בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 18.01.2026
מס' מינוי: 1755-2025
מספרנו: 1332

לכבוד המבקשים,
ה"ה גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ
המיוצגת ע"י מר גיל בר לב, שמאי מקרקעין
במייל: gil@btrvalue.co.il

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית ירושלים
המיוצגת ע"י מר כפיר עטרי, שמאי מקרקעין
במייל: kfiratari@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 30415 חלקות 228-229
רחוב אברהם שטרן 29-31
שכונת "קרית היובל", ירושלים

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 14.08.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית 101-0334334 והקלות בניה, מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, בתיק בניין 2023/0205.01.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, מיום 28.01.2025, שנערכה ע"י השמאי כפיר אדרי חופשי ותגובתו לשומת המבקשים מיום 20.11.2025.

2.2. שומת המבקשים גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ מיום 29.09.20252, שנערכה ע"י השמאי גיל בר לב.

2.3. בתאריך 06.01.2025, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החתום מטה ביום 05.07.2022 ללא נוכחות הצדדים.

4. **מועדים קובעים לשומה**

מהות	מועד קובע
101-0334334	02.08.2017
הקלות בניה	18.07.2024

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>**

גוש	30415	
חלקות	228	229
שטח החלקה	1,393 מ"ר	1,737 מ"ר
תיאור	מבני מגורים בני 9 קומות מעל קומת קרקע	
כתובת	רחוב אברהם שטרן 31-29, "קרית היובל", ירושלים	

6. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

חלקות מושא השומה מצויות בחלק הדרומי של שכונת "קרית היובל" שבדרום מערב ירושלים.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה של 9 קומות לצד בניה נמוכה של 2 קומות מבני ציבור ומסחר. בשנים האחרונות החלו בשכונה פרויקטים של פינוי בינוי.

הפיתוח הסביבתי מלא.

אופי האוכלוסיה מעורב - דתית וחילונית.

הגישה לשכונה מרחוב טהון ומרחוב גולומב.

רחוב אברהם שטרן הינו רחוב מעגלי חד סטרי שהגישה אליו מרחוב בוליביה.

<u>חלקה 228:</u>

חלקה 228 בגוש 30415 , בשטח קרקע רשום של 1,393 מ"ר, צורתה רגולרית, פני הקרקע בשיפוע חד היורד ממערב למזרח.

על החלקה בניין מגורים ותיק משנות ה-70 של המאה הקודמת, כולל 9 קומות, 34 יח"ד מיועד להריסה עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

<u>חלקה 229:</u>

חלקה 228 בגוש 30415 , בשטח קרקע רשום של 1,737 מ"ר, צורתה רגולרית, פני הקרקע בשיפוע חד היורד ממערב למזרח.

על החלקה בניין מגורים ותיק משנות ה-70 של המאה הקודמת, כולל 9 קומות, 34 יח"ד, חלק מהדירות עברו הרחבות, מיועד להריסה עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

עפ"י בקשה להיתר בתיק בניין 2023.0205.01, הבניינים הקיימים על החלקות מיועדים להריסה בפרויקט התחדשות עירונית עפ"י תכנית 101-0334334, ובמקומם יוקמו 2 בניינים בני 26 קומות מעל 5 קומות חניה משותפת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

7.1. תכנית מתאר מס' 62 פורסמה למתן תוקף ביום 16.07.1959 (י.פ 687).

יעוד החלקה שצ"פ.

7.2. תכנית מתאר מס' 1648 פורסמה למתן תוקף ביום 25.06.1972 (י.פ 1833).

שינוי תכנית מתאר ירושלים מס' 62.

יעוד החלקה אזור מגורים 2.

התכנית קובעת אחוזי בניה, גובה בניינים, קווי בניין, תכסית באזור מגורים 2, שינוי תכנית שיכונים ציבוריים מס' 5/08/1 ע"י התווית מעברים ציבוריים להולכי רגל, קביעת שצ"פ, שטח לחניה פרטית, דרך ציבורית חדשה, הקמת גן ילדים ותחנה לאם ולילד.

במגרש מס' 13 הותר לבנות בניין בן 4 קומות מעל פני הדרך, ו-4.5 קומות מתחת לפני הדרך, 4 יח"ד בקומה בשטח בניה של 225 מ"ר לכל קומה, סה"כ 2,170 מ"ר לכל בניין.

7.3. תכנית תרש"צ 5/8/14 פורסמה למתן תוקף ביום 26.07.1978.

חלקה 230 מסומנת בצבע צהוב, עליה ניתן לבנות בניין רב קומות.

7.4. תכנית מס' 1648ג' פורסמה למתן תוקף ביום 18.04.1990 (י.פ 3759).

יעוד החלקה אזור מגורים מיוחד.

התכנית קובעת בינוי לתוספת בניה לשם הרחבות דיור בהתאם לנספח הבינוי, קביעת קווי בניין לתוספות הבניה, הגדלת שטחי הדירות ב-30 עד 42 מ"ר לדירה.

במגרש מס' 13 ניתן להוסיף 1,402 מ"ר בנוסף על המאושר.

7.5. תכנית מס' 1648ד' פורסמה למתן תוקף ביום 27.10.1994 (י.פ 4256).

יעוד החלקה אזור מגורים מיוחד.

שינוי הוראות תכנית 1648ג' סעיף 8 וקביעת הוראות לבניה מלמטה למעלה ללא דילוגים, וקביעת הוראות לבניה בזוגות מלמטה למעלה.

7.6. תכנית מס' 1648ה' פורסמה למתן תוקף ביום 09.10.1997 (י.פ 4575).

שינוי הוראות בדבר שלבי הביצוע של תוספות הבניה.

התכנית חלה על מגרש 13 הנדון.

7.7. תכנית מס' 101-334334 פורסמה למתן תוקף ביום 18.07.2017 (י.פ 7546).

מטרת התכנית: קביעת הוראות פינוי מבנים קיימים ובניית חדשים תחתיהם בהיקף של עד 320 יח"ד לרבות שטחי מסחר ושטחים מבונים, שימוש ציבורי אשר יירשמו על שם העירייה.

<u>עיקרי התכנית:</u>

שינוי מחניה פרטית לדרך, שינוי ממגורים מיוחד למגורים ד', שינוי יעוד מפארק לדרך, שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לדרך, שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לשטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת הוראות לבינוי בנייני מגורים בני 28 קומות בהיקף 320 יח"ד, קביעת שטחי שירות עיליים ותת"ק, קביעת קווי בניין, קביעת שימושים מותרים, קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר, קביעת זיקות הנאה, קביעת הוראות למבנים/גדרות/קירות להריסה, קביעת הוראות להפקעה ולפיתוח דרך, קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי, קביעת הוראות לחזית מסחרית, סטייה ניכרת ולמניעת מטרדי רעש ורוחות.

הבינוי בתכנית מתחלק ל-3 מבנים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, מספר הקומות וגובה המבנים המירבי למעט הגמישות המותרת בסעיף 3 (יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה שצוין בנספח הבינוי).

לעת מתן היתר בניה תותר תוספת של קומה תת קרקעית לצרכי חניה, אחסנה ושטחים טכניים מעבר למפורט בתכנית, וללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומה התת"ק תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של קומה זו כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה.

תותר בניית מצללות בשטחים שאינם מקורים.

מפלסי הכניסות מרחוב שטרן ומרחוב גאוני יהיו בהתאמה למפלסי הרחוב ויהיו מחייבים.

גודל דירה ממוצע יהיה 110-110 מ"ר שטח עיקרי.

תמהיל הדירות המוצע יכלול 30 דירות קטנות בשטח של 60-40 מ"ר, שתהיינה ב-10 הקומות הראשונות מעל קומת הטיילת ברחוב שטרן, בכל בניין.

<u>טבלת זכויות הבניה:</u>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	7		876.78	2016	88			2104			
מגורים ד'	מגורים	1	1	1288.8	9132.7	2740.9	1426.4	435.2	13735.2	(1) 90.65	23	(2) 7
מגורים ד'	מסחר	1	1	1288.8	124				124			
מגורים ד'	מגורים	1, 2, 3	כל הבניינים	4371.79				(4) 16975	16975			
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	2	2	1568.5	(5) 168		130		298			
מגורים ד'	מגורים	2	2	1568.5	9132.6	2740.8	1377.4	423.2	13674	(6) 90.65	23	(2) 7
מגורים ד'	מגורים	3	3	1514.4	9132.7	2740.9	1457.7	435.2	13766.5	(7) 90.65	23	(2) 7
מגורים ד'	מסחר	3	3		124				124			

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל השטחים הכלולים במעטפת הבניין לרבות שטחי מרחבים מוגנים.
2. שטחי אחסנה מעל ומתחת לקרקע ובהיקף של עד 10 מ"ר ליח"ד כלולים בשטחי השירות המצויינים בטבלה.
3. תותר חלוקה שונה של יח"ד בין המבנים ובלבד שסך יח"ד לא יעלה על 320.
4. שטחי השירות המצויינים בעבור "כל הבניינים" ניתנים לשיוך לכל אחד מן המבנים.
5. לא יותר ניוד שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
6. תיאסר המרת שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לשטחים אחרים בבניין.
7. לא יותר ניוד כל שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
8. במידה ובשלב היתר הבניה יידרש פיר אשפה תותר תוספת של 10 מ"ר שטח שירות לכל קומה בכל בניין.
9. שטח מרפסת זיז לא יעלה על 12 מ"ר ליחידה אחת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הערות לטבלה:

1. הגובה המצוין הוא מרחוב גאוני. הוא אינו כולל מבנה יציאה לגג ומעקה תקני. מפלס ה-0.00 של הבניין הוא 724.2. כל זאת בהתאם לנספח הבינוי.
2. מתוכן 5 קומות משמשות לשטחים עיקריים.
3. כמסומן בתשריט
4. שטחי השירות יהיו לפי תקן החניה בעת הוצאת היתר הבניה. תוספת שטח שירות תת קרקעי לחניה או לפי דרישת רשות מוסמכת אחרת לא יהווה סטייה ניכרת.
5. כולל מעבר לטובת הציבור מרחוב שטרן לרחוב גאוני.
6. הגובה המצוין הוא מרחוב גאוני. הוא אינו כולל מבנה יציאה לגג ומעקה תקני. מפלס ה-0.00 של הבניין הוא 725.5. כל זאת בהתאם לנספח הבינוי.
7. הגובה המצוין הוא מרחוב גאוני. הוא אינו כולל מבנה יציאה לגג ומעקה תקני. מפלס ה-0.00 של הבניין הוא 726.8. כל זאת בהתאם לנספח הבינוי.

שלבי ביצוע:

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנה קיים בחלקה 228	
2	מתן היתר אכלוס לבנין 1	השלמת הדרך בקטע המקביל לחלקה בתא שטח 4 ו 5 ורבות השטח עם זיקת ההנאה
3	הריסת מבנה קיים בחלקה 229	

מועד הפקה: 04/06/2017 11:46 - עמוד 23 מתוך 24 - מונה תדפיס הוראות: 22

תכנית מס': 101-0334334 - שם התכנית: מתחם מרום גנים פינוי בינוי ברחוב שטרן 29-33

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
4	מתן היתר אכלוס לבנין 2	השלמת הדרך בקטע המקביל לו בתא שטח 4 ו 5 ולרבות השטח עם זיקת ההנאה וכן השלמת בניית השטח הציבורי
5	הריסת מבנה קיים בחלקה 230	
6	מתן היתר איכלוס לבניין 3	השלמת הדרך בקטע המקביל לו בתא שטח 4ו 5 לרבות השטח עם זיקת ההנאה והשלמת פיתוח הטיילת
7	ניתן יהיה להרוס ולבנות כל אחד מהמבנים בנפרד בכל סדר שיבחר ללא מחויבות לסדר הכרונולוגי של השלבים הקודמים המתוארים תוך ביצוע החלק הרלבנטי מכביש הגישה עד לבניין וביצוע חניה תת קרקעית המשרתת את הבניין בלבד או שני בניינים או שלושה בניינים.	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. **<u>תיק בניין :</u>**

חלקה 228 - אברהם שטרן 29:

8.1. ביום 04.08.1972 ניתן היתר מס' 21179 להקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל עמודים בשטח עיקרי 2,164.19 מ"ר.

חלקה 229 - אברהם שטרן 31:

8.2. ביום 18.05.2015 ניתן היתר מס' 108587 בתיק מס' 2013/0914.00 להרחבת 6 דירות - תתי חלקות 2, 10, 14, 18, 26, 30 בקומות 4-, 3-, 1-, כניסה, 2, 3, גג. נתבקשה הקלה בקו בניין לממ"ד והקלה מבניה בהינף אחד, וכן תכסית קונטור מחסנים במפלס התחתון.

8.3. ביום 22.05.2019 נדונה בועדת ערר בעניין שתי בקשות להיתר שהוגשו לתוספות בניה :

האחת בתיק מס' 2017/0345.00 בקומה 3- (מפלס 8.25-), והשניה בתיק מס' 2017/0355.00 בקומה א' (מפלס 2.75+).
שתי הבקשות הינן לתוספת שטחים : 41.74 מ"ר + ממ"ד 13.4 מ"ר, אחסנה 5.29 מ"ר, מרפסת זיז 10.44 מ"ר.
הערר הוגש ע"י "קדמת היובל מרום גנים בע"מ" נ' הועדה ומבקשי ההיתר.
ביום 22.05.2019 הוחלט למחוק את הערר ולאשר את הבקשה להיתר.
עפ"י הכתוב בתכנית ההגשה המאושרת, היתר קודמים : 13/914 היתר מס' 108587 - בקשה לבינוי בעמודה בתחום קווי הבניין עבור 8 דיירים כאשר עבור שני דיירים נתבקשה מעטפת בניה בלבד.
וכן מחסנים. מהות הבקשה : שימוש במעטפת הבניה באושרה בתיק 914/13 במפלס 8.25-. כנ"ל בהיתר ההרחבה במפלס 2.75+.
סה"כ בבניין זה הורחבו 8 דירות.

8.4. <u>בקשה להיתר בתיק בניין 2023/8205.01 – מושא השומה :</u>

<u>תיאור הבקשה :</u>

בשכונת קריית היובל, ברחוב שטרן, במגרשים 1 ו-2 על פי תב"ע 334334, במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי מבקשים הריסת מבנים קיימים ובניית 2 בניינים חדשים בני 26 קומות מעל 5 קומות חניון ת"ק.

בבניינים משולבים שטחי מסחר וגני ילדים.

בשלב זה לא מבוקשת בנית הבניין שבמגרש 3.

<u>במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :</u>

1. הקלה מסעיף 4.1.2.(א) 8 גודל דירה ממוצעת יהיה 90-95 מ"ר שטח עיקרי ושטח דירות קטנות יהיה 60-70 מ"ר במקום 100-110 מ"ר ו-40-60 מ"ר בהתאמה.
2. הגדלת שטחי אחסנה מעבר ל-10 מ"ר המותרים בתכנית בסעיף 2 להערות של טבלה 5, וזאת ל-20 מ"ר לניצול שטחי השירות המרביים המותרים
3. הקלה מהראות טבלה בסעיף 5 הערה מס' 9 בדבר הגדלת שטח מרפסת זיז מעבר ל-12 מ"ר המותרים ועד ל-14 מ"ר במסגרת השטחים שהוקצו למרפסות
4. העברת שטחים עיקריים של מגורים מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 225.0 מ"ר למתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 2.
5. העברת שטחים עיקריים של מבנים ומוסדות ציבור מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 20.52 מ"ר למתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 2.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

- בהחלטת ועדת המשנה מיום 18.7.2024 הוחלט לאשר את הבקשה וההקלות, להלן:

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדות, מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים.

ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה.

הבקשה היא לתכנית פינוי בינוי שבה אושרה בקשה להריסה, חפירה ודיפון (בקשה מספר 2023/205.0).

ההתנגדות הוגשה ע"י מתנגדת הטוענת לשינויים במפרט דירת התמורה שלה.

הועדה מבקשת מהיזם להגיע להסכמות עם המתנגדת

הועדה סבורה שלא נכון לזמן את המתנגדת לדיון ולעכב את הפרוייקט.

הועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה.

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד לעניין 3 קומות ת"ק המוצעות בנוסף למותר עפ"י תב"ע.

הוועדה בחנה את הבקשה ואת ההקלות שפורסמו ומחליטה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש לתקן תוכניות בהתאם להערות שבתכנית ולמפורט בתאור הבקשה, בתיאום עם בוחנת הרישוי.

- בהחלטת ועדת הערר מס' 1154/24 מיום 04.02.2025 הוחלט כי לאור הסכמות בין הצדדים הערר יימחק ,לאור ההודעה כי תוגש תבקשה מתוקנת.

- בהחלטת ועדת המשנה מיום 12.02.2025, הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים.

<u>שטחי הבניה מתכנית הבקשה להיתר:</u>

חישוב שטחים בנין: A

			למטרות עיקריות							
			מוצע					סה"כ		
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים מוצע	מסחר מוצע	בניני ציבור מוצע	שטח עיקרי מרפסות מוצע	עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]
-16.06	כן	קומה 0	54.39					54.39	54.39	1.74
-12.60	כן	קומה 1	171.35			27.93	4.91	204.19	204.19	6.52
-9.45	כן	קומה 2	412.83			27.98	4.47	445.28	445.28	14.23
-6.30	כן	קומה 3	376.15			35.23	6.05	417.43	417.43	13.34
-3.15	כן	קומה 4	257.25			26.93	2.66	286.84	286.84	9.16
0.00	לא	קומה 5	238.69	112.74		40.18	10.65	402.26	402.26	12.85
+3.15	לא	קומה 6	238.00			39.71	6.11	283.82	283.82	9.07
+6.30	לא	קומה 7	438.63			63.99	9.31	511.93	511.93	16.36
+9.45	לא	קומה8	425.74			65.15	9.31	500.20	500.20	15.98
+12.60	לא	קומה 9	439.61			62.66	5.86	508.13	508.13	16.23
+15.75	לא	קומה 10	432.44			60.13	9.31	501.88	501.88	16.03
+18.90	לא	קומה 11	430.83			59.98	9.31	500.12	500.12	15.98
+22.05	לא	קומה 12	430.83			57.93	9.31	498.07	498.07	15.91
+25.20	לא	קומה 13	435.63			53.80	9.31	498.74	498.74	15.93
+28.35	לא	קומה16	430.83			57.98	9.31	498.12	498.12	15.91
+31.50	לא	קומה15	430.83			57.98	9.31	498.12	498.12	15.91
+34.65	לא	קומה14	430.83			57.98	9.31	498.12	498.12	15.91
+37.80	לא	קומה 17	430.83			50.92	9.31	491.06	491.06	15.69
+40.95	לא	קומה 18	430.61			46.13	9.31	486.05	486.05	15.53
+44.10	לא	קומה 19	415.69			57.96	9.31	482.96	482.96	15.43
+47.25	לא	קומה 20	415.70			57.96	9.31	482.97	482.97	15.43
+50.40	לא	קומה 21	415.70			56.64	9.31	481.65	481.65	15.39
+53.55	לא	קומה 22	417.01			45.27	9.31	471.59	471.59	15.07
+56.70	לא	קומה 23	433.15			45.68	5.86	484.69	484.69	15.49
+59.85	לא	קומה 24	433.15			7.15	5.86	446.16	446.16	14.25
+63.00	לא	קומה 25	325.00				3.39	328.39	328.39	10.49
+67.22	לא	קומה 26								
		מעל הקרקע	8519.73	112.74		1045.18	177.38	9855.03	9855.03	314.84
		מתחת הקרקע	1271.97			118.07	18.09	1408.13	1408.13	44.99
		סה"כ המבנה	9791.70	112.74		1163.25	195.47	11263.16	11263.16	359.83

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חישוב שטחים בניין : B

−17.17	כן	קומה 0	354.61		150.52		37.73	6.79	399.13	399.13
−12.60	כן	קומה 1	429.74				51.90	5.26	486.90	486.90
−9.45	כן	קומה 2	369.38				50.73	4.54	424.65	424.65
−6.30	כן	קומה 3	254.49				26.94	2.66	284.09	284.09
−3.32	כן	קומה 4	244.52		147.47		40.95	6.11	439.05	439.05
0.00	לא	קומה 5	237.62				40.96	6.11	284.69	284.69
+3.15	לא	קומה 6	424.22				65.92	9.04	499.18	499.18
+6.30	לא	קומה 7	419.02				63.44	9.04	491.50	491.50
+9.45	לא	קומה8	417.50				61.34	9.04	487.88	487.88
+12.60	לא	קומה 9	417.85				56.21	9.04	483.10	483.10
+15.75	לא	קומה 10	440.83				48.68	5.59	495.10	495.10
+18.90	לא	קומה 11	440.83				50.02	5.59	496.44	496.44
+22.05	לא	קומה 12	440.83				48.68	5.59	495.10	495.10
+25.20	לא	קומה 13	417.50				55.99	9.04	482.53	482.53
+28.35	לא	קומה14	417.50				55.99	9.04	482.53	482.53
+31.50	לא	קומה15	417.50				55.99	9.04	482.53	482.53
+34.65	לא	קומה16	417.50				55.99	9.04	482.53	482.53
+37.80	לא	קומה17	417.50				55.99	9.04	482.53	482.53
+40.95	לא	קומה18	417.50				55.99	9.04	482.53	482.53
+44.10	לא	קומה19	416.19				55.99	9.04	481.22	481.22
+47.25	לא	קומה20	416.19				55.99	9.04	481.22	481.22
+50.40	לא	קומה21	417.50				45.94	9.04	472.48	472.48
+53.55	לא	קומה 22	433.83				46.18	5.59	485.60	485.60
+56.70	לא	קומה 23	433.83				6.20	5.59	445.62	445.62
+59.85	לא	קומה 24	325.02					3.12	328.14	328.14
+63.00	לא	קומה 25								
+67.22	לא	קומה 26								
		מעל הקרקע	8430.78		147.47		1022.44	160.81	9761.50	9761.50
		מתחת הקרקע	1408.22		150.52		167.30	19.25	1745.29	1745.29
		סה"כ המבנה	9839.00		297.99		1189.74	180.06	11506.79	11506.79

<u>מרתפים :</u>

				2.06	64.38	2.06	64.38	64.38			51.51	12.87	
				80.89	2531.82	80.89	2531.82	2531.82		91.52	2215.97	186.01	38.32
51.34	51.34			79.25	2480.48	79.25	2480.48	2480.48		81.94	2212.50	186.04	
81.89	81.89			78.27	2449.93	78.27	2449.93	2449.93		82.96	2206.07	153.58	7.32
58.53	58.53			78.94	2470.81	78.94	2470.81	2470.81		81.95	2069.41	154.13	165.32
9.58	9.58			47.05	1472.69	47.05	1472.69	1472.69		99.49	1052.12	86.01	235.07
				28.68	897.82	28.68	897.82	897.82	157.92			707.46	32.44
				22.53	705.24	22.53	705.24	705.24	129.19			544.73	31.32
				25.30	791.91	25.30	791.91	791.91	140.23			605.35	46.33
11.35	4.10		7.25	24.73	773.95	24.73	773.95	773.95	176.31			552.51	45.13
212.69	205.44		7.25	467.70	14639.03	467.70	14639.03	14639.03	603.65	437.86	9807.58	3188.69	601.25
212.69	205.44		7.25	467.70	14639.03	467.70	14639.03	14639.03	603.65	437.86	9807.58	3188.69	601.25

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 05.08.2025 גרסת אינטרנט, עולים הפרטים הבאים:

גוש:	30415
חלקה:	228
שטח החלקה:	1,393 מ"ר
תתי חלקות:	35
הערות:	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, קיימת תכנית מפורטת מס' 1648ג'. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
זיקת הנאה:	נהנית מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ובזכות חניה חופשית לכלי רכב.

9.2. על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 05.08.2025 גרסת אינטרנט, עולים הפרטים הבאים:

גוש:	30415
חלקה:	229
שטח החלקה:	1,737 מ"ר
תתי חלקות:	36
הערות:	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, קיימת תכנית מפורטת מס' 1648ג'. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
זיקת הנאה:	נהנית מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ובזכות חניה חופשית לכלי רכב.

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

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשים
101-334334	02.08.2017	679,490 ₪ מימוש מלא 617,788 ₪ מימוש חלקי	119,149 ₪
הקלות	18.07.2024[1]	3,936,418 ₪	אין השבחה

[1] בשומת המבקשים המועד הקובע 12.02.2025

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

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

11.1. שמאי המשיבה:

<u>תכנית 101-0334334</u>

בהתאם להחלטת מועצת העיר ירושלים מיום 30.03.2022 המקרקעין מושא השומה כלולים במפת האזור שלגביו נקבע פטור מוחלט להשבחה למגורים, בהתאם לכך השומה תיערך לרכיב ההשבחה שאינו חוסה תחת הפטור ושלגביו שיעור ההיטל הינו 50%.

הובאה בחשבון הכרעת השמאי המכריע החי"מ שנערכה בחלקה 30415/230 בכתובת אברהם שטרן 33 לעניין התכנית שבנדון שמספרה 101-0334334.

הובאה בחשבון דחיה למימוש התכנית – 7 שנים בשיעור היוון 7% וזאת על הצד הזהיר.

הובא בחשבון כי בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 30/3/2022 הנכס הנדון ממוקם באזור הפטור מהיטל השבחה בבגין רכיבי השבחה למגורים מתכנית פינוי בינוי, לפי סעיף 3 א' (ב) (1) לתוספת השלישית אומדן ההשבחה ייערך עבור שטחי <u>המסחר</u> בלבד.

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ"ר מבונה למסחר:

הוצג נתוני שווי בהחלטת שמאים מכריעים לשווי מ"ר מבונה למסחר, בין היתר של החי"מ ברחוב שטרן 33.

הוצג סקר היצע לשטחי מסחר שנערך באתרי האינטרנט השונים נכון למועד הקובע, ממנו שווי מ"ר בנוי למסחר 19,534 ₪, בגישת החילוץ, שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה למגורים:

הוצג עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות ממערכת שע"מ לחלקה 177 בגוש 30415, לפיהם שווי מ"ר בנוי 32,612 ₪, שווי מ"ר מבונה 12,322 ₪ (בגישת החילוץ, מע"מ 17%, יזמות 18%, עלות בניה 11,300 ₪).

מניתוח הנתונים לעיל ובהתאמה למיקום הנכס, שטחו, מצבו ובהתאמה למועד הקובע, שווי מ"ר מבונה מגורים למועד הקובע לאישור ההקלה בנטרול שטחי שירות 12,300 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב השבחה לשטח למסחר:</u>

מימוש מלא תב"ע	
מרכיב	**שטח/שווי**
שטח מסחרי מגרש מס' 1	124
שווי מ"ר מבונה	11,000 ₪
הפחתה להיקף פרוייקט	0.8
מקדם דחייה בגין שלביות ביצוע	0.623
השבחה מימוש מלא	**679,490** ₪
היטל השבחה מימוש מלא	**339,745** ₪
מימוש חלקי בקשה להיתר	
מרכיב	**שטח/שווי**
שטח מסחרי מבוקש בבקשה להיתר	112.74
חלק יחסי מבוקש בהיתר (112.74/124)	91%
השבחה יחסית	**617,788** ₪
היטל השבחה יחסי	**308,894** ₪

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

הקלות בניה:

השבחה חושבה לאישור הקלה להמרת שטחי שירות לשטח אחסנה לצורך בניית שטחי מחסנים מעבר ל-10 מ"ר ליח"ד המותר ע"פ תב"ע, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון לשטחי אחסנה מעבר למאושר ע"פ תב"ע.

הקלה לניוד שטח עיקרי עילי לתת הקרקע אינה משביחה ולא הובאה בחשבון.

הקלה בשטח דירה ממוצעת אינה משביחה היות ולא קיים שינוי במס' יח"ד ובעקבות אישור ההקלה שטח דירה ממוצע בדירות הגדולות קטן ומצד שני שטח דירה ממוצע בדירות הקטנות גדל.

ההשבחה בגין הקלה בשטח מרפסת זיז זניחה מאחר וע"פ בקשה להיתר שטח מרפסות זיז אינו עולה על 12 מ"ר ואין חריגה סה"כ שטח המרפסות המותר.

תחשיב השבחה להגדלת שטח אחסנה:

מרכיב	שטח/שווי
מס' יח"ד	216
שטח מחסן לכל יח"ד במ"ר ע"פ תב"ע	10
סה"כ שטח מחסן מותר ע"פ תב"ע	**2,160**
שטח מחסן מבוקש בקשה להיתר	3,227
הפרש לחיוב	**1,067**
מקדם אקו'*	0.3
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,300
השבחה	**₪ 3,936,418**
היטל השבחה	**₪ 1,968,209**

*מבטא מעבר משטח משותף במקדם 0.2 לשטח אחסנה פרטי במקדם 0.5

11.2. שמאי המבקשים:

תכנית 101-0334334

בהוראות התכנית קיים פטור מהיטל השבחה לעניין שטחי המגורים.

לפיכך, ההשבחה נבחנה לשטח למסחר בלבד, בדומה לשומת המשיבה.

לשיטת שמאי המבקשים, באומדן ההשבחה לשטחי המסחר יש להביא בחשבון במצב קודם חלק יחסי מסך שווי מצב קודם של המקרקעין. כמו כן במצב חדש יש לנכות חלק יחסי של עלות ההריסה וחלק יחסי מעלות הקמת מבני הציבור.

שווי מ"ר בנוי עפ"י עסקאות מכר בדירות מגורים 21,150 ₪ וותיקות, מגלם שטחי בניה לא מנוצלים, ופוטנציאל התחדשות כללי.

הובא בחשבון ערכי שווי לתכנית עפ"י החלטת הח"מ ברחוב שטרן 33, גו"ח 30415/230:

- שווי מ"ר מבונה למגורים מעל מסחר ומבנה ציבור - 6,750 ₪.
- שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪.

שטח בנוי להריסה בבניין 1 - 2,164 מ"ר פלדלת, 2,489 מ"ר בנוי להריסה; בבניין 2 - 2,512 מ"ר פלדלת, 3,089 מ"ר בנוי להריסה, עלות הריסה 300 ₪ למ"ר.

לתחשיב נוספו הפחתה של עלות הקמת שטחי ציבור.

הובא בחשבון פסקי דין אחרונים בנושא פינוי בינוי - עמ"נ 18341-09-24 נועה לב לעניין חישוב הדחייה ושימוש ביניים; עמ"נ 24406-11-24 אברהם כספי לעניין גישת ההשוואה נתוני שווי מתוך המתחם במצב קודם וחדש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ אקו' במ"ר
עיקרי מגורים על פי בקשה להיתר	19,987.2	1	19,987.2
ממ"דים על פי בקשה להיתר	2,556.0	0.7	1,789.2
מרפסות עיקרי על פי בקשה	2,353.0	0.5	1,176.5
עיקרי מסחר על פי בקשה (1)	112.7	1.63	183.7
סה"כ החלק היחסי של שטחי המסחר במגרשים 1-2 באחוזים			**0.794%**
שווי מצ"ב קודם			
שווי מ"ר בנוי במצב הקודם			₪ 21,150
שטח דירות קיימות לא מורחבות	60	63.647	3,818.8
דירות מורחבות (ללא יתרת זכויות)	857	0.9	771.5
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			4,590.3
סה"כ שווי קודם, חלק יחסי למסחר		**0.794%**	**₪ 770,933**

שווי מצ"ב חדש			
שטחי מסחר על פי בקשה			112.7
אומדן שווי מ"ר מבונה מסחר			₪ 11,000
התאמה להיקף פרויקט			0.8
ה"כ שווי במצב חדש			₪ 992,112
ניכוי עלויות הריסה (0.794% למסחר)	₪ 300	5,578	-₪ 13,288
עלות הקמת שטחי ציבור	₪ 7,000	298	-₪ 16,565
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 962,259
השבחה			**₪ 191,327**
דחייה למימוש תכנית	7	0.07	0.623
השבחה דחויה			**₪ 119,149**
סה"כ היטל השבחה		**0.5**	**₪ 59,574**

הקלות בניה:

המועד הקובע

על החלטת הועדה הראשונה הוגש ערר 1154/24 לעניין חלוקת יחידות הדיור בין המגרשים הכלולים במתחם.

במסגרת הערר נקבע כי במקרקעין הנדונים ניתן לנצל 213 יחידות דיור במקום 216 שנכללו בבקשה המקורית שאושרה בהחלטת הועדה הראשונה. בהתאם לכך, תוקנה הבקשה להיתר ונדונה שוב בוועדת המשנה ובתאריך 12.02.2025 ניתנה החלטת הועדה השניה.

לפיכך, המועד הקובע בגין הקלות הבניה הינו מועד מתן החלטת הוועדה השניה 12.02.2025.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>סוגית החבות</u>

שמאי המבקשים מפנה לסעיף 4.1.2 א 4 לתקנון התכנית, שם לשיטתו נקבע כי: "לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת של קומה תת-קרקעית לצרכי חניה, אחסנה ושטחים טכניים, מעבר למפורט בתכנית, וללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומה התת קרקעית תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבנייה של קומה זו כאמור אינם נכללים בשטחי הבנייה המפורטים בטבלת זכויות הבנייה. "

כמו כן, ההוראה השניה הנוגעת לשטחי האחסנה מופיעה מתחת לטבלת הזכויות בסעיף 5, הערה 2: "שטחי אחסנה מעל ומתחת לקרקע ובהיקף של עד 10 מ"ר ליח"ד כלולים בשטחי השירות המצוינים בטבלה."

לטענתו, מטרת ההוראה אינה הגבלת שטח המחסן לדירה אלא לציין את חלק שטחי האחסנה מתוך סך שטחי השירות בטבלה.

בהתחשב בכך שהוראות התכנית מאפשרות את תוספת הזכויות לחניה ואחסנה במקרה הצורך, אין מקום לחייב בגין השינוי, אשר נוצר בגלל אילוצי החניה.

<u>תוספת שטח המחסנים עם תוספת שטחי החניה</u>

במסגרת תכנית 101-0334334, תוכננו 2 חלופות לביצוע פתרונות החניה. האחת התייחסה למצב שבו מרתפי החניה יבוצעו ב- 3 המגרשים בהינף אחד, ובמקרה כזה קומות 2-1-0 מעל מפלס גאוני תהיינה קומות חניה חלקיות וידרשו 2 מרתפים בלבד.

בחלופה השניה, ביצוע ללא מגרש 3, ובמקרה זה רק קומה 0 תהיה קומת חניה חלקית, וידרשו 3 מרתפי חניה.

מפנה לנספח תנועה וחניה המצורף למסמכי התכנית שבו הוצגו 2 החלופות.

בפועל, הפרויקט מבוצע באופן שבניינים 2-1 יוקמו יחד, ללא בניין 3. פתרון החניה הדרוש הביא לתכנון של קומת חניה חלקית בקומה 0 + 4 מרתפי חניה מלאים, תוספת של קומת מרתף מלאה מעבר לתכנית התנועה.

השינוי בתכנון גרם לכך שנותרו שטחים פנויים בעורף קומות 2-1 . ומאחר והיזם נאלץ לבצע בכל מקרה את עבודות החציבה, חפירה, דיפון וביסוס בעלות גבוהה מאוד, הוא מבקש לנצל את השטחים שבעורף הקומות החלקיות לשימושי שירות ואחסנה.

לטענתו, מול ההוראה המאפשרת שינוי מגבלת שטח מחסן (ללא תוספת שטחים), יש להביא בחשבון עלות הקמת קומת מרתף שלמה נוספת בהיקף של כ- 2,500 מ"ר.

עלות זו מאיינת לחלוטין כל השבחה בקשר עם שינוי מגבלת שטח מחסן.

<u>השטחים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר העדכנית</u>

במסגרת הבקשה להיתר המעודכנת אשר אושרה בהחלטת הועדה השניה אושרו 213 יחידות דיור. שטח המחסנים ברוטו בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הוא 3,189 מ"ר.

מדובר בשטחי המחסנים ברוטו, כאשר בפועל לאחר הורדת שטחי המעברים, כ- 590 מ"ר, יתרת שטח המחסנים בלבד הינה כ- 2,597 מ"ר ושטח מחסן דירתי ממוצע הינו כ- 12.2 מ"ר.

ההפרש המתקבל הינו כ- 469 מ"ר.

<u>מקדם שווי לשטחי אחסנה</u>

בשומת המשיבה מקדם השבחה של 0.3 בגין שינוי המגבלה לשטחי האחסנה. המקדם מבטא תוספת שווי בגין מעבר משטח שירות במקדם 0.2 לשטח מחסן פרטי במקדם 0.5. לטענת שמאי המבקשים מקדם השווי גבוה למחסן תת-קרקעי.

כמו כן, שטח מקובל למחסנים דירתיים במרתף הינו כ - 5-7 מ"ר. ומחסנים אלה נמכרים בתוספת לשווי דירה של כ- 25-50 אלף ₪.

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

בפרויקט אחר של היזם, גם הוא בשכונת קרית יובל ברחוב ארגוואי, החברה מוכרת מחסנים בשטחים של 5.5-8 מ״ר במחיר של 40,000 ₪ כולל מע״מ כלומר לא לפי תמחור למ״ר. לעמדת החברה קיימת השפעה גדולה יותר למיקום המחסן, נגישות, פונקציונאליות תכנון.

מפנה לעסקאות מכר של מחסנים לפיהם מחיר מחסן בשטח ממוצע של 8 מ״ר, כ- 60,065 ₪, והמחיר למ״ר מחסן בנוי 7,466 ₪.

שווי מ״ר מבונה בניכוי מע״מ, רווח יזמי ועלות בניה של 4,450 ₪, כ- 1,000 ₪.

נתונים אלה משקפים מקדם שווי של 0.1-0.15 למ״ר מבונה אחסנה במרתף.

שווי נמוך מערכי השווי שהוצגו בשומת הוועדה.

<u>סיכום גישה חלופית:</u>

יש להביא בחשבון את השטח נטו של המחסנים בלבד, ומדובר בתוספת שטח של כ- 469 מ״ר, לתוספת השטח יש לחשב שוליות.

בהתחשב בנתוני ההשוואה למכירת מחסנים, ובהתחשב בכך שאין תוספת שטחים אלא ביטול מגבלת השטח של 10 מ״ר, אין תוספת שווי או שהיא זניחה ביותר.

<u>עודף שטח עיקרי לניצול</u>

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שהוגשה, לאחר כל התאמות התכנון מתקבל כי קיימת יתרת שטח עיקרי לניצול בהיקף של כ- 735 מ״ר (723 מ״ר מגורים + 12 מ״ר למסחר). לפיכך גם בבחינת יתרת השטח העיקרי בפרויקט אל מול הגדלת שטחי המחסנים - אין מקום לחייב בהשבחה.

<u>ניוד שטחים לקומות התחתונות</u>

אחת ההקלות ברשימה הינה: ״העברת שטחים עיקריים של מגורים מעל הכניסה הקובעת בשיעור של 225 מ״ר מתחת לכניסה הקובעת בתא שטח 2״.

בתכנית הבקשה להיתר קיימת טבלה המציגה את ניצול השטחים. ניוד שטח עיקרי עילי במגרש 1 לניצול כשטח שירות מתחת לכניסה, בהיקף של 133 מ״ר. כמו כן ניוד שטח עיקרי במגרש 2 בהיקף של 256 מ״ר לניצול כשטח שירות עילי וכשטח עיקרי ושירות מתחת למפלס הכניסה.

לטענת שמאי המבקשים, יש לבחון את כלל השינויים יחד. וכך אם יוחלט כי אכן נוצרת השבחה בגין ביטול מגבלת שטח המחסן, יש לבחון גם את השינוי השלילי שנוצר בגין ניוד שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה וניוד שטחים עיקריים לשימוש כשטחי שירות.

בגין שינוי משטח עיקרי במקדם 1 לשטח שירות במקדם 0.3 , נגרמת ירידת שווי של 0.7.

בגין ניוד שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה, קומה 11 מעל מפלס רחוב שטרן, אל מתחת למפלס הכניסה קומה 2-3 מתחת לרחוב שטרן, מתקבלת ירידה של 15-20% בשווי לפי מקדם שווי של 1.5% לקומה.

רכיב זה, יחד עם עלות הקמת שטחי המרתפים - מאיין כל השבחה נטענת לשטחי האחסנה.

<u>שווי מ״ר מבונה מגורים</u>

לטענת שמאי המבקשים שווי מ״ר מבונה בשומת המשיבה גבוה ולא תואם את מצב השוק במועד הקובע. מפנה לעניין עליית הריבית, ומציין כי בפרסומים שונים ובהודעות רמ״י צוין כי הרשות רואה ירידות של 30% - 40% במחירי הקרקעות בין השנים 2022-2024.

הבקרה שנערכה בחילוץ אינה נכונה למועד קובע להקלות. במועד זה עלויות הבניה גבוהות משמעותית מאלה שהובאו בחשבון בתחשיב השמאי המשיבה.

בתמחור הפרויקט עפ״י מחירון דקל, הבקרה שנערכה בחילוץ אינה נכונה למועד קובע להקלות. במועד זה עלויות הבניה גבוהות משמעותית מאלה שהובאו בחשבון בתחשיב שמאי המשיבה, מתקבלת עלות בניה ישירה כוללת של 268,055,691 ₪ לפרויקט, ללא עלות הריסה.

לאחר הצמדה לאחור למועד הקובע (4.23%), תוספת 30% עלויות כלליות, בחלוקה לשטח פלדלת של הפרויקט - 22,496 מ"ר מתקבלת עלות בניה של כ - 14,850 ₪ למ"ר.

לפיכך, ובהתחשב בשווי מ"ר בנוי שהוצג בשומת הוועדה, שווי מ"ר מבונה - 8,350 ₪.

<u>סיכום לעניין שינוי מגבלת שטח מחסן</u>

- הוראות התכנית מאפשרות תוספת שטחי חניה ואחסנה ואין לחייב בגין כך.
- שטח המחסן המצוין מתחת לטבלת הזכויות בתכנית אינו בא להגביל את שטח המחסן אלא לייחס את חלק שטחי האחסנה מתוך כלל שטחי השירות.
- במידה וימצא לנכון לחשב השבחה בגין רכיב זה הרי שיש לבחון אותה בכפיפה אחת עם הגורם אשר יצר את עודף השטחים לאחסנה – תכנון פתרון החניה לפרויקט. ויש לחשב מנגד את תוספת השטח של 2,500 מ"ר לפתרון החניה בפרויקט.
- בחישוב ההשבחה לשטחי המחסנים יש להביא בחשבון את שטח המחסנים נטו, ומכאן תוספת של 469 מ"ר לשטחי המחסנים ולא כנטען בשומת הועדה. יש לחשב שוליות לתוספת השטח ובהתחשב בכך, מקדם תוספת השווי מעל שטחי השירות הינו זניח עד לא קיים.
- בחינת כלל נתוני הפרויקט ואילוצי התכנון ניתן לראות גם כי קיימת יתרה לא מבוטלת של שטחים עיקריים שאינם ניתנים לניצול, וכן ניוד של שטחים עיקרי לשטחי שירות וניוד של שטחים עיקריים לשימושי שירות. יש להביא בחשבון גם נתונים אלה.

מכל האמור לא נגרמת השבחה כתוצאה מהקלה זו.

11.3. <u>תגובת שמאי המשיבה:</u>

<u>תכנית 101-0334334</u>

<u>חלק יחסי שווי מצב קודם:</u>

בהתאם להחלטת מועצת העיר ירושלים מיום 30/3/2022 המקרקעין מושא השומה כלולים במפת האזור שלגביו נקבע פטור מוחלט להשבחה למגורים, בהתאם לכך השומה תיערך לרכיב ההשבחה שאינו חוסה תחת הפטור ושלגביו שיעור ההיטל הינו 50%.

מתן הפטור מותנה באישור מהנדס העיר כמפורט בתנאים המצטברים כמפורט בהחלטת המועצה. לאור האמור, מאחר וקיים פטור מלא מהיטל השבחה עבור רכיב המגורים לא נערך תחשיב השבחה לרכיב זה. החיוב נערך לשטחי המסחר שנוספו בתכנית מאחר וניתן לבודד רכיב השבחה זה ולשום אותו בנפרד שכן סך ההשבחה הנוספת כאמור פטורה.

אינו מקבל את טענת שמאי המבקשים שקבע שיש לשטחים המסחריים חלק יחסי במצב הקודם.

לא היה מסחר במצב הקודם בכלל, חלק מההשבחה המלאה שנקבעה עוד בשומת השמאי המכריע הוא בגלל אותם שטחי מסחר שהתווספו יש מאין, לא היה מסחר כלל וכלל במצב הקודם.

החלטת השמאי המכריע מוכיחה את הנאמר, בתחשיב הובא בחשבון במצב הקודם רק שווי הדירה ולא הביא בחשבון חלק יחסי של שטחי מסחר שלא היו ולא נבראו.

שטחי המסחר הם תולדה של התבע החדשה ויש לשלם עליהם באופן מלא.

התחשיב בשומת המשיבה מוכיח גם את העובדה שקיימת השבחה עוד בטרם התווספו שטחי המסחר לפיכך אין רלוונטיות לשווי מצב קודם וניתן לאמוד את השווי במקרה הנדון בשיטת הדלתא.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עלויות ההריסה אינם רלוונטיות לרכיב המסחר היות ומפנים מגורים ובונים מגורים כנגד. המסחר שהתווסף הינו בונוס ואינו משפיע על עלויות ההריסה גם אם לא היה מתקבל מסחר, עלויות ההריסה היו אותן עלויות ללא שינוי.

בהחלטת שמאי המכריע הח"מ בגו"ח 30415/230 נבחנה ההשבחה מתכנית 101/0334334 החלה על הנכס הנדון ובגינה בוצע חיוב על שטחי מסחר בשומת המשיבה. התחשיב בהחלטת השמאי המכריע נערך בעקבות מכר דירת מגורים שם נקבע כי חלה השבחה בגין תכנית 101-0334334, מהתחשיב עולה כי קיימת השבחה של 312,320 ₪.

באם נבחן את תחשיב השמאי המכריע וננטרל את שטחי המסחר בתחשיב שווי מצב חדש[2] מתקבל כי אם מנטרלים את שטחי המסחר בתכנית ולא מביאים אותם בחשבון בתחשיב ההשבחה במצב חדש הרי שקיימת השבחה רק מרכיב המגורים בלבד וזה עוד בטרם התווספו שטחי המסחר.

הווי אומר שאין רלוונטיות למצב קודם בתחשיב ההשבחה לשטחי המסחר היות והתחשיב מעיד כי שטחי המסחר הינם שטחים חדשים בנוסף לשטח המגורים במצב החדש אשר רק הגדילו את ההשבחה שהייתה קיימת גם אם לא היו מבוקשים בתכנית.

שטחי המסחר לא יצרו אותה בתחשיב המפורט לעיל ויש להביא אותם בחשבון כזכויות בניה חדשות שלא היו קיימות במצב הקודם בנוסף לשטחי המגורים.

לאור האמור, הרי שאין מקום להביא בחשבון חלק יחסי לרכיב המסחר במצב הקודם ויש לבחון את ההשבחה כפי שנערך בשומת המשיבה.

<u>הקלות בניה:</u>

<u>מועד קובע להשבחה:</u>

מהנתונים המצויים בידינו ובאתר הוועדה המקומית ירושלים, בתיק הנדון נערך דיון בוועדת משנה ביום 18.07.2024 שבו הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים. לפיכך יש להביא בחשבון את המועד הקובע בו אושרה הבקשה להיתר בניה.

<u>דרך חישוב השבחה להקלות:</u>

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, סעיף 1 (א): "השבחה – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בהתאם לפרשנות של הוראות התוספת יש לבחון את ההשבחה שנוצרה כתוצאה ממתן ההקלה בלבד, ז"א צריך לבחון מה אותה ההקלה עצמה כרכיב עצמאי העומד בפני עצמו תרמה לעליית שווי המקרקעין .

ההקלה "שייכת" לאותה החלטת וועדה לתו"ב, ועל כן יש לבחון את ההשבחה בגינה של הקלה זו בהתאם למבוקש בבקשה להיתר הבניה.

במילים אחרות, הקלה באה לעולם רק כגורם המימוש בדרך של היתר בניה (ואיננה באה כגורם מימוש במכר), ההקלה, באה מעבר לזכויות התב"ע המבוקשות בבקשה להיתר הבניה, קרי כפועל יוצא, ההקלה ניתנת מעבר לזכויות התב"ע המבוקשות בבקשה להיתר הבניה המבוקש.

לפיכך, "המצב הקודם" בעניינה בעצם זה היתר הבניה המבוקש המממש את הזכויות התב"ע.

כלומר כי המצב הקודם הינו זכויות הבניה המבוקשות בבקשה להיתר הבניה ללא הקלות, מצב חדש מהווה את זכויות הבניה המבוקשות בבקשה להיתר הבניה בתוספת ההקלות, כך שזכויות הבניה מתב"ע המבוקשות מתקזזות בין שני מצבי התכנון, ונותרת לבחינה ההקלה עצמה בלבד.

[2] הוצג תחשיב השבחה.

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

מפנה לעמ"נ 3657-10-19 אברמסון נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה

מפנה לעמ"נ 2396-08-16 יוסף נקר ובניו (1991) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח תקווה שם נדחה ערעור על החלטת ועדת ערר בטענה כי על מנת לקבוע את ההשבחה היה על השמאי המכריע לערוך שומת "שווי קודם" ושומת "שווי חדש" ולבחון אם קיים הפרש שווי ("השבחה").

יש להתחשב רק בשיקולים הרלוונטיים לכל השבחה כאשר לשינויים אחרים במאפייני הבנייה ו/או בחלקי הבניין שאינם נגזרים מאישור ההקלות, אין רלוונטיות לעניין חישוב ההשבחה בגין אישור הקלות אלו.

ביחס לכל הקלה בנפרד במידה ואין השפעות הדדיות או במידה והשווי ללא ההקלה לא השתנה בשני המצבים.

במקרה הנדון אושרו מספר הקלות אשר ההשפעות ההדדיות ביניהן הן מועטות וניתנות לנטרול וכן אין שינוי מהותי בשווי המרכיבים שאינם כלולים בהקלות. כך שניתן לבחון את השווי רק ביחס לכל אחת מההקלות בנפרד.

<u>שטח מחסנים וחניה:</u>

בהתאם לנתונים מתוך הבקשה להיתר מוצעים שטחי אחסנה בשטח של 3226.78 מ"ר.

ע"פ הוראות תכנית 101-0334334 במצב קודם ניתן היה להתיר מכוח התכנית שטח אחסנה של עד 10 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 2,160 מ"ר.

לפיכך מבוקש מימוש תוספת שטח אחסנה של 1,067 מ"ר בגינם יש לחייב בהיטל השבחה.

בשינוי שטחי האחסנה לפי הבקשה החדשה 3188.69 מ"ר מתקבל שטח לחיוב 1028.69 מ"ר.

לטענת שמאי המבקשים הוראות התכנית אינן מגבילות את שטח המחסן לדירה אלא מציינות את חלק שטחי האחסנה מתוך סך שטחי השירות ואין מקום לחייב בהיטל השבחה בגין אישור הקלה.

טענה זו תוקפת את החלטת הוועדה המקומית לאפשר לעוררים הקלה בגין הגדלת שטחי מחסנים. המבקשים לא תקפו את החלטת הוועדה המקומית לפיה אושרה הקלה בהתאם לבקשתם בפני ועדת ערר לענייני רישוי ובמועד הקובע לכך על פי דין כל שהחלטת המשיבה בעניינם כבר הפכה לחלוטה ואין מקום לפתוח דיון זה מחדש ובפרט לא במסגרת הליך שמאי מכריע על שומת השבחה.

מפנה להחלטה בערר תא/85001/14 שטרייכמן נ' ועדה המקומית תל אביב בעניין הנטל המוגבר לכל הפחות החל על המבקשים כנגד עצם אישור ההקלה או כך שעליהם להוכיח כי החלטת הוועדה המקומית ניתנה שלא כדין אחרי שזו הפכה לחלוטה.

מפנה להחלטה בערר תא/85002/14 גינזבורג משה ו – 7 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב שם נקבע כי " שאלת הצורך בהקלה היא בראש ובראשונה בתחום הרישוי ודרך המלך להכרעה בה היא בוועדת ערר המיועדת לכך".

הוועדה המקומית באמצעות מהנדסי הרישוי ויתר הגורמים המקצועיים מטעמה הינם בעלת הסמכות לבחון את בקשת המבקשים להיתר לרבות בחינה של שאלות כאלו או אחרות בעניין הרישוי העולות מן הבקשה והצורך בפרסום ואישור הקלות שונות.

<u>הפחתת שטח מעברים:</u>

אין לקבל את טענת המבקשים כי יש להפחית שטחי מעברים בקומת האחסנה.

מדובר בשטח מוצע למחסנים אשר אין הצדקה להפחית ממנו שטח מעברים. מציין כי במסגרת הבקשה להיתר הובאו בחישוב נפרד שטח גרעיני מדרגות 437.86 מ"ר + מעברים ציבוריים בשטח

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

של 592.16 מ"ר. ניתן לראות בצורה ברור בגרמושקה כי יש הפרדה בין שטח מעברי לשטח אחסנה, ואין מקום לכל הפחתה.

אין כל הצדקה להפחית מעברים משטח האחסון רצונה של העוררת לייצר חלוקה הכולל, מעברים נובעת מהעדפה אישית ומהכוונה לשייך לכל יח"ד מחסן פרטי, חלוקה אשר יש בה להשביח את שווי המחסן והיא בוודאי אינה מצדיקה ביצוע הפחתה כלשהי.

בינוי בקומות המרתף:

בתחשיב ההשבחה לתוספת שטחי מחסנים אין רלוונטיות לבינוי בקומת המרתף ולשטחי חניה.

בהתאם למוצג בשומת המבקש הרי שגם ללא אישור ההקלה לתוספת שטח אחסנה מעבר ל- 10 מ"ר ליח"ד היזם היה נדרש לבנות את אותם שטחי החניה ולא הייתה כל השפעה לאישור ההקלה בשטחי האחסנה.

השינוי בשטח קומת מרתף נוצר בעקבות שינוי שהיזם ביצע בתכנון ע"י בניית 2 בנינים במקום 3 בנינים. שינוי זה אינו משפיע ולא במעט על ההשבחה מאישור ההקלה בשטחי אחסנה.

גם אם לא הייתה מאושרת ההקלה בשטחי מחסנים עדיין היזם היה בונה את אותם שטחי המרתף בהתאם לתכנון שבחר, שטחי האחסנה שאושרו מכח הקלה הינם שטחים חדשים שהתווספו לפרויקט שלא הייתה לגביהם התייחסות כלשהי בתכנון.

בנוסף, ע"פ הבקשה להיתר ניתן לראות כי המחסנים המבוקשים ממוקמים בקומות המגורים מעל פני הקרקע ולא במרתף החניה ואין להם כל השפעה על בניית מרתפי החניה. ז"א מרתפי החניה היו קיימים גם במצב הקודם וקיימים גם במצב החדש כך שהם מתקזזים בין שני מצבי התכנון ויש להתייחס לשטח האחסנה כשטחים חדשים שהתווספו לפרויקט.

כפי שפורט לעיל בחישוב השבחה מאישור ההקלה "המצב קודם" אילו הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה ללא ההקלה בשטח מחסן, "המצב חדש" זה הזכויות המבוקשות בבקשה להיתר הבניה בתוספת ההקלות, כך זכויות הבניה מתב"ע המבוקשות "מתקזזות" בין שני מצבי תכנון אילו, ונותרת לבחינה ההקלה עצמה.

<u>מקדם שווי לשטח אחסנה במרתף:</u>

במסגרת הבקשה להיתר מבוקשות מס' הקלות וביניהם הקלה ל"הגדלת שטחי אחסנה מעבר ל - 10 מ"ר המותרים בתכנית בסעיף 2 להערות של טבלה 5 וזאת ל -20 מ"ר לניצול שטחי השירות המירביים המותרים".

ע"פ הבקשה להיתר מבוקש בינוי של 216 יח"ד כך שע"פ הוראות התכנית ניתן לבנות 2,160 מ"ר שטח אחסנה (216 יח"ד*10 מ"ר) אשר נכללים בשטחי השירות של התכנית.

ע"פ הבקשה להיתר מבוקשת בניית שטחי אחסנה בשטח של כ- 3,227 מ"ר, כ- 1,066.8 מ"ר שטחי אחסנה מעבר לשטחי האחסנה המותרים מכח התכנית.

שטחים אילו לא התווספו יש מאיין ואינם מהווים תוספת שטחי בניה חדשים ובמצב הקודם נכללו בסל הזכויות מכח תב"ע כשטחי שירות אשר לא היה תכנון לנצלם ע"י היזם.

הבקשה להיתר שהוגשה ע"י יזם לבניה חדשה הינה הניצול המיטבי והראוי בחלקה או במגרש ויש לראות בבקשה להיתר כמימוש מלא וזאת למרות שנותרה יתרת זכויות בניה לשטח שירות.

אם ננטרל את שטחי האחסנה החדשים שאושרו בהקלה הרי שליזם אין ערך ותועלת לניצול שטחי השירות הללו בבקשה להיתר שהוגשה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

היזם הגיש את הבקשה עם כל שטחי השירות הנדרשים כדוגמת לובי, שטח משותף קומתי וכו' וכל תוספת שטח שירות (שאינו אחסנה) מעבר לניצול בבקשה להיתר רק מוסיפה עלויות בניה ליזם ללא תמורה כנגד.

לכאורה, לולא היתה מאושרת הקלה לתוספת שטח אחסנה לכל יח"ד מעבר לשטח המותר מכח תב"ע, שטחי השירות הללו היו נשארים ללא ניצול ושוויים שווה "0".

מדובר בבקשה להיתר שהוגשה ע"י יזם לבניה חדשה, הרי שניתן לראות בבקשה להיתר כמימוש מלוא הזכויות המיטביות ואפשר לקבוע כי יתרת הזכויות שאינן מנוצלות שוות "0".

באם היזם מבקש לנצל שטחים אילו כשטחי אחסנה הרי שיש להביא בחשבון במצב הקודם שווי "0" ובמצב החדש שווי במקדם 0.5 לפחות.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה נערך על הצד הזהיר וההוגן והביא בחשבון כי שטחים אילו הינם שטחים משותפים במקדם 0.2 (זאת למרות ששווים "0" ואין ליזם כל צורך בהם) הפכו לשטחי אחסנה פרטיים ומוצמדים לדירות במקדם 0.5. כך שההשבחה לשטחים אילו חושבה במקדם 0.3.

לצורך בחינת שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות השוואה מפרויקט מגורים חדש ברחוב בוליביה גו"ח 30415/177 תוך נטרול שטחי אחסנה במקדם 0.5 ונטרול שטחי שירות משותפים במקדם 0.2. בנוסף בוצע תחשיב עלות בניית הפרויקט הספציפי (גו"ח 30415/177) שהוצג בשומת המשיבה והעלות הופחתה ובכך התקבל שווי מ"ר מבונה לאחר נטרול שטחי השירות ואינו מגלם כלל וכלל שטחי שירות.

<u>שווי מ"ר מבונה למגורים:</u>

שווי מ"ר מבונה בשומת המבקשים אינו סביר.

סקר עסקאות לדירות מגורים לפרוייקט חדש הממוקם על רחוב טהון המהווה רחוב ראשי וסואן נכון לשנת 2022-2023:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	קומה	חדרים	שטח מדווח	תמורה	מחיר למ"ר	שנת בניה
27/04/2023	30398	127	85	טהון	15	6	3	62	₪ 2,300,000	₪ 37,097	2022
04/04/2023	30398	127	80	טהון	15	5	3	62	₪ 2,200,000	₪ 35,484	2025
13/03/2023	30398	127	136	טהון	15	16	4	83	₪ 2,935,000	₪ 35,361	2022
13/03/2023	30398	127	26	טהון	15	6	2.5	63	₪ 2,061,769	₪ 32,726	2022
13/03/2023	30398	127	54	טהון	15	12	4	94	₪ 2,848,429	₪ 30,302	2022
13/03/2023	30398	127	49	טהון	15	11	4	94	₪ 2,836,387	₪ 30,174	2022
13/03/2023	30398	127	44	טהון	15	10	4	94	₪ 2,824,344	₪ 30,046	2022
05/01/2023	30398	127	178	טהון	15	4	3	82	₪ 2,803,000	₪ 34,183	2025
30/11/2022	30398	127	181	טהון	15	4	2.5	66	₪ 2,283,000	₪ 34,591	2022
27/11/2022	30398	127	185	טהון	15	5	2.5	66	₪ 2,308,685	₪ 34,980	2022
21/11/2022	30398	127	141	טהון	15	17	4	83	₪ 2,669,330	₪ 32,161	2024
14/11/2022	30398	127	131	טהון	15	15	4	83	₪ 2,645,793	₪ 31,877	2022
08/09/2022	30398	127	129	טהון	15	15	4	94	₪ 3,095,000	₪ 32,926	2022
01/09/2022	30398	127	105	טהון	15	10	3	62	₪ 2,160,000	₪ 34,839	2025
01/09/2022	30398	127	100	טהון	15	9	3	62	₪ 2,160,000	₪ 34,839	2025
23/08/2022	30398	127	199	טהון	15	1	3.5	84	₪ 2,768,000	₪ 32,952	2025
ממוצע										₪ 33,409	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מכרז רמ"י מיום 26/12/2022 שנערך בגוש 30436 חלקה 55, שטח פלדלת ממוצע בנכס המכרז הינו 109.5

להלן ניתוח תוצאות המכרז בהתאמה לשטח דירתי בנכס הנדון:

מרכיב	שווי/שטח
מחיר זכיה	₪ 119,123,717
עלות פיתוח	₪ 21,568,162
סה"כ הצעה זוכה כולל פיתוח	₪ 140,691,879
שווי מסחר	-₪ 6,300,000
יתרה למגורים	₪ 134,391,879
שטח אקו' מתואם מכרז (135 יח"ד* 109.54 מ"ר)	14,788
שווי מ"ר מבונה	₪ 9,088
התאמה להיקף פרוייקט, צפיפות	1.2
התאמה להיקף שטחי מרתף	1.15
שווי מ"ר מבונה מתואם	**₪ 12,541**

הכרעות שמאי מכריע:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה מתואם
בועז קוט	30415	230	02/08/2017	₪ 7,500	1.49	₪ 11,156
דנה שיחור	30415	177	30/11/2019	₪ 8,300	1.32	₪ 10,993
דוד בריל	30397	110	13/09/2021	₪ 12,100	1.20	₪ 14,511
			ממוצע			**₪ 12,220**

מנתונים עולה כי שווי מ"ר מבונה ממוצע מתואם למועד הקובע הינו בסך של 12,200 ₪.

עוד עולה, כי השמאי המכריע הח"מ קבע בחלקה שווי מ"ר מבונה 7,500 ₪ למועד 02.08.2017, לפני הצמדה.

עוד הוכחה לחוסר סבירות בשומת המבקש שקבע שווי מ"ר מבונה 8,350 ₪ נכון למועד 12.02.2025.

לדעת שמאי המבקשים לא הייתה עליית מחירים בין השנים 2017 ל- 2025.

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

11.4. הכרעה:

<u>כללי:</u>

תכנית 101-0334334 הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברחוב אברהם שטרן 29-33, מתחם מרום גנים, אשר יזמה הרשות המקומית ביחד עם חברת קדמת היובל מרום גנים בע"מ. במסגרת התכנית ייהרסו 102 יח"ד קיימות ב-3 בניינים, ובמקומם ייבנו 3 מגדלים בהם 320 יח"ד, מעל קומת מסחר ושטחי ציבור.

בשומה מכרעת של הח"מ, תיק מינוי 620-2022, בגין מכר דירת מגורים בקומה שביעית, תת חלקה 24 בגו"ח 30415/230, קיבלתי החלטה לעניין השבחה מכוחה של תכנית 101-0334334.

מושא השומה במקרה הנדון מהווה בקשה להיתר בניה בתיק בניין 2023/0205.01, להריסת מבנים קיימים ובניית 2 בניינים חדשים בני 26 קומות מעל 5 קומות חניון ת"ק. בשלב זה לא מבוקשת בנית הבניין שבמגרש 3.

בהחלטת ועדת המשנה מיום 18.7.2024 אושרה הבקשה והקלות הבניה, בהחלטת ועדת הערר מס' 1154/24 מיום 04.02.2025 הוחלט, כי בהתאם להסכמות בין הצדדים ימחק ערר שהוגש לאור ההודעה כי תוגש בקשה מתוקנת. בהחלטת ועדת המשנה מיום 12.02.2025 הוחלט, לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים (ראה פרק רישוי).

הצדדים אינם חלוקים כי בהתאם להחלטת מועצת העיר מיום 30/3/2022 הנכס הנדון ממוקם באזור הפטור מהיטל השבחה בבגין מרכיבי ההשבחה **למגורים** מתכנית פינוי בינוי.

מחלוקת הצדדים במקרה הנדון הינה למרכיב השבחה לתכנית **לשטח מסחר** שאינו כלול במסגרת הפטור, כמו כן חלוקים להשבחה בגין הקלות בניה.

<u>תכנית 101-0334334</u>

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים המפנים להכרעתי לתכנית בגין מכר תת חלקה 24 בגו"ח 30415/230, לעניין השבחה למרכיבי התכנית.

כאמור לעיל, שמאי הצדדים חלוקים להשבחה בגין שטח למסחר עפ"י תכנית הבקשה להיתר.

בשומת המשיבה חושבה השבחה לתוספת השטח למסחר בתכנית הבקשה להיתר, לא הובא בחשבון למרכיב השטח למסחר שווי במצב קודם.

בשומת המבקשים הובא בחשבון שווי החלק למסחר במצב קודם, עפ"י חלק השווי למסחר במצב חדש. כמו כן, הובאו בחשבון חלק מעלויות ההריסה ועלות המטלה הציבורית לפי החלק היחסי.

ההשבחה חושבה עפ"י פסק דין עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו נ' נועה לב והתאחדות הקבלנים בוני הארץ ע"י השופט גלעד הס, לחישוב השבחה בתכניות פינוי בינוי.

במקרה הנדון, שטח המסחר מהווה חלק מהזכויות במצב חדש, ואינו מהווה תוספת שטח נפרדת. כלומר, אין מדובר בתוספת קומה או תוספת זכויות למבנה קיים.

ולכן, כל יחידת מגורים במצב קודם תרמה לסה"כ שווי הזכויות במצב החדש.

איני חולק על עמדת שמאי המשיבה כי בבינוי הקיים במצב קודם לא היה שימוש למסחר. יחד עם זאת, במקרה הנדון, איני מקבל את עמדתו לפיה זכויות הבניה למסחר מהוות זכויות חדשות לגביהן חושבה השבחה בגישת הדלתא, מבלי להביא בחשבון את תרומת הבינוי הקיים במצב קודם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מתודולוגיה לחישוב השבחה:

ההשבחה לשטח למסחר תחושב לחלק היחסי של המסחר מסה"כ ההשבחה עפ"י שטחי הבניה המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר.

הרציונל העומד מאחורי החלטתי זו הוא, כל יחידת שווי במצב הקודם (במקרה זה שווי של מ"ר **בנוי** למגורים), תרמה לזכויות המצב החדש, זכויות המהוות שווי חדש גבוה יותר מהמצב הקודם (שווי אקו' של שטח **מבונה** למגורים).

אני מסכים עם גישתו של שמאי המבקשים, כי כדי לפשט את התחשיב יש לשוות לשטח המסחרי אקו' כשטח מגורים ואז להבין כמה יחידות מגורים מבונות קבלנו במצב החדש ומכאן ההשווה למצב הקודם ולשוויו כמגורים קיים.

בדרך אחרת, יש לתת שווי יחסי למסחר מכלל השטח החדש (הכולל שטח מגורים הפטור, כאמור) ואת החלק היחסי המתקבל יש להעמידו אל מול חלק יחסי דומה במצב הקודם (חלק יחסי כבנוי למגורים).

שווי מצב חדש:

לכן, לקביעת שווי המסחר במצב חדש, יובאו בחשבון שטחי הבניה המבוקשים עפ"י תכנית הבקשה להיתר מאתר הוועדה המקומית, ראה פרק רישוי.

כמו כן יובאו בחשבון ערכי השווי, מקדמים ודחייה עפ"י החלטתי לתכנית:

- שווי מ"ר מבונה למגורים מעל מסחר 6750 ₪, שווי מ"ר מבונה למסחר 11,000 ₪.
- עלויות הריסה לבניינים הקיימים.
- מקדם הפחתה לגודל תכנית 0.8.
- דחיה לתקופה של 7 שנים בריבית 6%.

עלות מטלה ציבורית לשטח בתכנית הבקשה להיתר עפ"י שומת המבקשים.

שווי מצב קודם:

אני מקבל את שטחי הבניה בדירות המגורים הקיימות בשומת המבקשים.

- 60 דירות בשטח של 63.6 מ"ר.
- 8 דירות מורחבות בשטח כולל של 857 מ"ר, במקדם שווי 0.9.

שווי מ"ר בנוי למגורים 17,466 ₪ בהתאם להחלטתי לתכנית.

מרכיב הדחיה ושימוש ביניים:

בשומת המשיבה הובא בחשבון פס"ד "נועה לב" שניתן ע"י כב' השופט גלעד הס שקבע שיש לחשב שווי במצב חדש כזמין לבניה ולבצע את הדחיה על רכיב ההשבחה ולא על השווי במצב חדש.

בשומה מכרעת לתת חלקה 24 בגו"ח 30415/230, מיום 12.07.2022, הבאתי בחשבון במצב חדש דחיה לשווי הזכויות לתקופה של 7 שנים, כמו כן נלקחו בחשבון בקביעת שווי מצב חדש היוון דמי שכירות לתקופת הדחיה.

להלן הכרעתי לעניין מרכיב הדחיה ושימוש ביניים במקרה הנדון, כפי שקבעתי בהחלטות אחרות במקרים של תכניות פינוי בינוי ולאור הפסיקות החדשות בעניין זה (בעניין "טבצ'ניק" בפסיקתו של כב' השופט ה. קירש ובעניין "נועה לב" בפסיקתו של כב' השופט גלעד הס).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

כללי: עניין שיטת החישוב בפרויקט פינוי בינוי צפה ועולה בסוגיות שונות ובמרכיבים שונים המשפיעים על גובה ההשבחה. עיקר המחלוקות נסובות סביב מרכיבי המצב החדש וכיצד יש לחשבו בעת חישוב ההשבחה והיטל ההשבחה.

לא אסקור כאן את כלל המחלוקות ופסקי הדין. אתמקד בשתי סוגיות:

1. האם להביא בחשבון את היוון דמי השימוש לתקופת הדחיה בנוסף לשווי הזכויות החדשות של בעלי הנכס?
2. האם מקדם הדחיה הוא רק למצב החדש? או האם יש להביאו בחשבון לאחר קביעת ההשבחה הנומינלית?

בעניין "טבצ'ניק" נפסק על ידי כב' השופט ה. קירש, כי אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש. מכאן שחישוב ההשבחה הוא שווי המצב החדש בדחיה מתאימה למימוש הזכויות החדשות, זאת לעומת המצב הקודם, קרי, הדירה הקיימת של הנישום.

בעניין "נועה לב" נפסק על ידי כב' השופט גלעד הס, בדומה להחלטת כב' השופט קירש בעניין "טבצ'ניק", כי אכן, אין להביא בחשבון את דמי השימוש בתקופת הדחיה כחלק מהמצב החדש.

בהחלטתו זו, דחה כב' השופט הס את טיעוני המשיבה שערערו על החלטת ועדת הערר בעניין זה. גם ועדת הערר סברה שאין להביא בחשבון את דמי השימוש לתקופת הדחיה.

אלא, שכב' השופט הס לא הסתפק בקביעה פשטנית זו והרחיב את היריעה ואף סבר שתהיה השלכת רוחב להחלטתו ומסיבה זו גם ביקש לצרף את איחוד הקבלנים לערעור.

כב' השופט הס פסק, כי יש לחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי באופן כזה שלוקח בחשבון את השווי הנומינלי של הזכויות במצב החדש (באופן יחסי לבעל הזכויות) ליום אישור התכנית, הגם שברור שהיא תמומש רק בעוד שנים מספר, וזאת לעומת שווי המצב הקיים של דירת המבקשת שם (הגב' נועה לב). לאחר קביעת ההשבחה הנומינלית, יש להביא בחשבון תקופת דחיה למימוש ההשבחה, קרי, דחיה לתוצאת ההשבחה הנומינלית.

בעניין זה אציין, כי בפסיקת "טבצ'ניק", כב' השופט נדרש להצעת שמאית המשיבה שם שהציעה לחשב את ההשבחה כשווי דירה חדשה לעומת שווי דירה קיימת ועל התוצאה להפעיל את הדחיה. כב' השופט שלל במפורש גישה הזו וקבע כי שיטת חישוב כזו אינה מעוגנת בדין ותוביל לניפוח של היטל ההשבחה, וכן קבע כי ההשבחה עצמה איננה נדחית, אלא נמדדת ליום אישור התכנית (אירוע המס).

על קביעתו האחרונה של כב' השופט הס המתוארת לעיל, נסובה המחלוקת.

איני מתכוון לדון בעניין המשפטי הכרוך במתן החלטתי. יחד עם זאת, אני כן רואה מקום להסביר כי דעתי המקצועית תואמת לפחות לאחת מהפסיקות שנדונו באותו עניין בערכאת ערעור מנהלי על החלטת ועדת ערר ולכן איני רואה פסול להעדיף פסיקה כזו או אחרת שתוארו לעיל, מבלי לתת משקל לסדר הכרונולוגי שהפסיקות ניתנו.

לאחר שקראתי בעיון את הפסיקות השונות ("טבצ'ניק" ו-"נועה לב"), ולאחר שקיבלתי את התייחסות הצדדים בצורה מוסברת וסדורה כולל התייחסויות משפטיות ודוגמאות כלכליות ושמאיות, החלטתי שהדרך בה נקט כב' השופט ה. קירש נכונה יותר מבחינת הגיון שמאי /כלכלי ואסביר:

אם נקבל את דרך הדחיה של ההשבחה כפי שקבע כב' השופט גלעד הס, משמעות הדברים היא, דחיה הן של המצב החדש והן של המצב הקודם.

למעשה הדחיה של ההשבחה היא פעולת צמצום של שני צידי המשוואה או של שני אגפיה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

אתן דוגמה מספרית מוחשית:

נדמיין דירת מגורים ישנה הממוקמת בחטיבת קרקע בה אושרה לאחרונה תכנית מפורטת שבמהותה פרויקט של פינוי בינוי.

בין הוראות התכנית, הריסת הדירות הקיימות והקמת פרויקט חדש עם מכפיל 3, כלומר פי שלוש בכמות הדירות החדשות לעומת מספר הדירות הקיימות עתה.

להלן אופן חישוב ההשבחה בהתאם לפסיקה בעניין "נועה לב":

שווי דירה קיימת סטנדרטית בחטיבת הקרקע, ללא זכויות נוספות (מצב קודם):	1,600,000 ₪
שווי חלק יחסי (ביחס בין דירה הקיימת לבין כלל הדירות) בזכויות החדשות:	3,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
ההשבחה הנומינלית בהתאם לפסיקת כב' השופט הס (1,600,000 - 3,600,000):	2,000,000 ₪
ההשבחה הריאלית לאחר דחיה (2,000,000 * 0.558):	1,116,000 ₪

אם "נפתח" את המשוואה משני אגפיה נקבל את הפירוט הבא:

שווי מצב קודם:	
שווי דירה קיימת סטנדרטית בחטיבת הקרקע, ללא זכויות נוספות (מצב קודם):	1,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
שווי המצב הקודם	**892,800** ₪
שווי מצב חדש:	
שווי חלק יחסי (ביחס בין דירה הקיימת לבין כלל הדירות) בזכויות החדשות:	3,600,000 ₪
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
שווי המצב החדש	**2,008,800** ₪
ההשבחה	**1,116,000** ₪

כלומר, משמעות הדברים היא דחיה לא רק של המצב החדש אלא דחיה גם של המצב הקודם!

איני יכול לקבל את הדחיה של המצב הקודם שכאמור, הוא דירה קיימת ועומדת על תילה.

בנוסף, ההשבחה נראית לא סבירה. אם הדירה שווה ללא זכויות בניה במצב הקודם 1,600,000 ₪, המשמעות היא כי במצב החדש היא שווה לאחר שקלול הדחיה (1,600,000 ₪ + 1,116,000 ₪) - **2,716,000** ₪ כבר בעת אישורה של התכנית (**השבחה ריאלית של כ-170%**)!!!

מניסיון מצטבר במספר לא מבוטל של שומת מכריעות שערכתי וערכו עמיתי השמאים המכריעים והצגת נתונים ותחשיבים ומתן משקלים שונים לשיטות השונות (ההשוואה והשיטה הכלכלית/היחסית) בהתאם לפסיקה בעניין "אשדר" ולפסיקות אחרות כגון בעניין "כספי", שווי נוכחי של הזכויות במצב החדש אינו מגיע לקפיצה כל כך משמעותית כגון זו המתקבלת בתחשיב דלעיל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לעומת זאת בתחשיב בדרך שקבע כב' השופט קירש בעניין "טבצ'ניק, אני מוצא סבירות בתוצאה המתקבלת ואתן דוגמה בהתאם לאותם נתונים:

שווי מצב קודם:	
שווי דירה קיימת סטנדרטית בחטיבת הקרקע, ללא זכויות נוספות (מצב קודם):	₪ 1,600,000
שווי מצב חדש:	
שווי חלק יחסי (ביחס בין דירה הקיימת לבין כלל הדירות) בזכויות החדשות:	₪ 3,600,000
צפי לתקופת מימוש התכנית - 10 שנים (מקדם היוון 10 שנים, שיעור היוון 6%):	0.558
שווי המצב החדש	₪ 2,008,800
ההשבחה	₪ 408,800

כלומר, שווי זכויות יחסיות חדשות לאחר אישורה של התכנית ולאחר הבאה נכונה של הדחיה הנדרשת (1,600,000 ₪ + 408,800 ₪) - **2,008,800** ₪ **(השבחה ריאלית של כ-25%)!**

לאור כל האמור, אביא בחשבון דחיה למצב החדש וזאת אחרי הפחתות של עלויות הריסה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב השבחה לשטחי הבניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

שווי מצב חדש				
בניין 1				
מהות	מ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים	9791.7	1	₪ 6,750	₪ 66,093,975
מסחר מוצע	112.74	1	₪ 11,000	₪ 1,240,140
מרפסות עיקרי	1,163.25	0.5	₪ 6,750	₪ 3,925,969
עיקרי ממ"ד	195.47	1	₪ 6,750	₪ 1,319,423
ממ"ד	1279.39	0.7	₪ 6,750	₪ 6,045,118
סה"כ				₪ 78,624,624

בניין 2				
מהות	מ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים	9839	1	₪ 6,750	₪ 66,413,250
מסחר מוצע	0	1	₪ 11,000	₪ 0
מרפסות עיקרי	1,189.74	0.5	₪ 6,750	₪ 4,015,373
עיקרי ממ"ד	180.00	1	₪ 6,750	₪ 1,215,000
ממ"ד	1257.58	0.7	₪ 6,750	₪ 5,942,066
סה"כ				₪ 77,585,688

סה"כ שווי לפני הפחתות				₪ 156,210,312
הפחתה לגודל				0.8
שווי לאחר הפחתה לגודל				₪ 124,968,250
הפחתת עלויות הריסה	5567		₪ 300	-₪ 1,670,100
שטח לבניני ציבור	297.99		₪ 7,000	-₪ 2,085,930
סה"כ שווי אחרי הפחתות				₪ 121,212,220
דחיה למימוש	שנים 7	6%		0.665
סה"כ שווי מצב חדש				**₪ 80,613,048.90**

שווי מצב קודם:

שווי מצב קודם				
דירות לא מורחבות	60	63.647	₪ 17,466	₪ 66,699,510
דירות מורחבות	857	0.9	₪ 17,466	₪ 13,471,526
סה"כ				**₪ 80,171,036**

השבחה:

סה"כ השבחה: ₪ 442,013

חישוב ההשבחה למסחר:

חלק יחסי למסחר במצב החדש (לפני הפחתות ודחיה): **0.794%** = ₪ 156,210,312 / ₪ 1,240,140

השבחה לשטח למסחר (במעוגל): ₪ **3,500**

היטל השבחה לשטח למסחר: ₪ **1,750**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>הקלות בניה:</u>

<u>המועד הקובע לחישוב השבחה להקלות בניה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מועד אישור הבקשה הראשונה (מקורית) להיתר ע"י הוועדה המקומית בתאריך 18.07.2024.

בשומת המבקשים הובא בחשבון מועד אישורה השני של הוועדה המקומית בתאריך 12.02.2025.

כאמור בפרק רישוי:

- בהחלטת ועדת המשנה מיום 18.7.2024 הוחלט לאשר את הבקשה וההקלות.
- בהחלטת ועדת הערר מס' 1154/24 מיום 04.02.2025 הוחלט כי לאור הסכמות בין הצדדים הערר יימחק ,לאור ההודעה כי תוגש תבקשה מתוקנת.
- בהחלטת ועדת המשנה מיום 12.02.2025, הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים.

לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי המועד הקובע להשבחה בגין הקלות בניה הינו מועד אישורה הראשון של הוועדה המקומית בתאריך 18.07.2024. אציין כי החלטת הוועדה מיום 12.02.2025, הינה בגין החלטת וועדת ערר ואינה משנה לעניין הקלות הבניה שאושרו בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.

<u>אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי לא חלה השבחה בגין ההקלות הבאות:</u>

- הקלה לניוד שטח עיקרי עילי לתת הקרקע אינה משביחה.
- הקלה בשטח דירה ממוצעת אינה משביחה היות ולא קיים שינוי במס' יח"ד ובעקבות אישור ההקלה שטח דירה ממוצע בדירות הגדולות קטן ומצד שני שטח דירה ממוצע בדירות הקטנות גדל.
- ההשבחה בגין הקלה בשטח מרפסת זיז זניחה מאחר וע"פ בקשה להיתר שטח מרפסות זיז אינו עולה על 12 מ"ר ואין חריגה סה"כ שטח המרפסות המותר.

<u>השבחה לתוספת שטח לאחסנה:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה להמרת שטחי שירות לשטח אחסנה לצורך בניית שטחי מחסנים מעבר ל- 10 מ"ר ליח"ד המותר ע"פ תב"ע, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון 0.3, לשטחי אחסנה מעבר למאושר ע"פ תב"ע.

לטענת שמאי המבקשים לא חלה השבחה בגין תוספת השטח למחסנים בהקלה, ראה פירוט בעמדת שמאי המבקשים.

<u>התייחסותי לעמדת שמאי המבקשים:</u>

- סוגיית החבות:

לטענת שמאי המשיבה הוראות התכנית מאפשרות את תוספת הזכויות לחניה ואחסנה במקרה הצורך, לפיכך, אין לחייב בגין השינוי, אשר נוצר בגלל אילוצי החניה.

בטבלת זכויות הוראות בניה בתכנית 101-0334334, נקבע כי: ***"שטחי אחסנה מעל ומתחת לקרקע ובהיקף של עד 10 מ"ר ליח"ד כלולים בשטחי השירות המצויינים בטבלה".***

כמו כן נרשם כי: ***" לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת של קומה תת-קרקעית לצרכי חניה, אחסנה ושטחים טכניים, מעבר למפורט בתכנית, וללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומה התת קרקעית תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבנייה של קומה זו כאמור אינם נכללים בשטחי הבנייה המפורטים בטבלת זכויות הבנייה."***

אני סבור, כי הוראות התכנית לעניין שטחי אחסנה ברורים וקובעים כי סה"כ השטח לאחסנה הינו עד 10 מ"ר ליח"ד, וזאת בשונה מעמדת שמאי המבקשים שסבור כי ההוראה אינה הגבלת שטח המחסן לדירה אלא לציין את חלק שטחי האחסנה מתוך סך שטחי השירות בטבלה.

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

כמו כן אציין, כי מקובלת עלי עמדת שמאי המשיבה כי את טענתו של שמאי המבקשים כי אין כלל לחייב בגין ההקלה לתוספת שטח לאחסנה, היה עליו לטעון בפני וועדת הערר לרישוי.

במקרה הנדון, אושרה הקלה כפי שהתבקשה לתוספת שטח לאחסנה, לפיכך, תיבחן ההשבחה בהתייחס להקלה שאושרה.

- תוספת שטח לאחסנה בהתייחס לשטח לחניה:

לטענת שמאי המבקשים הפרויקט המתוכנן אינו כולל את בניין מס' 3, לפיכך התכנון כולל קומת חניה חלקית בקומה 0 + 4 מרתפי חניה מלאים, לפיכך לשיטתו יש להביא בחשבון עלות הקמת קומת מרתף שלמה נוספת בהיקף של כ-2,500 מ"ר, המאיינת את ההשבחה הנטענת בקשר עם שינוי מגבלת שטח מחסן.

כאמור לעיל, התכנית מתירה בבקשה להיתר בניה תוספת של קומה תת-קרקעית לצרכי חניה, אחסנה ושטחים טכניים, מעבר למפורט בתכנית. כעולה מתכנית הבקשה להיתר אכן התבקשה תוספת קומת מרתף להסדרת מקומות החניה.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי במקרה הנדון, לאור תכנון הפרויקט ללא בניין מס' 3, נוצר צורך בתוספת קומת חניה בכל מקרה, ולפיכך אין רלוונטיות לתוספת השטח המבוקש בהקלה לאחסנה, שכן תוספת שטח בקומת מרתף נוספת להסדרת מקומות חניה היו נדרשים בכל מקרה, ואין לקשור בין שטח להסדרת מקומות חניה לשטח מבוקש לאחסנה הכולל הקלה.

- שטח אחסנה לחישוב:

לטענת שמאי המבקשים השטח המבוקש לאחסנה הינו שטח ברוטו. לפיכך לשיטתו, יש להפחית שטח מעברים (590 מ"ר) מסה"כ השטח המבוקש לאחסנה, סה"כ תוספת השטח 469 מ"ר.

בבדיקתי, בתכנית הבקשה להיתר סה"כ שטח לאחסנה 3,188.69 מ"ר, ב-5 קומות מרתף, ובקומת קרקע - קומה רביעית בבניין. בתשריט התכנית לא קיימת חלוקה של השטח המסומן לאחסנה, ויודגש כי בכל הקומות בהם קיים שטח לאחסנה מסומנים שטחים למעברים ציבוריים, מבואות וחדרי מדרגות. כלומר, השטח המסומן לאחסנה הינו שטח המיועד כולו לאחסנה וחלוקתו כולל שטחים למעברים הינו החלטה של הבעלים.

בהוראות תכנית 101-03343344 נקבע כי שטחי אחסנה בהיקף של עד 10 מ"ר ליח"ד כלולים בשטחי השירות. כלומר, סה"כ השטח שמותר לאחסנה לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד, ובמקרה הנדון ל-216 יח"ד מבוקשות, סה"כ שטח לאחסנה 2,160 מ"ר, מסה"כ שטח שירות מותר.

בבדיקתי את תכנית הבקשה להיתר שטח לאחסנה בקומות המגורים (קרקע - קומה רביעית), כ-2,500 מ"ר, יתרת השטח בקומות המרתף, בקומות המרתף בממוצע כ- 170 מ"ר. מכאן, שמרבית שטח לאחסנה הינו בקומות המגורים.

לאור האמור, אני סבור כי את תוספת השטח לאחסנה המבוקש כתוצאה מאישורה של ההקלה לתוספת שטח לאחסנה, יש לבחון בהתייחס לסה"כ השטח שהיה מותר קודם לאישור ההקלה, ובמקרה הנדון תוספת של סה"כ 1,028.69 מ"ר.

- עודף שטח עיקרי לניצול:

תכנון הבניין בפרויקט המתוכנן, וניצול השטחים בתכנית הבקשה להיתר (שטחים עיקריים ושטחי שירות) מכוח תכנית 101-0334334, הינו בחירה של היזם/הבעלים וניתן היה לתכנון את הפרויקט בדרך שונה בניצול שטחים אחר, גם ללא בקשה להקלות.

אני סבור, כי לא קיימת רלוונטיות לשטח עיקרי שלא נוצל מכוחה של התכנית לשטח המבוקש כהקלה לאחסנה. יודגש, כי הבקשה כללה תוספת שטח לאחסנה בהקלה, שלא היה מחויב לבקש, וזאת לפי בחירתו של היזם/המתכנן.

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

דעתי היא, כי ניתן במקרה זה לבחון את ההשבחה להקלה לתוספת שטח אחסנה בגישת הדלתא, שכן מדובר בתוספת שטח מבוקש בהקלה שאינו בא על חשבון שטחים אחרים.

איני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי קיימת רלוונטיות לניוד שטחים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

- מקדם שיפור תכנון לחישוב השבחה:

בשומת המשיבה חושבה השבחה לתוספת השטח לאחסנה בהתחשב כי קודם לאישורה של ההקלה היה מדובר בשטח שירות משותפים (מקדם 0.2), ומקדם שווי אחסנה 0.5, לפיכך הובא בחשבון מקדם 0.3 לשטח האחסנה בהקלה.

לטענת שמאי המבקשים מקדם שווי לאחסנה בהתבסס על עסקאות מכר של מחסנים בגישת החילוץ 0.1-0.15.

בבדיקתי את עסקאות מכר המחסנים בשומת המבקשים עולה כי חלק מעסקאות המכר הינם בבנייני משרדים (גו"ח 30100/171), חלק מהנתונים הינם חלקיים ולהערכתי קיים אי דיוק בנתונים המדווחים, לדוגמא עסקאות בגו"ח 30133/131:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	שטח
030133-0131-037-00	10/04/2024	51,750	מחסנים	0.02	7
030133-0131-034-00	11/09/2024	75,000	מחסנים	1	8
030133-0131-030-00	06/02/2024	117,860	מחסנים	0.01	21
030133-0131-030-00	16/06/2024	97,250	מחסנים	1	6
030133-0131-029-00	18/02/2024	88,640	מחסנים	0.01	1
030133-0131-018-00	09/04/2025	71,340	מחסנים	1	21
030133-0131-014-00	10/04/2024	49,000	מחסנים	0.02	6
030133-0131-014-00	22/08/2024	90,250	מחסנים	1	9
030133-0131-010-00	16/12/2024	102,000	מחסנים	1	12
030133-0131-004-00	10/04/2024	48,250	מחסנים	0.02	6
030133-0131-000-00	18/03/2024	74,580	מחסנים	1	1
030133-0131-000-00	07/05/2024	65,140	מחסנים	0.03	15

מהנתונים לעיל: קיים דיווח חלקי לגבי החלק הנמכר, יש יותר מעסקת מכר אחת על שטח מחסן שונה (באותה תת חלקה), קיים דיווח חלקי/לא מדויק לגבי השטח הנמכר.

מקובלות שמאיות למקדם שווי למחסן בבניה רוויה, בין היתר בהכרעות שמאים מכריעים, הינו בגבולות 0.3 למחסן בתת הקרקע שאינו צמוד לדירה ועד מקדם 0.7 במקרים של מחסנים הצמודים לדירת מגורים.

כאמור לעיל, בבדיקתי את תכנית הבקשה להיתר שטח לאחסנה בקומות המגורים (קרקע - קומה רביעית), כ-2,500 מ"ר, יתרת השטח בקומות המרתף, כלומר כי מרבית שטח לאחסנה הינו בקומות המגורים. אציין כי שטח לאחסנה בקומות המרתף בממוצע כ- 170 מ"ר, דהיינו, שטח לאחסנה בהקלה אינו מרוכז בקומת מרתף אחת.

לאור כך, מקדם תוספת השווי בשומת המשיבה בשיעור של 0.3 במקרה הנדון, הינה בגבול הסביר.

יודגש, כי במידה ולא הייתה מתבקשת הקלה לתוספת שטח לאחסנה, ייתכן כי לשטח המדובר לא היה כל שימוש (במקרה זה מקדם השווי לשטח זה 0).

עוד אציין, כי שטחי השירות מגולמים בשווי מ"ר מבונה.

איני מקבל במקרה הנדון את טענת שמאי המבקשים לעניין שוליות שטח לאחסנה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מ"ר מבונה:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה למגורים 12,300 ₪ למועד קובע 18.07.2024,בהתבסס על עסקאות מכר בדירות מגורים בגו"ח 30415/177, משווי מ"ר בנוי בממוצע בסך של 32,612 ₪/מ"ר, בגישת החילוץ (עלות בניה למ"ר עילי של 21,642 מ"ר לפי עלות בניה ישירה למ"ר עילי בסך של 5,565 ₪/מ"ר, סה"כ עלות בניה למ"ר בפרויקט בסך של 11,311 ₪/מ"ר).

בשומת המבקשים שווי מ"ר מבונה למגורים 8,350 ₪ למועד קובע 12.02.2025, בהתבסס על שווי מ"ר בנוי בשומת המשיבה, בגישת החילוץ, עלות בניה למ"ר בפרויקט בסך של 14,850 ₪ (עלות בניה למ"ר עילי של - 27,681 מ"ר לפי עלות ישירה 7,580 ₪, מפנה למחשבון דקל + 30% עלות כללית).

עפ"י מחירון דקל לחודש 07/2024, עלות בניה ישירה לבניין בגובה 16-24 קומות 5,565 ₪ ובתוספת עלות עקיפה בשיעור של 30% סה"כ עלות למ"ר עיקרי המגלם שטחי שירות כ- 7,234 ₪/מ"ר.

בבדיקתי, סה"כ מ"ר עילי עיקרי בפרויקט 22,769 מ"ר. בחנתי גם מרכיבים אחרים בתחשיב עלות הבניה בשומות הצדדים מהם עולה כי העלות למ"ר והשטחים בשומת המשיבה הינם מדויקים יותר.

מהאמור עולה כי עלות בניה בסך של 14,850 ₪ בשומת המבקשים הינה מעל גבוה מהעלות הסבירה במקרה הנדון.

אני מקבל את שווי מ"ר בנוי בשומת המשיבה בסך של 32,612 ₪. שווי מ"ר מבונה כ-11,600 ₪, (בגישת החילוץ, מע"מ17%, יזמות 18%, עלות בניה כ-12,000 ₪).

בתגובתו לשומת המבקשים הפנה שמאי המשיבה למכרז רמ"י מיום 26/12/2022 בגו"ח 30436/55, ממנו עולה כי שווי מ"ר מבונה כ- 12,541 ₪.

בהחלטת השמאית המכריעה אורית גלן לנכס בגו"ח 30413/86, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 9,000 ₪, למועד קובע 31.102020.

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 11,600 ₪, למועד קובע 18.07.2024.

תחשיב השבחה להקלה לתוספת שטח לאחסנה:

תוספת שטח לאחסנה:	1,028.69 מ"ר.
מקדם תוספת שווי:	0.3 (עפ"י שומת המשיבה)
שווי מ"ר מובנה:	11,600 ₪
השבחה:	**3,579,800** ₪
היטל השבחה:	**1,789,900** ₪

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 העברת זכויות במכר, 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. ההערכה 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 הנדון ברחוב אברהם שטרן 29-31, שכונת קריית היובל בירושלים.

12.4. המועדים הקובעים להערכה זו הינו מועד אישור תכנית 101-0334334, והקלות בניה כמפורט בפרק 4 לעיל, מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

12.5. הבאתי בחשבון 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 בתכנית הבקשה להיתר הנדונה.

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

12.8. הבאתי בחשבון נתוני שווי בשומות הצדדים, החלטה קודמת בחלקת מושא השומה, שומות מכריעות.

12.9. השומה אינה כוללת מע"מ במצב החדש.

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, בגין בקשה להיתר בתיק בניין 2023/0205.01, הינה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
101-0334334	02.08.2017	₪ 3,500	₪ 1,750
הקלות בניה	18.07.2024	₪ 3,579,800	₪ 1,789,900

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע