קודם אישורה של תכנית זו או קודם אישורה של תכנית מפורטת באזורים בהם חלה תכנית מאושרת ובאזורים בהם נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק והמותחמים בתשריט בקו אדום מקוטע[10].

6.5 <u>תכנית מק/9081</u>

התכנית מרחיבה ומסיטה את תוואי הדרך הקיימת ברח' חמיד א. שומאן וקובעת בגבול הצפוני של החלקה יעוד לדרך קיימת ו/ או מאושרת דרך חדשה ו/או הרחבת דרך ושטח לדרך ו/או עיצוב נוף.

---

[9] על פי תשריט התכנית מופיע סימבול village development area בבית חנינא – הוראות הבנייה בשטח זה 150 מ"ר או 15% משטח מגרש מינימאלי של 1,000 מ"ר + 25 מ"ר מבנה עזר. התכנון המפורט באזורים אלו יהיה בתכניות מפורטות ותכניות פרצלציה. בשטח הכפר הנכלל בתחום הסימבול, ניתן לאשר היתרי בנייה התואמים התקנות לשטחים אלו

[10] זכויות הבנייה באזור זה 40% בנייה 2 קומות בגובה עד 12 מ' ומבנה עזר 10 מ"ר בשטח מגרש מינימאלי של 1,000 מ"ר

6.6 <u>תמ"א 18</u>

תמ"א 18 על תיקוניה הכוללות הוראות למיקום תחנות תדלוק, תכנון הקמתן ולהפעלתן, וקובעת בתחנת תדלוק מדרגה א', בין היתר, את ההוראות שלהלן:

- מותרת אספקת דלק לכלי רכב בכל משקל. אולם באזור בנוי למגורים, תותר אספקת דלק לכלי רכב שמשקלו הכולל אינו עולה על 4 טון.
- ניתן להתיר בשטח התחנה מסעדה, בית קפה או קיוסק, חנות, מרחב מוגן ושירותים הנדרשים ישירות לתפעול התחנה לרבות חדר מתדלקים, מחסן ומשרד, שטח כל השימושים שלעיל לא יעלה על 80 מ"ר.
- באזור שאינו בנוי, ניתן להתיר בתחום התחנה שירותי חשמלאות ותיקוני תקרים בהיקף הנדרש לנוסעים בדרך, בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר.
- שירותים סניטריים לא יבואו במניין השטחים שלעיל.
- ניתן להפקיד תכנית לתחנת תדלוק מדרגה א' או לאשרה בכל אזור וניתן לתת היתר בהתאם לסעיף 8 להוראות התמ"א.
- מעל עמדות התדלוק יוקם גגון, שטח הגגון לא ייכלל במסגרת השטחים שפורטו לעיל.

התכנית קובעת בנוסף כי לא יינתן היתר ולא תוקם תחנת תדלוק, אלא על פי תכנית המייעדת את השטח לתחנת תדלוק וכוללת הוראות של תכנית מפורטת. מוסד תכנון רשאי לתת היתר שלא על פי תכנית לתחנת תדלוק בתנאים.

<u>מרחק מיעודים רגישים</u>

לא תופקד תכנית, לא תאושר ולא יינתן היתר לפי סעיף 8 אלא אם המרחק האווירי בין צינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים, אי עמדות התדלוק ונקודת המילוי של מיכלי הדלק לבין מגרש המיועד לשימושים רגישים, הינו 40 מ' ממגורים ומלונאות ו- 80 מ' מבית חולים, מועדון קשישים, בית כלא, גן ילדים וכיו"ב.

6.7 <u>תכנית 13456</u>

התכנית מסדירה את יעוד הקרקע למחלף המחבר בין כביש 20 (המהווה את רח' בן ציון נתניהו / עבד א. חמיד שומאן) וכביש 404 (המהווה את המשכו של כביש 443) בבית חנינא. מתשריט התכנית עולה שהשטח בפינה הצפון מזרחית של החלקה מיועד לדרך חדשה. בהתאם לתשריט, התכנית משנה את יעוד הקרקע בחלקה הצפוני של חלקה 85 (מגרש 5 בתכנית החדשה) ובחזית הצפונית קיים יעוד לדרך ו/ או טיפול נופי (מגרש 6 בתכנית החדשה).

6.8 <u>תכנית 101-0120519</u>

התכנית מהווה תכנית נקודתית בתחום חלקה 85, המפצלת את החלקה ל-6 מגרשים ביעודים שלהלן:

מגרש 1 - ביעוד אזור מגורים ג' בשטח 2,354.87 מ"ר,

מגרש 2 - ביעוד שטח ציבורי פתוח בשטח 1,112.17 מ"ר,

מגרש 3 - ביעוד תחנת תדלוק בשטח 1,525.20 מ"ר,

מגרש 4 - ביעוד דרך מוצעת בשטח 559.04 מ״ר,

מגרש 5 - ביעוד דרך מאושרת בשטח 1,110.97 מ״ר,

מגרש 6 - ביעוד דרך ו/ או טיפול נופי בשטח 314.24 מ״ר.

סה״כ - 6,976 מ״ר.

בהתאם להוראות התכנית, בתחנת תדלוק במגרש 3, יחולו ההוראות שלהלן:

סוג התחנה - דרגה א׳ לפי תמ״א 18 לאספקת דלק לרכב שמשקלו עד 4 טון, לא תותר הקמת מתקן לטיפול ברכב ולא תותר אספקת גז טבעי וגז דחוס,

שטח עיקרי - 65 מ״ר למסחר[11] + 620 מ״ר לקירוי התחנה ושירותים סניטריים, סה״כ 685 מ״ר,

שטחי שירות - 15 מ״ר,

גובה - 6 מ׳ למבנים ו- 9 מ׳ לקירוי התחנה,

קווי בניין - קדמי: לרח׳ שומאן 6 מ׳, לרח׳ אל סעאדה 3 מ׳, צדדי: 3 מ׳,

חניה - בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.

<u>נספח בינוי</u>

לתכנית מצורף נספח בינוי מחייב לעניין קווי הבניין, שלבי ביצוע ושימושים ומפלס הכניסה הקובעת. מהוראות התכנית ונספח הבינוי עולה שהמבנה הקיים בנכס מיועד להריסה.

<u>תנאים להיתר ותעודת גמר</u>

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית. כמו כן נדרש שהבקשה להיתר בנייה תהא תואמת לתכנית זו.

תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנון מפורט של החניה, מערך פריקה וטעינה, הסדרי כניסה ויציאה אל ומתחנת התדלוק.

תנאי למתן היתר יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה.

לא יינתן טופס 4 למגורים או תחנת הדלק אלא לאחר סיום הפיתוח בשטחים הציבוריים לפי תכנית פיתוח באישור מה״ע. תנאי למתן טופס 4 או תעודת גמר בתחנת הדלק יהיה השלמת הביצוע בפועל של התכנון המפורט והשלמת ביצוע הסדרי התנועה והחניה להנחת דעת עיריית ירושלים והמפקח המחוזי לתחבורה.

7. <u>המצב הקנייני</u>

במינוי שהתקבל לשמאי מכריע, התבקשתי לאמוד את שווי ההשבחה למלוא זכויות הבעלות בחלקה ואין בה כדי לקבוע את חלקו של המבקש בבעלות זו.

[11] בתחום התחנה תותר הקמה והפעלה של חנות למכר צרכי רכב, חנות נוחות, משרדים ומחסנים ששטחם הכולל, לרבות מרחב מוגן, לא יעלה על 85 מ״ר.

8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

8.1.1 תיאור הנכס והתכניות החלות בו,

8.1.2 העדר השבחה בגין אישורה של תכנית 3000 ב',

8.1.3 העדר השבחה בגין תכניות במ/3457 א' ו- 7158 ב', שאינן חלות על מגרש 3,

8.1.4 שיעור היוון לתחנת תדלוק.

8.2 הנקודות שבמחלוקת להשבחה מתכנית 101-0120519

8.2.1 שמאי המבקש

8.2.1.1 מצב קודם

מקדם שווי לקרקע ביעוד נוף פתוח

לעמדת שמאי המבקש מקדם השווי לנוף פתוח יעמוד על 0.53 לשטח ברוטו בהתחשב במקדם 0.7 להפקעה צפויה, מקדם 0.84 לדחייה לאישור תכנית (3 שנים ושיעור היוון של 6%) ומקדם 0.9 לדחייה לסיכון. מאחר שתחשיב ההשבחה נערך לפי שטח המגרשים נטו וכדי להימנע מכפל הפחתה, הובא בחשבון מקדם 0.75, המשקף את המקדמים שלעיל, ללא מרכיב ההפקעה.

לעמדתו, שטח נוף פתוח אינו מהווה שטח ירוק חקלאי, אלא חלק ממתחם תכנון הכולל שימושים סחירים, כפי שנתפס בשנות ה- 90 וגם כיום והמקדם שקבע משקף את השווי הראוי לקרקע ביעוד זה, מהנימוקים שלהלן:

- טרם אישור תכנית 3000 ב', הופקדו תכניות מפורטות מס' 3456, 3457 ו- 3458, שלא פורסמו למתן תוקף מנימוקים פוליטיים, צפיפות בניה והעדר תקציב. בהמשך לאישורה של תכנית 3000 ב' אושרו תכניות 3456 א', 3457 א' ו- 3458 א' המהוות לעמדתו מהלך תכנוני אחד.
- הקרקע ממוקמת באזור מיושב יחסית, שהוגדר ברובו למגורים, ולא בוואדיות שבשולי השכונה. תכנית 3000 ב' הינה תכנית כתמים שאינה מאפשרת זיהוי חד משמעי של יעוד הקרקע ויש להתייחס אליה כקרקע עם ציפיות לתכנון מפורט, כפי שעולה מהוראות התכנית וכפי שקרה בפועל ברוב החלקות ביעוד נוף פתוח, הממוקמות בסמוך לאזור מגורים ולא בשולי השכונות.
- בסיכום ישיבה מיום 06.08.1992, בהשתתפות גורמי תכנון בירושלים, נרשם כי מהנדס העיר יערוך בדיקה של השטחים הירוקים במגזר הערבי, שהוגדרו לשם איזון דמוגרפי אבל לא מבחינה תכנונית.
- בכתבה בעיתון "כל העיר" מיום 09.07.1993, פורסם שהממשלה הנחתה את העירייה שלא לאשר בניית מבנים מעבר לשטחים הנדרשים לפי הגידול הטבעי, זאת על מנת למנוע הגירה מהשטחים לתוך העיר. כמו כן דווח שבבדיקה שנערכה נמצא שכ- 20% מהשטחים הוגדרו כשטחים ירוקים אינם נמצאים בוואדיות ואינם עונים לקריטריון המקובל בעירייה להגדרת שטח ירוק.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

- ביום 21.03.2000, נמכרו כ- 1,299 מ״ר ביעוד נוף פתוח בגו״ח 30606/81 תמורת מחיר מוצהר בסך 99,625 ₪. רשויות המיסוי העריכו את התמורה בעסקה זו בסך כ- 776,477 ₪, שהם כ-598 ₪ למ״ר קרקע. בשומת החי״מ בגו״ח 30612/12, נקבע שווי בסך כ- 558 ₪ למ״ר קרקע למגורים.
- בשומות שנערכו ע״י החי״מ, נקבע מקדם שווי למ״ר קרקע ביעוד נוף פתוח ולא שווי מ״ר מבונה. מנגד, בשומות המכריעות נקבעו מקדמים לשווי מ״ר מבונה המוכפלים בשיעור זכויות הבניה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מקדם נוף פתוח
דורית פריאל	30606/147	0.5300
נאוה סירקיס	30606/169	0.6500
גבע בלטר	30606/152	0.6000
אייל יצחקי	308999/1,2	0.6500
גד נתן	30550/48	0.8000
משה נדם	30615/237	0.6000
נאוה סירקיס	30606/151	0.6500
נאוה סירקיס	30607/86	0.6000
שאול אשרת	30611/174	0.6000
נאוה סירקיס	30607/168	0.6500
נאוה סירקיס	30607/83	0.6000
משה נדם	30607/78	0.6000
נאוה סירקיס	30606/151	0.6500
יצחק ברמן	30611/106	0.6230
נאוה סירקיס	30611/50	0.6000
נאוה סירקיס	30611/18	0.6000
מוטי דיאמנט	30611/98	0.6125
שמואל רוזנברג	30611/15	0.6000
נאוה סירקיס	30612/75	0.6000

לבקשתו, יש לבחון את המקדם שנקבע ע״י החי״מ לשטח נוף פתוח בהתחשב בכך שבטיעוניו הוצגה עסקה נוספת ביעוד זה, כפי שפורט לעיל.

<u>טופוגרפיה</u>

הטופוגרפיה בנכס כוללת שיפוע יורד מדרום מזרח לצפון מערב בשיפוע שמגיע עד כ- 38% בקרקע סלעית, לכן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% לשווי בנכס.

<u>זכויות בניה</u>

הובאו בחשבון זכויות בניה בשיעור 50%, במועד אישורה של תכנית 3000. יחד עם זאת, הזכויות שרווחו בסביבת הנכס ערב התכנית היו גבוהות יותר משום שקונה סביר היה מביא בחשבון שניתן לאשר תכנית נקודתית עם זכויות בניה של 200%, שהם 160% עיקרי בדומה לתכניות שאושרו בסביבה, מדיניות תכנון של הוועדה המקומית והשומות המכריעות, כמפורט להלן:

- תכנית 14062 בגו״ח 30605/4 התירה 210% - 220%, מתוכם 143% עיקרי משטח מגרש נטו.
- תכנית מס׳ 111476 בגו״ח 30615/219 התירה 340%, מתוכם 222% עיקרי משטח מגרש נטו.
- תכנית מס׳ 14283 בגו״ח 30612/49 התירה 476%, מתוכם כ- 289% עיקרי משטח מגרש נטו.
- ממידע שהתקבל במחלקת תכנון ומידע, קיימים מזה עשור הליכי תכנון לתכנית אב בשכונת בית חנינא, שהחל משנת 2012 מהווה את הבסיס לתכנון במקום. לפי תכנית האב ניתן לאשר תוספת של 2-6 קומות בבניינים קיימים ושיעור בנייה מירבי של 160% מעל הקרקע. במגרשים ריקים הזכויות יעמדו במגרש ששטחו אינו עולה על דונם לפי 180% עד 6 קומות ובמגרשים ששטחם עולה על 2 דונם יותרו עד 320% מעל הקרקע ב-8 קומות.
- בשומות מכריעות שנערכו למועד קובע דומה, נקבע צפי לזכויות בשיעור 75%, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	שכונה	מועד קובע	תכנית	צפי לאישור זכויות
נאוה סירקיס	30615/236	בית חנינא	20.01.2012	9713	75%
נאוה סירקיס	30615/241	בית חנינא	20.01.2012	9713	75%
תמיר שדה	30615/240	בית חנינא	20.01.2012	9713	75%

- ברע״א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ׳ מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע״מ, נקבע כי עצם הידיעה על אפשרות הכנת תכנית עשויה להשפיע על שווי המקרקעין ויש לייחס משקל לציפיות מסוג זה בהערכת השווי.

8.2.1.2 <u>מצב חדש</u>

התכנית קובעת בנכס יעוד לתחנת תדלוק עם חנות נוחות בשטח 65 מ״ר.

<u>שווי תחנת תדלוק</u>

שמאי המשיבה קובע את שווי הקרקע לתחנת תדלוק, בהתחשב בנפח מכירות חודשי צפוי בסך כ-116 ק״ל, בהתבסס על דמ״ש בסך 120 ₪ לק״ל ושווי בסך 4,000 ₪ למ״ר מבונה לחנות נוחות, בהתבסס על הנתונים שלהלן:

<u>נפח תנועה</u>

מספר כלי הרכב הצפויים לעבור בסמיכות לנכס עומד בממוצע כ- 4,446[12] כלי רכב ביום, בהתבסס על נפח התנועה בשנים 2011-2017, העומד על 18,000 כלי רכב בממוצע בכיוון מס׳ 1 בקטע שבין מחלף יגאל ידין לעטרות בכביש 404. בהתחשב בקיומן של

[12] 900 כלי רכב ממחלף יגאל ידין ועד מחלף עטרות + כ- 3,546 כלי רכב ממחלף עטרות ועד למחלף יגאל ידין

תחנות דלק רבות בציר המרכזי ובתוך ירושלים ולאור המצב הביטחוני, הובא בחשבון שכ- 5%, מתוכם יכנסו לשכונה, משמע כ-900 כלי רכב ליום.
נפח התנועה בכיוון מס׳ 2 בקטע שבין מחלף עטרות ועד מחלף יגאל ידין בכביש 404, יעמוד בממוצע על כ- 23,640 כלי רכב ביום. הובא בחשבון שכ- 15% מתוכם יכנסו לנתיב תחנת הדלק, משמע כ- 3,546 כלי רכב.

בתכנית האב בבית חנינא סומנה ממערב לנכס התפצלות דרומה לדרך חדשה, שתהווה עוקף לשכונת בית חנינא, שיש בהמשכה תחנת דלק. דרך זו תקטין משמעותית את נפח התנועה.

<u>היקף מכירות חודשי</u>
בפרק כ׳ סעיף 8 א׳ בקווים המנחים, נקבע שמספר המתדלקים בתחנה יעמדו על 3% - 4.5% מממספר כלי הרכב בכיוון הנסיעה. בהתחשב בקיומן של 3 תחנות דלק בסביבת הנכס (2 בבית חנינא ו- 1 בפסגת זאב) הובא בחשבון 2.5% בהתחשב בסברה שיש בבית חנינא תחנות דלק פיראטיות.
בהתאם לנתונים שלעיל, הוערך היקף המכירות החודשי ב- 116.5 ק״ל[13].

<u>מס׳ ימי עבודה בחודש</u>
הובא בחשבון 30 ימי עבודה בחודש.

<u>שיעור היוון</u>
שיעור ההיוון הוערך ב- 10.5% לצורך הערכה בגישת היוון ההכנסות בהתאם לפרק כ׳ לקווים המנחים, שם צוין כי נהוג להוסיף 1.5% לשיעור ההיוון בנכסים מסחריים.

<u>מרווח שיווק</u>
בשומה מכרעת שנערכה ע״י הגב׳ גבע בלטר בגו״ח 5205/15 בבית שמש (להלן: שומת גבע בלטר), נקבע נפח התנועה הממוצע ביום על כ- 8,600 כלי רכב בציר הנדון ודמ״ש בסך 130 ₪ לקרקע לק״ל לפי 20% ממרווח השיווק ברוטו ללא מע״מ.
מפרסומי משרד התשתיות לחודש נובמבר 2017, עולה שמרווח השיווק לבנזין עומד על 604 ₪ לק״ל. כך שסביר לקבוע את דמי השכירות על כ- 120 ₪ לפי 20%.

<u>חנות נוחות</u>
בהתאם לפרק כ׳ לקווים המנחים, הפדיון בחנויות נוחות בתחנות קטנות ובינוניות, נע בטווח של 100,000 ₪ - 300,000 ₪ ומושפע בעיקר מכמות הדלקים הנמכרת, שטח החנות והרמה הסוציו אקונומית של הפוקדים את התחנה.

[13] 1,000 ÷ (4,446 כלי רכב × 2.5% מתדלקים × 35 ליטר ממוצע תדלוק × 30 ימים בחודש

בשומת גב' גבע בלטר נקבע שווי בסך כ- 16,000 ₪ למ"ר בנוי בחנות נוחות בשטח כ- 32 מ"ר, דמ"ש בסך כ- 120 ₪ למ"ר לפי שיעור היוון של 9%, רווח יזמי בשיעור כ- 30% ועלויות בניה בסך כ- 4,500 ₪ למ"ר.

בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר מוטי דיאמנט בגו"ח 10049/73-75 בחדרה, נקבע שדמ"ש הראויים לחנות נוחות עומדים על 6,000 ₪ לחודש לפי 6% מהפידיון ושיעור היוון של 10%. בהתאם לכך, יעמוד השווי למ"ר מבונה בחנות על 4,000 ₪, כמפורט להלן:

פדיון חודשי	100,000 ₪ -
דמ"ש ראויים (6%)	6,000 ₪ -
דמ"ש חודשי למ"ר (65 מ"ר ÷ 7,200 ₪[14])	92 ₪ -
שווי מ"ר בנוי [9% ÷ (12 חודשים × 92 ₪)]	12,267 ₪ -
ניכוי יזמות 30% ועלויות בניה (5,500 ₪)	3,936 ₪ -
שווי מ"ר קרקע מבונה במעוגל	4,000 ₪ -

נכסים מסחריים במיקום מבוקש יותר מהנכס מוערכים לפי מקדם 1.5 להתאמה ממגורים למסחר. מאחר ששווי מ"ר קרקע למגורים, בצפיפות של 75% - 100% על ציר דרך בית חנינא, אינו עולה על 2,600 ₪, שווי מ"ר קרקע למסחר יעמוד על כ- 3,900 ₪.

<u>מע"מ</u>

השמאי מביא בחשבון את ערכי השווי בשני מצבי התכנון ללא מע"מ מאחר ולעמדתו מדובר בשוק של עוסקים.

<u>פולשים</u>

מסמכים חתומים מיום 18.09.2016 ו- 11.12.2016, עולה שבנכס קיימים פולשים הנמצאים בו כ- 17 שנים ופינויים דורש הליכים משפטיים מורכבים. לאור המורכבות המשפטית, המקשה על מימוש זכויות הבניה עקב הצורך בפינויים, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% לשווי הנכס, כפי שנקבע בשומת הוועדה, שנערכה ע"י מר אברם גלעד בגו"ח 30615/118 בבית חנינא.

בע"א 127/77 מלכה קפה נ' יוסף לוי ואח', נקבע כי יש להוכיח זכות חוקית לישיבה במקום, לפיכך יש להעריך את שווי הנכס כריק ופנוי בניכוי הוצאות משפטיות לפינוי הפולש.

[14] טעות סופר הכוונה היא 6,000 ₪ - נ.ג.

לתמיכה בעמדתו הפנה שמאי המבקש לשומות מכריעות בבית חנינא, בהן נקבעה הפחתה לפינוי פולשים, בשיעור המפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	הפחתה בגין פולשים
נורית ג'רבי	30615/170	5%
דורית פריאל	30615/219	10%
נאוה סירקיס	30615/233,234	5%

8.2.2 שמאי המשיבה

8.2.2.1 מצב קודם

מקדם שווי לקרקע ביעוד נוף פתוח

שמאי המשיבה קובע מקדם 0.4 לשווי נוף פתוח ומפנה למקדמים שנקבעו בשומות המכריעות, המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם נוף פתוח
בצלאל קציר	30607/87	0.400
בצלאל קציר	31246/35	0.400
ניקי פרימו	מגרש 1 בתכנית 8160	0.400
יצחק ברמן	30607/80	0.399
נורית ג'רבי	30611/103	0.300
נורית ג'רבי	30612/148	0.300
בצלאל קציר	30612/74	0.400
נורית ג'רבי	30607/78	0.300
נורית ג'רבי	30612/12	0.300
בצלאל קציר	30615/241	0.400

בהתייחס לטענה לשינוי המקדם שנקבע בשומות החי"מ, הבהיר כי מקדם זה מנומק בשומה המכרעת.

זכויות בניה

הזכויות במצב הקודם הינן לפי תכנית 3000 ב' בשיעור 50%, לפי זכויות הבניה שרווחו בסמיכות לנכס.

מדיניות התכנון בסביבה הינה לבניה מדורגת, בדומה לבניה שאושרה בתכנית בחלקה ארעית מס' 101 שנכללה בתכניות במ/3457 א' ו- 7158 ב'. הטענה שהציפייה היא ל-160% בנייה, אינה סבירה ולכל היותר מהווה ציפייה לזכויות בניה ספקולטיביות, שאין להביאן בחשבון השווי במצב קודם.

8.2.2.2 מצב חדש

התכנית קובעת את הנכס לתחנת תדלוק וחנות נוחות בשטח 65 מ"ר במצב החדש, ששוויה נקבע לפי גישת היוון הכנסות.

<u>שווי תחנת תדלוק</u>

לצורך הערכת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, המהווה את הגישה המועדפת בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים, הובאו בחשבון דמ"ש בסך 150 ₪ לק"ל לקרקע לתחנת תדלוק ושווי בסך 4,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתאם לעקרונות המפורטים להלן:

<u>מס' ימי עבודה בחודש</u>

בהתחשב בכך שימי העבודה בתחנת התדלוק כוללים סופי שבוע, ממוצע ימי העבודה החודשי עומד על 30 ימים.

<u>שיעור היוון</u>

לאור הסיכונים הענפיים הקיימים בשוק הדלק, נקבע בקווים המנחים ששיעור ההיוון הכולל יהיה גבוה בכ- 1.5% מנכסים מסחריים, בהתאם לכך הובא בחשבון היוון בשיעור 10.5%.

<u>נפח תנועה</u>

שמאי המשיבה הציג את ריכוז מספר כלי הרכב החולפים בקטע שבין צומת עטרות למחלף יגאל ידין, בהתבסס על נפח התנועה שפורסם לפי מדידות משנת 2017, כמפורט להלן[15]:

כיוון	חודש	ממוצע יומי	ראשון	שני	שלישי	רביעי	חמישי	שישי	שבת	ממוצע ל- א-ה
0	02/2017	42.2	47.5	49.3	50.0	53.6	52.4	25.3	17.4	50.6
2	02/2017	21.1	23.8	24.7	25.0	26.8	26.2	12.7	8.7	25.3

מנתונים אלו עולה שבקטע הנדון חלפו כ- 42,200 כלי רכב ליום בשני הכיוונים. מאחר שהנכס ממוקם על ציר תנועה המסתעף מהציר הנמדד (כ- 600 מ' מזרחית למחלף בנציון נתניהו), הונח ש-40% מהם יחלפו בסמוך לתחנה. בהתחשב בכך שקיימת גישה מנתיב אחד בלבד, הובא בחשבון שממוצע כלי הרכב שיעברו בסמוך לתחנה יעמוד על כ- 8,440 כלי רכב[16].

