דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 25 באוגוסט, 2025

מספר מינוי: 941-2025

לכבוד

מר סמיר דחדל ואח'

ע"י גב' דבורה בדיחי, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשים")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים

ע"י מר יעקב כהן, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 30546 חלקה 54

מגרש מס' 54 עפ"י תכנית מס' 9719

שכונת שועפאט, ירושלים

1. **מינוי**

ביום 28/04/2025 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה הנובע מאישורה של תכנית בניין עיר, כאמור בסעיף 4 להלן, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 2013/0123.01.

3. **פרטי הנכס**

גוש	-	30546
חלקה	-	54
שטח החלקה	-	969 מ"ר[1]
מגרש	-	מגרש 54 עפ"י תכנית 9719
שטח מגרש	-	973 מ"ר למגורים (בהתאם לבקשה להיתר בנייה)[2]
מהות הנכס	-	מגרש למגורים ועליו מבנה מגורים
כתובת	-	רח' אום אלמואמנין 10, שכונת שועפאט, ירושלים

[1] בהתאם לאתר GIS של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

[2] שטח המגרש בהתאם לתכנית 9719 הינו 972 מ"ר.

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
101-0762708	12/02/2022

5. **<u>דיון</u>**

בתאריך 28/07/2025 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: מר יעקב (קובי) כהן - שמאי המשיבה, גב' דבורה בדיחי – שמאית המבקשים, וגב' מאיה שיחור ממשרדה של הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר יעקב כהן מיום 26/02/2025 (סימוכין 25-2150) על נספחיה, במסמך תגובה מטעם שמאי המשיבה מיום 18/06/2025, על נספחיו, ובתכתובת מייל מיום 28/07/2025 על צרופותיה.

עמדת המבקשים מפורטת בשומתו של גב' דבורה בדיחי, מיום 31/03/2025, על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 28/07/2025, מיום 04/08/2025 ומיום 06/08/2025, על צרופותיהן.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

בשל המצב הבטחוני לא נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ (ניתנה לצדדים אפשרות להעביר תמונות/סרטונים נוספים).

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הוא מגרש מס' 54 עפ"י תכנית 9719, הידוע כחלקה 54 בגוש 30546, ברח' אום אלמואמנין 10, שכונת שועפאט, בירושלים (להלן: "הנכס").

שכונת שועפאט היא שכונת מגורים הממוקמת בחלק הצפוני של העיר ירושלים, ומאופיינת בבינוי של 2-8 קומות למגורים.

הפיתוח הסביבתי באזור חלקי וכולל דרכי אספלט, מדרכות חלקיות ותשתיות.

החלקה מאופיינת בצורה רגולרית דמוית טרפז, ועליה ממוקם מבנה מגורים. בהתאם לתמונות שהועברו ע"י הצדדים ומבדיקה במערכת GIS בתלת-מימד באתר הוועדה המקומית, מבנה המגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע ומפלס חניה תת-קרקעי.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1 להלן פרטי הרישום העולים מלוח התביעות הנוסף (מקרקעין בבעלות מחולקת) החתום ע"י אגף רישום והסדר מקרקעין מיום 21/03/2024:

סמיר יעקוב יוסף דחדל	החלק בזכות: 2/12
אליאס חנא סביר טמס	החלק בזכות: 4/12
פרנסיס חנא סביר טמס	החלק בזכות: 2/12
ראאיד סאמי אבראהים סעאדה	החלק בזכות: 4/12

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>החלטה 2189</u>**, אושרה ע"י הוועדה המחוזית ביום 07/10/1975

החלקה הנדונה נכללת בתחום הקו הכחול בו נקבעו התנאים לפיהם יינתנו היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

באזור בית חנינה ושועפאט נקבע כי בשטחים הצבועים בצבע חול תותר בנייה בהתאם למותר לפי תכנית המתאר לירושלים באזור מגורים 5 דהיינו בנייה של שתי קומות, כאשר בכל קומה תותר בנייה ל 25%.

התנאים אפשרו הוצאת היתרי בנייה, במגבלות שונות, בחלקות ששטחן עד 1,000 מ"ר. בקשות לבנייה בחלקות ששטחן עולה על 1,000 מ"ר תבואנה לו ועדה בדרך של תכנון ערים.

10.1.2 **<u>תכנית 3000ב'</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3904 מיום 18/07/1991

התכנית סיווגה את החלקה הנדונה בייעוד אזור בנייה עד 3 קומות למגורים.

על תכנית זו חלות ההוראות, התנאים וההגדרות של תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62, לרבות שינויים שאושרו מזמן לזמן.

לא יינתנו היתרי בנייה בתחום תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת, בכפוף לתנאים הבאים:

הקניית זכויות בנייה בתחום התכנית שבה חלה חובת אישור תכנית מפורטת כאמור לעיל מותנית בהפרשה של עד 40% לצורכי ציבור.

ייעודי המקרקעין המפורטים וגבולותיהם, לרבות הפרשות לצורכי ציבור ייקבעו בתכניות מפורטות.

על אף האמור לעיל, יינתנו היתרי בנייה קודם אישורה של תכנית זו או קודם אישורה של תכנית מפורטת באזורים בהם חלה תכנית מאושרת ובאזורים בהם נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק והמתוחמים בתשריט בקו אדום מקוטע.

10.1.3 **<u>תכנית במ/3456 א'</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4795 ביום 16/08/1999</u>

תכנית בשכונת שועפאט הקובעת ייעודי קרקע לאזורי מגורים, מסחר, בנייני ציבור, מוסדות, דרכים וכיוצ"ב. החלקה הנדונה הינה חלק ממגרש מס' 4 המסומן בייעוד "אזור מגורים 5 מיוחד". להלן הוראות התכנית הרלוונטיות בייעוד זה:

- אחוזי הבנייה המרביים: 50% משטח המגרש נטו. לא תותר כל תוספת אחוזי בנייה מעבר לאמור לעיל בגין מגרש פינתי, שטח מגרש מעל 1,000 מ"ר, השלמת דירת גג וכיוצ"ב.
- אחוזי הבנייה כוללים את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין, לרבות מרפסות מקורות, ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן: מחסנים, לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד', עד 8% משטח הבנייה המרבי; שטח חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213; חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן; מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- צפיפות: 4 יח"ד לדונם מגורים נטו. תותר תוספת של יח"ד אחת על כל 200 מ"ר נוספים של מגרש מעל 1 דונם.
- גודל מגרש מזערי: 400 מ"ר בו תותר יחידת דיור אחת בלבד.
- גודל מגרש מרבי: לא יעלה על 1,000 מ"ר ובו יותרו לא יותר מ-4 יחידות דיור.
- קומות: עד 2.
- קווי בניין: קדמי – 6 מ', צידי – 4 מ', אחורי – 5 מ'.
- בנייה על הקיים: בכל מקום בו קיים בניין תותר השלמתו למספר הקומות המותר עפ"י תכנית זו, באופן שקו הבניין לתוספת הקומה יהיה בהתאם לקונטור הבניין הקיים ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.
- חניה פרטית: לכל יחידת מגורים יוקצה מקום חניה אחד, ללא קשר לשטח יחה"ד.

10.1.4 **<u>תכנית 9719</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6444 ביום 11/07/2012 ובעיתונות ביום 27/07/2012</u>

תוכנית נקודתית לשינוי תכנית מס' 3456/א' החלה על חלקה 54 הנדונה (המהווה חלק מחלקה 4 [3] המקורית בשטח). התכנית משנה את ייעוד הקרקע ל-"**אזור**

[3] נכון למועד כתיבת תקנון התכנית הקרקע בהליכי הסדר – לוח תביעות (בהתאם לרשום בהוראות תכנית 9719).

מגורים 2" בשטח של 972 מ"ר ומסמנת שטח של 47 מ"ר לדרך מוצעת. התכנית מגדילה את אחוזי הבנייה לטובת הגדלת מספר יחידות הדיור.

להלן עיקרי הוראות התוכנית הרלוונטיות:

- שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.
- קביעת שינוי לבניין בן 4 קומות (3 קומות מעל מרתף) לשם יצירת 6 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת שטחי בנייה מרביים בתחום התכנית ל-1,443 מ"ר, מתוכם 1,001 ממ"ר שטחים עיקריים ו-442 מ"ר שטחי שירות.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד ל-דרך מוצעת.
- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- קיבעת שימוש עבור מגורים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית – קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

<u>להלן עיקר זכויות והוראות בנייה בייעוד מגורים 2</u>:

- מס' יח"ד: 6
- שטח בנייה למטרה עיקרית:

  מעל הכניסה הקובעת –

  מאושר בהיתר מס' 04/603 – 333 מ"ר.

  מוצע – 668 מ"ר.

  סה"כ – 1,001 מ"ר.

  מתחת לכניסה הקובעת – 0 מ"ר.
- שטח בנייה למטרת שירות:

  מעל הכניסה הקובעת –

  מאושר בהיתר מס' 04/603 – 15 מ"ר.

  מוצע – 30 מ"ר.

  סה"כ – 45 מ"ר.

  מתחת לכניסה הקובעת –

  מאושר בהיתר מס' 04/603 –88 מ"ר.

  מוצע – 309 מ"ר.

  סה"כ 397 מ"ר.
- מס' קומות –

- מעל הכניסה הקובעת –

  מאושר בהיתר מס' 04/603 – 1.

  מוצע – 2 קומות.
- מתחת לכניסה הקובעת –

  מאושר בהיתר מס' 04/603 –1.

  מוצע – 0.
- סה"כ קומות – 4 קומות.
- תכסית: מעל מפלס 0.00 - 38%, מתחת למפלס 0.00 – 41%.
- הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
- החניה תהיה תת-קרקעית כמצוין בנספח מס' 1.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית 101-0762708</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10152 ביום 24/01/2022 ובעיתונות ביום 28/01/2022</u>

תכנית תקנונית לשכונות בית חנינא ושועפאט שמטרתה להגדיל את זכויות הבנייה במגרשים המיועדים למגורים. התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בנייה בהתאם לזכויות הבנייה הקבועות בתכנית זו, ללא צורך בהכנת תכנית נקודתית. להלן עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות:

<u>במגרשים בנויים למגורים ששטחם עד 1.5 דונם נטו –</u>

- אחוז בנייה מרבי: 160% משטח המגרש נטו. מעבר לכך, תותר תוספת שטחי בנייה תת-קרקעיים בהתאם להגדרה בסע' 1.9 לתקנון.
- מס' קומות: מעל מפלס הכניסה הקובעת תותר תוספת של עד 2 קומות מעל למספר הקומות המותר בתכנית תקפה, ובלבד שמספר הקומות הכולל מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות בכל חתך. בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים.
- במגרשים בהם קיים מבנה הכולל קומה חלקית על הגג, תותר השלמת קומת הגג ותוספת שתי קומות מעליה, ובתנאי שגובה הבינוי לא יעלה על 6 קומות בכל חתך.
- מספר יח"ד: עד 14 יח"ד לדונם.
- תכסית מרבית מעל מפלס הכניסה הקובעת: 45% משטח המגרש נטו.
- תותר הקמת חניון תת-קרקעי מתחת לבניין בתנאים שמפורטים בתקנון.
- תכסית החניון התת-קרקעי תהיה בשיעור של 80% משטח המגרש נטו.

- תותר הקמת בניין נוסף מעבר לזה הקיים על המגרש ובלבד שהמרחק בין הבניין הקיים לחדש לא יפחת מ-6 מ'.
- במגרש הכולל יותר מבניין אחד, תוספת הבנייה במגרש תשמור על מרחק של 6 מ' בין הבניינים.
- תותר תוספת אגף חדש בתחום קווי הבניין. האגף החדש יוקם בצמוד לבניין הקיים. במקרה של הקמת אגף חדש, יובטח פתרון מיגון לכל יח"ד הבניין, לרבות יחה"ד הקיימות.
- הוראות פרק זה יחולו גם על בניינים שנבנו ללא היתר בנייה או בחריגה מהיתר בנייה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ובתנאי שהבניין הקיים יותאם במסגרת הבקשה להיתר הבנייה להוראות תכנית זו.
- גובה קומה בקומות החדשות ייקבע לפי הנחיות מרחביות.
- קווי בניין - בהתאם למפורט בתקנון התכנית.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1 במסגרת תיק רישוי מס' 2004/0603.00 הונפק היתר בנייה מס' 54981 מיום 11/10/2005 לבניין חדש – קומה אחת מעל קומת מרתף – סה"כ 2 יח"ד. להלן טבלת שטחי הבנייה המפורטים בתכנית ההיתר:

מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)		שטחי שירות (מ"ר)					
	מוצע	סה"כ	ממ"ד	אחסנה	חניה	מבואות וח. מדרגות	אחר הסקה	סה"כ
- 2.60				41.30	82.45	29.90	10.07	163.72
0.00	332.72	332.72	15.00					15.00
סה"כ	332.72	332.72	15.00	41.30	82.45	29.90	10.07	178.72

11.2 במסגרת תיק רישוי מס' 2013/0123.00 הונפק היתר בנייה מס' 109789 מיום 04/04/2016 לתוספת שתי קומות לבניין מגורים קיים ושינויים אחרים – סה"כ 4 קומות, 6 יח"ד. להלן טבלת שטחי הבנייה המפורטים בתכנית ההיתר:

מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)										
	קיים	מוצע	סה"כ	ממ"ד		אחסנה		חניה		מדרגות ומעליות		חדר הסקה		סה"כ
				קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
-2.50						41.30	9.62	82.45	208.46	29.90	-9.10	10.07	19.54	392.24
0.00	332.72	-2.82	329.90	15.00										15.00
+3.42		329.62	329.62		24.00									24.00
+6.84		329.62	329.62		24.00									24.00
סה"כ	332.72	656.42	989.14	15.00	48.00	41.30	9.62	82.45	208.46	29.90	-9.10	10.07	19.54	455.24

11.3 ביום 11/08/2024 אישרה רשות הרישוי בתנאים בקשה להיתר בנייה בתיק מס' 2013/0123.01, לתוספת 2 קומות מעל בניין קיים, סה"כ תוספת של 4 יח"ד חדשות.

להלן שטחי הבנייה המבוקשים בבקשה להיתר:

מפלס	שטחים עיקריים, במ"ר					שטחי שירות, במ"ר						סה"כ שטחי בנייה, במ"ר
	מוצע		קיים		סה"כ עיקרי מוצע+ קיים	מוצע		קיים			סה"כ שירות קיים+ מוצע	
	מגורים	ממ"ד	מגורים	ממ"ד		ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"ד	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	
- 2.68									79.46	273.47	18.68	371.61
0.00			324.96	0.07	325.03			18.00				343.03
+3.12			324.96	0.07	325.03			18.00				343.03
+6.50			324.96	0.07	325.03			18.00				343.03
+9.88	241.99	7.69			249.68	26.72	18.60					295.00
+13.52	169.46	7.69			177.15	26.62	18.60					222.37
+17.16							4.69					4.69
מעל הקרקע	411.45	15.38	974.88	0.21	1,401.92	53.34	41.89	54.00				1,551.15
מתחת הקרקע									79.46	273.47	18.68	371.61
סה"כ המבנה	411.45	15.38	974.88	0.21	1,401.92	53.34	41.89	54.00	79.46	273.47	18.68	1,922.76

המשך הטבלה –

מפלס	אחר, במ"ר		
	מוצע		סה"כ
	מרפסות גג לא מקורה	הורדה	
- 2.68			
0.00		5.36	5.36
+3.12		5.36	5.36
+6.50		5.36	5.36
+9.88	49.00	5.36	54.36
+13.52	72.01	6.03	78.04
+17.16			
מעל הקרקע	121.01	27.47	148.48
מתחת הקרקע			
סה"כ	121.01	27.47	148.48

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית מס' 101-0762708 כמפורט בסעיף 13 להלן.

12.2 המימוש הינו בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 2013/0123.01.

12.3 בנכס הנדון נערכה שומה מיום 09/05/2014 בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 109789 שהונפק ביום 04/04/2016 [4] שנערכה ע"י שמאי המשיבה דוד אנזנברג, בגינה חויב ושולם היטל השבחה (להלן: "מימוש קודם").

<u>תכנית 101-0762708 – מועד קובע 12/02/2022</u>

12.4 תמצית טיעוני שמאי המשיבה –

- התכנית מגדילה את שיעור זכויות הבנייה במגרש הנדון מ-103% ל-144%, מגדילה את כמות היח"ד המותרות מ-6 יח"ד ל-10 יח"ד ומוסיפה מרפסת גג בשטח 121 מ"ר.
- הובא בחשבון כי במסגרת מימוש קודם, מלוא זכויות הבנייה בגין תכניות קודמות שולמו, וההשבחה נבחנה בגין תכנית 101-0762708 בלבד.
- שטח המגרש שהובא בחשבון 973 מ"ר.
- ההשבחה נבחנה כהפרש בשווי בין שני מצבי התכנון בהתאם לשטח המבוקש בתכנית הבקשה להיתר.
- במצב הקודם הובא בחשבון שטח של 1,001 מ"ר עיקרי, בהתאם למימושים הקודמים שהוזכרו לעיל.
- בבקשה להיתר הנדונה, השטח העיקרי המבוקש הוא 1,402 מ"ר, כאשר כאמור בגין שטח עיקרי קיים של 1,001 מ"ר שולם היטל ההשבחה במימוש קודם.
- סך שטח של 1,041.92 מ"ר עיקרי הינו לאחר הפחתה של מבואות כניסה וחדר מדרגות בקומת הקרקע שסומנו כשטח עיקרי בתכנית הבקשה להיתר.
- מצב חדש – הובא בחשבון שטח של 1,001 מ"ר שטח עיקרי קיים ושטח של 401 מ"ר המהווה את יתרת השטח העיקרי המוצע על פי ההיתר ושטח של 121 מ"ר מרפסת גג.
- עבור תוספת השטח העיקרי הובא בחשבון מקדם חדש על ישן של 0.85.
- עבור מרפסת הגג הובא בחשבון מקדם שווי של 0.25.

[4] במסגרת תיק רישוי מס' 2013/0123.00.

- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 4,300 ₪ למ״ר מבונה לצפיפות בשיעור 103% ושווי מ״ר מבונה של 4,200 ₪ לצפיפות בשיעור של 144%, בהתאם לעסקת מכר עבור קרקע ועסקאות מכר לדירות בשכונת חנינא ובהתאם להכרעות שמאים מכריעים בסביבה, כדלקמן:

<u>ניתוח עסקת מכר לקרקע מיום 07/02/2021 בשכונת בית חנינא בגו״ח 30544/8, מגרש מס׳ 2 בתכנית 3120:</u>

מהות	**סה״כ**
שטח מגרש	877 מ״ר
תמורה	4,700,000 ₪
זכויות בנייה עיקריות	161%
שטח מבונה	1,414 מ״ר
מתקבל שווי מ״ר מבונה	3,325 ₪
התאמה למיקום	1.05
התאמה למאפייני מגרש	1.10
התאמה לזמן	1.05
התאמה לצפיפות	1.05
מתקבל שווי מ״ר מבונה מותאם	4,233 ₪

<u>חילוץ שווי מ״ר מבונה מעסקאות מכר לדירות בשכונת בית חנינא בגו״ח 30605/1:</u>

תאריך	מס׳ חדרים	קומה	סה״כ קומות	שטח, מ״ר	תמורה	שווי למ״ר בנוי
06/04/2022	3	6	15	112	1,658,761 ₪	14,810 ₪
29/03/2022	2	6	15	84	1,233,974 ₪	14,690 ₪
22/03/2022	3	2	15	112	1,491,987 ₪	13,321 ₪
22/03/2022	2	3	15	84	1,174,893 ₪	13,987 ₪
22/03/2022	3	6	16	112	1,622,863 ₪	14,490 ₪
22/03/2022	3	3	16	114	1,524,145 ₪	13,370 ₪
22/03/2022	2	4	15	84	1,177,885 ₪	14,022 ₪
22/03/2022	3	5	16	114	1,585,470 ₪	13,908 ₪
22/03/2022	2	5	16	84	1,269,872 ₪	15,118 ₪
13/03/2022	3	7	16	112	1,682,051 ₪	15,018 ₪
09/03/2022	3	6	16	114	1,786,325 ₪	15,670 ₪
09/03/2022	2	1	15	84	1,264,957 ₪	15,059 ₪
01/03/2022	2	2	13	93	1,459,200 ₪	15,690 ₪
ממוצע במעוגל						14,600 ₪

תאריך	מס' חדרים	קומה	סה"כ קומות	שטח, מ"ר	תמורה	שווי למ"ר בנוי
חילוץ מע"מ (17%)						₪ 12,479
חילוץ יזמות (18%)						₪ 10,575
עלויות בנייה ישירות + 20% עקיפות						(₪ 6,000)
מתקבל במעוגל						₪ 4,600
התאמה להיקף הפרויקט – 92.5%						₪ 4,255

<u>הכרעות שמאים מכריעים למועד הקובע הנדון</u> -

שמאי/ת מכריע/ה	הכרעה מיום	גו"ח	שיעור בינוי	שווי למ"ר מבונה
דוד בריל	19/12/2023	30615/167	156%	₪ 4,200
יעל הרון	14/11/2024	30558/34	75%	₪ 4,200
דוד בריל	25/09/2024	30558/60	75%	₪ 4,100

- בנוסף, הציג שמאי המשיבה את החלטת ועדת ערר (י-ם) בתיקים מאוחדים 8056/19 ו- 8167/21 **אסמעיל מחמד ואח', וזגל עז אלאדין, נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, מיום 07/05/2023 (פורסם בנבו) (להלן: "ערר אלאדין") אשר ריכזה נתונים מתוך שומות מכריעות בשכונת בית חנינא ובראס אל עמוד, ושם נקבעו הנתונים להלן:

שווי מ"ר מבונה בשכונת בית חנינא נכון לשנת 2020 לצפיפות עד 75%: 4,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה בשכונת בית חנינא נכון לשנת 2020 לצפיפות מעל 100%: 3,500 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם	
מהות	שטח אקו'
שטח עיקרי	1,001 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,300
שווי מצב קודם	₪ 4,304,300

מצב חדש				
מהות	שטח, מ״ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח אקו׳
שטח עיקרי קיים	1,001.00	1.00	1.00	1,001.00 מ״ר
שטח מוצע	401.00	1.00	0.85	340.85 מ״ר
שטח מרפסת גג מבוקש	121.00	0.25	1.00	30.25 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במצב החדש				1,372.10 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				₪ 4,200
שווי מצב חדש				₪ 5,762,534
שווי מצב קודם				₪ 4,304,300
השבחה				₪ 1,458,234

12.5 **<u>תמצית טיעוני שמאית המבקשים:</u>**

- ההשבחה נבחנה כתוספת השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר.
- שטח המגרש 972 מ״ר.
- הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי של 401 מ״ר ותוספת שטח מרפסת גג של 121 מ״ר.
- השטח העיקרי הובא בחשבון במקדם שווי של 1.00 ושטח מרפסת הגג הובא בחשבון במקדם שווי של 0.25.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 עבור צורת המגרש שהינה לא רגולרית דמוית טרפז.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.90 בגין קרבה לכביש סואן.

לעניין מקדמי ההפחתה שלעיל, שמאי המשיבה השיב בתגובתו כי לנכס הנדון אין קרבה לכביש סואן וערכי השווי מגלמים קרבה למבני ציבור, כבישים וכד׳, וכי צורת המגרש רגולרית ונוחה לבנייה. תכנון הדירות המוצע נעדר מגבלות. מבלי לגרוע בטענות אלה, יש להפעיל מקדמים אלה גם במצב הקודם.

- הובאה בחשבון הפחתה עבור עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן לפי 670 ₪ למ״ר עבור השטח האקו׳ המתווסף במצב החדש, קרי 288,937.50 ₪ (670 ₪ x 431.25 מ״ר).

שמאי המשיבה השיב בתגובתו לעניין מקדם בינוי חדש על ישן את הטענות להלן:

- מקדם 0.85 שנקט בשומתו חושב באופן הבא: 15% x 4,200 ₪ = 630 ₪/מ״ר עיקרי.

- לתימוכין הפנה להכרעות של שמאים המכריעים מהן עולה שקביעתו היא על הצד הזהיר ותואמת להכרעות שלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	עלות התאמה למ"ר	הערות
רינת וייס רביב	30607/24	500 ₪	מועד קובע 21/10/2019.
בועז קוט	30607/139	500 ₪	לקומה ראשונה מעל מבנה קיים, ו-250 ₪ למ"ר תוספת לקומה שנייה מעל קומה קיימת.
דוד בריל	30610/167	643 ₪	הכרעה מיום 19/12/2023.

שמאי המשיבה הפנה לחישוב עלויות ההתאמה בהכרעת יהודה פלד מיום 10/12/2025 בגו"ח 30611/78, התואמות את העקרון אותו נקט בועז קוט בהכרעתו בגו"ח 30607/139 שציין שמאי המשיבה לעיל.

- ביחס לבנייה על קרקע ריקה, בנכס הנדון קיים חסכון בעלויות הבנייה בשל יסודות קיימים ורצפה קיימת המהווה את גג המבנה הקיים.

- **ערכי שווי** – שמאית המבקשים טענה לשווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה למגורים בצפיפות של 102% ולשווי של 3,900 ₪ למ"ר מבונה למגורים בצפיפות של 144%. בקביעתה התבססה שמאית המבקשים על בדיקת עסקאות מכר שהציג שמאי המשיבה והכרעות שמאים מכריעים, וניתוח עסקאות מכר נוספות, כלהלן:

<u>בדיקת עסקאות בשומת המשיבה</u>:

- מבדיקה באתר מיסוי מקרקעין לא נמצא דיווח על עסקת מכר למגרש ריק בגו"ח 30544/8. מבדיקת כל עסקות המכר שבוצעו בחלקה מס' 8 בין התאריך 01/01/2022 ועד למועד עריכת שומת המבקשים, עולה כי בשנת 2022 נמכרו דירות מגורים בתהליך בנייה לקונים שונים (שנת בנייה 2023), ולהלן ניתוח השווי המתקבל:

תאריך	תמורה	שטח, מ"ר	מס' חדרים	שווי למ"ר בנוי
30/07/2022	1,450,000 ₪	140	4	10,357 ₪
15/06/2022	1,800,000 ₪	140	4	12,857 ₪
10/06/2022	1,800,000 ₪	140	4	12,857 ₪
05/06/2022	1,900,000 ₪	140	4	13,571 ₪
20/04/2022	1,300,000 ₪	140	4	9,286 ₪
20/04/2022	1,300,000 ₪	140	4	9,286 ₪
03/04/2022	1,700,000 ₪	140	4	12,143 ₪
27/03/2022	1,800,000 ₪	160	5	11,250 ₪
19/03/2022	1,300,000 ₪	140	4	9,286 ₪

תאריך	תמורה	שטח, מ״ר	מס׳ חדרים	שווי למ״ר בנוי
שווי מ״ר ממוצע בנוי				₪ 11,000
קיזוז רווח יזמי (20%)				₪ 9,166.67
קיזוז מע״מ				₪ 7,384.76
קיזוז עלויות בנייה				(₪ 6,000)
יתרה לקרקע				₪ 1,834.76
התאמה למיקום – 5%				₪ 1,926.50
מתקבל במעוגל				₪ 1,925

- עסקאות המכר משכונת בית חנינא בגוו״ח 30605/1 – כל העסקאות בהן נקב שמאי המשיבה מגוו״ח זה, הן למעשה עסקה אחת בלבד. מבדיקה עלה כי מדובר בקרקע של כנסיה ובתכנית מורכבת של מגורים לצד בית-ספר ומרכז מסחרי. המיקום של עסקת ההשוואה רחוק מהנכס הנדון ומצבו התכנוני ושטחיו אינם תואמים לו.

<u>עסקאות נוספות שהובאו בחשבון</u>:

- שמאית המבקשים בדקה עסקאות מכר מגושים סמוכים לגוש הנדון. נבדקו עסקאות השוואה מגוש 30546 ועד לגוש 30559. נמצאו מספר עסקאות למכירת דירות בגוש 30559 בחלקה 10 וכן עסקאות קומבינציה אשר לא הובאו בחשבון, שכן אין בידי שמאית המבקשים את חוזי המכר לצורך ניתוחן.
- בחלקה 10 קיים פרויקט בשלבי בנייה[5]. החלקה גובלת מצפון-מזרח בדרך שועפאט וסמוכה לתוואי הרכבת הקלה וברחוב אל סהל ממערב. החלקה ממוקמת במרחק של כ-350 מ׳ צפון-מזרחית לנכס הנדון.
- להלן העסקאות שהובאו בחשבון וניתוחן:

תאריך	תמורה	שטח, מ״ר	מס׳ חדרים	שווי למ״ר בנוי
24/08/2022	₪ 1,330,000	95	4	₪ 14,000.00
28/11/2022	₪ 1,650,000	117	4	₪ 14,102.56
22/12/2022	₪ 1,950,000	117	4	₪ 16,666.67
19/12/2022	₪ 2,339,880	140	5	₪ 16,713.43
שווי מ״ר ממוצע בנוי				₪ 15,370.66
קיזוז מע״מ 17%				₪ 13,137.32

[5] מבדיקת שמאית המבקשים באתר ה-GIS של הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים, עולה כי בחודש מאי 2025 ניתן היתר לחפירה ומילוי, וכי בחודש נובמבר 2024 נדונה בפני רשות הרישוי בקשה להיתר בנייה לצורך הקמת בניין חדש.

תאריך	תמורה	שטח, מ״ר	מס׳ חדרים	שווי למ״ר בנוי
קיזוז רווח יזמי (20%)				₪ 10,947.77
קיזוז עלויות בנייה				(₪ 7,000)
יתרה לקרקע				₪ 3,947.77
מתקבל במעוגל				₪ 3,900

<u>הכרעות שמאים מכריעים עליהן התבסס שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה הפנה ל-3 הכרעות בגו״ח 30615/167, גו״ח 30558/34 ו-גו״ח 30558/60. הכרעות אלו הן למגרשים ריקים ודנות בין היתר בהשפעת הגדלת קיבולת בנייה על שווי מ״ר ממוצע עיקרי במגרש ריק, ולפיכך אינן לוקחות בחשבון את ההשפעה של מימוש הזכויות במצב חדש על מבנה קיים ויחידות דיור קיימות.
- שמאית המבקשים הפנתה להכרעת דוד בריל מיום 25/09/2024 בגו״ח 30058/60, מגרש 60/ב׳ (להלן: ״הכרעת בריל״) הממוקם צפונית לנכס הנדון ולו מאפיינים תכנוניים דומים. בנכס הנדון בנוי בניין בן קומה וחצי מעל לקומת קרקע וקומת מרתף, הכולל 5 יח״ד, בהתאם להיתר בנייה מס׳ 113889. לנכס זה היקף זכויות דומה החל מהתכנית הנדונה.
- בהכרעה זו נקבע שווי מ״ר מבונה במצב החדש לתכנית הנדונה ע״ס 3,900 ₪ המגלם את תרומת שטחי השירות לשווי.

- להלן תגובת שמאי המשיבה לעניין ערכי השווי –

העסקאות בגו״ח 30544/8 –

- הפרויקט ממוקם בשוליים הצפון מזרחיים של השכונה, במיקום פחות טוב מהנכס הנדון. יש להביא מקדם התאמה של לפחות 10%+.
- גודל הדירות המדווחות לפי שטח ברוטו (140 מ״ר -160 מ״ר) ושטחן נטו בין 115 מ״ר ל-125 מ״ר. נראה כי לא נכון לנתח שווי מ״ר בנוי לפי שטח זה.
- בנכס הנדון הדירות הן בשטח של 113 מ״ר כולל ממ״ד.
- הדירות בעסקאות ההשוואה נמכרו ״על הנייר״.
- ניתן להבחין כי בניכוי דיווחים חריגים, דירת 140 מ״ר ברוטו נמכרה בסך של כ-1,800,000 ₪ - 1,900,000 ₪, המשקפת שווי מ״ר בנוי לשטח ברוטו מדווח של כ-13,000 ₪.
- שמאי המשיבה הפנה לניתוח שווי מ״ר מבונה כפי שבוצע בהכרעת יהודה פלד מיום 10/12/2024 בגו״ח 30611/78 (להלן: ״הכרעת פלד״).

- בשילוב עסקאות המדווחות בגו"ח זה ביחד עם בדיקת השטחים בהיתר הבנייה, מתקבל שווי מ"ר בנוי של כ-14,634 ₪, ממנו מתקבל שווי מ"ר מבונה גבוה משמעותית מהערכים בשומת המשיבה שהתבססו על הכרעות שמאים מכריעים.
- שמאי המשיבה הפנה לניתוח רגישויות לשווי מ"ר מבונה בהכרעת פלד.

העסקאות בגו"ח 30605/1 –

- לדעת שמאי המשיבה הנכס מתאים לניתוח. מיקומו בצפון שכונת בית חנינא. שטח פלדלת של הדירות נע בין 85 מ"ר ל-135 מ"ר.
- ניתן לדייק את נכסי ההשוואה המתאימים (שטח/קומה).
- שמאי המשיבה טען כי כל השמאים המכריעים בתכנית הנדונה מתבססים על עסקאות המכר בנכס זה.
- בנוסף הפנה שמאי המשיבה להכרעת בועז קוט בגו"ח 30551/28, שם הוצג ניתוח עסקאות המכר בפרויקט זה, לפי שווי מ"ר בנוי ממוצע של 15,408 ש"ח ושווי מ"ר מבונה של 4,500 ₪.

העסקאות בגו"ח 30559/10 –

- בהתאם לשווי מ"ר בנוי המתקבל אצל שמאית המבקשים ובאימוץ גישת החילוץ בהכרעת פלד מתקבל שווי מ"ר מבונה כלהלן:

שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ	15,370 ₪
הפחתת מע"מ 17%	13,137 ₪
הפחתת רווח יזמי 15%	11,423 ₪
עלות בנייה למ"ר פלדלת	(4,900 ₪)
שווי מר מבונה, ללא מע"מ במעוגל	6,500 ₪

הכרעות שמאים מכריעים עליהן התבסס שמאי המשיבה –

- שווי מ"ר מבונה נקבע ביחס לבנייה על קרקע ריקה. מקדמי התאמה לתוספת בנייה על קיים (חדש על ישן), ניתנים במסגרת תחשיב השומה.
- שמאי המשיבה הפנה להכרעות נוספות, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	הכרעה מיום	גו״ח	מועד קובע	שיעור בינוי	שווי למ״ר מבונה
רמה מאור	07/05/2023	30558/25	22/05/2022	148%	₪ 4,200
בועז קוט	02/01/2024	30551/28	21/02/2022	130%	₪ 4,500

- בהכרעת בריל, עליה מתבססת שמאית המבקשים, התבסס השמאי המכריע גם על החלטות שמאים מכריעים שניתנו לפני פרסום ערר אלאדין. נראה כי לאחר פרסום ״קו המגמה״ בערר זה, התאימו השמאים המכריעים את ערכי השווי שנקטו בהכרעתם.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המבקשים:

מהות	שטח, מ״ר	מקדם שווי	שטח אקו׳
תוספת שטח עיקרי מוצע	401.00	1.00	401.00 מ״ר
שטח מרפסת גג מבוקש	121.00	0.25	30.25 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי מתווסף			431.25 מ״ר
מקדם צורת מגרש			0.95
מקדם קרבה לכביש סואן			0.90
שווי מ״ר מבונה			₪ 3,900
מתקבל שווי תוספת			₪ 1,438,003.13
הפחתת עלות התאמה בינוי חדש על ישן			₪ 288,937.50 -
השבחה			₪ 1,149,066

- במהלך הדיון חידדה שמאית המבקשים את הטענות שטענה לעניין ההפחתות עבור מאפייני הנכס הנדון, כלהלן:
  - החלקה כלואה ללא חזית כלל לרחוב ומוקפת בחלקות אחרות עליהן מבנים קיימים.
  - לחלקה כביש גישה צר ברוחב של 4 מ׳ מקסימום שהולך ונעשה צר יותר לכיוון החלקה.
  - מדובר על מגבלה בהתחשב בכך שמדובר ברחוב חד-סטרי.
  - עלויות הבנייה גבוהות יותר עקב הגישה לחלקה.
  - הנכס קרוב לכביש ראשי מס׳ 1 שעובר משם. כל השכונה גובלת בכביש זה.
  - בעסקאות ההשוואה מדובר על נכסים להם אין את המוגבלויות של הנכס הנדון.

שמאי המשיבה טען כי לחלקה יש גישה גם רגלית וגם באמצעות רכב כפי שניתן לראות מתכנית הבקשה להיתר. החלקה רגולרית ונוחה לבנייה. ערכי השווי מגלמים את המאפיינים להם טענה שמאית המבקשים.

<u>הכרעה</u>

12.6 הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה הנובעת ממימוש בדרך של בקשה להיתר בגין אישור תכנית מס׳ 101-0762708 המהווה תכנית תקנונית לשכונות בית חנינא ושועפאט, שמטרתה להגדיל את זכויות הבנייה במגרשי מגורים והמאפשרת הוצאת היתרי בנייה ללא צורך בהכנת תכנית נקודתית. הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה הנובע משימוש במקדמי ההפחתה בגין מאפייני החלקה, עלויות התאמה וערכי שווי.

12.7 **אופן חישוב ההשבחה** – שמאי המשיבה חישב את ההשבחה באמצעות הפרש השווי בין שני מצבי התכנון. לעומתו, שמאית המבקשים חישבה את ההשבחה עבור שווי השטח העיקרי אשר התווסף בתכנית המשביחה, קרי בשיטת הדלתא. למרות שהציגה את השווי במצב הקודם, בפועל ביצעה את חישוביה בשיטת הדלתא.

12.8 בהחלטת ועדת ערר (ת״א) 16/85092 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל״ן בע״מ**, מיום 12/02/2020, נקבע כי ״**דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה ההפרש בין המצבים...**״.

״אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא. אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים...״

ובהמשך:

״מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער), הרי ששיטה יכול ותתאים למקרים בהם מדובר בתוספת בניה כזו או אחרת על נכס קיים. זאת, כמובן, לאחר שהתאמתה למקרה נבחנת על ידי השמאי ומוסברת ומנומקת על ידו. שיטה זו ככלל אינה מתאימה למצבי הריסה ובניה מחדש, בהם ישנם שינויים מפליגים בין המצב הקודם לבין המצב החדש ועל כן ההנחה כי אין שינוי בעיקר השווי כתוצאה מהאקט התכנוני אינה מבוססת״.

12.9 כאמור לעיל, שתי הדרכים מקובלות, אך במקרה דנן אנקוט בדרך המלך לחישוב השבחה, הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, מצב קודם ומצב חדש, כאשר ההשבחה מבטאת את הפרש השווי בין שני המצבים, שכן לתוספת הבנייה השפעה על הצפיפות המשפיעה על ערכי השווי.

12.10 ההשבחה חושבה בגין מימוש מלא, שכן בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, סך השטח העילי המנוצל (עיקרי ושירות) הוא 159.41%, קרי מימוש מלא של התכנית הנדונה המתירה אחוזי בנייה עיליים בהיקף של 160%.

12.11 שווי הבנוי מתקזז בשני מצבי התכנון ולפיכך לא הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

12.12 לא הובאו בחשבון שטחי ממ"ד בשני מצבי התכנון, בשל מימוש בדרך של היתר בנייה.

12.13 **מצב קודם** – במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות בנייה של 1,001 מ"ר עיקרי, בהתאם לסך השטח העיקרי המאושר בתכנית מס' 9719, בהתאם למימוש הקודם בגינו שולם היטל ההשבחה.

12.14 **מצב חדש** – ההשבחה נבחנה בגין סך זכויות הבנייה העיקריות במגרש, כאשר השווי מגלם הן את השטחים העיקריים והן את שטחי השירות (שטחי מרפסות, שטחי אחסנה, חניה). הובא בחשבון שטח עיקרי של 1,401.92 מ"ר, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.

12.15 **שטח מרפסת גג** – שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח מרפסת גג בהיקף של 121 מ"ר במקדם שווי של 0.25. לאחר שעיינתי בתכנית הבקשה להיתר, מקובלת עליי הסכמת הצדדים לעניין שטח המרפסות ומקדם השווי. שטח מרפסת גג בהיקף של 121 מ"ר תשמש 4 יח"ד בקומות 3 ו-4, קרי כ-30 מ"ר מרפסת גג לכל יחידה.

12.16 **מקדמי הפחתה** – שמאית המבקשים טענה כי יש להביא בחשבון 2 הפחתות: האחת בגין צורת מגרש לא קונבנציונלית, והשנייה עבור קרבה לכביש סואן.

12.17 איני מקבלת את טענות שמאית המבקשים לעניין הפחתות אלו, ואבאר:

12.18 לעניין צורת המגרש ומגבלת הגישה -

- צורת המגרש אינה מהווה צורה חריגה או כזו היוצרת אילוצי בנייה מיוחדים. בפועל, במגרש הנדון נבנה מבנה מגורים סטנדרטי, אשר לא הושפע מצורת המגרש.
- באשר לטענה בדבר מגבלת גישה – הצפיפות והיות המגרשים "כלואים" אינן ייחודיות לנכס זה, אלא מאפיינות את מרבית המגרשים בסביבה, ולפיכך אינן מהוות גורם להפחתה בשווי.
- למגרש קיימת גישה סטטוטורית מכוח תכנית 9719 משנת 2012 וכן גישה מכוח תכנית 3456א' משנת 1999 לחלקת המקור. כמו כן, היתרי הבנייה שניתנו בעבר למבנה

המגורים הקיים מלמדים כי לא חל שינוי בצורת הגישה למגרש לאורך השנים, ומדובר בצורת גישה מקובלת בסביבה.

12.19 לעניין קרבה לכביש סואן –

- הנכס מצוי במרחק אווירי של כ-200 מ' מהקצה הדרומי של המבנה ועד לתחילת כביש מס' 1. מרחק זה אינו מהווה קרבה ישירה לכביש, ואינו יוצר פגיעה של ממש באיכות החיים בנכס הנדון. מדובר במרחק משמעותי המפחית באופן ניכר את השפעת המטרדים האופייניים לכבישים סואנים, כדוגמת רעש וזיהום אוויר.
- המגרש ממוקם בשכונת מגורים בנויה וצפופה יחסית, כך שבפועל המבנים הסמוכים יוצרים חיץ טבעי נוסף בין הכביש לנכס הנדון.

12.20 מעבר לאמור לעיל, בקביעת ערכי השווי נבחנו הכרעות שמאים מכריעים לנכסים בשכונה בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון, לרבות צורת המגרש, אופי הבינוי ומיקום בשכונה. ערכי השווי שנקבעו באותן הכרעות נמצאו דומים לערכים שקבעתי. במקרים חריגים בלבד, בהם נדונו נכסים בעלי צורה שונה באופן מהותי או מיקום בעל השפעה שלילית, הובאה בחשבון הפחתה נפרדת במסגרת ההכרעה. ערכי השווי עליהם התבססתי משקפים מאפיינים דומים לנכס הנדון.

12.21 יודגש כי אף במימוש קודם שנערך בנכס, בגין הזכויות המוקנות בתכניות הקודמות, חויב ושולם היטל השבחה מבלי שנקבעו או הובאו בחשבון הפחתות כלשהן בגין צורת המגרש או קרבתו לכביש סואן.

12.22 **עלות התאמה בינוי חדש על ישן** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין עלות ההתאמה שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.85 עבור השטח העיקרי המוצע. מקדם הפחתה זה מהווה הפחתה של 630 ₪ למ"ר עיקרי המתווסף מכח התכנית. לעומתו, שמאית המבקשים הביאה בחשבון הפחתה של 670 ₪ למ"ר אקו' המתקבל בתחשיב שלה עבור השטחים המתווספים במצב החדש.

12.23 מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי אין כל שינוי בבנייה הקיימת למעט פתיחת קיר באורך 1.90 מ' בקומות הטיפוסיות ותוספת 3 חניות בקומת הקרקע. תוספת הבנייה מתבצעת בקומה רביעית כהמשך ישיר של קומה שלישית הקיימת ולכן מצאתי לנכון לייחס עלות התאמה לכל שטח קומה רביעית, אשר מהווה את החיבור בין הבנייה הקיימת לבנייה החדשה.

12.24 אני סבורה כי יש להביא בחשבון עלות התאמה בשיעור העולה על 10% מעלות בנייה רגילה, הכוללת את רכיב הפיתוח במגרש, לרבות פתרון לשטח אחסון, אמצעי בטיחות, נגישות למגרש מאוכלס, שעות עבודה מצומצמות וכיוצ"ב. לפיכך אני סבורה כי עלות

ההתאמה למ״ר בסך של 750 ₪[6], מגלמת את עלויות ההתאמה הנדרשות במגרש הנדון ותואמת את הכרעותיי במזרח ירושלים.

12.25 לאור האמור לעיל, מתקבלת עלות התאמה של 221,500 ₪ לפי מלוא שטח קומה רביעית בהיקף של 295 מ״ר בעלות של 750 ₪ למ״ר. יחד עם זאת, אני מקבלת במקרה הנדון את ההפחתה כפי שנקבעה על ידי שמאי המשיבה, לפי מקדם הפחתה של 0.85 המגלמת הפחתה של 252,630 ₪.

12.26 **ערכי שווי** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לערכי השווי בנכס. שמאי המשיבה טען לשווי מ״ר מבונה של 4,300 ₪ במצב הקודם בצפיפות בנייה של 103% ושווי מ״ר מבונה של 4,200 ₪ במצב החדש בצפיפות בנייה של 144%. מאידך, טענה שמאית המבקשים לשווי של 4,000 ₪ למ״ר מבונה במצב קודם ולשווי של 3,900 ₪ למ״ר מבונה במצב חדש.

12.27 שמאי הצדדים התבססו בקביעתם על שמאים מכריעים בסביבה. בנוסף, שמאי המשיבה התבסס על מסד נתונים בגו״ח 30605/1, במסגרת פרויקט של הכנסייה היוונית האורתודוקסית שנמצא במועד הקובע בשלבי בנייה, על עסקה עבור מגרש ריק בגו״ח 30544/8 וערר אלאדין, ושמאית המבקשים התבססה על מסד נתונים בפרויקטים בגו״ח 30559/10 ו-30544/8.

12.28 איני סבורה כי הפרויקט בגו״ח 30605/1 מהווה בסיס נתונים מהימן כהשוואה לערכי שווי בנכס הנדון. מדובר על פרויקט ״לנא״ של הכנסייה האורתודוקסית שנכון למועד ביצוע העסקאות נמצא בשלבי בנייה, הממוקם בסמיכות לכביש מס׳ 60 דרך רמאללה ואזור תעשייה עטרות. מדובר בפרויקט עם מאפיינים שונים, לרבות בינוי, היקף הבנייה ועירוב שימושים (מתחם של 8 בנייני מגורים בני 12 קומות הכוללים 400 יח״ד, עם חניון משותף, חזית מסחרית, מבנה משרדים בן 4 קומות, בית-ספר יסודי, אולם כינוסי לקהילה, גינה כשטח פרטי פתוח לתושבים וכיוצ״ב).

12.29 לסוגיה זו התייחסתי בהרחבה בהכרעה מיום 28/04/2025 בגו״ח 30610/141,142,285, שם הוצגו מספר עסקאות מתוך בסיס הנתונים שהוצג ע״י שמאי המשיבה בהכרעה זו, מהן עלה כי קיימת שונות גבוהה בשווי למ״ר בנוי בין העסקאות השונות, כאשר בשלב זה לא ניתן היה לקבוע את מקור השונות או את הגורמים לה, כלהלן:

- עסקאות עם שונות גבוהה בדירות 2 חדרים:

תאריך	גו״ח	קומה, מתוך	שטח ברוטו	תמורה	שווי מ״ר בנוי
02/08/2022	30605/1/438	9/16	84 מ״ר	1,456,838 ₪	17,343.31 ₪
19/07/2022	30605/1/532	7/15	84 מ״ר	1,129,274 ₪	13,443.74 ₪

[6] עלות ההתאמה משקפת עלות בהיקף של כ-13% מעלות בנייה ישירה, בהתאם למחירון דקל 03/2022 לפיו עלות בנייה בבתים בני 3-8 קומות היא 4,980 ₪ + מע״מ.

- עסקאות עם שונות גבוהה בדירות 3 חדרים:

תאריך	גו"ח	קומה, מתוך	שטח ברוטו	תמורה	שווי מ"ר בנוי
18/10/2022	30605/1/43	8/16	114 מ"ר	₪ 1,663,996	₪ 14,596.46
12/10/2022	30605/1/42	5/16	112 מ"ר	₪ 1,540,598	₪ 13,755.35
06/10/2022	30605/1/54	9/15	114 מ"ר	₪ 2,035,983	₪ 18,178.42

- עסקאות עם שונות גבוהה בדירות 4 חדרים:

תאריך	גו"ח	קומה, מתוך	שטח ברוטו	תמורה	שווי מ"ר בנוי
18/10/2022	30605/1/42	6/16	131 מ"ר	₪ 1,850,962	₪ 14,129.48
22/06/2022	30605/1/43	7/16	131 מ"ר	₪ 2,094,017	₪ 18,984.86

12.30 שמאי הצדדים הציגו עסקאות בגו"ח 30544/8, כאשר שמאי המשיבה ניתח עסקת קרקע מיום 07/02/2021 ושמאית המבקשים טענה כי לא מצאה עסקה זו אך הציגה עסקאות לדירות מגורים בגו"ח זה.

12.31 חלקה 8 בגוש 30544 מחולקת למס' מגרשים וממוקמת בצפון שכונת שועפאט, בסמוך לשכונת בית חנינא, באזור המערבי, בסמוך לשטחים פתוחים.

12.32 מבדיקה שערכתי לא אותרה עסקה בקרקע בגו"ח 30544/8 שלעיל במאגר רשות המסים מערכת נדל"ן. עם זאת, מצאתי כי העסקה האמורה מופיעה בהכרעת יעל הרון מיום 29/09/2024 למועד קובע 09/07/2020 (להלן: "הכרעת הרון"). בהכרעת הרון הנכס נשוא העסקה הינו מגרש מס' 1 בהתאם לתכנית מס' 101-0200790 בשטח של 643 מ"ר ברח' חי'לת סינאד 38.

12.33 בהכרעת הרון נותחה העסקה אותה שמאי המשיבה הציג, מיום 07/02/2021 בתמורה ל-1,430,000 $. להלן ניתוח העסקה בהכרעת הרון:

תאריך עסקה	07/02/2021
מחיר מכירת המגרש	$ 1,430,000
בהמרה ל-₪	₪ 4,698,980
שטח עיקרי לפי תכנית 101-0689794	1,414 מ"ר
שטחי ממ"ד לבנייה ל-12 יח"ד	150 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת דירתי	1,564 מ"ר
מתקבל שווי מ"ר מבונה "פלדלת" לצפיפות בשיעור 161%	₪ 3,004

12.34 מניתוח העסקה מתקבל כי שווי מ"ר מבונה פלדלת לצפיפות של 161% הינו כ-3,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה עיקרי (ללא שטחי ממ"ד) כ-3,300 ₪ למועד קובע 07/2021.

12.35 בהתאם לערכי השווי שהוצגו בערר אלאדין, ניתן לקבוע עלייה שנתית של כ-5% עד 7%. בהתחשב במועד הקובע בנכס הנדון 12/02/2022, ומיקומו בשכונת שועפאט, אני סבורה כי ניתן לייחס עלייה שנתית של כ-5% ובהתאם לכך מתקבל שווי מתואם של כ-3,650 ₪ לצפיפות של 161%.

12.36 בהכרעת הרון נקבעו הערכים הבאים למועד הקובע 09/07/2020 (כשנה ו-7 חודשים טרם המועד הקובע הנדון): שווי מ״ר מבונה של 3,400 ₪ לצפיפות של 75% ושווי מ״ר מבונה של 3,224 ₪ לצפיפות של 161%.

12.37 איני מקבלת את יתר מקדמי ההתאמה שהביא בחשבון שמאי המשיבה בגין העסקה הנדונה, שכן אני סבורה כי מיקומו של נכס ההשוואה עדיף – בצפון השכונה, בסמוך לשכונת בית חנינא ולכביש ״דרך שעופעט/בית חנינא״ אך במרחק סביר ממנו באופן שאינו יוצר השפעה שלילית. כמו כן, הנכס כאמור מצוי בקרבת שטחים פתוחים ממערב. בנוסף, לא קיים פער מהותי בין צפיפות של 144% לבין צפיפות של 161% יח״ד, באופן המצדיק התאמה.

12.38 בנוסף אותרו מספר עסקאות עבור דירות מגורים בסמוך למועד הקובע. בהתאם למידע המופיע במאגר רשות המסים מערכת נדל״ן, הפרויקט כולל 12 יח״ד ברח׳ אל-פאראבי 25 ושנת הבנייה 2023.

12.39 מעיון באתר הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים עולה כי קיימים 3 תיקי רישוי בחלקה זו כדלקמן:

- תיק רישוי מס׳ 1995/0452.01 להרחבת בניין קיים ל-8 יח״ד (מדובר על הנכס בהכרעת הרון).
- תיקי רישוי מס׳ 2021/0355.00 ומס׳ 2022/0164.00 להריסת בניין קיים ובניית בניין חדש בן 6 קומות וסה״כ 12 יח״ד. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בשני תיקי הרישוי מדובר על אותו המגרש.

12.40 מהצלבת הנתונים, ולצורך ניתוח העסקה, הנחתי כי דירות המגורים המופיעות במאגר רשות המסים הן בפרויקט לו ניתן היתר בנייה מס׳ 118991 ביום 25/01/2024 בתיק רישוי מס׳ 2021/0355.00, ובהתאם לתכנית ההיתר אנתח את העסקאות כלהלן[7]:

מס׳	גו״ח	תאריך	קומה	מס׳ חדרים	שטח ברוטו	שטח נטו	תמורה	הערות
1	30544/8/1	30/07/2022	2 מתוך 6	4	140 מ״ר	115 מ״ר	1,450,000 ₪	בית 25 דירה 1
2	30544/8/1	15/06/2022	2 מתוך 6	4	140 מ״ר	115 מ״ר	1,800,000 ₪	בית 25 דירה 1
3	30544/8/0	10/06/2022	1 מתוך 6	4	140 מ״ר	115 מ״ר	1,800,000 ₪	בית 25 דירה 1

[7] העסקאות מוצגות כפי שהן מופיעות במאגר רשות המסים במערכת מידע נדל״ן.

מס׳	גו״ח	תאריך	קומה	מס׳ חדרים	שטח ברוטו	שטח נטו	תמורה	הערות
4	30544/8/21	05/06/2022	4 מתוך 9	4	140 מ״ר	115 מ״ר	₪ 1,900,000	בית 25 דירה 99
5	30544/8/20	20/04/2022	5 מתוך 6	4	140 מ״ר	115 מ״ר	₪ 1,300,000	בית 25 דירה 995
6	30544/8/18	20/04/2022	3 מתוך 6	4	140 מ״ר	115 מ״ר	₪ 1,300,000	בית 25 דירה 99
7	30544/8/8	03/04/2022	5 מתוך 6	4	140 מ״ר	115 מ״ר	₪ 1,700,000	בית 25 דירה 99
8	30544/8/24	19/03/2022	6 מתוך 6	4	140 מ״ר	115 מ״ר	₪ 1,300,000	בית 25 דירה 9
9	30544/8/6	30/10/2021	6 מתוך 6	4	140 מ״ר	115 מ״ר	₪ 1,380,000	בית 25 דירה 9

12.41 מתכנית היתר הבנייה שלעיל עולה כי מדובר על מבנה מגורים בן 7 מפלסים (מפלס שמיני חלקי) מעל קומת קרקע ומרתף חניה וסה״כ 12 יח״ד ושטח דירות טיפוסיות בקומות האמצעיות נע בין 110 מ״ר ל-118 מ״ר.

12.42 מהעסקאות שנבחנו עולה כי קיימת חוסר בהירות באשר לזהותן המדויקת של הדירות שנמכרו, וכן ניכרים פערים משמעותיים במחירי העסקאות. בהינתן נתונים אלו, מצאתי ליתן משקל לעסקאות הגבוהות יותר, אשר עשויות לשמש אינדיקציה לרמת השוק במועד הקובע. מעבר לכך, לא רק המחירים מעלים קושי אלא גם זיהוי הדירות שנמכרו, ועל כן הנחתי כבסיס לעבודה כי שטח הדירות הוא 115 מ״ר (כפי שמופיע במערכת רשות המסים בשטח נטו), וזאת בהתאם לשטח הממוצע של הדירות הטיפוסיות בהתאם לתכנית ההיתר שפורט לעיל.

12.43 להלן ניתוח עסקאות מס׳ 2, 3, 4 ו-7:

מהות	ערכים
שווי מ״ר בנוי ממוצע	₪ 15,345
הפחתת מע״מ – 17%	₪ 13,115
הפחתת יזמות – 20%	₪ 10,929
עלויות בנייה כמפורט להלן	(₪ 8,147)
מתקבל שווי מ״ר מבונה	₪ 2,782
כולל מע״מ	**₪ 3,255**

12.44 תחשיב עלויות בנייה בהתאם לפרויקט ההשוואה[8]:

מהות	שטח	עלות למ״ר	סה״כ עלות
עילי עיקרי	1,370.59 מ״ר	₪ 4,980	₪ 6,825,538
ממ״ד	171.54 מ״ר	₪ 4,980	₪ 854,269
חדרי מדרגות	106.22 מ״ר	₪ 4,980	₪ 528,976

[8] העלויות הן בהתאם למחירון דקל 03/2022.

מהות	שטח	עלות למ"ר	סה"כ עלות
שירות עילי	542.32 מ"ר	4,482 ₪[9]	2,430,678 ₪
מרפסות	98.75 מ"ר	1,460 ₪	144,175 ₪
מרפסות גג	35.59 מ"ר	730 ₪[10]	28,171 ₪
חניון תת"ק	704.86 מ"ר	2,370 ₪	1,670,518 ₪
פיתוח	439.15 מ"ר[11]	370 ₪	162,486 ₪
סה"כ עלויות ישירות [12]			12,644,811 ₪
שטח אקו' דירתי כמפורט להלן			1,552 מ"ר
עלות בנייה למ"ר אקו'			**8,147** ₪

12.45 תחשיב שטח אקו' דירתי:

מהות	שטח	מקדם שווי	מתקבל
פלדלת	1,542.13 מ"ר	1.00	1,542.13 מ"ר
מרפסות גג	38.59 מ"ר	0.25	9.65 מ"ר
סה"כ שטח אקו' דירתי			1,552 מ"ר

12.46 מניתוח העסקאות בגו"ח 30544/8 מתקבל שווי מ"ר מבונה של 3,255 ₪ בצפיפות של כ-168%[13], לפני התאמה לעסקאות "פרי סייל".

12.47 לצורך בדיקה נוספת וביסוס המחירים בחנתי אפשרות לאתר עסקאות נוספות בדרום השכונה, ומשלא נמצאו – פניתי לניתוח העסקאות שהציגה שמאית המבקשים בגו"ח 30559/10.

12.48 להלן מס' עסקאות בגו"ח 30559/10 עבור דירות מגורים בסמוך למועד הקובע הנדון, כלהלן[14]:

מס'	גו"ח	תאריך	קומה	מס' חדרים	שטח ברוטו	שטח נטו	תמורה	הערות
1	30559/10/1	24/08/2022	7 מתוך 10	4	95 מ"ר	95 מ"ר	1,330,000 ₪	בית 10 דירה 1
2	30559/10/1	28/11/2022	7 מתוך 10	4	117 מ"ר	117 מ"ר	1,650,000 ₪	בית 1 דירה 1
3	30559/10/1	19/12/2022	5 מתוך 10	5	140 מ"ר	120 מ"ר	2,339,880 ₪	בית 1 דירה 1
4	30559/10/1	22/12/2022	6 מתוך 10	4	117 מ"ר	117 מ"ר	1,950,000 ₪	בית 1 דירה 1
5	30559/10/1	15/02/2023	7 מתוך 10	5	104 מ"ר	100 מ"ר	1,722,000 ₪	בית 9 דירה 99

[9] 90% מעלות שטח עיקרי.
[10] 50% מעלות מרפסת רגילה.
[11] שטח המגרש בהפחתת הבנוי במפלסי הקרקע.
[12] לא הובאו בחשבון עלויות עקיפות הנעות בשיעור של כ-20%–30%, שכן אלו מתקזזות בניכוי ההפחתה המקובלת בבנייה במגזר הערבי. ראה הכרעת רמה מאור מיום 08/06/2025 בגו"ח 30558/25.
[13] בהתאם לתכנית ההיתר בגו"ח 30544/8 אושרה הקלה לניוד שטח שירות לשטח עיקרי.
[14] העסקאות מוצגות כפי שהן מופיעות במאגר רשות המסים במערכת מידע נדל"ן.

12.49 הפרויקט בגו"ח 30559/10 ממוקם בסביבת הנכס הנדון אך במיקום מרכזי יותר, בסמיכות מיידית לדרך שועפאט ולתחנת הרכבת הקלה "א-סהל". מדובר על פרויקט שבנייתו החלה בשנה/שנתיים האחרונות[15]. בהתאם לבקשה להיתר בתיק רישוי מס' 2023/0103.00 הפרויקט יכלול 45 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית וקומת משרדים. הבקשה להיתר בתהליכי אישור ולא נמצאה תכנית מפורטת לבקשה באתר הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

12.50 יוער כי מדובר בפרויקט השונה באופן מהותי מהפרויקט הנדון, הן מבחינת מיקומו המרכזי, הן מבחינת השימושים המעורבים, הצפיפות וכיוצ"ב. יחד עם זאת, משלא אותרו עסקאות השוואה נוספות באזור, מצאתי לנכון לנתח את העסקאות כאינדיקציה חלקית בלבד, וזאת גם נוכח היעדר תכנית בקשה להיתר המפרטת את חלוקת השטחים המדויקת וזיהוי הנכסים בפרויקט.

12.51 להלן ניתוח העסקאות בפרויקט:

מהות	ערכים
שווי מ"ר בנוי ממוצע משוקלל[16]	₪ 15,692
הפחתת מע"מ – 17%	₪ 13,411
הפחתת יזמות – 20%	₪ 11,177
עלויות בנייה[17]	(₪ 8,147)
מתקבל שווי מ"ר מבונה	₪ 3,030
שווי כולל מע"מ	**₪ 3,545**

12.52 מניתוח העסקאות בגו"ח 30559/10 מתקבל שווי מ"ר מבונה של 3,545 ₪ בצפיפות של כ-440%[18], לפני התאמה לעסקאות "פרי סייל".

12.53 לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, מצאתי לנכון להתבסס בנוסף על ערכי שווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים לנכסים בשכונת שועפאט במועדים הסמוכים למועד הקובע, בהתאמה לנכס הנדון, למאפייניו, מיקומו בשכונה, היקף יח"ד והפרויקט, כדלקמן[19]:

[15] בהתאם לאתר רשות המסים מידע נדל"ן, שנת הבנייה הינה 2026.
[16] שטח הדירות נלקח בחשבון לפי שטח נטו שמופיע ברשות המסים.
[17] בהיעדר תכנית בקשה להיתר המאפשרת חישוב מדויק של עלויות הבנייה עבור המגורים, נלקחה בחשבון לצורכי בקרה עלות הקמת הפרויקט בגו"ח 30544/8. עלות בנייה זו נמצאה סבירה, ומשקפת העמסה של כ-60% עבור שטחים נוספים (חניון תת-קרקעי, מרפסות, מחסנים וכיוצ"ב) מעלות מ"ר בנייה במועד הקובע.
[18] בהתאם לתכנית נקודתית מס' 101-0726581 החלה בגו"ח 30559/9.
[19] ההכרעות הן לפי סדר גושים סמוכים לגוש הנדון.

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך השומה	גו"ח	המועד הקובע	צפיפות בנייה	שווי מ"ר מבונה
דוד בריל	10/12/2024	30552/25	12/02/2022	153%	₪ 3,900
בועז קוט	02/01/2024	30551/28	12/02/2022	128%	₪ 4,500
רמה מאור	08/06/2025	30558/25	12/02/2022	112.5%	₪ 5,630
				141%	₪ 4,650
רמה מאור	07/05/2023		21/03/2020	112.5%	₪ 3,360
				148%	₪ 3,400
			22/05/2022	147%	₪ 4,250
יעל הרון	14/11/2024	30558/25	12/02/2022	75%	₪ 4,200
				153%	₪ 3,696
דוד בריל	25/09/2024	30558/60	12/02/2022	75%	₪ 4,100
				133%	₪ 3,900
יעקב פז	16/04/2024	30558/8	01/02/2021	75%	₪ 3,600
				137%	₪ 3,200
אורית גלן	07/10/2021	30558/4,16,17	24/11/2020	75%	₪ 3,600
ארז כהן	17/10/2021	30558/2020	24/11/2020	113%	₪ 3,400
יעל הרון	04/06/2025	30550/54	11/07/2022	50%	₪ 4,800
				150%	₪ 3,200

12.54 לאור כל הממצאים שהוצגו לעיל, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 4,000 ₪ לצפיפות בנייה של 103% במצב הקודם, ושווי מ"ר מבונה של 3,900 ₪ לצפיפות בנייה של 144% במצב החדש.

12.55 בהתאם לערר (י-ם) **8026-03-19 מוחמד רבחי שרים ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב**, מיום 01/12/2020 (פורסם בנבו) לעניין שאלת סיווג השוק בהתאם לתקן 11 א' ומאפייני שוק המקרקעין במזרח ירושלים, עולה כי ככל שעסקינן בשוק מעורב של פרטיים ועוסקים יש להפחית מע"מ משווי המקרקעין.

12.56 בנסיבות המקרה הנדון בו מוצעת תוספת של 4 יח"ד לבניין קיים הכולל 6 יח"ד, הובא בחשבון רכיב המע"מ בשני מצבי התכנון, המגולם בערכי השווי שנקבעו לעיל.

12.57 **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם	
מהות	**ערכים**
שטח עיקרי מאושר במסגרת תכנית 9719	1,001.00 מ״ר
שווי מ״ר מבונה לצפיפות בנייה של 103%	₪ 4,000
שווי מצב קודם	₪ 4,004,000

מצב חדש			
מהות	**שטח, מ״ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי מצב קודם	1,001.00	1.00	1,001.00 מ״ר
שטח עיקרי מוצע	400.92	1.00	400.92 מ״ר
שטח מרפסת גג מוצע	121.00	0.25	30.25 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במצב החדש			1,432.17 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			₪ 3,900
מתקבל			₪ 5,585,463
הפחתת עלות בנייה חדש על ישן			- ₪ 252,630
שווי מצב חדש			₪ 5,332,833
שווי מצב קודם			₪ 4,004,000
השבחה			**₪ 1,328,833**

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל השבחה**
101-0762708	12/02/2022	₪ 1,328,833	₪ 664,416.5

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

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה