



# מישל אשור - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

תאריך : 03 באוגוסט, 2023  
מספר מינוי : 225-2023  
מספרנו : 84-0225-2023

לכבוד

חב' קן התור התחדשות עירונית - המבקשת  
ע"י מר אבירון חן, שמאי מקרקעין  
דוא"ל [ac@aviranchen.com](mailto:ac@aviranchen.com)  
(להלן "המבקשת")

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים - המשיבה  
ע"י מר גיל גלעד, שמאי מקרקעין  
דוא"ל [office@ggs.co.il](mailto:office@ggs.co.il)  
(להלן "המשיבה")

ג.א.נ.,

## החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה חלקה 186 בגוש 30100 רח' משמר הגבול 8 שכונת "רמת אשכול", ירושלים

### 1. מטרת ההחלטה

- 1.1 בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון
- 1.2 היטל השבחה נדרש בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בנייה.

### 2. דיון מקצועי

בתאריך 11.06.2023 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

### 3. מועדים קובעים

מועד קובע	גורם השבחה
23.06.2021	תכנית 10038
23.06.2021	הקלות

### 4. ביקור בנכס

ביקור במקום נערך ביום 22.06.2023 ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם.

### 5. פרטי הנכס

גוש : 30100  
חלקה : 186  
שטח החלקה הרשום : 1,499 מ"ר.  
מהות הנכס : בניין מגורים טורי בן 4 קומות, הכולל 3 כניסות ו- 24 יח"ד.  
בעלות : פרטית.  
מיקום : רח' משמר הגבול 8, שכונת "רמת אשכול", ירושלים.

עמוד 1 מתוך 18





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

### 6. תיאור הנכס והסביבה

שכונת רמת אשכול הינה שכונה ותיקה, הממוקמת בחלק הצפוני של ירושלים - מדרום לרח' יגאל ידין, ממערב לשכונת גבעת המבתר, מצפון לשד' לוי אשכול וממזרח לשכונת סנהדריה.

הבניין הנדון ממוקם מעברו המזרחי של רח' משמר הגבול - בקטע שבסמוך ומצפון לרח' רפידיים.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה ותיקה בני 4-7 קומות, שבחלקם בוצעה/מבוצעת תוספת בניה בהליך התחדשות עירונית.

בסביבה פיתוח ותשתית העירונית.

לחלקה צורה לא רגולרית, דמויית מלבן מאורך עם חזית מערבית לרח' משמר הגבול וחזית מזרחית לרח' מבוא יטבתה.

על החלקה קיים בניין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית, המשמשת (בהיתר) למחסנים דירתיים, מקלט משותף וחדר הסקה.

הבניין כולל 3 כניסות (לאורך רח' משמר הגבול). בכל קומה 2 יח"ד, 8 יח"ד בכל כניסה ובסה"כ 24 יח"ד בבניין הקיים.

### 7. המצב התכנוני - זכויות הבניה (תכניות רלוונטיות)

#### 7.1 תכנית מתאר לירושלים מס' 62

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16.07.1959.  
התכנית מסווגת את החלקה ביעוד אזור מגורים 2, לגביו נקבעו הוראות הבניה כדלקמן:  
שטח מגרש מינימלי - 600 מ"ר.  
מס' קומות מירבי - 3-4.  
אחוזי בניה - 87% ועד 112% תלוי ברוחב הדרך וגודל החלקה ועד 123%.  
קווי בניין - חזית 6 מ', צידי 4 מ', אחורי 5 מ'.  
בתכנית נקבעו הוראות בניה למרתפים כדלקמן:  
מרתפי החסנה, חללים למעליות ומקומות לתשמישי מיזוג אויר, קירור או חימום, אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית.  
מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאיחסון חפצי דיירי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית.  
שטחו הכולל של כל מחסן לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית.  
הועדה המקומית תהיה מוסמכת לדרוש חלוקת המחסן לתאים לשימוש הדירות בבית אם לדעתו של מהנדס העיר מידות המחסן מאפשרות חלוקה כזאת.  
אין להשתמש במרתף או בכל חלק ממנו לצרכי דיורים.

#### 7.2 תכנית 1442/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1736 מיום 06.07.1971.  
החלקה שבנדון מסומנת בתשריט התכנית ביעוד אזור מגורים 2, בניין 19 במגרש 238, עליו תותר הקמת בניין טורי בן 4 קומות, 24 יחידות דיור.

עמוד 2 מתוך 18



### 7.3 תכנית 1420 "תכנית מפורטת לרובע מגורים בצפון-מזרח ירושלים"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2227 מיום 13.06.1976. מטרת התכנית הינה קביעת מסגרת להכנת תכניות בנוי מפורטות בקנ"מ 1:1000 לגבי שטח התכנית או לכל חלק או קטע ממנה לצורך תכנון ובצוע רובע מגורים בשטח התכנית. לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית כל עוד לא אושרו תכניות בינוי מפורטות בקנ"מ 1:1000 בשטח תכנית זו. בהתאם לתשריט התכנית, החלקה שבנדון מסומנת באזור מגורים 2 (3 ק' עד 4 ק' + עמודים), בצפיפות שלא תעלה על 12 יחידות לדונם נטו, לאחר הפרשה של 40% לצרכי ציבור כחוק.

תכנית זו תהא כפופה בכל הוראותיה להוראות תקנות תכנית המתאר לירושלים מס' 62 ולכל התיקונים אשר נעשו או ייעשו בה.

### 7.4 תמ"א 38 על תיקוניה - תכנית ארצית לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.05.2005. במהלך השנים אושרו לה תיקונים - תיקון מס' 1א' (י.פ. 5704 מיום 16.08.2007), תיקון מס' 2 (י.פ. 6069 מיום 10.03.2010), תיקון מס' 3 (י.פ. 6430 מיום 11.06.2012) ותיקון מס' 3א' נוסח משולב (י.פ. 7400 מיום 13.12.2006).

התכנית קובעת הוראות במטרה לעודד ביצוע חיזוק מבנים, שניתן היתר להקמתם לפני ה- 01.01.1980, נגד רעידות אדמה.

התכנית חלה גם על מבנים שנבנו לפני 01.01.1980 אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן. בהתאם להוראות התכנית והתיקונים שאושרו לה, רשאית הועדה המקומית, בתנאים שנקבעו, לאשר תוספת זכויות בניה במסלול חיזוק הבניין הקיים (המסלול המבוקש הרלוונטי בענייננו) באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירה ומילוי של קומת עמודים מפולשת - יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות התכנון והבניה. שטחה של קומה מפולשת יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.

ב. הקמת עד 2 קומות נוספות למבנה - לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן. ככל שהתבקשה הרחבת הקומות שמתחתיהן, תותר הרחבה על בסיס הקומה המורחבת.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג - בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה. ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה תהיה לפי המותר בתכנית הגגות, או בשטח מחצית משטח הקומה המורחבת (ככל שמבוקשת הרחבה) שמתחתיה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין - לצורך הרחבת יחידות דיור הקיימות במבנה (עד 25 מ"ר ליח"ד - כולל ממ"ד). אם קווי הבניין על פי התכנית המאושרת אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין, השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף.

סעיף 13 מתייחס לחיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות וקובע, בין היתר, לגבי זכויות בנייה עפ"י תכנית מפורטת או תכנית מפורטות שטרם מומשו, כי יראו אותן כאילו ניתנו מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינן היתר בנייה לפי סעיף 11 לתמ"א.

דהיינו, סה"כ התוספת הכוללת הן את תוספת הזכויות עפ"י תכניות מפורטות והן את תוספת הזכויות עפ"י תמ"א, לא תעלה על הקבוע בסעיף 11.

עמוד 3 מתוך 18

בסעיף 23 להוראות התמ"א נקבע, כי רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית אשר תתאים את תוספות הבניה שמכוח התמ"א למאפייני היישוב או האזור עליו תחול התכנית. אושרה תכנית כאמור, לא יחולו הוראות התמ"א לעניין תוספת זכויות, אלא אם נאמר אחרת בתכנית שאושרה

### 7.5 תכנית 10038 "חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה בירושלים"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7655 מיום 27.12.2017 ובעיתונות מיום 29.12.2017. התכנית נערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 לאחר איסוף נתונים ובחינת התנאים המיוחדים של העיר ירושלים. התכנית ערוכה על פי נוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות) ופירוט מסודר ומרוכז של הנחיות בניה, תנאים לדיון, תנאים להיתר ותנאים בהיתר לבקשות מכוחה. מטרת התכנית:

קביעת הוראות לעידוד חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה והתאמתם לדרישות התקן וקביעת הוראות בעניין תוספת שטחי בנייה (לרבות תנאים לתוספת שטחי בניה והיתרים על פי תכנית זו) ובעניינים אחרים בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים ובהתאם להוראות סעיף 23 בתמ"א 38. התכנית אינה מקנה זכויות בניה וכל עניינה הוא במתן אפשרויות וסמכות לוועדה המקומית להוספת זכויות בניה בכפוף לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ובכפוף לכל התנאים והסייגים הקבועים בה.

התכנית קובעת תוספות בניה ותנאים למתן תוספות הבניה למבנים קיימים הטעונים חיזוק לשיפור עמידותם בפני רעידת אדמה, בתנאי שיחזקו כנדרש בתקן - בהתאם לתנאים המיוחדים של ירושלים. התכנית אינה משנה את יעודי הקרקע כפי שאושרו בתכניות החלות על המקום. התכנית מאפשרת הריסת מבנים וקובעת זכויות בניה להקמת מבנים חדשים במקומם בתוספת זכויות מכח תכנית זו.

התכנית קובעת בסעיף 4.1.2.1 להוראותיה הוראות לתוספות בניה במבני מגורים לצורך חיזוק, בין היתר, כדלקמן:

- סגירה למילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יחידות דיור במבנה או לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימים – בתנאים כמפורט בסעיף 4.1.2.1 להוראות התכנית. בסעיף 4.1.2.1 ב.1. נקבע כי "שטח של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה, במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת יחידות דיור קיימות במבנה הקיים או תוספת אגף, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת לרבות צירוף שטחי שירות שהותרו במבנה הקיים במפלס הקומה המפולשת, אם שטחי השירות אינם נדרשים עוד לפי כל דין".
  - הרחבת יחידות הדיור הקיימות בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר לכל דירה במפלס הדירה הקיים, הכוללת מרחב מוגן עפ"י החוק ובלבד שההרחבה שמחוץ לתחום המבנה הקיים, תבוצע למלוא גובה האגף.
- בנוסף יותר שימוש במרפסות שירות קיימות מקורות שאינן זיזיות כשטחים עיקריים, ככל שלא הוצעה הקמת מרפסות שירות נוספות ואין בתוספת פגיעה תכנונית.
- ככל שנוצרו בתחום ההרחבה המותרת לפי סעיף זה חללים מעל מפלס הקרקע אשר אינם בצמוד לשטחי יחידות הדיור במבנה, יותר השימוש בחללים כמחסנים עבור יחידות הדיור הקיימות ו/או לשטחי שירות לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום.

- הקמת אגף נוסף למבנה ליחידות דיור חדשות בתנאים כמפורט בסעיף 4.1.2.1 להוראות התכנית.
- תוספת קומה אחת עבור יחידות דיור חדשות או לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות העליונות כמפורט בסעיף 4.1.2.1 להוראות התכנית.
- העתקת גג רעפים קיים אל גג תוספת קומה שהותרה לפי תכנית זו כמפורט בסעיף 4.1.2.1 להוראות התכנית.
- תוספת קומה חלקית מעל למבנה בשטח מירבי (עיקרי + שירות) של עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת כמפורט בסעיף 4.1.2.1 להוראות התכנית.
- הבלטת חדרי מדרגות ומעלית המגיעים משטח משותף אל תחום הגג המשותף של המבנה אל מעבר לגובה גג המבנה, בכפוף להמלצת מהנדס הועדה.
- תוספת קומה שניה מלאה נוספת מעל המבנה, מכח תכנית זו, עבור יחידות דיור חדשות או להרחבת יחידות הדיור בקומה שמתחתיה - בתנאים שנקבעו בסעיף 4.1.2.1 להוראות התכנית.
- תוספת מקומות חניה מעבר לנדרש עפ"י תקן, בכפוף לאישור מהנדס הועדה בתת-הקרקע עד גבול מגרש לשימוש דיירים קיימים ובעלי מגרשים גובלים וכן מעבר כלי רכב מחלקה לחלקה בתת-הקרקע ככל שהוצע בינוי בחלקות צמודות.
- התכנית קובעת מגבלות בניה בתחום חומות העיר העתיקה כמסומן בנספח התכנית וכן במבנים שנבנו בבניה צמודת קרקע כמפורט בסעיף 4.1.2.1 להוראות התכנית.

## 8. רישוי

### 8.1 היתרי בניה

- מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר, מע' מידע גיאוגרפי - GIS, ארכיב הוועדה המקומית של עיריית ירושלים וכמפורט בשומות הצדדים, היתר הבניה המקורי, שניתן להקמת הבניין לא נמצא.
- נמצאו היתרי בניה, שניתנו במהלך השנים 2004-2013 להקמת מרפסות, מחסנים ומעלית חיצונית - כדלקמן:
- היתר בניה מס' 52950 מיום 10.06.2004 ל"בנית מרפסות זיז עבור 5 יח"ד בבניין בחזית מערבית".
  - היתר בניה מס' 58733 מיום 06.09.2007 ל"תוספת 8 מחסנים ע"ח חלל קיים".
  - ההיתר כולל תוספת 8 מחסנים דירתיים בכניסה הצפון-מערבית בבניין בשטח כולל של 69.8 מ"ר. שטח מחסן דירתי ממוצע 7.225 מ"ר, בתוספת שטח מעבר.
  - היתר בניה מס' 59069 מיום 28.10.2007 ל"התקנת מעלית חיצונית והשלמת פודסט בכל קומה, בכניסה א'".
  - היתר בניה מס' 59070 מיום 05.11.2007 ל"הבלטת מרפסת בלתי מקורה +7.00".
  - היתר בניה מס' 59152 מיום 06.12.2007 ל"תוספת מרפסת בחזית הקדמית דרום-מערבית עבור יח"ד במפלס +5.62".
  - היתר בניה מס' 60503 מיום 30.10.2008 ל"תוספת מרפסת לא מקורה במפלס +8.44, קומה ב'".
  - היתר בניה מס' 100812, שניתן ביום 11.10.2009 ל"הרחבת מחסן עבור יח"ד אחת".
  - היתר בניה מס' 106262, שניתן ביום 23.10.2013 ל"הרחבת מרפסת קיימת ל 2 דירות".

### 8.2 בקשה להיתר בניה

הוצגה בפני תכנית בקשה להיתר בנייה בתיק מס' 2020/0259.00 לחיזוק מבנה, הוספת מעליות, הוספת 25 מ"ר ליח"ד קיימות, תוספת 2.5 קומות ומרפסות.

הבקשה כוללת הקלות כדלקמן:

- (1) ממ"דים ותוספות בניה מעבר לקווי בניין של תב"ע לצורך מימוש הפרויקט במגרש צר.
- (2) מחסנים עד 20 מ"ר.
- (3) הקלה בקו בניין עד 40% למרפסות לצורך מימוש הפרויקט.
- (4) הוספת 2.5 קומות ל- 4 קומות קיימות מעל הקרקע וקומת מחסנים תת-קרקעית לצורך מימוש הפרויקט.
- (5) הוספת 17 יח"ד ל- 24 יח"ד קיימות לצורך מימוש הפרויקט.
- (6) מתקן חניה טורי בצידו האחורי של המגרש לצורך מתן מענה לחניה נדרשת.

הוועדה המקומית בהחלטתה מיום 23.06.2021 החליטה לאשר את הבקשה.

להלן פרוט שטחי הבניה בהתאם לתכנית הבקשה להיתר:

קומה	עיקרי קיים במ"ר	עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ עיקרי במ"ר	שרות קיים במ"ר	שרות מוצע במ"ר	סה"כ שרות במ"ר	סה"כ כולל מרפסות והורדות במ"ר
-1				232.98	399.36	632.34	123.93
0	528.27	75.34	603.61	38.86	93.08	131.94	62.95
1	528.19	75.32	603.51	38.86	92.43	131.29	61.71
2	528.24	75.25	603.49	38.86	93.82	132.68	63.00
3	528.19	75.32	603.51	38.86	92.94	131.80	50.41
4		543.23	543.23		128.56	128.56	73.27
5		504.08	504.08		134.02	134.02	74.66
6		419.17	419.17		56.36	56.36	189.73
7					67.80	67.80	6.22
סה"כ על קרקעי	2112.89	1767.71	3880.6	155.44	759.01	914.45	581.95
סה"כ תת-קרקעי				232.98	399.36	632.34	123.93
סה"כ				388.42	1158.37	1546.79	705.88

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ולקבל זאת בכתב.



# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

### 9. הזכויות בנכס

הוצג בפני העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות מיום 20.03.2023 לפיו רשומה חלקה 186 בגוש 30100, ששטחה 1,449 מ"ר, כבית משותף, הכולל, 24 תת-חלקות בבעלות/חכירת פרטיים שונים. על החלקה רשומה זיקת הנאה - נהנית - זכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ובזכות חניה חופשית לכלי רכב לטובת חלקה 184 גוש 30100.

להלן פירוט רישום תתי-החלקות:

תת-חלקה	בעלות/חכירה	חלק בתת-חלקה	שטח רשום	קומה	כניסה	חלק מרכוש המשותף
1	לוי יהושע ולוי דוריס	בחלקים שווים	81.4	קרקע	א	8/180
2	לוי מרדכי ולוי חוה	בחלקים שווים	72	קרקע	א	7/180
3	סלה מרים וסלה אריה	בחלקים שווים	78.7	ראשונה	א	8/180
4	מסגדיאן יניב ומסגדיאן שימרית	בחלקים שווים	72	ראשונה	א	7/180
5	סלה מרים וסלה אריה	בחלקים שווים	78.7	שניה	א	8/180
6	דויטש אהרון	בשלמות	72	שניה	א	7/180
7	וילנר מנחם יוסף	בשלמות	81.4	שלישית	א	8/180
8	עמיאל משה	בשלמות	72	שלישית	א	7/180
9	מדינת ישראל חכירה לטובת: עדנה חכם	בשלמות בשלמות	81.4	קרקע	ב	8/180
10	מדינת ישראל חכירה לטובת: 10 חוכרים שונים כמפורט בנסח	בשלמות בשלמות	72	קרקע	ב	7/180
11	אריאלי זאב ואריאלי חיענע חנה	בחלקים שווים	81.4	ראשונה	ב	8/180
12	כספי יצחק ישראל וכספי דבורה	בחלקים שווים	72	ראשונה	ב	7/180
13	טודר אפרים מאיר וטודר חנה קילא	בחלקים שווים	81.4	שניה	ב	8/180
14	קרול אדם גבריאל וקרול שלומית	בחלקים שווים	72	שניה	ב	7/180
15	מדינת ישראל חכירה לטובת: גרנית תמרה אס	בשלמות בשלמות	81.4	שלישית	ב	8/180
16	לעוו אסתר יונה ולעוו משה מנחם	בחלקים שווים	72	שלישית	ב	7/180
17	אחסן שמסיין בן יצחק	בשלמות	72	קרקע	ג	7/180
18	לוי יפה	בשלמות	81.4	קרקע	ג	8/180
19	ארצל אהרון וארצל בילה	בחלקים שווים	69.3	ראשונה	ג	7/180
20	דסר פיליפ	בשלמות	81.4	ראשונה	ג	8/180
21	מדינת ישראל	בשלמות	69.3	שניה	ג	7/180
22	גינסברגר מתתיהו והיילבורן חיה	בחלקים שווים	81.4	שניה	ג	8/180
23	שאלתיאל עקיבא ושאלתיאל יעל	בחלקים שווים	72	שלישית	ג	7/180
24	בלוקה שמואל ובלוקה רחל אביגיל	בחלקים שווים	81.4	שלישית	ג	8/180

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית. אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

עמוד 7 מתוך 18





# מישל אשור - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

## 10. עמדות הצדדים והכרעה

### 10.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה עפ"י שומת המשיבה	השבחה עפ"י שומת המבקשת
תכנית 10038 והקלות	23.06.2021	₪ 984,472	₪ 3,084

### 10.2 עמדת שמאי המשיבה

#### 10.2.1 ערכי שווי

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות שמאים מכריעים בסביבה:

שמוי מכריע	כתובת	מועד	שווי מ"ר מבונה	מקדם התאמה לזמן	שווי מ"ר מבונה במועד הקובע
שלומי יפה	ים סוף 3	23.01.2019	₪ 11,950	1.05	₪ 12,550
יגאל יוסף	משמר הגבול 7	25.07.2018	₪ 9,850	1.07	₪ 10,540
שושי שרביט	מבוא צלמונה 1	29.05.2019	₪ 12,124	1.04	₪ 12,609
יעל הרון	רמת הגולן 46	12.06.2019	₪ 12,000	1.04	₪ 12,480
<b>שווי ממוצע</b>					<b>₪ 12,045 ש"ח</b>

#### 10.2.2 הקלה לתוספת שטח מחסנים

ההשבחה מחושבת לשטח מחסנים נוסף מבוקש מעבר לשטח המחסנים לניצול במצב הקודם לפי תכנית 62.

מצב חדש - שטח מחסנים מבוקש	שטח במ"ר
אחסנה מוצע	174.27
אחסנה שהיה מרחב מוגן קומתי	108.75
אחסנה קיים	121.73
אחסנה שהיה מרחב מוגן קומתי	44.86
בהפחתת שטח מסומן 30 ביעוד חדר מכונות	-15.89
<b>סה"כ שטח אחסנה במצב חדש</b>	<b>433.72</b>

מצב קודם - שטח מחסנים מותר לפי תכנית 62	
שטח בניה למגורים כולל ממ"דים במ"ר	2,396
זכויות בניה למחסנים	8%
<b>סה"כ שטח מחסנים במצב קודם</b>	<b>191.68</b>

שטח מחסנים לחישוב השבחה במ"ר	<b>242.04</b>
מקדם השבחה	0.4
מקדם בהתחשב בעלות התאמה	0.8
<b>השבחה במ"ר אקו'</b>	<b>77.45</b>

עמוד 8 מתוך 18







# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

### 10.2.3 הקלה בקווי בנין למרפסות

ההשבחה מחושבת לשטחי מרפסות (שהינן ללא היתר קודם) החורגות מקווי הבניין:

קומה א:	5.18 מ"ר
קומה ב:	4.67 מ"ר
קומה ג:	0.86 מ"ר
סך הכל:	10.71 מ"ר

השבחה: 4.28 מ"ר = 0.4 (מקדם) X 10.71 מ"ר

### 10.2.4 תחשיב השבחה

השבחה לתוספת שטח מחסנים 77.45 מ"ר  
 השבחה לחריגת מרפסות מקווי בניין 10.71 מ"ר  
 סה"כ השבחה במ"ר אקוי 81.73 מ"ר

השבחה 984,472 ₪ = 12,045 ₪ למ"ר מבונה X 81.73 מ"ר

### 10.3 עמדת שמאי המבקשת

#### 10.3.1 ערכי שווי

שווי מ"ר מבונה בהתאם לניתוח עסקאות בפרויקט ברח' משמר הגבול 6:

מס"ד	גו"ח	תאריך עסקה	שטח רשום	שנת בניה	קומה	מחיר מדווח	מחיר למ"ר
1	30100/187	14/09/2021	96	2023	6/7	2,455,849 ₪	25,582 ₪
2	30100/187	14/09/2021	96	2023	6/7	2,505,849 ₪	26,103 ₪
3	30100/187	14/09/2021	94	2023	6/7	2,505,849 ₪	26,658 ₪
4	30100/187	14/09/2021	104	2023	5/7	2,705,849 ₪	26,018 ₪
5	30100/187	14/09/2021	104	2023	5/7	2,655,849 ₪	25,537 ₪
6	30100/187	14/09/2021	110	2023	6/7	2,805,849 ₪	25,508 ₪
ממוצע							
התאמה לזמן 23/06/2021							
ניכוי מע"מ							
ניכוי רווח יזמי							
עלות בניה בהתאם למחירון דקל אינטנרטי תמ"א 38 לשטח דירה ממוצע מגלם מרפסת ומחסן							
תוספת עלויות עקיפות							
סה"כ עלויות עקיפות ליח"ד							
שטח דירה עיקרי ממוצע בפרויקט							
שטח מרפסת ממוצעת זיז וגג * מקדם 0.3							
שטח מחסן ממוצע * מקדם 0.4							
סה"כ שטח בניה							
עלות בנייה							
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)							

עמוד 9 מתוך 18





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות שמאים מכריעים בסביבה:

שווי מ"ר מבונה	מועד	כתובת	גו"ח	שמאית/מכריע/ה
10,500 ₪	13.09.2021	ים סוף 6	30245/176	יעקב פז
12,000 ₪	01.12.2021	משמר הגבול 5	30099/151	יעל הרון
12,200 ₪	25.02.2021	פארן 14	30245/984	שלומי יפה
11,500 ₪	13.05.2020	ששת הימים 3	30246/9	אוולין דודזון שמאמה
11,500 ₪	01.01.2020	רמת הגולן 1	30245/183	עומר סרחאן
9,350 ₪	25.11.2019	לוי אשכול 40	30100/166	רמה מאור
9,850 ₪	08.08.2018	משמר הגבול 6	30100/187	יגאל יוסף

בהתבסס על נתוני השווי כאמור העריך שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪.

### 10.3.2 הקלה לתוספת שטח מחסנים

שמאי המבקשת מביא בחשבון במצב הקודם את שטח המחסנים לניצול משטח הרצפה הכללי המותר של הבית, עפ"י תכנית מס' 62 כדלקמן:

חישוב שטח מחסנים מצב קודם		
תכנית מס' 62	8%	משטח הרצפה הכללי המותר של הבית
מצב קודם	24	יח"ד
שטח החלקה *	2,266	מ"ר
שטח ממ"דים	288	מ"ר
סה"כ	2,554	מ"ר
שטח מחסנים 8%	204.32	מ"ר

\* בדיון הסכים כי יש להביא בחשבון את השטח הבנוי והנ"ל מהווה טעות סופר.

**מצב מוצע (חדש) - סה"כ שטח מוצע 449.61 מ"ר.**

תא שטח 42 בתכנית הבקשה להיתר משמש לחדר אחסנה משותף לכלל דיירי המבנה. בהתאם יש להביא בחשבון מקדם 0.1 כפי שהובא בחשבון בשומת השמאי המכריע גיא צדיק בגו"ח 34281/326-328 ברח' תלמוד בבלי בבית שמש.

בחישוב שטח המחסנים יש להביא בחשבון במצב הקודם את השטחים הבנויים, המשמשים כשטחים משותפים במרתף.

לפי שומה מכרעת של רמה מאור בגו"ח 30100/166 הובא בחשבון מקדם 0.2 למקלט במצב הקודם ולגבי מצב מוצע בהסכמת הצדדים מקדם 0.4 למחסנים.

#### עלויות עודפות לתוספת אחסנה מוצעת

לטענתו, לצורך הקמת תוספת שטחי אחסנה כמבוקש, קיימות עלויות עודפות אותן יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה.

עלויות התאמה צריכות להיבחן בהתייחס למורכבות הפרוייקט ולא כמקדם שווי מבונה.

החפירות מתחת למבנה הן חפירות מורכבות וכוללות עלויות גבוהות.

בשומות שמאים מכריעים הובאו בחשבון עלויות עודפות למרתף כדלקמן:

בשומה מכרעת, שנערכה ע"י השמאי המכריע, מר ג'קי פז בגו"ח 30245/176, רח' ים סוף 6, שכונת רמת אשכול, ירושלים הובא בחשבון 2,860 ₪ למ"ר עלות בנייה עודפת.

עמוד 10 מתוך 18





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

השמאית המכריעה, הגב' אוולין דודזון שמאמה בפרויקט תמ"א 38/1 ברחוב ששת הימים 5 בגו"ח 30245/180 קבעה עלות עודפת בסך 3,168 ₪ למ"ר.

השמאי המכריע עומר סרחאן ברח' עזה 37, בגו"ח 30026/134 קבע כי אין השבחה בגין בניית מחסנים במרתף מתחת לבניין קיים מאחר והתועלת הכלכלית מתאינת לעומת ההוצאות הגבוהות.

השמאי המכריע אייל יצחקי ברח' נרבתא 4, בגו"ח 30109/1660 קבע שאין השבחה בגין הקלת בניה לשטחי מחסנים במרתף מתחת לבניין קיים, העלות העודפת שחושבה בשומתו הינה 6,500 ₪ למ"ר ובתוספת התאמה לשטח נטו מתקבל כי העלות העודפת הינה 8,440 ₪.

לטענתו יש להביא בחשבון עלויות הסבת מקלט למחסנים ועלות עודפת למחסנים מוצעים. בהתאם לכתב כמויות ממשרד מהנדסים "שריסט" שהוצג על ידו, סך העלויות העודפות לבניה בקומת המרתף הינן 1,645,105 ₪ ועלות פינוי דיירים (22 משפחות) לתקופה של 4 שבועות בסך 176,000 ₪. כתב הכמויות כולל בין היתר עלויות בניה, חציבה וחפירה, הריסה ועבודות בטון (עלויות חיזוק תקרת גג בטון, הקמה וחיזוק קירות בטון, יציקת רצפת בטון ועוד) לצורך חיזוק המבנה ובינוי עם כלים הנדסים מותאמים לבנייה מתחת למבנה קיים.

### עלות פינוי עצים

יש להפחית מההשבחה עלות פינוי עצים. בהתאם למידע שעולה מדו"ח אפס. התקבל אישור ממהנדס הפרויקט כי עלות הפינוי הכוללת של העצים בהתאם לדרישת מהנדס הועדה נאמדת סביב 50,000 ₪.

תחשיב השבחה להגדלת שטח מחסנים (עלות עודפת לפי סקירה של שומות מכריעות):

מצב קודם	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ שווי
שטח מחסנים	204.32	10,000 ₪	0.4	817,280 ₪
שטח מקלט	137.62	10,000 ₪	0.2	275,240 ₪
סה"כ				1,092,520 ₪
מצב חדש	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ שווי
שטח מחסנים	388.86	10,000 ₪	0.4	1,555,440 ₪
שטח אחסנה משותף תא 42	44.86	10,000 ₪	0.2	89,720 ₪
הפחתה בגין דמי שכירות				-176,000 ₪
עלויות פינוי עצים				-50,000 ₪
עלויות הסבה מקלט למחסנים	137.62	500 ₪		-68,810 ₪
עלות עודפת למחסנים מוצעים	174.27	3,100 ₪		-540,237 ₪
סה"כ				810,113 ₪
השבחה				0

עמוד 11 מתוך 18





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

תחשיב השבחה להגדלת שטח מחסנים (עלות עודפת מתוך כתב כמויות שהציג):

מצב קודם	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ שווי
שטח מחסנים	204.32	10,000 ₪	0.4	817,280 ₪
שטח מקלט	137.62	10,000 ₪	0.2	275,240 ₪
סה"כ				1,092,520 ₪
מצב חדש	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	מקדם	סה"כ שווי
שטח מחסנים	388.86	10,000 ₪	0.4	1,555,440 ₪
שטח אחסנה משותף תא 42	44.86	10,000 ₪	0.2	89,720 ₪
הפחתה בגין דמי שכירות				-176,000 ₪
עלויות פינוי עצים				-50,000 ₪
עלות עודפת לפי כתב כמויות בקומת המרתף				-1,645,105 ₪
סה"כ				-225,945 ₪
השבחה				0

בפרוטוקול הוועדה המקומית קיימת התניה להקמת מחסנים דירתיים. במקרה הנדון עלות הכשרת שטח קיים למחסנים והקמת המחסנים גבוהה מהתועלת שתתקבל ולכן אין השבחה.

### 10.3.3 הקלה בקווי בניין למרפסות

ההשבחה מחושבת כשיפור תכנון לשטחי מרפסות החורגות מקו בניין של 1.5 מ'.

להלן סקירות של שמאים מכריעים בנוגע לחיוב מרכיב השבחה:

מקדם שיפור תכנון	מקדם מרפסת זיז	מועד קובע	כתובת	גו"ח	שמאית/מכריעה
0.15	0.3	05/08/2020	משמר הגבול 7	30099/146	יגאל יוסף
0.15	0.3	04/08/2020	משמר הגבול 6	30100/187	יגאל יוסף
0.1	0.3	31/05/2021	נופי צלמונה 1	30246/9	שושי שרביט
0.15	0.3	13/05/2020	ששת הימים 3	30245/180	אוולין דוידזון
0.1	0.3	16/09/2015	רמת הגולן 4	30245/186	נאוה סירקיס

מקדם שיפור תכנון	מקדם מרפסת זיז	מועד קובע	כתובת	גו"ח	שמאית/ועדה
0.2	0.3	16/12/2019	שילר 4	30163/69	תמרה דביר
0.2	0.3	13/05/2020	ששת הימים 3,5	30246/9	רוני אפיק

בהתאם לשומות המכריעות כאמור, הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון של 0.1.

בסביבה מתוכננים פרויקטים רבים של התחדשות עירונית היוצרים צפיפות גבוהה ולכן ההנאה מהמרפסות ששטחן נמוך הינה נמוכה מאד.

תחשיב השבחה

10.71	שטח מרפסות
0.3	מקדם מרפסת
0.1	מקדם שיפור תכנון
9,600 ₪	שווי מ"ר מבונה
3,084 ₪	השבחה

עמוד 12 מתוך 18





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

### 10.3.4 תחשיב השבחה

השבחה לתוספת שטח מחסנים	0	ש"ח
השבחה לחריגת מרפסות מקווי בניין	3,084	ש"ח
סה"כ השבחה במ"ר אקו'	3,084	ש"ח

### 10.4 עיקרי תגובת המשיבה לשומת המבקשת

#### מחסנים

ההשבחה חושבה לשטחי המחסנים החדשים בלבד. בדיון הסכים כי במצב החדש תא שטח 42 בתכנית ההיתר הצבוע כמחסן, מסומן כחדר עגלות ולכן אין להביאו בחשבון כשטח מחסן בחישוב ההשבחה. עלויות ההתאמה שנטענו מהוות בעיקרן עלויות לחיזוק המבנה ולא עלויות התאמה למחסנים. בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות התאמה ע"י מקדם התאמה של 0.8. טענת שמאי המבקשת כי הועדה המקומית מחייבת הקמת מחסנים אינה נכונה. השיקול האם להקים מחסנים הוא של היזם.

#### שווי מ"ר מבונה

שמאי המבקשת מחשב שווי מתוך עסקאות והחלטות שמאים מכריעים במועדים קודמים למועד הקובע ללא התאמה לשווי הנכון במועד הקובע וקובע שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה. בשומת המשיבה, נתוני השווי הותאמו למועד הקובע כפי שמפורט בשומה.

#### סבירות התוצאה כללית

היזם לא היה מוסיף אפילו מ"ר אחד ללא כדאיות כלכלית. סבירות התוצאה הכללית בשומת המבקשת כי אין כדאיות בהוספת המחסנים אינה נכונה.

#### הקלה למרפסות מעבר לקווי הבניין

ללא אישור ההקלה, לא ניתן לבנות שטח מעבר למותר לפי התקנות העירוניות. מכאן כי, כל השטח שהינו מעבר ל - 1.5 מ' הינו שטח שלא היה אפשרי ללא ההקלה ויש לחייב על מלוא השטח החורג במקדם המתאים למרפסת זיז. לחילופין, ככל ותקבל טענת המבקשת כי ההשבחה מהווה שיפור תכנוני, יש להביא בחשבון כי שיפור התכנון חל על כל שטחי המרפסות שרוחבן הוגדל ולא רק על החלק הממוקם בחריגה מקו הבניין, זאת כפי שחושב בשומת השמאית המכריעה, הגב' רמה מאור בגו"ח 30100/166. בנוסף, מקדם של 0.3 למרפסת זיז הינו מקדם נמוך, המקדם המתאים הינו 0.4.

עמוד 13 מתוך 18





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

### 10.5 הכרעה

#### 10.5.1 שווי

שמאי הצדדים חלוקים בדבר שווי מ"ר מבונה במועד הקובע. שמאי המשיבה העריך שווי מ"ר מבונה בסך 12,045 ₪, בהתבסס על שומות שמאים מכריעים, תוך ביצוע התאמות לזמן. שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר מבונה בסך 10,000 ₪, בהתבסס על ניתוח מחירי מכירת דירות בקומות 5/6 בפרויקט ברח' משמר הגבול 6 ושומות שמאים מכריעים.

בחנתי את נתוני השווי בשומות הצדדים ושומות מכריעות בסביבה המיידית של הנכס כדלקמן:

שמואל/ת	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יעל הרון	30099/151	רח' משמר הגבול 5	01.12.202	12,000 ₪
יגאל יוסף	30099/146	רח' משמר הגבול 7	25.07.201	9,850 ₪
יגאל יוסף	30100/187	רח' משמר הגבול 6	08.08.201	9,850 ₪

בשקלול השווי כפי שנערך בגישת החילוץ בשומת המבקשת ושומות שמאים מכריעים כאמור, מוערך שווי מ"ר מבונה בפרויקט הנדון למועד הקובע בסך 11,000 ₪.

#### 10.5.2 השבחה לתוספת שטח מחסנים

שטח מחסנים לחישוב השבחה.

במצב החדש יובא בחשבון שטח המחסנים המבוקש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר - כדלקמן:

שטח אחסנה קיים	121.73 מ"ר
שטח אחסנה שהיה מרחב מוגן קומתי	108.75 מ"ר
בהפחתת תא שטח 30 (ח. מכונות)	-15.89 מ"ר
שטח מחסנים מוצע	<u>174.27 מ"ר</u>
סה"כ שטח אחסנה במצב חדש	<b>388.86 מ"ר</b>

שטח מקלט קיים (בשטח של 44.89 מ"ר) המוסב לחדר עגלות משותף (מסומן 42 בתכנית הבקשה להיתר) לא יובא בחשבון בחישוב ההשבחה.

מצב הקודם - אני מקבל את חישוב השטח לניצול כפי שחושב בשומת המשיבה בשיעור של 8% מהשטח העיקרי הבנוי בתוספת ממ"ד, המסתכם בסך **191.68 מ"ר**. בחישוב שווי השטח במצב הקודם בשומת המבקשת קיימת טעות סופר אשר בגינה קיים פער בשטח ביחס לשומת המשיבה (כפי שאושר ע"י שמאי המבקשת בישיבה).

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי במצב הקודם יש להביא בחשבון את שווי השטחים הבנויים המוסבים למחסנים בהתאם לשימוש שהותר בהם.

עמוד 14 מתוך 18





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

בבחינת תכניות ההיתר לבניין הקיים וכפי שעולה משומות הצדדים, חלק משטח המחסנים המבוקש, הכולל **92.86 מ"ר<sup>1</sup>** שימש במצב הקודם כשטח מקלט משותף בבניין הקיים, זאת בהתאם להיתרי הבניה שניתנו לבניין במהלך השנים וכעת, מוסב לשטח אחסנה. אני מקבל את מקדם השווי 0.2 לשטחי המקלטים המשותפים במצב הקודם כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת.

### עלות דמי שכירות ועלות העתקת עצי

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת כי יש להפחית מההשבחה לתוספת שטח מחסנים הפחתות בגין דמי שכירות ופינוי עצי שכן, עלויות אלה נדרשות כחלק מהפרויקט גם ללא אישור ההקלות. כלומר, קיימות בשני מצבי התכנון ולפיכך, אין להפחיתן מההשבחה.

### עלות הסבת מקלט למחסנים

ההשבחה בשומות הצדדים חושבה לשווי מ"ר מבונה (קרקע). שווי זה מגלם את הצורך בבניה ולכן, השווי מגלם את עלות הבנייה המלאה כמקובל. לפיכך, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתה בגין עלות הסבת מקלט למחסנים, שכן שווי מ"ר מבונה מגלם את עלות הבניה המלאה כאמור. לפיכך, אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה לשטחים הבנויים.

### עלות עודפת למחסנים מוצעים

עלות עודפת הינה עלות בניה מעבר לעלות הקמה מקובלת. שמאי הצדדים הביאו בחשבון עלות בניה עודפת/עלות התאמה לצורך תוספת שטח המחסנים.

שמאי המשיבה הביא בחשבון בחישוב ההשבחה מקדם 0.8 ביחס להשבחה במ"ר אקו' המתקבלת בתחשיבו, זאת בהתחשב בעלות התאמה.

שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות עודפת למחסנים המוצעים בסך 3,100 ₪, בהתבסס על שומות שמאים מכריעים שצוינו על ידו.

בחלופת תחשיב נוספת הביא בחשבון עלות עודפת מתוך טבלת כתב כמויות שנערך ע"י חברת הנדסה "שריסט" בסך 1,645,000 ₪. בשומתו הוצגה טבלה נושאת כותרת "מתוכן עלויות עודפות", ללא ציון פרטי הפרויקט ו/או כתב הכמויות המלא.

מעיון בטבלה עולה כי, חלק ניכר מהעלויות המוצגות בה מהוות עלויות בניה ולא עלויות עודפות כגון: רצוף טראצו, צביעת קירות, דלת פח, בטון משקופי דלתות מעלית. בהתחשב בכך כי הטבלה אינה משויכת לפרויקט הנדון ובעובדה כי היא כוללת ברובה עלויות בניה ולא עלויות עודפות, איני מוצא מקום להתבסס על העלויות שנטענו, בסך 1,645,000 ש"ח כאמור.

הבניין כולל קומת מרתף חלקי לשימוש: מקלט משותף, 8 מחסנים דירתיים בשטח כולל של כ- 83 מ"ר, שנוספו עפ"י היתרים מהשנים 2007 ו- 2009 ע"ח חלל קיים.

<sup>1</sup> בתכנית מסומן כשטח מוגן קומתי קיים 108.75 מ"ר, בהפחתת 15.89 מ"ר ח. מכוונות, תא 30

עמוד 15 מתוך 18





# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

אני סבור כי הקמת המחסנים כאמור על חשבון שטח מילוי קיים במרתף מעידה על הכדאיות בהקמתם. לכן, איני מקבל את מסקנת שמאי המבקשת כי לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת מחסנים דירתיים בקומת המרתף, שכן מחסנים כאמור הוקמו ע"י הדיירים באופן יזום ועצמאי במהלך השנים.

בבחינת שומות מכריעות בסביבה עולה כי לא קיימת אחידות לגבי אופן חישוב ההשבחה למחסנים בדרך של הרחבת מרתף קיים. בחלק מהשומות הובאו בחשבון עלויות התאמה/עודפות ובחלק לא.

בשתי שומות שנערכו ע"י השמאי המכריע, מר יגאל יוסף בסמיכות מיידית לנכס הנדון לפרויקטים דומים לפרויקט שבנדון, ברח' משמר הגבול 6 (30100/187) וברח' משמר הגבול 7 (30099/146) לא הובאו בחשבון עלויות התאמה להקמת מרתף ע"ח שטח מילוי והרחבת מרתף (בגבול הרחבת הקומות העליונות) לצורך הקמת מחסנים דירתיים.

בשומה שנערכה ע"י השמאית המכריעה, הגב' יעל הרון ברח' משמר הגבול 5 (גו"ח 30099/151), הובאה בחשבון עלות עודפת בשיעור של 50% ביחס לשווי תוספת הזכויות למחסנים.

מעיון בתכנית הבקשה להיתר עולה כי, הרחבת שטח המרתף הקיים, לצורך הקמת מחסנים, ממוקמת בתחום שטח הרחבת הקומות העליונות ומתחת לשטח ההרחבות ולכן, אין לראות בהרחבת שטח המרתף כחפירה מתחת לבניין קיים. יתרה מכך, הקמת המחסנים "נשענת" על היסודות המוקמים לצורך הקמת ממ"דים והרחבות הדירות בקומות המגורים.

כן, בבחינת עלות הרחבת מרתף קיים בהתאם למחירון דקל תמ"א, לא מצאתי כי עלותו עולה על עלות הקמת מרתף חדש. גם במצב הקודם ניצול שטח המחסנים היה כרוך בהרחבת המרתף הקיים.

בגישה זהירה תובא בחשבון הפחתה לעלות התאמה כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, במקדם 0.8 ביחס לשטח בגינו תחושב השבחה לשטח המחסנים (שטח המחסנים המבוקש העולה על שטח המחסנים המתאפשר לניצול במצב הקודם).

### 10.5.3 השבחה לחריגת שטח מרפסות

שטח המרפסות החורגות בגינן יש לחשב השבחה מסתכם ב- 10.71 מ"ר. לטענת שמאי המשיבה יש לחשב השבחה לפי שווי המרפסת במקדם 0.4. לטענתו, ככל ותחושב השבחה לשיפור תכנון בלבד יש לחשב השבחה לכל שטח המרפסות ולא לשטח החורג בלבד. שמאי המבקשת מעריך שווי מ"ר מבונה מרפסת במקדם 0.3. לטענת שמאי המבקשת יש לחשב את ההשבחה כשיפור תכנון בשיעור של 10%.

בבחינת תכנית הבניה המבוקשת לניצול בתכנית הבקשה להיתר עולה כי, תכנית הבנייה אינה מנוצלת במלואה וכי קיימת אפשרות תכנונית לנצל את הקמת המרפסות בתחום קווי הבניין. לכן, ההשבחה תחושב כשיפור תכנון שטח המרפסות החורג.

עמוד 16 מתוך 18







# מישל אשור - שמאי מקרקעין

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

איני מקבל את טענת שמאי המשיבה לחישוב השבחה כשיפור תכנון לכל שטח המרפסות, זאת מאחר ושטח הבנייה שאינו חורג מקו הבניין המותר לא כלול בשטח ההקלה, לא מבוקש להקמה מכוחה, ההקלה אינה חלה עליו ולא אפשרה את ניצולו.

בהתחשב בבינוי המבוקש, אני מקבל את מקדם השווי למרפסת כפי שנקבע בשומת המבקשת בשיעור של 0.3 משווי מ"ר מבונה בפרויקט. ההשבחה לשיפור תכנון שטח המרפסות החורג מוערכת על ידי בשיעור של 15%.

### 10.5.4 תחשיב השבחה

#### הקלה להגדלת שטח מחסנים

מצב חדש:	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקו'
שטח מחסנים דירתיים - שטח קיים במרתף	388.86	0.4	155.544
<b>מצב קודם:</b>			
שטח מחסנים דירתיים לפי תכנית 62	191.68	0.4	76.672
שטח מקלט קיים לצורך חישוב שטח בנוי במצב קודם, לצורך הסבתו למחסנים	92.86	0.2	18.572
סה"כ במצב קודם	284.54		95.244
השבחה במ"ר אקו'			60.3
מקדם עלויות התאמה			0.8
<b>סה"כ השבחה במ"ר להקמת מחסנים</b>			<b>48.24</b>

#### הקלה בקווי בנין לצורך הבלטת מרפסות

שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם השבחה לחריגה	סה"כ אקו'
10.71	0.3	0.15	0.48195
<b>סה"כ השבחה במ"ר אקו'</b>			
<b>שווי מ"ר מבונה</b>			
<b>השבחה</b>			
<b>היטל השבחה</b>			
			48.72195
			11,000 ₪
			535,941 ₪
			267,970 ₪

10.6 אני מקבל את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין יתר ההקלות.

עמוד 17 מתוך 18





# מישל אשור - שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

## 11. החלטה

11.1 לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כחלקה 186 בגוש 30100, הינה כדלקמן:

היטל השבחה	השבחה	מועד קובע	גורם ההשבחה
267,970 ש"ח	535,941 ש"ח	23.06.2021	הקלות

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

11.2 הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

---

מישל אשור, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

