דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 17/02/2026
מספר מינוי: 1835-2025
מספרנו: 302-1835-2025

לכבוד
המבקש, מר אחמד מסודה
באמצעות השמאי מר גיל אבלס
gil.ables@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו״ב ירושלים
באמצעות השמאי מר אומיד סולימני
omid@app-land.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – מגרש מס׳ 1 בתוכנית 101-0756502
ירושלים, שכונת א-שייאח, רחוב ואדי עבדאללה סמטה 5

1. **מטרת השומה:**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תוכניות 101-0756502 ואישור הקלות.
היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

2. **מועדים:**

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
101-0756502	06/01/2021
הקלות	16/01/2024

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

2.2 ביום 23/11/2025 התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, התקבלו הערותיהם וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. **<u>מסמכים שהועברו לעיוני</u>**

3.1 חוות דעת שמאי מטעם המבקש, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גיל אבלס, מיום 15/09/2025.

3.2 חוות דעת שמאי טעם המשיבה, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אומיד סולימני, מיום 04/06/2025.

3.3 מסמך תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקש, מיום 15/10/2025.

3.4 מסמכי בעלות.

3.5 חוו"ד הנדסית שהוגשה מטעם המבקש, חתומה ע"י אנג' עבדו זיאד.

3.6 חוו"ד הנדסית שהוגשה מטעם המשיבה, חתומה ע"י אנג' חגי פייסחוב.

3.7 התייחסות שמאי המבקש לחוו"ד הנדסית שהוגשה מטעם המשיבה לאחר הדיון מיום 9/2/2026.

3.8 התייחסות אנג' עבדו זיאד לחוו"ד הנדסית שהוגשה מטעם המשיבה לאחר הדיון מיום 9/2/2026.

4. **<u>פרטי הנכס</u>:**

מהות	מגרש ביעוד מגורים עליו בנוי בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע.
מגרש	1.
תוכנית	101-0756502.
שטח מגרש[1]	1,350 מ״ר.
זכויות משפטיות	זכות בעלות.
מיקום	רחוב ואדי עבדאללה סמטה 5, שכונת א-שייאח, ירושלים.
קורדינטות	X-223585, Y- 631536

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון ממוקם ברחוב ואדי עבדאללה סמטה 5, בשכונת א-שייאח במזרח ירושלים. מיקומה של השכונה בין שכונת א-טור מצפון, שכונת הר הזיתים ממערב, שכונת ראס אל עמוד מדרום. גובה טופוגרפי כ- 715 מטר מעל פני הים.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה, של 2-4 קומות, במגרשים פנויים ובשימוש חקלאי/ פתוח נלווה.

רחוב ואדי עבדאללה סמטה 5, הינו רחוב פנימי בשכונה. באזור פיתוח סביבתי חלקי.

<u>תיאור מגרש</u>

מגרש 1 בתוכנית 101-0756502 בשטח של 1,350 מ״ר[1], ובעל צורה אי רגולרית, בהתאם להיתר בניה מס׳ 113410, בתיק בנין מס׳ 2017/0708.00, על המגרש נבנה בניין בן 3 קומות מעל לקומת קרקע, בבנייה מדורגת בהתחשב בטופוגרפיה של המגרש. בהתאם למימוש המבוקש בתיק בניין מס׳ 2022/0256.00, מבוקשת תוספת 3 קומות נוספות, תוספת של 6 יח״ד, הרחבת שטחי המרתף/ים, ובסה״כ הקמת 14 יח״ד.

[1] בהתאם לבקשה להיתר בניה בתיק בניין מס׳ 2022/0256.00.

6. **<u>המצב המשפטי</u>[2]:**

6.1 הצהרה על אישור בעלות:

על פי הצהרה על אישור בעלות, חתומה ע"י מוכתאר כפר אל שייאח, מר חוסין גמיל סיאם, מיום 8/11/2021, מצהיר, כי הקרקע לגביה מתבקש היתר הבניה בגוש 30918 חלקה 1 לפי תצ"ר 408/2021, הינה בבעלות מר מוניר מסודה, מר מוחמד מסודה, מר עבדאללה מסודה ומר אחמד מסודה.

7. **<u>המצב התכנוני</u>:**

להלן פירוט חלק מהתוכניות הרלוונטיות להכרעה, החלות על הנכס:

7.1 מצב קודם

7.1.1 <u>עמ/9</u>

דבר אישורה של התוכנית, פורסם בי.פ. 2308 מיום 31/03/1977.

התוכנית הינה תוכנית מתאר מקומית לירושלים העתיקה ולסביבתה, ומשמשת, בין היתר, כבסיס להכנת תוכניות מפורטות.

בהתאם לתוכנית, הנכס הנדון, מסווג כ-'בית קברות מוצע'.

השימושים המותרים באזור 'בית קברות מוצע':

- בית קברות.
- מונומנטים.
- בניינים הכרוכים בנ"ל כאישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

7.1.2 <u>תוכנית 3085</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4077 מיום 21/01/1993 ובעיתונים ביום 24/01/1993.

להלן מטרות התוכנית:

- קביעת הוראות של תכנית מפורטת בתחום תכנית המתאר מס' עמ/9.
- שינויים לתוכנית מתאר מס' עמ/9 והתאמת יעוד השטחים לשימושים הקיימים בפועל בשטח בהתאם למפורט להלן:
- שינוי יעוד שטח, מבית קברות שמור לאזור מגורים, שטח לבניני ציבור, שטח פתוח ציבורי. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מסחרי שטח לתחנת דלק .שטח פתוח ציבורי, שטח למוסד, שטח לבנייני ציבור ושטח פרטי פתוח.
- שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לשטח למוסד.

[2] המקרקעין טרם הוסדרו וטרם נרשמו בפנקס הזכויות. המצב המשפטי לא נבחן ע"י החת"מ, והוא בהתאם למפורט בשומות הצדדים.

- שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לאזור נוף פתוח.
- קביעת יעוד של שטח בלתי מתוכנן כשטח נוף פתוח וכאזור מגורים.
- שינוי ייעוד מתכנית מס׳ עמ/9 משטח פתוח ציבורי לאזור למגורים.
- התוויית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות או מאושרות.

התוכנית מסווגת את הנכס הנדון, כאזור מגורים 5 מיוחד, עליו יחולו הוראות תוכנית המתאר ותוכנית עמ/9 כלומר, זכויות הבניה 50% ב- 2 קומות. גודל מגרש מינימלי יהיה 500 מ״ר. שטח המגרש יחושב משטח ברוטו של המגרש לפני הפקעת הדרך. בהתאם להוראות תוכנית עמ/9 באזור מגורים 5 מיוחד, זכויות הבניה 30% מהשטח ברוטו או 50% מהשטח נטו.

7.2 מצב חדש

7.2.1 <u>תוכנית 101-0756502</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 9313 מיום 22/12/2020 ובעיתונים ביום 11/12/2020. בהתאם להוראות התוכנית הנכס מסווג בשכונת א – טור.

להלן מטרת התוכנית:

הקמת בניין חדש בן 4 קומות בדירוג.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב׳.
- קביעת בינוי להקמת מבנה מגורים בן 4 קומות בדירוג ו- קומה תת-קרקעיות לחניה ומחסנים.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת שטחי הבניה המרביים.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת מס׳ יח״ד.
- קביעת הוראות בגין הריסה.
- קביעת שלביות ביצוע.
- קביעת תנאים למתן היתר אכלוס/תעודת גמר.

<u>התוכנית מסמנת את הנכס הנדון כתא שטח מס׳ 1, בייעוד ״אזור מגורים ב׳ ״.</u>

<u>להלן הוראות הבניה באזור ״מגורים ב״</u>:

גודל מגרש כללי	:	1,350 מ״ר.
שטח עיקרי עילי	:	1,891 מ״ר.
שטח שירות עילי	:	270 מ״ר.
שטח שירות תת קרקעי	:	500 מ״ר (שטחי חניון תת קרקעי במפלס קומה ב׳).
תכסית	:	45% (התכסית בתת הקרקע לא תעלה על 80%).

מס' יח"ד	:	16.
מס' קומות	:	4 מעל הכניסה הקובעת, 4 מתחת לכניסה הקובעת.
קווי בניין	:	בהתאם לתשריט.
מרפסות בנוסף לשטח העיקרי	:	160 מ"ר.

7.3 רישוי

7.3.1 <u>תיק בניין מס' 2017/0708.00</u>

היתר בניה מס' 113410, מיום 30/01/2019, שמהותו, הקמת בניין חדש וסה"כ 8 יח"ד.

רצ"ב טבלת שטחים מתוכנית היתר הבניה:

קומה	למטרות עיקריות			למטרות שירות		סה"כ שירות	סה"כ הבניין
	מגורים מוצע	עיקרי ממרחב מוגן	סה"כ עיקרי	מרחב מוגן	קומת עמודים		
קרקע	91.91	5.87	97.78	24.52	44.31	68.83	166.61
א	185.68	3.85	189.53	24.42	23.39	47.81	237.34
ב	192.19	2.92	195.11	23.97	5.15	29.12	224.23
ג	188.82	2.92	191.74	23.97		23.97	215.71

7.3.2 <u>תיק בניין מס' 2022/0256.00</u>

בקשה להיתר בתיק בניין מס' 2022/0256.00 הכוללת, תוספת קומות מעל בניין קיים, תוספת ממ"דים ותוספת יח"ד סה"כ 8 יח"ד חדשות.

ביום 16/01/2025 החליטה רשות הרישוי, לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בבקשה להיתר התבקשו ההקלות כדלקמן:

- הקלה מסעיף 7.1 (שינוי) שלבי ביצוע.
- בניה בשונה מנספח הבינוי.

רצ"ב טבלת שטחים מתוכנית בקשה להיתר[3]:

למטרות עיקריות:

קומה	למטרות עיקריות							
	מגורים מוצע	שטח עיקרי מרפסות מוצע	שטח עיקרי מחסן מוצע	עיקרי ממרחב מוגן מוצע	מגורים קיים	עיקרי ממרחב מוגן קיים	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי
קרקע					137.2	5.03	142.2	142.2
א	87.25				216.6	3.91	220.6	307.8
ב	125.5				146.3	7.41	153.7	279.1
חניה								
ג			31.58	10.09	149.9		149.9	357.1
ד	165.6			7.79				283.3
ה	275.5			8.17				300
ו	262.2	29.61		7.92				271.6
גג	235.7	27.99						
סה"כ	1,151.61	57.6	31.58	33.97	650	16.35	666.3	1,941

למטרות שירות:

מרחב מוגן מוצע	למטרות שירות							סה"כ הבניין
	מ.טכניות	אחסנה מוצע	חניה מוצע	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מרחב מוגן קיים	סה"כ שירות	
						24.4	24.4	166.6
	6.44					24.28	30.72	338.5
					16.3	25.43	41.73	320.9
		57.48	270	55			383.1	383.1
27.14							27.14	384.3
28.06							28.06	311.3
27.68							27.68	327.7
28.21							28.21	299.8
					13.49		13.49	13.49
סה"כ	111.1	6.44	57.48	270	55	29.79	74.11	604.5

[3] בהתאם להסכמת הצדדים, השטחים בהתאם לגרסה מיום 18/08/2024.

8. **<u>ההשבחה בשומות הצדדים:</u>**

תוכנית	מועד קובע	השבחה		היטל ההשבחה	
		עמדת המבקש	עמדת המשיבה	עמדת המבקש	עמדת המשיבה
101-0756502	06/01/2021	₪ 39,290	₪ 2,178,060	₪ 19,645	₪ 1,144,530
הקלות	16/01/2024	₪ 204,120	₪ 316,160	₪ 102,060	₪ 158,080

הצדדים חלוקים, בגין אשור תוכנית 101-0756502, לגבי, ערכי שווי, מקדם בגין מושע, עלות עודפת בגין חניות תת קרקעיות, גובה התייקרות עלויות החפירה, עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן, הפסד שטחים עיקריים לטובת הקמת שטחי שירות ומקדם הפחתה בגין קרבה לקרקע ביעוד ציבורי.

באשר לאשור ההקלות, הצדדים חלוקים בגין ערכי השווי.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

9.1 <u>תוכנית 101-0756502, מועד קובע 06/01/2021.</u>

9.1.1 <u>עמדת המשיבה</u>

9.1.1.1 <u>ערכי שווי</u>:

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

שמאי מכריע	מיקום	שכונה	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה מצב קודם	שווי מ״ר מבונה מצב חדש
ארז כהן	מגרש 1 בתוכנית 101-06632562	א-שייאח	18/11/2019	2,700 ₪ - צפיפות 50%	2,160 ₪ -צפיפות 140%
אליהו כהן	מגרש 1 בתוכנית 101-0212753	א-טור	18/07/2016	3,000 ₪ - צפיפות 50%	2,300 ₪ -צפיפות 150%
ארז כהן	מגרש 1 בתוכנית 101-0299693	א-טור	30/05/2017	2,200 ₪ - צפיפות 50%	1,830 ₪ -צפיפות 78%
רינת וויס רביב	מגרש 1 בתוכנית 101-0220756	א-טור	14/08/2017	2,200 ₪ - צפיפות 50%	1,760 ₪ -צפיפות גבוהה
יהודה פלד	מגרש 1 בתוכנית 101-0632562	ערב א סוואחרה	4/7/2020	2,300 ₪	1,700 ₪ -צפיפות 167%
בועז קוט	קנבר 32	ערב א סוואחרה	16/07/2020	2,200 ₪	1,900 ₪
גיל הרצברג	עבדו 30	ערב א סוואחרה	6/6/2021	2,400 ₪	2,000 ₪ -צפיפות 50%
אלדד חיימי	עראק אל טאירה	עיסוויה	8/3/2022	2,400 ₪	1,870 ₪ -צפיפות 210%
גיל הרצברג	אל משאהד סמטה 5/3	אום טובא	28/12/2019	2,400 ₪	2,100 ₪ -צפיפות 88%

כמו כן, שמאי המשיבה מפנה להחלטת ועדת הערר, בתיקי עררים מס׳ 8167/21 ו 8056/19 זגל עז אלאדין ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, (ערר זגל עז אלאדין), שדנה בסוגיית שווי מ״ר קרקע מבונה, בשכונות מזרח ירושלים.

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה קבע, שווי מ״ר קרקע מבונה, במצב הקודם בסך 2,900 ₪ ובמצב החדש בסך 2,400 ₪.

9.1.1.2 <u>מקדם בגין מושע</u>:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון, שהנכס הנדון הינו בבעלות של 6 אנשים המהווה, מושע חריגה.

במכתב התגובה של המשיבה, מיום 15/10/2025, נטען, שראשית יש לציין כי כל הנישומים הם בני משפחת מסודה. שנית, ריבוי בעלים בני משפחה אחת במגרשים במזרח העיר ירושלים, הינו דבר נפוץ אשר מגולם בערכי השווי ולכן לא צריך להביא בחשבון הפחתה נוספת.

9.1.1.3 מקדם בגין קרבה לשטח ביעוד ציבורי:

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון מקדם בגין קרבה לשטח ביעוד ציבורי בסך 0.9.
במכתב התגובה מיום 15/10/2025, נטען, שערכי השווי בשומת המשיבה, מגלמים את כלל מאפייני הנכס, בשני מצבי התכנון, לרבות קרבה למבני ציבור.
בנוסף טען בדיון, כי ניתן לקבוע כי הנכס נשוא חוות הדעת, אינו גובל במגרש בייעוד שטח מבני ציבור.
שנית, במזרח העיר ירושלים, לצמידות למבנה ציבור, אין השפעה שלילית ואף לעיתים היא מהווה גורם משביח, קל וחומר שלא מדובר במגרש גובל אלא במגרש בייעוד ציבורי הממוקם בקרבת הנכס.

9.1.1.4 הפסד שטחים עיקריים לטובת שטחי שירות:

שמאי המבקש סבור, ששטח בסך 224 מ״ר, המהווים מבואות וחדרי מדרגות, בנוסף, ל-6.33 מ״ר המהווה חלק משטח חצר, בקומה א׳, סווגו כשטחים עיקריים, אך השימוש בהם הינו לצרכי שירות ואין להביאו בתחשיב ההשבחה.
במכתב התגובה, מיום 15/10/2025, נטען, כי תכנון התוכנית היה לקוי מכיוון ששטחי השירות המוצעים בתוכנית, אינם בהיקף גדול מספיק, בכדי לאפשר בניה אפקטיבית של מבנה מגורים, שנותן מענה מספק, של שטחי שרות לכל יח״ד.
מדובר במימוש זכויות מכוח תוכנית אשר קבעה שטחים עיקריים.
העובדה כי הנישומים החליטו להמיר את הזכות לשימוש נחות יותר, הינה סובייקטיבית, שכן בפועל, לפי טבלת הזכויות, מדובר במימוש שטח עיקרי.
זאת ועוד, נשאלת השאלה, באם הבקשה להיתר הנדונה במסגרתה ממומשים שטחים עיקריים, הייתה כלולה במצב קודם, אזי גם במצב קודם, הייתה עולה הסוגייה הזאת.
שמאי המבקש, הפנה לפס״ד בית המשפט העליון, בבר״מ 168/20, לטענת שמאי המשיבה, מקרה זה שונה מהמקרה הנדון בחוות הדעת, פס״ד דן במקרה בו לא קיימת הבחנה בין שטחי שרות לשטחים עיקריים מכוח תוכנית שאושרה בשת 1978, בעוד בתוכנית המשביחה בנשוא חוות הדעת, קיימים שטחי שרות בהיקף קטן, אשר אינם מאפשרים בניה אפקטיבית.

9.1.1.5 עלות עודפת בגין חניון תת קרקעי:

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי בסך 330,000 ₪, לפי 30,000 ₪ למקום חניה.
במכתב התגובה מיום 15/10/2025, נטען, שתוכנית 101-0756502 קבעה, כי החניה תהיה עילית ותת קרקעית, מעיון בנספח הבינוי, ניתן להיווכח, כי כאשר מדובר בתת קרקע, אין מדובר בקומת מרתף רגילה, אלא בקומה אשר ממוקמת מתחת למפלס הכביש על צלע ההר, כאשר חלק קטן ממנה, מצריך חפירה לצורך הסדרת מקומות חניה.

9.1.1.6 <u>התייקרות בגין חפירה מתחת ובצמידות לכביש קיים</u>:

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון עלות התייקרות, הנובעת מהצורך בביצוע עוגנים זמניים, בגין חפירת המרתף, בסך 450,000 ₪.

במכתב התגובה מיום 15/10/2025, נטען, שחוות הדעת שהוצגה אינה מהווה חוות דעת תקפה, אינה כוללת כתב כמויות אלא מסמך הבעת דעה מקצועית, ככל ויוחלט להתבסס על חוות דעת זו, שמאי המשיבה מבקש, להציג חוות דעת הנדסית מטעם המשיבה אשר לא הייתה יכולה להיות מוגשת בשל לוחות הזמנים הקצרים בתקופת החגים.

9.1.1.7 <u>עלות התאמה לבינוי חדש על ישן</u>:

שמאי המבקש סבור, שיש להביא בחשבון עלות התאמה בגין בינוי חדש על ישן, בסך 650 ₪ למ״ר, והביא בחשבון 660 מ״ר.

במכתב התגובה מיום 15/10/2025, נטען, שבמועד הקובע, טרם הושלמה הבניה של המבנה ואף בתמונה שהציג שמאי המבקש, ניתן לראות כי הבניה טרם השולמה, גם לאחר המועד הקובע.

לפיכך, אין להביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן, במקרה זה כאשר הבניה טרם הושלמה במועד הקובע.

9.1.1.8 <u>מקדם הפחתה לבניה בהינף אחד</u>:

שמאי המשיבה, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה, בגין בניה בהינף אחד, בסך 0.9.

9.1.1.9 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

מצב קודם- 3085				
שימוש	**שטח באחוזים**	**שטח במ"ר**	**מקדם הפחתה לבניה בהינף אחד**	**סה"כ**
זכויות בניה	50.0%	675	1	675
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				675
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,900
סה"כ שווי מצב קודם				**₪ 1,957,500**

מצב חדש- 101-0756502			
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם הפחתה לבניה בהינף אחד**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים	1,891		
שטח עיקרי קיים (היתר בניה)	675	1	675
שטח עיקרי מתוכנית 101-0756502	1,216	0.9	1,094
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			1,769
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,400
שווי מצב חדש			₪ 4,246,560
סה"כ השבחה- מימוש מלא			₪ 2,289,060
היטל השבחה- מימוש מלא			₪ 1,144,530
היטל השבחה מימוש חלקי (אקו')		93.94%	₪ 1,075,184

9.1.2 עמדת המבקש

9.1.2.1 ערכי שווי:

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

שמאי מכריע	מועד קובע	שכונה	זיהוי	שיעור בניה	שווי מ"ר מבונה
דוד בריל	1/2/2020	אום טובא	מגרש 1 בתוכנית 621656	50%	₪ 2,400
ארז כהן	26/05/2020	צור באהר	אל אמג'ד סמטה 8	50%	₪ 2,300
גיל הרצברג	6/6/2021	סוואחרה	מגרש 1 בתוכנית 579474	38%	₪ 2,400
גיל הרצברג	28/12/2019	אום טובא	מגרש 1 בתוכנית 630863	50%	₪ 2,400
ארז כהן	18/11/2019	א טור	מגרש 1 בתוכנית 632562	50%	₪ 2,700
יהודה פלד	4/7/2020	סוואחרה	מגרש 1 בתוכנית 614396	38%	₪ 2,300
שווי ממוצע למ"ר מבונה בבינוי עד 50%					₪ 2,417

דוד בריל	1/2/2020	אום טובא	מגרש 1 בתוכנית 621656	90%	2,200 ₪
גיל הרצברג	6/6/2021	סוואחרה	מגרש 1 בתוכנית 579474	110%	2,000 ₪
גיל הרצברג	28/12/2019	אום טובא	מגרש 1 בתוכנית 630863	88%	2,100 ₪
אווילין דודזון שמאמה	23/07/2019	ג'בל מוכבר	מגרש 101 בתוכנית 56754	100%	1,700 ₪
ארז כהן	18/11/2019	א- טור	מגרש 101 בתוכנית 632562	140%	2,160 ₪
יהודה פלד	4/7/2020	סוואחרה	מגרש 101 בתוכנית 614396	167%	1,700 ₪
שווי ממוצע למ"ר מבונה בבינוי עד 110%					1,977 ₪

לאור האמור לעיל, ובהתייחס למיקום הנכס הנדון, ויתר מאפייניו הרלוונטיים, ראוי לקבוע, שווי של 2,420 ₪ למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 50% ושווי של 1,980 ₪ למ"ר מבונה לבינוי בשיעור של 120%[4]. משקף מקדם צפיפות של 0.82 למעבר בין שיעורי הבינוי כפי שנקבע גם ע"י שמאי המשיבה עצמו, (=2,400/2,900). בקשר להערות שמתחת לטבלה בסעיף 13.1 לשומת המשיבה, יובהר כי החלטת וועדת הערר משקפת מקדם הפחתה של 0.74 למעבר בין שיעורי הבינוי, אך מכיוון שוועדת הערר הנכבדה היא לא שמאי מכריע והחלטת הוועדה אמורה לשקף קו מגמה ולא ערכי שווי שמחייבים את הצדדים, ומכיוון שהחלטת וועדת הערר לא מתייחסת למאפייניו הספציפיים של כל נכס, הרי שבמקרה הנדון, יש לקבוע את השווי ע"ב ערכי השווי הרלוונטיים כאמור בטבלה לעיל ובהתאם למקדם צפיפות של 0.82 העולה מהם. (זאת בניגוד להחלטת וועדת ערר אשר משקפת מקדם צפיפות 0.74). יובהר, כי גם שמאי המשיבה עצמו, לא נצמד לחלוטין להחלטת וועדת הערר וקבע מקדם צפיפות של 0.82 לפי שיקול דעתו השמאי. עוד יובהר כי בהחלטת וועדת ערר בעניין זגל, נכתב במפורש, כי קו המגמה לא מגלם את ההפחתות הנדרשות בכל מגרש אשר ראוי שייבחנו ע"י שמאי מכריע, בכל מקרה. בין היתר נקבע כי העלות העודפת לחניה תת קרקעית, תישאר כפי שנקבע ע"י השמאי המכריע באותו מקרה.

9.1.2.2 <u>מקדם בגין מושע</u>:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון שהנכס הנדון, הינו בבעלות של שישה אנשים המהווה מושע חריגה.

9.1.2.3 <u>מקדם בגין קרבה לשטח ביעוד ציבורי</u>:

שמאי המבקש סבור, שבהתאם לתשריט תוכנית מס' 3085 עולה, כי בצמוד למגרש הנדון, מצפון, ממש מעברו השני של הכביש, מסווגת קרקע בשטח של כ-2.5 דונם בייעוד מבנ"צ,

[4] מגלם שטחים משותפים כגון מבואות וחדרי מדרגות, מרפסות פתוחות, מחסנים עד 10 מ"ר לדירה ו/או 8% משטח עיקרי וממ"דים.

נדמה כי בשומת המשיבה, לא ניתנה לכך התייחסות. הבניה הציבורית בצמידות למגרש הנדון, תוסיף רעש, צפיפות על התשתיות החלקיות ממילא, סיכון להולכי הרגל שממילא הולכים בכבישים צרים, וללא מדרכות ובוודאי תחמיר את קשיי הנגישות הקיימים בקרבת הנכס הנדון. לכן ברי, כי מדובר בגורם הפחתה משמעותי שיש להביא בחשבון באומדן השווי.

הפחתה בגין צמידות למבני ציבור מקובלת ומיושמת בפועל ע"י רוב שמאי המשיבה וע"י כל השמאים המכריעים לפי תיקון 84 לחוק. ע"מ להקדים תרופה למכה ולהתמודד מראש עם תגובתו הצפויה של שמאי המשיבה, לטענה זו , שמאי המבקש, מציין את הכרעתו של מר גיל הרצברג, שם הח"מ טען, כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מבנה ציבור במקרה פחות מובהק, סמיכות (ולא צמידות) למגרש בשטח של כ-1.8 דונם לגן ילדים בשטח בניה מרבי של 1,000 מ"ר. בתגובה טען שמאי המשיבה, כי ערכי השווי בשומתו מגלמים כבר את כל המאפיינים לרבות שטח לבנייני ציבור, כמו כן טען כי לצמידות באזור לשב"צ אין השפעה שלילית ואף היא מהווה לעיתים, גורם משביח. לאחר ברור, טען כי במקום קיים בפועל בית מגורים ולבסוף טען כי המגרש הציבורי איננו צמוד לגמרי לנכס הנדון, אלא קרוב אליו. למרות כל האמור, נקבע בהכרעה מקדם הפחתה של 0.97. במקרה הנדון לעומת זאת, מדובר במגרש הצמוד, למגרש הנדון, בשטח גדול יותר ועם תשתיות שאפילו פחות מתאימות לקליטת מבני ציבור, על כל המשתמע מכך.

- בהכרעת גב' נאווה סרקיס בחלקה 49 בגוש 30612, בשכונת בית חנינה נקבע, כי "יש ממש בטענות המבקשים כי סמיכות למבני ציבור כדוגמת גני ילדים ובתי ספר, יש בה להוות מפגע לדירות המגורים הסמוכות. הנכס הנישום גובל במגרש הציבורי בצדו הדרומי של מגרש המגורים...". הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10%.
- בהכרעת גב' דורית פריאל בחלקה 50 בגוש 30558, בשכונת שועפט, ירושלים, נקבעה הפחתה בשיעור של 10% בגין קרבה לקרקע בייעוד לבנייני ציבור.
- בהכרעת מר אמנון נזרי ברחוב פנינה 6 בירושלים, נקבע על-ידי השמאי, כי חרף היותה של שכונת המגורים, חרדית במהותה, לאור העובדה כי הדירה צמודה למוסד דת, יש לבצע הפחתה של כ- 20% מהשווי.

ניתן להמשיך ולהציג המון דוגמאות לכאן או לכאן ובסוף לאור מאפייני הנכס הנדון והסביבה, שמאי המבקש סבור, כי במקרה הנדון, ראוי להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9. עוד יובהר חד משמעית כי ערכי השווי שנקבעו לא מגלמים את ההפחתה הנדרשת ולכן אין פה כפל הפחתות.

מחקר דלפי:

בנוסף על האמור, סוגיה זו נבחנה במסגרת מחקר דלפי. טכניקת "דלפי" פותחה על-ידי מכון רנד בתחילת שנות ה-50 והוכרה כ"אבן הפינה למחקר עתידני", כאמצעי בעזרתו קבוצה של מומחים, חוקרת רעיונות מורכבים, בתקווה להגיע לקונצנזוס בנושא הנבחן. טכניקה זו בדרך כלל פועלת בעזרת שאלונים הנשלחים לכל מומחה ומומחה בדרך השומרת על האנונימיות של תגובותיהם. תגובות לשאלות, מצורפות לכל שאלון ובהתאם נבנה השאלון החדש, עד אשר מגיעים לקונצנזוס. בשנים האחרונות נערכו מספר מחקרים בשיטת דלפי, בין חברי האקדמיה לשמאות. מסקנת הסקר מצביעה, על הפחתה של כ-10% משווי נכס צמוד קרקע הגובל בשב"צ.

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

שמאי המבקש סבור, שמתוכנית הבקשה להיתר, עולה כי כל המבואות וחדרי המדרגות המשותפים, נספרו כשטח עיקרי. במהות, מדובר בשטח שירות משותף במבנה, שטח שאיננו נסחר בנפרד, אלא מגולם כבר בשווי השטח העיקרי, ולכן חיוב נפרד בגינו יהווה כפל מס. גם מביקור שערך בנכס, עולה כי שטחים אלו משמשים בפועל כשטח שירות עבור מבואות וחדרי מדרגות, ולא כחלק אינטגרלי מדירות המגורים. יובהר כי בגרסה ראשונה של הבקשה להיתר מיום 07/09/2022 כל המבואות וחדרי המדרגות נספרו כשטח שירות, אך לאחר דרישת רשות הרישוי, נאלץ הנישום, לחשב את המבואות הללו כשטח עיקרי, כלומר לא מדובר בטעות של עורך הבקשה, אלא בדרישה של רשות הרישוי.

להלן פירוט השטחים:

- קומה א'-48.23 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות משותפים.
- קומה ב'-20 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות משותפים.
- קומה ג'-42 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות משותפים.
- קומה ד'+ה'+ו' -114 מ"ר סה"כ מבואות וחדרי מדרגות משותפים.

סה"כ מתקבל שטח של 224 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות משותפים, בכל הקומות, המהווים שטח שירות דה פקטו, ושנספרו כשטח עיקרי עקב דרישת מחלקת הרישוי.

בנוסף, מתשריט קומה א' עולה, כי שטח של 6.33 מ"ר המהווה חלק משטח החצר, נספר לדרישת מחלקת הרישוי, כשטח עיקרי עקב העובדה כי הוא מקורה. שווי החצר מגולם כבר בשווי מ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקש סבור, שיש לחייב בגין שטח עיקרי, בסך 1,620 מ"ר.

9.1.2.5 <u>עלות עודפת בגין חניון תת קרקעי</u>:

שמאי המבקש סבור, שבמקרה הנדון, הנישום נדרש לחפור חניה תת קרקעית (עבור 11 חניות מקורות) בקומה ב', שמתחת למפלס הכביש, זאת בנוסף לחניות העיליות הקיימות לפי היתר בניה קודם והממוקמות בקומה ג' בגובה מפלס הכביש. הפחתה בגין עלות

עודפת לחניה תת קרקעית, מקובלת ומיושמת בפועל, הן ע"י מרבית השמאים המכריעים לפי תיקון 84 לחוק, כולל הח"מ, והן ע"י מרבית השמאים מטעם המשיבה והיא נדרשת כיוון שעלות הקמת החניה, עולה על שווי החניה.

להלן ניתוח כל נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון בשומות המכרעות בסעיף 11 לעיל:

- מס"ד 1 : לא נדרש להקים חניון תת קרקעי.
- מס"ד 2 : לא נדרש להקים חניון תת קרקעי.
- מס"ד 3 : לא נדרש להקים חניון תת קרקעי.
- מס"ד 4 : לא נדרש להקים חניון תת קרקעי.
- מס"ד 5 : נדרש חניון תת קרקעי באמצעות מכפיל. נקבעה עלות עודפת מעבר לערכי השווי לפי 31 א' לכל חניה.
- מס"ד 6 : נדרש חניון תת קרקעי. נקבעה עלות עודפת מעבר לערכי השווי לפי 30 א' לכל חניה.
- מס"ד 7 : נדרש חניון תת קרקעי. נקבעה עלות עודפת מעבר לערכי השווי לפי 33 א' לכל חניה.

מהאמור לעיל עולה במפורש, כי ערכי השווי בשומת המבקש, לא מגלמים עלות עודפת לחניון תת קרקעי, זאת כאשר במקרים בהם נדרש הקמת חניון תת קרקעי, נקבעה עלות עודפת לחניה תת קרקעית בנוסף, לערכי השווי. לפיכך, ראוי לקבוע עלות עודפת של 30,000 ₪, לכל חניה בחניון התת קרקעי, לפיכך מתקבלת עלות עודפת של 330,000 ₪ במקרה הנדון.

שמאי המבקש מתייחס למסד הנתונים שהוצג בשומת המשיבה, כדלקמן:

- מר ארז כהן במגרש 1 לפי תכנית 632562 : נקבעה עלות עודפת של 30 א' לכל חניה.
- מר אלי כהן במגרש 1 לפי תכנית 212753 : נקבעה עלות עודפת של 18 א' לכל חניה.
- מר ארז כהן במגרש 1 לפי תכנית 299693 : נקבעה עלות עודפת של 16.2 א' לכל חניה.
- גב' רינת וייס רביב במגרש 1 לפי תכנית 220756 : הנתון היחיד שמגלם עלות עודפת לחניה.
- מר יהודה פלד במגרש 1 לפי תכנית 632562[5] : נקבעה עלות עודפת של 33,150 ש"ח.
- ה"ה בועז קוט, גיל הרצברג, אלדד חיימי, גיל הרצברג : בכל ההכרעות הללו לא נדרש להקים חניון תת קרקעי.

כלומר, ניתן לומר במפורש, כי גם ערכי השווי שנקבע בשומת המשיבה, לא מגלמים עלות עודפת לחניון תת קרקעי.

[5] ככל הנראה שמאי המשיבה טעה והכוונה הייתה לתכנית 614396.

9.1.2.6 <u>התייקרות בגין חפירה מתחת ובצמידות לכביש קיים</u>:

שמאי המבקש סבור, שחפירת החניון במגרש הנדון, הינה בצמוד ומתחת למפלס הכביש הסלול הקיים, ולכן מתקבלת התייקרות של עלויות החפירה הרגילות. ההתייקרות נובעת מהצורך לבצע תמיכה וחיזוק של הכביש על מנת למנוע התמוטטות ופגיעה בו בזמן העבודות. כביסוס לטענה צורף דו"ח הנדסי החתום ע"י מר זיאד עבדו, מהנדס בניין וקונסטרוקציה רשום, שצורף כנספח לחוו"ד. מהדו"ח עולה, כי סך העלויות נאמדות, בסך של כ-944,000 ₪, כאשר מתוכם 450,000 ₪, משויכים לעלות הקמת עוגנים לתמיכה זמנית. למען הזהירות ועל מנת למנוע טענה, כי קיימת חפיפה בין עלות הקמת החניון לבין עלות חיזוק הכביש, שמאי המבקש, הביא בחשבון רק את העלות הזמנית להקמת עוגנים, בסך של 450,000 ₪ שהיא בגין עבודה שבוודאות לא הייתה נדרשת בכל מקרה אחר.

9.1.2.7 <u>עלות התאמה לבינוי חדש על ישן</u>:

שמאי המבקש סבר, שניתן לראות כי תוספת הבניה המוצעת על גג המבנה, טרם בוצעה. בנוסף, ניתן לראות כי חלק מהבניה המוצעת בקומות הקיימות בוצעה בפועל אך בנספח הבינוי, כל הבנייה המוצעת במסגרת התוכנית החדשה, מסומנת כבניה חדשה, (קו אדום רציף), כלומר, נכון למועד הקובע של תכנית מס' 756502 הרחבת הקומות הקיימות, טרם בוצעה ויש לבחון את ההשבחה נכון למועד הקובע. לפיכך באומדן ההשבחה נדרש להביא בחשבון, עלויות בינוי חדש על ישן עבור כל השטחים המוצעים, במסגרת התוכנית החדשה, ולא רק עבור הקומות החדשות שטרם נבנו.

בסעיף 11 לשומת המשיבה נכתב, כי לא הובא בחשבון מקדם הפחתה לבינוי חדש על ישן מכיוון שמדובר בהכשרה בדיעבד וכעת ניתן לומר כי לא מדובר בהכשרה בדיעבד אלא בבניה חדשה, שטרם נבנתה (קומות עליונות) ובניה חדשה שנבנתה לאחר המועד הקובע של התוכנית החדשה (קומות קיימות). עוד נכתב בסעיף 11 לשומת המשיבה, כי במועד הקובע לתוכנית, טרם הושלמה בניית המבנה נשוא השומה ולכן הובא בחשבון כי התוספת החדשה תבוצע במשותף עם הבניה מכוח היתר הבניה הקודם משנת 2019. שמאי המשיבה שוגה כיוון שזמן קצר לאחר הפקת היתר הבניה משנת 2019 הנישום התחיל כבר בבניה ונכון למועד הקובע של תכנית מס' 756502 הבניה הייתה קרובה לסיום, ולא בוצעו התאמות לתוספת הבניה המוצעת, לפי תכנית מס' 756502. מהתמונה שצורפה ניתן לראות שלא הוצאו קוצים מגג המבנה כהכנה לתוספת הקומות החדשות. כמו כן מביקור בנכס, ניתן לראות בוודאות כי לא בוצעו שום התאמות בקומה הקיימת העליונה לצורך תוספת הקומות החדשות. שמאי המשיבה לא הוכיח אחרת ולכן יש להביא בחשבון עלויות התאמה, לבינוי חדש על ישן. לאור אי וודאות מסוימת בקשר לביצוע התאמות בקומות הקיימות הביא בחשבון למען הזהירות רק את עלויות הבינוי חדש על ישן עבור

הקומות העליונות (קומות ד'-ה'-ו') שטרם נבנו עד ליום זה ובוודאות גם טרם בוצעה בהן הכנה כלשהיא לתוספת שלהן.

שמאי המבקש מציין את הכרעת הח"מ, במקרה דומה, במגרש 1 לפי תכנית מס' 621656 שם קבע השמאי המכריע, כי זכויות הבניה הנוספות, לפי התוכנית החדשה, מצריכות ביצוע התאמה, של תוספת הבניה לבניין הקיים שטרם הושלם. גם שם דובר על מקרה של מבנה מגורים שבנייתו טרם הושלמה ולמרות זאת השמאי המכריע, קבע עלות התאמה של 643 ₪ למ"ר עיקרי מוצע.

ניתן לציין גם את הכרעת מר גיל הרצברג בחלקה 14 בגוש 30505 שם עלתה טענה זהה, ע"י שמאי מטעם המשיבה (סעיף 10.3.2 להכרעה) אך השמאי דחה את הטענה וקבע כי למרות שמדובר בבניין לא מאוכלס ולמרות הקרבה בין היתר הבניה הקודם לבין התוכנית החדשה, הרי שבכל מקרה, יש להביא בחשבון התייקרות עלות הבניה.

9.1.2.8 <u>מקדם הפחתה לבניה בהינף אחד</u>:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין בניה בהינף אחד בסך 0.9.

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

השבחה בגין תוכנית 756502					
תוכנית	שטח לחיוב	שווי מ"ר מבונה	בינוי בהינף אחד	צמידות לקרקע ציבורית	שווי הקרקע
756502	945	₪ 1,980	0.9	0.9	₪ 1,515,591
	675	₪ 1,980	1	0.9	₪ 1,202,850
בינוי חדש על ישן בקומות חדשות עבור 660 מ"ר עיקרי ללא מבואות, חדרי מדרגות ומרפסות					₪ 429,000
עלות עודפת להקמת חניון תת קרקעי (10 חניות)					₪ 330,000
התייקרות בגין חפירה מתחת ובצמידות לכביש קיים					₪ 450,000
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 1,509,441
3085	675	₪ 2,420	1	0.9	₪ 1,470,150
ההשבחה					₪ 39,291
היטל השבחה					₪ 19,646

9.1.3 **<u>הכרעה תוכנית 101-0756502- מועד קובע 06/01/2021</u>:**

9.1.3.1 <u>רקע כללי</u>:

הנכס הנדון מהווה מגרש בייעוד "מגורים ב", בהתאם להוראות תוכנית 101-0756502. על המקרקעין הותרה הקמת בניין, בהיתר בניה בשנת 2019 שנבנה ובנייתו טרם הושלמה. מהות ההשבחה בגין המימוש הנדון, נובעת מאישור תוכנית 101-0756502, אשר הביאה לשינוי ייעוד המקרקעין, משטח בייעוד, "מגורים 5 מיוחד" עם זכויות בניה של 50% בשתי קומות, לייעוד "מגורים ב", עם זכויות בניה, של 1,891 מ"ר עיקרי וכ- 208% בניה בסך הכול.

9.1.3.2 <u>ערכי שווי</u>:

כידוע, גישת השומה העדיפה, לקביעת השווי, היא גישת ההשוואה הישירה. אולם במזרח ירושלים, לא קיים הסדר מקרקעין, אין דיווח פעיל של עסקאות מקרקעין, וקיים מחסור בדיווחים. באתר מידע נדל"ן, מדווחות עסקאות מעטות, למס שבח, ומהימנות הדיווח באותן העסקאות, לוקה בחסר[6]. לאור זאת, בקביעת ערכי השווי התבססתי, על קביעות שמאים מכריעים מסביבת הנכס הנדון, כדלקמן:

שכונת א-שייאח						
תאריך	**שמא מכריע**	**שכונה**	**מיקום**	**מועד קובע**	**צפיפות**	**שווי מ"ר קרקע מבונה**
23/02/2023	ארז כהן	א-שייאח	מגרש 1 תוכנית 101-0632562	18/11/2019	50%	₪ 2,700
					140%	₪ 2,160
3/5/2020	דנה שיחור	א-שייאח	מגרש 1 תוכנית 101-0290353	20/06/2017	50%	₪ 2,700
					125%	₪ 2,160
9/7/2018	אייל יצחקי	א-שייאח	מגרש 1 תוכנית 13643א'	13/02/2015	50%	₪ 2,300
					156%	₪ 1,850

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

שכונת א-טור						
תאריך	שמא מכריע	שכונה	מיקום	מועד קובע	צפיפות	שווי מ״ר קרקע מבונה
14/11/2019	רינת וויס רביב	אטור	מגרש 1 תוכנית 101- 0220756	14/08/2017	50%	₪ 2,200
					צפיפות גבוהה	₪ 1,760
26/03/2020	ארז כהן	אטר	מגרש 1 תוכנית 101- 0299693	30/05/2017	50%	₪ 2,200
					75%	₪ 1,830
12/9/2023	אליהו כהן	אטור	מגרש 1 תוכנית 101- 0212753	2/8/2016	50%	₪ 3,000
					150%	₪ 2,300
שכונת ערב א סוואחרה						
תאריך	**שמא מכריע**	**שכונה**	**מיקום**	**מועד קובע**	**צפיפות**	**שווי מ״ר קרקע מבונה**
7/3/2022	בועז קוט	ערב א סוואחרה	רח׳ קנבר 32	16/07/2020	38%	₪ 2,200
					102%	₪ 1,900
26/09/2024	ברזילי בועז	ערב א סוואחרה	מגרש 1 תוכנית 101- 0433144	25/11/2018	38%	₪ 2,200
					מצב חדש	₪ 1,700

לאור האמור, אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה, כי שווי מ״ר קרקע מבונה, במצב הקודם, בצפיפות בניה של 50% בסך של 2,900 ₪, ושווי מ״ר קרקע מבונה, במצב החדש, בצפיפות של כ- 140% בסך של 2,400 ₪, יובהר, כי בשני מצבי התכנון, שווי מ״ר מבונה, מגלם את תרומת שטחי שירות.

כמו כן מפנה להחלטת ועדת הערר, בתיקי עררים מס׳ 8167/21 ו 8056/19 זגל עז אלאדין ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, (ערר זגל עז אלאדין), שדנה בסוגיית שווי מקרקעין, בשכונות מזרח ירושלים, שם קבעה ועדת הערר כדלקמן:

> "לעמדתנו, בהיעדר נתוני השוואה ממשיים, למעט שומות מכריעות כאמור, יש לקבוע מחירי שוק בהתאם לערכים שעל פי קו המגמה המייצג את מגמת ממוצע הערכים שנקבעו בשומות המכריעות, ערכים אלו משקפים את ערכי השווי נכון לשנים שנבחנו והם הערכים שיש להתייחס אליהם בשומות עתידיות. בהינתן הכרעה של הערכים האמורים לא יהיה עוד מקום להמשיך את ההתדיינות בעניין ערכי השווי".

<u>בהתאם לקו המגמה</u>, שנקבע ואומץ בהחלטה שם, ערכי השווי, בשכונת ראס אל עמוד, בצפיפות גבוהה, (מעל ל 100%), מוערכים בכ-2,300 ₪ למ״ר, ובצפיפות נמוכה (עד ל 50%), מוערכים בכ-3,000 ₪ למ״ר נכון לשנת 2020.

ההכרעה בערר זגל, לא נסתרה, בפס"ד שניתן, ביום 09/02/2025, בבית המשפט המחוזי בירושלים. בפס"ד של כב' השופטת שירלי רנר, בבית המשפט המחוזי עמ"נ 46052-09-24 אבו זהרייה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, נדחתה תביעה בנושא ההכרעה, בערר זגל, ובית המשפט קבע, כי :

"בהתאם להלכת זגל קו המגמה של הגרף מייצג את ממוצע הערכים שנקבעו בשומות מכריעות לאורך שנים."

9.1.3.3 מקדם בגין מושע:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון, שהנכס הנדון הינו בבעלות של שישה אנשים המהווה מושע חריגה.

בסוגיה זו מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה. מעיון במאפייני הסביבה הקרובה לנכס הנדון, עולה, כי קיימת שכיחות גבוהה, של מגרשים המצויים, בתמהיל בעלות, הכולל ריבוי של בעלי זכויות פרטיים. מאפיין זה מגולם ממילא, בערכי השווי שנקבעו במסד הנתונים לעיל, ועל כן, איני סבור, כי יש מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף, בגין רכיב זה. זאת ועוד, מהוראות התוכנית עולה, כי בני משפחת מסודה שישה במספר, יזמו את אישור התוכנית המפורטת דבר המעיד על קיום הסכמות ביניהם.

9.1.3.4 מקדם בגין קרבה לשטח ביעוד ציבורי:

שמאי המבקש סבור, כי יש לתת מקדם הפחתה בשל קיומו של מקרקעין גובל, מצפון מזרח מעבר לרחוב הסלול, בייעוד מבני ציבור. בהתאם לתשריט תוכנית מס' 3085 עולה, כי בצמוד למגרש הנדון מצפון, ממש מעברו השני של הכביש, מסווגת יחידת קרקע בשטח של כ-2.5 דונם בייעוד מבנ"צ, לפיכך, הוא סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.9. לאחר הדיון ביקשתי משמאי המבקש להעביר תמונות של המקרקעין בייעוד מבנה ציבור. מהתמונות ניתן לראות, כי על גבי המקרקעין, קיימת חניה לכלי רכב.

להלן ציטוט מהכרעתי במינוי מס' 2010-2024, גו"ח 30611/103, בסוגייה דומה:

"לאחר בחינת השומות המכריעות שעליהן הסתמך שמאי המבקש בקביעת מקדם הפחתה בשיעור של 0.9 בגין קרבה למבנה ציבור, עולה מהן, כי נקבע מקדם דומה בגין שטח או מבנה לבנייני ציבור הגובל או הסמוך לנכס נשוא ההכרעה. עם זאת, במקרה דנן, בין הנכס נשוא חוו"ד, לבין השטח המיועד לבנייני ציבור, מפרידה דרך סלולה ברוחב של כ-15 מטרים. לפיכך, ככל שקיימת הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור, הרי שהיא מצומצמת והינה על הצד הנמוך. על כן, אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם של 0.97, על הצד הזהיר, וזאת בהתאם לשומה המכרעת של מר אלי כהן מיום 10/10/2024, בגו"ח 30611/55."

בבחינת מיקום המגרש נשוא חוו"ד, ביחס למגרש ביעוד לבנייני ציבור, עולה כי רוחב זכות הדרך הגובלת בין שני המגרשים הינה ברוחב של כ-9 מ', אשר מפרידה בין

השימושים האמורים. לאור האמור לעיל, אביא בחשבון מקדם בגין קרבה למבנה ציבור בשיעור של 0.97, בהתאם להכרעתי במינוי מס' 2024-2010.

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

שמאי המבקש, סבור, שיש להביא בחשבון, שטח של 224 מ"ר, המסווג כמבואות וחדרי מדרגות משותפים בכל הקומות, המהווים שטח שירות דה פקטו, ושנספרו כשטח עיקרי עקב דרישת מחלקת הרישוי ולא לחייב בגינם.

בעניין זה, אפנה להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין דומה, בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב, בהליך הר נוף ואחרים נ' ועדה מקומית תל אביב, שם קבע בית המשפט המחוזי בתל אביב[7], כי אין להתערב בקביעת שמאי מייעץ, אשר קבע השבחה לתוספת שטחי שירות שהתבקשה והתקבלה.

בהליכי חיוב בהיטל השבחה, נקודת המוצא לתחשיב ההשבחה, הינה בחינת היקף סל הזכויות התכנוני המאושר בהתאם לתוכנית החלה במקרקעין. כמו כן יש לערוך השוואה בין מצב קודם למצב חדש. מקום שבו שטחי שירות סווגו בתוכנית כשטחים עיקריים, והם נגרעים במישרין, מסל הזכויות העיקריות, של המקרקעין, הרי שמדובר בזכויות בנייה, בעלות משמעות תכנונית וכלכלית, מלאה, אשר יש להביאן בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה כשטח עיקרי לכל דבר ועניין.

העובדה, כי השימוש הפונקציונלי בפועל של השטחים שסווגו בלוח 1, הינו לגרמי מדרגות, אינה גורעת ממעמדם התכנוני, כשטחים עיקריים, שעה שהתוכנית עצמה בחרה להקצותם מתוך מכסת הזכויות העיקריות, ולא כשטחי שירות. בהקשר זה אציין, כי סיווג השטח, נבחן לפי מקורו התכנוני והיקף הזכויות שנגרעו בגינו, ולא לפי אופן השימוש בפועל בלבד. משכך, הוצאת שטחים אלה, מתחשיב ההשבחה או הפחתתם מהתחשיב בטענה, כי מדובר בשטחי שירות, שעה שאלה נגרעו מסל הזכויות העיקרי, תביא לכפל הטבה תכנונית ולסטייה מעקרון מיסוי ההשבחה, בגין מלוא ההתעשרות התכנונית שנוצרה.

היטל ההשבחה, נועד להשיב לקופה הציבורית חלק מההתעשרות שנוצרה לבעל מקרקעין, עקב פעולה תכנונית, של הרשות. גביית ההיטל מבטיחה חלוקה הוגנת של התועלת הכלכלית בין הפרט לציבור, ומאפשרת מימון תשתיות ושירותים ציבוריים הנדרשים כתוצאה מן ההשבחה, ובכך מגשימה עקרונות של צדק חלוקתי ושוויון בנטל.

אי חיוב בהיטל השבחה, בגין חלק מזכויות הבנייה, אשר סווגו כשטח עיקרי, גורם לפגיעה ממשית בקופה הציבורית, ויוצר הלכה למעשה מנגנון המונע גבייה בגין זכויות אלו במימושים עתידיים. לפיכך, אני סבור, כי יש לחייב בגין זכויות אלה במסגרת המימוש

[7] עמ"נ (ת"א) 35113-02-25 רונן הר נוף ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו. פורסם ביום 11/1/2026.

הנדון. מובהר, כי ככל שבמימוש עתידי, תתאפשר תוספת בנייה, יעמוד למבקש זיכוי במצב הקודם, בגין זכויות אלו, בהתאם לעקרונות המקובלים בתחשיבי היטל ההשבחה. זאת ועוד, לאחרונה שונה המצב המשפטי, באשר אושרו תקנות המבטלות את ההבחנות בין שטחים עיקריים ושטחי שירות[8] [9].

לאור האמור לעיל, על המבקש, היה, לפנות לערכאה משפטית רלוונטית, על מנת לשנות את החלטת סיווג השטח ע"י מחלקת הרישוי, או לחילופין להגיש תכנית בקשה להיתר, מתוקנת. לפיכך בנסיבות המקרה הנדון, שעה שמתווספות יח"ד ושטחים עיקריים נוספים, ולצורך גישה אליהם, יש מקום להוסיף שטחי שירות, אשר סווגו ע"פ החלטת מחלקת הרישוי של המשיבה, כשטחים עיקריים, יש לחייב בגינם כאמור בשומת המשיבה ואיני מקבל את גישת שמאי המבקש בעניין זה.

9.1.3.6 <u>עלות עודפת בגין חניון תת קרקעי</u>:

שמאי הצדדים חלוקים באם יש להביא בחשבון עלות עודפת של חניון תת קרקעי, שמאי המבקש הביא בחשבון עלות עודפת בסך 330,000 ₪, ל-10 מקומות חניה, כנגד, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון עלות עודפת בגין חניון תת קרקעי.

להלן הוראות סעיף 4.1.2 ג, בהוראות תוכנית 101-0756502:

"החניה תהיה עילית ותת קרקעית בהתאם לנספח הבינוי. החניה התת קרקעית תהיה תת קרקעית במלואה, בתחום המגרש בלבד. לא יותר מילוי לשם הטמנת החניה."

בעיון בנספח הבינוי בתוכנית 101-0756502, עולה כי מקומות החניה הוסדרו בקומות ג' ו-ב'. בעיון בתיק בניין מס' 2022/0256.00, עולה, כי נתבקשו ונדרשו 14 מקומות חניה, שמתוכם שישה מקומות חניה חדשים, למרות שהמבקש החליט לבנות 17 מקומות חניה, קרי, 3 מקומות חניה מעבר לדרישת התקן.

לאור האמור לעיל, אביא בחשבון עלות עודפת לשש מקומות חניה, מן הטעם שיש לקזז מן ההשבחה, אך ורק את העלות העודפת הנדרשת לצורך עמידה בתקן החניה, ואין מקום להביא בחשבון עלויות נוספות הנובעות משיקולים אישיים של המבקש.

באשר לגובה העלות העודפת למקום חניה, אני קובע, עלות עודפת, על סך של 30,000 ₪ לכל מקום חניה. יצוין כי בהכרעתי במינוי מס' 2023-2223, בגו"ח 30615/167, נקבעה עלות עודפת בסך של 28,000 ₪ למקום חניה, למועד הקובע 02/12/2022.

כתימוכין לעמדתי, נקבע בשומה המכרעת של מר ארז כהן, מגרש מס' 1 בתוכנית 101-0632562, בשכונת אשייאח, עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסך 30,000 ₪, למועד קובע 18/11/2019.

[8] ראה קובץ תקנות 10943 מיום 3/12/2023.

[9] ראה בנוסף, דו"ח גיבוש רגולציה התאמת הליך רישוי הבניה לשטח כולל 4-2025 , מנהל התכנון.

9.1.3.7 <u>התייקרות בגין חפירה מתחת ובצמידות לכביש קיים</u>:

שמאי המבקש סבור כי חפירת החניון במגרש הנדון מבוצעת בצמידות ומתחת למפלס הכביש, ומשכך כרוכה בהתייקרות של עלויות החפירה הרגילות. לטענתו, ההתייקרות נובעת, מן הצורך בביצוע עבודות תמיכה וחיזוק של הכביש, וזאת על מנת למנוע התמוטטות או פגיעה בתשתית הדרך, במהלך ביצוע העבודות. מדו"ח הנדסי אשר צורף כנספח לחוו"ד המבקש, החתום ע"י אינג' עבדו זיאד, עולה כי סך העלויות הנוספות, נאמד בכ-944,000 ₪, כאשר מתוך סכום זה, יוחס סך של 450,000 ₪ לעלות ביצוע עוגנים לצורך ביצוע תמיכה זמנית. למען הזהירות, ומתוך רצון למנוע טענה בדבר חפיפה בין עלות הקמת החניון לבין עלות חיזוק הכביש, הביא שמאי המבקש בחשבון, אך ורק את העלות, בסך של 450,000 ₪.

במעמד הדיון, ביקשתי את התייחסות מהנדס מטעם המשיבה, לחוות הדעת ההנדסית, שהוצגה מטעם המבקש. ביום 29/01/2026 התקבלה חוו"ד חתומה על ידי מהנדס הבניין, אינג' חגי פייסחוב, מטעם המשיבה, אשר במסגרתה נדחתה חוו"ד של מהנדס המבקש מנימוקים שונים. בין היתר נטען, כי העלות הנטענת הינה עלות הנדרשת לשמירת מצבו של הנכס, בדומה לעלות הכרוכה במבנה לשימור או בעלות חיבור חדש לישן, ולעניין זה נטען, כי קיימת התייחסות מתאימה במסגרת שומת שמאי המקרקעין, מטעם הוועדה.

שכן לשיטתו של מר פנחסוב, עלויות אלה כוללות עלויות סטנדרטיות, אשר מתקיימות גם בהקמת מבנה חדש על קרקע פנויה וריקה. יודגש כי סעיפי העלויות הנטענים מגולמים ממילא במחיר למ"ר בנייה, ואין המדובר בעלויות עודפות. כך בוודאי, שאין מקום לקיזוז או להכרה בעלויות של יציקות בטון והקמת קונסטרוקציה חדשה, הנדרשות לצורך בנייה והתרחבות, שכן מדובר בעלות ישירה ומהותית הקיימת בכל מבנה, אף אם היה נדרש לבצע עבודות מסוג זה, כנטען על ידי מהנדס המבקש, מר עבדו, ואין מדובר בעלות חריגה או עודפת.

כמו כן, דחה מהנדס המשיבה, את אופן החישוב שהוצג, ומרבית העלויות שנכללו בחוות-דעת המהנדס מר עבדו, שלשיטתו אינם עדכניות, ונסמכות על השערות בלבד, ללא הצגת אסמכתאות תומכות, ללא חישובים המבוססים על מחירוני דקל, וללא הסתמכות על תוכנית קונסטרוקציה מפורטת. בנסיבות אלה, לא ניתן לבסס ממצאים על חישובים אלו, ואין להם עדיפות על פני מקדמים מקובלים, הנהוגים בפרקטיקה השמאית, אף אם היה מקום, לכאורה, לדון בטענה בדבר עלות עודפת.

בפתח הכרעתי, אבהיר כי איני מהנדס או קונסטרוקטור במקצועי. משכך, ולאור העובדה כי הונחו בפניי שתי חוו"ד הנדסיות, הסותרות זו את זו, מן הקצה אל הקצה, מצאתי לנכון, לבחון ולהכריע בסוגיה, מן ההיבט השמאי.

מעיון בהיתר הבנייה הקודם בתיק בניין מס' 2017/0708.00 עולה, כי הוסדרו 8 מקומות חניה בקומה ג', במפלס 10.20+. בהתאם לבקשה להיתר הבנייה הנדונה, התבקשו 6

מקומות חניה נוספים, באותו מפלס. עוד עולה מעיון בתשריט הבקשה להיתר הבנייה, הנדונה, כי בפועל הוסדרו 11 מקומות חניה נוספים, בקומה ב', במפלס 6.80+, קרי, מספר החניות המתוכנן, עולה על דרישת תקן החניה. בנוסף, בקומה ג' נגרעה חניה אחת, וזאת על חשבון הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה. כך שבהתאם לטבלת מאזן החניה, נדרשו 14 מק' חניה ותוכננו בפועל, 17 מק' חניה.

מן האמור לעיל, עולה, כי המבקש בחר להסדיר מספר מקומות חניה, העולה על דרישת התקן, וזאת כבחירה תכנונית סובייקטיבית מובהקת.

בנוסף, יש להוסיף, כי בהתאם לתצלומי אוויר ולתצלומי תלת מימד, מאתר המשיבה, **קיים קיר תומך בחלקו הצפוני של הבניין, אשר בנוי עד וכולל לקומה ב'. קיר תומך זה, היה קיים, עוד במצב הקודם, והח"מ מניח, כי נבנה במסגרת עבודות הפיתוח של השכונה, לצורך תמיכה, בביצוע הרחוב ואדי עבדאללה 5.**

נוכח האמור, סבור הח"מ, כי חלק מהרחבת הקומה ומהחפירה המבוקשת בהיתר הבניה, בוצעו כתוצאה מבחירה סובייקטיבית של המבקש, להסדיר מקומות חניה **נוספים**, מעבר לדרישת התקן. נוסף על כך, קיומו של הקיר התומך, מפחית באופן משמעותי את היקף ועלויות החיזוק הנדרשות, כתוצאה מן החפירה המבוקשת. ככל שקיימת התייקרות מסוימת בעלויות החפירה, הרי שזו מגולמת ממילא, בערכי השווי ובעלות העודפת של החניה התת קרקעית שתחושב.

ראה נספח צילום אלכסוני אנכי של הקיר ומדידת גובהו מצורף כנספח מס' 1. מקור הנתון אתר הממ"ג של המשיבה צילום משנת 2018. ראה נסח מספר 2 .

9.1.3.8 <u>עלות התאמה לבינוי חדש על ישן</u>:

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

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

לשם כך, אביא בחשבון, עלויות התאמה על בסיס מחירון דקל פברואר 2021, אשר מסתכם בסך 4,780 ₪ למ"ר, בתוספת עלויות עקיפות, במגזר בהיקף של 15% ומע"מ.

כאמור, עלויות ההתאמה, מהוות כ-10%, מהתוצאה המתקבלת. לפיכך מתקבל סך של כ- 643 ₪ למ"ר. מובהר כי יובא בחשבון, עלות התאמה רק בגין תוספת, שטחי הבניה העיקריים, בהתאם להיתרי הבניה המאושרים, כדלקמן:

תיק בניין	סה"כ שטח עיקרי
2017/0708.00	674.16
2022/0256.00	1,941.08
סה"כ שטח עיקרי נוסף	1,266.92
עלות התאמה למ"ר	₪ 643
סה"כ עלות התאמה	₪ 814,629.56

כתימוכין לעמדתי, מובאות להלן, שומות מכריעות, אשר הכירו בעלות התאמה, בגין בינוי חדש, על ישן, וזאת אך ורק ביחס לשטחים העיקריים הנוספים.
יובהר כי עלויות ההתאמה לעיל, מגלמות עלויות הריסה ככל וקיימות.
רצ"ב טבלה מרכזת:

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

9.1.3.9 <u>מקדם הפחתה לבניה בהינף אחד</u>:

אני מקבל את הסכמת הצדדים, שיש להביא בחשבון, מקדם הפחתה בגין בניה בהינף אחד, בסך 0.9.

9.1.3.10 <u>חלקיות המימוש</u>:

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

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

ובהמשך:

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

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

יישום נוסחה זו, מביאני למסקנה, כי חלקיות המימוש, במסגרת הבקשה להיתר בנייה, נשוא הכרעתי, הינה בשיעור של 92.17%, כמוצג בפירוט בתחשיב ההשבחה שלהלן.

תחשיב פס"ד זעירא	
חישוב השבחה במימוש מלא	
שטח אקו' מצב קודם	675
שטח אקו' מצב חדש- מימוש מלא	2,019
שטח להשבחה במימוש מלא	1,344
חישוב השבחה במימוש חלקי	
שטח אקו' מצב קודם	675
שטח אקו' מצב חדש- מימוש חלקי	1,913.77
שטח להשבחה במימוש חלקי מבוקש	1,238.77
שיעור מימוש	**92.17%**

הערות:

- להלן טבלת שטחים בהתאם לתוכנית 101-0756502:

ניתוח זכויות הבניה בהתאם לתוכנית 101-0756502			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי עילי	1,891	1	1,891
מרפסות בנוסף לשטח עיקרי	160	0.8	128
סה"כ שטח אקו'			2,019

- להלן טבלת שטחים המוצעים בבקשה להיתר הבניה הנדונה, בהתאם לטופס 1 עם מתן מקדמים אקו':

ניתוח זכויות בניה בתיק בניין מס' 2022/0256.00			
מהות	שטח	מקדם	סה"כ
שטח עיקרי למגורים מוצע	1,151.61	1	1,151.61
שטח עיקרי מרפסות מוצע	57.6	0.8	46.08
שטח עיקרי מחסן מוצע	31.58	0.5	15.79
עיקרי ממרחב מוגן מוצע	33.97	1	33.97
מגורים קיים	649.97	1	649.97
עיקרי ממרחב מוגן קיים	16.35	1	16.35
סה"כ שטח אקו'			1,913.77

9.1.3.11 **<u>תחשיב ההכרעה תוכנית 101-0756502-מועד קובע 06/01/2021</u>:**

חישוב שיעור ההשבחה בגין אשור תוכנית 101-0756502			
מצב קודם תוכנית 3085			
מהות			**סה"כ**
שטח אקו' מצב קודם			675
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 2,900
מקדם בגין קרבה לשטח ציבורי			0.97
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 1,898,775
מצב חדש תוכנית 101-0756502			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים מתוכנית קודמת	675	1	675
שטח עיקרי נוסף	1,216	0.9	1,094.4
מרפסות בנוסף לשטח עיקרי	160	0.8	128
שטח אקו' מצב חדש			1,897
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 2,400
מקדם בגין קרבה לשטח ציבורי			0.97
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 4,417,147
הפחתות			
מהות	**כמות/שטח**	**עלות**	**סה"כ**
עלות התאמה בגין בינוי חדש על ישן	1,266.92	₪ 643	₪ 814,630
עלות עודפת לחניות תת קרקעיות	6	₪ 30,000	₪ 180,000
ההשבחה			
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתות			₪ 3,422,518
ההשבחה למימוש מלא			₪ 1,523,743
חלקיות המימוש בהתאם לפס"ד זעירא			92.17%
השבחה למימוש חלקי (חלקיות המימוש)			₪ 1,404,439
היטל השבחה (50%)			₪ 702,220

הערה: סך שטחים לצורך חישוב הפחתות:

תיק בניין	סה"כ שטח עיקרי
2017/0708.00	674.16
2022/0256.00	1,941.08
סה"כ שטח עיקרי נוסף	1,266.92

9.2 <u>אשור הקלות, מועד קובע 16/01/2024.</u>

9.2.1 <u>עמדת המשיבה</u>

9.2.1.1 <u>ערכי שווי</u>:

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

שמאי מכריע	מיקום	שכונה	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה מצב קודם	שווי מ״ר מבונה מצב חדש
בועז קוט	אל אביאד 28	ראס אלעמוד	21/03/2023	2,900 ₪ -צפיפות 25%	2,300 ₪ -צפיפות 147.8%
ברק שוורצברד	בן אלעס עמר	ערב א סוואחרה	6/6/2024	2,800 ₪ -צפיפות 37.5%	2,240 ₪ -צפיפות 100%

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר קרקע מבונה, בסך 2,600 ₪ .

9.2.1.2 <u>מקדם הפחתה לבניה בהינף אחד</u>:

שמאי המשיבה, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה, בגין בניה בהינף אחד, בסך 0.9.

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

מצב חדש- 101-0756502			
שימוש	**שטח במ״ר**	**מקדם הפחתה לבניה בהינף אחד**	**סה״כ**
שטח עיקרי למגורים	1,891		
שטח עיקרי קיים (היתר בניה)	675	1	675
שטח עיקרי מתוכנית 101-0756502	1,216	0.9	1,094
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש			1,769
שווי מ״ר מבונה			2,600 ₪
שווי מצב חדש			4,600,440 ₪
הקלות			
שימוש	**שטח במ״ר**	**מקדם הפחתה לבניה בהינף אחד**	**סה״כ**
שטח עיקרי למגורים	1,891		
שטח עיקרי קיים (היתר בניה)	675	1	675
שטח עיקרי מתוכנית 101-0756502	1,216	1	1,216
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש			1,891
שווי מ״ר מבונה			2,600 ₪
שווי מצב חדש			4,916,600 ₪
סה״כ השבחה- מימוש מלא			316,160 ₪
היטל השבחה- מימוש מלא			158,080 ₪
היטל השבחה מימוש חלקי (אקו׳)		93.94%	148,502 ₪

9.2.2 עמדת המבקש

9.2.2.1 ערכי שווי:

בהתאם לאמור בסעיף 9.1.2.1, קבע שמאי המבקש שווי מ״ר קרקע מבונה, בסך 2,400 ₪.

9.2.2.2 מקדם הפחתה לבניה בהינף אחד:

שמאי המבקש, סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין בניה בהינף אחד בסך 0.9.

9.2.2.3 תחשיב השבחה שמאי המבקש:

השבחה בגין הקלות					
שטח לחיוב במ״ר		שווי מ״ר מבונה	בינוי בהינף אחד	צמידות לקרקע ציבורית	שווי הקרקע
מצב חדש	1620	₪ 2,400	1	0.9	₪ 3,499,200
מצב קודם	945	₪ 2,400	0.9	0.9	₪ 1,837,080
	675	₪ 2,400	1	0.9	₪ 1,458,000
ההשבחה					₪ 204,120
היטל ההשבחה					₪ 102,060

9.3 <u>הכרעה אשור הקלות, מועד קובע 16/01/2024</u>:

9.3.1 <u>רקע כללי</u>

המסגרת הנורמטיבית:

בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: "כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג". עוד קובע החוק בסעיף 147: "הועדה המקומית **רשאית** לתת הקלה למבקשים היתר, לפי סעיף 145" (ההדגשה שלי ד.ב.).

בהתאם לסעיף 149 לחוק, מתן הקלות, מותנה בפרסום ומשלוח הודעות והינו הליך המותנה בהפעלת שיקול דעת של הועדה המקומית. לאחר שמיעת התנגדויות וככל שהן מתקבלות, מבוצעים תיקונים בבקשה להיתר. לאור כך, אין ודאות מלאה, שסך כל ההקלות תתקבלנה. כמו כן אין ודאות מלאה, שהוועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו ויישמעו על ידה[10].

סעיף 151 ב' לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, "סטיה ניכרת" כמשמען בתקנות התו"ב (סטיה ניכרת מתוכנית) " התשס"ב 2002.

בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם[11] , עקרונות היסוד לחישוב השבחה כקבוע בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הם:

> "בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין, אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."

בעניין אברמוביץ[12] קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין צריך להתחשב: "בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".

בעניין אברמסון[13] , בית המשפט המחוזי בתל אביב, אימץ את קביעת ועדת הערר מחוז תל אביב, וקבע כי בתחשיב השבחה, לעניין הקלות, יש לאבחן את עליית השווי להקלות כפי שנתבקשו, ובנוסחו:

---

[10] ביום 21/2/2023 עודכנו תקנות התו"ב (הקלה, שימוש חורג, וסטיה מתוכנית) התשפ"ג 2023. תקנה 4 קובעת: "בנושאים המפורטים להלן **רשאית הוועדה המקומית** לתת הקלה למבקשים היתר לפי סעיף 145 לחוק, בהתאם להוראות המעבר בסעיף 8 (ג) תקנות סטיה ניכרת, **הקודמות יחולו על בקשות למתן הקלה מתוכנית שאושרה לפני המועד הקובע**. (ההדגשה שלי ד.ב.).

[11] דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים , נו (5) 49, מיום 27.06.2002.

[12] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, מיום 31.12.14.

[13] עמ"נ 3657-10-19 אברמסון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה, פורסם ביום 11/6/2020.

"בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין".

לצורך יישום העקרונות האמורים, ערכתי את חוו"ד להקלה, נכון למועד הקובע.

9.3.2 להלן הוראות סעיף 7.1 בהוראות תוכנית 101-0756502:

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
1	כל הבניין יבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

להלן נוסח ההקלה:

"הקלה מסעיף 7.1 שלבי ביצוע- הבניה תבוצע בשלבים."

לאור האמור לעיל, עולה כי, מהות ההקלה הינה, ביטול ההתניה של בניה בהינף אחד, המאפשרת בניה בשלבים.

9.3.3 ערכי שווי:

להלן סיכום שומות מכריעות, הכוללות קביעות של שמאים מכריעים משכונות במזרח ירושלים, סמוך למועד הקובע:

תאריך	שמא מכריע	שכונה	גו"ח	מועד קובע	צפיפות	שווי מ"ר קרקע מבונה
28/02/2024	בועז קוט	ראס אל עמוד	30898/1	21/03/2023	25%	₪ 2,900
					148%	₪ 2,300
12/6/2025	ארנון גולדברג	ראס אלעמוד	רח' חוש אל אעוור 52	6/12/2022	30%	₪ 2,400
					38%	₪ 2,400
6/4/2025	ברק שוורצברד	ערב א סוואחרה	רח' בן אלעאס	6/6/2024	100%	₪ 2,240

לאור האמור, אני מקבל את קביעת שמאי המשיבה, שווי מ"ר קרקע מבונה, בסך 2,600 ₪ , שווי מ"ר מבונה, מגלם תרומת שטחי שירות.

9.3.4 מקדם הפחתה לבניה בהינף אחד:

אני מקבל את הסכמת הצדדים ששיש להביא בחשבון, מקדם הפחתה בגין בניה בהינף אחד, בסך 0.9.

9.3.5 **<u>תחשיב ההכרעה- אשור הקלות</u>**:

חישוב שיעור ההשבחה בגין אשור הקלות			
מצב קודם תוכנית 101-0756502			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים מתוכנית קודמת	675	1	675
שטח עיקרי נוסף	1,216	0.9	1,094.4
מרפסות בנוסף לשטח עיקרי	160	0.8	128
שטח אקו' מצב חדש			1,897
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 2,600
מקדם בגין קרבה לשטח ציבורי			0.97
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 4,785,243
מצב חדש אשור הקלות			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי קיים מתוכנית קודמת	675	1	675
שטח עיקרי נוסף	1,216	1	1,216.0
מרפסות בנוסף לשטח עיקרי	160	0.8	128
שטח אקו' מצב חדש			2,019
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 2,600
מקדם בגין קרבה לשטח ציבורי			0.97
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 5,091,918
ההשבחה			
ההשבחה למימוש מלא			₪ 306,675
חלקיות המימוש בהתאם לפס"ד זעירא			92.17%
השבחה למימוש חלקי (חלקיות המימוש)			₪ 282,664
היטל השבחה (50%)			₪ 141,332

10. **<u>שומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה, שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תוכנית 101-0756502 ואשור הקלות, מכוח בקשה להיתר, בתיק רישוי 2022/0256.00:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה מלא	היטל השבחה במימוש חלקי
101-0756502	06/01/2021	₪ 1,523,743	₪ 761,871	₪ 702,220
הקלות	16/01/2024	₪ 306,675	₪ 153,338	₪ 141,332

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

ובאתי על החתום,
דוד בריל
שמאי מכריע

נספח מס׳ 1- צילום אנכי של המקרקעין בתוספת מדידה גובה קיר. מקור נתון אתר ממ״ג עירית ירושלים מועד 2018 .



נספח מספר 2 צילום אנכי קטע מקרקעין מזרחי מקור נתון אתר ממ"ג עירית ירושלים מועד צילום 2025



האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233

טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il