אוולין דודזון שמאמה - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

עידו מקדסי - כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין
הישאם עומרי - עורך דין (L.L.B) ושמאי מקרקעין
דפנה ברמלי-גולן - שמאית מקרקעין

תאריך : 19/04/2026
מספר מינוי : 2793-2025
מספרנו : 690

לכבוד

מר יהונתן וגב' שרה עוזרי
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר בעז כהן
בדוא"ל boazico100@gmail.com
(להלן, "המבקשים")

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר יעקב כהן
בדוא"ל kobco@zahav.net.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה
תת-חלקה 126, חלקה 4, גוש שומה 30723
רחוב ראובן מס 138א', שכונת רמות, ירושלים

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי ביום 28/12/2025 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, הנובעת מאישורן של תוכניות 101-0832568 והקלות, ומימושן בדרך של בקשה להיתר בתיק רישוי מס' 2005/0490.10.

2. מסמכים שהוצגו בהליך

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 16/09/2025 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יעקב כהן ובתגובתו מיום 03/03/2026 לחוות דעת שמאי המבקשים.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 29/01/2026 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר בעז כהן, על נספחיה.

בתאריך 23/03/2026 צרף שמאי המבקשים מסמכי בית משותף של הנכס הנדון.

3. מועדים

3.1. להלן המועדים הקובע לחישוב ההשבחה בגין המימוש המבוקש[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
101-0832568	14/01/2024
הקלות	02/07/2025

3.2. סיור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 13/02/2026, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 23/03/2026 נערך דיון[2] בהשתתפות מר בעז כהן, שמאי מקרקעין מטעם המבקשים, מר יעקב כהן ומר ראם אנגלברג, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, מר עידו מקדסי, שמאי מקרקעין ממשרדי והחי"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש שומה	**30723**
חלקה	**4**
תת-חלקה	**126**
שטח חלקה רשום	**16,226 מ"ר**
שטח תת-חלקה רשום	**108 מ"ר + מרפסת גג 15 מ"ר.**
מהות הנכס	**דירה דו-מפלסית בקומות ב'-ג' (עליונות).**
כתובת	**רחוב ראובן מס 138א', שכונת רמות, ירושלים.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".
ככל ויום זה חל בשבת, המועד הקובע ידחה ביממה נוספת.

[2] הדיון נערך בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההחלטה ממוקם ברחוב ראובן מס 138א', שכונת רמות, ירושלים.

שכונת רמות נמצאת בצפון-מערב העיר ירושלים ומכילה בעיקרה אוכלוסייה בעלת צביון חרדי.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה של 3-5 קומות לצד בניה נמוכה צמודת קרקע. כמו כן, באזור קיימים שימושים משלימים כגון: מוסדות חינוך ודת, גני ילדים וקופת חולים.

רחוב ראובן מס הינו רחוב פנימי המתחבר מצפון לרחוב צונדק, כאשר הנכס הנדון מצוי בקצהו הדרום-מזרחי בדרך ללא מוצא.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 4 בגוש שומה 30723 הינה בשטח רשום של 16,226 מ"ר, צורתה אינה רגולרית והיא כוללת בתחומה מספר בנייני מגורים.

הבניין שבנדון ממוקם בצידה הדרום-מזרחי של החלקה, וכולל 4 כניסות כאשר הדירה נשוא ההחלטה נמצאת בכניסה הצפונית (כניסה א').

הדירה ידועה כתת-חלקה מס' 126, ממוקמת בקומות ב' ו-ג' (עליונות), ושטחה הרשום הינו 108 מ"ר + מרפסת גג 15 מ"ר.

בהתאם לביקור חיצוני שנערך וממבט על הנכס באתר Simplex, נראה כי טרם נערכו בתחומה הרחבות בניה והקונטור של הדירה בפועל תואם לזה המופיע בתשריט הבית המשותף.

שטחה המדוד/קיים עפ"י היתר בניה מאושר הינו: 122.3 מ"ר + מרפסת גג 16.21 מ"ר.

בהתאם להיתר בניה מס' 120826 מיום 19/06/2025 (טרם מומש בפועל), אושרו הרחבות בניה לדירה הקיימת מכוח תב"ע ישנה מס' 8299.

עפ"י תוכנית הבקשה להיתר בתיק רישוי 2005/0490.10, מבוקשות בין היתר, תוספות בניה במפלסים הקיימים ב' ו-ג', תוספות קומה ד' חדשה, ופיצול הדירה הקיימת ל-3 יחידות נפרדות (דירה אחת בכל מפלס).

[3] לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. <u>המצב המשפטי</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מלשכת רישום מקרקעין ירושלים, שהופק ביום 18/01/2024, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

גוש שומה	-	30723
חלקה	-	4
תת-חלקה	-	126
שטח חלקה במ"ר	-	16,226 מ"ר
שטח תת-חלקה רשום	-	108 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	-	9/971
תקנון	-	מוסכם
תיאור	-	דירה בקומה שלישית רביעית (מבנה IV, כניסה א').
הצמדות	-	מרפסת גג 15 מ"ר (מסומנת באות עה' בצבע אדום).
בעלויות	-	יהונתן ושרה עוזרי בחלקים שווים.
משכנתאות	-	משכנתא ע"ש בנק מזרחי טפחות בע"מ.
הערות	-	הערה בדבר העברה לזרים ע"ש מדינת ישראל.
זיקת הנאה	-	מעבר חופשי במפלס הקרקע, במעברים הפתוחים והמפולשים בחלקות לטובת הולכי הרגל.

7. מצב תכנוני[4]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני הרלוונטיים להכרעה:

מצב קודם

7.1. תוכנית 2625/א'

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2726 מיום 09/07/1981.

ב. מטרת התוכנית הינה לפרט את השימושים, את התנאים ואת יתר הפרטים הדרושים לפיתוח ובינוי נאותים של כל שטחי התוכנית על פי אזורי ייעודם והגדלת שטח הרצפות לבניה באזור מגורים 1.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג כחלק ממגרש מס' 10 בייעוד ל"אזור מגורים 1".

ד. שטח המגרש: 16,640 מ"ר, מס' יח"ד: 163, שטח רצפה: 13,500 מ"ר, מס' קומות: 3-6.

7.2. תוכנית שיכון ציבורי 5/27/2

א. אושר בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 29/12/1987.

ב. מטרת התוכנית הינה קביעת תוכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

ג. התוכנית מסווגת את הנכס כחלק ממגרש מס' 26, באזור מגורים 3-4 קומות.

7.3. תוכנית 8299

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5253 מיום 04/12/2003.

ב. בהתאם לתשריט, הנכס הנדון מסווג כחלק ממגרש מס' 10 בייעוד ל"**אזור מגורים מיוחד**".

ג. בהתאם לנספחי הבינוי, הנכס הנדון מוגדר כדירה מס' 4 בבניין 138.

ד. להלן הוראות בינוי ב"אזור מגורים מיוחד":

- באזור זה תותרנה תוספת בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדיור הקיימות בהתאם לנספח מס' 1 וכמסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ולתוספת מרפסת.
- השימושים שיותרו בתחום התוספות (חדר/מרפסת/מחסן), יהיו כמפורט בנספח מס' 1.
- הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, מגבלת שטחי הבניה ומגבלת קווי הבניין.
- תוספות הבניה לדירות הקיימות בקומה העליונה של כל אחד מהבניינים, תיבנה כתוספת קומה מעל הקומה העליונה הקיימת, כמפורט בנספח מס' 1.
- שטחי הבניה באמור כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) – התשנ"ב – 1992.

[4] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התוכניות המוזכרות.

- לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבניין בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית.

ה. להלן תיאור תוספות הבניה לדירה הנדונה עפ"י נספח בינוי מס' 1 :

מס' דירה	קומה	שטח הרחבה במ"ר	
		מגורים	מרפסת
4	ב'	0.00	24.00
4	ג'	23.40	8.22
סה"כ		**23.40**	**32.22**

מצב חדש

7.4. תוכנית 101-0832568

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 11909 מיום 19/12/2023 ופרסום מאוחר בעיתונים ביום 29/12/2023.

ב. תוכנית זו הינה תוכנית נקודתית לבניין ברח' ראובן מס' 138, ומטרתה תוספת 5 יח"ד, הרחבות דיור ותוספת קומה.

ג. בהתאם לתשריט התוכנית, הנכס הנדון מסווג בייעוד ל"**מגורים ג**'".

ד. להלן הוראות הבינוי לאזור "מגורים ג'" :

- תותרנה תוספת בניה כמפורט להלן : קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע, א', ב', ג' ו-ד', לשם הרחבות יחידות דיור קיימות, תוספת 5 יח"ד חדשות ובהתאם לנספח הבינוי.
- לא תותר הרחבה לחללים ללא אוורור והחדרת אור בהתאם לתקנות.
- נספח הבינוי (נספח מס' 1) הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד, גובה, מס' קומות וקווי בניין.
- תותר הסבת שטחי מרפסות לחדרי מגורים, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בבניינים כאמור.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, אל הגג החדש. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
- החניה תהיה על פי התקן לעת מתן היתר בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

ה. להלן זכויות לתא השטח בכללותו :

מס' יח"ד	-	26
תכסית	-	70%
מס' קומות	-	5 + קומת מרתף.
גובה מבנה	-	14 מ' + מעקה תקני בגובה 1.1 מ'.
עיקרי עילי	-	3,251 מ"ר
שירות עילי	-	518 מ"ר

עיקרי תת-קרקעי	-	337 מ״ר
שירות תת-קרקעי	-	235 מ״ר
קווי בניין	-	כמסומן בתשריט.

ו. <u>שלבי ביצוע</u>:

- תוספת הקומות על הגג תבוצע בנפרד עבור כל דירה.
- הרחבת הדירות בחזית/ות יבוצעו בכל עמודה בנפרד מלמטה למעלה ללא דילוג על קומות.

8. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין המצוי באתר ההנדסי של עיריית ירושלים, אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

8.1. **<u>היתר בניה מס׳ 020928 מיום 06/02/1983</u>** המתיר בניין חדש בהתאם לתוכנית א׳ המצורפת בזה.

8.2. **<u>היתר בניה מס׳ 120826 מיום 19/06/2025</u>** המתיר תוספת בניה וממ״ד ומרפסות מכח תב״ע 8299.

במסגרת הליך הרישוי, פורסמו ההקלות שלהלן:

- הקלה עבור בניה בשונה מנספח בינוי.
- הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד.
- הקלה עבור בניית ממ״ד על גבי ממ״ד קיים.
- הקלה מקו בניין צדי במרחק של 2.50 מ׳ מגבול חלקה לשם בניית ממ״ד.
- הקלה עבור מרפסת בעומק 2 מ׳.

<u>להלן תיאור שטחי הבניה של הדירה הנדונה (קיים + מוצע)</u>:

קומה	עיקרי (במ״ר)			שירות (במ״ר)		סה״כ שטח בניה	אחר (במ״ר)	
	מוצע	קיים	סה״כ עיקרי במ״ר	מוצע	סה״כ שירות במ״ר		מוצע	קיים
	מגורים	מגורים		ממ״ד			מרפ. זיז לא מקורה	מרפ. גג לא מקורה
ב׳	0.03	58.59	58.62	13.61	13.61	72.23	5.65	16.21
ג׳	23.51	63.71	87.22		0	87.22		
סה״כ	**23.54**	**122.3**	**145.84**	**13.61**	**13.61**	**159.45**	**5.65**	**16.21**

<u>הערות החי״מ</u>:

- בהתאם לביקור חיצוני שנערך ביום 13/02/2026 - נראה כי היתר הבניה טרם מומש בפועל.
- מהמוצג לעיל עולה כי שטחה המדוד של הדירה הקיימת (טרם ביצוע ההרחבות) הינו: 122.30 מ״ר + 16.21 מ״ר מרפסת גג.

8.3. <u>בקשה להיתר בתיק רישוי מס׳ 2005/0490.10 - המימוש המבוקש</u>

בקשה זו נדונה ואושרה בוועדת המשנה בתאריך 02/07/2025 ומהותה עריכת תוספות בניה, ממ״דים, מעלית ומרפסות.

כמו כן, במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות שלהלן:

- תוספת מרפסת זיז בשונה מנספח בינוי, ובעומק של עד 2 מ׳.
- שינוי קטן במיקום המעלית, למניעת חסימת פתחים קיימים.

<u>להלן פירוט שטחי הבניה הרלוונטיים - עפ״י הבקשה להיתר</u>:

קומה	עיקרי (במ״ר)			שירות (במ״ר)					סה״כ שטח בניה	אחר (במ״ר)	
	מוצע	קיים	סה״כ עיקרי במ״ר	מוצע			קיים			מוצע	
	מגורים	מגורים		ממ״ד	מבואות וח״מ	מרפסות שירות	ממ״ד	מבואות וח״מ	סה״כ שירות במ״ר	מרפ. זיז לא מקורה	מרפ. זיז מקורה
ב׳	44.53[5]	49.50	94.03		3.24	23.48[6]	12.94	13.06	52.72	146.75	11.98	
ג׳	37.45[7]	80.44	117.89	12.94	3.24	14.95		13.57	44.70	162.59	4.02	5.70
ד׳	90.10		90.10	13.06	13.19	31.25			57.50	147.60	9.72	
סה״כ	**172.08**	**129.94**	**302.02**	**26.00**	**19.67**	**69.68**	**12.94**	**26.63**	**154.92**	**456.94**	**25.72**	**5.70**

[5] מתוכו 3.77 מ״ר שהיה מרפסות שירות + 15.76 מ״ר שהיה מרפסת גג לא מקורה.
[6] מתוכו 5.66 מ״ר שהיה מרפסת גג לא מקורה.
[7] מתוכו 8.59 מ״ר שהיה מרפסת גג לא מקורה.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

להלן התוכניות להן הובאה התייחסות בשומות הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשים
101-0832568	14/01/2024	₪ 2,729,283	₪ 700,777
הקלות	02/07/2025	₪ 46,502	₪ 1,399

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו ובמהלך הדיון.

עמדת שמאי המשיבה

תוכנית 101-0832568

מהות ההשבחה

ביחס לתת-חלקה 126 שבנדון, התוכנית אפשרה תוספת שטח עיקרי בקומות ב' – ג', תוספת מרפסות גג עם סגירה באלומיניום, תוספת קומה, ופיצול יח"ד קיימת ל- 3 יח"ד (ביטול שוליות).

ערכי שווי

להלן עסקאות מפרויקט בניה חדש לדירות גדולות בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע:

גוש / חלקה	תת-חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר
30617/219	6	13/03/2024	3,050,000	2023	98
	28	17/04/2024	3,100,000	2023	99
	20	14/09/2023	3,050,000	2023	98
	33	14/09/2023	3,075,000	2023	98
	19	20/09/2023	3,050,000	2023	99
	25	26/10/2023	3,100,000	2023	99
	7	23/11/2023	3,060,000	2023	98
	15	23/11/2023	3,010,000	2023	98
	17	11/12/2023	3,050,000	2023	98
	32	03/01/2024	3,070,000	2023	98
	14	03/01/2024	3,040,000	2023	98
	13	14/01/2024	3,040,000	2023	98
	1	15/02/2024	3,060,000	2023	98
	18	15/02/2024	3,000,000	2023	98

גוש / חלקה	תת-חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר
	5	07/02/2024	3,065,000	2023	99
	11	15/02/2024	3,040,000	2023	98
	24	13/03/2024	3,155,000	2023	98
	12	19/05/2024	3,070,000	2023	99
ממוצע			**3,060,278**		**98.28**

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח פלדלת	98.28	1.0	98.28
מרפסת	12	0.3	3.60
סה"כ שטח אקו'			101.88
תמורה בש"ח			3,060,278
רווח יזמי		1.18	2,593,456
עלות בניה למ"ר כולל מע"מ	12,000	98.28	1,179,333
יתרה לקרקע			1,414,122
שווי מ"ר מבונה במעוגל			**14,000**

להלן עסקאות מפרויקט בניה חדשה לדירות קטנות בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע:

גוש / חלקה	תת-חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי מ"ר בנוי
30617/219	23	04/06/2025	2,600,000	2023	75	34,667
	44	01/10/2024	2,481,500	2023	75	33,087
	11	01/10/2024	2,400,000	2023	75	32,000
	15	01/10/2024	2,400,000	2023	75	32,000
	35	17/11/2024	2,400,000	2023	75	32,000
	43	17/11/2024	2,459,500	2023	75	32,793
	39	26/12/2024	2,400,000	2023	75	32,000
	30	21/03/2024	2,150,000	2023	55	39,091
ממוצע			**2,411,375**		**72.50**	**33,500**

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
שטח פלדלת	72.50	1.0	72.50
מרפסת	12	0.3	3.60
סה"כ שטח אקו'			76.10
תמורה בש"ח			2,411,375

רווח יזמי		1.18	2,043,538
עלות בניה למ״ר כולל מע״מ	12,000	75.00	900,000
יתרה לקרקע			1,143,538
שווי מ״ר מבונה במעוגל			**15,000**

תחשיב שמאי המשיבה

מצב קודם							
מהות	**שטח במ״ר**	**שווי מר״מ**	**מקדם אקו׳**	**מקדם פונק׳**	**בינוי חדש על ישן**	**מקדם שוליות**	**סה״כ**
שטח דירה קיים עפ״י בקשה להיתר (דופלקס - 2 קומות)	129.92	14,000	1	0.9	1	0.95	1,555,142
מרפסת שירות	3.77	14,000	1	1	1	0.95	50,141
מרפסת גג	45.39	14,000	0.3	1	1	1	190,638
סה״כ שווי מצב קודם							**1,795,921**
מצב חדש							
מהות	**שטח במ״ר**	**שווי מר״מ**	**מקדם אקו׳**	**מקדם פונק׳/ שוליות**	**בינוי חדש על ישן**	**שלביות בניה**	**סה״כ**
שטח דירה קיים קומה ב׳ (דירה 4א׳)	49.48	14,000	1	1	1	1	692,720
שטח מוצע עיקרי קומה ב׳ זמין לבנייה (כניסה מתוך חדר)	15.38	14,000	1	0.9	0.9	1	174,409
שטח מוצע עיקרי קומה ב׳ זמין לבנייה	15.76	14,000	1	1	0.9	1	198,576
שטח מוצע עיקרי קומה ב׳ שאינו זמין לבנייה	9.62	14,000	1	1	0.9	0.84	101,772
שטח עיקרי מוצע ע״ח מרפסת שירות	3.77	14,000	1	1	1	1	52,780
שטח דירה קיים קומה ג׳ (דירה 4ב׳)	80.44	14,000	1	1	1	1	1,126,160
שטח מוצע עיקרי קומה ג׳ זמין לבנייה	24.77	14,000	1	0.95	0.9	1.00	296,497
שטח עיקרי מוצע קומה ג׳ שאינו זמין לבנייה	12.66	14,000	1	0.95	0.9	0.84	127,236
שטח מוצע עיקרי קומה ד׳ (דירה 4ג׳)	90.10	14,000	1	1	0.85	1	1,072,190
שטח מרפסות	69.68	14,000	0.7	1	1	1	682,864
סה״כ שווי מצב חדש							**4,525,204**
השבחה בש״ח							**2,729,283**

בהתחשב בחלופת פטור בכפוף לעד 140 מ״ר, הציג שמאי המשיבה תחשיב לפיו ההשבחה המופחתת הינה בסך 2,490,459 ₪.

הקלות

מהות ההשבחה

ההקלה עבור מרפסת בעומק 2 מ׳ במקום 1.5 מ׳ המותרים מאפשרת ניצול טוב יותר של כלל שטחי המרפסות שעומקם עולה על 1.5 מ׳.

הובא בחשבון כי ההשבחה בגין ההקלה שנתנה עבור שינוי מיקום המעלית – זניחה.

ערכי שווי

להלן עסקאות מפרויקט בניה חדש לדירות קטנות בסביבת הנכס ובסמוך למועד הקובע:

גוש / חלקה	תת-חלקה	יום מכירה	תמורה בש״ח	שנת בניה	שטח במ״ר	שווי מ״ר בנוי
30617/219	0	29/04/2025	3,350,000	2023	120	27,917
	17	08/04/2025	3,200,000	2023	99	32,323
	0	10/04/2025	3,580,000	2020	115	31,130
	14	10/04/2025	3,535,000	2024	115	30,739
31268/6	5	30/12/2024	3,790,000	2026	106	35,755
	2	11/02/2025	3,700,000	2026	106	34,906
31267/33	16	11/03/2025	3,680,000	2025	105	35,048
	2	08/04/2025	4,210,000	2027	120	35,083
ממוצע			**3,630,625**		**110.8**	**32,900**

תיאור	שטח במ״ר	מקדם	סה״כ
שטח פלדלת	110.8	1.0	110.8
מרפסת	12	0.3	3.60
סה״כ שטח אקו׳			114.4
תמורה בש״ח			3,630,625
רווח יזמי		1.18	3,076,801
עלות בניה למ״ר כולל מע״מ	12,500	110.8	1,384,375
יתרה לקרקע			1,692,426
שווי מ״ר מבונה במעוגל			**14,800**

תחשיב שמאי המשיבה

תיאור	שטח במ״ר
שטח מרפסות מבוקש	31.4
מקדם שיפור תכנוני	0.1
שווי מ״ר מבונה	14,800
השבחה בש״ח	**46,502**

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

<u>תוכנית 101-0832568</u>

<u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה</u>

באומדן ההשבחה יש להביא בחשבון את כל המשתנים המשפיעים על שווי המקרקעין, הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש.

לעניין זה מפנה שמאי המבקשת לפסיקות שלהלן:

- **רע"א 14/147 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ'.**
- **ערר 98/11 רון אלה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.**
- **ערר 8001/12 פישמן מפעלי קירור בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון.**
- **ערר תא/85123/12 יריב בן יהודה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.**
- **ערר 91-135/11 הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה נ' אלון דוד ומרים.**

לאור כך, ההשבחה תחושב בגין שווי המקרקעין במצב הקודם לבין שווי המקרקעין במצב החדש.

<u>קירבה לבית ספר / מבני ציבור</u>

לעניין זה שמאי המבקשים מפנה למחקר דלפי משנת 2020 (שאלה 31 בעמ' 89).

להלן סקירת החלטות שמאים מכריעים:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד החלטה	גוש / חלקה	כתובת	מקדם הפחתה למבנה ציבור / בית ספר
אורית גלן	15/07/2025	30714/6	אהרון אשכולי 110, ירושלים	15%
יעקב הלוי	12/11/2024	17529/21	אסטנבול, ריינה	10%
משה נדם	26/05/2017	6727/264	רם כהן 20, יהוד מונסון	10%
אייל יצחקי	21/05/2020	3703/958	דוד שמעוני 3, רחובות	12%
אורית גלן	26/04/2020	30504/58	מוסא סייק, ירושלים	10%

בשומה מכרעת שנערכה ע"י החי"מ לנכס ברח' צל הגבעה בשכונת יד לבנים ברמת גן, בגו"ח 6158/1352, נקבע מקדם הפחתה בשיעור 10% בגין מגרש הסמוך לבית ספר.

לאור האמור ובהתחשב בקרבה מיידית לבית הספר, יובא בחשבון מקדם של 0.9 בשני מצבי התכנון.

במהלך הדיון הרחיב וטען כי בית הספר מכונה "אור תורה סטון", והתלמידים בו לא משתייכים למגזר החרדי המתגורר בסמיכות למקום. לכן, עצם הקיום של בית הספר בצמידות לבית המגורים – לא מהווה שום יתרון.

<u>אובדן דמי שכירות ופינוי דיירים</u>

הנכס ברמת גמר טובה ומצבו הפיזי תקין. עקב אופי העבודות: פיצול יח״ד, שבירת קירות פנימיים וחיצוניים, הזזת מטבח, התאמות לחיבור בניה חדשה על קיימת, תוספת יח״ד, הזזת גרם מדרגות ועוד נדרש פינוי דיירים.

משיחה עם הדייר עולה כי לא ניתן יהיה להתגורר בבית.

הובא בחשבון זמן בניה מוערך של כחצי שנה שיכלול פינוי דיירים לתקופה של שנה בתוספת עלויות העברה והובלה.

כמו כן, הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים בסך 75 ₪ למ״ר (לפי שווי למ״ר בנוי 30,500 ₪, שיעור תשואה 3%).

<u>תשלומי איזון / מקדם דחיה</u>

ממידע שהתקבל מבעל הנכס עולה כי השכנים מבקשים תשלומי איזון מכוח הבניה בגג המבנה. ישנו נוהג בשכונות הצפוניות כדוגמת שכונת רמת שלמה ורמות, לשלם תשלומי איזון, כאשר יש פסיקה של רבני רמת שלמה כי יש לשלם תשלומי איזון בבניה על הרכוש המשותף.

יצוין כי אף אם הוועדה המקומית תיתן היתר בניה הרי שיוכלו לעצור את הבניה בתביעה אצל המפקח על הבתים המשותפים ועל כן לכל הפחות ניתן לראות בשטח התוספת על הרכוש המשותף כזכויות במושאע.

עפ״י פסיקות והחלטות ועדות ערר (לדוגמא **ערר ציון גברה ים/24/15**) שאומצו גם כן על ידי שמאים מכריעים, בהתאם לסעיף 71ב׳ לחוק המקרקעין, בעת הצמדה של חלק מהרכוש המשותף להרחבת דירה יהיה חייב בעל הדירה לשאת בתשלומי איזון לבעלי הרכוש המשותף האחרים.

ב**ערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, נקבע כי אין להפחית את תשלומי האיזון אך יש לתת ביטוי למורכבות הקניינית למימוש התוכנית במקדם הדחייה המתאים.

במקרה דנן, הבית המשותף כולל 4 כניסות עם 28 תתי-חלקות הרשומות כדירות עם הצמדות ספציפיות. כמו כן בניה על גבי גג המהווה רכוש משותף למטרת הרחבה של דירה, דורשת הסכמה של שלושה רבעים מהדירות, אשר שני שליש מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם.

יש להביא בחשבון כי חלק מהדירות יש להן גם הרחבות אך לא באותו היקף של הדירה הנדונה, ולכן סביר כי הן יהוו פחות גורם מפריע אם כי יכולים לדרוש את זכויותיהם במסגרת הליך תשלומי איזון.

בהתחשב במועד אישור התוכנית בחודש ינואר 2024, ההליכים השונים ותשלומי האיזון אופציונאליים הובאו במקדם דחיה של כ- 0.8 (4 שנים בריבית 6%).

יש לצורך לחשב דחיה רישויית ואף קניינית מול הדייר בקומת הקרקע שבונים תוספת על חשבון החצר שלו. בגג יש לחשב דחייה קניינית לצורך הסדרה.

הואל וחלק מהמקדמים הינם חופפים, אוחדו המקדמים ויינתן מקדם דחייה אחיד של 0.8 לכלל התוספות. כמו כן, יש לתת דחיה רישויית גם לקומת הגג שכן הבעלים לא ייבנה את קומת הגג לבד כאשר שטחים נרחבים מקומת הגג תלויים בהרחבות של הקומות למטה והן בניה על גג השכן בתת-חלקה 125.

<u>עלויות בינוי חדש על ישן</u>

הבניה תעשה בהתאם להוראות תקן ישראל ת"י 413. כמו כן, בהוראות התוכנית נקבע כי חלה חובה לשיפוץ המעטפת בבניינים בהם תבוצע תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה, וניקוי מעטפת הבניין.

כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, אל הגג החדש.

מדובר בהתניה כפולה, שכן, בינוי בהינף אחד של התוספות על הגג יתאפשר רק לאחר חיזוק המבנה, שכולל בין היתר, בניית עמודות חיזוק אחרות.

בנוסף, תוספות בניה על הקיים מעלות את עלויות הבניה ויש להביאן בחשבון.

מעיון בשומות מכריעות בשכונת רמות ובשכונת רמת שלמה עולה כי מקדמי ההתאמה נעים בין 0.7- 0.9 לבינוי חדש על ישן התלוי בגורמים משתנים כגון: שנת בניה, מספר קומות לחיזוק ואופי הבניה, מספר יח"ד, סוגי התוספות ומיקומם ותרומת התוספת לשווי בהתחשב בנסיבות הספציפיות.

בהתחשב במקרה הנדון, סביר לקבוע מקדם בינוי חדש על ישן המגלם את הצורך בחיזוק הבניין במקדם 0.8.

להלן תחשיב עלות עודפת לתוספת בניה חדשה על קיימת:

עלות ממוצעת למ"ר עילי (בניין נמוך)	-	7,000 ₪[8]
התאמה לבניה בהיקף נמוך ביחס למחירון	-	1.1[9]
תוספת עלויות עקיפות ובצ"מ	-	1.3
תוספת שטחי שירות	-	1.15
סה"כ עלות בניה	-	11,500 ₪
בהתאמה למועד קובע (0.9)	-	10,400 ₪
מקדם התאמה לנכס הנדון	-	20%
סה"כ עלות עודפת במ"ר	-	2,080 לפני מע"מ

[8] עפ"י אומדן עלויות בניה של לשכת שמאי המקרקעין בישראל לחודש יוני 2025.
[9] בעיצומה של מלחמת חרבות ברזל, השוק בשלב זה קפוא.

ערכי שווי

גוש / חלקה	תת-חלקה	יום מכירה	תמורה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	ממוצע למ"ר
30617/219	1	15/02/2024	3,060,000	2023	98	31,224
	7	23/11/2023	3,060,000	2023	98	31,224
	11	15/02/2024	3,040,000	2023	98	31,020
	13	14/01/2024	3,040,000	2023	98	31,020
	14	03/01/2024	3,040,000	2023	98	31,020
	15	23/11/2023	3,010,000	2023	98	30,714
	17	11/12/2023	3,050,000	2023	98	31,122
	18	15/02/2024	3,000,000	2023	98	30,612
	19	20/09/2023	3,050,000	2022	99	30,808
	20	14/09/2023	3,050,000	2023	98	31,122
	20	08/09/2023	2,900,000	2023	98	29,592
	21	09/06/2024	2,900,000	2023	98	29,592
	23	29/03/2023	2,890,000	2022	98	29,490
	24	28/02/2023	2,890,000	2022	98	29,490
	24	13/03/2024	3,155,000	2023	98	32,194
	25	16/03/2024	2,890,000	2022	98	29,490
	25	31/12/2023	2,950,000	2023	98	30,102
	26	23/02/2023	2,890,000	2022	98	29,490
	29	23/02/2023	2,890,000	2022	98	29,490
	29	03/07/2024	3,175,000	2023	98	32,398
	31	27/02/2023	2,890,000	2022	98	29,490
	32	27/02/2023	2,890,000	2022	98	29,490
	32	03/01/2024	3,070,000	2023	98	31,327
	33	14/09/2023	3,075,000	2023	98	31,378
שווי מ"ר בנוי						**30,537**
בנטרול שטחי אחסנה, מרפסות וחניה						1.08
בניכוי מע"מ (17%)						1.17
בניכוי רווח יזמי (20%)						1.2
עלות בניה ללא מע"מ						10,500
שווי מ"ר מבונה						9,639
בתוספת מע"מ (17%)					1.17	11,278
במעוגל						**11,400**

בשקלול הנתונים שהוצגו ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה מתואם למועד קובע בסך 11,400 ₪.

תחשיב שמאי המבקשים

מצב קודם						
מהות	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	מקדם אקו'	שוליות	מקדם מיקום / קרבה לביה"ס	סה"כ
שטח עיקרי קיים	129.92	11,400	1	0.95	0.9	1,266,330
מרפסות שירות	3.77	11,400	1	0.95	0.9	36,746
מרפסות גג	45.39	11,400	0.3	1	0.9	139,710
סה"כ שווי מצב קודם לפני התאמות						**1,442,787**

מצב חדש							
מהות	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	מקדם אקו'	מקדם פונק'	דחיה	מקדם מיקום / קרבה לביה"ס	סה"כ
שטח דירה קיים קומה ב'	49.48	11,400	1	1	1	0.9	507,665
שטח דירה קיים קומה ג'	80.44	11,400	1	1	1	0.9	825,314
מגורים מוצע קומה ב'	15.38	11,400	1	0.85	0.8	0.9	107,303
	9.62	11,400	1	0.85	0.8	0.9	67,117
	15.76	11,400	1	0.85	0.8	0.9	109,954
	3.77	11,400	1	0.85	0.8	0.9	26,303
מגורים מוצע קומה ג'	16.18	11,400	1	0.85	0.8	0.9	112,885
	12.68	11,400	1	0.85	0.8	0.9	88,466
	8.59	11,400	1	0.85	0.8	0.9	59,931
שטח מוצע עיקרי קומה ד'	90.10	11,400	1	1	0.8	0.9	739,541
מרפסת קומה ב' מתוך חדר	15.98	11,400	0.5	0.9	0.8	0.9	59,024
מרפסת קומה ג' מתוך חדר	14.95	11,400	0.5	0.9	0.8	0.9	55,219
מרפסת קומה ד' מתוך חדר	31.25	11,400	0.5	0.9	0.8	0.9	115,425
סה"כ שווי מצב חדש לפני התאמות							**2,874,146**
בניכוי עלות בניה חדשה על ישנה לשטחים מוצעים				172.08	2,434		**-418,774**
בניכוי הפסד שווי בנוי מגלם תועלת מהבינוי החדש				129.92	1,500		**-194,880**
בניכוי הפסד שכ"ד לשנה				129.92	75	12	**-116,928**
סה"כ שווי מצב חדש לאחר התאמות							**2,143,564**
השבחה בש"ח							**700,777**

בהתחשב בחלופת פטור בכפוף ל-140 מ"ר, הציג שמאי המבקשים תחשיב לפיו ההשבחה המופחתת הינה בסך 672,110 ₪.

הקלות

מקדם שיפור תכנוני לבניית מרפסת מעבר לקווי הבניין

מרפסות הזיז הינם מכוח תקנון התכנון והבניה המתירות ניצול של 12-14 מ״ר לדירה.

לטענת שמאי המבקשים, ככל שמבוקש בינוי שונה בהקלה לעומק המרפסת יש לבחון אותה בהתאם לשיפור תכנוני.

בשומות מכריעות רבות, מקדם השיפור התכנון מחושב רק לשטח החורג ולא לכל שטח המרפסת. לעניין זה מפנה לשומה מכרעת שנערכה ע״י החי״מ לנכס ברח׳ ששת הימים 3-5 בירושלים, בגו״ח 30245/180.

כמו כן, שמאי המבקשת מפנה ל- 18 שומות מכריעות ול-7 שומות וועדה מהעיר ירושלים, בהן נקבעו מקדמי שווי למרפסות בטווח שנע בין 0.3 – 0.4, ומקדמי שיפור תכנון בטווח שנע בין 0.1 – 0.2.

בשומת מכרעת שנערכה ע״י החי״מ לנכס ברח׳ ששת הימים 3-5 בירושלים, בגו״ח 30245/180, נקבע מקדם שווי מרפסת בשיעור 0.3, לפי מקדם שיפור תכנון בשיעור 0.15.

בשומת מכרעת שנערכה ע״י החי״מ לנכס ברח׳ ים סוף 16 בירושלים, בגו״ח 30245/171, נקבע מקדם שווי מרפסת בשיעור 0.3, לפי מקדם שיפור תכנון בשיעור 0.15.

בהתאם לאמור לעיל, הובא בחשבון מקדם שווי מרפסת בשיעור 0.3, ומקדם שיפור תכנוני במקדם של 0.15 לשטח החורג שמעל 1.5 מ׳.

ערכי שווי

בשקלול ערכי השווי שנותחו ובהתאמה למועד הקובע לחודש יולי 2025 (מתואם למחירי הדירות באזור ירושלים להם מיוחס עלייה של 6.7%), הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 12,200 ₪.

תחשיב שמאי המבקשים

תיאור	שטח במ״ר
סה״כ חריגות במ״ר	4.44
מקדם למרפסת	0.3
מקדם שיפור תכנוני	0.15
שווי מ״ר מבונה	14,000
השבחה בש״ח	**2,797**

9.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשים</u>

<u>מקדם פונקציונאליות</u>

במצב הקודם לנישום הייתה דירת דופלקס, לה פונקציונאליות נמוכה ביחס לדירות ההשוואה. לכן, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 כפי שהובא בשומת הוועדה.

במצב החדש לנישום יש 3 דירות ב-3 קומות נפרדות במקום דירת דופלקס, דבר שמהווה שיפור פונקציונאלי לעומת ה"מצב הקודם".

<u>מקדם מיקום קירבה לבית ספר</u>

במגזר החרדי מבני ציבור הינם דבר מבוקש. קרבה לבתי מדרש, בתי כנסת, בתי ספר ומדרשות הינם דבר המועדף על המגזר החרדי ומהווה תוספת לדירה ולא הפחתה.

הדירה פונה לעורף מבנה המדרשה, כאשר המדרשה ממוקמת במפלס נמוך מהדירה. סביב המדרשה קיימים עצים והדירה לא פונה לחצר המדרשה.

לפיכך, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין קרבה למבני ציבור.

<u>מקדם דחיה לכלל התוספות</u>

התוכנית המשביחה הינה נקודתית לבניין שבו נמצאת הדירה הנדונה, כאשר אושרו תוספות בינוי לכלל הדיירים, ואף הוגשה ע"י דייר מהבניין.

כדי לאשר את התוכנית היה צורך באישור שאר הדיירים. ניתן להניח כי במהלך הכנת התוכנית הדיירים דנו בהסדרת הזכויות הקניינית, אחרת שאר דיירי הבניין לא היו חותמים ומאשרים את התוכנית ואז היא לא הייתה יוצא אל הפועל.

מועדה הקובע של התוכנית הינו בחודש ינואר 2024, ומועד אישור ההקלות הינו בחודש יולי 2025, קרי – תוך שנה וחצי מיום התוכנית קיבל הנישום אישור (כולל הקלות), דבר המעיד על כך שבמועד הקובע לא הייתה מורכבות קניינית והליך ההסכמות לא הפריע לקידום היתר הבניה.

הליך הכנת היתר הבניה אורך כשנה (תקופה החופפת ל"נכס השוואה" שאין בגינו צורך בתיאום עם דיירים ואינו נספר כתקופת דחייה).

כמו כן, תוכנית זו מאפשרת בנייה בשלבים מלמטה עד למעלה ללא דילוג על קומה. עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי חלק מהשטחים אינם מצריכים דחייה מכיוון שהקומה מתחת כבר בנויה.

את השטחים בקומת הגג ניתן לבנות ללא דחייה. את החלקים התלויים בהרחבות הקומה למטה ניתן היה לבנות על גבי עמודים ללא דחייה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

- בשומה מכרעת של מר דוד בריל לנכס ברח' צונדק 130, בגו"ח 30723/5, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪ - נכון למועד קובע 08/06/2022.

- עפ"י מדד דנוס לדירות בירושלים בין תאריך 08/06/2022 לבין המועד הקובע 14/01/2024, הייתה עלייה של 15.3%.
- בשומתה המכרעת של גב' אורית גלן לנכס ברח' אהרון אשכולי 110 בגו"ח 30714/6, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 13,500 ₪ - נכון למועד קובע 04/06/2023.

לגבי שיטת החילוץ, בדירה השייכת לאדם פרטי, רואה הנישום למול עיניו שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ, כאשר הוא מחלץ את עלות הבניה כולל מע"מ והוא מקבל שווי קרקע כולל מע"מ.

<u>פינוי הדיירים ואובדן דמי שכירות</u>

אופי העבודות בדירה הנדונה אינו חריג ואין הכרח לפינוי הדיירים מהדירה. לפיכך אין להביא בחשבון עלויות פינוי. בשומות מכריעות במקרים דומים לא הובאה בחשבון הפחתה כזו.

בשומת הוועדה לא חויב מרכיב השוליות בגין "פיצול הדירה", ובוודאי שאין להפחית עלויות התאמה ו/או צורך להתגורר בחלקים אחרים של הדירה (כאמור מדובר בדירת דופלקס 2 קומות) לתקופה קצרה, בעת השיפוץ, בגין מרכיב זה.

מקדם בניה של חדשה על ישן שהובא בחשבון בשומת הוועדה מגלם את ההפחתה הנדרשת בגין אי הנוחות במגורים בדירה בשל בניית הרחבות הדיור.

<u>מקדם חדש על ישן</u>

בהתאם לתצהיר מתכנן השלד עולה כי הבניין אינו נדרש לחיזוקים. הובא בחשבון מקדם חדש על ישן לתוספות שהצריכו שינויים בדירה הנישומה. מקדם זה מגלם את הפסד שווי הבנוי.

לא ברורה הטענה להפסד שווי בנוי המגלם תועלת מהבינוי החדש, שכן, לא קיים איבוד של שטח דירתי קיים.

<u>מקדם אקו' למרפסות בסגירה קלה מאלומיניום</u>

המרפסת אינה מרפסת זיז רגילה אלא סגורה המתוכננת בהמשך לשטח הדירתי. לפיכך, הובא בחשבון מקדם אקו' 0.7 המשקף את שווי המרפסות הסגורות בסגירה קלה.

<u>שווי מרפסת שירות</u>

עפ"י נספח הבינוי, התוכנית מאפשרת הפיכת שטח מרפסת שירות לשטח עיקרי. לא בוצעו שינויים מלבד הסבת שטח שירות לשטח עיקרי ועל כן לא מובן כיצד שמאי המבקשים טוען כי ערך מרפסת השירות פחת.

<u>הקלות</u>

השטח החורג מקו הבניין מאפשר שיפור תכנוני של כלל המרפסת. לפיכך, יש להביא בחשבון את כלל שטח המרפסת במקדם שיפור תכנוני. גישה זו נהוגה ע"י שמאים מכריעים רבים.

מדובר במרפסות סוכה, להן חישוב רבה בשווי דירה במגזר החרדי. במקרה הנדון, המקדם הראוי הינו 0.5 לפחות.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

הנכס מושא ההחלטה מהווה דירה דו-מפלסית הנמצאת בקומות עליונות של בניין מגורים הממוקם ברחוב ראובן מס 138א' בשכונת רמות שבעיר ירושלים, הידועה כתת-חלקה 126, חלקה 4, בגוש שומה 30723.

המימוש הנדון נערך במסגרת בקשה בתיק רישוי מס' 2005/0490.10, שנדונה ואושרה בוועדת המשנה בתאריך 02/07/2025, ומהותה עריכת תוספות בניה, ממ"דים, מעלית ומרפסות.

בהתחשב בהסכמת שמאי הצדדים ובמועד הקניית בעלות הנישומים בנכס, ההשבחה החייבת תיבחן ביחס לתוכנית 101-0832568 ולהקלות.

כמו כן, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים לכך שלא נוצרה השבחה בגין אישורה של ההקלה לשינוי מיקום המעלית.

להלן התייחסותי הן למדרגות ההשבחה והן לסוגיות המחלוקת:

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

תוכנית 101-0832568 (מועד קובע 14/01/2024)

ניתוח שטחי הבניה במצב התכנוני הקודם

במצב התכנוני הקודם הנכס הנדון מהווה דירה דו-מפלסית הנמצאת בקומות ב'-ג' (עליונות), ששטחה הקיים עפ"י היתר בניה מאושר הינו: 122.30 מ"ר + 16.21 מ"ר מרפסת גג.

כפי שעולה מנספח הבינוי של תוכנית 8299, מתאפשרת הרחבת הדירה הקיימת בשטח של: 23.4 מ"ר עיקרי + 32.22 מ"ר מרפסות.

בהתאם להיתר בניה מאושר מס' 120826 (טרם מומש בפועל), מוצעת הרחבה לדירה הקיימת בשטח של: 23.54 מ"ר עיקרי + 13.61 מ"ר ממ"ד + 5.65 מ"ר מרפסת.

בהתחשב במצב התכנוני והרישוי אשר חלים על המקרקעין שבנדון, יתרת השטחים לניצול שתובא על ידי במצב הקודם תהא: 23.54 מ"ר עיקרי + 32.22 מ"ר מרפסות.

להלן סיכום שטחי הדירה במצב הקודם (קיים + להרחבה):

תיאור	קומה	שטח קיים	שטח להרחבה	סה"כ
שטח עיקרי	ב'	58.59	0.03	58.62
	ג'	63.71	23.51	87.22
	סה"כ	122.3	23.54	**145.84**
מרפסות פתוחות / גג	ב'	16.21	24.00	40.21
	ג'	0	8.22	8.22
	סה"כ	16.21	32.22	**48.43**

לעניין מקדם השוליות לשטחי ההרחבה: שטחי הבניה שטרם נוצלו בפועל מכוח תב"ע מס' 8299, הינם שטחי הרחבה המאופיינים במרכיב שוליות, לעומת גודלן של שטחי דירות המגורים המוצעות במצב החדש עפ"י הבקשה להיתר.

<u>להלן סקירת מקדמי שוליות מהחלטות שמאים מכריעים שנערכו בשכונת "רמות":</u>

- בשומתו המכרעת של מר דוד בריל לנכס סמוך ברח' צונדק 130 בירושלים, בגו"ח 30723/5, נלקח מקדם שוליות בשיעור 0.8 עבור שטח עיקרי חדש שנוסף לדירה קיימת בשטח של 98.60 מ"ר.

- בשומתו המכרעת של מר בועז קוט לנכס ברח' צונדק 8 בירושלים, בגו"ח 30723/37, נלקח מקדם שוליות בשיעור 0.8 עבור שטח עיקרי שולי שמעל 100 מ"ר.

- בשומתו המכרעת של מר יהודה פלד לנכס ברח' גליק נלסון 1, שכונת רמות בירושלים, בגו"ח 30712/19, נלקח מקדם שוליות בשיעור 0.8 לתוספת השטח שמעל 92 מ"ר.

- בשומתה המכרעת של גב' אורית גלן לנכס ברח' אהרון אשכולי 110 בירושלים, בגו"ח 30714/6, נלקח מקדם שוליות בשיעור 0.8 עבור שטח עיקרי שולי שמעל 84.42 מ"ר.

- בשומתו המכרעת של מר מישל אשור לנכס ברח' הנרי מורגנטאו 56,58,60, שכונת רמות בירושלים, בגו"ח 30719/18, נלקח מקדם שוליות בשיעור 0.75 לתוספת שטח דירתי ממוצע מ-120 מ"ר לשטח של כ- 190 מ"ר.

- בשומתו המכרעת של מר ארנון גולדברג לנכס ברח' גדליה בובליק 3-5 בירושלים, בגו"ח 30720/35, נלקח מקדם שוליות בשיעור 0.85 לתוספת שטח קיים של 123.91 מ"ר.

בהתחשב בסקירה המוצגת לעיל, במצב הקודם הובא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 0.8 עבור שטחי ההרחבה הניתנים לניצול מכוח תב"ע 8299.

לעניין מקדם הבינוי לדירה דו-מפלסית: לדירה דו-מפלסית ישנה נחיתות אל מול דירה במפלס אחד, הנובעת מהתועלת השולית המופחתת למפלס העליון בשל הנגישות אליו.

אשר על כן, אני קובעת מקדם הפחתה לבינוי בגובה 5% ביחס לשווי דירות חד-מפלסיות.

לעניין חלופת פטור עד 140 מ"ר: מאחר ובמצב התכנוני הקודם שטח הדירה הקיימת לרבות זכויות ההרחבה עולים על היקף של 140 מ"ר – הובא בחשבון כי הפטור לפי סעיף 19(ג') לחוק התכנון והבניה בא לידי ביטוי במלואו במצב התכנוני הקודם.

<u>ניתוח שטחי הבניה במצב התכנוני החדש</u>

עפ"י תוכנית הבקשה להיתר שבנדון, הדירה הקיימת תפוצל ל-3 יח"ד ב- 3 מפלסי בינוי שונים (דירה אחת בכל קומה), בשטח מבוקש של: 302.02 מ"ר עיקרי + 38.94 מ"ר ממ"דים + 69.68 מ"ר מרפסות שירות בסגירה קלה מאלומיניום.

כמו כן, לצד תוספת שטחי שירות משותפים, יוקצו חלקים משטחי הדירה הקיימת לצורך בניית גרם מדרגות משותף שיכלול מעלית גישה לדירות העליונות.

לעניין מקדם הפונקציונאליות: מעיון בתוכנית הבקשה להיתר, נראה כי השטחים הקיימים יחד עם תוספת חללי המגורים החדשים מייצרים 3 יח״ד מתוכננות היטב באופן שאינו מצדיק מתן מקדמי הפחתה לפונקציונאליות.

להפך, תכנון של דירה אחת בכל מפלס יחד עם תוספת השטחים והחלוקה הפנימית המוצעת, משפרת את רמת הפונקציונאליות ביחס למצב הקודם שכולל כאמור דירה אחת גדולה הבנויה ב-2 מפלסים.

לפיכך, אינני מקבלת את גישת שמאי הצדדים לפיה יש לבטא הפחתה לפונקציונאליות עבור תוספת שטחי המגורים במצב החדש.

<u>מקדם קירבה למבנה ציבור</u>

לטענת שמאי המבקשים, לאור קרבתו של הנכס לבית הספר, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.9.

לטענת שמאי המשיבה, מוסדות חינוך ודת, הם דבר מבוקש במגזר החרדי ועל כן אין להסתמך כלל על מקדם הפחתה.

סביבת הנכס מכילה בעיקרה אוכלוסייה חרדית המאופיינת במשפחות מרובות ילדים. שמאי המבקשים לא הוכיח כי קיימת פגיעה כלשהי לנכסי מגורים באזור הסמוכים למבני ציבור.

הדירה הספציפית שבנדון פונה לעורף מבני הציבור ועל כן ניתן לומר כי ככל ואכן קיימת פגיעה אזי יש לבטא אותה באופן חלקי.

עם זאת, סביר כי לרוכש פוטנציאלי קיימת העדפה לדירה שאינה צמודה למבני ציבור, גם אם קרבה זו תייצר לבסוף תועלת מסוימת לדיירי הבית.

<u>להלן סקירת שומות מכריעות רלוונטיות לנכסים משכונת רמות</u>:

- בשומתה המכרעת של גב׳ אורית גלן לנכס ברח׳ אהרון אשכולי 110 בירושלים, בגו״ח 30714/6, נלקח מקדם בגין קרבה למבנה ציבור בשיעור 0.85.
- בשומתו המכרעת של מר יהודה פלד לנכס ברח׳ גליק נלסון 1, שכונת רמות בירושלים, בגו״ח 30712/19, נלקח מקדם הפחתה בגין סמיכות לבית ספר בשיעור 0.95.
- בשומתו המכרעת של מר מישל אשור לנכס ברח׳ הנרי מורגנטאו 56,58,60, שכונת רמות בירושלים, בגו״ח 30719/18, נקבע מקדם הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור בשיעור 0.95.

בהתחשב באמור לעיל, הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור בשיעור 0.95.

<u>עלויות התאמה עודפות במצב החדש</u>

לטענת שמאי המבקשים, לאור הצורך בחיזוק המבנה, שיפוץ המעטפת, הריסה חלקית קיימת והעתקת מתקנים משותפים, יש לבטא עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן בסך 418,774 ₪.

בנוסף לכך, בשלב התחשיב שמאי המבקשים מביא בחשבון הפסד שווי מגלם תועלת מהבינוי החדש בסך 194,880 ₪.

לטענת שמאי המשיבה, עפ"י תצהיר מתכנן השלד, המבנה הקיים אינו נדרש לחיזוקים. כמו כן, הטענה להפסד שווי תרומת הבנוי איננה רלוונטית מאחר ולא נוצר איבוד שטח קיים.

לעניין עלות עודפת לבינוי חדש על ישן: ראוי לציין כי עפ"י תצהיר מתכנן השלד מחודש אוגוסט 2023 כפי שאותר בתיק הבניין, נרשם כי המבנה אינו נדרש בחיזוקים וכי עריכת תוספות הבניה לא תפגע ביציבותו.

ככל ואכן נדרש חיזוק של המבנה הקיים, אזי תנאי זה חל גם במצב הקודם לצורך מימוש זכויות ההרחבה מכוח תב"ע 8299, שכאמור טרם נוצלו בפועל.

במצב הקודם לצורך ניצול יתרת הזכויות, נדרש הריסת קירות חוץ (דרומי, צפוני ומערבי). לכן, ניתן לומר כי חלק מהעלויות בגין בינוי חדש על ישן - נדרשות בשני מצבי התכנון.

לענייננו, בנייה חדשה במבנה קיים מייקרת את עלויות הבנייה ביחס לשטח היחסי הנוסף. הדרך הנכונה לחישוב עלויות והתאמות לבניית שטחים חדשים מעל ובצמוד לבנייה קיימת צריכה להיעשות בהתאם לעלויות הריאליות הנדרשות להתאמת חיבור התוספת אל הבניין הקיים.

עפ"י מחירון דקל לחודש ינואר 2024, עלות בסיסית לבתים של 3-8 קומת נאמדת בסך 5,770 ₪ למ"ר. בהעמסת עלויות עקיפות בשיעור 15%, ובתוספת מע"מ בשיעור 17%, מתקבלת עלות בניה מלאה בסך כ- 7,800 ₪ למ"ר.

בהתבסס על התאמה המחושבת בשיעור של 15% מהעלות המלאה, מתקבלת עלות התאמה בגין בינוי חדש על ישן **בסך כ- 1,200 ₪ למ"ר.**

תוספת השטחים המבונים עפ"י הבקשה להיתר מסתכמת לכדי היקף של כ- 200 מ"ר ברוטו (ללא ממ"דים ומרפסות), המשקפת עלות <u>עודפת</u> בגין בינוי חדש על ישן במצב החדש המוערכת **בסך כ- 240,000 ₪ כולל מע"מ.**

לעניין הפסד שווי תרומת הבנוי: במהלך הדיון שמאי המבקשים הרחיב וטען כי מרכיב זה מגלם את העובדה שהורסים את הבית וחושפים אותו לרמת שלד.

מעיון בתשריט ההיתר, עולה כי תוספות הבניה מרוכזות בהיקף המבנה, כאשר מרבית החללים הקיימים נותרים ללא שינוי. כמו כן, מבוקשת פריצת חדר המדרגות לצורך התקנת מעלית תוך הפיכתו לחלל גישה משותף.

העלויות העודפות שנלקחו לבינוי חדש על ישן מביאות לידי ביטוי מרכיב זה, מאחר והן מגלמות בין היתר, תכנון חדש באילוץ של אלמנטים קיימים, תפרים וחיבורים למבנה הקיים.

לפיכך, לא הבאתי בחשבון הפחתה נוספת הנוגעת להפסד שווי של תרומת הבנוי.

<u>מקדם דחיה למימוש הזכויות</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שלביות בשיעור 0.84, רק ביחס לאלמנטים שלמיטב הבנתו אינם זמינים מיידית לבניה.

מאידך, שמאי המבקשים סבור כי יש להשתמש במקדם דחיה אחיד בשיעור 0.8 שיחושב עבור כלל תוספות הבניה.

תוכנית 101-0832568 קובעת כי תוספת הקומות על הגג תבוצע בנפרד עבור כל דירה. כמו כן, הרחבת הדירות בחזית תבוצע בכל עמודה בנפרד מלמטה למעלה ללא דילוג על הקומות.

עפ"י נספח הבינוי של תוכנית זו, הדירה הנדונה מצויה באגף המזרחי של כניסה א' בבניין. בנוסף אליה, באותו האגף קיימת דירה מס' 2 שנמצאת בקומות קרקע ו-א', ודירה 1א' המהווה תוספת יח"ד חדשה בקומת הקרקע.

לפיכך, מדובר בשלביות ביצוע נוחה יחסית, הכרוכה בתיאום של 3 בעלי דירות לכל היותר לצורך מימוש כלל תוספות הבניה בנכס הנדון.

אני מסכימה עם גישת שמאי המבקשים לפיה סביר כי תוספת הבניה בקומת הגג תיערך בד ובבד עם יתר ההרחבות במפלסים הקיימים. על כן, יש להתבסס על מקדם דחיה אחיד ביחס לכלל תוספות הבניה.

התוכנית המשביחה מהווה למעשה תוכנית הרחבות נקודתית לבניין, לה נדרש תיאום בהיקף מצומצם, המלווה בתמריצים נאותים לצורך מימוש הבניה כבר בטווח הקצר. לראיה, תוכנית זו אושרה בחודש דצמבר 2023 וכבר בחודש פברואר 2024 הוגשו מסמכים ראשוניים לצורך פתיחת תיק הבקשה להיתר.

בהתאם למסמכי הבית המשותף שצורפו לעיוני ע"י שמאי המבקשים, נרשם כי בכניסה א' של הבניין הנדון - קיימות סה"כ 5 יחידות משנה. עפ"י הקבוע בתקנון המוסכם, כל חלקי הרכוש המשותף כהגדרתו בסעיף 52 לחוק, שבתחומי כל כניסה (למעט הקרקע) המשמשים אך ורק את בעלי הדירות בכל כניסה – יוצמדו לדירות שבאותה כניסה.

לעמדתי אין מדובר על מצב בו קיימת מורכבות קניינית חריגה ביחס לנכסים אחרים באזור.

לפיכך, לצורך מימוש הזכויות הובאה בחשבון תקופת דחיה בת שנתיים בריבית 6%, המשקפת מקדם הפחתה בשיעור 0.89.

<u>הפסד דמי שכירות בתקופת הביניים</u>

לטענת שמאי המבקשים, במצב החדש יש להביא בחשבון הפחתה בסך כ- 117 אלף ₪, המבטאת הפסד שכר דירה ופינוי דיירי הבית למשך שנה.

בתגובה לכך, שמאי המשיבה מציין כי אופי עבודות הבניה אינו מצריך את פינוי הדיירים. לחילופין, ניתן להתגורר בחלקים האחרים של הדירה (שכאמור מדובר בדירת דופלקס עם 2 קומות).

מעיון בתשריטי הקומות עפ"י הבקשה להיתר, ניתן לראות כי תוספות הבניה מנוצלות בעיקרן לטובת יצירת חדרים חדשים במעטפת המבנה. לפיכך, לא ניתן לשלול אפשרות לפיה בעלי הדירה ימשיכו להתגורר בנכס גם בתקופת הבניה.

מה גם ששמאי המבקשת לא הוכיח מדוע יש לבטא תקופת הפסד שכירות כה ממושכת שאורכה מסתכמת בשנה.

ככל ואכן נדרש פרק זמן מסוים במהלכו תפונה הדירה, הרי שבהתאמה יש להתחשב בתקופה שהייתה נדרשת לצורך ביצוע הרחבות הבניה במצב הקודם עפ"י תוכנית 8299, שכאמור כוללות גם הן שבירת קירות חוץ.

לאור האמור, קיבלתי את גישת שמאי המשיבה לפיה במקרה הנדון אין להביא בחשבון הפסד דמי שכירות בתקופת הביניים.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מנתח עסקאות מכר לדירות מגורים בגישת החילוץ, ולצורך חישוב ההשבחה מביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 14,000 ₪.

שמאי המבקשים סוקר גם הוא עסקאות מכר ומתבסס על שווי מ"ר מבונה בסך 11,400 ₪.

לצורך מסקנת השווי, שמאי הצדדים מסתמכים על עסקאות מכר לדירות מגורים מפרויקט חדש הממוקם בשד' רמות 18-4, בגו"ח 30617/219. הפרויקט משתרע על צלע מדרונית, וכולל בניינים מודרניים בני 12-10 קומות.

מדובר על מוצר תכנוני שונה בתכלית מזה הקיים בנכס הנדון. פרויקט ההשוואה מתוכנן בבינוי מודרני רב קומות, לעומת הנכס מושא ההחלטה המורכב מתוספות בניה פרטניות בבניה רוויה נמוכה, הנבנות על גבי מבנה קיים.

מעבר לכך, סביר כי התמורות ששולמו בעסקאות המכר מגלמות הצמדות אותן אין להביא בחשבון, כגון: תרומת חניות ומחסנים.

לפיכך, עסקאות המכר שנותחו בשומות הצדדים אינן ברות השוואה לצורך מסקנת השווי.

מסקירה מקיפה שערכתי, נמצא מסד רב של החלטות שמאים מכריעים שנערכו בשכונת רמות בעיר ירושלים.

להלן סקירת שומות מכריעות מתחום שכונת "רמות" בירושלים:

שמאי מכריע	גוש / חלקה	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ארנון גולדברג	30720/35	04/09/2024	14,000
בועז ברזילי	30734/6	23/12/2023	13,000
ברק שוורצברד	30719/45	05/09/2023	12,316
אורית גלן	30714/6	04/06/2023	13,500
מישל אשור	30719/18	16/04/2023	13,000
יעל הרון	30720/9	15/08/2022	12,000
דוד בריל	30723/5	08/06/2022	12,000

בהתאם לסקירה זו תוך התאמה למועד הקובע בענייננו לחודש ינואר 2024, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה **בסך 13,000 ₪.**

<u>הקלה לתוספת מרפסות זיז בשונה מנספח הבינוי, ובעומק עד 2 מ' (מועד קובע 02/07/2025)</u>

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, מוצע שטחי מרפסות זיז לפי התיאור שלהלן:

מרפסות זיז בעומק כ- 2 מ'	-	11.98 מ"ר
<u>מרפסות זיז בעומק כ- 1.5 מ'</u>	-	<u>19.44 מ"ר</u>
סה"כ מרפסות זיז מוצע	**-**	**31.42 מ"ר**

מעיון בנספח הבינוי של תוכנית 101-0832568, עולה כי הדירה שבנדון (דירה מס' 4) ניצלה את מלוא שטח מרפסות השירות, בעוד מרפסות הזיז שפורטו לעיל - **אושרו בנוסף לשטחים המותרים בתב"ע.**

בכך למעשה, ההקלה שנתנה לתוספת מרפסות הזיז בשונה מנספח הבינוי – אישרה תוספת של שטחים "יש מאין", עליהם יש לחייב בשווי מלא.

אינני מקבלת את עמדת שמאי המבקשים לפיה טרם אישור ההקלה ניתן היה להקנות שטחים אלה מכוח התקנות.

בהתחשב בכך שהתוכנית המשביחה הופקדה בחודש אוגוסט 2023 (לאחר ינואר 2010)[10], לא ניתן לייחס ליחידות החדשות שטחי מרפסות אותם ניתן לנצל מכוח תקנות התכנון והבניה.

לפיכך, הובא בחשבון חיוב בשווי מלא בגין שטח מרפסות הזיז שמקורם באישורה של ההקלה.

שטחי מרפסות הזיז שהינן בעומק של כ- 2 מ' יובאו על ידי במקדם שווי 0.4, בעוד שטחי המרפסות בעומק כ- 1.5 יובאו במקדם שווי 0.3.

[10] לעניין זה אפנה לעיון בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים).

לעניין שווי מ״ר מבונה, מאותן הסיבות בגינן נשלל מסד הנתונים מגו״ח 30617/219, לא הבאתי בחשבון את עסקאות המכר שהציג שמאי המשיבה מפרויקטים בגו״ח 31268/6 ובגו״ח 31267/33.

בהתאם לסקירת שמאים מכריעים מסביבת הנכס ובהתאמה למועד הקובע לחודש יולי 2025, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה מתואם **בסך 13,500 ₪.**

11. <u>תחשיבים</u>

<u>תוכנית 101-0832568 (מועד קובע 14/01/2024)</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	סה״כ
מצב קודם - תב״ע מאושרת 8299 + היתר 120826				
שטח דירה קיימת	122.3	1.00	1.00	122.30
שטח עיקרי להרחבה	23.54	1.00	0.80	18.83
שטח מרפסת גג קיימת	16.21	0.25	1.00	4.05
שטח מרפסות להרחבה	32.22	0.40	0.80	10.31
סיכום ביניים				<u>155.5</u>
מקדם בינוי לדירה דו-מפלסית				0.95
שטח אקו׳ במצב הקודם				**147.72**
מצב חדש - תיק רישוי 2005/0490.10				
שטח עיקרי בקומות ב׳ - ד׳	302.02	1.00	1.00	302.0
שטח מרפסות שירות בסגירה קלה	69.68	0.50	1.00	34.8
שטח אקו׳ במצב החדש				**336.86**
השבחה				
שטח אקו׳ לחיוב				189.14
שווי מ״ר מבונה				13,000
מקדם הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור				0.95
השבחה גולמית לפני הפחתות				2,335,877
עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן				-240,000
השבחה לאחר הפחתות				2,095,877
דחיה עד למימוש הזכויות (שנתיים, ריבית 6%)				0.89
השבחה בש״ח				**1,865,000**

הקלה לתוספת מרפסות זיז (מועד קובע 02/07/2025)

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח מרפסת זיז בעומק כ- 2 מ'	11.98	0.40	4.79
שטח מרפסות זיז בעומק כ- 1.5 מ'	19.44	0.30	5.83
שטח אקו' לחיוב בגין תוספת מרפסות			10.62
שווי מ"ר מבונה			13,500
מקדם הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור			0.95
השבחה בש"ח			**136,300**

12. <u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' ראובן מס' 138א' בשכונת רמות בירושלים, הידוע כתת-חלקה 126 חלקה 4 בגוש שומה 30723,** חלה השבחה עקב אישורן של מדרגות ההשבחה שיפורטו להלן ומימושן בדרך של היתר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
101-0832568	14/01/2024	1,865,000	932,500
הקלות	02/07/2025	136,300	68,150

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13. <u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

