

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 09/09/2025
מספר מינוי: 2717-2024
מספרנו: 216- 2717-2024

לכבוד
המבקשת, חב' צרפתי שמעון בע"מ
באמצעות השמאי מר אסף שאול
assaf.shaul@gmail.com
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאית גב' תמר אברהם
info@tamarab.co.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 56 בגוש 31397
תא שטח מס' 1 בהתאם לתוכנית 101-0464589
שדרות משה דיין 52, שכונת פסגת זאב, ירושלים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע, כדי לאמוד את היטל השבחה, כתוצאה מאישורה של תוכנית 101-0464589.

היטל השבחה נדרש עקב מימוש, בדרך של קבלת היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב השבחה:

מועד קובע	גורם משביח
28/12/2019	101-0464859

- 2.2 סיור עצמאי חיצוני, בהסכמת הצדדים, בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 27/02/2025.
- 2.3 ביום 08/07/2025 התקיים דיון במשרדי, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

- 3.1 חוות דעת שמאי מטעם המבקשת, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אסף שאול, מיום 26/01/2025.
- 3.2 חוות דעת שמאי טעם המשיבה, אשר נערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' תמר אברהם, מיום 16/05/2024.
- 3.3 מסמך תגובת שמאית המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת, מיום 04/03/2025.
- 3.4 נסחי רישום.
- 3.5 חוזה חכירה מיום 18/06/2014.
- 3.6 תוספת להסכם חכירה, לרבות שובר תשלום מיום 15/8/2024 -דמי ארכה לרמ"י.
- 3.7 הסכם רכישת מיום 19/05/2015.
- 3.8 תוספת לא חתומה לחוזה חכירה מיום 01/12/2024 . (10/11/2024)
- 3.9 אישור העברה בנקאית מיום 23/6/2020 למשב"ש בגין עלויות פיתוח נוספות למשרד השיכון.
- 3.10 כתב ההתחייבות ומסמך חתום ע"י עו"ד ענת בירן ("תחת מחאה") מיום 13/09/2023.
- 3.11 מסמך עו"ד ענת בירן מיום 14/02/2023.
- 3.12 החלטת וועדת ערר (ירושלים) 8060/22.
- 3.13 תכנית בקשה להיתר מגרש 1.
- 3.14 תכנית הבקשה להיתר מגרש 2.

4. פרטי הנכס

מאות	מגרש ריק מבינוי ביעוד למגורים ג'
גוש	31397
חלקה	56
שטח חלקה רשום ¹	4,926 מ"ר
מגרש	1 בהתאם לתוכנית 101-0464859
שטח המגרש ²	4,943.63 מ"ר
זכויות משפטיות	חכירה
מיקום	שדרות משה דיין 52, שכונת פסגת זאב, ירושלים

¹ בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 30/12/2024.

² בהתאם לטבלת השטחים סעיף 3.2 בהוראות תוכנית 101-0464859, בהתאם לתוכנית 101-1017276 שטח המגרש הינו 4,926 מ"ר.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בצפון העיר ירושלים, בשכונת "פסגת זאב", ירושלים. שכונת פסגת זאב היא אחת השכונות הגדולות בירושלים, ממוקמת בצפון העיר, בין השכונות נווה יעקב וענאתא. השכונה הוקמה בשנות ה-80. השכונה מאופיינת באוכלוסייה מגוונת – חילונית, דתית וחרדית – ויש בה תמהיל של בנייה נמוכה ורוויה, ותיקה וחדשה. התחבורה הציבורית נוחה, וכוללת תוואי רכבת קלה שעוברת בלב השכונה, ובסמיכות למקרקעין. השכונה מוקפת שטחים פתוחים ונוף להרי ירושלים. באזור פיתוח סביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקה מס' 56 בגוש 31397 בשטח רשום 4,926 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית צפון מזרחית לרחוב שדרות משה דיין וחזית צפון מערבית לרחוב משה לוי הממוקם טופוגרפית במפלס גבוה יותר. המגרש מגודר, המקרקעין במועד הסיוור חפור והחלו לבצע בניית מרתפי חניה. בסמוך למגרש עובר תוואי הרכבת הקלה. בהתאם לתוכנית 101-0464859 מותרת בניית ארבעה בניינים, לתכלית, מגורים, כל אחד, בן 18 קומה, הכוללים מסחר בקומת הקרקע, וסה"כ 286 יח"ד בתוספת חזית מסחרית.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. המצב המשפטי:

- 6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 30/12/2024 לחלקה 56 בגוש 31397 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:
- גוש : 31397.
- חלקה : 56.
- שטח רשום : 4,926 מ"ר.
- בעלים : מדינת ישראל.
- חכירות : צרפתי שמעון בע"מ, רמת חכירה ראשית, תאריך סיום החכירה : 02/11/2111.
- משכנתאות : לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, מיום 16/11/2020, ללא הגבלת סכום.
- הערות : הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 16/11/2020.
- הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 20/06/2024.

6.2 הסכם מכר

בהתאם להעתק הסכם מכר, שהוצג בפני, מיום 19/05/2015, שנערך בין ב.יאיר חבי' קבלנית לעבודות בניה בע"מ ("המוכר"), לבין צרפתי שמעון בע"מ ("הקונה").

הממכר: מגרשים מס' 22, 23 ו- 24 לפי תוכנית 11647, חלקות 11, 12 ו- 13 בגוש 31397. תמורה: 22,534,366 ₪ בתוספת מע"מ כחוק. בנוסף החזר הוצאות פיתוח בסך של- 27,065,634 ₪ בתוספת מע"מ כחוק. מיסים: מס שבח ו/או הכנסה ו/או רווח הון בגין מכירת הממכר, יחולו על המוכר.

מס רכישה בגין רכישת הממכר, יחול על הקונה וישולם על ידו.

בהתאם לסעיף 8.5 להסכם היטלי השבחה שידרשו מבעלי הזכויות במקרקעין בגין תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת שאושרו סופית עד למועד חתימת הסכם זה, ישולמו ע"י המוכר ומיום זה ואילך יחולו על הקונה בלבד וישולמו על ידו. ואולם, במידה שיוסבו ע"ש הקונה עפ"י הסכם זה הבקשות להיתרי בניה, אזי יישא הקונה, בהיטל השבחה הנדרש בגין הקלות אלה, והקונה מתחייב לשאת בשומת היטלי השבחה שנקבעה ע"י הממונה על היטלי השבחה, בתיק היטל השבחה, 2015/00301.001, 2015/00302.001 ו- 2015/00303.001 מיום 03/05/2015 וזאת כתנאי לקבלת אשור הרשות המקומית.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.3 הסכם חכירה

הוצג בפני הסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל, (להלן: "המחכירה") לבין ב.יאיר חב' קבלנית לעבודות בניה 1988 בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:
המוחכר: חלקות (בשלמות) 11, 12, 13 גוש 31397, מגרשים מס' 22, 23 ו- 24 בהתאם לתוכנית 11647.

שטח: 6,756 מ"ר בערך.

תקופת החכירה: 98 שנים החל מ- 03/11/2013 ועד 02/11/2111.

תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: בניית 160 יח"ד.

תמורה: 12,300,000 ₪.

המועד להשלמת הבניה: לא יאוחר מתום 36 חודשים מיום אשור העסקה.

6.4 תוספת להסכם חכירה

הוצג בפני תוספת להסכם חכירה בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכירה") לבין צרפתי שמעון בע"מ (להלן: "החוכר"), ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:
המוחכר: חלקות (בשלמות) 56 ו-57 גוש 31397, מגרשים מס' 22, 23 ו- 24 בהתאם לתוכנית 11647.

שטח: 6,756 מ"ר בערך.

תקופת החכירה: 98 שנים החל מ- 03/11/2013 ועד 02/11/2111.

תקופת חכירה נוספת: 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה: בניית 160 יח"ד.

תמורה: 12,300,000 ₪.

חיובים/זיכויים נוספים בהסכם: בוצע תשלום דמי אורכה להסכם פיתוח בסך 3,310,260.2

₪ ליום 15/08/2024 בתוספת מע"מ כחוק.

המועד להשלמת הבניה: 31/12/2027.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב התכנוני

להלן פירוט חלק מהתוכניות הרלוונטיות להכרעה, החלות על הנכס:

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכנית 11647

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 6325 מיום 22/11/2011 ובעיתונים מיום 30/11/2011.

מטרת התוכנית:

הקמת שכונת מגורים כהמשך לשכונת "פסגת זאב צפון", תוספת 625 יח"ד.

א. עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד שטחים כמפורט להלן:
- שינוי יעוד שטח תעשייה ותעסוקה לשטח מגורים ג'.
- שינוי יעוד שטחים לבנייני ציבור לשטח המגורים ג'.
- שינוי יעוד שטחים לתעשייה לשטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח.
- שינוי יעוד שטח לתכנון בעתיד לשטח למסחר עם חזית מסחרית.
- שינוי תוואי דרכים קיימות, הכול על פי המסומן בתשריט ובהוראות להלן.
- ב. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה:
 - קביעת מס' בניינים במגרש.
 - קביעת גובה בניינים.
 - קביעת מפלס הכניסה לבניינים.
 - קביעת שטחי בניה מירביים.
 - קביעת מס' קומות מירבי.
 - קביעת מס' יח"ד מירבי.
 - קביעת קווי הבניין המירביים בכל מגרש.
 - קביעת הנחיות בינוי.
 - קביעת הנחיות פיתוח.
 - קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ד. התווית דרכים חדשות וכניסות לשכונה.
- ה. קביעת מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- ו. קביעת הוראות לפיתוח שטח התוכנית, לרבות בשטחיה המיועדים לבניה, בשטחים הפתוחים הציבוריים ובשטחי הדרכים, כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, גז וכו'.
- ז. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק.
- ח. קביעת תנאים למתן היתרי בניה והיתרי אכלוס ושלבם לביצוע התוכנית.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ט. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים בתחום התוכנית. בהתאם לתשריט התוכנית, חלקה מס' 56 כוללת את מגרש מס' 22 בשלמותו, את מגרש מס' 23 בשלמותו, וכן חלק ממגרש מס' 24. ייעודם של מגרשים אלו, על פי תשריט התוכנית, הינו 'מגורים ג'.

להלן הוראות הבניה באזור מגורים ג':

מס' מגרש	:	22	:	23	:	24
גודל מגרש	:	2,272 מ"ר	:	2,096 מ"ר	:	2,391 מ"ר
שטח עיקרי עילי	:	5,616 מ"ר	:	5,616 מ"ר	:	6,048 מ"ר
שטח שירות עילי	:	1,456 מ"ר	:	1,456 מ"ר	:	1,568 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי	:	780 מ"ר	:	780 מ"ר	:	840 מ"ר
תכסית	:	55%	:	55%	:	59%
מס' יח"ד	:	52	:	52	:	56
גובה מבנה	:	24 מ'	:	24 מ'	:	24 מ'
מס' קומות מעל לכניסה הקובעת	:	8	:	8	:	8
מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת	:	1	:	1	:	1
קווי בניין	:	קדמי- 3 מ', צידי ימני- 5 מ', צידי שמאלי- 5 מ', אחורי- 4 מ'	:		:	

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה. שטחי המסחר כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה, למעט שטחי ארקדות ושטחי שירות.
- שטחי הבניה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.
- השטחים הנכללים בטבלה אינם כוללים את השטחים לחניה. שטחים אלה יוקצו בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר.

ייעודי קרקע ושימושים:

יעוד: מגורים ג'.

שימושים: מגורים.

הוראות בינוי:

מס' הבניינים בכל מגרש:

בכל מגרש יבנו עד 2 בניינים.

קווי בניין מרביים / מחייבים:

- קו הבניין בחזית המגרשים הפונה אל הרחוב, המסומן בתשריט, כאמור, בקו אדום מקוטע והאות "ח" הוא קו בניין מחייב. לא תותר כל סטייה מעבר לקו בניין זה, חזית הבניין תבנה בקו בניין זה, בשתי הקומות שמעל החניה ולפחות 60% מאורכה. ביתרת הקומות קו הבניין המירבי הוא שיחול.

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

עמוד 7 מתוך 80

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- יותר קו בניין 0 לקומת החניה כאמור לעיל בהסכמת בעלי המגרשים המצרניים ובתנאי שתישמר תכנית המאפשרת חלחול מי נגר.

מפלסי הקרקע:

מפלסי ה-0.00 לבניינים לא יעלה על 0.8 מטר מעל למפלס הרחוב שבחזית הקדמית של הבניין, בנקודה הגבוהה ביותר, כמפורט בנספח הבנייה. מפלס ה-0.00 של הבניינים לאורך שדרות משה דיין, לא יעלה על 1.2 מטר מעל מפלס הרחוב.

מרפסות זיזיות:

לא תותר בניית מרפסות זיזיות מעבר לקו בניין.

7.2 מצב חדש

7.2.1 תוכנית 101-0464859

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 8565 מיום 09/12/2019 ובעיתונים מיום 05/12/2019.

מטרת התוכנית:

יצירת מתחם הכולל שימושים מעורבים לאורך ציר הרכבת הקלה.

עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ג' לשימושים מעורבים ומגורים ג'.
- קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספח הבינוי.
- קביעת מספר בניינים ל-4 מגדלים ועוד בניין הכולל שימושים מעורבים עם חניון נפרד.
- קביעת גובה הבניינים ל-18 קומות.
- קביעת מספר יח"ד ל-286 יח"ד.
- קביעת קווי בניין מרביים.
- קביעת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי לבינוי ולזיקות ההנאה בין הבניינים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה והיתר לאכלוס.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש הפרויקט.

בהתאם לתשריט התוכנית, חלקה מס' 56 כוללת את מגרש מס' 1 בשלמותו, ביעוד מגורים ג' וחזית מסחרית לרחוב שדרות משה דיין.

בנוסף בהתאם לתשריט התוכנית, תא שטח מס' 2 ביעוד מסחר, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור.

להלן הוראות הבניה בתא שטח מס' 1, שימוש מגורים:

יעוד	:	מגורים ג'
שימוש	:	מגורים
גודל מגרש כללי	:	4,943.6 מ"ר
שטח עיקרי עילי	:	25,187 מ"ר

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שטח שירות עילי	:	8,160 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי	:	36,700 מ"ר
מס' יח"ד	:	286
גובה מבנה	:	67 מ' (ממפלס המסחר ברח' משה דיין)
מס' קומות מכל לכניסה הקובעת	:	18
קווי בניין	:	בהתאם לתשריט
חניה כלול בסך השטחים	:	35,700 מ"ר
מרפסות בנוסף לשטח העיקרי	:	3,432 מ"ר

להלן הוראות הבניה בתא שטח מס' 1, שימוש מסחר בקומת הקרקע לרחוב משה דיין:

יעוד	:	מגורים ג'
שימוש	:	מסחר
גודל מגרש כללי	:	4,943.6 מ"ר
שטח עיקרי עילי	:	1,800 מ"ר
שטח שירות עילי	:	1,700 מ"ר
סה"כ שטחי הבניה ³	:	3,500 מ"ר
קווי בניין	:	צידי ימני ⁴ - 3 מ', צידי שמאלי ⁵ - 3 מ', אחורי ⁶ - 0 מ', קדמי ⁷ - 2 מ'

להלן הוראות הבניה בתא שטח מס' 2, שימוש מסחר:

יעוד	:	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
שימוש	:	מסחר
גודל מגרש כללי	:	1,836.19 מ"ר
שטח עיקרי עילי	:	700 מ"ר
שטח שירות עילי	:	600 מ"ר
קווי בניין	:	בהתאם לתשריט

להלן הוראות הבניה בתא שטח מס' 2, שימוש תעסוקה:

יעוד	:	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
שימוש	:	תעסוקה
גודל מגרש כללי	:	1,836.19 מ"ר

³ תותר העברת שטחים משימושי מסחר לשימושי תעסוקה בתוכנית.

⁴ בחלק המסד הדרום מזרחי לזיקת ההנאה למעבר רגלי, בחלקו השמאלי - כמסומן בתשריט - בהיצמדות לזיקת ההנאה.

⁵ בחלק המסד הצפון מערבי לזיקת ההנאה למעבר רגלי. בחלקו הימני - כמסומן בתשריט - בהיצמדות לזיקת ההנאה.

⁶ אך ורק מתחת למפלס הקרקע של רחוב שמחה הולצברג.

⁷ אך ורק לרחוב משה דיין.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שטח עיקרי עילי	:	6,663 מ"ר
שטח שירות עילי	:	740 מ"ר
מס' קומות	:	12
קווי בניין	:	בהתאם לתשריט

להלן הוראות הבניה בתא שטח מס' 2, שימוש מבנים ומוסדות ציבור :

יעוד	:	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
שימוש	:	תעסוקה
גודל מגרש כללי	:	1,836.19 מ"ר
שטח עיקרי עילי	:	1,000 מ"ר
שטח שירות עילי	:	250 מ"ר

ייעודי קרקע ושימושים :

מגורים ג':

שימושים : מגורים ואחסנה, חניה ושטחי שירות, חזית מסחרית לרחוב משה דיין בלבד במפלס הקרקע.

מרפסות :

- שטחי המרפסות לכל יח"ד יהיו בהתאם למפורט בעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.
- המרפסות יכולות להיות מקורות באופן מלא או חלקי, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.
- שטחי מרפסות אינן ניתנות לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת", במידה והמרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטח המרפסת, לשם כך.
- סטייה מסעיף זה ייחשב כסטייה ניכרת.
- יותרו מרפסות זיזיות בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות (פרגולות) בהתאם לחוק התכנון והבניה ובתנאי שתהיה אחידות עיצובית לכלל המצללות.

חניה :

- מספר מקומות החניה ליחידות קטנות (מתחת ל-95 מ"ר) יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה, ותקן החניה ליחידות גדולות (מעל 95 מ"ר) יהיה 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד לכל היותר.
- בחניון התת קרקעי תותקן בקרה מערכת גלאים לפחמן דו חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האוורור.
- יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל מקומות החניה.
- החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.
- מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יהיו תת קרקעיים בלבד.
- כניסת רכבים לחניון תותר מכיוון רחוב משה דיין וכן מרחוב שמחה הולצברג.

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

עמוד 10 מתוך 80

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

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- תתאפשר שילוב של מתקנים אוטומטיים עבור החניה.
- החניון ישמש לטובת המגורים בלבד.
- לעת מתן היתר הבניה, תותר תוספת קומה תת קרקעית עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בתוכנית הבינוי. תוספת הקומה התת קרקעית תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומה התת קרקעית, אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה.
- מקומות החניה הנדרשים עבור שטחי החזית המסחרית יותקנו בחניון של תא שטח מספר 2 בלבד, לרבות חניה תפעולית, מתקנים לסילוק אשפה, פריקה וטעינה וכד'. מספר מקומות החניה לאופניים ייקבעו על פי התקן הארצי ערב קבלת היתר בניה.
- הסדרת מחסומים בכניסה לחניונים תותר רק בהתאם למתוכנן בנספח התנועה או במרחק מהרחוב אם הוא גדול מהמופיע בנספח התנועה.
- מתוך החניה המיועדת למגורים, יוקצו חניות בהיקף של לפחות 10% ממספר יח"ד, לטובת חניות לאורחים ולא יותר להצמידן.

תנאים למתן היתרי בניה:

- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס העיר ואדריכל העיר לתכנון המוצע. התיאום יכלול בין היתר: ריהוט רחוב, עיצוב החזיתות, והכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי. התיאום מול אדריכל העיר יכלול פירוט של חומרי הגמר.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתחום תוך המקרקעין ובסמוך למקרקעין (למעט תשתיות עבור הרכבת הקלה או תשתיות ברחוב משה דיין). כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) ותקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהינה תת קרקעיות. בעל ההיתר יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים סביבתיים של עבודות החפירה והבניה ולצמצום מטרדי הבניה ושעות פעילות באתר, שטחי ההתארגנות, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבניה ולצמצום מטרדי רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתוכנית, התייחסות לגינה הקהילתית המצויה מצפון לתוכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בתקנות. הערות המחלקה לנספח והאמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לנספח והאמצעים שיקבעו יוטמעו בתוכניות הבקשה להיתר.

- **תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבניין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות. קבלת ההיתר מותנת במתן ערבות כספית ע"י בעל ההיתר אשר תוחזר לאחר סילוק עודפי העפר ופסולת הבניין כאמור לעיל. תנאי למתן טופס 4 יהא הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.**
- **תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם הרשות לכבאות והצלה וקבלת אישורה. כולל רחבות היערכות ודרכי גישה בכפוף לחוק, גם מעבר לגבולות המגרשים.**
- **תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם המחלקה לנגישות לצורך מתן פתרונות גישה הולמים לכלל הציבור.**
- **תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים, לגבי פתרון האיסוף והפינוי של האשפה בשטח התוכנית. אישור מתקני אשפה ושיטת פינוייה, כולל מתקני המחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.**
- **תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל.**
- **תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח.**
- **תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאופן שילוב שימושי המסחר בחזית יחד עם שימושי המסחר.**

מסחר:

תותר הקמת חנויות עם חזית פתוחה לרחוב משה דיין בלבד, וכן חנויות פנימיות במבנה. קומת המסחר תהיה בגובה של כ-7 מטר נטו.

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור:

שימושים:

- מסחר, לרבות בתי אוכל סופרמרקט וכד'.
- תעסוקה, לרבות משרדים, מרפאות, חדרי תרופות, וכד'.
- מבנים ומוסדות ציבור: מועדון נוער, סטודיו ו/או מרכז חברתי לגיל השלישי.
- תותר העברת שטחים משימושי מסחר לשימושי תעסוקה בתוכנית.

חניה:

- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
- יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החנייה.
- החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.
- מקומות החניה הנדרשים על פי התקן יהיו תת קרקעיים בלבד.
- כניסת רכבים לחניון תותר מכיוון רחוב משה דיין בלבד.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- החניון ישמש לטובת השימושים בתא שטח זה וכן שטחי החזית המסחרית בתא שטח מס' 1.
- לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומת תת קרקעית עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי. תוספת הקומה התת קרקעית תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של הקומה התת קרקעית כאמור אינם נכללים, בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה.
- הסדרת מחסומים בכניסה לחניונים תותר רק בהתאם למתוכנן בנספח התנועה או במרחק מהרחוב אם הוא גדול מהמופיע בנספח התנועה.
- מספר מקומות החניה לאופנים ייקבע על פי התקן הארצי החל ערב מתן היתר בניה.

הפקעות לצרכי ציבור

- שטח מבונה בהיקף כולל של 1,250 מ"ר, אשר מסומן בשם "הפרשה לצורכי ציבור" בנספח הבינוי המנחה, יסומן כשטח לצרכי ציבור במסמכי היתר בניה ויופקע ע"י עיריית ירושלים, עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. רישום השטח כשטח מבונה לצרכי ציבור ע"ש עיריית ירושלים יבוצע במסגרת הבית המשותף.
- תנאי להיתר הבניה במגרש זה יהא רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד השטח המבונה הנ"ל לצרכי ציבור בדבר הפקעת השטח המבונה הנ"ל בהיקף המצוין לעיל.
- השטח המבונה לצורכי ציבור יתוכנן כך שהכניסה אליו תהא במפלס הרחוב ועיקר השטח יהא קומה מעל מפלס הכניסה אליו.

הוראות נוספות בתוכנית:

תנאים למתן היתרי אכלוס:

- רישום הערה על זיקת הנאה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר.
- תנאי למתן טופס אכלוס לכל זוג בניינים צמודים, יהיה סיום פיתוח השטח ביניהם והמסומן בזיקת ההנאה, לרבות נטיעת עצים וחיבורם, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו. אי ביצוע סעיף זה, ייחשב כסטייה ניכרת.
- תנאי לאכלוס יהא פיתוח השטח בייעוד שביל ציבורי, בחלקה 14 מדרום לשטח התוכנית.

תנאים למתן היתרי בניה:

- תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תיאום פיתוח זיקות ההנאה, בתחום התוכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תנאי למתן היתר בנייה לשני הבניינים הראשונים בתחום התוכנית (B+A), יהיה מתן היתר בניה לבניין הכולל שימושים מעורבים ואישור תכנית פיתוח לשטחים המסומנים בזיקת הנאה ולשטח שמסביב לבניין הכולל שימושים מעורבים.
- תנאי למתן היתר בנייה לשני הבניינים הנוספים, בתחום התוכנית (D+C), יהיה מתן טופס אכלוס לבניין הכולל שימושים מעורבים בשלמותו.
- לא תותר הפעלת מגרסה בתחום התוכנית.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- היתר הבניה יכלול הנחיה בדבר שמירה על דרך מעבר רציפה ובטוח להולכי הרגל במשך כל זמן עבודות הבניה.
- תנאי להיתר בניה / חפירה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה. המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים הסביבתיים של עבודות החפירה והבנייה ולצמצום מטרדי הבניה ושעות פעילות באתר, שטחי ההתארגנות, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים לרבות רעש ואיכות האוויר הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתוכנית, התייחסות לגינה הקהילתית המצויה מצפון התוכנית וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לנסח והאמצעים שיקבעו, יוטמעו בתוכניות הבקשה להיתר.
- תנאי למתן היתר בניה יהא אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאופן שילוב שימושי המסחר בחזית המסחרית יחד עם שימושי המגורים. עם הצגת פתרון האוורור למסחר למחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים למחלקה האיכות סביבה בעיריית ירושלים. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי ערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתיחת אוויר צח. דרישת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת נספח אקוסטי למניעת רעש בשלבי ההקמה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הנספח יתייחס גם לרעש שמקורו בפעילויות פריקה וטעינה במתחם ויציע מגבלות למניעת רעש בהתאם לצורך.
- תנאי למתן היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה), יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי ביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכיוצ"ב. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (והמלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודה. נספח הביצוע יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- תנאי להיתר בניה יהא שיקום המדרגות והמעבר הציבורי בתיאום עם אגף שפי"ע.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן שלביות הביצוע של התוכנית בהתאם להוראות התוכנית:

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
1	הקמת חניון תת קרקעי	הגשת היתר חפירה ובניה למתחם, החניון יבוצע בהינף אחד.
2	מתן היתר בניה לבניינים B+A	מתן היתר בניה לבניין השימושים המעורבים, ואישור תכנית פיתוח לשטחים המסומנים בזיקת ההנאה לרבות נטיעת עצים.
3	מתן היתר בניה לבנייני מגורים D+C	מתן טופס אכלוס לבניין השימושים המעורבים בשלמותו.
4	טופס אכלוס לכל זוג בנייני מגורים צמודים ע"פ השלביות	סיום פיתוח השטח ביניהם, לרבות נטיעת עצים פיתוח השטח בייעוד שביל ציבורי בחלקה 14 מדרום לשטח התוכנית.

7.2.2 תוכנית 101-1017276

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 10897 מיום 13/11/2022 ובעיתונים מיום 18/11/2022.

מטרת התוכנית:

ניוד 1,400 מ"ר שטחי שירות משימוש מסחר לשימוש מגורים - שדרות משה דיין.

עיקרי הוראות התוכנית:

- ניוד זכויות בניה של 1,400 מ"ר שירות (מעל לכניסה הקובעת), משימוש מסחרי לשימושי מגורים, ללא שינוי בסה"כ שטחי הבניה המאושרת בתא שטח 1 בתוכנית 101-0464859.

- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

בהתאם לתשריט התוכנית, חלקה מס' 56 כוללת את מגרש מס' 1 בשלמותו, ביעוד 'מגורים ג' וחזית מסחרית לרחוב שגרות משה דיין'.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן הוראות הבניה במגרש מס' 1, שימוש מגורים :

יעוד	:	מגורים ג'
שימוש	:	מגורים
גודל מגרש כללי	:	4,926 מ"ר
שטח עיקרי עילי	:	25,187 מ"ר
שטח שירות עילי	:	9,560 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי	:	36,700 מ"ר
מס' יח"ד	:	286
גובה מבנה	:	67 מ'
מס' קומות מכל לכניסה הקובעת	:	18
קווי בניין	:	בהתאם לתשריט
חניה כלול בסך השטחים	:	35,700 מ"ר
מרפסות בנוסף לשטח העיקרי	:	3,432 מ"ר

להלן הוראות הבניה בתא שטח מס' 1, שימוש מסחר בקומת הקרקע לרחוב משה דיין :

יעוד	:	מגורים ג'
שימוש	:	מסחר
גודל מגרש כללי	:	4,926 מ"ר
שטח עיקרי עילי	:	1,800 מ"ר
שטח שירות עילי	:	300 מ"ר
סה"כ שטחי הבניה	:	2,100 מ"ר
קווי בניין	:	בהתאם לתשריט

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7.3 רישוי

- היתר בניה מס' 109449, מס' בקשה 2014/0434.01, מיום 27/01/2016, גו"ח 31397/12, שמהותו: חפירה, דיפון ויסודות עבור 2 בנייני מגורים (בניין 3 ו- 4).
- היתר בניה מס' 109448, מס' בקשה 2014/0435.01, מיום 27/01/2016, גו"ח 31397/11, שמהותו: חפירה, דיפון ויסודות עבור 2 בנייני מגורים (בניין 5 ו- 6).
- היתר בניה מס' 109506, מס' בקשה 2014/0433.00, מיום 29/02/2016, גו"ח 31397/21, שמהותו: בניית שני בנייני מגורים בניין מס' 1 ו- 2 בני 8 קומות מעל 3 קומות ת"ק-סה"כ 52 יח"ד.
במסגרת הבקשה להיתר התבקשו ההקלות, כדלקמן:
- הקלה בגובה קומת החניה לגובה של עד 5 מ' מעל הגובה המותר 2.2 מ' ללא שינוי במפלס ה- 0.00 של הבניין – חניה משופעת.
רצ"ב טבלת שטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	שימושים עיקריים		שימושי שירות					מבואות	חניה	אחסנה	מתקנים	ממ"ד	סה"כ הבניין	מרפסת גג	מרפסת	לא מקורה
	מגורים	מרפסות	מגורים	מבואות	חניה	אחסנה	מתקנים									
מרתף 3				25.8	520.63	53.47	24.59					624.49				
מרתף 2				89.58	1,617.02	121	5.93					1,833.53				
מרתף 1				86.58	1,133.31	126.28	96.68					1,442.86				
קרקע	680.24	10.8		202.22			79.08					281.35				
ראשונה	667.83	10.8		104.36			105.44					209.85	76.96	54.2	8.12	
שניה	667.85	10.8		104.36			105.44					209.83		91.44		
שלישית	667.86	10.8		103.41			105.44					208.89		91.44		
רביעית	667.88	10.8		103.42			105.44					208.87		91.44		
חמישית	667.9	10.8		103.41			105.44					208.92		54.64	36.76	
שישית	591	13.96		63.57			52.72					116.34	185.12		44.68	
שביעית	297.14	55.74		62.89			26.36					89.25	110.32		24	

- היתר בניה מס' 109448, מס' בקשה 2021/0403.01, מיום 07/11/2023, גו"ח 31397/56,57, שמהותו: חפירה ודיפון לבניין חדש עבור 143 יח"ד.
- בקשה להיתר מס' 2021/0403.00, מהות הבקשה: הקמת שני מבני מגורים בני 17 קומות + גג + ק.קרקע מעל קומת מסחר. הקמת מרתפי חניה- 143 יח"ד.
הבקשה אושרה בישיבה מיום 30/07/2023.
רצ"ב טבלת שטחים מתוך תוכנית הבקשה להיתר:

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בניין מס' 1 :

סה"כ	למטרות שירות					למטרות עיקריות				קומה
	עמודים	מבואות	אחסנה	מערכות טכניות	מרחב מוגן	סה"כ עיקרי	עיקרי ממרחב מוגן	מרפסות	מגורים	
540.95	29.71	133.64	29.29	52.87	24.66	270.78	0.13		270.65	קרקע בניין 1
571.11		77.39		3.63	47.96	442.13	0.24	76.99	364.9	2
563		77.39		3.63	47.96	434.02	0.24	68.88	364.9	3
553.2		77.39		3.63	47.96	424.22	0.24	59.08	364.9	4
541.78		77.39		3.63	47.96	412.8	0.24	47.66	364.9	5
541.78		77.39		3.63	47.96	412.8	0.24	47.66	364.9	6
541.78		77.39		3.63	47.96	412.8	0.24	47.66	364.9	7
541.78		77.39		3.63	47.96	412.8	0.24	47.66	364.9	8
541.78		77.39		3.63	47.96	412.8	0.24	47.66	364.9	9
541.78		77.39		3.63	47.96	412.8	0.24	47.66	364.9	10
541.78		77.39		3.63	47.96	412.8	0.24	47.66	364.9	11
541.78		77.39		3.63	47.96	412.8	0.24	47.66	364.9	12
541.78		77.39		3.63	47.96	412.8	0.24	47.66	364.9	13
541.78		77.39		3.63	47.96	412.8	0.24	47.66	364.9	14
541.78		77.39		3.63	47.96	412.8	0.24	47.66	364.9	15
541.78		77.39		3.63	47.96	412.8	0.24	47.66	364.9	16
397.96		75.42	6.15	2.92	24.66	288.81	0.14	29.29	259.39	17
66.3		5.36		60.94						גג

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בניין מס' 2 :

סה"כ	למטרות שירות					למטרות עיקריות				קומה
	עמודים	מבואות	אחסנה	מערכות טכניות	מרחב מוגן	סה"כ עיקרי	עיקרי ממרחב מוגן	מרפסות	מגורים	
563.43	16.75	154.43	38.93	73.76	24.93	254.63	0.35		254.28	קרקע בניין 2
589.62		81.44		3.9	60.11	444.17	1.85	61.73	380.59	2
579.39		81.44		3.9	60.11	433.94	1.85	51.43	380.66	3
573.71		81.44		3.9	60.11	428.26	1.85	45.75	380.66	4
573.71		81.44		3.9	60.11	428.26	1.85	45.75	380.66	5
573.71		81.44		3.9	60.11	428.26	1.85	45.75	380.66	6
573.71		81.44		3.9	60.11	428.26	1.85	45.75	380.66	7
573.71		81.44		3.9	60.11	428.26	1.85	45.75	380.66	8
573.71		81.44		3.9	60.11	428.26	1.85	45.75	380.66	9
573.71		81.44		3.9	60.11	428.26	1.85	45.75	380.66	10
573.71		81.44		3.9	60.11	428.26	1.85	45.75	380.66	11
573.71		81.44		3.9	60.11	428.26	1.85	45.75	380.66	12
573.71		81.44		3.9	60.11	428.26	1.85	45.75	380.66	13
573.71		81.44		3.9	60.11	428.26	1.85	45.75	380.66	14
573.71		81.44		3.9	60.11	428.26	1.85	45.75	380.66	15
573.71		81.44		3.9	60.11	428.26	1.85	45.75	380.66	16
403.76		81.9		1.68	24.52	295.66	0.75	19.87	275.04	17
72.38		5.38		67						גג

שטחי מסחר :

סה"כ	למטרות שירות		למטרות עיקריות	קומה
	מבואות	מרחב מוגן מוסדי	מסחר מוצע	
350.25			350.25	מסחר קומת 1
452.22		33.62	418.6	מסחר קומת 2
1,287.21	264.52		1,022.53	מסחר קומת 3

מרתפים :

סה"כ	למטרות שירות					קומה
	מבואות	חניה	אחסנה	מערכות	מרחב מוגן מוסדי	
4,783.03	167.56	4,143.58	220.29	251.60		מרתף קומה 6
4,593.78	169.19	4,146.73	225.45	52.41		מרתף קומה 5
3,396.84	219.73	2,780.86	195.33	180.77	20.15	מרתף קומה 4
2,854.96	262.98	2,355	166.83	70.15		מרתף קומה 3
1,414.37	457.17		911.50	45.70		מרתף קומה 2
771.18	147.81		459.22	164.15		מרתף קומה 1

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. השבחה בשומות הצדדים

השבחה		מועד קובע	תוכנית
עמדת המשיבה	עמדת המבקשת		
₪ 81,070,405	אין השבחה	28/12/2019	101-0464859

הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:

תוכנית 101-0464859		
מהות	שמאית משיבה	שמאי המבקש
שווי מ"ר מבונה מצב קודם-דירות בשטח מממוצע 120 מ"ר	₪ 3,700	₪ 3,700
שווי מ"ר מבונה מצב חדש-דירות בשטח ממוצע 100 מ"ר והתאמה לתוספת קומות	₪ 5,000	₪ 4,350
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה	₪ 3,000	₪ 1,560
שווי מ"ר מבונה למסחר	₪ 11,000	₪ 6,750
דחיה וסיכון בגין מורכבות הפרויקט ושלביות	----	0.9
שווי מצב קודם	בהתאם למאושר בתוכנית 11647, מגרשים 22-24, שטח דירתי ממוצע 120 מ"ר	בהתחשב בהיתרי הבניה הקודמים
מקדם דחיה במצב החדש	A-B בניינים -0.94 C-D בניינים -0.84	0.8396
יחס ברוטו/נטו מסחר	10%	10%
יחס ברוטו/נטו משרדים	18%	11%
הפחתה לשימושים מעורבים	3%	10%
הפחתה בגין תשלום עלויות פיתוח נוספות	----	₪ 16,073,313
הפחתה בגין תשלומי רמ"י- ארכה הסכס	----	₪ 3,873,004
ניכוי עלות הקמת חניות אורחים	----	₪ 4,685,313
תוספת זמינות במצב הקודם	----	5%
דירות גן במצב הקודם	לא הובא בחשבון, תחשיב לפי דירות רגילות בשטח ממוצע 120 מ"ר	הובא בחשבון מקדם 1.3
הפחתה עלות עודפת לבניית 309 מקומות חניה מעבר למצב הקודם	---	₪ 14,523,000

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. עמדות הצדדים

9.1 תוכנית 101-0464859 למועד קובע 28/12/2019

9.1.1 עמדת המשיבה

9.1.1.1 מהות ההשבחה:

מצב קודם:

שמאית המשיבה סבורה שבהתאם לתוכנית 11647 במצב הקודם, החלקה שבנדון, מסווגת כחלק ממגרשים מס' 22+23 בייעוד "אזור מגורים ג'". תוכנית 101-0464859 במצב החדש, חלה על מגרשים מס' 22+23 בשלמות ועל מגרש מס' 24 בייעוד "אזור מגורים ג'" גם כן.

להלן ריכוז זכויות הבניה במגרשים מס' 22 – 24 בהתאם לתוכנית 11647:

מצב קודם				
מס' מגרש	שטח מגרש	יעוד	שטח עיקרי	מס' יח"ד
22	2,272	מגורים ג'	5,616	52
23	2,096	מגורים ג'	5,616	52
24	2,391	מגורים ג'	6,048	52
סה"כ	6,759		17,280	156

מצב חדש:

שמאית המשיבה סבורה שבמצב החדש, בהתאם לתוכנית 101-0464859, מסווגת את מגרשים מס' 22-24 למגרשים מס' 1 בייעוד "אזור מגורים ג'" ולמגרש מס' 2 בייעוד "מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור".

להלן ריכוז זכויות הבניה במגרשים מס' 1-2 בהתאם לתוכנית 101-064859:

מצב חדש				
מס' מגרש	שטח מגרש	יעוד	שטח עיקרי	מס' יח"ד
1	4,944	מגורים ג'	25,187	286
		מסחר	1,800	---
2	1,836	תעסוקה	6,663	---
		מסחר	700	---
סה"כ	6,780		34,350	286

9.1.1.2 מתודולוגית התחשיב:

מצב קודם:

שמאית המשיבה סבורה שלצורך עריכת תחשיב ההשבחה, יש לבצע ובוצע, תחשיב לשווי המגרשים הכלולים בתוכנית 101-0464859 בשני מצבי התכנון ונבחנה ההשבחה המלאה בגין אישור התוכנית.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לאור העובדה כי המימוש הנוכחי, הינו בגין מגרש מס' 1 בלבד, יובא בחשבון השווי היחסי של המגרש מתוך סך שווי המגרשים בתוכנית. ההשבחה המיוחסת למגרש מס' 1 (המימוש הנדון) תיגזר מתוך השווי היחסי של מגרש מס' 1 מסך שווי המגרשים בתוכנית.

9.1.1.3 בניית דירות גן במצב התכנוני הקודם :

במכתב התגובה מיום 04/03/2025, נטען, ששמאי המבקשת טוען, כי במסגרת המצב הקודם, ניתן לבנות 4 דירות גן בכל אחד מ- 6 הבניינים במצב הקודם וזאת על בסיס תוכנית היתר הבניה, שניתן למגרש מס' 22. מכאן שלטענתו ניתן לבנות סה"כ 24 דירות גן. כמו כן, התייחסה לטענה כי במצב התכנוני החדש, לא ניתן לבנות דירות גן. ראשית, מבדיקת תכנית היתר הבניה, שניתן למגרש מס' 22 ניתן לראות כי מוצעות 3 דירות גן בקומה ולא 4 יח"ד כפי שטוען שמאי המבקשת. חלק משטח קומת הקרקע מוצע למבואת כניסה.

בבניה של 6 מבנים במקרקעין, מדובר ב 18 דירות גן הניתנות למימוש סה"כ, ולא 24 כפי שמצוין בשומת המבקשת.

שנית, טועה שמאי המבקשת בכך שטוען כי לא ניתן לבנות דירות גן במצב התכנוני החדש. מעיון בבקשה להיתר בניה, למימוש הנוכחי, מוצעות דירות גן בקומת הקרקע, של 2 הבניינים המוצעים.

9.1.1.4 זמינות המגרשים במצב הקודם :

במכתב התגובה מיום 04/03/2025, נטען ששמאי המבקשת הביא בחשבון תוספת לשווי המגרשים במצב הקודם בשיעור של 5%, מכיוון שהונפקו היתרי בניה בהתאם לתוכנית 11647 במגרשים 22-24. ההיתרים הונפקו בשנת 2016.

מעיון בהיתרי הבניה אותם מציג שמאי המבקשת, נראה כי בדפי ההיתר מצוינים הסעיפים הבאים :

"לא הוחל בעבודה בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר" ו-"הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר".

לאור העובדה כי לא בוצעו עבודות למימוש ההיתרים, נראה כי בהתאם לסעיפים הנ"ל המצוינים בגוף ההיתרים, ההיתרים אינם בתוקף נכון למועד הקובע. לפיכך, הטענה כי היתרי הבניה במצב הקודם, מעניקים "תרומה עודפת", לשווי המגרשים, במצב הקודם, איננה נכונה.

9.1.1.5 ערכי שווי :

שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים :

במסגרת הערכת שווי מרכיב המגורים, שמאית המשיבה ניתחה עסקאות השוואה לדירות מגורים בבנייה רוויה, באזור הנכס הנדון.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לפי תכנית 11647, שטח ממוצע ליחיד הינו כ-120 מ"ר.
 לפי תכנית 101-0464859 שטח ממוצע ליחיד הינו, כ- 100 מ"ר.
 לפיכך, בוצע סקר מחירים לדירות 5 חדרים בשטח ממוצע, של כ-120 מ"ר וסקר מחירים
 לדירות 4 חדרים, בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר.
 להלן תוצאות הסקר לדירות 5 חדרים :

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	שטח דירתי במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי דירתי
02/01/2019	31397-19	רא"ל משה לוי	2021	5	3	115	18,650,000 ₪	16,217 ₪
22/01/2019	31397-31	עמיחי פאגלין	2018	5	4	114	1,865,000 ₪	16,360 ₪
22/01/2019	31397-28	פרופסור יום טוב עסיס	2019	5	3	124	1,935,803 ₪	15,611 ₪
24/01/2019	31397-19	רא"ל משה לוי	2021	5	5	115	1,870,000 ₪	16,261 ₪
10/03/2019	31397-28	פרופסור יום טוב עסיס	2019	5	4	114	1,905,803 ₪	16,718 ₪
24/03/2019	31397-19	רא"ל משה לוי	2021	5	6	115	1,870,000 ₪	16,261 ₪
31/03/2019	31397-29	פרופסור יום טוב עסיס	2019	5	3	114	1,800,000 ₪	15,789 ₪
05/06/2019	31397-28	פרופסור יום טוב עסיס	2018	5	5	119	1,930,000 ₪	16,218 ₪
12/06/2019	31397-20	רא"ל משה לוי	2021	5	1	127	2,050,000 ₪	16,142 ₪
17/11/2019	31397-19	רא"ל משה לוי	2020	5	3	115	1,780,000 ₪	15,478 ₪
28/11/2019	31397-28	פרופסור יום טוב עסיס	2021	5	6	120	1,975,872 ₪	16,466 ₪
12/12/2019	31397-20	רא"ל משה לוי	2021	5	4	115	1,860,000 ₪	16,174 ₪

מניתוח הנתונים שלהלן, תוך ביצוע התאמות נדרשות, עולה, כי שווי למ"ר בנוי דירתי, נע בגבולות של כ- 16,200 ₪.
 להלן חילוך שווי מ"ר מבונה :

שווי מ"ר דירתי בנוי	16,200 ₪
שיעור מע"מ	17%
שווי מ"ר דירתי ללא מע"מ	13,846 ₪
שיעור רווח יזמי	18%
שווי מ"ר דירתי בנוי ללא יזמות	11,734 ₪
עלות בניה למ"ר	8,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	3,734 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	3,700 ₪

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן תוצאות הסקר לדירות 4 חדרים :

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	מס' חדרים	קומה	מס' חניות	שטח דירתי במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי דירתי
01/12/2019	31397-28-1	פרופסור יום טוב עסיס	2019	4	2	0	96	1,755,872 ₪	18,290 ₪
28/11/2019	31397-28-12	פרופסור יום טוב עסיס	2019	4	3	2	94	1,705,872 ₪	18,148 ₪
21/11/2019	31397-19	סא"ל משה לוי	2020	4	4	0	99	1,770,000 ₪	17,879 ₪
12/11/2019	31397-28	פרופסור יום טוב עסיס	2021	4	6	1	96	1,730,000 ₪	18,021 ₪
11/11/2019	31397-28-1	פרופסור יום טוב עסיס	2019	4	4		94	1,710,000 ₪	18,191 ₪
06/11/2019	31397-19	סא"ל משה לוי	2022	4	2	0	96	1,880,000 ₪	19,583 ₪
31/10/2019	31397-28-1-25	פרופסור יום טוב עסיס	2019	4	6	0	94	1,730,000 ₪	18,404 ₪
24/09/2019	31397-19-20	סא"ל משה לוי	2022	4	5	0	96	1,740,000 ₪	18,125 ₪
16/09/2019	31397-28-1-20	פרופסור יום טוב עסיס	2019	4	5	0	94	1,725,872 ₪	18,360 ₪
02/09/2019	31397-19	סא"ל משה לוי	2022	4	4	0	96	1,730,000 ₪	18,021 ₪

מניתוח הנתונים שלהן, תוך ביצוע התאמות נדרשות, עולה כי שווי למ"ר בנוי דירתי נע בגבולות של כ- 18,300 ₪.

להלן חילוך שווי מ"ר מבונה :

שווי מ"ר דירתי בנוי	18,300 ₪
שיעור מע"מ	17%
שווי מ"ר דירתי ללא מע"מ	15,641 ₪
שיעור רווח יזמי	18%
שווי מ"ר דירתי בנוי ללא יזמות	13,255 ₪
עלות בניה למ"ר	8,500 ₪
שווי מ"ר מבונה	4,755 ₪
שווי מ"ר מבונה המעוגל	4,800 ₪

מקדם התאמה לקומה :

במצב הקודם בהתאם לתוכנית 11647 מותרת בניית 8 קומות ואילו במצב החדש בהתאם לתוכנית 101-0464859 מותרת בניית 18 קומות. מכאן, כי במצב הקודם הקומה הממוצעת, הינה 4.5 ובמצב החדש הקומה הממוצעת, הינה 9.5. לפיכך, שמאית המשיבה סבורה שיש להביא בחשבון מקדם התאמה לקומה ממוצעת בשיעור של 1.5% לכל עלייה בקומה, ביחס למצב הקודם.

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון : 09-8988693, דוא"ל : office@d-brill.co.il

עמוד 24 מתוך 80

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

במכתב התגובה מיום 04/03/2025, נטען, ששמאי המבקשת טוען, כי לא חלה תרומה לעלייה בגובה במצב החדש, לעומת המצב הקודם, בשל העובדה שהנוף בחלקים ניכרים מהפרויקט, אינו מוסיף לשווי, כיוון שפונה לכיוון שכונת "בית חנינה". לטענתה זוהי טענה שגויה. הבניה בשכונת "בית חנינה" הינה בניה נמוכה, לא קיימים בשכונה בניינים גבוהים/מגדלים, מסתירי נוף.

כך, שהקומות הגבוהות בפרויקט, נהנות מנוף פתוח. כמו כן, ניתן לראות בפרויקטים רבים ברחבי הארץ, שקיימת תרומה חיובית לגובה, גם כאשר הנוף משקיף לאזור אורבני. לחיזוק טענתה, מפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע, מר שלומי יפה, בגוש 30212 חלקה 3, מגרש 30,31, ברחוב אשר וינר ירושלים, שם נקבעה תרומה חיובית לעליה בקומה, גם כאשר חלק משטחי הבניינים משקיפים, לשכונת "צור באהר".

מקדם בגין מגורים מעל מסחר:

שמאית המשיבה סבורה, שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 3% בגין מגורים מעל קומת מסחר.

במכתב התגובה מיום 03/04/2025, נטען, ששמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% לשווי מרכיב המגורים במצב החדש, וזאת בעקבות בניה של מגורים מעל שטחי מסחר. שמאי המבקשת הביא בחשבון 3 שומות מכריעות, בהן נקבע טווח, שנע בין 10% - 15%, בשומות המכריעות אשר הובאו בחשבון, מדובר בשומות שנערכו לבניה נמוכה, ביחס למוצע במגרש שבנדון.

הבינוי במגרש מתנשא לגובה של 18 קומות, כך שמרבית יחידות הדיור אינן מושפעות ישירות, מהמטרדים האפשריים של המסחר, כגון רעש, תנועת קהל או פעילות לוגיסטית. השפעה זו, ככל שקיימת, מתרכזת בעיקר בקומות הנמוכות, ואין לה הצדקה להחלה רוחבית, של הפחתה בשיעור 10%.

כמו כן, יש להביא בחשבון, כי במגמות התכנון העכשוויות, עירוב שימושים אינו נתפס בהכרח כחיסרון, אלא כמאפיין חיובי התורם לאיכות החיים ולנוחות הדיירים. המסחר מספק שירותים נגישים לדיירי הבניין ואף תורם לאטרקטיביות הכללית של הפרויקט. לאור כל האמור, הפחתה כוללת בשיעור של 3% לכל שטח מרכיב המגורים הינה סבירה ויש לאמצה.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן חישוב שווי מ"ר מבונה מתואם:

קביעת שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם	
שווי מ"ר מבונה בסיסי	₪ 4,800
מקדם התאמה לקומה בגין עלייה ב-5 קומות	107.7%
מקדם התאמה למגורים מעל מסחר	97%
שווי מ"ר מבונה מתואם	₪ 5,016
שווי מ"ר מבונה מתואם במעוגל	₪ 5,000

לאור האמור לעיל, שמאית המשיבה סבורה, כי שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים, במצב הקודם, הינו בסך 3,700 ₪ ושווי מ"ר קרקע מבונה למגורים במצב החדש, הינו בסך 5,000 ₪.

במכתב התגובה מיום 04/03/2025, נטען, ששמאי המבקשת טוען כי יש להתייחס לעובדה כי במצב החדש, ישנו ייקור בעלויות הבניה לאור הגדלת הצפיפות. יצוין כי בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בניה גבוהה יותר, במצב החדש לעומת עלות הבניה במצב הקודם. מכאן כי ככל וקיימת התייקרות בעלויות הבניה, הן מופחתות בעת חילוץ שווי מ"ר מבונה, כך שכל הפחתה מעבר לכך מהווה הפחתה המאיינת את ההשבחה שלא בצדק.

בנוסף נטען, ששמאי המבקשת טוען, כי יש לבצע הפחתה לשווי המגורים במצב החדש בשל העלייה בצפיפות המתחם, עקב תוספת יחידות הדיור. עם זאת, מבדיקה שבוצעה עולה, כי הצפיפות הקומתית לא השתנתה—במצב הקודם תוכננו 4 יחידות דיור בכל קומה, בדיוק כפי שמתוכנן במצב החדש.

חשוב לציין, כי במקרה הנדון לא מדובר בתוספת יח"ד, ללא תוספת שטח, אלא בנוסף לתוספת יח"ד, עלה גם השטח הבנוי.

בנוסף, שמאי המבקשת לא הציג כל ראיה או ניתוח שמוכיחים כי העלייה בצפיפות ברמת המתחם, פוגעת בערכי המגורים. בהיעדר ביסוס המבוסס נתונים, לטענה זו, אין הצדקה להפחתה המוצעת. נוסחת זרניצקי אותה הציג שמאי המבקשת, הינה נוסחה ישנה ואינה רלוונטית להיום. היא נקבעה בימים אחרים, בשוק אחר ואינה רלוונטית ליישום כיום. עובדה לכך היא שהדירות היקרות ביותר, נמכרות דווקא במגדלי הדירות.

יתרה מכך, הבינוי במגדלים עצמם, עם מאפיינים מודרניים ואיכותיים, תורם לחוויית המגורים ולתדמית הפרויקט. אלמנטים כגון גובה הבינוי ואיכות התכנון משפרים את האטרקטיביות הכוללת של מרכיב המגורים, ומאזנים כל השפעה אפשרית של הצפיפות. לפיכך, אין בסיס מקצועי לביצוע הפחתה בגין מרכיב הצפיפות.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שווי מ"ר קרקע מבונה לתעסוקה:

במסגרת הערכת שווי מרכיב התעסוקה בנכס הנדון, שמאית המשיבה ניתחה עסקאות של שטחי משרדים חדשים שנמכרו בעיר ירושלים, תוך ביצוע התאמות נדרשות. העסקאות שנמצאו הינן בסמוך ככל הניתן למועד הקובע לבחינת ההשבחה, להלן טבלה מרכזת:

תאריך	ג"ח	כתובת	שנת בניה	קומה	מס' חניות	שטח ברוטו במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר ברוטו
18/04/2019	30332/54	כנפי נשרים, אזה"ת גבעת שאות	2019	3	0	1,443	17,000,000 ₪	11,781 ₪
07/05/2019	30332/54	כנפי נשרים, אזה"ת גבעת שאות	2019	4	0	138	1,856,303 ₪	13,451 ₪
07/05/2019	30332/42	כנפי נשרים, אזה"ת גבעת שאות	2019	4	0	138	1,587,890 ₪	11,506 ₪
07/05/2019	30332/43	כנפי נשרים, אזה"ת גבעת שאות	2019	4	0	196	2,244,230 ₪	11,450 ₪
07/05/2019	30332/58	כנפי נשרים, אזה"ת גבעת שאות	2019	4	0	208	2,781,805 ₪	13,374 ₪
26/06/2019	30332/67	כנפי נשרים, אזה"ת גבעת שאות	2019	6	0	213	2,791,111 ₪	13,104 ₪
26/06/2019	30332/68	כנפי נשרים, אזה"ת גבעת שאות	2019	7	0	198	2,597,810 ₪	13,120 ₪
26/06/2019	30332/88	כנפי נשרים, אזה"ת גבעת שאות	2019	6	0	210	2,353,192 ₪	11,206 ₪
25/08/2019	30332/54	כנפי נשרים, אזה"ת גבעת שאות	2020	5	0	215	2,690,625 ₪	12,515 ₪

מניתוח הנתונים שלהלן, שמאית המשיבה סבורה, כי בסמוך למועד הקובע, לבחינת ההשבחה נמכרו באזה"ת גבעת שאול שטחי משרדים בשווי של כ- 12,500 ₪ למ"ר ברוטו. מכיוון שמיקומו של אזור זה עדיף על המיקום מושא השומה, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מיקום.

להלן חילוץ שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	12,400 ₪
שיעור רווח יזמי	20%
שווי מ"ר בנוי ברוטו ללא יזמות	10,333 ₪
עלות בניה למ"ר	6,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	4,333 ₪
מקדם התאמה למיקום	80%
מקדם התאמה להיקף עסקה	90%
שווי מ"ר מבונה במעוגל	3,120 ₪

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ערכי שווי מתוך שומות מכריעות:

הובאו בחשבון ערכי שווי מתוך שומות מכריעות, אשר נערכו באזור התעסוקה הר החוצבים, המהווה את אזור התעסוקה הקרוב ביותר לנכס מושא השומה, ביחס ליתר אזורי התעסוקה בעיר, להלן טבלה מסכמת:

שמואל מכריע	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
תמיר שדה	09/08/2020	30539-21	שלמה מומו הלוי, הר החוצבים	21/07/2018	2,225 ₪
שלומי יפה	21/07/2019	30214-105	המרפא 1, הר החוצבים	21/07/2019	2,450 ₪
בועז קוט	20/06/2019	30241-211	קריית המדע 3, הר החוצבים	14/01/2017	2,100 ₪

דו"ח נת"ם – מחצית שניה של שנת 2019:

מעיון בדו"ח נת"מ, נכון למחצית השנייה של שנת 2019, עולה כי דמ"ש הממוצעים למשרדים מסוג Class A בעיר ירושלים, הינם בגובה של 83.7 ₪ למ"ר. יוער כי בדו"ח מצוין כי מחירי השכירות המצוינים בדו"ח משקפים מחירים לרמת גימור סטנדרטי של 2,500 ₪ למ"ר ברוטו.

דמי השכירות הנ"ל בהתחשב בשיעור היוון של 7%, עלויות בניה מקובלות והתחשבות בעובדה, כי מדובר במחיר המגלם גמר מלא, משקפים שווי מ"ר מבונה של כ- 3,800 ₪. לאור האמור לעיל, שמאית המשיבה סבורה, כי שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו, לתעסוקה הינו בסך, 3,800 ₪.

במכתב התגובה מיום 04/03/2025, נטען, ששמאי המבקשת הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של 1,560 ₪. שמאי המבקשת לא הביא בחשבון עסקאות השוואה לשטחי משרדים נכון למועד הקובע, אלא רק ערכי שווי מתוך שומות מכריעות. בשומת המשיבה ניתן לראות כי הובא בחשבון סקר מחירים לשטחי משרדים חדשים, באזור התעשייה גבעת שאול, בסמיכות מועדים למועד הקובע, תוך מתן הפחתה בשיעור של 20% למיקום.

עצם העובדה כי שכונת פסגת זאב לא מתאפיינת בשטחי משרדים, לא אומר כי היא לא מהווה מיקום אטרקטיבי לשטחי תעסוקה.

לדוגמה, ניתן לראות כי בפרויקט "אשטרום קריית היובל", משווקים שטחי משרדים חדשים, במחיר גבוה משמעותית ממקומות אחרים, הנחשבים "מרכזיים יותר", בעיר וזאת בשל העובדה כי לא קיימים שטחי תעסוקה בשכונה, וזאת בדומה למצב בשכונת פסגת זאב.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאית המשיבה ערכה סקר מחירי שכירות, להלן טבלה מסכמת:

מקור	כתובת	קומה	תיאור	שטח במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר
יד 2	הריטה זאלד, קריית היובל	1/20	משרדים ברמת מעטפת על ציר הרק"ל	136	16,320 ₪	120 ₪
יד 2	גנרל פייר 41, תלפיות תעשייה ומחסר	5/6	משרדים ברמת מעטפת	140	11,000 ₪	79 ₪
יד 2	מרכז העיר	8/8	קומת משרדים שלמה	370	24,000 ₪	65 ₪
יד 2	נחום חפצדי 1, אזה"ת גבעת שאול	6/16	במגדל רם	170	12,750 ₪	75 ₪
יד 2	הר החוצבים	4/5	משרדים בניין חדש, רמת מעטפת	2,500	180,000 ₪	72 ₪
יד 2	נחום חפצדי, אזה"ת גבעת שאול	12/17	במגדל רם, רמת מעטפת	61	4,575 ₪	75 ₪
יד 2	אזה"ת גבעת שאול	2/18	משרדים ברמת מעטפת	517	31,020 ₪	60 ₪

יוער כי משיחות עם משווקים של חברת אשטרום, זהו אכן גבולות המחירים למשרדים, בפרויקט ברמת גמר מעטפת. נמסר כי בשל המצוקה בשטחי תעסוקה בשכונה, המחירים גבוהים יותר מאזורים אחרים, בהם קיימים עודפי שטחי תעסוקה. כמו כן, הפרויקט שבנדון ממוקם בסמוך לתוואי הרכבת הקלה. עובדה הצפויה להעלות את הביקוש לשטחי המשרדים בפרויקט באופן משמעותי. לאור האמור לעיל, שמאית המשיבה סבורה, כי שווי מ"ר מבונה שנקבע לתעסוקה הינו סביר ויש לאמצו.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר :

במסגרת הערכת שווי מרכיב המסחר, ניתחה שמאית המשיבה, עסקאות לשטחי מסחר באזור הנכס הנדון, להלן טבלה מסכמת :

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בניה	קומה	מס' חניות	שטח במ"ר	מחיר מכירה	שווי למ"ר בנוי
27/01/2019	30642-92	אבא אחימאיר 1, נווה יעקב	2019	קרקע	0	147	ש"ח 3,530,000	ש"ח 24,014
02/05/2019	30661-9-11	השישה עשר 7, פסגת זאב	1990	קרקע	0	66	ש"ח 1,222,252	ש"ח 18,519

מניתוח הנתונים לעיל, תוך ביצוע התאמות נדרשות, ומתן תוקף גבוה יותר, לעסקה ברחוב אבא אחימאיר הדומה יותר במאפייניו למושא השומה, שמאית המשיבה סבורה, כי שווי למ"ר בנוי נע בגבולות של כ- 22,000 ש"ח.

במכתב התגובה מיום 04/03/2025, נטען, ששמאי המבקשת טוען, כי נכון למועד הקובע, לא היה ביקוש לשטחי מסחר ומביא בחשבון בתחשיבו, שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 6,750 ש"ח. הטענה כי לא קיים ביקוש לשטחי מסחר, באזור על סמך כישלון שיווק במכרז רמ"י אחד, שלא צלח, הינה שגויה ולא ניתן להתבסס עליה.

בשומת המשיבה הובאו בחשבון 3 מכרזי רמ"י בשכונת פסגת זאב, אשר שוקו בהצלחה בסוף שנת 2017 לא ניתן על סמך מכרז אחד, לטעון כי לא קיים ביקוש לשטחי מסחר במועד הקובע.

התימוכין היחידים ששמאי המבקשת מסתמך עליו, על מנת לקבוע שווי מ"ר מבונה למסחר, הינו מתוך הכרעה בהשגה ראשונה בגוש 30716 חלקה 209, בה נותחו מכרזי רמ"י שהובאו בחשבון בשומת המשיבה.

בהכרעה שהובאה בחשבון ע"י שמאי המבקשת, מתקבל שווי מ"ר מבונה, הנע בין 7,600-8,000 ש"ח. יחד עם זאת, ניתן לראות כי בהכרעה בהשגה ראשונה, בגוש 31338 חלקה 39, נותחו אותם מכרזים ושם התקבל שווי מ"ר מבונה בטווח שנקבע בשומת המשיבה.

שמאי המבקשת גם מתעלם מעובדה מאוד חשובה, בנוגע למרכיב המסחר בנכס הנדון ביחס לנכסי השוואה.

בפרויקט הנדון, שטחי המסחר בקומת הקרקע, נהנים מ- 286 יחידות דיור המיועדות להיבנות מעליהם. נתון זה מעניק למסחר, יתרון משמעותי בהשוואה לנתוני השוואה האחרים, שכן הוא מבטיח קהל לקוחות מובנה ורציף, אשר צפוי לתרום באופן ישיר לביקוש ולשווי של שטחי המסחר.

מכאן כי שווי מ"ר מבונה שנקבע, בהתאמה למאפייני הנכס הנדון הינו סביר ויש לאמצו.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן חילוף שווי מ"ר מבונה למטרת מסחר שנעשה בשומת המשיבה:

שווי מ"ר בנוי	22,000 ₪
שיעור רווח יזמי	20%
שווי מ"ר בנוי ברוטו ללא יזמות	18,333 ₪
עלות בניה למ"ר	6,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	12,333 ₪

מכרזי רשות מקרקעי ישראל:

בנוסף לניתוח עסקאות של שטחי מסחר בנויים, שנערכו באזור הנכס הנדון, הובאו בחשבון תוצאות מכרזים, מתוך מכרזי רשות מקרקעי ישראל למגרשים בייעוד מסחר בשכונת פסגת זאב, להלן טבלה מסכמת:

תאריך זכיה	גוש	חלקה	תב"ע	מגרש	שטח עיקרי	שטח שירות עד 10%	שטח ברוטו במ"ר	מחיר זכה כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה
20/11/2017	30590	497	8150	40	250	25	275	2,654,241 ₪	9,652 ₪
20/11/2017	31304	190	7928	50	200	20	220	1,960,722 ₪	8,912 ₪
21/11/2017	31314	18	8151	40	450	45	495	6,400,558 ₪	12,930 ₪

ערכי שווי מתוך הכרעה בהשגה ראשונה של רשות מקרקעי ישראל:

הובאו בחשבון ערכי שווי למסחר מתוך שומות שנערכו במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה לרשות מקרקעי ישראל באזור הנכס הנדון, תוך ביצוע התאמות נדרשות, להלן טבלה מסכמת:

תאריך	גו"ח	כתובת	מהות הנכס	מועד קובע	שווי מבונה
29/03/2018	31338-39	משה דיין 160, פסגת זאב	חנויות בשטח עיקרי של 55.8 מ"ר כ"א + 17.5 מ"ר מחסן	10/01/2017	11,420 ₪
02/12/2021	30642-11	וסרמן 6, נווה יעקב	חנות בשטח של 68 מ"ר	31/03/2020	8,952 ₪

לאור האמור לעיל, שמאית המשיבה סבורה, כי שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו למסחר הינו בסך 11,000 ₪.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן טבלה המסכמת את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה:

שוי	מהות
ש"ח 3,700	שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים- מצב קודם
ש"ח 5,000	שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים- מצב חדש
ש"ח 3,000	שווי מ"ר קרקע מבונה לתעסוקה
ש"ח 11,000	שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר

9.1.1.6 עלות עודפת לחניות תת קרקעיות:

במכתב התגובה מיום 04/03/2025, נטען, ששמאי המבקשת טוען, כי יש להפחית עלות עודפת לחניות, בסך של 14,429,000 ש"ח, בגין עלות עודפת לחניה. כחיזוק לטענה זו השמאי מביא בחשבון עלויות עודפות שנקבעו בשומות מכריעות בשכונת בית חנינא. בתגובה טענה, ראשית, אין קשר בין ערכי השווי בשכונת בית חנינה לשכונת פסגת זאב. לא ניתן להשליך בין עלויות עודפות שנקבעו בשכונת בית חנינה לשכונת פסגת זאב. שנית, שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה, משקף שווי שממנו נוכו כל עלויות הבניה הדרושות, כולל עלות בניה ישירה, עלות בניה עקיפה ועלות בניית חניות תת קרקעיות. מכאן כי הפחתה נוספת בגין עלות עודפת למרכיב החניה, מהווה הפחתה מלאכותית של ההשבחה שלא בצדק.

לראיה, השמאי המכריע מר בועז קוט בשומה בעניין גוש 31397 חלקה 17 שנערכה למועד הקובע 25/10/2017 קבע עלות בניה בסך 6,500 ש"ח (ישירה + עקיפה) למבנה מגורים בקומות, מעל 2 מרתפי חניה מלאים. העלות כוללת את מרתפי החניה. עלות הבניה ישירה על פי דקל למרתף חניה למועד הקובע בשומת השמאי המכריע בועז קוט, היה 2,360 ש"ח למ"ר.

עלות בניה ישירה על פי דקל למועד הקובע בשומתנו בדצמבר 2019 היה 2,250 ש"ח. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות בניה בסך 8,500 ש"ח לדצמבר 2019, מדובר בעלות בניה גבוהה המגלמת העמסה של עלות שטחי מרתף ולכן אין לנקות עלויות נוספות. ניתן לראות כי ניכוי כזה מביא למסקנת שומה לא הגיונית.

9.1.1.7 הפחתה בגין בניית 29 חניות לאורחים:

במכתב התגובה מיום 04/03/2025, נטען, כי, מדובר בעלות בניה שולית למרתפי חניה וזאת מכיוון שמרתפי החניה נבנים בכל מקרה ולאור העובדה כי מדובר ב 286 יחידת דיור, מדובר בתוספת שולית. כמו כן, חניות אלו תורמות לרווחת הדיירים ותורמות לשווי הפרויקט.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.1.1.8 דחיה :

בהתאם להוראות התוכנית, בניינים A-B יהיו זמינים לבניה לאחר מתן היתר הבניה לבניין המוצע בתחום מגרש מס' 2 + אישור תוכנית פיתוח לשטחים המסומנים בזיקת ההנאה לרבות נטיעת עצים.

בניינים C+D יהיו זמינים לבניה, לאחר מתן טופס אכלוס לבניין השימושים המעורבים בשלמותו.

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון מקדמי הפחתה לדחיה כדלקמן :

מקדם דחיה עבור בניית בניינים A-B – 94% (1 שנים, שיעור היוון של 6%).

מקדם דחיה עבור בניית בניינים C-D – 84% (3 שנים, שיעור היוון של 6%).

במכתב התגובה מיום 04/03/2025, נטען שבנוסף להפחתה למורכבות ושלביות, שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה לדחיה בשיעור של 84% (3 שנים בשיעור היוון של 6%), בגין התנאי בהוראות התוכנית ובגין גורמים שעיקבו את האפשרות לבנייה כתוצאה מאישור התוכנית הנדונה : משרד הבינוי והשיכון, עיריית ירושלים, וועדה מקומית ורשות מקרקעי ישראל.

לטענתה-הפחתה זו אינה נובעת ישירות מהוראות התוכנית.

שמאי המבקשת, מפחית הפחתה ניכרת בגין גורמים שהם חיצוניים לתוכנית ואין להביא אותם בחשבון כהפחתה מההשבחה. הפרוצדורות סביב הוצאת היתר בניה, מגולמות בשווי קרקע למ"ר מבונה ומגולמת במחיר השוק ואין לתת הפחתה נוספת.

9.1.1.9 דחיה בגין מורכבות הפרויקט ושלביות :

במכתב התגובה מיום 04/03/2025, נטען, ששמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט ושלביות הביצוע בשיעור של 10%.

לעניין מורכבות הפרויקט, מרכיב זה קיים גם במסגרת המצב התכנוני הקודם. לא מדובר במצב בו במצב הקודם קיימת קרקע ריקה ובמצב החדש קרקע לבניה רוויה. מכאן כי מרכיב זה מתקזז בין שני מצבי התכנון.

9.1.1.10 יחס נטו/ברוטו :

שמאית המשיבה סבורה, שיש להביא בחשבון יחס ברוטו/נטו, בסך 10% בגין שטחי המסחר ויחס ברוטו/נטו בסך 18% בגין שטחי התעסוקה.

9.1.1.11 עלויות פיתוח עודפות ותשלומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל :

במכתב התגובה מיום 04/03/2025, נטען, שעל פי חוזה החכירה המקורי, אשר הציג שמאי המבקשת, מיום 18/06/2014, מועד סיום הבניה היה צריך להיות בתום 36 חודשים מיום אישור העסקה. העסקה אושרה ביום 02/11/2013 ולכן, המועד לסיום הבניה הינו 02/11/2016.

המועד הקובע לשומה זו הינו 28/12/2019. כלומר, כבר בשנת 2016, היה על המבקשת להאריך את תקופת הבניה המותרת. להארכה זו אין כל קשר לאישור התוכנית החדשה.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

היא גם לא מהווה חלק מהוראות התוכנית. לפי המועדים הנ"ל, גם במצב הקודם וגם במצב החדש, היה צורך לטפל בנושא הארכת מועד תקופת הבניה. גם ערב התוכנית, על היזם היה לשאת בעלויות הללו.

עוד יוער, כי במסמך הארכת תקופת הבניה, כתוב, כי העלות נכונה ליום 15/08/2024. מועד זה הינו מאוחר למועד הקובע ואין להתחשב הן בהיקף הסכום והן בעצם דרישת התשלום.

9.1.1.12 הפחתת עלות בניית מטלה ציבורית:

במכתב התגובה מיום 04/03/2025, נטען, ששמאי המבקשת טוען, כי יש להפחית את עלויות המטלה הציבורית כמפורט בכתב ההתחייבות. נכון למועד כתיבת מסמך התגובה, נמסר ע"י המשיבה במסגרת אישור ועדת הארבעה, כי עלות זו, תופחת מההשבחה בתיק היטל ההשבחה מס' 2019/05129.001 המתייחס לתא שטח 2. תיק זה עוסק בהיטל ההשבחה במגרש השני הכלול בתוכנית בייעוד למסחר ותעסוקה ושם נבנה מבנה הציבור. לכן, סכום זה יופחת ממגרש מספר 2 בייעוד מסחר ותעסוקה. ההפחתה נקבעה על סך של כ- 11,700,000 ₪. לאור זאת, אין לבצע הפחתה נוספת בתיק הנדון, בו אנו עוסקים בהליך זה.

9.1.1.13 תחשיב השבחה של שמאית המשיבה:

להלן תחשיב שווי המתחם במצב הקודם לפי תוכנית 11647:

מס' מגרש	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי מצב קודם
22	5,616	3,700 ₪	20,779,200 ₪
23	5,616	3,700 ₪	20,779,200 ₪
24	6,048	3,700 ₪	22,377,600 ₪
סה"כ	17,280		63,936,000 ₪

להלן תחשיב שווי מגרש מס' 1:

מהות	ייעוד	שטח דירת/מסחר במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי כזמין	מקדם דחיה	סה"כ שווי בהינתן דחיה למימוש
בניינים A+B	מגורים	12,594	5,000 ₪	62,967,500 ₪	94%	59,189,450 ₪
	מסחר	1,980	11,000 ₪	21,780,000 ₪	94%	20,473,200 ₪
בניינים C+D	מגורים	12,594	5,000 ₪	62,967,500 ₪	84%	52,892,700 ₪
	מסחר	---			84%	
סה"כ שווי מגרש מס' 1 במצב החדש						
				147,715,000 ₪		132,555,350 ₪

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן תחשיב שווי מגרש מס' 2 :

מהות	שטח במ"ר/מס' יח"ד	מקדם שווי	שטח אקו' במ"ר	שווי מ"ר מבונה/עלות ליחידה	סה"כ שווי
שטח עיקרי למסחר	700	100%	700	11,000 ₪	7,700,000 ₪
שטח שירות למסחר עד 10%	70	100%	70	11,000 ₪	770,000 ₪
שטח עיקרי למשרדים בהתאם לתב"ע	6,663	100%	6,663	3,000 ₪	19,989,000 ₪
שטח שירות למשרדים עד 18%	1,199	100%	1,199.34	,000 ₪	3,598,020 ₪
	8,632				32,057,020 ₪

להלן סיכום שווי המתחם במצב החדש ובדיקת החלק היחסי של מגרש 1 משווי המתחם :

שווי המגרש	מס' מגרש
132,555,350 ₪	מגרש מס' 1
32,057,020 ₪	מגרש מס' 2
164,612,370 ₪	סה"כ שווי המגרשים
80.53%	חלק יחסי של מגרש מס' 1 משווי המגרשים במצב החדש

תחשיב ההשבחה עקב המימוש הנדון :

שווי מצב חדש	שווי מצב קודם
164,612,370 ₪	63,936,000 ₪
100,676,370 ₪	השבחה בש"ח
80.53%	חלק יחסי מיוחס למגרש מס' 1
81,070,405 ₪	ההשבחה המלאה המיוחסת למגרש מס' 1

להלן תחשיב שווי המימוש בהתאם לבקשה להיתר הנדונה :

מהות	ייעוד	שטח דירת/מסחר במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי כזמין	מקדם דחיה	סה"כ שווי בהינתן דחיה למימוש
בניינים A+B	מגורים ללא ממ"ד	12,275	5,000 ₪	61,377,000 ₪	94%	57,694,380 ₪
	מסחר	1,870	11,000 ₪	20,570,000 ₪	94%	19,335,800 ₪
						77,030,180 ₪

סה"כ שווי במימוש חלקי

להלן חישוב ההשבחה בהתאם למימוש שבנדון :

77,030,180 ₪	שווי החלק הממומש בהתאם לבקשה להיתר בניינים A+B
132,555,350 ₪	שווי המגרש בהתחשב במימוש מלא
58.11%	חלק יחסי שממומש במסגרת הבקשה להיתר
81,070,405 ₪	השבחה מלאה מיוחסת למגרש מס' 1
47,111,398 ₪	השבחה בהתאם למימוש חלקי בהיתר

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הערה: מכיוון שבהוראות התוכנית מצוין, שהטח מוצע למגרש בשלמות, ללא חלוקה לשטח בכל אחד מהבניינים, הונח כי בכל בניין ימומשו שטחי בניה זהים. כלומר, בכל בניין ימומשו רבע מזכויות הבנייה המוצעות במגרש מס' 1.

9.1.2 עמדת המבקשת

9.1.2.1 מתודולוגית התחשיב:

שמאי המבקשת, ערך את תחשיב ההשבחה למלוא הזכויות במתחם, מלוא זכויות הבניה במתחם במימוש מלא לתוכנית 101-0464859, כולל השומות העתידיות ליתרת הזכויות במגרש 1 וכן למלוא הזכויות למגרש מס' 2. (למעט השטח הציבורי שיתברר בהמשך ההליך).

9.1.2.2 בניית דירות גן במצב התכנוני הקודם:

שמאי המבקשת סבור, שבמצב התכנוני הקודם, ניתן היה לבנות 6 בניינים (2 בניינים בכל מגרש) ולכן ניתן היה לממש דירות גן בסה"כ 24 דירות גן, לעומת המצב התכנוני החדש שבו לא ניתן לבנות דירות גן.

לטענתו, שמאית המשיבה קבעה שווי בסיסי לתאריך הקובע, במצב התכנוני הקודם, בסך של 3,700 ₪ למ"ר קרקע מבונה. בהתחשב בניתוח עסקת הרכישה, וההתאמות המתבקשות, השווי הנ"ל מקובל.

יחד עם זאת, יש להביא בחשבון שווי ל-24 דירות הגן שניתן היה לבנות במצב התכנוני הקודם.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת הביא בחשבון, מקדם בסך 1.3, לשטחי דירות הגן במצב הקודם. (הובא בחשבון שטח בסך 680 מ"ר בגין כל מגרש).

9.1.2.3 זמינות המגרשים במצב הקודם:

שמאי המבקשת סבור, שיש להביא בחשבון מקדם זמינות בגין היתרי הבניה שניתנו במתחם, המהווים חלק משווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, שאפשרו לבנות את הפרויקט באופן מידי ואף שולמו בגינם חלק מהאגרות וההיטלים.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת הביא בחשבון, תוספת בסך 5% בגין זכויות הבניה במצב הקודם.

9.1.2.4 ערכי שווי:

שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים מצב קודם:

כפי שפורט לעיל, שמאי המבקשת, אינו חולק על שווי מ"ר קרקע מבונה במצב הקודם, כפי שנקבע על-ידי שמאית המשיבה בסך של 3,700 ₪. ואולם, לטענתו, יש להביא בחשבון, במסגרת תחשיב שווי המצב הקודם, מקדם בגין שטחי דירות גן בשיעור של 1.3, בהתייחס לשטח כולל של 680 מ"ר לכל אחד מהמגרשים. בנוסף, סבור שמאי המבקשת כי יש לייחס

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תוספת שווי בגין זמינות זכויות הבנייה במצב הקודם, זאת נוכח הימצאותם של היתרי בנייה מאושרים, באופן המצדיק תוספת בשיעור של 5%.

שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים מצב חדש :

שמאי המבקשת טוען, ששמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי למ"ר מבונה במצב התכנוני החדש של 5,000 ש"ח / מ"ר.

השווי הנ"ל גבוה פי 135% מאשר במצב התכנוני הקודם, (5,000/3,700), שווי זה אינו מגלם מקדם תוספת בגין ביטול שוליות מחד והגדלת הצפיפות/ייקור עלויות הבניה מאידך ותוספת הצפיפות.

עלויות הבניה לדירות קטנות יותר, גבוהות בגין תוספת בניית חדרים רטובים, כלים סניטרים ומטבחים. השטח הממוצע פלדלת במצב התכנוני הקודם הינו 120 מ"ר. השטח הממוצע פלדלת במצב התכנוני החדש הינו 100 מ"ר.

מקדם בשיעור של 35% בין השטחים הנ"ל הינו גבוה משמעותית מהמקובל ואינו מביא בחשבון את העלויות הנוספות ותוספת הצפיפות המשמעותית. במצב התכנוני הקודם, ניתן לבנות 160 יח"ד בעוד במצב התכנוני החדש, אושרו 286 יח"ד.

להלן מס' קביעות שמאים מכריעים לעניין קביעת מקדם השבחה לביטול שוליות :

- בשומה מכרעת שנערכה ע"י שמאית גב' גבע בלטר בגו"ח 30962/72-75 קבעה השמאית המכריעה, מקדם השבחה בגין תוספת של 9 יח"ד ללא תוספת שטח בשיעור של 10%.

- בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאי המכריע מר אליהו כהן בגו"ח 7940/329 נקבע מקדם השבחה בגין תוספת יח"ד ללא תוספת שטח בשיעור של 18%, נכון לתאריך הקובע 13/08/2018, (מס' יח"ד במצב הקודם הינו 110 יח"ד בשטח ממוצע של 120.67 מ"ר לעומת 132 יח"ד במצב התכנוני החדש, בשטח ממוצע של 97.34 מ"ר).

בנוסף, טוען שמאי המבקשת, בהתחשבות בנוסחת זרניצקי לחישוב מקדם צפיפות, תוך הצבת הנתונים בנוסחה, 286 יח"ד במצב החדש לעומת 160 יח"ד במצב הקודם, מביא מקדם, בשיעור של 16.8%.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת סבור, ששווי מ"ר קרקע מבונה, במצב החדש, הינו בגבולות ה- 4,350 ש"ח.

מקדם בגין מגורים מעל מסחר :

שמאית המשיבה מפחיתה בתחשיבי השווי במצב התכנוני החדש, בגין מרכיב זה 3%. שמאי המבקשת טוען, שמתחת לכל בניין יהיו קיימים שטחי מסחר למזון, ניתן לראות בבקשה להיתר את תכנון המנדפים עד לקומה 18.

בנוסף, יש להביא בחשבון כי חדרי אצירת האשפה, לשטחי המסחר במגרש 1 ממוקמים במגרש מס' 2 ובשל השינוע ייווצרו מטרדים.

להלן טבלה מרכזת של הכרעות שמאים מכריעים להפחתה הנדרשת, בשטחי מגורים מעל מסחר :

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מקדם הפחתה	שמאי מכריע	גו"ח
10%	עומר סרחאן	30614/312
15%	דורית פריאל	6526/13
10%	נורית גירבי	16663/190-193,195

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת סבור שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10%.

יודגש, כי בכל קומות הקרקע בבניינים במתחם התוכניות, יהיו קיימים שטחי מסחר, ולפיכך, יש לבצע את ההפחתה לגבי כל שטחי המגורים בתחום התוכנית.

מקדם התאמה לקומה:

שמאי המבקשת סבור שאין תרומה בגין העלייה בגובה בשל העובדה ש"הנוף" בחלקים ניכרים מהפרויקט, אינו מוסיף לשווי. ה"נוף" הינו לכיוון "בית חנינא" על כל המשתמע מכך.

שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר:

שמאי המבקשת, מסתמך על ניתוח שווי מ"ר מבונה ביעוד מסחרי, במכרזים שנערכו בפסגת זאב, בשנת 2017, כפי שבוצע בשומת השמאי הממשלתי באגף שומת מקרקעין, במשרד המשפטים, מר רועי בן שאול קבע בהכרעה בוועדת השגות, בנכס הידוע בגו"ח 30716/209/31, ולפיו נקבע כי שווי למ"ר מסחרי בחלק המזרחי של שכונת פסגת זאב, הינו, בגבולות שבין 7,986 ש"ח / מ"ר מבונה – 7,584 ש"ח / מ"ר מבונה.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן ניתוח מכרזי רשות מקרקעי ישראל, כפי שהציג שמאי המבקשת:

ניתוח מכרז יס/192/2017 מיום 20/11/2017, לשיווק קרקע למסחר משכי פסגת זאב, ירושלים:			
מגרש 40 תוכנית 8151(גו"ח 31314/18)			
		1,526	שטח המגרש במ"ר
		450	שטח עיקרי במ"ר
		150	שטח שירות במ"ר
		600	סה"כ שטח ברוטו
			מס' קומות מרבי- 2 קומות, שירות מחסנים ניתן בתת הקרקע
			תחשיב שטח אקו'
שטח אקו' במ"ר	מקדם	שטח במ"ר	מהות
450	1	450	עיקרי
60	0.4	150	שירות על קרקעי
292	0.25	1,166	אומדן שטח לחניה/חצר למסחר
802	סה"כ		
תחשיב מ"ר מבונה אקו'			
₪ 5,056,326			הצעה זוכה
₪ 1,344,232			עלויות פיתוח
₪ 6,400,558			סה"כ כולל פיתוח
802			סה"כ מ"ר אקו'
₪ 7,986			שווי מ"ר אקו' מנוטרל חצר כולל פיתוח וללא מע"מ

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מגרש 40 תוכנית 8150(גו"ח 30590/497)			
		600	שטח המגרש במ"ר
		250	שטח עיקרי במ"ר
		50	שטח שירות במ"ר
		300	סה"כ שטח ברוטו
			מס' קומות מרבי- קומה אחת בגובה 5.5 מ'
תחשיב שטח אקו'			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי	250	1	250
שירות	50	0.5	25
יתרת חצר למסחר/חניות	300	0.25	75
		סה"כ	350
תחשיב מ"ר מבונה אקו'			
	הצעה זוכה		2,056,260 ₪
	עלויות פיתוח		597,981 ₪
	סה"כ כולל פיתוח		2,654,241 ₪
	סה"כ מ"ר אקו'		350
	שווי מ"ר אקו' מנוטרל חצר כולל פיתוח וללא מע"מ		7,584 ₪

אין ביקוש לשטחי מסחר :

שמאי המבקשת טוען כי באזור בו ממוקם הנכס נשוא חו"ד, קיים היעדר ביקוש לשטחי מסחר. לתימוכין בטענתו, מפנה השמאי לניסיונות שיווק שביצעה רשות מקרקעי ישראל למגרש מס' 601, המצוי בתחום תוכנית 11647, אשר ייעודו למסחר. הליך השיווק האמור החל ביום 29/05/2019 ונמשך, עד היום, ללא הצלחה. מזה למעלה משש שנים, לא צלחו ניסיונות השיווק של מגרש זה.

בנוסף, שמאי המבקשת טוען, כי הבנייה במקרקעין הנדון הינה ב-2 מפלסים : מפלס אחד לשדרות משה דיין ומפלס נוסף לרחוב משה לוי שהינו נחות יחסית, מאחר והינו בעל חשיפה מועטה וכן בשל הטופוגרפיה. השטח המסחרי לרחוב משה לוי ישמש כפועל יוצא, כשטחי משרדים. לאור כל האמור לעיל, ובהתחשב בעובדה כי בסביבה הקרובה בתאריך הקובע, לא היה ביקוש גבוה לשטחי מסחר, הביא בחשבון שווי למ"ר מבונה בממוצע לשני המפלסים ביעוד מסחר, ובהיקף השטח בסך של 6,750 ₪ / מ"ר.

ערכי שווי לתעסוקה :

שמאי המבקשת טוען, ששכונת פסגת זאב אינה מאופיינת כלל כשכונה עם שימושי משרדים, היות ומיקומה פחות אטרקטיבי ומרכזי לייעוד זה, והן בשל המרחק מהכניסה לעיר. יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מהנגישות הנובעת מתוואי הרכבת הקלה, אולם

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

היתרון הנ"ל (מבלי לפגוע בטענת המיקום הכללי), יוצרת הפחתה בשווי מקומות החניה ובעובדה כי נדרשת הפחתת עלות עודפת משמעותית, לבניית מרתפי החניה. בנוסף, הדגיש כי בתאריך הקובע, קיים צפי לבניית שטחי משרדים בהיקף רב במיוחד. להלן מספר הכרעות של שמאים מכריעים – במיקומים עדיפים משמעותית מהפרויקט הנדון:

- הכרעתו של השמאי המכריע מר משה נדס, בשדרות שדי ישראל 15, גו"ח 30076/194, שכונת מקור ברוך, במרכז ירושלים, למועד הקובע 04/2019. השמאי המכריע קבע, כי שווי למ"ר מבונה ברוטו למשרדים, בסך של 2,450 ₪ / מ"ר.
- הכרעתו של השמאי המכריע מר בועז קוט, ברחוב יד חרוצים 19 פינת רחוב התנופה, גו"ח 30187/17, אזור תעשייה תלפיות ירושלים, למועד הקובע 08/2018. השמאי המכריע קבע, כי שווי למ"ר מבונה עיקרי למשרדים, בסך של 2,650 ₪ / מ"ר (2,170 ₪ / מ"ר ברוטו לפי 22% ש"ש).
- בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאי מר אסף אשכנזי, ברחוב שלמה הלוי פינת שדרות גולדה מאיר, אזור התעשייה הר חוצבים, ירושלים, גו"ח 30539/13+14, למועד 06/2016, נקבע כי שווי למ"ר מבונה עיקרי למשרדים בסך של 1,731 ₪ / מ"ר.
- בהכרעה בהשגה ראשונה של השמאי מר רועי בן יהודה, ברחוב א.ש הרטום פינת רחוב זאב, אזור התעשייה הר חוצבים, ירושלים, גו"ח 30243/193-194, למועד 02/2016, נקבע כי שווי למ"ר מבונה עיקרי למשרדים בסך של 2,043 ₪ / מ"ר.
- הכרעתו של השמאי המכריע מר אייל יצחקי, ברחוב נחום חפצדי, גו"ח 30269/211, גבעת שאול, למועד הקובע 06/2017. מדובר במגרש, אשר עתיד להיבנות עליו מגדל משרדים, בן 14-15 קומות מעל 3-4 קומות מסד למסחר ולמשרדים מעל 5 קומות מרתפי חניה, קבע השמאי המכריע כדלקמן:
שווי קרקע למשרדים:
- השמאי המכריע קבע שווי בסך של 2,400 ₪ מ"ר מבונה עיקרי למשרדים.
- הכרעתו של השמאי המכריע מר אלי כהן, ברחוב כנפי נשרים 68, גו"ח 30332/34, קריית שאול למועד הקובע 03/2016. השמאי המכריע קבע כי שווי למ"ר מבונה עיקרי למשרדים, הינו 2,600 ₪ / מ"ר (2,130 ₪ / מ"ר ברוטו לפי מקדם העמסה של 22%). לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת, סבור, ששווי למ"ר מבונה למשרדים צריך להיות ברף הנמוך בסך של 1,560 ₪ מ"ר ברוטו (1,731 ₪ מ"ר / עיקרי / 111% (7,403 ₪ מ"ר ברוטו / 6,663 ₪ מ"ר).

9.1.2.5 עלות עודפת לחניות תת קרקעיות:

שמאי המבקשת טוען, שהתוכנית הנדונה, לא מאפשרת להפעיל מגרסה באתר הפרויקט, עובדה היוצרת ייקור משמעותי ואף כפול בעלויות החפירה החציבה ופינוי פסולת החפירה.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לאור האמור לעיל, ובהתאמה לתאריך הקובע, שמאי המבקשת סבור, שיש להביא בחשבון עלות עודפת למ"ר, נכון לתאריך הקובע, בהתחשב בעובדה כי מבוקשים 6 מרתפי חניה, כאשר החניות הנוספות בגין התוכנית הנדונה, הינם במפלסים התחתונים ביותר ובעיית המגרסה כאמור, בסך של 1,000 ₪ / מ"ר, בקביעתו מסתמך על הכרעת הח"מ, בגו"ח 30611/7 בשכונת בית חנינא.

להלן תחשיב עלות העלות העודפת בגין החניות התת קרקע, כפי שהציג שמאי המבקשת:

מס' חניות	שטח לחניה במ"ר	עלות עודפת למ"ר	סה"כ
307	47	1,000 ₪	14,429,000 ₪

9.1.2.6 הפחתה בגין בניית 29 חניות לאורחים:

שמאי המבקשת טוען, ששמאית המשיבה לא הפחיתה בתחשיבי השווי, את עלות הקמת מקומות החניה לאורחים שחייבת המבקשת לבנות, כחלק מהיתרי הבנייה לשטחי המגורים, ובהתחשב בכך שאלה לא יוכלו להיות מוצמדים או להימכר לצדדי ג'. לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת סבור, שיש להפחית עלות בניית 29 חניות אורחים, הוא הביא בחשבון שטח חניה בסך 47 מ"ר, עלות בניה ישירה לחניה תת"ק, בסך 2,750 ₪ בתוספת עלויות עקיפות, בשיעור 125%.

להלן תחשיב עלות חניות אורחים כפי שהציג שמאי המבקשת:

מס' חניות	שטח לחניה במ"ר	עלות ישירה למ"ר	עקיפות	סה"כ
29	47	2,750 ₪	125%	4,685,313 ₪

9.1.2.7 דחיה:

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם דחייה לתקופה של 3 שנים בשיעור היוון של 6% בגין תנאי הוראות התוכנית, לרבות השלבויות של התוכנית וכן בגין העובדה כי קיימים שלושה גורמים שעיקבו את האפשרות לבנייה, כתוצאה מאישור התוכנית הנדונה: משרד הבינוי והשיכון, עיריית ירושלים / וועדה מקומית ורשות מקרקעי ישראל. הוא הציג כדוגמא, במשך יותר משנה עיכבה הוועדה המקומית את ההיתר ולא הייתה מוכנה להפחית את היטלי הסלילה עד שלא יעברו הכספים ששולמו למשרד השיכון לעיריית ירושלים.

9.1.2.8 דחייה בגין מורכבות הפרויקט ושלבויות:

שמאי המבקשת טוען שההתניה לבנייה של שטחי התעסוקה והמסחר, כתנאי לאכלוס שטחי המגורים, יוצרת הכבדה משמעותית של עלויות ביצוע הפרויקט לרבות עלויות מימון. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה בשווי השטחים הסחירים, לרבות שטחי המגורים, שכן הסיכון בבניית שטחי תעסוקה, מגביר את הסיכון בפרויקט. הסיכון המוגבר שכאמור גורם בין היתר לעלייה משמעותית בעלויות מימון הפרויקט, גורם אף הוא, לדחיית התקבולים במצב התכנוני החדש.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בעוד שבמצב התכנוני הקודם, ניתן היה לבנות / למכור שלושה מגרשים לבנייה (שבכ"א שני בניינים), במצב התכנוני החדש, הבניה מותנת בהוצאת היתר וסיום של כל שלב, יש חובה לבנות את כלל הזכויות כמקשה אחת.

לאור האמור לעיל, שמאי המבקשת סבור, שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט, ההתניות בתוכנית הנדונה וייקור בעלויות המימון בשיעור של 10%.

9.1.2.9 יחס נטו/ברוטו:

יחס נטו/ברוטו למסחר:

שמאי המבקשת אינו חולק על יחס נטו/ברוטו בשיעור 10% שקבעה שמאית המשיבה.

יחס נטו/ברוטו לתעסוקה:

שמאי המבקשת טוען, שהיקף שטחי המשרדים שחייבה שמאית המשיבה הינו יותר מסך השטחים שהותרו עפ"י הוראות התוכנית הנדונה, השטח העיקרי למשרדים הינו 6,663 מ"ר + 740 מ"ר ובסה"כ 7,403 מ"ר.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון בתחשיביה, שטח של 6,663 מ"ר עיקרי + 1,199 מ"ר (העמסה של 18%), ובסה"כ 7,862 מ"ר.

כלומר שמאית המשיבה חייבה את המבקשת ביתר, בסך של כ- 459 מ"ר ביעוד למשרדים (7,403 מ"ר – 7,862 מ"ר).

הנ"ל מהווה טעות טכנית, שכן לא ניתן למכור שטחים אלו שאינם נכללים בהוראות התוכנית.

9.1.2.10 עלויות פיתוח עודפות ותשלומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל:

שמאי המבקשת סבור, שיש להביא בחשבון במצב התכנוני החדש הפחתות כדלקמן: עלויות פיתוח נוספות - עודפות בסך של 16,073,313 ₪, הנובעת מתשלום למשב"ש. בנוסף, על מנת שהחברה הייתה יכולה לקבל חוזה חכירה בתוקף, היה נדרש להאריך את לוחות הזמנים בחוזה החכירה בכפוף לתשלום של 3,873,004 ₪ כולל מע"מ.

שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש, חייב לגלם את דמי הארכה להסכם הפיתוח לרמ"י, שכן הוא נובע מאישור התוכנית הנדונה ואי היכולת לעמוד בלוחות הזמנים עפ"י הסכם החכירה שנחתם בראשית הדרך. אילולי התוכנית החדשה, הפרויקט היה כבר מסתיים ולא היה נדרש התשלום.

יודגש, כי ייתכנו תשלומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל, בגין הארכת לוחות הזמנים כתוצאה מהעיכובים הנגרמים, באופן ישיר, מאישור התוכנית הנדונה והחברה שומרת על זכותה להגיש מסמכים נוספים, ככל שיידרשו, לעניין זה, בהמשך ההליכים.

יובהר כי חלק מהתקבולים של עלויות הפיתוח העודפות, ששולמו למשב"ש, עברו לעיריית ירושלים, (מעין חלף היטל השבחה), ועל כן במקום בו לא קיימת התעשרות של היזם אין לשלם היטל השבחה.

במקרה הנדון, הוועדה המקומית / עיריית ירושלים, נהנות מתשלומים נוספים שהוטלו על היזם, לטובת פיתוח העיר, מבלי שהקופה הציבורית תרמה לפיתוח העיר.

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

עמוד 43 מתוך 80

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

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקשת מפנה, להחלטת וועדת ערר, (ירושלים) 8060/22 וועדה המקומית לתכנון ולבניה "בית שמש", נגד מגן עבודות הנדסה בנאיות שניתנה ביום 30.05.2024 בוועדת ערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים.

בסעיף 73 להחלטתה, נקבע כדלקמן:

"עם זאת ככל שבגין האקט התכנוני החדש נדרש פיתוח סביבתי נוסף או תשלומי היטלי פיתוח ואגרות לרשות המקומית, כתנאי למימוש והוצאת ההיתר, הרי שהיקף ההשבחה לא כולל הוצאות כאמור, ויש להפחיתן. זאת כפי שקבעה גם וועדת הערר מרכז בראשותו של עו"ד יריב אבן חיים בעניין אייל פרץ יזמות ונדל"ן ועניין חברת צפריר הנ"ל."

בסעיף 74 קובעת וועדת הערר:

"ראוי להבהיר ולחדד, כי ככל שבעניינו, התשתית העובדתית הייתה מלמדת אותנו כי תנאי המכרז או הסכם החכירה שעליהם חתמה המשיבה, היו קובעים כי במקרה של הקלה החוכר יידרש לתוספת תשלום של הוצאות פיתוח, הרי שבמטרה להתחקות אחר ההתעשרות האמיתית שממנה נהנה הנישום – יהיה – עקרונית, מקום להפחית את תוספת הפיתוח מההשבחה הגולמית בגין ההקלה."

בנוסף שמאי המבקשת, צרף מסמכי תשלום לסעיפים שפורטו לעיל.

9.1.2.11 הפחתת עלות בניית מטלה ציבורית:

שמאי המבקשת, מציין ששמאית המשיבה, לא הפחיתה את עלויות הקמת שטחי הציבור, והחנייות הנלוות, לשטח הנ"ל וטרם התקבלה שומה, לגבי מגרש 2 המהווה חלק בלתי נפרד מהמתחם שבו חויבה החברה לבנות עפ"י כתב ההתחייבות את שטחי הציבור והחנייות.

בהקשר זה יצוין כי עפ"י הוראות תקנון התוכנית הנבחנת סעיף 4.3.2 ג' "שטח מבונה בהיקף כולל של 1,250 מ"ר, אשר מסומן בשם "הפרשה לצרכי ציבור" בנספח הבינוי המנחה, יסומן כשטח לצרכי ציבור במסמכי היתר הבניה ויופקע על ידי עיריית ירושלים עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965".

התוכנית אינה קובעת הוראות לגבי זהותו של מי שיבנה את שטחי הציבור ומי יישא בעלויות הבניה וכן אינה מתייחסת כלל לרמת הגימור הנדרשת עבור שטחי הציבור. לפי הדין והפסיקה, העירייה והוועדה המקומית צריכות לשאת במלוא ההוצאות הכרוכות, בהקמת שטחי הציבור והחנייות הנ"ל.

למען הסר ספק, החברה שומרת על זכותה לטעון טענות בעניינים הנ"ל מול כל הגורמים ובכל ההליכים שיתקיימו לגבי הפרויקט הנ"ל/או לתקן את השומה ו/או להציג מסמכים נוספים בעניינים אלו ובכלל עד לפסק דין חלוט.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.1.2.12 תחשיב השבחה של שמאי המבקשת:

שווי מצב קודם				
מגרש 22				
מרכיב	שטח לחישוב	שווי למ"ר מבונה	מקדם שווי	סה"כ
דירות גן	680	₪ 3,700	130%	₪ 3,270,800
דירות אחרות	4,936	₪ 3,700	100%	₪ 18,263,200
סה"כ	5,616			₪ 21,534,000
מגרש 23				
מרכיב	שטח לחישוב	שווי למ"ר מבונה	מקדם שווי	סה"כ
דירות גן	680	₪ 3,700	130%	₪ 3,270,800
דירות אחרות	4,936	₪ 3,700	100%	₪ 18,263,200
סה"כ	5,616			₪ 21,534,000
מגרש 24				
מרכיב	שטח לחישוב	שווי למ"ר מבונה	מקדם שווי	סה"כ
דירות גן	680	₪ 3,700	130%	₪ 3,270,800
דירות אחרות	5,368	₪ 3,700	100%	₪ 19,861,600
סה"כ	5,616			₪ 23,132,400
שווי המצב התכנוני הקודם במעוגל לפני תוספת זמינות				₪ 66,200,400
תוספת זמינות בגין היתרים במתחם- 5%				₪ 3,310,020
סה"כ שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם				₪ 69,510,420

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שווי מצב חדש				
בניינים A+B				
מרכיב	שטח עיקרי לחישוב במ"ר למגורים ושטח עיקרי עם מקדם העמסה בשיעור של 10%	שווי למ"ר מבונה	מקדם הפחתה מגורים מעל למסחר	סה"כ
מסחר	990	₪ 6,750		₪ 6,682,500
מגורים-בהתאם לבקשה להיתר	12,243	₪ 4,350	90%	₪ 47,931,345
בניינים C+D				
מרכיב	שטח עיקרי לחישוב	שווי למ"ר עיקרי	מקדם הפחתה מגורים מעל למסחר	סה"כ
מסחר	990	₪ 6,750		₪ 6,682,500
מגורים	12,593	₪ 4,350	90%	₪ 49,301,595
מגרש 2				
מרכיב	שטח עיקרי לחישוב במ"ר למסחר העמסה של 10% ושטח ברוטו עפ"י התוכנית למשרדים	שווי למ"ר עיקרי		סה"כ
מסחר	770	₪ 6,750		₪ 5,197,500
משרדים (שטח עיקרי 6,542.42 מ"ר + 31.51 מ"ר מרפסות עיקרי במקדם 50% + 740 מ"ר ש"ש בניכוי 293.63 מ"ר ממ"מים	7,020	₪ 1,560		₪ 10,951,200
בניית שטחי ציבור לרבות חניות (1,250 מ"ר ברוטו + 15 חניות) ראה סעיף 13				
הפחתת עלויות מלאה בניית חניות אורחים - 29 מקומות חנייה תת קרקעיים -₪ 4,685,313				
הפחתת עלות עודפת ל- 309 מקומות חניה לחניות מעבר למצב הקודם במפלסי החניה התחתונים עד 6 מקומות (בניכוי חניות אורחים וחניות לשטח ציבורי) - לפי 1,000 ₪ למ"ר -₪ 14,523,000				
הפחתת עלויות פיתוח עודפות/ תשלומי רמ"י ראה בסיכום ההשבחה				
הפחתה בגין מורכבות פרויקט/ התניית בניית שטחי תעסוקה כתנאי לבניית מגורים 90%				
מקדם דחייה (3 שנים בשיעור היוון של 6%) 83.96%				
סה"כ השווי במצב התכנוני החדש לני הפחתות נוספות -₪ 81,261,181				

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן סיכום ההשבחה:

סיכום ההשבחה	
שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש	81,261,181 ₪
שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם	69,510,420 ₪
השבחה גולמית	11,750,761 ₪
הפחתת עלויות פיתוח ועודפות ותשלומים לרמ"י	19,383,573 ₪-

9.1.3 הכרעה תוכנית 101-0464859, מועד קובע 28/12/2019

9.1.3.1 כללי:

הנכס נשוא חו"ד הינו חלקה 56 בגוש 31397, המהווה את תא שטח מס' 1, בהתאם לתוכנית מס' 101-0464859. ייעוד המגרש הינו למגורים עם חזית מסחרית. בהתאם לזכויות הבנייה המאושרות, בתוכנית, ניתן להקים על מגרש זה, ארבעה בנייני מגורים בני 18 קומות כל אחד, הכוללים יחד 286 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 25,187 מ"ר, וכן שטח מסחר עיקרי, בהיקף של 1,800 מ"ר.

יודגש, כי תוכנית 101-0464859 חלה גם על חלקה 57 בגוש 31397, המסווגת כתא שטח מס' 2, בייעוד למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. במסגרת הוראות התוכנית ניתן לבנות במגרש זה, שטחי מסחר בהיקף של 700 מ"ר עיקרי, שטחי תעסוקה בהיקף של 6,663 מ"ר עיקרי, ושטחי מוסדות ציבור בהיקף של 1,000 מ"ר עיקרי.

במצב התכנוני הקודם, חלקה 56 הייתה חלק מהמגרשים המסומנים כ-22, 23 ו-24, אשר ייעודם היה למגורים ג'. בהתאם לכך, הותרה הקמתם של שישה מבני מגורים בני 8 קומות כל אחד, הכוללים יחד, 160 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 17,280 מ"ר.

9.1.3.2 מתודולוגית תחשיב:

קיבלתי את מתודולוגית התחשיב של שיעור המימוש החלק היחסי כפי שנקבע בשומת שמאית המשיבה, הנשען על ההחלטה "בערר קלמן" תוך התחשבות בסעיף שלביות הביצוע, הקבוע בסעיף 7.1 בהוראות התוכנית.

9.1.3.3 בניית דירות גן במצב התכנוני הקודם:

שמאי המבקשת טען, כי יש לייחס למצב התכנוני הקודם תוספת שווי, וזאת בהתבסס על האפשרות הנטענת, להקמת 24 דירות גן. אפשרות שלטענתו, אינה מתקיימת במסגרת המצב התכנוני החדש.

להלן חלק מהכרעת פס"ד מפי כבוד השופטת יעל טויסטר, בעמ"נ 57258-12-22 יעקבי יוניברסל ייזום והשקעות בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה, מודיעין, מיום 05/01/2025:

"יחד עם זאת כפי שפורט לעיל בהרחבה, בהתאם להלכה הפסוקה, לצורך בחינת גובה ההשבחה וגובה היטל ההשבחה, אין רלוונטיות האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233

טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il עמוד 47 מתוך 80

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לשאלה מדוע בחרה המערערת לעשות שימוש כזה או אחר במקרקעין. השאלה הרלוונטית היא, מהם השימושים האפשריים במקרקעין, לפני אישור התוכנית המשביחה ומהו השימוש המשיא את שווי הזכויות במקרקעין. התוכנית החלה על המקרקעין היא אשר קובעת את מכלול השימושים המותרים במקרקעין, והיתר הבנייה משקף, אך את הבחירה שעשה בעל המקרקעין, במועד הוצאת ההיתר, בשימושים ספציפיים מתוך אותם השימושים המותרים. מכל מקום היתר הבנייה אינו מייצר בעצמו שימושים למקרקעין."

לאחר עיון בהיתר הבניה, מס' 109506, שהינו ההיתר המאושר הקודם, עולה, כי בכל אחד מהמבנים, תוכננו שלוש דירות גן בלבד, ולא ארבע דירות גן, כטענת שמאי המבקשת. בנוסף לכך, לאחר בחינה מעמיקה של תשריט בקשת ההיתר הנדונה, ניתן להיווכח, כי בקומת הקרקע **תוכננו שתי דירות גן**, כאשר על החצר הצמודה לכל אחת מהן צוין במפורש: "חצר פרטית מרוצפת על גג מסחר". על יסוד האמור לעיל, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת, לפיה, במצב הקודם, התקיים יתרון תכנוני שאפשר את בנייתן ותכנון של ארבע דירות גן, בעוד שבמצב החדש, נשללה אפשרות זו. העובדה כי שתי דירות גן, תוכננו בבקשת ההיתר הנוכחית, סותרת טענה זו. על כן, אני סבור, כי מספר דירות הגן שתוכננו בפועל, נובע משיקול תכנוני סובייקטיבי, של היזם, ואין בו כדי להצדיק ביצוע התאמה כלשהי, בתחשיב היטל ההשבחה.

9.1.3.4 זמינות המגרשים במצב הקודם:

שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון, מקדם תוספת בגין זמינות זכויות הבנייה במצב הקודם, זאת נוכח אישורם של היתרי בנייה במקרקעין, בטרם המועד הקובע. מעיון בתיקי הארכיון של המשיבה, עולה כי עובר למועד הקובע של התוכנית נשוא ההשבחה, הופקו היתרי הבנייה כדלקמן:

- היתר בניה מס' 109449, מס' בקשה 2014/0434.01, מיום 27/01/2016, גו"ח 31397/12, שמהותו: חפירה, דיפון ויסודות עבור 2 בנייני מגורים (בניין 3 ו-4).
- היתר בניה מס' 109448, מס' בקשה 2014/0435.01, מיום 27/01/2016, גו"ח 31397/11, שמהותו: חפירה, דיפון ויסודות עבור 2 בנייני מגורים (בניין 5 ו-6).
- היתר בניה מס' 109506, מס' בקשה 2014/0433.00, מיום 29/02/2016, גו"ח 31397/21, שמהותו: בניית שני בנייני מגורים בניין מס' 1 ו-2 בני 8 קומות מעל 3 קומות ת"ק-סה"כ 52 יח"ד.

בהיתר בניה מס' 109506, בתיק מס' 2014/0433.00, למגרש מס' 22 לפי תוכנית מס' 11647, נקבעו תנאים מהותיים לעניין תוקפו של ההיתר: בסעיף 2 לתנאים הכלליים, נקבע כי: **"היתר זה יפקע בתום שלוש שנים מתאריך הוצאתו."**

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ובסעיף 6 לתנאים הכלליים, נרשם: "הפסקת העבודה לתקופה העולה על שנה – בטל ההיתר." (ההדגשות שלי ד.ב.).

מעיון באתר הרישוי של המשיבה, בתיק רישוי מס' 2014/0433.00, מצוין, כי מועד פקיעת תוקף ההיתר, הינו: "פקיעת תוקף – בכפוף למגבלות החוק: מועד מתוכנן 28/02/2019". יובהר כי במסגרת היתר בניה מס' 109506, התבקשו ההקלות, כדלקמן:

- הקלה בגובה קומת החניה לגובה של עד 5 מ' מעל הגובה המותר 2.2 מ' ללא שינוי במפלס ה- 0.00 של הבניין – חניה משופעת.

לעניין אופן חישוב ההשבחה, ראה ההכרעה של כב' השופט פוגלמן, ברע"א 147/14, הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' אברמוביץ, מיום 31/12/2014:

"אשר לאופן חישוב ההיטל, מורה סעיף 4(7) לתוספת השלישית כך: שומת ההשבחה (...).

(7) השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי הענין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי. את ההשבחה יש לחשב אפוא "בהתאם למחיר שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התכנית או יום אישור ההקלה או השימוש החורג" (עניין רון, פסקה 20). שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית; וסכום היטל ההשבחה יועמד כאמור על מחצית ממנו (סעיף 3 לתוספת השלישית; רע"א 4217/04 פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים, פ"ד סא(3) 386, 401 (2006) (להלן: עניין פמיני); ראו גם נמדר, בעמ' 233-234). **ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל"השבחת תכנון" הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין.**" (ההדגשה שלי ד.ב.)

בהתאם לאמור לעיל, יש לחשב את היטל ההשבחה בהתאם למחיר, שבו היו נמכרים המקרקעין בשוק החופשי, ממוכר מרצון לקונה מרצון, כפי שמחיר זה משתקף בתאריך הקובע, שהוא יום אירוע המס – יום תחילת התוכנית. יש לתת את הדעת להשבחת תכנון הנובעת באופן ישיר מהתוכנית. המועד הקובע בגין אשור תוכנית 101-0464859, הינו 28/12/2019.

להלן הגדרת "שווי שוק", בהתאם לנקבע בע"א 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ. לוטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, מיום 22/6/2023:

"הנוסחה אותה אימץ המחוקק להערכת שוויים של מקרקעין לצורך שומת היטל ההשבחה היא "שווי השוק",

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לאמור, המחיר שהיה מתקבל כתוצאה מעסקה המתבצעת בשוק החופשי בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

בת"א חי 914/00 גדעון החזקות בע"מ נ' עיריית חיפה, מיום 07/08/2006, נקבע בין היתר, כדלקמן:

"אוסף בעניין זה כי יש להבדיל בין זכויות השבחה אשר נוצרו מכוח שינויים בתכנית מתאר שערכה הרשות, לבין זכויות שנוצרו כתוצאה מהקלה שאישרה הרשות לצורך מתן היתר בניה. במקרה הראשון יצר מעשה הרשות את ההשבחה והוא חל על כולי עלמא המחזיקים בזכויות של מקרקעין הכלולים בתכנית. מנגד, זכויות אשר ניתנו בגדר הקלה בהיתר בניה, מצומצמות בתחולתן, ויש בהן מימד של ארעיות. **זכויות מכוח היתר, ניתנו למגיש אותה בקשה ותוקפן מותנה בתוקפו של ההיתר.** משפג תוקף ההיתר- פג תוקפה של ההקלה, ועימה בטלה גם ההשבחה אשר העלתה את שווי המקרקעין." (ההדגשה שלי ד.ב.)

שמאי המבקשת, טוען, כי עצם העובדה, שבמקרקעין נשוא ההליך, הופקו היתרי בניה בטרם המועד הקובע, מצדיקה תוספת שווי במצב הקודם. קרי, יש לראות את היתרי הבניה שאושרו, כגורם אשר מוסיף לזמינות הזכויות, במצב הקודם. ואולם, עיון בתיק הבניין, מעלה כי ההיתרים נשוא הטענה, **פקעו** בהתאם לתנאי הדין ולהוראות ההיתר עצמו, לרבות תנאים מפורשים שנקבעו בו בנוגע לתוקפו ולהשלכות של הפסקת העבודה מכוחו. כאשר היתר בניה פוקע ואינו בתוקף, לא ניתן עוד לראות בזכויות שהוקנו בו, כבעלות מעמד תכנוני מחייב, או כמגלמות תועלת כלכלית נוכחית או צפויה. בהתאם לכך, על פי מבחן הקונה מרצון – דהיינו, האם קונה סביר בשוק החופשי, כשהוא מודע לכך, שתוקף ההיתרים פג, היה מוכן לשלם תוספת מחיר, בגין אותם היתרים – להבנת, התשובה שלילית. הקונה, ככל הנראה, לא ייחס משקל ממש להיתרים שפקעו, שאינם בני מימוש מידי או ודאי, ואף עלולים לדרוש, בהכרח, מכוח התקנות, הליך מחודש של אישור או התאמה תכנונית.

משכך, פגיעת תוקפם של היתרי הבניה ערב המועד הקובע, שוללת את קיומה של זמינות ממשית, ואין לקבל את הטענה, כי יש להביא בחשבון, תוספת שווי, במצב הקודם על בסיסם.

9.1.3.5 ערכי שווי:

שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים מצב קודם:

בקביעת שווי למ"ר קרקע מבונה במצב הקודם, הסתמכה שמאית המשיבה על ניתוח עסקאות השוואה לדירות, בנות 5 חדרים. בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בתוכנית 11647, עולה, כי שטח יח"ד ממוצעת, הינו כ-108 מ"ר, ובתוספת שטח ממ"ד, מתקבל, כ-120 מ"ר ליחידה. שמאי המבקשת אינו חולק על ערכי השווי שקבעה שמאית המשיבה למצב הקודם.

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לאחר בחינת עסקאות ההשוואה והנתונים שהוצגו בשומת המשיבה, ובהתאם לעמדת הצדדים, אני מקבל את הסכמת הצדדים.

שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים מצב חדש:

מקדם בגין צפיפות במצב החדש:

שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון, משקל להגדלת מספר יח"ד מ-160 יח"ד במצב הקודם ל-286 יח"ד במצב החדש, ובשל כך, לשיטתו, יש לקבוע מקדם בגין צפיפות במצב החדש, לשם כך, שמאי המבקשת עושה שימוש, "בנוסחת זרניצקי", אשר לאחר הצבת הנתונים הרלוונטיים, מובילה לקביעת מקדם בשיעור של 16.8%. עוד הפנה שמאי המבקשת לשתי שומות מכריעות, בהן נקבעו שיעורי השבחה בגין תוספת יח"ד בטווח שבין 10% ל-18%. יחד עם זאת, יש להבהיר כי השומות המכריעות האמורות ניתנו בנסיבות שונות, במסגרותיהן הושבחה הקרקע באמצעות תוספת יח"ד בלבד, מבלי שניתנה תוספת זכויות בנייה. לעומת זאת, בענייננו, **תוספת יח"ד לוותה בתוספת ניכרת של זכויות בנייה**, ומשכך אין ללמוד מהשומות האמורות, גזירה שווה לנסיבות התיק דנן. להלן ציטוט מהשומה המכרעת של מר גיל הרצברג, בגו"ח 30166/419, מיום 18/06/2025:

"אין להביא בחשבון הפחתה בגין צפיפות בין מבנה בן 3 קומות הכולל 7 יח"ד ובין מבנה בן 6 קומות הכולל 13 יח"ד, שכן שהצפיפות הקומתית לא השתנתה. יתרה מכך, תוספת הקומות אף יוצרת השבחה הנובעת מחשיפת הדירות בקומות העליונות לנוף ולתנאי פתיחות עדיפים על פני המצב הקודם, כך שאף אם נדרשת הפחתה בגין צפיפות היא מתקזזת עם השבחה זו. זאת ועוד, לאור הביקוש הרב לדירות מגורים במגזר החרדי בכלל, ובשכונת בית וגן בפרט, אין מקום להשתמש בנוסחת זרניצקי הר"מ. ככלל טענה זו יש להוכיח, באמצעות עסקאות השוואה מבניינים בעלי מאפיינים זהים בשני מצבי התכנון ולא כטענה ערטילאית חסרת ביסוס."

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן טבלה המסכמת את נתוני התכנון בשני מצבי התכנון:

מצב קודם	
סה"כ	מהות
6	מס' בניינים
8	מס' קומות
160	סה"כ מס' יח"ד
26.7	מס' יח"ד ממוצע לבניין
17,280	סה"כ שטח עיקרי
120	ממוצע שטח ליח"ד (בתוספת ממ"ד)
4	מס' יח"ד בקומה טיפוסית
1	מס' מעליות בהתאם להיתר
מצב חדש	
סה"כ	מהות
4	מס' בניינים
18	מס' קומות
286	סה"כ מס' יח"ד
71.5	מס' יח"ד ממוצע לבניין
25,187	סה"כ שטח עיקרי
100	ממוצע שטח ליח"ד (בתוספת ממ"ד)
4	מס' יח"ד בקומה טיפוסית
3	מס' מעליות בהתאם להיתר

מהאמור לעיל עולה, כי במצב החדש, חלה תוספת מהותית, במספר יחידות הדיור, אולם תוספת זו לוותה גם בהגדלה ניכרת של זכויות הבנייה ובמספר הקומות. אין להתעלם מכך כי צפיפות הבנייה הקומתית – קרי, מספר יחידות הדיור לכל קומה – נותרה דומה בשני מצבי התכנון.

על מנת לבחון לעומק את השפעת הצפיפות במקרה הנדון, מצאתי לנכון לערוך השוואה, בין עסקאות מכר, שנערכו במגדלים אשר מאפייניהם הפיזיים והתכנוניים דומים ככל הניתן, למצב החדש, לבין עסקאות שבוצעו בבניינים, אשר מאפייניהם תואמים את המצב הקודם, תוך נטרול פרמטרים נוספים אשר עלולים להשפיע על רמות השווי, ובכלל זה שטח הדירה, שנת הבנייה, גובה הקומה, מספר החדרים והחשיפה לנוף.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לצורך כך נבחנו עסקאות השוואה בשני בניינים בעלי צפיפות דומה, של ארבע יח"ד לקומה, בעיר ירושלים, בשכונת ארנונה בדרום מזרח העיר, להלן טבלה מסכמת:

עסקאות השוואה לבניין בן 12 קומות, הכולל 4 יח"ד בקומה										
יום מכירה	גוש	חלקה ותת חלקה	מהות	חדרים	קומה	שטח ברוטו	מספר קומות	שנת בניה	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
01/11/2020	31227	22-70	דירת מגורים	4	1	107	13	2015	2,200,000 ₪	20,561 ₪
22/06/2020	31227	24-624	דירת מגורים	4	9	110	12	2014	2,320,000 ₪	21,091 ₪
31/12/2019	31227	24-0	דירת מגורים	4	8	110	12	2014	2,395,872 ₪	21,781 ₪
31/01/2019	31227	24-0	דירת מגורים	4	7	110	12	2014	2,360,803 ₪	21,462 ₪
20/09/2018	31227	24-0	דירת מגורים	4	6	110	12	2014	2,355,803 ₪	21,416 ₪
17/06/2018	31227	22-0	דירת מגורים	4	6	105	12	2014	2,250,000 ₪	21,429 ₪
28/03/2018	31227	24-0	דירת מגורים	4	7	110	12	2014	2,375,850 ₪	21,599 ₪
ממוצע						109				
עסקאות השוואה לבניין בן 24 קומות, הכולל 4 יח"ד בקומה										
יום מכירה	גוש	חלקה ותת חלקה	מהות	חדרים	קומה	שטח ברוטו	מספר קומות	שנת בניה	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
25/06/2019	30139	376-0	דירת מגורים	4	0	104	24	2014	2,250,000 ₪	21,635 ₪
18/03/2019	30139	376-0	דירת מגורים	4	5	107	24	2014	2,334,150 ₪	21,814 ₪
20/01/2019	30139	376-0	דירת מגורים	4	2	105	24	2014	2,195,850 ₪	20,913 ₪
31/12/2018	30139	376-0	דירת מגורים	4	3	107	24	2014	2,405,803 ₪	22,484 ₪
11/04/2018	30139	376-0	דירת מגורים	4	6	105	24	2014	2,305,000 ₪	21,952 ₪
27/03/2018	30139	376-0	דירת מגורים	4	0	104	24	2014	2,310,000 ₪	22,212 ₪
19/02/2018	30139	376-0	דירת מגורים	4	7	104	24	2014	2,305,000 ₪	22,163 ₪
ממוצע						105				

לפיכך אני סבור כי קיימת השפעה חיובית על השווי, ביחס לגובה הקומה, בה נמצאת יח"ד.

מהאמור לעיל, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת, שכן טענה זו, לא הוכחה על ידו ואינה נתמכת בניתוח מבוסס של עסקאות השוואה, ואינה עולה בקנה אחד. לאור האמור בתקנות התכנון והבניה סדרי הדין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ תשס"ט 2008, בסעיף 13 א, אינני מקבל הטענה⁸.

⁸ 13. (א) "לא הוצגו לפני השמאי המכריע מידע או תשתית עובדתית לטענה שהעלה צד, רשאי השמאי המכריע לדחות טענה זו, כולה או חלקה, מטעם זה בלבד."

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רצ"ב עסקאות השוואה לדירות 4 חדרים מסביבת הנכס:

מחיר למ"ר בנוי	שווי מכירה	מספר קומות	שטח ברוטו	קומה	חדרים	מהות	חלקה ותת חלקה	גוש	יום מכירה
18,438 ₪	1,770,000 ₪	11	96	3	4	דירת מגורים	19-19	31397	24/11/2020
18,438 ₪	1,770,000 ₪	11	96	5	4	דירת מגורים	19-0	31397	16/09/2020
18,542 ₪	1,780,000 ₪	11	96	7	4	דירת מגורים	19-0	31397	05/07/2020
18,290 ₪	1,755,872 ₪	8	96	2	4	דירת מגורים	28-1	31397	01/12/2019
17,879 ₪	1,770,000 ₪	9	99	4	4	דירת מגורים	19-0	31397	21/11/2019
18,021 ₪	1,730,000 ₪	8	96	6	4	דירת מגורים	28-0	31397	12/11/2019
18,125 ₪	1,740,000 ₪	11	96	5	4	דירת מגורים	19-0	31397	24/09/2019
18,021 ₪	1,730,000 ₪	11	96	4	4	דירת מגורים	19-0	31397	02/09/2019
17,770 ₪	1,705,872 ₪	8	96	5	4	דירת מגורים	28-0	31397	30/08/2019
18,990 ₪	1,880,000 ₪	9	99	2	4	דירת מגורים	20-0	31397	25/07/2019
18,125 ₪	1,740,000 ₪	11	96	3	4	דירת מגורים	19-12	31397	04/06/2019
18,125 ₪	1,740,000 ₪	11	96	6	4	דירת מגורים	19-24	31397	04/06/2019
19,091 ₪	1,890,000 ₪	9	99	2	4	דירת מגורים	19-0	31397	19/02/2019
18,296 ₪			97			ממוצע			

עלויות בניה:

שמאית המשיבה יישמה בגישת החילוץ, עלות בניה בסך של 8,500 ₪ למ"ר. לעומתה, שמאי המבקשת, טוען להתייקרות בעלויות הבנייה, לדירות בנות 4 חדרים, אך טענתו זו נטענה באופן כוללני, מבלי שצורף תחשיב פרטני או מסמך תומך המגבה את עמדתו. להלן תחשיב מפורט לעלות הבנייה למ"ר, בהתאם למחירון דקל למועד הקובע:

עלויות בניה	
סה"כ	מהות
4,980 ₪	עלות בניה לפי דקל נובמבר 2019, בתים גבוהים 16-24 קומות
6,225 ₪	תוספת עלויות עקיפות 25%
42	שטח חניה תת קרקעית ממוצע
2,250 ₪	עלות בניה חניון תת קרקעי לרבות חפירה, לפי דקל נובמבר 2019
2,813 ₪	בתוספת עלויות עקיפות 25%
118,125 ₪	סה"כ עלות חניה תת קרקעית
97	שטח דירת ממוצע בעסקאות השוואה
01:01.5	תקן חניה לדירות מעל ל-95 מ"ר
177,188 ₪	סה"כ עלות בניית חניה תת קרקעית בהתאם לתקן לכל דירה
1,827 ₪	עלות בניית מרתף למ"ר בנוי דירתי
8,052 ₪	סה"כ עלות בניה כולל בניית חניה תת קרקעית בהתאם לתקן

בהתאם לאמור לעיל, מצאתי, כי שמאית המשיבה, הביאה בחשבון עלות בניה למ"ר, על הצד הזהיר, באופן, אשר אף מביא בחשבון, ככל וקיים, את ההתייקרות האפשרית

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בעלויות הבניה, לבניית דירות בנות ארבעה חדרים. נוכח האמור, אני מקבל את קביעת שמאית המשיבה, ולפיה שווי מ"ר קרקע מבונה הינו בסך של 4,800 ₪. הערה: בשומה המכרעת של מר בועז קוט, מיום 12/08/2018 לגו"ח 31397/17, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 4,550 ₪, לדירות בשטח ממוצע של כ- 120 מ"ר, למועד קובע 27/05/2017.

התאמה לקומה:

שמאית המשיבה סבורה, כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה לקומה בשיעור של 1.5% לכל עלייה בקומה, וזאת בהשוואה בין מצבי התכנון, ולפיכך יישמה התאמה מצטברת בשיעור של 107.7% בגין תוספת של חמש קומות לעומת המצב הקודם. מאידך, שמאי המבקשת גורס, כי אין מקום להביא בחשבון תרומה לשווי כתוצאה מתוספת הקומות, ומשכך לשיטתו אין ליישם מקדם התאמה כלשהו בגין עלייה בגובה המבנה. לצורך בדיקת סוגיה זו, ראיתי לנכון לבדוק עסקאות השוואה, במגדל מגורים בן 24 קומות, בשכונת ארנונה בדרום העיר, ולבחון השפעת הקומות העליונות על שווי הדירות. בבדיקה זו השווייטי דירות מגורים של 4 חדרים, בשטח ממוצע כמעט זהה, ההשוואה בוצעה באותו בניין לדירות הממוקמות עד הקומה השמינית המדמה את המצב הקודם, לדירות הממוקמות בקומות 8 עד 18 הדומה למצב חדש, להלן טבלה מסכמת:

עסקאות השוואה לדירות 4 חדרים, באותו בניין עד ל- 8 קומות									
מחיר למ"ר בנוי	שווי מכירה	מספר קומות	שטח ברוטו	קומה	חדרים	מהות	חלקה ותת חלקה	גוש	יום מכירה
₪ 23,591	₪ 2,335,550	24	99	1	4	דירת מגורים	376-2	30139	19/04/2020
₪ 24,629	₪ 2,265,850	24	92	1	4	דירת מגורים	376-0	30139	16/02/2020
₪ 26,904	₪ 2,555,850	24	95	0	4	דירת מגורים	376-0	30139	05/12/2019
₪ 21,635	₪ 2,250,000	24	104	0	4	דירת מגורים	376-0	30139	25/06/2019
₪ 21,814	₪ 2,334,150	24	107	5	4	דירת מגורים	376-0	30139	18/03/2019
₪ 22,484	₪ 2,405,803	24	107	3	4	דירת מגורים	376-0	30139	31/12/2018
₪ 21,952	₪ 2,305,000	24	105	6	4	דירת מגורים	376-0	30139	11/04/2018
₪ 22,212	₪ 2,310,000	24	104	0	4	דירת מגורים	376-0	30139	27/03/2018
₪ 22,163	₪ 2,305,000	24	104	7	4	דירת מגורים	376-0	30139	19/02/2018
₪ 23,043		103				ממוצע			

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עסקאות השוואה לדירות 4 חדרים, באותו בניין מקומה 8 עד קומה 18									
מחיר למ"ר בנוי	שווי מכירה	מספר קומות	שטח ברוטו	קומה	חדרים	מהות	חלקה ותת חלקה	גוש	יום מכירה
27,411 ₪	2,521,850 ₪	24	92	14	4	דירת מגורים	376-142	30139	21/06/2020
26,407 ₪	2,455,850 ₪	24	93	13	4	דירת מגורים	376-0	30139	09/02/2020
26,694 ₪	2,455,850 ₪	24	92	15	4	דירת מגורים	376-0	30139	02/01/2020
26,746 ₪	2,540,850 ₪	24	95	16	4	דירת מגורים	376-2	30139	02/01/2020
23,865 ₪	2,505,850 ₪	24	105	15	4	דירת מגורים	376-0	30139	19/02/2019
23,238 ₪	2,440,000 ₪	24	105	12	4	דירת מגורים	376-0	30139	30/12/2018
23,770 ₪	2,495,850 ₪	24	105	12	4	דירת מגורים	376-0	30139	12/11/2018
24,038 ₪	2,500,000 ₪	24	104	11	4	דירת מגורים	376-0	30139	21/03/2018
23,614 ₪	2,455,850 ₪	24	104	11	4	דירת מגורים	376-0	30139	20/03/2018
25,087 ₪		101	ממוצע						
108.9%	היחס בין שווי בין עסקאות עד ל 8 קומות, לבין עסקאות מקומה 8 עד 18								

יובהר כי מגדל המגורים אשר שימש כבסיס לבחינה של עסקאות השוואה, שפורטו לעיל, פונה לשכונות בית צפאפא וגבעת המטוס. בכך נסתרת טענת שמאי המבקשת, שאין להביא בחשבון מקדם תרומה לקומה, כי הנכס נשוא חו"ד, פונה לשכונת בית חנינא.

לאור האמור לעיל, אני סבור שיש להביא בחשבון, מקדם תרומה לקומות בסך 8.9% לסה"כ זכויות הבניה, הממוקמות בקומות 8-18.

מקדם בגין מגורים מעל מסחר:

שמאית המשיבה סבורה, שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 3% בגין מגורים מעל קומת מסחר, מנגד, שמאי המבקשת, הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% לשווי מרכיב המגורים, במצב החדש.

ראשית, יובהר כי בבחינת עסקאות השוואה שהוצגו לעיל, הדירות נשוא העסקאות ממוקמות בבניינים, אשר אינם כוללים קומות מסחר, ומשכך, ערכי השווי המתקבלים מאותן עסקאות, אינם משקפים את ההשפעה האפשרית של שטחי מסחר על שווי הדירות.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן סיכום שומות מכריעות שהתייחסו לנושא:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מקדם	הערות
19/09/2024	שלומי יפה	30104/127	10%	הפחתה 10%, בגין מגורים מעל מסחר, קרבה לכביש סואן, קרבה למבנה ציבור, הגדלת צפיפות, בניין הכולל 7 יח"ד מעל למסחר.
22/06/2020	ארז כהן	30598/16	5%	הפחתה 5%, מעסקאות ההשוואה למגורים ללא עירוב שימושים, בניין בן 5 קומות מעל לקומת קרקע.
07/09/2017	אלי כהן	30076/200	10%	תוספת 10%, למצב הקודם שלא כלל עירוב שימושים של מגורים ומסחר, לבניין הכולל 56 יח"ד בשבע קומות מעל לקומת מסחר.
21/02/2017	משה נדם	30076/190	5%	הפחתה 5%, בניין הכולל 123 יח"ד ב- 11 קומות מעל לקומת מסחר.

לאור האמור לעיל, אני סבור שיש להביא בחשבון מקדם, לשטחי המגורים מעל למסחר בסך 0.95.

תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם:

תחשיב שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם	
מהות	סה"כ
שווי מ"ר קרקע מבונה ללא התאמות	₪ 4,800
מקדם משוקלל לתוספת קומות (לפי תוספת 8.9% לקומות 8-18)	104.94% ⁹
מקדם התאמה למגורים מעל מסחר	0.95
שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם	₪ 4,785
במעוגל	₪ 4,800

לאור האמור לעיל, אני סבור ששווי מ"ר קרקע מבונה, במצב החדש, הינו- 4,800 ₪.

שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר:

מכרז רמ"י מס' ים/192/2017, מיום 20/11/2017:

מכרז רמ"י מס' ים/192/2017, מיום 20/11/2017, עוסק בשיווק שלושה מגרשים בייעוד למסחר בשכונת פסגת זאב שבירושלים. בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת באשר לאופן ניתוח תוצאות המכרז, לצורך גזירת שווי מ"ר קרקע מבונה.

שמאית המשיבה ניתחה את המכרז על בסיס מתודולוגיה של יחס נטו/ברוטו בשיעור של 10%, בדומה לתחשיב ההשבחה לשטחי המסחר במקרקעין נשוא חו"ד. לעומת זאת, שמאי המבקשת הסתמך על ניתוח המכרז, שנערך במסגרת הכרעה בהשגה ראשונה מיום

⁹ מקדם משוקלל לפי הנוסחה: $(8.9\% * 10/18) + 1$

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

02/12/2021 בגו"ח 30642/11, במסגרתה נעשה שימוש במקדמים אקו' לשטחי החצר, השירות והשטח העיקרי.

מנגד, במכתב התגובה, ציטטה שמאית המשיבה, ניתוח נוסף של אותו מכרז, שנערך בהשגה ראשונה מיום 29/03/2018 בגו"ח 31338/29, בו נותח המכרז בגישה שונה לחלוטין – על בסיס שווי למ"ר קרקע מבונה ברוטו, ללא שימוש במקדמים אקו'.

שתי הגישות, יש לציין, מובילות לתוצאות, שונות באופן מהותי. אולם, לשיטתי, כל עוד גישת הניתוח שנקטת הינה עקבית, לאורך כלל שלבי השומה, ומתואמת עם מתודולוגיית חישוב ההשבחה, הרי שכל אחת מן הגישות, עשויה להיחשב לגיטימית.

כך, למשל, מקום בו עסקאות ההשוואה נותחו לשווי מ"ר קרקע מבונה, אשר מגלם מראש את שטחי השירות, אין מקום במסגרת חישוב היטל ההשבחה להוסיף שווי נוסף בגין שטחים אלה, הואיל ואלה כבר נלקחו בחשבון במלואם במסגרת שווי השוק שנקבע.

במקרה דנן, בהסכמת הצדדים, תחשיב ההשבחה לשטחי המסחר, נערך לפי שטח עיקרי תוך העמסה של שטחים סחירים, בשיעור של 10%. לשם שמירה על עקביות שיטתית והימנעות מעיוות תוצאתי, יש לאמץ מתודולוגיה זהה, גם לעניין ניתוח מסד הנתונים, וניתוח עסקאות ההשוואה.

לפיכך, אני סבור, כי יש לנתח את מכרז רמ"י מס' ים 192/2017 בהתאם למתודולוגיה שהוסכמה, בתחשיב ההשבחה, וזאת באמצעות החלת מקדם יחס נטו/ברוטו בשיעור של 10% על השטח העיקרי.

להלן ניתוח מכרז ים 192/2017:

גו"ח	תוכנית	מגרש	שטח המגרש	שטח בניה עיקרי	שטח בניה שירות	תמורה כולל פיתוח	מקדם העמסה 10%	סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה
30590/497	8150	40	600	250	50	2,654,241 ₪	275	9,652 ₪
31304/190	7928	50	646	200	100	1,960,722 ₪	220	8,912 ₪
31314/18	8151	40	1526	450	150	6,400,558 ₪	495	12,930 ₪
ממוצע								10,498 ₪

הערה: ביום 19/09/2021, נמכר מרכז מסחרי בשטח ברוטו של 300 מ"ר, הבנוי על מגרש מס' 40 בגו"ח 30590/497, תמורת 8,800,000 ₪, המגלם שווי מ"ר בנוי כ- 29,000 ₪, בניכוי יזמות 25%, ועלות בניה למ"ר בסך 6,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו כ- 17,000 ₪.

הכרעה בהשגה ראשונה:

להלן טבלה המסכמת את ההכרעות בשכונת פסגת זאב:

תאריך	גו"ח	מועד קובע	ערכי שווי	הערות
29/03/2018	31338/39	10/01/2017	11,420 ₪	שווי מ"ר קרקע מבונה
02/12/2021	30642/11	31/03/2020	8,952 ₪	שווי מ"ר קרקע מבונה ברוטו

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

קביעות בשומות מכריעות:

בשומה המכרעת מיום 07/04/2024, של מר מישל אשור, בגו"ח 30730/17, רח' ישראל בן זאב 25, שכונת רמות, ירושלים, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, בסך 11,000 ₪, למועד קובע 29/06/2019.

טענת שמאי המבקשת בגין שטחי המסחר בנויים בשני מפלסים:

שמאי המבקשת טוען, כי שטחי המסחר במקרקעין נשוא חו"ד, בנויים בשני מפלסים, כאשר מפלס אחד, פונה לשדרות משה דיין, ואילו המפלס השני פונה לרחוב משה לוי – המצוי בגובה טופוגרפי גבוה יחסית כך שהגישה אל השטחים המסחריים תהיה מוגבלת. לאחר עיון בנספח הבינוי של תוכנית 101-0464859, עולה כי בהתאם לנספח, שטחי המסחר משתרעים בקומת הקרקע לאורך רחוב שדרות משה דיין בכל ארבעת הבניינים הכלולים בתוכנית. השימוש בפועל וניצול מלוא שטחי המסחר, בשני הבניינים, נשוא הבקשה, מהווה תוצאה של שיקול יזמי-סובייקטיבי, של היזם ואינו נגזר מהוראות התכנון עצמן.

משכך, אין מקום להביא בחשבון ניצול זה במסגרת קביעת ההשבחה או לבסס עליו טענה לפגיעה או להפחתה בשווי – הואיל ואינו תולדה ישירה של מצב תכנוני מחייב, אלא של בחירה תכנונית פרטנית, סובייקטיבית של היזם.

לאור האמור לעיל, אני סבור ששווי מ"ר קרקע מבונה למסחר, הינו 11,000 ₪.

שווי מ"ר קרקע מבונה לתעסוקה:

השיטה המקובלת והראויה לקביעת שווי מקרקעין, היא בהתבסס על עסקאות השוואה ישירות, מתוך סביבתו הקרובה של הנכס הנדון. במקרה זה, לא אותרו בשכונת פסגת זאב, עסקאות מכר רלוונטיות, לקרקע ביעוד תעסוקה, ואף לא עסקאות למשרדים בנויים. בנסיבות אלה, קבעה שמאית המשיבה, את שווי מ"ר קרקע מבונה לתעסוקה, תוך יישום גישת החילוץ, משווי משרדים, מעסקאות מכר, בשכונת גבעת שאול, תוך מתן מקדמי התאמה למיקום (0.8) ולהיקף עסקה (0.9).

בדומה לכך, שמאי המבקשת הסתמך במסגרת שומתו על שומות מכריעות שונות, לרבות כאלה שניתנו בהתייחס לנכסים בשכונת גבעת שאול.

בנסיבות שבהן קיים חוסר מובהק בנתוני עסקאות השוואה, מתוך שכונת פסגת זאב, עצמה, אני מוצא לנכון לאמץ את גישת שני הצדדים, ולקבוע את שווי מ"ר קרקע מבונה לתעסוקה, על בסיס שומות מכריעות שניתנו בשכונת גבעת שאול – שומות אשר התבססו על ניתוח מקיף של מגוון עסקאות רלוונטיות, למשרדים מהשכונה האמורה.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בהמשך לאמור לעיל, להלן טבלה מסכמת של הכרעות שמאים מכריעים לשווי מ"ר קרקע מבונה, לתעסוקה, בשכונת גבעת שאול:

תאריך	שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה	הערות
06/10/2023	דוד דדון	18/03/2020	30186/94	3,500 ₪	מ"ר עיקרי המגלם העמסה של כ- 5%
30/08/2022	שלומי יפה	23/09/2020	30262/176,178	2,400 ₪	מ"ר עיקרי המגלם העמסה של כ- 22%
23/02/2023	גיא צדיק	09/07/2020	30261/135,136	3,000 ₪	מ"ר עיקרי המגלם העמסה של כ- 13%
11/06/2025	ארז כהן	28/03/2018	30261/166	3,000 ₪	מ"ר עיקרי המגלם העמסה של כ- 25%
31/03/2020	אייל יצחקי	13/06/2017	30269/211	2,400 ₪	מ"ר עיקרי המגלם העמסה של כ- 22%

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי שווי של מ"ר קרקע מבונה, לייעוד תעסוקה, בשכונת גבעת שאול, הינו בסביבות 2,850 ₪. קיבלתי את מקדם ההתאמה למיקום בשיעור 0.8, כפי שנקבע על ידי שמאית המשיבה, אני סבור כי השווי הנגזר לנכס נשוא חו"ד, בשכונת פסגת זאב, הינו בגבולות 2,300 ₪ למ"ר קרקע מבונה ברוטו, למועד הקובע.

אשר למקדם ההתאמה, בגין היקף הבניה, מובהר, כי בהתאם לשומות המכריעות שפורטו לעיל, המתייחסות למיזמים בעלי היקף בניה דומה, לפיכך איני רואה מקום להחלת הפחתה נוספת בגין פרמטר זה. סוגיית מורכבותו התכנונית והפיזית של הפרויקט הנדון, תיבחן בהרחבה במסגרת הניתוח בהמשך.

להלן סיכום ערכי השווי:

מהות	שווי
שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים במצב הקודם	3,700 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים במצב החדש	4,800 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר	11,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה לתעסוקה	2,300 ₪

9.1.3.6 עלות עודפת לחניית תת קרקעיות וחניית אורחים:

קיימת מחלוקת בין הצדדים, באשר לשאלת הפחתה בגין עלות עודפת לבניית חניה תת-קרקעית. שמאי המבקשת סבור, כי יש להביא בחשבון ביטוי לעלות העודפת הכרוכה בבניית 307 מקומות חניה, שכל אחד מהם, בשטח של 47 מ"ר, וזאת נוכח ההבדל במספר מרתפי החניה, בין שני מצבי התכנון. במצב החדש אושרו 6 מרתפים ואילו במצב התכנוני הקודם, אושרו 2-2.5 מרתפים בלבד במצב הקודם. עוד טוען שמאי המבקשת, כי קיומה של הוראה בתוכנית, האוסרת על שימוש במגרסה, מייקרת את עלויות הביצוע, במצב החדש, באופן המצדיק הפחתה בעלות עודפת, בשיעור של 1,000 ₪ למ"ר. מנגד, שמאית המשיבה סבורה, כי אין להביא בחשבון הפחתה כאמור, שכן ערכי השווי שהובאו על ידה בתחשיב, כמו גם עלות הבנייה שהובאה בחשבון, מגלמים כבר, את עלויות בניית מרתפי החניה.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לאחר עיון בהיתר הבנייה בתיק בניין מס' 2014/0433.00, עולה כי במסגרת ההיתר האמור התבקשה הקמתן של שלוש קומות מרתף ייעודיות לחניה, בשטח כולל של 3,270.96 מ"ר. יודגש, כי חזית המבנה לשדרות משה דיין, כוללת שתי קומות בלבד, וזאת בשל טופוגרפית המגרש והשיפוע הקיים. מנגד, בהתאם לבקשת ההיתר שבמימוש הנדון, התבקשה הקמת **שש קומות מרתף, ואולם יובהר, כי, אך ארבע קומות מתוכן, קומות מינוס 3 ועד מינוס 6, מיועדות בפועל לשמש לחניה.**

בהתאם לגרמושקה עדכנית, מאתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, עולה כי סה"כ שטח החניה המוצע, עומד על סך של 13,426.17 מ"ר. לשם בחינת קיומה של עלות עודפת בגין בניית מקומות חניה תת-קרקעיים במצב החדש, לעומת המצב הקודם, מצאתי לנכון, בין היתר לערוך השוואה בין סך מקומות החניה שתוכננו בכל אחד משני מצבי התכנון – הקודם והחדש – ולהשוות את יחס מקומות החניה למספר יח"ד המאושרות, בהתאם להיתרי הבניה שניתנו במקרקעין. להלן טבלה מסכמת:

להלן מאזן החניה בהתאם להיתר בניה 2014/0433.00:

מגרש מס' 22	
מהות	סה"כ
סה"כ חניות למגורים	84
מגרש מס' 23	
מהות	סה"כ
סה"כ חניות למגורים	84
מגרש מס' 24	
מהות	סה"כ
חניות למגורים	88
סה"כ מקומות החניה שנדרשו	256
מס' יח"ד	160
יחס מקום חניה ליח"ד	1.60

להלן מאזן החניה בהתאם לבקשה נדונה 2021/0403.00:

מהות	
סה"כ חניות למגורים	322
חניות אורחים	29
סה"כ	351
מס' יח"ד	286
יחס מקום חניה ליח"ד	1.23

בהתאם לתקן החניה התקף, במועד הגשת בקשת ההיתר הנדונה, נדרש מקום חניה אחד לכל יח"ד ששטחה קטן מ-95 מ"ר, וליח"ד ששטחן עולה על 95 מ"ר נדרש יחס של 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד. מעיון בניתוח שהוצג לעיל, עולה, כי במצב החדש, בו גדל מספר יח"ד הכולל, בפרויקט, ל-286 יח"ד, יחס מקומות החניה ליח"ד נמוך מהיחס שנדרש במצב הקודם. נתון זה מלמד כי היזם נדרש, בממוצע, להסדיר פחות מקומות חניה לכל האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233

עמוד 61 מתוך 80

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

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יח"ד, לעומת הדרישה במצב הקודם – וזאת אף בהתחשב בדרישה החדשה להקצות 29 מקומות חניה לאורחים, הוראה אשר לא חלה במסגרת המצב הקודם. לעניין מספר קומות המרתף, כפי שצוין לעיל, מתוך שש הקומות המבוקשות במסגרת ההיתר הנדון, רק ארבע קומות (מינוס 3 ועד מינוס 6) מיועדות בפועל לשמש לחניה. הקומות האחרות אינן מיועדות לחניה, ומשכך אינן רלוונטיות לעניין טענת עלות עודפת. בהקשר זה, יובאו הוראות סעיף 4.1(10) לתקנון תוכנית 101-0464859, הקובעות כדלקמן:

"לעת מתן היתר בנייה תותר תוספת קומה תת-קרקעית עבור שטחי חניה ואחסנה מעבר למפורט בנספח הבינוי. תוספת הקומה התת קרקעית, תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. **שטחי הבניה של הקומה התת קרקעית כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה.**" (ההדגשה שלי ד.ב.)

מעיון בנספח הבינוי לתוכנית, עולה, כי לאורך חזית רחוב שמחה הולצברג אושרה בניית חמש קומות מרתף, ואילו בבקשה להיתר הנדונה מתוכננות שש קומות מרתף. משמע, בהתאם להוראות התוכנית, נבנתה קומה אחת נוספת, אשר אינה כלולה בזכויות הבניה המאושרות.

לסיכום, בהשוואה למצב הקודם, אמנם נבנתה קומה תת קרקעית נוספת, המשמשת לחניות, ואולם, בהתאם להוראות התוכנית, היזם זכה לזכויות בנייה נוספות, מעבר לסל הזכויות המאושר בתוכנית, וזאת מכוח הוראות התוכנית, המתירות תוספת קומה תת קרקעית. יש לציין כי תוספת זו, מקנה ליזם תועלת כלכלית, ומשפיעה באופן ישיר על שוויו הכולל של הפרויקט. בנוסף, מאחר והיחס בין מקומות החניה למספר יח"ד קטן, במצב החדש, הרי שהתועלת הכלכלית, הנובעת מכך, עולה על עלות בניית קומה נוספת, ככל שזו קיימת. לאור האמור, איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת, ולפיכך אין להביא בחשבון, במקרה כאן, עלות עודפת בגין בניית חניות תת קרקעיות, ולרבות גם לא, בגין מקומות החניה, שיועדו לאורחים, בשל תרומתם לפרויקט. באשר לסוגיית איסור שימוש במגרסה, יוער כי במצב הקודם בהתאם להיתרי הבניה שפורטו בסעיף 7.3 לעיל, במועד הקובע כבר החלו עבודות החפירה, לבניית שלוש קומות של מרתף תת קרקעי, אשר שם לא הייתה הגבלה באיסור שימוש במגרסה. בנוסף, טענה זו, לא הוכחה על ידי שמאי המבקשת ואינה נתמכת בניתוח מבוסס של עסקאות השוואה, ואינה מנומקת דיו. לאור האמור בתקנות התכנון והבניה סדרי הדין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ תשס"ט 2008, בסעיף 13 א, איני מקבל הטענה¹⁰. (מובהר כי הנמקה זו תקפה גם לטענה שהועלתה ביחס לתא שטח 2)

¹⁰ 13 א) "לא הוצגו לפני השמאי המכריע מידע או תשתית עובדתית לטענה שהעלה צד, רשאי השמאי המכריע לדחות טענה זו, כולה או חלקה, מטעם זה בלבד."

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.1.3.7 דחיה :

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לשיעור מקדם הדחיה, שיש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, נוכח שלביות הביצוע שנקבעה בתוכנית המשביחה. שמאי המבקשת סבור, כי יש להביא בחשבון, דחייה של שלוש שנים, בשיעור היוון של 6%, וזאת בהתבסס הן על הוראות השלביות בתוכנית והן על נסיבות חיזוניות, הקיימות בפועל, אשר עיכבו את יכולת המימוש של התוכנית, לרבות מעורבותם של שלושה גופים באישור התוכנית: משרד הבינוי והשיכון, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של עיריית ירושלים ורשות מקרקעי ישראל. כך למשל, לטענתו, שלא הוצגו לה ראיות תומכות, הוועדה המקומית, עיכבה את הנפקת היתר הבנייה, למשך תקופה העולה על שנה, וזאת בשל סירובה להפחית היטלי סלילה עד שלא יועברו כספים ששולמו למשרד השיכון, לידי העירייה. מנגד, שמאית המשיבה גורסת, כי יש ליישם את ההנחיות לשלביות, הנגזרת מהוראות התוכנית בלבד, ולקבוע מקדמי דחייה כדלקמן: עבור בניינים A-B מקדם של 94% המגלם דחייה של שנה אחת בשיעור היוון של 6%, ועבור בניינים C-D מקדם של 84% המגלם דחייה בת שלוש שנים באותו שיעור היוון.

להלן שלבי ביצוע התוכנית, בהתאם להוראות תוכנית 101-0464859 :

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
1	הקמת חניון תת קרקעי	הגשת היתר חפירה ובניה למתחם, החניון יבוצע בהינף אחד
2	מתן היתר בניה לבניינים B+A	מתן היתר בניה לבניין השימושים המעורבים, ואישור תכנית פיתוח לשטחים המסומנים בזיקת ההנאה לרבות נטיעת עצים.
3	מתן היתר בניה לבנייני מגורים D+C	מתן טופס אכלוס לבניין השימושים המעורבים בשלמותו
4	טופס אכלוס לכל זוג בנייני מגורים צמודים ע"פ השלביות	סיום פיתוח השטח ביניהם, לרבות נטיעת עצים פיתוח השטח בייעוד שביל ציבורי בחלקה 14 מדרום לשטח התוכנית

איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת, לפיה יש ליישם מקדם דחיה אחד, על כלל זכויות הבנייה, הקבועות בתוכנית. גישה זו אינה תואמת את שלבי הביצוע שנקבעו במפורש בהוראות התוכנית, ואינה מתיישבת עם מתווה המימוש ההדרגתי של זכויות הבניה, שנקבע בה. באשר לטענת שמאי המבקשת, שלפיה דחיית הפרויקט נבעה מהשפעתם של גורמים חיזוניים – טענה זו לא נתמכה באסמכתאות ולא הוכחה, ולא נמצא כל עיגון לכך בהוראות התוכנית. יתרה מכך, ההתנהלות הנטענת מול הרשויות השונות, לרבות משרד הבינוי והשיכון, הוועדה המקומית ורשות מקרקעי ישראל, אינה ייחודית לפרויקט דנן,

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אלא מדובר בפרקטיקה מנהלית, המוכרת בענף הנדל"ן, שכל יזם, בהיקף פרויקט ובהרכב נסיבות דומה, כאמור, נדרש לו.

לפיכך, מצאתי לאמץ את שיעורי הדחיה, שקבעה שמאית המשיבה.

9.1.3.8 דחייה בגין מורכבות הפרויקט ושלביות:

במצב הקודם, ניתן היה להקים שישה בנייני מגורים, בני שמונה קומות כל אחד, הכוללים יחד 160 יח"ד. לעומת זאת, במצב התכנוני החדש, מתאפשרת הקמתם של ארבעה מבני מגורים, בעלי שימוש מעורב למגורים ומסחר, כל אחד מהם, בן 18 קומות, וכן מבנה נוסף לייעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור הכולל בתוכו בניה של מטלה ציבורית ורטיקלית.

בהשוואה בין אופי הבינוי והתכנון בשני המצבים, עולה, כי המצב החדש, מאופיין ברמת מורכבות תכנונית, הנדסית ותפעולית גבוהה יותר, אשר לא אפיינה את הפרויקט במצבו הקודם. מורכבות זו משתקפת, בין היתר, בגובה המבנים, בשימושים המשולבים ובדרישות הנובעות מהשילוב בין תעסוקה, מסחר ובניית המטלות ציבוריות. להלן סיכום שומות מכריעות שהתייחסו לנושא:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מקדם
11/06/2025	ארז כהן	30261/166	0.9
31/03/2020	אייל יצחקי	30269/211	0.95

לאור האמור לעיל, אביא בחשבון מקדם בגין מורכבות הפרויקט, בסך 0.95.

9.1.3.9 יחס נטו/ברוטו:

יחס נטו/ברוטו למסחר:

אני מקבל את הסכמת הצדדים, על יחס נטו/ברוטו בשיעור 10% לשטחי המסחר.

יחס נטו/ברוטו לתעסוקה:

שמאי המבקשת טוען כי היקף שטחי התעסוקה, אשר נלקחו בחשבון על ידי שמאית המשיבה, חורג מהיקף השטחים המאושרים בהתאם להוראות תוכנית 101-0464859. לטענתו, שטח השימושים העיקריים המיועדים לתעסוקה עומד על 6,663 מ"ר, בתוספת 740 מ"ר שטחי שירות, ובסה"כ 7,403 מ"ר. מנגד, שמאית המשיבה כללה בתחשיבה שטח עיקרי של 6,663 מ"ר וכן העמסת שטחי שירות בשיעור של 18% (1,199 מ"ר), ובסה"כ 7,862 מ"ר.

לאחר בחינת הוראות התוכנית הנדונה, לתא שטח מס' 2, עולה כי התוכנית מקנה 6,663 מ"ר לשימוש עיקרי לתעסוקה ו-740 מ"ר לשטחי שירות עיליים לתעסוקה. לאור האמור, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת, לפיה, אין מקום לכלול בתחשיב ההשבחה, שטחים שמעבר לסל הזכויות, המוקנה במפורש בתוכנית. משכך, יש לבחון את השווי על בסיס היקף זכויות, של 7,403 מ"ר (6,663 מ"ר עיקריים + 740 מ"ר שטחי שירות), המגלמים יחס נטו/ברוטו של כ-11.1%.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.1.3.10 עלויות פיתוח נוספות למשב"ש ותשלומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל:

שמאי המבקשת סבור, כי יש להפחית משומת היטל ההשבחה שני סוגי תשלומים אשר שולמו, לטענתו, על ידי היזם במסגרת תהליך קידום ואישור התוכנית המפורטת המשביחה. האחד – תשלום לרשות מקרקעי ישראל בסך של 3,873,004 ₪ (תאריך השובר מיום- 15/08/2024), והשני – תשלום נוסף עבור תוספת עלויות פיתוח, אשר שולם למשרד הבינוי והשיכון, בסך כולל של 16,073,313 ₪, נכון ליום 16/06/2020. לצורך בחינת טענות אלו, אבחן כל רכיב בנפרד, תוך אבחנה מהותית בין טיבם, אופיים ועמדת הפסיקה ביחס לשאלת ניכויים משומת היטל ההשבחה. ההכרעה תינתן בהתחשב בקשר הסיבתי בין התשלומים לבין עצם ההשבחה, בשאלת חיוניותם לצורך מימוש הזכויות, מכוח התוכנית המאושרת, ובמבחנים שנקבעו בפסיקה לעניין ניכוי הוצאות מהיטל השבחה.

קיזוז עלויות פיתוח עודפות/ נוספות:

בעניין הוצאות שבהן ניתן להכיר לצורך קיזוז מסך ההשבחה, אפנה לפסק הדין של בית המשפט העליון ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ ואח', מיום 31/12/2014, שהכריע בשאלה, האם בעת עריכת שומת היטל השבחה של מקרקעין בעקבות תכנית משביחה, יש להביא בחשבון – בדרך של קיזוז מסכום ההשבחה – סכומים שיידרשו בעלי המקרקעין לשלם מכוח כתב שיפוי שבו התחייבו לשאת בעלות פיצויים שייפסקו מכוח סעיף 197 לחוק, שקבע:

"כלום היה על המערערת לקזז משומת היטל ההשבחה את הסכומים שהמשיבים עתידים לשלם בגין כתב השיפוי? כזכור, המשיבים מסרו למערערת כתב שיפוי שבו התחייבו לשפותה כנגד סכומים שתשלם במסגרת תביעות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין הפגיעה במקרקעין על ידי התכנית. טענתם של המשיבים היא כי יש להביא סכומים אלה בחשבון בעת שומת המקרקעין "במצב החדש" לצורך חישוב ההשבחה. השאלה המרכזית הצריכה לעניין היא אפוא אם יש בסכומים שישולמו מכוח כתב השיפוי כדי להשפיע על שומת ההשבחה, דהיינו על שווי המקרקעין "במצב החדש" – לפי מצב הזכויות בהם לאחר החלת התכנית המשביחה. כפי שכבר הובהר, שומת המקרקעין תערך "בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי" (סעיף 4(7) לתוספת השלישית). בהתאם, מלאכת הערכת השווי תעשה לפי מבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם בעד המקרקעין תמורה המשקפת את ערכם האובייקטיבי באותה עת, תוך הוצאת ציפיות השוק שנוצרו כתוצאה מהליכי התכנון משומת

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

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

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

המקרקעין "במצב הקודם" (עניין פמיני, בעמ' 401; עניין רון, פסקה 20; ראו גם נמדר, בעמ' 256). כמו כן, בעת שומת "המצב החדש" לצורך חישוב ההשבחה תובא בחשבון רק "השבחת תכנון" הנובעת במישרין מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין ואין להתייחס לעלייה בשווי המקרקעין שנבעה מגורמים שאינם הפעולה התכנונית המשביחה (דנ"א בית הכרם, בעמ' 78). ואם כך ביחס לעליית שווי המקרקעין מסיבות שאינן תלויות בפעולה התכנונית המשביחה, מקל וחומר שאין להתייחס בשומת ההשבחה לשאלות של "טיב העסקה" שבה התקשר בעל הזכויות במקרקעין, שמהן נגזר פוטנציאל הרווח שהלה יוכל להפיק מעסקה עתידית. ודוק: סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין "במצב החדש" היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי (אף כי, כאמור, לצורך שומת ההשבחה תובא בחשבון עליית שווי שמקורה בפעולה התכנונית בלבד). יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת "המצב החדש", בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית "ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס" (רע"א 10879/02 באולינג כפר סבא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, [פורסם בנבו] פסקה 14 (6.12.2006)). על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את "המצב החדש" לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין. טלו לדוגמה שתי חלקות מקרקעין זהות לחלוטין שהוחלה עליהן אותה תכנית משביחה, כאשר בעליה של חלקה אחת בלבד הוציא הוצאות לצורך קידום הליכי התכנון (כהתחייבות בכתב שיפוי); בעוד שבעלי החלקה השנייה שקט על שמריו ולא התחייב לדבר. ברי כי כאשר לפני הקונה הסביר יעמדו שתי עסקאות פוטנציאליות לרכישת חלקות אלו, לא יוכל בעליה של החלקה הראשונה לגלם את ההוצאות החיצוניות שהוציא לצורך יצירת "המצב החדש"

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

במחיר שידרוש עבורה; ואין להוצאות אלו כל השפעה על שווי השוק של חלקתו. אף אם יעשה כן, לא יהיה בכך כדי לשנות מערך השוק האובייקטיבי של המקרקעין או מהמחיר שיהיה מוכן לשלם בעדם הקונה הסביר."

הפרשה השנייה הרלוונטית, לענייננו הינה, פסק הדין, בעניין בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אורלי בורשטיין, פורסם ביום 22/03/2021, שדן בשאלה, האם בעת עריכת שומה, של שווי המקרקעין במצב החדש, יש להביא בחשבון תשלום, ששילם בעל המקרקעין לקרן חניה מכוח תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, ובפס"ד שקבע:

"טענתה העיקרית של הועדה המקומית הייתה כי חובת התשלום לקרן החניה אינה קבועה בתכנית המשביחה ועל כן ברי כי מדובר בחיוב "חיצוני" שאין לקחתה בחשבון בשיעור היטל ההשבחה. אין בידי לקבל פרשנות מצמצמת זו. לעמדתי, צדק בית המשפט המחוזי בקבעו כי למרות שלכאורה קרן החניה מהווה הוצאה חיצונית לתכנית, יש לה השפעה ממשית על שווי הנכס במצב החדש. על כן יש להתחשב בעת עריכת שומת ההשבחה בהוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה או תשלום לקרן החניה. כאמור, החובה להתקין מקומות חניה או לחלופין תשלום לקרן חניה נדרשים בהכרח לשם מימוש מלוא הפוטנציאל התכנוני של הנכס. על כן, הוצאות אלה משפיעות ישירות על שווי הנכס.

יתר על כן, ההבחנה בין חיוב "פנימי" לחיוב "חיצוני" אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה. בנוסף, בתכנית המשביחה מושא הדין (תא/במ/2363/32 תל-אביב) צוין באופן מפורש בסעיף 15.1(ג), העוסק בתנאים להיתר בניה לתוספת בניה, כי הסדר החניה בתכנית יתנהל בהתאם לתקנים המקובלים בעיריית תל אביב בזמן הוצאת ההיתר. על כן קרן החניה מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנון התכנוניות

האורזים 2, מתחם INTRO, קומה 2, נתניה, 4201233
טלפון: 09-8988693, דוא"ל: office@d-brill.co.il

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הגלומות בתכנית המשביחה והיא משפיעה על השווי האובייקטיבי של המקרקעין בשוק החופשי (לעמדה שונה בספרות, שדומה כי אבד עליה הכלח ברבות השנים, ראו: הנריק רוסטוביץ' היטל השבחה 284 (1996))." (ההדגשה שלי ד.ב.)

כלומר, למרות שמדובר בהוצאות חיצונית, סבור בית המשפט העליון, כי במקרה זה, יש להביאה בחשבון בתחשיב ההשבחה.

בנוסף מפנה, לעמ"נ 39445/12/21, הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' אפריקה ישראל בע"מ, מיום 16/05/2023, שדן בשאלה, האם במסגרת חישוב היטל ההשבחה בגין אקט תכנוני, יש מקום להביא בחשבון את מגבלת תכנית, "מחיר למשתכן" החלה על המקרקעין, שקבע:

"בנסיבות אלו, אני סבור שראוי לסווג את מגבלות תכנית מחיר למשתכן כתנאי וכנתון כללי, ואין מקום לסווגה כמגבלה חיצונית שחלה על בעל מקרקעין ספציפי, כמובנה בעניין אברמוביץ לעיל. על מנת להמחיש קביעה זו אשווה בין הנחיות מועצת מקרקעי ישראל ביחס לתוכנית מחיר למשתכן להנחיות בנק ישראל בתחום המשכנתאות. כך, לשם הדוגמא בלבד, בנק ישראל יכול לפרסם הנחיה כי ברכישת קרקעות מעל 5 דונם לא יינתן מימון ללא הון עצמי מינימלי של 50%. ברור, כי להנחיה שכזו השפעה על שווי השוק של מקרקעין בשטח העולה על 5 דונם. כעת נניח שיש תכנית הקובעת איחוד מגרשים, כך שהמגרש החדש הינו בשטח של 6 דונמים.

בנסיבות אלו, האם יעלה על הדעת, כי ניתן הוראה לשמאי המכריע לנטרל את הנחיית בנק ישראל לצורך קביעת שווי המגרש? לטעמי התשובה לכך היא שלילית, הנחיות בנק ישראל ביחס להון העצמי המינימלי לקבלת מימון, הינם חלק מהתנאים הכלליים השוררים במדינה, ומהווים נדבך בקביעת שווי השוק של המקרקעין, כך גם הינה תכנית המחיר למשתכן.

לא נעלם מעייני כי במקרה של מחיר למשתכן חתמו המשיבות על חוזי חכירה ספציפיים, כך שהתנאים המגבילים הינם תנאים ספציפיים מכוח הסכם החכירה ולא מגבלות כלליות החלות על כלל המקרקעין בישראל. עם זאת, אני סבור כי אין די בחוזים אלו על מנת להפוך את המגבלות

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מכוחם למגבלות חיצוניות שיש לנטרל מקביעת השווי לצורך היטל השבחה.

אין מדובר במגבלות פרטניות שנוסחו לכל חוזה וחוזה בנפרד והקשורות לבעל המקרקעין, או למקרקעין הספציפיים. חוזי החכירה רק מגשימים את המגבלות הנובעות מהעקרונות הכלליים של החלטות ממשלת ישראל לגבי דיור בר השגה, כפי שאלו תורגמו לכדי ביצוע בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל. מכאן, אין לטעמי לראות במגבלות אלו תנאים חיצוניים, אלא תנאים כלליים.

לאור האמור לעיל, במסגרת ההבחנה שערכתי בין תנאים כלליים, תנאים פנימיים ותנאים חיצוניים, אני סבור שיש מקום לסווג את תנאי מחיר למשתכן כתנאים כלליים אשר יש להביאם בחשבון בעת עריכת שומת היטל השבחה."

כלומר בית המשפט בעניין אפריקה ישראל, הכיר בתנאי "מחיר למשתכן", כהוצאה, אשר יש לקזז, מתחשיב היטל השבחה, על אף שאינו חיוב פנימי מהתוכנית.

בנוסף, מפנה להחלטת ועדת ערר 8060/22, הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש נ' מגן עבודות הנדסה בנאיות בע"מ, מיום 30/052024, שקבעה:

"מהחלטות ועדות הערר שנתקבלו בשנים האחרונות ופורטו לעיל אנו למדים כי, ראשית, יש לבחון את מהות הוצאות הפיתוח העומדות בפנינו, קרי - האם מדובר בתשלום הוצאות פיתוח סביבתי או האם המדובר בהיטלי פיתוח ואגרות שיש לשלם לרשות המקומית בעת הוצאת ההיתר. ככל שמדובר בהוצאות פיתוח סביבתי – קרי, בכל מקום שנמצא כי תשלום הוצאות הפיתוח הסביבתי נדרש לצורך מימוש הזכויות או ההשבחה במקרקעין, הרי שיש להפחית הוצאה כאמור משווי מצב החדש. עם זאת, ככל שאקט תכנוני נוסף (דוגמת הקלה) מביא להשבחה נוספת של המקרקעין אשר לא מחויבת בפיתוח סביבתי נוסף, הרי שהמקרקעין במצבם הקודם (וגם החדש) – מהווים מקרקעין מפותחים על כל המשתמע מכך. כפי שצינו לעיל, במצב עובדתי כאמור כל התועלת הנזקפת מכוח האקט התכנוני באישור ההקלה היא תועלת מלאה, קרי, בעל המקרקעין לא נדרש לשאת בהוצאות פיתוח סביבתי או היטלי פיתוח בקשר ישיר בגין תועלת זו.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

עם זאת, ככל שבגין האקט התכנוני החדש נדרש פיתוח סביבתי נוסף או תשלום היטלי פיתוח ואגרות לרשות המקומית, כתנאי למימוש והוצאת ההיתר, הרי שהיקף ההשבחה לא כולל הוצאות כאמור ויש להפחיתן. זאת כפי שקבעה גם ועדת הערר מכרז בראשותו של עו"ד יריב אבן חיים בעניין אייל פרץ יזמות ונדל"ן ובעניין חברת צפיר הנ"ל."

לא נעלמה מעיני העובדה, כי בתוכנית המשביחה עצמה, לא נכללה הוראה מפורשת, המחייבת קיזוז עלויות פיתוח נוספות/עודפות, מגובה ההשבחה. עם זאת, בהתאם למבחנים שנקבעו בפסיקה, ובפרט בעניין בורשטיין, נפסק כי יש לבחון האם החיוב הנטען הוא חיוב, אשר "בלעדיו לא הייתה יכולה התוכנית המשביחה לבוא לעולם".

בנסיבות המקרה שלפניי, אני סבור כי תשלום עלויות הפיתוח העודפות, היה תנאי מהותי לאישורה של התוכנית המשביחה. בנוסף, בהתאם למבחן "קונה מרצון", יש לשאול האם קונה סביר, הפועל בשוק חופשי ומודע לנסיבות, היה מביא בחשבון את החיוב האמור כחלק מהשיקולים הקובעים את שווי המקרקעין. אני סבור כי התשובה לכך חיובית. מובהר, כי בהתאם להסכם החכירה המהוון בהתאם לסעיף 16 סעיף קטן 11 ידוע לחוכר, כי כל שיפור בזכויות יחויב החוכר, בתשלום פיתוח נוסף למשרד.

לפיכך, ובהתבסס על האמור לעיל, מצאתי כי יש מקום לקבל את עמדת שמאי המבקשת, ולנכות את עלויות הפיתוח העודפות, הנוספות, אשר שולמו למשרד הבינוי והשיכון, מתחשיב ההשבחה.

תשלומים נוספים לרמ"י- ארכה למועד השלמת הבניה :

חווה החכירה, כפי שפורט בפרק המשפטי לעיל, נחתם ביום 18/06/2014. בהתאם להוראותיו, המועד להשלמת הבנייה אינה עולה על 36 חודשים ממועד אישור העסקה. ואולם, המועד הקובע לצורך חישוב ההשבחה, מכוח התוכנית המשביחה חל ביום 28.12.2019 – כלומר, במועד זה, כבר נדרש היה, להאריך את מועד השלמת הבנייה מעבר לקבוע בחוזה החכירה מאחר וזו טרם הושלמה בהתאם לחיוב.

בנוסף, מפנה להכרעת השמאי המכריע, מר שלומי יפה בעניין גוי"ח 6180/162/11, שם נקבע כי תשלומים לרשות מקרקעי ישראל, אינם מהווים רכיב המפחית את סכום היטל ההשבחה. עוד צוין בהכרעה, כי ככל שהחוכר סבור, כי הינו זכאי לשיפוי בגין תשלום כלשהו, עליו למצות את זכויותיו מול המחכיר, ואין מקום, לנכות סכום זה מהיטל ההשבחה.

בהקשר זה יש להפנות להוראת סעיף 2 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 :

"א. חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה לפי האמור בתוספת זו (להלן- היטל); היו המקרקעין מוחכרים לדורות, ישלם החוכר את

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ההיטל; היטל בעקבות אישור תכנית יחול על המקרקעין הנמצאים בתחום התוכנית או הגובלים עמו בלבד. שילם חוכר לדורות את ההיטל, יהיה זכאי כלפי בעל המקרקעין לשיפוי בסכום הפרש בין מה ששילם לבין הסכום שהיה עליו לשלם אילו היה ההיטל חל על השבחת החכירה לדורות בלבד... ; ג. היה המחכיר זכאי, לפי הסכם, לתבוע מן החוכר תשלום עבור ניצול ההשבחה, יהיה החוכר זכאי לנכות את סכום ההיטל מכל תשלום שעליו לשלם למחכיר כאמור."

לאור האמור לעיל, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת, שיש לקזז, התשלומים ששולמו לרשות מקרקעי ישראל כדמי ארכה להסכם הפיתוח, מההשבחה.

9.1.3.11 הפחתת עלות בניית מטלה ציבורית:

להלן החלטת ועדת ערר 8067/23 מיסק אחזקות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, מיום 11/01/2024:

"על פי פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין אברמוביץ, בעת קביעת ההשבחה למקרקעין יש להתחשב בהוראות פנימיות לתוכנית המשביחה שיש להן השפעה על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין ולא בהוראות חיצוניות. אין ולא יכולה להיות מחלוקת כי הוראת ההפקעה היא הוראה פנימית לתוכנית. הקונה הסביר שיבחן את ערך המקרקעין במצב החדש יבחן האם יש לחובה להקים מטלה ציבורית השפעה על המחיר אותו הוא נכון לשלם עבורם. בבחינה זו יעמדו לנגד עיני הקונה הסביר שתי אפשרויות: אם בעל הזכויות יבצע את המטלה הציבורית והרשות תישא בעלות הקמת המטלה הציבורית הרי שלא צריכה להיות למטלה הציבורית כל השפעה על מחיר המקרקעין במצב החדש. אם בעל הזכויות יבצע את המטלה הציבורית וישא בעלות הקמתה, הרי שבמועד מימוש הוראת ההפקעה הוא יפוצה בגין השקעתו במחוברים ועל כן גם על פי אפשרות זו לא צריכה להיות למטלה הציבורית השפעה על מחיר המקרקעין." (ההדגשה של ד.ב.)

בנוסף, להלן החלטת ועדת ערר 8092/21, 80419/21+8046, 8014/22 קו אופ אגודה צרכנית שיתופית נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, מיום 23/10/2023:

"כאשר קיימת הוראת הפקעה לשטח ציבורי בתוכנית שמהווה חלק אינהרנטי מהבניין במצב החדש, אין להביא בחשבון את עלות הקמת

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

המטלה הציבורית בשווי המקרקעין במצב החדש, ואולם נוכח התנהלות הוועדה מקומית והעובדה שהיא לא מקיימת בפועל את הוראות התוכניות ולא מפקיעה את השטח הציבורי, ותחת זאת מחייבת חתימה על כתבי התחייבות הכוללים ויתור על כל תביעה או פיצוי בגין המטלה הציבורית הרי שהיא יצרה שוק בו הציפייה היא כי העלות תוטל במלואה על בעלי הזכויות ללא כל פיצוי ועל כן יש להפחיתה משווי המצב החדש."

בנוסף, להלן החלטת ועדת ערר 8192/22 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' מונתסר נסיר ואח', מיום 28/03/2023 :

"בכל הנוגע לטענה בעניין המטלה הציבורית – כפי שקבענו בערר פרטוש, ככלל יש להפחית את עלות ביצוע המטלה הציבורית מההשבחה. במקרה זה טענה המשיבה בפנינו כי במימוש הנוכחי היא אינה מחויבת למסור את גן הילדים לחזקת העירייה (ר' עמ' 4 ש' 12-13 וש' 19 לפרוטוקול הדיון). על פני הדברים, גן הילדים צריך לעבור בהפקעה לבעלות העירייה (סעיף 6.1.g לתוכנית 101-0439562). מובן כי ככל שיוחלט אחרת בהליכי הרישוי וגן הילדים יישאר בבעלות משיבים הרי שיש להוסיף את שטח גן הילדים לשטח המצב החדש מפני שמדובר בשטח שיש לו שווי מבחינת המשיבים. בשלב זה, ובהתאם להוראות התוכנית, שחזקה כי ימומשו בהליכי הרישוי, יש להפחית את עלויות הבנייה של גן הילדים, בהתאם לעלות שקבע השמאי המכריע.

באשר לחלקיות המימוש והיחס להפחתה בגין עלות המטלה הציבורית – גם אם יש ממש בטענה כי נכון יותר מבחינה מתמטית ליחס את עלויות המטלה הציבורית בהתאם לחלקיות המימוש. יחד עם זאת, חלקיות המימוש היא בחירה של המשיבים. כחלק מהמימוש המבוקש כיום על המשיבים לבצע את מלוא המטלה הציבורית ועל כן נכון להפחיתה מהחלק הממומש כיום. אין זה נכון לבצע הפחתה מלאכותית חלקית של עלויות המטלה הציבורית כך שלמרות שבוצעה כיום, יופחתו רק חלק מעלויותיה בהתאם לחלקיות המימוש של מלוא הזכויות. בכך

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יש כדי לפשט את חישוב ההשבחה במימוש הנוכחי ובכל יש גם כדי לעודד מימוש מלא יותר של התוכנית."

ראה בנוסף, בהחלטת ועדת ערר מס' חי/8010/0724, מיום 01/04/2025, אשר קיבלה את טענת היזם, וקבעה שתחשיב ההשבחה יערך בחלופה השניה שערך השמאי המכריע בניכוי עלות המטלה הציבורית.

להלן הוראות סעיף 4.3 (ג), בהוראות תוכנית 101-0464859 :

1. שטח מבונה בהיקף כולל של 1250 מ"ר, אשר מסומן בשם "הפרשה לצרכי ציבור" בנספח הבינוי המנחה, יסומן כשטח לצרכי ציבור במסמכי היתר הבניה ויפקע ע"י עיריית ירושלים עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. רישום השטח כשטח מבונה לצרכי ציבור ע"ש עיריית ירושלים יבוצע במסגרת רישום הבית המשותף.

2. תנאי להיתר הבניה במגרש זה יהא רישום הערות אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד השטח המבונה הנ"ל לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראה בדבר הפקעת השטח המבונה הנ"ל בהיקף המצוין לעיל.

3. השטח המבונה לצרכי ציבור יתוכנן כך שהכניסה אליו תהא במפלס

הרחוב ועיקר השטח יהא קומה מעל מפלס הכניסה אליו."

בהתאם להסכמת הצדדים, עלות המטלה הציבורית, תחושב ותנוכה מתחשיב ההשבחה במסגרת שומת ההשבחה למגרש מס' 2.

להלן שלבי ביצוע התוכנית, בהתאם להוראות תוכנית 101-0464859 :

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
1	הקמת חניון תת קרקעי	הגשת היתר חפירה ובניה למתחם, החניון יבוצע בהינף אחד
2	מתן היתר בניה לבניינים B+A	מתן היתר בניה לבניין השימושים המעורבים, ואישור תכנית פיתוח לשטחים המסומנים בזיקת ההנאה לרבות נטיעת עצים.
3	מתן היתר בניה לבנייני מגורים D+C	מתן טופס אכלוס לבניין השימושים המעורבים בשלמותו
4	טופס אכלוס לכל זוג בנייני מגורים צמודים ע"פ השלבויות	סיום פיתוח השטח ביניהם, לרבות נטיעת עצים פיתוח השטח בייעוד שביל ציבורי בחלקה 14 מדרום לשטח התוכנית

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לאור האמור לעיל, מתן היתר הבנייה לבניינים C ו-D מותנה בהשלמת עבודות הבנייה במגרש מס' 2 ובהוצאת טופס אכלוס לגביו. משמעותה של השלמת הבנייה במגרש מס' 2 - לרבות ביצוע המטלה הציבורית, קביעת את שלביות ביצוע העבודות במגרש מס' 1. על כן, אין לקבל את הסכמת הצדדים שיש לנכות את עלות המטלה הציבורית מתחשיב ההשבחה למגרש מס' 2 בלבד.

מכאן, מסקנתי, כי יש לנכות את עלות המטלה הציבורית משני המגרשים, שכן המטלה משפיעה בפועל על שניהם ולא רק על מגרש מס' 2. הניכוי ייעשה בהתאם לשיעורו של השווי היחסי של כל מגרש, ביחס לשווי הכולל.

שטח המטלה הציבורית:

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר להיקף שטח המטלה הציבורית שיש להביאו בחשבון.

להלן השטחים אשר נלקחו בחשבון בשומת המשיבה:

שטחים בשומת המשיבה	
1,000	עיקרי
250	שירות
1,250	סה"כ

להלן השטחים אשר נלקחו בחשבון בשומת המבקשת:

שטחים בשומת המבקשת	
קומה 1	
289.09	עיקרי
48.94	מבואות וחדרי מדרגות
199.85	מעברים ציבוריים
24.83	מרחב מוגן מוסדי
44.61	פתחים ומ. לא מקורים
607.32	סה"כ
קומה 2	
710.98	עיקרי(כולל מרפסות עיקרי)
24.75	ממ"ק
79.77	מעברים ציבוריים
79.19	פירים
127.54	מרפסות גג לא מקורות
1,022.23	סה"כ
1,629	סה"כ שטח

להלן הוראות סעיף 4.3 (ג), בהוראות תוכנית 101-0464859:

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

1. שטח מבונה בהיקף כולל של 1250 מ"ר, אשר מסומן בשם "הפרשה לצרכי ציבור" בנספח הבינוי המנחה, יסומן כשטח לצרכי ציבור במסמכי היתר הבניה ויופקע ע"י עיריית ירושלים עפ"י חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. רישום השטח כשטח מבונה לצרכי ציבור ע"ש עיריית ירושלים יבוצע במסגרת רישום הבית המשותף. (ההדגשה של ד.ב.)

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להלן הוראות הבניה בתא שטח מס' 2, שימוש למבנים ומוסדות ציבור:

יעוד	:	מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
שימוש	:	תעסוקה
גודל מגרש כללי	:	1,836.19 מ"ר
שטח עיקרי עילי	:	1,000 מ"ר
שטח שירות עילי	:	250 מ"ר

בהתאם להוראות תוכנית מס' 101-0464859, סך השטח המותר לבניית מבני ציבור הינו 1,250 מ"ר. בהתאם להוראות סעיף 4.3(ע), נרשם כי סך השטח שיופקע וירשם על שם עיריית ירושלים הינו בסך 1,250 מ"ר. לאור האמור, אני מאמץ את גישת שמאית המשיבה, אביא בחשבון שטח לבניית מטלה ציבורית, בסך 1,250 מ"ר.

עלויות בניה:

להלן סיכום עלויות הבניה כפי שהוצגו בשומות הצדדים:

שמאית המשיבה	
מהות	עלות בניה בש"ח
עלות בניה למ"ר בנוי	8,144
עלות חניה לכלי רכב	112,490
עלות חניה לאופנוענים	17,998
התאמה למועד הקובע	0.985
שמאי המבקשת	
מהות	עלות בניה בש"ח
עלות בניה למ"ר בנוי	13,541
עלות חניה לכלי רכב	198,575
עלות חניה לאופנוענים	31,771
התאמה למועד הקובע	0.813

בחנתי שומות מכריעות שהתייחסו לעלות בניית מטלות ציבוריות בירושלים, להלן

טבלה מסכמת:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	עלות מטלה ציבורית למ"ר	הערות
אליהו כהן	30398/16-20,41,55	13/02/2016	7,670 ₪	רמת גמר מלאה
ארז כהן	30261/166	28/03/2018	9,122 ₪	משרדים בגמר מלא(בהתאם להסכמת הצדדים)
			עלות מקום חניה 133,770 ₪	
ארז כהן	30413/13	01/02/2021	6,000 ₪	עלות הקמת כיתת גן
			2,951 ₪	עלות הקמת מ"ר חניון תת קרקעי
יעל הרון	30200/13	21/11/2020	6,500 ₪	עלות בניה לגמר מלא לבניין ציבור
מישל אשור	30332/56	11/10/2023	9,600 ₪	רמת גמר מלאה

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הוצג בפניי כתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר מיום 11/10/2023, שנחתם בין המבקשת

לבין המשיבה, לפיו המבקשת מתחייבת לבנות את מבנה הציבור כדלקמן:

"אנו מתחייבים לבנות את הנכס ברמת גמר, לרבות ריצוף, טיח וצבע, מחיצות וחיפוי קירות פנימיים, נגרות, התקנת כלים סניטריים, נקודות חשמל ותאורת לד, מערכת מיזוג אוויר חסכונית מדירוג A, תקרות אקוסטיות ועבודות אלומיניום. בנוסף, פיתוח חצרות, מתקני חצר וגידור, חיבור לתשתיות מים, חשמל, ביוב והכנות לבזק ותקשורת. אנו מתחייבים להעביר את הנכס לעירייה במצב מושלם לרבות טופס 4 וצעודת גמר. מפרק חומרי גמר מחייב יצורף לכתב התחייבות וייפוי כוח בלתי חוזר זה."

בהתאם למחירון דקל נובמבר 2019, עלות בניה למ"ר משרדים מעל 6 קומות ועד 15 קומות הינו ₪ 4,400. בתוספת עבודות גמר בסטנדרט גבוהה בסך ₪ 1,810, עלויות עקיפות בסך 13%¹¹ ובתוספת מע"מ מתקבל עלות בניה בסך ₪ 8,210, יובהר כי עלות הבניה מגלמת את עלות בניית המעלית. בנוסף יובא בחשבון עלות בניית מ"ר חניון תת קרקעי בסך ₪ 2,710 בתוספת מע"מ, בהתאם לטבלת השטחי בבקשת ההיתר למימוש הנדון התבקשו 6,578.87 מ"ר חניון תת קרקעי, בהתאם למאזן החניה הוסדרו 149 מקומות חניה, בכך שטח חניה ממוצע הינו כ- 44 מ"ר, מקובלת עליי הסכמת הצדדים שעלות הקמת מקום חניית אופנוע הינו כ-16% מעלות הקמת חניה לרכב.

להלן תחשיב עלות הקמת המטלה הציבורית:

תחשיב עלות מטלה ציבורית				
מהות	כמות	שטח במ"ר	עלות	סה"כ
שטח מבנה ציבור	---	1,250	₪ 8,210	₪ 10,262,500
מקומות חניה לרכב	15	44	₪ 3,171	₪ 2,092,662
מקומות חניה לאופנוע	5	---	₪ 22,322	₪ 111,609
סה"כ				₪ 12,466,771

¹¹ בהתאם לשומה המכרעת של מר מישל אשור בגו"ח 30332/56.

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.1.3.12 תחשיב ההכרעה- תוכנית 101-0464859 מועד קובע 28/12/2019 :

תחשיב שווי מצב קודם :

סה"כ	מהות
5,616	שטח עיקרי מגרש מס' 22
5,616	שטח עיקרי מגרש מס' 23
6,048	שטח עיקרי מגרש מס' 24
17,280	סה"כ שטח עיקרי
₪ 3,700	שווי מ"ר קרקע מבונה
₪ 63,936,000	סה"כ שווי מצב קודם

הערה : קיבלתי הסכמת הצדדים לחיוב בגין השטח העיקרי בכל מגרש בלבד.

דוד בריל - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב שווי מצב חדש ותחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש תוכנית 101-04648589

תא שטח מס' 1

מהות	שטח במ"ר	מקדם דחיה	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ
בניינים A+B	12,593.50	0.94	₪ 4,800	₪ 56,821,872
מסחר כולל העמסת שטחי שירות בשיעור 10%	990	0.94	₪ 11,000	₪ 10,236,600
בניינים D+C	12,593.50	0.84	₪ 4,800	₪ 50,776,992
מסחר כולל העמסת שטחי שירות בשיעור 10%	990	0.84	₪ 11,000	₪ 9,147,600
סה"כ שווי מגרש מס' 1				₪ 126,983,064

תא שטח מס' 2

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ
מסחר כולל העמסת שטחי שירות בשיעור 10%	770	₪ 11,000	₪ 8,470,000
תעסוקה כולל העמסת שטחי שירות בשיעור 11.1%	7,403	₪ 2,300	₪ 17,026,900
סה"כ שווי מגרש מס' 1			
סה"כ שווי מצב חדש ללא הפחתות			
מקדם בגין מורכבות הפרויקט			
0.95			
הפחתה בגין עלות עודפת לפיתוח			
₪ 16,073,313 -			
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתות			
₪ 128,782,653			
סה"כ ההשבחה המלאה			
₪ 64,846,653			
שווי יחסי של מגרש מס' 1			
83.28%			
ההשבחה המיוחסת למגרש מס' 1			
₪ 54,003,336			

שווי בהיתר

מהות	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה	סה"כ
בניינים A+B	12,275.44	₪ 4,800	₪ 58,922,112
מסחר כולל העמסת שטחי שירות בשיעור 10%	1,970.69	₪ 11,000	₪ 21,677,634
סה"כ שווי בהיתר			
חלקיות המימוש			
62.586%			
ההשבחה בגין המימוש הנדון			
₪ 33,798,458			
הפחתה בגין עלות מטלה ציבורית יחסית לשווי מגרש מס' 1			
₪ 10,382,143 -			
ההשבחה לאחר ניכוי עלות מטלה ציבורית			
₪ 23,416,316			
היטל ההשבחה			
₪ 11,708,158			

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תוכנית 101-0464859, ואישור בקשה להיתר 2021/0403.00 שלהלן, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה למימוש מלא	היטל ההשבחה	השבחה במימוש חלקי	היטל השבחה במימוש חלקי
101-0464859	28/12/2019	₪ 54,003,336	₪ 27,001,668	₪ 23,416,316	₪ 11,708,158

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

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע