דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 14 במרץ, 2024

מספר מינוי: 2215-2023

לכבוד

ה"ה מוחמד מוסטפא וסלאח אלדין מוסטפא
ע"י מר מחמד קיימרי, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשים")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר גלעד אברם, שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 30892 (לא מוסדר), חלקה 1 (ארעית)

מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 101-0686006

רח' אל-ערב (סמטה 2) 4

שכונת עיסאוויה, ירושלים

1. **<u>מינוי</u>**

ביום 08/10/2023 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות בניין עיר והקלה, כאמור בסעיף 4 להלן, במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 2021/0325.00.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש לא מוסדר	-	30892 (לא מוסדר)
חלקה ארעית	-	1 (לפיה תכנית הבקשה להיתר)
מגרש	-	1 לפי תכנית 101-0686006
שטח המגרש	-	861 מ"ר (בהתאם לתכנית הבקשה להיתר)
מהות הנכס	-	מגרש עליו בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות
כתובת	-	רח' אל-ערב (סמטה 2) 4, שכונת עיסאוויה, ירושלים

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

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

אירוע	מועד קובע
תכנית 2316	08/02/1992
תכנית 101-0686006	27/06/2020
הקלה	07/06/2023

5. **<u>דיון</u>**

ביום 17/12/2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בהשתתפות: מר גלעד אברם – שמאי המשיבה, מר מחמד קיימרי – שמאי המבקשים, וגב' מאיה שיחור ממשרדה של הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום 18/12/2023.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר גלעד אברם, מיום 19/01/2022 (סימוכין 1914), על נספחיה, במסמך תגובה מטעם שמאי המשיבה, מיום 13/12/2023, ובתכתובת מייל מיום 10/03/2024 על צרופותיה.

עמדת המבקשים מפורטת בשומתו של מר מחמד קיימרי, מיום 15/11/2023, על נספחיה, בחוות דעת הנדסית בנושא יציבות מבנה המגורים הקיים מיום 06/08/2023, ובתכתובות מייל מיום 07/03/2024 על צרופותיהן.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס בוצע ע"י הח"מ ביום 28/02/2024 בנוכחות שמאי המבקשים.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה את מגרש מס' 1 עפ"י תכנית מס' 101-0686006, הידוע כחלקה ארעית מס' 1 בגוש 30892 (לא מוסדר), הממוקם ברחוב אל-ערב (סמטה 2) 4, בשכונת עיסאוויה, בירושלים (להלן: "הנכס").

שכונת עיסאוויה היא שכונת מגורים הממוקמת בחלק הצפון-מזרחי של העיר ירושלים. מדרום גובלת במתחם הר צופים, הכולל את בית החולים הדסה והאוניברסיטה העברית, ממערב גובלת עם שכונת הגבעה הצרפתית, ומצפון וממזרח גובלת בכביש מס' 1.

סביבת הנכס מאופיינת בבינוי של 1-4 קומות למגורים, לצד מגרשים פנויים. הפיתוח הסביבתי באזור חלקי וללא תשתיות נדרשות.

המגרש הנדון, בשטח של 861 מ"ר לפי תכנית הבקשה להיתר 2021/0325.00, מאופיין בצורה לא רגולרית, בעל שיפוע מדרום החלקה לצפון. על המגרש בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות.

[1] 15 יום מהמועד האחרון לפרסום בעיתונות, שהינו ביום 23/01/1992.
[2] 15 יום מהמועד האחרון לפרסום בעיתונות, שהינו ביום 12/06/2020.

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

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1 בהתאם לתצהיר של מר חדר מוחמד סאלח עביד, מוכתר בכפר אל עיסאוויה, מיום 15/02/2021, הקרקע לגביה התבקש היתר הבנייה, המתוארת בתשריט בגוש 30892 חלקה 1, היא בבעלותם של:

מוחמד מוסטפא ת.ז. 302708102

סלאח אלדין מוסטפא ת.ז. 203662770

9.2 בהתאם לתצהירם של מר מוחמד מוסטפא ומר סלאח אלדין מוסטפא, מיום 15/02/2021, הקרקע לגביה מתבקש היתר הבנייה, והמתוארת בתשריט בגוש 30892 חלקה 1, היא בבעלותם.

9.3 בהתאם לטופס 19 "תצהיר של בעלים אודות בעלי זכויות בנכס בקשר להיתר בנייה", מאת "מינהל תכנון, אגף רישוי ופיקוח, מחלקת רישוי בנייה של עיריית ירושלים", מיום 15/02/2021, מר מוחמד מוספא ומר סלאח אלדין מוסטפא מצהירים כי הינם הבעלים בנכס הידוע כגוש 30892 חלקה 1.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>תכנית 62</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 ביום 16/07/1959

תכנית המתאר לירושלים. בהתאם לתשריט התכנית, המגרש הנדון מסומן בייעוד "**שמורת טבע**". בייעוד זה חלות ההוראות הבאות:

שימושים: ייעור, חקלאות וגננות. בניינים הכרוכים בשימוש זה הינם באישורה של הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית 2316</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3958 ביום 31/12/1991 ובעיתונות ביום 23/01/1992

תכנית מתאר לשכונת עיסאוויה. התכנית סיווגה את החלקה הנדונה בייעוד "**אזור מגורים 5**" עליו חלות הוראות תכנית מתאר 62 של ירושלים לגבי אזור מגורים 5, כדלקמן:

אחוזי בנייה	-	50% משטח המגרש נטו.
קומות	-	2.
גובה מקס'	-	9 מ'
קווי בניין	-	חזית – 6 מ', צידי - 3 מ' עד 4 מ', אחורי – 4 מ' עד 5 מ'.

10.2.2 **<u>תכנית 101-0686006</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8906 ביום 09/06/2020 ובעיתונות מיום 12/06/2020</u>

התכנית מהווה תכנית נקודתית למגרש הנדון, להגדלת זכויות בנייה לשם הכשרת בניין קיים. בין היתר התכנית משנה את ייעוד הקרקע ל"**מגורים ג**", קובעת הוראות בינוי לתוספת קומות וקביעת 4 קומות מעל 2 קומות תת-קרקעיות לחניה ולמחסנים, קובעת שטחי בנייה מרביים ועוד.

התכנית הוגשה ביוזמת בעלי החלקה.

המגרש הנדון מהווה את תא שטח מס' 1. להלן הוראות התכנית הרלוונטיות:

גודל המגרש: 863 מ"ר

מס' יח"ד: 7

שטח בנייה למטרה עיקרית:

- מעל הכניסה הקובעת – 1,122.51 מ"ר.
- מתחת לכניסה הקובעת – 0 מ"ר.

שטח בנייה למטרת שירות:

- מעל הכניסה הקובעת – 257.65 מ"ר.
- מתחת לכניסה הקובעת – 294.4 מ"ר.

אחוזי בנייה כוללים: 194% כולל שטח עיקרי למרפסות.

צפיפות: 4.6 יח"ד לדונם.

תכסית: 45%.

גובה מבנה: 9.36 מ'. מעל גובה זה תותר יציאה לגג ומעקה תקני.

מס' קומות מעל הכניסה הקובעת: 4 קומות.

מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת: 4 קומות, הבנייה מדורגת בהתאם לטופוגרפיה, ומס' הקומות המקסימלי יהיה 4 קומות בכל חתך, בדומה למוצג בנספח הבינוי.

קווי בניין: לפי המסומן בתשריט.

שלבי ביצוע –

- בנייה: הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
- אכלוס תוספת הבנייה: הבטחת גישה מוטורית לחניה ונטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

10.2.3 **תכנית 101-0790758** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11461 ביום 03/07/2023

תכנית מתאר מקומית לתכנון והסדרה של שכונת עיסאוויה וקביעת הוראות להוצאת היתרי בנייה, הן במישרין, והן לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח. בהתאם לתשריט התכנית, המגרש הנדון מסומן כתא שטח מס׳ 119 בייעוד ״**עירוני מעורב**״. להלן ההוראות הרלוונטיות החלות בייעוד זה:

- תאי שטח 101-130, 132-230 הינם להריסה ובנייה מחדש.
- שטחי בנייה ב-% מתא שטח:
  - שטח בנייה למטרה עיקרית:
    - מעל הכניסה הקובעת – 340%
    - מתחת לכניסה הקובעת – 0
  - שטח בנייה למטרת שירות:
    - מעל הכניסה הקובעת – 60%
    - מתחת לכניסה הקובעת – 50%
  - אחוזי בנייה כוללים: 450%
  - מס׳ קומות: 9
  - תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתא שטח בייעוד ״עירוני מעורב״, למעט היתר להכשרת בנייה קיימת לפי סעיף 4.1.2(ב) בתכנית (מדובר על סעיף המפרט הוראות לעניין היתר בנייה לבניין להסדרה), הוא הכנתה של תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח ואישורה על ידי הוועדה המחוזית כמפורט בסעיף 4.1.2 בתכנית.

11. **רישוי**

11.1 ביום 07/06/2023 אושרה בתנאים ע״י רשות הרישוי, בקשה להיתר בנייה במסגרת תיק בניין מס׳ 2021/0325.00 להכשרת הבניין הקיים ותוספת עמודת ממ״ד, סה״כ 4 יח״ד.

- להלן שטחי הבנייה הקיימים והמבוקשים במסגרת הבקשה להיתר בנייה:

מפלס	קומה	שטחים עיקריים, במ"ר			שטחי שירות, במ"ר			סה"כ שטחי בנייה, במ"ר	אחר, במ"ר	
		מוצע		סה"כ עיקרי מוצע	מוצע		סה"כ שירות מוצע		מוצע	סה"כ
		מגורים	עיקרי ממ"ד		ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות			מרפסות גג לא מקורות	אחר, כולל הורדות
- 3.29	קרקע תחתית	97.77		97.77		12.60	12.60	110.37		
0.00	קומת קרקע	152.52	3.35	155.87	11.98	12.86	24.84	180.71		
+ 3.12	קומה א'	152.52	3.35	155.87	11.98	12.86	24.84	180.71		
+ 6.24	קומה ב'	129.69	3.35	133.04	11.98	12.86	24.84	157.88	22.82	22.82
+ 9.36	קומת גג					3.70	3.70	3.70		
מעל הקרקע		434.73	10.05	444.78	35.94	42.28	78.22	523.00	22.82	22.82
מתחת לקרקע		97.77		97.77		12.60	12.60	110.37		
סה"כ		532.50	10.05	542.55	35.94	54.88	90.82	633.37	22.82	22.82

בהתאם לתכנית ההיתר אושרה ההקלה הבאה:

- בנייה בשלבים. הכשרת הבניין הקיים במקום בניית כל המבנה המוצע בתב"ע.

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

12.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כל אחת מהתכניות המפורטות בסעיף 13 להלן.

12.2 המימוש הינו בדרך של בקשה להיתר בנייה מס' 2021/0325.00 הכוללת הקלה.

12.3 הובא בחשבון פטור עד 140 מ"ר לפי סעיף 19 ג' לחוק, בתחשיב ההשבחה לתכנית 2316.

12.4 מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה לפיה לא חלה השבחה בגין ההקלה לבנייה בשלבים, שכן במקרה הנדון מחד קיימת תרומה הנובעת מהאפשרות להכשיר את הבנייה הקיימת בשלב הנוכחי והשלמת יתר זכויות הבנייה בשלב העתידי, ומאידך קיימים חסרונות הנובעים מבנייה בשלבים.

<u>הפחתה בגין מיקום ומאפייני הנכס</u>

12.5 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- בשני מצבי התכנון עבור כל מדרגות ההשבחה, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 בגין קרבה לכביש ראשי ותחנת דלק.

12.6 תמצית טיעוני שמאי המבקשים:

- בשני מצבי התכנון עבור כל מדרגות ההשבחה, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.90 בגין קרבה לכביש ראשי סואן.
- שמאי המבקשים התבסס על מחקר "השפעת הכבישים על שוויין של דירות מגורים: כיוונים והשלכות", של משרד המשפטים, אגף שומת מקרקעין – מחלקת המחקר והמידע במקרקעין, משנת 2002 (להלן: "מחקר השפעת הכבישים על שווי דירות מגורים").

- שמאי המבקשים הפנה לעמ' 50 במחקר השפעת הכבישים, המתייחס להשפעת החשיפה לדרך ראשית על שווי דירה: "הכביש הראשי העובר בסמיכות לדירה מוריד עד ל-4% מערכה לעומת הכביש הפנימי וזאת ללא קשר עם נפח התנועה בכבישים אלה".
- לטענת שמאי המבקשים, מאחר ומדובר בהתייחסות למרכיב הקרקע בלבד, בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה של 10%, המגלמת את ההפחתה בגין סמיכות לכביש ראשי, למרכיב המגורים הכולל.
- בנוסף ציין כי מקדם ההפחתה הינו מלא כיוון שמדובר בכביש בין-עירוני, וכי מדובר במקדם מקובל בהתאם לשומת הוועדה המקומית בגו"ח 30610/88 ובהתאם להכרעות כדלקמן:
  - הכרעת גבע בלטר בגו"ח 30614/5 בשכונת בית חנינא.
  - הכרעת מרדכי דדון בגו"ח 30282/62 בשכונת בית צפאפא.
  - הכרעת ארז כהן בגו"ח 30615/77 בשכונת בית חנינא.
- מקדם ההפחתה שהובא בחשבון חופף למקדם הקרבה לתחנת דלק.

שמאי המשיבה השיב כי הנכס ממוקם כ-125 מ' דרומית לכביש בסמוך לתחנת דלק, והחשיפה של הנכס קטנה. כמו כן יש יתרונות בחשיפת הנכס לבינוי נמוך של תחנת דלק, במיוחד כשטופוגרפית התחנה נמוכה מהנכס הנדון, וזאת לעומת אלטרנטיבה של הקמת בית מגורים סמוך בבינוי של מספר קומות, כמאופיין כיום בשכונה.

- עבור תחשיב ההשבחה בגין תכנית 2316, הובא בחשבון בשני מצבי התכנון, מקדם הפחתה של 0.90 בגין היעדר גישה, כיוון שבמועד הקובע להערכה לא קיימת דרך גישה סטטוטורית.
- עבור תחשיב ההשבחה בגין תכנית 101-0686006, הובא בחשבון בשני מצבי התכנון, מקדם הפחתה של 0.95 בגין היעדר גישה, עקב הצפי לביצוע דרך גישה.

<u>הכרעה</u>

12.7 שמאי הצדדים חלוקים לעניין מקדמי ההפחתה שיש להביא בחשבון בגין מיקום ומאפייני הנכס. שמאי המשיבה נקט במקדם הפחתה של 0.95 עבור קרבה לכביש ראשי ותחנת דלק, לעומת שמאי המבקשים שנקט במקדם הפחתה של 0.90 עבור קרבה לכביש ראשי (המגלם גם הפחתה בגין קרבה לתחנת דלק) ובנוסף מקדמי הפחתה בגין היעדר גישה לדרך סטטוטורית של 0.90 ו-0.95 בכל אחת ממדרגות ההשבחה.

12.8 **הפחתה בגין קרבה לכביש מס' 1 ותחנת דלק** - לאחר שעיינתי בטענות הצדדים, הכוללות בין היתר את מחקר השפעת הכבישים על שווי דירות מגורים, מדידת רעש שנערכה ע"י שמאי המבקשים בביקור במקום (לרבות בדיקה שנערכה בנוכחותי)

והכרעות שמאים מכריעים, קיבלתי את מקדם ההפחתה בו נקט שמאי המשיבה, מן הטעמים הבאים:

12.9 ראשית, הנכס הנדון ממוקם במרחק אווירי ממוצע של כ-115 מ' מכביש מס' 1. בהתאם להכרעת יעל הרון מיום 12/04/2022, ברח' עראק אל טאירה סמטה 22, בשכונת עיסאוויה הנדונה (להלן: "הכרעת הרון"), נקבע מקדם הפחתה של 0.90 עבור קרבה לכביש מס' 1. הנכס נשוא הכרעת הרון ממוקם כ-66 מ' מכביש זה, לעומת הנכס הנדון הממוקם כ-115 מ' מהכביש.

12.10 שנית, הטופוגרפיה של המגרש הנדון תלולה עם הפרשי גובה משמעותיים לכיוון כביש מס' 1 ותחנת הדלק (ירידה תלולה מדרום לצפון) כך שהטופוגרפיה מרחיקה את הנכס ממטרדים הנובעים מהקרבה הנדונה לכביש ולתחנת הדלק.

12.11 שלישית, בהתאם למצב התכנוני, המגרש עליו ממוקמת תחנת הדלק, הממוקם מצפון לנכס הנדון, במרחק אווירי ממוצע של כ-25 מ', סומן בייעוד זה בתכנית מס' 101-0790758 שפורסמה למתן תוקף בשנת 2023. הכניסה לתחנת הדלק הינה מכביש מס' 1 ואינה בסמיכות מיידית לנכס הנדון.

12.12 לאור האמור לעיל, אני סבורה כי יש לנקוט במקדם ההפחתה של 0.95 עקב הקרבה לכביש מס' 1 ותחנת הדלק, המהווה הפחתה שהינה בתחום הסביר עבור המרחק ותנאי הטופוגרפיה במקרה הנדון.

12.13 **הפחתה בגין היעדר גישה** – איני מקבלת את טענת שמאי המבקשים להפחתה בגין היעדר גישה, מן הטעמים הבאים:

12.14 ראשית, בהתאם לתשריט תכנית 2316 המהווה את מדרגת ההשבחה הראשונה, קיימת דרך גישה המהווה טבעת היקפית צפונית בשכונה, העוברת בסמיכות ומצפון למגרש הנדון, המהווה גישה צפונית.

12.15 שנית, בהתאם לתשריט תכנית 101-0686006 המהווה את מדרגת ההשבחה השנייה, מסומנת רצועה לדרך במקטע הצפוני של המגרש, המהווה גישה צפונית.

12.16 שלישית, בהתאם לנספח תנועה בתכנית 101-0686006, בצפון המגרש מסומנת דרך לפי "גבול דרך לפי תב"ע 2316", העוברת בסמוך לצפון המגרש.

12.17 רביעית, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, בתשריט "תכנית הפיתוח" הדרך המסומנת בתכנית 101-0686006, מהווה כביש גישה.

12.18 בהתאם לאמור לעיל, בכל אחת ממדרגות ההשבחה, ישנה דרך סטטוטורית ממנה קיימת גישה למגרש הנדון, ולכן אין להביא מקדם הפחתה בגין היעדר גישה.

12.19 **הפחתה בגין טופוגרפיה** – כפי שהוזכר לעיל, טופוגרפיית המגרש משופעת מדרום לצפון, תלולה וחדה, היוצרת הפרשי גובה משמעותיים במגרש ומייקרת את עלויות הבנייה. לכן אני סבורה כי יש להכיר בהפחתה נוספת בגין מאפיין זה, ובהתאם לכך הובאה בחשבון בכל מדרגות ההשבחה הפחתה של 0.95 בגין טופוגרפיה.

<u>תכנית 2316 – מועד קובע 08/02/1992</u>

12.20 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין הפרש שווי בין קרקע בייעוד שמורת טבע במצב קודם, לבין קרקע זמינה לבנייה בהיקף של 50% במצב החדש.
- הובא בחשבון שטח מגרש של 863 מ״ר בשני מצבי התכנון.
- בהתאם להחלטת ועדת ערר, לא הובאו בחשבון שטחי הממ״ד.
- הובא בחשבון כי בשני מצבי התכנון ניתן לבנות 431.5 מ״ר (לפי בינוי בהיקף של 50%) במקדם זמינות מתאים.
- במצב הקודם הובא בחשבן מקדם זמינות של 0.62 בהתאם להכרעתו של מרדכי דדון מיום 30/03/2020 בגו״ח לא מוסדרים 30892/3 לתכנית 101-0100834, בשכונת עיסאוויה.
- עבור הפרש השווי בין שני מצבי התכנון, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 בגין קרבה לכביש ראשי ותחנת דלק.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 340 ₪ למ״ר מבונה בהתאם להכרעות לתכנית הנדונה, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך הכרעה	זיהוי הנכס	צפיפות בנייה	שווי מ״ר מבונה
רן וירניק	23/01/2011	מגרש 1 בתכנית 11309	70%-50%	340 ₪
נאוה סירקיס	11/12/2016	רח׳ אחמד אסעד דארי	50%	400 ₪
ניקי פרימו	07/06/2016	מגרש 1 בתכנית 6540	50%	340 ₪
דנה שיחור	19/04/2020	מגרש 1 בתכנית 214676	50%	340 ₪
			25%	380 ₪
מרדכי דדון	30/03/2020	מגרש 1 בתכנית 100834	50%	340 ₪
יעל הרון	12/04/2022	רח׳ עראק אל טאירה	50%	340 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם	
מהות	**סה״כ**
שטח מגרש	863 מ״ר
היקף בנייה	50%
שטח עיקרי	431.50 מ״ר
מקדם זמינות	0.62
שווי מ״ר מבונה	340 ₪
שווי מצב קודם	90,960 ₪

מצב חדש	
מהות	סה"כ
שטח מגרש	863 מ"ר
היקף בנייה	50%
שטח עיקרי	431.50 מ"ר
מקדם זמינות	1.00
שווי מ"ר מבונה	340 ₪
שווי מצב חדש	146,710 ₪
שווי מצב קודם	90,960 ₪
השבחה לפני הפחתה למיקום	55,750 ₪
מקדם הפחתה למיקום	0.95
השבחה	52,962 ₪

- להלן תחשיב הפטור של שמאי המבקשים:

תחשיב פטור 140 מ"ר	
מהות	**סה"כ**
שטח עיקרי לפי תכנית 2136	431.5 מ"ר
שטח דירה פטור	140.0 מ"ר
שטח לחיוב	291.5 מ"ר
שיעור חיוב	67.56% (430.5 מ"ר / 291.5 מ"ר)
השבחה	52,962 ₪
השבחה בניכוי פטור	35,781 ₪

12.21 תמצית טיעוני שמאי המבקשים:

- ההשבחה חושבה בגין הפרש שווי בין שני מצבי התכנון.
- הובא בחשבון כי שטח המגרש הינו 861 מ"ר.
- הובא בחשבון כי בשני מצבי התכנון זכויות הבנייה הינן בהיקף 50%.
- במצב הקודם הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.65 כיוון שהנכס ממוקם בסמיכות לציר ראשי (דרך מעלה אדומים) ובסמיכות לבנייה מאושרת למגורים לפי תכנית 62, תכנית המתאר של ירושלים. המקדם נקבע בהתאם להכרעות בסביבת הנכס בשכונת עיסאוויה, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	**גו"ח/זיהוי נכס**	**מקדם דחייה**	**הערות**
מרדכי דדון	30892/3	0.62	מקדם דחייה לקרקע המיועדת לשמורת טבע.
שושי שרביט שפירא	30900/10	0.69	מקדם דחייה לקרקע המיועדת לשמורת טבע.

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח/זיהוי נכס	מקדם דחייה	הערות
ניקי פרימו	30891/1	0.65	מקדם דחייה לקרקע המיועדת לאזור כפרי מחוץ לתכנית 62.
רן וירניק	מגרש 1 בתכנית 11309	0.85	מקדם דחייה לקרקע ללא תכנון.

שמאי המשיבה השיב כי סימון הקרקע בייעוד שמורת טבע העביר מסר מפורש והפחית למינימום את הציפיות לשינוי ייעוד. הצפי להפשרה בקרקע אשר סומנה לשמורת טבע נמוך מקרקע ללא תכנון.

לעניין ההכרעות שהציג שמאי המבקשים, שמאי המשיבה השיב כי בהכרעתה של שושי שרביט שפירא מיקום הנכס הינו בקצה הדרומי של השכונה, ואינו קרוב לנכס שבנדון, ובהכרעותיהם של ניקי פרימו ורן וירניק, מדובר על מקדמי דחייה לייעודים אחרים שאינם שמורת טבע.

כמו כן ציין שמאי המשיבה שהביא בחשבון מקדם דחייה בהתאם להכרעתו של מרדכי דדון, מאחר ומיקום הנכס בהכרעתו הינו בסמיכות לנכס הנדון והייעוד הינו גם לשמורת טבע.

- במצב החדש זכויות הבנייה הובאו בחשבון כזמינות.
- בשני מצבי התכנון הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.90 בגין היעדר גישה למגרש ומקדם הפחתה של 0.90 בגין סמיכות לכביש סואן, בהתאם לאמור לעיל.
- ערכי שווי – שמאי המבקשים טען לשווי של 340 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 50%, בהתבסס על הכרעות בשכונות עיסאוויה לתכנית הנדונה, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	זיהוי הנכס	צפיפות	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	06/02/2019	30900/10	50%	340 ₪
רן וירניק	23/01/2011	מגרש 1 בתכנית 11309.	50%	340 ₪
ניקי פרימו	07/06/2011	גוש 30891	25%	380 ₪
			50%	340 ₪
דורית פריאל	14/08/2018	מגרש 1 בתכנית 12392.	50%	340 ₪
דנה שיחור	19/04/2020	מגרש 1 בתכנית 214676.	50%	340 ₪
מרדכי דדון	30/03/2020	30892/3	50%	340 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

מצב קודם	
מהות	**סה"כ**
שטח מגרש	861 מ"ר
היקף בנייה	50%
שטח עיקרי	430.5 מ"ר
מקדם זמינות	0.65
הפחתה בגין היעדר גישה	0.90
הפחתה בגין קרבה לכביש ותחנת דלק	0.90
שווי מ"ר מבונה	₪ 340
שווי מצב קודם	₪ 77,064

מצב חדש	
מהות	**סה"כ**
שטח מגרש	861 מ"ר
היקף בנייה	50%
שטח עיקרי	430.5 מ"ר
הפחתה בגין היעדר גישה	0.90
הפחתה בגין קרבה לכביש ותחנת דלק	0.90
שווי מ"ר מבונה	₪ 340
שווי מצב חדש	₪ 118,560
שווי מצב קודם	₪ 77,064
השבחה	₪ 41,496

- להלן תחשיב הפטור של שמאי המבקשים:

תחשיב פטור 140 מ"ר	
מהות	**סה"כ**
שטח דירה נשוא הפטור	140 מ"ר
מרכיב הפטור	32.5% (430.5 מ"ר / 140 מ"ר)
חישוב הפטור	41,496 ₪ היטל השבחה x 67.5%
השבחה בכפוף לפטור	28,010 ₪

הכרעה

12.22 תכנית 2316 שינתה את ייעוד החלקה הנדונה, סימנה אותה בייעוד אזור מגורים מיוחד והתירה זכויות בנייה בשיעור של 50%. המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא לעניין שטח המגרש לחישוב הזכויות, הפחתה בגין מאפייני הנכס ומקדם זמינות הזכויות במצב הקודם.

12.23 **השטח לחישוב זכויות** – שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מגרש של 863 מ״ר בהתאם לשטח בתכנית מס׳ 101-0686006, לעומת שמאי המבקשים שהביא בחשבון שטח מגרש של 861 מ״ר בהתאם לשטח המגרש בתכנית הבקשה להיתר.

12.24 אני מקבלת את השטח שהובא בחשבון ע״י שמאי המבקשים, ואבאר.

12.25 תכנית 2316 לא כוללת חלוקה מפורטת למגרשים ולכן השטח נקבע בהתאם לתכנית מאוחרת מס׳ 101-0686006 משנת 2020, המהווה תכנית נקודתית למגרש הנדון. שטח המגרש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בתיק בניין מס׳ 2021/0325.00, תואם את השטח בתכנית הנ״ל.

12.26 תמיכה בשטח האמור הינה תצ״ר מס׳ 2654/2020 שאושרה ע״י המרכז למיפוי ישראל בתאריך 27/06/2021, לפיה שטח המגרש הינו 861 מ״ר.

12.27 **היקף זכויות בנייה** – בשני מצבי התכנון הובאו בחשבון זכויות בנייה בהיקף של 50% בהתאם לתכנית 2316.

12.28 **זמינות זכויות הבנייה במצב הקודם** – שמאי הצדדים חלוקים לעניין מקדם הזמינות שיש להביא בחשבון במצב הקודם. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם זמינות של 0.62 לעומת שמאי המבקשים שהביא בחשבון מקדם זמינות של 0.65.

12.29 להלן סקירת מקדמי הזמינות שנקבעו בשומות מכריעות בשכונה הנדונה:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך הכרעה	זיהוי הנכס	מקדם דחייה	ייעוד מצב קודם
אלדד חיימי	27/03/2023	רח׳ עראק אל טאירה 15	0.60	ללא תכנון
גיא צדיק	25/10/2022	רח׳ ביר סאלם, סמטה 3	0.62	שמורת טבע
יעל הרון	12/04/2022	רח׳ עראק אל טאירה, סמטה 22	0.60	ללא תכנון
יהודה פלד	15/03/2022	רח׳ עראק אל טאירה 17	0.60	ללא תכנון
דוד דדון	21/07/2021	רח׳ עראק אל טאירה 19	0.62	ללא תכנון
מרדכי דדון	30/03/2020	רח׳ אחמד עלי 40	0.62	שמורת טבע
שושי שרביט שפירא	06/02/2019	רח׳ סמטה 4 אל תסאמח	0.69	שמורת טבע
ניקי פרימו	07/06/2016	רח׳ מחג׳רת עתמה	0.65	ללא תכנון

12.30 לאחר שעיינתי בהכרעות שמאים מכריעים עליהן התבססו שמאי הצדדים, אני סבורה כי מקדם זמינות של 0.62 שהביא בחשבון שמאי המשיבה, מהווה את מקדם הזמינות המתאים עבור שטח בייעוד "שמורת טבע" שאינו זמין לבנייה.

12.31 **הפחתה בגין סמיכות לכביש ראשי ותחנת דלק** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95, בשני מצבי התכנון, כאמור בהכרעתי לעיל.

12.32 **הפחתה בגין דרך גישה למגרש** – לא הובאה בחשבון הפחתה בגין היעדר דרך גישה למגרש, כאמור בהכרעתי לעיל.

12.33 **הפחתה בגין טופוגרפיה** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95, בשני מצבי התכנון, כאמור בהכרעתי לעיל.

12.34 **ערכי שווי** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לשווי בסיסי של 340 ₪ למ"ר במועד הקובע.

12.35 בהיעדר עסקאות השוואה למגרשים ריקים, התבססתי לצורך קביעת ערכי השווי על הכרעות של שמאים מכריעים לתכנית הנדונה, הכוללות בין היתר את הכרעת הח"מ, לפיהן שווי מ"ר מבונה בסיסי לתכנית הנדונה בשכונת עיסאוויה הינו בגבולות 340 ₪, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך הכרעה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	21/12/2023	אחמד אסעד דארי 18	340 ₪
אלדד חיימי	27/03/2023	עראק אל טאירה 15	340 ₪
גיא צדיק	25/10/2022	ביק סאלם, סמטה 3	340 ₪
יעל הרון	12/04/2022	עראק אל טאירה, סמטה 22	340 ₪
דנה שיחור	19/04/2020	מחג'ראת עתמה	340 ₪

12.36 **פטור 140 מ"ר** – שמאי הצדדים הביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה פטור עבור 140 מ"ר, בהתאם לשיעור של 67.56%, המהווה את היחס בין השטח העיקרי בתכנית 2316 בניכוי שטח הפטור של 140 מ"ר לבין סך השטח העיקרי בתכנית 2316.

12.37 בהתאם לסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית - "**בנייה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בנייה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבנייה או ההרחבה הנוספת.**"

12.38 אופן חישוב הפטור במקרה דנן, הינו במסגרת זכויות הבנייה שהקנתה תכנית 2136, אשר שינתה את ייעוד המגרש מאזור שמורת טבע לאזור מגורים 5, והפכה את זכויות הבנייה מזכויות שאינן זמינות לזכויות זמינות.

12.39 אופן חישוב הפטור במצב זה קיבל ביטוי בהחלטת ועדת ערר בתיק מס' 8-23/10 **הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' מרכז עבד אלפתאח עאדל** מיום 20/10/2010, שם נקבע כדלקמן:

"במקרה הנדון, העורר היה זכאי לבנות בית של 140 מ"ר ללא תשלום היטל השבחה לפני תכנית 3000 ב' (זכויות אלו לא היו זמינות). כל מ"ר שהוסיפה תכנית 3000 ב' מעבר ל-140 מ"ר יחויב בהיטל השבחה מלא. ודוק, לאחר תכנית 3000 ב' אושרו שתי תכניות נוספות (3457 א' ו- 8301) תוכניות אלה הפכו את כלל הזכויות מכוח התכניות הקודמות לזמינות ובמסגרת זו אף את אותם 140 מ"ר לגביהם זכאי העורר לפטור מלא לפי סעיף 19(ג)(1). עיון בשומה המכרעת מגלה, כי העורר חויב בהיטל השבחה בגין הפיכת מלוא הזכויות במגרש מזכויות שאינן זמינות לזכויות שהינן זמינות. כלומר, העורר חויב גם על הפיכתם של 140 המ"ר בגינם הוא זכאי לפטור מזכויות שאינן זמינות לזכויות זמינות, ובעניין זה יש להתערב. ויובהר: <u>הפטור שניתן הינו רק בגין ההשבחה הנובעת מהפיכת 140 מ"ר מהזכויות הללו לזמינות</u>."
(ההדגשה אינה במקור, ד"ש).

ובהמשך:

"עם זאת העורר יהיה זכאי לפטור על הפיכת 140 מ"ר בלבד שהוענקו בתנאים 2189 מזכויות שאינן זמינות לזמינות. יובהר למען הסר ספק, אילו היו הזכויות ל-140 מ"ר זמינות במסגרת התנאים של 2189, לא היה ניתן בגינן כל פטור, הפטור שניתן הינו רק בגין ההשבחה הנובעת מהפיכת 140 מ"ר מהזכויות הללו לזמינות."

12.40 לאור האמור לעיל, יש לחשב את הפטור בשטח 140 מ"ר, כאשר הפטור שניתן הינו רק בגין השבחה הנובעת מהפיכת 140 מ"ר מזכויות שאינן זמינות לזכויות זמינות.

12.41 **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם	
מהות	**סה"כ**
שטח מגרש	861 מ"ר
היקף בנייה	50%
שטח עיקרי	430.5 מ"ר
מקדם זמינות	0.62
הפחתה בגין קרבה לכביש	0.95
הפחתה בגין טופוגרפיה	0.95
שווי מ"ר מבונה	₪ 340
שווי במצב קודם	₪ 81,901

מצב חדש	
מהות	**סה"כ**
שטח מגרש	861 מ"ר
היקף בנייה	50%
שטח עיקרי	430.5 מ"ר
הפחתה בגין קרבה לכביש	0.95
הפחתה בגין טופוגרפיה	0.95
שווי מ"ר מבונה	340 ₪
מתקבל במצב חדש	132,099 ₪
שווי במצב קודם	81,901 ₪
השבחה	**50,198** ₪

שווי מצב קודם – בהתחשב בפטור 140 מ"ר				
מהות	**אחוזי בנייה**	**זכויות בנייה (מ"ר)**	**מקדם זמינות**	**שטח אקו'**
שטח הפטור	50%	140.00	1.00	140.00
יתרת זכויות בנייה		290.50	0.62	180.11
סה"כ שטח אקו'				320.11
הפחתה בגין קרבה לכביש				0.95
הפחתה בגין טופוגרפיה				0.95
שווי מ"ר מבונה				340 ₪
שווי מצב קודם – בהתחשב בפטור של 140 מ"ר				98,226 ₪

השבחה בהתחשב בפטור 140 מ"ר	
שווי מצב חדש	132,099 ₪
שווי מצב קודם – בהתחשב בפטור	98,226 ₪
השבחה – בהתחשב בפטור	**33,873** ₪

תכנית 101-0686006 – מועד קובע 27/06/2020

12.42 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין הפרש שווי בין קרקע זמינה לבנייה בהיקף של 50% במצב הקודם, לבין שווי הקרקע עם זכויות בנייה לפי התכנית הנדונה.
- הובא בחשבון שטח מגרש של 863 מ"ר בשני מצבי התכנון.
- בהתאם להחלטת ועדת ערר, לא הובאו בחשבון שטחי הממ"ד.

- הובא בחשבון כי במצב הקודם ניתן לבנות 431.5 מ״ר (לפי בינוי בהיקף של 50%).
- במצב החדש ניתן לבנות בהתאם לתכנית 1,122.5 מ״ר.
- בשני מצבי התכנון הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 בגין קרבה לכביש ראשי ותחנת דלק.
- עבור ההשבחה המלאה הופחתה עלות עודפת עבור מכפיל חניה בסך 210,000 ₪.
- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען במצב הקודם לשווי של 2,250 ₪ למ״ר מבונה בצפיפות של 50%, ובמצב החדש לשווי של 1,900 ₪ לבינוי עפ״י התכנית הנדונה, בהתבסס על הכרעות, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד הכרעה	מיקום	מועד קובע	צפיפות בנייה	שווי מ״ר מבונה
יעל הרון	12/04/2020	עראק אל טאירה	31/05/2020	60%	2,250 ₪
ניקי פרימו	07/06/2016	מגרש מס׳ 1 בתכנית 6540	02/03/2015	גבוהה	2,000 ₪
דורית פריאל	14/08/2018	מגרש מס׳ 1 בתכנית 12392	22/12/2012	50%	1,670 ₪
				110%	1,400 ₪

- שמאי המשיבה הביא בחשבון חלקיות מימוש של 9.47% בהתאם לעמ״נ 17069-03-15 **דוד זעירא נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים**, פורסם בנבו, מיום 06/06/2015 (להלן: ״פס״ד זעירא״):

זכויות בנייה במצב קודם – לפי תכנית 2316	431.50 מ״ר
זכויות בנייה במצב חדש – לפי תכנית 101-0686006	1,122.51 מ״ר
סה״כ תוספת זכויות	691.01 מ״ר
שטח עיקרי מבוקש לבנייה (בניכוי שטח מרפסות כעיקרי)	497.00 מ״ר
סה״כ תוספת זכויות בגין בקשה להיתר	65.50 מ״ר
שיעור מימוש (691.01 מ״ר / 65.5 מ״ר)	**9.47%**

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם	
מהות	**סה״כ**
שטח עיקרי	431.50 מ״ר
שווי מ״ר מבונה לצפיפות 50%	2,250 ₪
מקדם מיקום	0.95
מתקבל שווי מצב קודם	922,331 ₪

מצב חדש	
מהות	סה"כ
שטח עיקרי	1,122.50 מ"ר
שווי מ"ר מבונה לצפיפות התכנית	1,900 ₪
מקדם מיקום	0.95
מתקבל שווי מצב חדש	2,026,131 ₪
שווי מצב קודם	922,331 ₪
הפרש - השבחה גולמית	1,103,799 ₪
הפחתת עלויות עודפות למכפיל חניה	- 210,000 ₪
השבחה	893,799 ₪
השבחה בכפוף למימוש חלקי ללא הפחתה בגין עלויות עודפות לחניה	1,103,799 ₪
מימוש חלקי – 9.47%	104,530 ₪

12.43 תמצית טיעוני שמאי המבקשים:

- ההשבחה למימוש מלא חושבה בהתאם להפרש בין השווי במצב החדש לבין השווי במצב הקודם.
- במצב הקודם הובאו בחשבון בנוסף לשטחים העיקריים, שטחי מרפסות בהיקף של 12 מ"ר ליחידה וסה"כ 48 מ"ר ל-4 יח"ד. שטח המרפסות מוקנה מכח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) (תיקון) תשס"ח – 2008.
- לפיכך, במצב הקודם הובא בחשבון סך הכל שטח אקו' של 459.3 מ"ר הכולל שטח עיקרי בהיקף 50% משטח מגרש של 861 מ"ר במקדם שווי 1.00 ושטח מרפסות של 48 מ"ר במקדם שווי 0.60.

שמאי המשיבה השיב כי ערכי השווי מגלמים שטחי שירות בסיסיים לרבות מרפסות, כפי שנקבע בהכרעות עליהן מתבססים ערכי השווי. שמאי המבקשים הביא בחשבון שטח מרפסות במצב הקודם (בתכנית 2316) אך מאידך לא הביא בחשבון כלל את המרפסות במצב החדש, לרבות המרפסות שנרשמו כשטח עיקרי וכשטח נפרד.

- במצב החדש הובא בחשבון שטח עיקרי של 1,122.5 מ"ר לפי התכנית החדשה.
- **עלות עודפת בנייה חדש על ישן** – שמאי המבקשים טען כי בנכס הנדון ישנו מקרה ייחודי שנוצר מהפרש גובה בין רצפת הבניין הקיימת לבין מפלס הכביש (כ-10 מ') וטופוגרפיה קשה של הנכס ביחס לסביבתה (בהתאם לתכנית המתאר החדשה של השכונה, תכנית מס' 101-0790758, מופיעים גבהי בניינים וכבישים, ואין מקרה דומה לנכס הנדון).

שמאי המשיבה השיב שהשכונה מאופיינת בטופוגרפיה הררית, דבר המקבל ביטוי ברמת המחירים בשכונה כפי שנקבע בהכרעות בשכונה ואין כל חריג בנכס ביחס לסביבתו.

- כיוון שקיימת תוספת אגף לבינוי הקיים יש להביא בחשבון עלות עודפת בגין צורך בהצבת כלונסאות ודיפון בגובה של כ-10 מ' ליד מבנה המגורים הקיים באורך של כ-15 מ', על מנת שהמבנה הקיים לא יתמוטט.
- בהתאם לחוות דעת הנדסית של אינג' מוחמד היגא, עלות הכלונסאות בלבד הוערכה בכ-600,000 ₪. שמאי המבקשים בדק את חוות הדעת ההנדסית, ומצא שהעלות סבירה.
- להלן הכרעות לפיהן הוערכה עלות חדש על ישן לפי 15% מעלות הבנייה הישירה לפי מחירון דקל:

שמאי/ת מכריע/ה	הכרעה מיום	גו"ח/זיהוי נכס	עלות עודפת למ"ר	מועד קובע
רינת וייס רביב	10/11/2020	30523/37	500 ₪	שנת 2014
ארז כהן	26/04/2020	30615/77	750 ₪	שנת 2017
אוולין דודזון שמאמא	05/07/2020	מגרש 1 בתכנית 14363	660 ₪	שנת 2014
יעקב פז	23/12/2020	30283/71	500 ₪	שנת 2011
שושי שרביט שפירא	02/07/2017	30610/232	500 ₪	שנת 2014

- בהתאמה למועד הקובע לשנת 2020, העלות העודפת הינה בסך של 750 ₪ למ"ר, לעלות זו יש להוסיף 20%, לאור הנסיבות המיוחדות בנכס הנדון כפי שמפורט לעיל, ולפיכך מתקבלת עלות עודפת של 900 ₪ למ"ר.
- העלות העודפת חושבה בגין השטחים העיקריים הנוספים לשטח הבנוי שאינם בנויים בפועל, קרי 522,900 ₪ (581 מ"ר X 900 ₪).
- שמאי המבקשים ציין כי הבנייה של האגף הצפוני תהיה מרוחקת לפחות במטר אחד מהבניין הקיים או כפי שמופיע בנספח הבינוי, וזאת עקב האילוץ להתרחק מהבניין הקיים בעת יציקת הכלונסאות, דבר הגורם לבניית חללים "מתים" והשקעות מיותרות.

שמאי המשיבה השיב כי אין התייחסות בשומת שמאי המבקשים ובחוות הדעת ההנדסית שהבינוי הקיים נבנה ללא היתר בנייה. התכנית הנדונה הינה תכנית להכשרת בניין קיים ולתוספת בינוי לצורך הרחבתו. יש להתייחס למגרש במועד הקובע כמגרש ריק ופנוי לבניית 2 אגפים ולהתעלם מהבינוי הקיים שנבנה ללא היתר, דבר שלא נעשה בשומת המבקשים ולא בחוו"ד ההנדסית שהוצגה.

עוד הוסיף שמאי המשיבה כי בחוו"ד המהנדס ישנה הסתמכות על מחירון "דקל" ולא הובא בחשבון כי מרכיב עלות הבנייה בשכונה נמוך מהמקובל עפ"י מחירון "דקל", מאחר והוא מושפע מכח עבודה זול, וקיימת אי-ודאות לעניין השפעת עלות המע"מ על תשומות הבנייה.

- **עלות עודפת עבור מכפיל חניה** – הובאה בחשבון עלות מכפילי חניה עבור 3 חניות בסך 225,000 ₪, לפי עלות מכפיל חניה של 75,000 ₪.
- בשני מצבי התכנון הובאו בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 בגין היעדר גישה (לעומת 0.90 בתכנית הקודמת), עקב צפי לביצוע דרך חדשה, ומקדם הפחתה של 0.90 בגין קרבה לכביש ותחנת דלק, בהתאם למפורט לעיל.
- ערכי שווי – שמאי המבקשים טען במצב הקודם לשווי של 2,500 ₪ למ״ר מבונה בצפיפות של 50%, ובמצב החדש לשווי של 1,900 ₪ בצפיפות של 130%, בהתבסס על הכרעות בשכונת עיסאוויה, כדלקמן:

שמאי מכריע	מועד הכרעה	מיקום	מועד קובע	צפיפות בנייה	שווי מ״ר מבונה
מרדכי דדון	30/03/2020	30892/3	10/2016	50%	₪ 1,900
				138%	₪ 1,600
יהודה פלד	15/03/2022	לא מוסדר	07/2020	50%	₪ 2,350
				100%	₪ 2,050
דוד דדון	21/07/2021	לא מוסדר	07/2021	50%	₪ 2,400
				118%	₪ 2,108

- בנוסף, הפנה שמאי המבקשים לשומתו של שמאי הוועדה יניב אסולין, מיום 25/03/2021, למועד קובע 03/2021 שנערכה בגין עבירות בנייה, שם נקבע שווי מ״ר מבונה של 1,800 ₪ עבור צפיפות של 170%.

שמאי המשיבה השיב כי ערכי השווי שהציג שמאי המבקשים הם טרם המועד הקובע. הבדלי השווי בין שני מצבי התכנון הם בין בינוי של 50% במצב הקודם לבין בינוי של 130% במצב החדש. משווי מ״ר בסיס במצב החדש, בוצעה הפחתה של 16% לעומת שווי מ״ר בסיס במצב הקודם לבינוי של 50%. שווי בסיס זה משקף שוליות של כ-25% לשטחי הבנייה הנוספים.

שמאי המשיבה טען כי ערכי השווי בשומת שמאי המבקשים משקפים שוליות לשטחי בנייה בצפיפות מעל 50%, של 40%, וזאת לפני העמסה נוספת של עלויות עודפות.

- שמאי המבקשים הביא בחשבון חלקיות מימוש של 12.5% בהתאם לתחשיב הבא, בהתבסס על פס״ד זעירא ועמ״נ 34625-04-18 **הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים נ׳ סאמר מסוודי**, פורסם בנבו, מיום 22/07/2020:

זכויות בנייה במצב החדש	1,122.50 מ״ר
שטח אקו׳ במצב הקודם (כולל מרפסות)	459.30 מ״ר
הפרש השטחים בין שני מצבי התכנון	663.20 מ״ר
שטח מבוקש בהיתר (כולל שטח של 46 מ״ר מרפסות)	542.55 מ״ר
הפרש בין השטח המבוקש בהיתר לבין השטח האקו׳ במצב הקודם	83.25 מ״ר
שיעור מימוש (663.2 מ״ר / 83.25 מ״ר)	**12.5%**

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
זכויות עיקריות	430.5	1.00	430.5 מ״ר
מרפסות	48.0	0.60	28.8 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			459.3 מ״ר
הפחתה בגין העדר גישה			0.95
הפחתה בגין קרבה לכביש ותחנת דלק			0.90
שווי מ״ר מבונה			2,500 ₪
שווי מצב קודם			981,754 ₪

מצב חדש	
מהות	**ערכים**
זכויות עיקריות	1,122.5 מ״ר
הפחתה בגין היעדר גישה	0.95
הפחתה בגין קרבה לכביש ותחנת דלק	0.90
שווי מ״ר מבונה	1,900 ₪
שווי מצב חדש גולמי	1,823,501 ₪
עלות עודפת מכפילי חניה	- 225,000 ₪
עלות עודפת חדש על ישן	- 522,900 ₪
שווי במצב חדש	1,075,601 ₪
שווי מצב קודם	981,754 ₪
השבחה	93,847 ₪
מימוש חלקי – 12.5%	11,731 ₪

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

<u>הכרעה</u>

12.44 תכנית 101-0686006 מהווה תכנית נקודתית החלה על הנכס הנדון, המקנה זכויות בנייה לשם הכשרת בניין קיים ותוספות בינוי לצורך הרחבתו. התכנית מקנה זכות ל-7 יח״ד בשטח עיקרי של 1,122.5 מ״ר.

12.45 הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית. עיקר המחלוקת בין הצדדים הינו בגין חישוב שטחי מרפסות, עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן ומכפילי חניה, הפחתה בגין מאפייני הנכס וערכי שווי.

12.46 **שטח מגרש** – בהתאם להכרעתי לעיל, הובא בחשבון שטח מגרש של 861 מ״ר.

12.47 **זכויות בנייה במצב הקודם** – שמאי הצדדים חלוקים לעניין השטח שיש להביא בחשבון במצב הקודם. בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון זכויות בנייה עיקריות לפי היקף של 50% משטח המגרש, שמאי המבקשים הביא בנוסף לשטח הזכויות העיקריות, שטח של 48 מ״ר מרפסות במקדם שווי של 0.60 עבור 4 יח״ד הקיימות במבנה (12 מ״ר מרפסת ליח״ד).

12.48 איני מקבלת את טענת שמאי המבקשים. ראשית, בתכנית 2316, המהווה את המצב הקודם, אין התייחסות לעניין שטח מרפסות וייעודן (האם מקורות/לא מקורות, האם בייעוד שירות/עיקרי). ככל שיאושרו מרפסות הר שהן יאושרו מכוח תקנות; שנית, ערכי השווי במזרח ירושלים, המבוססים על הכרעות שמאים מכריעים עקב היעדר עסקאות השוואה למגרשים ריקים, מגלמים שטחי שירות בסיסיים (בין היתר מרפסת בשטח 12 מ״ר, מחסנים וחניות עיליות).

12.49 לפיכך אני סבורה כי אין להביא בנוסף שטחי מרפסות המהוות שטחי שירות [3] בשטח סטנדרטי של 12 מ״ר, המגולמות בערכי השווי.

12.50 **זכויות בנייה במצב החדש** – שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח עיקרי של 1,122.5 מ״ר בהתאם להוראות תכנית 101-0686006. איני מסכימה עם שמאי הצדדים, ואבאר.

12.51 ראשית, בטבלת הזכויות בסע׳ 5 בעמ׳ 13-14 בהוראות התכנית, אחוזי הבנייה כוללים שטח עיקרי למרפסות.

12.52 שנית, בנספח מס׳ 1 ״תכנית בינוי ופיתוח שטח״, שהינו מנחה, הבינוי המוצע כולל שטחי מרפסות.

12.53 שלישית, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בתיק מס׳ 2021/0325.00, השטחים העיקריים המבוקשים כוללים את שטחי המרפסות.

12.54 לאור האמור לעיל, מסך השטח המוצע בתכנית יש להבחין בין שטח עיקרי המשמש למגורים לבין שטח עיקרי המשמש למרפסת (שטח שיכול בעתיד להיסגר ולשמש כחלק מהדירה). לכן, לפי מדידת החי״מ של שטחי המרפסת המוצעים בנספח הבינוי (המהווה

[3] בהיעדר הוראה אחרת בתכנית 2316 המהווה את המצב הקודם.

את יישום התכנית ומימוש השטחים המוצעים), מתקבל כי שטח המרפסות הינו כ-106.50 מ״ר מסך שטח עיקרי של 1,122.5 מ״ר.

12.55 הובא בחשבון שטח עיקרי אקו׳ של 1,079.9 מ״ר לפי שטח עיקרי למגורים של 1,016 מ״ר [4] במקדם שווי 1.0 ושטח עיקרי למרפסות של 106.5 מ״ר במקדם שווי 0.60.

12.56 **הפחתה בגין סמיכות לכביש ראשי ותחנת דלק** – הובאה בחשבון הפחתה של 0.95, בשני מצבי התכנון, כאמור בהכרעתי לעיל.

12.57 **הפחתה בגין דרך גישה למגרש** – לא הובאה בחשבון הפחתה בגין היעדר דרך גישה למגרש, כאמור בהכרעתי לעיל.

12.58 **הפחתה בגין טופוגרפיה** – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95, בשני מצבי התכנון, כאמור בהכרעתי לעיל.

12.59 **הפחתה בגין עלות עודפת חדש על ישן** – שמאי המבקשים הביא בתחשיב ההשבחה עלות עודפת של 522,900 ₪ עבור בינוי חדש על ישן בגין תוספת אגפית לבינוי הקיים והתנאים הטופוגרפיים בשטח, בעוד ששמאי המשיבה טען כי יש להתעלם מהבינוי הקיים שנבנה ללא היתר.

12.60 איני מקבלת, במקרה הנדון, את טענת שמאי המבקשים לפיה יש להפחית עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן, המהוות עלויות התאמה בין הבינוי הקיים בפועל לבינוי התוספת, שכן במקרה הנדון הבינוי הקיים בפועל בוצע ללא היתר בנייה ואף לא בסמיכות לאישורו. קביעה זו נתמכת בעקרונות שנקבעו בן היתר בהחלטות ועדת ערר במקרה של שימוש חורג, כדלקמן:

12.61 בהחלטת ועדת ערר (י-ם) 268/10 **קימיאגרוב יצחק נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים**, מיום 30/11/2010 (פורסם בנבו), נקבע כדלקמן:

״**הוצאות התאמה שיוכרו הינן אותן הוצאות הכרחיות על מנת שניתן יהיה להשתמש במנה לצורך מטרתו בשימוש החורג, ובלעדי ההוצאות האלו לא יהיה ניתן להשתמש במבנה לצורך השימוש החורג. עם זאת איננו סבורים, כי יש להתחשב רק בהוצאות שהוצאו לאחר התאריך הקובע, <u>ובהחלט ניתן להתחשב בהוצאות שהוצאו עוד טרם התאריך הקובע, אולם בתנאי, כי אלו נעשו במסגרת הליך השימוש החורג ולקראת אישורו. לא ניתן להכיר בהוצאות התאמה שנעשו זמן רב טרם הבקשה לשימוש חורג, ואשר אין כל זיקה ביניהן לבין הבקשה הספציפית לשימוש חורג בגינה הונפקה השומה</u>, כאשר לעניין זה אין נפקות לשאלה אם הוצאות ההתאמה קוזזו בעבר אם לאו.**״ (ההדגשה שלי, ד״ש).

12.62 עקרון דומה נקבע לעניין שימוש חורג גם בהחלטת ועדת ערר 135/15 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ׳ חירבאוי עבד אלסלם**, מיום 17/12/2015 (פורסם בנבו), כדלקמן:

[4] 1,016 מ״ר = 106.5 מ״ר מרפסות מוצע בנספח בנייה – 1,122.5 מ״ר עיקרי מוצע בתכנית.

"גובה היטל ההשבחה נגזר מהפער בין שווי המקרקעין במצב קודם ובין שווים במצב חדש. בכל אחד מהמצבים יש לבחון את שווי המקרקעין בהתחשב בשימוש המיטבי, תוך התחשבות בעלויות התאמה לצורך כך. מכך ניתן להסיק כי הכלל הוא שאין ליתן משקל לעלויות התאמה שהוצאו במצב הקודם."

12.63 חריג למטרת מניעה מחיוב יתר בלתי מוצדק נקבע בערר 164/09 **לוי אברהם נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, מיום 08/02/2010 (פורסם בנבו) והוא מאפשר הפחתת עלויות התאמה בכפוף למס' תנאים מצטברים: עלויות התאמה הוצאו כהכנה לשימוש החורג, מדובר בשינויים פנימיים שאינם מצריכים היתר, העבודות בוצעו לאחר התקדמות ההליך התכנוני ולקראת האישור של השימוש החורג.

12.64 אני סבורה שיש להחיל את העקרונות שנקבעו בהחלטות לגבי שימוש חורג גם במקרה דנן המתייחס להשבחה הנובעת מאישור תכנית.

12.65 אין מחלוקת בין הצדדים כי מבנה המגורים הקיים במגרש נבנה ללא היתר בנייה. זאת בנוסף להוראות התכנית הנדונה המציעה הגדלת זכויות הבנייה לשם הכשרת הבניין הקיים וכן תוספת בינוי לצורך הרחבתו, ותיאור הבקשה להיתר שמטרתה הכשרת בניין קיים, ולפיה כלל השטחים המתווספים הינם מוצעים ללא שטחים קיימים בפועל.

12.66 בהתאם לחוות דעת הנדסית מיום 06/08/2023 עולה כי המבנה קיים משנות ה-80: "מדובר על מבנה מגורים הקיים כ-50 שנים, נקרא בניין ישן שלא בוצע עפ"י חוק רעידות אדמה משנות השמונים, הבניין נמצא בתנאים קשים וחשוף לנזק כבד..".

12.67 לפיכך, אין כל זיקה בין עלויות התאמה, שהיו מבוצעות בבינוי הקיים למען התוספת, למועד הקובע של התכנית הנדונה ולמועד הבקשה הספציפית להיתר הבנייה. יש לראות במגרש הנדון כמגרש ריק ללא בנייה, ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה לבינוי שנעשה ללא היתר.

12.68 **עלות עודפת בגין חניה** – שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות עודפת לחניה בסך 210,000 ₪ לעומת שמאי המבקשים שהביא בחשבון עלות עודפת של 225,000 ₪.

12.69 לאחר שבחנתי את מסמכי התכנית הכוללים נספח תנועה ונספח בינוי, ואת התכנית הבקשה להיתר, על הצד הזהיר הובאה בחשבון עלות עודפת של 30,000 ₪ עבור כל מקום חניה, בנוסף להפחתה בגין הטופוגרפיה של המגרש, עקב ביצוע הבנייה בהפרשי גובה ודיפון במפלס החניה, ולפיכך הובאה בחשבון הפחתה של 210,000 ₪ עבור עלות חניה [5].

12.70 **חלקיות המימוש** – הצדדים חלוקים בנוגע לשיעור חלקיות המימוש במסגרת הבקשה להיתר, כאשר שניהם מתבססים על פס"ד זעירא. שמאי המשיבה טען למימוש חלקיות בשיעור של 9.48%, לעומת שמאי המבקשים שטען למימוש חלקיות בשיעור של 12.5%. הפער נובע מחישוב שטחי המרפסות המבוקשות בתכנית הבקשה להיתר בנייה.

[5] 210,000 ₪ = 7 מקומות חניה בהתאם לתקן החניה X 30,000 ₪ עלות עודפת.

12.71 בפס"ד זעירא נקבע כדלקמן:

"שני עקרונות עולים מן האמור לעיל: העקרון האחד, שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה, ומכאן שהשבחה שכבר שולם עליה היטל לא תחויב פעם נוספת; <u>העיקרון האחר, שאין קמה חובת פירעון של ההיטל עבור זכויות שטרם מומשו</u>.

כשאנו מצוידים בשני עקרונות אלה, המסקנה היא, כי המתודה שבחרה ועדת הערר בפרשת קלמן ואשר יושמה על עניינו, כפי שבצדק טוען המערער, אינה יכולה לעמוד. יישומה, כפי שנראה להלן, מביא לחיוב כפול בהיטל על חלק מן ההשבחה, <u>או לפירעון מידי של ההיטל - על זכויות שטרם מומשו</u>.

בטרם נפנה להבהרת הכשלים הנעוצים במתודה שנבחרה על ידי ועדת הערר לשם חישוב חלקיות המימוש, יש להדגיש, ועל כך לא היה חולק, <u>כי על מנת לשום את ההשבחה יש להביא את השטחים השונים שבתכניות הרלוונטיות למכנה משותף, בדרך של "תרגום" כל אחד מן הסוגים למ"ר אקוויוולנטי (מר"א)</u>, כפי שנהגה השמאית המכריעה".

ובהמשך:

"<u>נחזור ונדגיש, כי היטל ההשבחה, כמו גם היטל השבחה חלקי, הם לעולם נגזרת של ההשבחה ולא של היקף הבנייה.</u>

<u>הנה כי כן, חישוב ההיטל על פי היחס בין הזכויות שמימושן מתבקש (C) לבין כלל הזכויות במגרש על פי התכנית המשביחה (B), זכויות שעבור חלקן שולם כבר היטל השבחה בעבר, ועל כך אין חולק, אינו ממין העניין</u>".

ובהמשך:

"נשוב ונדגיש, <u>כי חישוב ההשבחה במר"א מבטא באופן מדויק את הפער שבין המצב התכנוני הקודם לבין התכנית המשביחה</u>. כך, ככל שבשל בעיות תכנוניות לא ניתן היה לנצל חלק מן הזכויות הקיימות במצב התכנוני הקודם, מקדם ההפחתה יהיה נמוך, וככל שהתכנית המשביחה שיפרה את זמינות הניצול, מקדם ההפחתה במצב החדש -גבוה. במצב דברים זה הפער בין שני המצבים יהיה גדול, והיטל ההשבחה – בהתאם. לעומת זאת, ככל שהמצב התכנוני הקודם אפשר ניצול זכויות מיטבי, מקדם ההפחתה יהיה גבוה, והפער בינו לבין התכנית המשביחה (ככל שיש בה השבחה) אינו גדול. ומכאן, ששיעור ההשבחה (ככל שתהיה) יהיה נמוך במקרה זה. כך באה במלואה ההתחשבות בהיטל הקודם ששולם, וכך בא לידי ביטוי מדויק הפרש השווי בין "המוצר התכנוני החדש" לבין המצב התכנוני הקודם.

גם מורכבות החישוב אינה צריכה להוות אבן נגף. כפי שראינו, השמאית המעריכה, כמו גם השמאי המעריך בעניין קלמן, ידעו לשום את השטחים השונים על פי ערכם ולהביאם לידי מכנה משותף אחד. זו מותר מיומנותו של השמאי. והרי גם לשיטת הוועדה, על מנת לאמוד את ההשבחה המלאה, יש צורך להביא את השטחים לערכם

היחסי, ביחידות מר"א, הן במצב בתכנוני הקודם והן בתכנית המשביחה. החישוב המורכב לא ייחסך, אפוא, כך או כך".

ובהמשך:

"**<u>המסקנה המתבקשת מכל אלה, שחלקיות המימוש, בדיוק כפי שקבעה השמאית המכריעה בשומתה המקורית, הוא היחס בין ההשבחה החלקית (היינו, ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (היינו, ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם). יחסיות זו אינה מצריכה יצירת כלל וחריגים לו, שכן בין אם המדובר ב"מוצר תכנוני חדש", המחייב, כפי שקבעה הוועדה בעצמה, יצירת מכנה משותף בין השטחים השונים וטיבם על ידי הכפלתם במקדמים המתאימים, ובין אם מדובר בהוספת זכויות טכנית, הניתנת לביטוי פשוט בתוספת המ"ר שאושרה, חלקיות המימוש היא לעולם אותה חלקיות. חזרנו לפשוטו של מקרא: חלקיות המימוש היא אותו חלק יחסי מ"מידת המימוש החייבת בהיטל". קרי, חלקיות מימוש ההשבחה. זו לשון החוק, זו גם תכליתו.**</u>" (ההדגשות אינן במקור, ד"ש).

12.72 ביהמ"ש העליון, במסגרת בר"מ 6589/15 **הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' דוד זעירא**, פורסם בנבו, מיום 23/12/2019, קיבל את דרך התחשיב אשר הוצגה ע"י בהמ"ש המחוזי בפס"ד זעירא.

12.73 לאור האור לעיל, שיעור המימוש החלקי יחושב ביחס בין ההשבחה הנובעת ממימוש הזכויות המבוקשות האקו' במסגרת הבקשה להיתר בנייה נשוא הכרעתי לבין ההשבחה הנובעת ממימוש מלא של הזכויות האקו' בתכנית 101-0686006.

12.74 **שטח אקו' במימוש המבוקש** - בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, השטח העיקרי המבוקש הינו 542.55 מ"ר. בהתאם לחישוב השטחים בתכנית הבקשה, 3 מרפסות בהיקף שטח של 22.82 מ"ר כ"א כלולות בשטח העיקרי המבוקש.

12.75 בהתאם להכרעתי לעיל, לעניין הבחנה בין שטח עיקרי לשטח מרפסות עיקרי בתחשיב ההשבחה המלא לתכנית, הובא בחשבון בחישוב שיעור המימוש החלקי שטח עיקרי אקו' מבוקש של 515.16 מ"ר הכולל 474.09 מ"ר שטח עיקרי למגורים במקדם שווי 1.00 ו-68.46 מ"ר עיקרי למרפסות במקדם שווי של 0.60 [6].

12.76 **ערכי שווי** – הצדדים מסכימים כי במצב החדש בצפיפות בנייה של 130% שווי מ"ר מבונה למגורים הינו 1,900 ₪, אך חלוקים לעניין שווי המגורים במצב הקודם עבור צפיפות של 50% למועד הקובע. בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 2,250 ₪, שמאי המבקשים טען לשווי מ"ר מבונה של 2,500 ₪.

12.77 כאמור בהכרעתי לעיל, בהיעדר נתוני השוואה בסביבה, התבססתי לצורך קביעת ערכי השווי על הכרעות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון, ולנכסים עם זכויות בנייה בשיעור דומה, בשכונת עיסאוויה בסמוך למועד הקובע, כמפורט להלן:

[6] 474.09 מ"ר עיקרי למגורים = (22.82 מ"ר X 3 מרפסות) – 542.55 מ"ר עיקרי מבוקש סה"כ.

שמאי/ת מכריע/ה	מועד הכרעה	רחוב	מועד קובע	בינוי	שווי מ"ר מבונה
אוולין דודזון שמאמה	23/08/2023	אל מג'ד 25	16/05/2022	50%	₪ 2,400
				65%	₪ 2,150
אלדד חיימי	27/03/2023	עראק אל טאירה 15	08/03/2022	50%	₪ 2,400
				210%	₪ 1,870
יעל הרון	12/04/2022	עראק אל טאירה, סמטה 22	31/05/2020	105%	₪ 2,250
יהודה פלד	15/03/2022	עראק אל טאירה 17	29/07/2020	50%	₪ 2,350
				100%	₪ 2,050
דוד דדון	21/07/2021	עראק אל טאירה 17	21/07/2021	50%	₪ 2,400
				118%	₪ 2,108
				143%	₪ 2,000

12.78 לאחר שבחנתי את ערכי השווי אשר נקבעו בשומות המכריעות לעיל, ובהתחשב במאפייניו של הנכס הנדון, מיקומו, המועד הקובע, והיקף זכויות הבנייה בשני מצב התכנון, הגעתי למסקנה כי שווי מ"ר מבונה בבינוי של 50% הוא 2,250 ₪, ושווי מ"ר מבונה בבינוי של 130% הוא 1,900 ₪.

12.79 **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם	
מהות	**סה"כ**
שטח מגרש	861 מ"ר
היקף בנייה	50%
שטח עיקרי	430.5 מ"ר
הפחתה בגין קרבה לכביש	0.95
הפחתה בגין טופוגרפיה	0.95
שווי מ"ר מבונה	2,250 ₪
שווי מצב קודם (במעוגל)	874,184 ₪

מצב חדש	
מהות	**סה"כ**
שטח אקו' בהתאם לנספח בינוי	1,079.9 מ"ר
הפחתה בגין קרבה לכביש	0.95
הפחתה בגין טופוגרפיה	0.95
שווי מ"ר מבונה	1,900 ₪
שווי מצב חדש	1,851,759 ₪
שווי מצב קודם	874,184 ₪
השבחה גולמית	977,575 ₪
עלות עודפת למפלס חניה	- 210,000 ₪
השבחה	**767,575 ₪**

חישוב שיעור המימוש החלקי:

מהות	שטח אקו' מצב קודם	שטח אקו' מצב חדש	השבחה
מימוש מלא	430.5 מ"ר	1,079.9 מ"ר	649.40 מ"ר
מימוש חלקי	430.5 מ"ר	515.16 מ"ר	84.66 מ"ר
שיעור המימוש החלקי, במעוגל			13.04%
השבחה בגין מימוש חלקי			**100,092** ₪

13. **הכרעה**

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

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 2316	08/02/1992	50,198 ₪	25,099 ₪
תכנית 101-0686006	27/06/2020	100,092 ₪	50,046 ₪
הקלה	07/06/2023	אין השבחה	---

ההשבחה והיטל ההשבחה בהתחשב בפטור, בגין המימוש המבוקש:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 2316	08/02/1992	33,873 ₪	16,937 ₪
תכנית 101-0686006	27/06/2020	100,092 ₪	50,046 ₪
הקלה	07/06/2023	אין השבחה	---

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

דנה שיחור

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה