תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

לכבוד:

עמאד אבו כף

באמצעות השמאי ערפאת קיואן

דוא"ל: kewan.land@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "ירושלים"

באמצעות השמאים יניב אסולין וסם רובל

דוא"ל: asolinyaniv@gmail.com

samroval2008@gmail.com

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רחוב אל אמג'אד סמטה 2,

שכונת צור באהר, מזרח ירושלים

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין, מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין אישור תוכניות - מימוש בהיתר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לשומה:

- ✓ 29/10/1999 - 15 יום מאישור תוכנית 2302א
- ✓ 30/04/2022 - 15 יום מאישור תוכנית 101-0876102
- ✓ 18/09/2024 - מועד אישור ההקלות

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 03/07/2025 בהשתתפות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 29/07/2025 בנוכחות שמאי הצדדים ובעל הנכס.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

- ✓ מסמך תגובה לשומה האחרת מיום 18/6/2025 שנערכה ע"י השמאים אלון פחימה ויניב אסולין.
- ✓ שומת היטל השבחה מאת הוועדה המקומית מיום 2/3/2025 שנערכה ע"י השמאים אלון פחימה ויניב אסולין.
- ✓ שומת היטל השבחה מאת הוועדה המקומית מיום 14/12/2014 שנערכה ע"י השמאים יניב עובדיה וסם רובל.
- ✓ הצהרה על אישור בעלות מיום 14/6/2023.
- ✓ שובר תשלום על חשבון מס רכישה מיום 23/5/2023.
- ✓ דוגמאות של שומות מקרקעין:
  - חוות דעת שמאית מיום 25/11/2024 – רחוב אלבוסתאן 73, שכ' עיסוויה, מזרח העיר ירושלים.
  - חוות דעת מבוססת הנחה מיום 22/1/2025 – רחוב אבו דר' אלע'פארי סמטה 2/12, צור באהר, ירושלים.
  - חוות דעת מבוססת הנחה מיום 24/12/2024– רחוב אבו דר' אלע'פארי סמטה 2/5, צור באהר, ירושלים.
  - חוות דעת מבוססת הנחה מיום 18/12/2024 – שכונת ערב א-סווחראה, ירושלים.

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקש

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקש שנערכה ע"י השמאי עו"ד ערפאת קיואן, מיום 20/5/2025.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מיום 3/3/2025.
- ✓ שומת היטל השבחה מאת הוועדה המקומית מיום 2/3/2025 שנערכה ע"י השמאים אלון פחימה ויניב אסולין.
- ✓ ייפוי כח מיום 16/4/2025.

4. פרטי המקרקעין

גוש וחלקה:	לא מוגדר
קורדינטות:	X: 222320 ,Y: 627080
כתובת:	חאל אמג'אג, סמטה 2, שכונת צור באהר, ירושלים
תיק בניין:	2013/0652.01
שטח המגרש:	666 מ"ר
מהות הנכס:	בית מגורים עם זכויות בניה
סוג המימוש:	היתר בניה

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 16/12/2025

מס תיק-פניה : 387-931-2025

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

המגרש מושא השומה ממוקם בשכונת צור באהר, ירושלים. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה נמוכה 2-4 קומות לצד מס׳ מועט של מגרשי בניה ריקים.

מושא השומה הינו מגרש א-רגולרי ובשטח מדוד של 666 מ״ר, על המגרש קיים מבנה מגורים דו קומתי מעל קומת מרתף המשמשת לחניה, הכולל 4 יח״ד אשר נבנה בהתאם להיתר בניה קודם שהופק בתיק בניין מס׳ 203/0652.00 משנת 2016.

דרך הגישה הקיימת למבנה מצפון הינה מרחוב אלמאנש, דרך חיבור לסמטה 2 של רחוב אלמאנש, אשר אינה דרך סטטוטורית.

קיימת דרך סטטוטורית למבנה מדרום אשר לא נפרצה ולא בוצעה בפועל.



<u>סימון מיקום המגרש על גבי צילום אוויר מתוך אתר Simplex</u>

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

6. מצב משפטי

6.1 טופס 19

בהתאם לטופס 19, תצהיר בעלים אודות בעלי זכויות בנכס בקשר להיתר בניה, המאומת בפני עו"ד אחמד בסיט מיום 3/5/2023, עולה כי בעל הזכויות בחלקת הרכוש 2 בגוש 30788 הינו:

עימאד אבו כף - בשלמות

תיאור חלקת הרכוש

בניין קיים הכולל 2 יח"ד קיימות.

6.2 הצהרה על אישור בעלות:

הוצגה בפני הצהרתו של מר ח'ליל עלי עמירה, מוכתאר הכפר צור באהר, לפיה נותן תצהיר לתמיכה לבקשת מר עימאד אבו כף לקבלת היתר בניה בקרקע שהינה חלקה 2 בגוש 30788.

6.3 הצהרה על בעלות:

הוצגה בפני הצהרה על בעלות לפיה מצהיר עימאד אבו כף ת.ז. 080396740 כי הקרקע עליה מבוקש היתר הבניה המתוארת בתשריט בגוש 30788 חלקה 2 הינה בבעלות עימאד אבו כף.

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכנית הרלוונטית לשומה החלה על הנכס במצב הקודם:

תוכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
מסמך 2189	תיק תנאים מס' 2189		

7.1.2 מסמך 2189:

קודם לאישורה של תוכנית ישראלית ראשונה לא חל על החלקה תכנון ישראלי תקף.

במסמך 2189 משנת 1975, נקבעו תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה, בהתבסס על תוכנית קנדל הירדנית.

המסמך מסמן מתחמים בהם ניתן לבנות למגורים. המסמך אינו מסמן הפרשות לצ"צ ו/או הפרשה לכבישים.

ע"פ החלטה מאוקטובר 1975, אושרו לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה תנאים למסמך 2189 שלפיהם יינתנו היתרי בנייה.

בהתאם לתשריט מסמך 2189, החלקה נשוא השומה נמצאת באזור המסומן כאזור מגורים 6 (כהגדרתו בתוכנית המתאר לירושלים 62) בו זכויות הבנייה הן 25% בקומה אחת.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

בהתאם לסעיף 8 למסמך, הוועדה המקומית רשאית לאשר היתרי בנייה בחלקות ששטחן פחות מ- 1,000 מ״ר ויותר מ- 500.0 מ״ר. כמו כן, בהתאם לסע׳ 10 למסמך, רשאית הוועדה המקומית להותיר בנסיבות מיוחדות בנייה בחלקות ששטחן פחות מ- 500 מ״ר.

7.2 מצב חדש:

7.2.1 תוכניות מאושרות במצב החדש:

להלן התוכניות הרלוונטיות לשומה החלות על הנכס במצב החדש:

תוכניות בתוקף	שם/מהות התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
2302 א	שינוי לתוכנית מתאר	23/9/1999	4804
101-0876102	בניה חדשה ותוספת לבנין קיים צור בהאר	10/4/2022	10416

7.2.2 תוכנית 2302 א:

בהתאם לתוכנית זו סווגה החלקה כאזור מגורים 4 מיוחד ולפיה חלים התנאים התכנוניים הבאים:

אחוזי הבניה: שטח עיקרי - 70% משטח המגרש נטו.

אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים להלן:

- מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ״ב – עד 8% משטח הבניה המירבי.
- שטח מדרגות (בהתאם לתקנות התכנון והבניה).
- חניה תת קרקעית/ מקורה (בהתאם לתקן).
- מקלט או מרחב מוגן (בהתאם לתקנות הג״א).

מספר קומות: 3 קומות מעל קומת מרתף מיועדת לשטחי השירות.

תכסית: תכסית המגרש לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש נטו.

קווי בניין: יהיו כאמור בהוראות תוכנית המתאר אלא אם צוין אחרת.

שטח מגרש מינימלי: 400 מ״ר.

שטח מרבי לבניין: בכל מקרה לא יעלה שטח בניין אחד על 600 מ״ר.

מס׳ בניינים: במגרשים ששטחם אינו עולה על 700 מ״ר לא תותר בניית יותר מבניין אחד.

במגרשים ששטחם 700 מ״ר ומעלה תותר בניית יותר מבניין אחד.

מרחק מזערי בין שני בניינים במגרש יהיה 6.0 מ׳.

תנאי למתן היתר בניה במגרש שטחו גדול מ- 1,200 מ״ר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע״י הוועדה המקומית.

במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר גובה מירבי של 2.2 מ׳ לקומת המרתף בחזית צד.

גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ׳ מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ׳ מעל פני הקרקע הסופיים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

7.2.3 תוכנית 101-0876102:

תוכנית נקודתית למגרש הנישום ומגרש סמוך.

שם התוכנית – בניה חדשה ותוספת לבניין קיים, צור באהר.

דברי הסבר לתכנית:

א. תיאור התוכנית המוגשת:

1. התוכנית מציעה שינוי יעוד מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים ב.
2. אחוזי הבניה המבוקשים הינם 110% לתאי שטח 1 ותאי שטח 2.
3. תוספת בניה לבניין קיים בתאי שטח 1 והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות בתאי שטח 2.

ב. רקע תכנוני:

1. התוכנית ממוקמת בשכונת צור באהר.
2. ע"פ התכנית המאושרת 2302א מיועדת הקרקע לאזור מגורים 4 מיוחד.
3. על החלקה תא שטח 1 הוגשה בקשה להיתר בניה מס 2013/652, אושרו בהיתר הנ"ל 4 יח"ד בבניין בן 2 קומות.
4. חלקות הקרקע נמצאות בגוש לא מוסדר.
5. אחוזי הבניה המבוקשים הינם 110% לתאי שטח 1 ותאי שטח 2.
6. תוספת בניה לבניין קיים בתאי שטח 1 והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות בתאי שטח 2.

מטרת התוכנית:

תוספת לבניין קיים והקמת בניין חדש למגורים.

המגרש הנישום זוהה כתא שטח 1 ביעוד אזור מגורים ב':

להלן טבלת שטחים וזכויות הבניה:

יעוד	תא שטח	גודל מגרש מ"ר	שטחי בניה			אחוזי בניה כולל	תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת במטר	מספר קומות		קווי בניין				מרפסות מעבר לשטח עיקרי מותר
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה קובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה קובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שירות	שירות											
מגורים ב'	1	666	626	107	252	985	148%	45% (1)	6	12.48 (2)	4	1	(3)	(3)	(3)	60
	2	353	312	76	223	611	173	45% (1)	3	12.6 (2)	3	1	(3)	(3)	(3)	30

הערות לטבלה:

(1) תכסית הבניה התת קרקעית לא תעלה על 80%

(2) גובה רצפת הגג בבניין שבתא 1 לא יעלה 12.48 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 719.20, ובתא 2 לא יעלה מעל 12.6 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 720.3 מעל מפלסים אלו יותרו יציאה לגג ומעקה תקני בלבד.

(3) כמפורט בתשריט

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

7.3 רישוי והיתר בניה:

7.3.1 מצב קודם - תיק בניין 2013/0652.00

בתאריך 13/9/2016 הופק היתר בניה מס' 110294 להקמת מבנה מגורים חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף לחניה

הכולל שטחים כלהלן:

400.79 מ"ר עיקרי

48 מ"ר ממ"ד

30.61 מ"ר אחסנה

201.76 מ"ר חניה

40.69 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות

במסגרת הבקשה אושרו הקלות בקווי הבניין והקלה בגובה קיר תמך.

טבלת שטחים:

מפלס	שטח עיקרי		שטח שירות					סה"כ שטחי בניה
	מגורים מוצע	סה"כ עיקרי	ממ"ד	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מרפסות	סה"כ שירות
-2.60				30.61	201.76	19.56		251.93	251.93
0.00	202.39	202.39	24				8.30	32.30	234.69
3.12	192.60	192.60	24			9.55	8.30	41.85	234.45
	5.80	5.80				11.58		11.58	17.38
סה"כ	400.79	400.79	48	30.61	201.76	40.69	16.60	337.66	738.45

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

7.3.2 מצב חדש - תיק בניין 2013/0652.01:

7.3.2.1 פרוטוקול ועדת משנה

בתאריך 18/9/2024 אישרה ועדת משנה מס 2024/18 בקשה לתוספת 2 קומות מעל בניין קיים בתנאים.

7.3.2.2 תוכנית הגשה להיתר בניה:

הוצגה בפני תוכנית הגשה להיתר בניה **לא** חתומה לפיה הותרה תוספת 3 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד כולל הקיים בשטח.

להלן טבלת השטחים מתוך הבקשה להיתר:

קומה	שטח עיקרי							שטחי שירות								סה"כ	אחר			
	מגורים מוצע	מרחב מוגן מוצע	מגורים קיים	מרחב מוגן מוצע	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ שטח עיקרי	מרחב מוגן דירתי מוצע	מבואות וחדרי מדרגות מוצע	מרחב מוגן דירתי קיים	חניה קיים	מבואות וחדרי מדרגות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות	שטח בניה	מרפסת זי 14 מ"ר מוצע	הורדה מוצע	מרפסת זי 14 מ"ר קיים	סה"כ
-2.5								3.92				14.60	3.92	243.99	247.91	247.91		1.21		1.12
0.0			192.34	10.06	202.40		202.40				18.00			18.00	18.00	220.40		5.07		5.07
3.12			187.65	10.06	197.71		197.71				18.00	10.78		28.78	28.78	228.49		5.07	5.37	10.44
6.24	123.73	1.34				125.07	125.07		12.40	11.89			24.29		24.29	149.36	60.37	5.01		65.38
9.36	97.20	1.35				98.55	98.55		23.89	10.88			34.77		34.77	133.32		17.75		17.75
מעל קרקע	220.93	2.69	379.99	20.12	400.11	223.62	623.73		36.29	22.77	36.00	10.78	59.06	46.78	105.87	729.57	60.37	32.90	5.37	98.64
מתחת לקרקע								3.92				14.60	3.92	243.99	247.91	247.91		1.21		1.21
סה"כ המבנה	220.93	2.69	379.99	20.12	400.11	223.62	623.73	3.92	36.29	22.77	36.00	25.38	62.98	290.77	353.75	977.48	60.37	34.11	5.37	99.85

8. שומות הצדדים

סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין אישורן של תוכניות לצורך מימוש בדרך של מכר:

מהות	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת הוועדה		השבחה ע"פ שומת המבקש	
		מימוש מלא	מימוש חלקי	מימוש מלא	מימוש חלקי
תוכנית 2302 א	8/10/1999	₪ 180,320	₪ 25,296	₪ 159,594	₪ 4,570
101-0876102	30/04/2022	₪ 292,921	₪ 213,954	₪ 135,127	₪ 66,332
הקלות	18/9/2024	₪ 30,375	לא רלוונטי	₪ 30,375	לא רלוונטי

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת

9.1 תוכנית 2302א (29/10/1999)

9.1.1 מהות ההשבחה

9.1.1.1 שמאי המשיבה

מהות ההשבחה הינה שינוי יעוד המגרש משטח המסווג בתשריט התנאים לבינוי 25% בו מתן היתרי בניה היו נתונים לשיקול דעתה הבלעדי של הוועדה, לשטח המסווג למגורים בשיעור 70% כזמין לבניה בהתאם להוראות תב"ע 2302א'.

חלקיות המימוש – השלמה ל- 100%.

התוכנית סיווגה את המגרש כאזור מגורים 4 מיוחד לבינוי 70% משטח החלקה נטו ב- 3 קומות מעל מרתף לשטח שירות כזמינות.

דהיינו סך השטח העיקרי במ"ר לבינוי הינו כלהלן: 666 מ"ר X 70% = 466.2 מ"ר.

הערה לעניין שטח המגרש

לחלק ממושא השומה בשטח 580 מ"ר הופקה שומת היטל השבחה ע"י משרד החי"מ, שומה זו התבססה על שטח המגרש בהתאם לבקשה להיתר בניה בתיק בניין 2013/0652.00 התואם לתצ"ר 0589/2012. בהתאם למסמכי תב"ע 101-0876102 מופיע כי שטח המגרש במצב התכנוני הקודם מכח תב"ע 2302א גדל ועומד על 666 מ"ר ולא 580 מ"ר כפי שהוגדר בהליך התכנוני הקודם של הפקת היתר בנייה.

ההשבחה נערכה בהתאם למתודולוגיה שנקבעה בשומת ההשבחה הקודמת ובהתחשב בשינוי שטח המגרש הנוצר כתוצאה מסיפוחם של כ- 86 מ"ר למגרש.

9.1.1.2 שמאי המבקש

מהות ההשבחה הגדלת זכויות בניה מ- 25% ל- 70%

יש לקחת בחשבון מקדם התאמה לגישה וטופוגרפיה במצב החדש – 0.95

יש לקחת בחשבון מקדם זמינות 0.9

מקדם התאמה לצפיפות – 0.95

9.1.1.3 הכרעה

במצב הקודם יעוד המגרש מגורים 6 בו ניתן לבנות עד 25% בכפוף לאישור הוועדה המקומית.

במצב החדש יעוד המגרש מגורים 4 בו ניתן לבנות בהיקף של 70% - זמין.

ההשבחה חושבה עבור מגרש בשטח של 666 מ"ר, כאשר בעבר שילם המבקש היטל השבחה עבור מימוש חלקי במגרש ששטחו 580 מ"ר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

9.1.2 שומה חלוטה

9.1.2.1 שמאי המשיבה

בגין אישור תב"ע 2302א' הופקה שומת היטל השבחה לחלקו הארי של שטח המגרש (580 מ"ר מתוך 666 מ"ר) בגין מימוש זכויות בדרך של אישור בקשה להיתר בניה בתיק בניין 2013/0652.00.

בשומה זו נאמד גובה מלוא ההשבחה בגין אישור תב"ע 2302א' לרוב שטח המגרש שבנדון. הנישום לא חלק על שומה זו ושילם את מלוא היטל ההשבחה לצורך הפקת היתר בניה, דהיינו כבר במועד הפקת היתר הבניה (סמוך יותר למועד הקובע) הסכים הנישום עם השווי במצבי התכנון השונים ממנו נגזר אומדן גובה מלוא ההשבחה שצמחה לנכס מכח אישור תב"ע 2302א'. משכך, בהתאם לעקרון רציפות המס בשומתנו נצמדנו לכלל המתודולוגיה שנקבעה בשומת ההשבחה הקודמת תוך שינוי שטח המגרש. לפיכך להבנתנו שומה זו חלוטה ומשכך לא ניתן להתייחס למחלוקות בדבר אומדן גובה ההשבחה שצמחה מכח אישור תוכנית זו. יש לציין כי באזור לא קיים רישום זכויות מוסדר ולא ידוע כיצד גדל שטח המגרש (האם בדרך של מכר זכויות או של סיפוח שטחים קיימים בבעלות הנישום למגרש שאושר בתצ"ר 0589/2012).

9.1.2.2 שמאי המבקש

טוען שמאי המשיבה שמכיוון שהנישום לא ערער בתיק הקודם הוא לא יכול לערער היום. אני חולק על הטענה הזו. תשלום היטל השבחה ע"י המבקש אינו אסמכתא לכך כי המבקש מסכים לגובה ההיטל. התשלום נעשה משיקולים אחרים, לרוב אדם משלם – כי הוא רוצה לקבל היתר בניה.

העובדה כי המבקש שילם בעבר את היטל ההשבחה לא מונעת ממנו להשיג על ההשבחה שהוגשה כיום.

השמאי המכריע מוסמך לסטות משומות הצדדים.

אין לקבל את טענת המשיבה, אציין כי שטח המגרש שונה (בעבר היה 580 מ"ר היום 660 מ"ר), ולכן לא מדובר על אותו חיוב.

9.1.2.3 הכרעה

היטל ההשבחה הקודם עבור מימוש חלקי בהתאם לבקשה 2013/0652 שולם וע"כ חלוט.

לא ניתן כעת לערער על היטל השבחה ששולם בעבר.

אולם אין זה אומר שלא ניתן לערער כיום על שומת ההשבחה החדשה שנמסרה בגין מימוש נוסף בהיתר חדש.

על מנת לא לזכות בגין החלק החלוט (כפי שעשה שמאי המבקש) יש להפריד בין תחשיב ההשבחה עבור שטח המקור 580 מ"ר ובין תחשיב ההשבחה עבור תוספת שטח הקרקע 86 מ"ר.

בשומת ההשבחה הקודמת שנערכה ע"י הוועדה המקומית עבור 580 מ"ר שולמו 98.725% עבור מימוש חלקי בהיתר בניה מכלל הזכויות שמקנה תוכנית 2302א, ומכאן כי יתרת ההשבחה למימוש מלא הינה 1.28%.

עבור תוספת השטח 86 מ"ר יש לחשב לפי מלוא זכויות הבניה - מימוש מלא.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

9.1.3 מסד הנתונים וערכי השווי

9.1.3.1 שמאי המשיבה

השומה נערכה בהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומת ההשבחה הקודמת.

להלן שומות מכריעות עליהן התבססנו לקביעת השווי הבסיסי:

- ✓ פסיקה של הגב' נאוה סירקיס, סימוכין 7-641.0 מיום 24/7/2017, קובעת כי שווי מ"ר מבונה הינו 580 ₪.
- ✓ פסיקה של הגב', גבע בלטר מיום 31/1/2012 סימוכין 13761 נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע 600 ₪.

שווי מ"ר מבונה קרקע למועד הקובע מותאם למיקום הנכס ואשר מגלם את העדר הפיתוח ובנוסף את טופוגרפית הכפר ההררית הינו כ- 600 ₪.

9.1.3.2 שמאי המבקש

מס	שמאי מכריע	המועד הקובע	פרטי המקרקעין	תכנית וצפיפות	שווי 1 מ"ר 50%	מקדם צפיפות 25%	שווי 1 מ"ר מתואם
1	נווה סירקיס	8/10/99	רח' אל משאהד 57 צור באהר – תא שטח 1 בתכנית 121103	2302א 50%	530 ₪	0.95	504 ₪
2	נווה סירקיס	8/10/99	מגרש 406 לפי תכנית 2302א	2302א 50%	530 ₪	0.95	504 ₪
3	נווה סירקיס	8/10/99	מגרש 2 בתצ"ר 1270/06	2302א 50%	530 ₪	0.95	504 ₪
4	שאול אשרת	8/10/99	חלקה 135 בגוש 30757	2302א 50%	530 ₪	0.95	504 ₪
5	נווה סירקיס	8/10/99	מגרש 400 בתכנית 2302א	2302א 50%	500 ₪	0.95	475 ₪
6	נווה סירקיס	8/10/99	מגרש 1 בגוש זמני 30786	2302א 50%	530 ₪	0.95	504 ₪
7	תמיר שדה	8/10/99	צור באהר	2302א 50%	500 ₪	0.95	475 ₪
8	גבע בלטר	8/10/99	אל תקפה (סמטה 9) צור באהר – גוש 30797 חלקה 1	2302א 50%	500 ₪	0.95	475 ₪
ממוצע					519 ₪		493 מ"ר
מקדם טופוגרפיה					0.95		1.0
מקדם זמינות					1		0.9
שווי 1 מ"ר מתואם					493 ₪		421 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

9.1.3.3 הכרעה

בשל מיעוט במידע לגבי עסקאות בסביבת הנכס הנדון למועד הקובע, בחרתי לקבוע את השווי על בסיס ערכים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים (לאחר תיקון 84) לנכסים דומים בעלי זכויות בניה זהות באזור.

להלן אומדני השווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

תאריך	גוש	שמאי מכריע	אחוז הבניה	שווי למ"ר מבונה ב- ₪	אחוז הבניה	שווי למ"ר מבונה ב- ₪
24/07/2017	30792	נאווה סירקיס	50%	508	25%	580
28/07/2016	30792	נאווה סירקיס	50%	530	25%	580
06/03/2026	30792	גבע בלטר	50%	580	25%	580
28/07/2015	30792	שמואל רוזנברג	50%	540	25%	540
31/05/2025	30792	גבע בלטר	50%	580	25%	625
20/10/2014	30792	גבע בלטר	50%	580	25%	625
22/04/2014	30792	נאווה סירקיס	50%	530	25%	580

← לאור הנתונים לעיל, ובהתאמה לנכס הנישום, אני קובעת כי שווי מ"ר מבונה לזכויות בניה של 70% הינו 520 ₪ ולזכויות בניה 25% הינו 590 ₪.

9.1.4 תחשיב ההשבחה

9.1.4.1 שמאי המשיבה

מצב תכנון	שטח מגרש (במ"ר)	מהות	ז.ב.	מקדם שווי לאחר מתן דחייה	מקדם שווי לאחר הפחתה לטופוגרפיה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מצב חדש	666	שטח ביעוד מגורים אזור 4 מיוחד	70%	100%	95%	₪ 600	₪ 265,734
מצב קודם	666	שטח ביעוד אזור מגורים 6 לפי תנאים	25%	90%	95%	₪ 600	₪ 85,415
השבחה							₪ 180,320
היטל השבחה							₪ 90,160
היטל השבחה ששולם במסגרת תיק מס' 201/07912.001							₪ 77,512
יתרה לתשלום							₪ 12,648
חלקיות המימוש							14.03%

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 16/12/2025

מס תיק-פניה : 387-931-2025

9.1.4.2 שמאי המבקש

מצב קודם – תיק תנאים	
שטח המגרש	666 מ"ר
ז.ב.	0.25
שטח מבונה	166.5
שווי 1 מ"ר מבונה	421 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	70,156 ₪

מצב חדש – 2302א	
שטח המגרש	666 מ"ר
ז.ב.	0.7
שטח מבונה	466.2
שווי 1 מ"ר מבונה	493 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	229.749 ₪

השבחה	
סה"כ שווי מצב חדש	229,749 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	70,156 ₪
השבחה	159,594 ₪
היטל השבחה 50%	79,797 ₪
היטל השבחה ששולם (תיק מס' 2014/07912.001)	77,512 ₪
יתרה לתשלום	2,285 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

9.1.4.3 <u>הכרעה</u>

היטל ההשבחה שנערך עבור מימוש חלקי בהיתר 2014/07912.001 בגין שטח קרקע של 580 מ״ר שולם במלואו. היטל זה חלוט ולא ניתן לערער בגינו.

השבחה בגין מגרש בשטח של 580 מ״ר						
מצב תכנון	שטח מגרש (במ״ר)	מהות	ז.ב.	מקדם שווי לאחר הפחתה לטופוגרפיה	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מצב חדש	580	שטח ביעוד מגורים אזור 4 מיוחד	70%	95%	₪ 520	₪ 200,564
מצב קודם	580	שטח ביעוד אזור מגורים 6 לפי תנאים	25%	95%	₪ 590	₪ 81,273
השבחה						₪ 119,292
מימוש חלקי ששולם בהיתר קודם – בקשה מס׳ 2013/0652.00						98.72%
נותר למימוש מלא						1.28%
יתרה לתשלום						₪ 1,527

תוספת למגרש בשטח 86 מ״ר						
מצב תכנון	שטח מגרש (במ״ר)	מהות	ז.ב.	מקדם שווי לאחר הפחתה לטופוגרפיה	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
מצב חדש	86	שטח ביעוד מגורים אזור 4 מיוחד	70%	95%	₪ 520	₪ 29,739
מצב קודם	86	שטח ביעוד אזור מגורים 6 לפי תנאים	25%	95%	₪ 590	₪ 12,051
השבחה						₪ 17,688

השבחה	₪ 19,215

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

9.2 תוכנית 101-0876102 (30/04/2022)

9.2.1 מהות ההשבחה

9.2.1.1 שמאי המשיבה

מהות ההשבחה הינה תוספת קומה וזכויות בניה בשטח כולל של כ- 219.8 מ״ר עיקרי[1].

השומה נערכה עבור מימוש חלקי ע״פ היתר בניה בשיעור של 73.04%.

9.2.1.2 שמאי המבקש

מהות ההשבחה הינה מימוש חלקי של תוספת למבנה קיים של זכויות בניה מכוח תכנית 101-0876102.

9.2.1.3 הכרעה

במצב הקודם ניתן לבנות 3 קומות מעל קומת מרתף בהיקף של 70% + שטחי שירות.

במצב החדש ניתן לבנות 4 קומות מעל קומת מרתף בהיקף של כ- 94% + 16% שטחי שירות + קומת מרתף.

במועד אישור התוכנית על המגרש הנישום היה קיים מבנה מגורים בן 3 קומות.

מהות ההשבחה תוספת זכויות בניה למבנה קיים.

9.2.2 מקדם בינוי חדש על ישן

9.2.2.1 שמאי המשיבה

בינוי חדש על ישן – נאמד בגבולות 10% מעלות הבניה הישירה למבני מגורים בני 3-8 קומות, נכון למועד הקובע. מעיון במחירון דקל (אפריל 2022) עולה כי עלות הבניה הנה 5,050 ₪, לפיכך עלות בינוי חדש על ישן נאמדת בגבולות 505 ₪ למ״ר.

9.2.2.2 שמאי המבקש

מקדם חדש על ישן נקבע בשיעור של 15% וזאת בהתבסס על שומות מכריעות, בין היתר שומה מכריעה מיום 11/9/2024 שנערכה ע״י השמאית המכריעה גב׳ אוולין דודזון שמאמה, בעניין חלקה 40 גוש 30548 בשכ׳ שועפאט במזרח העיר ירושלים, להלן נצטט:

> ״בשומה של הכרעות קבעתי את עמדתי כי לצורך חישוב עלות בניה של חדש על ישן יש צורך להבחין בין שני סיטואציות, בניה אנכית לעומת בניה אופקית, כאשר עלות והתאמה של בניה חדשה אנכית מעל בינוי קיים יקרה יותר.
>
> לאור האמור, אני קובעת, בדומה להכרעותיי בגו״ח 30234/69, 30103/5 וב- 30151/127 שיש להוסיף עלויות בניה בשיעור של 20% לעלות הבניה

[1] 626 מ״ר עיקרי למגורים מוצע בתב״ע 876102 + 60 מ״ר מרפסות מקורות המוצעות בתב״ע 876102 – 466.2 (שטח עיקרי מוצע מכח תב״ע 232א)

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

הנוספות שמעל למבנה הקיים לעלויות הבניה יש להוסיף עלויות עקיפות.

לאור האמור מתקבל:

סה"כ עלות בניה עודפת	
מהות	עלות (₪)
עלות בניה מ"ר עילית לפי מחירון דקל 10/2021	₪ 4,980
העמסת עלויות עקיפות ובצ"מ (15%)	₪ 5,727
עלות עודפת של חדש על ישן (20%)	₪ 6,872
סה"כ עלות עודפת למ"ר	1,145 מ"ר
שטח קומה ג' (מ"ר)	222.25 מ"ר
סה"כ עלות עודפת (₪)	₪ 254,565

"

ע"מ להחמיר עם המזמין, נקבע מקדם חדש על ישן של 15%, היינו פחות מהשומה המכרעת שצוטטה לעיל. להלן תחשיב עלות עודפת בינוי חדש על קיים:

תחשיב עלות עודפת בינוי חדש על ישן	
עלות בניה ל- 1 מ"ר בהתבסס על מחירון דקל אפריל 22	₪ 5,050
העמסת עלויות עקיפות ובצ"מ (15%)	₪ 5,807.5
עלות עודפת חדש על ישן (15%)	₪ 6,679
סה"כ עלות עודפת למ"ר	₪ 871

הגישה העדיפה לחישוב עלות "חדש על ישן" הינה גישת העלות, היינו ע"י עריכת תחשיב מורחב המבוסס על עלויות בניה כפי שפורט לעיל.

קביעה שאינה מבוססת על תחשיב לא יכולה לעמוד, על כן, הקביעה של 500 ₪ ל- 1 מ"ר ללא כל פירוט ו/או תחשיב כפי שנעשה בשומת העירייה למעשה מהווה קביעה חסרת כל בסיס שמאי, ואין מקום להסתמך עליה, על אחת כמה וכמה כאשר בשומות אחרות מטעם העירייה נקבע סכום כפול מהסכום שנקבע ע"י שמאי העירייה במקרה דנן.

9.2.2.3 <u>מענה המשיבה לשומה הנגדית</u>

המבנה המקורי נבנה מכח היתר בניה שהופק בספטמבר 2016, לפיכך מהווה מבנה מודרני שנבנה לפי תקנים עכשוויים, כך שאין בתוספת שתי קומות בלבד לייצר עלויות עודפות מעבר למחושב בשומתנו.

מעבר לכך שמדובר בתוספת ע"ג מבנה מודרני, יש לציין כי התוספת המוצעת הנה ע"ח גג קיים ריק ופנוי, כך שביחס לבניה חדשה על מגרש ריק קיים חיסכון ברכיבים מתוך עלות הבניה הנורמטיבית כלהלן.

א. הכשרת קרקע

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

ב. ביצוע יסודות וקירות תמך

ג. מילוי אדמה, חפירה, חציבה, יישור קרקע ועוד.

כך שלמסקנה ככל שקיימות עלויות התאמה סביר להניח כי הן אף נמוכות מהחיסכון שנוצר במקרה דנן ועל כן ההפחתה שניתנה בשומתנו בסך 505 ₪/מ״ר מוצע הנה על הצד הזהיר ביותר בייחוד בהתחשב בכך שקיימת יתרת זכויות בניה מכח תב״ע 2302א׳ שגם אילולי אושרה תב״ע 101-0876102 הייתה מנוצלת בקומת הגג.

לעניין העמסת עלויות עקיפות ומע״מ על עלות הבניה הישירה יש לציין כי אלו להבנתנו מתקזזות עם עלות הבניה המופחתת במגזר הערבי הנאמדת בשיעור של 70% מעלות הבניה וזאת בהתאם למקדם העולה משומות מכריעות רבות במזרח העיר ירושלים לרבות הכרעתך למקרקעין המצויים בגוש 30296 חלק מחלקה 9, שכונת בית צפאפא.

להלן יוצג חישוב הממחיש את קיזוז העלויות העקיפות והמע״מ ביחס לעלות הבניה המופחתת:

עלות בניה ישירה למועד הקובע:	5,050 ₪
בתוספת מע״מ (17%) עלויות עקיפות (15%):	6,795 ₪
מקדם מאפייני הבינוי במגזר (70%):	4,670 ₪
מקדם בינוי חדש על ישן ראוי לבינוי המוצע (10%)	480 ₪

דהיינו גם באופן חישוב זה מתקבלת עלות בינוי חדש על ישן בגבולות 500 ₪ למ״ר.

לסיכום עולה כי בהתאם לבינוי המוצע, עלות בינוי חדש על ישן שהובאה בשומת המשיבה הנה על הצד הסביר והזהיר ביותר בהתאם למאפייני מושא ההליך שבפנייך וכי עלות בינוי חדש על ישן שניתנה בשומת המבקש מובילה להפחתה מההשבחה הכללית בסך 366 ₪ למ״ר מעבר לעלות הסבירה שהופחתה בשומת הוועדה, עלות זו למ״ר מכומתת להפחתה בסך של כ- 58,500 ₪ מההשבחה (בהתחשב ב 159.8 מ״ר עיקרי מוצע מכח תב״ע 876102 מעבר לשטחים העיקריים הניתנים לניצול במסגרת תב״ע 2302א׳) הפחתה זו אינה מידתית ופוגעת בהיטל ההשבחה ממנו זכאי הציבור ליהנות כתוצאה מהתעשרות בעל הנכס.

9.2.2.4 <u>הכרעה</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן.

שני הצדדים מסכימים באשר להיקף השטחים הנוספים שיש להביא בגינם הפחתה. המחלוקת הינה באשר לגובה העלות למ״ר.

שני השמאים התבססו על מחירון דקל, בעוד ששמאי המבקש קבע את העלות העודפת לפי 15% ממחיר המחירון בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 15% (15% X 15% X 5,050 ₪ = 871), שמאי המשיבה קבע עלות עודפת לפי 10% ממחיר העלות הישירה בלבד (10% X 5,050 ₪ = 505).

בניה מעל מבנה מגורים קיים כרוכה במגבלות בזמן הבניה ובעלויות בניה הכוללות, בין היתר, חיבור בין חדש לקיים, שמירה על המבנה הקיים ועל בטיחות הדיירים בזמן הבניה, הפחתת שכ״ד בזמן הבניה במידה והדירות מושכרות, הגבלת שעות העבודה והתארכות משך העבודות בהתאם ולכך עלויות הבניה הממוצעות גבוהות ביחס להקמת מבנה חדש.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

עם זאת אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי המבנה הנישום אשר נבנה בשנת 2016 מותאם לתוספת הבניה המוצעת, ניתן לראות זאת אף בצילומי אוויר משנים קודמות טרם אישורה של התוכנית, לפיהן ישנן הכנות לתוספת הבניה העתידית.

מגבלות של בניה חדשה מעל בית מגורים קיים כאמור חלות ביחס לכל שטח תוספת הבניה, על כן, אני מקבלת את עמדות הצדדים כי יש לחשב את העלות העודפת ביחס לשטח הבניה הנוסף המבוקש.

להלן התייחסות שומות מכריעות במגזר הערבי בירושלים לנושא:

שם השמאי	מיקום	מועד קובע	עלות למ"ר	אחוז התוספת
מישל אשור	חלימה אל-סעדייה (סמטה 2), צור באהר תוכנית 101-0620062	17/08/2019	690 ₪	12.5% מהישירות בתוספת מע"מ
רינת וייס	בית חנינא 30611/52	03/10/2020	600 ₪	12.5% מהישירות
יעל הרון	בית חנינא גו"ח 30611/73	29/05/2019	700 ₪	15% מהישירות
יעל הרון	בית חנינא גו"ח 30615/112	12/02/2022	750 ₪	
ארנון גולדברג	בית חנינא גו"ח 30615/198	7/11/2020	900 ₪	20% מהישירות (תוספת לצד המבנה)

בהתחשב בכך שהתוספת המבוקשת הינה על גג המבנה הקיים אשר נבנה בשנת 2016 וכולל הכנות לתוספות עתידיות, ובהתאמה למועד הקובע הנני מעריכה את עלויות הבניה הישירות לפי 650 ₪/מ"ר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

9.2.3 <u>גורמים ושיקולים לשומה</u>

9.2.3.1 <u>שמאי המשיבה</u>

- ✓ טופוגרפיה - המצב הקודם הוערך בהתאם לזכויות הבניה המוצעות מכח תב"ע 2302א למגרש בשטח של כ- 666 מ"ר וללא הפחתות לטופוגרפיה, שכן ערב המועד הקובע לאישור תב"ע 876102 בנוי מבנה על המגרש ועל כן טופוגרפית המגרש אינה תלולה עוד.
- ✓ מרפסות מקורות הניתנות לבניה מעבר למכסת השטחים העיקריים (60 מ"ר) הובאו בחשבון במקדם שווי אקו' בשיעור 50%.
- ✓ הובא בחשבון כי ערכי השווי לצפיפות בינוי גבוה (מעל 90%) מגלמים מרפסות גג פחותות בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד לכל היותר, לפיכך לשטח מרפסת הגג המוצע מעל שטח זה יובא בחשבון מקדם שווי אקו' בשיעור 30%.
- ✓ בגין שני עצים המסומנים להעתקה בהוראות התכנית הובאה בחשבון הפחתה בסך 2,000 ₪ להעתקת כל עץ.

9.2.3.2 <u>שמאי המבקש</u>

- ✓ העדר גישה לנכס – הנכס אינו מחובר לכל דרך סטטוטורית ואינו נשען על מערכת דרכים עירונית מאושרת. עובדה מהותית זו לא קיבלה כל ביטוי בשומת הוועדה.

הגישה הקיימת כיום בפועל לנכס מתבצעת מרחוב אלמאנש, דרך חיבור לסמטה 2 של רחוב אלמאנש, אשר אינה דרך סטטוטורית. החיבור בין הסמטה לרחוב מצוי בבעלות פרטית של צד ג', וכולל שער הנפתח בהסכמתו בלבד. אין מדובר בדרך מאושרת. סמטה 2 של רחוב אלמאנש משמשת למעשה כדרך גישה לשטח המיועד למבנה ציבור, המסומן כצד 5 בתוכנית 2302/א, ומהווה חיבור בין רחוב אלמאנש לבין אותו שטח ציבורי בלבד. לנכס הנדון אין כל גישה סטטוטורית, ולפיכך גם בפועל אין לו גישה מוסדרת.

הדרך המאושרת היחידה אשר אמורה, לכאורה, לשרת את הנכס עוברת מדרומו. דרך זו מאושרת מאז שנת 1999, אולם עד היום שטח הדרך לא הופקע, לא הוכנו תוכניות ביצוע, ואין כל צפי ממשי למימושה. מדובר למעשה בדרך תכנונית "על הנייר" בלבד.

מימוש הדרך מחייב הריסה של כ 7-8 מבנים קיימים, דבר המלמד על חוסר ישימותה בטווח הנראה לעין. בנסיבות אלה, יש להפחית באופן משמעותי את שווי הנכס בגין היעדר גישה.

מרכיב מהותי זה לא נלקח בחשבון כלל, לא במסגרת שומת הוועדה ואף לא במסגרת תגובת שמאי הוועדה.

9.2.3.3 <u>הכרעה</u>

- ✓ טופוגרפיה – אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי אין מקום להפחית עלויות בגין פיתוח המגרש בשל טופוגרפיה משופעת. שכן, נכון למועד הקובע המגרש כבר מפותח בהתאם להיתר הקודם. אולם, בעת הביקור במקום ניתן היה להבחין בפגם התכנוני של המבנה אשר נוצר בשל השיפוע החד כאשר מצפון לו קיר תמך גבוה במרחק של כ- 3 מ', ומיקום המבנה ביחס למגרשים

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

השכנים (נמוך בכ- 3 קומות מהמגרשים מצפון ומערב). לעובדה זו השפעה על השווי למ״ר ביחס לסביבה.

- ✓ מרפסות מקורות – אין מחלקות בין הצדדים, מאמצת את הסכמתם.
- ✓ מרפסות גג פתוחות – אין מחלוקת בין הצדדים, מאמצת את הסכמתם.
- ✓ עלות העתקת עצים - אין מחלוקת בין הצדדים, מאמצת את הסכמתם.
- ✓ העדר גישה לנכס – כיום הגישה לנכס מתאפשרת מרחוב אלמאנש, דרך חיבור לסמטה 2 של רחוב אלמאנש, אשר אינה דרך סטטוטורית. המעבר מתאפשר מכוח רשות בלבד בידי השכן, בבחינת ״לפנים משורת הדין״, ולא מכוח זכות קניינית או תכנונית. הדרך הסטטוטורית אשר מצויה מדרום למגרש ואושרה עוד משנת 1999, ועד למועד הקובע עדיין לא נפרצה.

<u>לסיכום</u>

בשל מפלס הכניסה של המבנה ביחס למגרשים הצמודים, וכן העדר פיתוח הדרך הסטטוטורית למגרש הנני בדעה כי יש להפחית משווי המ״ר המבונה כ- 5% ב- 2 מצבי התכנון.

9.2.4 <u>מסד הנתונים וערכי השווי</u>

9.2.4.1 <u>שמאי המשיבה</u>

השומה הושתתה על שווי מ״ר מבונה קרקע ביעוד למגורים, נכון למועד הקובע כפי שעולה משומות מכריעות בסביבת הנכס.

שמאי	מועד קובע	מס מנוי	זיהוי הנכס	צפיפות	שווי מ״ר מבונה
דנה שיחור	08/11/2020	2021-1882	גו״ח 30793/1, צור באהר	138%	₪ 2,400
אלי כהן	02/12/2020	631-2020	עומר אל פארוק, ג׳אבל מוכבר	37.5%	₪ 2,400
גיל הרצברג	06/06/2021	817-500-2023	עבדו 30 ערב א-סוואחרה	37.5%	₪ 2,400
				110%	₪ 2,000
יעקב הלוי	20/11/2021	2531-2023	מגרש 1 בתוכנית 101-0837625	50%	₪ 2,400
				77%	₪ 2,250
אוולין דודזון	22/08/2022	394-2022	אבו ד׳ר אל ע׳פארי סמטה 5 צור באהר	50%	₪ 2,600
				95%	₪ 2,200

בהתחשב בצפיפות הבינוי במצב החדש (כ- 94%) במיקום הנכס, במועד הקובע ובמאפייני הבינוי ראוי לקבוע שווי מ״ר מבונה במצב החדש בגבולות 2,250 ₪ ובמצב הקודם בצפיפות בינוי בשיעור 70% בגבולות 2,400 ₪.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

9.2.4.2 <u>שמאי המבקש</u>

מס'	שמאי מכריע	המועד הקובע	פרטי המקרקעין	צפיפות	שוו 1 מ"ר
1	חגית רובינסון	29/05/2019	ערב אלסואחרה חלקה 1 גוש 31238 תכנית 101-0503557	83%	1,900 ₪
2	חגית רובינסון	29/05/2019	ערב אלסואחרה חלקה 1 גוש 31238 תכנית 101-0503557	37.5%	2,200 ₪
3	גבע בלטר	01/05/2019	צור באהר	83%	2,000 ₪
4	דנה שיחור	26/01/2019	צור באהר	50%	2,400 ₪
5	יעקב פז	04/07/2020	ערב אלסואחרה	37.5%	2,300 ₪
6	יעקב פז	04/07/2020	ערב אלסואחרה	167%	1,700 ₪
7	גלן אורית	18/05/2020	אום ליסון	37.5%	2,200 ₪
8	גלן אורית	18/05/2020	אום ליסון	44%	2,000 ₪
9	מישל אשור	17/08/2019	רח' חלימה אל – סעדייה 16 (סימטה 2) צור באהר	50%	2,100 ₪
10	מישל אשור	17/08/2019	רח' חלימה אל – סעדייה 16 (סימטה 2) צור באהר	92%	1,900 ₪

בהתחשב בסקר לעיל, ולאחר התאמות לצפיפות, לזמן, ולמאפייני הנכס, במיוחד לכך שהנכס לא מחובר לדרך סטטוטורית, הדרך המאושרת המתוכננת מדרום לנכס טרם נסללה, ואף קיימות מגבלות פיזיות לסלילת הדרך, בין היתר, הצורך בהריסת בתים קיימים. בהתאם לאמור, יש לקחת בחשבון אלמנט דחייה וסיכון.

בהתאם לאמור, נחה דעתי לקבוע שווי 1 מ"ר מבונה מצד קודם: 2,400 ₪, ושווי מצב חדש: 2,100 ₪.

9.2.4.3 <u>מענה לשומה הנגדית מאת המשיבה</u>

בהתייחס לשווי למ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאי המבקש:

מצב	צפיפות	שומת המשיבה	שומת המבקש
מצב קודם	בינונית – 70%	2,400 ₪	2,400 ₪
מצב חדש	בינונית – 94%	2,250 ₪	2,100 ₪

בהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומת המבקש עולה כי מקדם שווי מ"ר מבונה בצפיפות בינוי בשיעור 94% בלבד הינו בשיעור 87.5% משווי מ"ר מבונה בצפיפות בינוי בשיעור 70%. על פניו נראה כי מדובר בפער זניח בין שומות הצדדים לערכי השווי בצפיפות בינוי בשיעור 94% המסתכם לסך של 150 ₪ בלבד, ברם תשומת הלב כי פער זה בשווי אינו חל רק על תוספת השטחים האקו' אלא על כל השטח (מאושר מכח תב"ע 2302א' + שטח מוצע מכח תב"ע 876102) ולפיכך מדובר בפער מהותי. להמחשת הנושא להלן טבלה המחשבת תוספת מ"ר אקו' בהתאם למקדם המשתקף בערכי השווי בשומת המבקש הנובע מהגדלת הצפיפות ביחס לאותה טבלה ביחס לצפיפות המתקבלת בשומתנו:

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

שומת המבקש			
תב"ע	סה"כ שטחים במ"ר אקו'	מקדם שווי השטחים	סה"כ במ"ר אקו'
2302א	466.2	100%	466.2
101-0876102	665.11	87.5%	581.97
סה"כ תוספת שטחים במ"ר בהתחשב במקדם צפיפות			115.77

שומת המשיבה			
תב"ע	סה"כ שטחים במ"ר אקו'	מקדם שווי השטחים	סה"כ במ"ר אקו'
2302א	466.2	100%	466.2
101-0876102	665.11	93.8%	623.54
סה"כ תוספת שטחים במ"ר בהתחשב במקדם צפיפות			157.34

סיכום תוצאתי	
הפרש בין שומות הצדדים הנובע מהצפיפות	41.57
שווי מ"ר	₪ 2,400
הפרש בין שומות הצדדים הנובע מהצפיפות	₪ 99,766

קיימת הפחתה לא מידתית בשווי כלל המקרקעין הנובעת מהגדלת צפיפות באופן שולי.

מקדם השווי שניתן בשומות מכריעות בסביבת הנכס בהיעדר עסקאות השוואה מהימנות, ניתן בכדי לגלם הפחתה בשווי הנובעת מהגדלת צפיפות בד"כ בגין הגדלת תכסית המובילה להקטנת שטח חצר ולתוספת יח"ד המובילה להגדלת צפיפות יח"ד לדונם ופגיעה מסוימת ברכיב הפרטיות.

במקרה דנן

א. תכסית הבנוי אך קטנה ביחס למאושר בהיתר הבניה הקודם שכן היתר הבניה הקודם ניתן למגרש בשטח 580 מ"ר בלבד ובבקשה להיתר הנדונה לא מבוקש בינוי המגדיל את התכסית.

ב. צפיפות יח"ד לדונם אינה גדלה בצורה משמעותית שכן תב"ע 2302א' לא מגדירה מס' יח"ד מירבי, ברם סביר להניח כי ערב המועד הקובע השימוש היעיל והטוב היה להשתמש ביתרת זכויות הבניה מכח תב"ע 2302א ליצירת יח"ד חמישית בקומת המבנה השלישית כך שלמעשה תב"ע 101-0876102 מוסיפה למבנה **יח"ד אחת בלבד.**

לסיכום ניתן לראות כי במקרה דנן מתן מקדם הפחתה לשווי הנובע מהגדלת צפיפות הבינוי מעבר לניתן בשומתנו על הצד הזהיר מהווה עיוות לתוצאה הכללית.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

9.2.4.4 <u>הכרעה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים בדבר השווי למ״ר מבונה מצב קודם (70%) לפי 2,400 ₪/מ״ר.

זכויות הבניה במצב החדש הינן 94% עיקרי במקום 70%, ולפיכך את שיעור ירידת השווי למ״ר מבונה במצב החדש ביחס לשווי במצב הקודם יש לקבוע בהתאם לשומות מכריעות המתייחסות לאחוזי בניה דומים לאלה. ככל שהפער בין זכויות הבניה גדול יותר שיעור ההפחתה יהיה גדול יותר.

שמאי מכריע	כתובת	מועד קובע	צפיפות	שווי למ״ר	צפיפות	שווי למ״ר	שיעור הפחתה	בהתאמה ליחס בין 70% ל- 94%
מישל אשור	חלימה אל-סעדייה (סמטה 2) 16, צור באהר	17/08/2019	50%	2,400	92%	2,200	91.67%	94%
אוולין דודזון	אבו דר׳ אל ע׳אפרי (סמטה 5), צור באהר	22/08/2021	50%	2,600	95%	2,200	84.62%	91%
דוד בריל	אל מדינה אל מונוורה סמטה 5, צור באהר	15/02/2017	50%	2,050	85%	1,900	92.68%	94%
יעקב הלוי	אבו עוביידה, צור באהר	20/11/2021	50%	2,400	77%	2,250	93.75%	93%
דנה שיחור	ד׳את אל נטאקין 6, צור באהר	27/01/2018	50%	2,400	138%	2,100	87.50%	95%
בועז קוט	אל מדיה אל מונאורה, צור באהר	27/04/2019	50%	2,050	144%	1,850	90.24%	95%
שיעור ההפחתה הממוצע								94%

לאור הנתונים לעיל, הנני מקבלת את השווי למ״ר מבונה שקבע שמאי המשיבה במצב החדש נכון למועד הקובע (לפני ההפחתות בגין טופוגרפיה ונגישות).

שווי מ״ר מבונה מצב קודם (70%) – 2,400 ₪/מ״ר

שווי מ״ר מבונה מצב חדש (94%) – 2,250 ₪/מ״ר

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

9.2.5 חלקיות המימוש

9.2.5.1 שמאי המשיבה

מצב קודם – תב"ע 2302א			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	466.2	100%	466.2
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,400
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			₪ 1,118,880

מצב חדש – בהתאם להיתר המבוקש בתיק בניין 2013/0652.01			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	613.73	100%	613.73
שטח עיקרי המשמש למבואות עד[2]	1.16	מגולם בשווי	
שטח עיקרי המשמש למבואות מעבר[3]	8.84	50%	4.42
שטח מרפסת גג מוצעת מעל 15 מ"ר ליח"ד	30.37	30%	9.11
סה"כ אקו'			627.26
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,250
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			₪ 1,411,337
העתקת עצים	2.0	₪ 2,000	(-) 4,000
בינוי חדש על ישן	147.53	₪ 505	(-) 74,503
סה"כ שווי במצב חדש			₪ 1,332,955

השבחה	
סה"כ שווי במצב חדש	₪ 1,332,955
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,118,880
השבחה בהתאם להיתר	₪ 213,955
השבחה בהתאם למאושר בתב"ע 101-0876102	₪ 292,921
שיעור חלקיות המימוש	73.04%
השבחה	₪ 213,955

[2] עד למכסת מלא שטחי השירות בתב"ע 101-0876102

[3] מעבר למכסת מלא שטחי השירות בתב"ע 101-0876102

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

הערות

שטח מבואות המסווג כשטח עיקרי עד למכסת מלוא שטחי השירות המאושרים בתב"ע 0876102 הובא בחשבון כמגולם בערכי השווי. שטח מבואות המסווג כשטח עיקרי מעבר למכסת שטחים אלו הובא בחשבון במקדם שווי בשיעור 50% שכן לולא סיווג שטח זה כשטח עיקרי היה נוצר מבנה לא פונקציונאלי[4].

9.2.5.2 שמאי המבקש

מצב קודם – תב"ע 2302א			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	466	100%	466
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,400
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			₪ 1,118,400

מצב חדש – בהתאם לתוכנית 101-0876102			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	626	1	626
שטח עיקרי מרפסות	60	0.5	30
שטח מרפסת גג מוצעת מעל 15 מ"ר ליח"ד	30.37	0.3	9.111
סה"כ אקו'			665.111
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,100
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			1,396,733.10
העתקת עצים	2	₪ 2,000	(-) 4,000
בינוי חדש על ישן	159.8	₪ 871	₪ 139,206
סה"כ שווי במצב חדש			₪ 1,253,527

השבחה	
סה"כ שווי במצב חדש	₪ 1,253,527
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,118,880
השבחה בהתאם להיתר	₪ 135,127

[4] ראה לדוג' שומתו המכרעת של מר אלי כהן מיום 28.02.2024 ברחוב עלי חיג'אזי 26, שכונת ג'בל מוכבר (גו"ח 30920/1) ושומתו המכרעת של מר דוד בריל מיום 20.07.2023 ברחוב ביר אל שרקי סמטה (מגרש 1 בתב"ע 101-0621656) בה ניתן מקדם שווי בשיעור 100% לשטחים אלו.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 16/12/2025

מס תיק-פניה : 387-931-2025

9.2.5.3 הכרעה

אין מחלקות בין הצדדים בדבר אופן תחשיב חלקיות המימוש.

תחשיב זה מאמץ את נוסחת זעירא אשר מתאימה למקרה הנדון.

התוצאה השונה בדבר שיעור המימוש 73.06% בשומות המשיבה לעומת 48.94% בשומת המבקש נובעת מההבדלים בערכי השווי וההפחתות ולא בשל ההבדלים בגישה.

לאור האמור, אני מקבלת את עמדות הצדדים באשר לאופן ביצוע התחשיב.

9.2.6 תחשיב ההשבחה

9.2.6.1 שמאי המשיבה

מצב קודם – תב"ע 2302א			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	466.2	100%	466.2
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,400
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			₪ 1,118,880

מצב חדש – תב"ע 101-0876102			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	626	100%	626
שטח עיקרי מרפסות	60	50%	30
שטח מרפסת גג מוצעת מעל 15 מ"ר ליח"ד	30.37	30%	9
סה"כ אקו'			665.11
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,250
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			₪ 1,496,500
העתקת עצים	2.0	₪ 2,000	(-) 4,000
בינוי חדש על ישן	159.8	₪ 505	(-) 80,699
סה"כ שווי במצב חדש			₪ 1,411,801

תחשיב השבחה	
סה"כ שווי במצב חדש	₪ 1,411,801
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,118,880
השבחה	₪ 292,921
שיעור חלקיות המימוש	73.04%
השבחה	₪ 213,955

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

9.2.6.2 שמאי המבקש

מצב קודם – תב"ע 2302א			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים		100%	466
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,400
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			₪ 1,118,400

מצב חדש			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים[5]	613.73	1	613.73
שטח עיקרי המשמש למבואות מעבר[6]	8.84	0.5	4.42
שטח מרפסת גג מוצעת מעל 15 מ"ר	30.37	0.3	9.111
סה"כ אקו'			627.261
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,100
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			1,317,248.10
העתקת עצים	2.0	₪ 2,000	(-) 4,000
בינוי חדש על ישן	147.53	₪ 871	₪ 128.517
סה"כ שווי במצב חדש			₪ 1,184,731

השבחה	
סה"כ שווי במצב חדש	₪ 1,184,731
סה"כ שווי מצב קודם	₪ 1,118,400
השבחה בהתאם לבקשה להיתר	₪ 66,331
השבחה בהתאם למאושר בתכנית 101-0876102	₪ 135,127
שיעור חלקיות המימוש	0.490877983
השבחה	₪ 33,166

[5] לפי הבקשה להיתר בהפחתת 10 מ"ר מבואות מסווגות כשטח עיקרי

[6] מעבר למכסת מלא שטחי השירות בתכנית 101-0876102

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך : 16/12/2025

מס תיק-פניה : 387-931-2025

9.2.6.3 הכרעה

מצב קודם – תב"ע 2302א (A)			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	466.2	100%	466.2
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,400
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			₪ 1,118,880
לאחר הפחתה בגין העדר נגישות וטופוגרפיה – 0.95			₪ 1,062,936

מצב חדש – תב"ע 101-0876102 (B)			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	626	100%	626
שטח עיקרי מרפסות	60	50%	30
שטח מרפסת גג מוצעת מעל 15 מ"ר ליח"ד	30.37	30%	9.11
סה"כ אקו'			665.11
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,250
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			₪ 1,496,500
העתקת עצים	2.0	₪ 2,000	(-) 4,000
בינוי חדש על ישן	159.8	₪ 650	(-) 103,870
סה"כ שווי במצב חדש			₪ 1,388,630
לאחר הפחתה בגין העדר נגישות וטופוגרפיה – 0.95			₪ 1,319,198

מצב חדש – בהתאם להיתר המבוקש בתיק בניין 2013/0652.01 (C)			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
שטח עיקרי למגורים	613.76	100%	613.76
שטח עיקרי המשמש למבואות עד[7]	1.16	מגולם בשווי	
שטח עיקרי המשמש למבואות מעבר[8]	8.84	50%	4.42
שטח מרפסת גג מוצעת מעל 15 מ"ר ליח"ד	30.37	30%	9.11
סה"כ אקו'			627.29
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,250
סה"כ שווי מצב קודם גולמי			₪ 1,411,337
העתקת עצים	2.0	₪ 2,000	(-) 4,000

[7] עד למכסת מלא שטחי השירות בתב"ע 101-0876102

[8] מעבר למכסת מלא שטחי השירות בתב"ע 101-0876102

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

מצב חדש – בהתאם להיתר המבוקש בתיק בניין 2013/0652.01 (C)			
מהות	שטח עיקרי במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
בינוי חדש על ישן	147.53	650 ₪	(-) 95,914
סה"כ שווי במצב חדש			1,311,491 ₪
לאחר הפחתה בגין העדר נגישות וטופוגרפיה – 0.95			1,245,916 ₪

חלקיות המימוש בהתאם לנוסחת זעירא		
מהות	סימן/נוסחה	סה"כ
מצב קודם	A	1,062,936 ₪
מצב חדש	B	1,319,198 ₪
שווי בהיתר	C	1,245,916 ₪
השבחה מלאה	X = B – A	256,262 ₪
השבחה חלקית	Y = C – A	182,980 ₪
חלקיות המימוש	Y / X	71.40%
השבחה חלקית	X * (Y / X)	182,980 ₪

השבחה	
סה"כ שווי במצב חדש	1,319,198 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	1,062,936 ₪
השבחה	256,262 ₪
שיעור חלקיות המימוש	71.40%
השבחה	182,980 ₪

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

9.3 הקלות בבניה

9.3.1 שמאי המשיבה

9.3.1.1 מהות ההשבחה

הקלה לשינוי מנספח הבינוי:

נספח הבינוי הינו מנחה למעט נושא גובה המבנה המירבי ומספר הקומות המרביות, לפיכך השינוי המבוקש מנספח בינוי זה אינו משביח את מושא השומה.

הקלה במספר יחידות דיור:

מצב קודם – מעיון בבקשה להיתר בניה עולה כי מוצע סה"כ 223.62 מ"ר עיקרי למגורים בקומות החדשות ומס' יח"ד המוצע הינו 3, כאשר אחת מיח"ד המוצעות הינה בהקלה, דהיינו אילולא אישור ההקלה שטח דירה ממוצע היה מסתכם לכ- 112 מ"ר עיקרי.

מצב חדש – לאחר אישור ההקלה ותוספת הדירה השביעית מתקבל כי שטח דירה ממוצע הינו 74.5 מ"ר.

מהות ההשבחה הינה הפיכת שטחים שוליים לגרעיניים בדרך של הקטנת שטח הדירות הממוצע ליח"ד החדשות ההשבחה תערך בהתאם למתודולוגיה שנקבעה בשומתה של הגב' גבע בלטר מיום 12/03/2020 ברח' אל עדל סמטה 5, שכונת אום ליסון.

9.3.1.2 מסד הנתונים וערכי השווי

להלן שומות מכריעות שנערכו למועד הסמוך ביותר למועד הקובע לאישור ההקלה שאותרו משכונת מושא השומה ומשכונות הסמוכות לה ובעלות מאפיינים ושווי דומה ככל האפשר:

שם השמאי	מועד קובע	מס מינוי	זיהוי הנכס	צפיפות	שווי מ"ר מבונה שנקבע
בועז קוט	21.03/2023	2134-2023	אל אביאד 28, ראס אל עמוד	25%	₪ 2,900
				147%	₪ 2,300
מישל אשור	06/12/2023	1147-2024	גו"ח 31241/1 (לא מוסדר) שכונת אום ליסון	37.5%	₪ 2,800
אוולין דודזון	22/08/2022	394-2022	אבו ד"ר אל ע'פארי סמטה 5, צור באהר	50%	₪ 2,600
				95%	₪ 2,200

בהתחשב בצפיפות הבינוי, במיקום הנכס ובמועד הקובע לאישור ההקלה, ראוי לקבוע שווי מ"ר מבונה בגבולות 2,700 ₪/מ"ר.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

9.3.1.3 תחשיב ההשבחה

מקדם ההשבחה בשיעור 10% מבוסס על שומת בלטר:

מהות	כמות
שטח דירה חדשה ממוצע טרם אישור ההקלה	112 מ״ר
שטח דירה חדשה ממוצע לאחר אישרו ההקלה	74.5 מ״ר
הפרש	37.5 מ״ר
סה״כ יחידות מוצעות	3
סה״כ שטח עליו יחול מקדם ההשבחה	112.5 מ״ר
מקדם ההשבחה	10%
סה״כ שטח אקו׳ מושבח	11.25 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 2,700
השבחה	₪ 30,375

9.3.2 שמאי המבקש

המבקש לא חולק על קביעת שמאי הוועדה בעניין.

9.3.3 הערכה

מקבלת את הסכמת הצדדים.

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■

תאריך: 16/12/2025

מס תיק-פניה: 387-931-2025

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, ייעודו בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את ההשבחה בנכס שבנדון בגין אישורה של תוכנית לצורך קבלת היתר בניה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה למועד הקובע
2302א	29/10/1999	₪ 19,215	₪ 9,608
101-0876102	30/04/2022	₪ 182,980	₪ 91,490
הקלות בבניה	18/09/2024	₪ 30,375	₪ 15,187

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 518

■ רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il ■