<u>היקף מכירות חודשי</u>

מספר המתדלקים בתחנה יעמוד על 3% ל- 4.5% מהיקף התנועה לכיוון הנסיעה. בהתאם לכך יעמוד היקף המכירות החודשי בתחנה על 265 ק"ל[17].

[15] באלפי כלי רכב
[16] 2 ÷ (42,200 כלי רכב × 40%)
[17] 1,000 / (8,440 כלי רכב × 3% מתדלקים ×35 ליטר ממוצע תדלוק × 30 ימים בחודש

לטענת שמאי המשיבה, קיימים ברשותו נתונים להיקף המכירות בתחנות תדלוק דומות, הממוקמות על צירי תנועה עירוניים, מהם עולה שתחנת תדלוק ברמה א' צפויה למכור כ- 600 ק"ל בחודש. בהתחשב במרכיב אי הודאות והפחתה בשיעור 30% להיקף זה, יעמוד היקף המכירות החודשי על כ- 425 ק"ל בחודש, להיקף תנועה של כ- 13,500 כלי רכב החולפים בסמוך לתחנה.

בקרבת הנכס קיימים מגרשים רבים המהווים עתודת קרקע למגורים, שיגדילו את מס' המתדלקים הפוטנציאליים. בנוסף, יש להביא בחשבון את הגידול ברמת המינוע הכוללת כ-200,000 כלי רכב חדשים כל שנה, את הגידול במספר כלי הרכב בשכונה ואת העובדה שדרך מס' 4197 עוברת על ציר תנועה ראשי ומאפשרת כניסה לירושלים, ללא נסיעה בתוך סמטאות השכונה. מאחר שדרך זו משמשת חלופה ליציאה מירושלים, חולפים בה נוסעים רבים.

לאור היקף התנועה בנכס, התבסס שמאי המשיבה על תנועה חולפת של 10,500 כלי רכב, ונפח מכירות העומד על כ- 330 ק"ל[18] לחודש.

בפרסום למכר תחנת דלק "דור אלון" בשד' יגאל אלון בבית שמש, הצמודה ל- 2 תחנות דלק נוספות, צוין שהיקף המכירות בתחנה עומד על 200 ק"ל, לעומת 82 ק"ל שנאמדו בשומת גבע בלטר.
התחנה הנדונה ממוקמת כ- 600 מ' מזרחית למחלף בנציון והסבירות היא שהיא תיתן מענה לנוסעים צפונה על דרך בגין.

לאור האמור, היקף המכירות בנפח 116.5 ק"ל, שנקבע ע"י שמאי המבקש, לצד הפחתה בשיעור 25% בגין הקרבה לתחנת התדלוק, יוצרים העדר כדאיות ליזם.

<u>מרווח שיווק</u>
בהתאם לפרסומי משרד התשתיות לחודש נובמבר 2017, מרווח השיווק לבנזין יעמוד על 604 ₪ לק"ל.
בשומה מכרעת של גב' גבע בלטר בגו"ח 5205/15 בבית שמש (להלן: שומת גבע בלטר), נקבעו דמ"ש לקרקע בסך 130 ₪ לק"ל, לפי 20% ממרווח השיווק ברוטו ללא מע"מ. בהשגה ראשונה לתחנת דלק בחוות הזרע[19], שנדונה בפני הגב' נאטאלי אשכר שמאית מקרקעין מחוזית, נקבעו דמ"ש בסך 140 ₪ ל- 8,100 כלי רכב שחולפים על פני התחנה.

[18] 1,000 / (10,500 כלי רכב × 3% מתדלקים ×35 ליטר ממוצע תדלוק × 30 ימים בחודש
[19] לא הוצגה ולא אותרה- נ.ג.

<u>חנות נוחות</u>

הפדיון בחנויות נוחות נע בטווח שכיח שבין 100,000 ₪ ל-300,000 ₪ בתחנות קטנות ובינוניות, ומושפע בעיקר מכמות הדלקים הנמכרת, שטח החנות והרמה הסוציואקונומית של הפוקדים את התחנה.

בשומת גבע בלטר נקבע שווי בסך כ- 16,000 ₪ למ״ר בנוי בחנות נוחות בשטח 35 מ״ר, המשקפים דמ״ש של כ- 120 ₪ לחודש.

בהתאם לכך יעמוד השווי למ״ר מבונה על 7,800 ₪, בהתחשב בהיוון בשיעור 9%, עלות בנייה בסך 4,500 ₪ למ״ר ורווח יזמי בשיעור 30%, כמפורט להלן:

דמ״ש שנתי (120 ₪ × 12 חודשים × 65 מ״ר)	- 93,600 ₪,
שווי חונות נוחות (9% ÷ 93,600 ₪)	- 1,040,000 ₪,
שווי מ״ר בנוי (65 מ״ר ÷ 1,040,000 ₪)	- 16,000 ₪,
ניכוי יזמות 30% ועלויות בניה (4,500 ₪)	- 7,800 ₪.

<u>שטחי שירות</u>

שטחי השירות מגולמים בשווי שנקבע.

<u>מע״מ</u>

היות שמדובר בפרויקט המתאים לשוק של עוסקים, שמאי המשיבה קובע את ערכי השווי ללא מע״מ.

<u>פולשים</u>

המסמכים בדבר קיומם של פולשים לא היו בפני שמאי המשיבה בעת עריכת שומתו. מעיון במסמכים שצורפו ונערכו ע״י עו״ד עומר דרוויש, עולה שקיימת בהם סתירה ולכן אמינותם לא ברורה.

