בס"ד

**DR. BARZILAY BOAZ**
**CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER**
**Geographer & an expert on urban planning**

**ד"ר ברזילי בועז**
**שמאי מקרקעין מוסמך**
**גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

---

תאריך: 25.06.2025
מספר בקשה: 521-2025
מספרנו: 7328

**<u>לכבוד</u>**

**מר יאיר דידי**
ע"י מר אורן ליפשיץ, שמאי מקרקעין
(להלן "המבקש")

**ועדה מקומית לתו"ב ירושלים**
ע"י מר מוסטפא ח'לאילה, שמאי מקרקעין
(להלן "המשיבה")

**א.ג.נ,**

**החלטת שמאי מכריע**
**גוש: 30209, חלקה: 52, תת חלקה: 14**
**רובוביץ אלכסנדר 4, שכונת תלפיות מזרח, ירושלים**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 521-2025 מיום 03.03.2025 לנכס הנדון.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**DR. BARZILAY BOAZ**
**CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER**
**Geographer & an expert on urban planning**

**ד״ר ברזילי בועז**
**שמאי מקרקעין מוסמך**
**גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965**

---

**1. <u>מטרת ההחלטה</u>:**

**1.1.** הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה -1965.

**1.2. ההשבחה הנה בעקבות אלה:**

אישור תוכנית בנין עיר מק/12990

**1.3. אופן המימוש:**

בדרך של מכר מיום 05.07.2023

**1.4. גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:**

| גורם משביח | מועד קובע | השבחה בשומת המשיבה | השבחה בשומת המבקש |
|---|---|---|---|
| מק/12990 | 02.06.2017 | ₪ 201,964 | ₪ 58,708 |

**2. <u>מועד דיון</u>:**

ביום 20 באפרילי 2025 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

**3. <u>מועד הביקור בנכס</u>:**

31 במרץ 2025 הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

**4. <u>המועד הקובע להערכה</u>:**

02.06.2017 15 ימים ממועד פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה של תכנית מס׳ מק/12990.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**DR. BARZILAY BOAZ**
**CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER**
**Geographer & an expert on urban planning**

**ד"ר ברזילי בועז**
**שמאי מקרקעין מוסמך**
**גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

---

**5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:**

נשוא הדיון מהווה דירת מגורים בבניין מגורים.

| | |
|---|---|
| גוש : | 30209 |
| חלקה : | 52 |
| תת חלקה : | 14 |
| שטח חלקה רשום : | 2,206 מ"ר |
| שטח תת חלקה רשום : | 63.40 מ"ר |
| חלק יחסי ברכוש המשותף : | 16/552 |
| מיקום : | רובוביץ אלכסנדר 4, תלפיות מזרח, ירושלים |
| זכויות מוערכות : | חכירה |
| חלקיות המימוש : | מלא |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**6. <u>עיקרי מסמכים</u>:**

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת של שמאי המשיבה מר מוסטפא חי׳לאילה

שומה נגדית של השמאי מר אורן ליפשיץ

תגובת שמאי המשיבה

שובר תשלום היטל השבחה

צילום העתק רישום מפנקס בתים משותפים מקוון עדכני ליום 30.01.2023

מסמכי בית משותף

החלטת השמאית המכריעה גב׳ יעל הרון בגוש/חלקה 30203/48 מיום 10.02.2020



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

## 7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

### הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב רובוביץ אלכסנדר, בחלקה הדרומי של שכונת תלפיות מזרח הממוקמת בדרום העיר ירושלים. שכונת תלפיות מזרח/ארמון הנציב הינה שכונת מגורים שהוקמה בשנת 1972 וממוקמת בסמוך לשכונות נחלת ארנונה, ערב א-סוואחרה, גב׳ל אל מוכבר, אום ליסון ועוד. האזור מאופיין בבתי מגורים בבניה רוויה בני 4-5 קומות ברובם. רחוב רובוביץ אלכסנדר דו סטרי שמתחבר לרחוב משה ברזני ממזרח.

### החלקה

נשוא הדיון מהווה את חלקה מספר 52 בגוש 30209. צורת החלקה אי רגולרית. החלקה גובלת מצפון בבנייני מגורים, ממערב בבית כנסת וגן ילדים ומדרום לבנייני מגורים.

### הבניין

על החלקה בנוי מבנה מגורים וותיק בן 4 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית וכולל שתי כניסות, סה״כ 38 יחידות דיור.

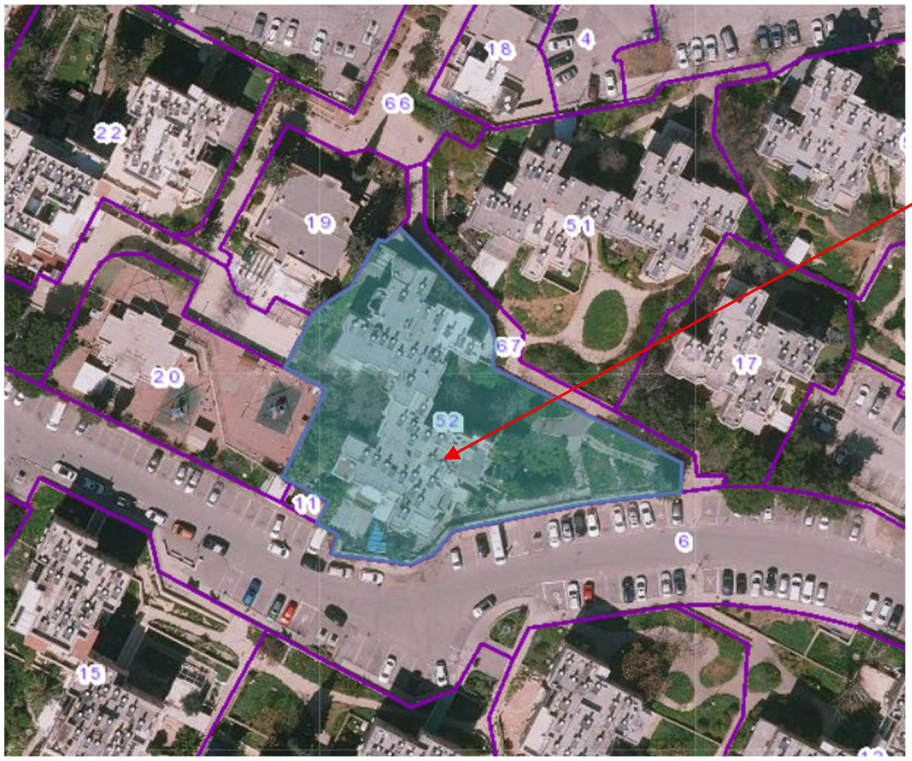
הנכס נשוא הדיון מהווה את תת חלקה 14 בחלקה 52 בגוש 30209, דירת מגורים בקומה השלישית בבניין מגורים בחזית החלקה.

שטח תת החלקה מהווה 63.40 מ״ר רשום. 16/552 חלקים ברכוש המשותף. הדירה בעלת 3 חדרי שינה (אחד מהם עם חדר רחצה ושירותים), סלון, מטבח, פינת אוכל, מקלחת ושירותים ו-מרפסת שירות.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הסביבה והחלקה מתוך מערכת GIS של עיריית ירושלים:

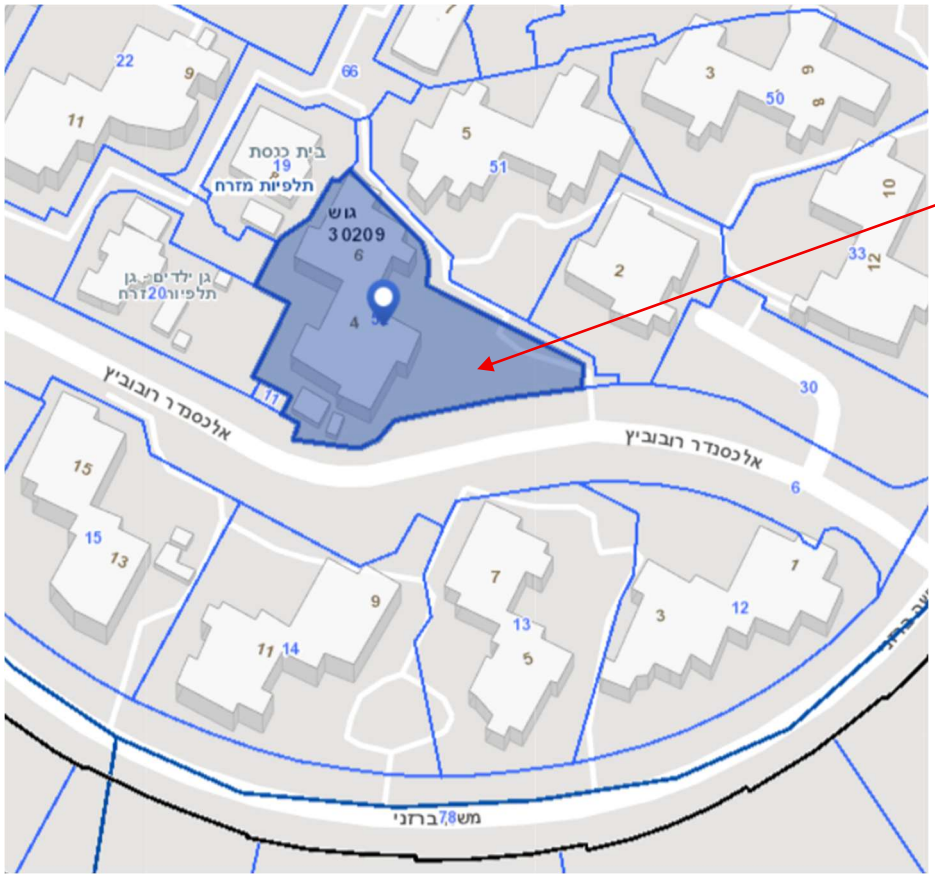



**הבניין נשוא הדיון**



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הסביבה והחלקה מתוך אתר GOVMAP:






הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**8. <u>רקע תכנוני</u>:**

על החלקה שבנדון חלות בין היתר תכניות בנין עיר הבאות[1]:

**<u>מצב קודם</u>:**

**תכנית 1984** - פורסמה למתן תוקף בתאריך 08.08.1974 בי.פ. 2037.

מטרת התוכנית בין היתר, לקבוע תת שכונה חדשה במסגרת תוכנית המתאר, בהמשך ליחידות 01 ו-02, לקבוע השלמת דרכי גישה וליעד שטחים למוסדות ציבוריים ולשטח ציבורי פתוח.

על-פי תשריט התוכנית, הנכס שבנדון הינו חלק ממגרש 4 ומסווג ביעוד "שטח מגורים 1"

<u>הוראות וזכויות הבניה במגרש הנדון</u>:

שטח מגרש במ"ר: 1,850 מ"ר

טיפוס בנין: א-2

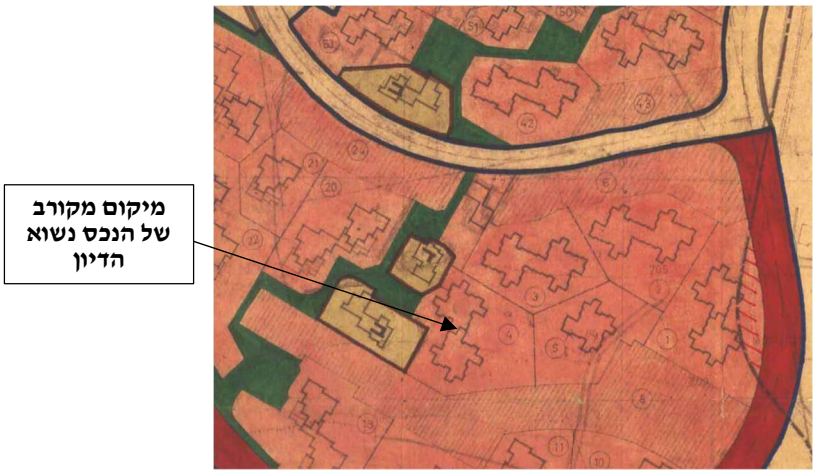
מספר קומות מעל לכניסה: 4 קומות

מספר קומות מעל לקרקע: 5 קומות

מספר יחידות דיור: 38

סה"כ שטח בכל הקומות: 2,600 מ"ר

**קטע רלוונטי מתשריט התוכנית**




[1] התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

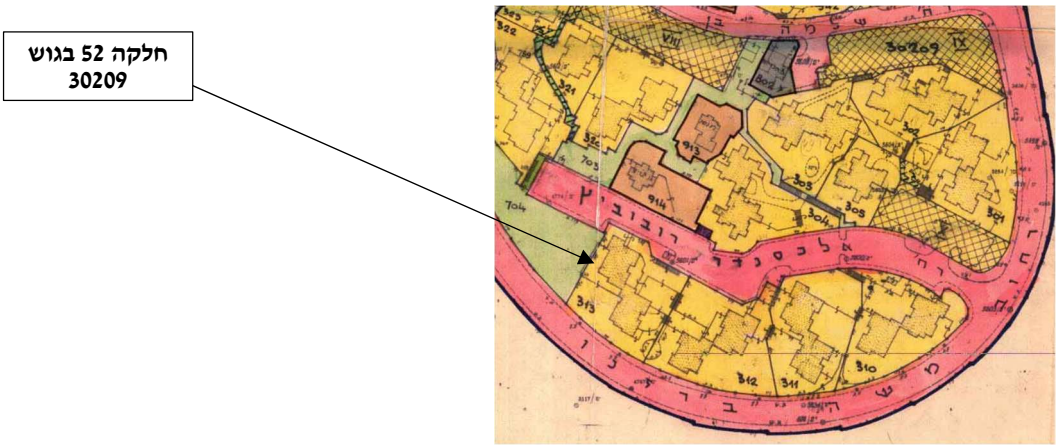


הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**תכנית 5/05/4** – אושרה בהתאם לחוק שיכונים ציבוריים בתאריך 15.01.1985.

על-פי תשריט התוכנית, הנכס שבנדון מסווג ביעוד "אזור מגורים 3-4 קומות".

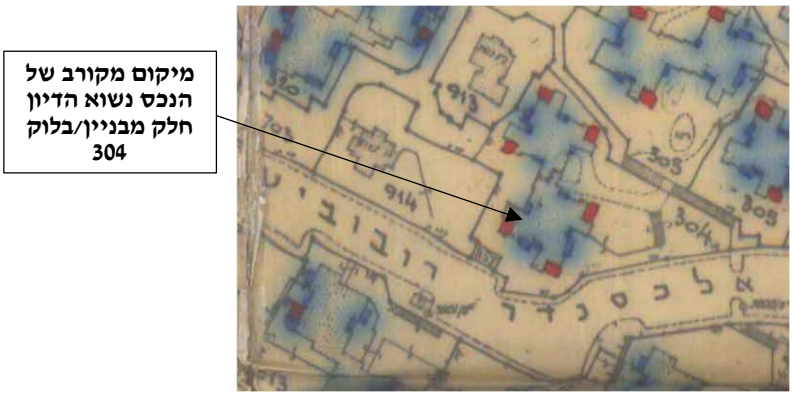
**חלק רלוונטי מתשריט התוכנית**




**תכנית 3894** - פורסמה למתן תוקף בתאריך 01.11.1990 בי.פ. 3810.

מטרת התוכנית בין היתר, קביעת מתכונת והגבלות להרחבת דיור באמצעות תוספת בניה בשכונת תלפיות מזרח, קביעת הוראות בגין בניינים וחזיתות שבהם מותרות תוספות בניה וקביעת בניינים שבהם אסורה כל תוספת בניה, הגדלת שטחי בניה ושינויים בקווי בנין כמשתמע מהתוכנית וקביעת תנאים למתן היתרי בניה.

על-פי תשריט התוכנית, הנכס שבנדון הינו חלק מבניין מספר 304 בו מותרות חזית לתוספת בניה וחזית לתוספת מרפסת כלהלן:




צבע אדום – חזית מותרת לתוספת בניה
צבע כחול – חזית מותרת לתוספת מרפסת



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**תכנית 3894א** - פורסמה למתן תוקף בתאריך 27.02.1994 בי.פ. 4196.

מטרת התוכנית בין היתר, שינוי סעיף 10 (ה) שבהוראות תוכנית 3894 על-ידי מתן אפשרות לבניית תוספת של 25 מ״ר ברוטו במפלס הגג שאינו מפלס הגג הגבוה בבניין, ללא נסיגה של 1.20 מ׳ מקו הבניין הקיים, ובלבד שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, ותעמוד בדרישות קונסטרוקציה.

**<u>מצב החדש</u>:**

**תכנית מק/12990** - פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.05.2017 בי.פ. 7508.

מטרת התוכנית הינה הרחבת יחידות דיור ותוספת מרפסות ברחוב אלכסנדר רובוביץ 304, ארמון הנציב, ירושלים.

על-פי תשריט התוכנית, הנכס שבנדון הינו חלק מתא שטח 001 ומסווג ביעוד ״אזור מגורים ב׳״.

<u>שימושים והוראות באזור מגורים ב׳</u>:

-תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן: תותרנה תוספות בניה בקומת מרתף (מפלס 2.75-), בקומת כניסה (מפלס 0.00+), ובקומות א׳ ב׳ ו-ג׳ (מפלס 2.75+, מפלס 5.50+, מפלס 8.25+) לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ולשם הוספת מרפסות בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס׳ 1). תותר תוספת קומה חלקית במפלסים 11.00+ ו-13.75+, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה העליונה הקיימת של הבניין, בהתאם למפורט בנספח 1.

-מודגש בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים: מספר יח״ד מירבי, גובה בניה מירבי, מספר קומות, שטחי בניה וקווי בניין.

-קווי הבניין לתוספות הבניה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

-זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן

-מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 38 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת של יח״ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות בן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

-חניה: מקומות החניה נדרשים על-פי התקן יבוצעו בתחום תא שטח 1 בלבד, החניה על-פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

-חלקי מבנה להריסה: חלקי מבנים וגדר המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מספר 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע״י בעלי הזכויות החלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

-קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגראלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

-חלחול מי נגר עילי- תמ״א 34: יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

<u>הוראות וזכויות בניה</u>:

גודל מגרש מינימלי – 2,206 מ״ר

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת – 3,102.84 מ״ר

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת – 455.46 מ״ר

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת – 197.96 מ״ר

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת – 167.33 מ״ר

תכסית – 36.39%

מספר יחידות דיור – 38

צפיפות – 9.61 יחידות דיור לדונם נטו

גובה מבנה – 18.90 מ׳

מספר קומות – 6 קומות מעל לכניסה הקובעת, קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת

קווי בנין – קדמי, צידי ואחורי – כמסומן בתשריט



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>הערות לטבלת הזכויות</u>

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ״ב,1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישת התקן.

הכניסה הקובעת הינה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מ׳ מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן הישראלי ת״י – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש״ל -1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתוכנית זו הוא 0.00+, כמצוין בנספח מספר 1.

-מספר יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה

<u>תנאים למתן היתר בניה בשטח</u>:

א- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו

ב- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ״מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותוכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ג- תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ״ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מטח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע״י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.

ד- חיזוק מבנים – תמ״א 38 :

תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ״א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת״י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, ע״פ דרישות ת״י 413.

ה- תנאי למתן היתר בניה ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי יהא מילוי אחר ההוראות בסעיפים 4.1.2 ה׳ (רישום הערת אזהרה), 4.1.2 ז׳ (חניה), 4.1.2 ח׳ (הריסה).

<u>שלבי ביצוע</u>

שלב 1 – תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר, על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום לביצוע בו זמני של התוספות בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע״י הועדה המקומית.

שלב 2 – תוספת הקומה החלקית המיועדת להרחבת יחידות הדיור מספר 16-19 תיבנה בהינף אחד בלבד (לא תותר בנייתה בשלבים).

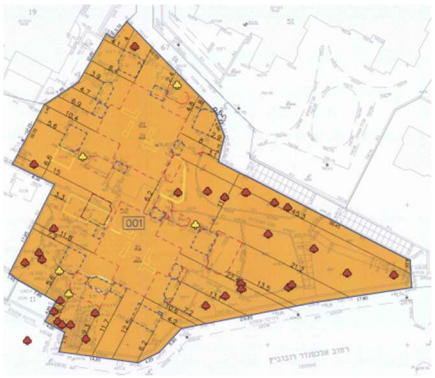
שלב 3 – תוספת הקומה החלקית המיועדת להרחבת יחידות הדיור מספר 35-38 תיבנה בהינף אחד בלבד (לא תותר בנייתה בשלבים).

שלב 4 – שלבי הביצוע המפורטים לעיל הינם מחייבים. שינוי שלהם ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), התשס״ו -2002.

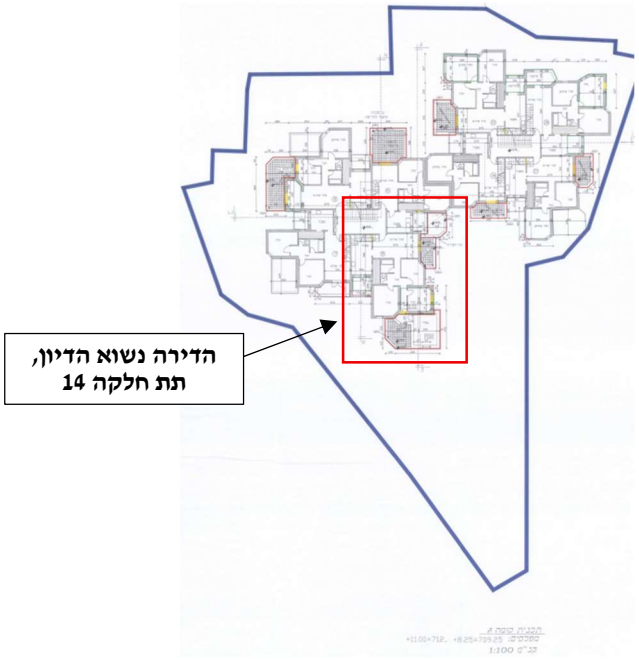


הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**תשריט התוכנית**



**קטע רלוונטי מנספח הבינוי**




תוספת השטח המוצעת לדירה הנדונה הינה 16.65 מ"ר עיקרי, 12 מ"ר ממ"ד, 6.93 מ"ר מרפסת ושטח להכשרת מרפסת שירות של 2.06 מ"ר. שטח זה נמדד על-ידי הצדדים ואינו שנוי במחלוקת.

**תכנית 101-0644005** – פורסמה למתן תוקף בתאריך 25.08.2021 בי.פ. 9839.

מטרת התוכנית ועיקריה הינן שינוי הוראות בינוי שנקבעו בתוכנית מק/12990 וביטול סעיף סטיה ניכרת הנוגע לשלביות הביצוע. יתר הוראות תוכנית מק/12990 ללא שינוי.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

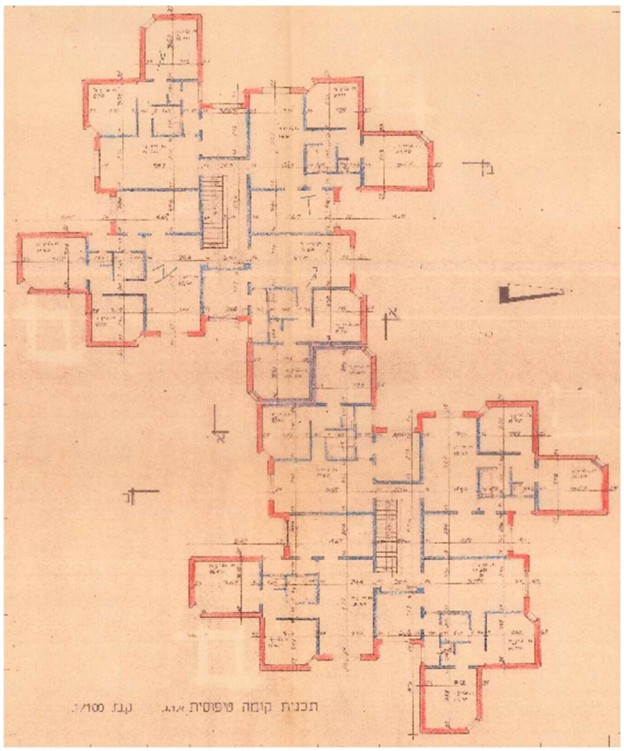
**9. <u>רישוי בניה</u>:**

היתר בניה **23060** מיום 03.09.1974, הקמת בניין מגורים חדש שכולל 4 קומות מעל קומת מרתף.

**טבלת השטחים**



**תוכנית קומה שלישית ( קומה טיפוסית) בה ממוקמת הדירה נשוא הדיון**

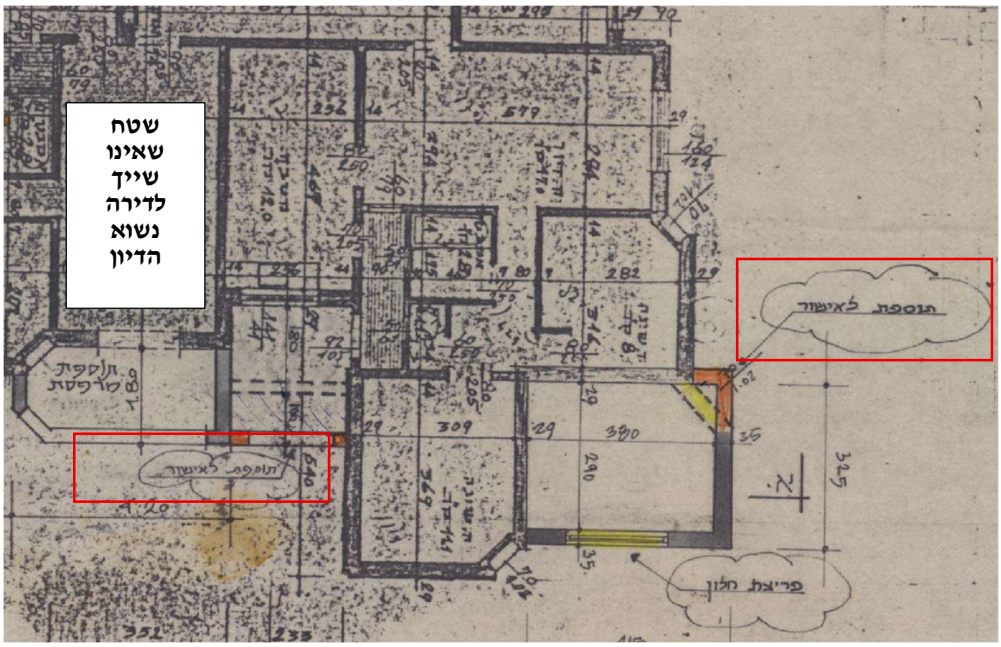




הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

היתר בניה **39341** מיום 11.12.1995, תוספת לבניין קיים

**תוכנית קומה שלישית (קומה טיפוסית) בה ממוקמת הדירה נשוא הדיון**






הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**10. <u>רקע משפטי</u>[2]:**

**10.1 העתק רישום מפנקס בתים משותפים**

הוצג בפני נסח רישום מקוון ליום 30.01.2023, חלקה 52 בגוש 30209. נשוא הדיון מהווה תת חלקה 14 בקומה שלישית בשטח רשום של 63.40 מ״ר, בעלת 16/552 חלקים ברכוש המשותף. בעלות- מדינת ישראל – בשלמות.

חכירות- רשומה חכירה מהוונת על שם דידי יאיר – 1/2 חלקים ו-דידי רחל – 1/2 חלקים לתקופה של 49 שנים המסתיימת בתאריך 31.03.2024.

קיים תקנון מוסכם הכולל 39 תתי חלקות. שטר יוצר- 50481/1990. תיק בית משותף 9197/90.

**10.2 הסכם מכר**

לא הוצג בפני הסכם מכר. העסקה מדווחת באתר רשות המיסים. מידע זה אינו מגלה את כלל פרטי העסקה ותנאיה.

ממידע שנמסר על-ידי שמאי המשיבה, ההסכם חתום מיום 05.07.2023 בין ה״ה דידי יאיר ו-דידי רחל (להלן: ״המוכרים״) לבין סיני יאיר, סיני ינון אליה ו-סיני מלאכי (להלן: ״הקונים״) ובהתאם לדיווח ממס שבח, לפיו מכרו המוכרים לקונים את תת חלקה 14 מחלקה 52 שבגוש 30209 תמורת 1,975,000 ₪.

[2] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

## 10.3 מסמכי בית משותף

קטע רלוונטי מצו רישום בית בפנקס בתים משותפים:

חוק המקרקעין תשכ"ט - 1969
צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים
מאת
הממונה על רישום מקרקעין

לשכת רישום המקרקעין
בירושלים
תיק הלשכה מס.

גוש: שומה 30209
חלקה: 52
שטח החלקה: 2,206 מ"ר
כתובת: ירושלים, תלפיות מזרח, אלכסנדר ירובוביץ 4.

להלן - "המקרקעין"

לאחר שהבעלים הרשומים של המקרקעין חתמו על בקשה לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים וכן על בקשה לרישום תקנון פוסכם;

ולאחר שהוכח לי כי נתמלאו תנאי סעיף 142 לחוק;

ולאחר שנוכחתי לדעת, כי אין מניעה בדין לרשום את התקנון המוסכם בהתאם לסעיפים 62, 63 לחוק;

הנני מצווה, בתוקף סמכותי לפי סעיף 143 לחוק ובתוקף סמכותי לפי תקנה 77(ג) לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תש"ל-1969, לרשום את הבית בפנקס הבתים המשותפים ולרשום את התקנון המוסכם כדלהלן:

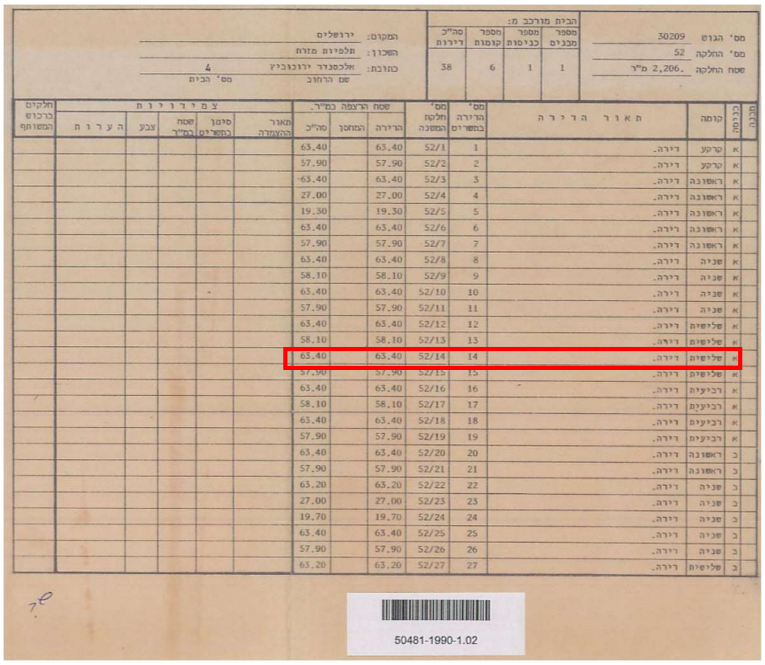
1. תאור הבית: הבית מורכב ממבנה אחד ובו 2 כניסות ו-6 קומות, בקומת קרקע 2 דירות, בקומה א' 7 דירות, בקומה ב' 9 דירות, בקומה ג' 8 דירות, בקומה ד' 8 דירות, בקומה ה' 4 דירות.
בסה"כ 38 דירות בבית.

| כניסה | מס' חלקת משנה | סה"כ שטח רצפה במ"ר | תאור הדירה | קומה | מספר בתשריט | חלקים ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|---|
| א' | 52/1 | 63.40 | דירה | קרקע | 1 | 16/552 |
| א' | 52/2 | 57.90 | דירה | קרקע | 2 | 15/552 |
| א' | 52/3 | 63.40 | דירה | ראשונה | 3 | 16/552 |
| א' | 52/4 | 27.00 | דירה | ראשונה | 4 | 7/552 |
| א' | 52/5 | 19.30 | דירה | ראשונה | 5 | 5/552 |
| א' | 52/6 | 63.40 | דירה | ראשונה | 6 | 16/552 |
| א' | 52/7 | 57.90 | דירה | ראשונה | 7 | 15/552 |
| א' | 52/8 | 63.40 | דירה | שניה | 8 | 16/552 |
| א' | 52/9 | 58.10 | דירה | שניה | 9 | 15/552 |
| א' | 52/10 | 63.40 | דירה | שניה | 10 | 16/552 |
| א' | 52/11 | 57.90 | דירה | שניה | 11 | 15/552 |
| א' | 52/12 | 63.40 | דירה | שלישית | 12 | 16/552 |
| א' | 52/13 | 58.10 | דירה | שלישית | 13 | 15/552 |
| א' | 52/14 | 63.40 | דירה | שלישית | 14 | 16/552 |
| א' | 52/15 | 57.90 | דירה | שלישית | 15 | 15/552 |
| א' | 52/16 | 63.40 | דירה | רביעית | 16 | 16/552 |
| א' | 52/17 | 58.10 | דירה | רביעית | 17 | 15/552 |
| א' | 52/18 | 63.40 | דירה | רביעית | 18 | 16/552 |
| א' | 52/19 | 57.90 | דירה | רביעית | 19 | 15/552 |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קטע רלוונטי מתשריט הבית המשותף:



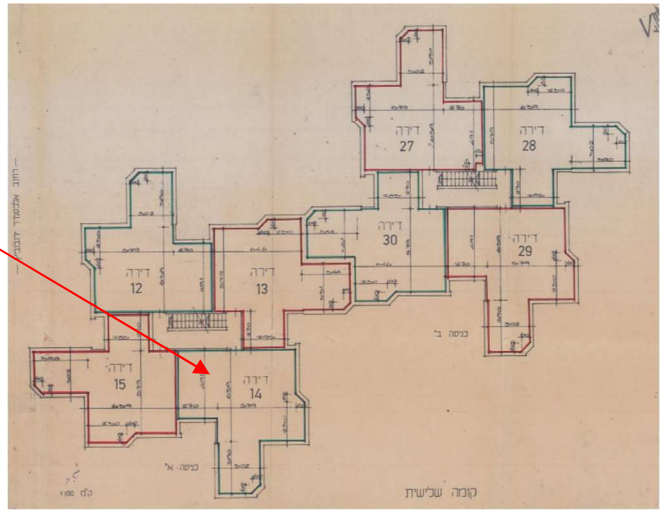
| מס' הגוש | 30209 |
|---|---|
| מס' החלקה | 52 |
| שטח החלקה | 2,206. מ"ר |

הבית מורכב מ: מספר מבנים: 1 | מספר כניסות: 1 | מספר קומות: 6 | סה"כ דירות: 38

המקום: ירושלים
השכון: תלפיות מזרח
כתובת: אלכסנדר זיטלוביץ 4
שם הרחוב מס' הבית

| מס' תת חלקה | תאור הדירה | קומה | מס' הדירה בתשריט | מס' חלקת המשנה | שטח הדירה | שטח הרצפה במ"ר. מחסן | סה"כ | תאור ההצמדה | צמודות: סוג (קומה) | שטח במ"ר | צבע | הערות | חלקים ברכוש המשותף |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| א | דירה | קרקע | 1 | 52/1 | 63.40 | | 63.40 | | | | | | |
| א | דירה | קרקע | 2 | 52/2 | 57.90 | | 57.90 | | | | | | |
| א | דירה | ראשונה | 3 | 52/3 | 63.40 | | 63.40 | | | | | | |
| א | דירה | ראשונה | 4 | 52/4 | 27.00 | | 27.00 | | | | | | |
| א | דירה | ראשונה | 5 | 52/5 | 19.30 | | 19.30 | | | | | | |
| א | דירה | ראשונה | 6 | 52/6 | 63.40 | | 63.40 | | | | | | |
| א | דירה | ראשונה | 7 | 52/7 | 57.90 | | 57.90 | | | | | | |
| א | דירה | שניה | 8 | 52/8 | 63.40 | | 63.40 | | | | | | |
| א | דירה | שניה | 9 | 52/9 | 58.10 | | 58.10 | | | | | | |
| א | דירה | שניה | 10 | 52/10 | 63.40 | | 63.40 | | | | | | |
| א | דירה | שניה | 11 | 52/11 | 57.90 | | 57.90 | | | | | | |
| א | דירה | שלישית | 12 | 52/12 | 63.40 | | 63.40 | | | | | | |
| א | דירה | שלישית | 13 | 52/13 | 58.10 | | 58.10 | | | | | | |
| א | דירה | שלישית | 14 | 52/14 | 63.40 | | 63.40 | | | | | | |
| א | דירה | שלישית | 15 | 52/15 | 57.90 | | 57.90 | | | | | | |
| א | דירה | רביעית | 16 | 52/16 | 63.40 | | 63.40 | | | | | | |
| א | דירה | רביעית | 17 | 52/17 | 58.10 | | 58.10 | | | | | | |
| א | דירה | רביעית | 18 | 52/18 | 63.40 | | 63.40 | | | | | | |
| א | דירה | רביעית | 19 | 52/19 | 57.90 | | 57.90 | | | | | | |
| ב | דירה | ראשונה | 20 | 52/20 | 63.40 | | 63.40 | | | | | | |
| ב | דירה | ראשונה | 21 | 52/21 | 57.90 | | 57.90 | | | | | | |
| ב | דירה | שניה | 22 | 52/22 | 63.20 | | 63.20 | | | | | | |
| ב | דירה | שניה | 23 | 52/23 | 27.00 | | 27.00 | | | | | | |
| ב | דירה | שניה | 24 | 52/24 | 19.70 | | 19.70 | | | | | | |
| ב | דירה | שניה | 25 | 52/25 | 63.40 | | 63.40 | | | | | | |
| ב | דירה | שניה | 26 | 52/26 | 57.90 | | 57.90 | | | | | | |
| ב | דירה | שלישית | 27 | 52/27 | 63.20 | | 63.20 | | | | | | |

50481-1990-1.02




**הנכס נשוא הדיון**



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

## 11 המחלוקת בין הצדדים בתמצית

### 11.1 שמאי המשיבה – הועדה המקומית

השבחה בגין אישור תוכנית מק/12990

הובא בחשבון כי מהות ההשבחה הינה אישור תוכנית מק/12990, המאפשרת תוספת בניה בשטח של 12 מ"ר ממ"ד, 16.65 מ"ר לחדר ו- 6.93 מ"ר מרפסת.

**ערכי שווי – מועד קובע 02.06.2017**

שמאי המשיבה מתבסס על שווי מ"ר מבונה מגורים למועד הקובע – 9,500 ₪.

לצורך קביעת ערכי שווי השמאי מתבסס על שומות מכריעות וכן עסקאות מכר בסביבת הנכס כלהלן:

**שומות מכריעות**

| שמאי מכריע | גו"ח | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|
| גבע בלטר | 30178/134 | 24.12.2014 | ₪ 8,500 |
| אמנון נזרי | 30117/38 | 14.06.2016 | ₪ 12,300 |
| אייל יצחקי | 30139/285 | 19.04.2017 | ₪ 14,600 |
| גבע בלטר | 30115/122 | 02.06.2017 | ₪ 12,500 |
| משה נדם | 30116/111 | 13.06.2017 | ₪ 12,000 |
| יעקב פז | 30117/100 | 21.06.2017 | ₪ 10,000 |
| יעקב פז | 30178/146 | 19.07.2017 | ₪ 9,500 |
| יעל הרון | 30203/48 | 02.08.2017 | ₪ 6,000 |
| אייל יצחקי | 30118/62 | 26.02.2018 | ₪ 12,500 |
| יהודה פלד | 30152/39 | 30.03.2019 | ₪ 11,000 |

**ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבת הנכס שבנדון**

| יום מכירה | כתובת | גוש | חלקה ותת חלקה | חדרים | קומה | שטח ברוטו | מספר קומות | שנת בניה | שווי מכירה | מחיר למ"ר ברוטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 25/01/2016 | שלמה בן יוסף 6 | 30209 | 41-23 | 3 | 2 | 57 | 4 | 1970 | ₪ 1,030,000 | ₪ 18,070 |
| 06/03/2016 | רובוביץ אלכסנדר 311 | 30209 | 13-32 | 3 | 2 | 60 | 5 | 1970 | ₪ 1,010,000 | ₪ 16,833 |
| 08/06/2016 | רובוביץ אלכסנדר 13 | 30209 | 15-5 | 3 | 1 | 62 | 6 | 1982 | ₪ 1,050,000 | ₪ 16,935 |
| 20/06/2016 | שלמה בן יוסף 6 | 30209 | 41-26 | 3 | 2 | 60 | 4 | 1970 | ₪ 1,015,000 | ₪ 16,917 |
| 31/07/2016 | שלמה בן יוסף 303 | 30209 | 51-31 | 2 | 2 | 57 | 4 | 1990 | ₪ 1,050,000 | ₪ 18,421 |
| 03/11/2016 | שלמה בן יוסף 11 | 30209 | 22-39 | 3 | 4 | 57 | 6 | 1975 | ₪ 1,165,000 | ₪ 20,439 |
| 29/01/2017 | רובוביץ אלכסנדר 310 | 30209 | 12-15 | 3 | 3 | 60 | 5 | 1976 | ₪ 1,020,000 | ₪ 17,000 |
| 14/02/2017 | רובוביץ אלכסנדר 7 | 30209 | 13-13 | 3 | 3 | 61 | 4 | 1980 | ₪ 1,200,000 | ₪ 19,672 |
| 04/04/2017 | שלמה בן יוסף 13 | 30209 | 23-17 | 4 | 4 | 67 | 4 | 1980 | ₪ 1,300,000 | ₪ 19,403 |
| 04/06/2017 | שלמה בן יוסף 6 | 30209 | 41-12 | 3 | 3 | 58 | 4 | 1970 | ₪ 980,000 | ₪ 16,897 |
| 23/08/2017 | בן יוסף שלמה 321 | 30209 | 23-1 | 3 | 0 | 62 | 4 | 1970 | ₪ 1,150,000 | ₪ 18,548 |
| 12/12/2017 | ברזני משה 301 | 30209 | 33-38 | 3 | 5 | 57 | 5 | 1970 | ₪ 1,000,000 | ₪ 17,544 |
| 07/12/2017 | רובוביץ אלכסנדר 3 | 30209 | 12-19 | 3 | 1 | 65 | 5 | 1960 | ₪ 1,270,000 | ₪ 19,538 |
| | שווי מ"ר בנוי ממוצע | | | | | | | | | ₪ 18,171 |
| | בניכוי רווח יזמי 15% | | | | | | | | | ₪ 15,801 |
| | בניכוי עלות בניה למ"ר, ₪ 6,300 | | | | | | | | | ₪ 9,501 |
| | **במעוגל** | | | | | | | | | **₪ 9,500** |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ניתוח עסקאות ההשוואה נערך באמצעות חילוץ שווי מ״ר מבונה מתוך שווי מ״ר בנוי לפי יזמות 15% ו- 6,300 ₪ עלויות בניה למ״ר (בהתאם למחירון דקל אוגוסט 2017, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור של 20% ומע״מ). מתקבל שווי של 9,500 ₪/מ״ר מבונה.

**תחשיב ההשבחה**

| תחשיב ההשבחה | | | |
|---|---|---|---|
| מהות | שטח במ״ר | מקדם | סה״כ |
| שטח להכשרה | 2.06 | 1 | 2.06 |
| תוספת שטח ממ״ד | 12 | 1 | 12 |
| תוספת שטח עיקרי | 16.65 | 1 | 16.65 |
| תוספת שטח מרפסת | 6.93 | 0.4 | 2.772 |
| סה״כ | | | 33.482 |
| מקדם בינוי חדש על ישן | | | 0.85 |
| דחיה, 5 שנים | | | 0.747 |
| שווי מ״ר קרקע מבונה | | | ₪ 9,500 |
| **ההשבחה** | | | **₪ 201,964** |
| **היטל ההשבחה** | | | **₪ 100,982** |

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.85 בגין בינוי חדש על ישן (בהתאם לשומה מכריעה של גב׳ גבע בלטר בגוש 30072/71) וכן מקדם דחיה 0.747 בגין שלביות הביצוע (מגלם דחיה של 5 שנים, שיעור היוון 6%).

<u>השבחה בגין אישור תוכנית 101-0644005</u>

שמאי המשיבה טוען כי מהותה של תוכנית 101-0644005 הינו ביטול ההגדרה של ״סטיה ניכרת״ ביחס לשלביות הביצוע שנקבעה בתוכנית הקודמת מק/12990. השמאי סבור כי התוכנית אינה מהווה תוכנית משביחה. לדבריו, הזכויות שהוקנו לתוכנית מק/12990 מותנה באישור הקלה שכפופה לשיקול דעתה של הוועדה המקומית, כלומר, הזכויות אינן ניתנות למימוש מידי ועל כן התוכנית אינה יוצרת מצב תכנוני חדש שמעלה את שווי הנכס באופן ישיר.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**11.2 שמאי המבקש**

<u>השבחה בגין אישור תוכנית מק/12990</u>

הובא בחשבון כי תוכנית מק/12990 שבנדון השביחה את הנכס בכך שאפשרה הרחבתו בכ-31 מ״ר עיקרי + 6.93 מ״ר מרפסת.

<u>התייחסות שמאי המבקש לנתוני השווי עליהם התבסס שמאי המשיבה</u>

שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה לקח בחשבון עסקאות מכר לדירות 3 חדרים בסביבת הנכס, לדבריו, דירות אלו כוללות בחלקן זכויות בניה מכוח תוכנית 3894 וחלק אחר מושפע מתוכניות נקודתיות להרחבה. בנוסף, שמאי המבקש טוען כי בניתוח עסקאות ההשוואה שנערך בשומת הוועדה נלקח בחשבון שטח דירות נטו ורשם שמדובר בשטח ברוטו וכי לא ניתנה הפחתה לשוליות בין דירות 3 חדרים לדירות 4 חדרים.

**ערכי שווי – מועד קובע 02.06.2017**

שמאי המבקש מתבסס על שווי מ״ר מבונה מגורים למועד הקובע – 5,700 ₪.

לצורך קביעת ערכי שווי השמאי מתבסס על שומות מכריעות, עסקאות מכר לדירות מגורים בנות 4 חדרים בסביבת הנכס וכן שומות לוועדה המקומית בגין אישור התוכנית שבנדון, כלהלן:

**עסקאות מכר בדירות 4 חדרים**

| תאריך עסקה | כתובת | גו"ח | חדרים | קומה | ש טח נטו | ש טח ברוטו | מחיר עסקה | מחיר למ"ר נטו | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22/06/2016 | אלכסנדר רובביץ 322/41 | 30209/24/40 | 4 | 2 | 81.6 | 90 | ₪ 1,220,000 | ₪ 14,951 | ₪ 13,556 |
| 05/05/2017 | שלמה בן יוסף 16/18 | 30209/37/18 | 4 | 3 | 72 | 79 | ₪ 1,160,000 | ₪ 16,111 | ₪ 14,684 |
| 05/01/2017 | שלמה בן יוסף 12 | 30209/40/19 | 4 | 4 | 76 | 84 | ₪ 1,135,000 | ₪ 14,934 | ₪ 13,512 |
| 11/07/2016 | שלמה בן יוסף 207/19 | 30209/36/19 | 4 | קרקע | 75 | 83 | ₪ 1,185,000 | ₪ 15,800 | ₪ 14,277 |
| 01/05/2016 | שלמה בן יוסף 23 | 30209/60/3 | 4 | 2 | 70 | 77 | ₪ 1,130,000 | ₪ 16,143 | ₪ 14,675 |
| 28/04/2016 | ברזני משה 301/10 | 30209/33/10 | 4 | 2 | 83.3 | 91 | ₪ 1,040,000 | ₪ 12,485 | ₪ 11,429 |
| 13/03/2016 | שלמה בן יוסף 25 | 30209/59/25 | 4 | 5 | 90 | 100 | ₪ 1,160,000 | ₪ 12,889 | ₪ 11,600 |
| | | | | | | | **ממוצע** | **₪ 14,759** | **₪ 13,390** |

מהעסקאות לעיל, מתקבל שווי מ״ר ברוטו בממוצע בגבולות 13,400 ₪

ניתוח עסקאות ההשוואה נערך באמצעות חילוץ שווי מ״ר מבונה מתוך שווי מ״ר בנוי לפי רווח יזמי שחוק 15% ו- 6,300 ₪ עלויות בניה למ״ר, מתקבל יתרת שווי למ״ר קרקע 5,352 ₪.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**שומות מכריעות**

שמאי המבקש טוען כי השומות המכריעות אותן הביא בחשבון שמאי המשיבה רחוקות ביחס למיקום נכס נשוא הדיון ומציג את אותה רשימה בתוספת עמודה של שווי מ"ר בנוי ממנו נגזר שווי המר"ב בכל שומה כלהלן:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | שכונה | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה | שווי מ"ר בנוי | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| גבע בלטר | 30178/134 | אדם 16 | ארמון הנציב | 24.12.2014 | ₪8,500 | ₪16,321 | |
| אמנון נזרי | 30117/38 | קורא הדורות 13 | ארנונה | 14.06.2016 | ₪12,300 | ₪28,000 | |
| אייל יצחקי | 30139/285 | רבדים 39 | ארנונה | 19.04.2017 | ₪14,600 | לא צויין | |
| גבע בלטר | 30115/122 | אפרתה 29 | ארנונה | 02.06.2017 | ₪12,500 | ₪25,000 | |
| משה נדם | 30116/111 | אפרתה 35 | ארנונה | 13.06.2017 | ₪12,000 | לא צויין | |
| יעקב פז | 30117/100 | לייב יפה 12 | ארנונה | 21.06.2017 | ₪10,000 | ₪23,000 | |
| יעקב פז | 30178/146 | אדם47 | ארמון הנציב | 19.07.2017 | ₪9,500 | לא צויין | |
| יעל הרון | 30203/48 | עולי הגרדום 4 | ארמון הנציב | 02.08.2017 | ₪6,000 | ₪19,750 | |
| אייל יצחקי | 30118/62 | ביתר 15 | ארנונה | 26.02.2018 | ₪12,500 | ₪24,500 | |
| יהודה פלד | 30152/39 | לואיג'י לוצאטי | ארמון הנציב | 30.03.2019 | ₪11,000 | ₪25,900 | נוף לעיר העתיקה |

שמאי המבקש מציין כי השומה המכריעה של גב' יעל הרון בגוש/חלקה 30203/48 הינה השומה היחידה שמתייחסת לחלקה סמוכה לחלקה שבנדון, ולפיה נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע משנת 2017 בסך 6,000 ₪.

שמאי המבקש הוסיף עמודה של "שכונה" לטבלה לעיל, לדבריו, שכונת "ארנונה" שממוקמת בסמוך לנכס הנדון הינה שכונה עם רמת מחירים גבוהה באופן ניכר משכונת ארמון הנציב שבנדון, דבר שבא לידי ביטוי בהפרש של כ-86% בערכי שווי.

השמאי מציין כי בתוך שכונת ארמון הנציב ישנם פערי שווי גדולים, כאשר השווים ברחוב "אדם" יקרים יותר מהשווים ברחוב אלכסנדר רובוביץ. לדבריו, רחוב אדם ממוקם בחלק העליון של השכונה וגובל בשכונת "ארנונה", בעוד רחוב אלכסנדר בו נמצא הנכס גובל בשכונת ג'בל אלמוכבר.

**שומות הועדה המקומית לתוכנית 12990 שבנדון**

על-פי שומה שנערכה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים בגין אישור תוכנית מק/12990 שבנדון, בגוש/חלקה 30209/52, לדירה בבניין בו נמצא הנכס הנדון, נקבע שווי של 7,000 ₪/מ"ר מבונה.

לדעת שמאי המבקש, לא ייתכן שהועדה המקומית תפלה בין נישומים ותוציא שומה עם שווי של 7,000 ₪/מ"ר ושומה אחרת עם שווי גבוה ב-35%.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**מסקנות לעניין השווי**

שווי מ״ר מבונה בגישת החילוץ – 5,352 ₪ - משקל 50%

שווי מ״ר מבונה בהתאם להכרעת השמאית המכריעה גב׳ יעל הרון ברחוב עולי הגרדום (גוש/חלקה 30203/48), למועד קובע 02.08.2017 – 6,000 ₪ - משקל 50%

שווי מ״ר מבונה ממוצע- 5,676 ₪, ובמעוגל 5,700 ₪

**תחשיב ההשבחה**

| תאור | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח אקוו' |
|---|---|---|---|
| שטח להכשרה | 2.06 | 1 | 2.06 |
| ממ"ד | 12 | 1 | 12 |
| שטח עיקרי מוצע | 16.65 | 1 | 16.65 |
| מרפסת מוצעת | 6.93 | 0.25 | 1.7325 |
| סה"כ | | | 32.4425 |
| מקדם בינוי ישן על חדש | | | 0.85 |
| דחייה ל-5 שנים | | | 0.747 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪5,700 |
| **ההשבחה** | | | **₪117,416** |
| **היטל ההשבחה** | | | **₪58,708** |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**11.3 תגובת שמאי המשיבה**

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מציין כי הוא הסתמך בשומתו על ניתוח 13 עסקאות מכר לדירות מגורים תוך יישום גישת החילוץ וכן שומות מכריעות רלוונטיות בסביבת הנכס שבנדון. לפיכך, השמאי סבור כי מסד הנתונים מספק ועומד בדרישות האסכולה השמאית.

<u>התייחסות לשטחי הדירות בעסקאות ההשוואה</u>

שמאי המבקש טוען כי בניתוח עסקאות ההשוואה בשומת הועדה נלקחו בחשבון שטחי דירות נטו ונרשמו בטבלת ניתוח העסקאות כשטחי ברוטו. שמאי המשיבה בתגובה, מציין כי ניתוח עסקאות המכר נעשה בהתבסס על שטחי ארנונה כפי שדווחו לרשויות המס, לדבריו, ככל ולשמאי המבקש טענות כלפי הפרשים בין שטח נטו לבין שטח ארנונה, עליו להוכיח זאת דרך הפקת נסחי רישום לדירות הנ״ל.

<u>מרכיב השוליות</u>

שמאי המשיבה סבור כי ערכי השווי עליהם התבסס בשומת הוועדה מגלמות את מרכיב השוליות. לדבריו, השומות המכריעות אותן הציג כבסיס לנתוני השווי מתייחסות לשטחי דירות דומה לשטח הדירה הנדונה.

שטחי הדירות בעסקאות ההשוואה קטן יותר משטח הדירה שבנדון, לדבריו, מדובר ב-3 חדרים לעומת 4 חדרים. לכן, לטענתו פער זה נחשב לזניח בכל הקשור לעיקרון השוליות הפוחתת. שמאי המשיבה מפנה בדיון לעמוד 12 בשומתו (ניתוח עסקאות השוואה לדירות מגורים) ומציין כי הוא הביא בחשבון עסקאות השוואה לדירות 2-4 חדרים. לדבריו, מניתוח של עסקאות אלה עולה שווי מ״ר בנוי ברוטו דומה בדירות השונות והחלוקה השונה למספר החדרים בדירה אינו מלמד על פער בשווי למ״ר במקרה דנן.

<u>מקדם בינוי חדש על ישן</u>

שמאי המשיבה טוען כי הוא הביא בחשבון מקדם 0.85 בגין בינוי חדש על ישן, באופן המקל/מפחית את היטל ההשבחה, בעוד שיש החלטת ועדת ערר שעוסקת בנושא זה וקובעת כי הפחתה זו תהיה כ-10% ותופעל מעל עלות הבניה הישירה (ללא ציון מספר ההחלטה). בנוסף, שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לנספח הבינוי קיימים 2 מ״ר להכשרה שאין מקום להפעיל מעליהם מקדם אקו׳ בגין בינוי חדש על ישן, ולמרות



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

זאת השמאי מציין כי הוא הביא בחשבון מקדם הפחתה כאמור בגין שטח זה.

שמאי המשיבה מסכם בתגובתו כי הוא סבור שערכי השווי שנקבעו בשומתו מבטאים את רמת המחירים באזור, ונמצאים בגדר התחום הסביר, בהתאם לכללים המקובלים באסכולה השמאית ולפי הגדרת שווי שוק המקובלת.

**טבלה מסכמת עיקרי הפערים בין הצדדים**

| | **שמאי המשיבה** | **שמאי המבקש** |
|---|---|---|
| שווי מ״ר מבונה מגורים למועד הקובע | ₪ 9,500 | ₪ 5,700 |
| מקדם אקו׳ למרפסת | 0.4 | 0.25 |
| **מרכיבים שהצדדים מסכימים לגביהם** | | |
| מקדם בגין בינוי חדש על ישן | 0.85 | 0.85 |
| מקדם בגין דחיה | 0.747 | 0.747 |
| סה״כ שטח תוספת מוצע לדירה | 37.64 מ״ר[3] | 37.64 מ״ר[4] |

[3] 12 מ״ר ממ״ד + 16.65 מ״ר עיקרי + 2.06 מ״ר שטח להכשרה + 6.93 מ״ר מרפסת.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12 **<u>דיון במחלוקת בין הצדדים והחלטה</u>**

**נתוני השוואה וערכי השווי**

שמאי המשיבה אומד שווי מ״ר מבונה מגורים בסך 9,500 ₪

שמאי המבקש מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה מגורים - 5,700 ₪

**הכרעה**

בבחינת שווי מ״ר מבונה נכון למועד הקובע בנכס נשוא ההחלטה, הבאתי בחשבון את מכלול נתוני ההשוואה עליהם התבססו כל אחד מהצדדים ובנוסף נתוני השוואה המפורטים להלן (חלק מנתוני ההשוואה מופיעים גם בשומת הצדדים).

החלטות שמאים מכריעים עליהן התבססו הצדדים:

שמאית מכריעת גב׳ גבע בלטר, חלקה 134 גוש 30178, מועד קובע 24.12.2014, שווי מ״ר מבונה מגורים 8,500 ₪.

שמאי מכריע מר אמנון נזרי, חלקה 38 גוש 30117, מועד קובע 14.06.2016, שווי מ״ר מבונה מגורים 12,300 ₪.

שמאי מכריע מר אייל יצחקי, חלקה 285 גוש 30139, מועד קובע 19.04.2017, שווי מ״ר מבונה מגורים 14,600 ₪.

שמאי מכריע גב׳ גבע בלטר, חלקה 122 גוש 30115, מועד קובע 02.06.2017, שווי מ״ר מבונה מגורים 14,000 ₪.

שמאי מכריע מר משה נדם, חלקה 111 גוש 30116, מועד קובע 13.06.2017, שווי מ״ר מבונה מגורים 12,000 ₪.

שמאי מכריע מר יעקב פז, חלקה 146 גוש 30178, מועד קובע 19.07.2017, שווי מ״ר מבונה מגורים 9,500 ₪.

שמאי מכריע מר יעקב פז, חלקה 100 גוש 30117, מועד קובע 21.06.2017, שווי מ״ר מבונה מגורים 10,000 ₪.

שמאית מכריעה גב׳ יעל הרון, חלקה 48 גוש 30203, מועד קובע 02.08.2017, שווי מ״ר מבונה מגורים 6,000 ₪.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שמאי מכריע מר אייל יצחקי, חלקה 62 גוש 30118, מועד קובע 26.02.2018, שווי מ"ר מבונה מגורים 12,500 ₪.

שמאי מכריע מר יהודה פלד, חלקה 39 גוש 30152, מועד קובע 30.03.2019, שווי מ"ר מבונה מגורים 11,000 ₪.

על מנת לבחון חילוץ שווי קרקע בחנתי עסקאות השוואה בגושים צמודים בבניינים שנבנו בשנות ה-70, בין התאריכים 06/2015-06/2017:

| גוש חלקה | יום מכירה | שווי מכירה | שנת בניה | שטח | חדרים | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 030209-0024-007-00 | 15.06.2015 | ₪ 955,000 | 1982 | 62 | 3 | ₪ 15,403 |
| 030209-0033-010-00 | 15.06.2015 | ₪ 1,000,000 | 1968 | 83 | 4 | ₪ 12,048 |
| 030209-0012-012-00 | 23.06.2015 | ₪ 904,998 | 1976 | 64 | 3 | ₪ 14,141 |
| 030209-0062-026-00 | 27.07.2015 | ₪ 1,790,000 | 1980 | 108 | 5 | ₪ 16,574 |
| 030209-0050-019-00 | 05.08.2015 | ₪ 980,000 | 1979 | 75 | 4 | ₪ 13,067 |
| 030209-0033-017-00 | 01.09.2015 | ₪ 950,002 | 1987 | 58 | 3 | ₪ 16,379 |
| 030209-0036-025-00 | 31.08.2015 | ₪ 1,080,000 | 1980 | 76 | 3 | ₪ 14,211 |
| 030209-0022-034-00 | 14.10.2015 | ₪ 1,035,000 | 1975 | 62 | 3 | ₪ 16,694 |
| 030209-0049-005-00 | 22.10.2015 | ₪ 1,230,000 | 1973 | 73 | 4 | ₪ 16,849 |
| 030209-0017-010-00 | 08.10.2015 | ₪ 980,001 | 1978 | 58 | 3 | ₪ 16,897 |
| 030209-0013-036-00 | 01.12.2015 | ₪ 923,000 | 1978 | 60 | 3 | ₪ 15,383 |
| 030209-0024-018-00 | 16.11.2015 | ₪ 960,000 | 1975 | 60 | 3 | ₪ 16,000 |
| 030209-0041-008-00 | 15.12.2015 | ₪ 1,020,000 | 1976 | 58 | 3 | ₪ 17,586 |
| 030209-0025-001-00 | 21.01.2016 | ₪ 1,230,001 | 1977 | 65 | 3 | ₪ 18,923 |
| 030209-0049-004-00 | 27.01.2016 | ₪ 1,220,000 | 1973 | 73 | 4 | ₪ 16,712 |
| 030209-0013-032-00 | 06.03.2016 | ₪ 1,010,000 | 1970 | 60 | 3 | ₪ 16,833 |
| 030209-0050-033-00 | 07.02.2016 | ₪ 1,000,000 | 1975 | 70 | 4 | ₪ 14,286 |
| 030209-0043-003-00 | 18.02.2016 | ₪ 1,200,002 | 1970 | 73 | 4 | ₪ 16,438 |
| 030209-0045-016-00 | 27.09.2016 | ₪ 960,000 | 1977 | 56 | 3 | ₪ 17,143 |
| 030209-0023-013-00 | 07.10.2016 | ₪ 1,155,000 | 1976 | 62 | 4.5 | ₪ 18,629 |
| 030209-0061-015-00 | 10.09.2017 | ₪ 1,185,000 | 1975 | 82 | 3.5 | ₪ 14,451 |
| 030209-0049-002-00 | 01.12.2016 | ₪ 1,340,000 | 1960 | 73 | 4 | ₪ 18,356 |
| 030209-0040-019-00 | 05.01.2017 | ₪ 1,135,001 | 1970 | 75 | 4 | ₪ 15,133 |
| 030209-0037-018-00 | 05.05.2017 | ₪ 1,160,000 | 1974 | 72 | 4 | ₪ 16,111 |
| 030209-0046-015-00 | 13.06.2017 | ₪ 1,299,999 | 1978 | 73 | 4 | ₪ 17,808 |
| 030209-0014-023-00 | 29.12.2015 | ₪ 949,999 | 1984 | 60 | 4 | ₪ 15,833 |
| 030209-0060-003-00 | 01.05.2016 | ₪ 1,130,000 | 1968 | 80 | 4 | ₪ 14,125 |

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני ההשוואה למכר דירות מגורים בסביבה, בשים לב מיוחד לעסקאות שנערכו סמוך יותר למועד הקובע, ובהתאמות נדרשות למכלול מאפייניו של הנכס נשוא הדיון לרבות מיקומו, אופי הבינוי והמועד הקובע הבאתי בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 16,000 ₪.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חילוץ שווי מ״ר קרקע מבונה:

קביעת הרווח היזמי נעשית בדרך כלל על ידי השוואה לרווח היזמי המקובל בשוק לגבי אותו סוג נכס. שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה ובין היתר בהתאם למצב השוק, הריביות הנהוגות בו, רמת התחקות בין היזמים לבין עצמם, רמת הסיכון הכללי בענף הנדל״ן ולמשתנים כלכליים נוספים. גורמים נוספים המשפיעים על גבה הרווח היזמי הם רמת המורכבות המשפטית והתכנונית, גודל הפרויקט ומשך הקמתו. ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר כך גדל משך החשיפה לסיכוני השוק ושיעור המימון משתנה. [4]

בנסיבות נשוא ההחלטה, מיקום הנכס, אופי הבניה והמועד הקובע הבאתי בחשבון את שיעור הרווח היזמי שחוק 15% ואת עלויות הבניה של 6,300 ₪ / מ״ר על בסיס מחירון דקל 2017 בתוספת עלויות עקיפות של 20% כמוסכם על הצדדים, המתחשב במכלול מאפייניו המיוחדים של הנכס ושטחים משותפים.

| | |
|---|---|
| שווי כבנוי | 16,000 ₪ |
| יזמות (15%) | 13,913 ₪ |
| בניכוי עלויות בניה | 7,613 ₪ |
| במעוגל | 7,600 ₪ |

| | |
|---|---|
| ממוצע שמאים מכריעים | 11,000 ₪ מקדם שקלול |
| בהתאמת מיקום ממוצעת | 9,350 ₪ מקדם 0.4 (מיקום) |
| גישת החילוץ | 7,600 ₪ מקדם שקלול 0.6 |
| שווי משוקלל | 8,300 ₪ |

סיכום:

בהתאם למכלול הנתונים הנ״ל ובהתחשב במיקומו של הנכס נשוא הדיון, נראה לי סביר לאמוד שווי מ״ר מבונה למגורים בסך של 8,300 ₪.

[4] ראו גם: קווים מנחים פרק יח׳ – בחירת ה- ״רווח היזמי״.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**<u>מקדם אקו׳ למרפסת</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקו׳ לתוספת שטח מרפסת 0.4

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם אקו׳ של 0.25 למרפסת

**הכרעה**

בעניין שטח המרפסת המוצעת שאינה מקורה, הבאתי בחשבון מקדם 0.4 המושפע מאופי המבנה, מיקומו, צורת המרפסת, הקומה, הנוף הנפרס ממנה, הפונקציונאליות שלה והפרטיות בה ותואם להחלטות הח״מ (ראו לדוגמא גו״ח 6632/485 תל אביב, 7145/195 בת ים ו-7341/25 חולון).

**<u>מקדם התאמה/חדש על ישן</u>**

בהחלטות קודמות של הח״מ נאמד מקדם התאמה ישן על חדש של 0.85-0.9 ובדרך כלל 0.89 על בסיס סקר שנערך בחולון (גוש 6021 חלקה 1002). הצדדים אינם חלוקים במקדם זה ושניהם קבעו מקדם 0.85.

בהתחשב באופי המבנה, הבינוי הקיים והמוצע וההרחבות/תוספות בכלל קומות המבנה, המקדם שקבעו הצדדים הוא בטווח הסביר. לפיכך, היות ועניין זה לא עמד במחלוקת, והסכמת הצדדים היא בטווח הסביר, אני מקבל את הסכמתם למקדם ההתאמה/חדש על ישן בשיעור של 0.85.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

## תחשיב ההשבחה

| | רכיב | שטח במ״ר | מקדם אקו׳ | שטח אקו׳ | |
|---|---|---|---|---|---|
| תוספת שטח בגיו אישור תוכנית מק/12990 | שטח להכשרה | 2.06 | 1 | 2.06 | |
| | ממ״ד | 12 | 1 | 12.00 | |
| | שטח עיקרי מוצע | 16.65 | 1 | 16.65 | |
| | מרפסת מוצעת | 6.93 | 0.4 | 2.77 | |
| סה״כ תוספת שטח לדירה | | | | 33.48 | |
| מקדם התאמה/חדש על ישן | | | | 0.85 | |
| מקדם דחיה | | | | 0.747 | |
| שווי מ״ר מבונה | | | | 8,300 | ₪ |
| **השבחה** | | | | **176,453** | ₪ |
| היטל השבחה | | | | 88,226 | ₪ |



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

**13. <u>החלטה</u>**

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

| גורם השבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| מק/12990 | 02/06/2017 | ₪ 176,453 | ₪ 88,226 |

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

**הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.**

<u>נערך ע״י</u>

**ד״ר בועז ברזילי**

שמאי מקרקעין מוסמך



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com