אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליסל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

מגרש 1 (עפ"י תכנית 101-0655985)

שכונת שרפאת, ירושלים

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 11 אוגוסט, 2022
מספר מינוי: 2721-2021
מספרנו: 238.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר אחמד עווד
באמצעות השמאי, מר מוחמד בשיר
בדוא"ל m76_bashir@walla.com

לכבוד,
המשיבה, הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי, מר גלעד אברם
בדוא"ל ab.gilad@gmail.com

א.ג.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
מגרש 1 (עפ"י תכנית 101-0655985)
שכונת שרפאת, ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 14/02/2022 נערך דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש זכויות מכוח תכנית 2317, תכנית 4552 ותוכנית 101-0655985, בדרך של היתר בניה.

2. המועדים הקובעים לשומה:

11/01/1991[1] – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 2317.

01/05/2001 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 4552.

28/09/2019 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 101-0655985.

3. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 06/01/2022 ע"י החתומה מטה ואור שולים, שמאי ממשרדי.

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

מהות:	מגרש ריק ופנוי
מגרש[2]:	1
שטח המגרש[2]:	741 מ״ר
זכויות משפטיות[3]:	בעלות
מיקום:	שכונת שרפאת, ירושלים

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס שבנדון ממוקם בשכונת שרפאת בדרום העיר ירושלים.

5.2. הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל בין היתר: כבישים סלולים, תאורת רחוב ותשתיות.

תצ״א סביבת הנכס



[2] עפ״י תכנית 101-0655985.

[3] עפ״י טופס 19 (תצהיר של בעלים אודות בעלי זכויות בנכס בקשר להיתר בניה) מיום 04/01/2020.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. הנכס מושא השומה מהווה את מגרש 1 בתכנית 101-0655985, שטחו של תא השטח 741 מ״ר וצורתו אינה רגולארית.

6.2. להלן גבולות תא השטח:

מצפון – מבנה מגורים

ממערב – מגרש ריק ופנוי

מדרום – מבנה מגורים

ממזרח – דרך שרפאת

6.3. נכון למועד הביקור בנכס, המגרש מגודר.

תמונת המגרש



אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. תיק תנאים **2189** לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, משנת 1975.

ביום 07/10/1975 הוחלט ע"י הועדה המחוזית לאשר את תיק התנאים כמסמך מנחה לפעולה עפ"י סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, בהתאם להמלצת הועדה המקומית.

מעיון בתשריט תיק התנאים 2189 הנכס מושא השומה אינו נכלל בתחום הקו הכחול בו נקבעו התנאים.

7.2. תכנית **2317**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3818 מיום 27/12/1990.

ייעוד המקרקעין שבנדון הינו ל"אזור מגורים 5".

אחוזי בניה משטח המגרש סה"כ: 50%

מטרות התכנית:

א. קביעת ייעודי המקרקעין בתחום התכנית כאזורי מגורים, שטחים לבנייני ציבור, שטחים למוסדות, שטחים ציבורים פתוחים, שטחי נוף פתוח, שטח פתוח של מוסד, שטח ספורט, שטח לאזור תעשיה ושטח לבית קברות.

ב. קביעת מערכת דרכים – התווית דרכים חדשות. הרחבת דרכים קיימות. ביטול דרכים קיימות או מאושרות, שטחים לדרכים ו/או עיצוב נופי.

המקרקעין שבנדון ממוקם במתחם מס' 5 – במתחם זה יש להקצות שטחי קרקע לבנייני הציבור הבאים: 4 כיתות גן.

היתרי בניה בתקופת ההפקדה:

א. מקום שנקבע בהתאם לתוכנית זו כמתחם לתכנון מפורט לא תותר בו בניה אלא לאחר שאושרה תכנית מפורטת למתחם.

ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל יינתנו היתרי בניה קודם אישורה של תכנית מפורטת בהתאם לתנאים הבאים:

1. בכל שטח התכנית יינתנו היתרי בניה לתוספות בניה לבניינים קיימים בתנאי שתוספות הבניה תהיינה תואמות את הוראות תכנית זו ובתנאי ששטחה של כל חלקה בה תותר בניה לא יעלה על כ-1,000 מ"ר. בחלקות שגודלן מעל 1,000 מ"ר יש להגיש לוועדה כתנאי להוצאת היתר בניה הצעה לגבי בינוי על החלקה בשלמותה ותותר בנייתם בשלבים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

2. באזורים שבהם חלה תכנית המתאר ובאזורים שבהם נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק קודם הפקדתה של תכנית זו ניתן יהיה לאשר היתרי בניה בתנאי שהבניה תהיה בהתאם להוראות תכנית זו ובתנאי ששטחה של כל חלקה בה תותר בניה לא יעלה על כ-1,000 מ״ר.

7.3. תכנית **4552**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16/04/2001.

ייעוד המקרקעין שבנדון הינו ל״אזור מגורים 3 מיוחד ודרך״.

אחוזי בניה משטח בניה נטו:	90%
תכסית:	40% משטח המגרש נטו
שטחי שירות:	8% (מחסנים לרבות חדר הסקה וחדר מכונות), שטח חדר המדרגות בהתאם לתקנות התו״ב, חניה תת קרקעית בהתאם לתקן, מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות
גובה הבניה:	3 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף

במגרש ששטחו אינו עולה על 800 מ״ר, לא יותר לבנות יותר מבניין אחד, בחלקה ששטחה קטן מ-800 מ״ר ואשר קיים עליה מבנה יותר להוסיף מבנה נוסף לקיים, במגרש ששטחו עולה על 800 מ״ר תותר בניית שני בניינים.

7.4. תכנית **101-0655985**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4365 מיום 25/08/2019.

התכנית הינה תכנית נקודתית למקרקעין מושא השומה.

מטרת התכנית הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים ג׳.
2. קביעת הוראות בינוי לבניין מגורים חדש.
3. הגדלת מס׳ הקומות המרבי ל-5 קומות מעל 2 קומות חניה.
4. הגדלת מס׳ יח״ד המירבי ל-12.
5. קביעת חזית מסחרית.
6. שינוי קו בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. הגדלת שטחי הבניה המירביים.
8. קביעת הוראות בגין עץ להעתקה.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

הוראות בינוי:

שטח בניה מעל הקרקע: 1,032 מ״ר עיקרי + 230 מ״ר שרות

שטח בניה מתחת לקרקע: 58 מ״ר עיקרי + 1,047 מ״ר שרות

סה״כ שטחי בניה בחלקה: 2,487 מ״ר (מתוכם 120 מ״ר עבור מרפסות)

מס׳ יח״ד בחלקה: 12

גובה מבנה: 18.1 מ׳

מס׳ קומות: 5 מעל הכניסה הקובעת + 2 מתחת לכניסה הקובעת

קווי בניין: כמסומן בתשריט

הבניה תתבצע בהינף אחד – לא תותר בניה בשלבים.

8. <u>תיק בניין:</u>

היתר בניה מס׳ **117025**, מיום 12/04/2022:

מהות ההיתר: הקמת בניין חדש 2 קומות מרתף ו-5 קומות מעל הקרקע (סה״כ 12 יח״ד) + מסחר.

	מטרות עיקריות (מ״ר)				**מטרות שירות (מ״ר)**							
קומה	**מגורים מוצע**	**מסחר מוצע**	**שטח עיקרי מרפסות מוצע**	**עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע**	**מרחב מוגן דירתי מוצע**	**מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע**	**אחסנה מוצע**	**חניה מוצע**	**מבואות וחדרי מדרגות מוצע**	**חדר טראפו מוצע**	**סה״כ שטח בניה (מ״ר)**
-2						7.8	87.91	378.57	22.54	25.63	522.45
-1	53.67			2.6	11.64	16.99	20.01	353.7	35.2		493.81
קרקע	148.93	106.09		8.07	35.21	0.4			36.57		335.27
קומה א	235.75		22.9	8.07	35.38				23.9		326
קומה ב	235.75		24.69	8.07	35.38				23.9		327.79
קומה ג	151.71		15.05	5.07	24.36				24.29		220.48
קומה ד	90.13		7.35	2.47	12.05				26.17		138.17
קומת גג	3.44								11.86		15.3

אושרה הקלה לניוד 62.7 מ״ר שטח שירות תת קרקעי לעל קרקעי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>המצב המשפטי:</u>

הוצג בפני טופס 19 (תצהיר של בעלים אודות בעלי זכויות בנכס) מתאריך 04/01/2020 ממנו עולה כי הבעלים בנכס מושא השומה הינו אחמד עווד.

10. <u>טיעוני הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	המועד הקובע	אומדן ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	אומדן ההשבחה עפ"י שומת המבקש
2317	11/01/1991[4]	33,345 ₪	21,118 ₪
4552	01/05/2001	392,730 ₪	316,778 ₪
101-0655985	28/09/2019	1,421,164 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר גלעד אברם, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

10.1.1. **תכנית 2317**

מקדמי זמינות – מקדם בשיעור 0.65 למצב הקודם לתוכנית 2317, מקדם לתוכנית 2317 בשיעור 0.85.

שווי מ"ר מבונה קרקע למועד הקובע לאחר התאמה למיקום הנכס, מוערך בגבולות 450 ₪/מ"ר לצפיפות של 50% על בסיס שומות מכריעות[5].

[4] שמאי המשיבה טען כי המועד הקובע הינו 07/12/1990, שמאי המבקש הביא בחשבון מועד קובע 10/01/1991. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה.

[5] שומה של השמאי המכריע בצלאל קציר, מיום 21/02/2010 לפיה קבע שווי מ"ר קרקע מבונה לתוכנית 2317 למועד קובע 07/12/1990 בסך 450 ₪ לצפיפות של 50%;

שומה של השמאי המכריע ניקי פרימו, מיום 21/02/2010 לפיה קבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 480 ₪ לצפיפות של 50%;

שומה של השמאי המכריע מנחם מלוכנא, מיום 12/08/2012, לפיה קבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 450 ₪ לצפיפות של 50%;

שומה של השמאי המכריע יעקב פז, מיום 18/04/2015, לפיה קבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 450 ₪ לצפיפות של 50%;

שומה של השמאית המכריעה נאוה סירקיס, מיום 18/04/2015 לפיה קבעה שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 450 ₪ לצפיפות של 50%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:

שטח מגרש נטו	מקדם זמינות	זכויות בניה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי מצב חדש
741	0.85	50%	450 ₪	141,716 ₪

שווי במצב קודם:

שטח מגרש נטו	מקדם זמינות	זכויות בניה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי מצב קודם
741	0.65	50%	450	108,371

סה"כ השבחה	33,345 ₪
סה"כ היטל השבחה	16,673 ₪
היטל השבחה בניכוי פטור ל-1 יח"ד (לפי יח"ד גדולה 90 מ"ר)	12,623 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.2. **תכנית 4552**

מקדם זמינות במצב קודם בשיעור 0.85.

שווי מ״ר מבונה קרקע למועד הקובע לאחר התאמה למיקום הנכס, הינו בסך 1,400 ₪/מ״ר לצפיפות של 50% ובסך 1,200 ₪/מ״ר לבינוי בצפיפות של 90%, בהתבסס על בסיס שומות מכריעות[6].

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:

שטח מגרש במ״ר	שיעור הבניה העיקרי	שטח עיקרי במ״ר	מקדם זמינות	שווי למ״ר מבונה	סה״כ שווי מצב חדש
741	90%	666.90	1	₪ 1,250	₪ 833,625

שווי במצב קודם:

שטח מגרש במ״ר	שיעור הבניה העיקרי	שטח עיקרי במ״ר	מקדם זמינות	שווי למ״ר מבונה	סה״כ שווי מצב קודם
741	50%	370.50	0.85	1,400	₪ 440,895

סה״כ ההשבחה	₪ 392,730
היטל ההשבחה	₪ 196,365
היטל השבחה בניכוי פטור ל-140 מ״ר	₪ 186,915

[6] שומה של השמאי המכריע בצלאל קציר, מיום 21/02/2010 למגרש 105 בגוש 30914 לפיה קבע שווי מ״ר קרקע מבונה למועד קובע 10/01/1991 בסך 450 ₪ לצפיפות של 50%;

שומה של השמאית המכריעה נאוה סירקיס, מיום 01/05/2012 לגו״ח 30277/16 לפיה קבעה שווי מ״ר קרקע מבונה למועד קובע 17/04/1992 בסך 480 ₪ לצפיפות של 50%;

שומה של השמאי המכריע אייל יצחקי מיום 10/09/2014 לגו״ח 30276/79 לפיה קבע שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים למועד קובע 22/01/1993 בסך 540 ₪ לצפיפות של 50%;

שומה של השמאית המכריעה נאוה סירקיס, מיום 23/12/2013 לגו״ח 30280/125 לפיה קבעה שווי מ״ר קרקע מבונה למועד קובע 22/01/1993 בסך 530 ₪ לצפיפות של 50%;

שומה של השמאית המכריעה נאוה סירקיס, מיום 31/07/2019 לגו״ח 30278/15 לפיה קבעה שווי מ״ר קרקע מבונה למועד קובע 22/01/1993 בסך 500 ₪ לצפיפות של 50%;

שומה של השמאית המכריעה נורית ג׳רבי, מיום 08/03/2018 לגו״ח 30280/68 לפיה קבעה שווי מ״ר קרקע מבונה למועד קובע 22/01/1993 בסך 530 ₪ לצפיפות של 50%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1.3. **תכנית 101-0655985**

שווי מ״ר מבונה קרקע למועד הקובע הוערך בסך 4,300 ₪/מ״ר לצפיפות של 90% ו-3,680 ₪/מ״ר לבינוי לפי תכנית 101-0655985 בהתבסס על הנתונים הבאים: א. שומות מכריעות[7] ב. ניתוח עסקת מכר מיום 05/12/2019 בגו״ח 30995/126 (מניתוח עסקת המכר הגיע לשווי מ״ר מבונה בסך 3,900 ₪).

שווי מ״ר מבונה מסחר – בשומת תמיר שדה בגו״ח 30277/3 (להלן: ״**שומת תמיר שדה**״) הוערך הפרש שווי בין מ״ר מסחר למ״ר מגורים בסך 2,000 ₪, נכון ליום 22/03/2017.

חלקיות המימוש

שטח עיקרי במצב הקודם - תכנית 4552	666.9
שטח עיקרי אקוי׳ במצב החדש תכנית 101-0655985	1,165.4
תוספת זכויות	498.5
סה״כ שטח אקוי׳ מבוקש בבקשה להיתר	1,135.3
תוספת הבניה שמנוצלת בפועל	468.4
חלקיות המימוש	93.90%

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:

מהות	שטח עיקרי במ״ר	מקדם אקוי׳	שווי למ״ר מבונה	שווי הקרקע
מגורים תחתי	56.3	0.95	₪ 3,680	₪ 196,720
מגורים עילי	927.6	1	₪ 3,680	₪ 3,413,715
מסחר	106.1		₪ 5,680	₪ 602,591
מרפסות גג עודפות מעל 12 מ״ר ליח״ד	103	0.2	₪ 3,680	₪ 75,808
סה״כ				₪ 4,288,834

[7] שומת השמאי המכריע ד״ר גד נתן בגו״ח 30282/13 לפיה קבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,600 ₪ למועד קובע 31/07/2015; שומת השמאית המכריעה נאוה סירקיס בגו״ח 30277/33 לפיה קבעה שווי מ״ר מבונה בסך 4,000 ₪ לבינוי בצפיפות של 126% ושווי מ״ר מבונה בסך 5,000 ₪ לבינוי בצפיפות של 50%; שומת השמאי המכריע ניקי פרימו לפיה קבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,250 ₪ לבינוי בצפיפות 210%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

שווי במצב קודם:

מהות	שטח עיקרי במ"ר	שווי למ"ר מבונה	שווי הקרקע
מגורים עילי	666.9	₪ 4,300	₪ 2,867,670

סה"כ השבחה		₪ 1,421,164
היטל השבחה		₪ 710,582
היטל השבחה למימוש חלקי	93.90%	₪ 667,566

10.2. עיקרי עמדת מר מוחמד בשיר, שמאי מטעם בעל הזכויות בנכס (המבקש):

10.2.1. **תכנית 2317 (מועד קובע 11/01/1991)**

מקדם זמינות למצב קודם בשיעור 0.75 בהתבסס על שומת דנה שיחור בגו"ח 30284/48.

מקדם זמינות למצב חדש בהתאם לקביעת שמאים מכריעים ובהתאם לשומות ועדה בשיעור 0.9.

ערכי השווי – הוצגו 13 שומות מכריעות משכונת בית צפפא נכון למועד הקובע לאישור תכנית 2317 מהן עלה כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו בגבולות 425 - 300 ₪, שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 380 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:

741 מ"ר X 50% X 380 ₪ X 0.9 ₪ = 126,711 ₪

שווי מצב קודם:

741 מ"ר X 50% X 380 ₪ X 0.75 ₪ = 105,593 ₪

ההשבחה: 21,119 ₪

היטל השבחה: 10,559 ₪

היטל השבחה בניכוי פטור מותנה: 6,564 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2.2. **תכנית 4552**

מקדם זמינות במצב הקודם בשיעור 0.9 ובמצב חדש בשיעור 1.

ערכי השווי – הוצגו 4 שומות מכריעות משכונת בית צפפא, נכון למועד הקובע לאישור תכנית 3855 (15/01/2007), סבר כי שווי מ״ר מבונה הינו 10% פחות מהשווי שנקבע לשנת 2007 (1,500 ₪), דהיינו 1,350 ₪ לבינוי בצפיפות של 50% ; והפחתה של 15% נוספים בבינוי של 90%, דהיינו 1,150 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:

741 מ״ר X 90% X 1,150 ₪ X 1 = 766,935 ₪

שווי מצב קודם:

741 מ״ר X 50% X 1,350 ₪ X 0.9 = 450,157 ₪

ההשבחה: 316,778 ₪

היטל השבחה: 158,389 ₪

היטל השבחה בניכוי פטור מותנה: 125,144 ₪

10.2.3. **תכנית 101-0655985**

מקדם יח״ד בקומת המרתף – מאחר שישנה דירה הממוקמת בקומת המרתף העליונה ולאור מאפייני הדירה, הובא בחשבון מקדם שווי לדירה זו בשיעור 0.7.

מקדם הפחתה בגין דירות קטנות – לאור גודל הדירות הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.9.

מקדם הפחתה בגין תנאים להיתר – הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין התנאי לבניה בהינף אחד.

מקדם הפחתה בגין מגורים בסמיכות למסחר – לדירות הממוקמות בקומת הקרקע ובקומה א׳ הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין סמיכות למסחר בשיעור 0.85.

מקדם אקוי׳ מרפסות מקורות וממ״דים הנחשבים כשטח עיקרי – הובא בחשבון מקדם אקוי׳ בשיעור 0.7.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

עלות עודפת בגין הקמת חניה תת קרקעית – הובאה בחשבון עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית בסך 30,000 ₪, בהתבסס על קביעות שמאים מכריעים.

שווי מ״ר מבונה קרקע למועד הקובע הוערך בסך 4,100 ₪/מ״ר לצפיפות של 90% ו-3,200 ₪/מ״ר לבינוי בצפיפות של 147% בהתבסס על הנתונים הבאים: א. שומות מכריעות[8] ב. ניתוח עסקאות מכר מאתר רשות המיסים מהן הגיע לשווי מ״ר מבונה בגבולות 3,000 ₪ - 1,430 ₪.

שווי מ״ר מבונה מסחר – שווי מ״ר קרקע מבונה למסחר לפי 1.4 משווי קרקע מבונה למגורים.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:

999.6 מ״ר אקוי׳ X 0.9 X 3,200 ₪ =	2,878,848 ₪
עלות עודפת של 18 מקומות חניה =	540,000 ₪
סה״כ שווי חדש=	2,338,848 ₪

שווי מצב קודם:

741 מ״ר X 90% X 4,100 ₪ =	2,734,290 ₪

אין השבחה

[8] שומת השמאי המכריע יעקב פז בגו״ח 30286/55 לפיה קבע שווי מ״ר מבונה בסך 4,100 ₪ לצפיפות של 50% ושווי מ״ר מבונה בסך 3,500 ₪ לצפיפות של 129% למועד קובע 07/12/2019; שומת השמאי המכריע מרדכי דדון בגו״ח 30282/62 לפיה קבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,200 ₪ לבינוי בצפיפות של 120%; שומת השמאי המכריע עומר סרחאן לפיה קבע שוו מ״ר מבונה בסך 3,250 ₪ לבינוי בצפיפות 210%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

הפחתת עלויות חניה תת קרקעית עודפות – מאתר הועדה המקומית אותרו מספר בקשות להיתר לנכסים אשר נבנו לפי הוראות תכנית 4552, שם לא הייתה כל חובה בהקמת חניון תת קרקעי ועל אף זאת מבוקשים מרתפי חניה, לכן המסקנה היא כי אין עלויות עודפות בבניית חניונים תת קרקעיים.

ערכי השווי בשומת המבקש – בחלק מהנכסים אותם הביא בחשבון שמאי המבקש אין זמינות לבניה.

10.4. סיכום עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

תכנית 2317	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
שווי מ״ר מבונה	450 ₪	380 ₪
מקדם זמינות מצב קודם לתוכנית 2317	0.65	0.75
מקדם זמינות מצב חדש תכנית 2317	0.85	0.9
תכנית 4552	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
שווי מ״ר מבונה צפיפות 50%	1,400 ₪	1,350 ₪
שווי מ״ר מבונה צפיפות 90%	1,250 ₪	1,150 ₪
תכנית 101-0655985	**שמאי המשיבה**	**שמאי המבקש**
שווי מ״ר מבונה מצב קודם	4,300 ₪	4,100 ₪
שווי מ״ר מבונה מצב חדש	3,680 ₪	3,200 ₪
הפחתה בגין החובה בבניה בהינף אחד	-	10%
מקדם דירה הממוקמת בקומת המרתף	-	0.7
מקדם הפחתה בגין מגורים בצמידות למסחר (בקומת הקרקע ובקומה א׳)	-	0.85
מקדם התאמה לגודל יח״ד	-	0.9
עלות עודפת מקומות חניה לפי 30,000 ₪ למקום חניה * 18	-	540,000 ₪
תוספת לשווי מ״ר מבונה בסיסי בגין שטחי מסחר	2,000 ₪	הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה מסחר במקדם 1.4 ביחס לשווי מ״ר מבונה מגורים

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

ההשבחה במקרה הנדון תבחן בהתאם למימוש זכויות מכוח תוכניות 2317, 4552 ו--101 0655985 בדרך של היתר בניה.

המחלוקות העיקריות בין הצדדים הינן: א. ערכי שווי מ"ר מבונה. ב. מקדמי זמינות ג. האם יש מקום להפחתה בגין בניה בהינף אחד; בגין עלויות עודפות להקמת חניה תת קרקעית, גודל יחה"ד וצמידות שטחי מגורים לשטחי מסחר.

המועד הקובע – ישנה מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע למועד הקובע לתוכנית 2317, שמאי המשיבה סבור כי המועד הקובע הינו 07/12/1990 ואילו שמאי המבקש סבור כי המועד הקובע הינו 10/01/1991.

בסעיף 119 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 נקבע: "תחילתה של תכנית שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון". מהאמור לעיל עולה כי המועד הקובע לתוכנית הינו בתום חמישה עשר ימים מיום הפרסום ברשומות (27/12/1990), לפיכך **המועד הקובע הינו 11/01/1991.**

11.1. **תכנית 2317 (מועד קובע 11/01/1991)**

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לערכי השווי, מקדם אי זמינות במצב קודם ומקדם אי זמינות במצב החדש.

11.1.1. <u>מקדם אי זמינות במצב קודם</u> – שמאי המשיבה העריך את מקדם אי הזמינות במצב קודם בשיעור 0.65 וזאת בהתחשב בעובדה כי הנכס הינו מחוץ לתחום תיק התנאים; שמאי המבקש העריך את מקדם הזמינות בשיעור 0.75 בהתבסס על שומת דנה שיחור בגו"ח 30284/48.

בחנתי החלטות ועדת ערר **אבו זהירה עריפה**[9] ובעניין **טאהה יוסף עבד**[10] וכן הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הקרובה.

בשומות השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא מיום 01/05/2018 ומיום 17/02/2020 לגו"ח 30279/18 נקבע מקדם דחיה בגין אי זמינות בשיעור 0.71, זאת בהתבסס על סקירת הכרעות שמאים מכריעים.

לאור כל האמור לעיל, מאפייני הנכס, מיקומו ורמת הנגישות, אני סבורה כי יש להביא בחשבון השווי מקדם דחיה בגין אי זמינות בשיעור 0.7.

[9] ערר מס' ים/181-378/12 **הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' אבו זהירה עריפה**, ניתן ביום 12/03/2013.

[10] ערר מס' ים/91/115/14 **טאהה יוסף עבד ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, ניתן ביום 21/12/2014.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.1.2. <u>מקדם אי זמינות מצב חדש</u> – שמאי המשיבה טען כי יש להביא בחשבון מקדם אי זמינות במצב חדש בשיעור 0.85 ; שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון מקדם אי זמינות בשיעור 0.9.

סקרתי הכרעות שמאים מכריעים מסביבת הנכס, לרבות הכרעת השמאית המכריעה נאוה סירקיס בגו"ח 30915/1 לפיה קבעה מקדם אי זמינות בשיעור 0.85.

לאור מאפייני הנכס והאמור לעיל אני סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם אי זמינות למצב חדש בשיעור 0.85. האמור הינו בהתאמה לקביעת הח"מ בגו"ח 30507/51.

11.1.3. <u>ערכי השווי</u> – שמאי המשיבה ביסס את אומדן השווי בשומתו על שומות מכריעות שנערכו בשכונת שרפאת ובהתאמה למושא השומה הוערך שווי מ"ר מבונה בסך 450 ₪/מ"ר לצפיפות של 50% ; שמאי המבקש ביסס את אומדן השווי בהתבסס על 13 שומות מכריעות שנערכו בשכונת בית צפפא והעריך שווי מ"ר מבונה בסך 380 ₪.

כידוע, גישת השומה העדיפה לקביעת השווי היא גישת ההשוואה הישירה, אולם במזרח ירושלים מדווחות עסקאות מעטות מאד למס שבח ומהימנות הדיווח באותן העסקאות לוקה בחסר, לאור זאת בקביעת ערכי השווי התבססתי על קביעות של שמאים מכריעים שנערכו בשכונת שרפאת.

להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות אשר נערכו בשכונת שרפאת למועד אישור תכנית 2317:

שמאי מכריע	תאריך פרסום	שווי מ"ר קרקע מבונה
ניקי פרימו	21/02/2010	480 ₪
יעקב פז	18/04/2015	450 ₪
מנחם מלוכנא	12/08/2012	450 ₪
יעקב פז	06/02/2020	450 ₪
נאוה סירקיס	10/04/2016	450 ₪
מרדכי דדון	13/06/2020	450 ₪

לאור השומות שפורטו לעיל, אני סבורה כי אומדן השווי בהתאמה לנכס מושא השומה, למיקומו ולמאפייניו הינו בגבולות **450** ₪/**למ"ר מבונה**, למועד הקובע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.2. **תכנית 4552 (מועד קובע 01/05/2001)**

11.2.1. <u>ערכי השווי</u> – שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה בסך 1,400 ₪ לבינוי בצפיפות של 50% ושווי מ״ר מבונה בסך 1,250 ₪ למ״ר מבונה בצפיפות של 90% זאת בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים מסביבת הנכס בנוגע לאישור תכנית 4552; שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מבונה בסך 1,350 ₪ לבינוי בצפיפות של 50% ושווי מ״ר מבונה בסך 1,150 ₪ למ״ר מבונה בצפיפות של 90% זאת בהתבסס על שומות שמאים מכריעים למועד אישור תכנית 3855 (15/01/2007) תוך התאמה לנכס הנדון.

כאמור לעיל, גישת השומה העדיפה לקביעת שווי היא גישת ההשוואה, אך מפאת מחסור בעסקאות מהימנות ורלוונטיות בסביבת הנכס, בקביעת השווי התבססתי על שומות שמאים מכריעים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

להלן ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות אשר נערכו בשכונת שרפאת למועד אישור תכנית 4552:

שמאי מכריע	תאריך ההכרעה	שווי מ״ר קרקע מבונה (₪)	צפיפות
אריה אריאל	31/01/2016	1,400	50%
		1,250	90%
ניקי פרימו	21/02/2010	1,460	50%
		1,315	70%
יעקב פז	18/04/2015	1,450	50%
		1,250	90%
מנחם מלוכנא	12/08/2012	1,400	50%
		1,250	90%
יעקב פז	06/02/2020	1,450	50%
		1,250	90%
נאוה סירקיס	10/04/2016	1,300	50%
		1,170	90%
יעקב פז	13/06/2021	1,450	50%
		1,250	90%
פלד יהודה	16/06/2022	1,400	50%
		1,200	120%

לאור הנתונים שלעיל, מאפייני הנכס ומיקומו, אני סבורה כי אומדן השווי אשר הוערך ע״י שמאי המשיבה הינו ראוי וסביר ולכן שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **1,400** ₪ לצפיפות של 50% ושווי מ״ר מבונה בסך **1,250** ₪ לצפיפות של 90%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. **תכנית 101-0655985 (מועד קובע 28/09/2019)**

11.3.1. <u>מקדם אקוי' לדירה הממוקמת בקומת המרתף</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקוי' בשיעור 0.95 בגין שטחי המגורים התחתיים. שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בשיעור 0.7 לדירת המגורים הממוקמת בקומת המרתף העליונה[11], מכיוון שבקומת המרתף העליונה ישנן מקומות חניה ולטענתו דירה זו תהיה חשופה לזיהום אוויר, בנוסף טען כי ההפחתה משקללת את העובדה כי הדירה ללא כיווני אוויר.

בחנתי את טענות שמאי המבקש ומצאתי כי אין מקום להביאן בחשבון. ראשית, בהתייחס לטענה כי לדירה זו לא קיימים כיווני אוויר, איני מקבלת טענה זו, מתשריט היתר הבניה עולה כי לדירה זו קיימים 2 כיווני אוויר, לאור הטופוגרפיה וצורת הבניה דירה זו הינה על קרקעית בפועל (הממוקמת מתחת למפלס הכניסה הקובע). שנית, לא הוכח ע"י שמאי המבקש כי הדירה תהיה חשופה לזיהום אוויר עודף לעומת יתר הדירות בבניין ואף אין הדבר עולה מתשריט היתר הבניה.

לאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה ועל הצד הזהיר אביא בחשבון את שטחי הדירה הממוקמת בקומה 1- במקדם אקוי' 0.95.

11.3.2. <u>מקדם הפחתה בגין גודל יח"ד</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה גורפת בשיעור 0.9 לכלל שטחי המגורים לאור העובדה שמדובר ביח"ד קטנות.

איני מקבל את טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין שטח דירות קטנות וזאת מהטעמים הבאים:

1. עקרון השוליות – ככלל, ככל ששטח הדירה קטן יותר התמורה המתקבלת עבור כל 1 מ"ר עיקרי גבוהה יותר.
2. מדובר בתכנית נקודתית אותה יזם המבקש, ההנחה הסבירה הינה כי הבקשה תוגש בהתאם לשימוש המיטבי דהיינו, מיקסום הרווח הכלכלי מהפרויקט. ככל שסבור היה המבקש כי התמורה המתקבלת מדירות גדולות יותר הינה גבוהה יותר, יכול היה להגיש את הבקשה להיתר בניה באופן בו יוקמו פחות יח"ד. חלופה זו הייתה מביאה לחסכון בהקמת מקומות חניה תת קרקעיים, חסכון בהקמת חדרים רטובים, חסכון בהקמת מטבחים ועוד.

לאור כל האמור לעיל, לא יובא בחשבון מקדם הפחתה בגין שטח דירות קטנות.

[11] קומה 1- בתכנית היתר הבניה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3.3. <u>מקדם הפחתה בגין מגורים הצמודים למסחר</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 0.85 בגין שטחי המגורים הצמודים לשטחי המסחר.

עפ"י מחקר דלפי שנערך בפברואר 2020 ע"י לשכת שמאי המקרקעין עולה כי מקדם ההתאמה הראוי לדירה הנמצאת בקומה מעל חזית מסחרית ביחס לדירה זהה שאינה מעל חזית מסחרית הינו בממוצע בשיעור 0.91.

בשומת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 30614/312 מיום 18/06/2018 בשכונת בית חנינא, קבע מקדם מגורים מעל מסחר בשיעור 0.9.

לאור כל האמור אביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.9 בגין שטחי המגורים הצמודים לשטחי המסחר. שטחי המגורים הצמודים למסחר הינם: קומה 1- – דירה מס' 1, קומת קרקע – דירות מס' 2 ו-3 וקומה א' – דירה מס' 5.

11.3.4. <u>הפחתה בגין עלויות עודפות להקמת חניה תת קרקעית</u> – שמאי המשיבה טען כי אין להביא בחשבון עלויות עודפות להקמת חניות תת קרקעיות וזאת לאור העובדה כי בסביבת הנכס הקרובה אושרו היתרי בניה לבניינים הכוללים מרתפי חניה, על אף שלא הייתה חובה להקים מרתפי חניה ולכן הגיע לכלל דעה כי למרתפי החניה תרומה חיובית וכי אין עלויות עודפות; מנגד, שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות בגין חניות תת קרקעיות בסך 30,000 ₪ למקום חניה ובסה"כ 540,000 ₪ עבור 18 חניות.

להלן סקירת שומות שמאים מכריעים מסביבת הנכס בהן נקבעו עלויות עודפות לחניה תת קרקעית:

- בשומת נאוה סירקיס בגו"ח 30280/15 מיום 31/07/2019 נקבעה עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסך 15,000 ₪ למועד קובע 05/12/2015.
- בשומת לילך בן פורת בגו"ח 30296/9 מיום 08/01/2021 נקבעה עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסך 12,000 ₪ למועד קובע 04/11/2017.
- בשומת דוד טיגרמן בגו"ח 30282/12 מיום 11/11/2020 נקבעה עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסך 32,000 ₪ למועד קובע 09/02/2016.
- בשומת עומר סרחאן בגו"ח 30914/2 מיום 26/02/2020 נקבעה עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסך 15,000 ₪ למועד קובע 01/05/2001.
- בשומת יעקב פז בגו"ח 30286/55 מיום 13/06/2021 נקבעה עלות עודפת לחניה תת קרקעית בסך 30,000 ₪ למועד קובע 07/12/2019.

לאור האמור לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון עלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית בסך **30,000** ₪ **למקום חניה.**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3.5. <u>מקדם הפחתה בגין בינוי בהינף אחד</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.9 בגין הצורך בבניה בהינף אחד.

מושא השומה מהווה קרקע לבנייה רוויה המוחזקת בבעלות יחיד (המבקש), לפיכך במקרה הנדון אני סבורה כי השימוש המיטבי הינו בניה בהינף אחד ולכן לא תובא בחשבון הפחתה זו.

11.3.6. <u>ערכי השווי למגורים</u> – שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה בסך 4,300 ₪/מ״ר לצפיפות של 90% ו-3,680 ₪/מ״ר לבינוי לפי תכנית 101-0655985. שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בסך 4,100 ₪/מ״ר לצפיפות של 90% ו-3,200 ₪/מ״ר לבינוי בצפיפות של 147%. שמאי הצדדים ביססו את ערכי השווי על עסקאות השוואה מאתר מיסוי מקרקעין, חוזה מכר ושומות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון. עוד טען שמאי המשיבה כי העסקאות אשר הובאו בחשבון על ידי שמאי המבקש הינן לחלקים מהחלקות שאינן זמינות לבניה ועל כן אין להביאן בחשבון.

כאמור לעיל, גישת השומה העדיפה לקביעת שווי היא גישת ההשוואה, אך מפאת מחסור בעסקאות מהימנות ורלוונטיות בסביבת הנכס, בקביעת השווי התבססתי על שומות של שמאים מכריעים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. מסקירת עסקאות ההשוואה אשר הוצגו בשומות הצדדים עולה כי מרביתן אינן רלוונטיות לנכס מושא השומה.

להלן סקירת נתוני שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון:

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	צפיפות	שווי מ״ר קרקע מבונה
מרדכי דדון	30282/62	29/05/2019	120%	3,500 ₪
דוד טיגרמן	30282/12	15/09/2018	180%	2,900 ₪
שושי שרביט שפירא	30286/84	09/09/2017	117%	3,300 ₪
			50%	4,000 ₪
עומר סרחאן	30285/27	13/05/2017	148%	3,300 ₪
יעקב פז	30285/55	07/12/2019	129%	3,500 ₪
			50%	4,100 ₪
יעקב פז	30285/80	24/03/2016	90%	3,300 ₪
			50%	3,600 ₪

לאור הנתונים שלעיל, מאפייני הנכס, רמת הנגישות ומיקומו, שווי מ״ר מבונה ייקבע בסך **4,100** ₪ לצפיפות של 90% ושווי מ״ר מבונה בסך **3,700** ₪ לצפיפות של 147%.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3.7. ערכי השווי למסחר – שמאי המשיבה טען כי ההפרש בין שווי מ״ר מבונה מגורים לעומת שווי מ״ר מבונה מסחר הינו 2,000 ₪ בהתאם לקביעתו של תמיר שדה[12] ואילו שמאי המבקש טען כי הפער בין שווי מ״ר מבונה מגורים לבין שווי מ״ר מבונה מסחר הינו יחס של 1.4, המשקף תוספת של כ-1,500 ₪ למ״ר מבונה מסחר בהתאם לערכי השווי אשר נקבעו בשומתי.

אציין כי בשומת תמיר שדה נקבע: *״הפרש השווי בין מסחר בחזית למסחר בעורף הינו 2,000 ₪ למ״ר״*, כלומר השמאי המכריע לא דן בפער בין שווי מ״ר מבונה מגורים למ״ר מבונה מסחר אלא דן בפער שבין מסחר חזיתי לעורפי.

בשומת עומר סרחאן בגו״ח 30614/312 מיום 18/06/2018 נקבע מקדם שווי מ״ר מבונה מסחר לעומת שווי מ״ר מבונה מגורים בשיעור 1.5.

בשומת גיל הרצברג בגו״ח 30610/199 מיום 15/02/2016 נקבע מקדם שווי מ״ר מבונה מסחר לעומת שווי מ״ר מבונה בסיס למגורים בשיעור 1.35[13].

לאור כל האמור לעיל, בהתאם למיקום הנכס ומאפייניו, שווי מ״ר מבונה מסחר ייקבע ביחס של 1.5 ביחס לשווי מ״ר מבונה מגורים, דהיינו **5,550** ₪.

11.3.8. פטור בהתאם לסעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התו״ב, התשכ״ה-1965 – בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה לדירת מגורים בשטח של עד 140 מ״ר, כדלקמן:

״בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ״ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.״

בסעיף 19(ג)(2) נקבע כדלקמן:

״העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, ״גמר הבניה״ – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ״א-1961.״

[12] החלטה של השמאי המכריע תמיר שדה בגו״ח 30277/3 מיום 14/06/2018.

[13] מתקבל יחס של 1.68 בין שווי מ״ר מבונה במצב חדש לבין שווי מ״ר מבונה מסחר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הפטור במהותו הינו פטור מנהלי המותנה בעמידה בתנאים המפורטים בסעיף 19(ג), הניתן ע"י הועדה מקומית בכפוף לעמידה בתנאים שבחוק.

במקרה הנדון כפי שעולה משומת המשיבה, המבקש טרם חתם על פטור עד 140 מ"ר.

בנוסף, לא הוצג בפני תצהיר בו המבקש או קרובו מתחייב לגור בדירה במשך 4 שנים, או מסמך המפרט על איזו יח"ד מבוקש הפטור.

לאור כל האמור לא אכריע בעניין זה. אדגיש, כי אין בהחלטתי קביעה לעניין זכאות הבעלים דנן לפטור, ככל שאכן יאושר פטור לדירה ספציפית, יש לבחון את הפטור לדירה הספציפית בהתאם לשטחה.

11.3.9. <u>חלקיות המימוש</u> – בשומת המשיבה נערך "תחשיב חלקיות המימוש" ממנו התקבל כי המימוש החלקי הינו בשיעור 93.9%.

כפי שאף עולה משומת המבקש מתוכנית היתר הבניה עולה כי נוצלו 1,073.54 מ"ר עיקריים מעל המפלס הכניסה וזאת למרות שעל פי תקנון התכנית ניתן לנצל 1,032 מ"ר עיקריים.

לאור העובדה כי שווי מ"ר מבונה עיקרי מגלם את שטחי השירות ומכיוון שבהתאם להיתר הבניה נוצלו כלל השטחים העיקריים אין מקום לחישוב חלקיות המימוש היות שמבוקש מימוש מלא.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישורן של תכנית 2317, תכנית 4552 ותוכנית 101-0655985 במימוש בדרך של הוצאת היתר בניה לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[14], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכניות במועד אישורן בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום הנכס בשכונת שרפאת, בדרום העיר ירושלים.

12.4.2. שטח הקרקע, צורתה, מידותיה, הטופוגרפיה, הנגישות ורמת הפיתוח.

12.4.3. זכויות הבניה על פי תוכניות בתוקף במצב קודם ובמצב חדש.

12.4.4. זכויות הבניה עפ"י הבקשה להיתר בניה - מהווה מימוש מלא בגין תכנית 2713, תכנית 4552 ותוכנית 101-0655985.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה ושומות מכריעות, בסמוך למועדים הקובעים ובהתאמה למושא השומה.

12.4.7. טענות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[14] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

13.1. **<u>תכנית 2317</u>**

שווי מצב קודם

שטח מגרש (מ"ר)	מקדם זמינות	זכויות בניה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי מצב קודם
741	0.7	50%	₪ 450	₪ 116,708

שווי מצב חדש

שטח מגרש (מ"ר)	מקדם זמינות	זכויות בניה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי מצב חדש
741	0.85	50%	₪ 450	₪ 141,716

ההשבחה	**₪ 25,009**
היטל השבחה	**₪ 12,504**

13.2. **<u>תכנית 4552</u>**

שווי מצב קודם

שטח מגרש (מ"ר)	זכויות בניה - עיקרי	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי מצב קודם
741	50%	370.50	0.85	₪ 1,400	₪ 440,895

שווי מצב חדש

שטח מגרש (מ"ר)	זכויות בניה - עיקרי	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי מצב חדש
741	90%	666.90	1.00	₪ 1,250	₪ 833,625

ההשבחה	**₪ 392,730**
היטל השבחה	**₪ 196,365**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13.3. **<u>תכנית 101-0655985</u>**

שווי מצב קודם

מהות	שטח עיקרי (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים עילי	666.9	₪ 4,100	₪ 2,734,290

שווי מצב חדש

מהות	שטח עיקרי (מ"ר)	מקדם אקוי'	מקדם צמידות למסחר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מגורים תחתי	56.27	0.95	0.9	₪ 3,700	₪ 178,010
מגורים עילי	730.38	1	1	₪ 3,700	₪ 2,702,406
מגורים עילי בצמידות למסחר	237.07	1	0.9	₪ 3,700	₪ 789,443
מסחר	106.09	1	1	₪ 5,550	₪ 588,800
סה"כ מצב חדש					₪ 4,258,659
ניכוי עלויות עודפות לחניה תת קרקעית					(₪ 540,000)
סה"כ מצב חדש בניכוי עלויות עודפות					₪ 3,718,659

ההשבחה	**₪ 984,369**
היטל השבחה	**₪ 492,184**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
2317	11/01/1991	₪ 25,009	₪ 12,504
4552	01/05/2001	₪ 392,730	₪ 196,365
101-0655985	28/09/2019	₪ 984,369	₪ 492,184

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL