תאריך : 21 ביולי 2021
מס' בקשה / מינוי : 894-2021
מספרנו : 8207

לכבוד

כבוד השופטת יעל ענתבי שרון – בית המשפט לעניינים מקומיים בירושלים.

מר נאסר רידואן
דוא"ל :

באמצעות
עו"ד ושמאי מקרקעין ערפאת קיואן
דוא"ל : kewan.land@gmail.com
עו"ד ג'ומעה חליאלה עורך דין
דוא"ל : jumahkh@gmail.com
[להלן : "המבקש"]

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
דוא"ל : txemail@jerusalem.muni.il

באמצעות
מר סאלח קפורה שמאי מקרקעין
דוא"ל : salehkafora@gmail.com
עו"ד
דוא"ל :
[להלן : "המשיבה"]

א.ג.נ.,

תו"ב 60688-10-18 מדינת ישראל נ' רידואן

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

מגרש עליו ניצב מבנה מגורים הכולל 3 יח"ד [דירה בכל קומה]
בקורדינאטות: X:224125 Y:634420
רחוב עראק אל טאירה 19
שכונת עיסאוויה בחלק הצפון מזרחי של השכונה "אבו ריאלה"
מזרח העיר, ירושלים

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 894-2021 מיום 05.05.2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965. במקרה הנתון נתנה החלטה ביום 15.06.2021 על ידי כבוד השופטת יעל ענתבי שרון לביצוע אומדן היטל השבחה כשומת מקרקעין מבוססת הנחה (היפוטתית) [1] עקב בניה

[1] בהתאם לתקן 1.0 של מועצת שמאי המקרקעין, בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן נובמבר 2006 – סעיף 3.3 לתקן - שומת מקרקעין שבה קיימת, על פי בקשת מזמין השומה, הנחת עבודה היפוטתית אחת או יותר (שאינה מתקיימת במציאות) הקשורה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בלתי חוקית וזאת בהתאם לסעיף 254(ג) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, המהווה את מקור הסמכות לכבוד בית המשפט להגשת בקשה למינוי שמאי מכריע בסוגיית היטל השבחה.

3. מועד קיום דיון מקצועי

בהתאם להסכמת הצדדים, ביום 16.05.2021, קיימתי דיון מקצועי עם הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו [באפליקציית Zoom לאור מצב חירום בריאותי לאומי "הקורונה"] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי הדיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 13.07.2021 ע"י החי"מ.
נערך סיקור חיצוני ופנימי לנכס וסביבתו, הנכס הוצג על ידי מר נאסר רידואן [הצדדים קיבלו הודעה בדבר מועד ביקורי בנכס].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב עראק אל טאירה 19, שכונה עיסאוויה, מזרח העיר ירושלים.
גוש	:	לא אותר.
חלקה	:	לא אותר.
שטח מגרש	:	500 מ"ר [בהתאם למדידה גרפית].
זכויות רשומות	:	לא הוצג בפני מסמכים בדבר הזכויות במקרקעין, הנחת עבודה בעלות מלאה בקרקע לא מוסדרת כמקובל בסביבת הנכס נשוא החלטה.
מהות הנכס	:	מגרש בשטח כ – 500 מ"ר עליו ניצב מבנה מגורים בין 3 קומות בשטח כ – 589 מ"ר + 30 מ"ר מרפסת פתוחה.

6. עיקרי המסמכים

6.1 מינוי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 05.05.2021.
6.2 פרוטוקול עיקרי דיון מיום 16.05.2021.
6.3 החלטת כבוד השופטת יעל ענתבי שרון מיום 19.04.2021.
6.4 החלטת כבוד השופטת יעל ענתבי שרון מיום 15.06.2021.
6.5 דף מידע תכנוני למקרקעין נשוא ההחלטה [הופק באמצעות הארכיון ההנדסי האינטרנטי].
6.6 שומות מכריעות שאותרו על-ידי ו/או הוצגו על-ידי הצדדים.

במצבו הפיזי או במצבו התכנוני של הנכס הנשום ואשר משפיעה על השווי הזכויות הנשומות. שווי הזכויות הנקוב ב"שומה מבוססת הנחה (היפוטתית)" איננו השווי האמיתי של הזכויות, אלא, השווי התאורטי בכפוף להנחה ההיפוטתית המבוקשת (שאינה מתקיימת במציאות במועד הקובע). במקרה הנתון קרקע ביעוד ללא תכנון עליה ניצב מבנה מגורים שבהנחת העבודה תאושר תכנית להכשרתו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

6.7 **<u>מטעם המשיבה</u>**

- שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאית מקרקעין מר סאלח קפורה.
- תשריטי מדידת הנכס.
- תצלום אוויר.
- קורדינטות מיקום הנכס.

6.8 **<u>מטעם המבקש</u>**

- שומה מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר ערפאת קיואן.

7. <u>מועד קובע</u>

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

במקרה הנתון לא אושרה תכנית.

לאור זאת החלטה הינה היפוטתית [החלטה בהנחת עבודה לו אושרה תכנית המכשירה את השטח הבנוי בפועל].

מועד הקובע הינו יום מתן החלטה דהיינו 20.07.2021.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 <u>תיאור סביבת הנכס</u>

<u>מיקום הנכס</u>

הנכס נשוא ההחלטה מצוי ברחוב עראק אל טאירה 19, שכונה עיסאוויה, מזרח העיר ירושלים.

<u>תיאור השכונה</u>

שכונת עיסאוויה ממוקמת בחלקה הצפוני-מזרחי של העיר ירושלים, במורדותיו המזרחים של הר הצופים, על שפת מדבר יהודה, במהלך מלחמת העצמאות הכוללה השכונה בשטח המפורז הישראלי של מובלעת הר הצופים, לאחר איחוד ירושלים בשנת 1967 הוכלל הכפר בגבולותיה המוניציפליים של העיר ירושלים, ומאז נחשבה כשכונה בעיר.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

הסביבה מאופיינת במבני מגורים בבניה רוויה בני 2-5 קומות, בניה צפופה וותיקה ומתחדשת, הסביבה מאופיינת בטופוגרפיה הררית-מדרונית.

השכונה גובלת, כדלהלן:

צפון : דרך מעלה אדומים – כביש 1.

דרום : הר הצופים.

מזרח : שכונת גבעת שפירא – הגבעה הצרפתית.

מערב : דרך מעלה אדומים – כביש 1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>פיתוח</u>

בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, דרך סלולה המחופה אספלט, מדרכות חלקיות, חשמל, מים וכדומה – רמת הפיתוח הסביבתית הינה בנונית ומאפיינת את השכונות במזרח העיר ירושלים.

לטענת המבקש מערכת הביוב לא מחוברת והביוב זורם בשיפולי המדרון בצד הדרומי הגורם לזיהום ויתושים בדירות.

<u>נגישות</u>

נגישת לנכס מרחוב ראק אל טאירה.

הגישה לשכונה מתאפשרת מרחוב לוחמי הגטאות ממערב ו/או מרחוב סירת אלחג'ה המתפצל מזרחה מכביש 1 – דרך מעלה אדומים.

<u>כללי</u>

קיימת מצוקת חנייה ברחוב עראק אל טאירה.

8.2 <u>תיאור המגרש / החלקה</u>

גוש	:	לא אותר.
חלקה	:	לא אותר.
שטח מגרש	:	כ – 500 מ"ר במדידה גרפית.
צורת המגרש	:	דמוי טרפז [בהתאם לאתר ה- GIS של עיריית ירושלים].
צלעות המגרש	:	צלע צפונית – 21.2 מטר.
		צלע דרומית – 15.90 מטר.
		צלע מזרחית – 25.6 מטר.
		צלע מערבית – 31 מטר.
טופוגרפיה	:	מדרון תלול מדרום לצפון.

<u>תשריט מדידה גרפית למגרש</u>



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8.3 תיאור הנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

הנכס

מהווה מבנה מגורים בין 3 קומות, הכולל 3 יחידות דיור [יחידה בכל קומה].

הדירות נמצאות מתחת למפלס הרחוב.

מהדירות נשקף נוף לכיוון כביש 1 מעלה אדומים הגורם לרעשי רקע של מכוניות בדירות.

בהתאם לתשריטים שהוצגו בפני שטחי המבנה, כדלהלן:

קומת קרקע : 204 מ"ר.

קומה ראשונה : 204 מ"ר.

קומה שניה : 181 מ"ר ומרפסת פתוחה בשטח 23 מ"ר.

סה"כ : 589 מ"ר + מרפסת מקורה 23 מ"ר.

הארה: השטחים בהתאם למדידה גרפית, לא הוצגה תכנית מודד מוסמך, במידה ותוצג ניתן לעדכן את השטחים בהתאם.

סוג בניה

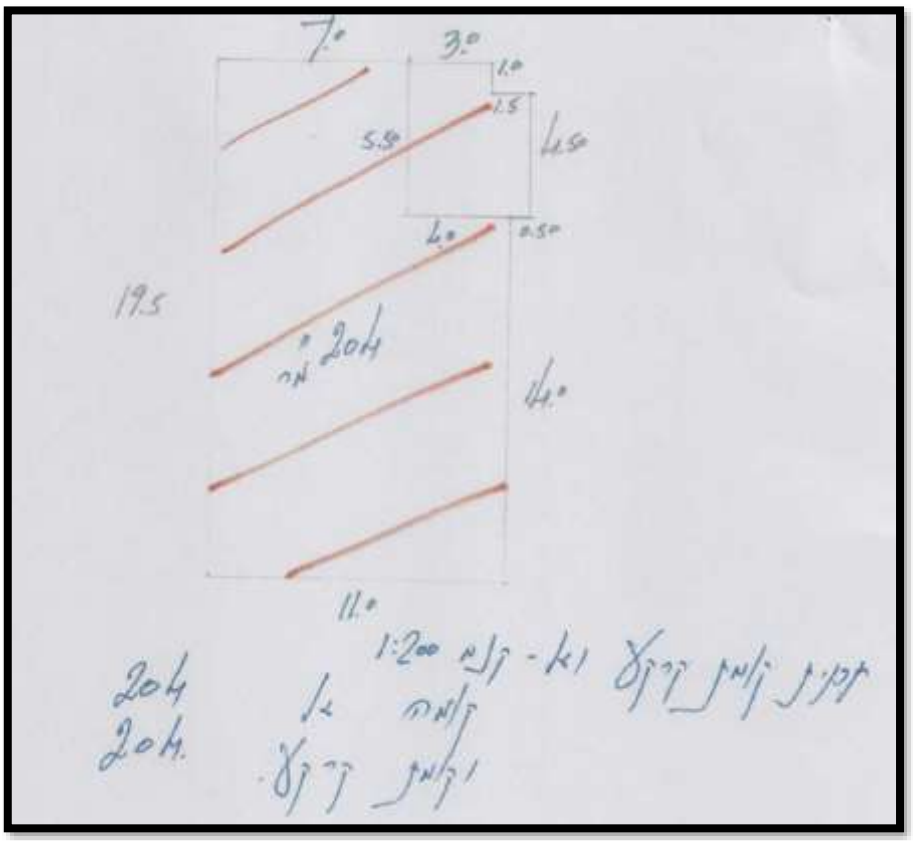
בנייה קונבנציונאלית, מבנה שלד הבנוי מבלוקים ובטון בחיפוי אבן ירושלמית בעיבוד "מסמסם" וגג בטון שטוח.

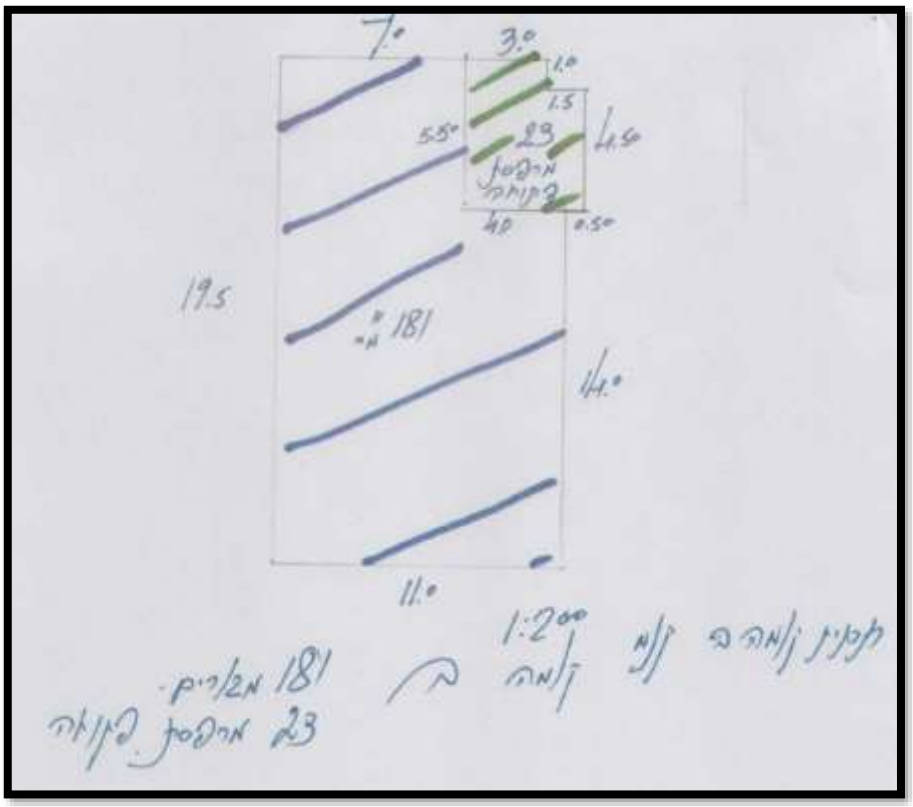
תמונת הבנין חזיתות צפונית ומזרחית



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תשריט מדידה





רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי – [בהתאם לשומות העדדים]

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.
לא הוצגו בפני אישורי זכויות ו/או מסמכי בעלות על ידי הצדדים.
הנחת עבודה שומה היפוטתית [שומה בהנחת עבודה] זכויות בעלות מלאה בקרקע לא מוסדרת כמקובל בסביבת הנכס נשוא החלטה.

הערות הח"מ למצב המשפטי

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה ובכפוף להסכמת המבקש.
הגדרת זכויות הנישום הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
לטענת הצדדים לא חלה תכנית על המקרקעין נשוא החלטה.
להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב התכנוני, כדלהלן:

מצב קודם

תכנית מס' RJ 5

פורסמה לתוקף ברשומות 16.04.1942 (תכנית מתאר גלילית-מנדטורית).

תכנית מתאר איזורית, למרחב תיכנון עיר אזורי של מחוז ירושלים.

התכנית מסווגת את הקרקע הנישומה **כאיזור חקלאי**.

גודל מינימלי של מגרשים – הגודל המינימלי של מגרשים באזור החקלאי יקבע מעת לעת, תוך הבאה בחשבון של המצב ואופי הקרקע הנוגעת, והשימושים המיועדים לה ע"י האדם המבקש פרצלציה תמיד בתנאי, של פיתוח למגורים או תעשיה, מגרשים כאלה לא יפחתו בשטחם מ-1,000 מ"ר, וכן בתנאי שחזית מגרשים כאלה לא תהיה קטנה מ-40 מ'.

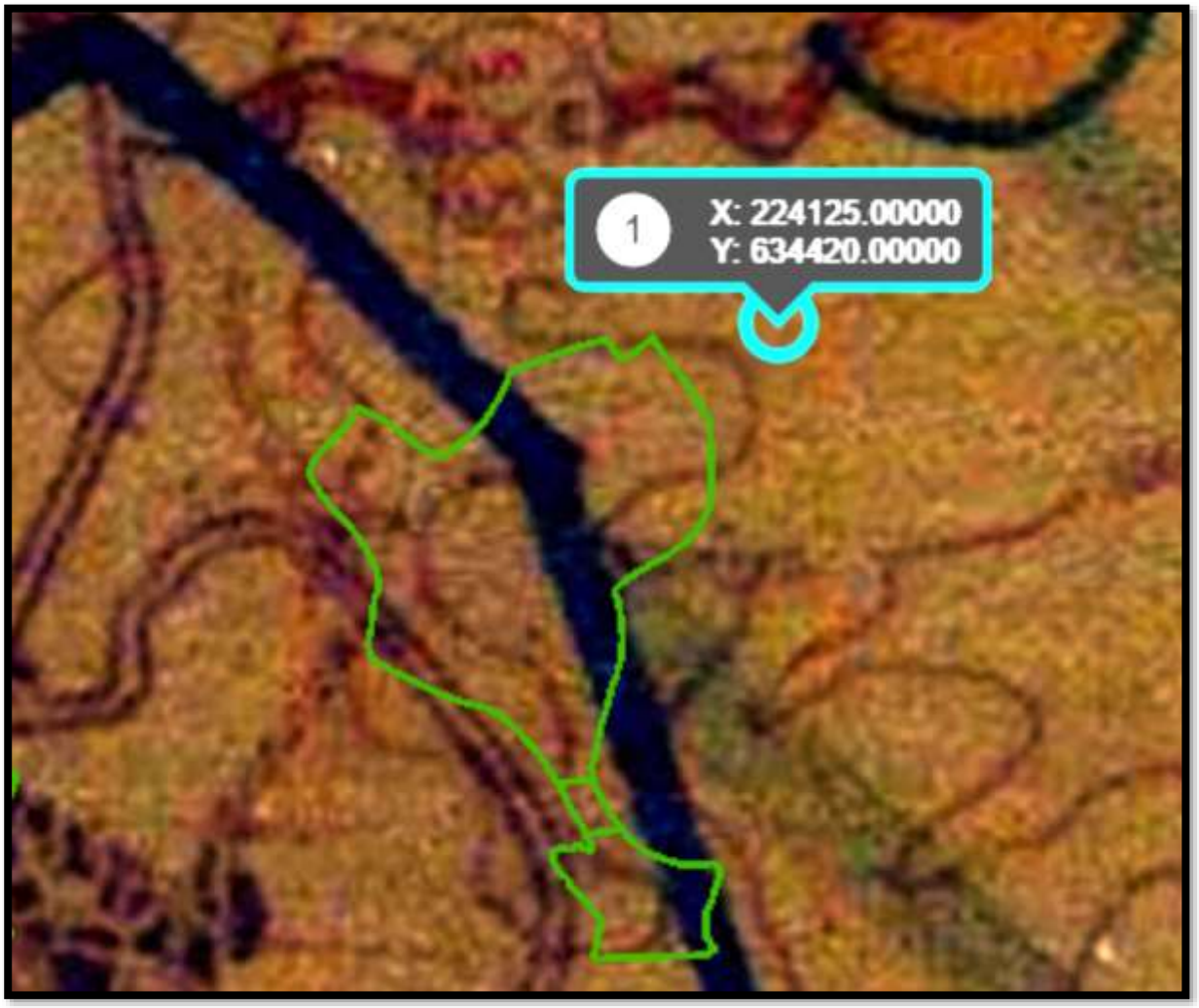
גודל מכסימלי של בנינים – באזור חקלאי שבו מוקמים מבנים למטרות מגורים, לא יעלו בשטחם על 150 מ"ר.

בנין מבנה עזר: ניתן להתיר הקמת בנין מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 25 מ"ר בקשר אל בנין מגורים בכל אזור, כאשר ישנה הרחבה למבנה המשמש לחקלאות.

גובה בניינים: בנין מגורים, בכל אזור, לא יעלה בגבהו על 2 קומות, או 9 מטרים, מעל לגובה הממוצע של פני הקרקע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תשריט תכנית מס' RJ 5 [עם ציון קורדינטות למיקום המקרקעין]</u>



<u>תכנית מתאר של בניין ערים ירושלים תכנית מס' 688 – "קנדל הבריטית"</u>

פורסמה בעיתון רשמי מס' 1359 (תוספת מס' 2) מיום 14 בספטמבר 1944.

יעוד : הנכס מצוי מחוץ לתכנית.

<u>תכנית מתאר של בניין ערים ירושלים תכנית – "קנדל הירדני"</u>

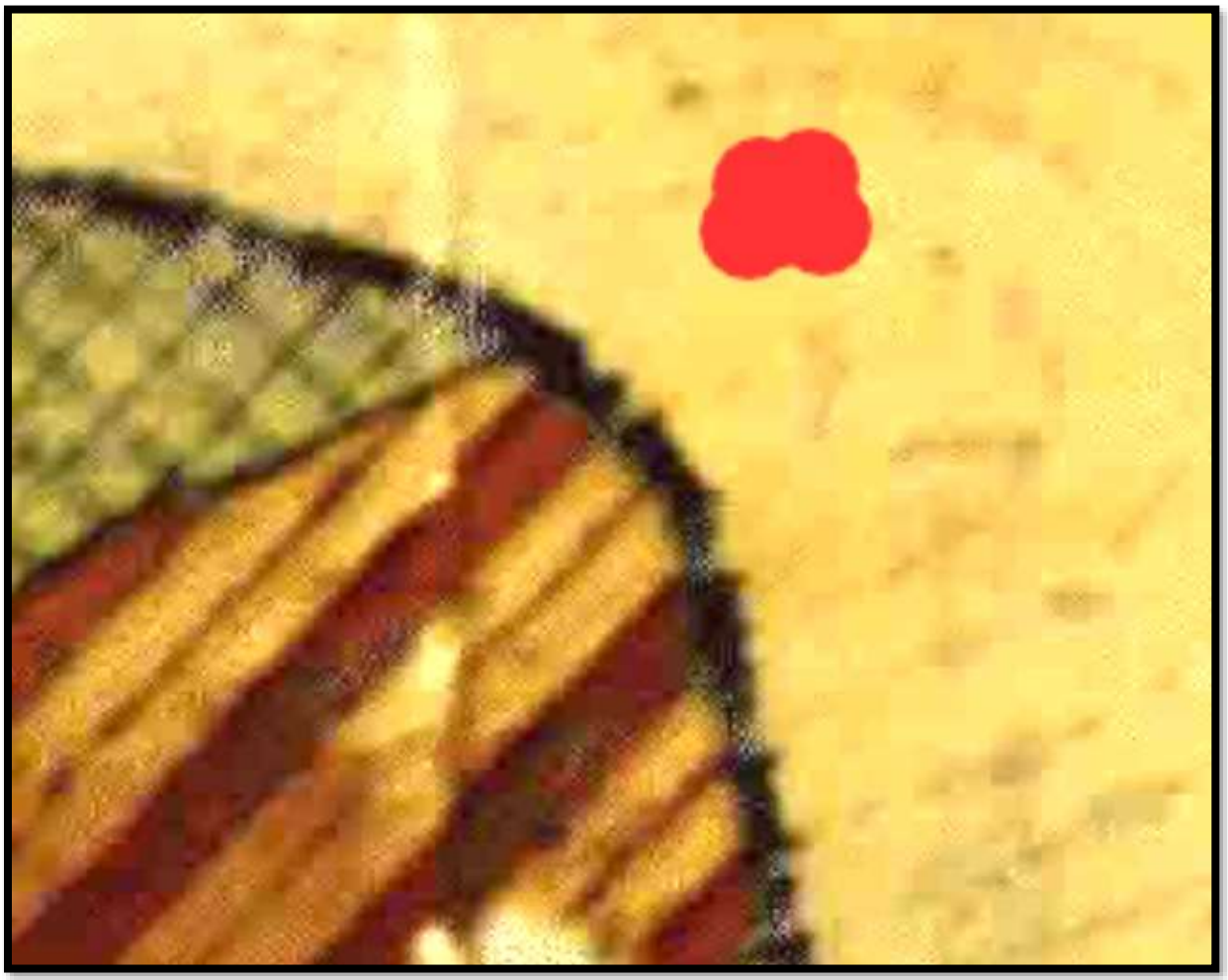
יעוד : הנכס מצוי מחוץ לתכנית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית 62 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16.07.1959.

יעוד: הנכס מצוי מחוץ לתכנית.

תשריט תכנית מס' מתאר 62 לירושלים [סימון באדום למיקום המקרקעין]



תכנית מס' 2316

פורסמה לאישור בעיתון ביום 23.01.1992, תחילת תוקף 07.02.1992.

תכנית מס' 2316 מתאר עיסוויה אינה חלה על הנכס נשוא החלטה, אולם לצורך גזירת אומדן שווי קודם תכנית זו מוצגת במצב קודם בכדי לשקף את זכויות הבניה בסביבת הנכס נשוא החלטה.

בסביבת הנכס נשוא החלטה הזכויות השכיחות, כדלהלן:

יעוד – אזור מגורים 5.

תכליות – בתי מגורים ועוד רשימת תכליות נוספת כמפורט בתכנית המתאר 62.

בהתאם לתוכנית המתאר 62 – שטח מגרש מינימאלי: 500 מ"ר, אחוזי בניה: 50%, קומות: 2, סה"כ שטח לבינוי 446 מ"ר (892 מ"ר שטח מגרש * 0.5).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מצב חדש</u> [2]

בהתאם לתשריטים שהוצגו בפני שטחי המבנה, כדלהלן:

קומת קרקע : 204 מ"ר.

קומה ראשונה: 204 מ"ר.

<u>קומה שניה : 181 מ"ר ומרפסת פתוחה בשטח 23 מ"ר</u>.

סה"כ : 589 מ"ר + מרפסת מקורה 23 מ"ר.

<u>הארה</u>: השטחים בהתאם למדידה גרפית, לא הוצגה תכנית מודד מוסמך, במידה ותוצג ניתן לעדכן את השטחים בהתאם.

<u>רישוי – מצב קיים</u>

לא אותר היתר בניה לנכס נשוא החלטה.

<u>הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי</u>

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

[2] הצדדים אינם חלוקים לגבי המצב התכנוני.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא ההחלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1. נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1. "**השבחה**" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2. "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1. קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

המימוש המבוקש הינו היפותטית דהיינו, בהנחת עבודה במידה ואושרה במועד מתן החלטה תכנית.

11.3. בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4. טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5. ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6. מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7. מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8. מאפייני סביבה.

11.9. רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10. המועד הקובע – יום מתן החלטה [החלטה היפוטתית].

11.11. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12. מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13. המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14. מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15. החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

צד	גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה
משיבה	בינוי בפועל – עבירת בניה	26.05.2020	₪ 446,900
מבקש	בינוי בפועל – עבירת בניה	26.12.2020	₪ 196,000

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

מצב משפטי – אין מחלוקת, זכויות בעלות מלאה בקרקע לא מוסדרת.
מצב תכנוני – אין מחלוקת, אזור לא מתוכנן.
הנכס – מהווה מבנה מגורים הבנוי ללא היתר בניה.
ת.ב.ע – אזור ללא תכנון.
שווי מ"ר קרקע מבונה – בהתאם להכרעות שמאים מכריעים.
מועד קובע – ישנה הסכמה של הצדדים למועד המשיבה.
שטחים – ישנה הסכמה הכוונה לתשריט של המפקח.

העובדות השנויות במחלוקת

מהו שווי מ"ר קרקע מבונה ?
מהו שווי עלות בניה ? שאלה זו מתייתרת, במקורה שייכת לסוגיית כפל שווי. הפרוטוקול מתייחס גם לכפל שווי.
מהם המקדמים אקוו' הראויים ?

טיעוני הצדדים בדיון המקצועי שנערך ביום 16.05.2021, כדלהלן:

מר ערפאת קיואן שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:
אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת המהווה חלק אינטגראלי מטיעונים.

עסקאות השוואה – סקר שוק, כל עסקאות השוואה נלקחו מעיסאוויה או משכונות דומות ברמה סוציואקונומית ובשווי דומה גם מבחינת צפיפות. איתרתי נתון אחד משכונת עיסאוויה במרחק של 210 מ' מהנכס, שזה בסעיף 11.1 ד בשומתי, שם נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה 1,400 ₪ ונתתי מקדם התאמת זמן.

עלות בניה – קבעתי 2,500 ₪ שזה עלות הסבירה שנקבעה במספר גדול של שומות מכריעות במזרח העיר ירושלים, זה גם תואם את המצב הפיזי והתחזוקתי בנכס, אני כן נכנסתי אליו והתרשמתי ממנו באופן בלתי אמצעי, לעומת חברי שלא ביקר בפנים הנכס הנדון. כך או כך 4,400 ₪ מ"ר עלות בניה במזרח העיר ירושלים זה חורג מאוד ממתחם הסבירות.

שווי מ"ר קרקע מבונה – שכונת ואדי ג'ואז אין לה שום קשר לעיסאוויה, כנ"ל שכונת אבו טור, מדובר בשכונות יוקרתיות במזרח העיר ירושלים מצב סוציואקונומי שונה, גם מבחינת פיתוח סביבתי, לכן נתונים אלו אינם רלוונטיים לשכונת עיסאוויה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הנתון שחברי לקח משכונת אבו טור באותה שומה נקבע שהשווי לעניין צפיפות של 50 אחוז, באותה נשימה נקבע לשווי העולה על 50 אחוז שווי מ"ר קרקע מבונה 1,760 מ"ר. כלומר, צריך להביא בחשבון גם את מרכיב הצפיפות. חברי לקח בחשבון בצפיפות של 50 אחוז וקבע שזה 2,220 ₪ מ"ר קרקע מבונה, כאשר באותה שומה הודגש שצפיפות יותר מ – 50 אחוז אז השווי יורד ל – 1,760 ₪ מ"ר קרקע מבונה.

<u>מקדמים</u> – חברי הפך את העניין, התייחס לקומת קרקע כאילו היא הקומה הטובה בפועל זה הפוך. חברי לא מתייחס ששאר המבנה הינו מרתף עם שלושה כיוונים ישנה חסימה או אל ידי מבנים או על ידי קרקע. לכן, לא ניתן להתייחס באותו שווי בין הקומות.

אין הבחנה בין שטחי שירות לשטח עיקרי, התחשבי נעשה כאילו כל המבנה מהווה שטח עיקרי.

<u>מר סאלח קפורה שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן</u>:

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת המהווה חלק אינטגראלי מטיעונים.

<u>שומות מכריעות</u> – מנסים להגיע לחקר האמת. אני עשתי את כל התאמות לנכס הזה בהסתמך על השומות המכריעות ומה שציין חברי שזה 1,400 ₪ מ"ר קרקע מבונה לשנת 2012 [לצורך בקרה]. אם נעשה התאמה לשנת 2020 לפחות, זה לפחות 2,000 ₪.

מבחינה פרקטית שווי דונם קרקע בעיסאוויה כ – 2.5 מיליון ₪ כמינימום באזורים טובים זה הרבה יותר טוב.

הרבה סטודנטים מאוניברסיטה העברית שוכרים דירות בעיסאוויה לכן המקום לא כל כך רע כפי שחברי מתאר.

המחירים בין הנכסים שבנויים בהיתר גבוהים מנכסים שבלי היתר, כאן אנחנו מתייחסים לנכס כאילו בנוי עם היתר בניה.

<u>סה"כ שטחים וקומות תחתונות</u> – אין בידינו שום גרמושקה ועושה את הפרדה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים במבנה. לכן, התייחסות הינה כמקשה אחת.

לא הצלחתי להבין את המקדמים למעט, מקדם למרפסת. לכן, לא ברור כיצד לשטחי שירות בקומות עצמם.

לעניין הקומות התחתונות שחברי ערפאת שדיבר עליהם כקומת מרתף ושאין חלונות, אוורור. אם הבניין היה בהיתר בניה אז היה צריך להתרחק מהכביש לפי קווי בנין.

מדרום בנה על קו בנין אפס, אי אפשר להתייחס לבניה כאילו שהיא בניה לפי אדריכלות וכו'.

<u>עלות בניה</u> – זה מחלוקת כל פעם מתמודדים מחדש בשומות מכריעות, שטוענים שהם לא משלמים מע"מ ורווח יזמי צריך להתייחס אליהם באופן חלקי, יש מחירון דקל וממנו יוצאים עם התאמות, לא משתתים את מלוא עלויות בניה על הצד השמרני והזהיר שניתן.

<u>מר ערפאת קיואן שמאי מקרקעין [מטעם המבקש] , עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

לעניין שווי דונם בעיסאוויה, 2,000 ₪ מ"ר, לחברי אין אסמכתאות ולכן לא ניתן להסתמך על בעל פה לכן זה לא יכול להוות בסיס לתחשיב כלשהו.

חברי טען כאילו עיסאוויה זה שכונה מבוקשת ופורחת, דווקא בשכונה של הנכס, אם הסטודנטים שוכרים באזור הצמוד לאוניברסיטה שזה הליכה ברגל ולא באזור הנכס כלל. אם מדובר על שוכרים בשכונות כמו של ואדי ג'וז לא שוכרים מקומיים אלה קונסולים, דיפלומטים המשלמים פי 10 משוכרים שלנו. זה שכונות שונות.

אני חושב שזה האזור הנחות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

קומת מרתף – הבית מרוחק כשלושה מטר מכביש, וזה מדרון, לא משנה אם התרחק זה מדרון בכל מצב המבנה שיוקם זה מדרון מתחת לכביש. מכל מקום מדובר שצריך להעריך מצב קיים וזהו המצב מרתף.
הטענה שאין גרמושקה – שבגללה אין אפשרות להפריד בין שטחי שירות לשטח עיקרי, טענה שאינה יכולה לעמוד, מטבע הדברים בכל בית ובכל מבנה יש שטחי אחסנה, מדרגות וכו'. לכן היה צריך כן להפריד באמצעות מקדם שמקובל, ניסיון החיים מלמד מה היחס בין שטח עיקרי לשטחי שירות מקובלים. לכן, אם לא הייתה אפשרות למדוד אז לפחות היה ראוי להפריד ולתת מקדם לשטחי שירות ביחס לשטח עיקרי.
עלות בניה – ראשית דקל זה לא חזות הכל. ויש הרבה שומות מכריעות שאני יכול לשלוח שמעריכות עלות למ"ר במזרח ירושלים בין 2,500 – 3,000 ₪ מ"ר לבניין מפואר. זה בהכרח בגלל משהו לא חוקי ולכן זה פחות מהשוק. חומרי בניה זולות יותר, עלות עבודה זולה יותר, חומרים חלקם מהשטחים, כוחות השוק שם יותר זול, לדוגמא שוכרים עובד של 200 ₪ יומי מענתא ולא עובד של 700 ₪ מהשכונה.

מר סאלח קפורה שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:
עיסאוויה הינה שכונה ממוצעת, לא טענתי שמדובר בשכונת יוקרה פורחת ומשגשת.

הכרעה

מהו שווי מ"ר קרקע מבונה ?

בשל מיעוט במידע לגבי עסקאות בסביבת הנכס הנדון למועד הקובע ובהעדר מידע מפורט והיתכנות לאמינות נמוכה של הנתונים הקיימים ככל שישנם, ולאור התבססות אף הצדדים על שומות מכריעות שונות מצאתי כי במקרה דנן, יבחנו תחילה שומות מכריעות משכונת עיסאוויה ולאחר מכן יבחנו שומות משכונות במזרח ירושלים בעלות צביון שכונתי שהינו בקירוב ככל שניתן לסביבת הנכס הנישום.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ניתוח עסקאות השוואה (שמאים מכריעים) לצפיפות נמוכה של 50%

ניתוח עסקאות השוואה לצפיפות נמוכה של 50%, שמאים מכריעים לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965											
מס"ד	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שטח מגרש ב-מ"ר	יעוד	אחוזי בניה	שווי מ"ר קרקע מבונה	מקדם מיקום	מקדם התאמת זמן	שווי מ"ר קרקע מבונה מתואמת זמן
1	מרדכי דדון	[לא מוסדר] 30892-3	רח' אחמד עלי 40, שכ' עיסאוויה, ירושלים	28.10.2016	892	מגורים	50%	₪ 1,900	1	1.21665	₪ 2,312
2	ניקי פרימו	מגרש 1 תכנית 6540	שכ' עיסאוויה, ירושלים	02.03.2015	506	מגורים	50%	₪ 2,000	1	1.26532	₪ 2,531
3	דורית פריאל	מגרש 1 תכנית 12392	שכ' עיסאוויה, ירושלים	22.12.2012	1,059	מגורים	50%	₪ 1,670	1	1.42331	₪ 2,377
4	מרדכי דדון	[לא מוסדר] 29996-146	רח' אל צוואנה (סמטה 1) 12, שכ'א-סוואנה, ירושלים	15.04.2017	1,066	מגורים	50%	₪ 3,000	0.8	1.16986	₪ 2,808
5	יגאל יוסף	[לא מוסדר] 3091-1	דרך אל שיאח, שכונת א-שייאח, ירושלים	14.07.2018	761	מגורים	50%	₪ 2,250	0.9	1.12486	₪ 2,278
6	גבע בלטר	[לא מוסדר] 0797-1	רח' אל-מקפה (סמטה 9), שכ' צור באהר, ירושלים	23.01.2019	1,159	מגורים	50%	₪ 2,000	0.9	1.08160	₪ 1,947
7	יעקב פז	מגרש 1 תבע 136515	רח' אל סהל אל ג'דיד 52, שכ' אל-טור, ירושלים	30.01.2016	701	מגורים	50%	₪ 2,000	1	1.21665	₪ 2,433
8	אורית גלן	תכנית 101-0076919	רח' אל-ביר אל-שרקי, שכ' אום טובא, ירושלים	22.11.2015	500	מגורים	50%	₪ 1,850	1	1.26532	₪ 2,341
9	גבע בלטר	[לא מוסדר] 30898-9	דרך יריחו 2227, שכ' ראס אל עמוד, ירושלים	15.05.2017	1,278	מגורים	50%	₪ 2,500	0.9	1.16986	₪ 2,632
10	אייל יצחקי	מגרש 1 תבע 101-0412163	אל-משאהד 70, אום טובא, ירושלים	05.05.2018	652	מגורים	50%	₪ 2,400	1	1.12486	₪ 2,700
-									ממוצע ל- 50%		₪ 2,400

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

ניתוח עסקאות השוואה (שמאים מכריעים) לעפיפות גבוהה של 118%

ניתוח עסקאות השוואה שמאים מכריעים לצפיפות גבוהה של 118%, לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965											
מס"ד	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שטח מגרש ב-מ"ר	יעוד	אחוזי בניה	שווי מ"ר קרקע מבונה	מקדם מיקום	מקדם התאמת זמן	שווי מ"ר קרקע מבונה מתואמת זמן
1	מרדכי דדון	[לא מוסדר] 30892-3	רח' אחמד עלי 40, שכ' עיסאוויה, ירושלים	28.10.2016	892	מגורים	138%	₪ 1,600	1	1.21665	₪ 1,947
2	דורית פריאל	מגרש 1 תכנית 6540	שכ' עיסאוויה, ירושלים	22.12.2012	1,059	מגורים	113%	₪ 1,400	1	1.42331	₪ 1,993
3	מרדכי דדון	[גוש שומה] 29996-146	רח' אל צוואנה (סמטה 1) 12, שכ'א-סוואנה, ירושלים	15.04.2017	1,059	מגורים	147%	₪ 2,500	0.8	1.16986	₪ 2,340
4	יגאל יוסף	[לא מוסדר] 3091-1	דרך אל שיאח, שכונת א-שייאח, ירושלים	14.07.2018	761	מגורים	124%	₪ 1,800	0.9	1.12486	₪ 1,822
5	יעקב פז	מגרש 1 תבע 136515	רח' אל סהל אל ג'דיד 52, שכ' אל-טור, ירושלים	30.01.2016	701	מגורים	131%	₪ 1,700	0.9	1.21665	₪ 1,861
6	אורית גלן	תכנית 101-0076919	רח' אל-ביר אל-שרקי, שכ' אום טובא, ירושלים	22.11.2015	500	מגורים	127%	₪ 1,400	1	1.26532	₪ 1,771
7	גבע בלטר	[לא מוסדר] 30898-9	דרך יריחו 2227, שכ' ראס אל עמוד, ירושלים	15.05.2017	1,278	מגורים	228%	₪ 2,000	0.9	1.16986	₪ 2,106
8	אייל יצחקי	מגרש 1 תבע 101-0412163	אל-משאהד 70, אום טובא, ירושלים	05.05.2018	652	מגורים	140%	₪ 1,950	1	1.12486	₪ 2,193
										ממוצע ל - 143%	**₪ 2,000**
										ממוצע ל - 118%	**₪ 2,108**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תחשיב השבחה והיטל השבחה

תחשיב השבחה למועד ביקור בנכס (היפותטי - טרם אושרה תכנית)					
שווי מצב חדש					
מרכיב	**שטח**	**מק' קומה**	**מק' שוליות**	**מק' משוקלל**	**תוצאה**
שטח "פלדלת" בקומת קרקע	204	0.8	0.9206	0.7365	150.24
שטח "פלדלת" בקומה א'	204	0.9	0.9206	0.8285	169.02
שטח "פלדלת" בקומה ב'	181	1	0.9486	0.9486	171.7
שטח מרפסת פתוחה	23	0.3	1	0.3	6.9
סה"כ מ"ר קרקע מבונה "פלדלת" אקוו'					497.86
סה"כ מ"ר קרקע מבונה עיקרי אקוו'					467.70
שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי	מגלם שירות בצפיפות 50%				₪ 2,400
סה"כ שטח "פלדלת" בנוי ב - מ"ר	589				
סה"כ שטח עיקרי בנוי ב - מ"ר	553				
שטח המגרש ב - מ"ר	500				
צפיפות ב - אחוזים	118%				
מקדם צפיפות 118%					0.87814
שווי מ"ר קרקע מבונה בצפיפות 118%					₪ 2,108
שווי מצב חדש ב - ₪ [במעוגל]					**₪ 986,000**
שווי מצב קודם					
מרכיב	**באורים**				**תוצאה**
שטח המגרש ב - מ"ר					500
אחוזי בנייה עיקרי	ע"פ תכנית המתאר באזור מגורים [2316]				50%
שטח בנייה עיקרי ב - מ"ר					250
שווי מ"ר קרקע מבונה עיקרי	מגלם שירות בצפיפות 50%				₪ 2,400
מקדם שטח ללא יעוד המתאים לסביבת הנכס	מקדם היוון 7 שנים, בשיעור היוון 7%				0.62
שווי מצב קודם ב - ₪ [במעוגל]					**₪ 372,000**
תחשיב השבחה והיטל השבחה					
שווי מצב חדש ב - ₪ [במעוגל]					₪ 986,000
שווי מצב קודם ב - ₪ [במעוגל]					₪ 372,000
ההשבחה ב - ₪ [במעוגל]					**₪ 614,000**
היטל ההשבחה 50% ב - ₪ [במעוגל]					**₪ 307,000**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>הערת הח"מ לחישוב השטח היחסי של נשוא ההחלטה בעת אומדן ההשבחה</u>

השטח היחסי של המקרקעין נשוא ההחלטה [לרבות שטחו] אשר הובא בחשבון הינו בהתאם לשומות הצדדים והסכמתם.

הגדרת החלק היחסי של נשוא ההחלטה מהווה עניין משפטי, ומשכך אין בסמכותי לקבוע את החלק היחסי במקרה דנן.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישום, הרי שעומד לו הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקש טרם פנייתו לערר בפני שמאי מכריע, זאת בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית.

משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי באמצעות כבוד בית המשפט ובהתאם להוראות סעיף 14 [ב][1] לתוספת השלישית, "*אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו* ", הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה זו בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בטענה.

יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו, הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות, התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא ההחלטה.

לאור העובדות דלעיל, השווי היחסי של המקרקעין נשוא ההחלטה חושב בהתאם להסכמת הצדדים.

במידה וישנה מחלוקת באפשרות הצדדים להגיש ערר על עצם החיוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים, קורדינאטות: X: 224125 Y: 634420, רחוב עראק אל טאירה 19, שכונת עיסוויה בחלק הצפון מזרחי של השכונה "אבו ריאלה", מזרח העיר, ירושלים [המקרקעין, כמוגדרת על ידי שמאי הצדדים], כשומה היפוטתית[3], הינה כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה [50%]
בינוי בפועל – עבירת בנייה	21.07.2021	₪ 614,000	₪ 307,000

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 21.07.2021.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



[3] בהתאם לתקן 1.0 של מועצת שמאי המקרקעין, בדבר פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין לסוגיהן נובמבר 2006 – סעיף 3.3 לתקן - שומת מקרקעין שבה קיימת, על פי בקשת מזמין השומה, הנחת עבודה היפוטתית אחת או יותר (שאינה מתקיימת במציאות) הקשורה במצבו הפיזי או במצבו התכנוני של הנכס הנשום ואשר משפיעה על השווי הזכויות הנשומות. שווי הזכויות הנקוב ב"שומה מבוססת הנחה (היפוטתית)" איננו השווי האמיתי של הזכויות, אלא, השווי התאורטי בכפוף להנחה ההיפוטתית המבוקשת (שאינה מתקיימת במציאות במועד הקובע). במקרה הנתון קרקע ביעוד ללא תכנון עליה ניצב מבנה מגורים שבהנחת העבודה תאושר תכנית להכשרתו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net