תאריך : 17.08.2026
מספר מינוי : 0422-2026
מספרנו : 689

לכבוד,

אריק ארד

באמצעות השמאי יאיר אלה

בדוא"ל : yairella@gmail.com

(להלן : "המבקש")

ועדה מקומית ירושלים

באמצעות השמאים אשר בן ישי וצבי וקשוטק

בדוא"ל : asher_by@zahav.net.il

(להלן : "המשיבה")

שומה מכרעת היטל השבחה
חלקה 60 בגוש 30455
רחוב חכם אברהם 6, ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכנית בנין עיר 10038.

אופן מימוש הזכויות : בקשה להיתר בנייה.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועד הקובע לשומה : 14.05.2025.[1]
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 16/08/2026
- מועד הדיון : ביום ב', 11 במאי 2026, קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] מועד אישור הבקשה להיתר

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

מטעם המבקש		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי יאיר אלה	26/03/2026
2	פרוטוקול החלטת הוועדה המקומית בתיק רישוי מס' 2020/0145.00	18/05/2025
3	העתק רישום מפנקס הזכויות	18/02/2026
4	תגובה לעניין העלויות העודפות, כתב כמויות לחוות דעת הנדסית ואומדן עלויות השימור	18/06/2026
מטעם המשיבה		
#	**מהות**	**מועד המסמך**
1	שומה מטעם המשיבה שנערכה ע"י השמאים אשר בן ישי וצבי וקשוטק	17/11/2025
2	תגובה לשומה אחרת	28/04/2026
3	הסכם מכר ביחס לחלקה 59 בגוש 30455	01/08/2024
4	הסכם מכר ביחס לחלקה 62 בגוש 30455	21/05/2025
5	כתב כמויות לעניין העלויות העודפות	02/06/2026
6	תגובה לעניין העלויות העודפות, תוקף תמ"א 38 ומדידות רכיבי השימור	03/06/2026
7	חוות דעת הנדסית לבחינת העלויות העודפות, שנערכה ע"י אינג' חגי פייסחוב	03/06/2026

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון : חלקה בתחומה בנוי מבנה מגורים היסטורי המיועד לשימור, לגביו הוגשה בקשה להריסה חלקית ולהקמה מחדש מכוח תכנית 10038.

גוש : 30455

חלקה : 60

שטח חלקה רשום : 459 מ"ר

זכויות משפטיות : בעלות פרטית

כתובת : רחוב חכם אברהם פטאל 6, שכונת מנחת (מלחה), ירושלים.

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה חלקת מגורים הידועה כחלקה 60 בגוש 30455, ברחוב חכם אברהם פטאל 6, בשכונת מלחה בירושלים, שבתחומה בנוי מבנה מגורים היסטורי ותיק.

ביחס למקרקעין אושרה בקשה להיתר מכוח תכנית 10038, הכוללת הריסה חלקית של הבינוי הקיים, שימור וחיזוק של רכיבים היסטוריים והקמת מבנה מגורים חדש.

שכונת מלחה, הידועה גם בשם מנחת, ממוקמת בדרום מערב ירושלים.

השכונה משלבת גרעין היסטורי המאופיין בסמטאות, בבתי אבן ותיקים ובבנייה נמוכה, לצד אזורי מגורים חדשים ומוקדי מסחר, ספורט (אצטדיון טדי) ותעסוקה מרכזיים.

הנכס הנדון ממוקם בתחום הגרעין ההיסטורי של השכונה.

סביבת הנכס המיידית מאופיינת בעיקר בבתי מגורים ותיקים צמודי קרקע, לצד מבנים חדשים או מחודשים, וכן בפיתוח סביבתי מלא הכולל את התשתיות העירוניות הדרושות.

החלקה בעלת צורה אי רגולרית דמוית טרפז ושטחה הרשום הוא 459 מ״ר.

לחלקה חזית צפון מזרחית צרה לרחוב חכם אברהם פטאל באורך של כ-5.5 מ׳, וחזית צפון מערבית בת כ-22 מ׳ הפונה לעבר רחוב דרך משואה, ועומקה הממוצע כ-22.5 מ׳.

טופוגרפיית הקרקע בחלקה משופעת ממזרח למערב בשיעור של כ-26%.

בתחום החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בשטח של כ-270 מ״ר.

בהתאם לחוות הדעת התכנונית וההנדסית שנערכו במסגרת הליך הרישוי, הבינוי הקיים מורכב משני מבנים מתקופות שונות. חלקו העתיק של המבנה נמנה עם הגרעין הראשוני של הכפר מלחה, בנוי מקירות אבן עבים ומקורה בקמרון. לצדו מצוי מבנה מאוחר יותר, בן שתי קומות, שנבנה בין השנים 1910-1930 בשיטות הבנייה שהיו מקובלות באותה עת, הכוללות קורות פלדה, קמרונות קטנים וקירות אבן או בטון בלתי מזוין. המבנה המאוחר מיועד ברובו להריסה, תוך שימור קירותיו החיצוניים, ואילו המבנה העתיק מיועד לשימור ולחיזוק.

בהתאם לבקשה להיתר בתיק רישוי מס׳ 2020/0145.00, מבוקשת הריסת חלקי המבנה שאינם מיועדים לשימור, שימור וחיזוק הגרעין ההיסטורי והחזיתות שנקבעו לשימור, והקמת בניין מגורים הכולל ארבע יחידות דיור בארבע קומות מעל קומת מחסנים. התכנון כולל גם מפלסים המצויים בחלקם מתחת לפני הקרקע, בהתחשב בטופוגרפיה המדרונית של החלקה.

<u>גבולות הנכס</u>:

מדרום - מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת מחסן

מצפון - רחוב חכם אברהם פטאל

ממזרח - מבנה מגורים חדש במסלול תמ"א 38

ממערב - מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות ומעברו רחוב דרך משואה

תצלום אוויר[2] של החלקה וסביבתה (החלקה מסומנת בתכלת):



[2] בהתאם ל-Gis ירושלים.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

<u>להלן התכניות החלות על הנכס מושא השומה</u>:

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>תכנית 3718</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4407 ביום 09/05/1996.

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, החלה בתחום שכונת מנחת (מלחה) בעיר ירושלים.

מטרות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח משטח שמורת טבע ומשטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד - הכפר, לשטח פתוח ציבורי, לשטחים לבניני ציבור, לשטח מסחרי, לאתר היסטורי ולדרכים משולבות.
2. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן היתר בנייה, קווי בנין, זכויות בנייה, גבהים מרביים ומספר קומות מרבי.
3. קביעת תוואי דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, וביטול דרכים מאושרות.
4. קביעת הוראות בגין בנינים, חזיתות ועצים לשימור.
5. חלוקה חדשה.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מס' 5 בייעוד "**אזור מגורים מיוחד - הכפר**", בתחומו חלות ההוראות הבאות:

שטחי הבנייה ומספר יחידות הדיור:

שטחי הבנייה המרביים בכל מגרש יהיו בהתאם לטבלה שבהוראות התכנית. עם זאת, עקב הצפיפות הקיימת בכיפת הכפר והרצון לשמור על אופיו, נקבע כי השטחים המפורטים בטבלה אינם מהווים זכויות בנייה מוקנות, וכי זכויות הבנייה ייגזרו מקווי הבניין, מרום הבניין המרבי ומיתר הוראות התכנית.

במגרשים שבהם לא מסומנים קווי בניין ורום מרבי הינם מגרשים שבהם מוצו מלוא זכויות הבנייה בהתאם למצוין בתשריט. במגרשים אלה חל איסור על תוספת בנייה מעבר למעטפת הבניין הקיימת, למעט שיפוצים פנימיים וחיצוניים בהיתר בנייה כדין. במקרה של בנייה חדשה, לא תחרוג הבנייה ממעטפת הבניין שקדם לה, כמסומן בתשריט.

שטחי הבנייה כוללים את כל שטחי הבנייה שבתחום מעטפת הבניין, לרבות מחסנים, חדרי הסקה, מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות, ולמעט מקלט חד תכליתי.

<u>למגרשים ששטחם 350-549 מ"ר נקבעו ההוראות הבאות</u>:

- סך שטחי הבנייה המרביים - 190 מ"ר.
- תכסית מרבית של הקומה הראשונה - 40% משטח המגרש.
- תכסית מרבית של הקומה השנייה - 60% משטח הקומה הראשונה.

בהתאם לטבלת מספר יחידות הדיור, במגרש מס׳ 5 מותרת יחידת דיור אחת.

במקרה שבו לא ניתן למצות את שטחי הבנייה המרביים במסגרת מגבלות התכסית, רשאית הוועדה המקומית להתיר חריגה מהתכסית, ובלבד שלא תהיה פגיעה בקווי הבניין וברום הבנייה המרבי, ותכסית הקומה השנייה תהיה בנסיגה של 4 מ׳ לפחות ביחס לקומה הראשונה, כלפי המדרון.

תכסית קומות ונסיגות:

תכסית הקומה המרבית, דהיינו היטלו האנכי של המבנה, לרבות חלקיו הבולטים לצדדים, תהיה בהתאם לטבלה שבהוראות התכנית.

הקומה השנייה תהיה בנסיגה מלאה של 3 מ׳ לפחות מהקומה הראשונה, לכיוון המדרון.

במגרשים שבהם שטח הקומה הראשונה הקיימת חורג מהתכסית המותרת, תוספת קומה שנייה לא תחרוג ממגבלת שטחי הבנייה המותרים.

קווי בניין:

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, למעט במגרשים שבהם מוצו זכויות הבנייה.

גובה הבניינים:

גובה הבניין המרבי לא יעלה על רום הבניין המרבי המסומן בתשריט באות ״ג״. תותר חריגה בשיעור שלא יעלה על חצי מטר, ובלבד שלא תהיה חריגה ממספר הקומות ומזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית.

גובה הבניין המרבי יהיה 7 מ׳ בכל חתך, מפני הקרקע הסופיים ועד לנקודה הגבוהה של כרכוב מעקה הגג, למעט ארובה ומסתור קולטי שמש.

אין לשנות את פני הקרקע הטבעיים ביותר מ-80 ס״מ.

גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ׳ נטו. במקרה של חלל כפול, יחושב החלל לצורכי רישוי ככפל שטח.

ממדי הבניין:

הבניינים יהיו מלבניים וישרי זווית, ללא תוספת זיזים. אורך כל צלע לא יפחת מ-4 מ׳ ולא יעלה על 9 מ׳.

איסור קומת עמודים:

בבסיס הבניין ייבנה מסד אטום מחומר הבנייה, ולא תותר בניית קומת עמודים.

גגות:

הגגות יהיו שטוחים או בעלי כיפות אבן. לא יותרו גגות משופעים, למעט שיפועים בשיעור של עד 5% לצורכי ניקוז.

הגגות ירוצפו באבן או יכוסו בשכבת אגרגט בהיר בעובי של 5 ס״מ לפחות.

מרפסות ומדרגות חוץ:

מרפסות ומדרגות חוץ תותרנה בתחום מעטפת הבניין. לא תותרנה מרפסות זיזיות.

עומקה המזערי של מרפסת גג יהיה 2 מ׳.

יותר קירוי וסגירת מרפסות בפרגולות עשויות עץ או ברזל עם מסגרות פתוחות, או סגירת חממות בזכוכית, בתנאי שתהיה התאמה עיצובית לבניין הקיים. מרפסת מקורה ופתוחה מהחומרים האמורים לא תיכלל באחוזי הבנייה עד לשטח של 15 מ״ר ליחידת דיור.

מעקה מרפסת יהיה מאבן, ממתכת או מזכוכית.

6.2. **<u>תכנית 5/68/4</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5348 ביום 01/12/2004.

קביעת תכנית ברת תוקף ״לשיכון ציבורי״ לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

בתשריט התכנית מסומנת החלקה הנדונה כמגרש 34 בייעוד ״אזור מגורים״.

<u>מצב חדש</u>

6.3. **<u>תכנית 10038</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6811 ביום 02/06/2014 והודעה מתוקנת פורסמה בי.פ. 7655 ביום 27/12/2017.

מטרת התכנית:

קביעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה והתאמתם לדרישות התקן וקביעת הוראות בעניין תוספת שטחי בנייה, לרבות תנאים לתוספת שטחי בנייה ולהיתרים על פי התכנית, בהתאם לתנאיה המיוחדים של ירושלים ובהתאם להוראות סעיף 23 לתמ״א 38.

בתכנית מובהר כי היא אינה מקנה זכויות בנייה, אלא מעניקה לוועדה המקומית אפשרות וסמכות לאשר תוספת זכויות בנייה, בכפוף לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה ולמילוי התנאים והסייגים שנקבעו בה.

עיקרי הוראות התכנית:

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להריסת מבנים קיימים והקמת מבנים חדשים תחתיהם; הוראות לחיזוק ולשדרוג הנדסי של מבנים קיימים; התאמת הוראות תמ״א 38 לתנאיה התכנוניים, האדריכליים וההיסטוריים של ירושלים; הוראות לחיזוק מבנים בשכונות ובאזורים שבהם שווי הקרקע נמוך; הגבלות על תוספת יחידות דיור וקומות באזורים בעלי רגישות תכנונית ובמרקמים של בנייה נמוכה; וכן הוראות הנוגעות למבנים היסטוריים, למבנים לשימור ולמרקמים המיועדים להתחדשות עירונית.

התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע שנקבעו בתכניות החלות, אלא מאפשרת את חיזוקם, הרחבתם, הריסתם או הקמתם מחדש של מבנים, בהתאם למסלולים ולתנאים שנקבעו בה.

הריסת מבנה קיים למגורים והקמתו מחדש:

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה מגורים שהיתר לבנייתו ניתן לפני 01/01/1980, שהוכח הצורך בחיזוקו, ולהתיר את הקמתו מחדש למגורים, לאחר שבחנה את השתלבות הבינוי המוצע במרחב הסמוך ובתנאי שהריסתו לא נאסרה מטעמי שימור.

היקף הבנייה במבנה החדש לא יעלה על הצטברות השטחים הבאים:

1. שטחי הבנייה המותרים על פי התכניות המפורטות החלות במקום.
2. שטחי בנייה לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהתאם להוראות התכנית.
3. שטחי בנייה לתוספות המותרות מכוח התכנית בקומת עמודים מפולשת.
4. תוספת של עד 2.5 **קומות טיפוסיות** מעל המבנה הקיים, ובלבד שיתרת זכויות הבנייה מכוח תכניות מפורטות שאושרו לאחר 01/01/1980 ושלא מומשו במבנה הקיים, בצירוף הזכויות האמורות, לא יעלו יחד על היקף של 2.5 קומות טיפוסיות.

לשטחים העיקריים יצורפו שטחי השירות הנדרשים על פי דין ובהתאם לתכנון המפורט של המבנה החדש. שטח מרפסת שירות העולה על 5 מ״ר ליחידת דיור ייחשב כשטח עיקרי.

עוד נקבעו המגבלות הבאות:

1. במגרש ששטחו עד דונם אחד, גובה המבנה לא יעלה על שש קומות מעל פני הקרקע; במגרש ששטחו עולה על דונם אחד, לא יעלה הגובה על שמונה קומות מעל פני הקרקע.
2. לא תותר מכוח התכנית הקמה מחדש של בינוי הכולל למעלה מ-150 יחידות דיור.
3. לא תותר הריסה והקמה מחדש כאשר שטח המגרשים שעליהם מוצע הבינוי עולה על עשרה דונם.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסה והקמה מחדש גם של מבנה שגובהו לפי תכנית מפורטת אינו עולה על שתי קומות וששטחו אינו עולה על 400 מ״ר, בתנאי שאינו מצוי במרקם צמוד קרקע או ״בנה ביתך״.

בתחום העיר ההיסטורית ובאזורי שימור נדרשת העברת הבקשה למתכנן המחוז, בצירוף תיק תיעוד, טרם אישורה.

הריסת המבנה הקיים, למעט שמירת חזיתות מטעמי שימור בהתאם להנחיות ועדת השימור וחיזוקן המלא, תיחשב כהריסה מלאה ולא תפגע בזכויות מכוח סעיף זה.

קווי הבניין למבנה החדש ייקבעו בהתאם לתכנית החלה במקום.

ככלל, קווי הבניין לא יפחתו מ-3 מ׳ בחזית הקדמית והאחורית ומ-2 מ׳ בחזית הצדדית.

במבנים היסטוריים רשאית הוועדה, בהמלצת מהנדס הוועדה, לקבוע קווי בניין בהתאם לקונטור המבנה הקיים, בכפוף לשמירת החזיתות וליתר הוראות השימור.

הריסת חלקים ממבנה מגורים או הפיכתם לשטחי שירות:

הוועדה המקומית רשאית להתיר, במסגרת בקשה להיתר מכוח התכנית, הריסת חלקים ממבנה קיים שאינו נהרס במלואו, וכן העברת שטחים משימושים עיקריים לשטחי שירות, בדרך של הקמת מרחבים מוגנים או בדרך אחרת שנועדה לאפשר את חיזוק המבנה.

על המבקש להוכיח באמצעות חישוב שטחים כי סך השטחים העיקריים במבנה כולו ובכל אחת מקומותיו, במצב המבוקש, אינו עולה על היקף השטחים שניתן היה לאשר מכוח תכנית 10038 ומכוח יתר התכניות החלות, אילולא בוצעו ההריסה החלקית או העברת השטחים כאמור.

7. רישוי

7.1 בקשה להיתר בנייה מס׳ 2020/0145.00 מיום 04/03/2020

ביחס לנכס הוגשה בקשה להיתר במסלול הריסה ובנייה מחדש מכוח תכנית 10038.

הבקשה כוללת הריסה חלקית של המבנה הקיים, שימור וחיזוק חלקיו ההיסטוריים והקמת מבנה מגורים חדש ומדורג, הכולל שתי קומות תת קרקעיות - קומת מחסנים וקומת מרתף - ומעליהן קומת קרקע, שתי קומות מגורים ומפלס גג, ובסך הכול ארבע יחידות דיור.

במסגרת חוות דעת מהנדס העיר מיום 13/11/2019 הובאה חוות דעת תכנונית מיום 17/01/2018, שבה צוין כי המבנה הקיים הוא מבנה היסטורי, שחלקו נמנה עם הגרעין הראשוני של הכפר מלחה וחלקו מהווה תוספת המופיעה במפות משנת 1924. עוד צוין כי המבנה אינו מוגדר לשימור בתכנית או בכרטסת השימור העירונית, אולם יש לבחון את הבקשה בהתחשב בייחודו ההיסטורי ובמדיניות השימור החלה בגרעין הכפר.

כן הובאה חוות דעת הנדסית מיום 01/07/2019, שבה צוין כי הבינוי הקיים מורכב משני מבנים שהוקמו בתקופות שונות.

המבנה המאוחר מבניהם נבנה בין השנים 1910-1930, כולל שתי קומות ובנוי בשיטות הבנייה שהיו מקובלות באותה תקופה, לרבות תקרות הנשענות על קורות פלדה, קמרונות קטנים וקירות אבן או בטון בלתי מזוין. מבנה זה מיועד להריסה, למעט הקירות החיצוניים המיועדים לשימור.

המבנה העתיק יותר בנוי מקירות אבן עבים ומקורה בקמרון, והוא מיועד לשימור.

ביום 18/05/2020 קבעה רשות העתיקות תנאים לביצוע העבודות, לאחר שנמצא כי המקרקעין מצויים בתחום אתר העתיקות המוכרז ״ירושלים, מנחת״. בין היתר נקבע כי הריסת המבנה תבוצע עד לפני השטח הקיימים וללא חפירה בתת הקרקע, כי לאחר ההריסה יבוצעו חתכי בדיקה וכי העבודות יבוצעו בפיקוח ארכיאולוגי צמוד.

ביום 05/05/2021 אישרה מחלקת השימור את הבקשה בתנאים.

בין היתר נקבע כי יש לשמר את הגרעין ההיסטורי וחלק מחזיתות המבנה, לצרף לפרויקט אדריכל שימור מלווה, להגיש חוות דעת הנדסית שימורית, תיק תיעוד ונספח פרטים, וכן להפקיד כתב התחייבות וערבות בנקאית במחלקת השימור.

ביום 01/07/2024 החליטה ועדת המשנה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בין היתר נקבע כי הבינוי יורחק מבניין המתנגדים ב-3 מ׳ לפחות, כי היקף הבנייה יצומצם ל-120% וכי תוצג תכנית חניה מתוקנת. עוד נקבעו תנאים הנוגעים לקווי הבניין, לקומת המחסנים, למרפסות, לפיתוח המגרש ולמערכות הבניין.

ביום 14/05/2025 החליטה ועדת המשנה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

להלן טבלת השטחים המבוקשים:

למטרות עיקריות					למטרות שירות					
מתחת לקרקע	קומה	מגורים מוצע	עיקרי מרחב מוגן דירתי מוצע	סה"כ עיקרי	מרחב מוגן דירתי מוצע	מערכות טכניות ומתקני שירות	אחסנה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע - שהיה מגורים	סה"כ שירות
כן	מחסנים					1.94	82.34	34.01		118.29
כן	מרתף	79.94	0.95	80.89	12.24				20.08	32.32
לא	קרקע	167.88	0.01	167.89	12.01				25.55	37.56
לא	קומה א	135.62	1.29	136.91	12.26				15.52	27.78
לא	קומה ב	99.12	0.01	99.13	12.01				15.91	27.92
לא	מפלס גג								16.66	16.66
מעל הקרקע		**402.62**	**1.31**	**403.93**	**36.28**				**73.64**	**109.92**
מתחת לקרקע		**79.94**	**0.95**	**80.89**	**12.24**	**1.94**	**82.34**	**34.01**	**22.08**	**150.61**
סה"כ המבנה		**482.56**	**2.26**	**484.82**	**48.52**	**1.94**	**82.34**	**34.01**	**93.72**	**260.53**

סך שטח הבנייה, שטחים אחרים ושטחים לשינוי		
קומה	סה"כ שטח בנייה(עיקרי + שירות)	מרפסות גג לא מקורות מוצע
מחסנים	118.29	
מרתף	113.21	
קרקע	205.45	
קומה א	164.69	13.67
קומה ב	127.05	49.21
מפלס גג	16.66	
מעל הקרקע	**513.85**	**62.88**
מתחת לקרקע	**231.5**	
סה"כ המבנה	**745.35**	**62.88**

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, מיום 18/02/2026, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 30455

חלקה : 60

שטח חלקה : 459 מ"ר

בעלויות : ארד אריה וליאת בחלקים שווים

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית בניין עיר 10038, ומימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת המבקש	ההשבחה לפי שומת המשיבה
10038	אין השבחה	1,543,330 ₪

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
אופן בחינת ההשבחה	מצב קודם- כבית מגורים חד-משפחתי מצב חדש- כבינוי הכולל ארבע יחידות דיור.	בוחנים את שני מצבי התכנון על בסיס שמאי אחיד, באמצעות תרגום השטחים לשטח אקו' ויישום שווי אחיד למ"ר מבונה.
המצב הקודם - שטח אקו' ורכיב החצר	270 מ"ר בנוי + חצר בשטח של 244 מ"ר במקדם 0.25, ובסך הכול 331 מ"ר אקו'.	שטח המבנה הקיים בלבד, בהיקף של 270 מ"ר אקו', ללא רכיב נפרד בגין החצר.
המצב החדש - שטח אקו' ומקדמי שווי	451.82 מ"ר אקו'- שטחי אחסנה - 0.4 דירה התחתונה- 0.6 דירה המשולבת במבנה לשימור- 0.8 שתי הדירות העליונות- 1	קובעים שטח של 461.19 מ"ר אקו'- שטח העיקרי העילי -0.9 שטח העיקרי במפלס התחתון- 0.8 שטחי האחסנה- 0.4
נטרול הפוטנציאל בעסקות ההשוואה	יש לנטרל את השפעת הפוטנציאל התכנוני הגלום בעסקות ההשוואה לצורך קביעת שווי הבסיס.	בוחנים את הפוטנציאל התכנוני הגלום בכל עסקה ומביאים אותו בחשבון במקדם חלקי, בהתאם למידת היתכנותו, לתקופת הדחייה ולחבות הצפויה בהיטל השבחה.
רכיב המע"מ	מצב קודם- כולל מע"מ מצב חדש- ללא מע"מ	אינם מבחינים לעניין המע"מ בין שני מצבי התכנון ומיישמים בשניהם שווי אחיד למ"ר מבונה הכולל מע"מ.
בסיס נתוני ההשוואה וערכי השווי	מצב הקודם- מסתמך על עסקות בבתי מגורים חד-משפחתיים וקובע שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה, כולל מע"מ. מצב חדש- מסתמך על עסקות בדירות חדשות ועל חילוץ שווי הקרקע, וקובע שווי של 17,000 ₪ למ"ר מבונה, ללא מע"מ.	מסתמכים בשני מצבי התכנון על עסקות בחלקות שלמות וסמוכות, תוך בחינת הזכויות והפוטנציאל בכל עסקה, וקובעים שווי אחיד של 18,000 ₪ למ"ר מבונה אקו', המגלם חצר ומרפסות.
הפחתות ועלויות	63,000 ₪ -בגין הריסה 85,000 ₪ - בגין קרן חניה 800,000 ₪- בגין עלויות שימור וחיזוק 82,000 ₪- בגין ליווי אדריכל שימור.	63,000 ₪ -בגין הריסה 85,000 ₪- בגין קרן חניה. 700,000 ₪ - בגין שימור וחיזוק [3] אין להביא בחשבון בנפרד עלות בגין בעל מקצוע בתחום השימור.

[3] במסגרת מסמכי השלמה עלויות החיזוק והשימור נקבעו בסך 324,966 ₪ על בסיס חו"ד הנדסית

<u>להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם והדיון וההכרעה בהן</u>:

12. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

12.1. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

שמאי המשיבה בוחנים את ההשבחה בדרך של השוואת שווי החלקה בשני מצבי התכנון, תוך העמדתם על בסיס שמאי אחיד. לצורך כך מתורגמים השטחים בכל אחד מהמצבים לשטחים אקוויוולנטיים, ומיושם שווי אחיד למ״ר מבונה.

מצב קודם:

<u>שימוש מיטבי ושטח אקו׳</u>:

במצב הקודם מביאים שמאי המשיבה בחשבון את הותרת המחוברים על כנם, ובהתאם מעריכים את החלקה כנכס בנוי.

על אף שלשיטתם היקף זכויות הבנייה המרבי מכוח תכנית 3718 הוא 190 מ״ר ברוטו, בתחשיבם הובא בחשבון שטח המבנה הקיים בהיקף של 270 מ״ר.

בשומת המשיבה צוין כי שטח זה מבוסס על חוות דעת מהנדס העיר. בחוות הדעת נרשמו 270 מ״ר כשטחים עיקריים קיימים ו-135 מ״ר כשטח קומה טיפוסית קיימת במבנה להריסה. השטח הובא בחשבון במקדם 1.0, ולפיכך הועמד השטח האקו׳ במצב הקודם על 270 מ״ר.

בתגובתם לשומת המבקש הבהירו שמאי המשיבה כי אף שהמבנה הוקם טרם חקיקת פקודת בניין ערים, וככזה ניתן לשיטתם לראות בו כבנוי כחוק, במקרה של הריסתו יעמוד היקף זכויות הבנייה מכוח התכנית התקפה על 190 מ״ר ברוטו בלבד.

עוד ציינו כי הבאת מלוא השטח הקיים, בהיקף של 270 מ״ר, נעשתה על הצד הזהיר והמיטיב עם המבקש, אף שלעמדתם סביר כי המבנה סיים את חייו הכלכליים.

<u>תרומת מחוברים</u>:

נוסף על רכיב השטח האקו׳, ייחסו שמאי המשיבה תרומה נפרדת למחוברים הקיימים.

לצורך תחשיבם הניחו שמאי המשיבה כי מתוך שטח המבנה הקיים, בהיקף של 270 מ״ר, שטח של כ-60 מ״ר מיועד לשימור ואינו מיועד להריסה.

לפיכך, תרומת המחוברים חושבה ביחס ליתרת שטח של 210 מ״ר.

לשטח זה יוחסה תרומת מחוברים בסך של 5,000 ₪ למ״ר ובסך כולל של 1,050,000 ₪.

רכיב זה הוצג בתחשיב כהפחתה מההשבחה הגולמית, ובכך ניתן ביטוי לתרומת המחוברים במצב הקודם.

בתגובתם לשומת המבקש ציינו שמאי המשיבה כי גם תרומת המחוברים הובאה בחשבון על הצד הזהיר, שכן לעמדתם סביר כי המבנה הקיים סיים את חייו הכלכליים.

מצב חדש:

במצב החדש מעריכים שמאי המשיבה את שווי החלקה בהתאם לבקשה להיתר הנדונה, הכוללת הריסה ובנייה מחדש של מבנה ובו ארבע יחידות דיור, תוך שמירת חלקי מבנה מטעמי שימור.

<u>שטחים ומקדמי שווי</u>:

השטחים הכלולים בבקשה להיתר הובאו בחשבון כדלקמן:

תיאור	שטחי בנייה	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי עילי	403.93 מ"ר	0.9	363.54 מ"ר
שטח עיקרי במפלס התחתון	80.89 מ"ר	0.8	64.71 מ"ר
שטחי אחסנה	82.34 מ"ר	0.4	32.94 מ"ר
סה"כ מצב חדש			**461.19 מ"ר**

לשטחים העיקריים העיליים יישמו שמאי המשיבה מקדם 0.9, המוצג בשומתם כמקדם המגלם את הצפיפות במצב החדש.

לשטח העיקרי במפלס התחתון יושם מקדם 0.8 ולשטחי האחסנה יושם מקדם 0.4.

בהתאם לכך, ההפרש בין השטח האקו' במצב החדש, בסך של 461.185 מ"ר, לבין השטח האקו' במצב הקודם, בסך של 270 מ"ר, הועמד על 191.185 מ"ר אקו'.

הפרש זה מבטא את השטח האקו' המושבח הגולמי, טרם הבאת תרומת המחוברים הקיימים בחלק המבנה שאינו מיועד לשימור במצב הקודם, וטרם הפחתת העלויות הכרוכות במימוש המצב החדש.

את עלות ההריסה, קרן החניה ועלויות השימור והחיזוק נציג בפרק ההפחתות והעלויות.

12.1.1. **<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקש</u>**

בתגובתם לשומת המבקש טענו שמאי המשיבה כי עיקר הנתונים העובדתיים הנוגעים להיקף הבינוי והזכויות בשני המצבים אינם שנויים במחלוקת. לדבריהם, במצב הקודם היקף הזכויות מכוח התכנית התקפה עומד על 190 מ"ר ברוטו, כאשר על החלקה קיים מבנה ותיק בן כ-100-150 שנה, ואילו במצב החדש היקף הבנייה עומד על כ-485 מ"ר עיקרי וכ-745 מ"ר ברוטו. עוד ציינו כי הבקשה להיתר הוגשה וקודמה על ידי המבקש.

שמאי המשיבה חלקו על תוצאת שומת המבקש, שלפיה אישור הבקשה להיתר הביא לירידה בשווי המקרקעין בהיקף של כ-630,000 ₪.

לטענתם, תוצאה זו מעוררת קושי בשים לב לכך שבעלי המקרקעין עצמם קידמו את הבקשה להיתר. בהקשר זה הפנו להחלטת ועדת הערר בעניין **"קומסקו"**.

עוד טענו כי על אף הפער המהותי בתוצאות הסופיות של שתי השומות, הפערים בחלק מרכיבי התחשיב מצומצמים יחסית.

לשיטתם, בשתי השומות הפער בין השווי למ"ר במצב הקודם לבין השווי למ"ר במצב החדש עומד על 5,000 ₪; הפער בהפחתות עומד על כ-10%-20%; והפער בשטח המבונה האקו' במצב החדש עומד על כ-2% בלבד. לטענתם, הפער הקיצוני בתוצאה נובע בעיקר מאופן העמדת שני מצבי התכנון.

לשיטתם, שמאי המבקש העמיד את שני מצבי התכנון על שני מישורים נפרדים, בעוד שלצורך אומדן ההשבחה יש להביא את השטחים השונים בשני המצבים למכנה משותף באמצעות תרגומם לשטחים אקוויוולנטיים.

בהקשר זה הפנו לעמ"נ 17069-03-15, **'דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים'**.

כדוגמה לאי-האחידות הנטענת ציינו כי במצב הקודם הביא שמאי המבקש בחשבון את שטח החצר במקדם 0.25 ביחס למ"ר בנוי, בעוד שבמצב החדש לא ניתן בתחשיבו ביטוי נפרד לשטחי החצרות והמרפסות. לדבריהם, במצב החדש קיימים שטחי מרפסות בהיקף של 62.88 מ"ר ושטחי חצרות בהיקף של 253.6 מ"ר, וככל שיובאו גם הם בחשבון במקדם 0.25, תתקבל לשיטתם השבחה גבוהה מזו שנקבעה בשומתם.

שמאי המשיבה הדגישו כי שומתם נערכה, לשיטתם, על הצד הזהיר והמיטיב עם המבקש.

בהקשר זה ציינו, בין היתר, כי במצב הקודם הובא בחשבון שטח בנוי בהיקף של 270 מ"ר אף שלשיטתם הזכויות מכוח התכנית התקפה מוגבלות ל-190 מ"ר ברוטו; כי הובאה בחשבון תרומת מחוברים בסך של 5,000 ₪ למ"ר אף שלעמדתם סביר כי המבנה סיים את חייו הכלכליים; וכי במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה של 10% לשטחים העיקריים ביחס למצב הקודם, אף שלשיטתם התכנון במצב החדש עדיף בהיבטי השוליות ואופי הבינוי. עוד הפנו במסגרת זו להפחתות שהביאו בחשבון בגין עלות ההריסה והעלויות העודפות למימוש ולחיזוק, כמפורט בפרק ההפחתות והעלויות.

בדיון חזרו שמאי המשיבה על טענתם כי יש לבחון את תוצאת השומה גם על רקע ההיגיון הכלכלי של הפעולה התכנונית. לדבריהם, קיימת העצמת זכויות והגדלת התועלת הכלכלית שניתן להפיק מהמקרקעין, ולפיכך תוצאת שומת המבקש אינה סבירה לשיטתם.

בתגובה לטענת המבקש בדבר הפגיעה בכדאיות הכלכלית מאז תחילת קידום התכנון בשנת 2019, טענו שמאי המשיבה כי לצד העלייה בעלויות הבנייה חלה גם עלייה בערכי הפדיון, וכי לשיטתם ערכי הפדיון עלו בשיעור גבוה יותר מעלויות הבנייה.

עוד טענו כי תוצאת שומת המבקש יוצרת נתק בין שני מצבי התכנון.

לגישתם, עסקאות בחלקות דומות וסמוכות, שבהן הזכויות המוקנות הן בהיקף של 190 מ"ר, מגלמות גם פוטנציאל להעצמת הבינוי באמצעות תמ"א 38 או הליך תכנוני נקודתי.

לפיכך, אין לנתח חלקות בשטח של כחצי דונם שעליהן בית בהיקף של 190 מ"ר כנכסים המשקפים זכויות אלה בלבד, שכן לשיטתם, הדבר אינו משקף את מגמת התכנון באזור.

לעניין מאפייני הבינוי ציינו שמאי המשיבה כי לצד יתרון אפשרי של צפיפות נמוכה ופרטיות במצב הקודם, קיימים במצב החדש יתרונות הנובעים, לשיטתם, ממרכיב השוליות ומאופי הבינוי, וכי יתרונות וחסרונות אלה מתקזזים.

שמאי המשיבה חלקו גם על מקדמי השווי שקבע שמאי המבקש לדירות במצב החדש.

ביחס לדירה מס' 1, שלגביה יישם שמאי המבקש מקדם 0.6, ציינו כי הדירה ממוקמת במפלס הכניסה מהרחוב ונהנית מנגישות נוחה ומגישה ישירה.

לעמדתם, אמנם בשל טופוגרפיית החלקה קיימים לדירה כיווני אוויר חלקיים, ולכן בשומתם הביאו בחשבון הפחתה של 20%, אולם ההפחתה בשיעור של 40% שקבע שמאי המבקש אינה סבירה לשיטתם.

ביחס לדירה מס׳ 2, שלגביה יישם שמאי המבקש מקדם 0.8, טענו כי הדירה כוללת שלושה כיווני אוויר, חצרות ובינוי ייחודי הכולל קשתות וקמרונות, ולפיכך לא ברורה להם ההפחתה שנקבעה בשומת המבקש.

12.2. **<u>פוטנציאל תכנוני</u>**

שמאי המשיבה סבורים כי בניתוח עסקות ההשוואה יש לבחון, לצד הזכויות התקפות, גם את הפוטנציאל התכנוני המגולם במחיר העסקה. לשיטתם, לצורך בחינת המצב הקודם יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה והליכי תכנון דומים, ואילו במצב החדש יש להביא בחשבון את השווי העודף הנובע מהבשלת ההליך התכנוני. בהקשר זה הפנו להלכת "**לוסטרניק**".

בשומתם המקורית בחנו שמאי המשיבה את הפוטנציאל התכנוני באופן פרטני בכל עסקה.

מקום שבו סברו כי לא קיימת היתכנות למימוש הפוטנציאל, לא ייחסו לו תוספת שווי ; ומקום שבו זוהה פוטנציאל מכוח תמ״א 38, הביאו אותו בחשבון במקדם חלקי, המגלם לשיטתם אי-ודאות, דחייה והיטל השבחה צפוי.

בתגובתם לשומת המבקש עדכנו שמאי המשיבה חלק מניתוחי העסקאות בעקבות מידע תכנוני נוסף שהתקבל לאחר עריכת השומה. במסגרת זו הביאו בחשבון פוטנציאל שלא נכלל בשומה המקורית, הפחיתו את המקדם שיוחס לפוטנציאל בעסקה אחרת והציגו עסקה נוספת שבה הובא בחשבון פוטנציאל מכוח תכנית מקודמת. לדבריהם, המקדמים המעודכנים מבטאים את מידת ההיתכנות של הפוטנציאל בכל עסקה, את פרק הזמן הצפוי למימושו ואת החבות הצפויה בהיטל השבחה.

בהתאם לכך, שמאי המשיבה אינם מייחסים לפוטנציאל התכנוני שווי מלא או אחיד, אלא בוחנים את עצם קיומו ואת מידת היתכנותו בכל עסקה ומביאים אותו בחשבון באמצעות מקדם חלקי המותאם, לשיטתם, לנסיבותיה.

12.2.1. **<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקש</u>**

בדיון, בתגובה לטענת שמאי המבקש כי לא ברור אם עסקות ההשוואה משקפות זכויות מכוח תמ״א 38, כיצד זכויות אלה מובאות בחשבון ומהי הרלוונטיות שלהן לשני מצבי התכנון, הבהירו שמאי המשיבה כי לשיטתם עסקות ההשוואה משקפות הן את הזכויות המוקנות והן את הפוטנציאל התכנוני, וכי מכלול זה מהווה את בסיס הנתונים לבחינת שני מצבי התכנון.

לדבריהם, חלקות דומות באזור, שבהן זכויות הבנייה התקפות עומדות על 190 מ״ר, עשויות לגלם פוטנציאל להגדלת היקף הבינוי, בין מכוח תמ״א 38 ובין במסגרת הליך תכנוני נקודתי. עוד טענו כי חלקות בשטח של כחצי דונם שעליהן בית בהיקף של 190 מ״ר אינן משקפות, לשיטתם, את מגמת התכנון באזור.

שמאי המשיבה הוסיפו כי עסקות באזור עשויות לגלם פוטנציאל לבנייה במתכונת סמי-רוויה, ולפיכך ניתן לשיטתם להסתמך עליהן לצורך בחינת שני מצבי התכנון, תוך בחינת הזכויות התקפות והפוטנציאל התכנוני הגלום בכל עסקה.

ביחס לפוטנציאל מכוח תמ"א 38 ציינו כי קיימת מדיניות מפורסמת של מהנדס העיר שלא לאפשר פרויקטים מכוח תמ"א 38 בשכונת מלחה. עם זאת, לטענתם, בפועל ניתן לעיתים להתגבר על מדיניות זו, אף שהליך האישור מורכב יותר, וכי במועד הדיון עדיין טופלו בקשות מכוח תמ"א 38 במסגרת תקופת המעבר.

בהתייחס לעסקאות הספציפיות ציינו כי ביחס לחלקה 59 הם מעריכים שהסיכוי למימוש מכוח תמ"א 38 נמוך, ואילו ביחס לחלקה 62 נפתח תיק מכוח תמ"א 38, ולכן לשיטתם הפוטנציאל רלוונטי לניתוח העסקה. הבדלים אלה קיבלו ביטוי במקדמי ההיתכנות השונים שיושמו על ידם בניתוחי העסקאות, כמפורט בסעיף 12.4 להלן.

לאחר הדיון, במסגרת התייחסות שמאי המשיבה שהתבקשה לעניין תוקף תמ"א 38, ציינו, על יסוד מידע שנמסר להם מהייעוץ המשפטי של הוועדה המקומית, כי תמ"א 38 אינה בתוקף החל מיום 19/05/2026 וכי בקשות שלא עמדו בתנאי הסף לפתיחת תיק רישוי עד למועד זה לא ניתן יהיה לקדם מכוחה. התייחסות זו משלימה את עמדתם באשר למידת ההיתכנות שיוחסה לפוטנציאל מכוח תמ"א 38 בעסקאות שנבחנו בתקופת המעבר.

12.3. **<u>התייחסות לרכיב המע"מ ביחס לכל מצב תכנוני</u>**

במצב הקודם מדובר בחלקה שעליה מבנה מגורים קיים.

במצב החדש נבחנת הבקשה להיתר במסלול הריסה ובנייה מחדש, להקמת מבנה הכולל ארבע יחידות דיור, תוך שמירת חלקי מבנה מטעמי שימור.

שמאי המשיבה אינם מבצעים התאמה נפרדת בגין רכיב המע"מ בין שני מצבי התכנון.

בשומתם ציינו כי למצב החדש יתרונות תכנוניים הנובעים, לשיטתם, ממרכיב השוליות ומאופי הבינוי. עם זאת, בשל אי-הוודאות בעניין רכיב המע"מ ועל הצד הזהיר, הניחו כי היתרונות והחסרונות מתקזזים בין שני המצבים, ובהתאם יישמו שווי אחיד למ"ר מבונה.

לעמדתם, ההתייחסות לרכיב המע"מ נגזרת מסוג הנכס ומאופי השוק שאליו הוא משתייך, ולא מזהות הצדדים הקונקרטיים לעסקה. מאחר שלשיטתם הנכס הנדון ונכסי ההשוואה משתייכים לאותו שוק, אין מקום לבצע התאמה נפרדת בגין רכיב המע"מ בין שני מצבי התכנון.

בהתאם לכך, שמאי המשיבה אינם מנכים רכיב מע"מ משווי המצב החדש ומיישמים שווי אחיד למ"ר מבונה בשני מצבי התכנון.

12.3.1. **<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקש</u>**

בתגובתם לשומת המבקש חלקו שמאי המשיבה על נטרול רכיב המע"מ במצב החדש. לדבריהם, מדובר בפרויקט להקמת ארבע יחידות דיור בלבד, המבוצע בידי גורם פרטי, ולכן הנחת שמאי המבקש שלפיה יש לנטרל את רכיב המע"מ אינה ברורה להם.

עוד טענו כי הנכס הנדון ונכסי ההשוואה משתייכים לאותו שוק, ולכן לשיטתם אין צורך לבצע הבחנה שונה לעניין המע"מ בין שני מצבי התכנון.

בהקשר זה טענו כי שאלת ההתייחסות לרכיב המע"מ נקבעת בהתאם לסוג הנכס ולאופי השוק שאליו הוא משתייך, ולא בהתאם לזהות הצדדים לעסקה.

לתמיכה בעמדתם הפנו להלכת "**אטבליסמנט**" ולהחלטת ועדת הערר בעניין "**מוחמד רבחי שרים**".

לגופן של עסקות ההשוואה טענו שמאי המשיבה כי מדובר בעסקות קרקע, שבהן אין, לשיטתם, רכיב מע"מ שיש לנכות מתוך התמורה. לדבריהם, העסקה עשויה להיות פטורה ממע"מ, או שמרכיב המע"מ מתווסף לתמורה והצדדים אדישים לו בשל אפשרות הקיזוז.

לפיכך, לשיטתם, התמורה בעסקאות אינה כוללת רכיב מע"מ שיש להפחיתו במסגרת הניתוח.

בדיון הוסיפו שמאי המשיבה כי עסקות ההשוואה נערכו בין גורמים פרטיים וביחס למקרקעין בעלי אופק תכנוני, וכי במקרה הנדון התמורות המדווחות משקפות, לשיטתם, את מלוא התמורה ששולמה בעד המקרקעין.

עוד טענו כי ניכוי מע"מ רלוונטי כאשר התמורה המדווחת אינה כוללת את רכיב המע"מ שקיבל המוכר, ואילו במקרה של עסקות ההשוואה שעליהן הסתמכו אין, לשיטתם, הצדקה לניכוי כאמור.

עוד ציינו בדיון כי עסקות ההשוואה מגלמות גם פוטנציאל לבנייה במתכונת סמי-רוויה, ולכן ניתן לשיטתם להשתמש בהן לצורך בחינת שני מצבי התכנון על בסיס אחיד.

12.4. **<u>בסיס נתוני ההשוואה וערכי השווי</u>**

שמאי המשיבה מבססים את קביעת השווי על עסקות מכר בחלקות שלמות, סמוכות ודומות לנכס הנדון.

לשיטתם, ניתן ללמוד מעסקאות אלה על שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון.

בניתוח כל עסקה בחנו שמאי המשיבה את הזכויות התקפות ואת הפוטנציאל התכנוני שייחסו לה, ככל שייחסו. מקום שבו הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני, יושם לגביו מקדם חלקי, אשר נומק על ידם בהתאם לנסיבותיה של אותה עסקה.

בהתאם לעמדתם בעניין רכיב המע"מ, לא ביצעו שמאי המשיבה ניכוי נפרד של מע"מ מהשווי שנלמד מעסקות ההשוואה.

עוד ציינו שמאי המשיבה בדיון כי לשיטתם מרכיבי השימור, החיזוק והטופוגרפיה מגולמים בעסקות ההשוואה שעליהן הסתמכו. לצד זאת, במסגרת תחשיב ההשבחה הביאו בחשבון הפחתה נפרדת בגין עלות עודפת לעבודות שימור וחיזוק.

חלקה 59 בגוש 30455 (החלקה הגובלת מדרום-מערב):

ביום 01/08/2024 נמכרה בשלמות חלקה בשטח של 542 מ"ר תמורת 4,650,000 ₪.

בשומת המשיבה צוין כי במועד העסקה היה בנוי על החלקה שלד מבנה דו-קומתי בשטח של כ-220 מ"ר, לרבות מקלט ומחסנים, וכי המבנה הוקם בהתאם להיתר מיום 24/10/1983.

בשומתם המקורית ניתחו שמאי המשיבה את העסקה בהתאם לשטח הבנוי, תוך ניכוי תרומת המחוברים בסך של 3,500 ₪ למ״ר.

מניתוח זה התקבל שווי של כ-18,600 ₪ למ״ר מבונה אקו׳, המגלם חצר.

בתגובתם לשומת המבקש ציינו שמאי המשיבה כי בניתוח המקורי הניחו שאין בחלקה היתכנות למימוש מכוח תמ״א 38, לנוכח מועד היתר הבנייה האמור. בהמשך, לטענתם, ביום 13/01/2026 הוגש ביחס לחלקה תיק מידע להיתר מכוח תמ״א 38, אשר עמד בתנאי הסף, ככל הנראה מאחר שההיתר המקורי ניתן כבר בחודש 10/1979.

בעקבות זאת ניתחו שמאי המשיבה את העסקה גם בחלופת תמ״א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש. בניתוח המעודכן הביאו בחשבון את הזכויות התקפות ובתוספת סל זכויות מכוח תמ״א 38 במקדם 0.2. לשיטתם, מקדם זה מגלם היתכנות נמוכה, לנוכח הסיכוי הנמוך עד האפסי לקליטת הבקשה קודם לפקיעת תוקף התמ״א.

בהתאם לניתוח המעודכן התקבל שווי של כ-16,720 ₪ למ״ר מבונה אקו׳, המגלם חצר, נכון ליום 01/08/2024.

חלקה 62 בגוש 30455 (חלקה המצויה בסמיכות מיידית לנכס הנדון):

ביום 21/05/2025 נמכרה בשלמות חלקה בשטח של 367 מ״ר תמורת 5,350,000 ₪.

בשומת המשיבה צוין כי במועד העסקה היה בנוי על החלקה מבנה ותיק חד-קומתי בשטח של 134.25 מ״ר.

בשומתם המקורית ניתחו שמאי המשיבה את העסקה בהתאם לשטח הבנוי ובתוספת תמריצי תמ״א 38 במקדם 0.4. בשומה צוין כי מקדם זה מגלם אי-ודאות, דחייה והיטל השבחה צפוי. מניתוח זה התקבל שווי של כ-17,400 ₪ למ״ר מבונה אקו׳, המגלם חצר ומרפסות.

בתגובתם לשומת המבקש ציינו שמאי המשיבה כי קודם לחתימת הסכם המכר הוגש על ידי הרוכשים תיק מידע להיתר מכוח תמ״א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש.

בניתוח המעודכן הביאו בחשבון את הזכויות התקפות ובתוספת סל זכויות מכוח תמ״א 38 במקדם 0.3. לדבריהם, מקדם זה מגלם אי-ודאות בשל פקיעת תוקף התמ״א בתוך פחות משנה וכן היטל השבחה צפוי.

בהתאם לניתוח המעודכן התקבל שווי של כ-19,000 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ נכון למועד הקובע, המגלם, לשיטת שמאי המשיבה, עלות עודפת לשימור.

שמאי המשיבה הגדירו את העסקאות בחלקות 59 ו-62 כ״עסקאות זהב״, מאחר שלשיטתם הן מגלמות את מרבית מאפייני הנכס הנדון.

חלקה 66 בגוש 30455 (חלקת מגורים המצויה בקרבה לנכס הנדון בתחום השכונה):

ביום 19/12/2024 נמכרה בשלמות חלקה בשטח של 220 מ״ר תמורת 6,080,000 ₪.

בשומת המשיבה צוין כי במועד העסקה היה בנוי על החלקה מבנה מגורים ברמה טובה בשטח של 161 מ״ר.

לאחר ניכוי תרומת המחוברים בסך של 10,000 ₪ למ״ר, התקבל בשומת המשיבה שווי של כ-25,000 ₪ למ״ר מבונה, המגלם חצר ומרפסות.

בתגובתם לשומת המבקש הבהירו שמאי המשיבה כי העסקה מצריכה התאמות, מאחר שלפי התרשמותם היה בנוי על החלקה במועד העסקה מבנה חדש יחסית וברמת גמר גבוהה.

חלק מחלקה 94 בגוש 30455 (עסקה בחלק יחסי במקרקעין בתחום השכונה):

במסגרת תגובתם לשומת המבקש הציגו שמאי המשיבה עסקה מיום 06/07/2025 בחלק המהווה 1/6 מחלקה 94. לטענתם, העסקה מגלמת שווי של 10,800,000 ₪ לחלקה בשלמות.

עוד ציינו כי במועד העסקה קודמה ביחס לחלקה תכנית מס׳ 1189109, הכוללת, לטענתם, זכויות בהיקף של 846 מ״ר סחיר. בניתוח העסקה הביאו בחשבון את הזכויות המוצעות במקדם 0.4, אשר לשיטתם מגלם אי-ודאות, דחייה והיטל השבחה צפוי.

בהתאם לכך התקבל שווי של כ-21,000 ₪ למ״ר מבונה, המגלם, לשיטת שמאי המשיבה, עלות עודפת לשימור.

קביעת השווי:

שמאי המשיבה ייחסו משקל מרכזי לעסקאות בחלקות 59 ו-62.

ביחס לעסקה בחלקה 66 ציינו כי היא מצריכה התאמות, ואילו העסקה בחלקה 94 הוצגה במסגרת תגובתם כאינדיקציה נוספת.

ממכלול הנתונים קבעו שמאי המשיבה, על הצד הזהיר, שווי של 18,000 ₪ למ״ר מבונה, המגלם חצר ומרפסות.

בשומתם ציינו שמאי המשיבה כי למרות היתרון התכנוני שהם מייחסים למצב החדש, הנובע לשיטתם ממרכיב השוליות ומאופי הבינוי, ובשל אי-הוודאות בעניין רכיב המע״מ, הניחו על הצד הזהיר כי היתרונות והחסרונות מתקזזים בין שני מצבי התכנון.

בהתאם לכך יישמו בתחשיבם את השווי האמור בשני המצבים.

12.4.1. **<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת שמאי המבקש</u>**

בתגובתם לשומת המבקש חלקו שמאי המשיבה על אופן בחירת בסיס נתוני ההשוואה בשני מצבי התכנון. לטענתם, בעוד שהמצב הקודם הוערך בגישת ההשוואה הישירה לעסקאות בחלקות דומות וסמוכות לנכס הנדון, המצב החדש הוערך בגישת ההשוואה העקיפה - חילוץ מעסקאות בדירות מגורים, שלטענתם מצויות במיקום שונה, אף שהן מוגדרות רשמית כשייכות לשכונת מלחה. עוד טענו כי בדרך זו לא ניתן משקל לעסקאות שבוצעו בחלקות דומות וסמוכות, המגלמות לשיטתם את מאפייני הנכס במצב החדש.

לשיטתם, ניתן ללמוד מעסקאות בחלקות סמוכות ודומות הן על שווי המצב הקודם והן על שווי המצב החדש, תוך התאמת ניתוח העסקאות לזכויות התקפות ולפוטנציאל התכנוני המגולם בהן. בהתאם לכך ייחסו משקל מרכזי לעסקאות בחלקות 59 ו-62, שאותן הגדירו כ״עסקאות זהב״, מאחר שלטענתם הן מגלמות את מרבית מאפייני הנכס הנדון.

הדישון 24 - חלקה 12 בגוש 30455:

ביחס לעסקה ברחוב הדישון 24 טענו שמאי המשיבה כי מדובר בנכס במיקום שונה, שעליו בנוי מבנה בן כ-20 שנה ברמת גמר גבוהה, בשטח בנוי של כ-276 מ״ר, וכי חלה לגביו תכנית מאושרת מס׳ 96677 לתוספת של כ-115 מ״ר.

לנוכח מאפיינים אלה סברו כי העסקה אינה בת השוואה לנכס הנדון.

בדיון הוסיפו כי מדובר, לשיטתם, במוצר שונה - בית חדש בן שלושה מפלסים, שחלק ממנו מבוקש להכשרה במסגרת תכנית נקודתית, באזור שאותו תיארו כשונה וכשוק של דירות יוקרה.

חלקה 76 בגוש 30456:

ביחס לעסקה בחלקה 76 טענו שמאי המשיבה כי גם היא ממוקמת באזור החדש של השכונה וכוללת מבנה חדיש יחסית, ולפיכך אינה דומה במאפייניה לנכס הנדון.

חלקה 24 בגוש 30456:

ביחס לעסקה בחלקה 24 ציינו שמאי המשיבה כי אכן מדובר בעסקת קרקע, וכי על החלקה בנוי מבנה ישן בשטח של כ-40 מ״ר, הנטוש שנים רבות. עם זאת, לטענתם קיים קושי בניתוח העסקה בשל היעדר מידע בדבר הפוטנציאל התכנוני הגלום בה.

בדיון ציינו כי מדובר, לשיטתם, בעסקת קרקע, אולם ניתוחה מוביל לשווי של כ-37,000 ₪ למ״ר מבונה, תוצאה שלטענתם אינה סבירה ועשויה להצביע על פוטנציאל בלתי ידוע. עוד טענו כי המבנה המצוי בחלקה אינו מבנה לשימור אלא מבנה עמידר ישן.

חלקה 66 בגוש 30455:

ביחס לעסקה בחלקה 66 הבהירו שמאי המשיבה כי היא מצריכה התאמות, מאחר שלפי התרשמותם במועד העסקה היה בנוי על החלקה מבנה חדש יחסית וברמת גמר גבוהה.

בדיון חזרו וציינו כי קיים קושי בניתוח העסקה בשל קיומו של מבנה חדש וכי מדובר, לשיטתם, בסוג מוצר שונה.

עסקאות הדירות ששימשו את שמאי המבקש למצב החדש:

שמאי המשיבה חלקו על הסתמכות שמאי המבקש על עסקאות בדירות מגורים לצורך אומדן המצב החדש.

לטענתם, מדובר בגישת השוואה עקיפה המבוססת על עסקאות בדירות המצויות במיקום שונה, תוך התעלמות מעסקאות בחלקות דומות וסמוכות שניתן, לשיטתם, לנתח לצורך שני מצבי התכנון.

12.5. **<u>הפחתות ועלויות</u>**

במסגרת תחשיב ההשבחה הביאו שמאי המשיבה בחשבון הפחתות בגין הריסת חלקי המבנה הקיים, קרן חניה ועלויות עודפות הנובעות מדרישות השימור והחיזוק. עמדתם ביחס לעלויות השימור והחיזוק הורחבה ועודכנה במסמך התגובה, בדיון ובמסמכים המשלימים שהוגשו לאחריו.

12.5.1. **<u>עלות הריסת מחוברים</u>**

בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות הריסת חלקי המבנה הקיים שאינם מיועדים לשימור.

לצורך התחשיב הניחו שמאי המשיבה כי מתוך שטח המבנה הקיים, בהיקף של 270 מ״ר, שטח של כ-60 מ״ר מיועד לשימור, ולפיכך חושבה עלות ההריסה ביחס ליתרת שטח של 210 מ״ר.

לשטח המיועד להריסה יושמה עלות בסך של 300 ₪ למ״ר, ובסך כולל של 63,000 ₪.

בתגובתם לשומת המבקש ציינו שמאי המשיבה כי הפחתת עלות ההריסה הובאה בחשבון על הצד הזהיר והמיטיב עם המבקש, אף שלשיטתם עלות זו מתקזזת ככלל עם הזיכוי באגרות הניתן בגין השטח הבנוי הקיים.

12.5.2. **<u>קרן חניה</u>**

לצורך תחשיב ההשבחה הניחו שמאי המשיבה כי במצב החדש תחול חבות בקרן חניה בגין מקום חניה אחד. במסגרת זו הובא בחשבון תשלום בסך של 85,000 ₪.

12.5.3. **<u>עלויות עודפות לשימור ולחיזוק</u>**

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בסך של 700,000 ₪ בגין העלויות העודפות הכרוכות בשימור ובחיזוק המבנה.

שמאי המשיבה ציינו כי אומדן זה מגלם עלות שימור מבנה בסך של 4,000 ₪ למ״ר, עלות שימור חזיתות בסך של כ-2,800 ₪ למ״ר וייקור בשיעור של כ-5% בעלות הבנייה הישירה.

מעיון בקובץ התחשיבים מטעם שמאי המשיבה עולה כי האומדן המקורי חושב כדלקמן:

רכיב	כמות	עלות ליחידה	סה״כ
שימור חזיתות	70 מ״ר	2,867 ₪	200,690 ₪
שימור המבנה ההיסטורי	60 מ״ר	4,000 ₪	240,000 ₪
ייקור עלות הבנייה הישירה	685 מ״ר	400 ₪	274,000 ₪
סה״כ			**714,690** ₪

בתחשיב השומה הובאה בחשבון הפחתה מעוגלת בסך של 700,000 ₪.

בתגובתם לשומת המבקש התייחסו שמאי המשיבה למכתב מיום 26/03/2026 מאת אינג׳ אנטולי בורושנסקי, שלפיו העלויות העודפות נאמדות בסך של 800,000 ₪.

לטענתם, למכתב לא צורף פירוט המאפשר להם להתייחס לאומדן, וציינו כי ככל שיוצג פירוט - יתייחסו אליו בהתאם.

בדיון ציינו שמאי המשיבה כי ביקשו לקבל את כתב הכמויות של המהנדס, כדי לבחון אם נכללו בו סעיפים שאינם רלוונטיים לעלויות העודפות.

לדבריהם, לאחר זיהוי הסעיפים ניתן יהיה לתמחרם לפי מחירון דקל.

עוד ציינו כי הפער בין האומדן שנקבע בשומתם, בסך של 700,000 ₪, לבין האומדן מטעם המבקש, בסך של 800,000 ₪, אינו גדול, וכי ייתכן שהסרת סעיף אחד תצמצם את המחלוקת.

לתמיכה באומדן שנקבע בשומתם הפנו שמאי המשיבה לעלויות שנקבעו בחוות דעת ובהכרעות קודמות, כמפורט להלן:

מקור ההפניה	המועד הרלוונטי	גובה עלות עודפת
חוות דעת שפירא אדריכלים במסגרת ערר "תכנית השימור" בתל אביב	2008	כ-1,254 ₪ למ"ר חזית במבנה בסגנון בינלאומי וכ-1,334 ₪ למ"ר חזית במבנה בסגנון אקלקטי. לטענתם, לאחר הצמדה למדד תשומות הבנייה למגורים מתקבלת עלות של כ-2,000 ₪ למ"ר חזית.
הכרעת עאלם עאטף, גוש 30043 חלקה 30	מועד קובע 19/11/2018	2,350 ₪ למ"ר מעטפת
הכרעת יעקב פז, גוש 30013 חלקה 97	מועד קובע 18/09/2022	כ-1,500 ₪ למ"ר, בהסתמך על חוות דעת שפירא אדריכלים
הכרעת ברק שוורצברד, גוש 30072 חלקה 43	סוף שנת 2022	3,705 ₪ למ"ר, בהתאם לחוות דעת המהנדס אברהם תורג'מן
הכרעת בועז ברזילי, גוש 30083 חלקה 15	מועד קובע 11/07/2020	3,200 ₪ למ"ר, בהסתמך על חוות דעת מומחה של האדריכל משה שפירא
הכרעת אלי כהן, גוש 30050 חלקה 99	מועד קובע 16/03/2019	2,730 ₪ למ"ר בנוי
הכרעות גיא צדיק, גוש 30081 חלקות 166-167	מועד קובע 20/04/2019	3,000 ₪ למ"ר קיים בגין שימור וחיזוק פנימי, המגלמים בינוי חדש על מבנה קיים, מורכבות ביצוע, פיקוח הנדסי ותיק תיעוד
הכרעת יעקב פז, גוש 30084 חלקה 5	מועד קובע 17/08/2019	כ-3,050 ₪ למ"ר תוספת בגין בינוי חדש על מבנה קיים, התאמה, חיזוק ושימור

עוד טענו שמאי המשיבה כי אין לנכות בנפרד את עלות מהנדס השימור בהתאם להלכת "אברמוביץ", מאחר שלשיטתם מדובר בעלות הכרוכה בקידום ההליך המשביח.

לא זו אף זו, ציינו כי עלות זו כבר מגולמת באומדן העלויות העודפות שנקבע בשומתם.

בדיון הבהירו שמאי המשיבה כי האומדן שנקבע בשומתם מבוסס על עלות של 4,000 ₪ למ"ר לשימור המבנה ועלות של כ-2,800 ₪ למ"ר לשימור החזיתות, וכי ההפניות שהוצגו בתגובתם משמשות, לשיטתם, נקודות בקרה לסבירות העלויות.

עוד ציינו כי הקיר שסומן לשימור חושב בשטח של כ-70 מ"ר, בהתאם לשטח הקיר הצדי והקיר האחורי בשתי הקומות, ואילו עלות שימור המבנה חושבה לפי שטח המבנה ובעלות של 4,000 ₪ למ"ר.

עוד טענו כי מרכיבי השימור, החיזוק והטופוגרפיה מגולמים גם בעסקות ההשוואה שעליהן הסתמכו.

לאחר הדיון, ביום 03/06/2026, הגישו שמאי המשיבה הודעת השלמה שאליה צורפו חוות דעת הנדסית וכתב כמויות. בהודעתם ציינו כי חוות הדעת ההנדסית מהווה נספח לשומתם ומחליפה את העלות העודפת שנכללה בשומה המקורית.

עוד הבהירו כי עלות השימור בשומתם המקורית התייחסה למבנה בשטח של כ-60 מ"ר, וכן לחלקים מהחזית המערבית ומהחזית הדרומית שאינם כלולים במבנה האמור אך סומנו לשימור חזית בלבד, באורך מצטבר של כ-11 מ' ובגובה של כ-6 מ'.

חוות הדעת ההנדסית מטעם המשיבה:

חוות הדעת נערכה ונמסרה ביום 03/06/2026 על ידי אינג' חגי פייסחוב, מהנדס בניין ממשרד "אנליטיק שירותי הנדסה".

לצורך עריכת חוות דעתו עיין אינג' פייסחוב, בין היתר, בהיתרי הבנייה, בשומת המשיבה, בשומת המבקש ובחוות הדעת ההנדסית שהוצגה מטעם המבקש.

בחוות הדעת צוין כי היא מבוססת על הנתונים והמסמכים שנמסרו לעורך חוות הדעת, וכי הוא שומר לעצמו את האפשרות לתקנה ככל שיוצגו מסמכים או מידע נוספים.

בחוות הדעת תואר התכנון כהקמת מבנה מגורים בצמידות למבנה המיועד לשימור, תוך חפירת מרתף לצד המבנה. אורך החזית הסמוכה למבנה המיועד לשימור הוערך בכ-14 מ'.

אינג' פייסחוב ציין כי בהיעדר תכניות קונסטרוקציה לביצוע, מדובר באומדן המבוסס על הנחות הנדסיות ועל המסמכים שהוצגו בפניו.

התייחסות לאומדן ההנדסי מטעם המבקש:

לצורך בדיקתו בחן אינג' פייסחוב את האומדן ההנדסי שהוצג מטעם המבקש, בסך של 800,000 ₪ לפני מע"מ. אומדן זה כלל, בין היתר, עבודות דיפון, עוגני קרקע, קונסטרוקציית פלדה ועבודות בטון שנדרשו, לפי הנטען, לצורך חיזוק המבנה וביצוע החפירה בצמידות אליו.

אינג' פייסחוב בחן את האומדן הן לעניין סיווג העבודות כעלויות עודפות והן לעניין הכמויות ומחירי היחידה שננקטו בו.

לעניין סיווג העבודות קבע כי קיר הדיפון וביסוס העוגנים מהווים בעיקרם עלויות בנייה רגילות הנדרשות לצורך הקמת מרתף גם בקרקע פנויה, ולכן אין לייחס את מלוא עלותם לבנייה בצמידות למבנה לשימור.

עם זאת, קיבל אינג' פייסחוב כי הבנייה בצמידות למבנה המיועד לשימור מייקרת את ביצוע קיר הדיפון וביסוס הכלונסאות, בשל הגדלת היקף הקידוח, הכלונסאות והעוגנים.

לעמדתו, מרבית העלות שהוצגה באומדן מטעם המבקש מתייחסת לעלות הבנייה עצמה ולא לעלות העודפת.

על יסוד ניסיונו בפרויקטים מסוג זה קבע כי יש לייחס 50% מעלויות קיר הדיפון וביסוס העוגנים לעלות הבנייה הסטנדרטית ו-50% לעלות העודפת הנובעת מהבנייה בצמידות למבנה לשימור.

אינג' פייסחוב ציין כי הכמויות שנקבעו בכתב הכמויות מטעם המבקש נמצאו סבירות לדעתו, אולם חלק על מחירי היחידה שננקטו בו.

ביחס לקיר הדיפון ציין כי באומדן מטעם המבקש ננקט מחיר של 1,000 ₪ למ', שאותו הגדיר כעלות שרירותית.

מנגד, לצורך תחשיבו הסתמך על סעיף 23.091.0040 למחירון דקל, מהדורת 05/2025, המתייחס לקיר דיפון מכלונסאות בקדיחה יבשה בקוטר 60 ס"מ ובעומק של מעל 10 מ' ועד 20 מ'. בהתאם לסעיף זה קבע מחיר של 371 ₪ למ'.

ביחס לעוגני הקרקע ציין כי באומדן מטעם המבקש ננקט מחיר של 14,000 ₪ ליחידה, שאותו הגדיר אף הוא כעלות שרירותית.

לצורך תחשיבו הסתמך על סעיף 26.020.0010 למחירון דקל, מהדורת 05/2025, המתייחס לעוגנים קבועים באורך 12-15 מ׳. בהתאם לכך אימץ מחיר של 4,950 ₪ ליחידה.

לעלויות קיר הדיפון ועוגני הקרקע הוסיף אינג׳ פייסחוב את עלות הברזל, לפי כמות מחושבת של 11.94 טון, ואת עלות הבטון, לפי כמות מחושבת של 99.5 מ״ק.

על בסיס הכמויות שהציג המהנדס מטעם המבקש ובתמחור בהתאם למחירון דקל, התקבלה עלות כוללת בסך של כ-337,745 ₪ בגין קיר הדיפון ועוגני הקרקע.

בהתאם לחלוקה שקבע, מחצית מסכום זה יוחסה לעלות הבנייה הסטנדרטית ומחצית לעלות העודפת הנובעת מהבנייה בצמידות למבנה לשימור.

ביחס לחיזוק הקיר המיועד לשימור קיבל אינג׳ פייסחוב את הנחת המהנדס מטעם המבקש שלפיה נדרשת קונסטרוקציית פלדה בהיקף של 7 טון. עם זאת, קבע כי העלות לטון שננקטה באומדן מטעם המבקש אינה תואמת את המחירונים המקובלים.

בהקשר זה הפנה לסעיף 19.010.0012 במחירון דקל, מהדורת 05/2025, לפיו עלות קונסטרוקציית פלדה הינה 18,000 ₪ לטון.

תחשיב חוות הדעת ההנדסית:

להלן ריכוז העלויות שקבע אינג׳ פייסחוב בהתאם למחירון דקל, מהדורת 05/2025, לפני מע״מ:

רכיב	עלות לפי חוות הדעת	שיעור שיוחס לעלות העודפת	עלות עודפת
עבודות עפר לחיזוק הקיר	2,163 ₪	100%	2,163 ₪
עבודות בטון יצוק באתר לחיזוק הקיר	27,930 ₪	100%	27,930 ₪
קונסטרוקציית פלדה לחיזוק הקיר	126,000 ₪	100%	126,000 ₪
כלונסאות ואלמנטים לביסוס ולדיפון	212,279 ₪	50%	106,139 ₪
עוגני קרקע	79,200 ₪	50%	39,600 ₪
חומרים לעבודות בטון	46,268 ₪	50%	23,134 ₪
סה״כ	**493,839** ₪		**324,966** ₪

כתב הכמויות שעליו התבססה חוות הדעת נערך ביום 02/06/2026 על בסיס מחירון דקל, מהדורת 05/2025.

בהתאם לתחשיב האמור העמיד אינג׳ פייסחוב את עלות חיזוק הקיר המיועד לשימור, הכוללת את עבודות העפר, הבטון וקונסטרוקציית הפלדה, על סך של כ-156,000 ₪.

את העלות העודפת בגין החפירה בצמידות למבנה לשימור, המהווה מחצית מעלויות הכלונסאות, הדיפון, עוגני הקרקע והחומרים לעבודות הבטון, העמיד על סך של כ-169,000 ₪.

סך העלות העודפת הוערך בחוות הדעת בסך מעוגל של כ-325,000 ₪, ללא מע״מ.

בהתאם להודעת ההשלמה מטעם שמאי המשיבה, חוות דעת זו מחליפה את העלות העודפת שנכללה בשומתם המקורית.

12.6. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

שטח בנוי מצב קודם			270 מ״ר
מצב חדש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר			
שטח עיקרי עילי	403.93 מ״ר	0.9	363.54 מ״ר
שטח עיקרי מפלס תחתון	80.9 מ״ר	0.8	64.71 מ״ר
אחסנה	82.3 מ״ר	0.4	32.94 מ״ר
זכויות בניה אקו במצב חדש			461.19 מ״ר
<u>השבחה גולמית במ״ר אקו׳</u>			<u>191.19 מ״ר</u>
תרומת מחוברים מצב קודם	210 מ״ר	5,000 ₪ -	1,050,000 ₪ -
עלות הריסה	210 מ״ר	300 ₪ -	63,000 ₪ -
קרן חניה	1	85,000 ₪ -	85,000 ₪ -
עלות עודפת לשימור וחיזוק			700,000 ₪ -
שווי מ״ר מבונה			18,000 ₪
השבחה בש״ח			**1,543,330** ₪

13. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

13.1. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

שמאי המבקש בוחן כל אחד ממצבי התכנון בהתאם למאפייניו ולבסיס ההשוואה המתאים לו, ואינו מיישם שווי אחיד למ״ר מבונה בשני המצבים.

לשיטתו, את המצב הקודם יש להעריך בהתאם לשוק בתי המגורים החד-משפחתיים, ואילו את המצב החדש בהתאם לשוק דירות מגורים חדשות בבנייה רוויה.

מצב קודם:

<u>שימוש מיטבי ושטח אקו׳</u>:

שמאי המבקש קובע כי השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם הוא הותרת המבנה הקיים בשימוש חד-משפחתי.

לצורך תחשיבו הביא בחשבון את השטחים כדלקמן:

תיאור	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
שטח בנוי	270 מ״ר	1	270 מ״ר
חצר	244 מ״ר	0.25	61 מ״ר
סה״כ			**331 מ״ר**

בדיון טען שמאי המבקש כי המבנה הקיים לא סיים את חייו הכלכליים, אינו מיועד להריסה במצב הקודם ויש לאמוד אותו כנכס בנוי.

מצב חדש:

במצב החדש מעריך שמאי המבקש את המקרקעין בהתאם לבקשה להיתר מכוח תכנית 10038, הכוללת הריסה חלקית של המבנה הקיים, שימור וחיזוק חלקיו ההיסטוריים והקמת ארבע יח״ד.

בשומתו ציין כי בשונה מבנייה על קרקע פנויה, הבנייה המוצעת מושפעת מאילוצי השימור הפוגעים ביכולת לקיים תכנון מיטבי.

בהתאם לכך הביא בחשבון את פונקציונליות התכנון, מגבלות השימור והמורכבות ההנדסית של הבנייה המוצעת.

השטחים הובאו בחשבון כדלקמן:

תיאור	שטח	מקדם אקו׳	שטח אקו׳
מחסנים - מפלס 5.30-	82.34 מ״ר	0.4	32.94 מ״ר
דירה 1 - מפלס 2.75-	80.89 מ״ר	0.6	48.53 מ״ר
דירה 2 - מפלס 0.00	167.89 מ״ר	0.8	134.31 מ״ר
דירה 3 - מפלס 3.06+	136.91 מ״ר	1	136.91 מ״ר
דירה 4 - מפלס 6.11+	99.13 מ״ר	1	99.13 מ״ר
סה״כ			**451.82 מ״ר**

לשטחי האחסנה יישם שמאי המבקש מקדם 0.4, לדירה מס׳ 1 במפלס המרתף מקדם 0.6, לדירה מס׳ 2 מקדם 0.8 ולדירות מס׳ 3 ו-4 מקדם 1.0.

בדיון הסביר שמאי המבקש כי המקדמים נקבעו בהתאם למאפייני הדירות בתכנון המוצע.

לדבריו, הדירה התחתונה קבורה ברובה בקרקע, ללא חצר ובגישה עם רכב במפלס הדירה; דירה מס׳ 2 מושפעת מהמבנה לשימור ומהטופוגרפיה, כאשר עורף הדירה קבור מתחת לפני הקרקע וקיימים בה חלונות אנגליים, ולדירה חצר; לדירה מס׳ 3 שלושה כיווני אוויר ומרפסת; ולדירה מס׳ 4 ארבעה כיווני אוויר.

בחינת הכדאיות במועד הקובע:

בדיון התייחס שמאי המבקש לטענת שמאי המשיבה שלפיה עצם קידום ההליך התכנוני מלמד על קיומה של השבחה, וטען כי עצם קידום התכנון אינו מלמד כשלעצמו על כך שהפעולה התכנונית יצרה השבחה.

לטענתו, היוזמה התכנונית החלה ביום 13/11/2019, טרם משבר הקורונה והמלחמה, בעוד שאת כדאיות התכנון יש לבחון בהתאם לתנאי השוק במועד הקובע.

לדידו, השינויים בשוק הבנייה והמימון פגעו בכדאיות הפרויקט, ובתנאי השוק במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הוא הותרת הנכס במצבו הקיים ולא המשך מימוש התכנון.

עוד ציין כי מאז מאי 2025 לא חל, לשיטתו, שיפור בשוק הבנייה והמימון, ובירושלים הקושי אף משמעותי יותר.

עוד טען כי אף שהבקשה להיתר אושרה, ככל שיוטל היטל ההשבחה בהיקף שנקבע בשומת המשיבה, ההיתכנות הכלכלית אינה מאפשרת, לשיטתו, את מימוש הפרויקט.

13.2. **<u>פוטנציאל תכנוני</u>**

בשומת המבקש לא ניתן בניתוח עסקות ההשוואה למצב הקודם ביטוי נפרד לפוטנציאל תכנוני עתידי להעצמת זכויות, ולא כומת רכיב פוטנציאל כאמור במסגרת ניתוח העסקאות.

בדיון הסתייג שמאי המבקש מגישת שמאי המשיבה באשר לגילום הפוטנציאל התכנוני בעסקות ההשוואה.

לטענתו, לא ברור אם עסקות ההשוואה אכן משקפות זכויות מכוח תמ"א 38, אם וכיצד זכויות אלה מובאות בחשבון בניתוח העסקאות ומהי הרלוונטיות שלהן לכל אחד משני מצבי התכנון.

13.3. **<u>התייחסות לרכיב המע"מ ביחס לכל מצב תכנוני</u>**

שמאי המבקש מביא בחשבון במצב הקודם שווי הכולל מע"מ, ואילו במצב החדש שווי שאינו כולל מע"מ.

לטענתו, הבחנה זו נובעת מהמורכבות התכנונית וההנדסית הכרוכה במימוש המיטבי של הזכויות במצב החדש.

בדיון טען כי תמ"א 38 נועדה לאפשר ביצוע עבודות חיזוק באמצעות יזמים, חלף ביצוען בידי בעלי הדירות, ולפיכך לשיטתו יש להביא את ערכי המצב החדש ללא מע"מ.

עוד ציין כי כך נוהגת, לטענתו, גם הוועדה המקומית, וכי בשל מורכבות הנכס אין לראות בו כמגרש פרטי רגיל.

בהמשך הבהיר כי ההתייחסות למע"מ צריכה להיגזר מאופי העסקה והנכס ולא מזהות המחזיק, וכי יש להבחין לעניין זה בין סוגי הנכס בשני מצבי התכנון. כן ציין כי המע"מ שולם בעסקה.

13.4. **<u>בסיס נתוני ההשוואה וערכי השווי</u>**

שמאי המבקש מבסס את הערכת שני מצבי התכנון על בסיסי השוואה שונים.

במצב הקודם הוא מסתמך על עסקאות בבתי מגורים חד-משפחתיים, ואילו במצב החדש על עסקאות בדירות חדשות בבנייה רוויה.

בהתאם לעמדתו בעניין הפוטנציאל התכנוני, בניתוח עסקאות המצב הקודם לא ייחס שמאי המבקש רכיב נפרד בגין פוטנציאל תכנוני עתידי להעצמת זכויות.

בהתאם לעמדתו בעניין רכיב המע"מ, ערכי השווי במצב הקודם הובאו בחשבון כולל מע"מ, ואילו בחילוץ השווי למ"ר מבונה במצב החדש נוכה רכיב המע"מ.

מצב קודם:

שמאי המבקש התבסס על עסקות מכר מסביבת הנכס של בתי מגורים חד-משפחתיים בעלי מאפיינים דומים, לצד נתוני השוואה נוספים שהובאו כאינדיקציה, כמפורט להלן:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח חלקה	שטח בנוי	חצר	זכויות בנייה בלתי מנוצלות	שטח אקו'[4]	מחיר	מחיר למ"ר בנוי
09/07/2025	30455/12	הדישון 24	487 מ"ר	227 מ"ר	378 מ"ר	0 מ"ר	321.5 מ"ר	₪ 7,200,000	₪ 22,395
21/05/2025	30455/62	חכם אברהם 12	370 מ"ר	135 מ"ר	235 מ"ר	55 מ"ר	221.25 מ"ר	₪ 5,300,000[5]	₪ 23,955
01/08/2024	30455/59	חכם אברהם 4	542 מ"ר	186 מ"ר	404 מ"ר	0 מ"ר	287 מ"ר	₪ 4,650,000	₪ 16,202
30/09/2024	30456/76	היען 10	400 מ"ר	221 מ"ר	309 מ"ר	0 מ"ר	298.25 מ"ר	₪ 6,850,000	₪ 22,967
03/08/2023	30456/24	יובב 23	399 מ"ר	50 מ"ר	209 מ"ר	140 מ"ר	172.25 מ"ר	₪ 4,270,000	₪ 24,790

ביחס לעסקה בחלקה 59 ציין שמאי המבקש בשומתו כי מדובר במבנה בנוי ברמת שלד מתחילת שנות ה-80, וכי התמורה משקפת שלד ישן שעלויות השלמתו גבוהות יותר בהשוואה לבנייה חדשה.

בנוסף לעסקות ההשוואה העיקריות, הציג שמאי המבקש שני נתוני השוואה נוספים לצורך **אינדיקציה:**

עסקה מיום 19/12/2024 ברח' קדושי סטרומה 7, בגוש 30455 חלקה 66, הכוללת בית בשטח מדווח של 173 מ"ר על חלקה בשטח רשום של 220 מ"ר, בתמורה של 6,224,000 ₪.

עסקה מיום 01/10/2024 ברח' קדושי סטרומה 10, הכוללת קוטג' חד-משפחתי משנת 1950 בשטח רשום של 180 מ"ר, בתמורה של 6,400,000 ₪. ביחס לעסקה זו ציין כי קיים קושי בזיהוי שטח המגרש, מאחר שעל החלקה בנויים מספר מבנים.

לאור נתוני ההשוואה ובהתחשב במיקום הנכס, במועד הקובע ובשוליות, קבע שמאי המבקש **במצב הקודם שווי מ"ר בנוי בסך 22,000 ₪, כולל מע"מ.**

בדיון התייחס שמאי המבקש בפרט לעסקאות בחלקות 59 ו-62.

ביחס לחלקה 62 ציין כי במועד העסקה נמכר מבנה בשטח של כ-135 מ"ר, כאשר היקף זכויות הבנייה עמד על 190 מ"ר ונותרה יתרת זכויות של 55 מ"ר. לטענתו, התייקרות עלויות הבנייה מפחיתה את שווי הקרקע המיוחס להשלמת הזכויות, ויש להביא בחשבון גם את הפער ביחס לנכס הנדון, שבו קיים מבנה היסטורי בשטח של כ-270 מ"ר.

ביחס לחלקה 59 טען כי יש לתת משקל למועד העסקה ולתנאי השוק ששררו בו. לדבריו, השלמת גמר של מבנה שלד ישן יקרה יותר מבנייה חדשה, והעסקה נערכה בתקופת המלחמה, על רקע קשיים ומחסור בכוח אדם בענף הבנייה. עוד טען כי יש להתחשב בפערי השטחים.

ביחס לעסקה בדישון 24 (חלקה 12) טען כי אף שמדובר בבנייה חדשה, מדובר בנכס בעל זכויות תכנוניות ומוצר קצה דומים.

[4] על אף ששמאי המבקש לא הציג את אופן ניתוח השטחים האקו' עולה כי המקדמים שנקט הם: מ"ר מגורים קיים – 1, מ"ר מגורים זכויות – 0.5, חצר – 0.25

[5] בהתאם למערכת רשום המיסים (מידע נדל"ן) התמורה בעסקה הינה 5,350,000 ₪.

ביחס לעסקה בחלקה 24 בגוש 30456, ובהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי קיים קושי בניתוח העסקה בשל היעדר מידע בדבר הפוטנציאל התכנוני, טען שמאי המבקש בדיון כי מדובר בעסקת קרקע שיש להתייחס אליה וכי לטענתו מצוי בחלקה מבנה לשימור.

מצב חדש:

לצורך קביעת השווי במצב החדש התבסס שמאי המבקש על עסקאות בדירות חדשות בבנייה רוויה בשכונת מלחה, כדלקמן:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	תיאור	קומה	שטח	חצר	תמורה	מחיר למ"ר
04/05/2025	30452/27	אדמונד סחייק 9	דירה + מחסן	8	77 מ"ר		₪ 3,000,000	₪ 38,961
24/03/2025	30452/18	אדמונד סחייק 15	דירה + מחסן	5	97 מ"ר		₪ 3,350,000	₪ 34,536
17/02/2025	30452/18	אדמונד סחייק 17	דירה + מחסן	2	86 מ"ר		₪ 2,918,000	₪ 33,930
27/01/2025	30453/25	אברהם כחילה 20-22	דירת קוטג'	1	165 מ"ר		₪ 4,940,000	₪ 29,939
01/01/2025	30452/22	אדמונד סחייק 18	דירה + מחסן	3	76 מ"ר		₪ 2,400,000	₪ 31,579
15/10/2024	30453/27	אברהם כחילה 24-26	דירת קוטג'	1	167 מ"ר		₪ 4,950,000	₪ 29,641
22/07/2024	30452/30	אדמונד סחייק 10-14	דירת גג + חצר	4	163 מ"ר	55 מ"ר	₪ 6,106,228	₪ 34,547
06/02/2024	30452/30	אדמונד סחייק 10-14	דירת גג + חצר	4	162 מ"ר	55 מ"ר	₪ 5,956,288	₪ 33,891
25/01/2024	30452/22	אדמונד סחייק 16-20	דירת גג + חצר	4	162 מ"ר	55 מ"ר	₪ 6,106,228	₪ 34,744

שמאי המבקש ציין כי העסקאות מתייחסות לדירות בפרויקטים חדשים הכוללות מחסנים ומקומות חניה בהתאם לתקן.

בדירות המתוארות כ"דירה + מחסן", מציין כי המחסן מצוי בקומת הדירה ובצמוד לכניסה.

בדירות המתוארות כ"דירת גג + חצר", מציין כי בשל המבנה הטופוגרפי קיימת בחזית מרפסת גג בשטח של כ-40 מ"ר ובעורף חצר או גינה בשטח של כ-55 מ"ר.

לאור נתוני ההשוואה ובהתחשב במיקום הנכס ובמועד הקובע, קבע שמאי המבקש שווי של כ-34,000 ₪ למ"ר לדירה חדשה בבנייה רוויה. לאחר ניכוי מע"מ, יזמות בשיעור 20% ועלות בנייה של 7,000 ₪ למ"ר, **קבע שווי של 17,000 ₪ למ"ר מבונה במצב החדש, ללא מע"מ.**

בדיון טען שמאי המבקש כי לצורך הערכת המצב החדש יש להסתמך על עסקאות משכונת מלחה. לדבריו, קיימות עסקאות משכונת שטרן, אולם הן אינן מתאימות להשוואה, מאחר שהתכנון הנדון כולל ארבע יחידות דיור הנשענות על התשתיות הקיימות בשכונת מלחה.

עוד התייחס לטענה כי לא ניתן בתחשיבו ביטוי נפרד לחצרות. לטענתו, עסקות ההשוואה מגלמות מחסנים, מרפסות ומקומות חניה, בעוד שבנכס הנדון רכיבים אלה אינם קיימים באותה מתכונת. לדבריו, ככל שהעסקאות ינותחו על בסיס שטחים אקוויוולנטיים תוך מתן ביטוי לרכיבים אלה, יפחת השווי המתקבל למ"ר בנוי.

13.5. **<u>הפחתות ועלויות</u>**

במסגרת תחשיב ההשבחה הביא שמאי המבקש בחשבון הפחתות בגין הריסת חלקי המבנה הקיים, קרן חניה, עלויות עודפות הנובעות מדרישות השימור והחיזוק וכן עלות ליווי אדריכל שימור. בתחשיב שומתו הסתכמו ההפחתות בסך כולל של 1,030,000 ₪.

עמדתו ביחס לעלויות השימור והחיזוק הורחבה בדיון ובמסמכים המשלימים שהוגשו לאחריו.

13.5.1. **<u>עלות הריסת מחוברים</u>**

בשומת המבקש הובאה בחשבון עלות הריסה ביחס לשטח של 210 מ״ר, לפי עלות של 300 ₪ למ״ר, ובסך כולל של 63,000 ₪.

13.5.2. **<u>קרן חניה</u>**

בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה בסך של 85,000 ₪ בגין קרן חניה.

13.5.3. **<u>עלויות עודפות לשימור ולחיזוק</u>**

בשומתו טען שמאי המבקש כי בבחינת ההשבחה יש לנכות את מלוא העלויות העודפות הנדרשות לשם מימוש הזכויות. לדבריו, אין להשית על הבעלים היטל בגין התעשרות תאורטית תוך התעלמות מההוצאות ההנדסיות, הביצועיות והכלכליות החריגות, שלשיטתו מהוות תנאי סף הכרחי להיווצרותה של אותה התעשרות.

עוד ציין כי בשל סיווג המבנה לשימור והמורכבות ההנדסית הנלווית למימוש הזכויות נדרשים, בין היתר, חיזוקים במבנה ההיסטורי, חפירה ודיפון לעומק של כ-6 מ׳ בצמוד למבנה וכן דיפון קירות בגבולות החלקה.

בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה בסך של 800,000 ₪ בתוספת מע״מ בגין העלויות העודפות לשימור ולחיזוק, על בסיס חו״ד של מהנדס הפרויקט. לחוות הדעת המקורית של אינג׳ בורושנסקי לא צורף כתב כמויות מפורט.

בשומה צוין כי חוות הדעת אינה מביאה בחשבון רווח קבלני ועלויות נלוות לשימור, כגון ליווי אדריכל ומהנדס שימור.

שמאי המבקש הוסיף כי בשונה מבנייה על קרקע פנויה, בנכס קיים מבנה דו-קומתי לשימור שלגביו חלות הנחיות מחמירות לשמירה על יציבותו ושלמותו במהלך הבנייה, ובפרט בעת ביצוע עבודות חפירה בעומק של למעלה מ-6 מ׳ בצמוד לדופן המבנה ההיסטורי. לשיטתו, עבודות אלה מייצרות עלויות עודפות שיש לקזזן מההשבחה.

מעבר לעלויות שנבחנו על ידי אינג׳ בורושנסקי, הביא שמאי המבקש בחשבון הפחתה בסך של 82,000 ₪ בגין אדריכל שימור. בשומתו ציין כי עלות הליווי נאמדת בכ-82,000 ₪ בתוספת מע״מ, כי מדובר באומדן בסיסי ראשוני בלבד וכי בהתאם לאופי העבודה ייתכנו עלויות גבוהות יותר. בתחשיב השומה נוכה בפועל סך של 82,000 ₪.

במסגרת הדיון טען כי לצורך בחינת ההתעשרות יש לאמוד את עלויות הבנייה האמיתיות בנכס, וכי חוות הדעת ההנדסית שהוצגה מטעמו אינה מביאה בחשבון את מלוא מכלול העלויות. כן טען

כי לצורך בחינת העלויות נדרש להתייחס לתנאי השוק במועד הקובע, ובכלל זה לעלויות החיזוק והחפירה.

בהמשך הדיון הבהיר שמאי המבקש כי בקשתו מהמהנדס הייתה להתמקד בעלויות העודפות בהתחשב בשימור ובפעולות הנדרשות לפני הבנייה הרגילה. עוד טען כי יש לבחון את המורכבות של כל מקרה באופן פרטני, וציין כדוגמה כי במחירון דקל אין התייחסות לחפירה בצמוד לבית עות׳מאני.

לצורך בחינת עלויות אלה פנה שמאי המבקש לאחר הדיון, למהנדס הפרויקט, אינג׳ אנטולי בורושנסקי, לקבלת פירוט העלויות ההנדסיות העודפות בהתאם למגבלות השימור בנכס.

במכתב אינג׳ בורושנסקי מיום 26/03/2026 התייחס המהנדס לתמיכה זמנית ולחיזוק הקירות המסומנים לשימור, לחיזוק באמצעות בטון מזוין בחלק הפנימי של החזיתות ולביצוע קיר דיפון בין המבנה המיועד לשימור לבין קומות המרתף.

כתב הכמויות, שלא צורף לחוות הדעת המקורית, הסתכם בסך של 800,000 ₪, לא כולל מע״מ, כדלקמן:

רכיב	כמות	יחידה	מחיר ליחידה	סה״כ
קיר דיפון - 31 יחידות	372	מטר	1,000 ₪	372,000 ₪
עוגנים לקיר דיפון	16	יח׳	14,000 ₪	224,000 ₪
קורות פלדה מסוג UPN240 באורך 30 מ״א	1	טון	25,500 ₪	25,500 ₪
יסודות עבור אגדים לחיזוק המבנה	21	מ״ק	1,500 ₪	31,500 ₪
אגדים לחיזוק קיר שימור קיים	6	טון	24,500 ₪	147,000 ₪
סה״כ				**800,000 ₪**

כתב כמויות זה שימש לאחר מכן בסיס לבחינת העלויות בחוות דעתו של אינג׳ חגי פייסחוב מטעם המשיבה, כמפורט בסעיף 12.5.3 לעיל. בחוות דעתו חלק אינג׳ פייסחוב הן על סיווג חלק מן העבודות כעלויות עודפות והן על מחירי היחידה שננקטו בכתב הכמויות.

לאחר קבלת חוות דעת אינג׳ פייסחוב הגיש שמאי המבקש ביום 18/06/2026 תגובה לעניין העלויות העודפות, שאליה צורפה התייחסות נוספת של אינג׳ בורושנסקי.

בהתייחסותו טען אינג׳ בורושנסקי כי אין אפשרות לתמחר את העבודות במקום בהתאם למחירון דקל בלבד.

ביחס לעבודות החפירה ציין כי מדובר בקרקע סלע דולומית וכי בשל תנאי האתר אין אפשרות להכניס באגר גדול וניתן לעבוד רק באמצעות כלים קטנים. לדבריו, עלות החפירה אינה נמוכה מ-400 ₪ למ״ק, ולכמות של 21 מ״ק מתקבל סך של 8,400 ₪.

ביחס לכלונסאות הדיפון ציין עלות של 350 ₪ למ״א לקידוח, 260 ₪ למ״א לבטון ו-525 ₪ למ״א לזיון, ובסה״כ 1,135 ₪ למ״א.

ביחס לקונסטרוקציית הפלדה טען כי מדובר בעבודה יקרה במיוחד בשל הצורך במנופים גדולים ובעבודות לילה, וכי לדבריו אין בשוק מחיר הנמוך מ-25,000 ₪ לטון.

ביחס לברגי סלע בעומק של 12 מ׳ ציין עלות של 9,600 ₪ ליחידה.

למסמך צורף כתב הכמויות המקורי, שעל גביו תוקנו בכתב יד חלק ממחירי היחידה והסכומים. בהתאם לתיקונים שנרשמו בו התקבל התחשיב הבא:

רכיב	כמות	מחיר ליחידה	סה"כ
קיר דיפון	372מ'	₪ 1,135	₪ 422,220
עוגנים לקיר דיפון	16 יח'	₪ 9,600	₪ 153,600
קורות פלדה מסוג UPN240	1 טון	₪ 25,000	₪ 25,000
יסודות עבור אגדים לחיזוק המבנה / זיון יסודות	2.1 מ"ק	₪ 7,500	₪ 15,750
אגדים לחיזוק קיר שימור קיים	6 טון	₪ 25,000	₪ 150,000
סה"כ מתוקן			**₪ 798,070**

יצוין כי קיימת אי-התאמה חשבונית בכתב הכמויות המתוקן. בעוד שבשורת הסיכום נרשם סך של 798,070 ₪, סכימת חמשת רכיבי העלות המפורטים בטבלה מסתכמת בסך של 766,570 ₪, דהיינו פער של 31,500 ₪.

עוד טען שמאי המבקש במסגרת תגובתו כי החישובים ההנדסיים שהוצגו הן מטעמו והן מטעם המשיבה אינם כוללים את עבודות השימור הנוספות מעבר לחיזוק המבנה.

לצורך כך צורף אומדן מיום 10/06/2026 מטעם חברת "ארכו - שימור ושיחזור בע"מ", הכולל עבודות שימור נוספות, כדלקמן:

סעיף	תיאור	יח'	כמות	מחיר ליחידה	סה"כ
1	ניקוי חזיתות - הורדת ברזלים, תשתיות וכו', שטיפת החזיתות עם גרניק	קומפ'	1	₪ 26,400	₪ 26,400
2	טיפול בסדקים	מ"א	40	₪ 1,100	₪ 44,000
3	מותחני נירוסטה 18 מ"א	מ"א	80	₪ 1,680	₪ 134,400
4	פתיחת פוגות, ביצוע מיקרו גראוטינג וכיחול מחדש ע"ב סיד, בקירות פנים + חוץ	מ"ר	300	₪ 550	₪ 165,000
5	החלפת אבנים בודדות באבן זהה למקור	יח'	45	₪ 960	₪ 43,200
6	החלפת אבני קרניז (משקופים) לחלונות ודלתות	יח'	12	₪ 1,970	₪ 23,640
7	פיגום זקיפים מברזל תקני לחזיתות הצפוניות ולפינה הדרום-מערבית, לחודשיים עבודה	מ"ר	250	₪ 135	₪ 33,750
	סה"כ כפי שנרשם באומדן				***₪ 399,990***

באומדן צוין כי מדובר במחירי אומדן בלבד שייקבעו בהתאם לתכנון, כי הכמויות והמידות הן באומדן וכי המחירים אינם כוללים מע"מ.

יצוין כי קיימת אי-התאמה חשבונית באומדן. בעוד שבשורת הסיכום נרשם סך של 399,990 ₪, סכימת שבעת רכיבי העלות המפורטים בטבלה מסתכמת בסך של 470,390 ₪, דהיינו פער של 70,400 ₪.

במסמכים שהוגשו לאחר הדיון לא הוצג תחשיב שמאי מעודכן של שווי המצב החדש או סכום הפחתה כולל מתוקן בעקבות המסמכים הנוספים. בתחשיב השומה המקורי נותרו ההפחתות בסך של 800,000 ₪ בגין העלויות העודפות לשימור ולחיזוק ובסך של 82,000 ₪ בגין אדריכל שימור.

13.6. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

רכיב	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח בנוי	270 מ"ר	1	270 מ"ר
חצר	244 מ"ר	0.25	61 מ"ר
<u>סה"כ שטח אקו'</u>			<u>331 מ"ר</u>
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ בהתחשב בשוליות			₪ 22,000
שווי המקרקעין במצב הקודם			**₪ 7,282,000**

תיאור	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
מחסנים - מפלס 5.30-	82.34 מ"ר	0.4	32.94 מ"ר
דירה 1 - מפלס 2.75-	80.89 מ"ר	0.6	48.53 מ"ר
דירה 2 - מפלס 0.00	167.89 מ"ר	0.8	134.31 מ"ר
דירה 3 - מפלס 3.06+	136.91 מ"ר	1	136.91 מ"ר
דירה 4 - מפלס 6.11+	99.13 מ"ר	1	99.13 מ"ר
<u>שטח אקו'</u>			<u>451.82 מ"ר</u>
שווי למ"ר מבונה, ללא מע"מ			₪ 17,000
שווי המקרקעין במצב החדש - שווי ביניים לפני הפחתות			**₪ 7,680,974**

הפחתות	
אדריכל שימור	₪ 82,000
עלויות עודפות לשימור ולחיזוק	₪ 800,000
עלות הריסה	₪ 63,000
קרן חניה	₪ 85,000
סה"כ הפחתות	**₪ 1,030,000**

בהתאם לתחשיבים המפורטים לעיל, קבע שמאי המבקש כי לא חלה השבחה.

14. הכרעה

14.1. פתח דבר

עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגע לאופן בחינת ההשבחה שנוצרה בעקבות אישור הבקשה להיתר מכוח תכנית 10038, ובפרט לבסיס השמאי שעל פיו יש להעמיד את שני מצבי התכנון.

שמאי המבקש בוחן את המצב הקודם כבית מגורים חד-משפחתי קיים בבנייה צמודת קרקע, המשתייך לשוק של רוכשים פרטיים, ובהתאם קובע שווי הכולל מע"מ. את המצב החדש הוא בוחן כבנייה סמי-רוויה הכוללת ארבע יחידות דיור, על בסיס חילוץ שווי הקרקע מעסקות בדירות מגורים, תוך ניכוי מע"מ, עלויות בנייה ורכיבים נוספים. בהתאם לכך, יישם שמאי המבקש שווי של 22,000 ₪ למ"ר **בנוי** במצב הקודם, הכולל מע"מ, לעומת שווי של 17,000 ₪ למ"ר **מבונה** במצב החדש, ללא מע"מ.

מנגד, שמאי המשיבה בוחנים את ההשבחה בדרך של העמדת שני מצבי התכנון על בסיס שמאי אחיד, באמצעות תרגום השטחים בכל אחד מהמצבים לשטחים אקו' ויישום שווי אחיד למ"ר מבונה. לשיטתם, הנכס ונתוני ההשוואה משתייכים לאותו שוק, ולכן אין מקום להבחנה בין מצבי התכנון לעניין רכיב המע"מ. בהתאם לכך, יישמו שמאי המשיבה בשני המצבים שווי בסיס זהה בסך של 18,000 ₪ למ"ר מבונה, ללא נטרול רכיב המע"מ במצב החדש.

מחלוקת נוספת נוגעת לאופן הבאת הפוטנציאל התכנוני בחשבון בניתוח עסקות ההשוואה.

שמאי המשיבה סבורים כי יש לבחון בכל עסקה את הזכויות התקפות לצד הפוטנציאל התכנוני הגלום בה, לרבות פוטנציאל מכוח תכנית 10038 או הליכים תכנוניים אחרים, ולהביאו בחשבון בהתאם למידת היתכנותו. מנגד, שמאי המבקש אינם מביאים את הפוטנציאל התכנוני הגלום בעסקאות ההשוואה כחלק מן השטח האקוויוולנטי המשמש בסיס לחילוץ שווי למ"ר מבונה.

הצדדים חלוקים גם באשר לקביעת השטח האקו' ולמקדמי השווי הראויים.

לבסוף, קיימת מחלוקת באשר להיקף העלויות העודפות שיש להפחית לצורך מימוש המצב החדש.

שמאי המבקש סבור כי יש לנכות את מלוא העלויות העודפות הנובעות מדרישות השימור והחיזוק ומהמורכבות ההנדסית של הבנייה, ובכלל זה עבודות חיזוק, חפירה ודיפון בצמוד למבנה ההיסטורי. שמאי המשיבה מכירים בצורך להביא בחשבון עלויות עודפות, אך חלוקים על היקפן ועל סיווגן, ובפרט בשאלה אילו עלויות נובעות במישרין מדרישות השימור והחיזוק ואילו מהוות עלויות בנייה רגילות הכרוכות במימוש הבקשה להיתר.

לפיכך, מדובר במחלוקת מתודולוגית באשר לאופן העמדת שני מצבי התכנון, לסיווג השוק ורכיב המע"מ, לבחירת נתוני ההשוואה ולהבאת הפוטנציאל התכנוני בחשבון, לקביעת השטח האקו' ומקדמי השווי ולהיקף העלויות שיש להפחית במצב החדש.

14.2. **<u>אופן בחינת ההשבחה</u>**

לצורך בחינת ההשבחה, המצב התכנוני הקודם נבחן בהתאם לשימוש המיטבי כבית מגורים חד-משפחתי בבנייה צמודת קרקע, ואילו המצב התכנוני החדש נבחן בהתאם לבינוי סמי-רוויה הכולל ארבע יחידות דיור.

בהתאם לכך, שווי כל אחד ממצבי התכנון נאמד לפי מאפייניו והשימוש המיטבי הנגזר ממנו.

מצב קודם:

<u>שטח אקו'</u>:

בהתאם להוראות תכנית 3718, סך שטחי הבנייה המרביים בחלקה עומד על 190 מ"ר.

עם זאת, המבנה הקיים הוקם שנים רבות קודם לאישורה של תכנית זו.

לכן, לצורך קביעת השטח האקו' במצב התכנוני הקודם, מצאתי לאמץ שטח בנוי כולל של כ-270 מ"ר, בהתאם לקביעה בחוות דעת מהנדס העיר מטעם הוועדה המקומית, אשר שימשה בסיס לחישוב תוספת השטחים מכוח תכנית 10038.

במסגרת אותו חישוב הובאו בחשבון שטחים קיימים בהיקף של 270 מ"ר ושטח קומה טיפוסית קיימת של 135 מ"ר.

יש לציין כי נתון שטח הקומה הטיפוסית אינו משקף את תכסית קומת הקרקע, אלא נגזר מממוצע השטח הבנוי הכולל.

על כן, לצורך אומדן רכיב החצר בלבד, ערכתי מדידה גרפית מקורבת על גבי תשריט קומת הקרקע העליונה שבתיק התיעוד הראשוני, אשר משקף באופן המיטבי את היקף החצר הנלווה לשתי קומות הקרקע, בשים לב לבנייה המדורגת ולטופוגרפיה של החלקה.

כמו כן, ניתוח עסקות ההשוואה וקביעת שווי הבסיס נערכו תוך נטרול תרומת החצר.

בהתאם, ולשם שמירה על בסיס השוואה אחיד, נדרש לקבוע גם במצב התכנוני הקודם שטח אקו' מנוטרל חצר.

להלן תחשיב השטח האקו' במצב הקודם:

שטח החלקה			459 מ"ר
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח בנוי	270 מ"ר	1	270 מ"ר
חצר	250 מ"ר	0.25	62 מ"ר
סה"כ			**332 מ"ר**

<u>שימוש מיטבי ותרומת המחוברים במצב הקודם</u>:

במצב התכנוני הקודם מצויה במקרקעין יחידת מגורים אחת בבנייה צמודת קרקע.

במצב התכנוני הקודם השימוש המיטבי הוא הותרת המחוברים הקיימים על כנם והמשך השימוש בהם, בעוד שבמצב התכנוני החדש השימוש המיטבי כרוך בהריסת המחוברים שאינם מיועדים לשימור, לצורך מימוש הבינוי המאושר.

משכך, יש להביא בחשבון את תרומת המחוברים האמורים לשווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם.

המבנה הקיים כולל גרעין מקורי בעל כיפה, המיועד לשימור, ולצידו בינוי מאוחר יותר.

מאחר שהגרעין המקורי נותר במקרקעין גם במצב התכנוני החדש, תרומתו משותפת לשני מצבי התכנון ואינה מהווה רכיב דיפרנציאלי בחישוב ההשבחה.

לפיכך, אומדן תרומת המחוברים נערך ביחס ליתרת הבינוי שאינה מיוחסת לגרעין המקורי לשימור.

אשר לגרעין המקורי המיועד לשימור, מתיק התיעוד עולה כי מדובר ביחידת הבסיס הכוללת את מבנה הכיפה. בהתחשב בתיאור המבנה ובהיקפו כפי שעולה מתיק התיעוד, ובגישה זהירה, מצאתי לקבל את הנתון המוסכם על הצדדים ולהעמיד את שטחו על כ-60 מ״ר. בהתאם לכך, יתרת השטח הבנוי שאינה מיוחסת לגרעין המקורי לשימור הועמדה על כ-210 מ״ר.

בהתאם לחוות הדעת ההנדסית שצורפה לחוות דעת מהנדס העיר, הבינוי המאוחר הוא מבנה בן שתי קומות שהוקם בין השנים 1910-1930. תקרותיו בנויות על קורות פלדה - ריילסים - שביניהן קמרונות קטנים או יציקת בטון דקה. קירותיו עשויים אבן או בטון לא מזוין עם גב אבן, עוביים מגיע בחלקם עד כ-90 ס״מ והם מבוססים ישירות על הסלע.

עוד עולה מחוות הדעת ההנדסית כי המבנים הוקמו לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידות אדמה, ולכן לא תוכננו לעמוד בעומסים האופקיים האופייניים לפעולה סיסמית. בחישוב שנערך למבנה הקיים התקבל אינדקס סיסמי של 0.84, הנמוך מהערך 0.9, ובהתאם הוסקה סבירות גבוהה לכך שהמבנה אינו עמיד בפני כוחות סיסמיים.

מתיק התיעוד עולה בנוסף כי חלוקת הפנים של המבנים המאוחרים שונתה במהלך השנים, כי למקוריות הפתחים במצבם הנוכחי אין משמעות וכי לא נשמרו בהם פרטי פנים מקוריים. עוד צוין כי המבנים, שהיו במקור בגמר טיח, חופו באבן בשנים האחרונות, וכי מדובר בבינוי שהוא פרי תכנון פונקציונלי בלבד, ללא סגנון אדריכלי מובהק.

לצורך אומדן תרומת המחוברים הסתמכתי על עלות הבנייה הישירה לבתים צמודי קרקע בני קומה אחת עד שתי קומות, בהתאם למחירון דקל לחודש פברואר 2025, בסך של 7,075 ₪ למ״ר. עלות זו משקפת עלות הקמה של בנייה חדשה ומודרנית, ועל כן היא מהווה נקודת מוצא בלבד לצורך אומדן תרומתו של הבינוי הקיים.

תרומת המחוברים נבחנת במסגרת המצב התכנוני הקודם, המיוחס ליחידת מגורים אחת בבנייה צמודת קרקע ולשוק של רוכשים פרטיים. מאחר שרוכש פרטי אינו זכאי לנכות מס תשומות, עלות הבנייה הובאה בחשבון כשהיא כוללת מע״מ בשיעור של 18%.

לעלות הבנייה הישירה הוספתי עלויות עקיפות בשיעור של 20%. שיעור זה נקבע על הצד הזהיר, בשים לב לטופוגרפיה המשופעת של החלקה מושא ההחלטה, המתבטאת בשיפוע של כ-26%, למאפייני הקרקע והביסוס, לסוג הבנייה ולאופייה, וכן לעלויות הנלוות לעבודות הבנייה, ובכלל זה תכנון, ייעוץ, פיקוח, התארגנות באתר והוצאות כלליות נוספות.

עלות הבנייה המתקבלת משקפת עלות הקמה של מבנה חדש, בעוד שהמחוברים הקיימים הוקמו בתחילת המאה הקודמת בשיטות בנייה היסטוריות. לפיכך, לצורך התאמת עלות הבנייה החדשה

לתרומת המחוברים הקיימים, הבאתי בחשבון פחת שנתי בשיעור של 1.5%, המחושב בשיטת הערך הנוכחי.

שיעור הפחת נקבע בשים לב לגילו של המבנה, לשיטת בנייתו, לשינויים שנערכו בחלוקת הפנים, למאפייניו הפונקציונליים ולמצבו הקונסטרוקטיבי. רכיבים אלה משקפים פחת פיזי, פונקציונלי, טכנולוגי וקונסטרוקטיבי, אשר נשקלו כמכלול במסגרת קביעת מקדם יתרת התרומה, תוך הימנעות מכפל הפחתה.

לצורך התחשיב הובאה בחשבון שנת בנייה 1920, המצויה במרכז טווח השנים 1910-1930 שנקבע בחוות הדעת ההנדסית. בהתייחס למועד הקובע בשנת 2025, מתקבלת תקופת פחת של 105 שנים ומקדם יתרת תרומה של כ-0.21.

להלן תחשיב לאומדן ערך המחוברים הקיימים במצב התכנוני הקודם, נכון למועד הקובע:

רכיב בינוי	עלות בנייה ישירה	שטח בנוי	סה"כ
עיקרי עילי	7,075 ₪	210	1,485,750 ₪
עקיפות (מגלם תוספת לטופוגרפיה קרקע וכדו')		1.2	1,782,900 ₪
מע"מ - 18%			2,103,822 ₪
פחת			0.21
עלות בנייה בהתאמה לפחת			**440,631** ₪[6]

מצב חדש:

במצב התכנוני החדש השימוש המיטבי הוא מימוש הבינוי שאושר בבקשה להיתר מכוח תכנית 10038, הכולל ארבע יחידות דיור בבנייה סמי-רוויה, תוך שימור חלקי המבנה שנקבעו לכך. בהתאם, השטח האקו' נקבע על בסיס השטחים המבוקשים בבקשה להיתר וביישום מקדמי האקו' המתאימים לכל אחד מרכיבי הבינוי.

חלק מנתוני ההשוואה כוללים אפשרות תכנונית להקמת מרתף לטובת שטחי אחסנה, אשר נוטרלה במסגרת בחינת השטח האקו'.

לפיכך, ולשם שמירה על בסיס השוואה אחיד, הבאתי בחשבון באופן דומה בתחשיב השטח האקו' במצב התכנוני החדש את שטחי המחסנים המבוקשים, בדומה לגישת שמאי הצדדים.

<u>שטחים ומקדמי שווי</u>:

שווי הבסיס במצב התכנוני החדש נקבע על יסוד עסקות השוואה מסביבתו המיידית של הנכס ומהשכונה הנדונה, המתייחסות למגרשים המגלמים פוטנציאל תכנוני מכוח תכנית 10038 ומאפייני בינוי דומים לאלה המוצעים בחלקה מושא ההחלטה.

חלק מחלקות ההשוואה מאופיינות אף הן בטופוגרפיה משופעת ובצורת חלקה נחותה אף ביחס לחלקה מושא ההחלטה. שיפוען נאמד בכ-31%, לעומת שיפוע של כ-26% בחלקה הנדונה.

לפיכך, גם הבינוי האפשרי בחלקות ההשוואה מושפע מבנייה מדורגת ומאילוצים טופוגרפיים שאינם פחותים מאלה החלים במושא ההחלטה.

[6] עלות זו, בסך 440,631 ₪, משקפת תרומת מחוברים ממוצעת בגבולות של כ-2,100 ₪ למ"ר בנוי.

בנסיבות אלה, שווי הבסיס שנקבע על יסוד עסקות ההשוואה מגלם את השפעת הטופוגרפיה, הבינוי המדורג ותמהיל המפלסים הצפוי.

במסגרת ניתוח עסקות ההשוואה ייחסתי, בדומה לשמאי המשיבה, מקדם שווי מלא ואחיד לתוספת השטחים הפוטנציאליים, ללא הפחתה בשל מיקומם במפלסים השונים.

אשר על כן, ולשם שמירה על אחידות מתודולוגית, לא מצאתי מקום לייחס לשטחים העיקריים במצב התכנוני החדש מקדמי שווי מופחתים בשל מאפיינים אלה, שכן הפחתה נוספת עלולה להביא לכפל התאמה.

בהקשר זה, שמאי המשיבה ייחסו במסגרת ניתוח נתוני ההשוואה מקדם שווי מלא לתוספת השטחים הפוטנציאליים, ואילו בתחשיב השטח האקו' במושא ההחלטה ייחסו לשטחים העיקריים מקדמי שווי מופחתים. בכך נוצרה אי-אחידות בין אופן ניתוח נכסי ההשוואה לבין אופן הבאת השטחים במושא ההחלטה, ומשכך לא מצאתי לאמץ את המקדמים המופחתים שהוצעו.

אשר לטענת שמאי המבקש בדבר הפחתה בשוויה של דירה מס' 2 בשל שילובו של המבנה לשימור, לא מצאתי כי עצם שילובו של המבנה מצדיק הפחתה במקדם השווי.

בהתאם לתכנון המוצע, הגרעין המקורי עובר הליך של חיזוק ושימור ומשולב כחלק מיחידת הדיור וממערך הבינוי הכולל.

למבנה הכיפה מאפיינים אדריכליים והיסטוריים ייחודיים, ובכלל זה קירות אבן עבים, קירוי בקמרון וגובה מרבי של כ-4 מ'. מנקודת מבטו של רוכש סביר, שילובו של חלל היסטורי משומר עשוי להקנות ליחידה אופי ייחודי, איכות מרחבית וזהות אדריכלית.

מאפיינים אלה עשויים לאזן את המגבלות הנובעות משילובו של המבנה בתכנון, ובהיעדר ראיות שוק המבססות הפחתה נפרדת בגינו, לא מצאתי לייחס לדירה מקדם שווי מופחת.

לאור האמור, הבאתי בחשבון מקדם שווי אחיד בשיעור של 1 ביחס לכלל השטחים העיקריים במצב התכנוני החדש, ללא הבחנה בין המפלסים השונים.

לשטחי המחסנים יוחס מקדם בשיעור של 0.4, בדומה למקדם שהובא בחשבון על ידי שמאי הצדדים.

באשר לרכיב החצר, שמאי המשיבה שמרו על אחידות מתודולוגית, שכן בניתוח עסקות ההשוואה הותירו את תרומת החצר מגולמת בשווי הבסיס, ובהתאם לא הביאו בחשבון רכיב חצר נפרד בתחשיב השטח האקו' במצב התכנוני החדש.

מנגד, שמאי המבקש נטרל את תרומת החצר במסגרת ניתוח עסקות ההשוואה, אך לא הביא אותה בחשבון כרכיב נפרד בתחשיב השטח האקו' במצב החדש. בכך נוצרה אי-אחידות בין אופן קביעת שווי הבסיס לבין אופן חישוב השטח האקו' במושא ההחלטה.

בניתוח שערכתי נוטרלה תרומת החצר מעסקות ההשוואה.

בהתאם לכך, ולשם שמירה על אחידות מתודולוגית, הבאתי בחשבון במסגרת תחשיב השטח האקו' במצב התכנוני החדש את שטחי החצרות, במקדמי השווי המתאימים.

בהתאם לאמור, להלן תחשיב השטח האקו' במצב התכנוני החדש:

תיאור	שטחי בנייה	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח עיקרי	484.82 מ"ר	1	484.82 מ"ר
שטחי אחסנה	82.34 מ"ר	0.4	32.94 מ"ר
חצרות	219.3 מ"ר	0.25	54.83 מ"ר
סה"כ			**572.58 מ"ר**

14.3. **<u>פוטנציאל תכנוני</u>**

בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין "לויתן" נדונה השאלה האם, בעת קביעת שווי "המצב הקודם" לצורך היטל השבחה, יש לנטרל את עליית הערך הנובעת מתמ"א 38.

בית המשפט העליון קבע כי עליית הערך הנובעת מתמ"א 38, כל עוד לא הוצא מכוחה היתר בנייה, אינה נובעת מהתעשרות שמקורה במתת רגולטורי, אלא מהתעשרות שמקורה בכוחות השוק החופשי, המייחסים ערך לפוטנציאל התכנוני הגלום במקרקעין. התעשרות, אשר אינה מקימה כשלעצמה חבות בהיטל השבחה.

לפיכך, קבע בית המשפט כי בעת שומת "המצב הקודם" יש לשום את המקרקעין בהתאם לשווים בשוק החופשי, לרבות תרומתה של תמ"א 38 לשווים, **ככל שישנה**.

בהקשר זה נדרש בית המשפט העליון לטענה שלפיה יש להחיל את כלל הנטרול שנקבע בעניין לוסטרניק על כל ציפייה הנובעת מפעולה תכנונית רגולטורית, ולא רק על ציפיות הקשורות ישירות לתכנית המשביחה עצמה, וקבע:

"אני סבור כי הניסיון ללמוד גזרה שווה מעניין לוסטרניק לענייננו - נידון לכישלון. הרציונל שעמד בבסיס כלל הנטרול הוא הקשר ההדוק בין אותן ציפיות ספציפיות שיש לנטרל לבין התכנית המשביחה, בבחינת ציפייה והתממשותה. לעומת זאת, ציפיות שמתעוררות בעקבות תמ"א 38 דומות יותר במהותן לציפייה כללית לשינוי תכנוני, אותה, לפי הלכת לוסטרניק, אין לנטרל".

לדברי בית המשפט, הרציונל בעניין "לוסטרניק" נוגע למצב שבו קיימת ציפייה קונקרטית לתכנית מסוימת, שבעקבותיה אושרה אותה תכנית. במצב זה מתקיים קשר סיבתי ישיר בין הציפייה לבין ההשבחה בפועל, ולכן נדרש לנטרל את השפעתה של אותה ציפייה מהמצב הקודם.

בהתאם לכך, כאשר שווי המקרקעין במצב הקודם משקף ציפייה להקניית זכויות מכוח האקט התכנוני המשביח עצמו או מהליכי התכנון שקדמו לו, יש לנטרל השפעה זו. התחשבות בעליית שווי הנובעת מציפייה כאמור עלולה לצמצם את הפער בין המצב הקודם למצב החדש ובכך לסכל את תכלית היטל ההשבחה.

לעומת זאת, הציפיות המתעוררות בעקבות תמ"א 38 אינן נובעות מהתכנית המשביחה הקונקרטית, אלא משקפות פוטנציאל תכנוני עצמאי שהשוק עשוי לייחס לאפשרות למימוש זכויות מכוחה. לפיכך, אין לנטרל את תרומתה לשווי המצב הקודם רק בשל מקורה בתמ"א 38.

עם זאת, בית המשפט העליון הדגיש כי בעת שומת "המצב הקודם" אין מקום לנטרל משווי השוק של המקרקעין את תרומתה של תמ"א 38 לשוויים, **"אם ישנה כזאת על-פי הכרעת השמאי"**. מכאן, שאין מדובר בהנחה גורפת שלפיה יש לייחס לכל מקרקעין פוטנציאל אחיד מכוח תמ"א 38,

אלא נדרשת בחינה שמאית פרטנית של הפוטנציאל הקיים במקרקעין הנדונים ושל מידת ההיתכנות למימושו.

סיכומו של עניין, בהתאם להלכת לויתן, יש לכלול במצב הקודם את תרומתה של תמ"א 38 לשווי המקרקעין, ככל שישנה על פי הכרעת השמאי. מנגד, ככל שעסקות ההשוואה מגלמות פוטנציאל שמקורו בתכנית 10038 עצמה או בהליכי התכנון שקדמו לאישורה, יש לנטרל רכיב זה, שכן מקורו באקט התכנוני המשביח עצמו.

במקרה הנדון, בהתאם להוראות סעיף 12 לתמ"א 38, המבנה הקיים הוא בגדר "מבנה קטן" ואינו זכאי לסל תוספות זכויות הבנייה הרגיל מכוח התמ"א.

מסקנה זו עומדת בעינה גם בבחינת אפשרות יישום התמ"א ביחס לזכויות הבנייה מכוח התשתית התכנונית התקפה, שכן גם בהתאם לתכנית 3718 היקף זכויות הבנייה המותר נמוך מ-400 מ"ר, ומשכך מדובר בבינוי העונה להגדרת "מבנה קטן".

אשר על כן, האפשרות המשמעותית להריסה, להקמה מחדש ולהעצמת הבינוי התגבשה מכוח תכנית 10038.

משכך, אין מקום לייחס למקרקעין במצב הקודם פוטנציאל משמעותי מכוח תמ"א 38 שאינו בר-מימוש בהם, ואין לבסס את שוויים על נתוני השוואה המגלמים פוטנציאל כאמור מבלי להביא בחשבון את השוני התכנוני. ככל שעסקות ההשוואה מגלמות פוטנציאל שמקורו בתכנית 10038 המשביחה עצמה, יש לנטרל רכיב זה.

14.4. **<u>התייחסות לרכיב המע"מ ביחס לכל אחד ממצבי התכנון</u>**

קיימת הסכמה כי בהתאם לתקן 11 לתקינה השמאית ולהלכה שנקבעה בעניין **'אטבליסמנט'**, בשוק פרטיים יש לכלול את רכיב המע"מ בשווי, בשוק עוסקים אין לכללו, ובשוק מעורב השווי ייקבע ככלל ללא מע"מ. ניתן לחרוג מן הכלל האחרון בשים לב, בין היתר, לשווי הנכס ולגודלו הפיזי, למורכבות הנדרשת למימוש השימוש המיטבי ולסוג בעל הזכות בנכס.

עוד קיימת הסכמה כי לזהות הצדדים הקונקרטיים לעסקה אין משמעות בשאלה האם יש להפחית או להוסיף את רכיב המע"מ לתמורה.

בענייננו, במצב התכנוני הקודם מדובר בבית מגורים חד-משפחתי בבנייה צמודת קרקע, המהווה נכס אופייני לשוק של רוכשים פרטיים. לפיכך, בשווי המצב התכנוני הקודם יש לכלול את רכיב המע"מ.

במצב התכנוני החדש מבוקש בינוי סמי-רווי הכולל ארבע יחידות דיור ובהיקף כולל של כ-745 מ"ר, הכרוך בהריסה חלקית, בשימור ובחיזוק חלקי המבנה ההיסטורי, בחפירה ובדיפון, בבנייה מדורגת ובהשקעה כספית ובמימון בהיקף משמעותי.

מאפיינים אלה מצביעים על שוק יזמי, ולמצער על שוק מעורב שבו היתרון היחסי נתון לגורם בעל יכולת מקצועית, יזמית ופיננסית.

על כן, אין לכלול את רכיב המע"מ בשווי המצב החדש.

יחד עם זאת, העובדה כי שווי המקרקעין במצב החדש נגזר מעסקות השוואה שנערכו בין מוכרים ורוכשים פרטיים אינה מצדיקה הפחתה של רכיב המע"מ ממחירי העסקאות ששימשו בסיס

להשוואה. מחיר העסקה כפי שנקבע בין צדדים פרטיים משקף את מלוא התמורה ששולמה בעד המקרקעין ואת שווי השוק שנגלה בעסקה.

בהקשר זה יש להבחין בין סיווג השוק לצורך קביעת אופן ההתייחסות למע"מ לבין התאמת נתוני ההשוואה שעל בסיסם נאמד השווי. אילו אותן עסקאות היו נערכות בין עוסקים, היה מתווסף לתמורה רכיב מע"מ, אשר ככלל ניתן לקיזוז בידי העוסק ואינו מהווה עבורו עלות כלכלית. לעומת זאת, רוכש פרטי אינו זכאי לקיזוז כאמור, וממילא אין יסוד להניח כי בשל זהותו כפרטי ישלם עבור אותם מקרקעין מחיר נמוך יותר מזה שהיה נכון לשלם עוסק.

לפיכך, מקום שבו נתוני ההשוואה במצב החדש מבוססים על עסקאות בין פרטיים, יש להביא בחשבון את התמורה שנקבעה בהן כפי שהיא, ואין להפחית ממנה מע"מ באופן רעיוני.

14.5. <u>בסיס נתוני ההשוואה וערכי השווי</u>

לצורך קביעת ערכי השווי בחנתי את עסקות ההשוואה שהציגו הצדדים, מסביבתו המיידית של הנכס ומהשכונה הנדונה. בשים לב להבדלים באופי הבינוי בכל אחד ממצבי התכנון, מצאתי כי יש לקבוע לכל מצב תכנוני בסיס השוואה מתאים.

14.5.1. <u>עסקאות למצב קודם</u>

במצב הקודם יובאו בחשבון עסקות השוואה בסמוך לנכס מושא השומה, המשקפות אופי בינוי דומה ובעלות מאפיינים דומים, ואשר אינן מגלמות פוטנציאל תכנוני נוסף מעבר לזכויות הבנייה המאושרות.

<u>להלן עסקאות ההשוואה המיוחסות למצב קודם:</u>

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח חלקה	שנת בנייה	תמורה	שטח בנוי לפי היתרי בנייה	תרומת מחוברים	תמורה בניכוי מחוברים	שטח אקו'[7]	שווי מ"ר מבונה
30/09/2024	30456/76	היען 10	399 מ"ר	1995	₪ 6,850,000	235 מ"ר	₪ 1,687,885	₪ 5,162,115	316 מ"ר	₪ 16,324
09/07/2025	30455/12	הדישון 24	487 מ"ר	1999	₪ 7,200,000	219 מ"ר	₪ 1,502,391	₪ 5,697,609	395 מ"ר	₪ 14,442
03/08/2023	30456/24	יובב 23	399 מ"ר	1965	₪ 4,270,000	68.32 מ"ר	₪ 241,872	₪ 4,028,128	275 מ"ר	₪ 14,672
19/12/2024	30455/66	קדושי סטרומה 7	220 מ"ר	2016	₪ 6,224,000	174.75 מ"ר	₪ 1,196,354	₪ 5,027,646	317 מ"ר	₪ 15,839
14/09/2024								**₪ 4,978,875**		**₪ 15,319**
מקדם התאמה לזמן במונחי קרקע										100.39%
שווי למ"ר מבונה במצב קודם במעוגל										**₪ 15,400**

ביאור לטבלה:

<u>היען 10-</u> העסקה מתייחסת לבית מגורים חד-משפחתי שנבנה בשנת 1995 ולכן אינו כולל פוטנציאל תכנוני נוסף. לפיכך, עסקה זו נמצאה מתאימה לצורך קביעת השווי במצב התכנוני הקודם.

המבנה בתחום החלקה הוקם בשנת 1997, בעוד שתכנית 10038 מאפשרת מסלול של הריסה ובנייה מחדש ביחס למבנים שהיתר לבנייתם ניתן לפני 01/01/1980.

<u>הדישון 24</u> – העסקה מתייחסת לבית מגורים חד-משפחתי. המבנה הבנוי במקרקעין הוקם בשנת 1999, ובשנת 2017 אושרה תכנית נקודתית להעצמת זכויות הבנייה, המאפשרת בינוי של יחידת

[7] מגורים- 1, חצר- 0.25 אחסנה -0.5

מגורים אחת בלבד. בנסיבות אלה, העסקה אינה מגלמת פוטנציאל תכנוני נוסף מעבר לזכויות הבנייה המאושרות, ולפיכך נמצאה מתאימה לצורך קביעת שווי המצב התכנוני הקודם.

בשל מיקומה של החלקה בשולי השכונה ובסמיכות למבנה ציבור/בית ספר, וכן בשים לב לטופוגרפיה ולשיפוע הקרקע, קבעתי מקדם התאמה בשיעור של 5%.

<u>יובב 23</u> - העסקה מתייחסת לבית מגורים חד-משפחתי ותיק. עד למועד כתיבת שורות אלה, ובוודאי נכון למועד הקובע, לא נמצאה בקשה לתוספת זכויות בנייה מעבר לזכויות הבנייה המאושרות. לפיכך, עסקה זו נמצאה מתאימה לצורך קביעת השווי במצב התכנוני הקודם.

<u>קדושי סטרומה 7</u>- העסקה מתייחסת לבית מגורים חד-משפחתי ותיק. בשנת 2016 ניתן היתר לתוספת בנייה במסגרת זכויות הבנייה המאושרות. לפיכך, עסקה זו נמצאה מתאימה לצורך קביעת השווי במצב התכנוני הקודם. לא נמצאה בקשה לתוספת זכויות מעבר לזכויות המוקנות.

<u>תרומת המחוברים</u>

במסגרת ניתוח עסקות ההשוואה נוכתה תרומת המחוברים בהתאם לעלויות הבנייה לפי מחירון דקל למועדים הרלוונטיים, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 20% ובתוספת מע"מ תוך התחשבות בהיתרי הבנייה, בגיל המבנים, במאפייני רכיבי הבינוי השונים ובפחת בשיעור שנתי של 1%.

<u>התאמת זמן</u>

בוצעה התאמת זמן בהתאם לנתוני הלמ"ס בדבר השתנות מחירי הדירות בעיר ירושלים, בהתייחס לדירות בנות 5.5-6 חדרים, תוך תרגום שיעור השינוי למונחי קרקע.

14.5.2. **<u>עסקאות למצב חדש</u>**

עסקות ההשוואה שנבחנו לצורך קביעת שווי המצב התכנוני החדש מתייחסות לחלקות הדומות במהותן לחלקה מושא ההחלטה מבחינת המיקום, אופי הבינוי, הטופוגרפיה ואפשרויות התכנון.

בהיעדר עסקות השוואה בעלות מאפיינים דומים למקרקעין מושא השומה, אני מקבלת את גישת שמאי המשיבה באשר לבחינת שוויין של החלקות הסמוכות, המצויות בתחום תכנית 3718, תוך הבאת הפוטנציאל התכנוני הגלום בהן מכוח תכנית 10038 בחשבון, ובלבד שנפתחה בקשה מכוחה טרם פקיעת התכנית.

הפוטנציאל הגלום בעסקות אלה הוא להעצמת הבינוי ולתוספת יחידות דיור במתכונת של בנייה סמי-רוויה מכוח תכנית 10038, בדומה לבינוי המבוקש בחלקה מושא ההחלטה.

משכך, לאחר מתן ביטוי לפוטנציאל זה במסגרת קביעת השטח האקו', העסקות מהוות בסיס השוואה מתאים לקביעת שווי המצב התכנוני החדש.

המבנים הקיימים והבינוי המותר מכוח התכניות החלות בתחומן עונים למאפייני "מבנה קטן", שאינו זכאי לסל תוספות הזכויות הרגיל מכוח תמ"א 38. עם זאת, תכנית 10038, המהווה תכנית מפורטת מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, מאפשרת, בכפוף לתנאיה, הריסה ובנייה מחדש גם ביחס למבנים מסוג זה. הדבר עולה גם מהליכי הרישוי שקודמו בחלקות הנדונות ומהחלטות הוועדה המקומית, שבהן הובהר כי אפשרות ההריסה והבנייה מחדש כפופה להוראות תכנית 10038.

לפיכך, במסגרת ניתוח עסקות ההשוואה הובא הפוטנציאל מכוח תכנית 10038 בחשבון בקביעת השטח האקו', ובכך נוטרלה תרומתו מהשווי למ"ר שהתקבל. לאחר התאמה זו, העסקות משקפות שווי קרקע לבינוי סמי-רווי בעל מאפיינים דומים לבינוי המבוקש, לרבות היקף הבינוי, תוספת יחידות הדיור, הטופוגרפיה המשופעת והבנייה המדורגת, ולכן נמצאו המתאימות ביותר לקביעת שווי המצב התכנוני החדש.

<u>להלן עסקות ההשוואה המיוחסות למצב חדש:</u>

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח חלקה	תמורה	שנת בנייה	שטח בנוי לפי היתרי בנייה	תרומת מחוברים	תמורה מחוברים	מקדם התאמה	שווי קרקע לאחר התאמה	שטח אקו'	שווי מ"ר מבונה
06/07/2025	30455/94	עמשא 98	859 מ"ר	₪ 10,800,000	היסטורי	133 מ"ר	₪ 461,143	₪ 10,338,857	0.9	₪ 9,304,971	731 מ"ר	₪ 12,724
21/05/2025	30455/62	חכם אברהם 12	367 מ"ר	₪ 5,350,000	1952	134 מ"ר	₪ 551,267	₪ 4,798,733	1	₪ 4,798,733	420 מ"ר	₪ 11,432
01/08/2024	30455/59	חכם אברהם 4	501 מ"ר	₪ 4,650,000	1979	186 מ"ר	₪ 304,489	₪ 4,345,511	1.1	₪ 4,780,063	418 מ"ר	₪ 11,435
27/02/2025												**₪ 11,860**

ביאור הטבלה:

<u>שטח אקו'</u>

השטח האקו' נקבע על בסיס הזכויות לפי התכניות התקפות, בצירוף פוטנציאל מכוח תכנית 10038 הכולל תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות והרחבה של 13 מ"ר ליחידה הקיימת. לשטחי הבנייה ולממ"ד בשטח 12 מ"ר יוחס מקדם 1.0, לחצר מקדם 0.25 ולרכיבי הפוטנציאל מקדם משוקלל של 0.4, המגלם דחייה ואי-ודאות ל-4 שנים בריבית שנתית של 6% ומקדם 0.5 בגין היטל השבחה.

<u>מקדמי התאמה</u>

- העסקה ברחוב עמשא 98 משקפת שווי של מגרש בעל טופוגרפיה מישורית יחסית, שאינו מאופיין בבינוי על צלע הר, באופן המאפשר תכנון דירות הנהנות מיותר מכיוון אוויר אחד. בשים לב להבדלים אלה ביחס למקרקעין מושא השומה, ניתנה התאמה בשיעור של 0.9.
- העסקה ברחוב חכם אברהם 4 מתייחסת לחלקה ללא גישה מוטורית, כאשר הגישה לכלל הדירות בבניין מתבצעת באמצעות גרם מדרגות חיצוני. בשים לב למאפיין זה, ניתנה התאמה בשיעור של 1.1.

<u>עלויות שימור וחיזוק</u>

אשר לרכיבי השימור והחיזוק, מרבית מנתוני ההשוואה מגלמים ודאות עבור עלויות חיזוק ושימור כפי שיפורט בהמשך.

לאור האמור אקבע שווי במצב חדש לפי **11,860** ₪ למ"ר אקו' מבונה.

שמאי המבקש הסתמך, בין היתר, על עסקות מכר בבנייה רוויה בבניינים בני 11 קומות. העסקאות מתייחסות לפרויקטים הכוללים תמהיל של כ-80% דירות במסגרת מחיר למשתכן או דיור בר-השגה. מדובר במוצר תכנוני ושיווקי השונה מהותית מהבינוי הסמי-רווי המבוקש, הכולל ארבע יחידות דיור בלבד, הן בהיקף ובצפיפות והן במאפייני השוק והתמחור.

לפיכך, לא מצאתי לקבל את הסתמכות שמאי המבקש על נתונים אלה לצורך קביעת שווי המצב התכנוני החדש.

אשר לעסקה ברחוב קדושי סטרומה 10, בתחום החלקה מצויים מספר מבנים ולא הובהר מהו הממכר. בהינתן עסקות השוואה נוספות הניתנות לניתוח ברור ומבוסס יותר, לא מצאתי להתבסס גם על עסקה זו.

14.6. **<u>הפחתות ועלויות</u>**

14.6.1. **<u>עלות הריסת מחוברים</u>**

לא מצאתי לקבל את הסכמת הצדדים להפחתת עלויות ההריסה, שכן כנגד עלות זו עומד החיסכון באגרות ובהיטלי הבנייה בגין השטחים הבנויים הקיימים.

14.6.2. **<u>קרן חניה</u>**

בהחלטת ועדת המשנה מיום 18/05/2025, בתיק רישוי מס׳ 2020/0145.00, נקבע כי עבור ארבע יחידות הדיור נדרשים שני מקומות חניה, בעוד שבתכנון מוצע מקום חניה אחד, ובהתאם הורתה הוועדה על תשלום כופר בגין מקום חניה חסר אחד. לא הוצגה דרישת תשלום לעניין גובה הכופר. עם זאת, שמאי הצדדים הסכימו להפחתת סך של 85,000 ₪ בגין רכיב זה, ומצאתי לאמץ את הסכמתם.

<u>הוצאות תכנון אדריכל שימור</u>

אשר לטענת שמאי המבקש בדבר הפחתת הוצאות התכנון של אדריכל השימור משווי המצב החדש, לא מצאתי לקבלה.

ראשית, לא הוצגה אסמכתא להוצאה הנטענת, ולא הונחה תשתית עובדתית המאפשרת לעמוד על עצם קיומה, היקפה או שיעורה. כמו כן, חלק מנתוני ההשוואה מגלמים ממילא עלויות מסוג זה. די בטעמים אלה כדי שלא להכיר בהוצאה נוספת בגין רכיב זה במסגרת תחשיב ההשבחה.

מעבר לכך, גם במישור העקרוני איני סבורה כי יש מקום להפחתה המבוקשת. בהחלטת ועדת הערר לפיצויים ולהיטל השבחה מחוז מרכז בערר **לו/8060/1021 נכסי ד.א.ל בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד** ,מיום 22.10.2023, נדונה במפורש השאלה אם יש להפחית הוצאות תכנון במסגרת תחשיב ההשבחה. ועדת הערר הבחינה בין הוצאות הנדרשות לצורך מימוש התכנית לבין הוצאות הכרוכות בהכנתה, וקבעה כי הוצאות שהוצאו להכנת התכנית אינן חלק מן ההוצאות הנדרשות לצורך מימושה. מטעם זה נקבע כי אין חובה לקזז את הוצאות הכנת התכנית מתחשיב ההשבחה (סעיפים 25-24 להחלטה) .

עיקרון זה יפה, בשינויים המחויבים, גם לענייננו. ככל שההוצאה הנטענת בגין אדריכל השימור היא הוצאה תכנונית, אין בעצם זיקתה להליכי השימור כדי להקנות לה מעמד שונה מהוצאות תכנון אחרות או להצדיק את הפחתתה משווי המצב החדש. לפיכך, הן בהיעדר אסמכתא להוצאה הנטענת והן מן הטעם העקרוני האמור, לא מצאתי מקום להביאה בחשבון.

14.6.3. **<u>עלויות עודפות לשימור ולחיזוק</u>**

המבנה הקיים מורכב מגרעין היסטורי קדום ומתוספות בנייה מאוחרות יותר.

במסגרת הבקשה מבוקשת הריסת רוב הבינוי המאוחר, תוך שימור הגרעין ההיסטורי וחלק מהחזיתות והקירות החיצוניים ושילובם בבינוי החדש.

בהתאם לכך, נדרשות עבודות לתמיכה ולחיזוק החלקים הנשמרים במהלך ההריסה, החפירה והבנייה, וכן עבודות לשימור ולשיקום קירות האבן והחזיתות.

שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בסך של 800,000 ₪, ללא מע"מ, בגין עבודות החיזוק והבנייה בצמידות למבנה לשימור, בהתבסס על אומדן מהנדס הפרויקט.

האומדן כלל קיר דיפון, עוגני קרקע, קורות ואגדי פלדה ויסודות למערכת החיזוק, כאשר מלוא עלויות הרכיבים יוחסו לעלות העודפת.

בהמשך הוגש מטעם המבקש אומדן נפרד של חברת "ארכו - שימור ושיחזור בע"מ" לעבודות השימור והשיקום.

נוסף על כך, בשומת המבקש הובאה בחשבון עלות בסך של 82,000 ₪ בגין ליווי אדריכל שימור.

שמאי המשיבה הביאו בשומתם המקורית בחשבון הפחתה בסך של 700,000 ₪ בגין עלויות השימור והחיזוק.

לאחר הדיון הוגשה מטעמם חוות דעת הנדסית של אינג' חגי פייסחוב, אשר תמחר את רכיבי החיזוק לפי מחירון דקל, מהדורת 05/2025.

בחוות הדעת הובאה בחשבון מלוא עלותן של עבודות החיזוק הייעודיות, וכן 50% מעלות רכיבי הדיפון, הכלונסאות, עוגני הקרקע והבטון הנלווה.

בהתאם לתחשיב זה נקבעה עלות עודפת בסך של 324,966 ₪, ללא מע"מ.

המחלוקת בין הצדדים נוגעת אפוא לבסיס שעליו נקבעו מחירי היחידה, לסיווג העבודות בין עלויות בנייה רגילות לבין עלויות עודפות הנובעות מדרישות השימור, ולהיקף עבודות השימור שיש להביא בחשבון.

לצורך בחינת העלויות הבחנתי בין עלויות בנייה רגילות לבין עלויות עודפות הנובעות מדרישות השימור.

עבודה שהייתה נדרשת גם במגרש פנוי לצורך מימוש אותו בינוי מהווה עלות בנייה רגילה, אף אם בפועל היא תורמת גם ליציבות המבנה לשימור. רק עבודה ייעודית, או תוספת להיקף העבודה ולמורכבותה הנובעת מהצורך לשמור על המבנה ההיסטורי, מהווה עלות עודפת.

הבינוי המבוקש כולל שתי קומות תת-קרקעיות בחלקה בעלת טופוגרפיה משופעת.

על כן, עבודות החפירה, הדיפון, הכלונסאות ועוגני הקרקע היו נדרשות בעיקרן גם במגרש פנוי.

עם זאת, ביצוען בצמידות למבנה לשימור מגדיל את היקף הקידוחים, הכלונסאות והעוגנים ואת מורכבות הביצוע.

לעומתן, התמיכה והחיזוק הייעודיים של הקירות הנשמרים באמצעות עבודות עפר, בטון וקונסטרוקציית פלדה לא היו נדרשים במגרש פנוי, ולכן הם מהווים עלות עודפת במלואם.

מחירי היחידה שנקבעו באומדן מהנדס המבקש לא עוגנו במחירון מקצועי, בהצעות מחיר קבלניות או באסמכתאות חיצוניות ברורות. מנגד, חוות דעת מהנדס המשיבה בחנה את הרכיבים והכמויות שנכללו באומדן המבקש ותמחרה אותם על בסיס מחירון דקל, מהדורת 05/2025.

בהיעדר תכנית קונסטרוקציה לביצוע ותכנית מפורטת לחיזוק ולתמיכה בחלקי המבנה המיועדים לשימור, לא ניתן לקבוע במדויק את היקף העבודות והכמויות הנדרשות או לבודד את התוספת הנובעת מדרישות השימור.

בנסיבות אלה, מצאתי להעדיף את תמחור הרכיבים לפי מחירון דקל, כפי שנערך בחוות דעת מהנדס המשיבה.

בהתאם, עבודות החיזוק הייעודיות הובאו בחשבון במלואן, ואילו בגין רכיבי הדיפון, הכלונסאות, עוגני הקרקע והבטון הנלווה הובאו בחשבון 50% מעלותם כעלות עודפת.

שיעור זה ננקט בגישה שמרנית לטובת המבקש, שכן קיימת סבירות כי העלויות והמורכבות הכרוכות בשימור ובבנייה בצמידות למבנה היסטורי מגולמות, במידה מסוימת, בחלק מנתוני ההשוואה.

ביחס לעסקה ברחוב חכם אברהם 12 קיימת אי-ודאות באשר למעמדו השימורי של המבנה המצוי בתחום החלקה.

בשנת 2025 נפתח ביחס לחלקה תיק תיעוד, אולם באתר הוועדה המקומית לא אותרו מסמכים נלווים המאפשרים לעמוד על מסקנותיו ועל דרישות השימור החלות, ככל שחלות.

עם זאת, מהמפות מהשנים 1924 ו-1945 המופיעות בתיק התיעוד של החלקה הנדונה עולה כי כבר באותן שנים ניצב מבנה בתחום החלקה ברחוב חכם אברהם 12, אשר ייתכן כי הוא המבנה הקיים בה כיום.

מכאן שקיימת אפשרות כי התמורה בעסקה זו מגלמת, במידה מסוימת, עלויות ומגבלות הנובעות משימור המבנה ומחיזוקו.

ביחס לעסקה ברחוב עמשא 98, עולה בוודאות כי בחלקה קיים מבנה לשימור בשטח של כ־40 מ״ר. אשר ליתרת השטח הבנוי, במסגרת המלצת מחלקת השימור צוין כי בחלקה קיים מבנה חד קומתי מדורג, המופיע במפות היסטוריות משנת 1935. בנסיבות אלה, קיימת אפשרות כי התמורה בעסקה מגלמת, במידה מסוימת, את העלויות והמגבלות הכרוכות בשימור המבנה ובחיזוקו.

לעומת זאת, ביחס לעסקה ברחוב חכם אברהם 4, היתר הבנייה להקמת המבנה ניתן בשנת 1979. לפיכך, הסבירות לכך שהתמורה בעסקה מגלמת עלויות הנובעות משימור המבנה ומחיזוקו היא נמוכה עד אפסית.

מאחר שלא ניתן לכמת את שיעור הגילום בכל אחת מהעסקות, לא מצאתי לבצע הפחתה נוספת בגין מרכיב החיזוק. אימוץ שיעור של 50% מעלות רכיבי הדיפון, הכלונסאות, העוגנים והבטון הנלווה מהווה בנסיבות אלה גישה שמרנית, המעניקה ביטוי לעלות העודפת מבלי להכיר פעם נוספת במלואן של עלויות בנייה רגילות.

אשר לעבודות השימור עצמן, מטעם המבקש הוגש אומדן של חברת ״ארכו - שימור ושיחזור בע״מ״, הכולל ניקוי חזיתות, טיפול בסדקים, התקנת מותחני נירוסטה, פתיחת פוגות, ביצוע מיקרו-גראוטינג וכיחול מחדש, החלפת אבנים ופרטי אבן והקמת פיגומים.

סכימת רכיבי האומדן מסתכמת בסך של 470,390 ₪, ללא מע"מ, ולא בסך של 399,990 ₪ שנרשם בשורת הסיכום.

באומדן צוין כי הכמויות, המידות והמחירים הם אומדניים וכי המחיר הסופי ייקבע בהתאם לתכנון. לא הוצג תכנון שימור מפורט לביצוע, הכולל פרטי שימור, מפרט עבודות וכתב כמויות המבוסס על מדידה ועל תכניות ביצוע, אשר באמצעותו ניתן לאמת את היקף העבודות והכמויות שנקבעו.

נוכח אופיו הראשוני של האומדן, ובהתחשב בכך שעלויות השימור והמגבלות הכרוכות בשילוב מבנה היסטורי בבינוי חדש מגולמות במידה מסוימת בנתוני ההשוואה, הפחתת מלוא האומדן עלולה להביא הן להכרה בעלויות שהיקפן טרם בוסס בתכנון מפורט והן לכפל הפחתה.

אשר על כן, לאחר התאמת האומדן למועד הקובע, הבאתי בחשבון 50% מעלותו המותאמת.

בהתאם לאמור, להלן תחשיב עלויות החיזוק והשימור שהובאו בחשבון:

אומדן עבודות חיזוק			
רכיב	**עלות לפי חוות הדעת**	**שיעור שיוחס לעלות העודפת**	**עלות עודפת**
עבודות עפר לחיזוק הקיר	2,163 ₪	100%	2,163 ₪
עבודות בטון יצוק באתר לחיזוק הקיר	27,930 ₪	100%	27,930 ₪
קונסטרוקציית פלדה לחיזוק הקיר	126,000 ₪	100%	126,000 ₪
כלונסאות ואלמנטים לביסוס ולדיפון	212,279 ₪	50%	106,139 ₪
עוגני קרקע	79,200 ₪	50%	39,600 ₪
חומרים לעבודות בטון	46,268 ₪	50%	23,134 ₪
סה"כ	493,839 ₪	-	324,966 ₪

אומדן עבודות שימור					
תיאור	**יח'**	**כמות**	**מחיר ליחידה**	**סה"כ**
ניקוי חזיתות - הורדת ברזלים, תשתיות וכו', שטיפת החזיתות עם גרניק	קומפ'	1	26,400 ₪	26,400 ₪
טיפול בסדקים	מ"א	40	1,100 ₪	44,000 ₪
מותחני נירוסטה 18 מ"א	מ"א	80	1,680 ₪	134,400 ₪
פתיחת פוגות, ביצוע מיקרו גראוטינג וכיחול מחדש ע"ב סיד, בקירות פנים + חוץ	מ"ר	300	550 ₪	165,000 ₪
החלפת אבנים בודדות באבן זהה למקור	יח'	45	960 ₪	43,200 ₪
החלפת אבני קרניז (משקופים) לחלונות ודלתות	יח'	12	1,970 ₪	23,640 ₪
פיגום זקיפים מברזל תקני לחזיתות הצפוניות ולפינה הדרום-מערבית, לחודשיים עבודה	מ"ר	250	135 ₪	33,750 ₪
סה"כ				470,390 ₪
אומדן למועד הקובע - מידוד עפ"י מדד תשומות הבנייה למגורים			1.0367	453,717 ₪
אומדן עלות השימור בהתחשב בגילומו במידה מסוימת בנתוני ההשוואה			50%	226,859 ₪
סה"כ עלויות חיזוק ושימור				**551,825** ₪

15. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מצב קודם			
שטח החלקה			459 מ״ר
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
שטח בנוי	270 מ״ר	1	270 מ״ר
חצר	250 מ״ר	0.25	62 מ״ר
<u>סה״כ שטח אקו׳</u>			<u>332 מ״ר</u>
שווי מ״ר מבונה			15,400 ₪
סה״כ שווי הקרקע			5,119,692 ₪
תרומת מחוברים מגלם פחת			440,631 ₪
<u>שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם</u>			<u>5,560,322 ₪</u>
מצב חדש			
תיאור	**שטחי בנייה**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	484.82 מ״ר	1	484.82 מ״ר
שטחי אחסנה	82.34 מ״ר	0.4	32.94 מ״ר
חצרות	219.3 מ״ר	0.25	54.83 מ״ר
<u>סה״כ שטח אקו׳</u>			<u>572.58 מ״ר</u>
שווי מ״ר מבונה			11,860 ₪
סה״כ שווי לפני הפחתות			6,790,811 ₪
קרן חניה עבור מקום חניה אחד			85,000 ₪
עלות חיזוק ושימור			551,825 ₪
<u>שווי המצב התכנוני החדש</u>			<u>6,153,986 ₪</u>
סיכום			
ההשבחה			**593,664** ₪
היטל ההשבחה			**296,832** ₪

16. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל
10038	14/05/2025	₪ 593,664	₪ 296,832

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

שמאית מקרקעין
רמה מאור
מ.ר. 841