ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

תאריך: 26/06/2025
מספר מינוי: 2817-2024
מספרנו: 383-2817-2024

לכבוד

המבקשים, בלהה ורמי צאבג
באמצעות השמאי רם מילוא
בדוא"ל rammilo85@gmail.com

המשיבה, ו' מקומית לתכנון ולבניה בני ברק
באמצעות השמאי מנחם הלוי
בדוא"ל menachem@aval.co.il

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס' 2817-2024)
תת חלקה 105/8 בגוש 6123
רחוב הרב קוק 48, בני ברק

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: בלהה ורמי צאבג ע"י שמאי המקרקעין רם מילוא.
המשיבה: הועדה המקומית לתו"ב בני ברק ע"י שמאי המקרקעין מנחם הלוי.

2. מועדים

א. המועדים הקובעים בחוות הדעת הינם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
בב/105/ד'/2	16/03/2001
501-0873794	10/02/2023

ב. ביקור בנכס ע"י החת"מ נערך ביום 03/04/2022, בנוכחות המבקשים.

ג. דיון התקיים ביום 25/3/2025 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

3. מסמכים שהוצגו בפני

מטעם המבקשים:

- שומה אחרת מיום 13/02/2025.
- שומת המשיבה מיום 13/10/2024.
- דרישת תשלום שהופקה ביום 29/10/2024.
- העתק הסכם מכר מיום 20/08/2024, גו"ח 6123/105/8 דירת מגורים בקומה רביעית וגג בכתובת הרב קוק 48 בני ברק.
- מסמכי הבית המשותף:
  - צו תיקון צו רישום בית משותף בפנקס הבתים המשותפים, גו"ח 6123/105 מיום 14/09/2022 (תיקון רישום תתי חלקות 19 ו- 22 - העברת הצמדת "קרקע" בשטח 10.30 מ"ר מתת"ח 19 לתת"ח 22).
  - צו תיקון צו רישום בית משותף בפנקס הבתים המשותפים, גו"ח 6123/105 מיום 04/03/2021 (תיקון טכני של הכניסות).
  - צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, גו"ח 6123/105 מיום 22/01/1978.
  - תשריט בית משותף, גו"ח 6123/105 מיום 25/10/1977.
  - תקנון מוסכם, גו"ח 6123/105 מיום 22/01/1978.

<u>לאחר מועד הדיון</u>:

- דיווח אלקטרוני מיום 02/04/2025 הכוללים צילומים של מחקר דלפי ביחס למקדם ראוי לחדר גג (שאינו מגלם מרפסת גג) ומקדם ראוי למרפסת גג צמודה.

מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 05/03/2025 - תגובה לשומה האחרת.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	6123
תת חלקה	105/8
זכויות במקרקעין	בעלות
תיאור הנכס	דירת מגורים בקומה רביעית וגג בבניין מגורים (כניסה א') בן 4 קומות על עמודים
כתובת	הרב קוק 48, בני ברק

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 105/8 בגוש 6123, ממוקם בשכונת הר שלום, בחלק המערבי של העיר בני ברק.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות המקובלות בסביבה עירונית.

5.2 החלקה

לחלקה 105 בגוש 6123, ששטחה הרשום 1,404 מ״ר, צורה רגולרית דמוית מלבן.
החלקה נמצאת בצידו הצפוני של רחוב הרב קוק, בקטע שבין רחוב הרב חרל״פ ממזרח ושדרות בן גוריון ממערב.
להלן גבולות ומידות החלקה:

- חזית דרומית ברוחב כ- 30 מ׳ הפונה לרחוב הרב קוק (חלק מחלקה 84).
- צלע מערבית ברוחב כ- 46 מ׳ הפונה לחלקות 931 ו- 663 עליהן בנויים בנייני מגורים ותיקים בני 3 קומות מעל קומת עמודים/קרקע (גג שטוח וגג רעפים).
- צלע מזרחית באורך של כ- 44 מ׳ הפונה לחלקות 568, 969 ו- 800 עליהן בנויים בנייני מגורים ותיקים בני 3-2 קומות מעל קומת עמודים/קרקע.
- צלע צפונית באורך של כ- 31 מ׳ הפונה לחלקה 1018 ומעברה חלקה 1016 עליה בנוי בניין מגורים ותיק.

על החלקה בנוי בניין מגורים בן כ- 48 שנים הכולל 2 כניסות, 4 קומות על עמודים וחדרי גג. בבניין סה״כ 24 יחידות דיור.

5.3 הנכס הנדון

הנכס הנדון הינו תת חלקה 8 המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 92 מ״ר, הממוקמת בקומה רביעית וגג (מעל קומת עמודים), כניסה א׳, בחזית לרחוב הרב קוק.

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 תכניות

להלן התכניות החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	מהות
בב/449		13/12/1956		אזור מגורים מיוחד
בב/105/א'	1707	11/03/1971		אזור מגורים ג'
בב/105/ב'	2649	07/08/1980		אזור מגורים ג'. תוספת זכויות בניה
בב/105/ד'	3163	21/02/1985		חדרי יציאה לגג (23 מ"ר)
בב/105/ד'/2	4967	01/03/2001	29/01/2001	חדרי יציאה לגג (40 מ"ר)
בב/105/ס'/2	5427	17/08/2005		סוכה בשטח 8 מ"ר, בנוסף לשטח עיקרי מותר
בב/105/פ'	5455	13/11/2005		הוראות לדירות גג בבניינים חדשים
תוספת ש"ש	-	22/09/2008	-	תוספת 8 מ"ר/יח"ד ולא פחות מ- 16 מ"ר
תוספת ש"ש	-	30/06/2015	-	תוספת 8 מ"ר/יח"ד ולא פחות מ- 16 מ"ר לכל קומה
בב/105/ש'	5897	08/08/2009		הוראות לדירות מדרון
בב/105/פ'/1	7167	16/12/2015		הוראות לדירות גג בבניינים חדשים
501-0308296 (בב/2035)	7864	03/07/2018		כוללנית בני ברק
501-0873794	11071	26/01/2023	26/01/2023	חדרי יציאה לגג (60 מ"ר)

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

תכנית בב/105/א' (הודעה על אישורה פורסמה ביום 11/03/1971):

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת באזור מגורים ג'.

במגרשים ששטחם המינימאלי 500 מ"ר יותר בינוי בחלופות הבאות:

1) בניה חלקית בקומת העמודים (60% מהשטח המותר) + 2 קומות מגורים.
2) בניה על קומת עמודים מפולשת (חניה) + 3 קומות מגורים, כ"א 35% משטח המגרש.

שטח מרפסות אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

תכנית בב/105/ב' (הודעה על אישורה פורסמה ביום 07/08/1980):

בהתאם לתשריט התכנית החלקה מסווגת באזור מגורים ג' בו נקבעו זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר

רוחב חזית מינימאלי-	18 מ'
מספר קומות-	3 ק מעל קומת עמודים מפולשת.
אחוז בניה לקומה-	46% כולל מרפסות
מספר דירות -	18 יח"ד/דונם

הוראות נוספות-
מותרת יציאה ובנייה על הגג בבניינים בעלי גג שטוח. השטח הסגור מעל בקירות מעל פתח העלייה לגג לא יעלה על 9 מ"ר. העלייה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטחי הגג.
מותרת הקמת סוכה לכל דירה בשטח של עד 4.4 מ"ר, בתנאים.
מרתפים לצרכי חניה ואחסנה בשטח של עד 60% משטח הקומה.
בשטח שמתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים, רשאית הוועדה המקומית, בהתחשב בשיפוע המגרש או באספקט ארכיטקטוני, לאשר באישור מיוחד דירה נוספת באזור מגורים א' ושתי דירות נוספות באזורי מגורים אחרים, וזאת בתנאי ששיפוע המגרש יעלה על 10%, כאשר המדרון משתפל מן הדרך הגובלת כלפי מטה. גודל התוספת במגרשים האמורים לא יעלה על מחצית שטח הקומה.

תכנית בב/105/ד' (הודעה על אישורה פורסמה ביום 21/02/1985):
התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה.
העלייה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטחי הגג.

תכנית בב/105/ד'/2 (הודעה על אישורה פורסמה ביום 01/03/2001):
התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר ליח"ד או 50% משטחה העיקרי של הדירה בתוספת שטח הממ"ד של אותה הדירה, לפי הקטן ביניהם ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור.
כמו כן, תותר בניית מצללות בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג ובכל מקרה לא יותר מ- 15 מ"ר.

תכנית בב/105/פ' (הודעה על אישורה פורסמה ביום 13/11/2005):
מטרת התכנית קביעת הוראות בדבר בניית דירות גג בבנייני מגורים חדשים.
השטח העיקרי של כל דירת גג יכלול את השטחים העיקריים של חדרי הגג המותרים ע"פ תכנית גגות (דהיינו, 35 מ"ר בגין כל חדר גג) ובתוספת שטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות הבניין.
השטח העיקרי לא יפחת מ- 85 מ"ר. לדירת הגג יתווספו ממ"ד וכן 5 מ"ר שטחי שירות למדרגות בגין כל אחד מחדרי הגג המותרים. יתרת שטח חדר המדרגות תהיה על חשבון סך השטחים העיקריים המותרים בבניין.

ממוצע השטח העיקרי בתוספת שטחי הממ"ד בדירות שמתחת לדירות הגג, לא יפחת מ-80 מ"ר ומספר יחידות הדיור לא יפחת מ- 2.
דירות הגג ייכללו במניין יחידות הדיור המותרות בבניין, למעט בבניינים באזורי מגורים ב' ו- ב'-1 בהם דירות הגג המאושרות ע"פ תכנית זו יהיו בנוסף למניין יחידות הדיור המותרות. לא יותרו חדרי הגג מעל לדירות הגג.
הקומה החלקית העליונה תחשב כקומה נוספת בבניין כולל לעניין תוספת 2.5% בגין קומה נוספת. בגין קומה נוספת זו, יתווסף שטח עיקרי בשיעור של 2.5%.
אם מספר הקומות בבניין או גובה הבניין (כולל קומה נוספת זו) מחייב התקנת מעלית, יתווסף שטח עיקרי בשיעור של 5% (בבניינים בהם לא אושרה 5% הקלה בגין מעלית).
כמו כן נקבעו מרווחים בין דירות הגג וקו מתווה הבניין.

תוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13 (22/09/2008):
בהחלטת וועדת משנה נקבע כי בבניינים המיועדים למגורים בתחום תכנית המתאר 105/ב' תהא וועדת המשנה מוסמכת לאשר שטחי שירות לשטחים אשר היעוד והשימוש בהם על פי היתרי בניה הוא לחדרי מדרגות ו/או מעלית, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים ע"פ שיקול דעתה של הוועדה המקומית, בשיעור של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ולא פחות מ-16 מ"ר.

תוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13 (30/06/2015):
בישיבת מליאת הוועדה המקומית הוחלט כי בבניינים המיועדים למגורים המצויים בתחום תכנית בב/105/ב', תאשר וועדת משנה תוספת שטחי שירות לשטחים אשר היעוד והשימוש בהם על פי היתרי בניה הוא לחדרי מדרגות, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, בשיעור של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ולא פחות מ- 16 מ"ר לכל קומה.

תכנית 501-0873794 - חדרי ודירות גג (הודעה על אישורה פורסמה ביום 26/01/2023):
מטרת התכנית קביעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים בעיר בני ברק.
עיקרי הוראות התכנית:
1) קביעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים קיימים או חדשים, שטח חדרי יציאה לגג הינו עד 60 מ"ר.
2) קביעת הוראות לבניית דירות גג בבנייני מגורים חדשים.
3) קביעת תנאים להיתר.

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

<u>הוראות בינוי לחדרי גג בבניינים קיימים וחדשים</u>:

1) כל חדר יציאה לגג יתאפשר בכפוף לתנאים הבאים במצטבר, מבלי לגרוע מיתר הוראות התכנית:
   א. לכל דירה יתאפשר חדר יציאה לגג אחד.
   ב. השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 60 מ״ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח ממ״ד וסוכה אם ייבנו יתאפשרו ממ״ד אחד וסוכה אחת לכל יח״ד).
   ג. שטח חדרי הגג, יהיה בנוסף לשטחים המאושרים בכל הקומות שמתחת לקומת חדרי הגג, אולם הם ייכללו ברח״ק המרבי המותר ע״פ תכנית המתאר.

2) הוראות תכנית זו לגביי חדרי יציאה לגג יחולו על כל בנייני המגורים הקיימים ו/או החדשים בתחום התכנית.

3) לא יתאפשר ניוד זכויות מהגג אל קומות הבניין האחרות. חריגה מסעיף זה תהווה סטיה ניכרת לתכנית.

4) הוראות בינוי:
   א. לכל דירת גג/חדר יציאה לגג, תהיה נסיגה אחת לפחות ברוחב 2.5 מ׳ בחזית קדמית או אחורית, בעדיפות לחזית הקדמית.
   ב. במקרה בו יש יותר מחזית קדמית אחת, נסיגה זו תהיה לחזית הראשית יותר.
   ג. בדירת גג/חדר יציאה לגג עם חזית צידית בלבד, תהיה נסיגה אחת לפחות ברוחב 2 מ׳.
   ד. בנוסף לשטח הבנוי בגג תותר מצללה (פרגולה) בשטח שלא יעלה על 15 מ״ר, שתיבנה בנסיגה מינימלית של 1.2 מ׳ מחזית הבניין.
   ה. גובה קומת חדרי הגג לא יעלה על 3.5 מ׳ (ברוטו).
   ו. חדרי יציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים שעל גג הבניין. בבניין טורי ייבנו חדרי היציאה לגג בצמוד לגרעיני הבניין.
   ז. חדרי הגג ייבנו אך ורק בשטח שמעל הדירה העליונה אליה הם שייכים, ובכל מקרה לא ייבנו מעל גג חדר המדרגות המשותף ו/או מעל סוכות קיימות.
   ח. הגישה אל חדרי הגג תהיה דרך גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה ולא דרך חדר המדרגות המשותף לבניין.

5) יתאפשרו גגות ירוקים עפ״י התקנים התקפים.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

6) על הגג שמעל חדרי הגג יותרו מערכות טכניות וסולאריות בלבד, ללא כל בנייה למעט מעקה בטיחות, עם גישה דרך חדר המדרגות של הבניין לכל דיירי הבניין לצורך טיפול ותחזוקה.

<u>מספר דירות הגג יהיה בהתאם לפירוט הבא</u>:
ככל שבקומה העליונה של הבניין מאושרות 2 יח״ד תותר דירת גג אחת מעליהן.
ככל שבקומה העליונה של הבניין מאושרות 3 או 4 יח״ד יותרו עד 2 דירות גג מעליהן.
ככל שבקומה העליונה של הבניין מאושרות 5 יח״ד יותרו עד 3 דירות גג מעליהן.
ככל שבקומה העליונה של הבניין מאושרות 6 יח״ד יותרו עד 4 דירות גג מעליהן.

<u>הוראה לדירת גג בבניין קיים</u>:
תותר הגדלת שטח דירת גג קיימות בהיתר בבניין קיים ע״פ הוראות סעיף 4.1 ב.

6.2 <u>רישוי</u>

להלן פירוט היתרי הבניה בחלקה הנדונה בהתאם לשומות הצדדים:

היתר:	**6495**	**9663**	**16508**	**16632**	**17440**	**18405**
תאריך:	24/11/1977	07/08/1989	14/07/2011	06/10/2011	17/07/2013	19/11/2015
מהות:	שינויים בבניין	2 חדרי גג	תוספת סוכה בק״א	תוספת סוכה בק״ב	תוספת מרפסת בק״א	תוספת סוכה בק״ג
המבקש:	שייביץ מיירוביץ	לנמן אהרון ומלכה	בלט ישראל	לאופר משה	נוסוביץ דודי	יהודה ליינאס
שטחים:	-	ראה פירוט	-	-	-	-

פירוט שטחים בהתאם להיתר 9663 (תת״ח 22):

קומה	**שטח קיים**	**שטח מוצע**
א׳	462.45	
ב׳	460.06	
ג׳	459.14	
ד׳	460.81	
גג	63.82	46.00
סה״כ	**1,906.28**	**46.00**

7. מצב משפטי

7.1 נסח רישום

להלן פירוט רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 20/08/2024 :

נושא	פירוט	
גוש	6123	
תת חלקה	105/8	
תיאור	דירה בקומה רביעית וגג בשטח של 92 מ"ר, כניסה א', מבנה 1	
הצמדות	קרקע (חניה)	11.00 מ"ר
	גג	73.94 מ"ר
בעלויות	צבאג רמי	1/2 חלקים
	צבאג בלהה	1/2 חלקים
חכירות	עיריית בני ברק – בשלמות החלק בנכס 365/1404 חלקים חכירה ראשית מיום 24/01/1978 לתקופה של 999 שנים.	
רכוש משותף	חלק ברכוש המשותף 59/782 שטח חלקה 1,404 מ"ר מבנה 1 כניסות א'-ב' כתובת הרב קוק 48, בני ברק תקנון מוסכם תתי חלקות 25	
הערות	הערה בדבר אתר עתיקות. י.פ. 4023 מיום 09/07/1992.	

7.2 הסכם מכר

להלן עיקרי פרטי העתק הסכם מכר שהוצג בפני :

תאריך	20/08/2024
המוכרים	צבאג רמי צבאג - בצלאל בלהה
הקונים	סולומונס יעקב ישראל סולומונס תמר לאה
הממכר	דירת מגורים בקומה רביעית וגג בכתובת הרב קוק 48 בני ברק הידועה כתת חלקה 8 בגו"ח 6123/105.
תמורה	3,790,000 ₪
הערה	מסירת חזקה בדירה לא יאוחר מיום 01/05/2025.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון הינו תת חלקה 105/8 בגוש 6123, במערב העיר בני ברק.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס בשכונת הר שלום, בני ברק.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים	
בב/105/ד/2	16/03/2001	13,466 ₪	0 ₪	
501-0873795	10/02/2023	145,200 ₪	חלופה א'	0 ₪
			חלופה ב'	61,677 ₪

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

להלן עיקרי הטענות שהועלו ע"י הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

9.1 <u>עמדת המשיבה</u>

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. מיקום הנכס הנדון בחלק המערבי של העיר בני ברק.

ב. נשוא השומה מהווה את תת חלקה 8 בחלקה 105 בגוש 6123, דירה בקומה רביעית (אחרונה) + חדר גג במבנה מגורים בן 4 קומות וחדרי גג מעל קומת עמודים +הצמדת גג וחניה.

ג. בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון פטור עד 140 מ"ר ע"פ סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

ד. תכנית בב/105/ד'/2 - חושבה השבחה בגין הגדלת חדרי יציאה לגג לשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד. הובא בחשבון הפחתה לשטח התוספת וכן מקדם שוליות.

ה. תכנית 501-0873794 - חושבה השבחה בגין הגדלת חדרי יציאה לגג לשטח של עד 60 מ"ר ליח"ד.

ו. ערכי שווי -

<u>תכנית בב/105/ד'/2 (2001) -</u>

- עסקאות מכר (מקור: רשות המיסים / שע"מ):

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בנייה	קומה	חדרים	שטח	תמורה
29/10/2001	6123/28	רבי עקיבא 58	2000	2	3	68.00	₪ 635,000
25/11/2001	6123/30	רבי טרפון 6	2002	4	4	100.00	₪ 719,000
10/10/2001	6123/730	רבי יהושע 37	1965	3	2	45.00	₪ 437,000
20/05/2001	6123/476	הרב קוק 11	1970	2	3	64.00	₪ 608,286
20/05/2001	6123/528	רבי יהושע 12	1970	1	3	62.00	₪ 496,560
10/10/2001	6123/303	ירמיהו 6	1955	3	2	65.00	₪ 506,000
16/10/2001	6123/294	רבי יהושע 11	1965	2.5	1	50.00	₪ 408,000
17/10/2001	6123/804	הגר"א 13	2000	3	1	70.00	₪ 659,000
29/10/2001	6123/728	בן זכאי 2	1964	2.5	3	62.00	₪ 601,000
31/10/2001	6123/816	אפשטיין 1	1964	2.5	3	50.00	₪ 502,000
25/03/2001	6123/620	אפשטיין 9	1965	1	2.5	62.00	₪ 557,010
06/11/2001	6123/649	יחזקאל 8	1972	2	2	50.00	₪ 469,000

- ערכים שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
בצלאל קציר	6123/835	הרצוג 17	מרץ-01	₪ 2,920
יעקב פז	6123/749	שמואל הנביא 11	מרץ-01	₪ 2,700
דורית פריאל	6122/241	בן פתחיה 16	מרץ-01	₪ 3,000
שושי שרביט שפירא	6122/1248	סוקולוב 27	מרץ-01	₪ 2,713

<u>תכנית 501-0873794 (2023)</u> -

- עסקאות מכר (מקור: רשות המיסים / שע"מ):

תאריך	גו"ח	כתובת	שנת בנייה	קומה	שטח רשום	שטח ברוטו	תמורה	תמורה למ"ר רשום	תמורה למ"ר ברוטו
31/08/2023	6123/457/7	ירושלים 29	2023	1	67.00	67.00	₪ 1,950,000	₪ 29,104	₪ 29,104
31/08/2023	6123/457/21	ירושלים 29	2023	7	92.00	92.00	₪ 3,350,000	₪ 36,413	₪ 36,413
24/08/2023	6123/457/19	ירושלים 29	2023	6	67.00	67.00	₪ 1,660,000	₪ 24,776	₪ 24,776
01/05/2023	6123/732/17	ירושלים 5	2023	5	68.00	68.00	₪ 1,900,000	₪ 27,941	₪ 27,941
28/02/2023	6123/490/8	הרב קוק 6	2017	2	61.00	61.00	₪ 1,900,000	₪ 31,148	₪ 31,148
14/05/2023	6123/101	אהרן דב פוקס 17	2018	1	76.00	76.00	₪ 2,200,000	₪ 28,947	₪ 28,947
02/04/2023	6123/101	אהרן דב פוקס 17	2018	2	94.00	94.00	₪ 2,800,000	₪ 29,787	₪ 29,787
28/02/2023	6123/490/8	הרב קוק 6	2017	2	61.00	61.00	₪ 1,900,000	₪ 31,148	₪ 31,148
05/01/2023	6123/348/1	צפת 9	2022	1	77.00	85.00	₪ 2,607,000	₪ 33,857	₪ 30,671
07/06/2023	6123/348/35	צפת 9	2022	5	77.00	86.00	₪ 2,250,000	₪ 29,221	₪ 26,163
18/05/2022	6123/348/21	צפת 9	2022	3	77.00	85.00	₪ 2,000,000	₪ 25,974	₪ 23,529
04/05/2022	6123/348/28	צפת 9	2022	4	73.00	81.00	₪ 2,000,000	₪ 27,397	₪ 24,691
28/04/2022	6123/348/7	צפת 9	2022	1	68.00	75.00	₪ 1,410,000	₪ 20,735	₪ 18,800
07/04/2022	6123/348/22	צפת 9	2022	3	73.00	81.00	₪ 2,000,000	₪ 27,397	₪ 24,691
05/04/2022	6123/348/5	צפת 9	2022	1	68.00	76.00	₪ 1,300,000	₪ 19,118	₪ 17,105
30/12/2022	6123/452	הבנים 4	2015	1	97.00	97.00	₪ 2,650,000	₪ 27,320	₪ 27,320
19/09/2022	6123/631/13	טבריה 25	2023	4	67.00	67.00	₪ 1,985,983	₪ 29,642	₪ 29,642
13/07/2022	6123/144/12	שמואל הנביא 9	2017	3	82.00	82.00	₪ 2,400,000	₪ 29,268	₪ 29,268

ערן ירקוני
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שרית צייצ'יאן | שמאית מקרקעין • ירון סורוקה | שמאי מקרקעין

להלן תחשיב ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה:

בב/105/ד/2		**מועד קובע**	**16/03/2001**
	שטח	**מקדם**	
חדר גג מצב חדש	40.00	1.2	48.00
חדר גג מצב קודם (כולל פטור)	33.00	1.2	39.60
הפסד שטח מרפסת	-7.00	0.2	-1.40
השבחה במ"ר			7.00
שוליות			0.95
מורכבות מימוש / התאמות			0.75
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,700
ההשבחה בש"ח			**₪ 13,466**

501-0873794		**מועד קובע**	**10/02/2023**
	שטח	**מקדם**	
חדר גג מצב חדש	60.00	1.2	72.00
חדר גג מצב קודם (כולל פטור)	40.00	1.2	48.00
הפסד שטח מרפסת	-20.00	0.2	-4.00
השבחה במ"ר			20.00
שוליות			0.88
מורכבות מימוש / התאמות			0.75
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
ההשבחה בש"ח			**₪ 145,200**

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

9.2 <u>עמדת המבקשים</u>

להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המבקשים:

א. מיקום הנכס הנדון בחלק המערבי של העיר בני ברק.

ב. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה 4 וגג בבניין מגורים בן 4 קומות וגג מעל קומת עמודים.
הובא בחשבון שטח הדירה בהתאם לתשריט המדידה המפורט בשומת המבקשים.

ג. תכנית בב/105/ד/2 -
התכנית מאפשרת בניית חדר על הגג בשטח מרבי של 40 מ״ר.
בהתאם לשטח הבנוי ומרפסת הגג הצמודה, הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת להגדיל את הדירה ע״ח מרפסת הגג.

- פטור 140 מ״ר - שמאי המבקשים מקבל את עמדת המשיבה כי יש להתחשב בפטור 140 מ״ר ולחייב רק ביחס לשטח החורג ממכסת הפטור, כמפורט בתחשיב.

- מקדם שוליות - שמאי המבקשים חולק על מקדם השוליות שנקבע בשומת המשיבה (0.95). לעמדתו, בהתחשב בשטח הדירה, תוספת השטח (7 מ״ר חדר גג) הינה שולית ולפיכך מקדם השוליות הראוי הינו 0.9.

- עלויות התאמה - שמאי המבקשים חולק על מקדם עלויות ההתאמה שנקבע בשומת המשיבה (0.75) מאחר ואינו משקף את העלויות בפועל שיש לבצע.

עוד מציין שמאי המבקש כי יש לקבוע את עלויות ההתאמה כערך כספי וכתימוכין מציין את ערר לויתן אדיב שמואל ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב:

״בחלק מן השומות המכריעות נקבעו עלויות ההתאמה כאחוז מעלות הבניה. סביר אמנם כי אחוז זה נקבע על סמך ניסיונו של השמאי בפרויקטים אחרים, אלא שקביעת העלויות בדרך כזו, שאינה מאפשרת בדיקה ובקרה, מביאה לריבוי מחלוקות״.

עוד נקבע בהחלטת ועדת הערר בעניין זה כי:

"עלויות התאמה, בדומה לעלויות בניה, הן עלויות שחלקן הגדול צפויות, ידועות וניתנות לכימות על בסיס מחירונים מקובלים כדוגמת מחירוני דקל. ראוי לבססן באופן המאפשר בדיקה ואימות ולא כאחוז שרירותי מערך אחר כלשהו".

בקביעת עלויות ההתאמה מפנה שמאי המבקשים להחלטת השמאי המכריע ארז כהן לנכס בגו"ח 6627/351, ברחוב רפידים 22 בת"א בה נקבע כי לא ניתן לקבוע את ייקור הבניה/עלויות ההתאמה לפיי מקדם משווי הקרקע. ולכן קבע עלות מספרית כוללת של 30,000 ₪ לתוספת שטח לחדר יציאה לגג של 17 מ"ר.

- מקדם חדר על הגג ומרפסת גג - בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי חדר גג 1.2 ומקדם שווי מרפסת גג 0.2.
  שמאי המבקשים מציין כי חדר הגג אינו מתאפיין בנוף פתוח או במאפיינים מיוחדים יתר על המידה המצדיקים מקדמים אלו.

בנוסף, בהחלטות שמאים מכריעים ובמחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין נקבע (שאלה מס' 22) כי המקדם השכיח לחדר גג (ללא גילום מרפסת גג) הינו 100%.

ביחס למקדם מרפסת גג הובא בחשבון מקדם 0.25 התואם החלטות שמאים מכריעים וגם ע"פ מחקר דלפי (שאלה מס' 23) לפי המקדם השכיח למרפסת גג הינו 30%.

- שווי מ"ר מבונה - שמאי המבקשים מאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

ד. תכנית 501-0873794 -
התכנית מאפשרת את הגדלת חדר הגג מ- 40 מ"ר ל- 60 מ"ר ע"ח מרפסת הגג.
בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת של 20 מ"ר חדר גג בניכוי שוליות ועלויות התאמה.
לעמדת שמאי המבקשים תכנית 501-0873794 אינה מהווה תכנית משביחה בהתחשב בהפסד שטח מרפסת הגג ועלויות ההתאמה הגבוהות.

לחלופין, ככל ולא תתקבל טענת שמאי המבקשים לפיה אין כדאיות במימוש תוספת הזכויות בגג, שמאי המבקשים טוען כדלקמן:

- מקדם חדר על הגג ומרפסת גג - חולק על המקדמים שנקבעו בשומת המשיבה מהטעמים שפורטו במדרגת ההשבחה של תכנית בב/105/ד'/2.

- שוליות - מאמץ את עמדת שמאי המשיבה.
- עלויות התאמה - כאמור, יש לקבוע את עלויות ההתאמה כערך כספי. ברע"א 147/14 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ', נקבע כי ראוי שעלויות ההתאמה בביצוע תוספת בינוי חדש על גבי ישן יחושבו בערכים אבסולוטיים.
בהחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי לנכס הידוע כגו"ח 6123/894/9 ברחוב אהרון דב פוקס 22 בני ברק (בסמוך לנכס הנדון והדומה במאפייניו לנכס הנדון), נקבעו עלויות התאמה לתכנית הנדונה לסך של 83,523 ₪.
לעמדת שמאי המבקשים יש לערוך את תחשיב היטל ההשבחה באופן דומה.

- שווי מ"ר מבונה - שמאי המבקשים מאמץ את השווי שנקבע בשומת המשיבה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

בב/105/ד/2		**מועד קובע**	**16/03/2001**
	שטח	**מקדם**	
דירה+זכויות בגג (40+107)	147.00	1	147.00
שטח דירה הכלול בפטור (33+107)	140.00	1	140.00
הפסד שטח מרפסת	-7.00	0.25	-1.75
השבחה במ"ר			5.25
שוליות			0.9
שווי מ"ר מבונה			2,700 ₪
השבחה גולמית			12,758 ₪
עלויות התאמה *			- 30,000 ₪
אין השבחה			

* בהתאם להחלטת השמאי המכריע ארז כהן לנכס הידוע כגו"ח 6627/351 ברחוב רפידים 22 ת"א.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

501-0873794	מועד קובע		10/02/2023
חלופה א' -			
הגדלת חדר היציאה לגג תותיר מרפסת גג רציפה בשטח של כ- 30 מ"ר בלבד.			
בגין תוספת הזכויות בגג, הדירה מאבדת את ערכה וייחודיותה כדירה עם מרפסת גג רחבה ופונקציונאלית.			
לאור האמור לעיל ובהתחשב בעלויות ההתאמה, אין כדאיות למימוש תוספת הזכויות ולפיכך התכנית אינה משביחה את הנכס הנדון.			
חלופה ב' -	**שטח**	**מקדם**	
חדר גג מצב חדש	60.00	1	60.00
חדר גג מצב קודם	40.00	1	40.00
הפסד שטח מרפסת	-20.00	0.25	-5.00
השבחה במ"ר			15.00
שוליות			0.88
שווי מ"ר מבונה			11,000 ₪
השבחה גולמית			**145,200** ₪
עלויות התאמה *			- 85,523 ₪
ההשבחה בש"ח			**61,677** ₪

* בהתאם להחלטת שמאי מכריע לנכס ברחוב אהרון דב 22.

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

להלן התייחסות המשיבה לנושאים השנויים במחלוקת:

א. בהתאם לתצלומי אויר, חלק משטח הגג הורחב ללא היתר בניה.
ממדידה גראפית ע"פ תצ"א, מתקבל כי שטח חדר הגג הקיים בפועל הינו מעל 60 מ"ר.
לאור האמור לעיל, אין להביא בחשבון עלויות התאמה לתוספת השטח בגג.

ב. תכנית בב/105/ד'/2 - בהתאם להיתרי הבניה שטחה של הדירה הנדונה הינו כ- 130 מ"ר (107 מ"ר בקומה התחתונה, 3 חדרים וחלל מגורים / סלון + 23 מ"ר עלית גג).
בהתחשב בפטור 140 מ"ר, הובא בחשבון חיוב לתוספת של כ- 7 מ"ר בגג.

- מקדם שוליות - תוספת השטח הינה זניחה ולפיכך הובא בחשבון מקדם שוליות בשיעור של 95% (5% הפחתה).

- מקדם מרפסת - בהחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי לנכס הידוע כגו"ח 6192/1158, רחוב נועם אלימלך 8א', נקבע ביחס למקדם המרפסת בשני מצב התכנון כדלקמן:

"במקביל לעליה בתועלת מזכויות הבניה בגג, כך עולה גם התועלת ממרפסת הגג. תועלת זו מוערכת על ידי לפי מקדם 0.25 במצב הקודם ו- 0.3 במצב החדש".

שמאי המשיבה מפנה למקדמי חדר גג ומרפסת גג שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בעיר בני ברק:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם חדר גג	מקדם מרפסת גג
דוד בריל	6123/731	1.2	0.2
בועז קוט	6192/417	1.3	-
עומר סרחאן	6188/23	1.2	-
שלומי יפה	6124/63	1.2	-
ניקי פרימו	6124/355	1.2	-
גיא צדיק	6188/71	1.2	-
שמואל רוזנברג	6122/458	1.2	-
יהודה פלד	6192/352	-	0.2
דנה שיחור	6196/51	-	0.2
שלומי יפה	6196/142	-	0.2
אורית גלן	6187/273	-	0.2
יהודה פלד	6187/139	-	0.2
שושי שרביט שפירא	6122/808	-	0.2

- עלויות התאמה - כאמור, השטח בקומת הגג כבר בנוי בפועל (מעבר לשטחים המותרים) ולפיכך אין להפחית עלויות התאמה.
(בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה לשם הזהירות, אולם השמאי המכריע אינו כפוף לשמרנות ולזהירות היתר כמו בשומת המשיבה).

כמו כן, בהחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי הנ"ל, במדרגת ההשבחה של תכנית בב/105/ד/2, נקבע כי המקדם בשומת המשיבה, 0.9, משקף עלויות התאמה של כ- 300 ₪/מ"ר המצויים בתחום הסבירות ביחס לעלויות ההתאמה לתוספת בניה בגג (שכאמור במקרה הנדון בנויה בפועל).

עוד מציין שמאי המשיבה כי בתחשיביו הובאה בחשבון הפחתה יותר מכפולה מההפחתה בהחלטת אייל יצחקי.
בהתאם למחירון דקל משנת 2001 עלות בניה למ״ר הינה כ- 2,200 ₪ וביחס לשטח התוספת מתקבלת עלות של כ- 15,400 ₪. אין זה סביר לקבוע כי עלות ההתאמה (שבירת קיר קיים ומספר אריחים) שווה ערך לעלות בניית סך שטח ההרחבה במועד הקובע.

ביחס להחלטת ארז כהן המוזכרת בשומת המבקשים, מציין שמאי המשיבה כי המועד הקובע בהחלטת השמאי המכריע הינו שנת 2007 ולפיכך לא ניתן להסיק ממנה ביחס למקרה הנדון.

ג. תכנית 501-0873794 - שמאי המשיבה חולק על טענת שמאי המבקשים כי התכנית אינה מהווה תכנית משביחה, מאחר והתכנית קובעת תוספת שטחים עיקריים בקומת הגג העולים על ערך מרפסת הגג.
היקף רב של היתרי בניה למימוש 60 מ״ר חדר גג מעידים על ביקוש הזכויות.
כמו כן, במספר החלטות שמאים מכריעים נקבעה השבחה לתכנית הנ״ל.

- מרפסת גג - כאמור, לעמדת שמאי המשיבה מקדם מרפסת גג ראוי הינו 0.2.

- שוליות - בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שוליות, על הצד הזהיר, בשיעור של 0.88 למרות הביקוש הגדול לדירות גדולות (העיר בני ברק מאופיינת במשפחות ברוכות ילדים).
- מקדם חדר גג - גובה חדר יציאה לגג נקבע ל- 3.5 מ׳ ברוטו (לעומת קומה טיפוסית בגובה של 3 מ׳ ברוטו). במצב הקודם, בהתאם לתכנית בב/105/ד/2 גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.7 מ׳. לעמדת שמאי המשיבה ייתכן והיה נכון לקבוע מקדם גבוה יותר לשטח חדר היציאה לגג במצב החדש לעומת המצב הקודם.

- מקדם עלויות התאמה - במקרה הנדון, פתיחת התקרה ובניית גרם מדרגות נעשתה כבר במצב הקודם, תוספת חדר של 23 מ״ר (ובהתעלם מהשטחים הנוספים הקיימים) +מרפסת גג על כלל השטח. לעומת זאת במצב החדש, רק שטח החדר גדל ולכן אין שום עלות נוספת הנובעת מהתאמה מחדש לישן (עלויות הבניה הנוספות מופחתות בשווי מ״ר מבונה לעומת שווי מ״ר בנוי).
כמו כן, כאמור, מאחר והשטח בנוי בפועל, אין להביא בחשבון עלויות התאמה לתוספת הזכויות בהתאם לתכנית 501-0873794.

מקדם ההתאמה שנקבע בשומת המשיבה משקף עלות ההתאמה של כ- 55,000 ₪.
במקרה הנדון מדובר בגג בטון שטוח, בניגוד לנכס מושא החלטת השמאי המכריע יעקב הלוי אליה הפנה שמאי המבקשים, הכולל גג רעפים. בנוסף, עלות התאמה להרחבת גג של כ- 83,000 ₪ מהווה עלות גבוהה וחריגה.
בהחלטת השמאי המכריע יהודה פלד לנכס הידוע כגו"ח 6192/352, ברחוב רבי עקיבא 129, נקבעו עלויות התאמה לסך של כ- 32,000 ₪, כדלהלן:

"לאור מורכבות הבניה עלות ההתאמה שהובאה בחשבון הינה בשיעור של 20% מעלות הבניה הרגילה. ע"פ בטאון דקל מחודש פברואר 2023 עלות בניה ישירה בבניין של 8-3 קומות הינה 5,200 ₪, לאחר העמסת עלויות עקיפות ומע"מ מתקבלת עלות התאמה (20%) של כ- 1,600 ₪/מ"ר.
יוער כי הובא בחשבון כי הצורך בהעתקת המתקנים בגג הבנין, ככל שיש צורך בהעתקתם, נותר ללא שינוי בין שני מצבי התכנון ועל כן עלותן מתקזזת בין מצבי התכנון".

ד. סיכום טענות שמאי המשיבה:

- שווי מ"ר מבונה - שווי מ"ר מבונה זהיר ונמוך.
- עלויות התאמה - השטח בנוי בפועל ואין צורך להפחית כלל עלויות התאמה.
- לחילופין ביחס לתכנית בב/105/ד/2 בהתאם להחלטת השמאי המכריע אייל יצחקי.
- עלויות התאמה לתכנית 501-0873794, בהתאם להחלטת השמאי המכריע יהודה פלד.
- מקדם מרפסות - מקדם מרפסות במצב החדש צריך להיות מקדם גבוה יותר.
- תכנית 501-0873794 מקדם גובה קומה לתוספת גובה של 3.5 מ'.

9.4 <u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>

להלן עיקר טענות הצדדים כפי שהוצגו בדיון שהתקיים ביום 25/03/2025:

9.4.1 טענות המבקשים -

עלויות התאמה - בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם עלויות התאמה בשיעור של 0.75, בשתי מדרגות ההשבחה.
בתגובת המשיבה נטען כי בהתאם למדידה גראפית מתצלום אויר, בנוי בגג שטח העולה על 60 מ"ר.
בהתאם למדידה שנערכה בפועל, שטח חדר הגג כ- 45 מ"ר, לא כולל שטח המחסן שגובהו 2.2 מ'. עוד מציין שמאי המבקשים כי כלל השטח שנוסף (מעבר להיתר), הוא בגובה של 2.2 מ' ולא גובה פונקציונלי כפי שנקבע בתכניות – 2.7 מ' ו- 3.5 מ'.
כמו כן, הבניה שנעשתה בגג היא בבניה קלה / גבס ועל מנת להכשיר את השטחים יש להרוס ולבנות מחדש.

לעמדת שמאי המבקשים יש לקבוע את עלויות ההתאמה לפי סכום ולא כמקדם מאחר ולרוב המקדם לא משקף את העלות בפועל.
שימוש במקדם עלויות התאמה מביא לתוצאה לפיה בהכרח יש השבחה, המקדם אף פעם לא מאיין את השבחה.
ככל והרחבת החדר והגבהת הגג תותיר מרפסת קטנה ולא פונקציונלית לצד העלות הכרוכה בתוספת השטח, הסבירות להרחבת שטח חדר הגג הינה נמוכה.
שמאי המבקשים חולק על קביעת שמאי המשיבה לפיה ככל ושטח המרפסת קטנה יותר, המקדם שלה צריך לעלות. לעמדת שמאי המבקשים, ככל ששטח המרפסת קטנה יותר, הפונקציונליות שלה קטנה וזה מקטין את הכדאיות להגדיל את החדר.
בשומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות של 30,000 ₪, כמו בהחלטת השמאי המכריע ארז כהן בתל אביב. ההבדל בין המועדים במחירון דקל (2001-2007) הוא 18% ועדיין ההשבחה מתאיינת.
עלות ישירה של 2,200 ₪ שצוינו ע"י המשיבה, אינה כוללת עלויות עקיפות בשיעור של 30% ובתוספת משתנות מגיעים לעלות של כ- 3,000 ₪/מ"ר, המאיינת את כל ההשבחה.

מקדם חדר יציאה לגג ומקדם מרפסת - לעמדת שמאי המבקשים המקדמים שהובאו בחשבון בתחשיביו מהווים מקדמים ראויים.
יצרף העתק מחקר דלפי לפיו מקדם חדר גג לא מגלם מרפסת הוא 0.9-1 ולא 1.2 ומקדם מרפסת הוא 0.25-0.3.

תכנית 501-0873794 – שמאי המבקשים מפנה להחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי שנערכה לנכס ברחוב המקביל לנכס הנדון, שם נקבעו עלויות התאמה לתוספת השטח בגג לסך של 83,000 ₪, מקדם חדר גג 1.1, מקדם מרפסת 0.25, ומקדם שוליות 0.8.

אין מחלוקת ביחס לערכי השווי ובנושא הפטור 140 מ"ר.

9.4.2 טענות המשיבה -

עלויות התאמה - שמאי המשיבה חוזר על הטענה כי למרות שבתחשיב שומת המשיבה הובאו בחשבון עלויות התאמה, מאחר והשטח בנוי בפועל, אין לקזז עלויות התאמה.

עוד מציין שמאי המשיבה כי אין הרבה שומות לתכנית בב/105/ד/2 בהן הובאו בחשבון עלויות התאמה למעט ההחלטה של אייל יצחקי בה הובא בחשבון עלויות התאמה של 300 ₪/מ״ר.

מקדם חדר גג ומקדם מרפסת גג - שמאי המשיבה חוזר על הטענה כי המקדמים בתחשיביו הינם בהתאם למקדמים שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים וכן על הטענה כי ככל ושטח מרפסת הגג קטנה יותר, האינטנסיביות גדלה והמקדם צריך לעלות.

מקדם שוליות - בהתחשב בביקוש לדירות גדולות, בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שוליות של 88% ביחס לתוספת 20 מ״ר בגג.

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475

10. הכרעה

10.1 עלויות ומקדמי התאמה

א. עלויות התאמה

חרף העובדה שהשטחים המותרים בהתאם לתכניות בב/105/ד/2 ו- 501-0873794 קיימים בסטייה מהיתר, בשומות הצדדים הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמת תוספת זכויות הבניה בגג.
הצדדים חלוקים ביחס למתודולוגיית ההפחתה - 25% מההשבחה בשומת המשיבה ו- 30,000 ₪ ו- 83,523 ₪ (בב/105/ד/2 ו- 501-0873794 בהתאמה) בשומת המבקשים.

הכרעה:
בהתאם להחלטת וועדת הערר בערר (חי') 8040-07-19 ה.א.מ.נ. נכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה נקבע כי לא ניתן להביא בחשבון עלויות התאמה שנעשו זמן רב לפני המועד הקובע, ואין כל זיקה בינן לבין הבקשה הספציפית שבגינה הונפקה השומה.
עם זאת, אני סבור כי בעת הוספת שטחים לבניה קיימת, קיימים לרוב אילוצים אשר יוצרים פחת תכנוני ופחת פיזי ביחס לבניה המתוכננת ונעשית בהינף אחד, כאשר קונה סביר ייחס שווי פחות לשטחים אלה ביחס לשטח דומה שאינו סובל מפחתים אלה.
לאור האמור לעיל ובהתחשב במועד בו בוצעה הרחבת הבנייה בפועל, אני מקבל את שיעור ההפחתה שנקבע בשומת המשיבה שהינו על הצד הזהיר.

ב. מקדם חדר גג ומקדם מרפסת גג

הצדדים חלוקים ביחס למקדם חדר הגג ומקדם הפסד מרפסת הגג בשני מצבי התכנון.
בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח חדר הגג במקדם 1.2 (מגלם את שטח המרפסת הצמודה בגג) וכן הפסד שטח מרפסת גג במקדם 0.2.
בשומת המבקשים הובא בחשבון שטח הדירה כולל חדר הגג במקדם 1 וכן הפסד שטח מרפסת גג במקדם 0.25.

הכרעה:
דירה בקומה העליונה לה צמוד חדר הכולל יציאה למרפסת גג מהווה דירה מיוחדת ביחס לשאר הדירות בבניין.
בהתחשב בעובדה כי שווי מ"ר מבונה אקו', המוסכם בין הצדדים, חולץ מנתוני השוואה של דירות רגילות בקומות ולא מנתונים של דירות גג / דירות מיוחדות, איני מקבל את עמדת שמאי המבקשים לפיה מקדם השווי הראוי לנכס הנדון הינו 1, קרי שווה ערך לשווי מ"ר מבונה בדירה רגילה.
לעמדתי, ובהתחשב בשווי מ"ר מבונה המוסכם על הצדדים, מקדם השווי הראוי לנכס הנדון המהווה דירה מיוחדת, הינו 1.15.

ביחס למקדם הראוי להפסד שטח מרפסת הגג, בהתחשב בעובדה כי הגישה למרפסת הגג הינה מחדר בקומה העליונה המשפיעה על אינטנסיביות השימוש במרפסת (להבדיל מיציאה למרפסת משטח חלל המגורים / סלון), אני קובע כי מקדם הפסד מרפסת הגג הראוי הינו 0.25.

ג. מקדם שוליות

בשומות הצדדים הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות תוספת השטח בגג.
הצדדים חלוקים ביחס למקדם השוליות במדרגת ההשבחה של תכנית בב/105/ד/2 בלבד - 0.95 בשומת המשיבה ו- 0.9 בשומת המבקשים.

הכרעה:
בהתחשב בסביבת הנכס הנדון ושטחה הכולל של הדירה, אני מקבל את מקדם השוליות שנקבע בשומת המשיבה שהינו על הצד הזהיר והשמרני.

10.2 ערכי שווי

בחנתי את נתוני ההשוואה המוצגים בשומת המשיבה ומצאתם סבירים.
לאור האמור לעיל, אני מקבל את הסכמת הצדדים ביחס לערכי השווי בשתי מדרגות ההשבחה.

10.3 תחשיב

בב/105/ד/2	40 מ"ר חדר גג	מועד קובע	16/03/2001
	שטח	מקדם	
מצב חדש - דירה + זכויות בגג	147.00	1.15	169.05
מצב קודם - שטח דירה הכלול בפטור	140.00	1.15	161.00
הפסד שטח מרפסת	-7.00	0.25	-1.75
השבחה במ"ר			6.30
שוליות			0.95
מורכבות מימוש / התאמות			0.75
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,700
ההשבחה בש"ח			**₪ 12,120**
היטל השבחה			**₪ 6,060**

501-0873794	40 מ"ר חדר גג	מועד קובע	16/03/2001
	שטח	מקדם	
חדר גג מצב חדש	60.00	1.15	69.00
חדר גג מצב קודם (כולל פטור)	40.00	1.15	46.00
הפסד שטח מרפסת	-20.00	0.25	-5.00
השבחה במ"ר			18.00
שוליות			0.88
מורכבות מימוש / התאמות			0.75
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
ההשבחה בש"ח			**₪ 130,680**
היטל השבחה			**₪ 65,340**

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כתת חלקה 105/8 בגוש 6123 הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
בב/105/ד'/2	16/03/2001	₪ 12,120	**₪ 6,060**
501-0873794	10/02/2023	₪ 130,680	**₪ 65,340**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

טל: 054-8990722 דואר אלקטרוני: office@eranyarkoni.com
מתחם כיכר המושבה, סוקולוב 46, הוד השרון, 4528475