יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

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

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

כ"ז אב תשפ"ה (21 אוגוסט 2025)

מינוי מס': 2650-2024

לכבוד

המבקשת	**המשיבה**
הגב' טובה זילברשטיין	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
באמצעות השמאי חננאל יחזקאל ברהום	באמצעות השמאי יהונתן טוביאן
בדוא"ל: hananbarhum@gmail.com	בדוא"ל: tubian7@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30910 חלקה 25, תת-חלקה 6, רחוב בר גיורא 32, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תכנית 101-1089507.

3. מועד קובע לשומה[1]

תכנית	מועד קובע
101-1089507	14.08.2023

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	דירות מגורים בבניה רוויה.
גוש	30910
חלקה	25
שטח החלקה הרשום	402 מ"ר.
זכויות קנייניות	בעלות.
כתובת	רח' בר גיורא 32 /הטורים 25, ירושלים.

חלקה 25 תקרא להלן גם "**מגרש הנכס**", והבניין הבנוי עליה- "**בניין הנכס**".

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

5. <u>דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 5.3.2025 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור חיצוני בנכס נערך ביום 11.5.2025, על-ידי עידן דמרי, שמאי מקרקעין, וביום 20.8.2025 נערך סיור נוסף על-ידי הח"מ, גם בדירת המבקשת. הסיורים נערכו ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

מגרש הנכס נמצא בשכונת מקור ברוך, אשר בחלק המרכזי של העיר ירושלים.

גבולות השכונה הינם: מצפון- רחוב ירמיהו ולאחריו שכונת רוממה ושכונת תל ארזה; ממזרח- שכונות כרם אברהם וזכרון משה; מדרום- תוואי הרכבת הקלה שברחוב יפו ומדרום לו שוק מחנה יהודה, ושכונת קריית הלאום (מערבית); ממערב- המשך שכונת רוממה ואזור התעשיה.

הבנייה בשכונה מאופיינת בבנייה רוויה בגובה של 2-5 קומות, והפיתוח הסביבתי בה מלא.

שלד השכונה בנוי על רחובות שכונתיים קצרים, שתנועת כלי הרכב בהם חד-סיטרית, כאשר במרכזה של השכונה לערך, עובר רחוב הטורים, שכיוונו הכללי צפון-דרום, והמתחבר בקצהו הצפוני לרח' מלכי ישראל, ובקצה הדרומי לרח' יפו, המהווה ציר מרכזי בעיר, שלאורכו תוואי הרכבת הקלה ומצדיו שטחי תעסוקה ומסחר, לרבות שוק מחנה יהודה.

בניין הנכס ממוקם במרכז השכונה, בקרן הצפון-מערבית של מפגש הרחובות הטורים ובר גיורא.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 25, ששטחה הרשום, כאמור, 402 מ"ר, צורתה דמויית מלבן שפינתו הדרום-מזרחית קטומה.

חזית החלקה לרח' הטורים אורכה כ- 25.5 מ', ולרח' בר גיורא, כ- 17 מ'.

על החלקות שמצפון וממערב לחלקה (21 ו- 24, בהתאמה) בנויים בנייני מגורים בבנייה רוויה.

על החלקה בנוי בניין בן 3 קומות ותיקות שמעליהן נבנו שתי קומות חדשות.

הגישה לבניין באמצעות שביל צר בצידו המערבי של הבניין, המוביל לחדר המדרגות, אשר בסמוך לו, נבנתה מעלית חיצונית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בכל אחת מהקומות שתי דלתות כניסה לדירות.

אחזקת הבניין ברמה בינונית.

דירת המבקשת ממוקמת בצידה הצפוני של הקומה הרביעית ובקומה החמישית של הבניין.

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית המתאר לירושלים מס' 62</u>, שדבר אישורה פורסם לראשונה בע.ר. 1359 מיום 14.9.1944, ופורסם לה תיקון בי.פ. 687 מיום 16.7.1959, קבעה את יעוד החלקה כ"אזור מגורים 3", שהשימושים והוראות הבניה בעניינו מפורטים בהוראות התכנית.

7.2. <u>תכנית מס' 14144 – הרחבה ותוספת יח"ד ברחוב בר גיורא 32 מקור ברוך בירושלים</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6816 מיום 9.6.2014 ובעיתונות ביום 27.6.2014, מטרתה קביעת בינוי לתוספת 2 קומות על גבי בנין קיים, תוספת 2 יח"ד והרחבת יח"ד קיימת.

לפי תשריט התכנית, יעוד החלקה נקבע כ"מגורים ב'", שהוראות הבנייה בעניינו התירו בניית בניין מגורים בגובה של 5 קומות ובו 8 יח"ד, ובשטחי בניה עיליים של 724.6 מ"ר עיקרי + 50.4 מ"ר שטחי שירות.

הקומה החמישית תהיה חלקית עם נסיגה מכיוון דרום (רח' בר גיורא), בהתאם לנספח הבינוי.

בנוסף נקבעו הוראות, בין היתר, לעניין שימור הבניין, פירוק תוספות בניה, בדיקת הצורך בחיזוק המבנה.

<u>"מצב חדש"</u>

7.3. <u>תכנית 101-1089507-השלמת קומה ותוספת מרפסת ברח' בר גיורא 32, ירושלים</u>, (להלן: "**התכנית החדשה**"), שדבר אישורה פורסם בי.פ. 11526 מיום 30.7.2023, הינה תכנית נקודתית לחלקה 25.

התכנית משנה את ייעודה של החלקה ל"אזור מגורים ג'", וקובעת הוראות, שעיקרן נועדו לאפשר: תוספת מרפסות בקומה ב'; תוספת בניה בקומה ד' לשם הרחבת יח"ד קיימת באותה הקומה (דירה 7); התרת שימוש בגגות ממ"דים מאושרים בהיתר מספר 15/110 בקומה ג' לטובת מרפסות גג בקומה ד'; תוספת חדר יציאה לגג.

להלן עיקר הוראות הבניה:

[2] . יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

נושא		תוכן
שטח מגרש		402 מ"ר
שטחי בניה מעל כניסה קובעת	עיקרי	737.91 מ"ר
	שירות	164.95 מ"ר
מספר יחידות דיור		8
גובה המבנה ומספר קומות		16.8 מ' ב- 5 קומות מעל כניסה קובעת. מעל גובה זה תותר גדר תקנית ויציאה לגג.
קווי בנין		כמפורט בתשריט.

בנוסף נקבעו תנאים להיתר בניה אשר יבטיחו את תיאום הבניה עם מהנדס העיר ומחלקת השימור, ושלבי ביצוע.

8. <u>רישוי</u>

8.1. ביום 16.2.2022 ניתן היתר בניה מספר 116731, לתוספת 2 קומות המהוות הרחבות דיור ו- 2 יח"ד חדשות + מרפסות. להלן השטחים שפורטו בתכנית בקשה להיתר:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר				שטחי שירות במ"ר			
	מגורים מוצע	מגורים שהיה מרפסות שירות	מגורים קיים	סה"כ	ממ"ד מוצע	מבואות ומדרגות מוצע	מבואות ומדרגות קיים	סה"כ
0.00			146.39	146.39	24.11	4.71	9.03	37.85
3.60			146.39	146.39	24.11		9.03	33.14
7.20		19.07	127.25	146.32	24.11		9.03	33.14
10.20	145.56			145.56	24.11	9.03		33.14
13.20	107.76			107.76		9.22		9.22
סה"כ	**253.32**	**19.07**	**420.03**	**692.42**	**119.40**		**27.09**	**146.49**

בנוסף התבקשו מרפסות זיז בשטח של 20.74 מ"ר במפלס קומה א' (3.60+) ומרפסת גג בשטח של 30.4 מ"ר במפלס קומה ד' (13.2+).

8.2. ביום 9.6.2024 אישרה רשות הרישוי בכפוף לשינויים ובתנאים, בקשה להיתר בניה (תיק מס' 2015/0110.01) לתוספת בניה ומרפסות, ושינוי בינוי למעלית.

להלן שטחי הבניה שבתכנית הבקשה מס' 2015/0110.01:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר				שטחי שירות במ"ר			
	מגורים מוצע	מגורים קיים	עיקרי ממ"ד קיים	סה"כ	מבואות ומדרגות מוצע	ממ"ד קיים	מבואות ומדרגות קיים	סה"כ
0.00		142.63		142.63	0.72	24.99	16.10	41.81
3.60		142.63		142.63	0.37	24.99	13.99	39.35
7.20		142.63		142.63	0.37	24.99	13.99	39.35

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10.80		144.11	1.24	145.35	0.37	24.85	13.99	39.21
13.80	29.66	109.87		139.53	0.37		13.99	14.36
16.80					3.25			3.25
סה"כ	**29.66**	**681.87**	**1.24**	**712.77**	**5.45**	**99.82**	**72.06**	**177.33**

בנוסף התבקשה בניית מרפסות בשטח של 13.62 מ"ר בקומה ב' (+7.2) ומרפסת גג בשטח של 26.46 מ"ר בקומה ד' (+13.8).

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. מהעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, שהופק ביום 12.1.2025, עולים הפרטים שלהלן:

<u>גוש</u>: 30910

<u>חלקה</u>: 25

<u>שטח החלקה</u>: 402 מ"ר.

<u>תתי-חלקות</u>: 7 (כולל תת-חלקת הרכוש המשותף).

<u>סוג תקנון</u>: מוסכם.

<u>פרטים בעניינם של תתי-חלקה 5 ו- 6:</u>

<u>תת חלקה</u>	6	5
<u>קומה</u>	שלישית.	שלישית.
<u>שטח</u>	60 מ"ר.	44 מ"ר.
<u>חלק ברכוש המשותף</u>	1/6	1/6
<u>בעלות</u>	זילברשטיין טובה.	גולדברג אליהו חיים (1/2) וגולדברג (לאער) לאה (1/2).
<u>הצמדות</u>		מרפסת בשטח 21.56 מ"ר.
<u>הערות</u>	הערת אזהרה לטובת שרון ישראל ושרון חנה, לפי התחייבות מיום 6.6.2018. הערה על יעוד מקרקעין לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.	הערה על יעוד מקרקעין לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

9.2. בשנת 1955 ניתן צו לרישום הבית בפנקס הבתים המשותפים. לפי המתואר בצו, הבית הוא של שלוש קומות, ובכל קומה 2 דירות. עוד נקבעה צמידות מיוחדת של הגג המסומן בתשריט במספר 7 והחצר המסומנת בתשריט במספר 8, לטובת תתי-חלקה 4-1.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יצוין, כי לפי תשריט הבית המשותף, הגג שסומן בתשריט במספר 7 ממוקם בקומה השלישית והעליונה של הבניין, בין תת-חלקה 5 לתת-חלקה 6.

ביום 17.2.1989 ניתן צו לתיקון צו רישום הבית המשותף ולפיו, בעקבות פס"ד שעניינו העברת מרפסת מהרכוש המשותף והצמדתו ליחידת משנה 5, יתוקן הרישום ומרפסת בשטח של 31.56 מ"ר תוצמד ליחידה 5.

ביום 21.7.2016 ניתן צו נוסף לתיקון הרישום ולפיו, בין היתר, שטח החצר הוצמד לתת-חלקה 2.

9.3. לפי הסכם מיום 16.8.2007, שנערך בין אנגל אברהם ושרה, הבעלים בחלקת משנה 2 (להלן: "**אנגל**"), לבין בעלי הזכויות בחלקות משנה 5 ו- 6, רכשו האחרונים, בחלקים שווים, את זכויות אנגל בגג. יצוין כי לפי העתק הרישום מפנקס הבתים המשותפים, אנגל הינם הבעלים בתת-חלקה 3.

9.4. לפי הסכם מיום 2.12.2007, שנערך בין שרה אלקלעי, הבעלים בחלקת משנה 2, לבין בעלי הזכויות בחלקות משנה 5 ו- 6, רכשו האחרונים, בחלקים שווים, את זכויותיה של שרה אלקלעי בגג.

9.5. לפי הסכם מיום 18.5.2008, שנערך בין וורסוג שלמה וטובה, הבעלים בחלקת משנה 4, לבין בעלי הזכויות בחלקות משנה 5 ו- 6, רכשו האחרונים, בחלקים שווים, את זכויותיהם של וורסוג בגג.

9.6. לפי הסכם מיום 15.5.2018, שנערך בין טובה זילברשטיין, הבעלים בתת-חלקה 6, לבין יצחק וריבה טווערסקי, הבעלים בתתי-חלקות 1 ו- 2, מכרו טווערסקי לזילברשטיין את כל זכויותיהם בגג המשותף שמקורן מתוקף בעלותם של טווערסקי בדירה מס' 2 בבניין, תמורת 413,600 ₪.

המכר כאמור אינו מתייחס למרפסות הגג שייבנו על גג הממ"דים של טווערסקי. חובת התשלום עבור בניית מרפסות הגג, אם בכלל, לרבות גובה הסכום, ככל שיהיה, ייקבע על-ידי בוררים.

9.7. לפי הסכם מיום 6.6.2018, מכרה הגב' טובה זילברשטיין את זכויות הבעלות בתת-חלקה 6, לישראל וחנה שרון, תמורת 2,130,000 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

חלה השבחה במקרקעין, ישלם בעלם/החוכר לדורות היטל השבחה.

שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג (לעיל ולהלן: "**המועד הקובע**"), לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי.

ההיטל ישולם לא יאוחר מהמועד בו מימש החייב זכות במקרקעין. במקרה בו מימש החייב חלק מן הזכויות במקרקעין, ישלם הוא היטל בשיעור יחסי לפי מידת המימוש החייבת בהיטל.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)).

עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה בשל התוכנית, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת הנגזרת מהוראת התוכנית הנבחנת (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) 85092/16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (פורסם בנבו, 12.2.2020)).

ההשבחה הנבחנת בשומה זו הינה עקב אישורה של תכנית שהתירה, בין היתר, תוספת בניה בקומה ד' לשם הרחבת יח"ד קיימת באותה הקומה, ומאחר והיא אינה משנה את שווי יתר השטחים שבבניין, היא תיבחן בשיטת הדלתא.

כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

10.1. מיקום בניין הנכס בשכונת מקור ברוך בירושלים.

10.2. מאפייניו של בניין הנכס, שהוא בניין וותיק שעליו נבנתה תוספת של שתי קומות חדשות.

10.3. אפשרויות הבניה של מבקשי ההיתר עובר לאישורה של תכנית 101-1089507, ולאחר אישורה.

10.4. המימוש שאושר בהיתר הבניה, והעלויות הכרוכות במימוש זה.

10.5. הזכויות הקנייניות בבניין.

10.6. ערכי השווי בסביבתו של מגרש הנכס במועד הקובע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שיקולים נוספים הרלוונטיים להכרעה במחלוקות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפני, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

<u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה (₪)	ההשבה בשומת המבקשת (₪)
101-1089507	14.08.2023	638,440	180,000

11.1. <u>עיקרי שומת המשיבה</u>

ההשבחה נובעת מהגדלת שטחי הבנייה, ע"י סגירת מרפסת הגג, ומתוספת מרפסות גג מעל עמודות ממ"דים.

לעניין תוספת מרפסות הזיז בדירות הידועות כתתי-חלקה 5 ו- 6, נמצא כי המדובר בהשבחה מינורית, ולכן היא לא תובא בחשבון בתחשיב השומה.

הובא בחשבון שהבניה שאושרה מהווה הכשרה של חריגות בניה קיימות.

ככל וקיימת הפחתה בגין שוליות שטחים גדולים בדירה 8, הרי שזו מתקזזת אל מול ביטול השוליות בדירה 7.

שטחי מרפסות גג בשני מצבי התכנון יובאו בחשבון במקדם 20% משווי מ"ר מבונה בסיסי.

<u>ערכי שווי</u>

ריכוז מכר של דירות חדשות יחסית בשכונה:

מס"ד	גו"ח	תאריך	שווי מכירה (₪)	שנת בניה	שטח מדווח במ"ר	שטח ברוטו	שווי למ"ר (₪)
1	30069/153/19	02/01/2023	2,213,000	2018	47	54	40,944
2	30069/153/32	19/02/2023	2,900,000	2018	57	66	44,241
3	30069/153/33	19/02/2023	1,685,000	2018	39	45	37,570
4	30069/153/27	21/03/2023	2,100,000	2018	40	46	45,652
5	30069/153/10	21/09/2023	8,650,000	2018	156	179	48,216
6	30072/34/4	01/01/2023	5,370,000	2021	116	133	40,255
7	30072/172	16/03/2023	2,800,000	2022	66	66	42,424

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

מס"ד	גו"ח	תאריך	שווי מכירה (₪)	שנת בניה	שטח מדווח במ"ר	שטח ברוטו	שווי למ"ר (₪)
8	30072/24/9	10/07/2023	2,300,000	2015	63	72	31,746
9	30076/194/58	30/01/2023	5,400,000	2008	120	138	39,130
10	30076/217/86	06/02/2023	2,325,000	2015	51	59	39,642
11	30076/194/34	31/01/2023	2,180,000	2018	39	45	48,606
12	30076/195/21	11/06/2023	6,075,000	2012	126	145	41,925
13	30076/24	21/09/2023	4,600,000	2008	104	120	38,462
14	30076/194/5	01/11/2023	3,500,000	2017	90	104	33,816
15	30076/55/8	19/12/2023	7,500,000	2005	160	184	40,761
ממוצע (₪)							40,893
בהפחתת 18% יזמות (₪)							34,655
בהפחתת עלויות בניה של 11,000 ₪ למ"ר (₪)							**23,655**

ריכוז מכר דירות יד שניה בשכונה:

מס"ד	גו"ח	תאריך	שווי מכירה (₪)	שנת בניה	שטח מדווח במ"ר	שטח ברוטו	שווי למ"ר (₪)
1	30069/195/5	16/03/2023	2,980,000	1970	69	79	37,555
2	30069/6/2	22/01/2023	2,600,000	1.960	55	63	41,107
3	30071/145/11	05/12/2023	1,900,000	1960	51	59	32,396
4	30910/23/4	16/01/2023	3,000,000	1940	64	74	40,761
5	30911/3/5	16/07/2023	1,900,000	1950	34	39	48,593
6	30911/8/5	05/09/2023	3,000,000	1950	59	68	44,215
7	30076/211/58	09/01/2023	4,550,000	1970	85	98	46,547
8	30076/217/68	26/01/2023	1,155,000	1970	22	25	45,652
9	30076/13	02/03/2023	2,700,000	1930	60	69	39,130
10	30076/61	14/03/2023	4,500,000	0	120	120	37,500
11	30076/190/84	30/03/2023	1,270,000	1960	35	40	31,553
12	30076/25	03/05/2023	1,500,000	1950	47	54	27,752
13	30076/217/68	01/06/2023	1,230,000	1970	23	26	46,503
14	30076/57/3	06/08/2023	3,150,000	1950	65	75	42,140
15	30076/82	03/09/2023	1,140,000	1930	30	35	33,043
16	30076/57/6	29/09/2023	2,800,000	1960	65	75	37,458

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מס"ד	גו"ח	תאריך	שווי מכירה (₪)	שנת בניה	שטח מדווח במ"ר	שטח ברוטו	שווי למ"ר (₪)
17	30076/217/25	15/10/2023	3,600,000	1989	78	90	40,134
18	30076/217/68	24/10/2023	1,200,000	1970	22	25	47,431
19	30076/217/31	31/10/2023	3,420,000	1984	95	109	31,304
20	30076/217/40	11/12/2023	3,610,000	1970	100	115	31,391
21	30076/217/121	17/12/2023	1,750,000	1981	35	40	43,478
ממוצע (₪)							39,316
בהפחתת 15% יזמות (₪)							34,188
בהפחתת עלויות בניה של 8,000 ₪ למ"ר (₪)							**26,188**

ובהתאם לנתונים שלעיל, ומאחר ויתכן כי מחירי העסקאות מושפעים מהצמדות כאלו ואחרות/זכויות בניה/תוספות בניה וכדומה, קובע שמאי המשיבה על הצד הזהיר שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח אקוויוולנטי לחיוב: 29.02 מר"א= (26.46 x 0.2) + (29.66 x 0.8)

השבחה: 638,440 ₪= 29.02 מר"א x 22,000 ₪

11.2. <u>עיקרי שומת המבקשת</u>

<u>עלויות שימור</u>- הבניין שבנדון מהווה בניין לשימור, המצריך עלויות נוספות בעת כל ביצוע עבודות בניה במקרקעין. יוער, כי בשומת ועדה לנכס צמוד ברחוב בר גיורא 5, נקבע מקדם הפחתה לבניין לשימור בשיעור של 20%.

<u>עלויות בניה</u>- עסקינן בבניין בנוי ומאוכלס, שכל תוספת בו כרוכה בהוצאות בטיחות מחמירות, חסימת כבישים, ועלויות בניה גבוהות מאוד. לכן, על הצד הזהיר נלקחו בחשבון עלויות של 12,000 ₪/מ"ר.

<u>מקדם מרפסת גג</u>- יש להביא בחשבון מקדם מרפסת גג בשיעור של 0.3, ובהתאמה קיזוז שטח עיקרי שנבנה על חשבון מרפסת גג, בדומה לנקבע בשומת שערכה השמאית המכריעה בלטר בעניינו של נכס בגו"ח 30069/20.

<u>תוספת בניה בקומה עליונה בדירת דופלקס</u>- יש להביא בחשבון כי תוספת הבניה המוצעת הינה בקומה העליונה של דירת דופלקס, שהגישה אליה היא באמצעות גרם מדרגות פנימי, ולכן יש לייחס לשטח זה שווי נחות משווי מר"א עיקרי בקומת הכניסה. משכך, הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.95 לתוספת השטח. ראה לעניין זה גם מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין משנת 2020, לפיו ממוצע השווי בקומה העליונה של דירת

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

דופלקס הוא בשיעור של 94% מהשווי בקומת הכניסה, ושווי החציוני והשכיח הינו בשיעור של 95%.

<u>שוליות</u>

שטחה העיקרי של דירה מס' 8 בתכנית הבקשה להיתר מס' 155755 הינו כ- 214 מ"ר (בתוספת ממ"ד ומרפסות), לעומת שטחה העיקרי ב"מצב קודם" של כ- 127 מ"ר- גידול של 70% בשטח הדירה אשר מחייב ביטוי מתאים לשוליות משמעותית שכזו.

שמאי המשיבה סבור שאין להביא בחשבון הפחתה לשוליות בגין שטחים גדולים בדירה 8, מאחר וזו מתקזזת אל מול ביטול השוליות בדירה מס' 7, אך גם אם מתקיים קיזוז שכזה, הרי שבמקרה הנדון אנו נדרשים לחשב ההשבחה שנוצרה עקב אישור שטח עיקרי חדש על חשבון מרפסת גג בשטח של 29.66 מ"ר, ולשטח זה שוליות משמעותית לדירה בשטח של כ- 214 מ"ר עיקרי.

יוער, כי גם עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה מתייחסות לשטח דירה ממוצע של 94 מ"ר, שהוא נמוך משמעותית משטח הדירה הנדונה במצב חדש.

לפיכך, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין השטחים השוליים בשיעור של 0.7 לעומת מ"ר עיקרי (ראה למשל שומת טיגרמן בגו"ח 30076/112, שם הובא בחשבון כי ההפרש בין דירות קטנות בשטח של כ- 60 מ"ר, לדירות גדולות בשטח של כ- 139 מ"ר הינו 80%, אולם במקרה שבנדון ההפרש חריג אף יותר).

<u>מושע ודחיה</u>- יש להביא בחשבון מקדם מושע ודחיה בשיעור של 0.84, המשקף דחיה לתקופה של 3 שנים בריבית של 6%, בהתאם לשומה שערך השמאי המכריע יוסף בחלקה שבנדון, שקיבל את שומת המשיבה בעניין זה.

יש להביא בחשבון מקדם דחיה זהה עד למימוש התכנית החדשה.

<u>ערכי שווי</u>

להלן הכרעות שמאים מכריעים בשכונה בעניין שווי מ"ר מבונה:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מר"א (₪)
שיחור	עמוס 14	30082/106	12.12.17	12,300
שיחור	תחכמוני	30911/16	21.07.18	13,000
טיגרמן	יפו 184	30076/200	28.02.20	13,500
פלד	מודיעין 17	30069/95	19.06.19	13,500
שיחור	צפניה 45	30084/20	10.08.16	12,000
קוט	רש"י 81	30076/70	25.05.16	13,000
אלי כהן	יפו 184	30076/200	23.01.16	12,100

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

להלן עסקאות מכר לדירות חדשות מסביבת הנכס:

תאריך	גו"ח	תת"ח	רחוב	שנת בניה	קומה	שטח רשום במ"ר	שטח מדוד (1.15)	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
08.11.22	30076/209	48	הטורים	2018	9	110	127	3,510,000	27,747
14.09.23	30076/209	5	הטורים	2018	2	160	184	5,190,000	28,207
14.09.23	30076/209	11	הטורים	2018	3	160	184	5,190,000	28,207
01.02.24	30911/14	2	הזית	2010	2	131	151	4,900,000	32,526
01.11.23	30076/194	5	שבטי ישראל	2017	1	90	104	3,500,000	33,816
26.06.22	30076/80	2	תשבץ	2021	1	71	82	2,900,000	35,517
19.02.23	30069/153	33	תחכמוני	2018	5	39	45	1,685,000	37,570
18.10.22	30076/166	18	שרי ישראל	2020	4	50	58	2,225,000	38,696
06.02.23	30076/217	86	יפו	2015	3	51	59	2,325,000	39,642
02.01.23	30069/153	19	תחכמוני	2018	1	47	54	2,213,000	40,944
24.11.22	30069/130	2	צבי אילן	2012	1	81	93	3,900,000	41,868
19.02.23	30069/153	32	תחכמוני	2018	5	57	66	2,900,000	44,241
21.03.23	30069/153	27	תחכמוני	2018	1	40	46	2,100,000	45,652

להלן תחשיב אומדן שווי מ"ר מבונה בהתאם לנתונים שלעיל:

ממוצע	₪ 36,510
בניכוי 17% מע"מ	₪ 31,205
בניכוי 20% יזמות	₪ 26,004
אומדן עלות בניה למ"ר	₪ 12,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 14,004

מכלל האמור לעיל הובא בחשבון אומדן שווי למ"ר מבונה למועד הקובע, בשיעור של כ-14,000 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	מר"א
שטח עיקרי בקיזוז מרפסת גג	29.66	0.7	20.762
מרפסת גג	26.46	0.3	7.938
סה"כ מר"א			28.7
הפחתה לקומה עליונה בדירת דופלקס			0.95
שוליות			0.7
עלויות שימור			0.8

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מושע	0.84
שווי מר"א	14,000
השבחה	**180,000**

11.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה</u>

<u>שווי מרפסת גג בשני מצבי התכנון</u>

התבססות שמאי המבקשת על שומה שערכה השמאית המכריעה בלטר ביחס לנכס בגו"ח 30069/20 כלל לא ברורה עד תמוהה מאוד שכן בנכס הנדון כבר קיימת שומה מכרעת, ולכן ככל וצריכה להיות התבססות על שומה מכרעת, הרי שזו צריכה להיות על שומה שנערכה ביחס לנכס עצמו.

בשומה המכרעת הקודמת שנערכה כאמור בנכס, השטח האקוו' שהובא בחשבון לתוספת מרפסת הגג הינו 4.1 מר"א בלבד ולכן לצורך רציפות השבחתית כפי שאף נקבע בפס"ד של בית המשפט העליון בבר"ם 4367/16 אהרון מאיר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון, יש לזכות את מרפסת הגג ב"מצב קודם" לפי שטח אקוויוולנטי של 4.1 מר"א בלבד, ולא יותר מפי 2 כפי שהובא בחשבון בשומה האחרת.

<u>הפחתה לקומה עליונה בדירת דופלקס</u>

ככלל טענה זו יש לבחון לגופה בהתאם למאפייני המקרקעין ובהתאם לעסקאות ההשוואה בשני המצבים ולא בהתבסס על מחקר דלפי כזה או אחר.

הנכס הנדון ממוקם באזור חרדי מובהק שבו קיים יתרון בדירה דו מפלסית מאשר דירה בקומה אחת, וזאת משום שמירת הפרטיות וההפרדה בין השטחים הציבוריים (סלון, מטבח וכו') לבין חדרי השינה.

לעניין זה מפנה שמאי המשיבה לשומה שערכה השמאית המכריעה סירקיס ביחס לנכס הממוקם בשכונת הבוכרים (ברחוב אדוניהו הכהן 42, גו"ח 3010/90,91) שאף היא מתאפיינת באוכלוסייה חרדית מובהקת, במסגרתה נקבע כי מול החיסרון בדירה דו מפלסית קיים יתרון של פרטיות, הפרדה וכדומה, ומאחר ולא הוצגו אסמכתאות לכך שבמגזר החרדי קיים ביקוש לדירה במפלס אחד, ביחס לדירה בעלת שני מפלסים, לא חושבה הפחתה בעניין זה.

כמו כן, בשומה המכרעת הקודמת שנערכה בנכס, ההפחתה היחידה שניתנה היא בגין מיקום תוספת הבניה בקומה רביעית ללא מעלית. בניית המעלית כבר הותרה בהיתר הבנייה הקודם, ולכן אין להביא בחשבון הפחתה כלשהי.

<u>שוליות</u>

ראשית, כפי שפורט בשומת המשיבה, כנגד הגדלת דירה מס' 8 קיימת הקטנת דירה מס' 7, שגם בעליה, אליהו גולדברג, נמנה על מבקשי הבקשה להיתר ולכן, ככל וקיימת שוליות

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שטחים בדירה 8, מנגד קיימת הפיכת שטחים שוליים לשטחים ראשוניים גרעיניים בדירה 7.

שנית, גם טענה זו נטענה כטענה סתמית בעלמא, וללא הסתמכות על עסקאות השוואה רלוונטיות.

במגזר החרדי בכלל, ובאזור בו הנכס נשוא השומה, קיים ביקוש רב לדירות גדולות ומרווחות, וכל תוספת בניה מנוצלת היטב לרווחת המשפחה המורחבת.

עיון במסד הנתונים שהוצג בשומת המשיבה ביחס לדירות חדשות יחסית מלמד, כי הדירות בשטח ממוצע העולה על 180 מ"ר נמכרו בשווי גבוה יותר למ"ר בנוי ממוצע.

גם עיון בעסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת מלמד כי באותו הבניין דירות בשטח ברוטו של 184 מ"ר נמכרו בשווי גבוה יותר למ"ר, יחסית לדירה בשטח 127 מ"ר.

שמאי המבקשת מציג שני מסדי נתונים, אחד מדירות קטנות והשני מדירות גדולות. עיון במסדי הנתונים מלמד, כי עסקאות ההשוואה לוקטו בצורה סלקטיבית וניתוחם נערך בצורה מניפולטיבית ולא ראויה, שכן לצורך בחינת השפעת השוליות, ככל ונבחנת עסקת השוואה לדירה קטנה בבניין מסוים, יש לבחון אם באותו הבניין נמכרו דירות גדולות, ובהתאם לכך להסיק את המסקנה לעניין השוליות.

כך למשל, בדיקתי העלתה כי בבניין ברחוב שרי ישראל 15 (גו"ח 30076/194), ביום 30.1.2023, יום אחד טרם מכירת הדירה "הקטנה" שהוצגה במסמך ההשלמה, נמכרה דירה בשטח מדווח של 120 מ"ר (138 מ"ר ברוטו), תמורת 5,400,000 ₪, המשקפת שווי של 39,130 ₪ למ"ר, בעוד ההסכם בדירה הקטנה שהוצג במסמך ההשלמה, משקף שווי של 36,455 ₪ למ"ר ברוטו.

בבניין הממוקם ברחוב שרי ישראל 7 (גו"ח 30076/166), ביום 23.10.2022, חמישה ימים בלבד לאחר מכירת הדירה "הקטנה" שהוצגה במסמך ההשלמה, נמכרה דירה בשטח מדווח של 85 מ"ר (שטח ברוטו של 98 מ"ר), תמורת 4,070,000 ₪, המשקפת שווי של 41,637 ₪ למ"ר, בעוד שהסכם המכר בדירה הקטנה שהוצג במסמך ההשלמה משקף שווי של 38,696 ₪ למ"ר ברוטו.

בבניין הממוקם ברחוב תחכמוני 22 (גו"ח 30069/153)- ראשית וכפי שהובהר ופורט בתגובת המשיבה, השטח המדווח הינו השטח ברוטו בהתאם לחוק המכר, ולכן אין לבצע התאמה לשטח נטו/ברוטו. שנית, ביום 21.9.2023, חודשים בודדים בלבד לאחר מועד מכירת הדירות הקטנות שהוצגו במסמך ההשלמה, נמכרה דירה בבניין זה, ששטחה 156 מ"ר תמורת 8,650,000 ₪, המשקפת שווי של 55,449 ₪ למ"ר, בעוד שהסכמי המכר בדירות הקטנות שהוצגו במסמך ההשלמה משקפים שווי ממוצע של 48,981 ₪ למ"ר.

בנוסף, גם ביחס למסד הנתונים השני המיוחס לדירות הגדולות נראה כי מתוך 12 עסקאות, 9 לקוחות מהבניין ברחוב הטורים 4 (גו"ח 30076/209), וכפי שפורט בתגובת

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

המשיבה, מאחר ומדובר בבניין חדש שאינו רשום בפנקס הבתים המשותפים, אזי גם ביחס לעסקאות מבניין זה השטח המדווח לשלטונות המס הוא שטח ברוטו דירתי בהתאם לחוק מכר, ולכן אין לבצע כל התאמה לשטח נטו/ברוטו, ולהפחית את השווי בצורה מלאכותית.

<u>עלויות שימור</u>

כלל לא ברור לאילו עלויות שימור מתכוון שמאי המבקשת, שכן כלל מטלות השימור והחיזוק נקבעו כבר במסגרת התכנית הקודמת, ונדרשו והובאו בחשבון בעת המימוש של התכנית הקודמת.

לפיכך, קביעה זו של שמאי המבקשת מהווה מניפולציה שמאית גרידא לשם הפחתת היטל ההשבחה, הא ותו לא.

<u>דחיה ומושע</u>

גם טענה זו דינה להידחות על הסף שכן התכנית החדשה קיבלה תוקף ביום 14.8.2023, כאשר הליכי מימושה (מבחינה חוקית) החלו כעבור 3.5 חודשים בלבד, והבקשה אושרה בוועדה המקומית כ- 4 חודשים בלבד לאחר מכן. בנסיבות אלו, הבאה בחשבון של הפחתה כלשהי בגין דחיה ו/או מושע חוטאת לאמת ובגדר טעות.

עוד יצוין, כי מאחר ומדובר למעשה בהכשרת חריגת בניה קיימת, נראה כי המבקשים החלו לקטוף את פירות התכנית עוד בטרם אישורה.

<u>שווי מבונה בסיסי</u>

קביעת השווי בשומת המשיבה נעשה בהתבסס על עסקאות מכר של דירות בסביבה, הן חדשות והן ותיקות.

חרף העובדה כי עסקאות ההשוואה שיקפו שווי יותר גבוה מהקבוע בשומת המשיבה, זו נערכה על הצד הזהיר והמקל.

להלן התייחסות לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשת:

- מתוך 13 עסקאות השוואה, 8 מהן לקוחות מפרויקטים חדשים (הטורים 4, יפו 216, ותחכמוני 22). מאחר ומדובר בבניינים חדשים, הזכויות טרם נרשמו בפנקס הבתים המשותפים ולכן השטח המדווח לשלטונות המס הוא שטח הדירה ברוטו בהתאם לחוק המכר, ולכן התאמת שטח רשום/מדוד בשיעור 15% חוטאת לאמת ואינה נכונה.

כמו כן הנכס ברחוב יפו 216 ממוקם בסמיכות לרחוב ירמיהו המהווה ציר תנועה ראשי, על כל המשתמע מכך.

יצוין כי במסגרת איחוד וחלוקה ביחס לנכס ברחוב תחכמוני 22 מספר החלקה השתנה ל- 281 (תמ"א 38).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

- הדירה ברחוב הזית 10 הינה בשטח רשום של 112 מ"ר + מרפסות זיז מקורות בשטח של 19 מ"ר. לדירה אמנם מוצמד מחסן בשטח רשום של 16 מ"ר, אולם זה לא נכלל כחלק מהממכר (מצורפים הסכם המכר ותשריט הבית המשותף).

- ביחס לנכס בגוש"ח 30076/194 נראה כי בשוגג נרשם בשומה האחרת כי הנכס ממוקם ברחוב שבטי ישראל 15, שכן הוא ממוקם ברחוב שרי ישראל 15.

המדובר בבניין סמוך לרחוב ירמיהו המהווה ציר תנועה ראשי. כמו כן, מעיון בדיווח לשלטונות המס עולה כי בשנת 2023 נמכרו בבניין זה שתי דירות נוספות, האחת בשטח רשום של 120 מ"ר שנמכרה ביום 30.1.2023 תמורת 5,400,000 ₪ ומשקפת שווי של כ- 39,000 ₪ למ"ר בנוי מדוד, והשנייה דירת שתי חדרים בשטח רשום של 39 מ"ר שנמכרה למחרת תמורת 2,180,000 ₪ ומשקפת שווי של כ- 49,000 ₪ למ"ר בנוי מדוד.

- ביחס לנכס ברחוב שרי ישראל 7, ראשית המדובר בבניין הסמוך לרחוב ירמיהו, שכאמור מהווה ציר תנועה ראשי. כמו כן, מעיון בדיווח לשלטונות המס עולה כי בשנת 2022 נמכרה בבניין דירה נוספת בת 4 חדרים בשטח רשום של 85 מ"ר תמורת 4,070,000 ₪, המשקפת שווי של כ- 42,000 ₪ למ"ר בנוי מדוד.

- ביחס לנכס ברחוב תשבץ 20, הנכס נרשם בפנקס הבתים המשותפים רק בשנת 2023 ולאחר מכירתו, ולכן הדיווח לשלטונות המס מיוחס לשטח דירה מדוד, ללא צורך בהתאמה כלשהי.

כמו כן נראה כי ביחס לנכס זה מן הראוי היה לבצע התאמת מועד למצער.

בהתאם לכל האמור לעיל, נראה שהשווי שנקבע בשומת המשיבה מהווה שווי נמוך ועל הצד הזהיר. לשם המחשה יוצג להלן ריכוז נתוני מכר משנת 2023 מפרויקט מגורים חדש הממוקם במתחם מחנה "שנלר" לשעבר ובקרבה מיידית לנכס נשוא השומה (העסקאות בגוש 31317):

מס"ד	חלקה ותת"ח	תאריך	שווי מכירה (₪)	שטח במ"ר	שווי למ"ר (₪)
1	35/7	27/12/2023	9,046,900	132	68,537
2	35/15	27/12/2023	8,783,100	132	66,539
3	35/4	15/11/2023	9,542,040	132	72,288
4	35/11	15/11/2023	9,287,960	132	70,363
5	13	15/10/2023	9,500,000	136	69,853
6	8	14/09/2023	6,750,000	100	67,500
7	13/35	17/08/2023	9,981,900	152	65,670
8	35	01/07/2023	2,600,000	53	49,057
9	13	04/06/2023	3,000,000	46	65,217
10	35	23/05/2023	15,870,000	271	58,561
11	35/6	03/04/2023	5,820,000	103	56,505
12	8	21/03/2023	3,590,000	56	64,107
13	8	21/03/2023	5,500,000	100	55,000

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

מס"ד	חלקה ותת"ח	תאריך	שווי מכירה (₪)	שטח במ"ר	שווי למ"ר (₪)
14	36/8	18/01/2023	7,000,000	94	74,468
15	13/9	10/01/2023	9,000,000	137	65,693
16	35/1	05/01/2023	4,235,000	61	69,426
17	35/8	05/01/2023	3,711,000	61	60,836
18	35/2	05/01/2023	5,021,000	63	79,698
19	35/3	05/01/2023	12,196,000	141	86,496
20	35/10	05/01/2023	9,399,000	141	66,660
21	35/9	05/01/2023	4,722,000	63	74,952
ממוצע (₪)					**67,020**

<u>הפחתת מע"מ</u>

מאחר ואין מדובר בתוספת יח"ד כלשהי, אלא בהרחבה של יח"ד קיימת תוך שינוי מצג שתי הדירות המאושרות במצב הקודם **כפי שבנוי בפועל**, ומאחר ומדובר במובהק בשוק של פרטיים, וכפי שנקבע בבית המשפט העליון בבר"ם 1621/18 **אטבליסמנט סמונד נ' הועדה המקומית שרונים** ואף בתקן 11א' לתקינה השמאית, השווי כולל מע"מ ואין לנכותו.

<u>הפחתת עלויות בניה</u>

מאחר והמדובר בבניה חדשה על גג מבנה קיים, אזי לא רק שאין ייקור בעלויות בניה, אלא קיים חיסכון משמעותי בעלויות הבניה שכן חלק מהן כבר קיימות, כגון: עלות הכנת הקרקע, חפירה ליסודות, בניית יסודות, בניית קורות מסד, בניית קורות קשר, בניית רצפה ראשונה ועוד.

בהתאם להוראות החוק, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין בנויים, ומאחר וערב המועד הקובע התוספת הבניה כבר בנויה, אזי בהתאם לחוק יש לחשב את ההשבחה לשווי הבנוי, ולא לשווי קרקע מבונה.

טענות נוספות מהדיון ולאחריו:

- <u>דירת דופלקס</u>- את הטענה לשווי מופחת נדרש להוכיח באמצעות עסקאות השוואה. הפניתי לשומת סירקיס שקבעה שאין הפחתה, וזו ההוכחה.
- מאחר והבקשה להיתר התבקשה על-ידי משפחת גולדברג ומשפחת זילברשטיין, אזי יש לבחון את ההשפעות על השווי בשתי הדירות.
- <u>מחקרי דלפי</u>- מחקרים אלו גם קובעים באופן חד-משמעי, שבבניין שבו ישנה מעלית, עליה בקומה מוסיפה לשווי. ולכן יש לדחות הטענה באשר לקומה הגבוהה. יש בניינים גבוהים במגזר החרדי וגם בסביבת בניין הנכס, והשווי בקומות העליונות אינו נמוך מזה שבקומות הנמוכות יותר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- שוליות- כפי שהובהר בשומת המשיבה, כנגד הגדלת שטחה של דירת זילברשטיין ישנה הקטנה בשטח דירת גולדברג. כמו כן, העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה ובשומת המבקשת, אינן מלמדות על שוליות.

  בשומה שערכתי לנכס בשכונת רוממה (אזור חרדי מובהק), לאחר שבחנתי עסקאות השוואה והגעתי למסקנה שאין שוליות, לא קבעתי השבחה בשל הקטנת שטח דירה.

- עלויות שימור- המדובר בטענה בעלמא, ולא ברור איזה עלויות שימור יש. העובדה שבונים לפי אותה אבן ועיצוב אדריכלי אינה מייקרת העלות.

- שווי- יש מגוון רחב של שומות וועדה וכל שמאי מפעיל שיקול דעת. מול שומות ועדה בהן נקבע שווי נמוך יש שומות אחרות שבהן נקבע שווי גבוה. להתבסס על שומה אחת ולטעון שאין צדק, זה לא נכון, מאחר ויכול להיות שהטעות היא בשומה האחרת.

  בתגובת המשיבה יש התייחסות מפורטת לעסקאות שבשומת המבקשת, ומניתוח נכון של אותן עסקאות מגיעים לשווי הרבה יותר גבוה מזה שנקבע בשומת המשיבה.

- דחיה למימוש- התב"ע הקודמת הייתה סיפור אחר לגמרי. שם דובר על תוספת יח"ד חדשות כאשר מבחינה קניינית זכויות הבניה היו רכוש משותף.

  במקרה כאן, לא מדובר בתוספת יח"ד אלא בשינוי מצג. 2 יח"ד מאושרות תוך הרחבת אחת מהן בשטח של 30 מ"ר, כפי שבנוי בפועל עוד במועד הקובע.

  כאשר בוחנים עסקאות השוואה בדירות יד שניה, הרי שכבר בחוזה ישנה דחייה של כחצי שנה בין מועד החוזה למועד קבלת החזקה. ובדירות חדשות- הדחיה הרבה יותר גדולה כאשר חולפות לפחות שנתיים בין מועד המכר לקבלת החזקה.

  במקרה כאן, התכנית אושרה ללא שום התנגדות ומייד לאחר שאושרה הוגשה הבקשה להיתר בניה שאושרה ללא שום דחיה וללא התנגדות.

- מע"מ- לא נראה שזה המקרה שבו נכון לסטות מהוראות התקן ומפסיקתו של ביהמ"ש העליון. בסופו של יום בוחנים את התעשרות בעלי הזכויות ולא של יזם כזה או אחר.

- עלויות התאמה- איני מקבל הטענה שעלות הבניה לאדם פרטי גבוה יותר. המדובר בהכשרת בנייה קיימת, והבנייה כאן היא של סגירת מרפסת גג כאשר חלק ניכר מעלויות הבניה הרגילות אינן נדרשות, כפי שהובהר בתגובת המשיבה. כמו כן, תוספת הבניה היא של חדרי שינה ולכן הבנייה אינה כוללת עלויות של ממ"ד, מטבח, חדרים רטובים ועוד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

התייחסות לבקשת השמאי המכריע להצגת תחשיב השבחה בגין תוספת מרפסות זיז בדירות הקיימות:

- במקור חלה על החלקה הוראות תכנית המתאר 62, הקובעת כי ניתן לבנות מרפסת זיז בתנאי שזו לא תבלוט יותר מ- 1.5 מ' מפניו החיצוניים של בית, ובמקרים מסויימים אף מעל דרך, בתנאי שזו לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל לדרך.
- תכנית 14144 אמנם ביטלה את הוראות תכנית המתאר 62, ואף קבעה כי כל שינוי בקווי הבניין יהווה סטיה ניכרת, אולם לפי היתר הבניה שהופק בתיק בניין מס' 2015/0110 פורסמו ואושרו הקלות לבניית מעלית וממ"דים מחוץ לקווי הבניין.
- על כן, ולאור התנהלות הועדה המקומית לאשר בניה מחוץ לקווי הבניין בהליך של פרסום הקלה (במקרה ספציפי וייחודי זה), נראה כי אין מן הנמנע כי בינוי מרפסת הזיז היה מתאפשר גם בהליך של פרסום ואישור הקלות, טרם אישורה של התכנית החדשה.
- לפיכך, ההשבחה שנוצרה בתכנית החדשה לעניין מרפסות הזיז בדירות הקיימות היא יצירת זמינות וודאות להקמת המרפסות.
- ההשבחה בגין יצירת הזמינות מוערכת במקדם שווי של 20%, כאשר מקדם שווי מרפסת הזיז מוערך במקדם שווי של 30%.
- מכל האמור לעיל, ההשבחה בגין תוספת מרפסות הזיז בדירות הקיימות מוערכת בסכום של כ- 9,240 ₪ בכל דירה (0.2 x 0.3 x 22,000 ₪ x 7 מ"ר).

11.4. עיקרי תגובת שמאי המבקשת

שווי מרפסת- אנו מודעים למקדם השווי שנקבע בשומה המכרעת הקודמת שנערכה בבניין הנכס, אך לעמדתנו המקדם הראוי הוא 0.3.

הפחתה לשווי דירת דופלקס- דירת הנכס בנויה בשתי קומות, כאשר קומת הכניסה היא בשטח של כ- 70-80 מ"ר, ועיקר שטח הדירה הוא בקומה השנייה. דבר זה פוגע בפונקציונליות הדירה ויש בו גם מגבלות ניידות.

הפנינו גם למחקר דלפי בעניין זה, שהוא המהווה את הכלל, וככל שהמשיבה טוענת אחרת, עליה חובת ההוכחה.

שמאי המשיבה הפנה בעניין זה לשומה שערכה השמאית המכריעה סירקיס, אך יש שמאים מכריעים שכן הביאו בחשבון הפחתה לשווי שטחים בקומה השנייה (ברזילי בגו"ח 30160/207; דוודזון בגו"ח 30299/3, 30245/193, 5152/432; יצחקי בגו"ח 6195/324).

המדובר בבניה שהיא בקומה שלישית ורביעית מעל קומת קרקע, בסביבה חרדית, וגם אם קיימת מעלית הרי שהם לא משתמשים במעלית בשבת (אין בסביבה היתרים

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הלכתיים לשימוש במעלית שבת), ומטעם זה גם, המעלית שבבניין הנכס אינה מעלית שבת.

שוליות- בשומת סירקיס אליה הפנה שמאי המשיבה, השמאית המכריעה, לאחר שערכה סקר מחירים, הגיעה למסקנה שקיימת שוליות בהגדלת שטח דירה. גם בשומת הוועדה המקומית שנערכה בעניינו של נכס ברח' בר גיורא 5, הובאה בחשבון שוליות.

במקרים של פיצול דירה, לא יעלה על הדעת שהוועדה המקומית לא תבקש היטל השבחה בגין ביטול שוליות, וככל שהוועדה המקומית מוכנה להתחייב שבשומות הנערכות לנכסים בשכונות חרדיות היא לא תבקש השבחה בגין הקטנת שוליות, אנחנו מוכנים לחזור מהטענה.

ברירת המחדל היא, שלפי חוק התועלת השולית הפוחתת, השווי למ"ר קטן יותר בדירות גדולות.

אנחנו מייצגים את המבקשת זילברשטיין. ככל שלעמדת שמאי המשיבה יש בעל דירה אחרת בבניין שהושבח, אז שהוועדה תכין עבורו שומת השבחה אחרת.

עלויות שימור- בניין הנכס הוא לשימור (בשני מצבי התכנון) ועובדה זו מחייבת הוצאות מיוחדות מול הוועדה המקומית ומפקח מיוחד.

דחיה למושע- לצורך היטל ההשבחה יש לבחון את ההשבחה האובייקטיבית למועד הקובע, ואין להביא בחשבון את מועד המימוש בפועל. חייבים להביא בחשבון זמן עד למימוש הזכויות בשל הצורך בהתארגנות, מציאת קבלן, מפקח, תשלומי איזון בין דיירים, הצורך בהסדרי בטיחות, וכו'.

בין בעלי הזכויות בנכס היו סכסוכים קנייניים ואלה נפתרו כנראה באמצעות רבנים.

שווי מ"ר מבונה- שמאי המשיבה הציג עסקאות גם ממתחם שנלר, שהוא מתחם יוקרתי שאינו דומה במאפייניו לסביבתו של בניין הנכס. כמו כן, העסקאות בדירות הוותיקות מגלמות זכויות בניה נוספות ופוטנציאל להתחדשות עירונית.

בשומת הוועדה לנכס שברח' בר גיורא 5 נקבע שווי של 16,000 ₪ למ"ר מבונה נכון ליום 22.11.2023. נכון לשמור על שוויון בין נישומים, וכאשר ישנה שומת וועדה שקבעה שווי נמוך יותר, נכון ללכת לקולא.

מע"מ- מאחר והשווי נגזר מדירות שנבנות ע"י יזמים, ומאחר והיזמים משלמים מע"מ, אזי גם את תחשיב ההשבחה לנכס כאן נכון לבצע לפי שווי מבונה שאינו כולל מע"מ.

עוד נכון להביא בחשבון, שבהשוואה לאדם פרטי, ליזם יש יתרונות בבניה בשל מקצועיות, בניה בהיקף גדול, בניה חדשה שלא מעל בניה קיימת.

עלויות בניה- יש להביא בחשבון את הצורך בהתאמת תשתיות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

שוליות

לצורך הוכחת השוליות בין דירות קטנות לגדולות, מפנה שמאי המבקשת לעסקאות בבניה חדשה שלהלן:

דירות קטנות:

תאריך	גו"ח	תת"ח	רחוב	קומה	שטח רשום	שטח מדוד (1.15)	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
26/06/2022	30076/80	2	תשבץ 20	1	71	82	2,900,000	35,517
31/01/2023	30076/194	34	שרי ישראל 15	6	52	60	2,180,000	36,455
18/10/2022	30076/166	18	שרי ישראל 7	4	50	58	2,225,000	38,696
06/02/2023	30076/217	86	יפו 216	3	51	59	2,325,000	39,642
02/01/2023	30069/153	19	תחכמוני 22	1	47	54	2,213,000	40,944
24/11/2022	30069/130	2	צבי אילן 4	1	81	93	3,900,000	41,868
19/02/2023	30069/153	32	תחכמוני 22	5	57	66	2,900,000	44,241
ממוצע						**67**		**39,623**

דירות גדולות:

תאריך	גו"ח	תת"ח	רחוב	קומה	שטח רשום	שטח מדוד (1.15)	מחיר (₪)	מחיר למ"ר (₪)
02/02/2022	30076/209	0	הטורים 4	3	125	144	3,850,000	26,783
08/11/2022	30076/209	48	הטורים 4	9	110	127	3,510,000	27,747
14/09/2023	30076/209	5	הטורים 4	2	160	184	5,190,000	28,207
14/09/2023	30076/209	11	הטורים 4	3	160	184	5,190,000	28,207
15/02/2022	30076/209	43	הטורים 74	9	114	131	3,800,000	28,986
31/01/2022	30076/209	0	הטורים 4	4	140	161	4,696,000	29,168
31/01/2022	30076/209	0	הטורים 4	4	114	131	3,854,000	29,397
11/04/2022	30076/194	59	שרי ישראל 15	9	106	122	3,620,000	29,696
03/03/2022	30076/209	4	הטורים 4	7	145	167	5,200,000	31,184
26/01/2022	30076/194	4	שרי ישראל 15	2	102	117	3,800,000	32,396
01/02/2024	30076/14	2	הזית 10	2	131	151	4,900,000	32,526
18/05/2022	30076/209	0	הטורים 1	11	128	147	5,245,000	35,632
ממוצע						**147**		**29,994**

מהעסקאות שלעיל ניתן לראות כי קיים הפרש של כ- 33% בין שווי מ"ר ממוצע בדירות קטנות ביחס לשווי למ"ר ממוצע בדירות גדולות. בעניין שבנדון השוליות מתייחסת לתוספת שטח של כ- 30 מ"ר בדירה בשטח של כ- 217 מ"ר (כלומר המטרים בין 184-214 מ"ר), ולכן השוליות שנקבעה בשומת המבקשת הינה על הצד הזהיר.

נזכיר גם את סקר המחירים שנערך ע"י כב' השמאית סירקיס בגו"ח 30101 לפיו קבעה השמאית המכריעה, כי העסקאות מצביעות על פער משמעותי בין מחירי דירות קטנות בנות 2 חדרים (מחיר ממוצע 24,761 ₪/מ"ר) לבין דירות בנות 3-4 חדרים (מחיר ממוצע 18,700 ₪/מ"ר).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בשומת הוועדה המקומית בעניין היטל השבחה לנכס ברחוב בר גיורא 5 (גו"ח 30069/62), נערך סקר לדירות מגורים גדולות בשטח של כ- 160 מ"ר לפיו שווי מ"ר הינו כ- 32,000 ₪. בנוסף, בשומה זו ישנה הפניה לשומה שערך השמאי המכריע טיגרמן בגו"ח 30069/112, ואשר במסגרתה נקבע, נכון ליום 28.2.2020, שווי של 17,000 ₪ ללא מע"מ למ"ר מבונה בדירות בגודל של 38-61 מ"ר, ושווי של 12,000 ₪ ללא מע"מ למ"ר מבונה בדירות בגודל 125-139 מ"ר.

<u>מקדם לדירה דו-מפלסית</u>

קיים קושי באיתור וניתוח עסקאות לדירות דו-מפלסיות לעומת דירות חד-מפלסיות. בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה של 5% עבור הקומה השנייה בדירה, בהתאם למחקר דלפי. להלן מספר שומות מכריעות בעניין זה:

שמאי/ת מכריע/ה	מיקום הנכס	גו"ח	שיעור ההפחתה
ברזילי	גבעת שאול, אוכלוסייה חרדית.	30160/207	0.92
דודזון	קריית בעלזא, אוכלוסייה חרדית.	30299/3	0.95
דודזון	רמת אשכול, אוכלוסייה חרדית.	30245/193	0.95
דודזון	בית שמש, אוכלוסייה חרדית.	5152/43	0.95
יצחקי	בני ברק, שכונה חרדית מעורבת	6195/324	0.85
ברזילי	בת ים	7150/337	0.92
ברזילי	בת ים	7140/161	0.92
פרימו	תל אביב	6884/10	0.85
ג'רבי	פתח תקוה	6402/26	0.90

<u>השבחה בגין תוספת מרפסות לדירות הקיימות</u>

תוספת המרפסות לדירות הקיימות ניתנה מכוח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) תשנ"ב-1992, ולכן פטורה מהיטל השבחה עד ל- 14 מ"ר לכל דירה.

האפשרות לבניית מרפסות פתוחות מכוח התקנות ללא תכנית וללא הקלה פורסמה במסמך "מדיניות מהנדס העיר מרפסות לבניינים קיימים" מיום 22.7.2024, אשר במסגרתה נקבע, כי הוספת מרפסת או גזוזטרה לא מקורות, אינן בגדר שטח בניה לעניין תקנות חישוב שטחים, אינן טעונות שטחי בניה, ואף אינן באות על חשבון מכסת שטחי הבניה לגזוזטראות כפי שנקבעו בהוראת המעבר.

ההוראה כי אין לחשב ולחייב כלל בגין מרפסות פתוחות, ורק מרפסות מקורות מחושבות, נקבעה גם בהוראות תכנית מרפסות בירושלים 101-0253286.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לאור האמור, בדין לא נקבעה השבחה בשומת המשיבה בגין תוספת שטח המרפסות הפתוחות. חיוב בגין מרפסת גג אפשרי, רק כאשר הבינוי מתחת המרפסת מהווה חלק מההשבחה, וכאשר הבינוי מאושר ב"מצב קודם", כמו במקרה הנדון, לא ניתן לחייב בגין מרפסת גג.

מכל מקום, וכאמור בהתייחסות הוועדה המקומית, הרי שיש להביא בחשבון כי בניית מרפסות מותרת מכוח התקנות ופטורה מתשלום היטל השבחה.

לחילופין ו/או בנוסף, תוספת מרפסות הותרה גם מכוח תכנית המתאר 62, בתנאי שלא תבלוט יותר מ- 1.5 מ' מפניו החיצוניים של מבנה. מאחר ובניית הממ"דים ומעלית הותרו בחריגה מקווי הבניין עוד בהיתר קודם, סביר שהועדה המקומית הייתה מאפשרת בניית מרפסות אלו אף קודם לכן, ולכן יש לחשב את ההשבחה לוודאות תכנונית בלבד, ולפי התחשיב שלהלן:

5,880 ₪ לדירה= 0.2 x 0.3 x 14,000 ₪ x 7 מ"ר

11.5. <u>דיון והכרעה</u>

<u>מהותה של תוספת השטח העיקרי</u>

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה בגין תוספת שטח עיקרי של – 30 מ"ר, לפי שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה.

מנגד נטען על-ידי שמאי המבקשת, שמאחר ותוספת השטח הינה לדירה ששטחה כ- 200 מ"ר, הרי שנכון להפחית 30% מהשווי המבונה בשל שוליות.

כנגד טענתו זו של שמאי המבקשת נטען על-ידי שמאי המשיבה, שככל וקיימת שוליות בתוספת השטח לדירת משפחת זילברשטיין (דירה מספר 8), הרי שמנגד קיימת הקטנת שוליות בדירת גולדברג (דירה מספר 7).

בהיתר הבנייה הקודם שניתן בעניינו של בניין הנכס, הותרה תוספת של 2 קומות חדשות, ובהן 2 יח"ד, אשר בתכנית הבקשה להיתר סומנו כדירות מספר 7 ו- 8, כאשר כל דירה נפרסת על שתי קומות.

בעיקרי התכנית החדשה נקבע, בין היתר, כי התכנית מוסיפה בניה בקומה ד' *"לשם הרחבת יח"ד קיימת באותה הקומה (דירה 7), הכל בהתאם לנספח הבינוי."*.

לפי נספח הבינוי של התכנית, תוספת השטח כאמור הינה לדירה מספר 7, אשר לפי מדידה ידנית שערכתי, שטחה הבנוי, בשני המפלסים, הינו כ- 61 מ"ר, ובשל תוספת השטח שהקנתה התכנית, היא מתוכננת לגדול לשטח של כ- 90 מ"ר.

דא עקא, שלפי המסומן בהיתר הבניה החדש, שבגינו נדרש לקבוע ההשבחה בהליך כאן, דירה מספר 7 (משפחת גולדברג) ממוקמת בקומה התחתונה בלבד מבין שתי הקומות החדשות שנוספו לבניין, ואילו דירה מספר 8 (משפחת זילברשטיין), ממוקמת הן בקומה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

החדשה הראשונה, והן על מלוא שטח הקומה הנוספת העליונה, והתוספת של ה- 30 מ"ר שהתירה התכנית החדשה, מתווספת גם היא לדירה זו.

לפיכך, מאחר ואפשר ששוויה של אותה התוספת של כ- 30 מ"ר עיקרי שונה הוא כאשר התוספת היא לדירה בשטח של 60 מ"ר, בהשוואה לשוויה כאשר היא מתווספת לדירה ששטחה כ- 200 מ"ר, נדרש לקבוע לאיזה שטח של דירה נכון לייחס תוספת זו.

כאמור, לפי הוראותיה של התכנית, התוספת היא לדירה מספר 7, שלפי מדידה ידנית מתכנית הבינוי של התכנית שטחה כאמור כ- 60 מ"ר.

עם זאת, לפי היתר הבניה החדש, התוספת בפועל היא לדירה מספר 8 שהיא דירה גדולה בהרבה.

יצוין, כי לאור השינויים בשטחי הדירות, התבקש שמאי המבקשת להבהיר את מערך הזכויות הקנייניות בשתי הקומות, אך המסמכים שהעביר אינם מבהירים מדוע תוספת השטח העיקרי שנקבעה בתכנית, מתווספת לשטחה של דירה 8 ולא לשטחה של דירה 7 (ושטחה של דירה 7 אף פחת בהיקף משמעותי בהשוואה לשטחה בהיתר הבניה הקודם).

לאור האמור לעיל, סביר לעמדתי לקבוע ההשבחה לפי שווי המשקף את המחיר למ"ר לפיו הייתה מבוצעת העברת הזכויות ממשפחת גולדברג (דירה מספר 7) למשפחת זילברשטיין (דירה מספר 8).

מן הצד האחד נכון להביא בחשבון שהשווי שרואה משפחת גולדברג לזכויות המאפשרות את הרחבת הדירה, הינו השווי של מ"ר בדירה ששטחה כ- 60 מ"ר - 90 מ"ר ולכן, לכאורה, היא לא תמכור זכויותיה אלה במחיר שהוא נמוך משווי זה.

מן הצד השני, ככל שמשפחת גולדברג מעוניינת למכור זכויותיה לתוספת של ה- 30 מ"ר עיקרי, וכן להמשיך ולהחזיק בדירה מספר 7 (כפי שעולה מהיתר הבניה החדש) הרי שקיים רק קונה אחד אפשרי לזכויות אלה, שהוא משפחת זילברשטיין, שכן הזכויות שקבעה התכנית הינה להרחבה של דירה קיימת, ולא קיימת האפשרות ליח"ד נוספת.

ולכן לעמדתי, במצב הדברים שלעיל, נכון להניח כי המחיר לפיו היו מועברות הזכויות היה נקבע במשא ומתן המשקף את השיקולים שלעיל, והיה נקבע מחיר המשקף תוספת של 30 מ"ר עיקרי לדירה בשטח של כ- 140 מ"ר.

<u>מע"מ</u>

שמאי הצדדים קובעים את שווי הזכויות לפי גישת החילוץ משווי בנוי של דירות בסביבה.

בהעדרן של עסקאות בקרקע למגורים בסביבה אני מקבל עמדתם.

שמאי המשיבה מפחית מהשווי הבנוי יזמות ועלויות בניה, ואילו לעמדת שמאי המבקשת, מאחר והשווי נגזר מעסקאות מכר של דירות הנמכרות על-ידי יזמים, הרי שיש להפחית מהשווי הבנוי גם מע"מ.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

איני מקבל טענתו זו של שמאי המבקשת. תוספת הזכויות שאת שוויה נדרש לקבוע בשומה זו הינה תוספת לדירת מגורים קיימת, ולכן שוויה צריך שייבחן בראייתו של בעל הדירה שהוא אדם פרטי, אשר מבחינתו המע"מ הינו חלק ממחיר השוק.

לפיכך, בחילוץ השווי המבונה לא יופחת מע"מ.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי המבונה, שמאי המבקשת מציג ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות, לפיהן השווי המבונה בשנים 2016-2017 הינו כ- 12,350 ₪, ובשנים 2018-2019 כ- 13,330 ₪.

כמו כן מציג הוא עסקאות של מכר דירות חדשות, אשר ממוצע השווי הבנוי בהן הינו כ- 36,500 ₪, ולאחר הפחתה של מע"מ, יזמות בשיעור של 20% ועלויות בניה של 12,000 ₪, קבע הוא שווי מבונה של 14,000 ₪.

מנגד, שמאי המשיבה מנתח עסקאות בדירות חדשות וותיקות, וקובע שווי בנוי של כ- 41,000 ₪ למ"ר בדירות חדשות וכ- 39,300 ₪ בדירות וותיקות, ולאחר הפחתת יזמות (18% בדירות חדשות ו- 15% בדירות ותיקות) ועלויות בניה (11,000 ₪ ו- 8,000 ₪, בהתאמה), קבע שווי של 22,000 ₪ למ"ר מבונה.

ראשית אבהיר, כי ככל שלעמדת שמאי המבקשת ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שהציג אכן משקפות נאמנה את השווי המבונה בשנים 2016-2020, הרי שאין זה סביר לקבוע <u>שווי מבונה</u>, נכון למועד הקובע, שהוא גבוה בכ- 8% בלבד מהשווי שנקבע בשומות המכריעות, שעה שלפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, <u>השווי הבנוי</u> של דירות בעיר ירושלים עלה במהלך השנים 2019-2023 בכ- 40%.

לאור קביעתי לעיל באשר לשטח הדירה שיובא בחשבון, וכן לאור רגישותה של גישת החילוץ, נכון לעמדתי לקבוע השווי המבונה לפי חילוץ משווי בנוי של דירות חדשות בסביבה.

לאחר שבחנתי הנתונים, להלן העסקאות שבחרתי להביא בחשבון:

מועד	גו"ח ות"ח	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח במ"ר	מחיר
08.11.22	30076/209/48	הטורים 4	2018	9/14	110	3,510,000 ₪
30.01.23	30076/194/58	שרי ישראל 15	2008	10/11	121	5,400,000 ₪
11.06.23	30076/195/21	שרי ישראל 11	2012	1/11	122	6,075,000 ₪
14.09.23	30076/209/5	הטורים 4	2018	9/14	160	5,190,000 ₪
14.09.23	30076/209/11	הטורים 4	2018	3/14	160	5,190,000 ₪
01.02.24	30911/14/2	הזית 10		2/4	131	4,900,000 ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

הנתונים שלעיל הינם של מכר דירות שנבנו בשנים 2008 – 2018, למעט הדירה שברחוב הזית 10, שהיא בבניין וותיק.

להלן נתונים על המבנים ושטח הדירות לפיו יחושב השווי למ"ר בנוי:

- עסקאות ברחוב הטורים 4- הבניין ממוקם בפינת הרחובות הטורים-דרך יפו, והוא כולל 60 יח"ד, הבנויות מעל לשתי קומות מסחר, ומעל ל- 4 קומות תת-קרקעיות שבהן מקומות חניה, מחסנים, משרדים וספא לדיירים (חדר כושר ובריכה). הדירות זוהו בהיתר הבניה לפי מספרן המדווח, ושטחי המרפסות נמדדו ידנית מהיתר הבניה.
- שרי ישראל 15- הבניין ממוקם בפינת הרחובות שרי ישראל – דרך יפו, והוא כולל בניין מגורים בגובה של 11 קומות מגורים, הבנויות מעל ל- 2 קומות מסחר ו- 5 קומות תת-קרקעיות שבהן מקומות חניה ומחסנים. לדירה שבעסקה קיימת חניה. מיקום הדירה ושטחיה אותרו לפי מסמכי הבית המשותף.
- שרי ישראל 11- בניין מגורים ובו 3 אגפים הבנויים מעל לשתי קומות מרתף המשמשות למקומות חניה, כאשר כל אגף בגובה של 11 קומות ובו 18 יח"ד. מיקום הדירה ושטחיה אותרו לפי מסמכי הבית המשותף.
- הזית 10- פרטי הדירה אותרו לפי המסמכים שהעביר שמאי המשיבה, ולפי בקשה להיתר שהוגשה לצורך חיזוק הבניין מכוח תמ"א 38.

להלן השטחים לפיהם ינותחו העסקאות שלעיל:

מועד	כתובת	שטח דירתי	מחסן (0.5)	מרפסת (0.5)	מר"א
08.11.22	הטורים 4	110		4.50	112.25
30.01.23	שרי ישראל 15	[3]138	3.15	2.95	141.05
11.06.23	שרי ישראל 11	[4]140	4.60	15.00	149.80
14.09.23	הטורים 4	160		29.00	174.50
14.09.23	הטורים 4	160		22.00	171.00
01.02.24	הזית 10	103		[5]30.20	121.70

[3] . לאחר תוספת 15% לשטח הרשום.

[4] . כנ"ל.

[5] . 3.2 מ"ר מרפסת לא מקורה + 27 מ"ר מרפסת מקורה (כ- 9 מ"ר מהם צוינו בהסכם המכר כחלק משטח הדירה ושווים נקבע לפי מקדם של 0.9).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שווי למ"ר בנוי המותאם למאפייני הנכס:

מועד	כתובת	מחיר בעסקה בש"ח	מר"א	מחיר למר"א בש"ח	מקדם מיקום/בניה מעל מסחר/צפיפות/גיל	מחיר למר"א מותאם
08.11.22	הטורים 4	₪ 3,510,000	112.25	31,269	1.05	32,832
30.01.23	שרי ישראל 15	₪ 5,250,000[6]	141.05	37,221	1.10	40,943
11.06.23	שרי ישראל 11	₪ 5,925,000[7]	149.80	39,553	1.05	41,531
14.09.23	הטורים 4	₪ 5,190,000	174.50	29,742	1.05	31,229
14.09.23	הטורים 4	₪ 5,190,000	171.00	30,350	1.05	31,868
01.02.24	הזית 10	₪ 4,900,000	121.70	40,263	1.05	42,276
ממוצע (מעוגל)			**145**			**36,780**

לאור הנתונים שלעיל, יובא בחשבון שווי של 36,800 ₪ למ"ר בנוי. יצוין, כי מקדם ההתאמה של גיל הובא בחשבון רק בעניינה של העסקה שברחוב הזית 10. כך שהשווי הבנוי לעיל משקף שווי בדירות שהן בגיל ממוצע של כ- 8 שנים. יובא בחשבון שתוספת השווי בשל העובדה שהבנייה בדירת המבקשת הינה בנייה חדשה מתקזזת עם העובדה שבניין הנכס הינו מבנה וותיק.

<u>שוליות</u>

לטענת שמאי המבקשת, מאחר וההשבחה מחושבת לתוספת שטח עיקרי של 30 מ"ר לדירה ששטחה כ- 200 מ"ר, ומאחר והשווי שנקבע בשומת המשיבה הינו לדירות בשטח ממוצע של כ- 94 מ"ר, הרי שנכון להפחית 30% מהשווי המבונה בשל שוליות.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי המדובר בטענה בעלמא שלא הוכחה, וכי באזור בו נמצא הנכס נשוא השומה, קיים ביקוש רב לדירות גדולות ומרווחות, והדבר גם נלמד ממסד נתוני השווי.

ראשית יצוין, כי לפי קביעתי שלעיל, שוויה של תוספת השטח תבחן כאמור בהשוואה לגודל דירה של כ- 140 מ"ר, וגם השווי הבנוי שנקבע לעיל הינו לגודל ממוצע דומה (כ- 145 מ"ר).

שנית, ככלל, אכן סביר להניח כי התועלת לשוויה של דירה הולכת ופוחתת ככל ששטח הדירה גדול יותר. ברם, במקום בו נטענת טענה לפיה בסביבה מסוימת הנחה זו אינה מתקיימת, הרי שנכון לבחון הטענה באמצעות עסקאות השוואה.

לפיכך, לצורך בחינת הטענה, נבחנו עסקאות שנעשו באותו הבניין לדירות בגדלים שונים, ובמועדים סמוכים, ולהלן הנתונים:

[6] . לאחר הפחתה של 150,000 ₪ למקום חניה.

[7] . כנ"ל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

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

עסקאות בבניין שברחוב הטורים 4 (השטחים במ"ר):

מועד עסקה	מספר דירה	קומה	שטח מדווח	שטח מרפסת	מר"א	מחיר בעסקה (₪)	מחיר למ"ר מדווח (₪)
25.01.21	28	6	145	7	148.5	5,000,000	**33,670**
24.06.21	25	6	114	21	124.5	3,700,000	**29,719**
03.10.21	37	8	115	17	123.5	4,000,000	32,389
31.10.21	44	9	127	6	130.0	4,280,000	32,923
17.11.21	42	8	110	11	120.5	3,950,000	32,780
					124.6		**32,697**
11.11.21	60	13	165	23	176.5	6,250,000	35,411
23.11.21	19	5	140	14	147.0	3,700,000	
25.11.21	17	4	160	18	169.0	5,282,000	31,254
					[8]**164.2**		[9]**33,333**
08.11.22	48	9	110	5	**112.5**	3,510,000	**31,200**
14.09.23	5	2	160	29	174.5	5,190,000	29,742
14.09.23	11	3	160	22	171.0	5,190,000	30,350
					172.75		[10]**30,046**

לפי אתר רשות המיסים, ביום 7.11.2021 דווחו עשרות עסקאות מכר של דירות חדשות ברחוב תחכמוני 22 (בגו"ח 30069/154). להלן ריכוז נתוני העסקאות לפי גודל ממוצע של דירות:

שטח ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע
97 מ"ר	13	₪ 32,096
105 מ"ר	12	₪ 31,000
115 מ"ר	7	₪ 31,429
124 מ"ר	3	₪ 29,715
155 מ"ר	3	₪ 30,610

לאור הנתונים שלעיל, ספק אם בסביבתו של בניין הנכס מתקיימת הנחת השוליות. עם זאת, מטעמי זהירות, תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%, כך שקביעת השווי המבונה תעשה על דרך החילוץ משווי של 35,000 ₪ למ"ר בנוי.

<u>עלויות בניה</u>

בתחשיב לחילוץ השווי המבונה משווי בנוי בדירות חדשות, שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות בניה של 11,000 ₪ ואילו שמאי המבקשת טען לעלות של 12,000 ₪.

---

[8] . ללא העסקה החריגה בדירה ששטחה 147 מר"א.

[9] . כנ"ל.

[10] . יצוין כי לפי נתוני הלמ"ס, בין הרבעון הרביעי של שנת 2022 לרבעון השלישי של שנת 2023, מחירי הדירות בירושלים ירדו בכ- 4%.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יצוין, כי בסיכום הדיון עם הצדדים התבקש שמאי המבקשת להעביר את ההסכם שנחתם עם הקבלן שביצע את עבודות הבניה, אך בתגובה נמסר כי *"לאור הבינוי והתמשכות ההליכים כמו גם גילה של הגב' זילברשטיין, והקושי שבתקשורת וקבלת הנתונים"*, לא עלה בידי השמאי לקבל את המידע המלא בעניין כלל העלויות.

לפי מחירון דקל לחודש אוגוסט 2023, עלות בנייה בבניין מגורים בגובה של 3-8 קומות הינה 5,720 ₪ למ"ר. לפי פרסום של לשכת שמאי המקרקעין, עלות הבניה בעיר ירושלים נכון לחודש יוני 2025 הינה 7,000 ₪ למ"ר בבניין נמוך. בהתחשב בשינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים, בין המועד הקובע לחודש יוני 2025 (6.8%), מתקבלת עלות של כ- 6,550 ₪, ולפיכך תובא בחשבון עלות ממוצעת של 6,135 ₪ למ"ר.

כך שבתוספת מע"מ (17%), תוספת בגין היקף בניה מצומצם (1.1), בניה מעל לקיים ועלויות התאמה (1.1), חסכון ברכיבי גמר (מטבח, חדרים רטובים, דלת פלדלת) (0.95), ועלויות עקיפות בשיעור של 25%, מתקבלת עלות של כ- 10,300 ₪.

<u>עלויות שימור</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% משווי הזכויות בשל הטענה שהבניין הינו בניין לשימור.

איני מקבל טענתו, שכן בתכנית החדשה לא נקבעה מגבלה כלשהיא באשר לתוספת הבניה, וגם בהוראות שבתכנית 14144, הקובעות שתוספת הבניה בבניין הנכס תעשה לפי סוג האבן והגוון של הבנייה המקורית, לא מצאתי שאלה מחייבות עלויות מיוחדות ו/או הליכי תיאום מול מחלקת השימור של הוועדה המקומית שיש בהם כדי להאריך את הליכי הרישוי הרגילים.

<u>שווי מבונה</u>

ולאור הנתונים שלעיל, בהינתן שווי בנוי של 35,000 ₪, יזמות בשיעור של 15% ועלות בניה של 10,300 ₪, נכון לעמדתי לאמוד ההשבחה לפי שווי מבונה של 20,135 ₪.

<u>הפחתה בגין תוספת שטח בקומה העליונה של הדירה</u>

שמאי המבקשת מפחית 5% משווי תוספת השטח העיקרי מאחר וזו ממוקמת במפלס העליון של הדירה.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי המדובר בטענה בעלמא שלא הוכחה, ושבמגזר החרדי ישנו דווקא יתרון בהפרדה שבין אזורי הבית השונים שמאפשרת הבניה הדו-מפלסית, כפי שנקבע בשומה שערכה השמאית המכריעה סירקיס בעניינו של נכס בגו"ח 30101/90, וכי גם בשומה מכרעת שערך הח"מ לתת-חלקה אחרת בנכס זה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הבניה הדו-מפלסית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בחינת הפרש השווי של מ"ר מבונה בקומה השנייה של דירה דו-מפלסית, בהשוואה לשווי אותו מ"ר כשהוא בנוי בקומה אחת, באמצעות עסקאות השוואה, קשה עד כמעט בלתי אפשרית בשל העובדה שממילא ההשפעה אינה בשיעורים גדולים, והשווי הכולל של דירה מושפע מגורמים רבים בהם קיימת שונות בין דירה אחת לאחרת.

לאור מחקר הדלפי והשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקשת, בחרתי לקבל טענתו.

<u>מושע</u>

שמאי המבקשת מפחית 16% משווי הזכויות בשל טענה לדחייה של 3 שנים במימוש הזכויות בגין הצורך בהתארגנות, מציאת קבלן, מפקח, תשלומי איזון בין דיירים, הצורך בהסדרי בטיחות, וכו'.

שמאי המשיבה דוחה טענה זו מאחר והמדובר בהרחבת שטח של יח"ד אחת, שבמועד הקובע כבר הורחבה, ומאחר וממילא ערכי השווי מגלמים דחייה על לקבלת החזקה בדירה. עוד נטען, כי במקרה כאן, התכנית אושרה ללא שום התנגדות ומייד לאחר שאושרה הוגשה הבקשה להיתר בניה שאושרה ללא שום דחיה וללא התנגדות.

איני מקבל טענתו זו של שמאי המבקשת. במועד הקובע, הזכויות לבנייה בגג הן, לכל היותר, של המבקשת ושל בעלים של דירה אחת נוספת בלבד (משפחת גולדברג).

העובדה שהתכנית אושרה ללא התנגדות, כמו גם פרק הזמן הקצר שנדרש לקבלת היתר הבניה מלמדים שכבר במועד הקובע קיימות הסכמות בין בעלי הזכויות באשר לזהותו של הבעלים שיממש את הזכויות. הצורך בהתארגנות ומציאת אנשי מקצוע מגולמים בשווי המבונה, כמו גם הצורך בהסדרי בטיחות שבגינם הובאה בחשבון תוספת לעלות הבניה.

<u>שווי הגג ב"מצב קודם"</u>

תוספת הבניה של השטח העיקרי נעשית על שטח ששימש ב"מצב קודם" כמרפסת גג. שמאי המשיבה הקנה לשטח זה מקדם שווי של 0.2 ואילו שמאי המבקשת טוען למקדם של 0.3.

לאור היקף שטחה של המרפסת אני מקבל המקדם שקבע שמאי המשיבה, שהוא גם המקדם שנקבע לשטח זה בשומה מכרעת שערכתי בעניינה של דירה אחרת בבניין הנכס.

<u>תוספת שטחי מרפסות</u>

התכנית מתירה שימוש בגגות הממ"דים שבקומה ג', לטובת מרפסות גג של הדירות שבקומה ד', ולפי היתר הבניה אכן התבקשו שטחי מרפסות בקומה ד' בהיקף של כ- 26.46 מ"ר, על גגות הממ"דים הבנויים בקומה ג'.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בשומות הצדדים לא נקבעה השבחה בגין תוספת שטחי המרפסות, ובתגובה לשאלת הח"מ בעניין נטען על-ידי שמאי המשיבה, שמאחר והוועדה המקומית אישרה בהקלה את בניית הממ"דים בחריגה מקווי הבניין (על-אף שבהוראותיה של תכנית 14144 נקבע שחריגה מקווי בניין תהווה סטיה ניכרת), הרי שסביר שגם את מרפסות הזיז ניתן היה לבנות בהליך של אישור הקלה, ולכן תרומת ההוראה בתכנית שאפשרה את בניית המרפסות הינה בשיפור הזמינות והוודאות, וזו הוערכה במקדם שווי של 20%.

לעמדת שמאי המבקשת, תוספת שטחי המרפסות הינה מכוח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) תשנ"ב-1992, ולכן היא פטורה מהיטל השבחה, ועמדה זו אף תואמת את עמדת מהנדס העיר ואת תכנית המרפסות בירושלים, ולחלופין, ככל שיוחלט לקבוע השבחה בגין שטחים אלו, הרי שבדומה לעמדת שמאי המשיבה, יש לקבוע ההשבחה בגין זמינות בלבד.

באשר לעמדת שמאי המבקשת אציין, כי ספק בעיניי אם ניתן לראות בשטח מרפסת שבקומת הגג כ"גזוזטרא" שאליה כיוונו התקנות (וראה לעניין זה ההוראה לפיה לעניין תקנה זו, לא יראו כגזוזטרא או מרפסת, גג בלתי מקורה של קומה בבית מדורג או מרפסת בלתי מקורה בחצר), ובכל אופן, מאחר ובהוראות התכנית הקודמת (14144) נקבע שבנייה בחריגה מקווי הבניין שנקבעו בתכנית תהווה סטיה ניכרת, הרי שגם אם ניתן היה להתיר בניית המרפסות מכוח התקנות, הרי שאין בכוחה של התקנה להתיר בנייתן של המרפסות תוך סטיה ניכרת מהוראותיה של תכנית החלה על מגרש הנכס. גם במסמך המדיניות של מהנדס העיר אליו הפנה שמאי המבקשת נקבע כי האמור במסמך מתייחס אך ורק להיבטים של שטחי בניה, ובכל בקשה הנוגעת להוספת מרפסת או גזוזטרא שאינה מקורה יש לבחון היבטים נוספים, ובכלל זה, קווי בניין, או הוראות בינוי/עיצוב שנקבעו בתכניות תקפות. תכנית המרפסות אליה הפנה שמאי המבקשת אינה רלוונטית מאחר והיא קובעת הוראות בעניינו של בניין חדש.

גם את עמדת שמאי המשיבה, לפיה נכון לחשב ההשבחה רק בגין תוספת זמינות וודאות מאחר וסביר שניתן היה לאשר המרפסות בהליך של הקלה (כפי שאושרו שטחי הממ"ד), קשה לקבל, וזאת לאור פסיקות בתי המשפט בשנים האחרונות לפיהן את מלוא ההשבחה עקב אישורן של שטחים שניתן היה לקבל בהקלה יש לקבוע למועד בו הם אושרו.

עם זאת, מאחר ואת גג הממ"דים ניתן לראות ב"מצב קודם" כגג הצמוד לדירות שבקומות העליונות, יובא בחשבון שהתרת השימוש בשטח זה כמרפסת, מוסיף לשווים כ- 30%.

כמו כן, לאור העובדה שבתשריט תכנית 14144 סומנה בליטת קווי בניין בצידו המערבי של הבניין, במיקום קרוב למיקומם של הממ"דים, הרי שעל דרך הזהירות תובא בחשבון רק מחצית משטח המרפסות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כמו כן תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין מושע, מאחר ואפשר שיתעוררו טענות מצד בעלי הזכויות האחרות בבניין לפיהן העברת זכויותיהם בגג לא כללה את זכויות השימוש בגג הממ"דים (ראה לעניין זה ההסכם המצוין בפרק הקנייני לעיל בין משפחת זילברשטיין למשפחת טווערסקי).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם שווי	מר"א/₪
"מצב קודם"			
מרפסת גג	29.66	0.2	**5.93 מר"א**
"מצב חדש"			
תוספת שטח עיקרי	29.66	0.95	28.18 מר"א
תוספת שטחי מרפסות	13.23	0.27[11]	3.57 מר"א
סה"כ מר"א שטח עיקרי חדש ומרפסות			**31.75 מר"א**
השבחה במר"א			**25.82 מר"א**
שווי מר"א מבונה			₪ 20,135
השבחה בש"ח (מעוגל)			**₪ 520,000**

[11] . 0.27= 0.9 מקדם מושע x 0.3 תוספת שווי

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה כי ההשבחה שחלה בבניין הנכס עקב אישורה של תכנית 101-01089507, והממומשת בהיתר הבניה, הינה כלהלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה במימוש נוכחי (₪)	היטל השבחה במימוש נוכחי (₪)
101-1089507	14.08.2023	520,000	260,000

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il