8.2.2.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקש</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
שווי מ״ר מבונה למסחר	4,000 ₪	שווי מ״ר מבונה למסחר	7,800 ₪
דמ״ש לק״ל	120 ₪	דמ״ש לק״ל	150 ₪
צפי מכירות חודשי	116.5 ק״ל	צפי מכירות חודשי	330 ק״ל
שווי מ״ר מבונה לצפיפות של 75%	2,600 ₪	שווי מ״ר מבונה לצפיפות של 75%	3,400 ₪
מקדם נוף פתוח	0.75	מקדם נוף פתוח	0.40
שטח קרקע נטו חלקה ארעית 8	3,235 מ״ר	שטח קרקע נטו חלקה ארעית 8	3,235 מ״ר
<u>מצב קודם</u>			
<u>עיקרי</u> 3,235 מ״ר × 160% × 0.75 × 2,600 ₪ = 10,093,200 ₪		3,235 מ״ר × 50% × 0.4 × 3,400 ₪ =	
<u>ממ״ד</u> 516 מ״ר × 0.80 × 0.75 × 2,600 ₪ = 804,960 ₪			

שמאי המבקש		שמאי המשיבה
סה"כ שווי מצב קודם	10,898,160 ₪	
סה"כ בדחייה לפולשים (0.9)	9,808,344 ₪	2,199,800 ₪
מצב חדש		
תחנת תדלוק		תחנת תדלוק
(116.5 ק"ל × 12 חודשים × 120 ₪) ÷ 10.5% =		(330 ק"ל × 12 חודשים × 150 ₪) ÷ 10.5% =
1,597,714 ₪		5,657,143 ₪
חנות נוחות		חנות נוחות
65 מ"ר × 4,000 ₪ =	260,000 ₪	65 מ"ר × 7,800 ₪ = 507,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	1,857,714 ₪	סה"כ שווי מצב חדש 6,164,143 ₪
סה"כ בדחייה לפולשים (0.9)	1,671,943 ₪	
השבחה		
		השבחה 3,964,343 ₪
אין השבחה		היטל השבחה 1,982,171.5 ₪

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **"מימוש זכויות"**, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי בקשת הבעלים.

9.2 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 חוות דעתי מסתמכת על הסכמת הצדדים לאומדן שווי ההשבחה בנכס לזכויות הבעלות בשלמות ואין בה כדי לקבוע את מעמדו של המבקש ו/או יתר המחזיקים / בעלים בו.

9.5 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

10. הכרעה

10.1 **תכנית 3000 ב'**

שמאי הצדדים מסכימים שהתכנית אינה משביחה את הנכס.

התכנית קובעת בנכס יעוד לנוף פתוח, שהבנייה בו אסורה, לפיכך קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין זה.

10.2 <u>תכנית 101-0120519</u>

10.2.1 <u>שווי מצב קודם</u>

שמאי הצדדים מסכימים שיעוד הקרקע במצב קודם הוא לנוף פתוח ושהיא אינה נכללת בתנאים הזמניים שנקבעו לפי 2189.

לעמדת שמאי המבקש, שווי מ״ר קרקע יעמוד על 2,600 ₪ למ״ר מבונה לפי ציפייה לאישור 160% במקדם 0.75 לאי וודאות, שהם 1,950 ₪.

לעמדת שמאי המשיבה, שווי מ״ר קרקע יעמוד על 3,400 ₪ למ״ר מבונה לפי ציפייה לאישור 50% במקדם 0.40 ליעוד לנוף פתוח, שהם 1,360 ₪.

<u>שווי קרקע בסביבה</u>

בהתאם להכרעתי במגרש 1, המיועד למגורים, שווי הנכס יעמוד על 6,358,149 ₪ במצב קודם לבנייה בשיעור 75%, שהייתה מקובלת בסביבה. מכאן ששווי מ״ר קרקע עומד על 2,700 ₪[20].

כדי לבחון את שווי הנכס במצב קודם, כנגזרת משטח ברוטו בחנתי את שיעור ההפקעות הצפוי במועד הקובע ואת חלקו היחסי מהשטחים הסחירים (מגורים + תחנת דלק), שנקבעו בתכנית:

<u>שיעור ההפקעה</u>

לצד ההתפתחות שקרבה את התכנון למגורים לסביבת הנכס ומאז אושרה תכנית 3000 ב׳ בשנת 1991 ותכנית במ/3457 א׳ בשנת 1996, עלה שיעור ההפרשות / הפקעות לצרכי ציבור והוא עומד על כ-45%[21], כמפורט להלן:

מס׳ מגרש	שימוש	שטח
1	מגורים ג׳	2,354.87
2	שצ״פ	1,112.17
3	תחנת דלק	1,525.20
4	דרך מוצעת	599.04
5	דרך קיימת	1,110.97
6	דרך ו/או טיפול נופי	314.24
סה״כ		7,016.49
סה״כ לצרכי ציבור		3,136.42

מכאן שהמקדם המתאים לקביעת שטח הנכס נטו יעמוד על 0.55 בהתחשב בהפקעה. בהתחשב במקדם 0.75 שקבע שמאי המבקש לחוסר ודאות יעמוד המקדם המשוקלל על כ-0.41[22]. משמע, שגם בגישה זו מקדם השווי שנקבע על ידי, סביר.

[20] 2,354.87 מ״ר / 6,358,149 ₪
[21] 7016.49 מ״ר / 3,136.427 מ״ר
[22] 0.75 (חוסר ודאות) X 0.55 יתרה לאחר הפקעה

חלקו היחסי של מגרש 3

מס׳ מגרש	שטח מגרש	החלק מסך השטח הסחיר
1	2,354.87	60.69%
3	1,525.20	39.31%
סה״כ	3,880.07	100.00%

מקדם התאמה לנוף פתוח בגישת ההשוואה

עמדתי בעניין מקדם השווי לקרקע ביעוד נוף פתוח נקבעה בהכרעתי בגו״ח 3055/22 מגרש 22 ב׳ ובגו״ח 30612/148, כדלהלן:

״בהתאם לעסקת מכר מיום 21.12.2000 נמכרו 99.20% מחלקה 33 בגוש 30611 ביעוד נוף פתוח עפ״י תכנית 3000 ב׳ בתמורה ל-163,000 ₪. עסקה זו משקפת שווי של כ-96 ₪ למ״ר קרקע.

מעסקאות שנערכו בתקופה מקבילה, לקרקע ביעוד מגורים, עולים הנתונים הבאים:

גו״ח	תאריך	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח ממכר	שווי מ״ר קרקע
30609/84	04.05.2000	52,000 ₪	0.052	104	500 ₪
30609/84	20.05.2000	57,000 ₪	0.052	104	548 ₪

בעסקת מכר מיום 15.07.1998 נמכרו 3% מחלקה 126 בגוש 30611 ביעוד מגורים (50% בנייה) בתמורה ל-50,000 ₪. שווי זה משקף 558 ₪ למ״ר קרקע.
מנתוני העסקאות עולה כי שווי קרקע לנוף פתוח משקף כ- 20% משווי מ״ר קרקע למגורים.

השימושים המותרים בתחום יעוד נוף פתוח הינם שטח ירוק ולכל היותר שטח חקלאי. בהתאם לכך, הבאתי בחשבון לפי עקרונות שמאיים מקובלים מקדם יעוד של 0.30 בשטח ביעוד נוף פתוח בהשוואה לשווי קרקע באזור מגורים.״

שמאי המבקש כאן, טוען שהעסקה שנערכה בגו״ח 30606/81 משקפת שווי בסך 598 ₪ למ״ר קרקע, כפי שנקבע על ידי למגורים ולכן יש לשנות את מקדם השווי שקבעתי לנוף פתוח, כמפורט להלן:

תאריך	גו״ח	מחיר מוערך	שטח רשום	שטח נמכר	מחיר למ״ר קרקע
21/03/2000	30606/81	776,477 ₪	1,299	1,299	598 ₪

בבדיקה שערכתי לעסקאות שנערכו בסביבת הנכס, ביעוד לנוף פתוח, נמצאו הנתונים שלהלן:

תאריך	גו״ח	מחיר מוערך	שטח רשום	שטח נמכר	מחיר למ״ר קרקע
30/09/1999	30615/100	60,000 ₪		261	230 ₪
03/03/2005	30615/181	1,423,852 ₪	7,299	7,299	195 ₪

בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר שמואל רוזנברג בתביעה לירידת ערך בגו"ח 30615/132, נקבע מקדם 0.35 לשטח נוף פתוח משווי זמין למגורים, סה"כ 215 ₪ למ"ר. בסופו של דבר נקבע השווי על 206 ₪ למ"ר קרקע לפי הממוצע המשוקלל המתקבל משווי זה ומשווי בעסקת השוואה בסך 193 ₪ למ"ר.

לאור האמור לעיל ובהתבסס על התמורה ששולמה בסביבת הנכס ביעוד נוף פתוח, קבעתי שמקדם השווי למ"ר קרקע ביעוד זה ייגזר ממקדם בשיעור 40% משווי קרקע למגורים בסביבה.

<u>שווי מצב קודם</u>

שטח	מקדם הפקעה	שווי מ"ר	מקדם נוף פתוח	שווי הקרקע	מתוכם למגרש 3	שווי קודם
7,016	55%	2,700 ₪	40%	4,167,795 ₪	39.31%	**1,638,360 ₪**

10.3 <u>שווי קרקע לתחנת דלק</u>

התכנית מאפשרת להקים בנכס תחנת דלק מדרגה א'. אומדן השווי לתחנת דלק יכול להתבצע בגישת ההשוואה בהתאם לנתוני מכר למגרשים המיועדים לתחנת תדלוק, גישת העלויות בהתאם לנתוני מכר תחנות תדלוק או בגישת היוון הכנסות.

חסרונן של שתי הגישות הראשונות נובע מכך שקיים מספר מצומצם יחסית של עסקאות ביעוד המדובר, בנוסף לקושי בקביעת מקדמי התאמה והעדר מידע על הנתונים העסקיים, שאינם נגישים, ועשויים להשפיע על מחיר המכירה של קונה או מוכר מיוחד.

בנתונים שפורסמו במערכת מס שבח לא נמצאו נתוני מכר לקרקע לתחנת תדלוק, אלא מכר תחנות פעילות, כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך
15/08/2016	30142/8	חרשי הברזל, תלפיות	50,000,000 ₪
09/05/2012	30076/117	יפו, מרכז העיר	59,992,904 ₪
24/03/2009	30186/95	דרך המגינים, גבעת שאול	26,000,000 ₪
05/03/2009	30044/256	שד' בן צבי	9,183,686 ₪[23]

שמאי הצדדים מסכימים שהגישה המועדפת לאומדן שווי הקרקע לתחנת דלק הוא לפי גישת ההיוון וכך שהעקרונות לקביעת שוויה נקבעו בפרק כ' של הקווים המנחים שפורסמו ע"י השמאי הממשלתי ביולי 2010 (להלן: הקווים המנחים), אולם הם חלוקים על נתוני הבסיס הנדרשים לתחשיב זה, כמפורט להלן:

[23] מתואם למכר 35% מהזכויות

<u>נפח תנועה</u>

נפח התנועה בקטע הדרך מצומת עטרות למחלף יגאל ידין על דרך 404 עמד על 59,900 בשנת 2016 ועל 42,200 בשנת 2017. מהגורמים שהשפיעו על התנועה, שפורסמו בדו"ח הלמ"ס, עולה שבשנת 2017 נפתחו לתנועה מנהרות הראל לשני הכיוונים והנתיב השלישי בדרך מס' 1.

יש להניח שהקיטון בנפח התנועה בקטע הנדון נבע משיפור הנגישות לירושלים מדרך מס' 1.

<u>נפח התנועה בדרך 4197 (דרך חיזמא)</u>

לעמדת שמאי המבקש, מספר כלי הרכב החולפים בדרך 4197 <u>בסמוך לתחנה</u> עומד על 4,446 כלי רכב שהם כ-10.68% מנפח התנועה הכולל העומד על 41,640[24] כלי רכב בשני הכיוונים בשנת 2016.
לעמדת שמאי המשיבה, כ- 20% מכלי הרכב החולפים בדרך 404 יעברו <u>בנתיב הסמוך לתחנה</u> בדרך 4197, משמע כ-8,440 כלי רכב.

מדו"ח שהוגש ביום 10.06.2012 ע"י מרכז המחקר והמידע בכנסת בעניין הסדרת הכניסה הצפונית לירושלים מכיוון מחסום חיזמא עולה שמספר כלי הרכב שחלפו בקטע שבין כיכר אדם לכיכר חיזמא עמד על 17,800 כלי רכב בממוצע ליום. מנתוני המשרד לביטחון פנים, לפי מכתב מיום 25.06.2012, עולה שהמספר הממוצע של כלי רכב העוברים במחסום חיזמא עומד על כ-15,000 ליום.

מכאן מסקנתי, שאומדן שמאי המשיבה לכ-8,440 כלי רכב החולפים על פני התחנה בדרך 4197, המהווה את המשכה של דרך חיזמא, סבירה. לפיכך קיבלתי את עמדתו בעניין זה.

<u>נפח תדלוק צפוי</u>

לעמדת שמאי המבקש נפח התדלוק יעמוד על 35 ק"ל לכ-2.5% ממספר כלי הרכב החולפים מול התחנה, סה"כ 116 ק"ל לחודש, לעומת כ-3% ו-265 ק"ל שקבע שמאי המשיבה.
גזירת מספר כלי הרכב שיכנסו לתחנה מהווה השערה הנגזרת מהשיעור שנקבע בקווים המנחים ועומד על 3% - 4.5%. השיעור המתאים לתחנה ייגזר, בין היתר, מהגורמים שלהלן:

<u>הסדרי תנועה ונגישות לתחנה</u>- התחנה העתידית ממוקמת בצומת מוסדר המיועד להרחבה, במרחק כ-800 מ' מהצומת עם דרך בית חנינא החדשה וכ- 1.6 ק"מ מהצומת עם דרך מס' 60 – (עוזי נרקיס). מכאן שהתחנה נהנית מנגישות טובה. מאחר שלא מתאפשרת פניה מנתיב התנועה הנגדי לתחנה, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לחישוב נפח התנועה לפי מחצית ממספר כלי הרכב הצפויים לחלוף בדרך 4197.

<u>מהירות הנסיעה</u>- רח' עבד אל חמיד שומאן, מהווה ציר תנועה עירוני במהירות שאינה עולה על 70 קמ"ש. במועד הביקור בנכס בשעות אחה"צ ניכר עומס תנועה כבד בדרך 4197, בנתיב הנסיעה הצמוד לנכס.

[24] 18,000 בקטע יגאל ידין עטרות + 23,640 בקטע עטרות יגאל ידין

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>תחנות דלק מתחרות בסביבה</u>- תחנת הדלק הקרובה ביותר לנכס ממוקמת כ-900 מ' מזרחית לו ומשרתת את הנוסעים בנתיב המזרחי של דרך בית חנינא החדשה. באותו צד, צפונה יותר, במרחק כ-1.7 ק"מ מהנכס ממוקמת תחנת דלק נוספת[25].

מהאמור לעיל עולה שהסדרי התנועה, הנגישות מהירות הנסיעה והתחרות בסביבה מצביעים על מיקום טוב המתאים לשיעור התדלוק הגבוה שנקבע בטווח שבהנחיות השמאי הממשלתי. לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

בהתאם לכך יעמוד נפח התדלוק החודשי הממוצע על כ-265 ק"ל.

<u>מרווח השיווק</u>

שמאי הצדדים מסכימים למרווח שיווק בסך 604 ₪.

קיבלתי את הסכמת הצדדים למרווח השיווק התואם את פרסומי משרד האנרגיה.

<u>שיעור ההיוון</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשיעור היוון של 10.5%.

מסקירת השמאי הממשלתי לשיעור התשואה לנכסים מסחריים במחצית השנייה של שנת 2017 עולה כי הוא עומד על 7.2%. בהתאם להנחיות השמאי הממשלתי, שיעור התשואה בתחנות דלק יעמוד על כ-1.5% יותר משיעור התשואה בנכס מסחרי, בשל הסיכון הקיים בענף זה.

בהתחשב במיקום התחנה, הגברת התחרות בענף הדלק, כולל הקטנת מרווח השיווק מ-702 ₪ בשנת 2010, במועד פרסום הקווים המנחים, ל-604 ₪ במועד הקובע, קיבלתי את הסכמת הצדדים לעניין זה.

<u>דמ"ש ראויים לק"ל</u>

שמאי המבקש קובע דמ"ש בסך 120 ₪ לק"ל, לעומת 140 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

שמאי הצדדים נסמכים על שומת גבע בלטר שקבעה לקרקע דמ"ש בסך 130 ₪ לק"ל. בהתאם לקווים המנחים, דמי השכירות לקרקע יגזרו לפי 18% בתחנה קטנה עד 20% בתחנה גדולה ממרווח השיווק ברוטו. מכאן שדמי השכירות במקרה הנדון יעמדו על כ-120 ₪ לק"ל, בהתאם לאומדן שמאי המבקש.

[25] במדידה גרפית לפי פירוט התחנות באתר GOVMAP

<u>תחשיב</u>

נפח תנועה בחזית המגרש	8,440.00
שיעור כלי רכב נכנסים	3.00%
מס' כלי רכב צפויים בתחנה	253.20
נפח תדלוק לפי 35 ליטר לרכב	8,862.00
לחודש לפי 30 יום בחודש ממוצע (ק"ל)	265.00
מרווח השיווק	604 ₪
דמ"ש לקרקע לפי 20% ממרווח השיווק	120 ₪
שיעור היוון (10.5%)	
<u>שווי קרקע לתחנה</u>	**<u>3,634,286</u>** ₪

<u>שווי קרקע לחנות נוחות</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהפידיון בחנות הנוחות יעמוד על 100,000 ₪ - 300,000 ₪ ולכך שבשומת גבע בלטר נקבע שווי בסך 16,000 ₪ למ"ר בנוי, אולם הם חלוקים על השווי למ"ר מבונה. שמאי המבקש קובע שווי זה יעמוד על 4,000 ₪ לפי דמ"ש בסך 92 ₪ למ"ר, בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה ע"י מר מוטי דיאמנט בירושלים, לעומת 7,800 ₪ שקבע שמאי המשיבה לפי השווי שנקבע למ"ר מבונה בשומת גבע בלטר ודמי שכירות בסך 120 ₪.

מחוזה מיום 27.04.2014, שהוצג בפני במחלוקת להיטל השבחה בתחנת דלק הממוקמת על דרך חברון, עולה שהשטח המסחרי למטרת חנות נוחות, שעומד על כ-40 מ"ר + חצר בשטח כ-25 מ"ר, הושכר תמורת 10,000 ₪ לחודש + מע"מ צמוד למדד לתקופה של חמש שנים מיום 01.05.2014 ועד יום 30.04.2019 עם אופציה לחמש שנים נוספת. דמי שכירות אלו משקפים כ- 190 ₪ למ"ר[26] בנוי.
בשומה מכרעת שנערכה ע"י מר אייל יצחקי בגו"ח 30615/173 נקבע שווי בסך 3,100 ₪ למ"ר מבונה למסחר במגרש פינתי ברחוב מקומי ליום 20.01.2012.

לאור מכלול הנתונים, לרבות מאפייני הנכס בדרך חברון, היקף התנועה, מאפייני האוכלוסייה ומאפיינת הנכס, המהווה מגרש פינתי, קבעתי שדמי השכירות הסבירים בנכס יעמדו על כ-100 ₪ למ"ר ושווי בסך כ-12,000 ₪ למ"ר בנוי.

<u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u>

שווי מ"ר בנוי -	12,000 ₪
יזמות -	25%
עלות בנייה -	5,000 ₪
שווי מ"ר מבונה -	<u>4,600 ₪</u>

[26] בהתחשב במקדם 0.5 לחצר המשמשת לשולחנות וכסאות לשימוש השטח המסחרי

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

שווי חנות הנוחות

65 מ״ר X 4,600 ₪ = **299,000 ₪**

שווי הנכס במצב חדש **3,933,286 ₪**

10.4 ההשבחה

לאור האמור לעיל קבעתי ששווי ההשבחה בנכס יעמוד של **2,294,926** ₪.

11. חוות הדעת

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס במימוש המבוקש הינה כמפורט להלן:

תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
101-0120519	25.11.2017	2,294,926 ₪	1,147,463 ₪

על סכום ההשבחה תחול הצמדה בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה