יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי, כלכלן ושמאי מקרקעין

י"ג כסלו תשפ"ו (3 דצמבר 2025)

מינוי מס': 817-2025

לכבוד

המבקש	**המשיבה**
מר אחמד עמורי	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
באמצעות השמאי מחמד קיימרי	באמצעות השמאי גלעד אברם
בדוא"ל: mkaimari@gmail.com	בדוא"ל: ab.gilad@gmail.com

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 30543 חלקה 61, רח' ואדי אל ח'לף, שכונת שועפט, ירושלים</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. <u>מהות ההשבחה</u>

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תוכנית 101-0762708.

3. <u>מועד קובע לשומה</u>[1]

תכנית	מועד קובע
101-0762708	12.02.2022

4. <u>פרטי הנכס</u>

שומה זו עניינה בקביעת ההשבחה במגרש 61א' אשר לפי תכנית 7611 הוקצה לבעלי הזכויות בחלקה 61 שבגוש 30543, חלף זכויותיהם בחלקה 61.

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להלן ריכוז הנתונים בעניינם של המקרקעין מושא שומה זו:

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש עליו בנוי מבנה חדש למגורים.
גוש	30543
חלקת מקור	61
מגרש התמורה	61א' לפי תכנית 7611.
שטח מגרש התמורה	720 מ"ר (לפי תכנית הבקשה להיתר).
כתובת	רח' ואדי אל חילף, שכונת שועפט, ירושלים.

חלקה 61 שפרטיה לעיל, תקרא להלן "**חלקת המקור**" ומגרש 61א' שהוקצה בתכנית 7611 לבעלי הזכויות בחלקה 61 יקרא להלן "**מגרש התמורה**" או "**מגרש הנכס**".

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 7.7.2025 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור (חיצוני) בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 2.12.2025, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

המקרקעין ממוקמים בשכונת שועפט, המצויה בחלק הצפוני של העיר ירושלים.

גבולות השכונה הינם: מצפון- דרך האלוף יקותיאל אדם ושכונת בית חנינא; ממזרח- דרך האלוף עוזי נרקיס; מדרום- דרך יגאל ידין ומדרום לה שכונות הגבעה הצרפתית וגבעת המבתר; ממערב- דרך שיירת עטרות וממערב לה שכונת רמת שלמה.

במרכזה של השכונה עוברת דרך שועפט, שכיוונה הכללי צפון-דרום, המהווה ציר עיקרי לתנועה ופעילות מסחרית בשכונה, והמחברת בין השכונות שמצפון לשכונה, לאלה שמדרומה.

חלקה 61 ומגרש הנכס ממוקמים בצידה המזרחי של השכונה, בצמוד וממזרח לרח' ואדי אל חילף.

על השטחים שממערב לרחוב בנויים בתי מגורים בגובה של 2-5 קומות, ואילו השטחים שממזרח לרחוב, ברובם אינם מבונים, למעט מספר מגרשים עליהם נבנו ונבנים בתי מגורים חדשים.

הפיתוח העירוני בסביבת הנכס ברמה בינונית-טובה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

טופוגרפיית פני הקרקע מעברו המזרחי של רחוב ואדי אל ח'לף, נמוכה ממפלס הרחוב, ויורדת לכיוון דרך האלוף עוזי נרקיס (דרך מס' 60), המהווה ציר תנועה עיקרי, אשר בקטע הסמוך לאזור הנכס, בנוי על גשר וכולל שישה נתיבי תנועה, שלושה לכל כיוון.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

מגרש הנכס, ששטחו כ- 720 מ"ר, ממוקם במרחק של כ- 30 מ' מצפון לגבולה הצפוני של חלקה 61, והוא בתחומן של חלקות 54 ו- 59 בגוש 30543, בצמוד וממזרח לרח' ואדי אל ח'לף, ובמרחק של כ- 125 מ' ממערב לדרך האלוף עוזי נרקיס.

צורת המגרש דמויית טרפז ישר זווית, לערך, כאשר חזית המגרש לרחוב אורכה כ- 21 מ', ועומקו של המגרש כ- 32 מ'.

על המגרש בנוי בית מגורים בגובה של 5 קומות מעל לקומת מרתף.

7. <u>מצב תכנוני[2]</u>

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מס' 7611,</u> שדבר אישורה פורסם בי.פ 6368 מיום 26.1.2012, חלה על שטח של 18.474 דונם, והיא, בין היתר: משנה את מערך ייעודי הקרקע בתחומה; קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנונית; קובעת הוראות בניה בכל אחד מתאי השטח החדשים ותנאים למתן היתרי בניה.

לפי נספח טבלת איזון של התכנית, לבעלי הזכויות בחלקה 61 הוקצו זכויות במגרש 61א ששטחו 721 מ"ר והוא בייעוד של "אזור מגורים 1 מיוחד", אשר לפי הוראות התכנית, תותר בו הקמת בניין מגורים לפי עיקר ההוראות שלהלן:

נושא	תוכן
אחוזי בניה מירביים	75% משטח המגרש. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, למעט השטחים שלהלן: מחסנים/חדר הסקה/חדר מכונות עד לשטח של 8% משטח הבניה המירבי; חדרי מדרגות משותפים; חניה תת-קרקעית, מקלט/ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א. תותר בניית גג רעפים בתנאי שיפוע הגג לא יעלה על מקסימלי 30 מעלות, וכל שטח בחלל גג הרעפים שגובהו 1.8 מ' ומעלה יחשב במניין אחוזי הבניה.
מספר יח"ד מירבי	6 יח"ד לדונם נטו (תותר תוספת יח"ד אחת על כל 200 מ"ר נוספים מעל דונם).

[2]. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נושא	תוכן
מספר קומות מירבי	3
קווי הבניין	כמסומן בתשריט (חזית 6 מ', אחורי וצדדי 4 מ').

"מצב חדש"

7.2. תכנית מספר 101-0762708- תכנית תקנונית לשכונות בית חנינא ושועפט- הגדלת זכויות בניה, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 10152 מיום 24.1.2022, ובעיתונות ביום 28.1.2022, נועדה לקבוע הוראות לתוספת זכויות בניה במגרשים בהם מותר השימוש למגורים.

בהוראות התכנית נקבע, בין היתר, כי במגרשים בנויים בהם מותר השימוש למגורים, ששטחם עד 1.5 דונם נטו, תותר בניה, בהתאם למפורט להלן:

נושא	הוראה
אחוזי בניה כוללים	160% משטח מגרש נטו. מעבר לכך תותר בניית מרפסות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד (קיימת או מוצעת), ותוספת שטחי בנייה תת-קרקעיים.
מספר קומות	מעל מפלס הכניסה הקובעת תותר תוספת של 2 קומות מעל למספר הקומות המותר בתכנית תקפה, ולא יותר מ- 6 קומות מעל לקרקע. במגרשים בהם קיים מבנה הכולל קומה חלקית על הגג, תותר השלמת קומת הגג ותוספת שתי קומות מעליה, ובלבד שגובה הבינוי לא יעלה על 6 קומות. בנוסף יותר חדר יציאה לגג (כחלק משטחי הבניה הכוללים) וחדר טכני על הגג. מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות.
תכסית	45% משטח המגרש נטו (חניון תת-קרקעי- 80%).
צפיפות	14 יח"ד לדונם.
קווי בניין	3 מ' לכל הכיוונים. קו בניין תת-קרקעי יהיה אפס בכל החזיתות. במגרשים בהם חלה תכנית תקפה שמאפשרת בניה בקווי הבניה מצומצמים יותר, ניתן להתיר את מספר הקומות המאושר בתכנית התקפה בהתאם לקווי הבניין בתכנית התקפה. כל בניה מעבר לכך, כפופה לקווי הבניין בתכנית זו.

הוראות רלוונטיות נוספות:

שטחי החניה והמחסנים מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו תת-קרקעיים, ככל הניתן.

כל התנאים שנקבעו בתכניות התקפות להוצאת היתר בניה לרבות שלביות, הכנת תכנית בינוי וכדומה, ימשיכו לחול עפ"י התכנית התקפה.

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת-הקרקע ככל הניתן. במקרים בהם לא ניתן להציע חניה בתת הקרקע, יוצע פתרון חניה בתחום המגרש.

8. <u>רישוי</u>

8.1. ביום 6.1.2022 הוצא היתר בניה מס' 116478 להקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף עבור 6 יח"ד (לפי תכנית ההיתר אושרו 5 יח"ד- 4 מותרות + 1 בהקלה).

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר מספר 2018/177:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר		שטחי שירות במ"ר					אחר		
	מגורים	עיקרי ממ"ד	ממ"ד	טכני ושירות	אחסנה	חניה	מבואות ומדרגות	מ' גג	מ' זיז	הורדה
-2.50	12.34			6.54	32.64	223.89	12.10			
+0.00	204.81	0.94	24.22				12.86	16.43	4.84	7.10
+3.20	204.44	0.94	24.22				12.86		16.38	7.10
+6.40	111.97	0.41	12.15				12.13	120.78		7.35
+9.60	3.72						3.72			
סה"כ	**539.57**		**377.33**					**137.21**	**21.22**	**21.55**

במסגרת ההיתר אושרה הקלה לתוספת יחידות דיור.

8.2. לפי אתר הועדה המקומית, ביום 15.12.2024 אישרה רשות הרישוי בתנאים, בקשה לתוספת בניה לבניין קיים בהיתר 2018/177.

להלן השטחים המפורטים בתכנית הבקשה להיתר שנשלחה ע"י שמאי המבקש:

שטחים עיקריים:

מפלס	קומה	מגורים מוצע	עיקרי מרפסות מוצע	עיקרי ממ"ד מוצע	מגורים קיים	עיקרי ממ"ד קיים	סה"כ
-9.36	חניה						
-6.24	ב 2-						
-6.24	א 2-	101.37		0.70			102.07
-3.12	1-	204.73	10.61	1.40			216.74
0.00	קרקע	2.80			201.93	1.40	206.13
3.20	א'	2.80			201.93	1.40	206.13
6.40	ב'	112.53	21.23	0.70	92.20	0.70	227.36
9.60	גג				7.71		7.71
סה"כ		**424.23**	**31.84**	**2.80**	**503.77**	**3.50**	**966.14**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטחי שירות:

מפלס	קומה	ממ"ד מוצע	אחסנה מוצע	חניה מוצע	מבואות ומדרגות מוצע	מעברים ציבוריים מוצע	ממ"ד קיים	חניה קיים	מבואות ומדרגות קיים	סה"כ
-9.36	חניה			315.08	28.71			223.47		567.26
-6.24	ב -2		99.53			14.03			22.77	136.33
-6.24	א -2	11.66								11.66
-3.12	-1	23.32							22.77	46.09
0.00	קרקע						23.32		22.77	46.09
3.20	א'						23.32		22.77	46.09
6.40	ב'	11.66					11.66		22.77	46.09
9.60	גג									
סה"כ		**46.64**	**99.53**	**315.08**	**28.71**	**14.03**	**58.30**		**113.85**	**899.61**

בנוסף 21.23 מ"ר מרפסת מקורה בקומת הקרקע ובקומה א'.

9. <u>מצב קנייני</u>

בהתאם לטופס בדיקת זיקת בעלות בנכס בגוש 30543 חלקה 61, מגרש 61א' לפי תכנית 7611, נערך דיון בתאריך 17.1.2023 בעיריית ירושלים לפיו מבקשים בעלי הזכויות בנכס: מוחמד עמורי, מואייד עמורי, מוהנד עמורי, נעימה עמורי, סירין עמורי, נבין עמורי, מוחמד נעים עמורי, אחמד עמורי, איהאב עמורי, לאשר בקשתם להיתר בניה להקמת בניין חדש/תוספת בניה, ונקבע כי ניתן לאשר הבקשה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך תחושב ההשבחה גם בשומה זו.

בנוסף יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס בצידה המזרחי של שכונת שועפט שבירושלים.

10.2. מאפייני הבנייה בסביבת החלקה.

10.3. אפשרויות הבניה בחלקה עובר לאישורה של התכנית שהשבחתה נבחנת, ולאחר אישורה.

10.4. הבנייה המבוקשת במסגרת היתר הבניה החדש.

10.5. רמת המחירים בסביבת מגרש הנכס בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים, הרלוונטיים להכרעה במחלוקות שבין הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה.

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפני והמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

<u>סכום ההשבחה בשומת הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקש (₪)
101-0762708	12.02.2022	1,230,798	[3]217,558

[3] . בהתחשב בפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית. ללא הפטור- 467,868 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.1. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי למ"ר מבונה, מפנה שמאי המשיבה לעסקאות בפרויקט של הכנסייה היוונית האורתודוקסית בצפון שכונת בית חנינא בסמוך לא.ת עטרות (גו"ח 30605/1), מיקום נחות משמעותית ביחס לנכס הנדון, בהן דווחו בסמוך למועד הקובע עסקאות למכירת דירות "על הנייר" בצפיפות גבוהה, ברמת גמר לא אחידה, כלהלן:

תת"ח	תאריך	תמורה (₪)	שטח במ"ר	שווי למ"ר (₪)
30	24.02.2022	1,750,000	93	18,817
10	01.03.2022	1,459,200	93	15,690
34	01.03.2022	1,770,000	93	19,032
48	01.03.2022	3,250,000	166	19,578
8	09.03.2022	1,264,957	84	15,059
25	09.03.2022	1,786,325	114	15,670
32	16.03.2022	1,682,051	112	15,018
20	22.03.2022	1,177,885	84	14,022
28	22.03.2022	1,622,863	112	14,490
22	22.03.2022	1,269,872	84	15,118
6	22.03.2022	2,136,752	112	19,078
528	29.03.2022	1,233,974	84	14,690
530	06.04.2022	1,658,761	112	14,810
402	06.04.2022	1,847,222	105	17,593
426	18.05.2022	1,700,000	84	20,238
536	23.05.2022	1,314,744	84	15,652

הסכמי המכר משקפים שווי בצפיפות גבוהה (לפני התאמת "פריסיילי") בגבולות 15,000 ₪ למ"ר בנוי, מגלם חניה ומחסן, ושווי מ"ר מבונה של מעל 4.7 אש"ח למ"ר בסיס ללא מע"מ, לפני התאמות למיקום.

בשומה שערך השמאי המכריע קוט בגו"ח 30551/28 לתכנית 762708, הובאו בחשבון העסקאות שלעיל ונקבע שווי לתוספת בניה של 4,500 ₪ למ"ר בשני מצבי התכנון שמעל 112.5%.

ובהתאם קובע שמאי המשיבה שווי של 4,400 ₪ למ"ר מבונה לצפיפות של 75% ו- 4,050 ₪ למ"ר מבונה לפי זכויות הבניה שלפי תכנית 762708.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
מצב ישן- תכנית 7611			
שטח עיקרי ל- 5 יח"ד	540	1.0	540
שווי מ"ר בסיס			₪ 4,400
סה"כ שווי "מצב קודם"			**2,376,000**
מצב חדש- תכנית 762708			
שטח עיקרי ל- 8 יח"ד עליונות	831.60	1.0	831.60
שטח ליח"ד תחתונה	102.70	0.9	92.40
מרפסות בעיקרי	31.84	0.5	15.90
סה"כ מר"א במצב חדש			940
שווי מ"ר בסיס			₪ 4,050
סה"כ שווי מצב חדש			₪ **3,806,798**
השבחה ברוטו			₪ **1,430,798**
עלויות עודפות לחניה			₪ (200,000)
השבחה נטו			₪ **1,230,798**

11.2. **<u>עיקרי שומת המבקש</u>**

- הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין קרבה למבנה ציבור מצד צפון (מגרש 201 לפי תכנית 101-0297960), ששטחו 804 מ"ר עם צפיפות בניה של 180% ב- 5 קומות. המקדם נקבע בהתאם למחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין בפברואר 2017, והשומות המכריעות שלהלן: השמאית המכריעה גלן במגרש 101 לפי תכנית 880443 בצמוד לנכס; השמאית המכריעה גלן בגו"ח 30504/58; השמאית המכריעה שיחור בגו"ח 30543/70; השמאית המכריעה פריאל בגו"ח 30558/50 ו- 30615/219; השמאי המכריע פרימו בגו"ח 30552/33; השמאית המכריעה שרביט בגו"ח 30615/64.

- הובא בחשבון מקדם 0.9 בגין מיקומו של הנכס בסמוך לכביש ראשי סואן- "דרך האלוף עוזי נרקיס", במרחק אווירי של כ- 90 מ', כאשר רמת הרעש שנמדדה בנכס ע"י החי"מ נעה בין 70-65 דציבל בשעות רגילות.

במחקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי שכותרתו "השפעת הכבישים על שווין של דירות מגורים- כיוונים והשלכות" נמצא, כי "הרעש הנגרם מתחבורה בכבישים עירוניים מקטין את ערך הדירות בבניה רוויה בממוצע בכ- 0.95% לדציבל אחד בטווח הרעש שבין 48 דציבלים עד 75 דציבלים, כאשר מימדיה של ירידת ערך זו לכל דציבל נעים בטווח שבין 0.11% ל- 1.79%." מאחר ומדובר בהתייחסות למרכיב הקרקע בלבד, ההפחתה היחסית הראויה למרכיב הקרקע הינה כ- 10%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

מצב חדש

הערכת השווי התבססה על זכויות בניה מבוקשות של 966.14 מ"ר לשטח עיקרי, מהם 108.34 מ"ר מתחת למפלס הקרקע (הדירה המזרחית מס' 2 במפלס מרתף 3.12-)[4] ו- 31.84 מ"ר למרפסות.

הובא בחשבון מקדם 0.8 לשטח הדירה מתחת למפלס הקרקע.

הובא בחשבון מקדם התאמה 0.5 לשטח המרפסות.

בהתחשב בשטח ממוצע של 45 מ"ר למקום חניה, הובאה בחשבון עלות עודפת לחניה ל- 8 מ"ח שנוספו בבקשה הנוכחית בסך כולל של 480,000 ₪, בהתאם לשומות המכריעות שלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	עלות עודפת למ"ח
סירקיס	30612/49	7/2013	28,000
סירקיס	30552/49	3/2016	28,000
יוסף	30605/137	8/2015	23,500
יצחקי	30898/1	2/2015	37,500
סירקיס	30278/15	10/2016	27,000
יפה	תכנית 299669	12/2016	26,200
קוט	30610/5	4/2016	27,000
בן-פורת	30609/73	12/2016	30,000
טיגרמן	30282/12	9/2018	32,000
גלן	30284/9	4/2019	30,000

כמו כן, בהתייחסות השמאית המכריעה שניתנה בערר מס' 8027/23 שהוגש על שומתה המכרעת בגו"ח 30615/15, צוין כי העלות העודפת למקום חניה היא בסביבות 25,500 ₪ נכון לשנת 2019. בהתאם לשנת 2022, מתקבל ערך דומה לקביעתי.

מצב קודם

הובאו בחשבון זכויות בניה של 540 מ"ר עיקריים.

היות ובמועד הקובע היה קיים היתר בניה, הובא בחשבון מקדם 1.1 לזכויות המאושרות (לחילופין, היות והאכלוס בשטח המאושר בהיתר התעכב, לאור השינויים המבוקשים בבקשה הנוכחית, יש להביא בחשבון דחיה של שנתיים לזכויות הנ"ל). לעניין זה, ראה השומה שערך השמאי המכריע הלוי בגו"ח 30610/155 והשומה שערכה השמאית המכריעה הרון בגו"ח 30607/131.

[4] . ככל הנראה הכוונה היא לדירה מספר 1 אשר בצידה המערבי של הקומה אשר במפלס 6.24-.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בהתחשב במספר הבעלים ערב אישורה של תכנית 101-0762708, הובאה בחשבון זכאות לפטור ל- 2 יח"ד בהתאם להוראות 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי, מפנה שמאי המבקש לנתונים שלהלן:

- <u>שומות מכריעות</u>

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	שווי מר"א (₪)	צפיפות בניה	גורם השבחה	מועד קובע
הרון	30611/73	3,300	112%	606491	05/2019
ארז כהן	30612/143	3,400	75%	473132	03/2018
		2,900	211%		
ארז כהן	30607/126-127	3,400	75%	332080	04/2018
		2,900	236%		
גלן	30607/145	3,000	133%	479238	12/2018
שדה	30605/126	3,500	75%	הקלות	02/2018
נדם	30610/153	3,500	75%	הקלות	05/2018
קוט	30615/21	3,200	132%	393363	05/2018
פלד	30614/267	3,200	122%	436105	08/2018
שיחור	30609/83	3,500	75%	634527	11/2019
וייס	30607/24	3,200	131%	580647	10/2019
פלד	30610/28	2,700	180%	590232	06/2019
ארז כהן	30611/69	3,500	75%	הקלות	05/2019
ארז כהן	30610/74	3,500	75%	503201	07/2019
		3,300	95%		
הרון	30550/35	2,900	170%	553230	04/2019
הרון	30611/73	3,300	119%	606491	05/2019
הרון	30615/15	2,750	215%	644831	12/2019
הרון	30607/131	3,700	75%	786814	05/2020
ארז כהן	30558/20	3,400	112.5%	הקלות	11/2020
מאור	30605/11	2,800	220%	667592	02/2020
קוט	30615/110	3,500	213%	711077	09/2020
בן פורת	30612/158	3,700	75%	הקלות	11/2020
וייס	30611/52	3,500	140%	הקלות	06/2021
הרון	30611/176	4,000	75%	הקלות	06/2021

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ובהתאם לשומות שלעיל ולאחר התאמה למועד קובע בשנת 2022, מתקבל שווי של 3,750 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 146%.

קו המגמה של הנתונים בטבלה לעיל מתבטא במשוואה שלהלן, שלפיה:

שווי למ"ר מבונה מותאם לזמן וצפיפות= [(D x 546) – (M x 12.75) + 3,762]

כאשר:

M = מספר החודשים מאז תחילת התקופה.

D = צפיפות הבניה באחוזים.

3,762 = ערך הבסיס לחודש 2/2018.

לפי המשוואה שלעיל, השווי למ"ר בחודש ינואר 2022 הוא:

3,950 ₪ לצפיפות של 75%.

3,550 ₪ לצפיפות של 130%.

יצוין כי הערכים הנ"ל תואמים לרף העליון לערכים שנקבעו בשכונת בית חנינא בהחלטת ועדת הערר מס' 8167/21 בעניין זגל עז אלאדין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, שנקבעו בה הערכים שלהלן לשנת 2020:

4,000 ₪ לצפיפות בניה של 75%.

3,400 ₪ לצפיפות בניה של מעל ל- 110%.

כאשר שיעור העלייה השנתי בקו המגמה בהחלטה הוא של 5%.

- <u>עסקת קרקע</u>

בהתאם לעסקת מכר המצוינת בשומה שערכה השמאית המכריעה הרון בעניינו של מגרש 1 לפי תכנית 101-0689794 גו"ח 30544/8 עולה, כי ביום 7.2.2021 נמכר המגרש תמורת 1,430,000 $. שטח הבניה העיקרי הינו 1,414 מ"ר ושטח הממ"דים 150 מ"ר, ובסך-הכול- 1,564 מ"ר פלדלת. לפיכך, מתקבל שווי של 3,004 ₪ למ"ר מבונה בשנת 2021, לבינוי בצפיפות של 160%, ולאחר התאמה למועד הקובע בשנת 2022 מתקבל שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה.

- <u>עסקאות מאתר רשות המיסים בגו"ח 30615/233</u>

תאריך	שווי מכירה (₪)	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי (₪)
20.06.2021	1,425,240	125	11,402
07.02.2021	1,350,144	117	11,540
10.02.2021	1,422,648	125	11,381
11.02.2021	1,345,920	118	11,406

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תאריך	שווי מכירה (₪)	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי (₪)
11.02.2021	1,345,920	118	11,406
14.02.2021	1,347,057	113	11,921
14.02.2021	1,347,057	113	11,921
15.02.2021	1,346,092	118	11,408
15.02.2021	1,375,288	112	12,279
06.03.2021	1,549,500	135	11,478
11.03.2021	1,503,048	131	11,474
15.02.2021	1,531,000	135	11,341
21.02.2021	1,351,303	118	11,452
21.02.2021	1,358,870	118	11,516
22.02.2021	1,537,000	135	11,385
24.02.2021	1,575,168	139	11,332
24.08.2021	1,704,500	151	11,288
15.02.2021	1,342,848	118	11,380
21.03.2021	1,367,933	119	11,495
31.03.2021	1,336,790	116	11,524
31.03.2021	1,553,500	135	11,507
05.05.2021	1,575,430	140	11,253
23.05.2021	1,533,750	135	11,361
18.04.2021	1,359,521	118	11,521
16.03.2021	1,549,500	135	11,478
08.06.2021	1,420,488	125	11,364
14.06.2021	1,216,790	106	11,479
14.06.2021	1,711,750	151	11,336
16.06.2021	1,345,127	118	11,399
27.06.2021	1,369,000	113	12,115
04.07.2021	1,351,689	118	11,455
12.09.2021	1,558,662	139	11,213
19.08.2021	1,710,750	151	11,329
19.08.2021	1,710,750	151	11,329
18.10.2021	1,518,100	130	11,678
30.10.2021	1,534,700	131	11,715
25.11.2021	1,329,300	118	11,265
07.11.2021	1,511,550	135	11,197

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תאריך	שווי מכירה (₪)	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי (₪)
05.12.2021	1,401,695	125	11,214
28.11.2021	1,407,096	124	11,348

בהתאם לעסקאות שלעיל מתקבל שווי של 12,000 ₪ למ"ר בנוי בשנת 2021, ו- 12,600 ₪ לאחר התאמה לשנת 2022, ולאחר הפחתת מע"מ (17%), רווח יזמי (20%) ועלות בניה של 4,980 ₪ למ"ר (לפי מחירון דקל ממרץ 2022) בתוספת עלויות עקיפות של 30%, מתקבל שווי של 3,400 ₪ למ"ר מבונה לצפיפות בניה גבוהה.

יש לציין כי ניתוח נתוני העסקאות הנ"ל הינו ברמה מדויקת יותר מאשר העסקאות בחלקה 1 בגוש 30605, כאשר לעסקה הנ"ל קיים חוזה וקיימים נתונים על העלויות הישירות והעקיפות.

- <u>עסקאות מגו"ח 30506/1</u>

אמנם העסקאות הן מפרויקט עם מאפיינים ייחודיים (ולעניין זה ראה המצוין בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון בגו"ח 30548/40), אך היות ושמאי הועדה התבסס עליהם, הח"מ יתייחס אליהם כאשר יציין כי הניתוח יהיה לפי הממוצע של העסקאות, לאחר החרגת עסקאות שהם בסטייה מהממוצע בצורה ניכרת, וזאת מהסיבה כי הן כוללות שטח חצר או מרפסת גג בהיקף נרחב, בין 80-160 מ"ר.

להלן נתוני העסקאות בגו"ח 30605/1 מדווחות לרשות המיסים:

תת"ח	תאריך	שווי מכירה (₪)	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי (₪)
32	16.03.2022	1,682,051	112	15,018
14	22.03.2022	1,491,987	112	13,321
16	22.03.2022	1,174,893	84	13,987
28	22.03.2022	1,622,863	112	14,490
13	22.03.2022	1,524,145	114	13,370
20	22.03.2022	1,177,885	84	14,022
21	22.03.2022	1,585,470	114	13,908
22	22.03.2022	1,269,872	84	15,118
528	29.03.2022	1,233,974	84	14,690
404	29.03.2022	1,165,171	84	13,871
530	06.04.2022	1,658,761	112	14,810
409	11.04.2022	1,458,333	114	12,792
403	26.04.2022	1,569,017	125	12,552
503	26.04.2022	1,488,248	114	13,055
411	18.05.2022	1,716,645	131	13,104
536	23.05.2022	1,314,744	84	15,652
406	23.05.2022	1,645,299	132	12,464
407	23.05.2022	1,144,231	84	13,622
534	24.05.2022	1,688,675	112	15,077
436	24.05.2022	1,673,718	112	14,944

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

תת"ח	תאריך	שווי מכירה (₪)	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי (₪)
512	02.06.2022	1,157,692	84	13,782
412	23.05.2022	1,428,419	112	12,754
419	02.06.2022	1,724,310	131	13,163
417	14.06.2022	1,557,799	114	13,665
524	22.06.2022	1,232,479	84	14,672
526	05.07.2022	1,625,427	112	14,513
511	22.06.2022	1,569,017	114	13,763
444	05.07.2022	1,703,632	112	15,211
420	19.07.2022	1,692,308	112	15,110
507	26.07.2022	1,510,684	114	13,252
440	02.08.2022	1,438,245	112	12,841
532	19.07.2022	1,129,274	84	13,444
517	27.09.2022	1,701,389	131	12,988
416	27.09.2022	1,527,884	112	13,642
423	06.10.2022	1,824,786	131	13,930
424	12.10.2022	1,540,598	112	13,755
545	12.10.2022	1,949,679	131	14,883
427	18.10.2022	1,850,962	131	14,129
519	18.10.2022	1,619,124	114	14,203
433	18.10.2022	1,663,996	114	14,596
515	26.10.2022	1,589,209	114	13,940

כאמור, מהעסקאות הנ"ל נוטרלו עסקאות הכוללות את מרכיב החצר או מרפסת הגג ונוטרלו עסקאות החורגות מהממוצע. לאחר בדיקה עולה כי העסקאות מגלמות בתוכן את תרומת החצר/מרפסת הגג, כאשר תרומת החצר/הגג, מעלה את התרומה.

בהתאם לעסקאות שלעיל, מתקבל שווי בנוי למגורים לשנת 2022 של 14,000 ₪ למ"ר. תימוכין לממוצע הנ"ל ראה הממוצע שהתקבל ע"י ניתוח שמאי הועדה יניב אסולין לפי מסמך התייחסות שהגיש במסגרת הליך שמאי מכריע שנערך על-ידך בנכס בגו"ח 30614/108.

הבעלות היא ייחודית בשכונת בית חנינא ושועפט, הרשומה בטאבו בגו"ח 30605/1 על-שם בעל זכויות יחיד המאפשר רישום הזכויות והערת אזהרה, דבר שכמעט ואינו קיים בשכונות בית חנינא ושועפט. כמו כן, הרישום על-שם הפטריארך היווני בירושלים, נציג הפטריארכיה היוונית העולמית, דבר שכשלעצמו נותן וודאות רבה לקונה.

כמו כן, בהתאם לפסיקה, הפרשי השווי בין נכס רשום בטאבו לבין נכס שאינו רשום בטאבו הוא לכל הפחות 10% (ראה למשל פס"ד ת"א 3345-09 דוד דואק ואח' נ' לאה אילת ואח').

כמו כן, אופי וצורת הבניה היוקרתית (בניינים של 16 קומות) בבניה עם חיפוי אבן בשיטה היבשה, מייקרים את עלויות הבניה ושונים מהנכס מושא השומה.

בעניינו המדובר בבניה סטנדרטית ובנכס הרשום בפנקס הזכויות הלא סופי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

להערכתנו, השפעת שני גורמים אלו על השווי הינה לכל הפחות בשיעור של 10%, ולכן הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.9, כך שמתקבל שווי של 12,600 ₪ למ"ר בנוי, ולאחר הפחתת מע"מ (17%), רווח יזמי (20%), ועלות בניה של 4,980 ₪ למ"ר (מחירון דקל מרץ 2022), בתוספת עלויות עקיפות של 30%, מתקבל שווי מבונה של 3,400 ₪ לצפיפות בניה גבוהה.

השווים בעסקאות שלעיל מגלמים את העלות העודפת לחניה, אך השווים בשומות המכריעות ובקו המגמה של החלטת זגל אינם מגלמים עלות זו[5].

בהתחשב בנתונים שלעיל, ובניתוח המקיף לשווי לשנת 2017 שנערך בשומת יוסף בגו"ח 30607/104, ובהתחשב בעסקת ההשוואה הישירה שצוינה בשומת השמאית המכריעה הרון בגו"ח 30544/8, ובהתחשב במיקום הנכס שמצדיק הפחתה של 10% מהרף העליון שנקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין זגל, קובע שמאי המבקש שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 75%, ושווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 130%, נכון למועד הקובע בשנת 2022.

יש לציין כי בשומה שערכה השמאית המכריעה גלן במגרש 101 לפי תכנית 101-0880443 בצמוד לנכס, נקבע שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה לצפיפות של 75% ושווי של 3,550 ₪ למ"ר מבונה לצפיפות של 135%, נכון לחודש 11/2021.

כמו כן, בשומות המכריעות שהתקבלו לאחרונה נקבע שווי כמעט דומה לתכנית 101-0762708. ראה למשל השומות שערכו השמאים המכריעים שלהלן: בריל בגו"ח 30610/172, דודזון בגו"ח 30604/87, מרדכי דדון בגו"ח 30615/240, הרון בגו"ח 30615/167, ושומות מכריעות נוספות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מר"א
"מצב קודם"			
שטח עיקרי	540	[6]0.891	481.14
שווי מר"א מבונה			₪ 4,000
סה"כ			**₪ 1,924,560**
"מצב חדש"			
שטח עיקרי עילי	825.93	1.000	825.93
שטח עיקרי מתחת למפלס כניסה	108.37	0.800	86.70
שטח עיקרי מרפסות	31.84	0.500	15.92

[5] . בהחלטות שהתקבלו ע"י ועדת הערר בעניין השווי ולאחר החלטת "זגל", צוין כי הערכים בקו המגמה אינם מגלמים עלות עודפת לחניה. למשל, ר' החלטות בערר 8192/22 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. נסיר, במסגרתה נדחתה הטענה כי הערכים בקו המגמה מגלמים עלות עודפת לחניה. במו כן ר' ההחלטה בעררים 8002/23 ו- 8167/22 מופיד אבו זהריה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, בה צוין במפורש כי הערכים בקו המגמה אינם מגלמים את העלות העודפת לחניה.

[6] . 1.1 זמינות x 0.9 קרבה לשב"צ x 0.9 מטרד רעש

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סה"כ מר"א		**928.55**
הפחתה בשל קרבה לשב"צ וכביש	0.9 x 0.9	0.81
סה"כ מר"א לאחר הפחתה למטרדים		752.12
שווי מר"א מבונה		₪ 3,500
סה"כ שווי		₪ 2,632,428
ולאחר הפחתת עלות עודפת לחניה		**₪ 2,392,428**
השבחה		**₪ 467,868**

<u>חישוב ההשבחה בהתחשב בבקשות לפטור</u>

זכויות בניה במצב חדש: 934.3 מ"ר (בנוסף ל- 31.84 מ"ר מרפסות).

זכויות בניה במצב קודם: 540 מ"ר לפי שומה מכרעת קודמת.

תוספת זכויות במדרגה זו: 394.3 מ"ר (540 – 934.3).

שטח היחידות מושא הפטור: 211 מ"ר (דירות 1 ו- 3 בבקשה להיתר).

שיעור השטחים הפטורים מהיטל: 53.5% (211/394.3).

שיעור השטחים שאינם פטורים מהיטל: 46.5% (100% - 53.5%).

ההשבחה החייבת: 217,558 ₪= 46.5% x 467,868 ₪

11.3. **<u>התייחסות שמאי המשיבה</u>**

<u>הפחתה לקרבה למבנה ציבור</u>

בשומת הבעלים בוצעה הפחתה בגין קרבה למגרש 201 בתכנית 297960 הממוקם צפונית לנכס ומיועד למבנה ציבור.

מדובר במגרש לבינוי מדורג המיועד לגן ילדים ומעונות, טופוגרפית נמוך מהנכס.

המגרש אינו מורגש ואינו גובל פיזית עם הנכס שבנדון, כאשר בין המגרשים קיימת הפרדה של כביש רחב.

מדובר בשימוש שבחלק ניכר מהשנה, בחגים, סופי שבוע, שעות אחה"צ והערב אינו בשימוש, ולכן מיקומו עדיף על אלטרנטיבה של שימוש למגורים.

ככלל, השפעה של מבני ציבור על שווי דירות פחותה באזורים עירוניים שבהם אוכלוסייה ממעמד סוציו-אקונומי בינוני-נמוך לעומת אזור יוקרה. מנגד, קרבה למוסדות ציבור במרחק רגלי מהווה גם יתרון.

בעניין זה ישנן הכרעות של שמאים מכריעים לכאן ולכאן. כך לדוגמא, בשומות שערכה השמאית הרון היא קובעת שאין השפעה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

נכון שכאשר גן הילדים ממוקם בתוך המבנה עצמו אזי ישנה הפרעה, אך לא כך כאשר מדובר במנה מופרד.

כמו כן, יש לשמור על רציפות המס בהתייחס לשומה המכרעת הקודמת שבוצעה בחלקה, במסגרתה לא הובאה בחשבון הפחתה כלשהי.

<u>הפחתה בגין כביש ראשי</u>

הנכס ממוקם באזור עירוני כ- 100 מ' מדרך עוזי נרקיס, כאשר בין הנכס לכביש מתוכננים בניינים, קרי השפעתו אינה מורגשת.

לא מדובר בנכס הממוקם באזור כפרי הרגיש לרעשים. מדובר בנכס הממוקם בירושלים, ולכן מדידת הרעש שהציג שמאי הבעלים אינה רלוונטית מאחר וערכי השווי הבסיסיים מגלמים כבר את מיקום הנכס באזור עירוני.

<u>פטור ל- 140 מ"ר</u>

מדובר בנכס בבעלות משפחתית כאשר במצב קודם אושרו כבר 6 יח"ד וגם ניתן פטור. לפיכך, אין זכאות לפטורים.

<u>בניה רוויה בשני מצבי התכנון</u>

בשני מצבי התכנון מדובר בבניה רוויה: 3 ו- 5 קומות מגורים, קרי לא חל שינוי מהותי באופן הבניה בין שני מצבי התכנון.

לא מדובר במגרש שהיה ביעוד לבניה צמודת קרקע במצב קודם.

לא ברור מדוע נקבעו ערכי שווי כל כך שונים בשני מצבי התכנון ע"י שמאי הבעלים.

<u>מע"מ</u>

מדובר בתוספת של 3 יח"ד בלבד לבניין בבעלות פרטית, ולכן, במקרה זה, שוק המקרקעין לבניה רוויה מצומצמת על מאפייניו הייחודים של המגזר הערבי בשכונה, מדובר בשוק של פרטיים הכולל מע"מ, קרי יש להביא בחשבון ערכי שווי הכוללים מע"מ.

<u>שטחי מגורים מתחת מפלס הכניסה</u>

מדובר במבנה הממוקם במדרון כאשר ליח"ד התחתונות יש 3 כיווני אוויר, ולכן שיעור ההפחתה של 0.9 שבוצע בשומת הועדה מלכתחילה גבוה.

<u>ערכי השווי</u>

לשם השמרנות בשומת הועדה הובאו בחשבון ערכי שווי שונים בין שני מצבי התכנון, למרות שאיני חושב כך.

בפרויקט של הכנסייה היוונית האורתודוקסית (גו"ח 30605/1), המהווה את הפרויקט הגדול היחידי באזור, דווחו בסמוך למועד הקובע עסקאות כמפורט בשומה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הסכמי המכר בהתאמה למועד הקובע משקפים שווי בצפיפות גבוהה של מעל 15,000 ₪ למ"ר בנוי בתחילת שנת 2022. בתוספת שמרנית של כ- 5% בלבד בגין מכירה מוקדמת "על הנייר", מתקבל שווי בסיס בגבולות 16,000 ₪ למ"ר.

בניכוי מע"מ (17%), יזמות (18%) ועלות בניה של כ- 7,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי של מעל 4.5 אש"ח למ"ר בסיס ללא מע"מ, מגלם עלות עודפת לחניון תת-קרקעי לפני התאמות נדרשות, כלהלן:

- הפרויקט ממוקם בצפון שכונת בית חנינא, בסמוך לא.ת. עטרות, גו"ח 30605/1, מיקום נחות ביחס לנכס הנדון.
- בפרויקט משולבים מבני ציבור גדולים, כלומר ככל ויש הפחתה בשווי בגין מיקום מבני ציבור בפרויקט כפי שטוען שמאי הבעלים, אז השווי הבסיסי גבוה יותר.
- מדובר במכירה מוקדמת של דירות "על הנייר", במחיר מוזל מנכס בנוי ומשקף גם בנוסף סיכון, במיוחד במגזר שבנדון שנבנה ללא ליווי בנקאי וערבויות.
- במסד הנתונים ניתן לראות שדירות, פחות או יותר זהות, נמכרות בהפרשי שווי מאוד גדולים למ"ר.

כפי שנמסר לי, רמת הגמר בפרויקט אינה אחידה ושונה מנכס לנכס (שלד משודרג ללא מטבח וכלים סניטריים וכו'/גמר מלא). לפיכך יש לנטרל עסקאות נמוכות אלה או לחילופין לבצע התאמה בעלויות הבניה לעסקאות אלה, ואז מתקבל כי השווי למ"ר בסיס הוא גבוה יותר.

בשומה שערך השמאי המכריע קוט לנכס בגו"ח 30551/28 הובאו בחשבון עסקאות ממתחם הכנסיה, ונקבע שווי לתוספת בניה של 4,500 ₪ למ"ר בשני מצבי התכנון, גבוה מהערכים שבשומת המשיבה, כאשר בניתוח כלל לא התייחס לנקודות שפירטתי לעיל.

בשומה שערך השמאי המכריע ארז כהן לנכס בגו"ח 30611/69 לתכנית 762708, הובאו בחשבון גם העסקאות שלעיל, שלשיטת השמאי המכריע משקפות שווי של 4,537 ₪ למ"ר מבונה, ונקבע שווי בסיס לבינוי עפ"י תכנית 762708 של 4,100 ₪ למ"ר, ושווי במצב קודם של 4,510 ₪ למ"ר לבינוי של 75% (לפי תוספת של 10%), בגבולות הערכים שבשומת המשיבה.

<u>גרף ועדת ערר</u>

בהחלטת ועדת ערר (י-ם) מיום 7.5.2023 בתיקים מאוחדים 8056/19 ו- 8167/21, בהעדר נתוני השוואה ממשיים, הוצג קו מגמת הערכים לשנים 2012-2020.

במקרה שבנדון המועד הקובע הינו שנת 2022, כאשר השנים 2021-2022 מתאפיינות בעליית מחירים גבוהה לאחר הקורונה. כבר יש מספיק נתוני השוואה, ולכן אין

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

רלוונטיות להחלטת ועדת ערר שקבעה מחירים עד לשנת 2020, שבסה"כ התבססה על שרשור של שמאויות מכריעות.

<u>עסקאות בגו"ח 30615/233+234</u>

קשה לנתח את עסקאות אלה מכיוון שלא הוצגו החוזים המלאים בערבית, זאת בהתייחס לרמת הגמר השונה המקובלת בעסקאות מכר במגזר הערבי (שלד/שלד משודרג/גמר מלא), ואי הוודאות והסיכון עקב ההליכים המשפטיים בנכס.

בשומה שערכה השמאית המכריעה וייס בעניינו של נכס בגו"ח 30611/52 התייחסה השמאית לעסקת מכר שבוצעה בבניין שבגו"ח 30615/233 וציינה, כי הדירה לגביה הוצגו נתוני עסקה בגו"ח 30615/234 מהווה חלק מפרויקט הכולל 54 יח"ד וגני ילדים, ושבהסכם המכר מצוין כי לצורך רישום מלוא הזכויות במקרקעין על שם המוכרת נדרשים הליכים משפטיים.

<u>ניתוח עסקת קרקע ע"י השמאית המכריעה הרון</u>

בניתוח שערכה השמאית המכריעה הרון, במסגרת שומה מוקדמת לנכס בגו"ח 30618/218, הדגישה השמאית כי בחלקה 8 קיים שיפוע טופוגרפי חריג של כ- 18%. כמו כן, למרות בקשות חוזרות ונשנות של הועדה, לא הוצג החוזה המקורי של העסקה בערבית, אלא בסה"כ תרגום תמציתי לעברית בלבד. בהרבה מקרים קיים עיוות בתרגום החוזים, במיוחד בענייני מיסוי והיטלים, שברוב המקרים הקונים במגזר הערבי לוקחים על עצמם התחייבויות אלו.

העסקה מגלמת חניון תת-קרקעי, ובניה בבינוי גבוה.

במגרש היה מבנה וותיק להריסה, ובניתוח העסקה לא בוצעה הפחתה בגין עלויות הריסה.

<u>מסקנה</u>- ניתוח העסקה שביצעה השמאית המכריעה הרון משקף במקרה הטוב שווי ספציפי לחלקה 8 בגוש 30544, שהנה חלקה עם "גיבנת" טופוגרפית עם שווי מופחת.

<u>עלויות עודפות לחניון תת-קרקעי</u>

בעלויות העודפות יש להשוות בין עלות בניית מרתף במגרש ריק לעומת עלות הרחבת מרתף מאושר. בהיתר אושרו 7 חניות כאשר מתוכן 4 תת-קרקעיות, כאשר בבקשה החדשה אושרו 12 חניות תת-קרקעיות, ולכן הובאה בחשבון עלות עודפת ל- 8 חניות לפי 25,000 ₪ לחניה.

במקרה שבנדון יש חיסכון ניכר בעלויות הבניה הבסיסיות של המרתף מכיוון שהמרתף המאושר מגלם כבר חלק מהעלויות הנדרשות והבניה המוצעת נשענת על השקעות שמיוחסות כבר למצב הקודם, כגון הסתמכות על חפירה וביסוס קיים, פיתוח מגרש, קרי יש חיסכון בחלק ניכר מהעלויות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

טענות נוספות מהדיון:

- פטור ל- 140 מ"ר- מדובר בנכס שהוא בבעלות תא משפחתי אחד, שבמצב קודם כבר אושרו 5 יח"ד וניתן פטור ליח"ד אחת. עמדת הועדה המקומית היא כי אין זכאות לפטורים נוספים.
- הבדלי שווי בין שני מצבי התכנון- לא צריך שיהיה פער גדול בשווי בין שני מצבי התכנון, בין בנייה בגובה של 3 קומות לבנייה בגובה של 5-6 קומות. בשני המצבים המדובר בבניה רוויה, כאשר הצפיפות הקומתית ללא שינוי. עם זאת, מאחר ושמאים מכריעים קבעו הפרשי שווי, כך נהגתי גם בשומה שערכתי.
- בניה למגורים מתחת לכניסה הקובעת- בבניין קיימת מעלית, כך שהטענה לפיה הבנייה היא במפלס 6.0- אינה רלוונטית. לבנייה במפלס זה ישנם 3 כיווני אויר.

הטופוגרפיה בשכונה היא הררית, ולכן לא אמור להיות הבדל מהותי בין המפלסים.

- הפרויקט שבגו"ח 30605/1 הינו היחידי שיש בו מגוון גדול של ערכי שווי, ולא נכון להתעלם מהם. נכון שיש עסקאות חריגות כלפי מעלה, אך כך גם כלפי מטה, ולכן מבצעים ממוצע.

שמאי המבקש מנטרל רק את העסקאות הגבוהות.

כמו כן נכון להביא בחשבון שהעסקאות הן של מכר דירות "על הנייר", כך שהמחיר משקף סיכון/הנחה מסוימת ונדרש מקדם התאמה של 7% - 10%, כדי להתאים לשווי שוק.

במסמך התגובה הפניתי לשומה שערך השמאי המכריע קוט ולשומה שערך השמאי המכריע ארז כהן, בהן בוצע ניתוח של העסקאות בפרויקט זה.

על השומה שערך השמאי המכריע קוט, שמאי המבקש בהליך כאן הגיש ערר, והערר נדחה.

השמאית המכריעה דודזון בחרה שלא לנתח העסקאות בפרויקט זה, אך לעמדתי לא נכון שלא להתייחס אליהן.

נכון שמדובר בפרויקט יוקרתי, אבל נכון לבצע התאמות הן בשווי הבנוי והן בעלות הבניה.

ניתוח העסקאות מלמד על ערכי שווי שהם גבוהים בהרבה מערכי השווי שבשומת המשיבה.

- מקדם זמינות- אם מביאים במצב קודם מקדם זמינות, אזי נכון להביאו גם במצב חדש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.4. **<u>עיקרי תגובת שמאי המבקש</u>**

- הנכס קרוב למבנה ציבור. נכון שיש כביש, אך הכביש הזה אמור לשמש לכניסה/הורדת נוסעים לבאי מבנה הציבור.

העובדה שמבנה הציבור במפלס יותר נמוך דווקא מחזקת את טענת ההפחתה מאחר והרעש מגן הילדים עולה למעלה.

אין תימוכין לטענה שבאזורים עירוניים אין השפעה לקרבה למבנה ציבור. כמו כן, ראה לעניין זה את ההחלטה בשומה שערכה השמאית המכריעה גלן בעניינו של מגרש 101 בתכנית 880443, אליה הפניתי בשומת המבקש.

- רציפות מס- השווי שנקבע בשומה המכרעת הקודמת הינו שווי כולל המגלם את כל הנתונים. אין שום קשר בין מה שהיה קודם לעניין המקדמים, לבין המצב החדש.
- קרבה לכביש סואן- גם באזורים עירוניים יש את מטרד הרעש מכביש סמוך. בסעיף 9.6 לשומת המבקש ישנה הפנייה לשומות מכריעות שקבעו הפחתה בשל קרבה שכזו וכן ישנה הפניה למחקר אודיש.

גם אם המרחק הוא של כ- 100 מ' מהכביש, עדיין מתקיים המטרד של הרעש.

טענת שמאי המשיבה לפיה הבנייה שתבנה בין הנכס לכביש תחסום את הרעש מהכביש מחזקת את הטענה שאכן קיים רעש מהכביש. הבניה המתוכננת לא תחסום את הרעש מאחר ולצורך חסימה שכזו נדרש קיר אקוסטי, ואילו הבנייה העתידית תכלול מרווחים של כ- 8 מ', וברווחים שכאלה הרעש לא ייחסם.

- פטור ל- 140 מ"ר- הפטור הוא לפי מספר הבעלים. נכון שבמצב קודם היו 5 יח"ד, אך עדיין ישנם 9 בעלים וכל אחד מהם זכאי לפטור.
- בנייה רוויה בשני מצבי התכנון- תרבות הדיור בשכונת בית חנינא ושועפאט אינה תואמת לנטען ע"י שמאי המשיבה. ההעדפה של האוכלוסייה היא לצפיפות יותר נמוכה, וניתן לכך ביטוי בשומות המכריעות ובהחלטה שבערר ז'גל.

גם שמאי המשיבה קבע הפרש בשווי שבשני מצבי התכנון.

- מע"מ- לא נכון לבחון את שאלת המע"מ לפי תוספת יחידות הדיור, אלא לפי סה"כ יחידות הדיור במגרש, ולפי מספר היחידות במגרש כאן המדובר בשוק מעורב.

בערר ז'גל ועדת הערר לא קבעה האם ערכי השווי כוללים מע"מ.

- ערכי השווי שנקבעו בשומת המבקש גבוהים ביחס לשווי שנקבע בשומה שערכה השמאית הרון, ומאלו הנלמדים מערר ז'גל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- הפחתה למגורים מתחת לכניסה הקובעת- הבנייה נמוכה ב- 6.0 מ' מתחת לכניסה הקובעת. אומנם קיים אוורור, וכך גם מתחייב לפי תקנות התו"ב, אך עדיין המדובר בשטח "קבור".
- מהיכרותי את שוק הנדל"ן במזרח העיר, לא זיהיתי עליית מחירים חריגה לאחר תקופת הקורונה. מצוקת הדיור במזרח העיר קיימת מאז שנת 1975.

החברה הערבית לא מאפשרת עליית מחירים דרמטית במחירי הדירות.

- מקדם זמינות- במצב קודם ישנו היתר בניה, ואם הנכס היה נמכר הייתה מתקבלת תוספת בשל ההיתר הקיים, תשלום אגרות, תשלום ליועצים. במצב חדש אין היתר בניה אלא זכויות בלבד, ונדרש להמתין כשנתיים עד לקבלת היתר.
- לא תקין ששמאי המשיבה קובע קביעה מסוימת בשומה למרות שהוא לא חושב שהיא נכונה, ובוודאי שהוא לא יכול לשנות את השומה.
- לצורך קביעת השווי התבססתי על מספר נתונים ושומות מכריעות. העסקאות שבחלקות 233 ו- 234 בגוש 30615 הן של חברה יזמית בפרויקט שבו 54 יח"ד, וישנם הרבה נתונים בקשר עם העסקאות בפרויקט הזה, וגם המאפיינים דומים מבחינת בעלות, אופי הבניה, מספר הקומות, הסביבה והתשתיות.

בנוסף ניתחתי את העסקאות שבגו"ח 30605/1, אך בזהירות המתבקשת, ומתן הפחתה זהירה של 10% בשל הבעלות בנכס שם.

לעמדתי, העסקאות בגו"ח 30605/1 אינן מייצגות בכלל את הבניה השכיחה בשכונה. המדובר בפרויקט שלו מאפיינים ייחודיים, הן באוכלוסייה אליה הוא מכוון והן בשיטת הבנייה שלו. מטעם זה, ניתוח העסקאות בפרויקט זה צריך שייעשה בזהירות.

כמו כן, אין להביא בחשבון עסקאות חריגות בכלל, וכאלה החורגות מהממוצע בכ- 30% בפרט.

בניתוח שערכתי לעסקאות בפרויקט הראיתי שיש קורלציה בין השווי למ"ר לבין הקומה, וככל שהקומה גבוה יותר, השווי למ"ר בנוי גדל בכ- 300 ₪. זו תופעה שקיימת במגדלי מגורים אך היא לא רלוונטית לנכס שלנו.

בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון, בעניינו של נכס בגו"ח 30548/40, היא בחרה שלא להתייחס לעסקאות שבפרויקט זה.

שומת קוט הינה שומה חריגה, ולעמדתי, טעתה ועדת הערר כאשר החליטה שלא להתערב בה.

המשיבה בחרה דווקא בפרויקט הייחודי והיוקרתי ביותר המוקם במזרח ירושלים, פרויקט המאופיין ברמת שונות מובהקת, הן בין הדירות בו והן בתוך הדירות עצמן (לפי מיקומן בקומה, כפי שיפורט בהמשך), באופן שמצדיק הימנעות מהתבססות על נתוניו,

---

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מבלי לערוך ניתוח מעמיק. זאת ועוד, נראה שהבחירה נעשתה אף מבלי לקיים בדיקה מינימלית באינטרנט ביחס לפרויקט הנדון הידוע כמיזם "לנא".

מעיון במאמר שפורסם בכתב העת "ישראל היום" מיום 12.10.2021, תחת הכותרת "הפלשתינים בונים שכונה גדולה בשטח ירושלים", צוין במפורש כי הפרויקט יבנה עבור "פלסטינים במעמד סוציו אקונומי גבוה".

כמו כן, צוין כי מדובר בדירות יוקרה וכי הן נועדו לענות על הצרכים של משפחות ירושלמיות עוצמתיות, וכן כי השכונה תאובטח ותתוחזק ע"י חברה פרטית מיוחדת למתן שירותים מתקדמים לתושבים.

מעיון בנתונים הנ"ל, ניתן ללמוד כי המדובר בפרויקט יוקרתי מיוחד לקונים מיוחדים, שהתמורה בו אינה מייצגת את ערכי שווי השוק בשכונת בית חנינא ובשכונת שועפט.

בנוסף, מבירור שערכתי עולה כי הפרויקט אכן כולל את האלמנטים המתוארים לעיל, כאשר צוין שהחברה מתחייבת לרשום את הדירות הנמכרות בפנקס הבתים המשותפים (דבר שאינו קיים בשכונות בית חנינא ושועפט), מתחייבת למסור את הדירות ברמת גמר גבוהה ומפרט גבוה הכולל, בין היתר, מערכות מיזוג אוויר מתקדמות, מערכות חימום תת-רצפתי, שתי מעליות בבניין, לובי כניסה מפואר ועוד. שיטת הבניה היא השיטה התקנית היבשה ולא בשיטה הקונבנציונלית הרטובה, הנפוצה בשכונה.

יתרה מזאת, קיימת אפשרות מימון וקיימת חברת ניהול, ונמסר שעלויות הניהול יהיו בין 9-10 ₪ למ"ר לחודש, שהינה גבוהה בכ- 500% מעלות הניהול בבניינים אחרים ברמה טובה מאוד בשכונת בית חנינא.

דהיינו המדובר בפרויקט שדומה באיכותו ובבעלותו לפרויקטים במרכז הארץ, ולכל הפחות לפרויקטים במערב העיר ירושלים, ושונה מפרויקטים בבית חנינא ושועפט.

במילים אחרות, הקונה ירכוש דירה ברמת גמר ומפרט גבוהה מאוד, שירותים מתקדמים, לרבות אבטחה, דיירים ממעמד סוציו-אקונומי גבוה ובעלות המהווה ראיה חותכת בפנקס הזכויות והבתים המשותפים, ולא בבעלות משותפת, ללא מספרי ת"ז בפנקס הזכויות הלא סופי (אשר יכול לכלול גם את האפוטרופוס לנכסי נפקדים כשותף).

כל הדברים הנ"ל אינם דומים בהשוואה למאפיינים בכל הפרויקטים בבית חנינא ושועפט, שבה רוב הבניה היא בגובה 4-8 קומות, רמת הגמר והמפרט סטנדרטית, בקרקעות שבבעלות יורשים הרשומים משנת 1967, ללא מספרי ת"ז.

בשומה שערכה השמאית המכריעה דודזון בעניינו של נכס בגו"ח 30548/40 הבהירה השמאית המכריעה מדוע לעמדתה לא נכון לבסס את קביעת השווי המבונה על-סמך הנתונים שבפרויקט זה.

לפי הפסיקה, לא ניתן לקבוע את ערכי השווי בתחומה של תכנית אחת, על-סמך נתוני שווי שנקבעו בעניינה של תכנית אחרת.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בערר ז'גל נקבע, בהסכמתה של המשיבה, מודל לקביעת השווי בשכונות שבמזרח העיר ירושלים, ובכל זאת הוועדה המקומית ממשיכה בניסיונותיה לגבות היטלי השבחה ביתר, למרות שניסיונותיה כאמור, אינם עונים על עקרונות החוק, הן בניגוד לדעה הרווחת בעולם באשר להערכת שווי על בסיס המוני, והם לא נשענים על ניתוח מקצועי ו/או מחקרי.

11.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>ערכי השווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי של 4,050 ₪ למ"ר מבונה ב"מצב חדש", שבו צפיפות הבניה היא בשיעור של 160%, ושווי של 4,400 ₪ למ"ר מבונה ב"מצב קודם", שבו צפיפות הבניה היא בשיעור של 75%, כאשר בקביעת השווי הוא מתבסס בעיקר על עסקאות מגו"ח 30605/1.

מנגד, שמאי המבקש טוען לערכי שווי של 3,500 ₪ ו- 4,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתאמה, כאשר בקביעת השווי הוא מתבסס על שומות מכריעות, עסקה לקרקע ועסקאות לדירות מגורים מגו"ח 30615/233 ו- 30605/1.

העסקאות לדירות מגורים אליהם מפנה שמאי המשיבה, הן מפרויקט מגורים הממוקם במתחם התחום ברחובות דרך ביר נבאלה מצפון, דרך רמאללה ממזרח, רחוב אל ספדי אחמד מדרום ומרג' אבן עאמר ממערב, בחלק הצפוני ביותר של שכונת בית חנינא בסמוך לאזור התעשייה עטרות (לעיל ולהלן: "**פרויקט לנא**").

כפי שצוין על-ידי שמאי המבקש, מפרסומים באינטרנט עולה שיזמי הפרויקט מכוונים הפרויקט לאוכלוסייה "במעמד סוציו-אקונומי גבוה" ו"למשפחות ירושלמיות עוצמתיות", והוא אמור לכלול מרכז מסחרי מודרני, שטחים ירוקים ובתי ספר, והוא ינוהל, יאובטח ויתוחזק על-ידי חברה פרטית במטרה ליתן שירותים מתקדמים לתושבים.

לפי התכנית החלה על מתחם הפרויקט (101-0103994), במתחם מתוכננים 8 בנייני מגורים בגובה של 12 קומות. לאורך החזית הצפונית והמזרחית של השטח מתוכננת חזית מסחרית מלווה רחוב. כמו כן מתוכנן בניין למסחר ותעסוקה בגובה של 5 קומות, שטח פתוח ובתוכו בית ספר יסודי, אולם כינוסים לקהילה, שטח פרטי פתוח המיועד לגינה לרווחת התושבים.

לאור מאפייני הפרויקט שלעיל, כמו גם טענות נוספות שנטענו על-ידי שמאי המשיבה באשר למיקומו והעובדה שהמכירות שהוצגו הינן "על הנייר", הרי שקיים לעמדתי קושי של ממש להתאים את ערכי השווי שבפרויקט זה למאפייניו של מגרש הנכס בשומה זו.

יצוין, כי למסקנה דומה הגיעו גם השמאים המכריעים דודזון (ראה בשומה שערכה בענייננו של נכס בגו"ח 30604/87), הרון (גו"ח 30614/308), שיחור (30615/55), שוורצברד (30605/96).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

במסגרת ערר 8056/19 **אלאדין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (7.5.2023) נקבע גרף של ערכי שווי בשכונות מזרח העיר לשנים 2012-2020, כאשר לפי גרף זה, נכון לשנת 2020 השווי בשכונת בית חנינא לצפיפות של עד 75%, הינו 4,000 ₪ למ"ר מבונה. בהנחת עליה שנתית בשיעור של 7% (בדומה לשיעור השינוי השנתי שבגרף הוועדה), הרי שמתקבל שווי של כ- 4,580 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של עד 75%.

בשומה הקודמת שערכתי בעניינו של נכס זה, נקבע שווי של 3,600 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 75%, המגלם עלות בניית חניה תת-קרקעית, נכון לשנת 2019. בהתאמה למועד הקובע בשומה זו מתקבל שווי מבונה של 4,400 ₪ למ"ר מבונה המגלם עלות של בניית חניה תת-קרקעית.

לפיכך, נכון לעמדתי לקבוע את שווי הזכויות ב"מצב קודם" לפי שווי של 4,400 ₪ למ"ר מבונה המגלם את עלות החניה התת-קרקעית.

ב"מצב חדש" השווי שבגרף ועדת הערר, שהוא לצפיפות שמעל ל- 110%, הינו 3,500 ₪, ובהתאמה למועד הקובע, כ- 4,000 ₪, ובהתאמה לצפיפות של 160% ובצורך להסדרת מקומות חניה בתת-הקרקע, נכון לעמדתי לקבוע שווי של 3,700 ₪ למ"ר מבונה.

<u>זמינות הבניה ב"מצב קודם"</u>

שמאי המבקש מוסיף 10% לשווי הזכויות ב"מצב קודם", מאחר ובמועד הקובע ישנו היתר בניה שמתיר את מימוש הזכויות המותרות ב"מצב קודם".

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, שככל שמקבלים הטענה, הרי שנכון לקבוע את תוספת השווי גם ב"מצב חדש".

מהנתונים שהוצגו בפרקי התכנון והרישוי שלעיל עולה, כי ביום 6.1.2022, כ- 30 יום קודם למועד הקובע, ניתן היתר בניה במגרש הנכס למימוש הזכויות מכוח התכנון הקודם.

ולכן, מאחר וערכי השווי מגלמים את התקופה הנדרשת לקבלת היתר בניה, הרי שבמקרה בו במועד הקובע כבר קיים היתר בניה, הרי שנכון להוסיף לשווי המקרקעין בשל זמינות גבוהה יותר.

באשר ל"מצב החדש", הרי שככלל, נכון להביא בחשבון את תרומת היתר הבניה לשווי, רק במקרה בו ההיתר (שניתן מכוח תכנון קודם) תואם לבניה המתוכננת מכוח התכנון החדש, כך שאת תוספת הבניה מכוח התכנון החדש ניתן לקדם באמצעות היתר שינויים ומבלי לפגוע בהתחלת הבניה מכוחו של ההיתר הקיים.

בענייננו, בהשוואה להיתר הבניה הקודם, ההיתר החדש כולל תוספת של 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת (קומות 3- ו- 2-) , הסבה של שטחים בקומה 1- משימוש מתוכנן למגורים לשימוש של אחסנה וחניה, שינויים לא משמעותיים בקומת הקרקע ובקומה א', והרחבת הבניה שתוכננה בקומה ב'.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בנתונים שלעיל, ובעיקר בשל הצורך בתוספת של שתי הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, סביר היה לקבוע שלא ניתן היה להתחיל במימוש הזכויות מכוח התכנון החדש ללא היתר בניה חדש.

דא עקא, שמעיון בתצלומי אויר עולה, כי בנייתו של הבית, בתצורתו הנוכחית, החלה עוד בשנת 2022, והסתיימה בשנת 2024 או בתחילת שנת 2025, ועוד קודם לקבלת היתר הבניה החדש מכוח החלטת רשות הרישוי המקומית ממחצית חודש דצמבר 2024.

במצב הדברים שלעיל, ומשנמצא כי בפועל, היתר הבניה הקודם הוא גם זה שאפשר את תחילת העבודות למימוש הזכויות מכוח התכנית החדשה, הרי שאין מקום ליתן מקדם לתוספת שווי הזכויות ב"מצב קודם" בשל זמינות בניה גבוהה יותר ב"מצב קודם".

עם זאת, בשל העובדה שבשל התכנון החדש נדרש תשלום נוסף ליועצים, שאינו קיים ב"מצב קודם", תובא בחשבון ב"מצב קודם" תוספת של 5% לשווי הזכויות בהשוואה לשווים ב"מצב חדש".

<u>הפחתה למיקום בקרבה לכביש ראשי</u>

שמאי המבקש מפחית 10% משוויו של מגרש הנכס בשל הקרבה לדרך עוזי נרקיס, וזאת בהתבסס על מחקר שנערך על-ידי השמאי הממשלתי הראשי באשר להשפעת הקרבה לדרך על שווים של בתי מגורים.

מנגד, לעמדת של שמאי המשיבה, הנכס ממוקם באזור עירוני כ- 100 מ' מדרך עוזי נרקיס, כאשר בין הנכס לכביש מתוכננים בניינים, כך שהשפעת הכביש אינה מורגשת, ובכל מקרה, הנכס נמצא באזור עירוני שבו ערכי השווי מגלמים את מטרדי הרעש, ככל וישנם.

יצוין כי בשומה המכרעת הקודמת שערכתי בעניינו של נכס זה נטען על-ידי שמאי המבקש כי נכון להפחית 5% משווי הזכויות בשל הקרבה לכביש, ולא קיבלתי הטענה, הן מהטעם שלא הוצגו נתוני מדידה, והן בשל ההתרשמות מעוצמת הרעש במועד הסיור, שדמתה גם להתרשמותו של השמאי המכריע יצחקי בשומה שערך בעניינו של נכס סמוך (חלקה 62).

בהליך כאן הוצגו על-ידי שמאי המבקש נתונים לפיהם עוצמת הרעש שנמדדה בדירות הינה בסביבות של 68 דציבלים.

אלא שכדי לקבוע הפחתה מהשווי בשל מטרד הרעש, לא די בהצגת רמת הרעש בנכס, אלא גם את ההפרש בעוצמת הרעש בנכס כאן בהשוואה לנכסים אחרים.

כמו כן, צודק שמאי המשיבה בטענתו כי נתוני המדידה שהעביר שמאי המבקש אינם מביאים לידי ביטוי את העובדה שבין מגרש הנכס לבין דרך עוזי נרקיס מתוכננים להיבנות בנייני מגורים אשר סביר שיקטינו את עוצמת רעשי הכביש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בתגובה לטענתו זו של שמאי המשיבה נטען על-ידי שמאי המבקש, כי הבניה המתוכננת לא תחסום את הרעש מאחר ולצורך חסימה שכזו נדרש קיר אקוסטי, ואילו הבנייה העתידית תכלול מרווחים של כ- 8 מ', וברווחים שכאלה הרעש לא ייחסם.

בדיקה של נספח הבינוי של תכנית 101-0297960 אשר מכוחה ייבנו בנייני המגורים בשטח שבין מגרש הנכס לדרך עוזי נרקיס מלמדת, שהבנייה המתוכננת במגרשים אלו הינה עד לגובה אבסולוטי של כ- 800 מ', שהוא גבוה מגובה הבניה האבסולוטי של הקומה העליונה במגרש הנכס (שהוא כ- 795 מ' לכל היותר).

ולכן, להבנתי, גם אם בניית בנייני המגורים כאמור לא תחסום את רעשי הכביש לחלוטין, בשל המרווחים שבין הבניינים, הרי שאין ספק שהיא תפחית את עוצמת המטרד בשיעור ניכר ולכן, כדי להפחית משוויו של מגרש הנכס בהשוואה לשווים של מגרשים אחרים בשכונה בשל הטענה למטרדי רעש, נדרש לבחון את הפער שבעוצמת הרעש בין זה הקיים במגרשים האחרים לבין זה שיימדד לאחר בנייתם של בנייני המגורים המתוכננים להיבנות ממזרח למגרש הנכס.

ומאחר ולא הוצגו נתונים שכאלו, הרי שאיני מקבל הטענה.

<u>הפחתה לקרבה למבנה ציבור</u>

שמאי המבקש מפחית 10% בשל קרבתו של מגרש הנכס למבנה ציבור (מגרש 201 לפי תכנית 101-0297960).

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה שאין מקום להפחית מהשווי, מאחר ומגרש 201 מיועד לשימוש של גן ילדים ומעונות, אשר בחלק ניכר מהשנה (חגים, סופי שבוע, שעות אחה"צ והערב) אינו בשימוש, ובשל העובדה שמגרש 201 אינו גובל במגרש הנכס והבניה המתוכננת בו הינה מדורגת והוא נמוך טופוגרפית ממגרש הנכס.

עוד נטען, שאין לקבל הטענה גם בשל רציפות המס, מאחר ובשומה המכרעת הקודמת לא הובאה בחשבון הפחתה כלשהי.

איני מקבל את טענות שמאי המשיבה.

מגרש 201 מתוכנן בסמוך ובמקביל למגרש הנכס, כאשר בינו לבין מגרש הנכס מפריד כביש שכונתי, אשר סביר שישמש, בין היתר, להורדה/איסוף של המשתמשים במבני הציבור.

כמו כן, הבנייה המתוכננת במגרש 201 היא בהיקף של 1,470 מ"ר עיקרי ובגובה של 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת, כאשר לפי נספח הבינוי, הקומה הגבוה בבניין זה מתוכננת לגובה אבסולוטי של כ- 800 מ', שהוא אינו נמוך מהגובה האבסולוטי של הבניה במגרש הנכס.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ובאשר לשומה המכרעת הקודמת, הרי שעיקר ההשבחה שנקבעה בה הינה עקב אישורן של תכניות עבר, שהאחרונה בהן הינה תכנית 7611 שקיבלה תוקף בשנת 2012, ועוד קודם לאישורה של תכנית 101-0297960. אומנם, במסגרת השומה המכרעת הקודמת חושבה השבחה גם למועד קובע בשנת 2019, שהוא מאוחר למועד כניסתה לתוקף של תכנית 101-0297960, אך זאת בשל הקלה לתוספת של יח"ד, ואשר בגינה נקבעה השבחה בשווה-ערך של 15 מ"ר בלבד (בשל שיפור השוליות) ולפי שווי מבונה שלא הביא בחשבון את הקרבה למבני הציבור.

מעבר לעובדה שבמדרגת ההשבחה של ההקלה לא נטענו טענות על-ידי הצדדים בעניינה של תכנית 101-0297960 (שהיא כאמור תכנית שלא חלה על מגרש הנכס אלא על שטחים סמוכים לו), הרי שמשמעות טענת המשיבה היא, שאם חלה טעות בשומה מכרעת קודמת, אשר בגינה שולם היטל השבחה ביתר (מאחר ולא נקבעה הפחתה בשל קרבה למבנה ציבור), הרי שנכון להמשיך עם טעות זו גם בשומה הנוכחית, ולהמשיך בגביית היתר. כמובן שלא ניתן לקבל גם טיעון זה.

בשל האמור לעיל, אני מקבל את טענת שמאי המבקש להפחתה בשיעור של 10% משוויו של מגרש הנכס בשני מצבי התכנון.

<u>שטחים עיקריים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת</u>

שמאי המשיבה קבע הפחתה בשיעור של 10% משווי של כ- 103 מ"ר המתוכננים ליח"ד שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, ואילו לעמדת שמאי המבקש, מאחר והבנייה נמוכה ב-6.0 מ' מתחת לכניסה הקובעת, הרי שעדיין המדובר בשטח "קבור" ולכן נקבעה על-ידו הפחתה בשיעור של 20% לשטח עיקרי בהיקף של כ- 108 מ"ר.

באשר למפלס הבניה של השטח נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי בבניין קיימת מעלית ולכן העובדה שהבניה היא במפלס 6- אינה רלוונטית, ושלשטחים במפלס זה ישנם 3 כיווני אויר.

לפי תכנית הבקשה להיתר, הבנייה בקומה 2-, שהיא במפלס 6.24-, כוללת כ- 136 מ"ר שטחי שירות (מרביתם שטחי אחסנה), וכ- 102 מ"ר שטח עיקרי. עוד עולה מתכנית הבקשה להיתר, כי שטחי השירות ממוקמים בצידה המזרחי של הקומה ואילו השטחים למגורים בצידה המערבי, כך ששטחי השירות הם הנהנים מכיוון האויר למזרח, ואילו לשטחי המגורים כיווני אויר לצפון, מערב ודרום, אלא שאלה מוגבלים בשל קירות התמך שלאורך גבולות המגרש בצדדיו שלעיל. יצוין, כי אפשר שמיקומם של שטחי המגורים דווקא בצידה המערבי של הקומה הינו בשל רמפת הירידה לקומת המרתף העוברת בצידו המזרחי של הבניין.

בכל אופן, בשל העובדה שקירות התמך כאמור מגבילים את שלושת כיווני האויר של הדירה שבקומה 2-, בחרתי לקבל את שיעור ההפחתה שקבע שמאי המבקש.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	מר"א/₪
"מצב קודם"			
שטח עיקרי	540.00	0.945[7]	510.30 מר"א
שווי מר"א מבונה			₪ 4,400
שווי "מצב קודם"			**₪ 2,245,320**
"מצב חדש"			
שטח עיקרי מעל מפלס כניסה קובעת	832.23	0.900	749.00 מר"א
שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת	102.07	0.720	73.49 מר"א
שטח עיקרי מרפסות	31.84	0.450	14.33 מר"א
סה"כ מר"א			**836.82 מר"א**
שווי מבונה			₪ 3,700
שווי "מצב חדש"			**₪ 3,096,234**
השבחה			**₪ 850,914**

<u>פטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית</u>

לעמדת שמאי המבקש, בהתחשב במספר הבעלים ערב אישורה של תכנית 101-0762708, הובאה בחשבון זכאות לפטור ל- 2 יח"ד בהתאם להוראות סעיף 19(ג) לתוספת השלישית.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי הנכס כאן הינו בבעלות תא משפחתי אחד, ועוד קודם לאישורה של התכנית החדשה ניתן היה לבנות 5 יח"ד וגם ניתן פטור מתשלום היטל השבחה ליח"ד אחת, ולכן אין זכאות לפטורים נוספים.

ככלל, שאלת ההפחתה מתשלום היטל ההשבחה בגין טענה לפטור הינה סוגיה משפטית, שספק אם לשמאי המכריע יש הכלים להכריע בה, ובפרט נכונים הדברים בענייננו של הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית שנוסחו אינו בהיר ונפסקו בעניינו פסיקות רבות, ובפרט נכונים הדברים בנסיבות כאן, כאשר המצב העובדתי אינו בהיר לחלוטין.

עם זאת, לאור הפסיקה בעמ"נ 14306-09-23 **בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב** (11.2.2024), כאשר מועלית בפני שמאי מכריע טענת הפטור (לצד מחלוקות שמאיות), הרי שמטעמי יעילות, עליו להכריע בטענה.

לפיכך, אפרט להלן עמדתי בשאלת הפטור, וכן אציג התחשיב הנכון להבנתי לקביעת היטל ההשבחה, כך שגם אם יוחלט לשנות מהכרעתי בסוגיה המשפטית, יהיו בפני ועדת הערר עקרונות התחשיב לקביעת היטל ההשבחה.

---

[7] . 0.945= 1.05 מקדם בשל היתר קיים x 0.9 קרבה למבנה ציבור

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי המסמכים שהגיש שמאי המבקש, מבקשי הפטור הינם מר מוהנד עמורי נושא ת.ז. מספר 027501675 אשר נולד בשנת 1970, ומר מואייד עמורי נושא ת.ז. מספר 026292292 אשר נולד בשנת 1973.

למבקשים זכויות בעלות בחלקה 61 מכוח צו ירושה משנת 1984, במסגרתו קיבל כל אחד מהם 1/6 חלקים מעיזבונו של אביהם, מר אחמד עבד אלמהדי עודה עמורי, אשר לו היו 1/3 מזכויות הבעלות בחלקה 61, ובהמשך, הועברו לכל אחד מהמבקשים 2/6 מזכויותיו של האב בחלקה, עקב ויתור של האם והאחות על חלקיהם בעיזבון האב (לא צוין מועד העברת הזכויות מהאם והאחות למבקשים).

כך שמהנתונים שלעיל עולה, שלכל אחד מהמבקשים 1/6 מהזכויות בחלקה 61, כאשר לראשונה הוקנו להם זכויות עוד בשנת 1984, ועוד קודם לתחולתו של תכנון סטטוטורי ישראלי כלשהו על חלקה 61.

עוד ידוע, כי במועד הבקשה לפטור, המבקשים הינם בגילאים של 55 שנים ו- 52 שנים, ולכן להבנתי נכון לקבוע שכל אחד מהם מהווה תא משפחתי נפרד.

עוד יצוין, כי בחלקה ישנם 9 בעלי זכויות, ולכן הניתוח שלהלן הינו בהנחה שהפטור שניתן בעבר ליח"ד אחת, לא ניתן למבקשים כאן.

בנסיבות שלעיל, להבנתי, כל אחד מהמבקשים זכאי לפטור לפי סעיף 19(ג).

ההשבחה בגינה מבוקש הפטור הינה עקב אישורה של תכנית 101-0762708. עובר לאישורה של התכנית ניתן היה לבנות במגרש 540 מ"ר עיקרי עבור 5 יח"ד (יח"ד אחת אושרה בהקלה).

לא הוצג שיוך הדירות ב"מצב קודם" ומה חלקם של המבקשים באיזה מהדירות, אך מטעמי פשטות, כמו גם בשל העובדה שבפועל מימוש הזכויות גם מכוחה של התכנית הקודמת נעשה במסגרת היתר הבניה החדש, יובא בחשבון שעוד קודם לתכנית החדשה, לכל אחד מהמבקשים זכות ל- 90 מ"ר עיקרי (1/6 מזכויות הבניה המותרות ב"מצב קודם").

לפי הפסיקה בעמ"נ 12754-02-13 **רביד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (25.6.2013): *"מקום בו לתא המשפחתי דירה בשטח העולה על 140 מ"ר באותם מקרקעין עליהם הוא מבקש להרחיב דירה קיימת או לבנות דירה חדשה - אין התא המשפחתי זכאי לפטור. זאת, גם מקום בו לגבי ה-140 מ"ר הקיימים לא ניתן בעבר פטור לפי סעיף 19(ג)(1)."* (ההדגשה אינה במקור- י.י).

להבנתי, המשתמע מהפסיקה שלעיל הינה, שבגין שטח דירת מגורים (או זכות לבניית/הרחבת דירת מגורים) שהיה בבעלות התא המשפחתי עובר לאישורה של התכנית שעקב אישורה מחושבת ההשבחה, אין התא המשפחתי זכאי לפטור, גם במקרה שבעבר לא ניתן פטור לשטח/זכות הקיימים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ובהתאם לנתונים שלעיל, כל אחד מהמבקשים זכאי לפטור בגין שטח דירתו שהוא מעל ל- 90 מ"ר.

לפי שומת המבקש, הפטור המבוקש הינו בגין דירה מספר 1, ששטחה כ- 102 מ"ר והיא ממוקמת מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ושוויה נקבע לפי מקדם אקוויוולנטי של 0.72, ובגין דירה מספר 3 ששטחה העיקרי כ- 103 מ"ר ששווים נקבע לפי מקדם אקוויוולנטי של 0.9.

כך שבהתחשב בשטחים שמעבר ל- 90 מ"ר שהיו ב"מצב קודם" בבעלות מבקשי הפטור, במדרגת ההשבחה הנוכחית נכון להביא בחשבון יתרת שטחים בפטור של 12 מ"ר עיקרי בדירה 1, לפי מקדם אקוויוולנטי של 0.72, שהם כ- 8.64 מר"א, ו- 13 מ"ר בדירה מספר 3 לפי מקדם שווי של 0.9 שהם 11.7 מר"א, ובסך-הכול נדרש בתחשיב ההשבחה שלעיל, שלא להביא בחשבון שטחים אקוויוולנטים בהיקף של 20.34 מר"א.

לאחר הפחתה כאמור של 20.34 מר"א ב"מצב חדש", ההשבחה המתקבלת הינה בסכום של 775,656 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, משפטן, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

12. <u>השומה</u>

לאחר שבחנתי את כלל המידע המפורט לעיל, לרבות שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי במסגרת המימוש הנוכחי, ההשבחה במגרש הנכס עקב אישורה של תכנית 101-0762708 הינה כלהלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בכפוף לפטור (₪)	היטל השבחה בכפוף לפטור (₪)
101-0762708	12.02.2022	775,656	387,828

היטל ההשבחה שלעיל הינו למקרה בו יינתן הפטור מהיטל השבחה לפי העקרונות שפורטו לעיל.

במקרה בו יוחלט שאין ליתן הפטור, ההשבחה הינה בסכום 850,914 ₪, והיטל ההשבחה 425,457 ₪.

לסכומי היטל ההשבחה יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il