יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **יובל יפה- שמאי מקרקעין**

תאריך: 16 ספטמבר, 2026
מספר מינוי: 159-2026
מספרנו: 716 מכרעת

לכבוד
חמזה קרקש (המבקש)
באמצעות גיל אבלס ואורי שמואלי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- gil.ables@gmail.com

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (המשיבה)
באמצעות רון רודיטי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל-RON@RODITTIap.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש שומה 30508 חלקה 4 / גוש 30000 חלקה 8
רחוב פרופ' אנריקה רודריגס פברגט 8 והר הצופים אידלסון 37
שכונת הגבעה הצרפתית (גבעת שפירא), ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 29.4.2026 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות 101-166157 ו- 101-1039684.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. מועדים קובעים

תוכנית	מועד קובע
101-0166157	24.6.2016
101-1039684	25.11.2023

3. ביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס נערך בתאריך 12.6.2026 ע"י החת"מ.

4. פרטי הנכס

גוש וחלקה:	30508/4 בהתאם לתוכניות והיתר הבניה. 30000/8 בהתאם לאתר GIS של הוועדה המקומית.
שטח החלקה:	755 מ"ר עפ"י תוכנית בקשה להיתר
מיקום:	רחוב פרופ' אנריקה רודריגס פברגט 8 והר הצופים אידלסון 37, שכונת הגבעה הצרפתית (גבעת שפירא), ירושלים

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, גוש שומה 30508 חלקה 4 בהתאם לתוכניות והיתר הבניה, גוש 30000 חלקה 8 בהתאם לאתר GIS של הוועדה המקומית, ממוקם ברחוב פרופ' אנריקה רודריגס פברגט 8 והר הצופים אידלסון 37 בשכונת הגבעה הצרפתית שבצפון מזרח העיר ירושלים.

השכונה הגובלת בכבישים מס' 1 ו- 60 ממוקמת מצפון לשכונות הר צופים, עיסאוויה וקריית הממשלה הוקמה בתחילת שנות השבעים של המאה הקודמת.

שטח המגרש בהתאם לתוכנית בקשה להיתר 755 מ"ר, צורתו אי רגולרית.

על המגרש בנוי מבנה מגורים בן שתי קומות מעל קומת קרקע תחתונה המיועדת לחניה, אחסנה ומקלט.

המבנה בנוי ברמת גמר נאותה עם חיפוי אבן ירושלמית מסותתת, והינו בעל מאפיינים אדריכליים ייחודיים.

השכונה מאופיינת בבניה רוויה למבני ציבור. ממערב לנכס מבני מעונות סטודנטים.

באזור פיתוח סביבתי ותשתיות מלא. ברחוב אצ"ל הסמוך, מתבצעות עבודות בתוואי הרכבת הקלה.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. **<u>תוכנית 1541א'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2958 מיום 7.9.1983.

מטרת התוכנית הינה לתקן ולהשלים את תוכנית 1541 ע"י:

- שינוי בגבולות התוכנית.
- התווית דרכים חדשות ועדכון הדרכים הקיימות.
- שינוי יעוד חלק מאזורי מגורים ליעוד בנייני ציבור, מוסד ושצ"פ.
- שינוי יעוד B6 למגורים 5.
- איתור שטחים לטרמינל, למסחר זעיר, ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- קביעת פרוגרמה לשטחי בנייני ציבור בכל מתחם.
- קביעת גודל האוכלוסייה הסופי בשכונה.

התוכנית מסמנת את החלקה הנדונה באזור מגורים 4 מיוחד.

באזור זה חלות הוראות תוכנית המתאר המקומית 62 לירושלים לאזור מגורים 4 מיוחד ביחס לצפיפות הבניה.

בהתאם להוראות תוכנית המתאר אחוזי הבניה המרביים באזור מגורים 4 מיוחד הינם 70% בבינוי של שתי קומות.

6.2. **<u>תוכנית 101-0166157</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7281 מיום 9.6.2016.

התוכנית מהווה תוכנית נקודתית שמטרתה תוספת 2 קומות על גבי בנין מגורים קיים.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים ב'.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח למבנה מגורים אחד.
- קביעת בינוי לתוספת 4 יח"ד, סה"כ 8 יח"ד בשטח התוכנית.
- הגדלת שטחי הבניה
- הגדלת מס' הקומות מ-2 ל-4.

- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ולהעתקה.
- קביעת הוראות הריסה.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל כניסה קובעת (מטר)	מס' קומות		מרתפים (מ"ר)
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	
		עיקרי	שירות	שירות									
מגורים ב'	762	861	208	391	1,460	191	40	8	10.5	13.2	4	1	80

הערות

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התו"ב, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

חניה- תותר חניה כמצוין בנספח הבינוי המחייב לעניין גובה הבנין, מספר הקומות וקווי הבנין.
מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
הבניה תבוצע בשלב אחד.

6.3. **<u>תוכנית 101-1039684</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11767 מיום 5.11.2023 ופרסום אחרון בעיתונות ביום 10.11.2023.

התוכנית הינה תוכנית נקודתית להריסת מבנה קיים והקמת מבנה משולב למסחר ומגורים בן 5 קומות מגורים מעל קומת קרקע למסחר ו-4 קומות חניה תת קרקעי.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מסחר ותעסוקה
- קביעת הוראות בינוי להקמת מבנה בן 6 קומות למגורים, קומת קרקע למסחר ו- 4 קומות חניה תת קרקעית.
- קביעת שטחי בניה מרביים.
- קביעת קווי בניין חדשים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת מס' קומות מרבי.
- קביעת הוראות הריסה.

המסחר ו/או התעסוקה יהיו בקומת הקרקע בלבד. לא יותר ניוד שטחים בין השימושים השונים.

<u>חניה</u>

החניה תהיה בתחום המגרש.

פתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד.

מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר.

הבניה תבוצע בהינף אחד.

ניתן יהיה לתת היתר לדיפון חפירה וביסוס טרם הוצאת ההיתר.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה:

יעוד	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל כניסה קובעת (מטר)	מס' קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
		מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	
		עיקרי	שירות	שירות								
מגורים מסחר ותעסוקה	755	*1,560	252	3,020	4,832	640	**45	11	***21.9	6	4	110

הערות

(*) מתוכם 300 מ"ר למסחר

(**) תכסית תת קרקעי לא תעלה על 80%

(***) מעל גובה זה יותרו חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד

7. הזכויות בנכס

מהצהרה של עלי אבו אלהווה, מוכתאר אזור הר הזיתים, שנחתם ביום 6.10.2020 בפני עו"ד אחמד ספדי, חלקה 8 בגוש 30000 הינה בבעלות חמזה קרקש ויוסף קרקש.

8. רישוי

8.1. היתר בניה מס' 36417 ניתן ביום 22.3.1994 להקמת בנין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

להלן שטחי הבניה בהתאם לתוכנית היתר הבניה:

מפלס	שימוש עיקרי		שטחי שירות					סה"כ הבניין
	מוצע	סה"כ	מקלט	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	סה"כ
-1.3			15	49	145	15	21	264	812
1.1	274	274						274	
4.1	274	274						274	

8.2. ועדת המשנה לתו"ב אישרה (בתנאים) ביום 29.1.2025 בקשה להיתר בתיק מספר 1993/0810.01 להריסת בנין קיים ובניה של בנין חדש בן 6 קומות מעל 4 קומות חניה, סה"כ 11 יח"ד + מסחר.

להלן שטחי הבניה המוצעים בתוכנית הבקשה להיתר:

מפלס	קומה	למטרות עיקריות					למטרות שירות						אחר			
		מגורים	מסחר	מרפסות	ממ"ד	סה"כ	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ	חניה	מע' טכניות ומתקני שירות	ממ"ק	ממ"ד	סה"כ שטחי בניה	מרפסות גג לא מקורה	ריצוף גינה	הורדה	סה"כ
-12	-4						90.74	619.94	522.9	6.3			619.94				
-9	-3						90.74	613.64	522.9				613.64			6.3	6.3
-6	-2						90.74	613.64	522.9				613.64			6.3	6.3
-3	-1						90.74	445.74	355				445.74			6.3	6.3
0	0	58.77	299.36			358.13		23.03			19.15	3.88	381.16		49	5.45	54.45
4.9	1	295.35		11.02		306.37	14.64	32.98			14.99	3.35	339.35	65.85		5.11	70.96
8.3	2	280.44		32.02		312.46	29.55	47.89			14.99	3.35	360.35			5.11	5.11
11.7	3	205.93		11.02	11.98	228.93	24.63	48.25				23.62	277.18	65.26		5.31	70.57
15.1	4	205.93		11.02	11.98	228.93	24.63	48.25				23.62	277.18	65.26		5.31	70.57
18.5	5	126.44			5.99	132.43	24.63	36.98				12.35	169.41	112.39		5.1	117.49
מעל הקרקע		1172.86	299.36	65.08	29.95	1567.25	118.08	237.38			49.13	70.17	1804.63	308.76	49	31.39	389.15
מתחת הקרקע							362.96	2292.96	1923.7	6.3			2292.96			18.9	18.9
סה"כ		1172.86	299.36	65.08	29.95	1567.25	481.04	2530.34	1923.7	6.3	49.13	70.17	4097.59	308.76	49	50.29	408.05

היתר בניה מספר 122296 להקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל 4 קומות חניה, סה"כ 11 יח"ד + מסחר, ניתן בתאריך 15.7.2026.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	עמדת שמאי המשיבה	עמדת שמאי המבקש
101-166157	24.6.2016	₪ 2,515,581	₪ 34,630
101-1039684	25.11.2023	₪ 3,668,076	אין השבחה

9.2. תוכנית 101-0166157

9.2.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה הינה תוספת שטח עיקרי בסך של 313 מ"ר.

במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי הבניה בהתאם להיתר הבניה המקורי של הבנין, היתר מספר 36417.

במצב החדש הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.95 ומקדם בינוי חדש על ישן של 0.9.

שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר מבונה בסך של 9,400 ₪ על בסיס חילוץ מהעסקאות שלהלן:

תאריך	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מס'	קומה	חדרים	שטח	תמורה	מחיר למ"ר
2.8.2016	30655	5	4	מבוא המאבק	9	1	6	160	2,850,000	17,813
21.7.2016	30655	24	8	בר כוכבא	70	3	3	63	1,280,000	20,317
28.7.2016	30654	14	6	מבוא דקר	5	3	5	104	1,940,000	18,654
30.6.2016	30655	48	5	בר כוכבא	97	2	4	122	2,400,000	19,672
27.6.2016	30654	14	14	מבוא דקר	5	7	5	105	1,825,001	17,381
23.6.2016	30655	27	34	לוחמי הגטאות	7	3	3	77	1,500,000	19,481
22.6.2016	30655	27	3	לוחמי הגטאות	5	1	3	68	1,280,000	18,824
25.5.2016	30654	56	2	האצ"ל	2	1	3	65	1,390,001	21,385
ממוצע										19,191
בניכוי מע"מ										16,402
בניכוי רווח יזמי (20%)										16,401 [1]
בניכוי עלויות בניה (7,000 ₪)										9,401
שווי מ"ר מבונה במעוגל										9,400

תחשיב ההשבחה

מצב קודם לפי היתר בניה מס' 36417					
מרכיב					**סה"כ**
שטח עיקרי מבנה קיים					548
שווי מ"ר מבונה					9,400
סה"כ שווי מצב קודם					5,151,200
מצב חדש לפי תב"ע 101-166157					
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**דחיה**	**חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח עיקרי מבנה קיים					548
שטח עיקרי מוצע	313	1	0.95	0.9	268
סה"כ שטח אקוי' מצב חדש					816
שווי מ"ר מבונה					9,400
סה"כ שווי מצב חדש					7,666,781
השבחה					2,515,581
היטל השבחה					1,257,791

[1] כך במקור

9.2.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>מע"מ</u>

במצב הקודם לפי תוכנית 1541א' זכויות הבניה לשטח העיקרי הן בשיעור של 70% (כ- 528.5 מ"ר) עבור מבנה צ"ק בבניה של 2 קומות, עבור 4 יח"ד. המקרקעין מהווים מבנה בנוי וקיים המנצל את כלל זכויות הבניה.

במצב החדש תוכנית 101-0166157 הגדילה את מס' הקומות ואת זכויות הבניה לשיעור של 114% שטח עיקרי, בבניה של 4 קומות, עבור 8 יח"ד.

לעמדת שמאי המבקש קיימת מורכבות להוספת זכויות בניה על גבי המבנה הקיים. בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון **בבר"ם 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתו"ב שרונים,** מאפייני שוק המקרקעין במצב הקודם תואמים לשוק של פרטיים ואילו במצב החדש תואמים לשוק של עוסקים ולכל הפחות לשוק מעורב. לפיכך, במצב הקודם הובאו בחשבון ערכי שווי הכוללים את רכיב המע"מ ובמצב החדש ערכי שווי ללא מע"מ.

<u>צפיפות</u>

ערכי השווי משקפים בניה רוויה של מגדלים בני 13 קומות, שהינה צפופה יותר מהצפיפות המאושרת במצבי התכנון של הנכס הנדון. לפיכך, שמאי המבקש הביאו בחשבון במצב הקודם מקדם התאמה לצפיפות בשיעור של 10% משווי מ"ר קרקע מבונה ובמצב החדש בשיעור של 5% משווי מ"ר קרקע מבונה, ביחס לנתוני ההשוואה.

<u>מקדם הפחתה בגין צמידות למעונות סטודנטים</u>

המקרקעין שבנדון מוקפים במעונות סטודנטים המאוכלסים על ידי צעירים שיוצרים לרוב מטרדי רעש ולכן פרטיות המקרקעין שבנדון נפגעת. לפיכך, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% משווי מ"ר מבונה בכל מצבי התכנון.

<u>מצב חדש</u>

<u>עלות בינוי חדש על ישן</u>

הבנין שבנדון הוקם בשנים 1995-1996 בהתאם להיתר הבניה שהופק בתיק בנין 1993/810.

במועד הקובע הבנין בן כ-10 שנים[2]. התוכנית הנדונה אושרה שנים לאחר סיום הבניה ולא נעשו התאמות לתוספת בניה עתידית. לכן, קיימות עלויות עודפות בעת מימוש תוספת קומות על גבי הבנין הקיים, לרבות אילוצי בניה ומורכבות.

בהתאם למחירון דקל מחודש 07/2016, עלות הבניה למבני מגורים בבינוי של 3-4 קומות הינה בסך של 3,810 ₪ לא כולל מע"מ. בהעמסת שטחי שירות ובהתייקרות בשיעור של 20% לבינוי חדש על ישן מתקבלת בתחשיב המצב החדש עלות עודפת בסך של כ- 915 ₪ למ"ר.

<u>עלות הקמת חניה תת קרקעית</u>

עסקאות ההשוואה בשומת המבקש הן לדירות מגורים הכוללות חניה תת קרקעי, בגישת החילוץ נוכו מהתמורה עלויות בניה ללא עלות הקמת החניה התת קרקעית, עלות זו נוכתה בנפרד מהעלות הנדרשת במצבי התכנון, כתימוכין שמאי המבקש הפנו למתודולוגיה שננקטה בהכרעת הח"מ בגו"ח 30615/283 מיום 26.6.2025.

[2] כך במקור

במצב החדש לפי תוכנית 166157 מתווספות לחניון הקיים 4 חניות עיליות בחזית המערבית ו- 2 חניות על חשבון שטח מילוי בצידה המערבי של החלקה. עלות הקמה זו שולית ולפיכך, שמאי המבקש הפחיתו מהמצב החדש עלות הקמה בסך של 50,000 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה הן מדירות יד שניה ותיקות שאינן דומות במאפייניהם ובגילן למקרקעין שבנדון, בנוסף, קיימת מורכבות גדולה יותר בניתוח עסקאות אלו בעקבות הפוטנציאל התכנוני.

שמאי המבקש התבססו על פרויקט "ברוש הגבעה" שנבנה בשנת 2006 וכולל דירות ב- 2 בניינים בני 13 קומות מעל קומת מרתף לחניה תת קרקעית.

בהתחשב בבינוי בפרויקט הנ"ל, סביר כי השווי איננו מגלם פוטנציאל או חריגות בניה, לכן מדובר בנתון השוואה מהימן אשר אינו דורש התאמות רבות.

שמאי המבקש קבע שווי למ"ר מבונה בסך של 6,700 ₪ על בסיס חילוץ מהעסקאות שלהלן:

תאריך	גו"ח	תמורה	שטח	קומה	מקדם קומה	שווי למ"ר
25.5.2015	30545/92/2	2,540,000	167	13/13	0.94	14,297
1.7.2015	30545/92	1,925,000	99	1/13	1	19,444
3.11.2015	30545/92	2,290,000	125	6/10	1	18,320
9.8.2016	30545/92/21	2,100,000	116	5/12	1	18,103
1.9.2016	30545/92/35	2,030,000	115	9/15	0.96	16,946
2.10.2016	30545/92	2,050,000	100	12/13	0.94	19,270
16.2.2017	30545/92/4	2,645,000	167	13/14	0.94	14,888
29.5.2017	30545/92	2,040,000	100	1/12	1	20,400
19.9.2017	30545/92	2,180,000	110	7/13	0.98	19,422
ממוצע שווי מ"ר בנוי						17,899
בניכוי מע"מ						15,298
בניכוי רווח יזמי (18%)						12,965
עלויות בניה למ"ר ללא עלות חניה תת קרקעי						-6,246
שווי מ"ר מבונה במעוגל מגלם שווי חניה תת קרקעי						6,700

<u>תחשיב עזר לעלות הבניה:</u>

עיקרי בניה ישירה 9 קומות ומעלה	4,220
העמסת ש"ש	1.2
עלויות עקיפות	1.25
סה"כ	6,330
תוספת 10% מבניה ישירה בגין קרקע סלעית בירושלים	422
סה"כ עלות בניה ללא עלות בנית חניה תת קרקעי	6,752
מקדם הפחתה בגין בנין שצבר פחת של 10 שנים	0.925
עלות בניה מתואמת	6,246

תחשיב ההשבחה

תחשיב עזר- שווי למ״ר בנוי מתואם למצב קודם

שווי מר״ב בסיסי	6,700
תוספת לצפיפות	1.1
הפחתה בגין צמידות למעונות סטודנטים	0.9
סה״כ	6,633
תוספת מחוברים	6,246
סה״כ	12,879
בתוספת רווח יזמי (1.18)	15,197
בתוספת מע״מ (17%)	17,781
סה״כ שווי מ״ר בנוי מצב קודם	17,781

תחשיב עזר- שווי מ״ר בנוי מתואם למצב חדש

שווי מר״ב בסיסי	6,700
תוספת לצפיפות	1.05
הפחתה בגין צמידות למעונות סטודנטים	0.9
סה״כ שווי מ״ר מבונה מצב חדש	6,332
תוספת מחוברים	6,246
סה״כ	12,578
בתוספת רווח יזמי (18%)	14,841
סה״כ שווי מ״ר בנוי מצב חדש	14,841

שווי מצב קודם (שווי כבנוי)

מהות	**שטח**	**שווי מ״ר בנוי**	**סה״כ**
שווי בנוי מגורים	548	17,781	9,743,850
סה״כ שווי מצב קודם			9,743,850

שווי מצב חדש (שווי בנוי קיים+ תוכנית 101-0166157)

מהות	**שטח**	**שווי מ״ר בנוי**	**סה״כ**
שווי בנוי מגורים	548	14,841	8,133,115
שווי זכויות מגורים	313	6,332	1,981,760
חדש על ישן	313	-915	-286,395
עלות הקמת חניה תת קרקעי			-50,000
סה״כ שווי מצב חדש			9,778,479

ההשבחה

ההשבחה- ₪ 34,630

היטל ההשבחה- ₪ 17,315

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.2.3. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש</u>**

<u>מע"מ</u>

לעמדת שמאי המשיבה אופיים התכנוני והפיזי של המקרקעין במצב הקודם מכוח תוכנית 1541א', אינו תואם לנכס מגורים בשימוש עצמי כדוגמת בית צמוד קרקע חד משפחתי או דו משפחתי. במצב הקודם הנכס כולל 4 יח"ד, נכס בהיקף כזה מהווה מטבעו נכס מניב או נכס להשקעה אשר נרכש ונבחן ע"י רוכשים מנקודת מבט עסקית כלכלית ולכן השוק הרלוונטי של הנכס הינו שוק משקיעים או עוסקים במקרקעין.

לפיכך, יש לנקוט בגישה אחידה ביחס לרכיב המע"מ ולהעריך את השווי ללא רכיב המע"מ בשני המצבים.

<u>צמידות למעונות סטודנטים</u>

טענת שמאי המבקש לפיה סמיכות הנכס למתחם מעונות סטודנטים מהווה גורם פוגע אינה מתיישבת עם מאפייני השוק ועם דפוסי הביקוש המקובלים במקרקעין המצויים בסמיכות למוסדות אקדמיים. סביבת מגורים הכוללות מעונות סטודנטים מהווה מוקד פעילות עירוני בעל ביקוש קשיח לשכירות. במקרים רבים נכסים הקרובים למעונות נהנים מביקוש מוגבר להשכרה. בנוסף, ריכוז משמעותי של סטודנטים מוביל בדרך כלל לפיתוח סביבתי הכולל שירותים עירוניים ומסחריים תומכים ומערך תחבורה ציבורית המשפר את הנגישות לאזור. הנכס הנדון קרוב לקו הירוק של הרכבת הקלה אשר תורם לשוויו. גורמים אלו מהווים יתרון המעלה את האטרקטיביות של הסביבה ואת ערכי המקרקעין.

לאור האמור לעיל, שמאי המשיבה סבור כי אין לראות בסמיכות למעונות סטודנטים מטרד המצדיק הפחתת ששווי.

<u>חניה תת קרקעית</u>

לעמדת שמאי המשיבה הקמת חניות עיליות בתחום המגרש מהווה חלק בלתי נפרד מעבודות הפיתוח הסטנדרטיות הנדרשות לצורך מימוש זכויות הבניה במקרקעין. במסגרת שיטת החילוץ נוכו עלויות בניה בסך של 7,000 ₪ למ"ר, עלויות אלו מגלמות את עלות החפירה, הדיפון והקמת חניון תת קרקעי, הנדרשים לצורך מימוש הזכויות. ניכוי עלות החניות כרכיב עצמאי עלול ליצור כפל הפחתה, שכן ערכי השווי שנקבעו משקללים את מאפייני הנכס ואת תנאי הפיתוח הנדרשים לצורך מימוש הבניה. לפיכך, לעמדת שמאי המשיבה מדובר בעלות שולית המגולמת בערכי השווי ובמקדמי ההתאמה שנקבעו.

<u>בינוי חדש על ישן</u>

שמאי המשיבה אינו חולק על עמדת שמאי המבקש בנוגע למקדם הפחתה של 0.9 בגין בינוי חדש על ישן. עם זאת, בשומת המשיבה הובאה בנוסף גם דחיה במקדם של 0.95 באופן המגלם הפחתה מצטברת גבוהה מזו שנקבעה על ידי שמאי המבקש ביחס למעבר מבינוי חדש לישן. משכך, התחשיב בשומתו כולל רכיבי הפחתה מחמירים ואף מעבר לנדרש, ואינו מותיר הצדקה להפחתה נוספת.

<u>בדיקת סבירות</u>

מעיון בתחשיב שמאי המבקש עולה כי ההשבחה הינה בסך של 34,630 ₪ בלבד, בגין תוספת של 313 מ"ר עיקרי. משמעות קביעה זו היא כי שווי למ"ר תוספת הינה בסך של 111 ₪ בלבד.

קביעה זו אינה מביאה בחשבון את תרומת הזכויות הנוספות לשווי המקרקעין ומובילה לתוצאה בלתי סבירה, לפיה תוספת זכויות בניה משמעותית מתורגמת להשבחה זניחה.

9.2.4. **<u>הכרעה</u>**

תוכנית 101-0166157 מאפשרת תוספת של 4 יח״ד ב- 2 קומות נוספות מעל הבנין הקיים.
בשומות הצדדים ההשבחה חושבה בהתייחס להפרש שבין הזכויות שאושרו בהיתר בניה מס׳ 36417 לבין הזכויות שאושרו בתוכנית הנדונה.
המחלוקות בין הצדדים הן בנוגע למקדמי ההתאמה השונים, התייחסות לרכיב המע״מ במצבי התכנון השונים, בינוי חדש על ישן, עלות הקמת חניה תת קרקעית וערכי השווי.

<u>מקדמי התאמה</u>

<u>הפחתה בגין מעונות סטודנטים</u>

הנכס הנדון ממוקם בקרבת מתחם מגורי סטודנטים של האוניברסיטה העברית ״מעונות ברונפמן״. שמאי המבקש בדעה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 לשווי מ״ר מבונה בגין הקרבה למעונות סטודנטים. מנגד, שמאי המשיבה סבור כי מעונות סטודנטים מהווים גורם המגביר את הביקוש לשכירות באזור ומעלה את אטרקטיביות ואת הנגישות באזור.
לאחר שביקרתי בנכס ולאור מאפייני הבינוי אני סבור כי במקרה הנדון אין להביא בחשבון הפחתה לשווי כנטען ע״י שמאי המבקש.

<u>הפחתה לצפיפות</u>

התוכנית הנדונה מוסיפה 2 קומות ו-4 יח״ד לבנין הקיים.
ערכי השווי עליהן התבססו שמאי המבקש משקפים בניה רוויה של מגדלים בני 13 קומות, לפיכך שמאי המבקש הביא בחשבון בתחשיב השווי למ״ר מבונה מקדם התאמה לצפיפות במצב הקודם בשיעור של 1.1 ובמצב החדש בשיעור של 1.05.
קיים הבדל בין בינוי בבניינים בני 13 קומות לבין בנין הכולל 4 או 8 יח״ד, יחד עם זאת אני סבור כי את מקדם הצפיפות יש להביא ביחס לשווי למ״ר בנוי בפרויקט הנדון.
פרויקט ברוש הגבעה ממוקם במיקום גבוה ונהנה מנוף ומש.צ.פ. נרחב לידו. לפיכך לבינוי של 4 יח״ד המעניק פרטיות ורווחה יובא בחשבון מקדם של 1.05 ביחס לפרויקט ברוש הגבעה ואילו לבינוי של 8 יח״ד בבנין יובא בחשבון מקדם של 1.025.

<u>בינוי חדש על ישן</u>

הצדדים אינם חלוקים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן.
שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה ע״י מקדם בשיעור של 0.9 לתוספת השטחים העיקריים ואילו שמאי המבקש הביא בחשבון התייקרות בסך של 915 ₪ למ״ר, לתוספת השטחים העיקריים.
שמאי המשיבה ציין בתגובתו כי העלות שהובאה בשומות הצדדים דומה, אך זו נובעת מהשווי למ״ר מבונה שקבע שמאי המשיבה בסך של 9,400 ₪ ולפיכך העלות לבינוי חדש על ישן לגישתו הינה 940 ₪ למ״ר.
לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים קיבלתי את גישת שמאי המבקש. עפ״י מחירון דקל מחודש 07/2016 עלות בניה לבתים של 3-4 קומות הינה 3,810 ₪, ולאחר העמסת שטחי שירות והתייקרות הבניה מתקבלת עלות עודפת בסך של 915 ₪ למ״ר עיקרי שנוסף בתוכנית הנדונה.

<u>מקדם דחיה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה במקדם של 0.95.

אני סבור כי במועד הקובע אין כל מניעה למימוש זכויות הבניה ולפיכך לא תובא בחשבון דחיה.

<u>עלות הקמת חניה תת קרקעית</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בסך של 50,000 ₪ בגין עלות הקמת חניה תת קרקעית, לעומתו שמאי המשיבה סבור כי עלות זו מגולמת בערכי השווי ומשכך אין מקום לניכוי נוסף במסגרת תחשיב ההשבחה.

בחנתי את עמדות הצדדים ומצאתי לקבל את עמדת שמאי המבקש וזאת לאור תוספת החניות הנדרשת ביחס לבינוי הקיים.

<u>מע"מ</u>

הצדדים חלוקים בנוגע להכללת מרכיב המע"מ במצבי התכנון השונים.

לעמדת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון מע"מ בשני מצבי התכנון ואילו לעמדת שמאי המבקש במצב קודם יש להביא בחשבון מע"מ ואילו במצב החדש אין לכלול מע"מ לרבות לשווי השטח הבנוי, כמפורט לעיל.

בבר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים קבע בית המשפט העליון, כי בהתאם לתקן 11 של הוועדה לתקינה שמאית שבמועצת השמאים העוסק בסוגיות מיסוי בשומות מקרקעין, בשוק מעורב בו שוק הרוכשים מורכב מפרטיים ומעוסקים מורשים, השווי לא יכלול מע"מ, אולם ניתן יהיה לחרוג מכך בהתייחס למאפיינים המנויים בתקן ובהם שוויו וגודלו הפיזי של הנכס, רמת המורכבות הדרושה לצורך מימוש השימוש המיטבי בנכס וסוג בעל הזכות בנכס הנישום.

לעמדת היועץ המשפטי שהוגשה לביהמ"ש בבר"מ 1621/18 הנ"ל, במקרה של שוק מעורב יש צורך בבחינה דו שלבית.

בתחילה במקרה בו השוק נחזה להיות שוק מעורב יש להעמיק בבדיקה בהתאם לקריטריונים הקבועים בתקן וכוללים בין היתר את שווי הנכס וגודלו, רמת המורכבות הדרושה למימוש השימוש בנכס, סוג בעל הזכות בנכס. ככל ובבדיקה זו השוק נחזה להיות שוק של פרטיים או עוסקים, יש להחיל את הכללים הקבועים בתקן 11 בהתאם לסוג הנכס.

ככל ובבדיקה המעמיקה השוק נחזה להיות שוק מעורב יחול הכלל הקבוע בתקן 11 לפיו אין להתחשב ברכיב המע"מ.

לאור מאפייני הנכס ואפשרות תוספת הבניה מעליו, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי יש לנטרל את רכיב המע"מ במצב החדש בהתייחס לזכויות הבניה.

בהתייחס לשטח הבנוי- שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח זה לפי שווי למ"ר מבונה זהה בשני מצבי התכנון ואילו שמאי המבקש הביא בחשבון שטח זה בשווי בנוי תוך הבחנה בין המצב הקודם בו השווי כולל מע"מ לבין המצב החדש בו השווי אינו כולל מע"מ.

על אף שאין נפקות לעובדה שבתחשיב שמאי המשיבה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה ביחס למבנה הבנוי שכן שווי זה התקזז בין שני מצבי התכנון, אני סבור כי יש לנקוט במקרה הנדון במתודולוגיה של שמאי המבקש המביאה בחשבון את השווי הבנוי.

עם זאת, את השווי הבנוי יש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון כשווי כולל מע״מ.

ערכי שווי

שמאי הצדדים קבעו את השווי בגישת החילוץ מנתוני עסקאות של דירות.

בחנתי את העסקאות עליהן התבססו הצדדים ומצאתי לקבל את עמדת שמאי המבקשת להתבסס על עסקאות מפרויקט ברוש הגבעה.

יחד עם זאת אני סבור כי יש לנטרל את העסקאות החריגות, לפיכך התבססתי על העסקאות שיוצגו להלן. יוער כי התוצאה המתקבלת מעסקאות אלו הינה בקירוב לתוצאת השווי שקבע שמאי המשיבה (כ-1.8% הפרש).

לאור מאפייני הפרויקט הנ״ל לעומת מאפייני הנכס הנדון, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לפיה יש להביא בחשבון מקדם לצפיפות. מקדם זה יובא ביחס לשווי למ״ר בנוי וממנו יחולץ השווי למ״ר מבונה, כמפורט בטבלה הבאה:

תאריך	גו״ח	תמורה	שטח	קומה	מקדם קומה	שווי למ״ר
1.7.2015	30545/92	1,925,000	99	1/13	1	19,444
3.11.2015	30545/92	2,290,000	125	6/10	1	18,320
9.8.2016	30545/92/21	2,100,000	116	5/12	1	18,103
1.9.2016	30545/92/35	2,030,000	115	9/15	0.96	16,946
2.10.2016	30545/92	2,050,000	100	12/13	0.94	19,270
29.5.2017	30545/92	2,040,000	100	1/12	1	20,400
19.9.2017	30545/92	2,180,000	110	7/13	0.98	19,422
ממוצע שווי מ״ר בנוי						18,844
התאמה לבינוי של 4 יח״ד					1.1	20,728
התאמה לבינוי של 8 יח״ד					1.05	19,786
בניכוי מע״מ						16,911
בניכוי רווח יזמי (18%)						14,331
עלויות בניה למ״ר [3]						6,100
שווי מ״ר מבונה במעוגל						8,200

תחשיב ההשבחה

מצב קודם (בנוי קיים)			
מהות	**שטח**	**שווי מ״ר בנוי**	**סה״כ**
שווי בנוי מגורים	548	19,786	10,842,657
סה״כ שווי מצב קודם			10,842,657
מצב חדש (בנוי קיים+ זכויות מתוכנית 101-0166157)			
מהות	**שטח**	**שווי מ״ר בנוי**	**סה״כ**
שווי בנוי מגורים	548	19,315	10,584,498
שווי זכויות מגורים	313	7,800	2,441,400
חדש על ישן	313	-915	-286,395
עלות הקמת חניה תת קרקעית			-50,000
סה״כ שווי מצב חדש			12,689,503

ההשבחה- ₪ 1,846,847

היטל ההשבחה- ₪ 923,423

[3] עפ״י מחירון דקל לחודש 7/2016 עלות בניה לבנין בן 3-4 קומות הינה 3,810 ₪ בתוספת ש״ש בשיעור של 20%, עלויות עקיפות בשיעור של 25% ו-10% לבניה בקרקע סלעית, מתקבלת עלות של כ-6,100 ₪ למ״ר

9.3. **<u>תוכנית 101-1039684</u>**

9.3.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות של 356 מ״ר עיקרי, 308.8 מ״ר מרפסות גג ו- 299.36 מ״ר מסחר בקומת הקרקע.

במצב הקודם הובאה בחשבון תוספת שווי למבנה הקיים (לפי 7,000 ₪ למ״ר).

במצב החדש הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך של 300 ₪ למ״ר.

הובא בחשבון כי תוספת השטח לממ״ד פטורה מהיטל השבחה לפי סע׳ 19(ב)(9) בתוספת השלישית לחוק התו״ב.

<u>ערכי שווי</u>

<u>מגורים</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי למ״ר בנוי למגורים בסך של 30,500 ₪ ולמ״ר מבונה למגורים בסך של 16,000 ₪ על בסיס הנתונים הבאים:

תאריך	גוש	חלקה	ת״ח	רחוב	מס׳	קומה	חדרים	שטח	תמורה	מחיר למ״ר
22.1.2024	30655	24	12	בר כוכבא	70	4	3	67	2,060,000	30,746
28.12.2023	30655	22	6	לוחמי הגטאות	1	2	3	68	2,170,000	31,912
5.12.2023	30654	53	30	האצ״ל	4	5	3	72	2,375,000	32,986
18.9.2023	30654	5	22	האצ״ל	9	5	4	94	2,630,000	27,979
14.9.2023	30654	3	3	האצ״ל	13	2	4	96	2,790,000	29,063
ממוצע										30,537
בניכוי מע״מ										26,100
בניכוי רווח יזמי (20%)										26,099 [4]
בניכוי עלויות בניה (10,000 ₪)										16,099
שווי מ״ר מבונה במעוגל										16,000

<u>מסחר</u>

שמאי המשיבה לא איתר נתונים רלוונטיים מהשכונה הנדונה. לפיכך, הובאו בחשבון נתונים של עסקאות מכר משכונות אחרות ונתוני היצע עדכניים כדלקמן:

יום מכירה	גו״ח	שכונה	שנת בניה	שטח	תמורה	מחיר למ״ר
19.9.2023	30075/188/5	רוממה	2026	77	3,078,800	39,984
19.9.2023	30075/188/6	רוממה	2026	74	3,078,800	41,605
12.6.2023	30074/502/47/1	לב העיר	2020	52	1,400,000	26,923
12.6.2023	30074/502/46	לב העיר	2020	45	1,200,000	26,667
12.6.2023	30074/502/47	לב העיר	2020	38	1,000,000	26,316
12.6.2023	30074/502/49	לב העיר	2020	41	1,075,000	26,220
12.6.2023	30074/502/48	לב העיר	2020	36	925,000	25,694
שווי מ״ר בנוי בממוצע (A)						30,487

[4] כך במקור

שווי מ״ר מבונה

מס״ד	מקור	תאריך	כתובת	שכונה	שטח	תמורה מבוקשת	תמורה למ״ר
1	יד 2	-	אבא ברדיצ׳ב	גבעה הצרפתית	90	12,000	133
2	יד 2	-	שמאי 10	מרכז העיר	52	7,000	135
3	יד 2	-	המלך ג׳ורג 14	מרכז העיר	48	11,000	229
4	יד 2	-	יעבץ 2	מרכז העיר	28	6,800	243

דמ״ש ממוצעים מוצעים למ״ר	185
הפחתה למו״מ 5%	176
דמ״ש שנתי למ״ר	2,109
שיעור היוון למסחר	8%
שווי מ״ר בנוי בגישת היוון לצמיתות (B)	26,362
שווי מ״ר בנוי בממוצע (A+B)	28,424
בניכוי רווח יזמי (20%)	23,687
בניכוי עלות בניה (10,000 ₪)	13,687
שווי מ״ר מבונה במעוגל	13,700

מאחר ומדובר ברחוב צדדי בעל חשיפה מוגבלת למסחר, שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם התאמה של 0.8 לשווי למ״ר מבונה בייעוד מגורים וקבע שווי למ״ר מבונה למסחר בסך של 13,000 ₪ למ״ר.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
שטח עיקרי מבנה קיים	548	1	548
יתרת זכויות עיקריות מתוכנית 101-0166157	313	1	313
שווי מ״ר מבונה			16,000
סה״כ שווי מבנה קיים ויתרת זכויות			13,776,000
תוספת שווי בנוי			3,836,000
סה״כ שווי מצב קודם			17,612,000
מצב חדש			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
שטח עיקרי מוצע	1,172	1	1,172
שווי מ״ר מבונה למגורים			16,000
שווי שטחי מגורים			18,752,000
שטח מסחר מוצע	299.36	1	299.36
שווי מ״ר מבונה מסחר			13,000
שווי שטחי מסחר			3,891,680
סה״כ שווי ביניים			22,643,680
עלויות הריסה ופינוי שלד			-243,600
סה״כ שווי בניכוי עלויות הריסה			22,400,080
מקדם צפיפות			0.95
סה״כ שווי מצב חדש			21,280,076
השבחה			3,668,076
היטל השבחה			1,834,038

9.3.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>מע"מ</u>

במצב הקודם זכויות הבניה לשטח העיקרי לפי תוכנית 101-0166157 הן בשיעור של 114% בבינוי של 4 קומות, עבור 8 יח"ד.

במצב החדש תוכנית 101-1039684 הגדילה את זכויות הבניה ואת מס' הקומות לשיעור של 206% שטח עיקרי בבניה של 6 קומות, עבור 11 יח"ד וקומת קרקע למסחר.

לפיכך, ובהתאם לפסיקת בית המשפט העליון **בבר"ם 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתו"ב שרונים,** מאפייני שוק המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש תואמים לשוק של עוסקים ולכל הפחות לשוק מעורב. לפיכך, בשני מצבי התכנון הובאו בחשבון ערכי שווי ללא רכיב המע"מ.

<u>צפיפות</u>

ערכי השווי בשומת המבקש משקפים בניה רוויה של מגדלים בני 13 קומות, שהינה צפופה יותר מהצפיפות המאושרת במצבי התכנון של הנכס הנדון. לפיכך, שמאי המבקש הביא בחשבון במצב הקודם מקדם התאמה לצפיפות (תוספת שווי) בשיעור של 5% משווי מ"ר קרקע מבונה, ביחס לנתוני השוואה.

<u>מקדם הפחתה בגין צמידות למעונות סטודנטים</u>

המקרקעין שבנדון מוקפים במעונות סטודנטים המאוכלסים על ידי צעירים שיוצרים לרוב מטרדי רעש. לפיכך, שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% משווי מ"ר מבונה בשני מצבי התכנון.

<u>מצב קודם</u>

<u>עלות בינוי חדש על ישן</u>

הבנין שבנדון הוקם בשנים 1995-1996 בהתאם להיתר הבניה שהופק בתיק בנין 1993/810.

במועד הקובע הבנין בן כ- 17 שנים[5]. התוכנית הנדונה אושרה שנים לאחר סיום הבניה ומבלי שנעשו בו התאמות לתוספת בניה עתידית. לכן, קיימות עלויות עודפות בעת מימוש תוספת קומות על גבי הבנין הקיים, לרבות אילוצי בניה ומורכבות.

בהתאם למחירון דקל מחודש 12/2023, עלות הבניה למבני מגורים בבינוי של 3-4 קומות הינה בסך של 5,720 ₪ לא כולל מע"מ, בהעמסת 20% שטחי שירות ובהתייקרות בשיעור של 20% לבינוי חדש על ישן מתקבלת עלות עודפת בסך של כ- 1,373 ₪ למ"ר שתובא בחשבון בתחשיב המצב הקודם.

[5] כך במקור

מצב חדש

עלויות הריסת המבנה הקיים

שטח המבנה הקיים הינו 812 מ״ר (548 מ״ר עיקרי + 264 מ״ר שירות), במצב החדש נדרש להרוס את המבנה הקיים ולהקים במקומו מבנה חדש, שמאי המבקש הביא בחשבון עלות הריסה בסך של 700 ₪ למ״ר ובסה״כ 568,400 ₪.

שטח עיקרי לחיוב

מעיון בתוכנית הבקשה להיתר, חלק מהשטח העיקרי בקומת קרקע (58.77 מ״ר) ובקומה א׳ (14.91 מ״ר) משמש למבואות וחדר מדרגות משותף ומגולמים בערכי השווי.

השטח העיקרי המבוקש למגורים בסך של 1,202.81 מ״ר כולל 1,172.86 מ״ר עיקרי + 29.95 מ״ר מרחב מוגן. שטחי המרפסות שנספרו בשטח העיקרי מגולמים בערכי השווי.

לפיכך, שמאי המבקש הביא בחשבון שטח עיקרי מבוקש בסך של 1,129.13 מ״ר (1,202.81 מ״ר – 73.68 מ״ר).

הפחתה לשטחי מגורים מעל קומת קרקע מסחרית

במצב החדש דירות המגורים ממוקמות מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של 300 מ״ר היוצרת מטרדים משמעותיים כגון: רעש, לכלוך, ועומס על התשתיות.

עסקאות ההשוואה הן לפרויקטים שאינם כוללים מסחר ולפיכך, שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% לשטחי המגורים במצב החדש הממוקמים מעל קומת מסחר מלאה.

שטח מסחר עורפי

מחצית משטח קומת המסחר ממוקם בעורף ובעל פונקציונאליות פחותה. לפיכך, שטח זה הובא בחשבון במקדם שווי מופחת בשיעור של 75%.

עלות הקמת חניה תת קרקעית

עסקאות ההשוואה בשומת המבקש הן לדירות מגורים הכוללות חניה תת קרקעי, בגישת החילוץ נוכו מהתמורה עלויות בניה ללא עלות הקמת החניה התת קרקעית, עלות זו נוכתה בנפרד מהעלות הנדרשת במצבי התכנון, כתימוכין שמאי המבקש הפנו למתודולוגיה שננקטה בהכרעת הח״מ בגו״ח 30615/283 מיום 26.6.2025.

במצב הקודם לפי תוכנית 101-0166157 מתווספים לחניון הקיים 4 חניות עיליות בחזית המערבית בנוסף ל- 2 חניות שמתווספות על חשבון שטח מילוי בצידה המערבי של החלקה עלות הקמה זו שולית ומוערכת בסך של 50,000 ₪.

לעומת זאת, במצב החדש התוכנית הנדונה קובעת הוראות להריסה ובניה מחדש של בנין המגורים הקיים, תוך הקמת חניון תת קרקעי בן 4 קומות, עם התייקרות של עלות חפירה, עלויות עודפות ושטחי פחת רבים. בסעיף 4.2.1(א)(ב) לתוכנית נקבע כי פתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד. מס׳ החניות הנדרש עפ״י התקן הינו 31 מקומות חניה לרכב, 12 מקומות חניה לאופניים ו-3 מקומות חניה לאופנועים.

לאור מאפייני המגרש, צורתו, מידותיו, אפשרות הכניסה לחניון מהחזית הצפונית בלבד ולאור ההוראה המחייבת בסעיף 4.1.2.(יא) בתוכנית לשמירה על 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש לטובת חלחול מי נגר, כמו גם מיקום העצים הבוגרים לשימור, מתקבל כי האפשרות היחידה לפתרון החניה הנדרש הינה ב- 4 קומות חניה תת קרקעית, כפי שמאושר

בנספח הבינוי לתוכנית הנדונה וכפי שמבוקש בבקשה להיתר בניה. מעבר לדרישה של שמירה על 20% מי נגר, השטח הפנוי בתכסית קומות המרתף הוא השטח שמעליו ממוקמים העצים הבוגרים לשימור, ולפיכך לא ניתן לבנות ולחפור תחתיו.

עפ"י מחירון דקל מחודש 12/2023 עלות הקמת חניון תת קרקעי בבתים בני 3-8 קומות הינה בסך של 2,700 ₪ למ"ר, בתוספת 10% בגין קרקע סלעית בירושלים ובהעמסת עלויות עקיפות בשיעור של 20% מתקבלת עלות הקמה של כ- 3,500 ₪ למ"ר חניון תת קרקעי.

שטח החניון התת קרקעי המבוקש הינו 1,923.7 מ"ר, לפיכך, שמאי המבקש הפחית מהמצב החדש עלות כוללת להקמת חניון תת קרקעי בסך של 6,732,950 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

<u>מגורים</u>

עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה הן מדירות יד שניה ותיקות שאינן דומות במאפייניהם ובגילן למקרקעין שבנדון, בנוסף, קיימת מורכבות גדולה יותר בניתוח עסקאות אלו בעקבות הפוטנציאל התכנוני.

שמאי המבקש התבססו על פרויקט "ברוש הגבעה" שנבנה בשנת 2006 וכולל דירות ב- 2 בניינים בני 13 קומות מעל קומת מרתף לחניה תת קרקעית.

בהתחשב בבינוי בפרויקט הנ"ל, סביר כי השווי איננו מגלם פוטנציאל או חריגות בניה, לכן מדובר בנתון השוואה מהימן אשר אינו דורש התאמות רבות.

שמאי המבקש קבעו שווי למ"ר מבונה המגלם שווי חניה תת קרקעית בסך של 14,000 ₪ על בסיס חילוץ מהעסקאות שלהלן:

תאריך	גו"ח	תמורה	שטח	קומה	מקדם קומה	שווי למ"ר
15.1.2023	30545/92/477	3,075,000	115	12/15	0.94	25,135
14.11.2023	30545/92	4,450,000	124	3/3	1	35,887
15.10.2023	30545/92	3,220,000	120	1/13	1	26,833
22.2.2024	30545/92	2,630,000	98	1/13	1	26,837
28.2.2024	30545/92	2,860,000	97	11/16	0.94	27,715
4.7.2024	30545/92	4,250,000	124	4/4	1	34,274
ממוצע שווי מ"ר בנוי						29,447
בניכוי מע"מ						25,168
בניכוי רווח יזמי (16%)						21,697
עלויות בניה למ"ר ללא עלות חניה תת קרקעי						-7,670
שווי מ"ר מבונה במעוגל מגלם שווי חניה תת קרקעי						14,000

תחשיב עזר לעלות הבניה:

עיקרי בניה ישירה 9 קומות ומעלה	5,640
העמסת ש"ש	1.2
עלויות עקיפות	1.25
סה"כ	8,460
תוספת 10% מבניה ישירה בגין קרקע סלעית בירושלים	564
סה"כ עלות בניה ללא עלות בנית חניה תת קרקעי	9,024
מקדם הפחתה בגין בנין שצבר פחת של 17 שנים	0.85
עלויות בניה מתואמת	7,670

תחשיב עזר- שווי מ״ר בנוי מתואם למצב קודם

שווי מר״ב בסיסי	14,200
תוספת לצפיפות	1.05
הפחתה בגין צמידות למעונות סטודנטים	0.9
סה״כ	13,419
תוספת מחוברים	7,670
סה״כ	21,089
בתוספת רווח יזמי (1.15)	24,252
סה״כ שווי מ״ר בנוי מצב קודם	24,252

תחשיב עזר- שווי מ״ר מבונה ובנוי מתואם למצב חדש

שווי מר״ב בסיסי	14,200
תוספת לצפיפות	1
הפחתה בגין צמידות למעונות סטודנטים	0.9
סה״כ שווי מ״ר מבונה מצב חדש	12,780

מסחר

למעט חוזה שכירות אחד, שמאי המבקש לא איתרו עסקאות השוואה למסחר שכונתי בגבעה הצרפתית. בהתחשב כי לא קיימת שונות בין ערכי השווי למסחר בין השכונות הסמוכות פסגת זאב, נווה יעקב וכיו״ב, שמאי המבקש הביאו בחשבון שווי למ״ר מבונה למסחר בסך של 8,200 ₪ בהתבסס על נתוני ההשוואה כדלקמן:

יום מכירה	גו״ח	כתובת	תמורה	שטח	שווי למ״ר
28.6.2021	30642/92	שד׳ נווה יעקב (ציר ראשי) נווה יעקב	3,000,000	124	24,194
17.4.2024	30627/8	שד׳ משה דיין (ציר ראשי) פסגת זאב	750,000	31	24,194
19.2.2023	30627/7	שד׳ משה דיין (ציר ראשי) פסגת זאב	750,000	31	24,194
7.3.2024	30662/12	השישה עשר (ציר ראשי) פסגת זאב	1,150,000	44	26,136
שווי מ״ר בנוי בממוצע					24,679
מקדם התאמה למיקום שכונתי פנימי שלא על ציר ראשי					0.8
שווי מ״ר בנוי מתואם למיקום שכונתי פנימי שלא על ציר ראשי					19,743
בניכוי רווח יזמי (20%)					16,453
בניכוי עלויות בניה ללא עלות חניה תת קרקעי					-8,250
שווי מ״ר מבונה					8,203
שווי מ״ר מבונה למסחר במעוגל					8,200

תחשיב עזר לעלות הבניה:

עיקרי בניה ישירה 9 קומות ומעלה בתוספת קרקע סלעית	5,500
העמסת ש״ש	1.2
עלויות עקיפות	1.25
סה״כ	8,250

כבקרה לשווי למ״ר למסחר, שמאי המבקש ניתחו הסכם שכירות מיום 15.1.2020 לנכס בגו״ח 30655/18 בשטח של 2,225 מ״ר המהווה מרכול למכירת מוצרי מזון ברחוב ההגנה 19 בשכונת הגבעה הצרפתית. הנכס כולל קומת קרקע ומרתף המכיל 27 מקומות חניה והוא מושכר למשך 7 שנים בדמי שכירות חודשיים בסך של 118,500 ₪ +מע״מ.

בהתאם להיתר בניה 3012 מיום 15.12.1978 שטח הבניה בקומת מרתף הינו 988.35 מ״ר ושטח הבניה בקומת הקרקע הינו 996.81 מ״ר. ככל וקומת המרתף תובא במקדם 0.6 מתקבל שטח אקוי׳ של 1,590 מ״ר ודמי שכירות חודשיים למ״ר של כ- 74.5 ₪.

לאחר הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום 15.12.2019 כפי שקבוע בחוזה ועד למועד הקובע הנדון מתקבלים דמ״ש חודשיים בסך של 82.5 ₪ למ״ר ו-990 ₪ לשנה.

בהיוון בשיעור של 7% לאור מיקום הנכס על ציר מסחרי בשכונה, מתקבל שווי למ״ר בנוי למסחר בסך של 14,143 ₪.

מאחר ושטח המושכר גדול משמעותית, הובא בחשבון מקדם התאמה של 20% לשטח המסחר הנדון, ומקדם התאמה של 15% בשל תקופת השכירות הארוכה וזהות השוכרת.

לאור האמור לעיל, מניתוח הסכם השכירות מתקבל כבקרה, בגישת היוון ההכנסות, שווי למ״ר בנוי למסחר במיקום עדיף, בסך של 20,798 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>שווי מצב קודם (בנוי קיים+ תוכנית 166157)</u>

מהות	שטח	שווי מ״ר בנוי	סה״כ
שווי בנוי מגורים	548	24,252	13,290,288
שווי זכויות מגורים	313	13,419	4,200,147
חדש על ישן	313	-1,373	-429749
עלות הקמת חניה תת קרקעי			-50,000
סה״כ שווי מצב קודם			17,010,686

<u>שווי מצב חדש תוכנית 1039684- (הריסה ובניה מחדש)</u>

מהות	שטח	שווי מ״ר בנוי	מקדם מגורים מעל מסחר/ מסחר עורפי	סה״כ
שווי זכויות מגורים	1129.13	12,780	0.9	12,987,253
שווי זכויות מסחר חזיתי	149.68	8,200	1	1,227,376
שווי זכויות מסחר עורפי	149.68	8,200	0.75	920,532
עלויות הריסה	812	-700		-568,400
עלות הקמת חניה תת קרקעי	1923.7	-3,500		-6,732,950
סה״כ שווי מצב חדש				7,833,811

מהתחשיב הנ״ל מתקבל שלא חלה השבחה.

9.3.3. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש</u>**

<u>צמידות למעונות סטודנטים</u>

כמפורט בסעיף 9.2.3 לעיל.

<u>עלויות הריסה</u>

עלות הריסה בסך של 700 ₪ למ״ר שהובאה בחשבון בשומת המבקש חורגת ממחירי השוק המקובלים לבנייני מגורים סטנדרטיים (250 ₪ - 400 ₪). מדובר במבנה בן 3 קומות משנות ה- 90 שאינו דורש טכניקות הריסה מיוחדות ואין סימוכין לסכום זה.

עלות הריסה סבירה ומקובלת הינה 300 ₪ למ״ר וייתכן שבמועד הקובע אף פחות. בנוסף, ישנם אתרי פינוי פסולת במרחק של כ- 10 ק״מ מהנכס הנדון, דבר המפחית את עלויות השינוע והפינוי.

<u>שטח עיקרי לחיוב</u>

התוכנית מקנה זכויות בהיקף של 1,560 מ״ר עיקרי + 252 מ״ר שירות מעל הכניסה הקובעת, תחשיב שומת המשיבה נערכה בהתאם לשטחים המבוקשים שפורטו בטבלת השטחים בבקשה להיתר הנדונה.

מבדיקה נוספת, עולה כי האדריכל כלל במסגרת השטחים העיקריים גם שטחי שירות שאינם סחירים במגורים והם הובאו בחשבון בשומת המשיבה. יחד עם זאת, נקבעו שטחים עיקריים למרפסות בהיקף דומה לשטחי השירות אשר לא נכללו בתחשיב ויש להביאם בחשבון.

בנוסף, קיימות מרפסות גג בהיקף משמעותי, ויש להביאן בחשבון במקדם של 0.4. ככל שייטען שמרפסות מותרות עפ״י התקנות, יש ליחס תרומה חיובית נוספת לשווי, ביחס ליצירת דירה מיוחדת/פנטהאוז, יחידה בקומת הגג, אשר שוויה למ״ר גבוה משווי שטח מגורים טיפוסי.

<u>מגורים מעל מסחר</u>

הפרויקט המוצע כולל בניה חדשה של 5 קומות מגורים מעל קומת מסחר, בבניה מודרנית כזו מיושמים תקני אקוסטיקה והפרדה הנדסית המצמצמים את האפשרות למטרדים.

לא הוצגו עסקאות השוואה המצביעות על פער בשיעור של 10% בין דירות בבנייני מגורים המשלבים מסחר לבין כאלו שאינם משלבים מסחר. לפיכך, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה זה, יתרה מכך, שילוב שימושי מסחר בקומת הקרקע עשוי לתרום לאטרקטיביות המגורים שכן הוא מייצר חזית עירונית פעילה ונגישות מיידית לשירותים ומסחר שכונתי. מאפיינים אלו תורמים לנוחות המגורים ולחיזוק הביקוש לנכסים בסביבה עירונית ואינם מהווים גורם המצדיק הפחתת שווי.

<u>שטח מסחר עורפי</u>

שטח המסחר המבוקש בהיתר, 299.36 מ״ר מהווה יחידה מסחרית שכונתית בגודל בינוני, המתפקדת לרוב כיחידה כלכלית אחת. פיצול שרירותי של החנות לחזית ועורף הינו שגוי מאחר והשטחים העורפיים חיוניים לתפעול השטח הקדמי, ושווים צריך להיות אחיד. השווי שנקבע משקלל את העובדה שבכל חנות ישנם שטחים עיקריים ועורפיים. בנוסף, מיקום הממ״ק אינו מהווה גורם פוגע, אלא עמידה בדרישות תכנון מחייבות המאפשרות את עצם קיום היחידה. שטחי השירות והמרחבים המוגנים הם חלק בלתי נפרד מהפרוגרמה התכנונית ומהווים תנאי הכרחי למימוש הזכויות. השווי שנקבע משקף את מבנה החלל והעומק הפנימי כפי שנהוג ביחידות מסחר דומות בירושלים, ולפיכך, אין מקום להחיל הפחתה זו.

<u>חניה תת קרקעית</u>

בהתאם למחירון דקל מסוף שנת 2023 עלות בניה עילית לבנייני מגורים בני 3-8 קומות הינה כ- 5,720 ₪ למ״ר. במסגרת שיטת החילוץ נוכתה עלות בניה בסך של 10,000 ₪ למ״ר, המגלמת את עלות החפירה, הדיפון והקמת חניון תת קרקעי, הנדרשים לצורך מימוש הזכויות.

בנסיבות אלו, ההפחתה בשומת המבקש בסך של כ-6.73 מלש״ח בגין הקמת החניון התת קרקעי משמעותה ניכוי כפול של אותו רכיב עלות. בנוסף, ביחס לשטחי המסחר, יש לציין כי שווי מקום חניה נאמד בסך של כ- 120,000 ₪ בלבד. פער זה מעיד כי רכיב החניה מהווה תרומה חיובית לשווי ואינו מצדיק התייחסות כעלות עודפת או גורם מפחית.

<u>בדיקת סבירות</u>

קביעת שמאי המבקש כי התוכנית לא יצרה השבחה, הינה בלתי סבירה. המבקש בעצמו יזם את התוכנית תוך השקעת חשיבה ותכנון של תוספת זכויות משמעותית והרחבת שימושים ופעולות תכנוניות היוצרות השבחה מובהקת.

9.3.4. **<u>הכרעה</u>**

תוכנית 101-039684 מגדילה את זכויות הבניה מ-861 מ״ר עיקרי + 208 מ״ר שירות עילי ו-391 מ״ר שירות תת קרקעי, ל-1,560 מ״ר עיקרי שמתוכם 300 מ״ר מיועדים למסחר + 110 מ״ר מרפסות + 252 מ״ר שירות עילי ו- 3,020 מ״ר שירות תת קרקעי.

בנוסף, התוכנית מגדילה את מס׳ יחידות הדיור מ- 8 במצב הקודם ל- 11 במצב החדש.

בהתאם לטבלת השטחים של תוכנית הבקשה להיתר הנדונה מבוקשת בניה של 1,172.86 מ״ר עיקרי + 299.36 מ״ר למסחר.

התוכנית קובעת כי פתרון החניה יהיה תת קרקעי.

הבינוי המוצע הינו חלף הבינוי הקיים + תוספת הזכויות במצב הקודם.

<u>שטח עיקרי לחיוב</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח עיקרי למגורים במצב החדש בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בסך של 1,172 מ״ר.

לעמדת שמאי המבקש, חלק מהשטחים המנויים כשטח עיקרי מבוקשים לצורך שטחי שירות (מבואות וחדרי מדרגות משותפים)[6], לפיכך השטח העיקרי לחיוב הינו בסך של 1,129.13 מ״ר[7].

בתגובתו, קיבל שמאי המשיבה את עמדת שמאי המבקש אולם במסגרת הבדיקה הנוספת שערך יש לעמדתו לכלול שטחים עיקריים למרפסות שלא נכללו בתחשיבו.

במענה לטיעון זה שבא לידי ביטוי רק בתגובת המשיבה, סבורים שמאי המבקש כי שווי המרפסות מגולם בערכי השווי מאחר ששטחים אלו לא נוטרלו מעסקאות ההשוואה.

השטח העיקרי למרפסות הינו למרפסות זיז מחוץ למעטפת החיצונית של המבנה המגולמות בערכי השווי.

[6] 58.77 מ״ר בקומת קרקע + 14.91 מ״ר בקומה א׳, סה״כ 73.68 מ״ר.

[7] 1,202.81 מ״ר [שטח למגורים- 1,172.86 מ״ר + 29.95 מ״ר ממ״ד עיקרי]- 73.86 מ״ר

כ"כ, השווי שקבעו בשומתם התבסס על ממוצע של עסקאות השוואה מדירות בקומות שונות לרבות דירות פנטהאוז כאשר ההתאמה שנערכה על ידם היתה ביחס למיקום הדירה בקומה ולא לייחודיות הדירה ולכן השווי הממוצע עליו התבססו מגלם את כל המאפיינים.

לאחר שבחנתי את תוכנית הבקשה להיתר קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לפיה השטח העיקרי לחיוב הינו 1,129.13 מ"ר, כמפורט לעיל וזאת מאחר ובמסגרת השטחים העיקריים נמנו גם שטחי שירות שאינם סחירים.
המרפסות שנמנו כשטחים עיקריים הן מרפסות זיז המגולמות בשווי.
יחד עם זאת במסגרת הבינוי המבוקש, התואם לנספח הבינוי של התוכנית, למרבית הדירות שטח מרפסות גג נרחב אשר יובא בחשבון בתחשיב השווי במצב החדש.

<u>עלויות הריסה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות הריסה בסך של 300 ₪ למ"ר בנוי לעומת שמאי המבקש הסבור כי עלויות ההריסה הן בסך של 700 ₪ למ"ר בנוי.
לאחר שביקרתי בנכס ולאור הבינוי הקיים של שתי קומות המיועד להריסה והנגישות לנכס, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך תובא בחשבון עלות הריסה של 300 ₪ למ"ר.

<u>קרבה למעונות סטודנטים</u>

כמפורט לעיל, איני סבור כי יש להביא בחשבון במקרה הנדון הפחתה בגין הקרבה למעונות הסטודנטים.

<u>עלות הקמת חניה תת קרקעית</u>

שמאי המבקש הביאו בחשבון במצב הקודם עלות של כ-50,000 ₪ לתוספת 4 חניות עיליות בחזית המערבית שבין קונטור המבנה לגבול המגרש, ולתוספת 2 חניות על חשבון שטח מילוי בצידה המזרחי של החלקה.
במצב החדש התוכנית קובעת הוראות להריסה ובניה מחדש של בניין המגורים הקיים והקמת חניון תת-קרקעי בן 4 קומות המביא לעלויות עודפות משמעותיות ושטחי פחת רבים.
שמאי המבקש הביאו עלות של 3,500 ₪ למ"ר חניון תת קרקעי[8] X 1,923.7 מ"ר מבוקש = 6,732,950 ₪.
בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון הפחתה לחניון תת קרקעי. לעמדתו, בקביעת השווי למ"ר מבונה בגישת החילוץ הובאה בחשבון עלות של 10,000 ₪ למ"ר המגלמת את עלות החפירה, הדיפון והחניון התת קרקעי הנדרש לצורך מימוש הזכויות במגרש ולכן הפחתת העלות כפי שנקט שמאי המבקש מהווה כפל הפחתה.
בנוסף, שמאי המשיבה סבור כי ביחס לשטחי המסחר, שווי מקום חניה נאמד בכ-120,000 ₪, כאשר עפ"י עמדת שמאי המבקש עלות הקמתו הינה כ-50,000 ₪ בלבד, הפרש המעיד כי רכיב החניה מהווה תרומה חיובית לשווי ואינו מצדיק התייחסות כעלות עודפת או כגורם מפחית.

[8] בהתאם למחירון דקל מחודש 12/2023 בתוספת 10% בגין קרקע סלעית בירושלים והעמסת עלויות עקיפות של 20%.

בשומת המשיבה נקבע שווי למ״ר מבונה זהה בשני מצבי התכנון, אלא שבמצב הקודם לא נדרשה חפירת מרתף חניה בדומה למצב החדש ולא ניתן לכך כל ביטוי בתחשיב ההשבחה בין אם בשווי למ״ר מבונה שונה ובין אם בהפחתה לעלות מרתפי החניה. לפיכך, ככל ועלות הבניה שנקבעה בסך של 10,000 ₪ מגלמת גם את עלות החניה הרי שבמצב הקודם היה מקום לנקוט בעלות נמוכה יותר.

בהתייחס לעמדת שמאי המשיבה לפיה ביחס לשטחי המסחר שווי מקום חניה נאמד בכ-120,000 ₪ ולפי עמדת שמאי המבקש עלות הקמתו הינה כ-50,000 ₪ בלבד, אציין כי במצב הקודם לא היו כלל שימושי מסחר ולכן אין רלוונטיות לטענה.

תוכנית 101-1039684 קובעת פתרון חניה תת קרקעי בלבד. עוד נקבע כי מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה החל בעת אישור הבקשה להיתר. בהתאם לנספח התנועה של התוכנית נדרשים 31 מקומות חניה לכלי רכב פרטי, מספר חניות זה מופיע גם בתוכנית הבקשה להיתר.

ביחס לשטחי המגורים חושב מספר החניות הנדרש לפי תקן של 1:2.

שטח המגרש הינו 755 מ״ר וצורתו אי רגולרית. בהוראות התוכנית נקבע כי החניה תהיה תת קרקעית בלבד וכי התכסית התת קרקעית המותרת הינה 80%.

בהתאם תוכננו בבקשה להיתר (כפי שאף מופיע בנספח הבינוי של התוכנית) בכל מפלס חניה בין 7-8 לחניות בלבד.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון עלות הקמה לחניות שכן עסקאות ההשוואה מגלמות חניות אשר יש להפחית את עלות הקמתן מהשווי.

לאחר שבחנתי את העלות שהובאה בשומת המבקש המבוססת על מחירון דקל לחודש 12/2023, מצאתי לקבל אותה.

<u>מגורים מעל מסחר</u>

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בקומת הקרקע מתוכנן שטח מסחרי.

לעמדת שמאי המבקש השימוש למסחר יוצר מטרדים לקומות המגורים שמעל ומאחר שעסקאות ההשוואה בשומתו הן למגורים ללא מסחר, הובאה בחשבון הפחתה לשטחי המגורים בשיעור של 10%.

לעומתו, שמאי המשיבה סבור כי שילוב שימושי מסחר בקומת הקרקע עשוי אף לתרום לאטרקטיביות הנכס שבנדון ובהיעדר ניתוח שוק התומך בטענה לפגיעה בשווי, אין להביא בחשבון את מקדם ההפחתה הנ״ל.

לאחר שבחנתי את תוכנית הבקשה להיתר, את הבינוי המוצע ואת מיקום שטחי המסחר ביחס לדירות המגורים, יובא בחשבון מקדם של 0.95 ביחס לכלל שטחי המגורים בבנין.

מסחר עורפי

לעמדת שמאי המבקש, מחצית משטח קומת המסחר ממוקם בעורף ובעל פונקציונאליות פחותה. לפיכך, שטח זה הובא בחשבון במקדם שווי מופחת של 75%.
מנגד, שמאי המשיבה סבור כי שטח המסחר המבוקש מהווה יחידה מסחרית שכונתית בגודל בינוני, המתפקדת לרוב כיחידה כלכלית אחת. השטח העורפי חיוני לתפעול השטח הקדמי, והשווי צריך להיות אחיד בהתאם. כמו כן, השווי שנקבע משקלל את העובדה שבכל חנות קיימים שטחים קדמיים ועורפיים ולכן אין מקום לקבוע מקדם מופחת לשטח עורפי.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מבוקש שטח עיקרי למסחר של כ-300 מ״ר.
לכלל השטח המסחרי חזית לרחוב פנימי, החוצץ בין המגרש למעונות הסטודנטים (רחוב פרופ׳ אנריקה רודריגס פברגט). לפיכך איני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה לשטח מסחרי עורפי[9].

ערכי שווי

הצדדים קבעו שווי למ״ר מבונה למגורים בהתבסס על גישת החילוץ.
שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר בנוי של 30,537 ₪ ושווי למ״ר מבונה של 16,000 ₪ ואילו שמאי המבקש קבעו שווי למ״ר בנוי של 29,447 ₪ ושווי למ״ר מבונה ללא הפחתת עלות חניה תת קרקעית בסך של 14,000 ₪.
מהאמור לעיל עולה כי אין הבדל משמעותי בין השווי למ״ר בנוי שקבעו הצדדים.
לאחר בחינת הנתונים יובא בחשבון שווי למ״ר בנוי של 30,000 ₪[10] ובהתאמה לצפיפות הבינוי במגרש תוספת של 2.5% דהיינו שווי למ״ר בנוי של 30,750 ₪.
תחשיב שווי למ״ר מבונה:

שווי למ״ר בנוי מתואם	30,750
בניכוי מע״מ	26,282
בניכוי רווח יזמי (18%)	22,273
עלויות בניה למ״ר ללא עלות חניה תת קרקעית [11]	9,100
שווי מ״ר מבונה במעוגל	13,100

שווי למ״ר מבונה למסחר

שמאי המשיבה קבע שווי של 13,000 למ״ר מבונה על בסיס שקלול נתוני השוואה למכר חנויות משכונת רוממה ומלב העיר[12] בשטחים שבין 36 מ״ר ועד ל-77 מ״ר ודמ״ש מבוקשים לחנויות ממרכז העיר[13] ומשכונת הגבעה הצרפתית לאחר הפחתה של 5% למו״מ. משקלול הנתונים התקבל שווי למ״ר בנוי של 28,424 ₪ ומשווי זה חולץ השווי למ״ר מבונה.

[9] יצוין כי בשומת המבקש סומנה החזית לרחוב בצידו הצפון מערבי של המגרש (במיקום רמפת הירידה לחניון) אולם הכביש אליו פונה השטח המסחרי הינו בצידו המזרחי של המגרש.
[10] כפי שאף נקבע בשומה מכרעת בגו״ח 31474/6 ברחוב בר כוכבא 61 בשכונת הגבעה הצרפתית למועד הקובע 20.12.2023
[11] עפ״י מחירון דקל לחודש 12/2023 עלות בניה לבנין בן 3-8 קומות הינה 5,720 ₪ בתוספת ש״ש בשיעור של 20%, עלויות עקיפות בשיעור של 25% ו-10% לבניה בקרקע סלעית, מתקבלת עלות של כ-9,100 ₪ למ״ר
[12] אזור הרחובות אגריפס, יפו וקינג ג׳ורג׳
[13] רחובות שמאי, קינג ג׳ורג׳ ויעבץ

שמאי המשיבה ציין כי לאור מיקומו של הנכס בחזית צדדית בעלת חשיפה מוגבלת למסחר, הובא בחשבון מקדם של 0.8 משווי למ״ר מבונה למגורים.
שמאי המבקש הביאו בחשבון נתוני עסקאות למכר חנויות שכונתיות על ציר ראשי לפי 24,679 ₪ למ״ר ולאחר הפחתה לשווי למ״ר בנוי של 0.8 בגין מיקום הנכס כפנימי שלא על ציר ראשי הגיעו לשווי למ״ר בנוי של 19,743 ₪ למ״ר ולאחר חילוץ השווי התקבל שווי למ״ר מבונה של 8,200 ₪. בנוסף, שמאי המבקש בחנו כבקרה חוזה שכירות למסחר ברחוב ההגנה בשכונת הגבעה הצרפתית ממנו קיבלו שווי למ״ר בנוי של 20,798 ₪ למ״ר במיקום עדיף.

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו ע״י הצדדים אני סבור כי קיים קושי להתבסס על הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה ממרכז העיר מאזורים בעלי אופי מסחרי. יחד עם זאת בבחינת נתון הביקוש לדמי שכירות לחנות בשכונת הגבעה הצרפתית שהציג שמאי המשיבה מתקבל שווי למ״ר מבונה בדומה לשומת המבקש.
לפי נתון זה, דמי השכירות המבוקשים בשכונת הגבעה הצרפתית הינו 133 ₪ למ״ר ברחוב ברדיצ׳ב שאף הוא אינו על ציר ראשי. חילוץ השווי בגישת שמאי המשיבה אך עם עלויות בניה של כ-7,900 ₪[14] במקום 10,000 ₪ כפי שנקט שמאי המשיבה מתקבל שווי למ״ר מבונה של כ-7,900 ₪.
לאור האמור לעיל קיבלתי את השווי למ״ר מבונה שנקבע בשומת המבקש בהתייחס לנכס הנדון.
יוער כי בהתאם לשומת מקרקעין שנערכה לפי תקן 21 ברחוב בר כוכבא 18-24 בשכונת הגבעה הצרפתית למועד 27.7.2023, הוערך שווי למ״ר בנוי למסחר בסך של כ-25,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם (בנוי קיים+ תוכנית 101-0166157)			
מהות	**שטח**	**שווי מ״ר בנוי**	**סה״כ**
שווי בנוי מגורים	548	30,750	16,851,000
שווי זכויות מגורים	313	13,100	4,100,300
בינוי חדש על ישן	313	-1,375	-430,375
עלות הקמת חניה תת״ק			-50,000
סה״כ שווי מצב קודם			20,470,925

מצב חדש תוכנית 101-1039684 (הריסה ובניה מחדש)				
מהות	**שטח**	**שווי מ״ר מבונה**	**מקדם מגורים מעל מסחר**	**סה״כ**
שווי זכויות מגורים	1,129.13	13,100	0.95	14,052,023
מרפסות גג	308.76	13,100	0.2375	960,630
שווי זכויות מסחר חזיתי	299.36	8,200		2,454,752
עלויות הריסה	812	-300		-243,600
עלות הקמת חניה תת״ק	1923.7	-3,500		-6,732,950
סה״כ שווי מצב חדש				10,490,854

מהתחשיב שלעיל מתקבל כי לא חלה השבחה כתוצאה מאישורה של התוכנית.

[14] לפי מחירון דקל מחודש 12/2023 למבני משרדים ברמת גמר בסיסי (4,100 ₪ למ״ר מעטפת + 1,660 ₪ למ״ר לרמת גמר בסיסי) בתוספת עלויות עקיפות של 25% ו-10% לבניה בקרקע סלעית, מתקבלת עלות של כ-7,900 ₪ למ״ר.

<u>סבירות התוצאה</u>

תוכנית 101-1039684 קובעת הוראות להריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש הכולל 11 יח״ד בשטח של 1,260 מ״ר למגורים ושטח מסחרי של 300 מ״ר. בתוכנית נקבע כי פתרון החניה יהיה תת קרקעי בלבד.

במצב הקודם על המגרש בנוי מבנה מגורים ברמת גמר נאותה בשטח של כ- 548 מ״ר ולו תוספת זכויות מכוח תוכנית 101-0166157 של 313 מ״ר, סה״כ 861 מ״ר ל-8 יח״ד.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר התבקשה בניית שטח עיקרי של 1,129 מ״ר (ללא שטחי שירות שנמנו כשטחים עיקריים) וכ-300 מ״ר למסחר.

דהיינו תוספת הזכויות הינה 268 מ״ר למגורים וכ-300 מ״ר למסחר חלף המבנה הקיים ויתרת זכויות שלא נוצלה.

יחד עם זאת, התוכנית מחייבת פתרון חניה תת קרקעי הבא לידי ביטוי הן בנספח התנועה של התוכנית והן בתוכנית הבקשה להיתר ב-4 מרתפי חניה.

לאור הנתונים הנ״ל ובפרט ביחס להריסת מבנה המגורים הקיים והקמת חניון תת קרקעי, אני סבור כי מדובר בשיקולים סובייקטיביים אשר אינם מביאים להשאת רווחים.

10. <u>שומה</u>

10.1.לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
101-0166157	24.6.2016	₪ 1,846,847	₪ 923,423
101-1039684	25.11.2023	לא חלה השבחה	

10.2.היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב