בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 17.05.2026
מס' מינוי: 2705-2025
מספרנו: 1374

לכבוד המבקש,
ה"ה אחמד עוויסאת
המיוצג ע"י מר גיל אבלס, שמאי מקרקעין
במייל: gil.ables@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית ירושלים
המיוצגת ע"י מר יניב אסולין, שמאי מקרקעין
במייל: asolinyaniv@gmail.com

שומה מכרעת – מגרש מס' 2 בתכנית 101-0801258
רחוב הדרך האמריקאית , סמטה 20/5
שכונת "א-סוואחרה", ירושלים

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 16.12.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית 2683א', תכנית 101-0801258 והקלות בניה, מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, בתיק בניין 2002/0046.02.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב ירושלים מס' 21837, מיום 27.10.2025, שנערכה ע"י השמאי יניב אסולין ותגובת המשיבה לשומת המבקש מיום 03.02.2026.

2.2. שומת המבקש מר אחמד עוויסאת מס' 01, מיום 05.01.2026, שנערכה ע"י השמאי גיל אבלס.

2.3. בתאריך 25.02.2026, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

לא נערך סיור בנכס עקב המצב הבטחוני השורר בארץ.

הנכס תואר בהתאם לשומות הצדדים ובהתאם לתמונות קיימות ותצ"א מאתר GIS של עיריית ירושלים ומהתרשמות מצילומי אוויר תלת מימדיים של מערכת "סימפלקס".

4. **מועדים קובעים לשומה**

מהות	מועד קובע
תכנית 2683א'	30.03.1996
תכנית 101-0801258	01.02.2021
הקלות בניה	29.04.2025

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

מגרש	מס' 2 בתכנית 101-0801258
שטח הקרקע	931 מ"ר
תיאור	מבנה מגורים בן 3 קומות
כתובת	רחוב הדרך האמריקאית, סמטה 20/5, שכונת "א-סוואחרה", ירושלים

6. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

מושא השומה מהווה את מגרש מס' 2 בתכנית 101-0801258, מבונה במבנה בן 3 קומות, מצוי ברחוב הדרך האמריקאית, סמטה 20/5, שכונת "א-סוואחרה", ירושלים.

סביבת הנכס מאופיינת במבנים וותיקים בני 1-2 קומות, לצד מבנים חדשים או מבנים שהורחבו עד לגובה של 4 קומות.

רמת פיתוח התשתיות העירוניות בסביבה בינונית.

מגרש מס' 2, בשטח מדוד של 931 מ"ר עפ"י תצ"ר 3408/2020, בעל צורה הנדסית אי רגולרית ובטופוגרפיה משופעת יורדת ממערב למזרח.

בחלק המערבי של המגרש בנוי מבנה מגורים בן 3 קומות אשר רובו נבנה עפ"י היתר בניה מס' 50457 משנת 2002. תכנית מס' 801258 מציעה הרחבת קומות קיימות ותוספת קומות חדשות ע"ג המבנה הקיים.

בחלק המזרחי של המגרש הנדון ממוקמת קרקע ריקה המיועדת להקמת 2 קומות חניה תת קרקעיות, אשר ישמשו את המבנה הנדון ואת המבנה הצמוד ממערב.

הגישה המוצעת אל המפלס העליון בחניון הינה באמצעות מעלית רכב.

בקשה להיתר בתיק בניין 2002/0046.02, אושרה בתנאים ע"י וועדת המשנה ביום 29.04.2025, להרחבת קומות קיימות ותוספת 2 קומות חדשות על גבי גג המבנה, והקמת חניות תת קרקעי לשימוש שני המגרשים עפ"י תכנית 101-0801258.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. המצב התכנוני:

7.1. תכנית 2683א' פורסמה למתן תוקף ביום 15.03.1996 (י.פ 4391).

התכנית משתרעת בשטח של כ-4,000 דונם באזור שכונת ערב א-סוואחרה וקבעה הוראות של תכנית מפורטת.

בהתאם לתשריט התכנית המגרש מושא השומה בייעוד אזור מגורים 6.

זכויות הבניה 37.5% לשטח עיקרי ומחסנים בשיעור של 8% משטח הבניה.

7.2. תכנית 101-0801258 פורסמה למתן תוקף ביום 17.01.2021 (י.פ 9369).

דברי הסבר לתכנית:

התכנית חלה על שתי חלקות 1,2 מגוש 30611 בשטח 1,781 מ"ר.

בחלקה מס' 1 קיים בניין בן 3 קומות, קומה לפי היתר בניה מס' 05/917, 6 יח"ד.

בחלקה מס' 2 קיים בניין בן 3 קומות, שתי קומות לפי היתר בניה מס' 02/46, 3 יח"ד.

היעודים המאושרים בתכנית עפ"י תכנית 2683א': אזור מגורים 5.

מצב בניין מוצע: הגדלת מס' הקומות לשני הבניינים לשם יצירת בניינים בני 4 קומות בכל חתך לשם יצירת 14 יח"ד בשני הבניינים.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 5 לאזור מגורים ב'.
2. קבעת שטחי בנייה בשטח התכנית.
3. קביעת קווי בניין חדשים.
4. הגדלת מס' יח"ד ל- 14 יח"ד בשני המגרשים.
5. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה רגלית.
6. הגדלת מס' הקומות מ- 3 ל- 4 קומות מעל בשני הבניינים.
7. קביעת הוראות בגין הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

<u>חניה:</u>

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.
2. יש להתאים גובה הכניסה לחניונים בהתאם לתכנון הכביש האמריקאי- מפלס החניון בהתאם לתכנון כ- 613.01.
3. תנאי להיתר אישור הסדרי התנועה על ידי אגף תושי"ה.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה:</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שורות	שורות	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ב'	מגורים	1		850	1013	117	0	1130	133	45	8	9.41	(1) 12	4	0
מגורים ב'	מגורים	2		931	820	100	486	1406	151	45	6	6.44	(1) 12	4	2
מגורים ב'	<סך הכל>	2 ,1	1,2	1781	1833	217	486	2536	143	45	14	7.86			

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. תיק בניין :

בתיק הבניין שבארכיון האינטרנטי של הוועדה המקומית לתכנון נמצאו היתרי הבניה הבאים :

- היתר בניה מס' 50457 מתאריך 31.12.2002, בתיק רישוי 2002/0046.00, להקמת בניין מגורים חדש דוד קומתי מעל קומת מרתף ל-2 יח"ד בשטח 217.4 מ"ר עיקרי , 15 מ"ר ממ"ד, 12 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות בכל קומה.
- בקשה להיתר בתיק בניין 2002/046.02 מושא השומה :

בתאריך 29.04.2025 אושרה הבקשה להיתר, לתוספת קומות, הרחבת הבניין הקיים ותוספת יח"ד, הקמת חניון תת קרקעי לשימוש שני המגרשים בתכנית 101-0801258.

טבלת שטחי הבניה בתכנית הבקשה להיתר :

			למטרות עיקריות								למטרות שירות								סה"כ שטח בניה		אחר		
			מוצע		קיים	סה"כ					מוצע				סה"כ		קיים				מוצע		סה"כ
מפלס	מחחת לקרקע	קומה	מגורים מוצע	שטח עיקרי מרפסות מוצע	מגורים קיים	עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי עיקרי	סה"כ עיקרי	אחד משטח המגרש[%]	מרחב מוגן דירתי מוצע	חניה מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	מרחב מוגן דירתי קיים	שירות מוצע	שירות קיים	מרחב מוגן דירתי קיים	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ שטח שירות	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	מרפסות גג לא מקורה מוצע	הורדה מוצע	אחרהוגל הורדות סה"כ
-12.25	כן	קומה -3										228.43	16.68		244.11			26.22	244.11	26.22	244.11			
-9.25	כן	קומה -2										228.46	13.43		241.89			25.98	241.89	25.98	241.89		2.25	2.25
-6.25	לא	קומה -1	16.28				16.28	16.28	1.75												16.28	201.89	2.25	204.14
0.00	לא	קומה קרקע	73.73	108.34	108.34	108.34	73.73	182.07	18.58	2.58	13.61			10.39	13.61	10.39	10.39	24.00	13.61	2.58	206.07		5.71	5.71
+3.00	לא	קומה א	77.04	23.32	109.01	109.01	100.36	209.37	22.49	1.29	1.61			10.39	1.61	10.39	10.39	12.00	1.61	1.29	221.37		4.64	4.64
+6.00	לא	קומה ב	180.29	17.60			197.89	197.89	21.28	2.52	23.46				23.46			23.46	23.46	2.52	221.35		4.65	4.65
+9.00	לא	קומה ג	176.81	20.06			196.87	196.87	21.15	1.29	12.02				12.02			12.02	12.02	1.29	208.89		4.65	4.65
+12.00	לא	קומה גג								1.18	10.94		10.94		10.94			10.94	10.94	1.18	10.94		2.17	2.17
		מעל הקרקע	524.15	60.98	217.35	217.35	585.13	802.48	86.21	8.86	50.70		10.94	20.78	61.64	20.78	20.78	82.42	61.64	8.86	884.90	201.89	24.07	225.96
		מתחת הקרקע								52.20		456.89	28.11		488.00			488.00	488.00	52.20	486.00		2.25	2.25
		סה"כ המבנה	524.15	60.98	217.35	217.35	585.13	802.48	86.21	61.06	50.70	456.89	40.05	20.78	547.64	20.78	20.78	568.42	547.64	61.06	1370.90	201.89	26.32	228.21

9. המצב המשפטי :

בהתאם לאישור רשות המיסים, הבעלים במושא השומה רשומים על :

עוויסאת אחמד.

עוויסאת פארס.

ועוויסאת אמיר.

תצ"ר 3408/2020 :

עפ"י התצ"ר מסומן מגרש מושא השומה כחלקה ארעית מס' 2 בגוש 31251 בשטח של 930 מ"ר.

הצדדים אינם חלוקים למצב המשפטי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה עפ"י שומות הצדדים:</u>**

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשלמות בשומת המשיבה	ההשבחה בשלמות בשומת המבקש
תכנית 2683א'	30.03.1996	₪ 55,860	₪ 55,860
תכנית 101-0801258	01.02.2021	₪ 754,850	אין השבחה
הקלות	29.04.2025	אין השבחה	אין השבחה

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים והכרעה:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

בהיתר בניה מס' 50457 שהופק בתיק בניין מס' 2002/0046.00 (להלן: "ההיתר המקורי") מופיע שטח מגרש מדוד בהיקף 751 מ"ר בלבד.

לאחר אישור היתר בניה זה אושרה במקרקעין מושא השומה בקשה להיתר בניה בתיק בניין 2002/0046.01 שמהותה הכשרת בניה הכוללת תוספת בניה למגורים ולמרפסות מקורות החורגות מקו בניין, בקשה זו כללה הקלות ואושרה ע"י רשות הרישוי בתאריך 23.06.2008.

בגין אישור בקשה להיתר בניה זו הופקה שומת השבחה במשרד החי"מ לאומדן גובה ההשבחה במקרקעין כתוצאה מאישור תב"ע 2683א' (במימוש מלא ובמימוש חלקי) וכתוצאה מאישור ההקלות. הנישום חלק על גובה היטל ההשבחה שנקבע בשומות הצדדים ופנה לשמאי מטעמו.

בתאריך 08.07.2009 הופקה "שומה מוסכמת" בה נאמד גובה ההשבחה הנ"ל, שומות הצדדים לרבות השומה המוסכמת התבססו על שטח מגרש של 751 מ"ר בלבד ממנו נגזרו זכויות הבניה ועל כן לא מובן כיצד בתצ"ר 3408/2020 ובתב"ע 101-0801258 גדל שטח המגרש בהיקף של כ-180 מ"ר.

מעיון בבקשה להיתר בניה מושא השומה בתיק בניין 2002/0046.02 לתוספת קומות, הרחבת בניין קיים ותוספת יח"ד, בנוסף מוצע הקמת חניון תת"ק לשימוש שני המגרשים בתב"ע 101-0801258.

נתונים מהבקשה להיתר:

א. מתוך סך השטח העיקרי המוצע נעשה שימוש בכ-89 מ"ר לצורך מבואות וחדרי מדרגות.

ב. שימוש זה בשטח עיקרי לצורך הקמת מבואות וחדרי מדרגות נעשה על אף שקיימת יתרת שטחי על קרקעיים לניצול בהיקף של 17.58 מ"ר.

ג. שטח דירתי ממוצע הנו בגבולות בין 120 מ"ר עיקרי (לדירות דופלקס בחזית המבנה הצפונית) לבין 110 מ"ר עיקרי - 117 מ"ר עיקרי (לדירות הממוקמת בחזית המבנה הדרומית).

ד. מתוך סך השטח העיקרי המוצע סווגו 60.98 מ"ר עיקרי לשימוש מרפסות מקורות.

ה. החניון המבוקש משותף למגרשים 1 ו-2 בתב"ע 801258.

ו. תקן החניה זהה לתקן החניה המובא בנספח הבינוי לתב"ע 801258 (1:1) ועל אף האמור מבוקש בבקשה להיתר בניה 12 מק"ח ולא 9 מק"ח כפי שמסומן בנספח הבינוי בהתחשב ביחידות דיור להן ניתן פטור בהיתרי בניה קודמים.

ז. שטח מק"ח ממוצע בהתאם לבקשה להיתר בניה ובהתחשב במעלית הרכב המגשרת בין שתי קומות החניון מסתכם לכ-38 מ"ר למק"ח.

בתאריך 29.04.2025 אושרה הבקשה להיתר בניה בוועדת המשנה בכפוף לתנאים. הבקשה כוללת הקלות לבניה בשינוי מהוראות שלביות הביצוע הקובעות בניה בהינף אחד בכל תחום התכנית (מגרשים 1 ו-2).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תכנית 2683א'</u>

מהות ההשבחה הנה הכללת המגרש בתכנית ישראלית תקפה ושינוי יעוד המגרש משטח המסווג בתשריט התנאים לבינוי 25% בו מתן היתרי בניה היו נתונים לשיקול דעתה הבלעדי של הוועדה, לשטח המסווג למגורים בו ניתן לבנות 37.5% משטח המגרש כזמין לבניה בהתאם להוראות תב"ע 2683א'.

ההשבחה נערכה בהתאמה למתודולוגיה שנקבעה בשומה המוסכמת ובהתחשב בהגדלת שטח המגרש ל-931 מ"ר בהתאם לתצ"ר ולהוראות תב"ע 101-0801258.

לאור עיקרון רציפות המס, חלקיות המימוש חושבה בהתבסס על דרך חישוב חלקיות המימוש בשומה המוסכמת, להלן:

מהות	סה"כ
סה"כ שטח עיקרי במ"ר מצד חדש בהתחשב בהגדלת שטח המגרש (בינוי בשיעור 37.5%)	349.13
סה"כ מ"ר עיקרי מאושר בהיתר הבניה המקורי	217.4
שיעור חלקיות המימוש בהיתר הבניה המקורי	62.27%
חלקיות המימוש בבקשה להיתר בניה הנדונה (השלמה ל-100%)	37.73%

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ"ר מבונה שנקבע בשני מצבי התכנון בהתבסס על השומה המוסכמת, בסך של מבונה 400 ₪/מ"ר.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב תכנון	שטח מגרש (במ"ר)	מהות	ז.ב	מקדם שווי לאחר מתן דחיה	שווי מ"ר מבונה בהתאם לשומה המוסכמת	סה"כ
מצב חדש	931	שטח בייעוד מגורים אזור מגורים 6 מיוחד	37.5%	100%	₪ 400	₪ 139,650
מצב קודם	931	שטח בייעוד אזור מגורים 6 לפי תנאים	25%	90%	₪ 400	₪ 83,790
השבחה						₪ 55,860
היטל השבחה						**<u>₪ 27,930</u>**
חלקיות המימוש בבקשה הנדונה (השלמה ל-100%)						37.73%
היטל השבחה בחלקיות מימוש						**<u>₪ 10,538</u>**

<u>תכנית 101-0801258</u>

מהות ההשבחה הנה תוספת קומות, תוספת בניה ותוספת יח"ד, כך שסה"כ תוספת זכויות בניה הנה בהיקף של 470.875 מ"ר עיקרי (820 מ"ר עיקרי למגורים בתב"ע 101-0801258 - 349.125 מ"ר (שטח עיקרי מוצע מכח תב"ע 2683 א').

חלקיות המימוש: 71.16% (ראה בתחשיב).

<u>בינוי חדש על ישן:</u>

בהתאם להחלטת וועדת ערר לתכנון ובניה מס' (י-ם) 8075/19 ג'וליאני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, לא תובא בחשבון עלות בינוי חדש על ישן לשטח עיקרי בהיקף של כ-48.4 מ"ר המהווה הכשרת בניה לתוספת השטחים מכח תב"ע 101-0801258 בהתאם לחישוב הבא:

- שטח להכשרה בהתבסס על נספח הבינוי: 180.1 מ"ר
- חתרת זכויות בניה מכוח תכנית 2683א': 131.7 מ"ר
- שטח להכשרה מכוח תב"ע 101-0801258: 48.4 מ"ר

בהתחשב במיקום יתרת השטח המוצע (על גבי גג קיים וכתוספת דירות במעין אגף חדש בצפון המבנה) הובאה בחשבון עלות בינוי חדש על ישן בשיעור 10% מעלות הבניה הישירה הנאמדת נכון למועד הקובע בהתאם למחירון דקל (פברואר 2021) בגבולות 4,780 ₪ למ"ר, לפיכך עלות בינוי חדש על ישן בסך 500 ₪ למ"ר עיקרי מוצע למגורים בלבד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

- שטח עיקרי המסווג על גבי הבקשה להיתר בניה כשטח עיקרי למרפסות ולו מגבלת שימוש למרפסות בלבד, הובא בחשבון במקדם שווי בשיעור 50% ובתחשיב המימוש החלקי בלבד, בהתאם לטבלה שטחים ניתן לנצל את כלל השטחים העיקריים לשימוש מגורים ללא מגבלת הפרשת שטח למרפסות.
- שטח מבואות וחדרי מדרגות המסווג ע"ג הבקשה להיתר בניה כשטח עיקרי מעבר ליתרת שטחי השירות שלא נוצלו, לא הובא בחשבון בתחשיב חלקיות המימוש. הוועדה המקומית שומרת לעצמה את הזכות לחשב שטחים אלו במימוש עתידי ככל ששטחים אלו ישמשו למטרה סחירה.
- חניון תת"ק: הן בנספח הבינוי והן בבקשה להיתר בניה מסומן בתשריט קומות החניה מעלית לרכב. ניתן לראות בבקשה להיתר בניה הנדונה כי השימוש במעלית לרכב מאפשר יצירת 12 מק"ח, על אף שהתקן דורש 9 מק"ח בלבד. בהיתרי הבניה המקוריים שאושרו במגרשים1 ו-2 ניתן פטור מבניית חניות ומשכך על אף שבתב"ע מאושר בניית 14 יח"ד בשני המגרשים יש להפחית 5 יח"ד קיימות על פי היתר להם ניתן פטור חניה.

בנוסף, מתקן הנפת הרכב מאפשרת יצירת שטח מק"ח ממוצע (בהתבסס על הבקשה להיתר בניה) בהיקף של כ-38 מ"ר בלבד. מעיון בהוראות התכנית עולה כי:

נספח הבינוי הנו מנחה בלבד.

לא קיימת חובה להסדרת מקומות החניה בתת הקרקע.

לא קיימת חובה להתקנת מעלית רכב.

בשומות המוצגות ניתנה עלות עודפת לשטח ממוצע למקום חניה העולה על 35 מ"ר ~ 40 מ"ר תחת ההנחה כי שטח של 40 מ"ר מגולם בשווי מ"ר מבונה לצפיפות גבוה:

שם השמאי/ת	מועד קובע	זיהוי הנכס	מועד השומה	מהות
בועז ברזילי	22.06.2019	מגרש 1 בתב"ע 617241, שכונת א-טור	22.01.2025	מגלם חניה בשטח ברוטו 35 מ"ר למק"ח
אלי כהן	18.07.2016	מגרש 1 בתב"ע 101-0212753, שכונת א-טור	12.09.2023	שטח סביר למק"ח המשוקלל בשווי הקרקע ליח"ד הינו כ-40 מ"ר
יעל הרון	19.01.2017	מגרש 9 בתב"ע 101-0177634, שכונת צור באהר	30.06.2025	שטח של 40 מ"ר למ"ח מגולם בשווי זכויות הבניה

לאור האמור, היות ובמקרה הנדון שטח מקום חנייה בממוצע 38 מ"ר, בהתבסס על ההכרעות לעיל, עלות זו מגולמת בשווי מ"ר מבונה ולא קיימת עלות עודפת.

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ"ר מבונה בייעוד למגורים נכון למועד הקובע, כפי שנקבע בשומות מכריעות בסביבת הנכס, להלן:

שם השמאי/ת	מועד קובע	זיהוי הנכס	צפיפות	שווי מ"ר מבונה שנקבע	צפיפות יח"ד לדונם במצב החדש
דנה שחור	08.11.2020	גו"ח 30793/1, צור באהר	138%	2,400 ₪	10.81
אלי כהן	02.12.2020	עומר אל פארוק, ג'בל מוכבר	37.5%	2,400 ₪	ל"ר
גיל הרצברג	06.06.2021	עבדו 30, ערב א-סוואחרה	37.5%	2,400 ₪	7.68
			110%	2,000 ₪	
יעקב הלוי	20.11.2021	מגרש 1 בתכנית 101-0837625	50%	2,400 ₪	6.64
			77%	2,250 ₪	
אוולין דדזון שמאמה	22.08.2022	אבו ד'ר אל ע'פארי סמטה 5, צור באהר	50%	2,600 ₪	7.9
			95%	2,200 ₪	

שווי מ"ר מבונה מתואם למושא השומה נאמד בגבולות 2,400 ₪ לצפיפות בינוי בשיעור 37.5% ובגבולות 2,200 ₪ לצפיפות בינוי בשיעור 88% המהווה צפיפות יח"ד לדונם בגבולות 6.4 יח"ד לדונם בלבד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השבחה:

מצב קודם - תב"ע 2683 א'			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי מאושר למגורים	349.13	100%	349.13
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,400
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			**₪ 837,900**
מצב חדש - תב"ע 101-0801258			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי מאושר למגורים מכח תב"ע 2683 א' (בנוי בהיתר+הכשרת בניה)	349.13	100%	349.13
שטח עיקרי מוצע למגורים (הכשרת בניה)	48.38		48.38
יתרת שטח עיקרי מוצע למגורים	422.50		422.50
סה"כ אקווי			820
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,200
שווי מצב חדש (גולמי)			₪ 1,804,000
ביטוי חדש על ישן	422.5	₪ 500	-₪ 211,250
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 1,592,750**
השבחה			**₪ 754,850**
היטל 50%			**₪ 377,425**
שיעור חלקיות המימוש			**71.16%**
היטל השבחה במימוש חלקי			**₪ 268,589**

הקלות:

בגין אישור הקלה לאי עמידה בהוראות שלביות ביצוע לבניה בהינף אחד:

לעמדת המשיבה ההשבחה כתוצאה מאישור ההקלה לאי עמידה בהוראות שלביות הביצוע הקובעות בניה בהינף אחד הנה זניחה, מהטעמים הבאים:

- ככלל מדובר על פרויקט לבינוי 14 יח"ד בשני מגרשים אשר בבעלות אותו אדם/משפחה ומשכך אין בפרויקט זה מורכבות ממשית לביצוע.
- הלכה למעשה בשני המגרשים קיימים שטחים בנויים בהיתר בנייה וכן שטחים מוצעים ניכרים ללא היתר הבנויים בפועל והמוצעים בתוכנית להכשרה, כך שהלכה למעשה בחלק ניכר מהשטחים נדרשת רק עלות פרוצדורלית להכשרת השטחים וללא עלות בניתם, כך שגם מסיבה זו אין אנו רואים את הפרויקט הנדון כפרויקט לו מורכבות ממשית לביצוע שתצריך דחיה.

לפיכך, לא חלה השבחה בגין ההקלה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקש:

תכנית 2683א'

בהתאם לתשריט התכנית המגרש הנדון סווג בייעוד אזור מגורים 6 על פיו הותרה בנייה בשיעור של 37.5% לשטח עיקרי ובנוסף נקבע שיעור בינוי של 8% משטח הבניה עבור מחסנים.

החיוב בגין התכנית בוצע על בסיס מתודולוגיה שנקבעה בשומה מוסכמת קודמת ותוך התחשבות בשטח מגרש עדכני של 931 מ"ר.

אין מחלוקת להשבחה כפי שחושבה בשומת המשיבה.

תכנית 101-0801258

התכנית מאפשרת הרחבת הקומות הקיימות ותוספות קומות חדשות, כאשר חלק מהשטח המוצע הוא שטח להכשרת עבירה. התכנית הגדילה את מס' היחידות המותר בתחומה ל-14 יח"ד, קבעה הוראות בגין זיקת הנאה רגלית, הגדילה את מספר הקומות המותר ל-4 קומות בשני הבניינים וקבעה הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה. שטח עיקרי מוצע לבניה במגרש 2 הנדון עומד על 820 מ"ר ומס' יח"ד מותר 6.

ההשבחה נבחנה להפרש שווי בין מקרקעין לבינוי בשטח עיקרי של 820 מ"ר עבור 6 יח"ד (שיעור בינוי של 88%), כפוף לפתרון חניה תת קרקעי מורכב במצב החדש, לבין מקרקעין לבינוי בשטח עיקרי של 349 מ"ר עבור 3 יח"ד (שיעור בינוי של 37.5%) ועוד 8% שטחי אחסנה (30.8 מ"ר אחסנה סה"כ =8% * (12 מ"ר ממ"ד * 3 יח"ד + 349 מ"ר עיקרי)) במצב קודם. בשני המצבים קיים מבנה מגורים בשטח עיקרי של 217 מ"ר לפי היתר.

הובא בחשבון כי השווי שנקבע בשומות שני הצדדים הוא לשטח עיקרי המגלם כבר את שווי שטחי השירות, בין היתר מבואות וחדרי מדרגות. לכן מהשטח העיקרי המוצע לפי בקשה להיתר נוכה שטח של 89 מ"ר המהווה בפועל שטחי שירות משותפים (כפי שבוצע בפועל גם ע"י שמאי המשיבה עצמו).

בנספח הבינוי מסומן חניון תת קרקעי בחלק המזרחי של המגרש הנדון. בסעיף 4.1.2.ד' להוראות התכנית נכתב שיש להתאים את גובה הכניסה לחניון בהתאם לתכנון הכביש האמריקאי (מפלס 613.04) ולכן הכניסה המוצעת אליו היא מכיוון הדרך האמריקאית והמעבר בין מפלסי החניון הוא באמצעות מעלית רכב, בנוסף יש להקים מעלית גם להולכי רגל. חניון זה ישמש הן את מגרש 2 שבנדון ואת מגרש 1 הצמוד ממערב. בהתאם לתקן החניה נכון למועד הקובע וגם נכון למועד הוצאת היתר הבניה, נדרשת חניה אחת על כל דירה, סה"כ 14 חניות תת קרקעיות עבור שני המגרשים אשר כולם יוקמו ע"י הבעלים במגרש 2 שבנדון ביחד עם הקמת המבנה.

שמאי המשיבה טוען כי הנישום ויתר לכאורה על הפטור וביקש לבנות יותר חניות מהנדרש ובכך הוא מנסה להוכיח שאין עלות עודפת בגין הקמת החניון התת קרקעי. עורך הבקשה ביקש בתחילה פטור מחלק מהחניות אך הפטור לא אושר לו ע"י מחלקת הרישוי, לכן טענת שמאי המשיבה שגויה. עורך הבקשה מקים בדיוק 12 חניות לפי התקן של 1:1 כפי שאושר לו לבסוף. למעלה מן הצורך מציין כי לא ניתן ללמוד על כדאיות כלכלית להקמת חניון תת קרקעי נכון למועד קובע לשנת 2021 ע"ב תיק רישוי שאושר לבסוף כמה שנים לאחר מכן. לכן גם אם שמאי המשיבה היה מוכיח כי בשנת 2024-2025 אין עלות עודפת לחניון תת קרקעי במקרה הנדון, הרי שאין לכך רלוונטיות לכדאיות הכלכלית נכון למועד הקובע.

מדגיש כי בגרסה ראשונה של תכנית הבקשה להיתר הסמוכה למועד הקובע ניתן לראות כי הנישום אכן ביקש פטור בגין החניות הרלוונטיות. לכן לפי גישת שמאי המשיבה - אם נכון למועד הקובע התבקש פטור בגין החניות אז נכון למועד הקובע קיימת עלות עודפת לחניות.

אינו מקבל את טענת שמאי המשיבה כי נספח הבינוי הנו מנחה בלבד ולכן לא קיימת חובה להסדיר מקומות חניה בתת הקרקע. לא מדובר בהחלטה סובייקטיבית של המבקש להקים 2 קומות חניה תת קרקעיות ומעלית רכב אלא בהכרח הנובע ממגבלות פיזיות ותכנוניות. מביקור בשטח ניתן להיווכח שכל רכב שהיה מחנה במיקום המוצע מעל הקרקע וללא חפירת חניון היה מתדרדר לכביש הראשי.

לעניין זה צורף כנספח דו"ח מקצועי מטעם עורך הבקשה המסביר למה אין ברירה אחרת אלא להקים את החניון בתת הקרקע. מהדו"ח ניתן ללמוד כי בבנייה של 9 חניות (בהנחה כי היה מאושר פטור בגין 5 חניות) ובוודאי בבנייה של יותר חניות ללא פטור, לא היה ניתן לתת פתרון חניה על קרקעי וקיים הכרח תכנוני, רישויי ופיזי לבנות את החניון בתת הקרקע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

נתוני שווי:

נתוני שווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה:

- בהכרעת דנה שיחור נקבע שווי של 2,400 ש"ח למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של כ-138%, המועד הקובע ליום 08.11.2020. בנוסף נקבעה עלות עודפת של 30,000 ש"ח לכל חניה תת קרקעית נכון ליום 27.01.2018.
- בהכרעת גיל הרצברג נקבע שווי של 2,400 ש"ח למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 37.5% ושווי של 2,000 ש"ח לבינוי בשיעור של כ-100% , המועד הקובע ליום 06.06.2021. במקרה הנדון לא נדרש חפירת חניה תת קרקעית.
- בהכרעת יעקב הלוי נקבע שווי של 2,400 ש"ח למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 50% ושווי של 2,250 ש"ח לבינוי בשיעור של כ-77%, המועד הקובע ליום 20.11.2021. במקרה הנדון לא נדרש חפירת חניה תת קרקעית.
- בהכרעת אוולין דודזון נקבע שווי של 2,600 ש"ח למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 50% ושווי של 2,200 ש"ח לבינוי בשיעור של כ-95%, המועד הקובע ליום 22.08.2021. בנוסף נקבעה עלות עודפת של 30,000 ש"ח לכל חניה תת קרקעית, כפי שנקבע גם ע"י שמאי בתיק דכאן מר יניב אסולין.

נתוני שווי נוספים בשומה נגדית זו:

- בהכרעת ברק שוורצברד בשכונת א-סוואחרה נקבע שווי של 2,800 ש"ח למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 37.5% ושווי של 2,200 ש"ח למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 100%, המועד הקובע ליום 06.06.2024. במקרה הנדון לא נדרש חפירת חניה תת קרקעית.
- בהכרעת חגית רובינסון בשכונת א-סוואחרה מגרש 1 לפי תכנית מס' 503557, נקבע שווי של 2,200 ש"ח למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 37.5% ושווי של 1,900 ש"ח לבינוי בשיעור של 83%, המועד הקובע ליום 29.05.2019. במקרה הנדון לא נדרש חפירת חניה תת קרקעית.
- בהכרעת בועז קוט בשכונת א-סוואחרה ברחוב קנבר 32, נקבע שווי של 2,200 ש"ח למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 37.5% עבור יחידה אחת ושווי של 1,900 ש"ח לבינוי בשיעור של כ-100% עבור 2 יח"ד. המועד הקובע ליום 16.07.2021. במקרה הנדון לא נדרש חפירת חניה תת קרקעית.

מהנתונים לעיל עולה כי נתוני ההשוואה, כולל נתוני ההשוואה בשומת המשיבה, אינם מגלמים עלות עודפת בגין חניון תת קרקעי וכי במקום בו נדרש הקמת חניון תת קרקעי בוצעה הפחתה מעבר לערכי השווי הבסיסיים.

בהכרעת השמאי המכריע יגאל יוסף בשכונת אום טובא ברח אלתון 86, נקבע שווי של 2,600 ₪/למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 50% ושווי של 2,200 ₪/למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של מעל 100%. המועד הקובע ליום 26.09.2020. בנוסף נקבעה עלות עודפת של 28,000 ₪ לכל חניה.

הובא בחשבון שווי בסך 2,400 ₪/למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 37.5% עבור 3 יח"ד במצב קודם ושווי של 2,000 ₪/למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 88% עבור 6 יח"ד במצב חדש.

הפחתה למיקום המגרש:

מיקום המגרש בסמוך לאתר פסולת פיראטית, רמת פיתוח התשתיות העירוניות והאוכלוסייה המתגוררת בסביבה נמוכה.

מיקום בסמוך לאתר פסולת פיראטית מהווה גורם מטרד משמעותי של זיהום אוויר ומיקום בסמוך לגדר הפרדה ולמחסום מעבר של ערביי יו"ש לתוך ירושלים מהווה גורם הפחתה פסיכולוגי.

הובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.9 בשני מצבי התכנון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הפחתה לחניה:

הובאה בחשבון עלות עודפת בסך של 30,000 ₪ לכל חניה תת קרקעית. וזאת לאור כך כי הגישה המוצעת אל המפלס העליון בחניון הנדון היא באמצעות מעלית רכב. מתקבל קצב כניסה ויציאה נמוכים יחסית לרמפה רגילה, זמני המתנה לדיירים, תלות במערכת מכנית לרבות תחזוקה שוטפת וצורך בשטחי שירות נלווים. לכן מחד גיסא שווי כל חניה תת קרקעית נמוך יותר ובהתאם העלות העודפת גבוהה יותר ומאידך גיסא מנספח הבינוי ניתן לראות כי החפירה המוצעת היא של כ-85% מהקרקע בהתאם לטופוגרפיה במגרש. לכן הובא בחשבון כי מדובר בגורמים המתקזזים האחד מול השני.

עלות עודפת להתקנת מעלית רכב:

התקנת מעלית רכב מהווה דרישה חריגה שאינה קיימת בנתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בשומות שני הצדדים. למעלית זו אין שום תרומה לשווי החניות אלא רק פגיעה בשווי החניות ולכן מתקבלת עלות עודפת במלואה. עלות מעלית רכב כולל התקנה נעה לרוב בטווח שבין 300,000 ₪ - 500,000 ₪, כאשר מערכות יקרות יותר יכולות להגיע עד לעלות של 1.2 מ' ₪. במקרה הנדון היות שטרם נקבע הדגם שיידרש ע"י עיריית ירושלים, הובא בחשבון על הצד הזהיר עלות של 400,000 ₪ בלבד.

הפחתה בגין זיקת הנאה:

במסגרת תכנית מס' 801258 נוצרה לראשונה דרישה לייצר זיקת הנאה בתוך תחומי המגרש. מדובר בגורם הפוגע בשווי שטחי המגורים, לפיכך הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.95 בגין זיקת הנאה.

מציין, כי למען הזהירות הונח כי מקדם זה מגלם כבר את ההפחתה הנדרשת בגין דירות דופלקס.

תחשיב השבחה:

מימוש מלא

מצב חדש- תכנית 801258						
רכיב	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקווי	סמיכות לאתר פסולת וגדר הפרדה	זיקת הנאה במגרש ושווי פחות לדירות דופלקס	שווי הרכיב
זכויות לפי תכנית 2683א'	349.13	2,000 ₪	1	0.9	0.95	597,004 ₪
שטח מוצע שטרם נבנה	422.50	2,000 ₪	1	0.9	0.95	722,466 ₪
שטח מוצע (הכשרת עבירה)	48.38	2,000 ₪	1	0.9	0.95	82,730 ₪
עלות בינוי חדש על ישן בגין שטח מוצע שטרם נבנה (422 מ"ר):						211,250 ₪
עלות עודפת להקמת 9 מקומות חניה תת קרקעיים:						270,000 ₪
עלות עודפת להתקנת מעלית רכב:						400,000 ₪
שווי במצב חדש לפי תכנית 801258:						520,950 ₪
מצב קודם- תכנית 2683א'						
רכיב	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקווי	סמיכות לאתר פסולת וגדר הפרדה	זיקת הנאה במגרש ושווי פחות לדירות דופלקס	שווי הרכיב
שטח עיקרי מאושר למגורים	349.125	2,400 ₪	1	0.9	1	754,110 ₪
שטח אחסנה מאושר (8%):	30.8	2,400 ₪	0.3	0.9	1	19,958 ₪
שווי במצב קודם לפי תכנית 2683א':						774,068 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מימוש חלקי:

מצב חדש- תכנית 801258						
רכיב	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקווי	סמיכות לאתר פסולת וגדר הפרדה	זיקת הנאה במגרש ושווי פחות לדירות דופלקס	שווי הרכיב
זכויות לפי תכנית 2683א'	349.13	₪ 2,000	1	0.9	0.95	₪ 597,004
שטח מוצע (הכשרת עבירה)	48.38	₪ 2,000	1	0.9	0.95	₪ 82,730
מבואות וחדרי מדרגות	89.00	מדובר בשטח שירות דה פקטו המגולם בשווי וסווג בפועל כשטח עיקרי				
שטח עיקרי אינטגרלי	255.00	₪ 2,000	1	0.9	1	₪ 458,991
שטח עיקרי למרפסות	60.98	₪ 2,000	0.5	0.9	1	₪ 54,882
עלות בינוי חדש על ישן בגין שטח מוצע שטרם נבנה (255 מ"ר):						₪ 127,500
עלות עודפת להקמת 9 מקומות חניה תת קרקעיים:						₪ 270,000
עלות עודפת להתקנת מעלית רכב:						₪ 400,000
שווי במצב חדש לפי תכנית 801258:						₪ 396,107
מצב קודם- תכנית 2683א'						
רכיב	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקווי	סמיכות לאתר פסולת וגדר הפרדה	זיקת הנאה במגרש ושווי פחות לדירות דופלקס	שווי הרכיב
שטח עיקרי מאושר למגורים	349.125	₪ 2,400	1	0.9	1	₪ 754,110
שטח אחסנה מאושר (8%):	30.8	₪ 2,400	0.3	0.9	1	₪ 19,958
שווי במצב קודם לפי תכנית 2683א':						₪ 774,068

הקלות:

אין מחלוקת כי לא חלה השבחה בגין הקלה משלביות ביצוע.

תגובת שמאי המשיבה

עלות עודפת ליצירת מקום חניה תת"ק ועלות עודפת ליצירת מעלית רכב:

בשומת המבקש הובאה בחשבון עלות עודפת ל-9 מקומות חניה לפי 30,000 ₪ למקום חניה, ובנוסף עלות עודפת להקמת מעלית בסך של 400,000 ₪.

מבחינת כלל מאפייני הפרויקט המבוקש בבקשה להיתר בניה ומבחינת הוראות תב"ע 101-0801258, עולה כי לא קיימת עלות עודפת במקרה הנדון.

1. כפי שעולה ממסמכי תב"ע 101-0801258, במגרש הנדון מוצעת בניה של 6 יח"ד סה"כ (קיים+מוצע), כאשר 2 יח"ד קיימות עוד בהתאם להיתר בניה מס' 50457 שהופק בשנת 2003 בתיק בניין מס' 2002/0046.00, לכן בטבלת מאזן החניה המופיעה ע"ג נספח הבינוי כי נדרשו 4 מק"ח בלבד במגרש הנדון לפי תקן חניה 1:1 ובהתחשב בכך שאושרו בהיתר בניה מס' 50457 שתי יח"ד ללא פתרון חניה ומשכך קיים לגביהם פטור.

מציין, כי החנייה המוצעות בפרויקט הנדון משותפת ל-2 מגרשים וסה"כ מקומות החניה הנדרשים ע"פ תקן בהתאם לנספח הבינוי הנו 9 מק"ח, כלהלן:

- מגרש 1 - בו קיימים ע"פ היתר 3 יח"ד (שניתן להם פטור מחניה בעבר) ומוצעות עוד 5 יח"ד להם חובה להתקין חניות ע"פ תקן 1:1.
- מגרש 2 הנדון במקרה הנדון, בו חובה להתקין 4 מק"ח ע"פ תקן.

לטענת שמאי המבקש עורך הבקשה ביקש מלכתחילה (בבקשה להיתר הראשונה) פטור מהחניות האמורות (והקמת סה"כ 9 מק"ח - לשני המגרשים), אך הפטור לא אושר ע"י מחלקת הרישוי ומשכך הגיע שמאי המבקש למסקנה כי לא ניתן יהיה לקבל פטור ממקומות חניה כפי שמסומן בנספח הבינוי.

מציין אותרה הרמוניקה ראשונה מיום 17.01.2022 בה מסומנות 9 מק"ח לפי תקן ב-2 קומות חניון, מעיון בהרמוניקה עולה כי שטחי החניון חושבו פעם אחת בלבד רק באחת מהקומות ולכן בפרוטוקול החלטת וועדת הרישוי הראשונה נכתב כי יש לדחות את הבקשה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

במתכונת המוצעת וזאת בשל סיבות רבות וליקויים רבים בהגשת הבקשה ביניהם נכתב "קומת חניה מס' 2 - אינה מופיעה כלל בחישוב השטחים, יש להוסיף את כל חישוב הקומה כנדרש".

בתאריך 01.02.2026 נערכה שיחה של שמאי המשיבה עם נציגת מחלקת חניה בעיריית ירושלים, בשיחה נמסר כי ניתן היה לאשר את הבקשה גם עם 4 מק"ח בלבד המיוחסות למגרש 2 ולראייה במגרש מס' 1 נתנו פטור מחניה ל-2 מתוך 3 הדירות שאושרו בהיתר בניה 2005/0917.01 לפי בקשת עורך הבקשה לקבל פטור ביחס ל-2 היח"ד האמורות.

לאור המפורט מתקבלת המסקנה שביחס למגרש הנדון מוצעות 2 יח"ד עודפות וביחס למגרש מס' 1 מוצעת עוד יח"ד עודפת אחת, כך שסה"כ בתא השטח הנדון מוצעות 12 מק"ח במקום 9 ע"פ תקן, המהווים 133% מעבר לנדרש, ממסקנה זו בלבד יש ללמוד על כדאיות הקמת מקומות החנייה בייחוד לנוכח מיקום המגרש כפי שיפורט להלן.

2. משומת המבקש עולה כי גם אם נוכיח שנכון לשנת 2024 אין עלות עודפת למקום חניה, לא ניתן להקיש מכך לגבי שנת המועד הקובע, שנת 2021. אין לקבל טענה זו שכן מדובר בפרק זמן קצר של כ-3 שנים בלבד שאין בו בכדי להשפיע באופן מהותי כל כך על סבירות התוצאה הסופית, וודאי שלא השפעה כזו שתהפוך תוכנית פוגעת במאות אלפי שקלים לתוכנית משביחה.

3. מיקום הנכס הנדון - בסמיכות לציר הדרך האמריקאית המהווה ציר ראשי מהיר, דו סטרי בו לא קיימות מקומות חניה מוסדרים (לפחות לא בחלק הסמוך למושא השומה) וכפי שיוכח סביר להניח כי בסביבת הנכס מצוקת חניה וכמות רבה של כלי רכב לכל תא משפחתי.

מפנה לתצלומי אוויר שצולמו בסביבת הנכס במועדים שונים (בסמיכות למועד הקובע), בהם ניתן להבחין במספר כלי הרכב החונים בנכס באור יום.

מציין כי נכון למועד כלל התצלומים מדובר במבנה בו 2 יח"ד בהיתר וככל הנראה עוד יח"ד אחת נוספת בלבד ללא היתר (בקומה ב) ועל אף האמור ניתן לראות שאפילו בשעות אור יום בנכס חונים מספר כלי רכב הגדול ממס' יח"ד הדיור, דבר המעיד על הביקוש לחניה במושא השומה, בנוסף מעיון בתצ"אות ניתן לראות גם במגרשים הסמוכים למושא השומה מס' רב של כלי רכב חונים (לרבות חניה בטור וחסימות כלי רכב בתחומי החניון).

4. סוגיית ערכי השווי משומות מכריעות ונושא גילום עלות בניית החניון בהכרעות:

אין מחלוקת כי כאשר נדרשים לאומדן שווי על בסיס עסקאות ההשוואה, יש להבחין במדויק מהם ערכי השווי בעסקאות ההשוואה, מה מגלמים/לא מגלמים ולנתח את השווי בצורה קוהרנטית.

במקרה הנדון, חובה לציין כי בהיעדר עסקאות השוואה מדווחות/מהימנות בכל סביבת מושא ההליך לרבות בשכונות הסמוכות למושא ההליך, התפתחה מתודולוגיה לפיה ערכי השווי נקבעים על בסיס שומות מכריעות אחרות (בעיקר בהתחשב בפערי צפיפות והתאמה למועד) ובכך מהווים הנחת הנחות לגבי השווי הראוי בשכונה. ערכי השווי בשומות המכריעות עוברים לאורך שנים בין שומה מכרעת לאחרת ועל מנת לבחון את סוגיית העלות העודפת וגילום/אי גילום נושא החנייה יש לבחון לא רק את השומות המכריעות שהיוו את בסיס ערכי השווי, אלא גם את השומות שעמדו בפני השמאים המכריעים בבואם לאמוד את השווי וכן הלאה, כך שנוצר מצב בו מדובר במעין כדור שלג מתגלגל ולהתחקות אחר בסיס השווי המקורי מהווה משימה בלתי אפשרית.

5. שמאי המבקש מפנה להכרעתו של מר יגאל יוסף ברחוב אלתון 86, בה נערכה בחינה של העלות העודפת שנקבעה בשומות מכריעות אל מול שטח ממוצע למקום חניה בכל פרויקט בו דנו השמאים המכריעים, גם מבדיקה זו עולה חוסר מסוים בסבירות התוצאה, שכן העלות העודפת במרבית ההכרעות הנה 30,000 ₪ למקום חניה ואילו שטח חנייה בכל אחד מההכרעות שונה (החל מ-40 מ"ר וכלה ב-58 מ"ר), יש לציין כי גם נתחשב בעלות בנייה מופחתת במגזר הערבי, עלות בניית מקום חניה למ"ר (כולל עלויות עקיפות) הנה בגבולות 2,000 ₪ - 2,500 ₪, כך שלא באמת ניתן לקבוע 30,000 ₪ למקום חניה כקביעה שרירותית וודאי שלא ידוע כלל שווי מקום החניה.

6. שמאי המבקש מפנה לשומת היטל השבחה שערך שמאי המשיבה ביום 08.12.2022 בה נקבעה עלות עודפת למק"ח בסך 30,000 ₪, גובה היטל ההשבחה שנקבע בשומה נידון כשנה לאחר מכן בפני השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה_והנ"ל קבעה גם היא את העלות העודפת בסך 30,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לשומה זו שנכון למועד עריכתה לא היו קיימות כלל הכרעות שמאים מכריעים התומכות בגישה לפיה סביר לאמוד שטח ממוצע למקום חניה בגבולות 40 מ"ר כמגולם בערכי השווי ולחייב רק על השטח העודף ולכן כהנחה זהירה ועל בסיס היעדר תימוכין נקבעה עלות עודפת למק"ח.

נכון להיום לא כך הדברים וניתן לראות כי עם הזמן שמאים מכריעים מאמצים דעה זו לפיה בהיעדר מידע בדבר ערכי השווי של חניה מקורה ובדבר ערכי השווי בכלל, יש להניח כי שטח ממוצע למק"ח עד כ- 35 מ"ר - 40 מ"ר מגולם בערכי השווי, מפנה לשומות מכריעות בהן התקבלה מסקנה זו:

- הכרעתו של מר אלי כהן מיום 12.09.2023, למקרקעין המהווים את מגרש מס' 1 בתב"ע 101-0212753, שכונת א-טור, בה נקבע כי דרך המלך להערכת עלות עודפת היא למצוא את הפער בין שווי החניה לעלות בנייתה, במקרה הנדון לא נמצאו מקורות מידע אובייקטיביים לגבי שווי חניה בשכונה ולכן לא ניתן להיעזר בגישה זו להערכת העלות העודפת. במקרה כזה הדרך למציאת העלות העודפת הנה לחשב את עלות הבנייה הלא מכוסה שהבעלים סופג ואינו משית על הלקוח הסופי. לטענתו שטח סביר למקום חניה בשכונה הינו כ-40 מ"ר (נכון גם לגבי שכונת מושא ההליך) ושטח זה מגולם בשווי הקרקע ליח"ד. לאור מתודולוגיה זו חישב מר כהן עלות עודפת רק לשטח בהיקף של כ-9 מ"ר למק"ח (שטח מק"ח ממוצע במושא שומתו הסתכם ל-49 מ"ר).
- הכרעתו של ד"ר בועז ברזילי מיום 22.01.2025 למקרקעין המהווים את מגרש מס' 1 בתב"ע 101-0617241, שכונת א-טור, בה נקבע על בסיס אומדנים ותחשיבים כי מקום חניה בשטח 35 מ"ר מגולם בערכי השווי.
- הכרעתה של הגב' יעל הרון מיום 30.06.2025 למקרקעין המהווים את מגרש מס' 9 בתב"ע 101-0177634, בה נקבע כי עלות בניית מק"ח עד 40 מ"ר מגולם בערכי השווי.

7. במקרה הנדון הקמת החנייה והגבהת החלק המזרחי במגרש שבמצב הקודם היה קרקע מדרונית מאפשרת יצירת מרפסת על גג החניון/חצר מרוצפת בשטח 201.89 מ"ר (מפנה לחישוב השטחים בבקשה להיתר בניה). ככל וטוען שמאי המבקש כי מדובר במבנה המשמש תא משפחתי וודאי שיש שווי למרפסת/חצר זו, שווי שלא היה קיים במצב הקודם. מפנה לתשריט התכנית לעניין המרפסת/חצר, (אליה ניתן לרדת באמצעות גרם המדרגות או המעלית והיא פונה לנוף פתוח.

8. הוראות התכנית אינן מחייבות הקמת חניון תת"ק וסביר להניח שבאמצעות חפירה ויישור של השטח המדרוני מדרום, ניתן היה לייצר לכל הפחות 7 מק"ח (אורך חזית המדרון הנו כ-20 מ' ורוחב מקום חניה הנו 2.5 מ'), תוך שמירה על גרם המדרגות שעולה אל תוך מפלס המגרש וסימון נוסף של 2 מק"ח ע"פ תקן בסוף זיקת הדרך למעבר הולכי רגל, כפי שקיים בפועל.

9. הגם ששמאי המשיבה אינו מהנדס, סביר להניח שעצם מיקום החניון כמבנה עצמאי (ולא מתחת למבנה מגורים קיים) ועצם העובדה כי קיים במגרש קיר דיפון המחלק את המגרש בין חלקו המערבי (שטח מבנה המגורים) וחלקו הדרומי (השטח המיועד לחניון), ישנה הוזלה נוספת בעלות בניית החניון.

10. מעלית הרכב:

לטענת שמאי המבקש עלות בניית מעלית הרכב מסתכמת לכ-400,000 ₪, איננו חולקים עם קביעה זו. יש לציין כי המעלית משמשת 12 מק"ח מתוכם רק 6 מיוחסים למגרש מושא ההליך הנדון (6 מק"ח נוספים מיוחסים למגרש מס' 1) ולכן חלק מיוחס למושא ההליך מתוך עלות הקמת המעלית הנו מחצית בלבד. להבנתנו לאור מצוקת החניה בנכס ובסביבתו וניצול 2 מק"ח עודפים מעבר לתקן, עלות זו מתקזזת אל מול השווי.

<u>הפחתות משווי הבסיס בגין מיקום:</u>

אין לקבל את טענת שמאי המבקש להפחתה בגין סמיכות לאתר פסולת ולגדר הפרדה.

הפחתה בגין סמיכות לגדר הפרדה – לא ברור כיצד נקבעה הפחתה בגין רכיב זה בייחוד כאשר לא קיימים נתוני השוואה המצביעים על ההפחתה המבוקשת. מהיכרות שמאי המשיבה עם אוכלוסיית מזרח העיר ירושלים פעמים רבות תושבי השכונות (בעיקר בתקופות החגים) נוהגים לבקר קרובי משפחה מעבר לתחומי הקו הירוק, כך שייתכן אפילו שקרבה למחסום מהווה יתרון וקרבה לתושבי שכונת שיח סעד (מחציתם נושאים תעודה כחולה) שעד לשנת 1993 (תקופת האינתיפאדה הראשונה) עוד חיו בקרבה ושותפות לתושבי שכונת ערב א-סוואחרה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הפחתה בגין סמיכות לאתר פסולות – ככלל נראה כי מיקום "הר הפסולות" רחוק ממושא השומה וודאי שנבלע בתוך הנוף הפתוח הנשקף מהנכס. בנוסף גם לטענת שמאי המבקש עיריית ירושלים טיפלה במטרד לפני שנתיים, כך שנראה כי הפחתה בשיעור 5% המחושבת על שווי הנכס לצמיתות הנה חזקה מאוד במקרה הנדון ביחס למיקום הנכס ולטיפול במטרד שנעשה בפועל.

מיקום הנכס - הנכס ממוקם על ציר הדרך האמריקאית המהווה ציר ראשי אזורי ממנו המשמש את תושבי השכונות להתניידות ומעבר מהיר בין שכונות באזור (הציר מחבר בין השכונות צור באהר, אום ליסון, ערב א-סוואחרה וראס אל עמוד), בנוסף נכון למועד הקובע (הופקדה בשנת 2019 ואושרה בסוף שנת 2021) אושרה בסביבת הנכס תב"ע 101-0379594 שמטרתה פיתוח עירוני לאורך הכביש האמריקאי וקביעת הדרך האמריקאית ותאי שטח הגובלים בה בייעוד עירוני מעורב הכולל פיתוח האזור וקביעת זכויות בניה, למסחר, מלונאות, תעסוקה ומגורים לצד הציר. יש לציין בנוסף שרמת הפיתוח והתשתיות בנכסים הצמודים לציר עדיפה בהרבה על מיקומם של מרבית הנכסים בשכונה וכוללת קרבה לתח"צ, מדרכות להולכי רגל, ציר נסיעה דו סטרי מסומן הכולל ככירות ופסי האטה וכו'.

מהאמור והמפורט עולה כי אין לחשב כל הפחתה בגין מיקום הנכס.

<u>מקדם הפחתה לדירות דופלקס ולזיקת ההנאה:</u>

אין לקבל מקדם הפחתה בשיעור 5% משווי מצב חדש בגין סימון זיקת הנאה בתחומי המגרש והפחתה בשווי בגין דירות דופלקס.

מעיון בבקשה להיתר בניה נראה כי רק שתי דירות מתוך המבנה המוצע הנם דירות דופלקס, שטחן מסתכם להיקף של כ-200 מ"ר עיקרי בסה"כ, לכן גם אם סובר שמאי המבקש ששווין מופחת היה עליו להפעיל את מקדם ההפחתה רק לשטחים הרלוונטיים המשמשים לדירות דופלקס.

מעיון בבקשה להיתר בניה נראה כי תכנון דירות הדופלקס הנו מיטבי ולכן גם מטעם זה לא ברור מדוע בוצעה הפחתה.

זיקה למעבר הולכי רגל - קיימת בשני מצבי התכנון שכן:

- עוד מהיתר בניה מס' 56790 שהופק במגרש הסמוך (מגרש 1) בתיק בניין 2005/0917.00, טרם המועד הקובע (עוד משנת 2006), מסומנת הגישה למגרש מס' 1 מתחומי זיקת ההנאה למעבר רגלי בתב"ע 101-0801258.
- מתצלומי אוויר מסביבת הנכס נראה שהשטח משמש כזיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל ולגישה לשלושת המבנים הקיימים לצו תוואי המעבר, עוד טרם המועד הקובע, לכן בהיעדר רישום מוסדר בפנקס הזכויות ובהתחשב בכך שהשימוש למעבר נעשה בפועל עוד שנים טרם אישור התכנית, מתקבלת המסקנה כי סביר להניח שעוד טרם אישור התכנית נעשה שימוש בשטח זיקת ההנאה לצורכי מעבר לרכב ולהולכי רגל ולכן קיים בשני מצבי התכנון.

<u>שווי מ"ר מבונה:</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים לעניין שווי מצב קודם בסך של 2,400 ₪/מ"ר. והשוני בין הצדדים הנו על מקדם ההפחתה בשווי המצב החדש בגין הגדלת הצפיפות.

מטבלת השומות המכריעות (עמוד 10 בשומת המשיבה) נראה כי השווי שנקבע בין מצבי התכנון לרבות מקדם ההפחתה לשווי המצב החדש בגין הגדלת הצפיפות, תואם הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס ותואם את המעבר בין צפיפות 3 יח"ד לדונם במצב הקודם לצפיפות בגבולות 6.4 יח"ד לדונם במצב החדש.

מקדם ההפחתה שהובא בשומת המשיבה לשווי המצב החדש הנו בגבולות 10% משווי מצב קודם ונאמד כסביר לחלוטין ביחס לצפיפות הבינוי וצפיפות יח"ד לדונם במצב החדש.

מקדם ההפחתה שהובא בשומת המבקש לשווי המצב החדש הנו בגבולות 17%, הינו מקדם גבוה, שאינו עולה בקנה אחד עם תנופת הבינוי והתכנון הנקודתי למבנים בבנייה רוויה שהתרחשה בסביבת הנכס נכון למועד הקובע (ועודנה מתרחשת).

<u>מתן שווי לשטחי האחסנה במצב הקודם:</u>

ערכי השווי לצפיפות בינוי נמוכה מגלמים תרומת 8% עבור שטחי אחסנה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

תכנית 2683א'

התכנית משנה את יעוד המגרש משטח המסווג בתשריט תיק תנאים 2189 בייעוד אזור מגורים 6 לבינוי בזכויות בשיעור 25%, ובו מתן היתרי בניה לשיקול הוועדה, לשטח בייעוד למגורים 6 עם זכויות בניה בשיעור של 37.5% משטח המגרש כזמין לבניה בהתאם להוראות התכנית.

הצדדים אינם חלוקים להשבחה בהתאם לעיקרון רציפות המס, ובהתאם למתודולוגיה שנקבעה בשומה מוסכמת.

ההשבחה חושבה בהתחשב בהגדלת שטח המגרש ל-931 מ"ר בהתאם לתצ"ר, ובהתאם להוראות תכנית 101-0801258.

להלן תחשיב חלקיות המימוש בשומת המשיבה בהתאם לשומה מוסכמת:

מהות	סה"כ
סה"כ שטח עיקרי במ"ר מצד חדש בהתחשב בהגדלת שטח המגרש (בינוי בשיעור 37.5%)	349.13
סה"כ מ"ר עיקרי מאושר בהיתר הבניה המקורי	217.4
שיעור חלקיות המימוש בהיתר הבניה המקורי	62.27%
חלקיות המימוש בבקשה להיתר בניה הנדונה (השלמה ל-100%)	37.73%

נתוני שווי:

אין מחלוקת לשווי מ"ר מבונה בשני מצבי התכנון שנקבע בשומה המוסכמת, בסך של מבונה 400 ₪/מ"ר.

החלטה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים לחישוב השבחה בהתאם למתודולוגיה שנקבעה בשומה מוסכמת, להלן:

תחשיב השבחה:

שווי מצב חדש:

931 מ"ר שטח מגרש * 37.5% * 400 ₪ = 139,650 ₪

שווי מצב קודם:

931 מ"ר שטח מגרש * 25% * 0.9 מקדם דחיה * 400 ₪ = 83,790 ₪

השבחה:

השבחה בשלמות:	55,860 ₪
מימוש חלקי:	37.73%
השבחה למימוש חלקי:	21,086 ₪
היטל השבחה למימוש חלקי:	10,538 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>תכנית 101-0801258</u>

התכנית חלה על שתי חלקות 1,2 מגוש 30611 בשטח 1,781 מ"ר.

בחלקה מס' 1 קיים בניין בן 3 קומות, קומה לפי היתר בניה מס' 05/917, ובה 6 יח"ד.

בחלקה מס' 2 קיים בניין בן 3 קומות, שתי קומות לפי היתר בניה מס' 02/46, ובה 3 יח"ד.

התכנית מתירה תוספת זכויות וקומות לשני הבניינים עד 4 קומות, סה"כ 14 יח"ד בשני הבניינים.

אין מחלוקת לבחינת השבחה מכוחה של התכנית עפ"י תכנית בקשה להיתר בתיק בניין 2002/046.02, שאושרה בתאריך 29.04.2025 (ראה פרק רישוי).

<u>נתוני שווי למועד 01.02.2021:</u>

שמאי הצדדים מפנים לערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים, בין היתר של הח"מ בשכונת א-סוואחרה.

<u>מצב קודם:</u>

הצדדים אינם חלוקים לשווי מ"ר מבונה בסך של 2,400 ₪. אני מקבל במקרה הנדון את עמדת שמאי המשיבה כי ערכי השווי, המבוססים על החלטות שמאים מכריעים מגלמים את מאפייני הבינוי, וצפיפות הבניה, וכן שטחי אחסנה.

<u>מצב חדש</u>

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה 2,200 ₪, בשומת המבקש 2,000 ₪.

לאחר עיון בשומות המכריעות אליהם מפנים שמאי הצדדים, אביא בחשבון במקרה הנדון הפחתה בשיעור של 10% (מקדם 0.9) משווי מ"ר מבונה ממצב קודם בגין מאפייני הבינוי בשני מצבי התכנון (תוספת צפיפות ומספר יח"ד לדונם).

שווי מ"ר מבונה במצב חדש 2,160 ₪.

<u>הפחתות בשווי המקרקעין:</u>

בשומת המבקש הובאו בחשבון הפחתה בגין סמיכות לאתר פסולת וגדר הפרדה בשני מצבי התכנון במקדם 0.9. כמו כן, הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.95 במצב חדש בגין זיקת הנאה במגרש ובניית דירות דופלקס.

כאמור לעיל, שווי מ"ר מבונה נקבע בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, המהווה שווי ממוצע בסביבת מושא השומה ומגלם את כלל מאפייני המגרשים, לרבות מיקומם ומטרדים ככל שקיימים.

לפיכך, איני מקבל את ההפחתות הנוספות כפי שהובאו בשומת המבקש לעניין מיקום, סמיכות לגדר ההפרדה, ומטרד פסולת שטופל ע"י עיריית ירושלים (כך עפ"י שומת המבקש).

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי לא קיימת במקרה הנדון הצדקה להפעלת מקדם הפחתה לשווי מצב חדש בגין 2 דירות דופלקס ששטחן אינו נרחב עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

הגם שזיקת ההנאה סומנה לראשונה בתכנית, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי גם קודם לאישורה של התכנית דרך הגישה הייתה קיימת ולפיכך איני סבור כי קיימת הצדקה להפעלת מקדם הפחתה.

אציין, כי הבאתי בחשבון בקביעת שווי מ"ר מבונה במצב חדש הפחתה בשיעור של 10% משווי מצב קודם.

<u>שטחים לחישוב:</u>

<u>מצב קודם:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים לשטח עיקרי של 349.125 מ"ר.

כאמור לעיל, שווי מ"ר מבונה מגלם בין היתר גם שטח לאחסנה, לפיכך לא יובאו בחשבון שטח לאחסנה במצב קודם כפי שהובא בחשבון בשומת המבקש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש:

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם לשטחים למגורים, כדלקמן:

שטח עיקרי תכנית 2683א':	349.13 מ"ר
שטח עיקרי הכשרת בניה:	48.38 מ"ר
שטח עיקרי מוצע:	422.5 מ"ר

בינוי חדש על ישן:

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם לעלות עודפת בסך של 500 ₪ למ"ר עיקרי.

יודגש, כי העלות העודפת תחושב רק לשטח בניה שנוסף, ולא לשטח מוכשר (בנוי ללא היתר).

עלות עודפת בגין חניות:

בשומת המבקש הובאו בחשבון הפחתות משווי מצב חדש של מגרש מס' 2, מושא השומה, עלויות עודפות בגין הסדרת מקומות חניה. הפחתה בסך 30,000 ₪ למקום חניה תת קרקעי עבור 9 מקומות, סה"כ 270,000 ₪. הפחתה בסך 400,000 ₪ בגין התקנת מעלית, סה"כ 670,000 ₪.

בשומת המשיבה לא הובאו בחשבון עלויות עודפות בגין הסדרת החניה. בין יתר טענות שמאי המשיבה לעניין מרכיב החניה עולה, כי בהיעדר מידע בדבר ערכי השווי של חניה מקורה ובדבר ערכי השווי בכלל, יש להניח כי שטח ממוצע למקום חניה בשטח של 35-40 מ"ר מגולם בערכי השווי, לחיזוק עמדתו מפנה להחלטות שמאים מכריעים.

כמו כן, לטענת שמאי המשיבה, נטען כי מיקום הנכס בסמיכות לציר הדרך האמריקאית המהווה ציר ראשי מהיר, דו סטרי, אין מקומות חניה מוסדרים, ובמיוחד בחלק הסמוך למושא השומה. לפיכך, לשיטתו בסביבת הנכס מצוקת חניה וכמות רבה של כלי רכב לכל תא משפחתי, דבר המעיד על ביקוש גבוה לחניה. מפנה לתצלומי אוויר של המגרשים בתכנית 101-0801258 בהם מספר רב של כלי רכב חונים.

איני מקבל את עמדתו של שמאי המבקש כי בחישוב השבחה בהתייחס לתכנית הבקשה להיתר הנדונה, יש להתייחס לכלל פתרון החניה בתכנית 101-0801258 (בשומת המבקש הובאו בחשבון עלויות עודפות ל-2 המגרשים בתכנית 101-0801258). במקרה הנדון, עפ"י תכנית הבקשה להיתר, מושא השומה מהווה את מגרש מס' 2 בלבד, עליו מבוקשת תוספת קומות ויח"ד. אין מדובר בתכנית בקשה להיתר הכוללת גם את מגרש מס' 2, לו זכויות בניה נפרדות ועצמאיות.

כפי שהובהר בדיון המקצועי, הבקשה להיתר הינה למגרש מס' 2 (ראה מיקום המגרשים מתכנית הבינוי להלן), ולפיכך ההשבחה תיבחן בהתייחס לתכנית 101-0801258 ולבקשה להיתר הנדונה למגרש מס' 2 בלבד. ככל וקיימים מרכיבים ועלויות הרלוונטיות למגרש מס' 1, יובאו אלו בחשבון במקרה של בקשה להיתר למגרש זה. לא תובא בחשבון התחשבנות פנימית בין הבעלים בבחינת השבחה למגרש מושא השומה.

הצדדים חלוקים לעניין מספר החניות הדרוש במגרש מושא השומה בבקשה להיתר הנדונה, וזאת לאור היתר בניה קודם בו הותרו 2 יח"ד, ובהתייחס לפטור ממקומות חניה ליח"ד קיימות.

כאמור לעיל, מושא השומה במקרה הנדון מהווה את מגרש מס' 2 בתכנית 101-0801258. אין מחלוקת כי במצב קודם עפ"י היתר בניה מס' 50457, בתיק בניין 2002/0046.00, אושרו 2 יח"ד במגרש הנדון.

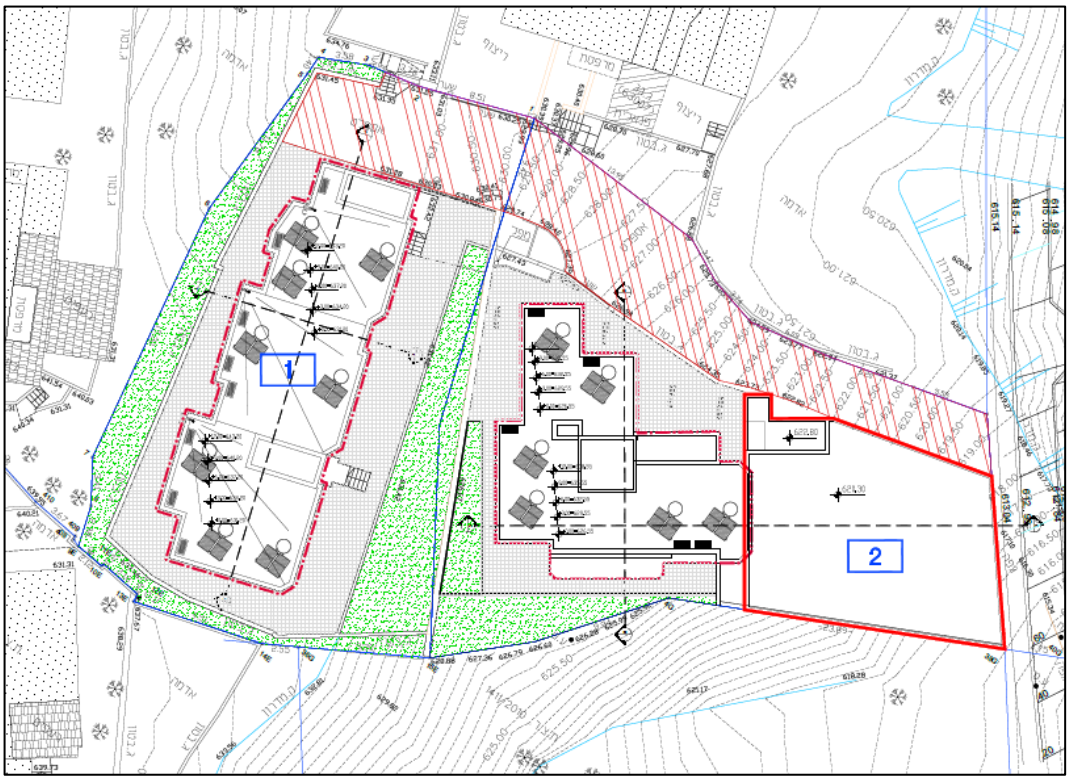
בתקנון תכנית 101-0801258 נקבע כי מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. אין בהוראות התכנית התייחסות לחניות קיימות או מתוכננות, ולא מצאתי כי קיימת הוראה המחייבת כי החניות יהיו תת קרקעיות.

עפ"י נספח הבינוי לתכנית 101-0801258, שאינו מחייב, במגרש מס' 2, סה"כ 6 יח"ד, במגרש מס' 1 סה"כ 8 יח"ד, תקן חניה 1:1. בטבלת מאזן החניה נרשם כי במגרש מס' 2 פטור ל- 2 חניות ונדרשות 4 חניות, במגרש מס' 1 פטור ל- 3 חניות ונדרשות 5 חניות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

להלן מיקום המגרשים עפ"י נספח הבינוי של תכנית 101-0801258 :



להלן טבלת מאזן החניה בנספח הבינוי בתכנית :

טבלת מאזן חניה תא שטח 1

מהות השימוש	מס' דירות	שטח	תקן חנייה	פטור מחנייה	מס' חניות דרוש	מס' חניות מוצע
מגורים	8		1:1	3	5	5
מסחרי						
סה"כ				3	5	5

טבלת מאזן חניה תא שטח 2

מהות השימוש	מס' דירות	שטח	תקן חנייה	פטור מחנייה	מס' חניות דרוש	מס' חניות מוצע
מגורים	6		1:1	2	4	4
סה"כ				2	4	4

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בתכנית הבקשה להיתר למגרש מס' 2 מושא השומה, שהינה מכוחה של תכנית 101-0801258, מבוקש להקים במגרש מושא השומה בניין מגורים בן 4 קומות, סה"כ 6 יח"ד.

אציין כי מגרש מס' 1 מבונה במבנה מגורים, ולמגרש זה הוגשה בקשה להיתר נפרדת בתיק בניין 2005/917.03 שאינו חלק ממושא השומה במקרה הנדון.

עפ"י טבלת מאזן החניה בתכנית הבקשה להיתר למושא השומה (גרמושקה) בתיק בניין 2002/046.02, נרשם כדלהלן:

טבלת מאזן חניה

(אזור סגול) תקן נמוך

להיתר 2002/046.02

חניה לרכב פרטי – מגורים				טבלת אופניים				טבלת אופנועים			
שימושי קרקע מגורים	מספר יח"ד	תקן חניה	מקומות חניה דרושים	שימושי קרקע מגורים	מספר יח"ד	תקן חניה	מקומות חניה דרושים	שימושי קרקע מגורים	מספר יח"ד	תקן חניה	מקומות חניה דרושים
ר"9	6	1:1	6	אופניים	6	1:1	6	אופנוע	6	1:5	2
סה"כ			6	סה"כ			6	סה"כ			2

להיתר 2005/917.03

חניה לרכב פרטי – מגורים				טבלת אופניים				טבלת אופנועים			
שימושי קרקע מגורים	מספר יח"ד	תקן חניה	מקומות חניה דרושים	שימושי קרקע מגורים	מספר יח"ד	תקן חניה	מקומות חניה דרושים	שימושי קרקע מגורים	מספר יח"ד	תקן חניה	מקומות חניה דרושים
ר"9	6	1:1	6	אופניים	6	1:1	6	אופנוע	6	1:5	2
סה"כ			6	סה"כ			6	סה"כ			2

הערה
2 דירות עם היתר בניה 2005/917.01 מאושר ללא חניה

מהאמור לעיל, במקרה הנדון מספר החניות לגביהן נדרש פתרון חניה בתכנית הבקשה להיתר מכוחה של תכנית 101-080125, למגרש מס' 2 מושא השומה, הינו **4 חניות בלבד** (פטור ל-2 יח"ד קיימות - סה"כ 6 חניות ל-6 יח"ד).

בחנתי את תכנית 101-0801258 ותכנית בקשה להיתר במגרש מס' 1 (המגרש שאינו מושא השומה), בתיק בניין 2005-0917.03, ממנה עולה כי מספר החניות הנדרש בהתאם לאמור לעיל הינו 5 חניות בלבד (פטור ל-3 יח"ד קיימות - סה"כ 8 חניות ל-8 יח"ד).

קראתי בעיון את הוראות תכנית 101-0801258 ונספח הבינוי המצורף לתכנית, את תכניות הבקשות להיתר למגרש מס' 2 מושא השומה ולמגרש מס' 1 בתכנית, בחנתי את תצלומי האוויר שהוצגו ע"י שמאי המשיבה ותצלומי אוויר מאתר העירייה, מהם עולה כדלקמן:

- בחזית הצפונית של הבניין הקיים על מגרש מס' 2 (מושא השומה), קיים שטח המנוצל בפועל לחניה עבור לפחות 4 רכבים (נראה כי יש מקום ליותר מכך).
- בחזית המזרחית והצפונית של הבניין הקיים על מגרש מס' 1 (שאיננו מושא השומה) קיים שטח המנוצל בפועל לחניה עבור לפחות 5 רכבים (נראה כי יש מקום ליותר מכך).
- על חלקו הדרומי של מגרש מס' 2 מושא השומה שאינו מבונה, ועליו מתוכנן מבנה החניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר, ששטחו כ-250 מ"ר, קיימת אפשרות תכנונית להקמת מקומות חניה.

מהאמור לעיל עולה, כי במצב הקיים קיימת אפשרות להסדרת לפחות 4 מקומות חניה בתחום מגרש מס' 2 מושא השומה.

מסקנתי מכל האמור הינה, כי במגרש מס' 2 מושא השומה, קיימת אפשרות תכנונית להסדרת 4 מקומות חניה הנדרשים בחזית המבנה הקיים בתחום מגרש מס' 2.

העדפת הבעלים עפ"י תכנית הבקשה להיתר, להסדרת 12 מקומות חניה עבור שני המגרשים בתכנית 101-0801258, במבנה חניה נפרד עם מעלית חניה בעלות הקמה יקרה מאוד, משקפת לטעמי את מצוקת החניה והצורך בפתרון חניה באזור, וכפי הנראה מגולמת בשווי מ"ר מבונה כפי שנטען ע"י שמאי המשיבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור האמור לעיל, לא אביא בחשבון בשווי מצב חדש של מגרש מס' 2 מושא השומה, הפחתה בגין עלות עודפת להסדרת מקומות חניה.

<u>בינוי חדש על ישן:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים להפחתה בגין בינוי חדש על ישן בסך של 500 ₪/מ"ר.

סה"כ 42.5 מ"ר * 500 ₪ = 211,250 ₪

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>מצב קודם:</u>

שטח עיקרי למגורים בתכנית 2683א' - 349.13 מ"ר * 2,400 ₪ = **837,912** ₪

<u>מצב חדש</u>

שטח עיקרי למגורים תכנית 2683א':	349.13 מ"ר
שטח עיקרי הכשרת בניה:	48.28 מ"ר
יתרת שטח עיקרי מבוקש למגורים:	422.5 מ"ר
סה"כ שטח לחישוב:	819.91 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	2,160 ₪
שווי גולמי במצב חדש:	1,771,006 ₪
בינוי חדש על ישן:	(211,500 ₪ -)
שווי מצב חדש:	**1,559,506** ₪
השבחה:	**721,594** ₪

<u>חלקיות המימוש:</u>

חלקיות המימוש עפ"י שומת המשיבה:	71.16%
השבחה למימוש חלקי:	**513,486** ₪

<u>הקלות:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי לא חלה במקרה הנדון השבחה בגין הקלה משלביות ביצוע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. הערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. הבאתי בחשבון את מיקום הנכס מגרש מס' 2 בתכנית 101-0801258, רחוב הדרך האמריקאית, סמטה 20/5, שכונת א-סוואחרה.

12.4. המועדים הקובעים להערכה זו הינו כמפורט בפרק 4 לעיל, מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

12.5. הבאתי בחשבון את הבנוי על מגרש מושא השומה, נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו, שטחו, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.

12.6. הבאתי בחשבון שטחי הוראות ושטחי בניה עפ"י תכניות בניין עיר, השטח הבנוי והשטחים במימוש המבוקש לתכניות בניין עיר (מימוש חלקי) בתכנית הבקשה להיתר הנדונה.

12.7. הבאתי בחשבון את שומות הצדדים וטענותיהם.

12.8. הבאתי בחשבון מקדמי שווי ראויים לזכויות הבניה בהתחשב בשטח, מיקום והשימוש האפשרי בשני מצבי התכנון.

12.9. הבאתי בחשבון נתוני שווי בשומות הצדדים, נתוני שווי בשומות מכריעות.

12.10. השומה אינה כוללת מע"מ.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, בגין בקשה להיתר בתיק בניין 2022/0527.00, הינה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה בשלמות	היטל השבחה בשלמות	היטל השבחה במימוש חלקי
תכנית 2683א'	30.03.1996	₪ 55,860	₪ 27,930	₪ 10,538 - 37.73%
תכנית 101-0801258	01.02.2021	₪ 721,594	₪ 360,797	₪ 256,743 - 71.16%
הקלות בניה	29.04.2025	אין השבחה	אין היטל השבחה	אין היטל השבחה

הערכים הנקובים יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע