יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **יובל יפה- שמאי מקרקעין**

תאריך: 29 יוני, 2026
מספר מינוי: 572-2026
מספרנו: 739 מכרעת

לכבוד,
יחיאל מרזל (המבקש)
באמצעות אפרים בורנשטיין, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- efrim388@gmail.com

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים (המשיבה)
באמצעות יהונתן טוביאן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- Tubian7@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30244 חלקה 133 תת חלקה 24, רחוב מבוא השלום והאחדות 6
שכונת סנהדריה, ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.
בתאריך 25.5.2026 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורה של תוכנית 101-0970244 ומהקלות בבניה.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. מועד קובע לשומה

אירוע ההשבחה	מועד קובע
תוכנית 101-0970244	3.10.2023
הקלות בניה	30.7.2025

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 12.6.2026.

4. פרטי הנכס

גוש:	30244
חלקה:	133
תת חלקה:	24
שטח תת החלקה הרשום:	75.4 מ"ר
מהות הנכס:	הרחבת דירת מגורים בבנין מגורים משותף מכוח תוכנית 101-0970244
מיקום:	רחוב מבוא השלום והאחדות 6, שכונת סנהדריה, ירושלים.

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס נשוא השומה, תת חלקה 24 (דירה מס׳ 20 בנספח הבינוי של תוכנית 101-0970244) מהווה דירת מגורים בחלקה 133 בגוש 30244 שברחוב השלום והאחדות בשכונת סנהדריה בירושלים.
הדירה ממוקמת בקומת הקרקע ומיועדת להרחבה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הן במפלס קומת הקרקע והן במפלס 2.90-,
רחוב השלום והאחדות הינו רחוב ללא מוצא שתחילתו וסופו ברחוב מעגלי הרי״ם לוין.
הסביבה מאופיינת בבניה רוויה, האוכלוסייה בסביבה הינה בעלת צביון דתי חרדי.
שטחה הרשום של החלקה הינו 2,466 מ״ר.
על החלקה בנוי מבנה מגורים בבניה רוויה בגובה של 6 קומות מעל לקומת המסד הכולל 3 כניסות.
שטחה הרשום של תת חלקה 7 הינו 114.8 מ״ר (דירה+ מחסן).
בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא.

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

6.1. <u>תוכנית 1502</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1946 מיום 25.9.1973.
התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה בתא שטח מס׳ 32 בייעוד מגורים 2.
בהתאם להוראות התוכנית באזור מגורים 2 חלות הוראות תוכנית מתאר ירושלים 62,
אחוזי הבניה הכוללים בכל הקומות הינם 104% נטו, הגובה המקסימלי לא יעלה על 4 קומות או 4 קומות מעל קומת עמודים ובמקרה של קרקע משופעת ליד הדרך תורשה הקמת קומות נוספות מתחת למפלס הדרך.

6.2. <u>תוכנית 1502 ד׳</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.4377 מיום 16.02.1996.
התוכנית משנה את החלקה מיעוד מגורים 2 למגורים 2 מיוחד ומאפשרת תוספות בניה בחזיתות הבניין הקיים לשם הרחבת הדירות הקיימות בו.
תינתן אפשרות להוספת קומה מעל הבניין הקיים ובקונטור מירבי של הקומה העליונה הקיימת בו בכפוף להוראות שנקבעו בתוכנית.
לא תותר הגדלת מספר יחידות הדיור הקיימות בבנין.
לעת מתן היתר בניה תותר תוספת מחסנים תת קרקעיים בתנאים הבאים:
המחסנים יבנו מתחת לקונטור תוספות הבניה.
המחסנים יבנו בהתאם להוראות תוכנית המתאר המקומית לירושלים מס׳ 62.
לא תהא גישה למחסנים מהדירות שעליהם אלא מתוך חדר המדרגות המשותף של הבנין.
למרות האמור לעיל, במידה שיתברר שלא ניתן לאפשר גישה למחסנים מתוך חדר המדרגות של הבנין, תהיה מוסמכת הועדה המקומית לאשר גישה אחרת, ובתנאי שיתקיימו הוראות סעיף 149 לחוק התו״ב.
תותר בניית התוספת בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו״ב, לרווחת הדירה שמעליה.

6.3. תוכנית 101-0970244

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11646 מיום 18.9.2023.

מטרת התוכנית- קביעת הוראות לתוספות בניה בכל קומות הבנין לשם תוספת 5 יח״ד חדשות (מתוכן 3 דירות נוצרות ע״י פיצול יח״ד קיימות) והרחבת יח״ד קיימות.

להלן עיקרי הוראות התוכנית:

שינוי במערך ייעודי הקרקע מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים ב.

קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בניה במפלסים 0.00, +2.90, +5.80,+8.70,+11.60, +14.50, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס -2.90, לשם תוספת שתי יחידות דיור בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- קביעת הוראות לפיצול יח״ד קיימות במפלסים +11.60, +14.50 (יח״ד 8, ו-9), וקביעת תוספת של שלוש יח״ד חדשות (יח״ד 10, 29, ו- 30), בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין לבניה.
- הגדלת שטחי הבניה בשטח.
- הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 27 יחידות דיור ל- 32 יחידות דיור.
- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין בנין/גדר להריסה.
- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ולשימור.

להלן שטחי הבניה המוצעים בתוכנית זו:

יעוד	גודל מגרש	שטחי בניה					אחוזי בניה כוללים	מספר יח״ד	מס׳ קומות- מעל כניסה קובעת
		מעל כניסה קובעת		מתחת כניסה קובעת		סה״כ שטחי בניה			
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים ב׳	2,466	3,957.61	787.45	74.48	124	4943.54	200%	32	6

בהתאם לנספח הבינוי, שטח דירה מס׳ 20 הינו 116.31 מ״ר + 46.7 מ״ר מוצע + 12 מ״ר שירות, סה״כ 175.01 מ״ר.

7. <u>רישוי</u>

7.1. היתר בניה מס׳ 41913 מיום 14.5.1997 ניתן לתוספת בניה חזיתית להרחבת דירות בבניין .

7.2. היתר בניה מס׳ 105252 מיום 21.1.2013 (תיק 2011/0869.00) ניתן לתוספת בניה עבור יח״ד אחת מעל מעטפת בניה והגדלת מרפסות קיימות עבור 2 יח״ד.

7.3. היתר בניה מס׳ 109343 מיום 2.12.2015 (תיק 2011/1038.01) ניתן להפיכת שטח מעטפת מאושרת לשטח עיקרי למגורים בתת חלקה 24.

7.4. בקשה להיתר בניה בתיק בנין מס׳ 2011/1038.02 לתוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח״ד באמצעות תוספת בניה, ממ״ד, בניית מרפסת, ריצוף ועבודות פיתוח אושרה בועדת המשנה בתאריך 30.7.2025.

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

- הקלה לבניה בשונה משלביות הביצוע.
- הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.

להלן שטחי הבניה בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר הנושאת תאריך 19.5.2026:

קומה	למטרות עיקריות			למטרות שירות			סה״כ שטחי בניה	אחר					
	מוצע	קיים	סה״כ	מוצע	קיים	סה״כ		מוצע		קיים			סה״כ אחרי הורדות
	מגורים	מגורים		ממ״ד	ממ״ד			מרפסת גג לא מקורה	ריצוף גינה	מרפסת זז לא מקורה	מרפסת גג לא מקורה	ריצוף שינה קיים	
מרתף	63.58		63.58	18.47		18.47	82.05		67.17				67.17
קרקע	42.6	113.21	155.81		12.7	12.7	168.51	24.28	13.51			27.98	65.77
קומה א׳	16.83	113.5	130.33		12.4	12.4	142.73	19.44		6.84			26.28
קומה ג׳		101.44	101.44				101.44				15.7		15.7
מעל הקרקע	59.43	328.15	387.58		25.1	25.1	412.68	43.72	13.51	6.84	15.7	27.98	107.75
מתחת לקרקע	63.58		63.58	18.47		18.47	82.05		67.17				67.17
סה״כ המבנה	123.01	328.15	451.16	18.47	25.1	43.57	494.73	43.72	80.68	6.84	15.7	27.98	174.92

שטח מוצע לתת חלקה 24 (דירה 20 בנספח הבינוי) – 46.53 מ״ר במפלס 2.9-[1], 42.6 מ״ר במפלס קומת הקרקע + מרפסות לא מקורות בשטח של 24.28 מ״ר.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 14.3.2026, תת חלקה 24 בחלקה 133 שבגוש 30244, המהווה דירה בקומה קרקע בכניסה ג׳, בשטח רשום של 75.4 מ״ר רשומה בבעלות מרזל יחיאל ומרזל פייגה טובי, בחלקים שווים.

רשומה הערה בדבר יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, הערה בדבר העברה לזרים והערה לפי צו ביהמ״ש סע׳ 130 לטובת ביהמ״ש לעניינים מקומיים.

[1] 18.02 מ״ר + 28.51 מ״ר

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

אירוע ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה (*)		ההשבחה עפ"י שומת המבקשת	
		ללא פטור	כולל פטור	ללא פטור	כולל פטור
תוכנית 101-0970244	3.10.2023	₪ 779,344	₪ 612,438	₪ 141,859	₪ 64,182
הקלות	30.7.2025	₪ 221,405	₪ 173,988	לא הוצג תחשיב	₪ 127,714

(*) בהתאם לתחשיב מתוקן של שמאי המשיבה, כפי שיפורט להלן, ההשבחה הינה כדלקמן:

תוכנית 101-0970244- ללא פטור 878,027 ₪, ולאחר פטור – 711,121 ₪

הקלות- ללא פטור 249,440 ₪, ולאחר פטור – 202,023 ₪

9.2. תוכנית 101-0970244

9.2.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה הינה הגדלת זכויות הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות ולתוספת יח"ד חדשות.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין אילוצי בניה/ בינוי חדש על מבנה ישן קיים ועלויות התאמה.

בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בגין דחיה למימוש של תוספת הבניה.

הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 20% בגין שוליות/ פונקציונליות שטח תוספת הדירה.

שטח מרפסות מקורות הובא בחשבון במקדם 0.5 ומרפסות פתוחות במקדם 0.3.

שטח האחסנה במצב הקודם הובא בחשבון במקדם בשיעור של 40%.

ערכי שווי

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס הנדון בסך של 22,000 ₪ על בסיס עסקות מכר של דירות יד שניה כדלקמן:

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שנת בניה	שטח מדווח	שטח ברוטו	שווי למ"ר ב- ₪
1	030244-0130-009	27.9.2023	7,000,000	1970	148	170	41,128
2	030224-0114-066	23.8.2023	3,100,000	1970	79	91	34,122
3	030244-0135-012	16.7.2023	4,410,000	1970	87	100	44,078
4	030244-0160-007	30.5.2023	3,400,000	1970	90	104	32,850
5	030244-0123-008	22.5.2023	3,850,000	1984	88	101	38,043
6	030244-0114-009	1.3.2023	3,400,000	1970	72	83	41,063
7	030244-0129-085	3.1.2023	3,900,000	1970	80	92	42,391
8	030244-0130-086	19.3.2024	6,400,000	1970	144	166	38,647
9	030244-0129-057	14.3.2024	5,100,000	1980	113	130	39,246
10	030244-0126-042	1.2.2024	5,000,000	1970	118	136	36,846
ממוצע							38,842
הפחתת יזמות (15%)							33,775
הפחתת עלויות בניה (10,000 ₪)							23,775
נטרול זכויות בניה/ תוספת בניה/ הצמדות וכו' ולצד הזהיר							22,000

בנוסף, שמאי המשיבה הפנה לעסקת מכר מיום 12.3.2024 בגו"ח 30105/136-139, בה נמכר מחצית ממתחם ארזי הסנהדרין תמורת 310,000,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל שווי למ"ר מבונה סחיר למגורים בגבולות של 25,500 ₪. כ"כ לעמדתו, מניתוח העסקה ניתן ללמוד כי אין מובהקות להפחתה בגין עירוב שימושים, מיקום בצמידות לכביש ראשי, צמידות

למוסדות ציבור, כיווני אוויר וכיו"ב.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	אחסנה	46.83	0.4	18.73
± 0.00	מרפסות מקורות	21.79	0.5	10.90
סה"כ				29.63
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	עיקרי	46.83	0.8	37.46
± 0.00	עיקרי	42.6	0.8	34.08
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה"כ				78.83
הפרש שטחים אקוי'				49.20
שווי מ"ר מבונה בסיסי				22,000
מקדם דחיה				0.8
מקדם אילוצים				0.9
השבחה				779,344
היטל השבחה				389,672

תחשיב ההשבחה בכפוף לפטור

מצב קודם				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	אחסנה	46.83	0.4	18.73
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	עיקרי	46.83	0.8	37.46
± 0.00	עיקרי	15.81	0.8	12.65
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה"כ				57.40
הפרש שטחים אקוי'				38.66
שווי מ"ר מבונה בסיסי				22,000
מקדם דחיה				0.8
מקדם אילוצים				0.9
השבחה				612,438
היטל השבחה				306,219

9.2.2. **עמדת שמאי המבקש**

שמאי המבקש לא חלק על אופן תחשיב שמאי המשיבה, אלא שלעמדתו יש להביא בחשבון מקדם שווי לקומת המרתף במצב החדש של 0.7 לשטח העיקרי.

כ"כ יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין קירבה למוסדות ציבור, מקדם הפחתה בגין מורכבות קניינית מאחר ושטח הבניה הינו רכוש משותף, הפחתה לפחת תכנוני לחדר שינה בשטח של 9 מ"ר במפלס 0.00 ± בגין מדרגות והפחתה לעלויות עודפות.

להלן המקדמים שהובאו בשומת המבקש:

מקדם אקוי' לשטח המרתף במצב קודם (אחסנה)-	0.4
מקדם אקוי' לשטח עיקרי בקומת מרתף במצב חדש-	0.7
מקדם אקוי' לשטח עיקרי בקומת קרקע במצב חדש-	0.8
מקדם אקוי' למרפסות מקורות-	0.7

מקדם אקוי' למרפסות פתוחות-	0.3
מקדם הפחתה בגין דחיה למימוש הזכויות-	0.8
מקדם הפחתה לבינוי חדש על ישן-	0.9
מקדם לקרבה למוסדות ציבור-	0.9
פחת תכנוני לחדר שינה בקומת הקרקע בגין המדרגות לקומה התחתונה-	63,000 ₪

<u>עלויות עודפות ומטלות</u>

בהתאם לתקנון התוכנית ולנספח הבינוי קיימות מטלות רבות ואילוצים הכוללים עלויות עודפות כגון בניית קיר תמך, הריסות גדר אבנים ובנייתה מחדש, תיקון השטחים הציבורים שיפגעו בעת הבניה, חפירה של שטח הקרקע באמצעות כלים קטנים כמפורט בחוות דעת הנדסית של שמואל ון זוהרן מיום 21.4.2026.

אומדן העלויות העודפות שהובאו בחשבון בשומת המבקש ביחס לדירה הנדונה- 300,000 ₪.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

שמאי המבקש התבסס על נתוני השווי שהובאו בשומת המשיבה אולם לעמדתו בחילוץ השווי למ"ר מבונה יש לנטרל זכויות בניה והצמדות בשיעור של 10%, ולהביא בחשבון יזמות בשיעור של 20% מאחר ומדובר בבניה פרטית ועלות בניה של 12,000 ₪ למ"ר. מחילוץ השווי הנ"ל קיבל שמאי המבקשת שווי למ"ר מבונה של 19,400 ₪ כולל מע"מ, כמפורט בטבלה הבאה.

שווי מ"ר בנוי		38,800 ₪
נטרול זכויות בניה והצמדות	10%	35,273 ₪
יזמות	20%	29,394 ₪
עלות בניה למ"ר		10,000 ₪
שווי מ"ר מבונה		19,394 ₪
במעוגל		19,400 ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	אחסנה	46.83	0.4	18.732
0.00	מרפסות מקורות	21.79	0.7	15.253
סה"כ				33.985
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	עיקרי	46.83	0.7	32.78
0.00	עיקרי	42.6	0.8	34.08
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה"כ				74.15
הפרש שטחים אקוי'				40.16
שווי מ"ר מבונה בסיסי				19,400
מקדם דחיה				0.8
מקדם בינוי חדש על ישן				0.9
מקדם קרבה למוסדות ציבור				0.9
השבחה				504,859
אומדן עלויות עודפות לפי דוח מהנדס				300,000
פחת תכנוני הפסד שטח חדר שינה (9 מ"ר) במפלס 0.00 למדרגות				63,000
השבחה לאחר עלויות עודפות				141,859
היטל השבחה				70,930

תחשיב ההשבחה בכפוף לפטור

מצב קודם				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	אחסנה	46.83	0.4	18.732
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	עיקרי	46.83	0.7	32.78
0.00	עיקרי	15.81	0.8	12.65
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה"כ				52.71
הפרש שטחים אקוי'				33.98
שווי מ"ר מבונה בסיסי				19,400
מקדם דחיה				0.8
מקדם בינוי חדש על ישן				0.9
מקדם קרבה למוסדות ציבור				0.9
השבחה				427,182
אומדן עלויות עודפות לפי דוח מהנדס				300,000
פחת תכנוני הפסד שטח חדר שינה (9 מ"ר) במפלס 0.00 למדרגות				63,000
השבחה לאחר עלויות עודפות				64,182
היטל השבחה				32,091

9.2.3. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש</u>**

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שומת המשיבה התבססה על ניתוח עסקאות מכר של דירות יד שניה ותיקות בשכונה ועל ניתוח עסקת קרקע אשר ביחס אליה (לקרקע ולא לעסקה) נערכה שומה מכרעת של שלומי יפה. ביחס לעסקאות מכר של דירות יד שניה יש להביא בחשבון יזמות שחוקה ומופחתת ועלויות בניה שחוקות. בניתוח עסקאות המכר הובאו בחשבון מרכיב יזמות בשיעור של 15% ועלויות בניה בסך של 10,000 ₪ למ"ר.

מעסקת מכר הקרקע המשקפת נכונה את שווי הזכויות, עולה כי עסקה זו תומכת בשווי שנקבע בשומת המשיבה ואף משקפת שווי גבוה יותר.

<u>הפחתה בגין מיקום שטח הדירה</u>

מעיון בתוכנית הבקשה להיתר ונספח הבינוי שמאי המשיבה סבור כי מדובר בקומה על קרקעית אשר תהנה משני כיווני אוויר וללא כל בעיה פונקציונאלית כלשהי.

<u>הפחתה בגין קירבה למוסדות ציבור</u>

שמאי המשיבה סבור כי עסקאות ההשוואה בשומתו מגלמות קירבה למוסד ציבור ובחלקן אף בצורה חמורה יותר מהנכס הנדון, בנוסף, שמאי המשיבה הפנה לעסקת מכר הקרקע שלעיל ולהכרעת הח"מ ברחוב משה זקס 3 בה הנכס ממוקם בצמידות למוסדות ציבור, לכביש, לכיכר ולתחנת אוטובוס צמודה.

<u>פחת תכנוני בגין הפסד שטח עבור מדרגות</u>

בהתאם לתקנות חישוב שטחים, שטחי מדרגות פנימיות מחושבים רק פעם אחת בדירה דו מפלסית, לכן שטח תוספת המדרגות לא הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

כ"כ דין מדרגות חיבור פנימיות בדירה דו מפלסית כדין מעבר/ מסדרון בדירה חד מפלסית שכן מדרגות החיבור משמשות כמעבר בין שני החלקים / אגפים של דירת הדופלקס.

מאחר ובהתאם לתקנות חישוב שטחים, שטחים אלכסוניים מחושבים רק פעם אחת (הם

נגרעים משטח תוספת הקומה) אזי לא רק שלא קיימת הפחתה בגין רכיב זה אלא אף קיימת השבחה, מצד אחד המדרגות משמשות כמעבר לקומה העליונה ומצד שני ניתן לעשות שימוש בשיפוע שנוצר מתחתן (כגון אחסנה, תא שירותים וכו').

שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות בהן נדונה סוגיה זו ונקבע כי אין להפחית בגין שטח המדרגות- שומה מכרעת של נורית ג'רבי ברחוב הרב עוזיאל 80 בגו"ח 30341/339, שומה מכרעת של שאול אושרת ברחוב שדה חמד 20 בגו"ח 30068/132, בשומה מכרעת של בצלאל קציר ברחוב סירני 7 בגו"ח 30414/19, שומה מכרעת של גבע בלטר ברחוב הרקפת 17 בגו"ח 30438/4 ושומה מכרעת של יעקב פז ברחוב חזון איש 50 בשכונת רמת שלמה בגו"ח 30562/53.

<u>אילוצי בניה</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה זהירה בגין אילוצים אשר יכולים לייקר את עלויות הבניה, שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין בינוי חדש על ישן ובנוסף הפחתה כמותית בגין אילוצים נוספים בהתבסס על חוות דעת הנדסית של שמואל ון זוהרון.

שמאי המשיבה סבור כי הדו"ח ההנדסי משקף את עלויות הבניה הישירות אשר ממילא היו נדרשות בבינוי במגרש ריק. עבודות החפירה, חציבה, פיתוח וכו' מהוות חלק מעלויות הבניה הישירות אשר היו נדרשות בהקמת מבנה חדש על מגרש ריק וממילא מובאות בחשבון בהפחתת עלויות בניה בגישת החילוץ.

בנוסף, מעיון בתוכנית הבקשה להיתר ומביקור בנכס עולה כי כלל עבודות החפירה והחציבה נועדו למטרה אחת והיא השבחת הנכס ע"י הפיכתו לדירת גן באמצעות הנמכת גובה התקרה והרצפה.

<u>תחשיב מתוקן</u>

בהמשך לפנייתי לצדדים בדבר מקור הזכויות במצב הקודם כשטח לאחסנה, הוצג ע"י שמאי המשיבה תחשיב מתוקן כדלקמן.

לעמדת שמאי המשיבה מעיון בנספח הבינוי בתוכנית 1502ד' עולה כי בדירה הנדונה אפשרות תוספת בנייה חזיתית בשטח של כ-31 מ"ר ולכן שטח האחסנה האפשרי תחת תוספת זו הינו כ-31 מ"ר בלבד.

תחשיב ההשבחה המתוקן:

מצב קודם				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	אחסנה	31.26	0.4	12.50
0.00	מרפסות מקורות	21.79	0.5	10.90
סה"כ				23.40
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	עיקרי	46.83	0.8	37.46
0.00	עיקרי	42.6	0.8	34.08
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה"כ				78.83
הפרש שטחים אקוי'				55.43
שווי מ"ר מבונה בסיסי				22,000
מקדם דחיה				0.8
מקדם אילוצים				0.9
השבחה				878,027
היטל השבחה				439,014

תחשיב בכפוף לפטור

מצב קודם				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	אחסנה	31.26	0.4	12.50
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	עיקרי	46.83	0.8	37.46
0.00	עיקרי	15.81	0.8	12.65
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה"כ				57.40
הפרש שטחים אקוי'				44.89
שווי מ"ר מבונה בסיסי				22,000
מקדם דחיה				0.8
מקדם אילוצים				0.9
השבחה				711,121
היטל השבחה				355,560

9.2.4. **<u>הכרעה</u>**

התוכנית הנדונה קובעת הוראות לתוספת 5 יח"ד חדשות והרחבות יח"ד קיימות בבניין הנדון.
במסגרת תוכנית הבקשה להיתר מבוקשת, בין היתר, הרחבת יחידת הדיור הנדונה בחלקה על חשבון שטח בנוי.
אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע למקדם דחיה למימוש של 0.8.
לאחר שנערכו שומות הצדדים הוגשה תוכנית בקשה להיתר עדכנית. בדיון שנערך עם שמאי הצדדים הוסכם כי השומה המכרעת תערך על בסיס תוכנית הבקשה להיתר הנושאת תאריך 19.5.2026.

<u>שטחי הבניה המבוקשים</u>

<u>שטח במצב חדש</u>

בתחשיבי הצדדים הובא בחשבון תוספת שטח עיקרי לדירת המגורים של 46.83 מ"ר במפלס -2.90, ובקומת הקרקע 42.6 מ"ר עיקרי ו-24.28 מ"ר מרפסות.
בהתאם לתוכנית בקשה להיתר מיום 19.5.2026, תוספת השטח העיקרי לדירת המגורים הינה 46.53 מ"ר במפלס -2.90, ובקומת הקרקע 42.6 מ"ר עיקרי ו-24.28 מ"ר מרפסות.

<u>מצב קודם</u>

במצב הקודם, שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח של 46.83 מ"ר כשטח אחסנה במקדם 0.4 במפלס -2.90.
בהמשך לפנייתי לצדדים בשאלת הבהרה למקור השטח במצב הקודם, הציג שמאי המשיבה תחשיב מתוקן בו הובא בחשבון במצב הקודם שטח של 31.26 מ"ר במפלס -2.90 (במקום 46.83 מ"ר) כשטח אחסנה.
שמאי המבקש לא הציג התייחסות לסוגיה זו.
לאחר שבחנתי את הוראות התוכנית במצב הקודם, היתרי הבניה שאושרו בנכס ומהות הנכס, קיבלתי את השטח והמקדם האקוי' לשימוש בשטח זה בהתאם לתחשיב המתוקן של שמאי המשיבה.

מצב חדש

מקדם שווי

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם שווי של 0.7 לשטח במפלס 2.90- מאחר והדירה ממוקמת בקומת מרתף שקבורה חצי באדמה ואינה כמו קומת מגורים רגילה.

מנגד, שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.8 בגין שוליות/ פונקציונליות לתוספת הבניה תוך שהביא בחשבון כי הדירה הינה על קרקעית ובעלת שני כיווני אוויר.

לאחר שביקרתי בנכס ובחנתי את תוכנית הבקשה להיתר איני סבור כי הדירה מתוכננת להיבנות בחציה קבורה באדמה, יחד עם זאת תוספת השטח הינה מתחת למפלס הכניסה לבנין ולמפלס הרחוב ובסמיכות למוסדות ציבור.

לאור מאפייני הבינוי והמיקום, יובא בחשבון מקדם 0.7 המשקלל את כלל מאפייני שטח זה.

מקדמי התאמה

בשומת המשיבה הובא בחשבון להפרש השטח האקוי' בין מצבי התכנון מקדם דחיה של 0.8 ומקדם של 0.9 בגין אילוצי בניה, בינוי חדש על ישן ועלויות התאמה.

אף שמאי המבקש קבע מקדם דחיה של 0.8 ומקדם בינוי חדש על ישן של 0.9. בנוסף, שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה לקרבה למבני ציבור במקדם 0.9, פחת תכנוני לשטח של 9 מ"ר במפלס 0.00 ± ועלות עודפת של 300,000 ₪ לפי דו"ח מהנדס.

בהתייחס למקדמי הדחיה ואילוצי הבניה קיבלתי את המקדמים המוסכמים על הצדדים של 0.8 לדחיה ו-0.9 לאילוצי הבניה, אלא שמקדמים אלו יובאו בחשבון רק לגבי המצב החדש.

ביחס לקרבה למבני ציבור ראו התייחסותי למקדם השווי שלעיל.

בנוגע לפחת התכנוני הנטען, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שאין להביא בחשבון הפחתה זו, שטח זה מהווה חלק אינטגרלי משטח דירת המגורים[2].

כ"כ מעיון בתחשיב השטחים בתוכנית הבקשה להיתר עולה כי שטחי המדרגות חושבו פעם אחת בקומת הקרקע אך לא חושבו בקומת המרתף.

עלות עודפת- בשומת המבקשת הובאה בחשבון עלות עודפת בסך של 300,000 ₪[3] בגין עלויות עודפות שיש לבצע על מנת לממש את זכויות הבניה בתוכנית הנדונה על בסיס חוות הדעת ההנדסית שצורפה למסמכי המבקש.

לעמדת שמאי המשיבה עלויות ההתאמה מגולמות במקדם אילוצים שהובא בחשבון בשומתו.

בחנתי את חוות דעתו של המהנדס שצורפה ע"י שמאי המבקשת בה נקבעה עלות של 574,030 ₪ ובתוספת מע"מ מתקבל סה"כ 677,355 ₪.

אני סבור כי רכיבי העלויות שצוינו בחוות דעת זו מתייחסים לעלות בניה שאינה מהווה עלות עודפת. מאחר והובאה על ידי הצדדים מקדם בינוי חדש על ישן/אילוצים של 0.9 לא מצאתי לקבל עלות עודפת זו.

עוד יצוין כי לצד הריסת הגדר המסומנת במסמכי התוכנית קיימת הגדלת חצר הדירה.

[2] ר' החלטת ועדת ערר 058/16/48 הוועדה מקומית לתו"ב דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר.
[3] לא ניתן הסבר לסכום הנ"ל.

ערכי שווי

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי השווי הבסיסי למ״ר בנוי.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסיסי בסך של 22,000 ₪ בהתבסס על עסקות מכר לדירות יד שניה בסביבה.

מאידך, שמאי המבקש קבע שווי מ״ר מבונה בסיסי בסך של 19,400 ₪ בסביבה וזאת בהתבסס על אותן עסקות מכר שבשומת המשיבה.

לאחר שבחנתי את עסקאות המכר בשומות הצדדים ועסקאות נוספות בסביבה ואת דרך חילוץ השווי למ״ר מבונה, קיבלתי את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה.

תחשיב השבחה

מצב קודם				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
-2.9	אחסנה	31.26	0.4	12.50
± 0.00	מרפסות מקורות	21.79	0.5	10.90
סה״כ שטח אקוי׳ במצב קודם				23.40
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
-2.9	עיקרי	46.53	0.7	32.57
± 0.00	עיקרי	42.6	0.8	34.08
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה״כ שטח אקוי׳ במצב חדש				73.94
מקדם דחיה				0.8
מקדם אילוצים				0.9
סה״כ מ״ר אקוי׳				53.23
הפרש שטחים אקוי׳				29.83
שווי מ״ר מבונה מתואם				22,000
השבחה				656,352
היטל השבחה				328,176

תחשיב בכפוף לפטור

מצב קודם				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
-2.9	אחסנה	31.26	0.4	12.50
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
-2.9	עיקרי	46.53	0.7	32.57
± 0.00	עיקרי	15.81	0.8	12.65
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה״כ				52.50
הפרש שטחים אקוי׳				40.00
שווי מ״ר מבונה בסיסי				22,000
מקדם דחיה				0.8
מקדם אילוצים				0.9
השבחה				633,584
היטל השבחה				316,792

9.3. **<u>הקלות</u>**

9.3.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

מהות ההשבחה הינה יצירת זמינות למימוש חלקי של הזכויות.

ההשבחה בגין יצירת הזמינות הובאה בחשבון במקדם בשיעור של 20%.

בנוסף, שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין אילוצי בניה הנובעים בין היתר מבינוי חדש על מבנה ישן קיים ועלויות התאמה (מקדם 0.9).

שטח האחסנה במצב הקודם הובא בחשבון במקדם בשיעור של 40%.

<u>ערכי שווי</u>

הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה מתואם לנכס הנדון בסך של 25,000 ₪ על בסיס עסקות מכר של דירות יד שניה כדלקמן:

מס״ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שנת בניה	שטח מדווח	שטח ברוטו	שווי למ״ר ב-₪
1	030244-0129-026	13.11.2025	4,370,000	1980	88	101	43,182
2	030244-0160-008	9.8.2025	3,800,000	1998	80	92	41,304
3	030244-0114-135	4.8.2025	4,087,000	1970	80	92	44,424
4	030244-0129-015	28.5.2025	4,270,000	1970	73	84	50,864
5	030244-0129-018	13.5.2025	4,400,000	1970	91	105	42,045
6	030244-0114-135	6.5.2025	3,500,000	1970	80	92	38,043
7	030244-0129-096	1.4.2025	5,008,000	1970	127	146	34,290
8	030244-0114-070	23.3.2025	4,280,000	0	77	89	48,334
9	030244-0130-082	6.2.2025	5,000,000	1985	120	138	36,232
10	030244-0066-012	26.1.2025	6,823,000	1970	140	161	42,379
11	030244-0130-002	15.1.2025	4,900,000	1970	90	104	47,343
12	030244-0138	9.6.2025	4,400,000	1970	125	144	30,609
13	030244-0130-005	10.7.2025	3,800,000	1980	60	69	55,072
14	030244-0073-013	11.4.2025	5,000,000	1970	73	84	59,559
ממוצע							43,834
הפחתת יזמות (15%)							38,117
הפחתת עלויות בניה (10,000 ₪)							28,117
נטרול זכויות בניה/ תוספת בניה/ הצמדות וכו׳ ולצד הזהיר							25,000

בנוסף, שמאי המשיבה הפנה לעסקת המכר מיום 12.3.2024 בגו״ח 30105/136-139, המפורטת לעיל.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
-2.9	אחסנה	46.83	0.4	18.73
0.00	מרפסות מקורות	21.79	0.5	10.90
סה״כ				29.63
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי׳**	**שטח אקוי׳**
-2.9	עיקרי	46.83	0.8	37.46
0.00	עיקרי	42.6	0.8	34.08
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה״כ				78.83
הפרש שטחים אקוי׳				49.20
שווי מ״ר מבונה בסיסי				25,000
מקדם השבחה				0.2
מקדם אילוצים				0.9
השבחה				221,405
היטל השבחה				110,702

תחשיב בכפוף לפטור

מצב קודם				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	אחסנה	46.83	0.4	18.73
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	עיקרי	46.83	0.8	37.46
0.00	עיקרי	15.81	0.8	12.65
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה"כ				57.40
הפרש שטחים אקוי'				38.66
שווי מ"ר מבונה בסיסי				25,000
מקדם השבחה				0.2
מקדם אילוצים				0.9
השבחה				173,988
היטל השבחה				86,994

9.3.2.**<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

לעמדת שמאי המבקש השווי למ"ר מבונה הינו 23,200 ₪ בהתאם לתחשיב שלהלן:

שווי מ"ר בנוי		43,800
נטרול זכויות בניה והצמדות	10%	39,818
יזמות	20%	33,182
עלות בניה למ"ר		10,000
שווי מ"ר מבונה		23,182
במעוגל		23,200

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם השבחה של 0.2 כפי שנקט שמאי המשיבה. שאר המקדמים האקוי' ומקדמי הפחתה כאמור בסעיף 9.2.2 לעיל.

הוצג תחשיב בחלופת פטור בלבד.

<u>תחשיב ההשבחה בכפוף לפטור</u>

מצב קודם				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	אחסנה	46.83	0.4	18.732
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	עיקרי	46.83	0.7	32.78
0.00	עיקרי	15.81	0.8	12.65
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה"כ				52.71
הפרש שטחים אקוי'				33.98
שווי מ"ר מבונה בסיסי				23,200
מקדם השבחה				0.2
מקדם בינוי חדש על ישן				0.9
מקדם קרבה למוסדות ציבור				0.9
השבחה				127,714
היטל השבחה				63,857

9.3.3. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת</u>**

כאמור בסעיף 9.2.3 לעיל, בהמשך לפנייתי לצדדים בדבר מקור הזכויות במצב הקודם כשטח לאחסנה, הוצג ע"י שמאי המשיבה תחשיב השבחה מתוקן כתוצאה מאישור ההקלה כדלקמן:

מפלס	מהות	שטח	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
-2.9	אחסנה	31.26	0.4	12.50
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	עיקרי	46.83	0.8	37.46
0.00	עיקרי	15.81	0.8	12.65
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה"כ				57.40
הפרש שטחים אקוי'				44.89
שווי מ"ר מבונה בסיסי				25,000
מקדם השבחה				0.2
מקדם אילוצים				0.9
השבחה				202,023
היטל השבחה				101,012

9.3.4. **<u>הכרעה</u>**

בתאריך 30.7.2025 אישרה ועדת המשנה, בכפוף לתנאים, את הבקשה להיתר הנדונה הכוללת את ההקלות הבאות:

- הקלת בניה בשונה משלביות הביצוע.
- הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי.

אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע למקדם השבחה של 0.2 (1- 0.8 שחושב בתחשיב ההשבחה לתוכנית).

המחלוקות בין הצדדים הינה בנוגע לשווי למ"ר מבונה, מקדם שווי לשטח שבמפלס 2.90- ולקרבה למוסדות ציבור.

כפי שקבעתי לעיל, בנוגע למקדמי השווי אני סבור כי לאור מאפייני השטח שבמפלס 2.90- יש להביא בחשבון מקדם 0.7.

בהתייחס לשווי למ"ר מבונה, שמאי המשיבה קבע שווי מתואם של 25,000 ₪. שמאי המבקש סבור כי השווי למ"ר מבונה הינו 23,200 ₪.

לאחר בחינת נתונים אלו מצאתי לקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה.

בשונה מתחשיב הצדדים בו הובא בחשבון במצב הקודם שטח לאחסנה ומרפסות מקורות המהווה את המצב הקודם לתוכנית 101-0970244, אני סבור כי במצב הקודם יש להביא בחשבון את השווי בהתאם לתוכנית 101-0970244 ואילו במצב החדש תובא בחשבון ההשבחה כתוצאה מאישורן של ההקלות בגין הזמינות.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	עיקרי	46.53	0.7	32.57
0.00	עיקרי	42.6	0.8	34.08
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה"כ שטח אקוי' במצב קודם				73.94
מקדם דחיה				0.8
מקדם אילוצים				0.9
סה"כ שטח אקוי' במצב קודם				53.23
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	עיקרי	46.53	0.7	32.57
0.00	עיקרי	42.6	0.8	34.08
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה"כ שטח אקוי' במצב חדש				73.94
מקדם דחיה				1
מקדם אילוצים				0.9
סה"כ מ"ר אקוי'				66.54
הפרש שטחים אקוי'				13.31
שווי מ"ר מבונה מתואם				25,000
השבחה				332,708
היטל השבחה				166,354

תחשיב ההשבחה בכפוף לפטור מותנה

מצב קודם				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	עיקרי	46.53	0.7	32.57
0.00	עיקרי	15.81	0.8	12.65
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה"כ				52.50
מקדם דחיה				0.8
מקדם אילוצים				0.9
סה"כ מ"ר אקוי'				**37.80216**
מצב חדש				
מפלס	**מהות**	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקוי'**
-2.9	עיקרי	46.53	0.7	32.57
0.00	עיקרי	15.81	0.8	12.65
	מרפסות פתוחות	24.28	0.3	7.28
סה"כ				52.50
מקדם דחיה				1
מקדם אילוצים				0.9
סה"כ מ"ר אקוי'				47.2527
הפרש שטחים אקוי'				9.45
שווי מ"ר מבונה בסיסי				25,000
השבחה				236,264
היטל השבחה				118,132

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישורן של ההקלות המפורטות לעיל, כדלקמן:

אירוע ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה	היטל ההשבחה בכפוף לפטור מותנה
תוכנית 970244	3.10.2023	₪ 656,352	₪ 328,176	₪ 316,792
הקלות	30.7.2025	₪ 332,708	₪ 166,354	₪ 118,132

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com