אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 30087 חלקה 104 תתי חלקות 1, 2

רחוב הבעש"ט 33/יוסף קארו 5

שכונת "בית ישראל" ירושלים

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 09 דצמבר, 2025
מספר מינוי: 1068-2025
מספרנו: 663. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר יעקב מויאל
באמצעות השמאי, מר אורי שמואלי
בדוא"ל orishmueli88@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאית, גב' סיגלית בת חנה
בדוא"ל sigalit_b.s@outlook.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30087 חלקה 104 תתי חלקות 1, 2
רחוב הבעש"ט 33/יוסף קארו 5
שכונת "בית ישראל", ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 13/11/2025 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: תכנית 101-0894188 – מימוש בדרך של היתר בניה.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

17/10/2022 – מועד אישור למתן תוקף של תכנית מס' 101-0894188

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 31/07/2025, ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	קרקע עליה בנוי מבנה מגורים דו קומתי		
גוש:	30087		
חלקה:	104		
שטח החלקה[1]:	166.62 מ"ר		
תתי חלקות:	1	;	2
שטח רשום:	99.63 מ"ר	;	63.53 מ"ר
זכויות משפטיות:	בעלות		
מיקום:	רח' הבעש"ט/יוסף קארו 5, שכונת "בית ישראל", ירושלים.		

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "בית ישראל" הממוקמת במרכז העיר ירושלים. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבניה רוויה נמוכה. רחוב יוסף קארו הינו רחוב דו סטרי המקשר בין רחוב שמואל הנביא לרחוב יואל.

5.2. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכד'.

תצ"א סביבת הנכס

החלקה מושא השומה



[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. חלקה 104 בגוש 30087, בעלת צורה אי רגולרית, שטחה 166.62 מ"ר.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – רחוב יוסף קארו מעברו מתחם ישיבה הכולל רחבת חניה פנימית.

מדרום – רחוב הבעל שם טוב ומעברו מבנה מגורים.

ממזרח – מבנה הבנוי בקיר משותף.

ממערב – מבנה מגורים הבנוי בקיר משותף ומעברו מבנה ישיבה ובית כנסת.

6.3. מביקורי בנכס עולה כי בחלקה מבנה מגורים ותיק בן 2 קומות.

תמונת חזית הנכס (רח' יוסף קארו)



סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן תכניות רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **מס' במ/4383**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4257 מיום 30/10/1994.

התכנית מייעדת את החלקה ל"אזור מגורים מיוחד".

מס' קומות מותר – 3

תכסית בניה מירבית – 80%

אחוזי בניה מירביים – 155%.

7.2. תכנית מס' **101-0894188**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10832 מיום 02/10/2022.

תכנית נקודתית לנכס מושא השומה, כאשר הנכס מושא השומה סווג ביעוד ל"אזור מגורים ג' עם חזית לרחוב יוסף קארו שהינה לשימור".

מטרת התכנית – הריסה ובניה מחדש מבנה ברח' הבעש"ט 33.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לבנית מבנה חדש, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת מס' יח"ד.
4. קביעת שטחי בניה בשטח.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות שימור.

שימושים – מגורים.

חניה – יח"ד קטנות מ-45 מ"ר פטורות מאישור חניה, ליח"ד מוצעות מכח תכנית 4383 קיים פטור מחניה.

שימור – החזית הצפונית מיועדת לשימור בהתאם למפורט בתשריט ובנספח הבינוי.

גודל מגרש – 174 מ"ר

שטח בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת – 480 מ"ר

שטח בניה שירות מעל הכניסה הקובעת – 300 מ"ר

שטח בניה שירות מתחת לכניסה הקובעת – 158 מ"ר

תכסית – 90%

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

מס' יח"ד – 8

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת – 16.93 מ'

מס' קומות – מעל הכניסה הקובעת 4 (בנוסף קומת עלית גג למגורים וקומת גג רעפים), מתחת לכניסה הקובעת 1

קווי בניין – כמפורט בתשריט

מרפסות בנוסף לשטח עיקרי בסך 61 מ"ר.

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים, למעט קומת המחסנים שתהיה מותנית בבדיקת התכנות בשטח ע"י מהנדס.

8. <u>תיק בניין:</u>

בעיון בתיק הבניין נמצאו, בין היתר, המסמכים הבאים:

8.1. היתר בניה בתיק בניין מס' **1968/0427.00** משנת 1973, מהות ההיתר: תוספת דירה לבן.

שטח קיים קומת קרקע: 74.3 מ"ר

שטח מוצע קומה א': 52 מ"ר

8.2. בהתאם לתיק בניין 1996/0551 אושרה בקשה להיתר בניה, אך **לא הופק היתר בניה**.

מהות הבקשה תוספת קומה.

להלן השטחים המאושרים:

קומת קרקע - 112.88 מ"ר

קומה א' – 74.5 מ"ר

קומה ב' – 64.73 מ"ר (לא מומש).

8.3. בהתאם לתכנית בקשה להיתר בתיק בנין מס' 2023/382, מהות הבקשה: הריסת מבנה קיים ובניית מבנה חדש בן 5 קומות (קומה עליונה הינה קומת עליית גג) מעל קומת מחסנים. הבקשה אושרה ע"י הועדה המקומית ביום 09/06/2024.

שטח עיקרי מוצע: 413.73 מ"ר.

שטח מרפסות עיקרי מוצע: 28.02 מ"ר.

שטח ממ"ד עיקרי מוצע: 0.48 מ"ר.

שטח שירות מוצע: 303.72 מ"ר (95.12 מ"ר ממ"ד מוצע, 70.2 מ"ר מבואות וחדרי מדרגות מוצע, 92.23 מ"ר אחסנה מוצע, 3.73 מ"ר מערכות טכניות ומתקני שירות מוצע).

שטח מרפסות זיז לא מקורות מוצע: 18.35 מ"ר.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

9. <u>המצב המשפטי:</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס השטרות מיום 26/07/2023 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש:	30087		
חלקה:	104		
שטח החלקה:	166.62 מ״ר		
תת חלקה:	1	;	2
שטח רשום:	99.63 מ״ר	;	63.53 מ״ר
הצמדות:	ישנה הצמדה של מחסן בשטח 10.04 מ״ר, חצר בשטח 44.2 מ״ר וגג בשטח 74.5 מ״ר לתת חלקה מס׳ 1.		
בעלות:	המבקש ו-2 פרטיים נוספים בחלקים שונים.		

בהתאם לתקנון המוסכם עולים בין היתר הפרטים הבאים: לבעלים של דירה מס׳ 1 תהיה זכות לבנות על הגג של הבנין וכן בחצר הבנין, קומה ו/או קומות נוספות וכן לבנות כאמור על הקומה ו/או הקומות הנוספות שייבנו עד לרום הרקיע. זכויות הבניה כוללות זכות לבנית מרפסות, גזוזטראות ומדרגות הבולטים מקו הבנין, וכן כל בניה נוספת אחרת שחורגת מקווי הבנין הקיימים ו/או שיהיו קיימים בעתיד. כל אחוזי הבניה הקיימים ו/או שיהיו קיימים בעתיד בחלקה כולה יהיו שייכים לדירה מס׳ 1, בעלי דירה מס׳ 1 רשאים לבנות תוספות בניה עפ״י שיקול דעתם הבלעדי, מבלי לבקש רשות מהדיירים האחרים ו/או מנציגות הבית המשותף. החתימה על תקנון זה מהווה הסכמה של כל בעלי הדירות בבניין לבניה כאמור. בעלי הדירות בבניין הסמיכו את בעלי דירה מס׳ 1 לחתום על בניה כאמור. בעלי דירה מס׳ 1 יהיו רשאים לתקן את צו הבית המשותף ללא צורך בקבלת אישור יתר בעלי הדירות. כל הגגות אשר ייווצרו כתוצאה מתוספת בניה יהיו צמודים לדירה מס׳ 1 לרבות תוספת בניה בחצר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שמאית המשיבה	שמאי המבקש
101-0894188	17/10/2022	₪ 1,757,357	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת גב' סיגלית בת חנה, שמאית מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תכנית מס' 101-0894188

מהות ההשבחה – התכנית מאפשרת הריסת המבנה והקמת מבנה מגורים הכולל 8 יח"ד תוך ניצול המגרש באופן מיטבי.

שיעור המימוש – שיעור המימוש הינו כ-84% (סה"כ שטחי בניה 999 מ"ר, בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח מבוקש הינו בסך 745.47 מ"ר).

פטור לפי סעיף 19 ג' – בהתאם לתקנון המוסכם כל זכויות הבניה מיוחסות לתת חלקה 1, השטח המיוחס לתת חלקה 1 במצב הקודם הינו 183.76 מ"ר (דירה קיימת בקומת קרקע בגודל 112.88 מ"ר + זכויות בניה שלא נוצלו 70.88 מ"ר), מכיוון שהשטח במצב הקודם עולה על 140 מ"ר אין זכאות לפטור. ביחס לתת חלקה 2 ציינה כי הזכויות העתידיות שייכות לתת חלקה 1 ולכן תת חלקה 2 אינה זכאית לתוספת זכויות בניה ולפטור לשטח העולה על שטח הדירה הקיים.

ערכי השווי – שווי מ"ר מבונה לדירות בגודל 50-60 מ"ר הוערך בסך 14,500 ₪ ללא מע"מ בהתבסס על 28 עסקאות השוואה (24 עסקאות מתוכן נערכו בגוש"ח 30072/172) מהן התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 34,940 ₪, לאחר ניכוי מע"מ, יזמות ועלויות בניה. שווי מ"ר מבונה לדירות בגודל 70-80 מ"ר הוערך בסך 13,800 ₪ ללא מע"מ. שווי מ"ר מבונה לדירות בשטח 90-110 מ"ר הוערך בסך 13,300 ₪ ללא מע"מ בהתבסס על 4 עסקאות השוואה מהן התקבל שווי מ"ר בנוי בסך 31,437 ₪ לאחר ניכוי מע"מ, יזמות ועלויות בניה. כתימוכין נוסף הפנה לשומת השמאית המכריעה יעל הרון בגוש"ח 30085/144 (להלן: "**שומת יעל הרון**") ושומת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגוש"ח 30088/290,274,271. הובא בחשבון שווי מחוברים בסך 6,000 ₪/מ"ר בהתבסס על **שומת יעל הרון**.

שווי מצב קודם – שווי מצב קודם הוערך בהתבסס על המתווה **בשומת יעל הרון**. לא הביאה בחשבון שווי מחסנים במצב הקודם מכיוון שעלות הקמתם עולה על תרומתם לשווי.

מקדמים אקוי' – מקדם אקוי' מחסן בקומת מרתף בשיעור 0.4, מקדם אקוי' קומת דופלקס בשיעור 0.95.

מקדם הפחתה בגין אילוצי בניה – הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.9 בגין מאפייני המגרש, בניה בקיר משותף עם שכנים, שימוש בכלים קטנים והתארכות משך הבניה.

עלות הריסה ופינוי – הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 400 ₪/מ"ר.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

מהות	גודל (מ"ר)	שווי (₪)	מקדם	שווי
דירה בקומת קרקע	112.88	19,300	1	2,178,584
דירה בקומה א'	74.5	19,800	1	1,475,100
יתרת זכויות בלתי מנוצלות בקומה ב'	70.881	13,800	0.8	782,526
סה"כ				4,436,210

מצב חדש

מהות	גודל (מ"ר)	שווי (₪)	מקדם	שווי (₪)
עיקרי מוצע דירות קטנות	258.89	14,500	1	3,753,905
מרפסות מקורות מוצע דירות קטנות	28.02	14,500	0.5	203,145
עיקרי מוצע דירות דופלקס	154.84			
מפלס 1	89.72	13,300	1	1,193,276
מפלס 2	65.12	13,300	0.95	822,791
מחסנים ללא מעברים	92.23	13,300	0.4	490,664
עלויות הריסה ופינוי של הבינוי הקיים	187.38	400	1	(74,952)
סה"כ				6,388,829

ההשבחה לפני הפחתות (₪)	1,952,619
אילוצי בניה	0.9
השבחה לאחר הפחתות (₪)	1,757,357
היטל השבחה (₪)	878,678

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.2. עיקרי עמדת מר אורי שמואלי, שמאי מטעם המבקש:

תכנית מס' 101-0894188

שימוש מיטבי במצב הקודם – אין מחלוקת עם קביעת שמאית המשיבה כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו שווי הנכס כבנוי בתוספת יתרת הזכויות, כמו כן טען כי נפלה טעות בשומת המשיבה בשטח הבנוי שהובא בחשבון, צ"ל 74.3 מ"ר בקומת הקרקע (בשומת המשיבה הובא בחשבון 112.88 מ"ר) ו-52 מ"ר בדירה בקומה א' (בשומת המשיבה הובא בחשבון 74.5 מ"ר).

שטח המגרש לצורך חישוב הזכויות – בהתאם לתקנון ותשריט תכנית מס' 101-0894188 ובהתאם לתשריט המדידה המצורף להרמוניקת הבקשה להיתר הבניה הנוכחית, עולה כי שטח המגרש המדוד הינו 174 מ"ר ולא 166.62 מ"ר כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה (בהתבסס על שטח החלקה הרשום). לאור זאת זכויות הבניה במצב הקודם הינן 269.7 מ"ר ויתרת זכויות הבניה 143.4 מ"ר[2].

שווי חצר צמודה במצב הקודם – במצב הקודם ישנה חצר עורפית צמודה בבית צמוד קרקע, במצב החדש הרחבות הבניה נבנות על חשבון חצר זו ולא נותרת חצר צמודה בכלל, לכן יש להביא בחשבון במצב הקודם זיכוי על שווי חצר צמודה בבית צמוד קרקע בשטח של 44.2 מ"ר בהתאם לשטח החצר הצמודה קנייני לתת חלקה 1 במקדם אקוי' בשיעור 0.25. ציין כי שטח החצר במצב הקודם הינו בסך של 99.7 מ"ר[3] ולאור הצורך במעבר דיירים אחרים הביא בחשבון חצר בשטח 44.2 מ"ר בלבד.

עלות בינוי חדש על ישן במצב קודם – עלות בינוי חדש על ישן לניצול יתרת הזכויות במצב הקודם הינה בסך 157,840 ₪ כולל מע"מ בהתאם לחוות דעת מהנדס הבניין ערן שוורץ מיום 10/08/2025.

הפחתה לפונקציונליות במצב הקודם – במצב הקודם, במועד הקובע, שטחי ההרחבות לדירות הבנויות הקיימות כבר נבנו בפועל באופן שמשמש את הדירה בצורה פונקציונאלית לאחר התאמות שבוצעו, בנוסף בכל קומה קיימת דירה אחת בלבד, לפיכך אין להביא בחשבון הפחתה בגין פונקציונאליות במצב הקודם.

מקדם הפחתה בגין מגורים בחלל עלית גג ללא חלונות בגובה 2.3 מ' – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.65 לשטח מגורים בחלל גג רעפים מהטעמים הבאים: א. גובהו 2.3 מ' בהתאם לתכנית הבקשה להיתר ב. בהתאם לתשריט תכנית הבקשה להיתר עולה כי לשטח מגורים זה אין חלונות בקירות.

הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור – הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 10% בגין קרבה למבני ציבור בהיקפי בניה משמעותיים בסביבת הנכס. טען כי יש להשית מקדם הפחתה זה רק בגין המצב החדש מכיוון שהשווי שהובא בחשבון במצב הקודם מבוסס על עסקת השוואה מהנכס מושא השומה המגלמת את הקרבה למבנה הציבור.

[2] 143.4 מ"ר = 52 מ"ר – 74.3 מ"ר – 269.7 מ"ר.
[3] 99.7 מ"ר חצר צמודה = 74.3 מ"ר בנוי בקומת הקרקע – 174 מ"ר שטח המגרש.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הפחתה בגין דירות דו מפלסיות בקומות עליונות – טען כי בהתחשב בשטח הדירות הדו מפלסיות הממוקמות בקומות העליונות שהינו כ-77.42 מ״ר בממוצע (כ-30 עד 45 מ״ר בכל מפלס) ישנו פגם פונקציונאלי בהשוואה לדירה חד מפלסית בשטח זהה. הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.9 המשקלל בנוסף את הפגם שנוצר במפלס הראשון בגין גרם המדרגות הפנימי שבא על חשבון שטח עיקרי פונקציונאלי.

הפחתה לדירות הכוללות כיוון אוויר אחד – הביא בחשבון הפחתה בשיעור 10%, לאור צורת החלקה שהינה צרה וארוכה, הבניין הבנוי ב-2 קירות משותפים והעובדה כי ישנן 2 דירות בקומה. טען כי מתקבל מצב בו הבינוי המבוקש כולל דירות בעלות כיוון אוויר אחד. כמו כן לאור צורת החלקה צורת הדירות תהיה לא פונקציונאלית, חלון הממ״ד פונה אל פיר בשטח פנים המבנה ואף יגרמו מטרדי רעש מהמעלית הצמודה.

עלויות עודפות במצב החדש (בינוי חדש על ישן, שימור, אילוצי בניה והתאמות) – לאור מאפייני החלקה, מיקומה, הנחיות מחלקת השימור, הבינוי המבוקש ובהתבסס על חוות דעת מהנדס הבניין מר ערן שוורץ מיום 10/08/2025, הובאה בחשבון עלות עודפת בסך 1,540,575 ₪ לא כולל מע״מ.

שווי מ״ר מבונה – במצב הקודם מדובר בבית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי הכולל חצר וגג פרטיים (שווי מ״ר מבונה כולל מע״מ), במצב החדש מדובר במבנה מגורים בן 5 קומות הכולל 8 יח״ד (שווי מ״ר מבונה לא כולל מע״מ), לכן יש פערי שווי בין מצבי התכנון השונים, הן בשל הצפיפות והן בשל רכיב המע״מ. לאור השוני הגדול בין השכונות בסביבת הנכס התבסס על עסקאות השוואה שנערכו בגוש 30087 בלבד. בהתאם לפסיקה יש חשיבות רבה לעסקה שנערכה בנכס הנדון אשר מהווה ״עסקת זהב״, במקרה הנדון העסקה שנערכה בתת חלקה 2 מיום 03/08/2021 הינה עסקת זהב למצב הקודם שכן אינה מגלמת את זכויות הבניה הקיימות והעתידיות (כלל זכויות הבניה שייכות לתת חלקה 1).

להלן עסקאות ההשוואה עליהן התבסס:

דירות חדשות:

תאריך עסקה	גו״ח	תמורה בעסקה (₪)	שטח דירה (מ״ר)	גג/חצר	שטח אקוי׳	שנת בניה	שווי למ״ר בנוי (₪)
30/03/2022	30087/96	1,520,000	45		45	2022	33,778
13/01/2022	30087/96	2,000,000	60		60	2022	33,333
02/05/2022	30087/20/8	2,325,000	63		63	2021	36,905

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

דירות שנבנו בין השנים 1996-2008:

תאריך עסקה	גו״ח	תמורה בעסקה (₪)	שטח דירה (מ״ר)	גג/חצר	שטח אקוי׳	שנת בניה	שווי למ״ר בנוי (₪)
23/10/2022	30087/92/8	1,750,000	57		57	2008	30,702
13/06/2022	30087/92/6	1,675,000	53		53	2008	31,604
15/02/2022	30087/114	1,700,000	53		53	2009	32,075
12/09/2022	30087/171/13	1,950,000	55	59	66.8	2000	29,192
15/02/2022	30087/69	2,000,000	66		66	1998	30,303
16/01/2022	30087/174/8	1,860,000	57		57	1996	32,632

דירות ותיקות:

תאריך עסקה	גו״ח	תמורה בעסקה (₪)	שטח דירה (מ״ר)	גג/חצר	שטח אקוי׳	שנת בניה	שווי למ״ר בנוי (₪)
06/04/2022	30087/50	1,550,000	55		55	1950	28,182
21/03/2022	30087/31	1,570,000	60		60	1960	26,167
04/09/2022	30087/57/3	1,100,000	38		38	1960	28,947

עסקה שנערכה בתת חלקה 2: תת חלקה 2 נמכרה ביום 03/08/2021 תמורת 1,850,000 ₪ הובא בחשבון שטח אקוי׳ של 71.5 מ״ר[4], כך שהתקבל שווי מ״ר בנוי בסך 25,850 ₪, בהתחשב בהתאמה לזמן בשיעור 10% התקבל שווי מ״ר מבונה מתואם בסך 28,500 ₪.

- בשומת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה בגו״ח 30103/5 הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי ותיק במצב קודם בסך 31,200 ₪ למועד קובע 06/01/2021, שווי מ״ר מבונה במצב החדש נקבע בסך 12,500 ₪.

- בשומת השמאי המכריע גיא צדיק בגו״ח 30081/167 הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 15,000 ₪ לצמוד קרקע, מועד קובע 20/04/2019.

- בשומת השמאי המכריע גיא צדיק בגו״ח 30081/166 הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 15,000 ₪ לצמוד קרקע, מועד קובע 20/04/2019.

- בשומת השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 30068/128 הוערך שווי מ״ר מבונה בסך 15,000 ₪ לצמוד קרקע, מועד קובע 21/11/2018.

[4] 71.5 מ״ר = 52 מ״ר בנוי בהיתר + 22.5 מ״ר בנוי בחריגת בניה X מקדם הפחתה להכשרה בשיעור 0.867.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור כל האמור לעיל העריך שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 28,500 ₪ כולל מע״מ שהינו בתחום הסבירות בהתחשב בקרבה למבנה הציבור ושווי מ״ר מבונה במועד הקובע בסך 16,000 ₪ כולל מע״מ.

שווי מ״ר מבונה במצב חדש הוערך בסך 14,500 ₪ לא כולל מע״מ בדירות קטנות ושווי מ״ר מבונה לא כולל מע״מ בסך 13,300 ₪ לדירות גדולות, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. בניגוד לשומת המשיבה שמאי המבקש טען כי ערכים אלה כוללים שווי מרפסות סטנדרטיות ולכן אין לחייב בכפל עבור שווין המגולם.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם שווי	שווי בנוי/מר״מ (₪)	סה״כ (₪)
דירה בקומת קרקע	74.3	1	28,500	2,117,550
דירה בקומה א	52	1	28,500	1,482,000
חצר צמודה	44.2	0.25	16,000	176,800
יתרת זכויות בניה	143.4	1	16,000	2,294,400
סה״כ				6,070,750
הפחתה לבינוי חדש על ישן והתאמות				(157,840)
סה״כ שווי מצב קודם				**5,912,910**

מצב חדש

מהות	שטח (מ״ר)	מקדם שווי	שווי בנוי/מר״מ (₪)	מקדם פונקציונאליות	סה״כ (₪)
עיקרי מוצע דירות קטנות	258.89	1	14,500	0.9	3,378,515
עיקרי מוצע דירת דופלקס - מפלס 1	89.72	1	13,300	0.9	1,073,948
עיקרי מוצע דירת דופלקס - חלל עליית גג	65.12	0.65	13,300	0.9	506,666
מחסנים	92.23	0.4	13,300	1	490,664
סה״כ					5,449,793
צמידות למבני ציבור					0.9
סה״כ שווי					4,904,813
עלויות עודפות					(1,540,575)
סה״כ שווי מצב חדש					**3,364,238**

לאור האמור הגיע לכלל דעה כי אין השבחה.

סוקולוב 96 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לחלופין וככל שעמדה זו לא תתקבל טען כי יש לערוך תחשיב של חלופה ב' בהתחשב בפוטנציאל כללי להתחדשות עירונית עפ"י הנקבע בפסיקה בעניין לויתן ובעניין אהרון ברק ובהתאם לנקבע בשומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי"מ) בגו"ח 6740/273. כל זאת, בהתחשב במאפייני הסביבה בה בנויים מבנים ותיקים, שבחלק לא מבוטל מהם יבוצעו ומבוצעים פרויקטים מכוח תמ"א 38, לכן קונה סביר היה מביא בחשבון פוטנציאל כללי להתחדשות במצב הקודם.

10.3. תגובת שמאית המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

שטח מגרש במצב הקודם – שומת הועדה נערכה בהתאם לשומת המשיבה הקודמת שנערכה בחלקה מיום 21/04/2016 בגין תכנית 4383, שם הובא בחשבון שטח חלקה של 166.62 מ"ר, כמו כן בתשריט תכנית 101-0894188 שטח המגרש הינו 166 מ"ר.

ניתוח עסקה בתת חלקה 2 – טענה כי התכנית המשביחה נקלטה באגף התכנון של העיריה ובאתר משרד הפנים בפברואר 2021, העסקה נערכה באוגוסט 2021 כאשר הרוכשת של תת חלקה 2 הינה ממשפחת מויאל והבעלים של תת חלקה 1 הינם ממשפחת מויאל, לכן אין מדובר ב"עסקת זהב" אלא בעסקה שנערכה בעת קידום הליכי תכנון והמחיר מושפע מקידום התכנית המשביחה. אין להתחשב בחריגות בניה מכיוון שהדירה מיועדת להריסה ולא להכשרת בניה כפי שידוע לקונים, לכן חריגות הבניה אינן רלוונטיות והמחיר בעסקה אינו משקף שווי שוק.

ערכי שווי – הפנתה לשומות השמאים המכריעים הבאות מהן עולים הנתונים הבאים:

1. בשומתו של השמאי המכריע מישל אשור בגו"ח 30086/88 ההשבחה עקב תוספת קומה ותוספת יח"ד בבניין קיים ללא מעלית. נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 12,900 ₪ למועד קובע 08/10/2022.
2. בשומתו של השמאי המכריע ארנון גולדברג בגו"ח 30091/26 ההשבחה עקב הריסה ובניה לפי תמ"א 38/2 הדירות בגודל 135-45 מ"ר נקבע שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 30,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 12,800 ₪ למועד קובע 15/12/2021.
3. בשומת השמאית המכריעה לילך בן פורת בגו"ח 30088/271,274,290 נקבע שווי מ"ר מבונה לדירות קטנות בסך 11,500 ₪ עבור פרויקט המכיל מאות יח"ד ולא 6 יח"ד, כפי שציין שמאי המבקש למועד הקובע 20/06/2020.
4. בשומתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 30104/127 ההשבחה עקב תוספת קומות, תוספת מסחר ותוספת יח"ד בבניין קיים בן 7 קומות הכולל מגורים ומסחר, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪ לדירות קטנות למועד הקובע 28/05/2021. כמו כן ציין הכרעות נוספות בהן נקבע שווי מ"ר מבונה גבוה יותר בסביבה ממה שהוא קבע בשומתו.
5. בשומתו של השמאי המכריע שלומי יפה בגו"ח 30065/127 ההשבחה עקב תוספת קומות ויח"ד לבניין מגורים בן 6 קומות. שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 25,436 ₪ לדירות בגודל ממוצע של כ-70 מ"ר ושווי מ"ר מבונה בסך 12,120 ₪ למועד הקובע 10/03/2021.

שווי מצב קודם – שווי המצב הקודם בשומת המשיבה בהתאם למתודה שנקבעה בשומת השמאית המכריעה יעל הרון בגו"ח 30085/144.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. תגובת שמאי המבקש להתייחסות שמאית המשיבה:

התייחסות לשומת משיבה קודמת שנערכה בחלקה – בהתאם לשומת המשיבה הקודמת שנערכה בחלקה עולה כי השטח בקומה א' לפי היתר הינו 74.3 מ"ר ולא 52 מ"ר, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקש, לכן יש לשנות שטח זה ולהביא בחשבון שטח בנוי גדול יותר מזה שהובא בחשבון בשומת המבקש. השטח הבנוי הינו 74.3 מ"ר בקומת הקרקע, 74.3 מ"ר בקומה א' ויתרת זכויות הבניה הינה בסך 121 מ"ר.

שטח מגרש – מדובר בפער של 7.5 מ"ר שאינו גדול. בהתאם לסעיף 2.ה.9 לתקנון תכנית 4383 שחלה במצב הקודם עולה כי זכויות הבניה הינן 155% מהשטח המדוד ולא מהשטח הרשום, לכן אם היה מתבקש להוציא היתר בניה לפי התכנית הקודמת הזכויות היו נגזרות ממגרש בשטח של 174 מ"ר.

10.5. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תכנית 101-0894188 מועד קובע: 17/10/2022	**שמאית המשיבה**	**שמאי המבקש**
שווי מ"ר בנוי במצב הקודם (כולל מע"מ)	-	28,500 ₪
שווי מ"ר מבונה במצב הקודם (כולל מע"מ)	-	16,000 ₪
שווי מ"ר מבונה לדירות בשטח 50-60 מ"ר ללא מע"מ	14,500 ₪	14,500 ₪ מגלם מרפסות סטנדרטיות
שווי מ"ר מבונה לדירות בגודל 70-80 מ"ר ללא מע"מ	13,800 ₪	-
שווי מ"ר מבונה לדירות בגודל 90-110 מ"ר ללא מע"מ	13,300 ₪	13,300 ₪ מגלם מרפסות סטנדרטיות
תרומת הבנוי	6,000 ₪	-
מקדם מחסן בקומת מרתף	0.40	
מקדם קומת דופלקס	0.95	0.90
אילוצי בניה (שטח מגרש קטן, בניה בקיר משותף עם שכנים, שימוש בכלים קטנים, התארכות משך הבניה)	0.90	עלות עודפת במצב החדש בסך 1,540,575 ₪ לא כולל מע"מ בהתבסס על חוות דעת מהנדס הבניין
עלות הריסה ופינוי למ"ר	400 ₪	-
מקדם התאמה לזכויות בלתי מנוצלות במצב הקודם	0.8	עלות ההתאמה הינה בסך 157,840 ₪ כולל מע"מ בהתאם לדוח מהנדס הבניין המוסמך
מקדם מרפסות מקורות מוצע	0.5	מגולם בערכי שווי
שטח המגרש	166.62 מ"ר	174 מ"ר
שווי שטח חצר	-	במצב הקודם קיימת חצר צמודה בבית פרטי, במצב החדש לא נותר שטח חצר, לפיכך יש לזכות את שטח החצר בהתחשב ביתרת הזכויות ובהצמדה הקניינית לתת חלקה 1 הביא בחשבון חצר בשטח 44.2 מ"ר במקדם 0.25
הפחתה למגורים בחלל עליית גג	-	הביא בחשבון מקדם בשיעור 0.65 לאור גובה עליית הגג ומכיוון שלא קיימים חלונות
הפחתה לאור קרבה למבנה ציבור	-	הפחתה בשיעור של 10% רק במצב החדש מכיוון שבמצב הקודם ערכי השווי מבוססים על עסקה בנכס מושא השומה
הפחתה לדירות לא פונקציונאליות עם כיוון אוויר אחד	-	הפחתה בשיעור 10%

סוקולוב 96 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

ההשבחה בנכס הנדון נובעת בגין אישור תכנית 101-0894188 בגין מימוש בדרך של היתר בניה.

עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן בנוגע לשטח המגרש, ערכי השווי במצב הקודם ובמצב החדש, הפחתה בגין אילוצי בניה בינוי חדש על ישן ועלויות עודפות, הפחתה בגין דירה מסוג "דופלקס", הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור, התחשבות בשטח החצר במצב הקודם, הפחתה בגין מגורים בחלל גג רעפים, הפחתה בגין פונקציונאליות וכיוון אוויר אחד.

להלן התייחסותי לעיקרי המחלוקת:

תכנית מס' 101-0894188

11.1. <u>מהות ההשבחה</u> – ההשבחה נובעת לאור תוספת שטחי בניה וקומות.

11.2. <u>שטח המגרש</u> – שמאי המבקש טען כי שטח המגרש הינו 174 מ"ר, בהתאם לתקנון תכנית 101-0894188 ובהתאם לתשריט המדידה המצורף להרמוניקת הבקשה להיתר הבניה הנוכחית; שמאית המשיבה טענה כי שטח המגרש הינו 166.62 מ"ר בהתאם לנסח הרישום, בהתאם לשומת המשיבה הקודמת שנערכה בחלקה מיום 21/04/2016 בגין תכנית 4383 (להלן: "**שומת המשיבה הקודמת בחלקה**"), ובהתאם לתשריט תכנית 101-0894188.

כפי שעולה מעמדות שמאי הצדדים, מתקנון התכנית המשביחה וכן מתשריט תכנית הבקשה להיתר עולה כי שטח המגרש הינו 174 מ"ר. כמו כן מנסח הרישום, מתשריט היתר הבניה בתיק בניין מס' **1968/0427.00,** מתשריט התכנית המשביחה וכן **משומת המשיבה הקודמת בחלקה**, שהינה חלוטה, עולה כי שטח המגרש הינו 166.62 מ"ר.

אציין כי במקרה הנדון סוגיית שטח המגרש משפיעה רק על המצב התכנוני הקודם מכיוון שהשטחים המאושרים לבניה במצב הקודם הינם באחוזים וזאת לעומת המצב החדש, שם השטחים המאושרים נקבעו כמספר מוחלט. בנוסף, כפי שאף עולה מעמדת שמאי המבקש ליתרת החצר שווי רק במצב הקודם. לאור עקרון רציפות המס, תשריט היתר הבניה המאושר בחלקה בתיק בניין מס' **1968/0427.00** ובהתחשב **בשומה הקודמת בחלקה** שהינה כאמור שומה חלוטה, שטח המגרש לצורך חישוב הזכויות 166.62 מ"ר.

11.3. <u>שטחים בנויים ויתרת זכויות במצב הקודם</u> – שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי השטחים הבנויים במצב הקודם הינם בסך 112.88 מ"ר בקומת הקרקע, 74.5 מ"ר בקומה א' ויתרת זכויות הבניה הינה בסך 70.881 מ"ר; שמאי המבקש טען כי השטחים הבנויים הינם 74.3 מ"ר בקומת הקרקע, 74.3 מ"ר בקומה א' ויתרת זכויות הבניה הינה בסך של כ-121 מ"ר.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתאם להיתר הבניה בתיק בניין **1968/0427.00** מקובלת עלי עמדת שמאי המבקש כי השטחים הבנויים הינם 74.3 מ״ר בקומות קרקע ו-א׳, כמו כן בהתאם לקביעתי בסעיף 11.2 לעיל אביא בחשבון כי יתרת זכויות הבניה הינה בסך של כ-109.66 מ״ר. בסוגיית שטח החצר במצב הקודם מקובלת עלי עמדת שמאי המבקש כי החצר הסחירה במצב הקודם הינה בשטח 44.2 מ״ר, בהתאם לשטח החצר הצמודה עפ״י נסח רישום המקרקעין, מקדם החצר ייקבע בשיעור **0.25**.

11.4. <u>הפחתה בגין בינוי חדש על ישן והתאמות בגין זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב הקודם</u> – בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה בסך 157,840 ₪ כולל מע״מ בהתבסס על חוות דעת מהנדס הבניין ערן שוורץ מיום 10/08/2025 ; שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין זכויות בניה הבלתי מנוצלות, המסתכמת לסך של 195,632 ₪ בהתאם לערכים שנקבעו בשומתה. כמו כן הביאה בחשבון הפחתה נוספת בשיעור 10% בגין אילוצי הבניה עבור כלל השטחים.

אצטט מחוות הדעת ההנדסית מטעם המבקש : *״נדרש להניח הנחות מתוך הניסיון והידע״* וכמו כן ציין כי *״ישנן עלויות נוספות הקשורות לעבודות אשר הוזנחו בתחשיב מכיוון שקיימות מגבלות בעת הכנת חוות הדעת״*. במקרה הנדון, מהנדס המבקש הניח הנחות ותימחר את העבודות תחת מגבלות ולכן אני סבורה יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור **30%** משווי יתרת הזכויות, המגלמת את אילוצי הבניה, כפי שהיה מביא בחשבון קונה סביר, הן לאור מאפייני המגרש, גודלו, מיקומו והן בשל הבינוי ב-2 קירות צמודים.

11.5. <u>ערכי שווי</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 28,500 ₪ כולל מע״מ בהתבסס על עסקת מכר שנערכה ביום 03/08/2021 בתת חלקה 2, בחלקה מושא השומה וכן בהתאם לשווי דירות ותיקות שנמכרו בגוש 30087 בו ממוקם הנכס מושא השומה. בנוסף שמאי המבקש העריך שווי מ״ר מבונה במצב הקודם לצמוד קרקע בסך 16,000 ₪ כולל מע״מ בהתבסס על שומות שמאים מכריעים לנכסים צמודי קרקע בסביבת הנכס תוך התאמה לזמן. במצב החדש העריך שווי מ״ר מבונה לדירות גדולות בסך 13,300 ₪ לא כולל מע״מ מגלם מרפסות סטנדרטיות ושווי מ״ר מבונה לדירות קטנות בסך 14,500 ₪ לא כולל מע״מ ומגלם מרפסות סטנדרטיות ; שמאית המשיבה ניתחה עסקאות השוואה בדירות חדשות והביאה בחשבון שווי מ״ר מבונה כדלקמן :

א. דירות בשטח 50-60 מ״ר שווי מ״ר מבונה בסך 14,500 ₪.

ב. דירות בשטח 70-80 מ״ר שווי מ״ר מבונה בסך 13,800 ₪.

ג. דירות בשטח 90-110 מ״ר שווי מ״ר מבונה בסך 13,300 ₪.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון כי תרומת המחוברים הינה בסך 6,000 ₪ למ״ר בהתבסס על שומת השמאית המכריעה יעל הרון בגו״ח 30085/144. כמו כן ערכי השווי בשומת המשיבה לא מגלמים את שטחי המרפסות אשר חויבו בנוסף במקדם אקוי׳ בשיעור 0.5.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בחנתי את העסקאות הרבות אשר הובאו בחשבון ע"י שמאי הצדדים, להלן הכרעתי בערכי השווי השונים:

<u>שווי מ"ר בנוי במצב הקודם</u> – בהתבסס על עסקת המכר שנעשתה בתת חלקה 2[5] וכן עסקאות ההשוואה נוספות שהוצגו ע"י שמאי הצדדים תוך התאמה למיקום הנכס ולגודלו ביחס לעסקאות ההשוואה, שווי מ"ר בנוי לדירת מגורים ותיקה במצב הקודם ייקבע בסך **26,000** ₪ **כולל מע"מ.**

<u>שווי מ"ר מבונה במצב הקודם</u> – בהתחשב במאפייני הנכס במצב הקודם מקובלת עלי עמדת שמאי המבקש כי שווי מ"ר מבונה צריך לכלול את רכיב המע"מ, לאור זאת ובהתבסס על השומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקש, שווי מ"ר מבונה במצב הקודם ייקבע בסך **15,500** ₪ **כולל מע"מ.**

<u>ערכי שווי במצב החדש</u> – המחלוקת בין שמאי הצדדים הינה האם ערכי השווי מגלמים את שטח המרפסות או לא.

עסקאות ההשוואה אשר הובאו בחשבון ע"י שמאית המשיבה הינן של דירות חדשות, כאשר מרביתן (24 מתוך 28) נערכו בגו"ח 30072/172. בחנתי את היתר הבניה בגוש זה, ממנו עולה כי רוב דירות המגורים במבנה כוללות מרפסת שמש, לאור זאת אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי ערכי השווי אשר הובאו בחשבון מגלמים מרפסת שמש סטנדרטית, לפיכך שווי מ"ר מבונה לדירות קטנות ייקבע בסך **14,500** ₪ **לא כולל מע"מ מגלם מרפסת סטנדרטית** ושווי מ"ר מבונה לדירות גדולות ייקבע בסך **13,300** ₪ **לא כולל מע"מ מגלם מרפסת סטנדרטית**.

11.6. <u>מקדם הפחתה בגין דירת דופלקס</u> – שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם הפחתה בגין דירת דופלקס בשיעור 0.95 בגין שטחי דירת הדופלקס הממוקמים במפלס הדופלקס העליון; שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.9 לכלל שטחי הדופלקס (הן למפלס העליון והן למפלס התחתון), כמו כן הביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף בשיעור 0.65 עבור שטחי הדופלקס בקומה העליונה וזאת לאור גובה התקרה, והעובדה שלא מתוכננים חלונות בקירות מפלס זה.

בהתאם למאפייני הנכס, גודלו, מיקומו ולאחר שבחנתי את תכנית הבקשה להיתר הנדונה, אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין שטחי הדופלקס במפלס הדופלקס התחתון, כמו כן יש להביא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל בשיעור **0.85** בגין מפלס הדופלקס העליון הבנוי בחלל גג הרעפים על כל מאפייניו, שטחו גובהו ורמת האוורור.

[5] הדירה נמכרה ביום 03/08/2021 תמורת 1,850,000 ₪, שטחה 74.3 מ"ר, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך של כ-24,900 ₪.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.7. <u>הפחתה בגין אילוצי בניה ועלות עודפת (מגלם עלות הריסה ופינוי)</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה כוללת בגין המצב החדש בסך 1,540,575 ₪ המגלמת את עלויות השימור, הריסת המבנה הקיים, הקמת קומת המחסנים ועוד, בהתבסס על חוות דעת מהנדס הבניין, מר ערן שוורץ, מיום 10/08/2025 ; שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% לאור אילוצי הבניה והפחתה נוספת בסך 74,952 ₪ לאור עלויות ההריסה ופינוי של המבנה הקיים.

במקרה הנדון הנכס מושא השומה בנוי בקירות משותפים עם מבני מגורים שכנים, כמו כן חזיתו הצפונית סומנה לשימור. בהתאם לדוח המהנדס ולתכנית היתר הבניה עולה כי גם חזיתו הדרומית מיועדת לשימור לאחר שיחזור, אך האמור אינו עולה מהוראות ומתשריט התכנית המשביחה. החלקה מושא השומה צרה, בעלת צורה אי רגולרית, ולכן, כפי שעולה משומות הצדדים, יש להביא בחשבון הפחתה מסוימת. אני סבורה כי חלק ממרכיבים העלות אשר הובאו בחשבון ע"י מהנדס המבקש מהווים עלויות אשר אינן מהוות עלויות עודפות אלא עלויות בניה רגילות. לאור מאפייני הנכס, אילוצי הבניה, המורכבות המפורטת לעיל, עלות ההריסה והפינוי, ועלויות השימור קונה סביר היה מביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור **0.9** משווי המצב החדש, המשקף הפחתה עודפת בסך של כ-600,000 ₪ (במעוגל).

11.8. <u>הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מבנה ציבור בשיעור 0.9 לאור מיקום הנכס בצמוד לישיבה ובית כנסת מכיוון מערב ולישיבת נוספת מכיוון צפון, השית מקדם זה רק על המצב החדש מכיוון שהמצב הקודם מבוסס בין היתר על עסקת המכר שנערכה בנכס מושא השומה.

לאור הקרבה לישיבות הן מכיוון צפון והן מכיוון מערב אני סבורה כי יש בכך פגיעה בנכס מושא השומה, הן מבחינת אינטנסיביות השימוש, מפגעי רעש ועוד לכן אביא בחשבון הפחתה בשיעור 0.97 בגין הקרבה למבני הציבור. כפי שנטען ע"י שמאי המבקש מקדם זה יושת על שווי המצב החדש בלבד.

11.9. <u>הפחתה בגין דירות מגורים לא פונקציונאליות עם כיוון אוויר אחד</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.9 בהתחשב בפונקציונאליות הדירות המתוכננות והעובדה כי הן בעלות כיוון אוויר אחד.

בסוגיה זו לא מצאתי מקום לקבל את עמדת שמאי המבקש, מבחינת עסקאות ההשוואה עליהן התבססה שמאית המשיבה עולה כי חלק ניכר מהדירות בגו"ח 30072/172 כוללות כיוון אוויר אחד וצורה אי רגולרית של המבנה, ככל שקיימת הפחתה בגין מרכיב זה הרי שהינה מגולמת בערכי השווי.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית 101-0894188 במימוש בדרך של היתר בניה, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחובות יוסף קארו והבעש"ט בשכונת "בית ישראל" שבמרכז העיר ירושלים.

12.3.2. שטח החלקה ומאפייניה.

12.3.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תכניות בתוקף והיתרי הבניה.

12.3.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכניות בתוקף ותכנית הבקשה להיתר המבוקשת.

12.3.5. זכויות בעלות.

12.3.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין בסמוך למועד הקובע ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.3.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>תחשיב:</u>

תכנית 101-0894188

מצב קודם

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שווי בנוי/מבונה (₪)	סה"כ (₪)
דירה בקומת קרקע	74.3	1	26,000	1,931,800
דירה בקומה א	74.3	1	26,000	1,931,800
חצר צמודה	44.2	0.25	15,500	171,275
יתרת זכויות בניה	109.66	0.7	15,500	1,189,822
סה"כ				5,224,697

מצב חדש

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שווי בנוי/מבונה (₪)	מקדם פונקציונאליות	סה"כ (₪)
עיקרי מוצע דירות קטנות	258.89	1	14,500	1	3,753,905
עיקרי מוצע דירת דופלקס - מפלס 1	89.72	1	13,300	1	1,193,276
עיקרי מוצע דירת דופלקס - חלל עליית גג	65.12	0.85	13,300	1	736,182
מחסנים	92.23	0.40	13,300	1	490,664
סה"כ					6,174,026
צמידות למבני ציבור					0.97
סה"כ שווי					5,988,805
עלויות עודפות					0.9
סה"כ שווי מצב חדש					5,389,925

השבחה

השבחה	165,228 ₪
היטל השבחה	82,614 ₪

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס מושא השומה במימוש הנוכחי הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה במימוש נוכחי	היטל השבחה במימוש נוכחי
101-0894188	17/10/2022	₪ 165,228	₪ 82,614

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 96 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL