יגאל יוסף

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

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

עידן דמרי, כלכלן ושמאי מקרקעין

ל' אב תשפ"ה (24 אוגוסט 2025)

מינוי מספר: 47-2025

לכבוד

המבקש	**המשיבה**
מר עיסא סלמאן	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
באמצעות השמאי אסף לוי	באמצעות השמאית גבע בלטר
בדוא"ל: asaf92levi@gmail.com	בדוא"ל: geva@balter-blau.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
מגרש 1 לפי תכנית 721498, רחוב אלתון 86, שכונת אום טובא, ירושלים

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

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

1. מטרת השומה

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

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תוכניות כמפורט בהמשך השומה.

3. מועדים קובעים לשומה[1]

תכנית	מועד קובע
2302א'	29.10.1999
101-0721498	26.09.2020

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש למגורים.
פרטי המגרש	מגרש מספר 1 לפי תכנית 101-0721498.
שטח מגרש	820 מ"ר.
זכויות קנייניות	לפי הצהרות בעלות.
מיקום	שכונת אום טובא, ירושלים.

מגרש 1 שפרטיו לעיל ולהלן, יקרא להלן גם "**מגרש הנכס**".

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

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 27.4.2025 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. לאור המצב הבטחוני, לא נערך סיור בנכס. בחינת מאפייני הנכס וסביבתו נעשתה באמצעות מפות ותצלומי אוויר מאתר המפות הממשלתי GOVMAOP וממערכת ה- GIS שבאתר הוועדה המקומית, ומתמונות שהוצגו במסמכי הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה ומגרש הנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור מגרש הנכס</u>

מגרש הנכס ממוקם בשכונת אום טובא, שהיא שכונה קטנה הממוקמת בסמוך לפאתיה הדרום-מזרחיים של העיר ירושלים, וגבולותיה הינם: מצפון וממזרח- שכונת צור באהר; מדרום- שכונת הר חומה ושטחים פתוחים; ממערב- שכונת הר חומה ורמת רחל.

הגישה לשכונה אפשרית מצפון דרך שכונת צור באהר.

טופוגרפיית פני הקרקע בסביבה הררית ויורדת מצפון לדרום, והפיתוח העירוני חלקי.

הבנייה למגורים בשכונה מאופיינת בבתים בגובה של 2-3 קומות, הבנויים בחלקים הגבוהים של השלוחות ההרריות.

רחוב אלתון, שכיוונו הכללי מצפון לדרום, עובר בצידה המזרחי של השכונה ומתחבר בקצהו הדרומי לרחוב א-ראודה.

מגרש הנכס נמצא בחלק הדרומי של הרחוב, וממערב לו, ומרכזו, לערך, ממוקם בנ.צ: X- 222303 ; Y- 625960.

6.2. <u>תיאור מגרש הנכס</u>

מגרש הנכס, ששטחו, לפי תכנית מספר 101-0721498, הינו של 820 מ"ר, צורתו דמויית טרפז ישר זווית הניצב לרחוב אלתון, וגבולותיו הינם:

גבול צפון-מזרחי, שאורכו כ- 20 מ' והוא מהווה את חזית המגרש לרחוב אלתון.

גבול דרום-מזרחי, שאורכו כ- 48.5 מ' ומעברו מבני מגורים.

גבול דרום-מערבי, שאורכו כ- 30 מ', ומעברו שטח קרקע עליו בנוי בית מגורים.

גבול צפון-מערבי, שאורכו כ- 36.6 מ', ולאחריו שטח קרקע שאינו מבונה.

טופוגרפיית פני הקרקע בסביבתו של המגרש יורדת בשיפוע של כ- 24% מצפון-מזרח לדרום-מערב, כאשר הפרשי הגובה בין החלק הצפוני לדרומי הם של כ- 10 מ'.

לפי תצלום אויר שבאתר הוועדה המקומית, מרבית שטחו של מגרש הנכס ריק ופנוי.

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

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

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. ב"מצב קודם" לא חל תכנון ישראלי תקף על שטח החלקה.

<u>"מצב חדש"</u>

7.2. <u>תכנית 2302א'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4804 מיום 23.9.1999, ובעיתונות ביום 14.10.1999, חלה על שטח של כ- 3,300 דונם, ומטרותיה, בין היתר, התוויית דרכים חדשות, קביעת ייעודי קרקע והוראות בניה.

לפי הוראותיה, על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, על תיקוניה, ובמקרה של סתירה, יחולו הוראות תכנית זו.

לפי תשריט התכנית, מרבית שטחו של מגרש הנכס נקבע ביעוד של "אזור מגורים 5 מיוחד" ויתרת השטח ביעוד של "שטח נוף פתוח".

ביעוד של "שטח נוף פתוח" לא יותר כל שינוי בפני הקרקע הטבעית, והשימושים המותרים הינם: יעור וחורשות, עיבוד חקלאי, דרכים קיימות, גנים ציבוריים.

ב"אזור מגורים 5 מיוחד" חלות ההוראות של תכנית המתאר לאזור זה, וכן ההוראות שלהלן:

נושא	תוכן
שטח מגרש מינימלי	400 מ"ר.
אחוזי בניה לשימושים עיקריים	50% משטח מגרש נטו. אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבניין לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן: - מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכד'- בשיעור של עד 8% משטח הבניה המירבי. - שטח חדר מדרגות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. - חניה תת-קרקעית/מקורה בהתאם לתקן. - מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א. בכל מקרה לא יעלה שטח בניין אחד במגרש על שטח של 700 מ"ר.
מספר קומות	3 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי השירות שלעיל. במגרשים בעלי שיפוע מעל 15% יותר גובה מירבי של קומת מרתף בחזית צד של 2.2 מ'.

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

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

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

נושא	תוכן
מספר מבנים	במגרשים ששטחם אינו עולה על 700 מ"ר לא יותר לבנות יותר מבניין אחד. במגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה תותר בניית יותר מבניין אחד. מרחק מזערי בין שני בניינים יהיה 6.0 מ'.
קווי בניין	בהתאם לתכנית המתאר לירושלים.

7.3. תכנית מספר 101-0721498- בניין מגורים אום טובא, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 9086 מיום 8.9.2020, ובעיתונות ביום 11.9.2020, הינה תכנית נקודתית שחלה על שטחו של מגרש הנכס, וקובעת אותו כמגרש מספר 1 ששטחו 820 מ"ר, ייעודו "מגורים ב'" עם חזית מסחרית, ועיקר ההוראות שנקבעו בעניינו הינן כלהלן:

נושא	תוכן
שימושים	מגורים. מסחר בקומת הקרקע, בזיקה לרחוב אלתון בלבד.
שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת	780 מ"ר עיקרי (כולל חזית מסחרית בקומת הקרקע בשטח של 60 מ"ר) + 182 מ"ר שירות. בנוסף- 80 מ"ר למרפסות זיז ו- 317.5 מ"ר שטחי גגות פתוחים לדירוג המבנה.
שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת	650 מ"ר שטחי שירות.
תכסית	45%
מספר יח"ד	8
מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת- 4 (הבניה תהא מדורגת ובכל חתך לא מעבר ל- 4 קומות). מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות לחניה.
קו בניין	קדמי, צידי ואחורי- 3 מ'.

שלבי הביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

- תנאי לאכלוס יהיה נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע.

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

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

יגאל יוסף

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

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

---

8. <u>רישוי</u>

8.1. ביום 8.5.2024 אושרה בכפוף לשינויים ובתנאים בקשה להיתר בניה מס' 2022/0036, במסגרתה התבקשה בניית בניין מגורים חדש לפי תכנית 721498.

להלן טבלת השטחים מתכנית הבקשה להיתר שהציג שמאי המבקש:

מפלס	שטח עיקרי מוצע במ"ר						שטחי שירות מוצעים במ"ר			
	מגורים	מסחר	מרפסות[3]	עיקרי ממ"ד	סה"כ	ממ"ד	חניה	מבואות ומדרגות	סה"כ
-5.20							243.99	21.30	265.29
-2.60							215.07	19.05	234.12
0.00	76.15		80.35	0.36	156.86	12.12		22.44	34.56
3.25	77.55		25.40	0.37	103.32	12.23		22.44	34.67
6.50	77.04		47.89		124.93	10.87		22.44	33.31
9.75	77.43		38.55		115.98	10.87		24.58	35.45
13.00	87.47	55.85	41.51	1.23	186.06	[4]36.37		22.44	58.81
16.25	133.07		70.81	0.62	204.50	11.81		22.44	34.25
19.50	72.12		78.01	0.62	150.75	11.90		22.45	34.35
סה"כ	**600.83**	**55.85**	**382.52**	**3.20**	**1,042.40**	**106.17**	**459.06**	**199.58**	**764.81**

הערות שצוינו בתכנית הבקשה להיתר:

- סך השטחים העיקריים המבוקשים- 659.88 מ"ר.
- סך השטחים למרפסות זיז: 114.56 מ"ר (לפי תב"ע 80 מ"ר).
- נבקש לנייד: 34.56 מ"ר שטחים עיקריים לטובת שטחי מרפסות הזיז.
- לפיכך: מוצו 659.88 + 34.56 שטחים עיקריים= 694.44 מ"ר (לפי תב"ע 780 מ"ר).

במסגרת אישור הבקשה להיתר כאמור, אושרה הקלה לניוד שטח עיקרי של 120.12 מ"ר לשטח שירות (106.16 מ"ר לממ"דים ו- 13.96 מ"ר למעברים).

---

[3] . לפי המפורט בהחלטת הוועדה, שטח המרפסות כולל 114.56 מ"ר מרפסות זיז (כולל ניוד של 34.56 מ"ר משטח עיקרי) + 267.96 מ"ר מרפסות גג.

[4] . כול 10.04 מ"ר ממ"ק.

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

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. בהתאם לתצהיר חתום ע"י עו"ד אחמד עדילה מיום 12.10.2021, מצהיר מוכתאר כפר אום טובא כי הנכס המהווה את גוש 30799 חלקה 10 בתשריט המצורף, הינו בבעלות מחמד אבו טיר ועיסא סלמאן.

9.2. בהתאם לתצהיר חתום ע"י עו"ד אחמד עדילה מיום 12.10.2021, מצהירים מחמד אבו טיר ועיסא סלמאן, כי הם הבעלים בקרקע הידועה כגוש 30799 חלקה 10.

9.3. בהתאם לטופס 19- תצהיר בעלים אודות בעלי זכויות בנכס בקשר להיתר בניה, חתום ע"י עו"ד אחמד עדילה מיום 12.10.2021, מצהיר מחמד אבו טיר כי הוא ועיסא סלמאן הם הבעלים של הדירה הידועה כגוש 30799 חלקה 10, באום טובא.

9.4. ברקע החלטת הוועדה המקומית לאשר את היתר הבניה צוין, כי בנסיבות המקרקעין שבהליך כאן, נמסרו לוועדה האסמכתאות הנדרשות להוכחת זיקת המבקש לקרקע שבבקשה להיתר.

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

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

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

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4217/04 **פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פ"ד סא(3), 386 (2006), במקרה בו אושרו מספר תוכניות משביחות, שלא נגבה בגינן היטל השבחה, תחושב ההשבחה בגין כל תכנית ותכנית, נכון למועד הקובע של אותה התכנית.

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

בנוסף הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס בשכונת אום טובא, הנמצאת בדרום-מזרח העיר ירושלים.

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

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

10.2. הפיתוח העירוני בסביבה.

10.3. מאפייניו של מגרש הנכס.

10.4. אפשרויות הבניה במגרש הנכס עובר לאישורה של התכנית שהשבחתה נבחנת, ולאחר אישורה.

10.5. ערכי שווי בסביבתם של המקרקעין במועדים הקובעים הרלוונטיים.

שיקולים נוספים, הרלוונטיים להכרעה במחלוקות בעניינה של כל אחת מהתכניות, יפורטו במסגרת ההכרעה.

11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

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

11.1. סכום ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה (₪)	ההשבחה בשומת המבקש (₪)
2302א'	29.10.1999	98,725	50,837
101-0721498	26.09.2020	648,960	89,403

11.2. תכנית 2302א' (מועד קובע- 29.10.1999)

התכנית מחילה לראשונה תכנון ישראלי, וקובעת את עיקר שטחו של מגרש הנכס ביעוד של "אזור מגורים 5 מיוחד" בו מותרת בניה בשיעור של 50% ושטחי שירות, בשלוש קומות מעל קומת מרתף, ואת יתרת שטח המגרש ביעוד של "שטח נוף פתוח".

5.3.1. עיקרי שומת המשיבה

במצב הקודם- המגרש נמצא מחוץ לאזור המגורים בתכנית 2189 המגביל הוצאת היתרי בניה באזורים המסומנים.

במצב החדש- לפי תכנית 2302א' מיועדת הקרקע לאזור מגורים 5 מיוחד ולאזור שטח נוף פתוח.

השטח ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד הינו 718 מ"ר, וזכויות הבניה הנגזרות ממנו הינן 50%, המהווים 359 מ"ר. השטח ביעוד נוף פתוח הינו 100 מ"ר, ללא זכויות בניה, וסה"כ השטח ברוטו הינו 818 מ"ר.

מהות ההשבחה הינה הפרש השווי בין קרקע ביעוד של אזור מגורים 5 מיוחד עם זכויות בניה בשיעור של 50% משטח מגרש נטו + שטח נוף פתוח, לבין השווי

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

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

יגאל יוסף

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

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

הקודם המהווה זכויות בניה בדחיה שאינן ניתנות לניצול מאחר והקרקע לא זמינה ונמצאת מחוץ לתחום התנאים בתיק 2189.

אחוז המימוש הוא של 100%.

ערכי השווי

להלן נתוני שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס (שכונת צור באהר):

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	תכנית	מקום בצור באהר	מועד קובע	אחוזי בניה	שווי מר"א (₪)
הרון	30791/1	101-0448647	אבו די'ר אלע'פרי 36	08.10.99	50%	540
שיחור	30785/14-15	101-0177634	בי'ר אל עקבה	29.10.99	50%	530
מרדכי דדון	30786/1	101-0090290	עטון 7	29.10.99	50%	530
בן-פורת	30792/1	9617	חלימה אל סעדייה 24	29.10.99	50%	590

ובהתאם לנתונים שלעיל קובעת שמאית המשיבה שווי של 550 ₪ למ"ר מבונה, לצפיפות בינוי של 50%, נכון למועד הקובע.

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח מגרש	זכויות בניה	סה"כ שטח במ"ר	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
מצב חדש						
מגורים	718	50%	359	1.0	550	197,450
נוף פתוח	100	-	100	0.25	550	13,750
סה"כ שווי במצב חדש						**211,200**
מצב קודם						
מגורים מחוץ לתנאים	818	50%	409	0.5	550	112,475
השבחה						**98,725 ₪**

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

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

5.3.2. **<u>עיקרי שומת המבקש</u>**

מהות ההשבחה הינה הפרש השווי בין המצב החדש לפי תכנית 2302א' המסווגת את הקרקע הנדונה בייעוד של "אזור מגורים 5 מיוחד" ונוף פתוח, במסגרתה הותרו זכויות בניה בשיעור של 50% עיקרי ובבינוי של 3 קומות עיליות, לבין השווי במצב הקודם ללא תכנון ומחוץ לקו הכחול של תיק התנאים/החלטת ביצוע 2189.

פתרון החניה עילי בשני מצבי התכנון.

<u>מצב קודם (תיק התנאים 2189)</u>

הובא בחשבון מקדם זמינות בשיעור 0.7, על בסיס ובהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין עריפה, ומגוון רחב של שומות מכריעות, וזאת בהתחשב במיקום הנכס מחוץ אך בצמידות לקו הכחול של התנאים.

בהחלטה שבערר עריפה נבחנה שאלת ההשבחה בתכנית 3000ב', ובמסגרתה נקבע מקדם זמינות בשיעור של כ- 0.75 לנכס אשר מיקומו מחוץ אך בסמיכות לקו הכחול של התנאים.

בשומות המכריעות שלהלן, נקבע מקדם זמינות דומה (0.75): בשומה שערך השמאי ארז כהן בעניינם של מגרשים 1 ו- בתכנית 14193, וכן בשומה מכרעת נוספת בעניינן של חלקות 17 ו- 18 בגוש 30955; בשומה שערכה השמאית המכריעה פריאל בעניינם של מקרקעין בגו"ח 30607/65, וכן בשומה שערכה למקרקעין שבגו"ח 30549/12 (מקדם זמינות 0.7); בשומה שערכה השמאית המכריעה שיחור בעניינם של מגרשים 19-1 לפי תכנית 13317א' שבשכונת אום ליסון.

בהתאם לאמור ובהתייחס למאפייני החלקה, מיקומה, רמת הנגישות והפיתוח, ויתר הפרמטרים הרלוונטיים, הובא בחשבון בגישה מתונה מקדם זמינות של 0.7.

<u>מקדם זמינות לקרקע ביעוד נוף פתוח</u>

סוגיית מקדם הזמינות לקרקע ביעוד נוף פתוח במגזר הערבי בירושלים נדונה בהרחבה בשורה של שומות מכריעות במסגרת תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, ולהלן מקדמי השווי שנקבעו בהתאם לקונצנזוס בהתייחס לתכנית 3000ב' בשכונת בית חנינא, ושכונת אום ליסון (תכנית 2683א'):

שמאי/ מכריע/ה	גו"ח	מקדם נוף פתוח
נתן	30550/48	0.80
סירקיס	30606/151	0.65
פריאל	30611/71	0.70
סירקיס	30606/169	0.65

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

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

שמאי/ מכריע/ה	גו"ח	מקדם נוף פתוח
סירקיס	30607/86	0.60
אשרת	30611/174	0.6
סירקיס	30606/168	0.65
סירקיס	30607/83	0.60
סירקיס	30611/50	0.60
סירקיס	30611/18	0.60
דיאמנט	30611/98	0.6125
רוזנברג	30611/15	0.60
סירקיס	30612/75	0.60

בהתאם למפורט לעיל, הרוב המוחלט של השמאים המכריעים נוקטים במקדם שנע בטווח של 0.6-0.8. בעניין זה נזכיר שוב את דברי השמאית המכריעה פריאל בסעיף 11.1(ב) לפסיקתה בגוש 30606 חלקה 147, עת העריכה את שווי הנכס במצב הקודם ביעוד של נוף פתוח: "מקדם השווי משקף ציפייה כללית לשינוי יעוד למגורים. ציפייה כללית זו סביר שתביא בחשבון מרכיבים של הפקעה צפויה, דחיה עד לאישורה של תכנית, וחוסר וודאות באישור תכנית כזו".

ראיה לכך, במסגרת כתבה מיום 9.7.1993 בעיתון "כל העיר" הוסבר על תפיסת גורמי התכנון ביחס לשטחים הירוקים במגזר הערבי בירושלים, המהווים הלכה למעשה עתודת קרקע למגורים.

לפיכך, בהתייחס למכלול מאפייני החלקה, מיקומה, רמת הנגישות והפיתוח, ויתר הפרמטרים הרלוונטיים, הובא בחשבון בגישה זהירה ומתונה מקדם זמינות של 0.6 לשטח ביעוד של נוף פתוח. עוד יודגש כי מקדם הזמינות חושב משטח המגרש נטו, ולכן יש להביא בחשבון על הצד הגבוה, וזאת משום שאינו כולל שיעור הפקעה צפוי.

<u>מקדם הפחתה לטופוגרפיה</u>

טופוגרפיית המגרש תלולה וחריגה ביחס למקובל בסביבה, ומאופיינת בשיפוע תלול ומשמעותי בשיעור של כ- 34%, וטופוגרפיה זו מחייבת התאמות רבות מבחינה הנדסית לרבות קירות תמך (ללא קשר לעלות ביצוע החניון הממוקם במלואו מתחת לקו קרקע טבעי), וכנגזרת מוביל לייקור עלות הבנייה וכנגזרת הפחתת ערך הקרקע בהתאמה.

להלן שומות מכריעות ושומות ועדה רלוונטיות שבמסגרתן הובא בחשבון מקדם הפחתה לטופוגרפיה:

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

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

יגאל יוסף

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

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

שמאי	מיקום הנכס	שכונה	שיעור השיפוע	מקדם הפחתה	הערות
שמאים מכריעים					
רוזנברג	גוש זמני 30796 חלקה 3	צור בהאר	33%	0.90	
שיחור	מגרש 1 בתכנית 290353	א-שייאח	30%	0.90	בנוסף עלות עודפת של 160 אש"ח לקירות תמך.
יפה	גו"ח 30543/53	שועפט	29%	0.90	בנוסף חושבה עלות עודפת לחניון תת-קרקעי.
פז	מגרש 1 בתכנית 11736	ג'בל מוכבר		0.85	
שומות ועדה					
	מגרשים 1-19 בתכנית 13317א'	א-סוואחרה		0.9	בנוסף חושבה עלות עודפת לחניון תת-קרקעי.
	גו"ח 30543/53	שועפט	24%	0.9	

בהתאם לאמור לעיל, והטופוגרפיה החריגה במגרש הנכס (כ- 34%) הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בכל מצבי התכנון. למען הזהירות הובא בחשבון שמקדם זה מגלם את העלות העודפת לקירות תמך.

<u>ערכי השווי</u>- שמאי המבקש אינו חולק על השווי של 550 ₪ למ"ר מבונה שקבעה שמאית המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח מגרש	צפיפות	שטח במ"ר	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ (₪)
מצב קודם						
מגורים	818	50%	409	0.7	550	157,465
הפחתה לטופוגרפיה						0.9
סה"כ שווי במצב קודם						**141,719 ₪**
מצב חדש						
מגורים	718	50%	359	1.0	550	197,450
שטח נוף פתוח	100	50%	50	0.6	550	16,500
מקדם הפחתה לטופוגרפיה						0.9
סה"כ שווי במצב חדש						**192,555 ₪**
השבחה						**50,837 ₪**

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

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

5.3.3. **<u>התייחסות שמאית המשיבה</u>**

<u>מקדם זמינות במצב קודם</u>

עפ"י ההחלטה בערר עריפה יש לבחון כל תיק ותיק לגופו, ואין מקדם אחד שמתאים לכל מזרח ירושלים.

הנכס הנדון ממוקם במרחק כ- 400 מ' מתחום התנאים. שיעור הדחיה מביא בחשבון את הזמינות ואת האפשרות לקבלת היתר בניה.

מקדם הדחיה מביא בחשבון את הקרבה/ריחוק מתחום התנאים ואת מאפייני הבינוי בסביבה.

הנתונים שהציג שמאי המבקש הם מבית חנינא ושועפט שממוקמים בקרבה לעיר ולקו הכחול עם פוטנציאל גבוה יותר לשינוי היעוד.

הנכס הנדון נמצא באזור עם בינוי דליל ובריחוק מתחום התנאים ולכן המקדם הראוי הוא של 0.5.

מקדם של 0.7 הוא גבוה ולא תואם למיקום, ואינו משקף את הזמינות של המקרקעין במועד הקובע.

<u>מקדם זמינות לקרקע ביעוד נוף פתוח</u>

לפי תכנית 2302א' מרבית שטח הקרקע נכלל ביעוד למגורים וחלק קטן ביעוד של נוף פתוח.

התכנית הגדירה במפורש את האזורים בהם תותר בניה למגורים. הגבעות סומנו כשטח למגורים, והוואדיות כשטח לנוף פתוח, בו לא תותר בניה.

לאור העובדה שמרבית שטח המגרש הנדון (כ- 88%) הוא ביעוד של מגורים לפי תכנית 2302א', השטח ביעוד נוף פתוח אינו מגלם ציפיה לשינוי יעוד ולכן המקדם הראוי הוא של 0.25, ולא 0.6, כפי שטען שמאי המשיבה.

השומות המכריעות שהוצגו מתייחסות לתכנית 3000ב', ולא הוצגו שומות המתייחסות לתכנית 2302א'.

בהתחשב במאפייני הסביבה יש חשיבות תכנונית (ולא פוליטית) לשמירה על שטחים פתוחים בוואדיות.

יצוין כי עד היום במרבית האזורים המוגדרים כנוף פתוח לא שונה היעוד למגורים והשטח שמר על אופיו כשטח פתוח בוואדיות, שבין החלקים בשכונה, והדבר גם נלמד מעיון ביישום של תשריט התכנית על גבי מפת הסביבה באתר Govmap לפיה ניתן לראות שבאזורים של שטח פתוח לא נעשתה כמעט בניה, וכן מתשריט

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

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

הסביבה מאתר Gis ירושלים, לפיו תפרוסת השטחים הפתוחים נותרה ללא שינוי מתכנית 2302א'.

אין המדובר בנוף פתוח כמו בשכונת בית חנינא, ואולי לא היה צריך לקבוע שווי כלשהו לשטח זה. המדובר בשטח שהוא בין וואדיות שלא תוכננה בו בניה, וגם אין בו בניה, ואף אחד לא היה מקנה לשטח זה פוטנציאל כלשהו.

<u>הפחתה לטופוגרפיה</u>

הנכס הנדון כמו כלל הקרקעות במזרח ירושלים ממוקם באזור בעל טופוגרפיה הררית. נתוני ההשוואה והשווי שהובאו בשומת הועדה מגלמים את השפעת הטופוגרפיה.

בעניין זה, מפנה שמאית המשיבה לתמונות של עסקאות ההשוואה שבאתר Gis של עיריית ירושלים.

הנכס מנצל בצורה יפה ויעילה את הטופוגרפיה לטובתו ע"י בינוי מדורג, המאפשר נוף ומרפסות מכל אחת מהדירות. כמו כן, הבינוי כולל דירה אחת או שתיים לקומה, ודירות פנטהאוז ומיני פנטהאוז.

נראה כי הבניין מתוכנן כבנין יוקרתי ובסטנדרט גבוה ובוודאי שמאפייני הבינוי הייחודי יבואו לידי ביטוי גם במחירי מכירה גבוהים ובשווי דירות גבוה מדירות סטנדרטיות.

5.3.4. **<u>תגובת שמאי המבקש</u>**

<u>מקדם זמינות לפי מסמך התנאים</u>

בערר עריפה נקבע מקדם 0.75 לקרקע שהיא מחוץ לתחום התנאים. בעמודים 16-17 לשומת המבקש צוינו 5 שומות מכריעות בהן נקבעו מקדמי זמינות של 0.7 – 0.75 לקרקעות שכאלה, ואשר התבססו בחלקן על ערר עריפה, ויש בהן גם קרקעות המרוחקות מתחום התנאים.

<u>מקדם נוף פתוח בתכנית 2302א</u>

מאחר והמדובר בשטח קטן יחסית, שהוא צמוד דופן למגורים, נכון להקנות לשטח זה מקדם שווי גבוה. המדובר בשטח המשמש בפועל כחלק אינטגרלי משטח חצר מגורים, וזאת בנוסף לפוטנציאל הגבוה לשינוי יעוד.

המקדם שנקבע בשומת המשיבה אינו מבוסס ונקבע באופן שרירותי, והוא בטווח הנמוך של ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות לנוף פתוח.

לעמדתנו, העקרונות לקביעת השווי של שטח במגזר הערבי, שהוא ביעוד של נוף פתוח, הינם דומים, ולא משנה באיזו תכנית נקבע יעוד זה.

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

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

העובדה שבתכנית עוקבת שטח המגורים גדל על-חשבון השטח שביעוד של "נוף פתוח, גם היא תומכת בקביעה לפיה נכון לייחס לשטח זה מקדם שווי גבוה.

המגרש שבנדון בשטח של כ- 818 מ"ר, ובהתאם לתכנית 2302א' רוב המגרש (בשטח של כ- 718 מ"ר) מסווג ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד עם זכויות בניה של 50%, וחלק קטן מהמגרש (בשטח של כ- 100 מ"ר) מסווג ביעוד של נוף פתוח. בהתאם לפסיקות ובהתאם למקובלות מדובר בקרקע המהווה עתודת קרקע למגורים.

תכנית 2302א' אושרה בשנת 1999 ומסווגת שטח בהיקף של כ- 903 דונם כשטח נוף פתוח. בסעיף 17(ד) להוראות התכנית נקבע כי בניינים קיימים כדין בשטח, תיאסר כל תוספת בניה על הקיים למעט תוספת בניה הנדרשת לצורך שיפורים סניטריים במבנה הקיים.

הוראות התכנית מלמדות כי המדובר בשטח המתיר בתחומו שימוש למגורים ובלבד שמדובר בבניה קיימת על פי היתר בניה או מקדמת דנא.

במסגרת הדיון צוין על ידינו כי קיימת התייחסות מפורטת ביחס למאפייני שטח נוף פתוח במגזר הערבי בירושלים, המהווה הלכה למעשה עתודת קרקע למגורים, כמפורט בכתבה משנת 1993, וכמפורט בהרחבה בהחלטת ועדת הערר מס' 9-450/16 נאילה אבראהים עבד אלאפתח נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, בה הוסבר על הרקע התכנוני במזרח העיר ומאפייני הקרקעות ביעוד זה אשר מובילים לשווי גבוה בהרבה בהשוואה לשטח ירוק קלאסי, בין היתר, כנגזרת של צמידות לאזורי המגורים, העדר תכנון עד לתחילת שנות ה- 90, מצוקת דיור גוברת בכפרים שבסביבה.

עוד הופנה בהחלטה האמורה לרע"א 4487/01 **הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוסטרניק חברה להנדסה ובניין בע"מ**, במסגרתה נקבע, בין היתר, כי שווים של מקרקעין שיעודם חקלאי, הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשווים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזורי בינוי, לא כל שכן בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי עם התרחבות העיר הטבעית סיכוייה לשינוי יעוד גדלים.

בהתאם לאמור לעיל עולה, כי קרקע ביעוד של נוף פתוח לפי תכנית 2302א' (1999) אינה שונה במהותה משטח נוף פתוח לפי תכנית 3000ב' (1991) בשכונות בית חנינא ושועפט, או לפי תכנית 2683א' (1996) בג'בל מוכבר, שכולן אושרו בשנות ה- 90, וסיווגו שטחים נרחבים בתחומן כ"שטח נוף פתוח", שלמעשה מהווה עתודת קרקע למגורים.

בהתאם לבדיקות שנערכו, לא אותרו שומות מכריעות במסגרתן נקבע מקדם שווי לשטח לנוף פתוח לפי תכנית 2302א', אך יחד עם זאת, אותרו מקדמי שווי ביחס לתכנית 2683א', שאושרה בשכונות ג'בל מוכבר וערב א-סוואחרה הסמוכות,

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

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

שאושרה בשנת 1996, ובסמוך למועד הקובע בענייננו (שנת 1999), זאת בנוסף לסקירה שנערכה ביחס למקדם השווי שנקבע בשומות מכריעות לשטח נוף פתוח לפי תכנית 3000ב' בשכונת בית חנינא (שאינה שונה במהותו מהמקרה הנדון), כלהלן:

שמאי/ת	מיקום	שכונה	מקדם שווי לנוף פתוח
שמאים מכריעים			
בלטר	מגרש 28 בתכנית 8815	א-סוואחרה	0.55
מרדכי דדון	מגרש 2 בתכנית 6130	א-סוואחרה	0.60
קוט	מגרש 6 בתכנית 6713	א-סוואחרה	0.56
גלן		אום ליסון	0.56
שמאי ועדה			
גלעד אברהם	מגרש 3 בתכנית 8815	א-סוואחרה	0.55
גלעד אברהם	מגרש 13 בתכנית 8815	א-סוואחרה	0.55

בהתאם למאפייני השטח ביעוד לנוף פתוח לפי תכנית 2302א' (בין היתר השארת מבנים קיימים בתחום השטח וביצוע שיפורים סניטריים, היקף השטח וכיו"ב) לרבות שומות מכריעות שנסקרו בשומת המבקש ושומות מכריעות ושומות ועדה המפורטות לעיל, ניתן להסיק כי הצפי לשינוי יעוד מנוף פתוח למגורים בקרקע צמודת דופן לאזור למגורים (כמו במקרה בענייננו), היא על הצד הגבוה.

בנוסף, מדובר בשטח קטן של 100 מ"ר, צמוד ליתרת שטח המגרש, ומהווה חלק אינטגרלי ממנו, ומוביל לתרומת שווי משמעותית בהשוואה לחלקה מרוחקת מאזור המגורים.

לפיכך, ניתן להסיק שמקדם הזמינות לקרקע בשטח של 100 מ"ר, ביעוד נוף פתוח לפי תכנית 2302א' אמור להיות לכל הפחות 0.6, כפי שנקבע בשומת המבקש.

<u>טופוגרפיה</u>

גם במזרח ירושלים קיים פער ושוני בטופוגרפיה בין הנכסים השונים.

בנכס כאן, השיפוע הוא כ- 34%, ומקדם ההפחתה נקבע על-סמך השומות המכריעות שצוינו בעמ' 22 לשומות המבקש.

בשומות המכריעות אליהן הפנתה שמאית המשיבה בשומתה, ישנה גם השומה המכרעת של השמאי בריל, ולפי בדיקה שערכנו, בשומה זו חושבה הפחתה לפי מקדם של 0.98 לטופוגרפיית קרקע בשיפוע של 13.1%, וביתר השומות הטופוגרפיה הייתה מתונה יותר או שלא נקבעה הפחתה בגין רכיב זה.

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

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

5.3.5. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>שטח המגרש</u>

מגרש הנכס נמצא באזור שלא קיימת בו חלוקה לגושים וחלקות.

כמו כן, זכויות המבקש במגרש הנכס נקבעו על-סמך תצהירים, כאשר ברקע החלטת הוועדה המקומית לאשר את היתר הבניה צוין, כי הוצגו בפני הוועדה האסמכתאות הנדרשות להוכחת זיקת המבקש למקרקעין שבבקשה להיתר.

שמאי הצדדים קבעו את שטחו של מגרש הנכס, בשני מצבי התכנון כשטח נטו של 818 מ"ר, וזאת בהסתמך על מסמכי תכנית 101-0721498, ובהעדר נתונים אחרים אני מקבל קביעתם.

<u>מקדמי זמינות</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים, שעובר לאישורה של תכנית 2302א', מגרש הנכס אינו בתחום מסמך התנאים ושלא חל עליו תכנון ישראלי כלשהו, ושתכנית 2302א' קבעה בתחומו שטח של 718 מ"ר ביעוד של "אזור מגורים 5 מיוחד" ו-100 מ"ר ביעוד של "שטח נוף פתוח".

שמאית המשיבה קבעה השווי ב"מצב קודם" בהתבסס על צפי לקבלת זכיות בנייה עתידיות של 50% משטח המגרש, ובמקדם זמינות של 0.5, וב"מצב חדש", לשטח "נוף פתוח" הביאה בחשבון מקדם זמינות של 0.25.

מנגד, שמאי המבקש קובע השווי ב"מצב קודם" לפי זכויות בנייה עתידיות של 50% ובמקדם זמינות של 0.7, ואילו ב"מצב חדש", לשטח "נוף פתוח" קבע מקדם זמינות של 0.6 לזכויות בנייה של 50%.

אציין, כי בשומות מכריעות שערכתי לנכסים בשכונות בית חנינא ושועפט, שבהם החלת התכנון הישראלי נעשתה לראשונה באמצעות תכנית 3000ב', קבעתי מקדם זמינות של 0.6 לקרקע שאינה בתחום מסמך התנאים, ומקדם של 0.6 לקרקע שייעודה בתכנית 3000ב' נקבע כ"שטח נוף פתוח".

עוד קבעתי, כי נכון לראות במקדמים שלעיל מעין "כללי אצבע" שאותם יש לבחון ולהתאים למאפייני המקרקעין הנישומים בכל שומה ושומה.

כמו כן הבהרתי, כי המקדמים שלעיל נקבעו גם בהתחשב בהיטל השבחה עתידי שיידרש לעת אישורה של התכנית המפורטת, ובהתחשב ברכיב זה, ובהנחת שיעור היוון שנתי של 6%, הרי שמקדמי הדחייה בטווח של 0.60 משקפים למעשה תקופת דחייה של כ- 5.0 שנים עד לאישורה של תכנית מפורטת עתידית.

עוד יצוין, כי מאחר וקודם לאישורה של תכנית 2302א' לא חל על מגרש הנכס תכנון ישראלי, ומאחר וגם תכנית 2302א' לא סימנה להפקעה שטחים משטח

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

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

המגרש, הרי ששטח המגרש המובא בחשבון הינו גם שטח המגרש ב"מצב קודם", בעוד שסביר להניח, כפי שנקבע בשומות מכריעות רבות בעניינם של מקרקעין במזרח העיר, שקונה מרצון היה מביא בחשבון שהתכנון החדש יהיה כרוך גם בהפקעות לצרכי ציבור.

בעניינו, ב"מצב קודם" מגרש הנכס אינו בתחום מסמך התנאים וגם לא קיימת בקרבתו דרך סטטוטורית כלשהי. מנגד, המדובר בשטח מגרש קטן, ובנתונים אלו לא מצאתי לנכון לשנות ממקדם הזמינות של 0.6 שצוין לעיל.

ב"מצב חדש", בעניינו של הייעוד של "שטח נוף פתוח", קיים לכאורה פער גדול במקדמי הזמינות שקבעו שמאי הצדדים (0.25 על-ידי שמאית המשיבה לעומת מקדם של 0.6 על-ידי שמאי המבקש), אך שמאית המשיבה הפעילה את מקדם הזמינות על שטח הקרקע כולו ואילו שמאי המבקש קבע המקדם ביחס לזכויות בניה עתידיות של 50%, כך שבפועל אין פער גדול בשווי שנקבע לשטח זה על-ידי הצדדים (13,750 ₪ בשומת המשיבה לעומת 16,500 ₪ בשומת המבקש).

יצוין, כי המקדם ל"שטח נוף פתוח" שצוין לעיל, נקבע כאמור בעניינם של נכסים בשכונות בית חנינא ושועפט, שיעוד זה הוחל עליהם מכוחה של תכנית 3000ב' שאושרה בשנת 1991.

עיון בתשריט תכנית 3000ב' מלמד שהיעוד של "נוף פתוח" בתכנית זו סומן באזורים נרחבים בתחום התכנית, וככתם אחד גדול.

לעומת זאת, בתכנית 2302א', אשר קיבלה תוקף בשנת 1999, התכנון הוא של מערכת כבישים מפורטת יותר, והשטחים של "נוף פתוח" סומנו בתחומי הוואדיות, וכפי שנטען על-ידי שמאית המשיבה, תכנון שכזה מלמד על כוונת המתכננים לשמר את שטחי הוואדיות שבין שלוחות ההרים כשטח פתוח, בשל שיקולי תכנון, ובמצב שכזה, הצפי לשינוי הייעוד למגורים קטן להבנתי מזה המגולם ביעוד של "שטח נוף פתוח" שבתכנית 3000ב'.

עוד אציין, כי בחלק מהשומות המכריעות שאליהן הפנה שמאי המבקש, הדחייה שנקבעה עד לשינוי הייעוד היא לתקופה של 10 שנים, אך מבלי להביא בחשבון תשלום עתידי של היטל השבחה, וככל שהיה מובא רכיב זה בחשבון, כפי שנכון לעמדתי לעשות, סביר שמקדם הזמינות שהיה נקבע היה נמוך יותר.

בשיקולים שלעיל, סביר לעמדתי לקבוע מקדם זמינות של 0.5 לקבלת זכויות עתידיות בשיעור של 50%.

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

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

יגאל יוסף

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

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

<u>הפחתה לטופוגרפיה</u>

שמאי המבקש מפחית 10% משווי הזכויות שבמגרש הנכס בשל הטענה לפיה טופוגרפיית פני הקרקע במגרש הינה בשיפוע של 34%.

מנגד נטען על-ידי שמאית המשיבה, שהסביבה מאופיינת בטופוגרפיה הררית ולכן ערכי השווי מגלמים גורם זה.

ראשית אציין, כי לפי בדיקותיי, שיפוע פני הקרקע במגרש הנכס הינה כ- 24% שכן הפרש הגובה שבין חזית המגרש לרחוב אלתון, לבין עורפו של המגרש הינו של כ- 10 מ' לאורך מגרש של כ- 42.5 בממוצע (גובה אבסולוטי בחזית של כ- 639.5 מ' במרכז המגרש בהשוואה לגובה אבסולוטי בעורף של כ- 629.6 מ' במרכז המגרש).

העובדה שהגובה האבסולוטי של שטח קטן בעורף המגרש (בפינה הדרום-מערבית) הינו כ- 627.1 מ', אין בה כדי לשנות את תוואי הקרקע במרבית שטח המגרש.

עוד יצוין, כי גם השיפוע שנקבע לעיל נובע בעיקר בשל העובדה שבמרחק של כ- 3.0 מ' מגבול המגרש העורפי קיים "מצוק" בגובה של כ- 3.0 מ', כך שבעיקר שטח המגרש, השיפוע הוא של 16% בלבד.

בנוסף יצוין, כי לפי היתר הבניה, מגרש הנכס נהנה מגישה לדרך הן בחלקו הגבוה הסמוך לרחוב אלתון, והן בחלקו הנמוך, ומצב דברים זה משפר את הגמישות התכנונית במימוש זכויות הבניה במגרש בהשוואה למגרשים הסמוכים לדרך רק בצידם האחד.

בנוסף נבחנו מקדמי ההפחתה בגין שיפוע פני הקרקע שנקבעו בשומות מכריעות שצוינו על-ידי שמאי הצדדים, ולהלן הנתונים (השיפועים נבחנו על-ידי הח"מ):

שמאי/ת מכריע/ה	שכונה	זהות הנכס	שיפוע פני הקרקע	מקדם הפחתה
פלד	א-סוואחרה	מגרש 1 בתכנית 101-0614396, שכונת א-סוואחרה	25%	לא נקבעה הפחתה
גלן	אום ליסון	רח' אל עדל, אום ליסון	25%	לא נקבעה הפחתה
הלוי	צור באהר	מגרש 1 בתכנית 101-0837625	38%	0.85
דודזון	צור באהר	תכנית 101-0846840	23%	לא נקבעה הפחתה

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

שמאי/ת מכריע/ה	שכונה	זהות הנכס	שיפוע פני הקרקע	מקדם הפחתה
שיחור	א-שייאח	גו"ח 30898/1, מגרש 1 בתכנית 101-0290353	30%	0.90
יצחקי	אום טובה	גוש 30787, מגרש 1 בתכנית 101-0412163	26%	0.95

לאור כל הנתונים שלעיל, ובהתחשב גם ביתרונות של בנייה מדורגת שציינה שמאית המשיבה, תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% בשל טופוגרפיית פני הקרקע.

<u>ערכי השווי</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי של 550 ₪ למ"ר מבונה, ובהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות אליהן הפנו בשומותיהם אני מקבל עמדתם.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

יעוד	שטח מגרש	זכויות בניה	מקדם זמינות	מר"א/₪ (₪)
"מצב קודם"				
ללא תכנון	818	50%	0.6	**245.4**
"מצב חדש"				
מגורים	718	50%	1.0	359.0
נוף פתוח	100	50%	0.5	25.0
סה"כ מר"א במצב חדש				**384.0**
השבחה במר"א				**138.6**
הפחתה בשל טופוגרפיית פני הקרקע				0.95
שווי מ"ר מבונה				550 ₪
השבחה (מעוגל)				**72,420** ₪

11.3. **<u>תכנית 101-0721498 (מועד קובע- 26.09.2020)</u>**

התכנית משנה את יעוד המקרקעין לאזור מגורים ב' עם חזית מסחרית, בו מותרת בנייה של 780 מ"ר שטחים עיקריים (מזה 60 מ"ר למסחר) + 80 מ"ר מרפסות זיז + 317.5 מ"ר שטחי גגות פתוחים, ב- 4 קומות מעל לכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת (עבור חניה), עבור 8 יח"ד.

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

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

5.3.6. **<u>עיקרי שומת המשיבה</u>**

<u>ערכי השווי</u>

בהחלטת ועדת הערר בעררים 8122/0821, 8013/0121, 8167/1121, 8099/0819 מיום 24.11.2022, נקבעו ערכי בסיס לשכונות השונות בירושלים לצפיפות של 75% ו- 110%. בשכונת ראס אל עמוד לשנת 2017 נקבע שווי בצפיפות של 50% - 2,533 ₪ למ"ר מבונה, ובצפיפות גבוהה העולה על 100% נקבע שווי של 1,872 ₪ למ"ר מבונה.

להלן נתוני שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס:

שמאי/ת מכריע/ה	זיהוי הנכס	שכונה	מועד קובע	צפיפות	שווי מבונה (₪)
פלד	מגרשים 1 ו- 2 בתכנית 614396	ערב א-סוואחרה	04.07.20	37.5%	2,300
				167%	1,700
גלן	רחוב אל עדל	אום ליסון	18.05.20	37.5%	2,200
				44%	2,000
בריל	מגרש 1 בתכנית 621656	אום טובא	01.02.20	50%	2,400
				95%	2,200
רבינסון	מגרש 1 בתכנית 503557	ערב א-סוואחרה	29.05.19	37.5%	2,200
				83%	1,900
קוט	מגרש 1 בתכנית 58863	צור באהר	27.04.19	50%	2,050
				144%	1,850

ובהתבסס על הנתונים שלעיל, קובע שמאית המשיבה שווי של 2,600 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 50% ו- 2,200 ₪ לצפיפות של 105%.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה	מקדם	מקדם עירוב שימושים	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
מצב חדש						
מגורים	-	720	1.0	0.9	2,200	1,425,600
מרפסות עיקרי	-	80	1.0	0.9	2,200	79,200
מסחר	-	60	1.2	0.9	2,200	142,560
סה"כ שווי במצב חדש						**1,647,360 ₪**
מצב קודם						
מגורים	718	50%	1.0	-	2,600	933,400
נוף פתוח	100	-	0.25	-	2,600	65,000
סה"כ שווי במצב קודם						**998,400 ₪**
השבחה						**648,960 ₪**

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

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

5.3.7. **<u>עיקרי שומת המבקש</u>**

מהות ההשבחה הינה הפרש השווי בין מצב חדש בו קרקע מסווגת למגורים ב', ובו הותרו במגרש זכויות בניה בצפיפות של כ- 95% עיקריים בבניה רוויה עבור 8 יח"ד, וחזית מסחרית, מעל שתי קומות מרתף לחניות ושטחי שירות, ובכפוף לאילוצי תכנון ועלות עודפת לחניון תת"ק, לבין שווי מצב קודם לקרקע המסווגת ביעוד אזור מגורים 5 מיוחד בו הותרו זכויות בשיעור של 50%, ובבינוי של 3 קומות עיליות (וכנגזרת התכנון המיטבי מאפשר דירות מיוחדות עם הצמדת חצרות ו/או מרפסות גג ו/או גינות בהיקפים משמעותיים), ובכפוף לפתרון חניה עילי.

<u>עלות עודפת להקמת חניון תת"ק במצב חדש</u>

בשכונת אום טובא קיימת עלות עודפת לחניה תת-קרקעית במצב חדש, בין היתר, בשל שווין הנמוך של החניות מחד, ועלות הקמתן הגבוהה מאידך.

מאפייניו הפיזיים ואופי הבינוי (בין היתר, שטחו המצומצם יחסית ומידותיו, הגישה אליו וטופוגרפיית הקרקע המדרונית), מחייבים אילוצים תכנוניים המגדילים את שטחי התמרון ומובילים לשטח חניה בשטח גדול יחסית, ב- 2 קומות מרתף ובשטח ממוצע של כ- 41.7 מ"ר למקום חניה.

להלן מדגם מייצג של שומות ועדה ושומות מכריעות במסגרתן הופחתה עלות עודפת לחניה:

שמאי	מיקום הנכס	שכונה	שטח חניה במ"ר	מועד קובע	עלות עודפת (₪)
שמאים מכריעים					
פלד[5]	מגרשים 1 ו- 2 בתכנית 614396	א-סוואחרה	45	04.07.20	33,150
יצחקי	מגרש 1 בתכנית 412163	אום טובא	43	05.05.18	48,000
שיחור	מגרש 1 בתכנית 321778	צור באהר	42	27.01.18	30,000
יוסף	גו"ח 29988/12	ראס אל עמוד	35	27.01.18	28,000
קוט	גו"ח 30615/110	בית חנינא	40	23.09.20	40,000
קוט	30615/21	בית חנינא	48	23.09.20	40,000
גלן	גו"ח 30611/39	בית חנינא	40	03.09.16	34,000
פז	מגרש 1 בתכנית 178137	א-סוואחרה	40	13.02.16	29,000
שמאי ועדה					
אסולין	רחוב אל שיאח 10	א-שייאח		21.03.20	30,000
אפיק	גו"ח 30280/36	בית צפאפא		01.06.20	42,100

<u>בחינת העלות העודפת למקום חניה תת-קרקעי</u>

[5] . שומה זו מהווה חלק מבסיס נתוני השווי שבשומת המשיבה, ועל-אף שהשווי הבסיסי אינו כולל עלות עודפת לחניה, הפחתה זו לא נלקחה בחשבון בשומת המשיבה.

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

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

לפי מחירון דקל מחודש יולי 2020 עלות בניה ישירה להקמת חניה תת-קרקעית היא של 2,270 ₪ למ"ר, ללא מע"מ, ובחישוב שטח ממוצע של 41.7 מ"ר ובהעמסת עלויות עקיפות בשיעור של 15%, מתקבלת עלות כוללת של 109,000 ₪ למקום חניה.

בשומות שערכו השמאיות המכריעות גלן (גו"ח 30611/39 בית חנינא) וסירקיס (גו"ח 30552/49 שועפט, 30612/49 בית חנינא) נקבע שווי של 60,000 ₪ למקום חניה תת-קרקעי נכון לשנים 2015-2016, ובשומה שערכה השמאית המכריעה סירקיס בעניינו של נכס בגו"ח 30278/15 (בית צפאפא) נקבע שווי של 75,000 ₪ למקום חניה כאמור, נכון ליום 8.10.2016.

יודגש, כי כלל השומות המכריעות שלעיל הינן מהשכונות בית חנינא, שועפט ובית צפאפא, שהן עדיפות בהרבה על אום טובא/צור באהר, ומאופיינות בערכי שווי בסיסיים גבוהים יותר, לצד מצוקת חניה משמעותית (בשונה מהנכס נשוא השומה).

בהתאם למכלול הנתונים שלעיל והמגמה העקבית בשומות ועדה כמו גם בשומות מכריעות ביחס לסוגיה זו, סביר לקבוע כי שווי מקום חניה תת-קרקעי בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, הינו לכל היותר כ- 60,000 ₪, ובהינתן עלות הקמה של 109,000 ₪ למקום חניה שכזה, הרי שמתקבלת עלות עודפת של כ- 49,000 ₪ למקום חניה.

לעניין עלות הבניה יצוין כי מחד עלות הבניה במגזר הערבי זולה יותר, אך מאידך עלות הבניה לפי מחירון דקל אינה מביאה בחשבון את ייקור עלויות הבניה כתוצאה מהעובדה כי נדרשת חפירה בקרקע סלעית ודיפון ועוגנים בקטע הגובל עם דרך קיימת מצפון (רחוב אלתון), וכן דרך מתוכננת מדרום. לפיכך הונח כי מרכיבים אלו לכל הפחות מתקזזים זה עם זה.

בהתאם למכלול הנתונים לעיל תובא בחשבון עלות עודפת של כ- 28,000 ₪ למקום חניה תת-קרקעי נכון למועד הקובע, המהווה את העלות העודפת הנמוכה ביותר על בסיס השומות המכריעות שנסקרו לעיל, וזאת בשים לב למאפייני הנכס ומיקומו.

<u>דחיה בגין מטלות תב"ע</u>

בהתאם להוראות התכנית החדשה נדרש היזם, כתנאי למתן היתר בניה, לעמוד במגוון רב של תנאים מצטברים לצורך מימוש הזכויות, וביניהם, הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש, בגבולות שיקבעו ע"י אגף תושי"ה, ובנוסף נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע.

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

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

למען הזהירות הובא בחשבון כי הדחיה לתכנון וביצוע המטלות המפורטות לעיל מגולמות במקדם ההפחתה המשוקלל שחושב במצב חדש לטופוגרפיה ועירוב שימושים.

<u>חלקיות המימוש</u>

מימוש הזכויות נעשה בדרך של היתר, במסגרתו הוכח כי לא ניתן לממש את מלוא הזכויות המותרות מעל הקרקע:

זכויות מירביות לפי התכנית: 1,042 מ"ר= 780 עיקרי + 182 מ"ר שירות + 80 מ"ר מרפסות

זכויות בהיתר: 1,039.42 מ"ר= 659.88 מ"ר עיקרי + 265.4 מ"ר שירות + 114.56 מ"ר מרפסות

בשל מחסור בשטחי שירות עיליים הוסבו 83.4 מ"ר שטח עיקרי לטובת שטחי שירות עיליים. לאור העובדה כי השווי למ"ר עיקרי על-פי שומות מכריעות מגלם באופן גורף שטחי שירות והצמדות, וקיימת בתב"ע באופן מובנה מגבלה ומחסור בשטח שירות עילי הנדרש לשם מימוש הזכויות העיקריות, אזי יש לחייב בגין השטח העיקרי המבוקש בלבד.

<u>הסבת שטח עיקרי למרפסות זיז (כ- 34.56 מ"ר)</u>- משיקוליו הסובייקטיביים של היזם הוסב שטח עיקרי למרפסות מקורות, ולכן מדובר במימוש חלקי ויש לחייב בגינו בהיטל השבחה בהתאם למבוקש בתכנית הבקשה להיתר- היינו במקדם שווי למרפסות, ולא כשטח עיקרי בשווי מלא.

ככל שיוסב שטח זה בעתיד לטובת שטח עיקרי, יידרש לחייב בגינו בהיטל השבחה בגין ההפרש (בין היתר כפי שנקבע בפס"ד בעניין כהן בעמ"נ (ת"א) 23304-06-14.

לפיכך, תחשיב ההשבחה נערך ביחס לשטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר לפי 659.48 מ"ר עיקריים (מהם 600.83 מ"ר למגורים, כ- 55.85 מ"ר למסחר ו- 114.56 מ"ר עיקריים למרפסות מקורות).

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי, מפנה שמאי המבקש לשומות המכריעות שלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	שכונה	תכנית	מועד קובע	צפיפות	שווי מר"א (₪)
הלוי	צור באהר	837625	20.11.21	50%	2,400
				77%	2,250
דודזון	צור באהר	846840	22.08.21	50%	2,600
				95%	2,200

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

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

יגאל יוסף

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

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

שמאי/ת מכריע/ה	שכונה	תכנית	מועד קובע	צפיפות	שווי מר"א (₪)
פלד	ערב א-סוואחרה	614396	04.07.20	37.5%	2,300
				167%	1,700
גלן	אום ליסון		18.05.20	37.5%	2,200
				44%	2,000
רבינסון	ערב א-סוואחרה	503557	29.05.19	37.5%	2,200
				83%	1,900
קוט	צור באהר	588863	27.04.19	50%	2,050
				144%	1,850
ברזילי	ערב א-סוואחרה	433144	25.11.18	37.5%	2,200
				192%	1,700
שיחור	א-שייאח	290353	20.06.17	50%	2,700
				124%	2,160

בהתבסס על הנתונים שלעיל, ובהתחשב במאפייני מגרש הנכס, מיקומו בשכונת אום טובא, שטחו, מאפייניו הפיזיים, ויתר הפרמטרים שפורטו לעיל, קובע שמאי המבקש שווי של 2,600 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 50%, ו- 2,100 ₪ למ"ר מבונה בצפיפות של 95%, המגלם שטחי שירות והצמדות טיפוסיות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח מגרש במ"ר	זכויות בניה	מקדם	מקדם עירוב שימושים[6]	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
מצב קודם						
מגורים	718	50%	1.0	-	2,600	933,400
נוף פתוח	100	50%	0.6	-	2,600	78,000
מקדם הפחתה לטופוגרפיה						0.9
סה"כ שווי במצב קודם						**910,260 ₪**
מצב חדש						
מגורים עיקרי	-	604.00	1.0	0.855	2,100	1,084,482
מרפסות עיקרי	-	114.56	0.5	0.855	2,100	102,846
מסחר	-	55.85	1.2	0.855	2,100	120,334
סה"כ שווי						**1,307,663 ₪**
עלות עודפת לחניה תת-קרקעית						(308,000) ₪
סה"כ שווי במצב חדש						**999,663 ₪**
השבחה						**89,403 ₪**

[6] . הפחתה של 0.95 לעירוב שימושים ו- 0.9 לטופוגרפיה.

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

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

5.3.8. **<u>התייחסות שמאית המשיבה</u>**

<u>עלות עודפת לחניה תת-קרקעית</u>

שווי השטחים העיקריים במגורים מגלם את כלל העלויות לרבות עלות הקמת חניה. אין המדובר בעלות עודפת אלא חלק מכלל עלויות הבניה.

חניה בשטח של 41.7 מ"ר בממוצע הוא שטח סטנדרטי למקום חניה. יצוין, כי מקום חניה אחד אינו ממוספר ובפועל מתוכננים 12 מקומות חניה (6 בכל קומה) ולא 11, כך ששטח למקום חניה הוא אף נמוך מכך ובגבולות של 38 מ"ר למקום חניה.

להלן התייחסות בשומות מכריעות לעניין קיזוז העלויות העודפות:

- בשומה שערכה השמאית המכריעה סירקיס בעניינו של נכס בגו"ח 30612/140 בבית חנינא נקבע, כי שווי הקרקע נקבע כנגזרת ממחירי שוק של מגרשי מגורים בסביבה ומגלם את תרומת שטחי השירות מחד, ואת העלות העודפת לבניית חניון תת קרקעי, ככל שקיימת מאידך ואין לחשבה בנפרד.
- בשומה שערך השמאי המכריע נדם בעניינו של נכס בגו"ח 30506/5 בשייח ג'ראח נקבע, כי הבניה החדשה בשכונות מזרח ירושלים מחייבת ברוב המקרים הסדרת מקום חניה בהתאם לתקן בקומות המרתף, וזאת לאור היקף הבניה ביחס לגודל המגרשים, קרי אחוזי בניה נרחבים. לפיכך, הבניה המבוקשת תואמת לשאר המגרשים בסביבה ושווים מגלם את הצורך בבניית מרתפי חניה.
- בשומה שערכה השמאית ג'רבי בעניינו של נכס בגו"ח 30615/293 בבית חנינא נקבע כי בשל הגדלת היקף הזכויות במצב חדש, מיקום חניה במרתף מתחייב גם ללא הוראה מפורשת בתכנית. מכאן, הצורך במרתף חניה נגזר באופן ישיר מהזכויות שנוספו, ואין זה סביר כי העלות העודפת עולה על שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי המגלם שטחי שירות. במצב כזה לא תהיה כדאיות למימוש מלוא הזכויות.
- בשומה שערכה השמאית המכריעה פריאל בעניינו של נכס בגו"ח 30606/147 בבית חנינא, נקבע כי הפחתה מההשבחה יש לבצע כאשר הוכח שקיימות עלויות עודפות, שלא באות לידי ביטוי במחיר הנכס, ולא הובאו בחשבון בניתוח השווי. הקצאת מקומות חניה תת-קרקעיים עקב הגדלת הזכויות מאפשרת יתרון שימוש בחצר לדירות בקומת הקרקע, כמו גם שילוב שימושים נוספים במרתף של מחסנים, חדרי הסקה וכדומה, אשר מפנים שטח לשימוש מגורים.

<u>דחיה בגין מטלות תב"ע ופיתוח הדרך</u>

כלל התאומים והתכנון נערכים עוד טרם אישור התכנית. התכנית כוללת נספח תנועה מאושר ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.

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

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

טענות נוספות מהדיון:

- בתכנית הראשונה נקבעו שטחי בניה עיקריים בשיעור של 50%, ובתכנית השנייה גם שטח המגרש גדל וגם שטחי הבניה העיקריים גדלו ל- 100%, ועדיין, לפי שומת המבקש, ההשבחה בגין התכנית השנייה היא של כ- 89 אש"ח בלבד.
- ערכי השווי הנקבעים לנכסים במזרח ירושלים הם מגוחכים, וברור שהם לא משקפים המציאות, בהינתן שהנכסים נמצאים כאמור בעיר ירושלים שהיא מקום מגורים מבוקש.
- שמאי המבקש מדגיש את חסרונותיו של הנכס, אלא שישנן גם יתרונות, כמו לדוגמא- בניה של דירה אחת בקומה, פרטיות, נוף, ונכון ליתן ביטוי גם לגורמים אלו.
- עלות עודפת- עיון בחתך הבניה מלמד, שבעוד שמפלס הכביש ממנו נכנסים לקומות החניה הינו -4.4-, הרי שקומת חניה אחת היא במפלס גובה של 2.6-, והקומה השנייה במפלס 5.2-, כך שהטופוגרפיה מסייעת לבנות קומות חניה שעלות בנייתן אינה גבוהה.
- מימוש חלקי- מעבר לעובדה שכל השטחים מוגדרים בטבלת השטחים כשטחים עיקריים, הרי שאת ההשבחה צריך לקבוע למועד הקובע של התכנית. המרות השטחים נעשו בהקלות, ובגין הקלות אלה לא נקבע חיוב בהיטל השבחה.
- לתכנית ישנו נספח בינוי, שבו ניתן לראות שלא הייתה מניעה מלממש את כל השטחים שבתכנית. ככל שהיזם בחר לסטות מתכנית הבינוי, כנראה שזה תורם לשווי.

5.3.9. **<u>תגובת שמאי המבקש</u>**

<u>חישוב שטחים</u>

שומת המשיבה נערכה למימוש חלקי בהיתר, אך תחשיב ההשבחה נערך למלוא השטחים המותרים בתכנית.

יצוין, כי קיימת הסכמה בין שמאים מכריעים ובין הצדדים, שערכי השווי הינם לשטח עיקרי המגלם את שטחי השירות העיליים.

בבקשה להיתר, שטחים עיקריים הוסבו לשטחי שירות בשל מגבלות תכנוניות שבתכנית, ובשומת המשיבה שטחי השירות הקומתיים חויבו כאילו הם שטחים עיקריים.

לא נכון לחייב בגין שטחי השירות, ואת שטחי המרפסות יש לחייב לפי מקדם שווי של מרפסות ולעניין זה מפנה לפסיקה בעמ"נ כהן (14-06-23304).

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

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

לעמדתנו, ההקלה שאפשרה את ניוד השטחים פגעה בשווי, וזאת עקב אילוצי תכנון שמקורם בתכנית, ושיקוליו של היזם במקרה זה הינם שיקולים אובייקטיביים במטרה למקסם את הזכויות שנקבעו בתכנית.

אם היזם בחר להמיר שטח עיקרי לשירות, ברור שהמדובר על המרה שמקורה באילוצים שלא הובאו בחשבון בתכנית.

נטען שהניוד לטובת שטחי שירות נועד כדי לאפשר בניית מעלית. לשיטתנו, אם לא היה נעשה ניוד שכזה, הפגיעה הייתה גדולה יותר

<u>עלות עודפת לחניה</u>

בתגובת שמאית המשיבה נטען שערכי השווי כבר מגלמים את העלות העודפת לחניה. בעמוד 21 לשומת המשיבה צוינו 5 שומות מכריעות שלפיהן נקבע השווי המבונה. בשומת פלד ושומת קוט השווי אינו מגלם עלות עודפת, מאחר ובשומות חושבה בנפרד עלות עודפת, והשומות האחרות נעשו לתוספות בניה, כך שגם הן אינן מגלמות עלות עודפת לחניה.

בעמודים 19-20 לשומת המבקש ישנה הפניה לשומות מכריעות ושומות ועדה, בהן נקבעה עלות עודפת של 28-48 אש"ח למקומות חניה ששטחן 35-47 מ"ר. כך שבהתאמה למקרה כאן, שבו שטח החניה הינו 38.0-41.7 מ"ר, עלות עודפת של 28 אש"ח למקום חניה משקפת את העלות הנמוכה ביותר על טווח הערכים שהוצג.

אם התחשיב ייעשה לפי 12 מקומות חניה, כפי שנטען בתגובת המשיבה, אזי סך העלות העודפת בגין מקומות החניה תהא גדולה יותר.

בשומת המבקש מוצג חתך בו ניתן לראות שקומות החניה כולן מתחת לקו הקרקע הטבעית.

היעילות של החניה במגרש באה לידי ביטוי בשטח הממוצע למקום חניה, ולכן גם העלות העודפת שהובאה בחשבון היא על הצד הנמוך.

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

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

5.3.10. **<u>דיון והכרעה</u>**

<u>ערכי השווי</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי של 2,600 ₪ למ"ר מבונה ב"מצב קודם" (צפיפות של 50%) ו- 2,200 ₪ ב"מצב חדש" (צפיפות של 105%).

שמאי המבקש מסכים לשווי שקבעה שמאית המשיבה ב"מצב קודם", אך ב"מצב חדש" קובע הוא שווי של 2,100 ₪ לצפיפות של 95%.

אבהיר, כי לעמדתי, את הצפיפות שנקבעה בתכנית החדשה נכון לקבוע לפי היקף השטחים העיקריים שנקבעו בתכנית, שהם 780 מ"ר, ולפיכך יובא בחשבון שהצפיפות ב"מצב חדש" היא של 95%.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות שצוינו בשומות הצדדים ובשומות נוספות, לצפיפויות דומות ולמועדים קובעים סמוכים:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד	צפיפות נמוכה		צפיפות גבוהה	
		הצפיפות	השווי (₪)	הצפיפות	השווי (₪)
שיחור[7]	01/17	50.0%	2,250		
שיחור	06/17	50.0%	2,700		
יצחקי[8]	05/18	50.0%	2,400		
ברזילי	11/18	37.5%	2,200		
קוט	04/19	50.0%	2,050		
יצחקי[9]	05/18	50.0%	2,400		
רבינסון	05/19	37.5%	2,200	83.0%	1,900
פלד	07/20	37.5%	2,300		
גלן	05/20	37.5%	2,200		
	05/20	44.0%	2,000		
בריל	02/20	50.0%	2,400	95.0%	2,200
ממוצע		**45.0%**	**2,280**	**89.0%**	**2,050**

לפי גרף ערכי השווי בשכונות מזרח העיר שהוצג בערר 8167/21 **אלאדין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** (7.5.2023), בחתך של שנים וצפיפויות, ושאותו המליצה ועדת הערר לאמץ לאור המידע החסר והרצון לייתר מחלוקות ולצמצם פערים בין שומות שונות, בשכונת ראס אל עמוד, שהיא הקרובה ביותר במאפייניה לשכונה בה ממוקם מגרש הנכס, השווי למ"ר מבונה בשנת 2017, שהיא השנה האחרונה שעל הגרף, לצפיפות של 50%, הינו 2,533 ₪. עוד עולה מהגרף, שהעלייה בערכי השווי לאורך השנים הינה בשיעור שנתי של כ- 9%. על דרך הזהירות ולאור ההתמתנות של מחירי הדירות בשנים שלאחר שנת 2017, תובא בחשבון עלייה

[7] . בשומה שנערכה לנכס בשכונת צור באהר, גו"ח 30785/14, מגרשים8 ו- 402 בתכנית 101-0177634.

[8] . גוש 30787, מגרש 1 בתכנית 101-0412163.

[9] . גו"ח 30296.

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

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

בערכי השווי המבונה בשיעור שנתי של 4%, כך שהשווי המותאם לשנת 2020 של גרף הוועדה לצפיפות של 50%, הינו כ- 2,850 ₪.

בשקלול הנתונים שלעיל באשר לערכי השווי בצפיפויות של כ- 43% - 50%, ובהתחשב במועדים הקובעים שבשומות המכריעות שלעיל, ניתן לקבל את השווי של 2,600 ₪ למר"א מבונה שקבעו שמאי הצדדים.

מטבלת ערכי השווי שבשומות המכריעות שלעיל עולה שהשווי הממוצע בצפיפות של 89% הינו בשיעור של כ- 90% מזה שבצפיפות של 45%, ולפי יחס זה נכון לקבוע שווי של כ- 2,340 ₪ ב"מצב חדש".

עם זאת, לאור מיעוט הנתונים באשר לערכי השווי בצפיפות של כ- 90% - 100%, וכן לאור היחס שבגרף ועדת הערר בין צפיפות של 50% לצפיפות שמעל ל- 100% (כ- 74%), בחרתי לקבל את השווי של 2,200 ₪ למ"ר מבונה שקבעה שמאית המשיבה, שהוא בשיעור של כ- 85% מהשווי ב"מצב קודם".

<u>עלות עודפת לחניה תת-קרקעית</u>

שמאי המבקש מפחית 308,000 ₪ משווי הזכויות ב"מצב חדש" בשל הצורך בהסדרת 11 מקומות חנייה תת-קרקעיות.

מנגד נטען על-ידי שמאית המשיבה, כי ערכי השווי מגלמים את הצורך בבניית מקומות חנייה בתת-הקרקע, ובפרט כאשר שטח החניה הממוצע הינו של כ- 38 מ"ר, וכי במאפייניו של מגרש הנכס כאן, הגישה לקומות המרתף הינה מהדרך שבעורף המגרש, כך שהטופוגרפיה מסייעת לבנות קומות חניה שעלות בנייתן אינה גבוהה. בנוסף הפנתה שמאית המשיבה לשומות מכריעות התומכות בעמדתה.

אציין, כי השומות המכריעות אליהן הפנתה שמאית המשיבה הינן לנכסים בשכונת בית חנינא ושייח ג'ארח, שלהן מאפיינים שונים מאלו של השכונות שבדרום-מזרח העיר ירושלים, וגם בהן ניתן להפנות לשומות מכריעות שקבעו עלות עודפת למקומות חניה.

להלן ההתייחסות לעניין זה בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה:

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

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

יגאל יוסף

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

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

שמאי/ת מכריע/ה	שכונה	זיהוי הנכס	מועד קובע	שטח למקום חניה במ"ר	עלות עודפת לחניה
דודזון	צור באהר	גו"ח 30796/1, מגרש 1 בתכנית 101-0846840	08/21	40 מ"ר	30,000 ₪[10]
פלד	א-סוואחרה	מגרש 1 בתכנית 101-0614396	07/20	45 מ"ר	33,150 ₪[11]
קוט	צור באהר	גו"ח 30786/1, מגרש 1 בתכנית 101-0588863	04/19		50,000 ₪[12]
ברזילי	א-סוואחרה	גו"ח 31249/1, מגרש 1 בתכנית 101-0433144	11/18	58 מ"ר	33,150 ₪
שיחור	א-שייאח	גו"ח 30898/1, מגרש 1 בתכנית 101-0290353	06/17		28,000 ₪[13]
פז	א-סוואחרה		09/17	44 מ"ר	29,000 ₪
יצחקי	אום טובה	גוש 30787, מגרש 1 בתכנית 101-0412163	05/18	41 מ"ר	48,040 ₪

יצוין, כי בשומות המכריעות האחרות שצוינו בשומות הצדדים לא נדרשה חניה תת-קרקעית (בדר"כ בשומות שנערכו לתוספת בניה).

לאור הנתונים שלעיל, בחרתי לקבל את טענת שמאי המבקש, כך שמשווי הזכויות ב"מצב חדש" תופחת עלות עודפת של 336,000 ₪, עבור 12 מקומות חניה.

<u>מטלות תב"ע</u>

לטענת שמאי המבקש, לפי הוראות התכנית, לצורך קבלת היתר בניה נדרש היזם לעמוד בתנאים רבים וכן נדרש הוא לטעת עצים בוגרים, אך מטעמי זהירות הובא בחשבון שהדחיה הנדרשת לצורך מילוי התנאים מגולמת בהפחתה משווי הזכויות שהובאה בחשבון בשל עירוב השימושים והטופוגרפיה.

מנגד נטען על-ידי שמאית המשיבה, כי כלל התאומים והתכנון נערכים עוד טרם אישור התכנית, והתכנית כוללת נספח תנועה מאושר ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.

[10] . בדומה לעלות שנקבע בשומת הוועדה.
[11] . שמאי המשיבה טען לעלות עודפת של 30,000 ₪ למקום חניה בשטח של 40 מ"ר.
[12] . למקום חניה במכפיל חניה.
[13] . לפי הסכמות הצדדים.

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

להבנתי, התנאים שנקבעו בתכנית לקבלת היתר בניה אינם חריגים בהשוואה למקובל בסביבתו של מגרש הנכס, ואין בהם כדי לדחות את קבלת ההיתר.

עוד אציין, כי לעמדתי, נטיעת עצים תורמת למגרש הנכס, לכל הפחות, לפי עלות הנטיעה, והיקף השטחים שאושרו למסחר הינו בהיקף נמוך ולפי בקשת המבקש, ואין בהם כדי לפגוע בשווי שטחי המגורים.

בשל האמור לעיל, לא תובא בחשבון הפחתה בשל "מטלות התכנית".

<u>סיווג השטחים שהתבקשו בבקשה להיתר</u>

שמאית המשיבה חישבה השווי ב"מצב חדש" לפי השטחים העיקריים המותרים בתכנית, שהם 720 מ"ר עיקרי למגורים + 80 מ"ר מרפסות זיז + 60 מ"ר למסחר.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקש, שאת שווי "מצב חדש" נכון לקבוע לפי מהות השטחים שהתבקשו בהיתר הבניה ולכן, אין להביא בחשבון שטחי שירות, שכן שווים של אלה מגולם בשווי למ"ר מבונה עיקרי, ואת שווים של מרפסות הזיז יש לקבוע לפי שווי מרפסת.

בתגובה לטענתו זו של שמאי המבקש נטען על-ידי שמאית המשיבה, שהשטחים מוגדרים בטבלת השטחים כשטחים עיקריים ושאת ההשבחה צריך לקבוע למועד התכנית, ומנספח הבינוי של התכנית עולה, כי לא הייתה כל מניעה מלממש את כל השטחים שבתכנית.

עוד נטען, כי המרת השטחים נעשתה בהקלות שבגינן לא נקבע חיוב בהיטל השבחה.

אני מקבל בעניין זה את עמדת של שמאי המבקש, שכן לעמדתי, שווים של הזכויות שמומשו בהיתר הבניה צריך שייקבע לפי מהותם של השטחים שהתבקשו, ובמקום שהתבקשו שטחי שירות, הרי שקביעת שווים של אלה צריך שתעשה לפי השימוש המתוכנן בהם כשטחי שירות.

כך גם לעניין שטחי המרפסות, ועל-אף שאלה נחשבים כשטחים עיקריים.

העובדה שאת ההשבחה יש לחשב למועד הקובע של התכנית אין בה כדי לשנות מקביעתי שלעיל, מהטעם שבשטחים שהתבקשו בהיתר הבניה יש לראות כמימוש חלקי של השטחים שהותרו בתכנית, ולכשיושלם בעתיד מימוש מלוא הזכויות המותרות בתכנית, לפי השימוש המיטבי בהם, בין אם בהיתר בניה עתידי ובין אם במכר, הרי שניתן ונדרש יהיה לחייב את בעלי המקרקעין ביתרת ההשבחה הגלומה בהוראותיה של התכנית, ושטרם מומשה במימוש הנוכחי.

האמור לעיל נכון לעניין שטחי המגורים. באשר לשטחי המסחר, נכון לעמדתי להביא בחשבון גם את שטח המרחב המוגן הצמוד לשטח המסחרי, מאחר ושטחי

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

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

המסחר משווקים על-פי רוב לפי שטח ברוטו הכולל גם העמסה של שטחי שירות, ולאור העובדה ששטחי המרחב המוגן צמודים לשטח המסחרי ובהמשך להם.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי[14]	מר"א/₪
"מצב קודם"			
שטח עיקרי (50%)	359	0.950	341
נוף פתוח	50	0.475	24
סה"כ מר"א			**365**
שווי מר"א מבונה			₪ 2,600
סה"כ שווי "מצב קודם"			**₪ 949,000**
"מצב חדש"			
מגורים עיקרי	604	0.950	574
עיקרי מסחר	66[15]	1.140	75
מרפסות זיז	115	0.475	55
סה"כ מר"א			**704**
שווי מר"א מבונה			₪ 2,200
שווי זכויות בהיתר			₪ 1,549,000
עלויות עודפות ל- 12 מקומות חניה			(₪ 336,000)
סה"כ שווי "מצב חדש" במימוש נוכחי			**₪ 1,213,000**
השבחה			**₪ 264,000**

[14] . מגלם ההפחתה של 5% בשל טופוגרפיה.

[15] . כולל שטח מרחב מוגן

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

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

12. <u>השומה</u>

לאחר שבחנתי את כלל המידע, הגורמים והשיקולים המפורטים לעיל, את שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה במימוש חלקי (₪)	היטל השבחה במימוש חלקי (₪)
2302א'	29.10.1999	72,420	36,210
101-0721498	26.09.2020	264,000	132,000

לסכום היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



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

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