דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 23/04/2025
מספר מינוי: 176-2025
מספרנו: 233-176-2025

לכבוד
המבקש, מר עוד חרבאווי
באמצעות השמאי מר מוחמד קימרי
mkaimari@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי מר אברהם ידיד
aviydid@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 218 (בשלמות) בגוש 30610
ירושלים, שכונת בית חנינא, רחוב אל הלאל 11

1. **מטרת השומה:**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תוכנית 101-0762708.
היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

2. **מועדים:**

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
101-0762708	12/02/2022

2.1 לאור המצב הביטחוני לא נערך סיור בנכס והתבססתי על הנתונים בשומות הצדדים והנתונים מאתר המשיבה. הצדדים הסכימו לכך. הצדדים לא הביעו רצונם לקיים ביקור נוסף בנוכחותם.

2.2 ביום 06/04/2025 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות	מקרקעין בנוי ביעוד אזור מגורים 1 מיוחד, עליו בנוי בניין בן שתי קומות מעל לקומת קרקע ומרתף.
גוש	30610.
חלקה	218 (בשלמות).
שטח חלקה[1]	944 מ״ר.
שטח מגרש[2]	918 מ״ר.
זכויות משפטיות	זכות בעלות.
מיקום	רחוב אל הלאל 11, שכונת בית חנינא, ירושלים.

4. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב אל הלאל, בשכונת בית חנינא ירושלים. מיקומה של השכונה בין אזור תעשייה עטרות מצפון, שכונת נווה יעקב ושכונת פסגת זאב ממזרח, שכונת שועפאט ושכונת רמת שלמה מדרום. גובה טופוגרפי כ- 770 מטר מעל פני הים.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה, של 4-2 קומות, במגרשים פנויים ובשימוש חקלאי.

רחוב אל הלאל הינו רחוב פנימי בשכונה.

באזור פיתוח סביבתי חלקי.

<u>תיאור הנכס</u>

חלקה 218 בגוש 30610 בשטח של 944 מ״ר[1], בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז.

שטח המגרש בהתאם לתיק בניין 2009/0393.02 הינו 918 מ״ר.

על המגרש בנוי מבנה בן שתי קומות מעל קומת קרקע ומרתף, הכולל שש יח״ד, בהתאם להיתר בנייה מס׳ 105361.

על המבנה מתוכננת תוספת בניה בהיקף של שתי קומות, כך שסך יח״ד, יהיה 10, וזאת בהתאם, לתיק בניין מס׳ 2009/0393.02.

[1] בהתאם ללוח זכויות, ובהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, בתיק בניין, מס׳ 2009/0393.02 שטח החלקה, הינו 932 מ״ר.

[2] שטח מגרש B בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בתיק בניין מס׳ 2009/0393.02.

5. **<u>המצב המשפטי:</u>**

5.1 בהתאם לטופס בדיקת זיקת בעלות לנכס[3]

על פי טופס זיקת בעלות לנכס, אשר נדון ביום 17/08/2023, עולה, כי מר טאלב עטיה ומר עוד חרבאווי, בעלי הזכויות בחלקה 218 בגוש 30610.

5.2 טופס 19

על פי טופס 19, המהווה תצהיר של בעלים, אודות בעלי זכויות בנכס בקשר להיתר בנייה, שנחתם, בפני עו"ד נביל מרמש ביום 01/02/2024, עולה, כי הבעלים בחלקה 218 בגוש 30610 הינו מר טאלב עטיה.

6. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן פירוט חלק מהתוכניות הרלוונטיות להכרעה, החלות על הנכס:

6.1 מצב קודם

6.1.1 <u>תוכנית במ/3457 א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4400 מיום 19/04/1996 ובעיתונים מיום 22/04/1996.

להלן מטרות התוכנית:

- קביעת מערך ייעודי קרקע לאזור מגורים, אזור מסחרי, שטח לבניני ציבור, שטח למוסדות, דרכים, שטחים פתוחים ציבוריים ושטח למתקן הנדסי.
- קביעת אחוזי בניה מרביים, מס' קומות וקווי בנין בכל אחד מהאזורים המיועדים לבניה.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח לאורך דרך רמאללה.
- קביעת השימושים המותרים בשטחים לבניני ציבור.
- קביעת מתחמים להכנת תוכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה מחדש.
- קביעת התנאים לפיתוח השטח, שלבי הביצוע והתנאים להוצאת היתרי בניה בשטח התוכנית.
- התוויית דרכים, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות והתוויית מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- קביעת הוראות בדבר אתרי ארכיאולוגיה.
- קביעת הוראות בדבר בניינים לשימור , בניינים להריסה.
- קביעת שטחי חניה.
- קביעת הוראות בדבר מגבלות בניה בגין בטיחות טיסה.

[3] המצב המשפטי לא נבחן ע"י החת"מ, והוא בהתאם למפורט בשומות הצדדים.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד, אזור מגורים 1 מיוחד, להלן הוראות הבניה באזור מגורים 1 מיוחד:

אחוזי בניה מרביים	:	75% משטח המגרש נטו.
שטחי מחסנים	:	8% משטח הבניה המירבי.
צפיפות	:	6 יח"ד לדונם מגורים נטו.
מס' קומות	:	3.
קווי בניין	:	קדמי- 6 מ', צדדי- 4 מ', אחורי- 5 מ'.

6.2 מצב חדש

6.2.1 <u>תוכנית 101-0762708</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 10152 מיום 24/01/2022 ובעיתונים ביום 28/01/2022.

להלן מטרת התוכנית:

קביעת הוראות לתוספת זכויות בנייה במגרשים, אשר בהתאם לתוכנית התקפה אחד השימושים המותרים בהם הוא למגורים, ובתנאי שהתוכנית התקפה מאפשרת הוצאת היתר בנייה למגורים מכוחה.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "יעוד עפ"י תוכנית מאושרת אחרת", בתא שטח מס' 3. וקובעת זכויות והוראות בניה במגרשים בנויים, כדלקמן:

אחוזי בניה כוללים	:	160%.
תכסית	:	45%.
צפיפות יח"ד לדונם	:	14.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת:	:	6 בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג.
מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת	:	2
קווי בניין	:	3 מ' לכל הכיוונים.
שטח מרפסות נוסף	:	12 מ"ר לכל יח"ד קיימת או מוצעת, שטחי המרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבניה המרביים.

6.3 רישוי

6.3.1 <u>תיק בניין מס' 2009/0393.01</u>

היתר בניה מס' 105361 מיום 17/02/2013, שמהותו: מבוקש בניין חדש בן שלוש קומות מעל קומת מרתף סה"כ 6 יח"ד.

במסגרת הבקשה להיתר התבקשו ההקלות, כדלקמן:

הקלה בקו בנין הצפוני של 0.4 מ' עם פתחים.

רצ"ב טבלת שטחים מתוכנית בקשה להיתר:

מפלס	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטח שירות	סה"כ שטח בניה
769.3		266.71	266.71
771.75	236.13	54.27	290.4
774.87	223.47	66.93	290.4
777.99	223.47	66.93	290.4
סה"כ			1,137.91

6.3.2 <u>תיק בניין מס' 2009/0393.02</u>

בקשה להיתר בתיק בניין מס' 2009/0393.02 הכוללת, תוספת בניה, לבניין קיים בהיתר בניה, מס' 2009/0393.01 תוספת 4 יח"ד חדשות.

ביום 07/07/2024 החליטה רשות הרישוי, לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

רצ"ב טבלת שטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	סה"כ שטח עיקרי קיים	סה"כ שטח עיקרי מוצע	סה"כ שטח שירות קיים	סה"כ שטח שירות מוצע	סה"כ שטח בניה
חניה			252.87	120.07	372.94
קרקע	216.77	13.23	36.41	13.09	279.5
א	216.77	13.23	36.41	13.09	279.5
ב	216.77	13.23	36.41	13.09	279.5
ג		245.36		52.52	297.88
ד		245.36		52.52	297.88
גג				30.87	30.87
סה"כ					1,838.07

7. **<u>היטל השבחה בשומות הצדדים:</u>**

תוכנית	מועד קובע	השבחה	
		עמדת המבקש	עמדת המשיבה
101-0762708	12/02/2022	₪ 565,440	₪ 1,725,927

הצדדים חלוקים, באשר לערכי שווי, עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן, עלות התקנת מעלית, עלות הכשרת החצר לחניה ושטח מרפסות במצב הקודם.

8. **עמדות הצדדים**

8.1 תוכנית 101-0762708, מועד קובע 12/02/2022.

8.1.1 עמדת המשיבה

8.1.1.1 ערכי שווי:

שמאי המשיבה ערך סקר עסקאות מכר, על בסיסן קבע, שווי מ״ר מבונה, להלן טבלה מרכזת:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי במ"ר פלדלת	מס׳ חדרים	שנת בניה	תמורה מדווחת בש"ח	התאמה למועד	שווי בנוי במ"ר פלדלת כולל מע"מ בש"ח
21/12/2022	30605/1/415	בית חנינא	131	3	2024	2,077,983	100%	15,862
11/12/2022	30605/1/521	בית חנינא	131	4	2024	2,031,608		15,508
11/12/2022	30605/1/439	בית חנינא	131	4	2024	2,309,858		17,633
11/12/2022	30605/1/538	בית חנינא	112	4	2024	2,330,983		20,812
07/12/2022	30605/1/540	בית חנינא	84	2	2024	1,915,983		22,809
05/11/2022	30605/1/435	בית חנינא	131	4	2024	2,245,983		17,145
05/11/2022	30605/1/405	בית חנינא	134	4	2024	2,715,983		20,269
26/10/2022	30605/1/515	בית חנינא	114	3	2024	1,589,209		13,940
18/10/2022	30605/1/427	בית חנינא	131	4	2024	1,850,962		14,129
18/10/2022	30605/1/519	בית חנינא	114	3	2024	1,619,124		14,203
18/10/2022	30605/1/433	בית חנינא	114	4	2024	1,663,966		14,596
12/10/2022	30605/1/424	בית חנינא	112	3	2024	1,540,598		13,755
12/10/2022	30605/1/545	בית חנינא	131	4	2024	1,949,679		14,883
12/10/2022	30605/1/501	בית חנינא	129	3	2024	2,041,667		15,827
06/10/2022	30605/1/423	בית חנינא	131	4	2024	1,824,786		13,930
26/07/2022	30605/1/507	בית חנינא	114	3	2024	1,510,684		13,252
19/07/2022	30605/1/420	בית חנינא	112	3	2024	1,692,308		15,110

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי במ"ר פלדלת	מס' חדרים	שנת בניה	תמורה מדווחת בש"ח		שווי בנוי במ"ר פלדלת כולל מע"מ בש"ח
19/07/2022	30605/1/546	בית חנינא	112	3	2024	1,764,957		15,759
19/07/2022	30605/1/532	בית חנינא	84	3	2024	1,129,274		13,444
15/07/2022	30605/1/526	בית חנינא	112	3	2024	1,625,427		14,513
05/07/2022	30605/1/440	בית חנינא	112	3	2024	1,703,632		15,211
29/06/2022	30605/1/401	בית חנינא	136	3	2024	2,316,239		17,031
22/06/2022	30605/1/524	בית חנינא	84	2	2024	1,232,479		14,672
22/06/2022	30605/1/431	בית חנינא	131	4	2024	2,094,017		15,985
22/06/2022	30605/1/511	בית חנינא	114	3	2024	1,569,017		13,763
14/06/2022	30605/1/417	בית חנינא	114	3	2024	1,557,799		13,665
14/06/2022	30605/1/502	בית חנינא	105	3	2024	2,210,000		21,048
08/06/2022	30605/1/518	בית חנינא	112	3	2024	1,809,500		16,156
08/06/2022	30605/1/414	בית חנינא	84	2	2024	1,391,250		16,563
02/06/2022	30605/1/512	בית חנינא	84	2	2024	1,157,692		13,782
02/06/2022	30605/1/419	בית חנינא	131	4	2024	1,724,310		13,163
24/05/2022	30605/1/534	בית חנינא	112	3	2024	1,688,675		15,077
24/05/2022	30605/1/436	בית חנינא	112	3	2024	1,673,718		14,944
23/05/2022	30605/1/536	בית חנינא	84	2	2024	1,314,744		15,652
18/05/2022	30605/1/426	בית חנינא	84	2	2024	1,700,000		20,238
26/04/2022	30605/1/403	בית חנינא	125	3	2024	1,569,017		12,552
26/04/2022	30605/1/503	בית חנינא	114	3	2024	1,488,248		13,055
11/04/2022	30605/1/409	בית חנינא	114	3	2024	1,458,333		12,792
06/04/2022	30605/1/402	בית חנינא	105	3	2024	1,847,222		17,593

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי במ"ר פלדלת	מס' חדרים	שנת בניה	תמורה מדווחת בש"ח		שווי בנוי במ"ר פלדלת כולל מע"מ בש"ח
06/04/2022	30605/1/530	בית חנינא	112	3	2024	1,658,761		14,810
29/03/2022	30605/1/528	בית חנינא	84	2	2024	1,233,974		14,690
29/03/2022	30605/1/404	בית חנינא	84	2	2024	1,165,171		13,871
22/03/2022	30605/1/14	בית חנינא	112	3	2024	1,491,987		13,321
22/03/2022	30605/1/16	בית חנינא	84	3	2024	1,174,893		13,987
22/03/2022	30605/1/28	בית חנינא	112	3	2024	1,622,863		14,490
22/03/2022	30605/1/13	בית חנינא	114	3	2024	1,524,145		13,370
22/03/2022	30605/1/20	בית חנינא	84	2	2024	1,177,885		14,022
22/03/2022	30605/1/21	בית חנינא	114	3	2024	1,585,470		13,908
22/03/2022	30605/1/22	בית חנינא	84	2	2024	1,269,872		15,118
22/03/2022	30605/1/6	בית חנינא	112	3	2024	2,136,752		19,078
16/03/2022	30605/1/32	בית חנינא	112	3	2024	1,682,051		15,018
09/03/2022	30605/1/25	בית חנינא	114	3	2024	1,786,325		15,670
09/03/2022	30605/1/8	בית חנינא	84	2	2024	1,264,957		15,059
01/03/2022	30605/1/48	בית חנינא	166	4	2024	3,250,000		19,578
01/03/2022	30605/1/34	בית חנינא	93	2	2024	1,770,000		19,032
01/03/2022	30605/1/10	בית חנינא	93	2	2024	1,459,200		15,690
24/02/2022	30605/1/30	בית חנינא	93	2	2024	1,750,000		18,817
28/11/2023	31509/1/542	בית חנינא	112	3	2024	2,386,288	97%	20,667
28/11/2023	31509/2/547	בית חנינא	167	4	2024	3,606,288		20,947
10/09/2023	30605/1/445	בית חנינא	167	4	2024	2,981,288		17,316
24/05/2023	30605/1/529	בית חנינא	131	4	2024	2,466,288		18,262

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח בנוי במ"ר פלדלת	מס' חדרים	שנת בניה	תמורה מדווחת בש"ח		שווי בנוי במ"ר פלדלת כולל מע"מ בש"ח
04/05/2023	30605/1/544	בית חנינא	84	2	2024	1,936,288		22,360
19/04/2023	30605/1/446	בית חנינא	165	4	2024	3,243,788		19,070
09/03/2023	30605/1/533	בית חנינא	131	4	2024	2,171,913		16,082
08/02/2023	30605/1/531	בית חנינא	114	3	2024	2,058,163		17,512
08/02/2023	30605/1/443	בית חנינא	131	4	2024	2,364,413		17,507
22/01/2023	30605/1/442	בית חנינא	84	3	2024	1,973,983		22,795
16/01/2023	30605/1/525	בית חנינא	131	4	2024	2,062,233		15,270
11/01/2023	30605/1/523	בית חנינא	114	3	2024	2,243,983		19,094
11/08/2024	31509/2/513	בית חנינא	131	3	2024	2,486,523	94%	17,842
01/08/2024	31509/2/527	בית חנינא	114	3	2024	2,266,523		18,689
01/08/2024	31509/2/522	בית חנינא	112	3	2024	1,864,148		15,646
04/06/2024	31509/2/510	בית חנינא	122	3	2024	1,940,273		14,950
04/06/2024	31509/2/437	בית חנינא	114	3	2024	2,010,273		16,576
04/06/2024	31509/2/537	בית חנינא	131	4	2024	2,546,523		18,273
28/05/2024	31509/2/441	בית חנינא	114	3	2024	2,371,523		19,555
28/05/2024	31509/2/429	בית חנינא	114	3	2024	2,206,523		18,194
28/02/2024	31509/2/418	בית חנינא	84	2	2024	1,756,288		19,654
22/02/2024	31509/2/509	בית חנינא	62	2	2024	1,196,228		18,136
02/01/2024	31509/2/505	בית חנינא	62	1	2024	1,120,000		16,981
ממוצע			112					16,390
שווי במ"ר בנוי פלדלת כולל מע"מ במעוגל								16,400
חילוץ מרכיב הקרקע								
שווי במ"ר בנוי פלדלת כולל מע"מ במעוגל								16,400 ₪
בניכוי מע"מ, 17%								14,017 ₪

בניכוי מרכיב היזמות, 15%	₪ 12,189
בניכוי עלויות בניה למ"ר פלדלת, 7,900 ₪	₪ 4,289
בתוספת מרכיב המע"מ	₪ 5,018
שווי מ"ר קרקע מבונה כולל מע"מ	₪ 5,000

שמאי המשיבה הציג תחשיב עלויות הבניה, כדלקמן:

סיווג השטח	שטח במ"ר	עלות בניה למ"ר (1)	סה"כ
שטח עילי(2)	134	₪ 5,180	₪ 694,120
מחסן(3)	8	₪ 5,180	₪ 41,440
מרפסת לא מקורה (4)	10	₪ 1,460	₪ 14,600
חנייה תת קרקעית (5)	47	₪ 2,370	₪ 111,390
סה"כ עלות בניה ישירה לשטח דירה ממוצעת			₪ 861,550
שיעור העמס לעויות בנייה עקיפות (6)			30%
סה"כ עלויות בנייה לשטח דירה ממוצע			₪ 1,120,015
הפחתה לגודל פרויקט			94%
הפחתה למגזר ערבי (7)			84%
סה"כ עלויות בנייה ליחידה ממוצעת			₪ 884,364
שטח פלדלת ליח"ד ממוצעת			112
עלויות בניה למ"ר פלדלת			₪ 7,896
במעוגל			₪ 7,900

(1)- אומדני עלויות הבניה חושבו בהתאם למחירון דקל לחודש 03/2022 לבתי מגורים של 9-15 קומות.

(2)- הובא בחשבון שטח עילי ממוצע ליחידת דיור של כ- 134 מ״ר, המשקף שטח פלדלת של כ- 112 מ״ר, תוך העמסת ש״ש עיליים המותרים בתוכנית 101-0619676 בשיעור של 20% (112 מ״ר * 1.2= 134 מ״ר).

(3)- הונח שטח מחסן דירתי של כ- 8 מ׳ר ליחידת דיור ממוצעת.

(4)- הובא בחשבון שטח מרפסת ממוצע ליחידת דיור של כ- 10 מ״ר, כמותר עפ״י הוראות תוכנית 101-06196786(4,000 מ״ר / 400 יח״ד = 10 מ״ר).

(5)- הובא בחשבון שטח חנייה ממוצע ליחידת דיור של כ- 47 מ״ר, המשקף תקן חנייה של 1.33 ליחידת דיור, לפי 35 מ״ר למקום חנייה תת קרקעי (1.33 *35 מ״ר = 47 מ״ר).

(6)- בהתבסס על הוראות פרק י״ח לקווים המנחים של השמ״ר- ״שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי״, בו מצוין ששיעור העמסה השכיח לעלויות בניה עקיפות נע בין 25%-35% מעלות בניה ישירה, לאור מאפייני הבינוי המוצע לרבות רמת הגמר המוצע בדירות, הונח שיעור העמסה של 30%.

(7)- לאור העובדה שעסקינן בפרויקט מגורים המיועד למגזר הערבי, סביר שעלות הבנייה בפרויקט הנדון תהא זולה יותר ביחס למערב העיר, וזאת בשל היכולת להעסיק קבלני ביצוע זולים יותר, משכך ניתנה הפחתה בשיעור של כ- 16%.
בהתאם לאמור לעיל שמאי המשיבה טוען, תוך שימוש בגישת החילוץ, שהגישה זו בעלת תוקף יותר גבוהה מאשר להסתמך בקביעת השווי על הקביעות בשומות מכריעות בשכונת בית חנינא, במיוחד שערר זגל אינו מתייחס לערכי השווי המועד הקובע 12/02/2022.
בכך, ובהתאם לניתוח שהוצג, שמאי המשיבה סבור שווי מ״ר קרקע מבונה לבינוי בצפיפות גבוהה הינו 5,000 ₪, המגלם שטחי שירות וחניה תת קרקעית, ובינוי בצפיפות של 75% שווי מ״ר קרקע מבונה הינו 5,500 ₪.

8.1.1.2 <u>עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן:</u>

שמאי המשיבה סבור, שיש להביא בחשבון מקדם בשיעור 0.9 לעלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן לשטחי המוצעים בתיק בניין הנדון.

8.1.1.3 <u>הפחתה בגין קרבה לכביש סואן:</u>

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 0.9, בגין קרבה לכביש סואן.
במכתב התגובה מיום 12/03/2025, נטען, שהחלקה הנדונה מרוחקת כ- 20 מ׳ דרומית לכביש ומצפון אליה קיים מגרש ריק מבינוי המסווג למגורים המהווה חלק מחלקה 99 בגוש 30610, וככל וקיים מטרד בגין הכביש הינו זניח ואין מקום לתת הפחתה בגין מטרד זה.

8.1.1.4 <u>עלות התקנת מעלית:</u>

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון עלות התקנת מעלית במצב החדש בסך 110,000 ₪.
במכתב התגובה מיום 12/03/2025, נטען, שמעיון בתוכנית המשביחה לא נמצאה הוראה מפורשת המחייבת התקנת מעלית, דהיינו, התקנת המעלית מבוצעת מטעמים סובייקטיביים ואישיים של בעל הזכויות, והוועדה המקומית אינה צד לשיקולים של בעל הזכויות, ומשכך, יש לדחות על הסף את עלות התקנת המעלית.
זאת ועוד יצוין שמדובר על הפחתה מלאכותית ומנופחת שכל מטרתה לקבוע השבחה בחסר.
לחילופין, יצוין ששווי מר״מ שנקבע מגלם עלויות בנייה מעלית, משכך, גם מטעם זה לא ניתן להכיר בעלות התקנת מעלית.
שמאי המשיבה מפנה להכרעתי מיום 10/12/2024 לחלקה 25 בגוש 30552, בה התייחסתי לסוגייה דומה.

8.1.1.5 <u>שטח מרפסות במצב הקודם:</u>

שמאי המבקש סבור שיש להביא בחשבון במצב הקודם שטח מרפסות מקורות בשטח של 68.85 מ״ר.

במכתב התגובה מיום 12/03/2025, נטען, שמרפסות אלו אושרו במסגרת היתר בנייה 105361, וכפי שניתן לראות בתוכנית הבקשה להיתר מס' 2009/0393.02 מרפסות אלו קיימות גם במצב החדש, דהיינו, יש להביא את שטח זה בשני מצבי התכנון.

8.1.1.6 <u>עלות הכשרת החצר לחניה:</u>

שמאי המבקש סבור שיש להביא בחשבון עלות הכשרת החצר לחניה במצב החדש בסך 70,000 ₪.

במכתב התגובה מיום 12/03/2025, נטען, שהשווי הבסיסי מגלם עלות חנייה בסיסית קל וחומר שמדובר על חנייה עילית משכך אין מקום לתת הפחתה נוספת בגין רכיב זה.

8.1.1.7 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

מצב חדש עפ"י תוכנית 101-0762708						
קומה	סיווג השטח	איפיון השטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	הפחתה בגין בינוי חדש על ישן	שטח אקו'
קרקע	קיים	עיקרי	216.77	1	1	216.77
	מוצע	עיקרי	7.54	1	0.9	6.79
		מרפסות מקורות	5.69	0.5	0.9	2.56
ראשונה	קיים	עיקרי	216.77	1	1	216.77
	מוצע	עיקרי	7.54	1	0.9	6.79
		מרפסות מקורות	5.69	0.5	0.9	2.56
שנייה	קיים	עיקרי	216.77	1	1	216.77
	מוצע	עיקרי	7.54	1	0.9	6.79
		מרפסות מקורות	5.69	0.5	0.9	2.56
שלישית	מוצע	עיקרי	221.29	1	0.9	199.16
		מרפסות מקורות	24.07	0.5	0.9	10.83
רביעית	מוצע	עיקרי	221.29	1	0.9	199.16
		מרפסות מקורות	24.07	0.5	0.9	10.83
סה"כ שטח			1,180.72			1,098.33
שווי מ"ר מבונה						₪ 5,000
סה"כ שווי מצב חדש						₪ 5,491,673
מצב קודם עפ"י תוכנית במ/3457 א'						
קומה	סיווג השטח	איפיון השטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	הפחתה בגין בינוי חדש על ישן	שטח אקו'
קרקע	קיים	עיקרי	216.77	1	1	216.77
ראשונה			216.77	1	1	216.77
שניה			216.77	1	1	216.77
יתרת ז"ב למימוש			38.19	1	0.9	34.371
סה"כ שטח			688.5			684.68
שווי מ"ר מבונה						₪ 5,500
סה"כ שטח מצב קודם						₪ 3,765,746
השבחה						₪ 1,725,927
היטל השבחה						₪ 862,964

8.1.2 עמדת המבקש

8.1.2.1 ערכי שווי:

שמאי המבקש ערך סקר שומות מכריעות, על בסיסן קבע, שווי מ״ר מבונה, להלן טבלה מרכזת:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	צפיפות בניה	תוכנית משביחה	מועד קובע
יעל הרון	05/3/2023	30611/73	3,300 ₪	112%	606491	05/2019
ארז כהן	21/06/2023	30612/143	3,400 ₪	75%	473132	03/2018
ארז כהן	26/11/2020	30607/126-127	2,900 ₪	211%	332080	04/2018
אורית גלן	03/11/2022	30607/145	3,000 ₪	133%	479238	12/2018
תמיר שדה	30/06/2019	30605/126	3,500 ₪	75%	הקלות	02/2018
משה נדם	12/03/2019	30610/153	3,500 ₪	75%	הקלות	05/2018
בועז קוט	30/06/2021	30615/21	3,200 ₪	132%	393363	05/2018
יהודה פלד	24/03/2022	30614/267	3,200 ₪	122%	436105	08/2018
דנה שיחור	29/06/2023	30609/83	3,500 ₪	75%	634527	11/2019
רינת וויס רביב	21/06/2022	30607/24	3,200 ₪	131%	580647	10/2019
יהודה פלד	25/03/2021	30610/28	2,700 ₪	180%	590232	06/2019
ארז כהן	11/06/2020	30611/69	3,500 ₪	75%	הקלות	05/2019
ארז כהן	01/03/2023	30610/74	3,500 ₪	75%	503201	07/2019
			3,300 ₪	95%		
יעל הרון	22/11/2021	30550/35	2,900 ₪	170%	553230	04/2019
יעל הרון	05/02/2023	30611/73	3,300 ₪	119%	606491	05/2019
יעל הרון	21/02/2022	30615/15	2,750 ₪	215%	644831	12/2019
יעל הרון	15/05/2022	30607/131	3,700 ₪	75%	786814	05/2020
רמה מאור	21/06/2022	30605/11	2,800 ₪	220%	667592	02/2020
בועז קוט	03/05/2022	30615/110	3,500 ₪	213%	711077	09/2020
לילך בן פורת	19/12/2022	30612/158	3,700 ₪	75%	הקלות	11/2020
רינת וייס רביב	21/08/2022	30611/52	3,500 ₪	140%	הקלות	06/2021
יעל הרון	23/09/2022	30611/176	4,000 ₪	75%	הקלות	06/2021

בנוסף שמאי המבקש, התייחס לעסקת המכר, של מגרש מס׳ 1 לפי תוכנית 101-0689794, בגו״ח 30544/8, מיום 07/02/2021, כפי שהוצג בשומה המכרעת של גב׳ יעל הרון מיום 06/02/2024, למגרש הנדון. המגרש נמכר תמורת 1,430,000 $, סה״כ השטח העיקרי הינו 1,414 מ״ר ושטח הממ״דים 150 מ״ר, לפיכך מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה, למועד הקובע 2021 בסך 3,004 ₪, לצפיפות בניה של 160% ובהתאמה למועד הקובע לשנת 2022 מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה, בסך 3,200 ₪.

בנוסף, שמאי המבקש ערך סקר עסקאות מכר, על בסיסן קבע, שווי מ״ר מבונה, להלן טבלה מרכזת:

עסקאות בגו״ח 30615/223:

גו"ח	מועד העסקה	שווי מכירה ב- ₪	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי ב- ₪
30615-233-2-14	20/06/2021	1,425,240	2019	125	11,402
30615-233-234	07/02/2021	1,350,144	2019	117	11,540
30615-233-2	10/02/2021	1,422,648	2019	125	11,381
30615-233-2	11/02/2021	1,345,920	2019	118	11,406
30615-233-2	11/02/2021	1,345,920	2019	118	11,406
30615-234-23	14/02/2021	1,347,057	2019	113	11,921
30615-233-2	14/02/2021	1,347,057	2019	113	11,921
30615-233-2	15/02/2021	1,346,092	2019	118	11,408
30615-233-2	15/02/2021	1,375,288	2019	112	12,279
30615-233-234	06/03/2021	1,549,500	2019	135	11,478
30615-233-234	11/03/2021	1,503,048	2019	131	11,474
30615-233-46	15/02/2021	1,531,000	2019	135	11,341
30615-233-2	21/02/2021	1,351,303	2019	118	11,452
30615-233-2	21/02/2021	1,358,870	2019	118	11,516
30615-233-2	22/02/2021	1,537,000	2019	135	11,385
30615-233-10	27/02/2021	1,575,168	2019	139	11,332
30615-233-17	24/08/2021	1,704,500	2019	151	11,288
30615-233-47	15/02/2021	1,342,848	2019	118	11,380
30615-233-2	21/03/2021	1,367,933	2019	119	11,495
30615-233-1-2	31/03/2021	1,336,790	2019	116	11,524
30615-233-9	31/03/2021	1,553,500	2019	135	11,507
30615-233-16	05/05/2021	1,575,430	2019	140	11,253
30615-233-12	23/05/2021	1,533,750	2019	135	11,361
30615-233-10	18/04/2021	1,359,521	2019	118	11,521
30615-233-1	16/03/2021	1,549,500	2019	135	11,478
30615-233-20	08/06/2021	1,420,488	2019	125	11,364
30615-233-1	14/06/2021	1,216,790	2019	106	11,479
30615-233-14	14/06/2021	1,711,750	2019	151	11,336
30615-233-30	16/06/2021	1,345,127	2019	118	11,399
30615-233-2	27/06/2021	1,369,000	2019	113	12,115
30615-233-35	04/07/2021	1,351,689	2019	118	11,455
30615-233-7	12/09/2021	1,558,662	2019	139	11,213
30615-233-1-11	19/08/2021	1,710,750	2019	151	11,329

גו"ח	מועד העסקה	שווי מכירה ב- ₪	שנת בניה	שטח	שווי מ"ר בנוי ב- ₪
30615-233-1-8	19/08/2021	1,710,750	2019	151	11,329
30615-233-234	18/10/2021	1,518,100	2019	130	11,678
30615-233-234	30/10/2021	1,534,700	2019	131	11,715
30615-233-234	25/11/2021	1,329,300	2019	118	11,265
30615-233-7	07/11/2021	1,511,550	2019	135	11,197
30615-233-234	05/12/2021	1,401,695	2019	125	11,214
30615-233-234	28/11/2021	1,407,096	2019	124	11,348

בהתאם לעסקאות בטבלה לעיל, מתקבל כי שווי מ״ר בנוי למגורים לשנת 2021 הינו כ- 12,000 ₪, לאחר התאמה למועד הקובע לשנת 2022, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 12,600 ₪.

בהפחתת מע״מ בשיעור של 17%, רווח יזמי של 20% ועלויות בניה בסך 4,980 ₪ למ״ר, בהתאם למחירון דקל 3/2022, בתוספת עלויות עקיפות של 30%, מתקבל שווי מ״ר קרקע מבונה בסך 3,400 ₪ לצפיפות בניה גבוהה.

עסקאות בגו״ח 30605/1 :

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
30605/01-32	16/03/2022	1,682,051 ₪	2024	112	3	15,018 ₪
30605/01-14	22/03/2022	1,491,987 ₪	2024	112	3	13,321 ₪
30605/01-16	22/03/2022	1,174,893 ₪	2024	84	2	13,987 ₪
30605/01-28	22/03/2022	1,622,863 ₪	2024	112	3	14,490 ₪
30605/01-13	22/03/2022	1,524,145 ₪	2024	114	3	13,370 ₪
30605/01-20	22/03/2022	1,177,885 ₪	2024	84	2	14,022 ₪
30605/01-21	22/03/2022	1,585,470 ₪	2024	114	3	13,908 ₪
30605/01-22	22/03/2022	1,269,872 ₪	2024	84	2	15,118 ₪
30605/01-528	29/03/2022	1,233,974 ₪	2024	84	2	14,690 ₪
30605/01-404	29/03/2022	1,165,171 ₪	2024	84	2	13,871 ₪
30605/01-530	06/04/2022	1,658,761 ₪	2024	112	3	14,810 ₪
30605/01-409	11/04/2022	1,458,333 ₪	2024	114	3	12,792 ₪
30605/01-403	26/04/2022	1,569,017 ₪	2024	125	3	12,552 ₪
30605/01-503	26/04/2022	1,488,248 ₪	2024	114	3	13,055 ₪
30605/01-411	18/05/2022	1,716,645 ₪	2024	131	4	13,104 ₪
30605/01-536	23/05/2022	1,314,744 ₪	2024	84	2	15,652 ₪
30605/01-406	23/05/2022	1,645,299 ₪	2024	132	3	12,464 ₪
30605/01-407	23/05/2022	1,144,231 ₪	2024	84	2	13,622 ₪
30605/01-534	24/05/2022	1,688,675 ₪	2024	112	3	15,077 ₪
30605/01-436	24/05/2022	1,673,718 ₪	2024	112	3	14,944 ₪

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
30605/01-512	02/06/2022	₪ 1,157,692	2024	84	2	₪ 13,782
30605/01-412	23/05/2022	₪ 1,428,419	2024	112	3	₪ 12,754
30605/01-419	02/06/2022	₪ 1,724,310	2024	131	4	₪ 13,163
30605/01-417	14/06/2022	₪ 1,557,799	2024	114	3	₪ 13,665
30605/01-524	22/06/2022	₪ 1,232,479	2024	84	2	₪ 14,672
30605/01-526	05/07/2022	₪ 1,625,427	2024	112	3	₪ 14,513
30605/01-511	22/06/2022	₪ 1,569,017	2024	114	3	₪ 13,763
30605/01-444	05/07/2022	₪ 1,703,632	2024	112	3	₪ 15,211
30605/01-420	19/07/2022	₪1,692,308	2024	112	3	₪ 15,110
30605/01-507	26/07/2022	₪ 1,510,684	2024	114	3	₪ 13,252
30605/01-440	02/08/2022	₪ 1,438,245	2024	112	3	₪ 12,841
30605/01-532	19/07/2022	₪ 1,129,274	2024	84	2	₪ 13,444
30605/01-517	27/09/2022	₪ 1,701,389	2024	131	4	₪ 12,988
30605/01-416	27/09/2022	₪ 1,527,884	2024	112	3	₪ 13,642
30605/01-423	06/10/2022	₪ 1,824,786	2024	131	4	₪ 13,930
30605/01-424	12/10/2022	₪ 1,540,598	2024	112	3	₪ 13,755
30605/01-545	12/10/2022	₪ 1,949,679	2024	131	4	₪ 14,883
30605/01-427	18/10/2022	₪ 1,850,962	2024	131	4	₪ 14,129
30605/01-519	18/10/2022	₪ 1,619,124	2024	114	3	₪ 14,203
30605/01-433	18/10/2022	₪ 1,663,996	2024	114	3	₪ 14,596
30605/01-515	26/10/2022	₪ 1,589,209	2024	114	3	₪ 13,940

בחוו"ד ציין כי, מהעסקאות הנ"ל נוטרלו עסקאות הכוללות את מרכיב החצר או מרפסת הגג ונוטרלו העסקאות החורגות מהממוצע.

מגלמות בתוכן את תרומת החצר/מרפסת גג כאשר תרומת החצר/גג מעלה את התרומה.

בהתאם לעסקאות בטבלה לעיל, מתקבל כי שווי מ"ר בנוי לגמורים לשנת 2022 הינו כ- 14,000 ₪.

שמאי המבקש הסביר, כי הבעלות בנכס נשוא ההשוואה, הנה ייחודית בשכונת בית חנינא ושועפאט, הרשומה בטאבו בחלקה 30605/1 ע"ש בעל זכויות יחיד, המאפשר רישום הזכויות ורישום הערת אזהרה, דבר שאינו שכיח בשכונת בית חנינא ושועפאט. כמו כן, הרישום ע"ש הפטריארך היוני ירושלים, נציג הפטריארכיה היונית העולמית, דבר אשר לעצמו נותן וודאות לקונה.

בהתאם לפסיקה, הפרש השווי, בין נכס רשום בטאבו, לבין נכס לא רשום בטאבו הינו לכל הפחות 10% (בהתאם לפס"ד ת"א 3345-09 דוד דואק ואח' נ' לאה אילת ואח').

כמו כן, אופי וצורת הבניה היוקרתית בבניינים של עד 16 קומות, בבנייה עם חיפוי אבן, בשיטה היבשה, מייקרים את עלויות הבניה מה ששונה בנכס נשוא חוו"ד, בכך סבור

שמאי המבקש, כי השפעת האמור לעיל , הינה לכל הפחות 10%, לפיכך, לאחר התאמה לנכס נשוא חוו"ד בשיעור של 0.9, מתקבל כי שווי מ"ר בנוי בנכס הינו כ-12,600 ₪ למ"ר בנוי.

בהפחתת מע"מ בשיעור של 17%, רווח יזמי של 20% ועלויות בניה בסך 4,980 ₪ למ"ר, בהתאם למחירון דקל שנת 2022, בתוספת עלויות עקיפות של 30%, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 3,400 ₪ לצפיפות בניה גבוהה.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקש, סבור כי שווי מ"ר קרקע מבונה, לצפיפות בניה של 75%, הינו 4,000 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה, לצפיפות בניה גבוהה הינו 3,550 ₪, הערכים שקבע שמאי המבקש בנטרול תרומת המפרסות, בהתחשב במקדם 0.95.

8.1.2.2 <u>עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן:</u>

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן, בשיעור של 750 ₪ למ"ר, לפי 15% מעלות הבניה הישירה לפי מחירון דקל ובהתאם לקביעות של שמאים מכריעם כדלקמן:

- השומה המכרעת של גב' רינת וויס רביב מיום 10/11/2020, בגו"ח 30523/37, שבה נקבע עלות בניה של חדש על ישן בשיעור של 500 ₪ למ"ר, למועד קובע שנת 2014.
- השומה המכרעת של מר ארז כהן מיום 26/04/2020, בגו"ח 30615/77, שבה נקבע עלות בניה של חדש על ישן בשיעור של 750 ₪ למ"ר, למועד קובע שנת 2017.
- השומה המכרעת של גב' אווילין דודזון שמאמה מיום 05/07/2020, למגרש מס' 1 בתוכנית 14363, שבה נקבע עלות בניה של חדש על ישן בשיעור 660 ₪ למ"ר, למועד קובע שנת 2014.
- השומה המכרעת של מר יעקב פז מיום 23/12/2020, בגו"ח 30283/71, שבה נקבע עלות בניה של חדש על ישן בשיעור של 500 ₪ למ"ר, למועד קובע שנת 2011.
- השומה המכרעת של גב' שושי שרביט שפירא מיום 02/07/2017, בגו"ח 30610/232, שבה נקבע עלות בניה של חדש על ישן בשיעור של 500 ₪ למ"ר, למועד קובע שנת 2014.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן, בשיעור של 750 ₪ למ"ר.

שמאי המבקש סבור שיש להביא עלות התאמה בגין 432.44 מ"ר במצב החדש ו- 5.43 מ"ר במצב הקודם המהווים היתרה למימוש מלא לתוכנית במ/3457 א' במצב הקודם.

8.1.2.3 <u>הפחתה בגין קרבה לכביש סואן:</u>

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 0.9, בגין קרבה לכביש סואן.

8.1.2.4 עלות התקנת מעלית:

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון עלות התקנת מעלית במצב החדש בסך 110,000 ₪.

8.1.2.5 שטח מרפסות במצב הקודם:

שמאי המבקש סבור שיש להביא בחשבון במצב הקודם שטח מרפסות מקורות בשטח של 68.85 מ״ר.

8.1.2.6 עלות הכשרת החצר לחניה:

שמאי המבקש סבור שיש להביא בחשבון עלות הכשרת החצר לחניה במצב החדש בסך 70,000 ₪, 500 ₪ למ״ר * 140 מ״ר בצד המזרחי של החלקה.

8.1.2.7 תחשיב השבחה שמאי המבקש:

מצב חדש	שטח במ"ר	שווי בש"ח	מקדם שווי	כביש סואן	סה"כ
סך בשטח העיקרי המבוקש בהיתר	1,116	3,550	1	0.9	356,454
מרפסות מקורות	65	3,550	0.5	0.9	104,173
סה"כ	1,181				3,668,227
עלות עודפת חדש על ישן	432	-750			-324,330
עלות הכשרת החצר לחניה	140	-500			-70,000
עלות התאמת המעלית					-110,000
סה"כ שווי מצב חדש					3,163,897
מצב קודם	שטח במ"ר	שווי בש"ח	מקדם שווי	כביש סואן	סה"כ
קיים בהיתר	683.07	4,000	1	0.9	2,459,052
מרפסות	68.85	4,000	0.5	0.9	123,930
יתרת זכויות בניה שלא נוצלו	5.43	4,000	1	0.9	19,548
עלות עודפת חדש על ישן	5.43	-750			-4,073
סה"כ שווי מצב קודם					2,598,458
השבחה					**565,440** ₪
היטל השבחה					**282,720** ₪

9. **<u>הכרעה תוכנית 101-0762708, מועד קובע 12/02/2022:</u>**

9.1 <u>רקע כללי</u>

הנכס נשוא חוו"ד, הינו מקרקעין בנוי שמבוקשת בו תוספת בניה, על גבי חלקה מס' 218 בגוש 30610 בשכונת בית חנינא. על החלקה בנוי בניין בן 3 קומות מעל לקומת מרתף, בהתאם להיתר בניה מס' 105361 מיום 17/02/2013 בתיק בניין מס' 2009/0393.01.
בהתאם למימוש הנוכחי, בתיק בניין מס' 2009/0393.02, מבוקש תוספת של 497.65 מ"ר עיקרי, תוספת של שתי קומות ו- 4 יח"ד.

9.2 <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה, הסתמך בקביעתו על ערכי שווי, מעסקאות מכר משכונת בית חנינא.
להלן התייחסות השמאית המכריעה גב' אוולין דוידזון שמאמה, לפרויקט הכנסייה היוונית, בשומה בגו"ח 30548/40, לאותה תוכנית ואותו מועד קובע:

> "שמאי המשיבה הפנה לעסקאות שנכרתו בגו"ח, 30605/1 בפרויקט של הכנסייה היוונית או בשמו המסחרי, פרויקט "לנא", ולדעתי קשה להסיק מסקנות מהימנות מהניתוח שהוצג על ידו. מבדיקתי, ומעיון בתכנית 101-0619676 שהינה תכנית נקודתית החלה על חלקה 1 שבגוש, 30605 עולה כי הפרויקט משווק כפרויקט "יוקרתי" ביחס לשכונת בית חנינא, כאשר הפרויקט מותג לקהל רוכשים אמיד יותר מאשר האוכלוסייה הכללית שגרה בשכונת בית חנינא, ומדובר בפרויקט בו מספר רב של מבנים רבי קומות ובשטחים מאושרים של עשרות אלפי מ"ר מבונים. עיון בהוראות תכנית 101-0619676 מעלה כי מוטל על היזם לפתח דונמים של שטח המוגדר כזיקת הנאה בו יבנו שטחים מגוונים, בין היתר, מעברים, ספסלים ופרגולות, תאורה, מתקני משחקים וקווי תשתיות תת קרקעים וכו'. רשימת העסקאות שהציג שמאי המשיבה הינה רשימה חלקית וישנן עוד עסקאות רלוונטיות שלא הובאו בחשבון על ידו, כאשר עסקינן בעסקאות למכירה מוקדמת המחייבת התאמה וכאשר ישנם פערים בין העסקאות המחייבים סינון. בתגובתו אף ציין שמאי המשיבה חלק מהבעייתיות והייחודיות שיש בפרויקט כך שניתוח ערכי שווי מאותו פרויקט כרוכה בהנחת הנחות רבות שמוטב אם יהיו מבוססות ולא שרירותיות. כמו כן, מדובר בפרויקט שהעלות המוצהרת שלו הינה כמיליארד ₪, כאשר הבינוי הינו בינוי בסטנדרט גבוה עם שטחי מסחר, קומות לובי וחצרות ושטחים ציבוריים. עיינתי בניתוחו של מר קוט, בהכרעתו שבגו"ח, 30551/28 שהפנה אליה שמאי המשיבה, אך אין בידי לקבל את הערכים שנקבעו שם מאחר וניתוחו מתעלם ממספר גורמים שיש בהם להשפיע על התוצאה המתקבלת, וזאת כמפורט לעיל בהכרעתי. לאור האמור, איני מקבלת את אומדני עלויות הבניה הלא מבוססים ולא מפורטים שהובאו ע"י המשיבה מה גם שאיני רואה בפרויקט כמתאים להשוואה

עם הנכס נשוא ההחלטה כאשר הניתוח הדרוש מחייב שימוש בהנחות רבות שעלולות לעוות את התוצאה המתקבלת משימוש בגישת החילוץ, שהינה ממילא גישה בעלת תוקף נמוך."

להלן התייחסותה של השמאית המכריעה, גב׳ רינת וויס רביב, כפי שניתנה במסגרת הכרעתה בפרויקט נשוא גו״ח 30605/1:

"אני סבורה שבהתחשב בהיקף הפרויקט יש מקום להפחתה בשיעור 10% לכלל השטח. כאמור, בהתחשב במיקום בניינים 6-8 ובעירוב השימושים אני סבורה כי יש מקום להביא בחשבון הפחתה בערכי השווי בבניינים אלו. הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור של 10%."

בנוסף להלן התייחסות השמאי המכריע מר מרדכי דדון, לעסקאות בגו״ח 30605/1 :

"בעניין עסקאות ההשוואה ממתחם "לאנה", גוש 30605 (גוש חדש 31509) חלקה 1 (חלקה חדשה 2) כפי שפורט בחוות דעת המשיבה: ראשית, כל העסקאות הינן לאחר המועד הקובע 12.02.2022 הנדון שנית, מעיון בהחלטות שמאים מכריעים אשר התייחסו לעסקאות ממתחם זה וממידע אינטרנטי עולה כי מדובר בפרויקט יוקרתי, הנבנה בסטנדרטים גבוהים הכולל בין היתר חימום תת רצפתי ומשווק לאוכלוסייה במעמד סוציו-אקונומי גבוה. לפיכך, למען הזהירות ולרבות מיקומו של הנכס הנדון, ביחס למיקום מתחם זה, לא יובאו בחשבון עסקאות השוואה ממתחם זה."

בנוסף, הוצגו עסקאות השוואה – מכר של דירות בפרויקט נוסף, מהשכונה. להלן טבלה המסכמת את ניתוח, עסקאות המכר לדירות מגורים בגו״ח 30615/233, כפי שהוצגו בשומות מכריעות, לאותה תוכנית ואותו מועד קובע:

עסקאות בגו"ח 30615/233-236					
שומה מכרעת	**שווי מ"ר בנוי ממוצע**	**עלות בניה**	**ניכוי מע"מ**	**רווח יזמי**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
מרכי דדון, 30615/171	---	80,000 ₪+5,000 ₪ למ״ר חניה תת קרקעית	כן	10%	3,300 ₪
ארז כהן, 30611/69	12,870 ₪	5,600 ₪	כן	18%	3,722 ₪
יהודה פלד, 30611/78	12,500 ₪	4,900 ₪	כן	15%	4,400 ₪ לא כולל מע״מ
בועז ברזילי, 30610/214	10,300 ₪	4,000 ₪	כן	18%	3,460 ₪

כידוע, גישת השומה העדיפה, לקביעת השווי, היא גישת ההשוואה הישירה. אולם במזרח ירושלים, לא קיים הסדר מקרקעין, אין דיווח פעיל של עסקאות מקרקעין, וקיים מחסור בדיווחים. באתר מידע נדל״ן, מדווחות עסקאות מעטות למס שבח, ומהימנות הדיווח באותן

העסקאות, לוקה בחסר[4]. לאור זאת, בקביעת ערכי השווי התבססתי, על קביעות שמאים מכריעים, בסביבת הנכס הנדון.

לאור האמור לעיל, והעובדה שישנם מספיק נתוני השוואה, משכונת בית חנינא, אתבסס על הנתונים בהתאם לשומות המכריעות. לפיכך, שווי מ״ר מבונה יבחן על בסיס נתונים, משכונה זו, בהתאם לשומות המכריעות, לאותה תוכנית ואותו מועד קובע,

כדלקמן: (ראה נספח מס׳ 1):

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר קרקע מבונה
02/03/2025	מרדכי דדון	30615/171	צפיפות 75%- 4,200 ₪
			מצב חדש- 3,700 ₪
02/03/2025	מרדכי דדון	30615/240	צפיפות 75%- 4,200 ₪
			מצב חדש- 3,700 ₪
17/02/2025	ארז כהן	30611/69	צפיפות 75%- 4,510 ₪
			מצב חדש- 4,100 ₪
28/01/2025	בועז ברזילי	30610/214	3,900 ₪
10/12/2024	יהודה פלד	30611/78	4,400 ₪ לא כולל מע"מ
01/12/2024	דנה שיחור	30615/55	צפיפות 75%- 4,300 ₪
			מצב חדש- 3,800 ₪
31/10/2024	אורית גלן	30607/89	צפיפות 50%- 4,400 ₪
			מצב חדש- 3,800 ₪
11/09/2024	אווילין דודזון שמאמה	30607/87	צפיפות 75%- 4,400 ₪
			מצב חדש- 3,750 ₪
19/08/2024	ברק שוורצברד	30605/96	מצב חדש-4,000 ₪
28/02/2024	ארנון גולדברג	30615/292	צפיפות 112.5%- 3,900 ₪
			מצב חדש- 3,400 ₪

לאור האמור, אני סבור כי שווי מ״ר מבונה, במצב הקודם, בצפיפות בניה של 75% הינה בגובה של 4,400 ₪.

שווי מ״ר מבונה, במצב החדש, בצפיפות של כ- 129% הינו בגובה של 3,900 ₪, יובהר כי בשני מצבי התכנון, שווי מ״ר מבונה, מגלם תרומת שטחי שירות[5].

כמו כן מפנה להחלטת ועדת הערר, בתיקי עררים מס׳ 8167/21 ו 8056/19 זגל עז אלאדין ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, (ערר זגל עז אלאדין), שדנה בסוגיית שווי מקרקעין, בשכונת בית חנינא, שם קבעה ועדת הערר כדלקמן:

[4] מעיין נשר, מחקר מדיניות 483 , מכון ירושלים למחקרי מדיניות , בניה בלתי חוקית , סכסוכי דמים ושני מיליארד שקל בשנה , המחיר של היעדר זכויות על הקרקעות במזרח ירושלים ותמצית מצגת של ההשפעה הכלכלית של העדר הסדר זכויות במקרקעין במזרח ירושלים, 2018.

[5] התואם את הכרעתי במינוי מס׳ 1737-2024, בגו״ח 30552/25, והכרעתי במינוי מס׳ 2024-2009 בגו״ח 30610/172.

> "לעמדתנו, בהיעדר נתוני השוואה ממשיים, למעט שומות מכריעות כאמור, יש לקבוע מחירי שוק בהתאם לערכים שעל פי קו המגמה המייצג את מגמת ממוצע הערכים שנקבעו בשומות המכריעות, ערכים אלו משקפים את ערכי השווי נכון לשנים שנבחנו והם הערכים שיש להתייחס אליהם בשומות עתידיות. בהינתן הכרעה של הערכים האמורים לא יהיה עוד מקום להמשיך את ההתדיינות בעניין ערכי השווי".

<u>בהתאם לקו המגמה,</u> שנקבע ואומץ בהחלטה שם, ערכי השווי בשכונת בית חנינא, בצפיפות גבוהה (מעל ל 110%), מוערכים בכ-3,500 ₪ למ״ר נכון לשנת 2020.

אציין, כי ההכרעה בערר זגל, לא נסתרה.

בפס״ד שניתן לאחרונה בבית המשפט המחוזי בירושלים, בפס״ד של כב׳ השופטת שירלי רנר, בבית המשפט המחוזי, בעמ״נ 46052-09-24 אבו זהרייה נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, שהתקבל ביום 09/02/2025 נדחתה עתירה מנהלית, בנושא ההכרעה בערר זגל, ובית המשפט קבע, כי :

> "בהתאם להלכת זגל קו המגמה של הגרף מייצג את ממוצע הערכים שנקבעו בשומות מכריעות לאורך שנים."

9.3 <u>עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן</u>:

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון עלות התאמה, בגין בינוי חדש על ישן בשיעור של 750 ₪ למ״ר, שמאי המבקש הביא בחשבון עלות התאמה לכל שטחי הבניה הנוספים. מנגד, שמאי המשיבה, הביא בחשבון עלות התאמה, במקדם 0.9 לשטחים המוצעים בתיק בניין הנדון.

להלן ציטוט מתוך הכרעתי למגרש מס׳ 1 לפי תוכנית 101-0621656, בגוש זמני 30796, בשכ׳ אום טובא :

״אני סבור כי זכויות הבניה הנוספות, שבגינן בוצע חיוב, מצריכות, ביצוע התאמה, הריסות ככל שנדרש, חיזוק המבנה והתאמה של תוספת הזכויות לזכויות הקיימות. כאמור, עלויות אלו, יש לחשב על סמך מחירונים מקובלים ועל בסיס היקף תוספת זכויות הבניה.״

לאור האמור לעיל, אני סבור כי יש להביא בחשבון, עלויות התאמה ועלויות בינוי חדש על ישן, בסך של 670[6] ₪ למ״ר, **<u>יובהר כי אביא בחשבון, עלות התאמה רק בגין תוספת, שטחי הבניה העיקריים[7].</u>**

---

[6] עלויות התאמה על בסיס מחירון דקל מרץ 2022, אשר מסתכם בסך 4,980 ₪ למ״ר, בתוספת עלויות עקיפות, במגזר בהיקף של 15% ומע״מ. כאמור, עלויות ההתאמה, מהוות כ-10%, מהתוצאה המתקבלת.

[7] בהתאם להכרעתי במינוי מס׳ 1209-2024, בגו״ח 30558/60, לאותה תוכנית ואותו מועד קובע, הכרעתי במינוי מס׳ 1737-2024, בגו״ח 30552/25, לאותה תוכנית ואתו מועד קובע.

מובהר כי יובא בחשבון, עלות התאמה רק בגין תוספת, שטחי הבניה העיקריים, בהתאם להיתרי הבניה המאושרים, כדלקמן:

תיק בניין	סה"כ שטח עיקרי
2009/0393.01	683.07
2009/0393.02	1,180.72
סה"כ שטח עיקרי נוסף	497.65
עלות התאמה למ"ר	₪ 670
סה"כ עלות התאמה	₪ 333,426

כתימוכין לעמדתי, מובאות להלן, שומות מכריעות, אשר הכירו בעלות התאמה, בגין בינוי חדש על ישן, וזאת אך ורק ביחס לשטחים העיקריים הנוספים:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	הערות
31/10/2024	אורית גלן	30607/89	ניתן מקדם בשיעור 0.85, בגין תוספת השטחים העיקריים
08/10/2024	ארז כהן	30615/300	עלות בניה למ"ר תוספת שטח עיקרי בסך 750 ₪ המגלמת עלויות הריסה
18/08/2022	אורית גלן	30284/9	ניתן מקדם בשיעור 0.85, בגין תוספת השטחים העיקריים
20/05/2021	אורית גלן	30507/51	ניתן מקדם בשיעור 0.85, בגין תוספת השטחים העיקריים

9.4 הפחתה בגין קרבה לכביש סואן:

שמאי המבקש טען, כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 0.9 בגין קרבה של הנכס לכביש סואן. בדיון, ביקש שמאי המבקש, לסייר בנכס ולבצע מדידות רעש על מנת שיאששו את מסקנתו כי קיימת רמת רעש חריגה, המצדיקה הפחתה בשווי המקרקעין בשל מטרדים מהכביש.

שמאי המשיבה התנגד לבקשה למינוי מומחה כאמור.

במהלך הדיון, הודעתי לצדדים, כי ככל ושמאי המבקשים, יעמוד על טענתו להפחתה בשווי, בגין רעש מהכביש, יש למנות מומחה, שיבחן הנושא. מצ"ב ההחלטה בסיכום הדיון מיום, 6/4/2025.

"ככל ושמאי המבקשים, יעמוד על בקשתו, לבחון סוגיית הרעש, ימונה מומחה בהסכמת הצדדים, אשר ייתן חוו"ד, בנושא מטרדי רעש, ככל וקיימים, נכון למועד הקובע לשנת 2022 לאחר שייבצע מדידות רעש, כקבוע בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992.

לנוכח האמור, ניתנה לשמאי המבקש, אורכה בת שבעה ימים, על מנת להודיע עמדתו הסופית, באשר למינוי מומחה, בתחום האקוסטיקה, אשר יבחן את רמת הרעש אליה חשוף המקרקעין, ככל וחשוף, מהכביש המסומן ככביש 4197, והשפעתו האפשרית על המקרקעין נשוא חוו"ד.

ביום 14/04/2025, התקבלה תגובת שמאי המבקש, ולפיה:

"הח"מ ערך ביקור נוסף בנכס וביצע מדידות מגג הבניין, כאשר מידת הרעש נמדדה בין 60 ל-65 דציבל, וזאת בהתבסס על מחקרו של מר אודיש. לטעמנו, מדובר ברמת רעש גבוהה שיש בה כדי להפחית מערך הנכס, אולם, בשים לב להערת השמאי המכריע שלפיה רמת רעש המשפיעה על שווי השוק, צריכה לעלות על 65 דציבל, ובשל שיקולי עלות-תועלת וסיכונים, אנו חוזרים בנו מעמדתנו בעניין הרעש בהליך זה, תוך שמירה על כל טענה שתועלה במסגרת הליך עתידי אחר".

לאור האמור, ובהתחשב בכך שהמרחק בין הנכס נשוא חוו"ד, לבין כביש מס' 4197, כפי שנמדד במדידה גרפית, עומד על כ-28 מטרים, כאשר בין הכביש, לנכס נשוא חוו"ד, קיים מגרש ביעוד למגורים, ובשים לב לחזרה מהטענה, מטעם שמאי המבקש, מצאתי, כי אין הצדקה למנות יועץ אקוסטי, כמו גם לכלול מקדם הפחתה, בגין קרבה לכביש המקומי, במסגרת חוות דעתי זו.

יובהר כי בחוו"ד של המבקש, לא הועברה חוו"ד של יועץ אקוסטי, כתימוכין לקביעתו, אלא, שהוצגו בסעיף 10.3 בחוו"ד, הפניה לשומות מכרעות בגו"ח 30615 283 , (מקרקעין הגובל בדרך הנדונה,) ובגו"ח 30614 5 (מקרקעין הגובל בדרך 60 האלוף נרקיס).

מאחר ולא צורפה הנמקה, כאמור בתקנה 13 א לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008 החלטתי, לא לקבל הטיעון בנושא.

9.5 <u>עלות התקנת מעלית:</u>

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון עלות התקנת מעלית במצב החדש, בסך 110,000 ₪.
להלן התייחסותי לסוגיית הפחתת עלות הקמת מעלית.
בהכרעתי במינוי מס' 1737-2024, גו"ח 30552/25, מיום 10/12/2024, לאותה תוכנית ואותו מועד קובע:

מסגרת נורמטיבית – מהן ההוצאות המותרות בניכוי לצורך תחשיב היטל השבחה?

בפס"ד בורשטיין, בר"מ 7255/17, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, מיום 22/03/2021, נקבע, כי:

> "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי, לפני אישור התוכנית המשביחה ("המצב הקודם") ולאחריה ("המצב החדש"). ההפרש בין סכומים אלה הוא גובה ההשבחה, ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה."

בעניין בורשטיין, הרחיב ופירש ביהמ"ש העליון, את עניין החיובים החיצוניים, מול החיובים הפנימיים, הכרוכים במימוש התוכנית וקבע כדלקמן:

> "סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה, ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתוכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת". פיסקה 16-18.

לאחר שבחנתי את הוראות תוכנית 101-0762708, עולה, כי אין בהוראות התוכנית דרישה מפורשת, המחייבת הקמת מעלית, לצורך ניצול זכויות הבנייה, שאושרו במסגרת התוכנית. מכאן, שהשגת היתר בנייה וניצול הזכויות המוקנות במסגרתו, אינם מותנים בהתקנת מעלית בבניין הקיים.

יתר על כן, בחינת ערך השוק של נכסים המצויים במבנים הכוללים מעלית, בהשוואה לנכסים במבנים ללא מעלית, מעלה, כי הוספת מעלית, תורמת באופן משמעותי לערך הנכסים ומשפרת את איכות החיים והשימושיות של הדירות, במיוחד במבנים רבי-קומות או בבניינים בעלי מספר יח"ד.

לפיכך, גם אם נניח כי התקנת מעלית כרוכה בעלויות כספיות מסוימות, הרי שהשפעתה על השווי הכולל של הדירות במבנה, צפויה לעלות על העלויות הנדרשות להקמתה. **בהתאם לכך, אינני סבור כי יש להפחית מסכום ההשבחה הוצאות התקנת מעלית.**

כתימוכין לעמדתי, הסתמכתי על, השומה המכרעת של גב' אווילין דודזון שמאמה, מיום 11/09/2024, בגו"ח 30548/40.

9.6 <u>שטח מרפסות במצב הקודם:</u>

שמאי המבקש סבור שיש להביא בחשבון, במצב הקודם שטח מרפסות מקורות בשטח של 68.85 מ"ר.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשים, ואבאר את טעמיי לכך:

ראשית, עיינתי בהוראות תוכנית במ/3457א', הקובעות, כי אחוזי הבנייה שנקבעו **כוללים** את כלל שטחי הבנייה, וזאת למעט שטחי שירות מוגדרים, הכוללים: מחסנים, חדרי הסקה, חדרי מכונות וכיוצא באלה – בהיקף של עד 8% משטח הבנייה המרבי, וזאת מבלי שנקבעו הוראות ייעוד או הקצאה נפרדת, למרפסות.

בנוסף לכך, מעיון בהוראות תוכנית מס' 101-0762708, עולה כי לכל יח"ד קיימת או מוצעת, מוקצית תוספת של עד 12 מ"ר בגין שטחי מרפסות, שטחים נוספים לשטח העיקרי המאושר. עוד אציין, כי בהתאם להיתר בנייה מס' 105361 מיום 17/02/2013 בתיק בניין מס' 2009/0393.01, עולה בבירור, כי שטחי המרפסות לא הוגדרו כשטח עיקרי, אלא סווגו כשטחי שירות.

בהתאם לנתונים, מתיק בניין מס׳ 2009/0393.02, במסגרת המימוש נשוא הדיון, נסגרו המרפסות הקיימות בחזית המערבית בקומות קרקע, א׳ ו-ב׳ **והוסבו לשטח עיקרי**; בעוד יתרת המרפסות המקורות הקיימות סווגו כמרפסות זיז מקורות, עד לשטח של 14 מ״ר כ״א – ובסה״כ 49.14 מ״ר.

יחד עם זאת, במסגרת הבקשה להיתר הבנייה הנדונה, נתבקשה תוספת בנייה למרפסות מקורות, אשר סווגו כשטח עיקרי, ואשר סומנו בתחשיב השטחים בצבע כחול. תוספת זו מסתכמת בשטח כולל של 65.21 מ״ר, ולפיכך, יש לחייב בגינה בהיטל השבחה.

9.7 <u>עלות הכשרת החצר לחניה:</u>

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון, עלות הכשרת החצר לחניה, במצב החדש, בסך 70,000 ₪, 500 ₪ למ״ר * 140 מ״ר, לשטח הממוקם בצד המזרחי של החלקה.

בהכרעתי במינוי מס׳ מס׳ 1737-2024, גו״ח 30552/25, מיום 10/12/2024, לאותה תוכנית ואתו מועד קובע, התייחסתי לעלות גריעת חצר על חשבון הסדרת חניות בחצר, כדלקמן:

״בנוסף, היתרון שבהקצאת מקום חניה, בשטח החצר לעומת חניה תת-קרקעית טמון בחיסכון בעלויות הבנייה הנדרשות, לבניה בתת הקרקע. על כן, אינני מוצא לנכון לחשב הפחתה נוספת בגין גריעת חצר.״

לאחר בחינה מקיפה, של היתר הבנייה הקיים והמאושר, לצד ההיתר הנדון, כפי שעולה מטבלת מאזן החניה, שצורפה לתיק ההיתר, חלה על המבקש חובה להסדיר 14 מקומות חניה, בהתאם לתקן.

במסגרת ההיתר הקודם, הוסדרו 8 מקומות חניה תת-קרקעיים. במסגרת המימוש נשוא חוו״ד, הוסדרו יתרת 6 מקומות החניה הנדרשים, ואולם בניגוד להיתר הקודם – הפעם הוסדרו מקומות החניה הנוספים, מעל פני הקרקע.

משכך, ומשעה שמקומות החניה הנוספים, הוסדרו על פני הקרקע, ולא בתת-הקרקע, ניתן להסיק כי, עובדה זו משקפת חיסכון מהותי בעלויות, שכן בניית חניה תת-קרקעית כרוכה בעלויות בניה גבוהות בהרבה, הנובעות מהצורך בעבודות חפירה, קונסטרוקציה מורכבת, מערכות אוורור, ניקוז ותאורה ייעודיות.

לאור האמור לעיל איני מקבל את טענת שמאי המבקש.

9.8 <u>מקדמים אקו׳ ושטח ממ״ד:</u>

שמאי הצדדים, לקחו בחשבון את השטח העיקרי למרפסות, במקדם אקו׳ בשיעור של 0.5.

יובהר כי אביא בחשבון, מקדם אקו׳ לשטח של מרפסות מקורות, <u>שנחשב כשטח עיקרי</u> בטופס 1, בשיעור של 0.8, בהתאם להכרעתי במינוי מס׳ 2223-2023, בגו״ח 30615/167, בשכונת בית חנינא.

לגבי שטחי הממ״ד המסווגים כשטח עיקרי, להלן החלטת ועדת ערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים:

החלטת ועדת ערר זו, מתייחסת לנושא הפטור לשטחי הממ״ד במכר כדלקמן:

"סעיף הפטור קובע, כדלקמן:

"(9) השבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1)."

לטעמנו, הן לפי לשונו של הסעיף והן לפי תכליתו, סעיף פטור זה חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר.

במקרה שלפנינו המחוקק נקט בלשון ברורה של "בניית" מרחב מוגן, מכאן המשמעות הלשונית המיידית והפשוטה של סעיף הפטור הינה כי זה חל על בנייה בלבד ולא על מכר.

סעיף 57:

בנוסף לצעדים החקיקתיים המאפשרים את בניית המרחב המוגן הדירתי, נוסף גם הפטור מהיטל השבחה, תכלית ומטרת הפטור הוא לעודד הקמת מרחב מוגן בפועל, ואין בפטור כל תכלית סוציאלית או כלכלית, מלבד התמריץ הכלכלי להקמת ממ"ד בפועל.

מכאן הן בחינת סעיף הפטור כשלעצמו והן בחינת כלל תיקון 79 לחוק התכנון והבניה מלמדים אותנו כי התכלית והמטרה הינה לעודד בניית מרחב מוגנים בפרק זמן קצר ולא מתן הטבה כלכלית."

במקרה הנדון, מדובר במימוש בדרך של היתר בניה. יצוין כי בהתאם לנקבע בעניין "חשדר", אין להביא בחשבון שטחי ממ"דים בתחשיב ההשבחה.

<u>יחד עם זאת, שטחי הממ"ד המוגדרים בבקשה להיתר, כשטח עיקרי</u>, <u>אינם זכאים</u> לפטור מהיטל השבחה. לפיכך, שטחי הממ"ד אשר סומנו בטופס 1 בבקשה להיתר, <u>כשימוש עיקרי</u>, יובאו בחשבון במקדם אקו' בשיעור של 1.

9.9 <u>חלקיות המימוש</u>:

יובהר כי במצב החדש, בהתאם להוראות תוכנית 101-0762708, תותר בנייה בשיעור של 160% משטח המגרש, הכוללים הן שטחי שירות והן שטח עיקרי, נוסף על אפשרות לבניית 12 מ"ר שטח עיקרי למרפסות לכל יח"ד. לאור העובדה שערכי השווי, שנקבעו בחוו"ד, מגלמים ככלל בחישובם, גם שטחי שירות, ראיתי לנכון, להסתמך על נתוני השטחים מתיק בניין מס' 2009/0393.02, בקביעת סך השטח העיקרי המותר לבניה. השטח העיקרי המאושר הינו 1,180.72 מ"ר עיקרי, ובשים לב לשטח המגרש, העומד על 918 מ"ר, נקבע, כי אחוז הבנייה לשטחים עיקריים, יעמוד על כ-129%, אשר מהווה שיעור סביר, ביחס לתוכניות מאושרות, במזרח ירושלים ובשכונת בית חנינא בפרט.

בנוסף, סוגיית אופן חישוב ההשבחה, במסגרת מימוש חלקי, נדונה בפני ועדת ערר ירושלים, בתיק 258-260/16 סיטי מרקט רזידנט בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, פורסם בנבו, מיום (12/07/2020 להלן: "ערר סיטי מרקט"). בהחלטה זו התייחסה ועדת הערר, לשתי הנוסחאות אשר נקבעו בפרשת זעירא ובפרשת קלמן, וקבעה כי יש לתת את הבכורה

לנוסחת זעירא, אשר אומצה ע"י ביהמ"ש העליון בבר"מ 6589/15, בפסק דין מיום 23/12/2019 וכך קבעה ועדת הערר:

> "לבסוף, ואולי העיקר, אימוץ של נוסחת זעירא מביא לידי ביטוי את העקרון המנחה בתחום היטל ההשבחה – שאלת קיומה של התעשרות. נוסחת קלמן עשויה להוביל לחיוב בתשלום היטל השבחה גם במקרה בו בעל הזכויות לא התעשר ביחס למצב קודם. די בכך כדי להצדיק אימוץ נוסחה שלא מביאה לתוצאה מסוג זה. תוצאה זו גם עומדת בסתירה חזיתית לעקרונות המנחים הבסיסיים ביותר של היטלי ההשבחה. "

<u>ובהמשך:</u>

> "בסיכומו של דבר, אנו סבורים כי בית המשפט העליון אימץ באופן מפורש את נוסחת זעירא. בית המשפט העליון פתח כי במקרי קצה בהם נוסחת זעירא מובילה לתוצאות בלתי סבירות תידרש התאמה מסויימת שלה (עמדתנו היא, כאמור, כי ההתאמה צריכה להיעשות באמצעים חיצוניים ולא בשינוי הנוסחה). אכן, ניתן היה להכריע אחרת, והמשיבה הבהירה היטב כי היא סבורה שצריך היה להכריע אחרת, אך בסופו של דבר בית המשפט העליון הוא הערכאה העליונה והכרעתו מחייבת וכך אנו קובעים."

בהתאם לעקרונות שצוינו בערר מרקט סיטי, לעיל, **חלקיות המימוש נגזרת, מהיחס בין שווי המימוש החלקי, לבין השווי במצב הקודם**.

יישום נוסחה זו, מביאני למסקנה, כי חלקיות המימוש, במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי, הינה בשיעור של 91.62%, כמוצג בפירוט בתחשיב ההשבחה שלהלן.

תחשיב פס"ד זעירא	
חישוב השבחה במימוש מלא	
שטח עיקרי מצב קודם	688.5
שטח עיקרי מצב חדש- מימוש מלא	1,211.51
שטח להשבחה במימוש מלא	523.01
חישוב השבחה במימוש חלקי תיק בניין 2009/0393.02	
שטח עיקרי מצב קודם	688.5
שטח עיקרי מצב חדש- מימוש חלקי	1,167.68
שטח להשבחה במימוש חלקי מבוקש	479.18
שיעור מימוש	**91.6193%**

להלן טבלת שטחים עיקריים המוצעים בבקשה להיתר 2009/0393.02, בהתאם לטופס 1 עם מתן מקדמים אקו':

שטח מבוקש בתיק בניין 2009/0393.02			
מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי בניכוי שטחי מרפסות	1,115.51	1	1,115.51
שטח עיקרי למרפסות	65.21	0.8	52.17
סה"כ שטח אקו' מוצע			1,167.68

- להלן ניתוח זכויות הבניה בתוכנית 101-0762708:

שטח מאושר בתוכנית 101-0762708			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ אקוי'
שטח עיקרי מאושר בתוכנית 101-0762708 בניכוי שטח עיקרי למרפסות	1,115.51	1	1,115.51
שטח עיקרי למרפסות	120	0.8	96
סה"כ שטח אקוי'			1,211.51

9.10 <u>תחשיב ההכרעה- ההשבחה תוכנית 101-0762708:</u>

חישוב שיעור ההשבחה			
מצב קודם תוכנית במ/ 3457 א'			
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי מאושר בתיק בניין 2009/0393.01	683.07	1	683.07
יתרת זכויות בניה בהתאם לתוכנית במ/3457 א'	5.43	1	5.43
שווי מ"ר מבונה מצב קודם			₪ 4,400
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 3,029,400
הפחתות			
מהות	**כמות**	**עלות**	**סה"כ**
עלות התאמה בגין בינוי חדש על ישן	5.43	₪ 670	-₪ 3,638
סה"כ שווי מצב קודם לאחר הפחתות			₪ 3,025,762
מצב חדש תוכנית 101-0762708			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי מאושר בתוכנית 101-0762708 בניכוי שטח עיקרי למרפסות	1,115.51	1	1,115.51
שטח מרפסות נוסף שסווג כשטח עיקרי	120	0.8	96
סה"כ שטח אקו'			1,211.51
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 3,900
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 4,724,889
הפחתות			
מהות	**כמות**	**עלות**	**סה"כ**
עלות התאמה בגין בינוי חדש על ישן	497.65	₪ 670	- ₪ 333,426
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתות			₪ 4,391,464
חישוב ההשבחה			
ההשבחה למימוש מלא			₪ 1,365,702
חלקיות המימוש בהתאם לפס"ד זעירא			91.6193%
השבחה למימוש חלקי (חלקיות המימוש)			₪ 1,251,246
היטל השבחה (50%)			₪ 625,623

הערות:

- השטחים מגלמים שטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים.

10. **<u>שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה, שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תוכנית 101-0762708, מכוח בקשה להיתר, בתיק רישוי 2009/0393.02 :

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה מלא	היטל השבחה במימוש חלקי
101-0762708	12/02/2022	₪ 1,365,702	₪ 682,851	₪ 625,623

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

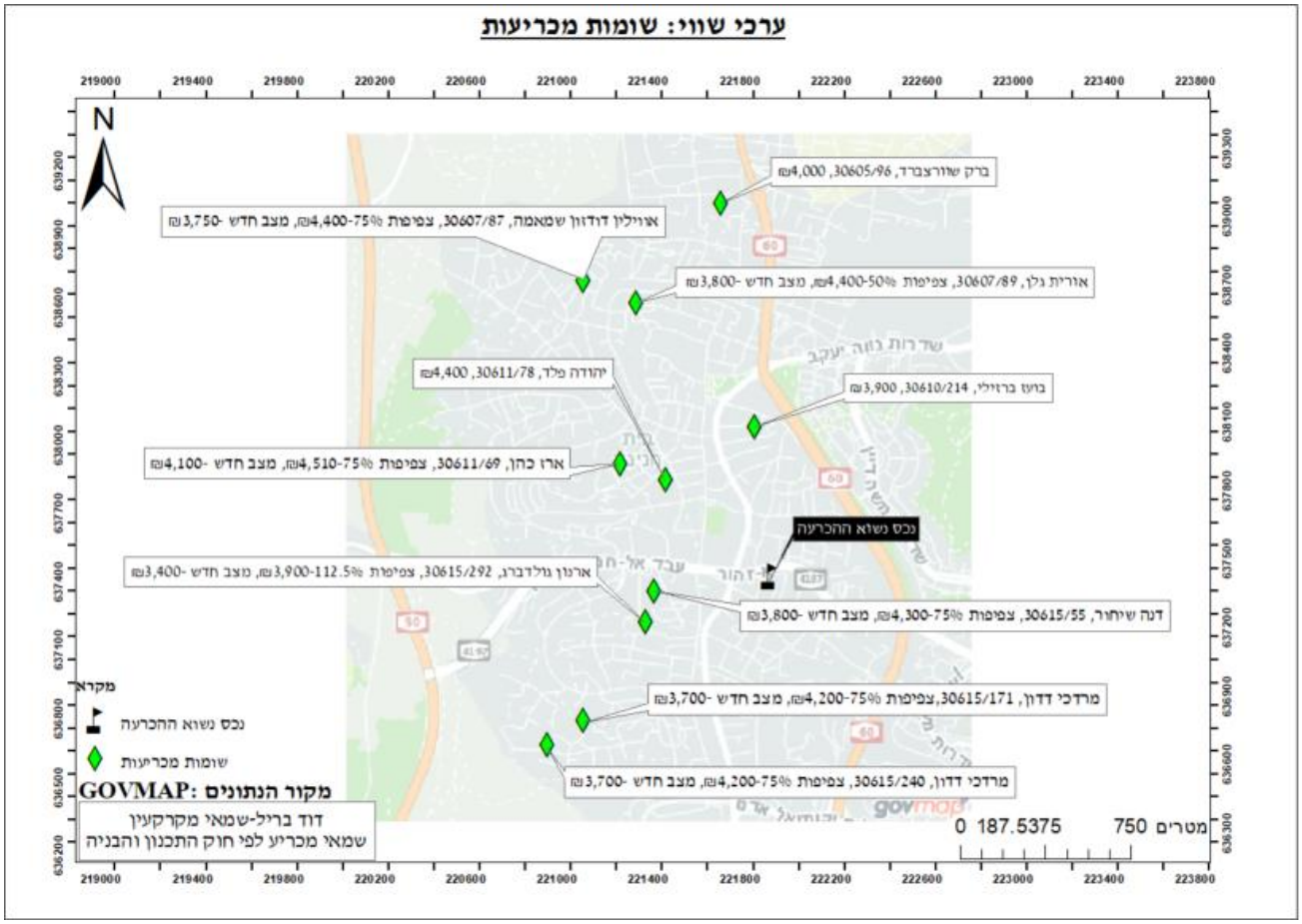
ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח 1- מפת שומות מכריעות:



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606

טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il