דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 15/06/2025

מספר מינוי: 336-2025

מספרנו: 240-336-2025

לכבוד

המבקש, מר אחמד עמירה

באמצעות השמאי מר מוחמד בשיר

m76_bashir@walla.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים

באמצעות השמאי מר יניב אסולין

asolinyaniv@gmail.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – מגרש מס' 1 בתוכנית 101-0331454 בגוש (זמני) 30786 חלקה 2 שכונת צור באהר, דרום ירושלים (נ.צ 222610/627270)- רחוב אל מדינה אל מונוורה סמטה 5 בית מס' 8

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורן של תוכניות 2302 א' ו- 101-0331454.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

2. מועדים:

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
2302 א'	29/10/1999
101-0331454	15/02/2017

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

2.3 ביום 05/06/2025 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות	מגרש ביעוד למגורים עליו בנוי בית מגורים ותיק בן שתי קומות.
גוש (זמני)	30657
חלקה	2
מגרש	מגרש מס׳ 1 בתוכנית 101-0331454
שטח מגרש	586.45[1] מ״ר
זכויות משפטיות	זכות בעלות על פי תצהירים שהוגשו ע״י המבקש.
מיקום	רחוב אל מדינה אל מונוורה סמטה 5 בית מס׳ 8, שכונת צור באהר, ירושלים

4. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב אל מדינה אל מונוורה סמטה 5, בשכונת צור באהר ירושלים. מיקומה של השכונה בין שכונת תלפיות מזרח מצפון, שכונת אום ליסון ממזרח ושכונת אום טובא ממערב. גובה טופוגרפי כ- 700 מטר מעל פני הים.
השכונה המאופיינת בבניה רוויה של 2-4 קומות, במגרשים פנויים ובשימוש חקלאי.
רחוב אל מדינה אל מונוורה סמטה 5 הינו רחוב פנימי בשכונה.
באזור פיתוח סביבתי ירוד, כבישים צרים, ומדרכות חלקיות.

<u>תיאור החלקה- מגרש</u>

מגרש 1 בתוכנית 101-0331454 בשטח של 586.45 מ״ר, ובעל צורה רגולרית דמוית טרפז, עם חזית מערבית לרחוב אל מדינה אל מונוורה סמטה 5, על המגרש בנוי בית מגורים בעל 2 מפלסים.
המקרקעין גובל בשטח המיועד לזיקת הנאה לרכב ממערב.

4.2 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון, הינו מגרש ביעוד למגורים, עליו בנוי בית מגורים ותיק בן 2 קומות המיועד לשמש למגורים.
בנכס מתוכננת, תוספת 2 קומות ותוספת שתי יח״ד, ובסה״כ 4 יח״ד, בהתאם לתיק בניין מס׳ 1976/0489.03.

[1] בהתאם לטבלה מס׳ 5 בתקנון התוכנית מס׳ 101-0331454, ובהתאם לגרמושקה בתיק בניין מס׳ 1976.0489.03 שטח המגרש הינו 591 מ״ר.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1 על פי תצהיר ואישור בעלות, שנחתם ע"י מוכתר שכונת צור באהר, מר עמיר חליל, ת.ז 080394729, בפני עו"ד אחמד עדילה מיום 02/04/2022 הקרקע לגביה מבוקש היתר בנייה והמתוארת בתשריט כחלקה 2 בגוש 30786 הינה בבעלות של מר אחמד גמאל עדילה, ת.ז 300527645.

5.2 על פי תצהיר בעלות, שנחתם מיום 02/04/2022, בפני עו"ד אחמד עדילה, עולה כי הקרקע לגביה מבוקש היתר הבניה, והמתוארת בתשריט חלוקה כחלקה 2 בגוש 30786 הינה בבעלות של מר אחמד גמאל עדילה, ת.ז 300527645.

6. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן פירוט חלק מהתוכניות הרלוונטיות להכרעה, החלות על הנכס:

6.1 מצב קודם

6.1.1 <u>החלטה מס' 2189 משנת 1975 קביעת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה[2]</u>

הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים פרסמה בשנת 1975 הודעה על פי סעיף 78 לחוק התכנון ובניה, לפיה בסמכותה לאשר בקשות להיתרי בניה במגרשים בשטח של עד 1,000 מ"ר. בקשות לבניה בחלקות מעל לגודל זה, תובאנה לוועדה, בדרך של תכנון ערים, במקומות בהם לא קיימות תוכניות בתוקף שאושרו על ידי מוסד תכנון ישראלי.
ההחלטה מאפשרת הוצאת היתרי בניה עד למועד בו תאושר תכנית חדשה.
בהתאם לתשריט ולהוראות ההחלטה, הנכס הנדון, מסווג כאזור מגורים 5 בבינוי של 50% בשתי קומות.

6.2 מצב חדש

6.2.1 <u>תוכנית 2302 א'</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 4802 מיום 23/09/1999 ובעיתונים ביום 14/10/1999.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "אזור מגורים 5 מיוחד" וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי: 400 מ"ר.
- אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו, כולל שטחי מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות.
- שטח מירבי לבנייה: לא יעלה על 700 מ"ר.

[2] בהתאם להסכמת הצדדים.

- שירות: מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי, שטח חדר מדרגות בהתאם לתכנות תכנון ובניה, חניה תת קרקעית בהתאם לתקן, ומקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
- מס' קומות: לא יעלה על 3 קומות מעל קומת מרתף.
- מס' מבנים במגרש: במגרשים ששטחם אינו עולה על 700 מ"ר לא יותר לבנות יותר מבניין אחד, במגרשים מעל 700 מ"ר תותר בניה יותר ממבנה אחד.
- קווי בניין בהתאם לתכנית המתאר אלא אם צוין אחרת.
- במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר גובה מירבי של קומת המרתף בחזית צד של 2.2 מ'.

6.2.2 <u>תוכנית 101-0331454</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 7435 מיום 31/01/2017 ובעיתונים ביום 23/01/2017.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד מגורים א', מגרש מס' 1 וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

גודל מגרש כללי	:	586.45 מ"ר.
שטח עיקרי עילי	:	503.44 מ"ר.
שטח שירות עילי	:	77.5 מ"ר.
תכסית	:	23.5 %.
מס' יח"ד	:	4 יח"ד.
גובה מבנה	:	12.48 מ'.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	4.
קווי בניין	:	בהתאם לתשריט.

<u>זיקת הנאה:</u>

- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רכב הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- שטח זה יפותח כמעבר כלי רכב על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העיריה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
- מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה/המגרש/תא השטח ועל חשבונם בלבד.

<u>חיזוק מבנים, תמ"א/38:</u>

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01/01/1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידת אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידת אדמה.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזה מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23/06/2008.
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.3 רישוי

6.3.1 <u>תיק בניין 1976/0489.00</u>

היתר בניה מס' 1049 שהופק ביום 21/02/1977, שמהותו: בניית קומת קרקע מעל לקומת מרתף.

רצ"ב טבלת שטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	מוצע	סה"כ
מרתף	65.7	65.7
א'	138.04	138.04
סה"כ		203.74

6.3.2 <u>תיק בניין מס' 1976/0489.03</u>

בקשה להיתר בתיק בניין מס' 1976/0489.03 הכוללת, תוספת 2 יח"ד באמצעות תוספת בניה, סה"כ 4 יח"ד, צור באהר, ירושלים.

ביום 12/02/2024 החליטה רשות הרישוי, לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

רצ"ב טבלת שטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	למטרות עיקריות				למטרות שירות	סה"כ שטח בניה
	מגורים מוצע	מרפסות מוצע	מגורים קיים	סה"כ עיקרי	סה"כ שירות	
0	115.13		6.11	121.24	12	133.24
1			125.69	125.69	15.22	140.91
2	117.55	8.99		126.54	19.63	146.17
3	117.56	8.99		126.55	19.63	146.18
גג					4.84	4.84

7. היטל השבחה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה	
		עמדת המבקש	עמדת המשיבה
2302 א	29/10/1999	אין השבחה	אין השבחה
101-0331454	15/02/2017	אין השבחה	241,727 ₪

הצדדים אינם חלוקים באשר לאי חבות בהיטל השבחה בגין אשור תוכנית 2302 א'.
הצדדים חלוקים באשר להשבחה לתוכנית 101-0331454, בערכי השווי, בגובה עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן, עלויות חיזוק, מקדם הפחתה בגין כביש צר, שטח המגרש במצב הקודם, הפסד שטח עיקרי לטובת שטחי שירות וגובה דמי שכירות כתוצאה מפינוי הדיירים בתקופת הבניה.

8. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

8.1 תוכנית 2302 א', מועד קובע 29/10/1999.

8.1.1 עמדת המשיבה

שמאי המשיבה, סבור שתוכנית 2302 א', אינה משביחה את הנכס נשוא חוו"ד במימוש הנדון.

8.1.2 עמדת המבקש

שמאי המבקש אינו חולק על קביעת שמאי המשיבה.

8.1.3 הכרעה

לאחר שבחנתי הוראות תוכנית 2302 א', ובשים לב לכך שניתן היתר בנייה בתיק בניין מס' 1976/0489.00 משנת 1977, אני מקבל את הסכמת הצדדים.

8.2 תוכנית 101-0331454, מועד קובע 15/02/2017.

8.2.1 עמדת המשיבה

8.2.1.1 ערכי שווי:

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

שמאי מכריע	מועד קובע	תאריך ההכרעה	זיהוי הנכס	צפיפות	שווי מ"ר קרקע מבונה
דנה שיחור(השווי המוצג הינו בתוספת רכיב המע"מ)	19/01/2017	15/05/2023	מגרשים 8 ו- 402 בתב"ע 0177634 שכונת צור באהר	50%	₪ 2,250
				150%	₪ 1,950
יעל הרון	14/01/2017	21/01/2024	אבו דר אלע'פארי 36, צור באהר	50%	₪ 1,900
				86%	₪ 1,615
דנה שיחור	27/01/2018	27/12/2022	דאת אל נטאקין 6, צור באהר	50%	₪ 2,400
				138%	₪ 1,950
שלומי יפה	10/032016	30/12/2019	אבו עוביידה 4, צור באהר	50%	₪ 1,900
				95%	₪ 1,600
אייל יצחקי	05/05/2018	28/04/2020	אלמשהד 70, אום טובא	50%	₪ 2,400
				140%	₪ 1,950

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר קרקע מבונה, במצב הקודם, לצפיפות של 50% בסך של 2,200 ₪ למ״ר ובמצב החדש, לצפיפות של כ- 85%, 2,050 ₪ למ״ר. שווי זה מגלם שטחי שירות.

8.2.1.2 שטח המגרש במצב הקודם:

שמאי המשיבה טוען, על המגרש הסמוך למגרש מושא השומה, מכיוון צפון מאושרות תב״ע 10118 ותב״ע מק/12633 שאושרו בשנים 2006 ו-2009 בהתאמה, בהתאם למסומן בתשריט התוכניות הנ״ל (שתי התוכניות חלות על אותו שטח), שטח המגרש הסמוך למגרש מושא השומה, מצפון הינו 1,514 מ״ר (בהתאם לתצ״ר 1270/2006), שטח זה כולל חלק מהמגרש מושא השומה, כפי שהיה מסומן בהיתר בניה בתיק בניין 1976/0489.00 ובתוכנית 101-0331454.

בהתאם לשומה המכרעת שפורסמה בתאריך 24/04/2012 ושנערכה ע״י השמאית גב׳ נאוה סירקיס, נקבע, ששטחו של המגרש הסמוך מצפון למגרש מושא השומה, במדרגת ההשבחה של תב״ע 2302 א׳ הינו 1,514 מ״ר, **שטח זה כולל חלק אשר חופף עם מושא השומה**, לפיכך הביא בחשבון, כי יש להחסיר משטח המגרש מושא השומה, כפי שנקבע בהיתר הבניה בתיק בניין מס׳ 1976/0489.00 את החלק המופיע בתשריט תוכניות 10118 ו- מק/12633 כ״חופף״ לשטח זה, זאת מאחר שבשומתה המכרעת של גב׳ נאוה סירקיס למגרש הסמוך, מצפון, חושבו זכויות הבניה במדרגת תב״ע 2302 א׳ לפי שטח מגרש של 1,514 מ״ר.

השטח שיש להחסיר מ- 690 מ״ר המאושרים בהיתר בניה הקודם, מסתכם בהתאם למדידה גראפית, ע״ג תשריט תב״ע מק/12633 לכ- 62 מ״ר כך שמתקבל שטח מגרש בסך 628 מ״ר.

במכתב התגובה מיום 02/04/2025 נטען, שקיימת הכרעה חלוטה של הגב׳ נאווה סירקיס מיום 24/04/2012 למקרקעין הגובלים מצפון, במגרש מושא ההליך דנן. בהכרעה זו נקבע שטח מגרש ממנו חושבו זכויות בניה בתב״ע 2302 א׳ בהיקף של 1,514 מ״ר עיקרי. שטח מגרש זה, כולל שטח בהיקף של כ- 62 מ״ר מתוך החלק של מקרקעין מושא השומה. משכך מתקבלת המסקנה, כי לא ניתן ״להשתמש״ פעמיים ב- 62 מ״ר מגרש הנ״ל, גם בחישוב זכויות הבניה למגרש שמצפון למגרש מושא ההליך, כחלק משווי מצב קודם וגם בחישוב זכויות הבניה למגרש מושא ההליך כחלק משווי מצב קודם, זאת בהתבסס על עקרון רציפות המס. בעלי המקרקעין של המגרש הגובל מצפון במושא ההליך שם, שילמו היטל ההשבחה בהתבסס על שטח מגרש של 1,514 מ״ר (הכולל שטח חופף בין המגרשים), משמע, שטח זה מיוחס אליהם.

משכך, מתקבלת המסקנה כי אילו היה מופק היתר בניה במקרקעין מושא ההליך דנן מכוח תב״ע 2302א׳ ערב המועד הקובע לאישור תב״ע 0331454, שטח המגרש שהיה מחושב, הנו 628 מ״ר כפי שנקבע בשומת הוועדה, ולא 628 מ״ר בתוספת 62 מ״ר, כפי שחושבו כחלק מהמגרש השכן.

8.2.1.3 <u>הפסד שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות:</u>

שמאי המבקש סבור, שיש להפחית מסה״כ השטח העיקרי, כ-15 מ״ר, המהווים שטחי גרם מדרגות אשר נחשבו כשטח עיקרי.

במכתב התגובה מיום 02/04/2025 נטען, שסוגייה דומה מעין זו, נדונה בפניי במינוי מס׳ 642-2023 (מגרש 1 בתב״ע 621656 , שכונת אום טובא) כאשר מעיון בבקשה להיתר בניה, עלה כי ישנה הסבה של 10.31 מ״ר משטחים עיקריים, לשטחי שירות.

בהכרעה, נקבע מקדם שווי לשטחים אלו בהיקף 100% וזאת בהתבסס על הדיון וההחלטה שהתקבלה בוועדת ערר בעניין משפ׳ ורצברגר ומשפ׳ ליטמן (י-ם 8071/0519) שבה נקבע, כי שמאי מכריע צריך להסתמך על מסמכי תוכנית הבקשה להיתר, וככל ונפלה טעות ברישום השטחים, יש להגיש בקשה מתוקנת ולהסדיר את השטחים.

זאת ועוד, ששטחים אלו אותם מפחית שמאי המבקש, אינם שטחים מוצעים ומסומנים כחלק מהשטח העיקרי, הקיים בהיתר.

8.2.1.4 <u>מקדם כביש צר:</u>

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון מקדם בגין כביש צר בסך 0.9.

במכתב התגובה מיום 02/04/2025 נטען, שככלל מרבית הדרכים בשכונה צרות וערכי השווי מגלמים נושא הפיתוח הסביבתי שכן שכונת צור באהר והשכונות הסמוכות לה כוללות סמטאות רבות.

מעיון בתוכנית הפיתוח ע"ג הבקשה להיתר בניה, נראה כי רוחב שטח זיקת ההנאה הנו כ- 5 מ'. כך שאין מדובר בדרך צרה ביחס להיקף השימוש בה (מדובר בדרך גישה שתשרת 3-4 מבנים סמוכים).

שמאי המשיבה ציין, כי עצם העובדה שככל הנראה שכנים מהמבנים הסמוכים משתמשים בשטח זיקת ההנאה למעבר כלי רכב (כעולה מהתמונה המצורפת בשומת המשיבה) לצרכי חניה במקום להשתמש בשטח החצר הסמוכה לביתם, אין בה בכדי לתת הפחתה, שכן אילו דבר זה יוצר הפרעה לבעלי המקרקעין מושא ההליך, עליו לפנות למחלקת הפיקוח בעירייה לטובת אכיפת נושא החניה.

8.2.1.5 <u>עלויות בינוי חדש על ישן:</u>

הובא בחשבון עלויות הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בסך 500 ₪ למ"ר ובהתאם לשומתו המכרעת של מר אלי כהן בגו"ח 30280/128, בהליך הנדון בשומה המכרעת מוצע בתוכנית המשביחה בין היתר תוספת קומות למבנה מגורים ישן שנבנה בשנות ה- 70, מקרה הדומה למבנה נשוא חוו"ד, החלטתו של השמאי המכריע הנ"ל, הייתה לחשב את עלות הבינוי החדש על הישן כמקדם בשיעור 0.85 לשטחים שטרם נבנו ללא היתר. בשל כך, שהליך השומה המכרעת נדון בשכונת בית צפאפא בה שווי מ"ר מבונה גבוה משכונת צור באהר, בשומה המכרעת נקבע שווי של 3,400 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע אוגוסט 2018. ניתנה עלות זו בסה"כ 500 ₪ למ"ר עיקרי למגורים לא כולל מרפסות, עלות זו נאמדה כסבירה בהתחשב בגיל המבנה ובתוספת המוצעת ע"ח גג קיים. בנוסף, עלות זו מהווה כ- 12% מעלות הבניה הישירה, בהתאם למחירון דקל ממרץ 2017.

במכתב התגובה מיום 02/04/2025 נטען, לעניין גובה עלות בינוי חדש על ישן לתוספת זכויות הבניה, מכוח תב"ע 0331454 ציין שכלל ראוי לאמוד את גובה עלות ההתאמה לבינוי חדש על ישן כמקדם הנגזר מעלות הבניה הישירה, נכון למועד הקובע ולא כמקדם הנגזר משווי מ"ר מבונה קרקע וזאת משום שעלות הבניה זהה באופן יחסי בכל הארץ ואילו שווי מ"ר מבונה קרקע משתנה בין אזורים, דבר העלול לגרום לעיוות התוצאה.

משום כך, הובא בחשבון בשומת המשיבה, עלות בינוי חדש על ישן בהתאם לשומתו המכרעת של מר אלי כהן, משום ששומה זו עסקה בתוספת בניה על מבנה מגורים וותיק (נבנה בשנות ה- 70) הדומה למושא ההליך. בכל מקרה עלות זו נאמדה בשומתו המכרעת של מר אלי כהן, כבקרה אל מול עלות הבניה הישירה המופיע במחירון דקל למועד הקובע.

להלן סקירה של אופן חישוב גובה עלות בינוי חדש על ישן כפי שנקבעה בהכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	מועד השומה	מס' מינוי	זיהוי הנכס	עלות בינוי חדש על ישן
מישל אשור	21/01/2024	1009-2023	חלימה אל סעדייה, צור באהר	הפחתה בשיעור 12.5% מעלות הבניה הישירה + מע"מ למועד הקובע
גיל הרצברג	05/09/2024	894-928-2024	מגרש 1 בתב"ע 101-0630863	הפחתה בשיעור 10% מעלות הבניה הישירה למועד הקובע

שמאי מכריע	מועד השומה	מס׳ מינוי	זיהוי הנכס	עלות בינוי חדש על ישן
דוד בריל	20/07/2023	642-2023	מגרש 1 בתב״ע 101-0621656	הפחתה בשיעור 10% מעלות הבניה עקיפה בתוספת מע״מ
יעל הרון	21/02/2024	2081-2023	אבו ד׳ר אלע׳פארי 36, שכונת צור באהר	ניתנה בגובה 400 ₪ למ״ר בהתבסס על שומת המבקש. עלות זו בשיעור

8.2.1.6 עלויות חיזוק המבנה:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון, עלויות חיזוק למבנה בסך 985,370 ₪ בהתאם לחוו״ד של אנג׳ מוחמד סיאד אשר צורפה כנספח לשומה האחרת, מיום 04/03/2025.

במכתב התגובה מיום 02/04/2025 נטען, שבפועל קיימת יתרת זכויות בניה מהותית מכוח תב״ע 2302 א׳, בהתאם לשומת המבקש ז״ב מכוח תב״ע זו, הינם 345 מ״ר עיקרי ובניכוי 131.8 מ״ר עיקרי בנוי בהתאם לבקשה להיתר בניה הנדונה, סך יתרת הזכויות מכוח תב״ע 2302 א׳ מסתכמת לכ- 213 מ״ר, קרי נוצלו רק כ – 38% בלבד מסך הזכויות במצב הקודם, כך שלמעשה ככל וקיימות עלויות לחיזוק, הרי עלויות אלו קיימות עוד במצב הקודם.

דבר המוביל למסקנה, כי גם אילו הייתה מבוצעת בנייה במבנה מכוח זכויות המאושרות בתב״ע 2302 א׳ בלבד, היו קיימות עלויות חיזוק ומכאן המסקנה, כי עלויות אלו קיימות בשני מצבי התכנון.

שכן ברור, כי גם במצב התכנוני הקודם, בעת תוספת בניה על המבנה, יש לעמוד בהוראות תקן 413 ונושא זה אינו חלק מהמצב החדש. זאת ועוד, מעיון בדו״ח המהנדס נראה כי עלויות החיזוק המחושבות בדו״ח המהנדס לרבות עלות פינוי ותשלום שכ״ד, הנם ביחס ל- 2 קומות קיימות ו- 2 יח״ד קיימות וזאת על אף שרק אחת מהקומות המשמשות למגורים, קיימת ע״פ היתר בניה. כך, שמעבר לעובדה שחלק ניכר מיתרת זכויות הבניה ביחס לבנוי בפועל, הנה מכוח תב״ע 2302 א׳ המוצג בדו״ח הנו על שטחים שככל הנראה נבנו ללא היתר בנייה, ומכאן הדרישה להפחתה הנה בבחינת ״חוטא ויצא נשכר״.

בדו״ח האמור מחושבים גם עלויות חיזוק הנובעות משטחי חיזוק קירות לצורך הקמת ממ״ד, מדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר כך שממ״דים אינם חייבים בתשלום היטל השבחה ועל כן מן ההיגיון, שלא יופחתו בגינן עלויות בינוי.

8.2.1.7 שוליות:

שמאי המשיבה סבור שיש להביא בחשבון מקדם שוליות בסך 0.9, לשטחי הדירות העולים על 120 מ״ר.

8.2.1.8 דמי שכירות:

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון הפחתה בגין דמי שכירות כתוצאה מפינוי הדיירים בבניין עד סיום עבודות הבניה בסך 48,000 ₪. גובה דמ״ש נקבע על ידי היועץ ולא ע״י שמאי המבקשים, ולכאורה אין זה מתפקידו לעשות כן.

8.2.1.9 <u>פיתוח זיקת הנאה</u>:

שמאי המשיבה טוען, שלא חושבה הפחתה בגין הוראת התוכנית לפיתוח מעבר כלי רכב במגרש מס׳ 2, משום שבהתאם לביקור בנכס, נראה כי מעבר כלי הרכב כבר סלול, כמו כן, שטח זה נצפה כסלול בתצלומי אוויר ישנים, שצולמו טרם המועד הקובע לאישור תב״ע 101-0331454 ועל כן נמצאו בשני מצבי התכנון.

8.2.1.10 <u>תחשיב השבחה שמאי המשיבה</u>:

מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	314	100%	314
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,200
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			₪ 690,800
מצב חדש- תב"ע 101-0331454			
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים עד 120 מ"ר עיקרי ליח"ד	480	100%	480
שטח עיקרי למגורים מעבר 120 מ"ר עיקרי ליח"ד	23.44	90%	21.1
סה"כ אקו'			501.1
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,050
שווי מצב חדש גולמי			₪ 1,027,247
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן לשטחים שאינם בנויים בפועל ושהינם מעבר למכסת השטחים הניתנים לניצול במצב הקודם	189	₪ 500	-₪ 94,720
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 932,527
השבחה			₪ 241,727
היטל 50%			₪ 120,863
שיעור חלקיות המימוש			95.82%
היטל השבחה המימוש חלקי			₪ 115,808

להלן תחשיב חלקיות המימוש כפי שהציג שמאי המשיבה:

מצב קודם תב"ע 2302 א'			
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים	314	100%	314
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,200
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			₪ 690,800
מצב חדש- בהתאם למבוקש בתיק בניין 1976/0489.03			
	שטח עיקרי במ"ר	**מקדם שווי**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים +מוצע למגורים בבקשה להיתר בניה עד 120 מ"ר עיקרי ליח"ד	480	100%	480
שטח עיקרי קיים +מוצע למגורים בבקשה להיתר בניה מעבר 120 מ"ר עיקרי ליח"ד	2.22	90%	2.0
שטח עיקרי למרפסות מוצע בבקשה להיתר בניה	17.98	50%	9.0
סה"כ אקו'			491.0
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,050
שווי מצב חדש גולמי			₪ 1,006,525
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן לשטחים שאינם בנויים בפועל ושהינם מעבר למכסת השטחים הניתנים לניצול במצב הקודם	168	₪ 500	-₪ 84,110
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 922,415
השבחה			₪ 231,615
השבחה בהתאם לתב"ע 101-0331454			₪ 241,727
שיעור חלקיות המימוש			95.82%

8.2.2 עמדת המבקש

8.2.2.1 ערכי שווי:

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

שמאי מכריע	תאריך שומה	מס׳ מינוי	מועד קובע	צפיפות	שווי מ"ר קרקע מבונה
נורית ג׳רבי	30/01/2020	972-2019	21/05/2016	50%	₪ 1,880
				150%	₪ 1,410
שלומי יפה	30/12/2019	661-2019	10/03/2016	50%	₪ 1,900
				100%	₪ 1,600
יעקב פז	08/074/2024	2513-2023	20/11/2021	50%	₪ 2,400
				77%	₪ 2,250
אוולין דוידזון שמאמה	16/10/2023	394-2022	22/08/2021	37.5%	₪ 2,200
				218%	₪ 1,700
יעל הרון	21/02/2024	2081-2023	14/01/2017	50%	₪ 1,900
				86%	₪ 1,615
שלומי יפה	09/11/2020	808-2020	30/12/2016	50%	₪ 2,400
				153%	₪ 1,667
ברזילי בועז	22/01/2025	2499-2024	22/06/2019	50%	₪ 2,400
				135%	₪ 2,000
דנה שיחור	14/03/2024	2215-2023	27/06/2020	50%	₪ 2,250
				130%	₪ 1,900
יעל הרון	11/02/2024	1848-2023	03/11/2022	70%	₪ 2,200
יעקב פז	21/12/2023	1746-2023	20/08/2016	50%	₪ 2,000
				92%	₪ 1,760
בועז קוט	30/10/2023	96-223	20/08/2016	38%	₪ 1,900
				101%	₪ 1,400
יעל הרון	11/02/2024	1848-2023	03/11/2022	70%	₪ 2,200

לאור האמור לעיל, קבע שמאי המבקש, שווי מ״ר קרקע מבונה לצפיפות בנייה בהיקף של 50% זכויות בניה בסך של כ-1,900 ₪ למ״ר ולצפיפות של 85% בניה, בסך של כ-1,615 ₪ למ״ר.

8.2.2.2 שטח המגרש במצב הקודם:

שמאי המבקש סבור, ששטח המגרש במצב הקודם הינו 690 מ״ר.

8.2.2.3 הפסד שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות:

שמאי המבקש סבור, שיש להפחית מסה״כ השטח העיקרי, כ-15 מ״ר, המהווים שטחי גרם מדרגות אשר נחשבו כשטח עיקרי.

8.2.2.4 <u>מקדם כביש צר</u>:

שמאי המבקש סבור שיש להביא בחשבון מקדם, בגין כביש צר בסך 0.9.

8.2.2.5 <u>עלויות בינוי חדש על ישן</u>:

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון עלויות בינוי חדש על ישן בסך 1,145 ₪ למ״ר, בהתאם לשומה המכרעת של גב׳ אוולין דוידזון שמאמה בגו״ח 30610/134, המהווה הפחתה בשיעור של 20%, הדומה להכרעות, בגו״ח 30234/69, 30103/5, 30151/127, שמאי המבקש הביא בחשבון עלויות בינוי חדש על ישן בגין שטח קומה 2 המהווה 149.4 מ״ר.

8.2.2.6 <u>עלויות חיזוק המבנה</u>:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון עלויות חיזוק למבנה, בסך 985,370 ₪ בהתאם לחוו״ד של אנג׳ מוחמד סיאד שצירף כנספח לחוו״ד, מיום 04/03/2025.

8.2.2.7 <u>דמי שכירות</u>:

שמאי המבקש סבור שיש להביא בחשבון הפחתה בגין דמי שכירות, כתוצאה מפינוי הדיירים בבניין, עד סיום עבודות הבניה, בסך 48,000 ₪.

8.2.2.8 <u>פיתוח זיקת הנאה</u>:

שמאי המבקש טוען, שקיים סעיף בתוכנית, המחייב פיתוח ואחזקת השביל. כמו כן עדיין לא הוגשה הצעה לעיריית ירושלים, כפי שנמסר לו ע״י האדריכל, עלויות אלו לא נלקחו בחשבון בגלל שממילא אין השבחה.

8.2.2.9 <u>תחשיב השבחה שמאי המבקש</u>:

שווי מצב חדש: 581,400 ₪ = 0.9*0.9* 1,615 ₪ * 503.44 מ״ר

שווי מצב קודם: 507,854 ₪ = 0.9*1,900 ₪ * 50% *690 מ״ר

השבחה גולמית: 73,546 ₪

בניכוי 6 חודשי שכירות לשתי דירות: 48,000 ₪

בניכוי עלויות חיזוק: 985,370 ₪

בניכוי עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן: 171,063 ₪

עודף הוצאה על השבחה: 1,130,887 ₪

8.2.3 **<u>הכרעה</u>**

8.2.3.1 <u>ערכי שווי</u>

כידוע, גישת השומה העדיפה, לקביעת השווי, היא גישת ההשוואה הישירה. אולם במזרח ירושלים, לא קיים הסדר מקרקעין, אין דיווח פעיל של עסקאות מקרקעין, וקיים מחסור בדיווחים.

באתר מידע נדל"ן, מדווחות עסקאות מעטות למס שבח, ומהימנות הדיווח באותן העסקאות, לוקה בחסר[3]. לאור זאת, בקביעת ערכי השווי התבססתי, על קביעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון.

לאור האמור לעיל, והעובדה שישנם מספיק נתוני השוואה, משכונת צור באהר, אתבסס על הנתונים בהתאם לשומות המכריעות. לפיכך, שווי מ"ר מבונה, יבחן על בסיס נתונים, משכונה זו, בהתאם לשומות המכריעות, למועד קובע סמוך, כדלקמן: (ראה נספח מס' 1):

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת/גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה	צפיפות
מישל אשור	21/01/2024	חלימה אלסעדייה (סמטה 2) 16, צור באהר	17/08/2019	₪ 2,400	50%
				₪ 2,200	92%
בועז קוט	15/06/2023	אלמדינה אלמנוורה, צור באהר	27/04/2019	₪ 2,050	50%
				₪ 1,850	144%
דנה שיחור	27/12/2022	ד'את אל-נטאקיין 6, צור באהר	27/01/2018	₪ 2,400	50%
				₪ 2,100	138%
ארנון גולדברג	23/05/2024	דיר אלעאמוד, צור באהר	11/04/2017	₪ 1,900	50%
דנה שיחור	15/05/2023	30785/14,15	19/01/2017	₪ 2,250	50%
				₪ 1,950	150%
נורית ג'רבי	30/01/2020	רחוב חלימה אל סעדייה, צור באהר	21/05/2016	₪ 2,200	50%
				₪ 1,650	144%
מרדכי דדון	24/08/2022	עטון 7, צור באהר	28/11/2015	₪ 1,600	70%
				₪ 1,400	94%

לאור האמור, אני סבור כי שווי מ"ר קרקע מבונה, במצב הקודם, בצפיפות בניה של 50% הינה בגובה של 2,050 ₪ .

שווי מ"ר מבונה, במצב החדש, בצפיפות של כ- 85% הינו בגובה של 1,900 ₪, יובהר כי בשני מצבי התכנון, שווי מ"ר מבונה, מגלם את תרומת שטחי שירות.

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

8.2.3.2 שטח המגרש במצב הקודם:

שמאי המשיבה טוען, כי שטח המגרש, שיש להביא בחשבון, במצב הקודם הינו 628 מ״ר בלבד, וכי המדובר בשטח הנגזר משטח המגרש בהיתר הבניה, שניתן בתיק בניין מס׳ 1976/0489.00, לפיו, שטח המגרש הינו 690 מ״ר. לטענתו, כ-62 מ״ר מתוך שטח זה, חופפים למגרש הגובל מצפון, ולפיכך יש לגרוע שטח זה משטח הנכס בשומה הנוכחית, שכן אותו חלק של מגרש, כבר נלקח בחשבון, במסגרת השומה המכרעת, של השמאית גב׳ נאוה סירקיס מיום 24/4/2012.

לצורך בירור טענה זו, עיינתי בהיתר הבניה, שניתן בתיק בניין מס׳ 1976/0489.00 מיום 21/02/1977, וכן הורדתי מאתר המרכז למיפוי ישראל, את תצ״ר מס׳ 1976/2017 (המתייחס למגרש נשוא חוו״ד) ואת תצ״ר מס׳ 1270/06 (המתייחס למגרש הגובל מצפון). מהשוואת תצ״רים אלו, ביחס למידע הכלול בתיק הבניין הנ״ל, עולה כי קיימים שינויים מהותיים, הן בגבולות המגרש, והן בשטחו לאורך השנים.

יתר על כן, עיון בתיק בניין מס׳ 1976/0489.00 מעלה, **כי גבולות המגרש, אינם ברורים, וכי לא צורפו לתיק קואורדינטות, המגדירות את גבולות המגרש באופן מדויק**, דבר המקשה על ביצוע מיפוי אנליטי ועל קביעת היחס המדויק בין המגרש נשוא השומה, לבין המגרש הגובל מצפון, אשר נזכר בשומתה של גב׳ סירקיס.

מכאן, שלא הוצגה אסמכתה ברורה המבוססת על תשריט מדידה וחישוב מודד, לטענתו, בדבר חפיפה בין שטחים.

טענתו זו, לעניין גריעת שטח חלק המגרש נשוא חוו״ד, נסמכת על מדידה גרפית בלבד שערך, אשר עליה התבסס, אולם, אותה לא צירף לחוות דעתו. לפיכך, בהיעדר חוות דעת של מודד מוסמך, אשר יוכל לבחון האם אכן קיימת חפיפה, בין המגרשים וקביעת שיעור היקפה, אין לייחס לטענה זו, משקל ראייתי של ממש.

לנוכח האמור, ובהיעדר אסמכתא מוסמכת או תשריט מאושר, המעגן את השטחים הנטענים בשומת המשיבה, הרי שלמען הזהירות ולאור מטרת חוו״ד, עמדתי היא, כי שטח המגרש במצב הקודם, יעמוד על 690 מ״ר, כפי שנקבע בהיתר הבניה, המצוי בתיק בניין מס׳ 1976/0489.00.

8.2.3.3 הפסד שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות:

שמאי המבקש, סבור, שיש להביא בחשבון, הפסד שטחים עיקריים, המהווים שטחי מדרגות, ומימוש שטחי שירות בסך כ- 15 מ״ר.

סוגיה זו נדונה בוועדת ערר, בעניין משפ׳ ורצברגר ומשפ׳ ליטמן[4], והתוצאה שם הייתה, כי בהמלצת הוועדה, הערר בוטל. להבנתי, יש להסתמך על מסמכי תכנית הבקשה להיתר. ככל ונפלה טעות ברישום השטחים ו/ או בסיווגם, בתוכנית הבקשה להיתר, יש מקום

[4] ערר (8071/0519) מש׳ ורצברגר ומשפ׳ ליטמן נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 27/1/2020.

להגיש בקשה מתוקנת, ולהסדיר את השטחים. לחילופין, ככל ואין הסכמה על עניין סיווג השטחים יש להגיש "ערר רישוי" כאמור בחוק.

לאור האמור לעיל, על המבקש היה, לפנות לערכאה משפטית רלוונטית, או לחילופין להגיש תכנית בקשה להיתר מתוקנת. לפיכך, איני מקבל את טענת שמאי המבקש.

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

8.2.3.4 <u>מקדם כביש צר:</u>

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון מקדם בגין כביש צר בסך 0.9, מנגד שמאי המשיבה סבור, שערכי השווי מגלמים את השפעת רוחב הרחוב, כי כלל שכונת אום טובא היא בטופוגרפיה תלולה עם רחובות צרים.

לצורך בדיקת סוגיה זו, ראיתי לנכון, לבדוק את רוחב הכביש הקיים, בכל אחת מהשומות המכריעות, שעליהן הסתמכתי, בקביעת ערכי השווי, להלן טבלה מסכמת:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	רוחב הרחוב ב-מ'
מישל אשור	21/01/2024	חלימה אלסעדייה (סמטה 2) 16, צור באהר	4.6
בועז קוט	15/06/2023	אלמדינה אלמנוורה, צור באהר	6.8
דנה שיחור	27/12/2022	ד'את אל-נטאקיין 6, צור באהר	5.3
ארנון גולדברג	23/05/2024	דיר אלעאמוד, צור באהר	4.4
דנה שיחור	15/05/2023	30785/14,15	6.4
נורית ג'רבי	30/01/2020	רחוב חלימה אל סעדייה, צור באהר	5.6
מרדכי דדון	24/08/2022	עטון 7, צור באהר	4.8
ממוצע			**5.4**

בהתבסס על מדידה גרפית שבוצעה על גבי התשריט מתיק בניין מס' 1976/0489.03, עולה, כי רוחב הרחוב המוביל אל המגרש, נשוא חוו"ד, הינו בין 4.4 ל-5 מטרים. מניתוח הנתונים המוצגים בטבלה לעיל, עולה, כי ממוצע רוחב הרחובות שנבחנו בשומות המכריעות הרלוונטיות, עומד על כ-5.4 מטרים.

נתון זה מחזק את הקביעה, כי שכונת צור באהר מאופיינת ברשת רחובות צרה יחסית, דבר אשר הובא בחשבון במסגרת קביעת ערכי השווי בשומות המכריעות. משכך, ובהיעדר נסיבות ייחודיות למגרש נשוא השומה, לא מתקיימת הצדקה ליישום מקדם הפחתה נוסף, בגין רוחב הרחוב, שכן השפעת פרמטר זה, כבר מגולמת בערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שפורטו לעיל.

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

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון עלות התאמה, בגין בינוי חדש על ישן בשיעור של 1,145 ₪ למ"ר, שמאי המבקש הביא בחשבון עלות התאמה, רק עבור השטח בקומה השנייה. מנגד שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות התאמה, בשיעור של 500 ₪ למ"ר.

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

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

לאור האמור לעיל, אני סבור, כי יש להביא בחשבון, עלויות התאמה ועלויות בינוי חדש על ישן, בסך של 552[5] ₪ למ״ר, **<u>יובהר כי אביא בחשבון, עלות התאמה רק בגין תוספת, שטחי הבניה העיקריים[6].</u>**

<u>מובהר כי אביא בחשבון, עלות התאמה רק בגין תוספת, שטחי הבניה העיקריים, בהתאם להיתר הבניה המאושר, כדלקמן:</u>

מהות	סה״כ שטח עיקרי
שטח עיקרי בהתאם לתוכנית 2302 א	345
שטח עיקרי בהתאם לתיק בניין 1976/0489.03	500.02
סה״כ שטח עיקרי נוסף	155.02
עלות התאמה למ״ר	552 ₪
סה״כ עלות התאמה	85,571 ₪

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

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

8.2.3.6 <u>עלויות חיזוק המבנה:</u>

שמאי המבקש טוען, כי יש להביא בחשבון עלות חיזוק בסך של 985,370 ₪, וזאת בהתאם לחוות דעתו של המהנדס אינג׳ מוחמד סיאד מיום 04/03/2025.

ראשית אבהיר, כי, האומדן ההנדסי שנערך על-ידי אנג׳ סיאד מתייחס למועד קובע מאוחר – 04/03/2025, ואינו תואם את המועד הקובע הרלוונטי לשומה, בגין אשור תוכנית 101-0331454, אשר הינו 15/02/2017. מדובר בפער זמנים של למעלה משמונה שנים, אשר יש לו השלכה מהותית על עלויות החומרים והעבודה. מובן כי חישוב המבוסס

[5] עלויות התאמה על בסיס מחירון דקל מרץ 2017, אשר מסתכם בסך 4,100 ₪ למ״ר, בתוספת עלויות עקיפות, במגזר בהיקף של 15% ומע״מ. כאמור, עלויות ההתאמה, מהוות כ-10%, מהתוצאה המתקבלת.

[6] בהתאם להכרעתי במינוי מס׳ 1209-2024, בגו״ח 30558/60, הכרעתי במינוי מס׳ 1737-2024, בגו״ח 30552/25.

על נתוני עלות עדכניים, לשנת 2025, איננו משקף נאמנה את גובה העלויות במועד הקובע, ואף עלול להטות את התוצאה השמאית בהתחשבות בפרמטר זה.

שנית, בדיון שנערך, נשאל שמאי המבקש במפורש, האם ערך תחשיב חלופי או ביצע התאמה של העלויות למועד הקובע, אך לא הוצגה כל אסמכתא או תחשיב מעודכן אשר יתמוך בהשוואה רלוונטית. בהיעדר התאמה שכזו, לא ניתן לייחס לאומדן האמור, משקל שמאי ממשי, במסגרת השומה המכרעת כאן.

יתרה מכך, כפי שפורט לעיל במסגרת סקירת המצב התכנוני, במקרקעין חלה תוכנית מס׳ 2302א׳ במצב הקודם, המאפשרת ניצול של זכויות בנייה בשיעור של 50% עיקרי. לפיכך, טרם ניתן לבחון את הצורך הפונקציונלי או ההנדסי בחיזוק המבנה, יש לבחון תחילה את אפשרויות ניצול זכויות הבנייה במצב הקודם, כפי שיפורט בטבלה שלהלן:

שטח מאושר בהתאם לתוכנית 2302 א׳ במצב הקודם במ״ר	345
שטח עיקרי מאושר בהיתר בניה בתיק בניין 1976/0489.00 במ״ר	138.04
יתרת זכויות בניה במצב הקודם במ״ר	206.96

מהאמור לעיל, עולה, כי קיימת יתרת זכויות בניה, שלא נוצלה במצב הקודם, בסך 206.96 מ״ר.

להלן ציטוט מהשומה המכרעת של מר גיל הרצברג, מיום 14/12/2022, בגו״ח 30610/17, אשר התייחס לסוגיה דומה:

״שמאי המבקש טוען להפחתה בגין עלויות חיזוק המבנה כמתחייב מהוראות התכנית הדורשות ביצוע חיזוק המבנה הקיים בהתאם להוראות תמ״א 38 והביא בחשבון עלות חיזוק בסך 700 ₪ למ״ר, בגין עבודות עיבוי קירות ויצירת/חיזוק ממ״דים לדירות הקיימות .לא מצאתי לנכון לקבל הפחתה זו באשר מדובר במבנה קיים שבחלקו הוקם ללא היתר, הצורך בחיזוק קיים, לדעתי בשני המצבים מה גם שעבודות החיזוק ככל שיבוצעו תורמות לשווי המבנה הקיים.״

בנוסף להלן ציטוט מהשומה המכרעת של גב׳ שושי שרביט שפירא, מיום 20/03/2018 ברחוב אדהר 19, שכ׳ שועפאט, אשר התייחס לסוגיה דומה:

״אין להביא בחשבון בנוסף לעלות זו, עלות לחיזוק המבנה הקיים, שכן חיזוק המבנה תורם למבנה הקיים ומתקזז ע״י חסכון בעלויות הבניה הרגילות המובאות בחשבון בקביעת ערכי השווי לקרקע. יצוין כי בבחינת היתר הבניה לא מצאתי כי נדרש חיזוק מהותי (לא נצפו אלמנטים של חיזוק בהיתר המבוקש). מסמך המהנדס שהוצג ע״י שמאי המבקש שכותרתו עלות עודפת בגין בניה מוצעת, מתייחס לעלות חיזוק המבנה בלבד. כאמור לעיל, לצד עלות זו קיים חיסכון בעלויות הבנייה הרגילות, קיימת תרומה למבנה הקיים, לרבות לדירות בקומה א׳ שבבעלות המבקש.

לאור האמור לעיל, ובהתאם לאמור בשומות המכריעות שפורטו לעיל, ובדגש על קיומן של יתרת זכויות הבניה הקיימות במצב הקודם, אשר מימושן, מצריך חיזוק המבנה,

והעובדה שעבודות החיזוק תורמות לשווי המבנה במידה כזו או אחרת, אשר לא הוכחה ע"י המבקש, איני מקבל את טענת שמאי המבקש בנקודה זו.

8.2.3.7 שוליות:

שמאי המשיבה סבור, שיש להביא בחשבון מקדם שוליות בסך 0.9, לשטחי הדירות העולים על 120 מ"ר.

בהכרעתי במסגרת מינוי מס' 2379-2024 בגו"ח 30612/145, וכן בהכרעתי במינוי מס' 2223-2023 גו"ח 30615/167 קבעתי מקדם שוליות לשטחים העולים על 120 מ"ר בשיעור של 0.9, ולשטחים העולים על 140 מ"ר בשיעור של 0.8.

לאור האמור לעיל אני מקבל את מקדם השוליות שקבע שמאי המשיבה.

8.2.3.8 דמי שכירות:

שמאי המבקש טוען, כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין אובדן דמי שכירות, הנובעים, לטענתו, מפינוי הדיירים מהבניין, עד לסיום עבודות הבנייה, וזאת בסכום כולל של 48,000 ₪.

לצורך הכרעה בסוגיה זו, מצאתי לנכון לבחון את חוות דעתו של המהנדס אנג' מוחמד סיאד מיום 04/03/2025, אשר התייחס במסגרתה, לרכיב דמי השכירות.

בראש ובראשונה, אני סבור כי קביעת גובה דמי שכירות לדירת מגורים, אינה מצויה במסגרת מומחיותו המקצועית של מהנדס מבנים, אלא, קביעה מסוג זה מצריכה מומחיות שמאית, והיא נתונה לסמכותו הבלעדית של שמאי מקרקעין מוסמך.

בנוסף לכך, חוות הדעת האמורה מבוססת על הנחה שגויה, לפיה קיימות שתי דירות במבנה נשוא ההליך. ואולם, על פי היתר הבנייה בתיק בניין מס' 1976/0489.00, בנויה במקרקעין, דירת מגורים אחת בלבד, על פי היתר הבניה המאושר.

יודגש כי בדיון שהתקיים, נשאל שמאי המבקש, לגבי נתונים אלה והאם יש בידו אסמכתאות התומכות בקיומה של דירה שנייה או אסמכתאות תומכות, לקביעת גובה דמי השכירות הנטענים. אולם לא הוצגה, על ידו, כל ראיה או מסמך המאמתים את ממצאי חוות דעתו של אנג' סיאד.

בעניין ההוצאות שבהן ניתן להכיר לצורך קיזוז מסך ההשבחה, אפנה לפסק הדין של בית המשפט העליון ברע"א 147/17 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ ואח', מיום 31/12/2014 שקבע:

> "נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין במצב החדש היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי אף כי, כאמור, לצורך שומת ההשבחה תובא בחשבון עליית

> שווי שמקורה בפעולה התכנונית בלבד. יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת המצב החדש, בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו. על כן נקבע, מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון, לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתוכנית ושאין בהם בעת שומת היטל ההשבחה כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת."

בנוסף מפנה לפס"ד בורשטין נ' הוועדה המקומית תל אביב, בבר"מ 7255/17 אשר פורסם ביום 22/3/2021 וניתח את סוגיית תשלום כופר החניה, בתחום הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב וקבע:

> "אשר להוצאות אותן יש להביא בחשבון במסגרת חישוב שווי ההשבחה כתוצאה מהפעולה התכנונית, כבר נפסק כי מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתוכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה, ניתן, לפי נסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת החיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת."

בהתאם לפס"ד הנ"ל, יש להבחין בין חיובים "פנימיים" הנובעים מהוראות התוכנית, אותם יש להכיר לצורך היטל השבחה, לבין חיובים "חיצוניים" אשר אין להביאם בחשבון בעת חישוב היטל ההשבחה. כאמור, אין בתוכנית המשביחה הוראה המחייבת פינוי הדיירים בתקופת הבניה, כאשר מדובר בתוספת בניה על הקיים. לא נסתרה מעיניי החלטה הועדה מיום 12/02/2024 שבה נכתב: "המבנה יפונה מדייריו לצורך ביצוע עבודות הבניה, מיום תחילתו העבודות עד לסיומן וקבלת תעודת גמר."

על אף האמור לעיל, אני סבור, שמדובר בחיוב "חיצוני" אותו אין להכיר לצרכי היטל השבחה.

עניין דומה, נדון בין היתר בערר ת"א 8199-07-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו נ' מר יובל קיכל בו נקבע בין היתר, כדלקמן:

> "הואיל ונקודת מבטנו הינה בעיני בעל מקרקעין העושה בנכס את שימושו היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים שהינו גם יזם, הרי תשלום

זה של דמי שכירות המועבר בין היזם לבין הבעלים בתקופת הבניה הינו תשלום פנימי אצל אותו יזם שהינו גם הבעלים - ולכן אין מקום להביאו בחשבון. על כן, בגישה העיקרית בה נקט השמאי המכריע, המכמתת תרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים מוכרים את הנכס ליזם וכל אחד מהם נוטל את חלקו על פי שוויו העתידי של המגרש הפנוי, וכן בתרחיש התיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי והבינוי בעצמם, בשניהם אין מקום להפחית מן השווי העתידי של הקרקע את דמי השכירות אותם משלם היזם לבעלי הדירות בתקופת הבניה ...זאת ועוד, על פי המתודה העיקרית לשומה המכרעת חושב השווי על פי חלקו של הדייר בקרקע הפנויה, כלומר ענייננו בשומה הנערכת בהנחה שהדייר מממש (מוכר) את הקרקע הפנויה. אין מקום להניח כי לאחר שיקבל הדייר סכום כסף המשקף את מלוא חלקו בקרקע יוסיף ויקבל לאחר מכן גם דמי שכירות בעבור תקופה שלאחר מימוש חלקו בקרקע הפנויה. על כן אין לנכות הוצאות עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבניה שהרי תקופת הבניה באה לאחר שהדייר מימש את חלקו בנכס ו"יצא מן התמונה", אשר על כן צודקת העוררת כי נפלה טעות בשומה המכרעת בכך שהופחתו עלויות פינוי הדיירים בתקופת הבניה."

לאור החלטת ועדת הערר, אין להפחית את דמי השכירות בתקופת הבניה. אמנם ההחלטה עוסקת בהפחתת דמי שכירות לדיירים בפרויקטים של פינוי -בינוי, כאשר המימוש בענייננו, הינו תוספת על הקיים, אולם אלו הם רוח הדברים, קל וחומר כאשר מדובר בתוספת בניה ולא בפינוי-בינוי, לאור כל האמור לעיל איני מקבל את טענת שמאי המבקש במקרה כאן.

8.2.3.9 <u>פיתוח ותחזוקת זיקת הנאה למעבר כלי רכב:</u>

שמאי המשיבה טוען, שלא חושבה הפחתה בגין הוראת התוכנית לפיתוח מעבר כלי רכב במגרש מס' 2 משום שבהתאם לביקורו בנכס, נראה כי מעבר כלי הרכב כבר סלול. כמו כן שטח זה נצפה כסלול בתצלומי אוויר ישנים, שצולמו טרם המועד הקובע לאישור תוכנית 101-0331454 ועל כן נמצא, בשני מצבי התכנון.

מעיון בתצלומי אוויר מאתר המפות הממשלתי, עולה כי זיקת ההנאה, נסללה טרם המועד הקובע, של אשור תוכנית 101-0331454, לאור האמור לעיל, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה.

8.2.3.10 <u>חלקיות המימוש:</u>

סוגיית אופן חישוב ההשבחה, במסגרת מימוש חלקי, נדונה בפני ועדת ערר ירושלים, בתיק 258-260/16 סיטי מרקט רזידנט בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, פורסם בנבו, מיום 12/07/2020. (להלן: "ערר סיטי מרקט"). בהחלטה זו התייחסה ועדת הערר לשתי הנוסחאות, אשר נקבעו בפרשת זעירא ובפרשת קלמן, וקבעה כי יש לתת את הבכורה לנוסחת זעירא, אשר אומצה ע"י ביהמ"ש העליון בבר"מ 6589/15, בפסק דין מיום 23/12/2019 וכך קבעה ועדת הערר:

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

<u>ובהמשך:</u>

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

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

יישום נוסחה זו, מביאני למסקנה, כי חלקיות המימוש, במסגרת הבקשה להיתר בנייה, נשוא הכרעתי, הינה בשיעור של 96.563%, כמוצג בפירוט בתחשיב ההשבחה שלהלן.

תחשיב פס"ד זעירא	
חישוב השבחה במימוש מלא	
שטח עיקרי מצב קודם	345
שטח עיקרי מצב חדש- מימוש מלא	501.10
שטח להשבחה במימוש מלא	156.10
חישוב השבחה במימוש חלקי תיק בניין 1976/0489.03	
שטח עיקרי מצב קודם	345
שטח עיקרי מצב חדש- מימוש חלקי	495.73
שטח להשבחה במימוש חלקי מבוקש	150.73
שיעור מימוש	**96.563%**

הערות:

- להלן טבלת שטחים עיקריים בהתאם לתוכנית 101-0331454 :

שטח מאושר בתוכנית 101-0331454			
מהות	שטח	מקדם שווי	סה"כ אקו'
שטח עיקרי דירתי לא שולי	480.0	1	480.0
שטח עיקרי דירתי בין 120 מ"ר -140 מ"ר	23.44	0.9	21.10
סה"כ שטח אקוי'			501.1

- להלן טבלת שטחים עיקריים המוצעים בבקשה להיתר 1976/0489.03, בהתאם לטופס 1 עם מתן מקדמים אקו' :

שטח מבוקש בתיק בניין 1976/0489.03			
מהות	שטח	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
שטח עיקרי דירתי לא שולי בניכוי שטחי מרפסות עיקרי	475.11	1	475.11
שטח עיקרי דירתי בין 120 מ"ר -140 מ"ר	6.93	0.9	6.24
שטח מרפסות כעיקרי	17.98	0.8	14.384
סה"כ שטח אקו'			495.73

8.2.3.11 **<u>תחשיב ההכרעה- השבחה לתוכנית 101-0331454:</u>**

חישוב שיעור ההשבחה			
מצב קודם תוכנית 2302 א'			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח עיקרי	345	1	345
שווי מ"ר מבונה מצב קודם			₪ 2,050
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 707,250
מצב חדש תוכנית 101-0331454			
מהות			סה"כ
סה"כ שטח אקו'			501.096
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 1,900
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 952,082
הפחתות			
מהות	כמות/שטח	עלות	סה"כ
עלות התאמה בגין בינוי חדש על ישן	155.02	₪ 552	- ₪ 85,571
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתות			₪ 866,511
חישוב ההשבחה			
ההשבחה למימוש מלא			₪ 159,261
חלקיות המימוש בהתאם לפס"ד זעירא			96.563%
השבחה למימוש חלקי (חלקיות המימוש)			₪ 153,788
היטל השבחה (50%)			₪ 76,894

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה, שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של תוכניות 2302 א' ו-101-0331454, בדרך של אישור בקשה להיתר בתיק רישוי 1976/0489.03:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה במימוש חלקי
2302 א'	29/10/1999	אין השבחה		
101-0331454	15/02/2017	₪ 159,261	₪ 79,631	₪ 76,894

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

ובאתי על החתום,

דוד בריל

שמאי מכריע

נספח 1- מפת שומות מכריעות:

