רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 12 מאי, 2026
מינוי: 1953-2025
מספרנו: מכרעת.768

לכבוד
המבקשים,
מר רמזי חלאק ואח'
ע"י מר אורי שמואלי, שמאי מקרקעין

המשיבה,
הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
ע"י מר גלעד אברם, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 30615 חלקה 89 (חלק)

מגרש 101 (עפ"י תכנית מס' 101-1107911)

רחוב אל דמיר סמטה 7, בית חנינא, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני מסמכי הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר גלעד אברם, מיום 2 יולי 2025, במסמך התייחסות לשומת המבקשים מיום 2 נובמבר 2025 ובמייל השלמת טיעונים מיום 17 נובמבר 2025.

עמדת המבקשים, מר רמזי חלאק ואח' מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אורי שמואלי, מיום 25 ספטמבר 2025. ובמייל השלמת טיעונים מיום 17 נובמבר 2025.

יצוין כי נעתרתי לבקשת שמאי המבקשים מיום 17 נובמבר 2025 לא לקיים דיון. לצדדים ניתנה אפשרות להשלים את טענותיהם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה הינה הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 101-1107911. מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. ביקור בנכס

לאור מיקום הנכס והמצב הבטחוני לא נערך ביקור בנכס. ההתרשמות נעשתה באמצעות צילומים מתיק הבניין ותצלומי אוויר לרבות בתלת מימד.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 19.2.2024, מועד תחילת תכנית מס' 101-1107911, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורה בעיתונות.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	30615
חלקה:	89
מגרש:	101 (עפ"י תכנית 1107911-101)
שטח המגרש:	1,834 מ"ר (עפ"י תכנית 1107911-101)
מיקום:	רחוב אל דמיר סמטה 7, שכונת בית חנינא, ירושלים
מהות הנכס:	מגרש בייעוד מגורים בבניה רוויה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

בית חנינא, הינה שכונה ערבית, הממוקמת בחלק הצפוני של ירושלים. השכונה גובלת בשכונות פסגת זאב ונווה יעקב ממזרח, אזה"ת עטרות מצפון, כביש מס' 50 ממערב ובשכונת שועפט ורמת שלמה מדרום.

המגרש נשוא השומה ממוקם בחלק הדרום מערבי של השכונה, דרומית לרחוב בנציון נתניהו (כביש מס' 4197). הסביבה מאופיינת בבניה רוויה למגורים לצד מבני מגורים צמודי קרקע וקרקע ריקה ופנויה.

הפיתוח הסביבתי חלקי.

5.2 תיאור המגרש

מגרש מס' 101 עפ"י תכנית 1107911-101, מהווה את מגרש מס' 289 עפ"י תכנית מס' 7158ב, לאחר הפרשה לשצ"פ. מגרש מס' 289 מהווה אחד ממגרשי התמורה שהוקצו לחלקה 89 בתכנית האמורה.

מגרש 101 בשטח קרקע של 1,834 מ"ר. צורת המגרש אי רגולרית. למגרש חזית מזרחית לרחוב א-דמיר סמטה 7. פני הקרקע בשיפוע תלול יורד ממזרח למערב.

על המגרש שני בנייני מגורים חדשים בני 3 קומות בחלוקה ל- 11 יח"ד, מעל קומת מרתף משותפת.

בהתאם לתכנית בקשה להיתר מתוכננת תוספת שתי קומות[1] בחלוקה ל-7 יח"ד חדשות מעל הבניינים הקיימים והרחבת קומת המרתף. לאחר התוספת הבניינים יהיו בחלוקה ל- 19 יח"ד.

6. המצב התכנוני ונתוני רישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס' 7158ב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6887 מיום 28.9.2014.

התכנית חלה על שטח של 94.874 דונם. מטרות התכנית בין היתר, קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני בתחום מתחם מס' 5 לאיחוד וחלוקה מחדש, שנקבע בתכנית

[1] באחד הבניינים מדובר בהשלמת קומת הגג.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מס׳ במ/3457 א׳; שינוי ייעודי הקרקע; קביעת אחוזי בנייה, מס׳ קומות וקווי בניין מרביים; קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.

התכנית הקצתה לחלקה מס׳ 89, בשטח של 7,335 מ״ר, ארבעה מגרשים כדלקמן:

מס׳ מגרש	שטח מגרש במ״ר
89א	1,330
89ב	**2,078**
89ג	550
89ד	550

הנכס הנדון מהווה את מגרש 89ב בייעוד אזור מגורים 1 מיוחד לגביו קובעת התכנית הוראות וזכויות כדלקמן:

שיעור בניה - 75% משטח המגרש נטו, לרבות מרפסות מקורות. בנוסף שטח שירות כמפורט להלן.

שטח שירות - מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכדומה עד 8% משטח הבנייה המרבי; שטח חדרי מדרגות משותפים בהתאם לתקנות התכנון והבניה חישוב שטחים בתכניות והיתרים- התשנ״ב 1992; מקלט או ממ״ד בהתאם לתקנות הג״א; חניה תת קרקעית בהתאם לתקן בעת מתן היתר הבניה.

צפיפות - 6 יח״ד לדונם נטו, תותר תוספת יח״ד אחת על כל 200 מ״ר שטח קרקע.

גובה - 3 קומות.

קווי בניין - כמסומן בתשריט.

גג רעפים - תותר בניית גג רעפים בתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות ממישור פני התקרה העליונה וכל השטחים בחלל גג הרעפים שגובהם 1.8 מ׳ ומעלה ייחשבו במניין אחוזי הבנייה.

מגרש בשטח מעל 2 דונם- במגרש ששטחו 2 דונם ויותר תותר בניית יותר מבניין אחד בתנאי שבכל בניין יהיו עד 6 יח״ד וישמר מרחק שלא יפחת מ- 6 מ׳ בין הבניינים, לרבות מרפסות.

תנאי להיתר- בין היתר, תאום עם מערכת הדרכים בעיריית ירושלים בדבר דרכי הגישה לבניינים מהדרכים המתוכננות או הקיימות בשטח. לא תבוטל שום דרך קיימת ללא מתן פתרון לדרך חלופית. תנאי מתן היתר בניה במגרש כלשהו או לניתוקה של דרך קיימת, הוא סלילת דרך חלופית שתאפשר נגישות לבתים קיימים ומתוכננים.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

איחוד וחלוקה- התכנית אינה תכנית איחוד וחלוקה לפי סעיף פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. החלוקה למגרשים היא תכנונית בלבד. רישום הזכויות ייעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

6.1.2 היתרי בניה

בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

א. היתר בניה מס' 112741 מיום 16.7.2018 להקמת 2 בניינים חדשים בני 3 קומות מעל קומת מרתף בחלוקה ל- 12 יח"ד. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר				מרפסות לא מקורות במ"ר	
		ממ"ד	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ	זיז	גג
-1			39.76	647.1	41.51	728.40		
קרקע	545.54	48			36.39	84.39		55.20
1	531.53	48			34.36	82.36		37.79
2	478.61	48			31.80	79.80	20.64	32.29
סה"כ	1,555.68	144	39.76	647.1	144.06	974.95	20.64	125.30

ב. היתר בניה מס' 117774 מיום 30.3.2023 לשינויים בבניין מדורג, 11 יח"ד במקום 12 יח"ד. להלן שטחי הבניה המבוקשים:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות מוצע במ"ר						מ. גג במ"ר
	מגורים	מרפסת	ממ"ד	ממ"ד	מערכות טכניות ומתקני שירות	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ	
מרתף					8.59	46.07	824.89	26.62	906.17	
קרקע	359.41		17.44	37.10	7.80	62.04	64.09	50.67	221.70	
1	495.27	39	5.91	35.70				51.07	86.77	120.8
2	489.43		16.40	48.48				39.04	87.52	116.0
3	132.10		2.73	11.90				21.44	33.34	
סה"כ	1,476.21	39	42.48	133.18	16.39	108.11	888.98	188.84	1,335.50	236.8

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מס' 1107911-101- הגדלת זכויות בניה והפרשת שצ"פ בשכונת בית חנינה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12044 מיום 30.1.2024 ובעיתונות ביום 2.2.2024.
התכנית חלה על שטח של 2.017 דונם, מגרש 389 לפי תכנית מס' 7158ב.
מטרת התכנית תוספת בניה מעל בניין קיים, הרחבת קומת מרתף והפרשת שטח לשצ"פ (183.71 מ"ר).
התכנית מייעדת את מגרש 101, בשטח של 1,834 מ"ר, למגורים ב' וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

תכסית-	45%.
שטח בניה-	שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת 2,320 מ"ר. שטח שירות מעל הכניסה הקובעת 400 מ"ר. שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת 586 מ"ר. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת 1,655 מ"ר.
מרפסות-	180 מ"ר, בנוסף לשטח העיקרי. שטח מרפסת מקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי. כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. לא ניתן לסגור מרפסת.
מרתפים-	תותר הקמת 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת בתכסית 80%.
צפיפות-	18 יח"ד. 10 יח"ד לדונם.
גובה-	4 קומות מעל הכניסה הקובעת, עד 12.48 מ'. מעל גובה זה תותר תוספת מעקה בגובה תקני וחדר יציאה לגג.
חניה-	מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף. בהתאם לנספח הבינוי תקן חניה דרוש 1.33:1.
נספח בינוי-	קביעת בינוי לתוספת בניה מעל בניין קיים לשם תוספת יח"ד ולתוספת בניה במרתף תהיה בהתאם לנספח הבינוי של התכנית. עפ"י נספח הבינוי מתוכננת תוספת של 3 יח"ד בקומה שניה ותוספת קומה שלישית בחלוקה ל- 4 יח"ד. סה"כ 19 יח"ד.
תנאי להיתר-	הגשת תכנון מפורט, בין היתר של העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר וחניון, לרבות מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה ממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
שלבי ביצוע-	הבניה תבוצע בהינף אחד. האכלוס יותר לאחר נטיעת עצים בוגרים בתיאום אגף שפ"ע.

השצ"פ, מגרש מס' 200 בשטח של 183.71 מ"ר יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות ואישור האגף לשיפור פני העיר. השימושים המותרים בשצ"פ: גינון, נטיעות, ספסלים, פינות משחק,

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שבילים, אלמנטים להצללה, ריהוט רחוב. על המגרש בייעוד שצ"פ מסומנת סככה להריסה.

6.2.2 בקשה להיתר

הוצגה בפניי תכנית בקשה להיתר לתוספת 2 קומות מעל בניין קיים. בקומת המרתף מוצע מחסן וחלק מחניה מקורה קיימת. הבניין לאחר התוספת בחלוקה ל- 19 יח"ד.
להלן שטחי הבניה המבוקשים:

<u>שטח עיקרי</u>

קומה	שטח עיקרי במ"ר						
	מוצע			קיים			סה"כ
	מגורים	מרפסות	ממ"ד	מגורים	מרפסות	ממ"ד	
-2	164.98						164.98
-1				359.41		17.44	376.85
קרקע				495.27	39.00	5.91	540.18
1				489.43		16.40	505.83
2	348.02	52.20	14.20	132.10		2.73	549.25
3	473.26	57.48	16.59				547.33
סה"כ	986.26	109.68	30.79	1,476.21	39.00	42.48	2,684.42

<u>שטח שירות ומרפסות גג</u>

קומה	שטח שירות במ"ר										מרפסת גג לא מקורה קיים במ"ר
	מוצע				קיים					סה"כ	
	ממ"ד	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	ממ"ד	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מערכות טכניות ומתקני שירות		
-2		81.04	60.46				824.89	26.62	8.59	1,001.60	
-1					37.10	62.04	64.09	50.67	7.80	221.70	
קרקע					35.70			51.07		86.77	120.77
1					48.48			39.04		87.52	116.02
2	36.56			29.57	11.90			21.44		99.47	
3	48.42			51.23						99.65	
גג				18.03						18.03	
סה"כ	84.98	81.04	60.46	98.83	133.18	62.04	888.98	188.84	16.39	1,614.74	236.79

הוועדה המקומית דנה בבקשה להיתר בישיבתה מיום 8.6.2025 והחליטה לאשרה בתנאים.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

7. הזכויות בנכס

טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס

עפ"י טופס בדיקת זיקת בעלות לנכס מיום 1.8.2024 הוועדה לבעלויות ממליצה לאשר כי בעלי הזכויות במגרש 101 לפי תכנית מס' 1107911, חלקה 89 בגוש 30615, הם שחאדה זנאנירי, רמזי חלאק, דניס חבש, שאדי נבר, מישל פלאס, חסן לאלא, נעים לאלא, שאדי אבו ג'רבייה, אוסאמא סברה ואחמד אבו רמילה.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה		השבחה בשומת המבקשים	
		מימוש מלא	מימוש חלקי	מימוש מלא	מימוש חלקי
101-1107911	19.2.2024	₪ 5,110,073	₪ 3,718,412	₪ 1,909,983	₪ 484,378

8.1 שומת הוועדה המקומית- המשיבה

תרומת אישור תכנית מס' 1107911-101 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	1,141.84	1.00	1,142
שטח עיקרי מתחת למפלס 0.0	376.85	0.95	358
שטח מרפסות עיקרי	39.00	0.50	20
סה"כ			1,519
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000
שווי מצב קודם			₪ 7,596,738

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	2,320	1.00	2,320
שטח עיקרי מתחת מפלס 0.0	586	0.95	557
שטח מרפסות עיקרי	180	0.50	90
סה"כ			2,967
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,300
שווי מצב חדש			₪ 12,756,810

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

סיכום

שווי מצב חדש	12,756,810 ₪
שווי מצב קודם	7,596,738 ₪
השבחה גולמית	5,160,073 ₪
עלות עודפת לחניה	(50,000 ₪)
השבחה במימוש מלא	**5,110,073** ₪

<u>מימוש חלקי</u>

מצב חדש מבוקש

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח עיקרי מעל מפלס 0.0	1,994.00	1.00	1,994
שטח עיקרי מתחת מפלס 0.0	542.00	0.95	515
שטח מרפסות עיקרי	148.68	0.50	74
סה״כ			2,583
שווי מ״ר מבונה			4,400 ₪
שווי מצב חדש			11,365,149 ₪

סיכום

שווי מצב חדש	11,365,149 ₪
שווי מצב קודם	7,596,738 ₪
השבחה גולמית	3,768,412 ₪
עלות עודפת לחניה	(50,000 ₪)
השבחה במימוש חלקי	**3,718,412** ₪

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס- המבקשים

תרומת אישור תכנית מס׳ 1107911-101 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח עיקרי	1,007.01	1.00	1,007
שטח עיקרי בקומת גג	134.83	1.20	162
עיקרי מתחת לכניסה קובעת	376.85	0.95	358
סה״כ			1,527
שווי מ״ר מבונה			4,800 ₪
מקדם מושע			0.975
מקדם התאמה בגין קרבה לכביש סואן			0.9
שווי מצב קודם			**6,430,938** ₪

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב חדש

קיים בהיתר

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי	1,141.84	1.00	1,142
שטח עיקרי בקומת הקרקע	376.85	0.95	358
סה"כ			1,500
מקדם הפחתה בגין מושע			0.975
מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש סואן ולמבנה ציבור			0.9
שטח אקוויוולנטי קיים			1,316

תוספת לפי תכנית

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי עילי	1,178.16	1.00	1,178
שטח עיקרי תת"ק	209.15	0.95	199
סה"כ			1,377
מקדם הפחתה בגין מושע			0.95
מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש סואן ולמבנה ציבור			0.9
מקדם הפחתה בגין אי ודאות בפיתוח השצ"פ			0.97
תוספת שטח אקוויוולנטי			1,142

סיכום

שטח אקוויוולנטי מצב חדש	2,458 מ"ר אקו'
הפסד חצר (184 מ"ר* 0.25)	(46 מ"ר אקו')
סה"כ	2,412 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,800
שווי מצב חדש גולמי	₪ 9,165,633
עלות עודפת לבניה קיימת (1,178.16 מ"ר* 700 ₪)	(₪ 824,712)
שווי מצב חדש	₪ 8,340,921

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 8,340,921
שווי מצב קודם	₪ 6,430,938
השבחה במימוש מלא	₪ **1,909,983**

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

מימוש חלקי

מצב חדש

שטח קיים בהיתר

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי ב- 2 קומות עליונות	1,141.84	1.00	1,142
שטח עיקרי בקומת הקרקע	376.85	0.95	358
סה"כ			1,500
מקדם מושע			0.975
מקדם התאמה בגין קרבה לכביש סואן			0.9
שטח אקוויוולנטי קיים			1,316

תוספת מבוקשת

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי עילי	852.07	1.00	852
מקדם מושע			0.95
מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש סואן			0.9
מקדם הפחתה בגין אי ודאות בפיתוח השצ"פ			0.97
תוספת שטח אקוויוולנטי			707

סיכום

שטח אקוויוולנטי מבוקש	2,023 מ"ר אקו'
הפסד חצר (184 מ"ר* 0.25)	(46 מ"ר אקו')
סה"כ	1,977 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 3,800
שווי מצב חדש גולמי	₪ 7,511,766
עלות עודפת לבניה קיימת (852.07 מ"ר* 700 ₪)	(₪ 596,449)
שווי מצב חדש	₪ 6,915,317

סיכום

שווי מצב חדש	₪ 6,915,317
שווי מצב קודם	₪ 6,430,938
השבחה במימוש חלקי	**₪ 484,378**

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות השנויות במחלוקת

להלן המחלוקות שבין הצדדים והכרעה בהן:

תרומת אישור תכנית 101-1107911 לשווי הנכס

9.1 הפחתה בגין מרכיב מושע

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.975 בגין מושע במצב הקודם ו-0.95 במצב החדש. לטענת שמאי המבקשים בנכס רשומים 10 בעלי זכויות פרטיים שונים שאינם בני משפחה אחת. מכאן שאין לקבל טענה כי ערכי השווי מגלמים בעלות משותפת. לטענתו יש לערוך בחינה אובייקטיבית במועד הקובע בהתעלם מהליכי הרישוי המאוחרים למועד הקובע. לטענתו גם לאחר השלמת הבניה נדרשת חלוקה קניינית של הזכויות בדירות. היתר הבניה אינו משקף סוף פסוק במורכבות הקניינית הקיימת. החלטה ב**ערר 22-07-84011 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן נ' האביב בפודים 30 בע"מ** עסקה בבעלות משותפת של כ-37 בעלים בבניין משותף. ועדת הערר אימצה את קביעת השמאי המכריע כי ההפחתה אינה בהכרח בגין דחיה אלא נובעת מעצם המטרד שבשיתוף בניהול הנכס, בצורך בהסכמות על השימוש בנכס ועוד.
לטענת השמאי הוא קבע מקדמי הפחתה שונים בשני מצבי התכנון שכן במצב הקודם הזכויות מומשו וההתארגנות הנדרשת לבניה כבר נעשתה ובמצב החדש נדרשות הסכמות לקידום ואישור בניה ולאחר מכן התארגנות לבניה משותפת.

טיעוני המשיבה

לעמדת שמאי המשיבה אין מקום להפחתה בגין מושע כטענת המבקשים. נתוני ההשוואה מאופיינים בבעלות משפחתית משותפת. הפחתה נפרדת מהווה כפל הפחתה. זאת ועוד, התכנית נערכה ביוזמת בעלי הקרקע. הבעלות המשותפת לא השפיעה על קידום הליכי התכנון, כראיה תכנית מס' 101-1107911 אושרה למתן תוקף בחודש פברואר 2024 ואילו הבקשה להיתר אושרה כבר בחודש יוני 2025. לטענת השמאי ככל והייתה קיימת בעבר מגבלה כלשהי בגין מרכיב מושע היא אינה רלוונטית למועד הקובע.

הכרעה

לאחר שהבאתי בחשבון כי חלק מנתוני ההשוואה מאופיינים בבעלות משותפת, בהתחשב במספר בעלי הזכויות במקרה הנדון, בכך שבמצב הקודם הזכויות מומשו ובמצב החדש התכנית היא יוזמה של בעלי הקרקע, אני סבורה כי במצב הקודם אין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב מושע ואילו במצב החדש ההפחתה הראויה למושע היא 0.97.

9.2 הפחתה בגין קרבה לכביש סואן ולמבנה ציבור

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין קרבה לכביש סואן ולמגרש בייעוד מבנה ציבור וזאת בשני מצבי התכנון.
לטענת שמאי המבקשים הנכס סמוך ממערב לציר תנועה סואן "בן ציון נתניהו" ובסמיכות לשדרות מנחם בגין. ממערב מעבר לרחוב א-דמיר סמטה 7 מגרש מס' 1101 (לפי תכנית מס'

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

7158ב') מגרש בייעוד גן ילדים וחינוך מיוחד. גובה המבנה המותר 3 קומות. לטענת השמאי מדובר בבינוי ושימוש אינטנסיבי אשר צפוי לגרום למטרדי רעש משמעותיים ועומס על התשתיות. לטענתו צמידות לשצ"פ הכולל מתקני שעשועים אינה מהווה יתרון אלא חסרון בשל מטרדי הרעש הצפויים. לטענת שמאי המבקשים מקדמי ההפחתה המקובלים לכל מטרד כזה נעים בין 15%-5%. על כן, תוך התחשבות בחפיפה מסוימת בין המטרדים קבע הפחתה כוללת בשיעור של 10%.

טיעוני המשיבה

לטענת שמאי המשיבה צירי התנועה הראשיים שציין שמאי המבקשים אינם סמוכים לנכס הנדון. שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה גם בגין קרבה למגרש בייעוד מבנה ציבור. המגרש המיועד למבנה ציבור אינו גובל פיזית בנכס הנדון ואין אליו כמעט חשיפה ישירה, שכן חוצץ בין המגרשים כביש ברוחב של 17.5 מ'. זאת ועוד, לא הוכח כי לסמיכות למבנה ציבור השפעה שלילית על ערכי השווי במגזר הערבי, אדרבא לעיתים סמיכות למבנה נמוך עדיפה על סמיכות לבניין מגורים בן מספר קומות. בהתחשב במיקום הנכס סמיכות למוסדות ציבור מהווה יתרון. בשומה מכרעת בגו"ח 30615/167 נדחתה טענה דומה. השמאית המכריעה ציינה שלעמדתה בסביבה עירונית מבני ציבור מסוימים משמשים את האוכלוסייה שגרה בסמוך להם ותורמים לרווחתה. הפעילות המתקיימת במבנה קצובה בזמן והשפעתה על הסביבה, כגון יצירת עומס תנועה וחניה בזמן תחילת הפעילות ובסיומה, זניחה.
לטענת השמאי בשומה מכרעת קודמת שנערכה ביום 2.4.2017 במגרש 289 בגין אישור תכנית מס' 7158ב לא הובאה בחשבון הפחתה בגין קירבה למבנה ציבור. לטענתו יש לשמור על רציפות המס.

הכרעה

המגרש הנדון גובל ממזרח בדרך ברוחב של 17.5 מ' ומעברה שצ"פ ומגרש בייעוד מבנה ציבור. המגרש ממוקם במפלס נמוך ממפלס הדרך בכ-5 מ'. לאור האמור הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור של 5% על הצד הזהיר, בהתחשב בין היתר בטופוגרפיה יצוין שקיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון השפעה של סמיכות לדרכים ראשיות בשל המרחק מהן.

9.3 אומדן שווי מצב קודם

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובא בחשבון במצב הקודם שטח הבניה שמומש בהיתר מס' 111774. שטח עיקרי בסך 1,007.01 מ"ר במקדם שווי 1.0, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת 376.85 מ"ר במקדם שווי של 0.95 ושטח עיקרי של דירת הגג לו ייחס מקדם שווי 1.2. לטענת שמאי המבקשים במצב הקודם בקומת הגג בנויה דירת גג יחידה הנהנית מפרטיות ומגישה בלעדית לשטח הגג הצמוד אליה. לטענתו, ערכי השווי המשקפים צפיפות נמוכה במצב הקודם אינם מגלמים יתרון זה שכן הבינוי בחלקות סטנדרטיות הוא של 3 קומות מלאות. במקרה הנדון לאור הטופוגרפיה הבינוי נעשה בקומת קרקע תחתונה נוספת תוך אפשרות להקמת דירה יחידה בקומת הגג. לטענת שמאי המבקשים תרומת מרפסות הזיז מגולמות בערכי השווי לפיכך לא הביא אותן בחשבון.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב הקודם שטח הבניה שמומש בהיתר מס׳ 111774. שטח עיקרי בקומות א-ג בסך 1,141.84 מ״ר במקדם שווי 1.0, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת 376.85 מ״ר במקדם שווי של 0.95 ומרפסות בשטח 39 מ״ר במקדם שווי 0.5.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי במצב הקודם הייתה קיימת דירת גג יחידה לה יש לייחס מקדם שווי בהתאם, טען שמאי המשיבה כי בהתאם לתכנית ההיתר מדובר בדירה סטנדרטית אשר אינה כוללת מרפסת גג צמודה. שטח הגג משמש למתקנים טכניים. זאת ועוד, יש לשמור על רציפות מס. בהתחשב שבתכנית ההיתר לא סומנה יציאה למרפסת גג מהדירה. בבחינת ההשבחה של תכנית 7158ב לא הובאה בחשבון במצב החדש מרפסת גג ולכן אין להביאה בחשבון במצב הקודם של תכנית מס׳ 1107911.

הכרעה

בשומות הצדדים הובא בחשבון שטח המגורים הבנוי במפלס הנמוך ממפלס הכניסה במקדם שווי 0.95. בשומת המבקשים יוחס לשטח הבנוי בקומת הגג החלקית מקדם שווי 1.2 בעוד שבשומת המשיבה יוחס לו מקדם שווי 1.0. קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה. בחינת תכנית ההיתר מעלה כי לדירת הגג לא הייתה גישה ישירה למרפסת הגג ובשל צורת הבינוי גם לא הייתה אפשרות לייצר לה כזאת. הגישה למרפסת הגג התאפשרה מחדר המדרגות המשותף בלבד.

בהתחשב בנתוני ההשוואה קיבלתי את עמדת המבקשים כי ערכי השווי מגלמים את תרומת המרפסות.

9.4 אומדן שווי מצב חדש

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים הובא בחשבון במצב החדש במימוש מלא מלוא שטח הבניה שהקנתה תכנית מס׳ 1107911-101. לשטח עיקרי בסך 2,320 מ״ר יוחס מקדם שווי 1.0 ולשטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת 586 מ״ר מקדם שווי של 0.95.

הובאו בחשבון מרכיבים מפחיתי שווי כמפורט להלן-

א. דחיה בגין הצורך בהקמת שצ״פ- בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.97, למימוש תוספת הבניה, בגין הצורך בפיתוח שצ״פ בשטח של 183.71 מ״ר שהופרש במסגרת התכנית. לטענת שמאי המבקשים, הוראות התכנית אינן קובעות על מי חלה חובת הפיתוח ומי יישא בעלויות, מצב היוצר במועד הקובע אי וודאות לגבי זהות הגורם המבצע והעיכובים הכרוכים בכך. לטענתו, הפרקטיקה הנהוגה בירושלים כוללת דרישות להתניות ופיתוח מטלות ציבוריות בשלב הרישוי כתנאי למתן היתר או טופס אכלוס, גם ללא עיגון מפורש בתקנון התכנית. אי ודאות מצריכה לטענתו הפחתה שכל קונה סביר במועד הקובע, כשאין ודאות לגבי זהות המבצע ולגבי האם ובכמה זמן הביצוע יעכב את המימוש, מביא בחשבון. לחיזוק טענתו הפנה השמאי לכתב ערר **בל״מ 1033/25 מוחמד עבד אלקאדר נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** ביחס לתכנית 101-0876748. במקרה האמור התעוררה, לטענתו, מחלוקת דומה לגבי דרישות העירייה לביצוע שצ״פ שאינן קבועות

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בתכנית. לטענת השמאי ההליך נמשך כשנה וחצי עד להגעה לפשרה למחיקת התנאי להיתר להמצאת חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית. **בערר 405-17 הלסי סגא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** שנידון במאוחד עם ערר 396/17 קבע יו"ר ועדת הערר כי יש להכריע בסוגיית מקדם הדחייה בגין השצ"פ והציע לצדדים להגיע לפשרה על גובה המקדם או להסכים על טווח להפחתה שוועדת הערר תכריע לגביו. לטענת השמאי בעת בחינת השבחה יש להביא בחשבון גם תנאים חיצוניים שאינם כתובים בתכנית אך בלעדיהם לא ניתן לממש את הזכויות. השמאי הפנה ל**בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין** בנוסף הפנה לפסק דין הנוגע למספר ערעורים מנהליים[2] אשר נדונו במאוחד, בו נקבעה קביעה דומה ביחס למגבלות תכנית מחיר למשתכן בקביעת שווי השוק של המקרקעין. שמאי המבקשים הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 30610/252-257, מגרשים 1 ו- 2, עפ"י תכנית מס' 101-0086538 בה נקבע הפחתה במקדם 0.97 בגין הצורך במילוי מטלות התכנית הנדרשות.

ב. **עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן-** בשומת המבקשים הובאה בחשבון עלות עודפת לפי סך של 700 ₪ למ"ר תוספת. שמאי המבקשים חולק על קביעת שמאי המשיבה כי המבנה היה במצב שלד במועד הקובע, לטענתו, על בסיס תצלומי אוויר המבנה בנוי ברמת מעטפת ללא הכנה לתוספת קומות. לטענתו, לא סביר להניח שכבר בשנת 2022 נעשו הכנות לבניה שאולי תאושר רק בשנת 2024. תוספת בניה על גבי מבנה קיים, גם כאשר הבניין בנוי ברמת מעטפת, כרוכה בעלויות בניה עודפות שאינם קיימים בבנייה חדשה, כגון צורך בכלי עבודה ייעודיים, ביצוע יציקות חדשות על קיימות, עבודה זהירה למניעת פגיעה בתשתיות קיימות והארכת חדר המדרגות. לחיזוק טענתו הפנה לשומה מכרעת בגוש 30543, מגרש 101 עפ"י תכנית 101-0880443, בה נדחתה טענת המשיבה ונקבע כי סמיכות הזמנים בין ההיתר לתכנית אינה מאיינת את העלויות העודפות. בשומה המכרעת הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.85 בגין בינוי חדש על ישן. לחלופין, לטענת שמאי המבקשים, אם תאומץ גישת המשיבה לפיה הבנייה נעשית כמקשה אחת, הרי שיש להוסיף למצב הקודם 10% בגין זמינות, שכן ערכי השווי בשומות השבחה משקפים שווי קרקע למועד אישור תכנית, דהיינו מגלמים דחיה עד להפקת היתר בניה. במצב הקודם הנכס היה בשלבי בניה מתקדמים וקרוב לאכלוס מיידי, בניגוד למצב החדש שבו נוספה דחייה של שטח זה בגין ביצוע עבודות הבניה הנוספות.

ג. **הפסד שטח חצר-** בשומת המבקשים הובא בחשבון הפסד שווי חצר בשטח של 184 מ"ר במקדם שווי 0.25. לטענת שמאי המבקשים, במצב הקודם נהנתה דירת הגן מחצר פרטית בצידו המערבי של המגרש עם גישה ישירה באמצעות גרם מדרגות. במצב החדש שטח זה הופרש לטובת שצ"פ. ערכי השווי אינם מגלמים אובדן זה.

[2] עמ"ן 39445-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ, עמ"ן 26386-04-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ, עמ"ן 54606-10-22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ. פרשקובסקי השקעות ובניו בע"מ ועמ"ן 47454-01-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ. אזורים בניין (1965) בע"מ.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב החדש שטח הבניה המוקנה: לשטח עיקרי בסך 2,320 מ״ר יוחס מקדם שווי 1.0, לשטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת 586 מ״ר מקדם שווי של 0.95 ולמרפסות בשטח 180 מ״ר מקדם שווי 0.5.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בסך 50,000 ₪ בגין עלות עודפת לחניה.

לטענת שמאי המשיבה, אין הבדל מהותי באופי הבניה בין המצב הקודם למצב החדש, שכן בשני המצבים מדובר בבניה רוויה, 3 קומות מגורים במצב הקודם לעומת 5 קומות במצב החדש. הזכויות הנוספות במצב החדש מיועדות בעיקר לקומות העליונות, שתרומתן לשווי גבוהה יותר בשל הנוף, לפיכך, אין מקום להפחתה שהביא בחשבון שמאי המבקשים, להפך, יש להביא בחשבון ערך גבוה יותר בדירות אלו.

שמאי המשיבה דחה את ההפחתות השונות שהובאו בחשבון בשומת המבקשים, להלן התייחסותו-

א. **דחיה בגין הצורך בהקמת שצ״פ-** לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון דחיה בגין הצורך בהקמת שצ״פ, כפי שהביא בחשבון שמאי המבקשים. מדובר בשטח ציבורי פתוח בשטח של כ- 180 מ״ר בלבד. מדובר בשטח קטן מחצר ממוצעת בבית דו משפחתי. לטענת השמאי, מדובר במשימה פשוטה וזולה לביצוע שאינה דומה למבנה ציבור מורכב או גדול יותר. הוראות התכנית אינן מתנות את שלבי הבניה בביצוע השצ״פ. התיאום והפיתוח של השצ״פ מתבצעים במקביל להליכי התכנון, הוצאת היתר הבניה והבניה בפועל. לטענתו, קיומו של שצ״פ בסמוך למבנה מגורים מהווה גורם משביח המעלה את ערך הנכס בהשוואה לנכסים סטנדרטיים בשכונה שאינם נהנים מקרבה כזו.

ב. **עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן-** במקרה הנדון, לא קיימת עלות עודפת אלא קיים חיסכון ניכר בחלק מעלויות הבניה. שכן התכנית הוכנה עוד טרם קבלת היתר הבניה. התכנית הוגשה ביוזמת בעלי הקרקע והותאמה לבינוי המאושר. יש להשוות בין עלות הקמת שלד במגרש ריק לעומת עלות התאמה לשלד בבניה. מדובר בבניין שהיתר השינויים בו ניתן בחודש מרץ 2023 בעוד שתכנית מס׳ 1107911 הוגשה לוועדה המחוזית בחודש יולי 2022, דהיינו מעל חצי שנה טרם אישור תכנית השינויים וסביר כי החלו להכינה כבר מספר חודשים קודם. לטענת השמאי במקרה הנדון יש חסכון ניכר בעלות הבניה מכיוון שהבניין המאושר מגלם כבר חלק מהעלויות הנדרשות והבניה המוצעת נשענת על השקעות שמיוחסות כבר למצב הקודם, לרבות חפירה וביסוס קיימים, פיתוח מגרש, שטח משותף.

ג. **הפסד שטח חצר-** לטענת שמאי המשיבה ערכי השווי במצב הקודם מגלמים בין היתר תרומת החצר במצב הקודם לפיכך לא הביא בחשבון הפסד שטח חצר במצב החדש.

הכרעה

תכנית מס׳ 1107911-101 מחלקת את המגרש המקורי 289 לשני מגרשים: מגרש מס׳ 101 בשטח 1,833.52 מ״ר המיועד למגורים ומגרש מס׳ 200 בשטח 183.71 מ״ר המופרש מהמגרש לטובת שצ״פ. הצדדים חלוקים ביחס למקדמי ההפחתה שנלקחו בחשבון בשומת המבקשים. להלן התייחסותי-

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

א. דחיה בגין הצורך בהקמת שצ"פ- התכנית מייעדת כאמור שטח של 183.71 מ"ר לשצ"פ בחלקו המערבי של המגרש. בתחום השצ"פ יותרו בין היתר מתקני משחקים, נטיעות וגינון ושירותים ציבוריים. לשיטת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון הפחתה בגין אי וודאות לגבי זהות הגורם המבצע והעיכובים הכרוכים בכך. לעמדת שמאי המשיבה אין מקום להפחתה שכן אין הוראה מפורשת בתקנון המחילה את ביצוע השצ"פ. קיבלתי את עמדת המשיבה לעניין זה. בהעדר כל התניה בתכנית ובהחלטת הוועדה לעניין השצ"פ, מצאתי במקרה הנדון כי אין מקום להביא בחשבון דחיה בגין הצורך בהקמת השצ"פ בבחינת ההשבחה בגין אישור התכנית.

ב. עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן- אני סבורה כי תוספת לבניין קיים מייקרת את עלות הבניה זאת ביחס לבינוי בקרקע ריקה בהינף אחד. אני סבורה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של כ- 10% מעלות בניה ישירה לבנייני מגורים בני 3-8 קומות בהתאם למחירון דקל מעודכן לחודש פברואר 2024 ובסה"כ 600 ₪ למ"ר, וזאת בגין הבניה העל קרקעית החדשה, לא כולל ממ"דים הפטורים מהיטל השבחה. למרפסות יוחס שיעור של 50%.

ג. הפסד שטח חצר- קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי אין מקום לערוך הפחתה בגין הפסד שטח חצר. החצר של דירת הגן הסמוכה לשטח שהופרש לשצ"פ ממוקמת במפלס נמוך ממנה ב-2.6 מ'. השטח שהופרש נמוך משטח החצר האמורה ב- 12-17 מ'. לאור האמור אני סבורה כי קונה סביר לא היה מייחס תרומה כלשהי לשטח האמור כשטח חצר. זאת ועוד, כטענת שמאי המשיבה ערכי השווי במצב הקודם משקפים בינוי בצפיפות נמוכה יותר, עם כל המשתמע מכך.

9.5 מימוש חלקי

טיעוני המבקשים

ההשבחה במימוש חלקי חושבה כפער שבין שווי הזכויות במצב הקודם לבין שווי הזכויות המבוקשות.

לשטח עיקרי בסך 1,994 מ"ר יוחס מקדם שווי 1.0 ולשטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת 376.85 מ"ר מקדם שווי של 0.95. לטענת השמאי תרומת המרפסות מגולמת בערכי השווי ולא הובאו בחשבון בנפרד. לטענת שמאי המבקשים אין להביא בחשבון תוספת מבוקשת של 164.98 מ"ר עיקרי בקומה שמתחת למפלס הכניסה. מדובר בשטח חניה ושטח תמרון אשר מגולם בערכי השווי וקיים גם במצב הקודם. לטענתו, שטח זה סווג כשטח עיקרי בשל דרישת מחלקת הרישוי. השמאי הפנה לפרוטוקול ועדת הרישוי בו צוין כי שטח השירות שמתחת לכניסה הקובעת גדול מהמותר וניתן להכלילו כשטח עיקרי. השמאי הציג מסמך מעורך הבקשה להיתר בה ציין כי בהתחשב שקומת המרתף גלויה נדרש לכלול את שטח הבניה של החניה בשיעור השטח העיקרי שמקנה התכנית. על מנת שתהיה התאמה בין תכנית הבקשה לתכנית סווג שטח החניה כעיקרי.

לטענת השמאי בחינת ההשבחה צריכה להיערך בעיני קונה סביר בחינה מהותית. סיווג שטח חניה כשטח עיקרי אינו משנה את תרומתו לשווי. מה גם שכאמור מדובר בשטח קיים בהיתר קודם.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

טיעוני המשיבה

ההשבחה במימוש חלקי חושבה כפער שבין שווי הזכויות במצב הקודם לבין שווי הזכויות המבוקשות.

לשטח עיקרי בסך 1,994 מ״ר יוחס מקדם שווי 1.0, לשטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת 542 מ״ר מקדם שווי של 0.95 ולמרפסות בשטח 148.68 מ״ר מקדם שווי 0.5.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי חלק משטח השירות במרתף סווג בטעות כשטח עיקרי, טען שמאי המשיבה כי הליך השמאות המכרעת אינו מהווה מסלול עוקף להליכי הרישוי ואין לשמאי המכריע סמכות להכרעה בנושא זה. ככל שיש צורך בעדכון שטחים, על הבעלים להסדיר זאת באמצעות הגשת בקשה מתוקנת וזאת על מנת להבטיח גביית מס אמת ומניעת טעויות במימושים עתידיים. לביסוס טענתו הפנה ל**ערר 8071/0519 משפחת ורצברגר ומשפחת ליטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ממנו עולה לטענתו כי השמאי המכריע צריך להסתמך על מסמכי התכנית לבקשה להיתר כפי שאושרו בוועדה המקומית.

הכרעה

כבשומות הצדדים בחינת ההשבחה נעשתה תוך השוואת בין שווי השטח המבוקש לשווי השטח הקיים במצב הקודם.

המחלוקת בין הצדדים היא לעניין מקדם השווי שיש לייחס לשטח שנוסף בקומת המרתף התחתונה וסווג כשטח עיקרי. אין מחלוקת כי בהתאם לתכנית הבקשה השטח מתוכנן כשטח לחניה. לאור האמור קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים כי תרומתו מגולמת בערכי השווי.

9.6 ערכי שווי

טיעוני המבקשים

שמאי המבקשים קבע כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 4,800 ₪ לא כולל מע״מ בצפיפות של 75% (מצב קודם) ו-3,800 ₪ לא כולל מע״מ בצפיפות של 158.5% (מצב חדש), זאת בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות שנערכו בשכונה ובהתאמה למיקום הנכס בשוליים הדרום מערביים של שכונת בית חנינא. הערכים מגלמים שווי מרפסת מקורה וחניה תת קרקעית. להלן פירוט-

<u>צפיפות נמוכה</u>

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שיעור בניה	שווי מ״ר מבונה
30614/295	אל שוקר	8.11.2023	75%	4,600 ₪
30607/90	אבו מאדי סמטה 1	3.7.2024	75%	4,650 ₪
30615/171	שעאבאן	12.2.2022	75%	4,200 ₪
30614/260	שג׳רת אל דור	13.2.2022	75%	4,000 ₪
30611/176	אל איאם סמטה 3	9.6.2021	75%	4,000 ₪
30607/102	אל זיתונה	9.3.2022	75%	4,300 ₪
30615/240	שעאבאן 35	12.2.2022	75%	4,200 ₪
30615/300	אל מאמון 35	6.1.2021	75%	4,000 ₪

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

30615/292	אל אימאם מוסלים סמטה 4	12.2.2022	75%	3,900 ₪

צפיפות גבוהה

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שיעור בניה	שווי מ״ר מבונה	הערות
30615/55	אל מונזר 10	20.8.2023	140%	4,000 ₪	שווי כולל מע״מ. מגלם שווי מרפסת מקורה.
30607/87	אל עקבה 62	5.9.2023	160%	4,100 ₪	שווי כולל מע״מ. מגלם שווי מרפסת מקורה.
30611/52		7.7.2021	160%	3,500 ₪	שווי לא מגלם עלות עודפת לחניה תת״ק.
30605/1		21.11.2020	388%	3,000 ₪	שווי לא מגלם עלות עודפת לחניה תת״ק.
30615/230	ח׳לת סינאד 9, שועפט	2.2.2020	192%	3,350 ₪	הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 30,000 ₪ למקום חניה תת״ק. מגלם שווי מרפסת מקורה.
30615/240	שעאבאן 35	12.2.2022	180%	3,700 ₪	שווי מגלם עלות עודפת לחניה תת״ק. מגלם שווי מרפסת מקורה.
30615/236		24.3.2021	218.5%	3,700 ₪	הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 30,000 ₪ למקום חניה תת״ק.
30614/237		12.2.2022	180%	3,870 ₪	שווי לא מגלם עלות עודפת לחניה תת״ק.
30615/300	אל מאמון 35	6.1.2021	144%	3,650 ₪	שווי לא מגלם עלות עודפת לחניה תת״ק.
30614/260	שג׳רת אל דור	13.2.2022	180%	3,800 ₪	הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 28,000 ₪ למקום חניה תת״ק.
30615/292	אל אימאם מוסלים סמטה 4	12.2.2022	160%	3,400 ₪	שווי לא מגלם עלות עודפת לחניה תת״ק. מגלם שווי מרפסת מקורה.
30615/171	שעאבאן	12.2.2022	180%	3,700 ₪	שווי מגלם עלות עודפת לחניה תת״ק. מגלם שווי מרפסת מקורה.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאי המבקשים, השווי שקבע במצב החדש אינו כולל מע"מ ומגלם בתוכו הפחתה בשל מרכיב שוליות, בשל העובדה שדירות גדולות בשטח ממוצע של 140 מ"ר נמכרות במחיר נמוך יותר למ"ר וכן מגלם עלות עודפת לחניה תת קרקעית. שטח החניה בהתאם לבקשה להיתר הוא 1,114.42 מ"ר: 164.98 מ"ר שטח עיקרי, 60.46 מ"ר שטח שירות שירות ו- 888.98 מ"ר שטח קיים במצב הקודם.

בהתייחס לעסקאות המכר בפרויקט "לנא" עליהן התבסס שמאי המשיבה, טען שמאי המבקשים כי אין להשוותן לנכס הנדון בשל הבדלים מהותיים במיקום, באופי ובקהל היעד. הפרויקט ממוקם בקצה הצפון מזרחי של השכונה ומתחבר לכביש היציאה מהעיר. הפרויקט מהווה מיזם יוקרה ייחודי ורחב היקף, הפונה לקהל יעד אמיד יותר. הוא הוקם על שטח של 36 דונם וכולל 8 בנייני מגורים בני 10 קומות כל אחד, בסטנדרט בניה גבוה, שטחי מסחר נרחבים, חצרות פנימיות ומתקני פנאי ורווחה עבור דיירי הבניין, בעוד הנכס הנדון מהווה מגרש סטנדרטי בשכונה. לביסוס טענתו הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 30607/87 בה נדחתה ההשוואה לפרויקט "לנא" מהסיבה כי הוא אינו מתאים להשוואה.

לחלופין, במידה וייקבע כי יש להסתמך על עסקאות מהפרויקט, טען שמאי המבקשים כי ניתוח העסקאות שביצע שמאי המשיבה שגוי וחלקי. לטענתו, ניתוח נכון של העסקאות מניב שווי מ"ר מבונה נמוך משקבע. להלן ניתוח עסקאות מהפרויקט שהציג-

תאריך	שטח במ"ר	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
1.2.2025	112	₪ 1,800,000	₪ 16,071
10.9.2023	167	₪ 2,981,288	₪ 17,852
24.5.2023	131	₪ 2,466,288	₪ 18,827
19.4.2023	165	₪ 3,243,788	₪ 19,659
9.3.2023	131	₪ 2,171,913	₪ 16,579
8.2.2023	114	₪ 2,058,163	₪ 18,054
8.2.2023	131	₪ 2,364,413	₪ 18,049
16.1.2023	131	₪ 2,062,233	₪ 15,742
11.1.2023	114	₪ 2,243,983	₪ 19,684
ממוצע שווי מ"ר בנוי מגלם שווי מרפסת סטנדרטית			₪ 17,835

לאחר ניכוי מע"מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה בסך 9,726 ₪ למ"ר מתקבל כי שווי מ"ר מבונה מגלם מרפסת סטנדרטית הוא 2,977 ₪.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

להלן תחשיב עלויות הבניה שהציג בפרויקט "לנא"-

עלות בניה ישירה עפ"י מחירון דקל 2/2024	₪ 5,770
תוספת סטנדרט גבוה	10%
תוספת עלות חפירה בקרקע סלעית	10%
תוספת חיפוי אבן	₪ 500
מקדם הפחתה לעלות בניה במגזר הערבי	0.8
תוספת שטחי שירות	1.25
סה"כ עלות בניה ישירה	₪ 7,482
העמסת עלויות עקיפות	30%
סה"כ עלות בניה	₪ 9,726

לטענת שמאי המבקשים יש לבצע הפחתה נוספת משווי מ"ר מבונה שהתקבל בשל אופיו של פרויקט "לנא" כפרויקט יוקרה. שמאי המבקשים הפנה לשומה מכרעת בגו"ח 30605/1, מגרש 101 עפ"י תכנית מס' 101-0103994 שעסקה בפרויקט לנא, בה נקבע כי אין עדיפות לחלקה בודדת במיקום סטנדרטי בשכונה על פני בניין המהווה חלק ממתחם מודרני ויוקרתי אלא להיפך. מכאן שערכי השווי בענייננו צריכים להיות נמוכים ביחס לפרויקט האמור.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה במצב הקודם (שיעור בניה של 75%) בסך ₪ 5,000 ובמצב החדש בסך ₪ 4,300 במימוש מלא ובסך ₪ 4,400 במימוש חלקי. זאת בהתבסס על עסקאות מכר לדירות מגורים שבוצעו בפרויקט "לנא" של הכנסייה היוונית האורתודוקסית, בצפון שכונת בית חנינא, בגו"ח 30605/1. הפרויקט כולל בנייני מגורים בני 12 קומות מעל 3 קומות מרתפי חניה. להלן פירוט-

תאריך	שטח במ"ר	חדרים	תמורה	תמורה למ"ר בנוי
11.1.2023	114	3	₪ 2,243,983	₪ 19,684
16.1.2023	131	4	₪ 2,062,233	₪ 15,742
22.1.2023	84	3	₪ 1,973,983	₪ 23,500
8.2.2023	114	3	₪ 2,058,163	₪ 18,054
8.2.2023	131	4	₪ 2,364,413	₪ 18,049
9.3.2023	131	4	₪ 2,171,913	₪ 16,579
19.4.2023	165	4	₪ 3,243,788	₪ 19,659
4.5.2023	84	2	₪ 1,936,288	₪ 23,051
24.5.2023	131	4	₪ 2,466,288	₪ 18,827
10.9.2023	167	4	₪ 2,981,288	₪ 17,852
ממוצע שווי מ"ר בנוי				₪ 19,100

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לטענת שמאי המשיבה הסכמי המכר בפרויקט מלמדים על שווי מ״ר בנוי ממוצע של מעל 18,000 ₪, בצפיפות בניה גבוהה ולפני תוספת בגין מכירה מוקדמת ״על הנייר״. הערך מגלם חניה, מחסן ומרפסת. בחילוץ מרכיב הקרקע מתקבל שווי מ״ר מבונה מעל 5,500 ₪ ללא מע״מ. לטענת השמאי מיקום הנכס הנדון עדיף. שכן, הפרויקט האמור ממוקם בצפון השכונה בסמוך לאזור תעשיה עטרות. זאת ועוד, בפרויקט משולבים מבני ציבור בהיקף גבוה. ערכי השווי מגלמים זאת. מדובר במכירה מוקדמת של דירות ״על הנייר״, התמורה משקפת מרכיב סיכון במיוחד במגזר, שכן הבינוי ללא ליווי בנקאי וערבויות. לבסוף ציין שמאי המשיבה כי רמת הגמר בפרויקט אינה אחידה, עד כדי רמת מעטפת ללא מטבח וכלים סניטריים מול דירה בגמר מלא, מכאן שיש לנטרל עסקאות נמוכות.

בתגובתו לשומת המבקשים הציג שמאי המשיבה סקירה של שומות מכרעות בנכסים סמוכים במסגרתן נותחו עסקאות מכר בפרויקט האמור לאומדן שווי עבור תכנית מס׳ 101-0762708 נכון ליום 12.2.2022, קרי שנתיים לפני המועד הקובע בעניינו, להלן פירוט-

<u>גו״ח 30558/25, רחוב אל סהל, שועפט</u>

השמאית המכריעה קבעה שווי מ״ר מבונה במצב הקודם (שיעור בניה של 112.5%) בסך 5,630 ₪ ובמצב החדש בסך 4,650 ₪, ערך המגלם עלות עודפת עבור חניה תת״ק.

להלן ניתוח עסקאות המכר שהציגה בשומתה-

תאריך	שטח דיווח במ״ר	שטח בהיתר במ״ר	קומה	שטח מרפסת במ״ר	שטח מחסן במ״ר	שטח במ״ר אקו׳[3]	תמורה	תמורה למ״ר בנוי אקו׳
9.3.2022	84	83.2	1	11	6	90	1,480,000 ₪	16,444 ₪
22.3.2022	84	83.2	3	11	6	90	1,374,625 ₪	15,274 ₪
22.3.2022	84	83.2	4	11		87.6	1,378,125 ₪	15,732 ₪
22.3.2022	84	83.2	5	11	5	89.6	1,485,750 ₪	16,582 ₪
29.3.2022	84	83.2	0	11	5	89.6	1,363,250 ₪	15,215 ₪
29.3.2022	84	83.2	6	11		87.6	1,443,750 ₪	16,481 ₪
22.3.2022	112	110.5	2	12		115.3	1,745,625 ₪	15,140 ₪
22.3.2022	112	110.5	6	12	5	117.3	1,898,750 ₪	16,187 ₪
6.4.2022	112	110.5	6	12	7	118.1	1,940,750 ₪	16,433 ₪
9.3.2022	114	110.5	6	12		115.3	2,090,000 ₪	18,127 ₪
22.3.2022	114	110.5	3	12	7	118.1	1,783,250 ₪	15,099 ₪
22.3.2022	114	110.5	5	12	6	117.7	1,855,000 ₪	15,760 ₪
11.4.2022	114	110.5	2	12		115.3	1,706,250 ₪	14,798 ₪
26.4.2022	114	110.5	0	-0.3		110.4	1,741,250 ₪	15,775 ₪

[3] לפי היתר. למחסן ולמרפסת יוחס מקדם שווי 0.4.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ממוצע	98.8	98.8	3.5		₪ 15,932

באומדן שווי מ״ר מבונה במצב הקודם, הביאה בחשבון השמאית המכריעה שווי מ״ר בנוי המגלם מרפסות בסך 16,628 ₪. לאחר התאמה בגין האפשרות להסדיר מקומות חניה עיליים במקדם 0.95 מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 15,797 ₪. לאחר ניכוי מע״מ 17%, יזמות 17%, עלות בניה בסך 6,285 ₪ למ״ר, הפחתה בגין שוליות בשיעור 5%, התאמה לצפיפות במקדם 1.03 ולמיקום 1.10 התקבל כי שווי מ״ר מבונה במצב הקודם הוא 5,630 ₪.

באומדן שווי מ״ר מבונה במצב החדש, לאחר ניכוי מע״מ 17%, יזמות 17%, עלות בניה בסך 7,413 ₪ למ״ר והתאמה למיקום ולצפיפות במקדם 1.10 התקבל כי שווי מ״ר מבונה במצב החדש הוא 4,650 ₪.

<u>גו״ח 30551/28, מגרש 28א/2 (תכנית מס׳ 7610א), רחוב חסן בן ת׳אבת אנאסרי, שועפט</u>
השמאי המכריע קבע שווי מ״ר מבונה לתוספת בניה בסך 4,500 ₪, בשני מצבי התכנון, המשקפים שיעור בניה של למעלה מ- 112.5%.
להלן חלק מניתוח עסקאות המכר שהציג בשומתו-

תאריך	שטח במ״ר	חדרים	תמורה	תמורה למ״ר בנוי
5.11.2022	131	4	₪ 2,245,983	₪ 17,145
5.11.2022	134	4	₪ 2,715,983	₪ 20,269
7.12.2022	84	2	₪ 1,915,983	₪ 22,809
11.12.2022	131	4	₪ 2,031,608	₪ 15,508
11.12.2022	131	4	₪ 2,309,858	₪ 17,633
11.12.2022	112	3	₪ 2,330,983	₪ 20,812
21.12.2022	131	4	₪ 2,077,983	₪ 15,862

מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 15,408 ₪. לאחר ניכוי מע״מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה בסך 6,500 ₪ למ״ר התקבל כי שווי מ״ר מבונה הוא 4,500 ₪.

<u>גו״ח 30611/69, מגרש 35 (תכנית מס׳ 7469א), אל בירוני סמטה 4, בית חנינא</u>
השמאי המכריע בחן עסקאות מכר, גם מהפרויקט האמור וקבע על בסיסן שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 13,996 ₪. לאחר ניכוי מע״מ, יזמות 18% ועלות בניה כוללת בסך 5,600 ₪ למ״ר התקבל כי שווי מ״ר מבונה בסך 4,537 ₪. בשקלול נתונים נוספים התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 4,100 ₪ במצב החדש ו- 4,510 ₪ במצב הקודם עבור בינוי בשיעור 75%, המשקף תוספת של 10% בגין צפיפות ביחס למצב החדש.

הכרעה
הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי במועד הקובע. בהחלטה ב**עררים 8167/21 ו-8056/19 זגל עז אלאדין ואח׳ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** קבעה ועדת הערר כי ״בהיעדר נתוני השוואה ממשיים, למעט שומות מכריעות כאמור, יש לקבוע מחירי שוק בהתאם לערכים שעל

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

פי קו המגמה המייצג את מגמת ממוצע הערכים שנקבעו בשומות המכריעות. ערכים אלה משקפים את ערכי השווי שנבחנו והם הערכים שיש להתייחס אליהם בשומות עתידיות״.
בהתאם לקו הרגרסיה[4] שווי מ״ר מבונה בבית חנינא בשנת 2020, בצפיפות של מעל 110% הוא 4,000 ₪. קווי המגמה בצפיפות גבוהה ונמוכה מצביעים על עליית שווי בשיעור של כ-5-10% בשנה. בשומה מכרעת בגו״ח 30615/205 נקבע שווי מ״ר מבונה במצב הקודם בצפיפות נמוכה בסך של 4,600 ₪ ובמצב חדש בצפיפות של 131% 4,000 ₪, זאת למועד קובע 12.2.2022, בהסתמך על ערכים שנקבעו במספר רב של שומות מכרעות שנערכו בשכונה לאותו המועד, כמפורט בשומה המכרעת האמורה. בהסתמך על הנתונים האמורים ובהתחשב שהתקופה עד המועד הקובע בעניינו הייתה מאופיינת בעליית מחירים אני סבורה כי ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה ראויים בהיותם משקפים עליה בשיעור של כ-5% בשנה. ביחס לתוספת השטח במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.99 בגין מרכיב שוליות. שטח דירה ממוצע במצב הקודם 126.5 מ״ר ובקומות הנוספות 134 מ״ר.

10. תחשיב השומה

תרומת אישור תכנית מס׳ 1107911-101 לשווי הנכס

שווי מצב קודם

תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	שטח במ״ר אקו׳
שטח עיקרי	1,141.84	1.00	1,141.84
שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה	376.85	0.95	358.01
סה״כ	1,518.69		1,499.85
מקדם התאמה בגין טופוגרפיה וקרבה לשב״צ			0.95
שווי מ״ר מבונה			5,000 ₪
שווי מצב קודם			**7,124,276** ₪

[4] לעניין זה ראה דברי כב׳ יו״ר ועדת הערר בעמוד 14 בפרוטוקול הדיון מיום 24.11.2022.

רח׳ בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

שווי מצב חדש במימוש חלקי

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	מקדם מושע	שטח במ"ר אקו'
שטח עיקרי קיים בהיתר	1,141.84	1.00	1.00	1,141.84
שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה בהיתר	376.85	0.95	1.00	358.10
תוספת שטח עיקרי למגורים	852.07	0.99	0.97	818.24
סה"כ	2,370.86			2,318.19
מקדם התאמה בגין טופוגרפיה וקרבה לשב"צ				0.95
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,400
עלויות עודפות בינוי חדש על ישן (600 ₪ *1,006 מ"ר[5])				(₪ 603,600)
שווי מצב חדש במימוש חלקי				**₪ 9,086,415**

סיכום

שווי מצב חדש במימוש חלקי	₪ 9,086,415
שווי מצב קודם	₪ 7,124,276
השבחה במימוש חלקי במועד הקובע	**₪ 1,962,139**

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, **במימוש המבוקש**, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
101-1107911	19.2.2024	₪ 1,962,139	₪ 981,070

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה

שמאית מקרקעין
וויס-רביב
רינת
רשיון מס' 954

[5] 1,006 מ"ר= 98.83+30.79+821.28+ 109.68/2.

רח' בר כוכבא 16 בני ברק, 5126107 (מגדל בית נועה קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com