ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **י"ג תשרי תשפ"ז**

תאריך : 24/09/2026
מס' מינוי : 325-2026
מספרנו : 1224

לכבוד

נאצר תמימי
ע"י מחמד קימרי, שמאי מקרקעין
mkaimari@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י יניב אסולין, שמאי מקרקעין
asolinyaniv@gmail.com
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 29988 חלק מחלקה 41 (לא מוסדר), רחוב אל סאלחין סמטה 5/3, ירושלים</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכנית, ומימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר יניב אסולין ומר אלון פחימה שנערכה ביום 19/11/2025 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר מחמד קימרי שנערכה ביום 24/03/2026 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 19/04/2026 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 24/06/2026 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית, ומימוש בדרך של קבלת היתר בניה לפי הוראות התוספת השלישית.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע*	הערות
101-0939025	03/12/2022	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב

*המועד המאוחר לפרסום אישור התכניות (בעיתונות) הינו בתאריך 18/11/2022

2.2 ביקור חיצוני בסביבת הנכס נערך ע"י החו"מ בתאריך 25/06/2026.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: מגרש בתחומו בית מגורים בן קומה אחת, מעל קומת מרתף חלקית.

מיקום הנכס: רחוב אל סאלחין סמטה 5/3, שכונת "ראס אל-עמוד", ירושלים.

פרטי רישום[1]: גוש: 29988.

חלק מחלקה: 41.

הבעלות רשומה ע"ש[2]: נאצר תמימי ת.ז: 080180946.

4. תיאור הנכס והסביבה

המגרש שבנדון ממוקם ברחוב אל סאלחין סמטה 5/3, במרכז שכונת ראס אל-עמוד, הממוקמת בחלק המזרחי של העיר ירושלים. אזור הנכס מאופיין בבנייני מגורים בבניה רוויה, בני 2-5 קומות, וסביבת הנכס כוללת פיתוח חלקי.

המגרש שבנדון בשטח של 405 מ"ר[3], צורתו רגולרית דמוית טרפז, והוא ממוקם בצידה המזרחי של חלקה 41 בגוש 29988 (לא מוסדר). בהתאם לטופוגרפיה בסביבה (המאופיינת בשיפוע היורד מכיוון מערב לכיוון מזרח), המגרש שבנדון גובל בשיפוע תלול מצידו המזרחי.

בתחום המגרש בנוי בית מגורים בן קומה אחת, מעל קומת מרתף חלקית.

[1] המגרש שבנדון מצוי באזור שרישומו אינו מוסדר.
[2] בהתאם לתצהיר של בעלים אודות בעלי זכויות בנכס בקשר להיתר בניה, מאומתת ע"י עו"ד, שהוצג בפני.
[3] בהתאם למסמכי תכנית 101-0939025.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>מצב קודם</u>

- <u>תכנית 2668</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4610 מיום 22/01/1998. התכנית מהווה תכנית מתאר לכפר ראס אל עמוד.

התכנית קובעת את שטח החלקה שבנדון ביעוד "אזור מגורים 6 מיוחד", עליו חלות הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 6, וההוראות הבאות, כדלקמן:

- הבינוי יהיה בהתאם להוראות נספח הבינוי המצורף לתכנית.
- שטח מגרש מזערי לבניה הוא 400 מ"ר.
- תותר בניה של יותר מבניין אחד במגרש. מרחק מזערי בין שני בניינים במגרש יהיה 6.0 מ'.
- בכל מקרה לא יעלה שטח בנין אחד במגרש על 275 מ"ר.
- בבניינים קיימים תותר בניה לפי קווי הבניין הקיימים באישור הועדה המקומית, בכפוף לפרסום בהתאם להליכים הקבועים בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965, ולפי הוראות הנספח.
- בכל מקרה שאין ההוראות לעיל עולות בקנה אחד חלה ההוראה המגבילה יותר.

<u>הערה</u>: תכנית המתאר קובעת זכויות בניה בשיעור של 25% בקומה אחת למגרשים ביעוד "אזור מגורים 6".

5.2 <u>מצב חדש</u>

- <u>תכנית 101-0939025</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 10905 מיום 15/11/2022. התכנית מהווה תכנית להגדלת זכויות בניה ותוספת קומות לבניין קיים בשכונת ראס אלעמוד.

<u>בדברי ההסבר לתכנית נכתב, בין היתר</u>:

התכנית נמצאת ברחוב אל סאלחין סמטה 5, בשכונת ראס אל עמוד, ירושלים; התכנית החלה במקום היא 2668, ביעוד קרקע אזור מגורים 6 מיוחד; במגרש קיים מבנה בן קומה אחת מעל מרתף בהיתר בניה מס' 2010/406.

מוצע: שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 6 מיוחד למגורים ב'; הגדלת אחוזי בניה; תוספת 2 קומות מעל בניין קיים.

בעל הקרקע הינו מגיש התכנית.

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית בסמכות מחוזית, שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית לא כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מטרת התכנית הינה הגדלת זכויות בניה ותוספת קומות, ועיקרי הוראותיה כוללות: שינוי יעוד מאזור מגורים 6 מיוחד למגורים ב'; קביעת מספר הקומות המרביים; קביעת קווי בניין חדשים; קביעת שטחי הבניה המרביים; קביעת מספר יחידות הדיור המירבי; קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית; קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח; קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

התכנית קובעת את המגרש שבנדון כתא שטח מס' 1 וביעוד "מגורים ב'", לו נקבעו הוראת הבניה הבאות, כדלקמן:

- הוראות בינוי - גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על גובה של 3 מ', וייבנו בדירוג ובמרחקי נטיעה ככל שיידרש; גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.
- חניה - החניה תהיה בתחום שטח המגרש; החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה; מיקום החניות, כמצוין בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, וייקבע לעת הוצאת היתר בניה; יותר שימוש במתקן מכפיל חניה.
- סטיה ניכרת - מספר הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002; קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- עיצוב אדריכלי - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- פסולת בניין - יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.
- קווי בנין - קווי הבניין הינם ע"פ המסומן בתשריט.
- קולטי שמש על הגג - בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תנאים למתן היתרי אכלוס - נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.
- ניהול מי נגר - יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן עיקרי טבלת הזכויות שנקבעו בתכנית למגרש שבנדון:

○ גודל מגרש:		405 מ"ר.
○ שטחי בניה:	מעל הכניסה הקובעת – עיקרי:	383 מ"ר.
	מעל הכניסה הקובעת – שירות:	63 מ"ר.
	מתחת לכניסה הקובעת – שירות:	25 מ"ר.
	סה"כ שטחי בניה:	471 מ"ר.
	אחוזי בניה כוללים:	116%.
○ תכסית (% מתא שטח):		45%.
○ מספר יח"ד:		3.
○ צפיפות יח"ד לדונם:		7.4.
○ גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר):		9.36 מ'[4].
○ מספר קומות:	מעל הכניסה הקובעת:	3 קומות.
	מתחת לכניסה הקובעת:	1 קומות.
○ קווי בניין:		בהתאם לתשריט.
○ מרפסות בנוסף על השטח העיקרי:		30 מ"ר.

הערה: שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים, מרפסות בהתאם לדרישות התקן.

בנוסף על האמור נקבע בתכנית כי הבניה תבוצע בהינף אחד (לא תותר בנייה בשלבים) וכי שלב אכלוס תוספת הבניה מותנה בהבטחת הגישה המוטורית לחניה, ונטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

6. רישוי

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של עיריית ירושלים, להלן עיקרי נתוני הרישוי בנכס שבנדון:

6.1 רישוי קיים

למגרש שבנדון התקבל היתר בניה מס' 102631 בתאריך 01/03/2011. ההיתר ניתן בהתאם לבקשה להיתר מס' 2010/0406.00 שאושרה על-ידי רשות הרישוי בישיבתה שנערכה בתאריך 10/06/2010. החלטת הוועדה כללה, בין היתר, את אישור הבקשה להקמת בנין חדש בן קומה אחת מעל קומת מרתף – סה"כ 1 יח"ד.

הערה: היתר בניה מס' 102631 חודש במסגרת אישור היתר בניה מס' 104755 בתאריך 02/09/2012 (מס' בקשה להיתר 2010/0406.01).

[4] גובה רצפת הגג יהיה 9.36 מעל מפלס 0.00 שהוא 619.60 מ"ר. מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

6.2 רישוי מבוקש

בקשה להיתר מס׳ 2010/0406.02 שאושרה על-ידי ועדת המשנה של הועדה המקומית בישיבתה שנערכה בתאריך 12/03/2025. מהות הבקשה הינה הקמת 2 קומות ע״ג מבנה קיים בחלקה בן קומה אחת.

להלן סיכום השטחים בהתאם לתוכנית המצורפת לבקשה להיתר:

מפלס	קומה	שימושים עיקריים					חלקי שירות						
		מוצע					מוצע		קיים				
		מגורים	עיקרי מרפסת	עיקרי ממ״ד	מגורים קיים	סה״כ	ממ״ד	מבואות וח. מדרגות	ממ״ד	אחסנה	מבואות וח. מדרגות	סה״כ	סה״כ הבנין
-2.60	מרתף					0.00		1.34		13.16	10.06	24.56	24.56
0.00	קרקע	13.76			91.36	105.12			12.01			12.01	117.13
3.12	א׳	103.52	13.03	4.60		121.15	13.37	11.76				25.13	146.28
6.24	ב׳	103.52	13.03	4.60		121.15	13.37	11.76				25.13	146.28
9.36	גג					0.00		1.75				1.75	1.75
סה״כ		**220.80**	**26.06**	**9.20**	**91.36**	**347.42**	**26.74**	**26.61**	**12.01**	**13.16**	**10.06**	**88.58**	**436.00**
תת״ק		**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**1.34**	**0.00**	**13.16**	**10.06**	**24.56**	**24.56**
ע״ק		**220.80**	**26.06**	**9.20**	**91.36**	**347.42**	**26.74**	**25.27**	**12.01**	**0.00**	**0.00**	**64.02**	**411.44**

7. המצב הקנייני

הוצגה בפני הצהרה על בעלות, מאומתת ע״י עו״ד, לפיה הקרקע לגביה מבקש היתר הבנייה שבנדון (גוש 29988 חלקה 41 (חלק) – מגרש מס׳ 3 לפי תצ״ר 647/2007 בשכונת ראס אלעמוד), הינה בבעלות נאצר תמימי ת.ז: 080180946.

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
101-0939025	₪419,925	₪30,654

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.2 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה מציין ביחס לתכנית 101-0939025 כי מהות ההשבחה הנה תוספת שטחים, תוספת קומות ותוספת יח״ד בהיקף 311.75 מ״ר עיקרי. שמאי המשיבה מוסיף ומציין כי חלקיות המימוש הנה 75.57% (יפורט להלן).

שמאי המשיבה מציין כי על הנכס קיים מבנה מגורים חד קומתי המכיל יח״ד שנבנה בהתאם להיתר בניה בתיק בניין 2010/0406.00, וכי בגין העדר חיבור לדרך סטטוטורית וגישה מתוך חלקה שכנה – הביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% (שמאי המשיבה מדגיש כי הפחתה זו הופעלה על שני מצבי התכנון).

שמאי המשיבה מדגיש כי המצב התכנוני הקודם הנו תכנית 2668, ואומדן השווי נערך בהתאם למתודולוגיה בשומת ההשבחה הקודמת מיום 30/01/2011, למלוא זכויות הבניה המוקנות מכח תכנית 2668.

שמאי המשיבה מציין לעניין תחשיב מימוש חלקי כי הובא בחשבון שמתוך סה״כ השטח עיקרי הופחתו בשומתו 3.81 מ״ר עיקרי המשמשים בפונקציות של שטחי שירות. שמאי המשיבה מדגיש כי המשיבה שומרת לה את הזכות לדון בעתיד בהשבחה הנובעת משטחים אלו.

שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון את שיעור צפיפות הבינוי במצב החדש בגבולות 94.5% וצפיפות יח״ד לדונם בגבולות 6.6 יח״ד לדונם. בנוסף, קבע שמאי המשיבה מקדם שווי למרפסות מקורות המחושבות כשטח עיקרי בשיעור 50%.

שמאי המשיבה מציין לגבי החניה כי בהתאם להוראות התכנית על החניה להיות בתחומי המגרש ובהתאם לתקן, ולאור האמור הביא בחשבון כי התקנת מכפיל החניה אינה תנאי מחייב ובכל אופן התקנת המכפיל אינה יוצרת עלות עודפת.

שמאי המשיבה מציין כי בהתחשב בגיל המבנה, מהות התוספת כתוספת על גג מבנה קיים ומיקומו של הנכס, נאמדה העלות העודפת לבינוי חדש על ישן בשיעור 15% מעלות הבניה הישירה. שמאי המשיבה מציין כי העלות הנ״ל מבוססת על מחירון דקל נכון למועד הקובע (מהדורת נוב׳ 2022), ממנו עולה כי עלות הבניה הישירה למבני מגורים הכוללים בין 3-8 קומות הנה בסך 5,200 ₪, ולפיכך הביא בחשבון שמאי המשיבה הפחתה בגין עלות בינוי חדש על ישן בגבולות 750 ₪ למ״ר.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מציג את ערכי השווי כפי שעולות מפסיקות שמאים מכריעים בשכונת שבנדון ובשכונות הסמוכות לה, כדלקמן:

שם השמאי/ת	מועד קובע	זיהוי הנכס	צפיפות	שווי מ"ר מבונה שנקבע
יעל הרון	30.12.2021	אל מראעיה 77, סילוואן	110%	₪2,100
בועז קוט	21.03.2023	אל אביאד 28, ראס אל עמוד	25.0%	₪2,900
			147.8%	₪2,300
מישל אשור	07.03.2021	אבו תור 90	50%	₪2,800
			120%	₪2,380

בהתאם לאמור לעיל, קובע שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה קרקע למגורים למועד הקובע ולמיקום הנכס בשיעור בינוי 25% בגבולות 2,900 ₪ למ"ר ובשיעור בינוי של כ-95% בגבולות 2,500 ₪ למ"ר.

<u>תחשיבי המשיבה</u>

תחשיב ההשבחה

<u>מצב קודם - תכנית 2668</u>				
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם גישה**	**סה"כ**
סה"כ שטח עיקרי למגורים	101.25	1.00	90%	91.13
שווי מ"ר מבונה				₪2,900
סה"כ שווי מצב קודם גולמי				**₪264,263**

<u>מצב חדש - תכנית 101-0939025</u>				
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם גישה**	**סה"כ**
שטח עיקרי למגורים	383	1.00	90%	344.70
שטח עיקרי למרפסות	30	50%	90%	13.50
סה"כ אקוו'				358.20
שווי מ"ר מבונה				₪2,500
שווי מצב חדש (גולמי)				₪895,500
בינוי חדש על ישן	281.75	₪750		-₪211,313
סה"כ שווי מצב חדש				**₪684,188**
השבחה				**₪419,925**
היטל 50%				₪209,963
שיעור חלקיות המימוש				75.57%
היטל השבחה במימוש חלקי				**₪158,659**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיב חלקיות המימוש

מצב קודם - תכנית 2668				
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם גישה**	**סה"כ**
סה"כ שטח עיקרי למגורים	101.25	100%	90%	91.13
שווי מ"ר מבונה				₪2,900
סה"כ שווי מצב קודם גולמי				**₪264,263**

מצב חדש - בהתאם למבוקש בתיק בניין 2010/0406.02				
מהות	**שטח עיקרי במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם גישה**	**סה"כ**
שטח עיקרי אפקטיבי לשימוש מגורים מבוקש (קיים + מוצע) בבקשה להיתר בנייה	317.55	100%	90%	285.8
שטח עיקרי למרפסות מבוקש בבקשה להיתר בנייה	26.06	50%	90%	11.73
שטח עיקרי למגורים המשמש בפונקציה של שטחי שירות	3.81	מגולם בשווי		
סה"כ אקוו'				297.52
שווי מ"ר מבונה				₪2,500
שווי מצב חדש (גולמי)				₪743,805
בינוי חדש על ישן	750	216.3		-₪162,225
סה"כ שווי מצב חדש				**₪581,580**
השבחה בהתאם לבקשה להיתר בנייה				₪317,318
השבחה בהתאם למאושר בתב"ע 101-0939025				₪419,925
שיעור חלקיות המימוש				75.57%
היטל השבחה במימוש חלקי				**₪158,659**

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי המשיבה מתייחס לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

- <u>חוסר סבירות התוצאה בשומת המבקש</u> - טרם התייחסותו לנושא סבירות התוצאה, שמאי המשיבה מדגיש שוב את האלמנטים התכנוניים התוספתיים שחלו במגרש מושא ההליך כתוצאה מאישור תכנית 101-0939025:
  - תוספת זכויות בניה בהיקף של 281.75 מ"ר עיקרי למגורים, וקביעת סך כל זכויות הבניה במגרש ל-383 מ"ר עיקרי למגורים.
  - תוספת של 2 יחידות דיור, המגדילה את סך יחידות הדיור במגרש ל-3 יחידות דיור (המהווה הכפלה של מספר יחידות הדיור פי 3 ביחס למצב הקודם ולמאושר בהיתר).
  - תוספת של 30 מ"ר עיקרי לצורך מרפסות מקורות, בנוסף לתוספת השטח העיקרי שפורטה לעיל.

שמאי המשיבה סבור כי הלכה למעשה, אלמנט ההשבחה המרכזי הנוצר בנכס מכוח אישור התוכנית הינו הכפלת השטחים העיקריים המאושרים לבניה פי 3.8 (מעוגל) ביחס למצב התכנוני הקודם.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לאור האמור לעיל, מציין שמאי המשיבה כי המסקנה המתקבלת משומת המבקש אינה הגיונית מהנימוקים הבאים, כדלקמן:

- שמאי המשיבה מדגיש כי הטענה לפיה הגדלת השטחים פי 3.8 מובילה לכך ששווי המקרקעין במצב החדש גבוה רק פי 1.11 ביחס למצב הקודם, עומדת בניגוד מוחלט למושכלות יסוד שמאיות בסיסיות.
- שמאי המשיבה מפרט כי בעוד שווי מ״ר מבונה בסיסי במצב החדש לשיטת שמאי המבקש הינו בגבולות 1,860 ₪ למ״ר (לפי חישוב של 2,300 ₪ במכפיל 0.9 בגין מיקום ומכפיל 0.9 בגין גישה), הרי שההשבחה למ״ר (ביחס לתוספת של 281.75 מ״ר עיקרי בלבד לשיטתו) הינה בגבולות 108 ₪ בלבד. שמאי המשיבה מדגיש כי סכום זה מהווה כ-6% בלבד משווי מ״ר מבונה בסיסי/גולמי, ומהווה תוצאה כספית בלתי סבירה.

שמאי המשיבה מציין כי ההשבחה שצמחה במקרקעין כעולה משומת המבקש מובילה באופן ישיר למסקנה כי לשיטת שמאי המבקש, על אף שהתכנית שבנדון שילשה את זכויות הבניה בנכס, מדובר בתכנית שפגעה בכיסו של הנישום. לשיטתו, תוספת השווי שהעניקה התכנית בטלה בהתחשב בהוצאות ששילם הנישום מכיסו לצורך הוצאתה לפועל של התכנית ואישור הבקשה להיתר בניה (תשלום אגרות בניה, הוצאות תכנון, הוצאות לתכנון הבקשה להיתר וכו׳). שמאי המשיבה מציין כי לאור תוצאה זו, ניתן היה לצפות משמאי המבקש להמליץ לבעלי הזכויות לפעול לביטול התוכנית באופן מידי או להימנע ממימושה, חלף נקיטת הליך בפני שמאי מכריע, וזאת על מנת לצמצם את הנזק הכלכלי ככל האפשר.

שמאי המשיבה מציין בנוסף כי בשכונות מזרח העיר ירושלים, שבהן קיים חוסר במקורות מידע מהימנים לעניין שווי מקרקעין, מוגשים, מאושרים ומבוצעים בכל שנה מאות פרויקטים חדשים היוצאים לפועל מכוח תוכניות בניין עיר נקודתיות שמטרתן תוספת זכויות בניה. שמאי המשיבה מפנה לתצ״א המציגה מתחמים שבהם חלות תוכניות נקודתיות בסביבתו המיידית של הנכס, ומדגיש כי ניתן ללמוד ממנה שגם בהיעדר עסקאות השוואה, קיים ביקוש רב למגורים בסביבה המוביל לתנופת תכנון להגדלת צפיפות הבינוי.

שמאי המשיבה מסכם כי הטענה שמדובר בתוכנית פוגעת, על אף תוספת הבנייה, אינה עולה בקנה אחד עם המגמה המתרחשת בסביבה ובמזרח העיר בכלל (הן כיום, הן למועד הקובע והן לפניו).

- <u>שווי מ״ר מבונה</u> - שמאי המשיבה מציין כי בשומתו נקבע שווי של 2,900 ₪ למ״ר עבור צפיפות של 25%, ושווי של 2,500 ₪ למ״ר עבור צפיפות של 95%, וכי מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות הועמד על שיעור של 86%. מנגד, בשומת המבקש נקבע שווי של 3,000 ₪ למ״ר עבור צפיפות של 25%, ושווי של 2,300 ₪ למ״ר עבור צפיפות של 95%. שמאי המשיבה מציין בנוסף כי בשומת המבקש נקבע מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות בשיעור של 76%.

שמאי המשיבה מציין כי מעבר לתהליכי התכנון הנקודתיים המעידים על הביקוש, התכנית שבנדון מאפשרת בניית 3 יחידות דיור בלבד במגרש, קרי צפיפות דלה המהווה בנייה כפרית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה סבור כי במגזר הערבי פרויקט המכיל 3 יחידות דיור בלבד מיועד בדרך כלל לשיכון בני משפחה ואינו מוצע למכירה לרבים, ועל כן, לדעתו, יש להפחית את המשקל שיש לתת בגין הגדלת צפיפות הבינוי, שכן אין להתייחס לנתון הצפיפות רק בדרך של בחינת שיעור הבינוי, אלא יש לתת משקל מהותי יותר לנושא צפיפות יחידות הדיור הנמוכה לדונם המאפיינת פרויקט משפחתי.

בנוסף, שמאי המשיבה מדגיש כי מתוך ששת ההכרעות המוצגות בשומת המבקש, קיימות 3 הכרעות שנערכו למועד קובע המרוחק למעלה משנתיים וחצי מהמועד הקובע לאישור התוכנית שבנדון. שמאי המשיבה מזכיר כי בהתאם לתקינה השמאית (תקן מס' 3), מועד ביצוע עסקאות ההשוואה לא ירחק משנתיים לפני או אחרי המועד הקובע, ומשכך הוא סבור כי אין להתבסס עליהן.

מבחינת ההכרעות הרלוונטיות שנותרו, שמאי המשיבה מפרט את המקדמים שהובאו בחשבון בגין הגדלת הצפיפות: בהכרעת השמאי המכריע ארז כהן (מיום 23/02/2023) נקבע מקדם שווי בשיעור 80% בגין הגדלת צפיפות בינוי משיעור 50% לשיעור 140%; בהכרעת השמאי המכריע בועז קוט (מיום 28/02/2024) נקבע מקדם שווי בשיעור 80% בגין הגדלת צפיפות בינוי משיעור 25% (כבמושא ההליך) לשיעור 148%.

שמאי המשיבה טוען כי גם מתוך ההכרעות התקפות שהיו את בסיס השווי בשומת המבקש, עולה כי הפער בין הצפיפויות כפי שהובא בשומת המשיבה הינו סביר בהחלט, בהתחשב בכך שמדובר בפרויקט של 3 יחידות דיור בלבד, ושהצפיפות במצב החדש הינה בגבולות 95% ולא בשיעור של 140% ומעלה כפי שנצפה בעסקאות ההשוואה.

שמאי המשיבה סבור כי הכרעתו של השמאי המכריע בועז קוט היא הרלוונטית ביותר לענייננו, הן בשל קרבה למועד הקובע (כ-3 חודשים בלבד) והן מבחינת מאפייני המיקום (רחוב אל אביאד 28 ממוקם בעורף ציר דרך יריחו והגישה אליו היא דרך סמטאות צפופות וציר סלול חלקית).
שמאי המשיבה מציין כי בשומתו ניתן משקל מכריע לשומה הנ"ל באופן הבא, כדלקמן:

- <u>ערכי השווי במצב התכנוני הקודם</u> - נקבעו בשומת המשיבה על סך 2,900 ₪ בהתבסס על ערכי השווי שנקבעו בשומת קוט לצפיפות בינוי זהה.
- <u>ערכי השווי במצב התכנוני החדש</u> - צפיפות הבינוי בשומת קוט הינה 147% (גבוהה פי 1.5 מהצפיפות במושא ההליך). מעיון בשומה זו עולה כי מבנה העבירה שהוערך שם כולל 933 מ"ר עיקרי ו-4 קומות. בהתחשב בשטח מגרש של 631 מ"ר (נשוא שומת קוט), מתקבלת צפיפות של כ-12.5 יחידות דיור לדונם, בעוד שבנכס דנן צפיפות יחידות הדיור לדונם הינה בגבולות 7.5 בלבד. בהתאם, סבור שמאי המשיבה כי במצב התכנוני החדש יש להביא בחשבון התאמה לצפיפות הנמוכה יותר והשווי נאמד בגבולות 2,500 ₪ למ"ר, המהווה שווי סביר שנאמד על הצד הזהיר ביותר (בהתחשב בכך שמדובר ב 3 יח"ד בלבד).
- <u>הפחתה לגישה</u> - שמאי המשיבה מפנה את תשומת הלב לכך שבשומת קוט ניתנה הפחתה לשווי בשיעור של 5% בלבד בגין גישה באמצעות דרך עפר, בעוד שבשומתו ננקט מקדם הפחתה כפול ומחמיר על הצד הזהיר בשיעור של 10%.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתייחס למקדם הפחתה למיקום שהובא בחשבון בשומת המבקש, מציין שמאי המשיבה כי בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה למיקום הנכס בשיעור של 10%, אשר הוחל אך ורק על שווי המצב התכנוני החדש, וזאת מתוך טענה כי מיקום הנכס נחות ביחס לנכסים אחרים בשכונת ראס אל עמוד. שמאי המשיבה מבהיר כי מעיון בשומת המבקש עולה כי הנ"ל התבסס על שורת הכרעות מהגוש שרובן ניתנו למועדים קובעים בשנים 2011–2012, ועל השוואה בין השווי שנקבע בשומות לבין "ערך זגל".

שמאי המשיבה מציין כי מאחר שהמועד הקובע בשומה דנן הינו סוף שנת 2022, לא ברור כלל השימוש בשומות מכריעות שניתנו למועד קובע שחל לפני עשור, וכי לא עלה בידו לרדת לסוף דעתו של שמאי המבקש בהסבר ובהקשר שבין הדברים. שמאי המשיבה מדגיש את הבעיות העולות מגישתו של שמאי המבקש בנושא הנ"ל, כדלקמן:

- שמאי המשיבה תוהה מהו הקשר בין מקדם ההפחתה לצפיפות לבין מקדם מיקום הנכס, וקובע כי הניסיון לקשור ביניהם חורג באופן קיצוני מושכלות שמאיות מקובלות הנשענות על עקרונות כלכליים יסודיים.
- שמאי המשיבה מציין כי לא נמצא שבשומת המבקש נבחנו כלל ההכרעות מערך זגל לכל שנה ושנה תוך מתן מקדם התאמה ראוי למיקום הספציפי של מושא כל הכרעה.
- שמאי המשיבה מסביר כי ערך זגל בוחן באופן כוללני ערכי שווי רבים הן לצפיפות בינוי של 50% והן לצפיפות של 25%. ללא המידע מהן ההכרעות שנבחנו בזגל לכל אחת מהצפיפויות, לא ידוע כיצד ניתן קבוע מקדם התאמה בין הצפיפויות הללו.
- לגבי המועד הקובע, שמאי המשיבה חוזר ומדגיש כי נכון למועד הקובע ואף מספר שנים לפניו חלה בסביבת הנכס תנופת תכנון מהותית. ערך זגל מציג ערכי שווי בשכונה רק עד לשנת 2017, המוקדמת בכ-6 שנים מהמועד הקובע דנן (סוף 2022).

לאור האמור לעיל, קובע שמאי המשיבה כי אין לקבל את ההפחתה בגין מיקום הנכס במצב החדש בלבד.

- <u>עלות עודפת למקום חניה במכפיל</u> - שמאי המשיבה מציין כי עלות זו נאמדה בשומת המבקש בסך של 130,000 ₪, כגובה מלוא עלות בניית המכפיל, ומתייחס לעמדת המבקש בנושא זה, כדלקמן:

- שמאי המשיבה מציין כי גובה עלות בניית מכפיל החניה בשומת המבקש נאמדה על בסיס מחירון דקל המציג עלות בסך 102,000 ₪ לבניית מכפיל חניה ל-4 רכבים, בעוד שבמושא ההליך דנן מוצע מתקן למכפיל חניה ל-3 רכבים בלבד, דבר אשר ודאי זול יותר.
- שמאי המשיבה סבור כי לא ייתכן שהעלות העודפת תהיה שקולה למלוא גובה עלות בניית המכפיל, שכן המכפיל מאפשר יצירת 2 מקומות חניה נוספים בשטח זהה למקום חניה אחד.
- שמאי המשיבה מדגיש כי כדי להוכיח עלות עודפת, יש להוכיח שעלות בניית המכפיל גבוהה משווי מקומות החניה שנוצרו בנכס כתוצאה מבנייתו. כדוגמה שמאים מכריעים רבים אומדים את העלות העודפת למקום חניה תת-קרקעי בשכונות מזרח ירושלים בגבולות 30,000 ₪ בלבד, ולא כגובה עלות הבנייה המלאה הנעה ברף העליון בסך 100,000 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לפיכך, העלות העודפת נאמדת רק בפער שבין עלות הבנייה לבין שווי מקום החניה המקורה.

- שמאי המשיבה מציין כי בניית המכפיל מאפשרת תוספת של 2 מקומות חניה במגרש שלא ניתן היה לנצלם בשל הגישה הצרה לחזית המגרש, נתון אשר כבר קיבל ביטוי במסגרת מקדם ההפחתה לשווי שנקבע בשומות שני הצדדים.
- שמאי המשיבה מפנה למחקר דלפי (משנת 2020) וקובע כי השווי השכיח למקום חניה במכפיל הינו בשיעור של 70% ביחס למקום חניה מקורה.
- שמאי המשיבה חוזר ומציין את היעדר עסקאות ההשוואה המהימנות בסביבה, אך מפנה להכרעתו של השמאי המכריע שלומי יפה בשכונת ראס אל עמוד (מגרש מס' 1 בתכנית 299669), שבה נקבע שווי מק"ח נכון ליום 30/12/2016 בגבולות 55,000 ₪ למקום חניה מקורה. מכאן סבור שמאי המשיבה כי סביר להניח שנכון למועד הקובע דנן, שווי מקום חניה הינו בגבולות 75,000 ₪.
- בהמשך לכך, שמאי המשיבה מחשב ומציין כי שווי מקום חניה במכפיל נע בגבולות 52,500 ₪, ובהתחשב בשני מקומות החניה הנוספים שנוצרים בזכות המכפיל, השווי הכולל נע בגבולות 105,000 ₪.
- שמאי המשיבה מציג תצ"א של פתרון החניה הקיים כיום בסביבת הנכס ומעיר כי מרבית החניה מבוצעת על בסיס מגרש סמוך שייעודו מגורים. שמאי המשיבה מדגיש כי אין מדובר בפתרון מוסדר, וככל שהמגרש הסמוך ייבנה, פתרון זה ייעלם. בנוסף, שמאי המשיבה מציין כי סביבת הנכס כמו מרבית אזורי השכונה כוללת רחובות וסמטאות צפופות ולכן קיים קושי במציאת מקום חניה ברחוב שאינו בתחומי מגרש פרטי.

לסיכום סעיף זה, שמאי המשיבה קובע כי מבחינת כלל מאפייני הנכס והשפעת המכפיל על יצירת מקומות החניה, הובא בחשבון שעלות הקמת המכפיל מתקזזת עם שוויו.

- <u>הפחתת עלות עודפת</u> - שמאי המשיבה מציין כי הפחתה עלות עודפת של 50,000 ש"ח ניתנה בשומת המבקש בנוסף להפחתה בגין עלויות בינוי "חדש על ישן". שמאי המשיבה מדגיש כי מושכלות יסוד הן שעלויות בינוי חדש על ישן נועדו בדיוק עבור ההתאמות הנדרשות בתוספות בנייה ושאינן קיימות בבנייה חדשה. שמאי המשיבה טוען שאין להביא בחשבון הפחתה זו כתוספת להפחתות שהובאו בחשבון.

שמאי המשיבה מציג מתוך תוכנית הבקשה להיתר את הקיר שנהרס בדירה בקומת הקרקע שבגינו מבוקשת ההפחתה, ומציין כי מעבר לכך שהריסת הקיר הינה חלק מתוספת הבנייה הכלולה כבר בעלות "חדש על ישן" ואין כל הבדל בינה לבין כל תוספת בנייה אחרת, הרי שהיקף שטח תוספת הבנייה המבוקשת במפלס לצד הקיר להריסה הינו 11.96 מ"ר. שמאי המשיבה מדגיש כי שוויה של תוספת זו מסתכם לפי שומת המבקש בסך של כ-22,200 ₪, ומנגד נאמדו העלויות העודפות ב-50,000 ₪.

שמאי המשיבה מציין כי המשמעות של האמור לעיל היא שבעלי הזכויות מפסידים "כסף חי" בסך של כ-27,800 ₪, ותוהה מדוע בוחרים בעלי הזכויות לבצע את העבודה הנ"ל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- <u>עלות בינוי חדש על ישן</u> – שמאי המשיבה מציין כי בשומתו נקבעה עלות של 750 ₪ למ״ר, בעוד שלפי שומת המבקש נקבעה עלות של 800 ₪ למ״ר. שמאי המשיבה מציין כי ככלל העלויות דומות בשומות שני הצדדים, ולא ברור מדוע נטען לתוספת של 50 ₪ למ״ר בשומת המבקש, כאשר בשתי השומות נקבעה העלות העודפת בשיעור של כ-15% מעלות הבנייה למועד הקובע.

  בנוסף, מציין שמאי המשיבה כי מעיון בהכרעות שמציין שמאי המבקש לשומתו, עולה כי מתוך 4 הכרעות הרלוונטיות למועד הקובע, ב-3 הכרעות נקבעה עלות עודפת בסך של 750 ₪ בדיוק.

- <u>חלופה לפטור</u> - שמאי המשיבה מציין כי להבנתו לא הוגש תצהיר לפטור. בנוסף הוא מדגיש כי הפטור מיועד לדירת מגורים עד שטח של 140 מ״ר, ולכן ההשלמה לפטור צריכה להיות אך ורק לתוספת הבנייה המוצעת לדירה הקיימת בקומת הקרקע בהיקף של 11.96 מ״ר עיקרי, ולא כהשלמה לערך אבסולוטי של 140 מ״ר – כפי שנעשה בשומת המבקש בהתעלם מדירות המגורים הקיימות בנכס.

- <u>נטיעת עצים בוגרים</u> - שמאי המשיבה מציין כי בתחשיב שומת המבקש נכתב כי ההפחתה הינה בסך של 2,000 ₪ לעץ במכפיל של 5 עצים (סך הכל 10,000 ₪). שמאי המשיבה מדגיש כי כפי שעולה משומת המבקש עצמו, מהוראות התוכנית ומהבקשה להיתר, נדרש לטעת 3 עצים בלבד. על כן, שמאי המשיבה קובע כי לא ברור על סמך מה מבוקשת הפחתה בשיעור של 10,000 ₪ במקום לכל היותר 6,000 ₪.

- <u>מרפסות מקורות</u> - שמאי המשיבה מציין כי ככלל, בהיעדר עסקאות השוואה, הדעות בין שמאים מכריעים בסוגיית גילום או אי-גילום המרפסות המקורות מצויות במחלוקת. שמאי המשיבה סבור כי בהיעדר עסקאות מהימנות, יש להניח כי בתוכניות חדשות שבהן מוצעת צפיפות בינוי גבוהה וקיימת טבלת שטחים מסודרת המקנה שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי, לא ניתן לטעון כי תרומת המרפסות מגולמת בערכי השווי. שמאי המשיבה מדגיש כי בסיס ערכי השווי מקורו בתוכניות ישנות שעברו משומה מכרעת אחת לאחרת תוך התאמות, כאשר במועד המקור האופציה ליצירת מרפסות מקורות מעבר לשטח העיקרי כלל לא הייתה קיימת, ונוצרה לראשונה מכוח תקנות התכנון והבניה בשנת 2008.

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש</u>

בדיון שנערך בפני, חזר שמאי המשיבה על האמור בשומתו ובתגובתו לשומת המבקש, והרחיב בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>סבירות התוצאה</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש לגבי המצב הכללי של אזור הנכס בו לא נערך פיתוח תכנוני, ולטענה כי בונים ללא תמורה לשווי כדי לא לגור במקומות נחותים, מציין שמאי המשיבה כי מדובר בהודאה חד-משמעית בכך שהמיקום הוא טוב, וכי נוכח ההיצע והביקוש יש לו ערך חיובי.

שמאי המשיבה מציין כי מדברי שמאי המבקש עולה שהוא אינו טוען לכך שתוספת הזכויות היא שלילית, ובהתאם לא ניתן מענה מדוע נמצאים במצב שבו הוספו זכויות והושג הפסד כספי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה סבור ביחס להוצאות תכנון הנדרשות לקיזוז, כי גם הנ"ל מצביע על ערך ממשי בתוספת השטח ולא ערך שלילי. שמאי המשיבה טוען כי מאחר שהוסיפו כ-280 מ"ר מגורים עיקריים מעבר לשטחי השירות והפונקציות הנוספות, הרי שקיימת השבחה ולא ירידת ערך.

צפיפות – שמאי המשיבה מציין כי במקרה שבפנינו מדובר בתוספת בניה של 2 קומות על מבנה קיים, ושמאי המבקש טוען כי יש לחשב את הצפיפות לרבות חצר. שמאי המשיבה מדגיש כי בנכס שבנדון שטח החצר קטנה בכ 13 מ"ר בלבד בין 2 מצבי התכנון, וכי בפועל מרחיבים את הדירה בקומת הקרקע ב 13 מ"ר, על חשבון שטח החצר.

בהתאם לאמור סבור שמאי המשיבה כי חישוב הצפיפות לפי חצר אינה רלוונטי שכן יחידת הדיור בקרקע שהיא היחידה שיכולה להשתמש בחצר, והפסד השטח מיוחס בפועל לדירה עצמה.

מכפיל חניה – שמאי המשיבה מציין כי מחתך המפורט בתכנית המצורפת לבקשה להיתר שבנדון ניתן ללמוד כי מדובר בבור הכולל מכפיל המוסיף 2 מקומות חניה בפועל. שמאי המשיבה סבור כי עמדת שמאי המבקש בעניין זה מהווה דרישה שהציבור יממן את החניה הנ"ל. שמאי המשיבה מוסיף כי לא ניתן לבנות חניה בתחום המגרש ולכן מדובר בשיפור תכנוני המעלה את שווי המגרש.

שמאי המשיבה מציין כי התכנית דורשת פתרון חניה ויש היתכנות פיזית לחניה כפולה, אך המבקש הוא שבחר לבנות את שטח שתי החניות במכפיל.

ערכי שווי – שמאי המשיבה מציין כי אין העדפה של שמאי מכריע זה או אחר, וכי טענותיו הינן במטרה להסביר את ההפחתה שנקבעה לערכי השווי בגין רכיב הצפיפות. שמאי המשיבה מדגיש כי בפועל יש הפחתה בשווי המצב הקודם של כ 25% ובהפעלת מקדם זה יש להיות בטוח שהשווי של אותה דירה שהייתה קיימת במקרקעין במצב הקודם, הופחת ב 25%.

בהתאם לבקשה להיתר סבור שמאי המשיבה כי קשה לטעון שהדירה שווה 25% פחות בגלל שנוספו מעליה שתי דירות חדשות, בדגש על כך שהכניסה היא מחלקו הדרומי של המבנה, החצרות לא נפגעות, ואין ממשק בין הדירה הקיימת לדירות החדשות שיכול להפחית את שווי הדירה הקיימת בצורה כזו משמעותית.

מס' יח"ד – שמאי המבקש טוען כי החצר היא הגורם הכי משמעותי, ושמאי המשיבה מציין כי בפועל ניכר שבמקרה שבנדון לא נפגע שטח החצר. אנו במקום בו אין עסקאות אלא שומות מכריעות, ומדובר בפרויקטים שלא מוצעים למכירה אלא דירות המשך לדור השני והשלישי, ובהתאם לכך חובה להתייחס למצב החדש בו נספו 2 יח"ד שככול הנראה ישמשו את בני המשפחה תוך הגדלת תכסית.

לאור האמור, סבור שמאי המשיבה כי ההפחתה בשווי שהביא בחשבון בשומתו, נעשתה על הצד הזהיר.

מרפסות – שמאי המשיבה מציין כי מוסכם שבהתאם לתקנות ניתן היה לנצל מרפסות, אך במצב התכנוני הקודם בו מותר לבנות שטח בשיעור 25% בקומה אחת, לא ניתן לנצל מרפסות זיז במצב הקודם (רק חצר). במצב החדש נוצרו זכויות למרפסות מקורות שלא היו קיימות בבינוי במצב הקודם בקומה אחת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי כאשר אין עסקאות השוואה ניתן לטעון כי במצב הקודם מדובר בצמוד קרקע ובמצב החדש בניה רוויה, אך לא ניתן לטעון מה מגולם ומה לא שכן הכל מבוסס על שומות מכריעות ויש לבחון את הנחות הבסיס. הטענה לגילום אלמנטים רבים מביא לתחשיב היטל ההשבחה שגוי.

<u>סיכום</u> – שמאי המשיבה מציין כי בשומתו נקבע היטל של 80 א' ₪ לתוספת יח"ד, וכי מדובר בתוצאה סבירה מאוד. בהתאם אם מתקבל שווי קרוב לכך, יש לאמץ את שומת המשיבה במלואה, גם אם מתקבל בפועל שווי גבוה יותר או נמוך יותר.

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי ההשבחה נבחנה בשומתו בין שני מצבים כמפורט להלן - מצב חדש: תכנית 101-0939025 הקובעת את הנכס שבנדון ביעוד אזור מגורים ב'; מצב קודם: תכנית 2668 הקובעת את הנכס שבנדון ביעוד אזור מגורים 6. שמאי המבקש מדגיש כי בכלל מצבי התכנון הביא בחשבון מקדם 0.9 בגין הגישה והיעדר גישה מוטורית סטטוטורית למגרש הנדון.

<u>מצב חדש</u>

שמאי המבקש מציין כי במצב החדש חלה על המגרש תכנית 101-0939025. שמאי המבקש מפרט כי בהערכת שווי הזכויות הביא בחשבון את השיקולים והעובדות שלהלן:

- שמאי המבקש מציין כי זכויות הבנייה המאושרות באזור מגורים ב' הינן 383.0 מ"ר עיקרי.
- שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון הפחתה של 10% בגין מיקום הנכס בשולי השכונה, וכי ההפחתה למיקום מתקזזת עם התוספת בגין הבדלי הצפיפות.
- שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון עלויות התאמה בסך 50,000 ₪ להריסות ופינוי הפסולת בקומת הקרקע במטבח, חדר השינה וחדר המדרגות.
- שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון עלות עודפת לתוספת בנייה של חדש על ישן לפי 800 ₪ למ"ר בנייה עבור שטח תוספת הבנייה לבניין קיים. שמאי המבקש מסביר כי עלות זו מתייחסת להתייקרות עלויות הבנייה באתר בנוי ומאוכלס בהשוואה לבנייה באתר ריק בהינף אחד, ואינה קשורה לעלויות החיזוק של המבנה (בשומות המכריעות שלהלן מדובר בבניינים ללא צורך בחיזוק).

  שמאי המבקש מדגיש כי עלות זו מבטאת את התייקרות עלויות הבנייה באתר אשר בו בנייה קיימת ומאוכלסת ביחס לבנייה בהינף אחד. העלות מבטאת עלות נוספת לבנייה חדשה באתר מבונה ובשלבים שהינה גבוהה מהעלות המקודמת בשטחים פנויים. שמאי המבקש מדגיש כי עלויות היסודות והחפירות הן דומות בשתי האפשרויות; אך באפשרות של עלות מעל בניין חדש קיים צורך בנקיטת אמצעי בטיחות מיוחדים, עבודות בשעות מוגבלות, אילוצי התארגנות, והעתקת המתקנים על הגג פעמיים לרבות שכבות הבידוד ושורות האבן בגג.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מוסיף וטוען כי אם הבנייה הייתה מתבצעת בהינף אחד באתר לא מאוכלס, מחיר הבנייה של אותן קומות אשר יבנו כשלב שני מעל בניין קיים יהיה פחות, הן מהסיבה של נוחות עבודה באתר, אפשרויות התארגנות, שעות עבודה והיעדר הצורך בנקיטת אמצעי בטיחות מיוחדים כלפי הדיירים.

בנוסף לזאת, מציין שמאי המבקש כי העלות מגלמת הפסדים הכוללים פירוק שורות האבן על הגג, פירוק שכבות הבידוד, פירוק דודי השמש בעת הבנייה והחזרתם לאחר סיום הבנייה והוצאות בלתי צפויות אחרות, בעיקר כלפי הדיירים.

בעניין זה, שמאי המבקש מפנה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא מיום 02/07/2017 בעניין גו"ח 30610/232 בה מפורטות הסיבות לקביעת עלות של חדש על ישן.

שמאי המבקש מדגיש כי עלות זו מהווה ערך מוחלט ואינה מהווה פונקציה משווי זכויות הבנייה, והיא מוערכת בתוספת של כ-15% מסך העלות לפי מחירון הדקל, ובהמשך לכך מפנה לשומות מכריעות אשר בהן הוערכה העלות העודפת לבנייה, כדלקמן:

- שומה מכרעת של השמאית המכריעה אוולין דודזון מיום 11/09/2024 בעניין חלקה 40 בגוש 30548 בה קבעה כי בנייה חדשה מעל מבנה קיים מייקרת את עלויות הבנייה הישירה ביחס לשטח היחסי הנוסף, הנאמדת על ידי בכ 20% מעלויות בנייה ישירה, כ 1,145 ₪ למ"ר (לשנת 2022).
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה יעל הרון מיום 01/04/2025 בעניין גו"ח 30615/167 בה נקבע כי עלות בינוי חדש על ישן הינה 747 ₪ למ"ר. המועד הקובע להערכה הינו לחודש 11/2021.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן מיום 08/10/2024 בעניין גו"ח 30615/300 בה נקבעה עלות של 750 ₪ למ"ר בגין חדש על ישן (לשנת 2021).
- שומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן מיום 26/04/2020 בעניין מגרש 1 לפי תכנית 101-038858 (חלקה 77 בגוש 30615) בה נקבע תוספת עלות בנייה של 750 ₪ למ"ר בגין חדש על ישן (לשנת 2017).
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה אוולין דודזון מיום 05/07/2020 בעניין מגרש 1 לפי תכנית 14363 בה נקבע כי בנייה חדשה מעל מבנה קיים מייקרת את עלויות הבנייה הישירה ביחס לשטח היחסי הנוסף בכ-15% מעלויות בנייה ישירה (כ 660 ₪ למ"ר לשנת 2014).
- שומה מכרעת של השמאית המכריעה רינת וויס רביב מיום 10/11/2020 בעניין חלקה 37 בגוש 30523 בה נקבע תוספת עלות בנייה של 500 ₪ למ"ר בגין חדש על ישן (לשנת 2014).
- שומה מכרעת של השמאי המכריע יעקב פז מיום 23/12/2020 בעניין גו"ח 30283/71 בה נקבע כי העלות העודפת לתוספת בנייה ישירה בסך 500 ₪ למ"ר בנייה לשטח היחסי הנוסף (נכון לחודש 11/2011).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שמאי המבקש הביא בחשבון עלות עודפת לחנייה של 130,000 ₪ לצורך התקנת 3 מכפילי חנייה. שמאי המבקש מבהיר כי העלות העודפת חושבה לפי הסעיפים במחירון דקל לשנת 2020 ומוערכת, כדלקמן:

קוד / סעיף	תיאור	יחידה	מחיר
17.120.0020	מכפיל חניה עם בור ל-4 רכבים (2 רכבים בבור ו-2 רכבים מעל הבור)	קומפ'	₪85,000
17.120.0040	מנוע הידראולי (3 קילו וואט) למכפילי חניה	קומפ'	₪17,500

שמאי המבקש מציין כי עלות מתקן החנייה מסתכמת בעלות הקמתו, עלות המתקן ועלות התחזוקה השוטפת.

בעניין זה מפנה שמאי המבקש לשומה המכרעת של השמאית המכריעה דנה שיחור בעניין גו"ח 30615/55 בה הוערכה העלות העודפת למכפיל חנייה (ל-2 מקומות חנייה) לפי 100,000 ₪ נכון לחודש 08/2021 ולשומה מכרעת של השמאי המכריע מישל אשור בעניין גו"ח 30611/225 בה הוערכה העלות העודפת למכפיל חנייה (ל-2 מקומות חנייה) לפי 100,000 ₪ נכון לחודש 05/2017.

- שמאי המבקש הביא בחשבון עלות התאמה בגין מטלות התכנית לנטיעת עצים בוגרים בסך 10,000 ₪. בעניין זה, מפנה שמאי המבקש להוראות התכנית לפיהן תנאי למתן טופס אכלוס הינו נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע.

<u>מצב קודם</u>

שמאי המבקש מפרט כי בהערכת שווי הזכויות במצב הקודם הביא בחשבון את השיקולים והעובדות שלהלן: זכויות הבנייה המאושרות באזור מגורים 6 הינן 25% משטח המגרש נטו, דהיינו, 101.25 מ"ר עיקרי; הובאו בחשבון 94.30 מ"ר לשטח עיקרי שמאושר בהיתר הבנייה שהופק במסגרת תיק בניין מס' 2010/0406.00; ליתרת הזכויות הבלתי בנויות, הובאה עלות עודפת לתוספת בנייה של חדש על ישן לפי 800 ₪ למ"ר בנייה עבור שטח תוספת הבנייה לבניין קיים (כמפורט לעיל).

שמאי המבקש מציין כי היטל למימוש החלקי חושב לפי מחצית הפרש בין שווי הזכויות המבוקשות (321.36 מ"ר עיקרי) לבין שווי הזכויות המאושר, עקרון המשקף את החלטת בית המשפט המחוזי <u>עמ"נ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירה נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים</u> והחלטות ועדת הערר <u>בתיק ערר מס' 201/17 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ. סאמר סודרי, ובתיק ערר מס' 8070/21 נביל מוחתסב נ. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים</u>, ועררים נוספים.

שמאי המבקש מציין כי השווי למ"ר מבונה שיפורט להלן מגלם בתוכו שווי שטחי שירות למרפסות מקורות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>נתוני שווי</u>

נתוני שווי לשנת 2022

שמאי המבקש מציג נתוני שווי משומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס ובשכונת ראס אל עמוד, כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך השומה	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה-₪	צפיפות	תכנית משביחה	מועד קובע
דנה שיחור	05.05.2019	30899	10	2,450	50%	237024	05/2017
				1,950	153%		
גבע בלטר	28.04.2020	30898	9	2,500	50%	308692	05/2017
				2,000	228%		
גיל הרצברג	15.02.2024	29988	35	2,600	25%	101-396309	02/2019
				2,000	130%		
ארז כהן	23.02.2023	30898	1	2,700	50%	632562	11/2019
				2,160	140%		
ארנון גולדברג	12.06.2025	ראס אל עמוד		2,400	50%	עבירת בנייה	12/2022
בועז קוט	28.02.2024	30898	1	2,900	25%	עבירת בנייה	03/2023
				2,300	148%		

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לאמור בטבלה לעיל, ולאחר התאמה לצפיפות מתקבל שווי מ"ר מבונה בסביבת הנכס נכון למועד הקובע לשנת 2022 כדלקמן: שווי מ"ר מבונה לצפיפות בנייה של 25% - 3,000 ₪; שווי מ"ר מבונה לצפיפות בנייה של 95% - 2,300 ₪.

נתוני שווי משומות מכריעות שנערכו לשנים קודמות

שמאי המבקש מציג נתוני שווי משומות מכריעות שנערכו באותו גוש בו הנכס מושא השומה (29988), שלטענתו ממוקם במיקום נחות ביחס לנכסים אחרים בשכונת ראס אל-עמוד, כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גוש	חלקה	תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	צפיפות	יחס בין הצפיפויות
תמיר שדה	21.02.2017	29988	40	11718	03.11.2011	1,600	25%	123.08%
						1,300	93%	
שאול אושרת	04.03.2014	29988	41	12696	09.09.2012	1,750	25%	134.62%
						1,300	159%	
שמואל רוזנברג	27.09.2016	29988	41	12696	05.11.2012	1,750	25%	129.63%
						1,350	137%	
תמיר שדה	21.02.2017	29988	41	13205	19.11.2012	1,750	25%	125.00%
						1,400	99%	
רינת וויס רביב	10.10.2021	29988	2	101-0138933	09.08.2016	3,000	20%	150.00%
						2,000	125%	
גיל הרצברג	15.02.2024	29988	35	101-0396309	09.02.2019	2,600	25%	130.00%
						2,000	143%	

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בעניין הנתונים העולים מהטבלה לעיל מציין שמאי המבקש כי אמנם הנ"ל בחלקם מתייחסים לשנים קודמות, אך ניתן להסיק מנתונים אלו את המסקנות הבאות, כדלקמן:

- לעניין היחס בין צפיפויות מציין שמאי המבקש כי ממוצע היחס בין שווי מ"ר מבונה בצפיפות בנייה נמוכה לבין שווי מ"ר מבונה בצפיפות בנייה גבוהה עומד על 1.3:1.
- לעניין ערכי השווי בצפיפות גבוהה מציין שמאי המבקש כי הערכים לצפיפות בטבלה נמוכים בכ-10% מהערכים שנקבעו בשומות המכריעות לבין אלו שנקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין ערר מס' 8167/21, זגל עז אלאדין נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים. שמאי המבקש מציין כי פערים אלו מוסברים בעיקר בגין מיקומם של הנכסים המצויים בשולי השכונה כך שערכם נמוך בכ-10% ממוצע הנתונים בשכונה.
- לעניין ערכי שווי בצפיפות נמוכה מציין שמאי המבקש כי ערכי השווי בטבלה לעיל תואמים בקירוב את הערכים שנקבעו בהחלטת ועדת הערר בעניין זגל עז אלאדין, כאשר ערכי השווי לצפיפות נמוכה בגרף הנ"ל מתייחסים לצפיפות 50%. שמאי המבקש מציין כי ניתן ללמוד כי העדר פער בין נתוני הטבלה לעיל לבין נתוני גרף ועדת הערר בהחלטת זגל היות וההפחתה למיקום בנתוני הטבלה לעיל (כ-10%) מתקזזת עם התוספת בגין הבדלי הצפיפות (כ-10%).

לאור האמור לעיל, שמאי המבקש קובע כי יש להביא בחשבון הפחתה של 10% לצפיפות הגבוהה בגין מיקום הנכס בשולי השכונה.

<u>תחשיב</u>

שמאי המבקש מפרט את נתוני היסוד של התחשיב לתאריך קובע 03/12/2022 הכוללים שטח מגרש נטו של 405 מ"ר, כאשר שווי מ"ר מבונה נקבע על 3,000 ₪ (לצפיפות 25%) ו 2,300 ₪ (לצפיפות 95% ומקדם מיקום 0.9).

שמאי המבקש מציין נתונים למצב החדש (תכנית 101-0939025 אזור מגורים ב'), כדלקמן:

- זכויות בנייה: 383.0 מ"ר עיקרי.
- מקדם בגין מיקום המגרש וגישה: 0.9.
- עלות חדש על ישן: 225,000.0 ₪ [לפי: (383.0 – 101.25) * 800.0 ₪]
- עלות עודפת למכפיל חנייה: 130,000.0 ₪.
- עלות עצים בגין מטלות התכנית: 10,000.0 ₪ [לפי: 5 עצים * 2,000.0 ₪].
- עלות התאמות בקומת הקרקע: 50,000.0 ₪ (להריסת שטחים בנויים בהיתר ופינוי פסולת בנייה).
- סה"כ עלויות עודפות: 415,000.0 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין נתונים למצב הקודם (תכנית 2668 אזור מגורים 6), כדלקמן:

- זכויות בנייה: 25% משטח נטו (101.25 מ"ר עיקרי).
- שטח מאושר בהיתר: 94.30 מ"ר עיקרי.
- מקדם בגין דרך גישה: 0.9.
- עלות חדש על ישן: 5,500.0 ₪ [לפי: (101.25 – 94.3) * 800.0 ₪].

שמאי המבקש מציג את חישוב ההשבחה המלאה כדלקמן:

- שווי מצב חדש = [415,000.0 ₪ - (2,300.0 ₪ * 0.9 * 383.0 מ"ר * 0.9)] = 298,529.0 ₪.
- שווי מצב קודם = [5,500.0 ₪ - (3,000.0 ₪ * 101.25 מ"ר * 0.9)] = 267,875.0 ₪.
- השבחה מלאה = 30,654.0 ₪.

שמאי המבקש מפרט את הנתונים והחישוב עבור המימוש החלקי בהתאם לזכויות בנייה מבוקשות בהיקף של 321.36 מ"ר עיקרי, כדלקמן:

- עלות חדש על ישן: 176,000.0 ₪ [לפי: (321.36 – 101.25) * 800.0 ₪].
- עלות עודפת למכפיל חנייה: 130,000.0 ₪.
- עלות עצים בגין מטלות התכנית: 10,000.0 ₪ [לפי: 5 עצים * 2,000.0 ₪].
- עלות הריסה ופינוי הפסולת: 50,000.0 ₪.
- סה"כ עלויות עודפות: 366,000.0 ₪.
- שווי מצב חדש = [366,000.0 ₪ - (2,300.0 ₪ * 0.9 * 321.36 מ"ר * 0.9)] = 232,694.0 ₪
- שווי מצב קודם = [5,500.0 ₪ - (3,000.0 ₪ * 101.25 מ"ר * 0.9)] = 267,875.0 ₪
- השבחה חלקית = אין.

שמאי המבקש מציג את תחשיב ההיטל בהתחשב בפטור המבוקש לדירת מגורים, כדלקמן:

- יתרת שטח הפטור: 38.75 מ"ר [לפי: (140.0 - 101.25)].
- תוספת זכויות מבוקשות: 220.11 מ"ר [לפי: (321.36 - 101.25)].
- שיעור ההיטל הפטור: 82.40% [לפי: 1 - (38.75 / 220.11)].
- היטל השבחה חלקי = 0 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני הרחיב שמאי המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>סבירות השומה</u> – שמאי המבקש טוען כי סבירות השומה היא עניין משפטי, ובסופו של דבר יש לדון לגופו של עניין ולא לגופו של יזם. שמאי המבקש סבור כי הסבירות יכולה להיות מוחלפת בהיגיון לוגי, וראוי שהוועדה המקומית תרחיב את הזכויות באופן שיחול על כל האזור, ובמידה ומעוניינים בהיטל השבחה, נדרש שהתכנית תכלול תועלת כלכלית.

שמאי המבקש מציין כי גם שמאי המשיבה סבור שלא תמיד נכון כלכלית ליזום תכנית, אך קיימת מצוקה באזור זה ובנייה ללא רווח, רק על מנת לבנות במקום יחסית לא טוב, כאשר החלופה היא מגורים באזורים הרבה פחות טובים.

שמאי המבקש טוען כי במידה ונדרש להביא בחשבון את עלות התכנית והיתר הבנייה, אז נדרש להפחית זאת מההשבחה.

שמאי המבקש סבור כי לא בודקים כמה גדלו זכויות הבנייה, אלא האם הייתה עלייה בשווי, לרבות כלל ההוצאות הנדרשות להוספת השטח.

שמאי המבקש מציין כי קיימת באזור בעיית נגישות חמורה.

<u>יחס בין שווי מ"ר מבונה בין מצבי התכנון</u> – שמאי המבקש מציין כי הוא בוחן את מקדם הצפיפות לפי היחס בין שווי מ"ר מבונה בין שני מצבי התכנון בהתאם למשוואה קבועה, אשר מיושמת גם על ידי שמאים מכריעים. שמאי המבקש טוען כי בחלקת קרקע יש שני מרכיבים: זכויות הבנייה והחצר, והשווי מחושב לפי מ"ר מבונה ממוצע בכל מצב תכנוני, המגלם גם את תרומת החצר.

שמאי המבקש מציין כי נהוג לקבוע תרומת חצר לפי מקדם אקוו' בגבולות של 0.2–0.25, ואם יש שתי צפיפויות, גבוהה ונמוכה, אז המקדם מתקבל כיחס ביניהן. שמאי המבקש מציין כי יש שמאים מכריעים (משה נדם ויעל הרון) קובעים את המקדמים בצורה אחרת: במקרה של פחות מ-50% צפיפות מביאים בחשבון תרומת חצר בנפרד, ומעל 50% ללא תרומת חצר.

שמאי המבקש טוען כי במידה ונקבע בהחלטת שמאי מכריע מקדם, והוא לא נבדק בצורה מדויקת, לא חייב להביא זאת בחשבון, כי מספר יחידות הדיור כיום לא נפוץ כגורם משפיע על עניין הצפיפות, והנ"ל לא מובא בחשבון גם על ידי שמאים מכריעים.

<u>עלות עודפת למכפיל חניה</u> – בהתייחס לטענת שמאי המשיבה שיש לבחון את נושא מכפיל החניה מול שווי מקום חניה, מציין שמאי המבקש כי מדובר במצב שונה, שבו עלות הבנייה של מקום החניה (כולל המתקן ועלות התחזוקה במהלך השנים העומדת על 5,000 ₪ לשנה בתוספת 2,000 ₪ עבור רישיון) מתקזזת משווי החניה. שמאי המבקש מציין כי בהתאם לאמור, גם שמאים מכריעים מביאים בחשבון את עלות המתקן עצמו כעלות עודפת.

שמאי המבקש טוען כי במצב הקודם לא היה מקום חניה, ובמצב החדש לא ברור למה הנ"ל נדרש, אך מדובר בדרישה תכנונית, ומציין כי אין דרך סטטוטורית למגרש אלא כניסה דרך קרקעות פרטיות, ולכן מדובר בדרישה עודפת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

עלות הריסה – שמאי המבקש מציין כי חלק מהבינוי הקיים הובא בחשבון בשומתו כשטח קיים ומאושר בהיתר, המשמש בחלקו כמטבח וברמת גמר מלאה. שמאי המבקש מרחיב ומציין כי ברגע שהקיר נהרס, ההפסד הוא לא רק שווי הקיר עצמו, אלא כל התשתית והגמר. בהתאם בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה של 50,000 ₪, עלות נדרשת גם לצורך הקמת הדירות שמעל ונפרד מעלות חדש על ישן.

חדש על ישן – שמאי המבקש מציין כי עלות חדש על ישן מתייחסות להתייקרות עלות הבניה לשטח חדש על בניה קיימת, לעומת בניה במגרש ריק, וכי יש מגבלות רבות כולל שעות עבודה, אחסון חומרי בניה, תיאומים של הקבל מול הדיירים, היקף עבודה וכו'.

שמאי המבקש מרחיב ומציין כי עלות זו לא מהווה עלות התאמה אלא התייקרות עלויות עבודה, וכי בשומתו הובאה בחשבון עלות של 800 ₪ למ"ר לפי 15% מ"דקל" למועד הקובע.

התייחסות לסוגיות נוספות – בעניין חלופת הפטור לפי 19(ג) מציין שמאי המבקש כי הזכאות לפטור היא ל 140 מ"ר, ולא חייב שתהיה ביחס לדירה אחת. הפטור הוא למחזיק או לקרובו.

שמאי המבקש מציין לעניין העצים כי מוסכם שמדובר ב 3 עצים ולא 5 כפי שנקבע בשומת המבקש.

לעניין שווי מרפסות מקורות מציין שמאי המבקש כי הנ"ל מגולם בשווי שכן בתכניות שהופקדו לפני 01/01/2010, ניתן לקבל שטח מרפסת של 12 מ"ר ולא מכח תכנית. שמאי המבקש מציין כי כל התכניות שבאו אחרי 2010 המשיכו במגמה זו, וכי לא משנה באיזה מגזר, הנ"ל מגולם בשווי כחלק מהזכויות הנוספות לשטח העיקרי.

מיקום – שמאי המבקש מציין כי בשומתו הוצגו החלטות שמאים מכריעים בדגש על מיקום הנכס, ונערכה השוואה להחלטת ועדת ערר בנושא השווי. עולה כי בצפיפות נמוכה אין השפעה של המיקום על השווי ובצפיפות הגבוה הפחתה של כ 10%.

חצר – שמאי המבקש מציין כי יש מחלוקת בעניין תרומת החצר בשני מצבי התכנון. לשווי חצר נפרד יש ערך ונדרש לנטרל זאת מהשווי שנקבע ע"י שמאים מכריעים. דירת הקרקע אומנם לא נפגעת באופן משמעותי, אך מדובר בשווי ממוצע שמתקבל ביחס לבינוי בין שני מצבי התכנון. שמאי המבקש מציין כי לגישתו מרכיב החצר מגולם בכל הקומות באופן ממוצע.

שמאי המבקש סבור כי במידה ורוצים לקבוע שווי לקומת הקרקע, נדרש לפרק את השווי, לנטרל את החצר, ולשייך אותה רק לקומת הקרקע. מדובר בשיטה שלא נכונה לבחינת השווי בקומת הקרקע, שכן החצר שלא משתנה מתחלקת בשטח עיקרי גדול יותר.

מתקן חניה – שמאי המבקש מציין כי העלות העודפת נקבעה לפי שווי המתקן בהתבסס על שומות מכריעות ומחירון "דקל" תוך התאמה למועד הקובע (ללא חפירות).

בהתייחס לסביבה – שמאי המבקש טוען יש לבחון את סבירות ההשבחה ביחס לסביבת הנכס. האופן שרשויות התכנון מתייחסות לאזור מסוים משפיע על הצרכים של הפרטים באותו אזור, ובמקום של אוכלוסיות חלשות, בו אין תכניות לכל האזור, הפרטים נדרשים ליזום בעצמם אפשרויות לפיתוח המגורים.

שמאי המבקש סבור כי השיקול הכלכלי במקרה הזה אינו השיקול המרכזי באזור הנדון בענייננו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

סיכום – שמאי המבקש מציין כי החלטה של שמאי מכריע צריכה להיות לגופו של עניין בהתאם לדעתו המקצועית. היטל השבחה לא נבחן לפי יח"ד, יש חוקים ברורים של היטל השבחה ונדרש לבחון זאת בהתאם לכללים.

9. הכרעה

9.1 כללי

הנכס נשוא החלטה זו מהווה מגרש בשטח של 405 מ"ר, הממוקם בצידה המזרחי של חלקה 41 בגוש 29988 (לא מוסדר), בתחומו בנוי בית מגורים בן קומה אחת, מעל קומת מרתף חלקית.

ההשבחה שבנדון נובעת מאישור תכנית 101-0939025 שאפשרה להוסיף למבנה הקיים 2 קומות ו 2 יח"ד (סה"כ 3 יח"ד ב 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית). המימוש שבנדון הינו במסגרת בקשה להיתר בניין המנצלת באופן חלקי את זכויות הבניה שהוקנו באישור התכנית שבנדון.

שמאי הצדדים ערכו את תחשיביהם למימוש החלקי בהתבסס על שוויו היחסי של השטח המבוקש במסגרת הבקשה להיתר בניה, בניכוי יחסי או מלא של הוצאות נוספות מההשבחה החייבת. לא קיבלתי את עמדת הצדדים בעניין זה, שכן אני סבור כי בשלב הראשון יש לבחון את ההשבחה המלאה הנובעת מאישור התכנית כפער בין שווי המקרקעין במצב הקודם לבין שווי המקרקעין במצב החדש[5], בניכוי מלא של הוצאות הקשורות באופן ישיר לעליית ערך המקרקעין.

בשלב השני נדרש לבחון את המימוש שבנדון לפי ניצול מ"ר אקוו' (ביחס לשני מצבי התכנון), לפיו יתאפשר לקבוע את אחוז הניצול המבוקש מסך ההשבחה המלאה. עמדתי זו הינה בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בעמנ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "**פס"ד זעירא**"), בה נקבע כי את חלקיות המימוש יש לקבוע כיחס בין ההשבחה החלקית (ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם).

בהתאם לאמור לעיל, בהחלטה זו אביא בחשבון את השטח הרלוונטי בכל מצב תכנוני, תוך שימוש במקדם אקוו' בו יגולמו כל מאפייני הנכס בכל מצב תכנוני (סגנון בינוי, גישה תרומת חצר וכו').

בעניין הבקשה לפטור לפי סעיף 19(ג) להוראות התוספת השלישית (פטור לשטח של עד 140 מ"ר), לא קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקש, שכן מדובר בנושא משפטי/מנהלי לגביו לא הוצגו מסמכים המעידים על עמידה בתנאי הפטור ו/או אישור הועדה המקומית לזכאות לפטור המבוקש.

אציין בנוסף כי הפטור המבוקש מוקנה ליח"ד אחת, כאשר במקרה שבפנינו ישנה יח"ד קיימת לגביה מבוקשת הרחבה של כ 12 מ"ר, ובמידה והמשיבה תחליט להעניק את הפטור המבוקש, ניתן יהיה להפחית את השטח הנ"ל מכלל השטח המנוצל במסגרת המימוש החלקי (קרי, הפחתת אחוז חלקיות המימוש לפי פס"ד זעירא).

[5] ראה לעניין זה את החלטת בית המשפט העליון ברעא 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.2 <u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים חלוקים על השווי למ"ר מבונה אותו יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה. שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 2,900 ₪ למ"ר עבור צפיפות של 25%, ושווי של 2,500 ₪ למ"ר עבור צפיפות של 95%, ומנגד, שמאי המבקש הביא בחשבון שווי של 3,000 ₪ למ"ר עבור צפיפות של 25%, ושווי של 2,300 ₪ למ"ר עבור צפיפות של 95%.

שמאי הצדדים מבססים את עמדתם על החלטות שמאים מכריעים מסביבת הנכס שבנדון. בהתחשב בכך שקיים קושי מובהק באיתור עסקאות אמת באזור הנכס שבנדון[6], אני סבור כי את ערכי השווי במקרה שבפנינו נדרש לקבוע בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, כפי שנהגו הצדדים בשומותיהם.

קביעת ערכי השווי בשומות היטל השבחה לנכסים הממוקמים בשכונות הכוללות מאפיינים דומים לשכונה בה מצוי הנכס שבנדון (מאפיינים כגון: אוכלוסייה, סגנון בינוי וכו') נדונה <u>בתיקי עררים מס' 8167/21 ו 8056/19 זגל עז אלאדין ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים</u> (להלן: "**ערר זגל עז אלאדין**") בו קבעה ועדת הערר קו מגמה של ערכי שווי בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

בערר זגל עז אלאדין נכתב, כדלקמן: "*לעמדתנו, בהיעדר נתוני השוואה ממשיים, למעט שומות מכריעות כאמור, יש לקבוע מחירי שוק בהתאם לערכים שעל פי קו המגמה המייצג את מגמת ממוצע הערכים שנקבעו בשומות המכריעות. ערכים אלה משקפים את ערכי השווי נכון לשנים שנבחנו והם הערכים שיש להתייחס אליהם בשומות עתידיות.*

בהינתן הכרעה של הערכים האמורים לא יהיה עוד מקום להמשיך את ההתדיינות בעניין ערכי השווי. מובן כי שאלות אחרות בהערכת ההשבחה יוכרעו בכל מקרה לגופו".

ובהמשך לכך נכתב כי: "*נציין כי בהינתן הנתונים האמורים, והספק באשר לאפשרות לקבל בעתיד נתונים אמפיריים חדשים אודות עסקאות שנעשו בשנים שנבדקו, הרי <u>שמצופה מהצדדים כי יביאו לידי ביטוי ערכים אלה בשומות עתידיות וערכים אלה גם יוצגו לשמאים מכריעים שידונו בתיקים חדשים</u>*" (הדגשה לא במקור).

מדברים אלו עולה כי מטרת החלטתה של ועדת הערר הינה לאפשר אחידות, שקיפות והגינות בקביעת היטל ההשבחה אותו נדרשים לשלם בעלי הנכסים, ובהתאם אני סבור כי יש לפעול באותה מתודולוגיה של קביעת ערכי שווי למ"ר מבונה גם במקרה שבנדון.

לאחר שבחנתי את השומות המכריעות אליהן הפנו הצדדים, קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה כי ערכי השווי שנקבעו בשומתו של השמאי המכריע בועז קוט, בעניין הנכס הידוע כגוש 30898 חלקה 1, רח' אל-אביאד 28 (להלן: "**שומת קוט**"), הינם המתאימים ביותר לבטא את ערכי השווי גם במקרה שבפנינו, בהתחשב במיקום הנכס, הבינוי האופייני בסביבתו, מאפייניו הטופוגרפיים, והמועד הקובע.

אציין כי בשומת קוט נבחנו החלטות נוספות של שמאים מכריעים בסביבה וניתנה התייחסות להחלטה בערר זגל עז אלאדין, כך שהנ"ל מהווה אינדיקציה ראוייה לקביעת ערכי השווי.

[6] הנ"ל עולה גם מבדיקה שנערכה באתר האינטרנט של רשות המיסים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהתחשב בשווי מ״ר מבונה במצב הקודם לזכויות בניה בשיעור 25% שנקבע בסך של 2,900 ₪ למ״ר בשומת קוט, אני סבור כי בהתחשב בצפיפות המוצעת בתכנית שבנדון (כ 95% לשטח עיקרי) ניתן לקבוע מקדם אקוו׳ של 0.85 לשטח המבונה במצב החדש. מקדם זה מגלם את שינוי הבינוי מבית מגורים צמוד קרקע הכולל חצר לבניין בן 3 קומות ושימוש בחצר לדירת הקרקע (בדומה לדירת גן).

בנוסף על האמור אציין כי התכנית שבנדון קובעת זכויות בניה מפורטות לשטחים עיקריים, שטחי שירות ומרפסות, וכי שמאי הצדדים חלוקים על גילום אלמנטים שונים (כגון מרפסות) בשווי מ״ר מבונה אקוו׳ שנקבע לחישוב ההשבחה. בעניין זה אני סבור כי יש לבחון את השווי שנקבע בהתאם לשומת קוט כך שכלל השטחים מגולמים בשווי למ״ר עיקרי, ובהתאם לשטח זה יש לבחון את ההשבחה (למעט מקדם גישה של 0.9 שהוסכם ע״י הצדדים, ובהתאם יובא בחשבון גם בהחלטה זו).

9.3 <u>ניכוי הוצאות הקשורות בהשבחה</u>

<u>כללי</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין ניכוי הוצאות הקשורות באופן ישיר לעליית ערך המקרקעין וההשבחה הנובעת מאישור התכנית. להלן החלטתי בנושאים נשוא המחלוקת.

<u>עלות בינוי חדש על ישן והפחתת עלות עודפת</u>

שמאי הצדדים חלוקים בעניין העלות העודפת הנובעת מבינוי של שטח חדש על הבינוי הקיים. שמאי המשיבה מביא בחשבון עלות עודפת של 750 ₪ למ״ר בניה חדשה, ומנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון עלות עודפת של 800 ₪ למ״ר בניה חדשה, בתוספת הפחתה של 50,000 ₪ להריסת שטחים והתאמות בקומת הקרקע של המבנה הקיים.

אני מקבל את עמדת הצדדים לחישוב העלות העודפת בהתאם לשטח החדש שניתן לבניה. בהתחשב בכלל ההתאמות הנדרשות, לרבות הבינוי המבוקש בקומת הקרקע (הכולל גם הריסת קירות באזור המטבח של היחידה הקיימת), אני סבור כי יש להביא בחשבון עלות עודפת של 750 ₪ למ״ר לפי כלל השטח החדש שהותר לבניה מעל הקרקע (עיקרי (ללא מרפסות) + שירות (בניכוי שטח הממ״ד).

אני סבור כי הנ״ל מגלם גם את עלויות ההתאמה הנדרשות לביצוע בקומת הקרקע במקרה שבנדון.

<u>עלות עודפת למקום חניה במכפיל</u>

בהתאם להוראות התכנית שבנדון, החניה הנדרשת לבינוי המוצע תהיה בתחום שטח המגרש, ויותר לשם כך שימוש במתקן מכפיל חניה. שמאי המשיבה אינו מביא הפחתה לעלות עודפת בגין רכיב זה, ומנגד, שמאי המבקש סבור כי יש להפחית את כלל עלות המכפיל מההשבחה המתקבלת.

מביקור באזור הנכס שבנדון עולה כי מדובר בסביבה צפופה לנסיעת רכבים, כאשר קיים קושי מהותי לחניית רכבים בשולי הכבישים ו/או במיקומים שונים ברחוב. בהתאם לכך ניכר כי ההוראה המחייבת בתכנית מתכתבת ישירות עם הצרכים הבסיסיים בסביבה, ומאפשרת לא רק גישת רכבים למגרש (דרך חלקים אחרים של החלקה), אלא גם חניה קרובה לדיירי הבניין המוצע.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

בהמשך לאמור אדגיש כי בסביבת הנכס חלק מהרכבים חונים בשטח החצר (בבינוי בצפיפות נמוכה) וחלק מהרכבים חונים מחוץ לשטחי המגרשים (בצפיפות גבוה יותר), ובהתאם לכך האפשרות לתקן חניה מלא בשטח המגרש, בבניה בצפיפות המוצעת, מהווה יתרון ביחס לערכי השווי המקובלים באזור. אציין בנוסף כי המצב הקיים בסביבה כולל אפשרות של חניה של מס׳ רכבים מצומצם על חשבון שטח החצר כך שעלות הקמת מכפיל חניה מגלמת גם יתרונות של יעילות בשימוש בשטח המגרש, תוך מתן אפשרות לחניה של מס׳ רכבים גדול יותר.

בהתאם לאמור, ובייחס לנכס נשוא שומת קוט, אני סבור כי עלות הקמת המכפיל מתקזזת עם שווי מקום החניה המתקבל (על הצד הזהיר) כך שאין להביא בחשבון הפחתה לעלות עודפת בגין רכיב זה.

<u>טיפול בעצים</u>

בתכנית שבנדון נקבע, בין היתר, כי תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח למגרש לאישור מחלקת גננות הכוללת : מיקום העצים לשימור, עקירת עצים, מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית, הבטחת קיומם ופיצוי נופי. בתשריט התכנית מסומנים בתחום המגרש שבנדון 3 עצים לשימור ו 2 עצים לכריתה.

בהתחשב בכך שגם שלב אכלוס תוספת הבניה הותנה בנטיעה של 3 עצים בוגרים בתחום התכנית, אני מקבל את עמדתו של שמאי המבקש להפחתה של 10,000 ₪ לטיפול בעצים, שכן הנ״ל מהווה הפחתה סבירה בנסיבות העניין.

9.4 <u>תחשיבים</u>

<u>המצב הקודם</u>

שטח המגרש במ״ר					405
שטח לחישוב	**שיעור זכויות**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**מקדם גישה**	**סה״כ**
קומת קרקע	25%	101.3	1	0.9	91.1
סה״כ שטח במ״ר אקוו׳ במצב הקודם					**91.1**

<u>המצב החדש ותחשיב ההשבחה המלאה</u>

שטח לחישוב	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**מקדם גישה**	**סה״כ**
שטח עיקרי	383	0.85	0.9	293.0
סה״כ שטח במ״ר אקוו׳ במצב החדש				**293.0**
שטח אקוו׳ מצב קודם				91.13
תוספת שטח במ״ר אקוו׳				**202**
שווי למ״ר מבונה				₪2,900
בניכוי עלות עודפת לבינוי חדש על ישן	316	₪750		-₪237,000
בניכוי עלות טיפול בעצים				-₪10,000
סה״כ השבחה מלאה				**₪338,423**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>חישוב שטח אקוו' למימוש החלקי</u>

שטח לחישוב	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם גישה	סה"כ
סה"כ שטח עיקרי מבוקש (בניכוי מרפסות)	321.4	0.85	0.9	245.8
סה"כ שטח במ"ר אקוו' מנוצל במימוש שבנדון				**245.8**

<u>חישוב השבחה חייבת</u>

שטח במ"ר אקוו' מצב קודם	91.1
שטח במ"ר אקוו' מצב חדש	293.0
סה"כ השבחה במ"ר אקוו'	202
סה"כ השבחה מלאה	**₪338,423**
שטח במ"ר אקוו' מנוצל במימוש שבנדון	245.8
תוספת לשטח אקוו' בהתאם למימוש (ביחס למצב הקודם)	154.72
חלקיות המימוש לפי פס"ד זעירא	77%
סה"כ השבחה לחיוב	**₪259,371**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה מלאה	השבחה בהתאם למימוש	היטל השבחה לחיוב (לפי מימוש)
101-0939025	03/12/2022	₪338,423	₪259,371	₪129,686

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com