יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי : 08/07/2024
תאריך לועזי : ב' תמוז תשפ"ד
מס' מינוי : 2513-2023

לכבוד,
מר חמזה קואסמי
ע"י מר מחמד קיימרי - שמאי מקרקעין
דוא"ל: mkaimari@gmail.com
להלן "המבקש"

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י ה"ה יניב אסולין ויוחנן בוטבול - שמאי מקרקעין
דוא"ל: asolinyaniv@gmail.com
להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

מגרש מס' 1 בתכנית 101-0837625

גוש (זמני) 30793, חלקה (ארעית) 1

רחוב אבו עוביידה

שכונת צור באהר, מזרח העיר ירושלים

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק"), מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית לתו"ב ירושלים (להלן: "המשיבה"), לבין מר חמזה קואסמי (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב מימוש תוכניות בנין עיר, בדרך של אישור בקשה להיתר בניה במסגרת תיק בנין 2022/0218.02.

2. <u>מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים</u>:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 31/08/2023, נערכה ע"י ה"ה יניב אסולין ויוחנן בוטבול, שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 03/12/2023, נערכה ע"י מר מחמד קיימרי, שמאי המקרקעין, על צרופותיה.

כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים ובכלל זה בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. <u>המועדים הקובעים לשומה</u>:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
2302א'	08/10/1999
101-0837625	20/11/2021

4. <u>פרטי המקרקעין</u>:

מהות הנכס	:	מגרש אי רגולרי מדרוני לבנית מבנה מגורים הכולל 5 יח"ד
גוש (זמני)	:	30793
חלקה (ארעית)	:	1
מגרש	:	1 (בהתאם לתכנית 101-0837625)
שטח מגרש	:	753 מ"ר
כתובת	:	רח' אבו עוביידה, שכונת צור באהר, מזרח ירושלים

5. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 10/01/2024, שמאי המבקש נכח בביקור.

6. <u>דיון מקצועי</u>:

בתאריך 21/01/2024 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הנכס:

ממועד הביקור בנכס שבנדון, המגרש ריק ופנוי מבניה.

בהתאם לתכנית בקשה להיתר מאושרת, בתחום המגרש שבנדון, מתוכננת הקמת מבנה מגורים חדש בן 4 קומות מדורגות על צלע הרכס, קומת חניה ברום הרכס, מעליה 2 קומות נוספות ובסה"כ המבנה יכלול 5 יח"ד.

הגישה אל המגרש ממערב בקומה ה', מפלס 13.52+.

המבנה המוצע יכלול סה"כ כ-576 מ"ר עיקרי + כ-877 מ"ר שטחי שירות.

7.2. תיאור המגרש:

המגרש שבנדון צורתו אי רגולרית, מעין צורת משולש שלו קודקוד מערבי קטום ובחיבור לרצועת קרקע אנכית, בדרום מזרח המגרש (המשולש).

המגרש ממוקם במזרח שכונת צור באהר, ידוע כמגרש מס' 1 בתכנית 101-0837625, גוש (זמני) 30793 חלקה (ארעית) 1[1], בשטח של 753 מ"ר.

המגרש פונה בחזית מזרחית צרה, באורך של כ-3 מ' לרחוב אבו עוביידה (מהווה דרך עפר) ובקרבה של כ-35 מ' לרחוב חילמה א-סעדייה ממערב.

הגישה אל המגרש שבנדון ממערב.

פני הקרקע במגרש בשיפוע תלול ממערב למזרח (שיפוע של כ-14 מ' ממפלס 0.00 ± במזרח לרום הקרקע במפלס 13.52+).

למגרש גישה סטטוטורית באמצעות דרך בלתי סלולה ממערב, סומנה בתכנית 2302א' כדרך מס' 3.

7.3. תיאור הסביבה:

שכונת צור באהר, ממוקמת בדרום- מזרח העיר ירושלים, מאופיינת בבניה דלילה של מבני מגורים בני 2-4 קומות, מתקופות שונות, לצד מגרשים פנויים בלתי מבונים ושטחי מטעי זיתים.

השכונה גובלת בשכונת אום ליסון ממזרח, שכונת אום טובא וקיבוץ רמת רחל ממערב, שכונת תלפיות מזרח מצפון ושכונת חומת שמואל וגדר ההפרדה מדרום.

הנכס ממוקם בחלקה המזרחי של שכונת צור באהר, ברחוב אבו עוביידה.

רחוב אבו עוביידה אינו סלול, נמשך מרחוב אל מדינה אל מונוורה בצפון מערב, לכיוון רחוב אל ח'ולפאא אלרשדין בדרום.

הפיתוח הסביבתי חלקי, ברובו ללא כבישים סלולים ומדרכות.

טופוגרפיית הסביבה הררית, משתפלת לכיוון מזרח.

8. הזכויות במקרקעין – המצב המשפטי:

8.1. תצהיר מוכתר על אישור בעלות:

בהתאם לתצהיר מוכתר שכונת צור באהר, מר עמיר ח'ליל, נחתם ביום 22/01/2022, הקרקע עליה

1. בהתאם לתצהיר מוכתר צור באהר, חתום מיום 22/01/2022.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מבוקש היתר הבניה והמתוארת בתשריט[2] חלקה (ארעית) 1 בגוש 30793, הינה בבעלותם של מר קואסמי יוסף, מר קואסמי עלי, מר קואסמי חמזה ומר קואסמי טאה.

<u>הערת הח"מ</u>:

חוות דעת זו, אינה מהווה מסמך משפטי, נושא הבעלות במקרקעין הינו נושא משפטי ולא שמאי.

9. <u>מצב תכנוני</u>[3]:

<u>להלן תכניות רלוונטיות</u>:

9.1. <u>תכנית 2302א'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4804 מיום 23/09/1999, קובעת מערך ייעוד קרקע, אחוזי בניה, שימושים מותרים, מתווה דרכים וכו'.

בהתאם לתשריט התכנית, המגרש שבנדון נכלל בתחום אזור המסווג בייעוד "אזור מגורים 5 מיוחד".

<u>הוראות הבניה לאזור מגורים 5 מיוחד</u>:

אחוזי הבניה יהיו 50% משטח מגרש נטו והם כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה, לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות המפורטים להלן:

1. מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכו' - עד 8% משטח בניה מרבי.
2. שטח חדר מדרגות בהתאם לתקנות בתו"ב.
3. חניה תת קרקעית/מקורה בהתאם לתקן.
4. מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.

מס' קומות מרבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי השירות, כאמור לעיל.

קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם צויין אחרת.

מגרש בניה: שטח מגרש מזערי לבניה הוא 400 מ"ר, במבנים הקיימים והבנויים בצפיפות, תוכל הועדה לאשר בניה על מגרשים קטנים יותר.

שטח מרבי לבניה: בכל מקרה לא יעלה שטח בניין אחד במגרש על 700 מ"ר.

מס' בנינים במגרש:

1. במגרשים ששטחם אינו עולה על 700 מ"ר, לא יותר לבנות יותר מבניין אחד.
2. במגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה, תותר בנית יותר מבניין אחד.
3. מרחק מזערי בין שני בניינים במגרש יהיה 6.0 מ'.
4. במגרשים בשיפוע מעל 15%, יותר גובה מרבי של קומת המרתף בחזית צד של 2.2 מ'.

9.2. <u>תכנית 101-0837625</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 9957 מיום 01/11/2021[4], להקמת בנין חדש למגורים בשכונת צור באהר.

בהתאם לתשריט התכנית, המגרש שבנדון מסומן כמגרש מס' 1, שטחו 753 מ"ר והוא מסווג ביעוד

2. לא הוצג בפני הח"מ תשריט המצורף לתצהיר מוכתר.
3. התוכניות המצוינות ורמת הפירוט חלקיים בלבד, בהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים. לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין במידע תכנוני בכתב וחתום בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.
4. פרסום לתוקף בעיתונים מיום 05/11/2021 (לעניין המועד הקובע, מאוחר מבין השנים).

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

"מגורים ב'".

לתכנית נספח בינוי, מחייב חלקית, לענין גובה בניה מרבי ומספר קומות.

<u>הוראות הבניה למגרש שבנדון (תא שטח 1) ביעוד מגורים ב'</u>:

שטח מגרש	:	753 מ"ר
שטח עיקרי מעל מפלס כניסה קובעת	:	581 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס כניסה קובעת	:	248 מ"ר (107 מ"ר עבור חניה מעל הקרקע)
אחוזי בניה כוללים	:	110% (עיקרי + שירות)
תכסית	:	43% עילית ו-80% תת קרקעית
מס' יח"ד	:	5
גובה מבנה מעל כניסה קובעת	:	23.66 מ'[5]
מס' קומות מעל כניסה קובעת	:	4 קומות בכל חתך
קווי בנין	:	אחורי 3 מ', קדמי 3 מ', צידי 3 מ'
מרפסות בנוסף לשטח עיקרי	:	50 מ"ר

10. <u>רישוי</u>:

המגרש שבנדון הינו ריק ופנוי מבניה, מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב ירושלים ובהתאם לשומות הצדדים, אותרו מסמכי רישוי, כדלקמן:

- בועדת משנה לתו"ב ירושלים, הוחלט לאשר (בכפוף לשינויים ובתנאים), בתאריך 26/02/2023, בתיק הבניין 2022/0218.00, את בקשה להיתר מס' 198047, שמהותה:

הקמת בנין חדש בן 4 קומות בכל חתך, בעל 5 יח"ד ע"פ תב"ע 837625.

בהתאם לתשריט ההיתר, המגרש בשטח של 761 מ"ר וכולל את שטחי הבניה הבאים:

<u>שטחי הבניה בבקשה להיתר, כדלהלן</u>:

מפלס	קומה	שימושים עיקריים (במ"ר)				חלקי שירות (במ"ר)					סה"כ שטח בניה (במ"ר)	מרפסות גג לא מקורה מוצע
		מוצע			סה"כ עיקרי	מוצע				סה"כ שירות		
		מגורים	מרפסות	ממ"ד		ממ"ד	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת ומקמרות			
0.00	0	96.46		2.64	99.10	12.26		29.26		41.52	140.62	
3.38	1	95.82	11.20	2.64	109.66	12.26		21.75		34.01	143.67	19.12
6.76	2	93.66	11.60	2.64	107.90	12.00		19.10		31.10	139.00	19.13
10.14	3	91.39	10.50	2.64	104.53	12.26		16.13		28.39	132.92	27.43
13.52	4				-		85.53	16.13	15.21	116.9	116.87	
16.90	5	69.69	7.60	4.34	81.63	12.48		16.13		28.61	110.24	14.80
20.28	6	65.54	7.60		73.14			16.13		16.13	89.27	8.57
23.66	7				-			4.83		4.83	4.83	
סה"כ		512.56	48.50	14.90	575.96	61.26	85.53	139.5	15.2	301.5	877.42	89.05

5. זהו גובה רצפת הגג באגף דרומי מערבי מעל מפלס 0.00 שהוא 647.6. מעל גובה זה יותר חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני בלבד. גובה רצפת הגג באגף מזרחי הוא 13.52 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 647.6.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

<u>לענין מנין שטחי הבניה המוצעים בבקשה להיתר, ע"פ החלטת הועדה מיום 26/02/2023</u>:

"כעת שטח עיקרי מוצע הוא 575.96 מ"ר מתוכם ניתן להוריד את שטחי המרפסות שניתנו בנוסף לשטח עיקרי 48.50 מ"ר, סה"כ 48.50-575.96= 527.46 מ"ר שטח עיקרי בבקשה, אין מניעה לאשר. שטח שירות בבקשה 301.46 מ"ר, עולה על הניתן בתכנית וע"כ מניידים שטחים הנותרים מעיקרי לצורך שירות.

581-527.46=53.54 מ"ר.

53.54 מ"ר שטח עיקרי שמועבר לשטח שירות, אין מניעה לאשר."

11. <u>שומות הצדדים</u>:

מהות ההשבחה בענייננו, בהתאם לדרישת תשלום היטל השבחה, כתוצאה מאישור תוכנית 2302א' ותכנית 101-0837625.

<u>ההשבחה המלאה (עבור 100% במגרש) בשומות הצדדים, כדלקמן</u>:

תוכנית	מועד קובע	משיבה	מבקש
2302א'	08/10/1999	₪ 101,222	₪ 91,207
101-0837625	20/11/2021	₪ 583,312	₪ 12,593

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

הצדדים התייחסו לשומות, לתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה, ה"ה יניב אסולין ויוחנן בוטבול</u>:

- חוות הדעת נערכה בגין מימוש זכויות הבניה בתכניות 2302א' ו-101-0837625, זאת עקב אישור בקשה להיתר בניה.
- השומה תערך בהתאם לשווי מ"ר מבונה קרקע למגורים, בהתאם לקביעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, למועדים הקובעים.
- בשני מצבי התכנון, הובאה בחשבון הפחתה של 5%, בשל טופוגרפית מגרש חריגה.

<u>תוכנית 2302א'</u>:

- מהות ההשבחה, שינוי יעוד המגרש משטח ללא תכנון ישראלי תקף, לשטח המסווג ביעוד "מגורים 5 מיוחד", לבינוי של 50% משטח מגרש נטו.
- במועד הקובע, האזור לא היה בשל למגורים.
- במצב תכנוני קודם לתכנית 2302א', הנכס מהווה קרקע ללא תכנון ישראלי בתוקף. בסביבת הנכס הקרובה, חל מסמך תנאים של הועדה (תכנית 2189), לפיו, זכויות הבניה הינם בינוי של 25% עיקרי.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- בשל העובדה כי הקרקע ממוקמת בשולי מסמך התנאים 2189, הובאה בחשבון במצב תכנוני קודם הפחתה במקדם 0.7, מגלם היטל השבחה, דחיה למימוש וסיכון.
- במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין צורת מגרש.
- בהתאם לקביעות שמאים מכריעים, השווי שנקבע הוא 540 ₪/מ״ר מבונה, בבינוי של 50% במצב חדש ושווי של 580 ₪/מ״ר מבונה, בבינוי 25% במצב קודם.
- שמאי המשיבה ערכו חלופת פטור מותנה 140 מ״ר, לפיו, היטל השבחה מתקבל בניכוי פטור מותנה הינו 31,792 ₪, זה לאחר קיזוז 18,820 ₪ (134 ₪/היטל ממוצע למ״ר[6] X 140 מ״ר).

<u>תחשיב השבחה</u>:

<u>מצב קודם</u>					
תיאור	שטח במ״ר	מקדם דחיה	מקדם צורת מגרש	מקדם טופוגרפיה	סה״כ
בניה בבינוי 25%	188.25	0.70	1.00	0.95	125.2
שווי מ״ר מבונה					580 ₪
סה״כ שווי מצב קודם					72,608 ₪
<u>מצב חדש</u>					
תיאור	שטח במ״ר	מקדם דחיה	מקדם צורת מגרש	מקדם טופוגרפיה	סה״כ
בניה בבינוי 50%	376.5	1.00	0.90	0.95	321.9
שווי מ״ר מבונה					540 ₪
סה״כ שווי מצב חדש					173,830 ₪
סה״כ השבחה					101,222 ₪
היטל השבחה (50%)					50,611 ₪

<u>תוכנית 101-0837625</u>:

- מהות ההשבחה, תוספת זכויות בניה לשטח כולל של כ -581 מ״ר עיקרי למגורים וכ-50 מ״ר למרפסות.
- מרפסות מקורות הובאו במקדם שווי 0.5, מרפסות גג במקדם שווי 0.3.
- המימוש המבוקש בבקשה להיתר הינו חלקי, 148.48 מ״ר עיקרי אקוויוולנטי[7] מבוקש מתוך 229.5 מ״ר אקוויוולנטי שנוספו בתכנית, כ-64.7%.
- מרפסות בשטח של 15 מ״ר ליח״ד מגולמות בשווי בסיסי, מעבר לכך, בוצע חיוב על רכיב מרפסות.
- במצב תכנוני חדש, הובאה בחשבון שוליות מעבר ל-120 מ״ר ליח״ד ועד 150 מ״ר, במקדם 0.95.

6. היטל השבחה מלא בסך 50,611 ₪ בעבור זכויות של כ-377 מ״ר (753 מ״ר מגרש X 50%) = 134 ₪/מ״ר.
7. בחישוב חלקיות המימוש בבקשה להיתר, שמאי המשיבה הפחיתו שטח עיקרי של 53.46 מ״ר מסה״כ 512.56 מ״ר מבוקש בבקשה להיתר, שנויד לשטחי שירות ושהובא במקדם שווי 0.5 + 48.5 מ״ר מרפסות מקדם שווי 0.5 + ממ״ד עיקרי במקדם שווי 1.0.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- שטחי שירות מגולמים בשווי בסיסי.
- בהתאם לקביעות שמאים מכריעים, השווי שנקבע הוא 2,600 ₪/מ״ר מבונה, בבינוי של 50% במצב קודם ושווי של 2,450 ₪/מ״ר מבונה, בבינוי של כ-77% במצב חדש.

<u>תחשיב השבחה</u>:

<u>מצב קודם</u>				
תיאור	שטח במ״ר	מקדם צורת מגרש	מקדם טופוגרפיה	סה״כ
בניה בבינוי 50%	376.5	0.90	0.95	321.91
שווי מ״ר מבונה				₪ 2,600
סה״כ שווי מצב קודם				₪ 836,960
<u>מצב חדש</u>				
תיאור	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם טופוגרפיה	סה״כ
שטח עיקרי עד 120 מ״ר ליח״ד	541.2	1.00	0.95	514.13
שטח עיקרי מעבר ל-120 מ״ר ליח״ד	39.8	0.95		35.93
מרפסות מקורות	50.0	0.50		23.75
מרפסת גג מעבר ל-15 ליח״ד	20.7	0.30		5.89
סה״כ שטח אקוויוולנטי				579.7
שווי מ״ר מבונה				₪ 2,450
סה״כ שווי מצב חדש				₪ 1,420,272
סה״כ השבחה במימוש מלא				₪ 583,312
היטל השבחה (50%)				₪ 291,656
היטל השבחה במימוש חלקי			64.6%	₪ 188,410

12.2. <u>עמדת המבקש</u>:

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר מחמד קיימרי</u>:

- לדעת שמאי המבקש, הובא בחשבון זכאות לפטור מותנה לדירת מגורים 140 מ״ר, לכל אחד מארבעת הבעלים, למעט הדירה בקומת קרקע ובסה״כ שטח פטור של 462.09 מ״ר (שטח הדירה בקומה ה׳-ו׳ בבקשה להיתר הינו כ-155 מ״ר, לכן הובא בחשבון לפטור רק שטח של 140 מ״ר לדירה זו, כמפורט:

קומה	עיקרי	מרפסות	ממ״ד	סה״כ
1	95.82	11.20	2.64	109.66
2	93.66	11.60	2.64	107.90
3	91.39	10.50	2.64	<u>104.53</u>
סה״כ	280.87	33.30	7.92	322.09
שטח דירה בקומה ה׳-ו׳				<u>140</u>
סה״כ שטח לחישוב פטור				462.09

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- שיעור המימוש החלקי בבקשה להיתר, חושב בהתאם להחלטת בית משפט המחוזי בעמ"נ (י-ם) 17069-03-15, דוד זעירא נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

<u>תוכנית 2302א':</u>

- מהות ההשבחה, שינוי יעוד המגרש מאזור מגורים 6 בהתאם למסמך 2189, במצב תכנוני קודם, לאזור מגורים 5 מיוחד, במצב תכנוני חדש.
- בשונה משומת המשיבה, שמאי המבקש מביא בחשבון במצב תכנוני קודם, הפחתה במקדם 0.75, מגלם דחיה למימוש. כמו כן, בשל האפשרת לניצול הזכויות בשטח המגרש המערבי, בו הטופוגרפיה סבירה, לא הובאה בחשבון הפחתה לטופוגרפית מגרש במצב קודם.
- בהתאם לקביעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, השווי שנקבע הוא 540 ₪/מ"ר מבונה, בבינוי של 50% במצב חדש ושווי של 650 ₪/מ"ר מבונה, בבינוי 25% במצב קודם.

<u>תחשיב השבחה</u>:

<u>מצב קודם</u>				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם דחיה	מקדם צורת מגרש ומיקום	סה"כ
בניה בבינוי 25%	188.25	0.75	1.00	141.2
שווי מ"ר מבונה				650 ₪
סה"כ שווי מצב קודם				91,772 ₪
<u>מצב חדש</u>				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם דחיה	מקדם צורת מגרש ומיקום	סה"כ
בניה בבינוי 50%	376.5	1.00	0.90	338.9
שווי מ"ר מבונה				540 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				182,979 ₪
סה"כ השבחה				91,207 ₪
היטל השבחה (50%)				45,604 ₪

בהתחשב בפטור מלא ל-4 דירות בשטח של 462.09 מ"ר (מלבד דירה בקומת קרקע), היטל ההשבחה מתאפס.

<u>תוכנית 101-0837625:</u>

- לדעת שמאי המבקש, במועד הקובע אושרו תקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), מכוחן ניתן להקים מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד. מכאן, במצב תכנוני קודם, הובאו בחשבון מרפסות, באפשרות של הקמת 3 יח"ד ובשטח

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

מרפסות של 36 מ״ר, במקדם שווי 0.5.

- בשונה משומת המשיבה, בגין טופוגרפית פני המגרש, הגורמת לעלויות עודפות בפיתוח המגרש, לרבות בניית קירות תומכים ופחת תכנוני לדירות בחלק המזרחי של המגרש, הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.8.

בנוסף, הובאה הפחתה לזכויות במצב החדש במקדם 0.9 לצורת מגרש ומיקומו והפחתה נוספת במקדם 0.99 בשל שוליות שטחים. סה״כ מקדם משוקלל להפחתה 0.7128.

- בשונה משומת המשיבה, בחישוב המימוש המלא, שמאי המבקש הביא מרפסות בשטח של 48.5 מ״ר ולא 50 מ״ר, ואלו חושבו מתוך סך שטח עיקרי של 581 מ״ר ולא בנוסף להם כבשומת המשיבה.
- בשונה משומת המשיבה, לא הובאו בחשבון תרומת מרפסות פתוחות, שמגולמות בנתוני השווי. כמו כן, יצירתן כתוצאה מדירוג המבנה בחלק במזרחי, כוללות עלויות עודפות לביסוס הממ״דים (כתוצאה מהזזת הממ״דים לאחר הדירוג), דבר המאיין את תרומתן.
- בהתאם לקביעות שמאים מכריעים ובפרט לשומתו בסמיכות של מר שלומי יפה, שמאי מכריע, השווי שנקבע הוא 2,200 ₪/מ״ר מבונה, בבינוי של 50% במצב קודם ושווי של 2,000 ₪/מ״ר מבונה, בבינוי 70% במצב חדש.

<u>תחשיב השבחה במימוש חלקי</u>:

<u>מצב קודם</u>				
תיאור	שטח במ״ר	מקדם	מקדם צורת מגרש ומיקום	סה״כ
בניה בבינוי 50%	376.5	1.0	0.90	338.85
מרפסות	36	0.5		16.20
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם				355.05
שווי מ״ר מבונה				2,200 ₪
סה״כ שווי מצב קודם				781,110 ₪
<u>מצב חדש (מבוקש בבקשה)</u>				
תיאור	שטח במ״ר	מקדם	מקדם הפחתה משוקלל	סה״כ
שטח עיקרי	527.5	1.0	0.713	375.97
שטח מרפסות	48.5	0.5		17.29
סה״כ שטח אקוויוולנטי מבוקש במצב חדש				393.3
שווי מ״ר מבונה				2,000 ₪
סה״כ שווי מצב חדש				786,518 ₪
סה״כ השבחה במימוש חלקי				5,408 ₪
היטל השבחה (50%)				2,704 ₪

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

להלן חישוב היטל השבחה במימוש מלא:

מצב קודם				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	מקדם צורת מגרש ומיקום	סה"כ
בניה בבינוי 50%	376.5	1.0	0.90	338.85
מרפסות	36	0.5		16.20
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם				355.05
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,200
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 781,110
מצב חדש				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	מקדם הפחתה משוקלל	סה"כ
שטח עיקרי	532.5	1.0	0.713	379.57
שטח מרפסות	48.5	0.5		17.29
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש				396.9
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,000
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 793,703
סה"כ השבחה במימוש מלא				₪ 12,593
היטל השבחה (50%)				₪ 6,296

להלן חישוב היטל השבחה במימוש חלקי ובהתחשב בבקשת פטור:

שטח אקוויוולנטי מבוקש במ"ר	551.7
שטח אקוויוולנטי פטור במ"ר (40.9 מ"ר מרפסות במקדם 0.5)	441.6
מרכיב ההיטל מהמימוש החלקי	20%
היטל השבחה חלקי בהתחשב בפטור	₪ 541

12.3. התייחסות המשיבה לשומת המבקשים:

- שווי מ"ר מבונה למועדים הקובעים - טענתם העיקרית של שמאי המשיבה לעניין קביעת השווי בשומת המבקש, היא כי שמאי המבקש בחר להיצמד ו/או להתעלם מהכרעות שמאים מכריעים מסויימים.

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

- מקדם הדחיה למימוש הזכויות במצב קודם בתכנית 2302א' - בתגובת המשיבה לשומת המבקש, הציג שמאי המשיבה קטע מתשריט מסמך התנאים וזיהוי הנכס בו, מחוץ לאזור המגורים.
- פטור מותנה - נושא הפטור הינו בסמכות הועדה. למרות שלא הוגשו מסמכים לקבלת פטור, בשומת המשיבה נערך תחשיב חלופה לפטור במדרגת השבחה לתכנית 2302א, ליח"ד אחת בלבד ולא ל-4 כבשומת המבקש, המגרש בבעלות משפחה אחת.
כמו כן, במדרגת השבחה לתכנית 101-0837625, השטח כבר מעל 140 מ"ר, לכן אין זכאות לפטור.
- קיזוז מרפסות מכוח תקנות התכנון והבניה - בתקנון התכנית נקבע כי הזכויות של 50% כולל מרפסות מקורות ושטחי שירות, לכן קיזוזן במצב קודם הינה מלאכותית.

13. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- פטור מותנה.
- פטור מותנה ל 4 יח"ד.

<u>תכנית 2302א</u>:

- מצב קודם - מקדם דחיה למימוש זכויות במסמך תנאים 2189.
- מצד קודם וחדש - מקדמי הפחתה בגין צורה ומיקום מגרש.
- מצב קודם וחדש - שווי מ"ר מבונה למועד קובע.

<u>תכנית 101-0837625</u>:

- מצב קודם וחדש - שווי מ"ר מבונה למועד קובע.
- מצב חדש - מרפסות מקורות/גג לחיוב.
- מצב קודם וחדש - מקדמי הפחתה בגין צורה ומיקום מגרש.
- מצב קודם וחדש - שוליות שטחים.
- מצב חדש - דרך חישוב המימוש החלקי.

14. <u>החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

14.1. <u>פטור מותנה</u>:

נושא הפטור הינו משפטי, כפוף לאישור הועדה המקומית.

החלטה:

לא הוצגו בפני מסמכים המעידים על מתן פטור וכמות יח"ד לפטור.

למען מטרת חוות הדעת והעובדה כי בשומת המשיבה בוצע תחשיב חלופי לפטור מותנה, יוצג במדרגת ההשבחה חלופת פטור מותנה 140 מ"ר לדירה אחת בדומה לגישת המשיבה.

לאור היקף הזכויות, במדרגת ההשבחה הבאה אין כל רלוונטיות לפטור מותנה.

14.2. <u>פטור מותנה ל 4 יח"ד</u>:

לטענת המשיבה אין להעניק פטור ל 4 יח"ד בפרט שמדובר בבעלים בעלי משפחה, בקשת המבקש נתונה לסמכות הוועדה ולא לשמאי מכריע מנגד המבקש טוען שמגיע לו פטור ל 140 מ"ר ל 4 יח"ד

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

בהתאם לבקשה להיתר.

<u>החלטה</u>

פטור זה נתון לסמכות הוועדה ואו לסמכות שיפוטית.

14.3. <u>תוכנית 2302א'</u>:

<u>מקדם דחיה למימוש זכויות</u>:

אין מחלוקת כי במצב קודם, אין תכנון סטטוטורי מאושר. שמאי הצדדים מסכימים כי מסמך התנאים משקף את המצב התכנוני בפועל שיאפשר הוצאת היתרים, שמאי המשיבה מציינים כי הנכס שבנדון ממוקם בשולי מסמך התנאים (מחוץ לשטח לגביו נקבעו תנאים לפי סעיפים 78-77 לחוק) לכן ניתן מקדם 0.7 לדחיה וסיכון, לעומת שמאי המבקש שטוען, כי הנכס ממוקם בתחום אזור המסומן במסמך התנאים כאזור מגורים 6, לכן ניתן מקדם דחיה של 0.75.

החלטה:

מסמך תנאים 2189, מהווה מסמך קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, פורסם בשנת 1975 ולא אושר במתכונת של תכנית.

אני סבור, כי בשל קנה המידה של התכנית, רמת נראות ויזואלית של תשריטי המסמך, שאינו מאפשר זיהוי וודאי ולאור עמדות הצדדים, ראוי להביא בחשבון דחיה לזמינות הזכויות במקדם 0.7, משקף דחיה של כ-6 שנים.

יוער,בשומת השמאית המכריעה הגב' גבע בלטר, בנכס ברחוב חלימה אל סעדיה שבקרבת הנכס שבנדון, נקבע כי המגרש אינו כלול באזור מגורים במסמך התנאים וקובעת מקדם זמינות 0.7.

<u>מקדמי הפחתה בגין צורה ומיקום מגרש</u>:

שמאי הביאו בחשבון מקדמי הפחתה, כדלקמן:

תכנית 2302א		
תיאור	משיבה	מבקש
<u>מצב קודם</u>		
צורת מגרש	1.0	1.00
טופוגרפיה	0.95	
<u>מצב חדש</u>		
צורת מגרש	0.9	0.90
טופוגרפיה	0.95	

החלטה:

כאמור המגרש אינו רגולרי, בשיפוע תלול לכיוון מזרח, כאשר צידו המערבי צר.

מקובלת עלי עמדת המבקש, כי לאור טופוגרפית המגרש והיקף הזכויות במצב תכנוני קודם, ניתן לנצלן בשטח המערבי במגרש ולכן אקבע מקדם משוקלל בגין מאפייני מגרש 1.0 במצב קודם,

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

במצב תכנוני חדש הוכפלו זכויות הבניה, אין כל ספק שמגרש מדרוני ואינו רגולרי ככל שמוסיפים לו זכויות בניה כך ההשפעה השלילית על אפשרות מימושן הולך וגודל. לכן על הצד הזהיר, אאמץ את מקדם ההפחתה כבשומת המשיבה.

<u>שווי מ״ר מבונה למועד קובע</u>:

לאור מחסור בעסקאות נתוני השוואה במועד הקובע בשכונת צור באהר, לקביעת השווי התבססו שמאי הצדדים על קביעות שמאים מכריעים למועד אישור התכנית.

בין שמאי הצדדים מחלוקת לעניין השווי במצב קודם והסכמה לעניין שווי במצב חדש.

החלטה:

בחנתי מנעד החלטות שהתקבלו באזור ונתוני השוואה ממגרשים למועד קובע שאותרו משכונת בית צפפא, שכונה במיקום ובמאפיינים טובים יותר משכונת צור באהר.

אני סבור כי השווי הראוי המגלם את מאפייני הסביבה והמגרש הממוקם בשולי השכונה, בכפוף לזכויות בניה בשני מצבי התכנון הינו 625 ₪/מ״ר מבונה במצב קודם בצפיפות בניה של 25% ושווי של 540 ₪/מ״ר מבונה במצב חדש בצפיפות בניה של 50%.

14.4. <u>תוכנית 101-0837625</u>:

<u>מרפסות מקורות/גג לחיוב</u>:

חלוקים הצדדים לגבי מקור הזכויות למרפסות, לטענת המשיבה הן כלולות באחוזי הבניה, כאמור בהוראות התכנית 2302א׳, אחוזי הבניה יהיו 50% משטח מגרש נטו והם כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה, לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות.

לעומתו טענת המבקש שזכויות אלו נובעות מהתקנות.

החלטה:

לנוכח האמור, אני בדעה כשמאי המשיבה, שאין להביא קיזוז לשטחים נוספים למרפסות.

בנוסף, שמאי המשיבה הביאו בחשבון במצב החדש מרפסות גג מעבר ל-15 מ״ר, אני סבור כי ככל ומרכיב המרפסות משפיע על המקרקעין, השפעה זו מגולמת בערכי השווי שנגזרו.

<u>מקדמי הפחתה בגין צורה ומיקום מגרש</u>:

שמאי הביאו בחשבון מקדמי הפחתה, כדלקמן:

תכנית 101-0837625		
תיאור	משיבה	מבקש
<u>מצב קודם</u>		
צורת מגרש	0.9	0.90
טופוגרפיה	0.95	
<u>מצב חדש</u>		
צורת מגרש	---	0.713
טופוגרפיה	0.95	

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

החלטה:

בחנתי את טענות הצדדים בשומתם.

אני סבור, כי במקרה שבנדון, ככל ויש עלויות עודפות לבינוי ממ"דים הרי שהן מתקזזות עם תרומת השווי בבינוי מדורג, בו יש מרפסות גג לכל מפלס ופרטיות ליח"ד בקומות. כמו כן, קיימת אפשרות בינוי בתכנון העמדה אחר, בו לא יידרש ביסוס ממ"דים בדירוג.

אולם לבניה מדורגת יש עודפי שטחי מעבר ועלויות נוספות לבניית גרעיני מדרגות ומעברים.

בנוסף, בבינוי קומת חניה כבמקרה שבנדון, קיים חסכון בעלויות בניה.

לכן, אני סבור שבמצב הקודם יש לתת מקדם למאפייני המגרש 0.86 ובמצב החדש לטופוגרפיה מקדם 0.85 ולצורת המגרש מקדם 0.9 (המקדם המצרפי 0.765).

14.5. <u>שוליות שטחים</u>:

שמאי המשיבה נקטו בשוליות שטחי מגורים שמעבר ל-120 מ"ר ראשונים במקדם 0.95, לעומת שמאי המבקש שנקט במקדם 0.99 לכל מרכיבי זכויות הבניה כולל מרפסות.

החלטה:

אני בדעה, כי לאור היקף השטחים בבקשה להיתר, שטחי הדירות אינו עולה על כ-110 מ"ר (כולל מרפסות) מלבד דירה מס' 5 עליונה, שהינה דופלקס/גג, מכאן במועד הקובע לא קיימת שוליות לשטחי המגורים.

<u>דרך חישוב המימוש החלקי</u>:

שמאי הצדדים נחלקים לעניין קביעת שיעור ודרך מימוש החלקי מהבקשה להיתר המשיבה ערכה תחשיב של יחס המימוש לעומת סך הזכויות מנגד המבקש טוען שמימוש חלקי בהיתר בניה יש לבצע בהתאם לפס"ד זעירא.

ערכתי חישוב שיעור מימוש חלקי מבוקש בבקשה להיתר, בהתאם לפס"ד זעירא כמפורט:

<u>שטח אקוויוולנטי מבוקש</u>			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ אקווי' במ"ר**
עיקרי מבוקש	512.56	1.0	512.56
מרפסות	48.5	0.5	24.25
שטח נוייד	53.46	0.5	26.73
ממ"ד עיקרי	14.9	1.0	14.9
סה"כ			578.44
זכויות בניה במצב קודם במ"ר			376.5
שטח חלקי מבוקש			201.94
תוספת זכויות במימוש מלא (כבשומת המשיבה)			229.5
חלקיות המימוש			88.0%

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

שווי מ״ר מבונה למועד קובע:

כאמור, שמאי הצדדים נקטו בערכי שווי כמפורט:

שמאי	מועד קובע	מצב קודם (צפיפות 50%)	מצב חדש (צפיפות כ-77%)
משיבה	20/11/2021	2,600 ₪/מ״ר	2,450 ₪/מ״ר
מבקש		2,200 ₪/מ״ר	2,000 ₪/מ״ר

החלטה:

להלן קביעות שמאים מכריעים מנכסים באזור (ככל האפשר) ולמועד קובע:

שמאי/ת	מועד קובע	מיקום	מצב קודם	מצב חדש
דנה שיחור	26/01/2019	מגרש 999 בתכנית -101 0536847, צור באהר	2,400 ₪ בניצול של כ-50%	
בועז קוט	27/04/2019	רחוב אל מדיה שכונת צור באהר	2,400 ₪ בצפיפות 50%	2,165 ₪ בצפיפות 144%
יעל הרון	18/06/2019	רחוב אל לתון, אום טובא	2,200 ₪ בניצול של כ-59%	
יעל הרון	03/11/2022	רחוב אחמד אבן חנבל שכונת אום טובא	2,200 ₪ לניצול של כ-66% (כשמאי הועדה)	

בהתאם לאמור, בהתאמה למועד קובע ומאפייני מגרש, אני סבור שהשווי הראוי במקרה הנדון, הינו 2,400 ₪/מ״ר מבונה במצב קודם בניצול של כ-50% שווי של 2,250 ₪/מ״ר מבונה בניצול של כ-77%.

15. תחשיבי השבחה[8]:

15.1. תכנית 2302א׳:

מצב קודם				
תיאור	שטח במ״ר	מקדם דחיה	מקדם מאפייני מגרש	סה״כ
בניה בבינוי 25%	188.25	0.70	1.0	131.8
שווי מ״ר מבונה				625 ₪
סה״כ שווי מצב קודם				82,359 ₪
מצב חדש				
תיאור	שטח במ״ר	מקדם דחיה	מקדם מאפייני מגרש	סה״כ
בניה בבינוי 50%	376.5	1.00	0.86	321.9
שווי מ״ר מבונה				540 ₪
סה״כ שווי מצב חדש				173,830 ₪
סה״כ השבחה				91,471 ₪
היטל השבחה (50%)				45,735 ₪

8. להלן גובה היטל ההשבחה בחלופת פטור מותנה:

היטל השבחה למ״ר	121 ₪
שטח פטור במ״ר	140
שווי פטור ב ₪	17,007 ₪
היטל השבחה בקיזוז פטור מותנה	28,729 ₪

שד׳ גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

15.2. תוכנית 101-0837625:

מצב קודם				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם מאפייני מגרש	סה"כ
בניה בבינוי 50	376.5	1.00	0.86	323.79
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,400
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 777,096
מצב חדש				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם מאפייני מגרש	סה"כ
שטח עיקרי	581.0	1.00	0.765	444.47
מרפסות מקורות	50.0	0.50		19.13
סה"כ שטח אקוויולנטי				463.6
שווי מ"ר מבונה				₪ 2,250
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 1,043,078
סה"כ השבחה במימוש מלא				₪ 265,982
היטל השבחה (50%)				₪ 132,991
היטל השבחה במימוש חלקי			88.0%	₪ 117,020

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

16. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, מגרש 1 בתכנית 101-0837625, בגין אישור תכניות, במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה מלאה	היטל השבחה	היטל השבחה מותנה בפטור/מימוש חלקי
2302א'	08/10/1999	₪ 91,471	₪ 45,735	₪ 28,729
101-0837625	20/11/2021	₪ 265,982	₪ 132,991	₪ 117,020

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

שד' גיבורי ישראל 13, נתניה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com