יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 30 בינואר, 2020
מספר מינוי: 483-2019
מספרנו: 483-1848-2019.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, אלחנן שילה
באמצעות השמאי מנחם חן קרטן
בדוא"ל: 9401294@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב, ירושלים
באמצעות השמאי גלעד אברם
בדוא"ל: b.gilad@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
תת חלקה 1, חלקה 146, בגוש 30178
רחוב אדם 47, שכונת ארמון הנציב, ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 02.01.2020 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**
אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, לאור מימוש הזכויות בדרך של מכר.

2. **מהות ההשבחה:**
אישור תכנית בנין עיר 401117.

3. **מועדים קובעים לשומה**[1]**:**
המועד הקובע לאישור תכנית בנין עיר 401117 הינו 19.07.2017.

4. **ביקור בנכס:**
ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י החי"מ ביום 28.10.2019.

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה - 1965, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

5. **<u>פרטי הנכס</u>:**

גוש	30178
חלקה	146
שטח החלקה בשלמות	2,825 מ״ר
תת חלקה	1
שטח תת החלקה	232.1 מ״ר רשום
זכויות	בעלות פרטית (ראה פרק מצב קנייני)
מהות הנכס הנישום	דירת דופלקס גן בקומת קרקע וקומת מרתף, בבניין מדורג בן 6 קומות הכולל 12 יח״ד.
כתובת	רחוב אדם 47, שכונת ארמון הנציב, ירושלים

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו</u>:**

6.1 **<u>תיאור הנכס</u>**

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה דירת מגורים עם חצר, בשטח רשום של 232.1 מ״ר, הממוקמת בקומת הקרקע וקומת המרתף של בניין מגורים מדורג, בבנייה רוויה בן 6 קומות. הדירה ידועה כתת חלקה 1, חלקה 146 בגוש 30178, ממוקמת רחוב אדם 47, בשכונת ארמון הנציב, בעיר ירושלים.

החלקה בשטח של 2,825 מ״ר רשום, בשלמות, בעלת טופוגרפיה מדרונית. בתחום החלקה 3 בנייני מגורים בבניה דומה, כאשר הנכס שבנדון ממוקם בבניין הדרומי בחלקה.

הבניין בו ממוקם הנכס מדורג וכולל קומת מרתף, קומת קרקע ו- 5 קומות נוספות. בכל קומה 2 דירות מגורים, וסה״כ 12 יח״ד בבניין.

הבניין בנוי שלד בטון ובלוקים עם גג שטוח מבטון ומחופה אבן ירושלמית. הנכס מוחזק במצב פיזי התואם את גילו.

6.2 **<u>תיאור הסביבה</u>**

שכונת ארמון הנציב[2] ממוקמת בחלק הדרומי של העיר ירושלים.

הסביבה מאופיינת ברובה בבניה רוויה ותיקה, בת 3-5 קומות, לצד בניה צמודת קרקע.

רחוב אדם מהווה רחוב פנימי בסביבה, דו סטרי, העובר ממזרח לחלקה. מעברו (מזרחית מהנכס) בית ספר ״רמת מוריה״. ממערב לחלקה רחוב הרב החובל, הנמוך ממפלס רחוב אדם. באזור פיתוח עירוני מלא.

[2] ידועה גם כ״תלפיות מזרח״.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

<u>מצב קודם</u>

7.1 <u>תכנית 2820</u>

דבר אישורה של תכנית מתאר 2820 פורסם בי.פ. 2770 מיום 10.12.1981.

בהתאם לשומות הצדדים[3], החלקה בה נשוא השומה בייעוד אזור מגורים 2.

מטרת התכנית: שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 1, מאזור מגורים 5 ומשטח כלל עירוני לאזור מגורים 2, קביעת מערכת הדרכים, הקצאות לצרכי ציבור (בניני ציבור, שטח פתוח ציבורי וכיו"ב), קביעת בינוי עפ"י נספח הבינוי (העמדת המבנים מספר הקומות, מס' יחידות הדיור, חומרי בניה וכיו"ב).

7.2 <u>תכנית 3894</u>

דבר אישורה של תכנית 3894 פורסם בי.פ. 3810 מיום 01.11.1990.

<u>בין מטרות התכנית</u>: קביעת מתכונת והגבלות להרחבות דיור באמצעות תוספות בניה, הוראות בגין בניינים וחזיתות, הגדלת שטחי הבניה ושינויים בקווי בניין[4].

<u>מצב חדש</u>

7.3 <u>תכנית 401117</u>

דבר אישורה של תכנית 401117 פורסם בי.פ. 7537 מיום 04.07.2017.

מטרת התכנית: הרחבת יח"ד קיימות ברח' אדם 47 (התכנית מתייחסת למגרש בשטח 1,060.89 מ"ר).

בין עיקרי הוראות התכנית: שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים 2 לאזור מגורים ב' ; שינוי יעוד משצ"פ לאזור מגורים ב' ; קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות ; קביעת קווי בניין, שלבי ביצוע.

<u>זכויות בניה</u>

שטח עיקרי : 581.10 מ"ר עילי

שטח שירות : 207.46 מ"ר עילי

שטח עיקרי : 865.13 מ"ר תת קרקעי

שטח שירות : 211.72 מ"ר תת קרקעי

מספר יח"ד : 12

קומות : 4 מעל הכניסה הקובעת

<u>שלבי הביצוע בתכנית</u>:

שלב	תאור שלב	התניה
1	תוספת בניה בקומת מרתף מבנה A	הבניה בשלבים באופן שכל יח"ד תוכל לבנות בנפרד
2	יתר תוספת בניה במבנה A	הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה
3	תוספת בניה לחזית קדמית, מבנה B	הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה

[3] לא אותרו מסמכי התכנית, פרט לנספח הבינוי.

[4] בשומת המשיבה מצוין כי הבניין בו הנכס מסומן במספר 626 והתכנית אינה רלוונטית לנכס.

נספח בינוי

בהתאם לנספח הבינוי, הנכס מסומן כדירה מספר 1, חלוקת שטחים כדלקמן:

מפלס -8.20

שטח עיקרי מוצע 132.93 מ״ר (כולל ממ״ד).

מפלס -5.20

שטח עיקרי קיים בהיתר 85.42 מ״ר

שטח שירות בהיתר שהופך לשטח עיקרי מוצע 4.30 מ״ר

שטח שירות בהיתר שהופך לשטח עיקרי מוצע 30.04 מ״ר

שטח עיקרי מוצע 9.90 מ״ר

שטח עיקרי מוצע 4.40 מ״ר

8. **רישוי רלוונטי:**

הוצגה בפני תכנית היתר חדשה, מיום 14.06.2018, מספר בקשה 2017/0865.00 (המתייחסת למימוש זה) ובה טבלת שטחים[5], כדלקמן:

מפלס	שטח עיקרי קיים במ״ר	שטח עיקרי מוצע במ״ר	סה״כ שטח עיקרי במ״ר	ממ״ד מוצע במ״ר	סה״כ בניה במ״ר	סה״כ הורדה מוצע במ״ר
-8.2		120.22	120.22	12.84	133.06	
-5.2	82.89	49.08	131.97		131.97	2.53
סה״כ	82.89	169.30	252.19		265.03	

יצוין כי בנכס הנדון ניתן היתר בניה מספר 46990, מיום 15.05.2000 לתוספת מחסן בשטח 20 מ״ר בקומת המרתף.

9. **מצב קנייני:**

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 23.07.2019 לתת חלקה 1, חלקה 146 בגוש 30178, ממנו עולים עיקרי הפרטים הרלוונטיים הבאים:

שטח החלקה: 2,825 מ״ר, בשלמות.

תקנון: מוסכם

תתי חלקות: 37

שטח תת חלקה 1: 232.10 מ״ר

קומה ומבנה: מרתף וקרקע, מבנה 1

חלק ברכוש משותף: 28/310

בעלויות: שילה אלחנן עזרא ושילה יערה, בחלקים שווים, בשלמות.

הצמדות: גג בשטח 3.80 מ״ר וקרקע בשטח 105.00 מ״ר.

[5] הבקשה מתייחסת גם ליח״ד הממוקמת מעל נשוא השומה, אולם אינה רלוונטית לשומה זו.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:**

להלן עיקרי טיעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, כמו גם הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1 **<u>שומת ההשבחה בשומות הצדדים</u>:**

סעיף	ההשבחה	ההשבחה בכפוף לפטור
שומת המבקש	2,157 ש"ח	-
שומת המשיבה	812,363 ש"ח	538,328 ש"ח

10.2 **<u>טענות שמאי המשיבה</u>**

שמאי המשיבה מחשב את ההשבחה בגין תוספת שטח עיקרי של 100.2 מ"ר במפלס הקומה התחתונה (מפלס 8.20-) ותוספת שטח 20 מ"ר באותו מפלס, על חשבון המחסן הקיים. בקומת קרקע (מפלס 5.20-), תוספת שטח של 30 מ"ר על חשבון חצר מקורה, תוספת שטח של 4.31 מ"ר על חשבון מבואת כניסה ותוספת שטח של 14.73 מ"ר.

<u>השמאי מביא בחשבון בתחשיבו מקדמים כדלקמן</u>:

מקדם הפחתה דחייה למימוש	:	0.90
מקדם בניה חדש על ישן (שטח בק"ק בלבד)	:	0.90
מקדם פונקציונליות פחותה בגין תוספת מגורים	:	0.80-0.90
מקדם שוליות שטחי בניה נוספים	:	0.70-0.82
מקדם שווי מרפסת	:	0.30
מקדם מבואת כניסה לזיכוי	:	0.40
מקדם חצר שרות מקורה לזיכוי	:	0.25
מקדם אחסנה	:	0.30

<u>נתוני עסקאות בשומת המשיבה</u>

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	מחיר מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	שווי למ"ר בש"ח
15.01.2016	30178	153/12	אדם בניין 607	1,025,440	1970	64	16,023
04.03.2016	30178	94/17	אדם 13	1,675,000	1983	110	15,227
31.03.2016	30178	134/3	אדם בניין 617	1,040,000	1986	63	16,508
29.06.2016	30178	94/2	אדם 13	2,650,000	1984	106	25,000
01.07.2016	30178	153/16	אדם 7	1,295,000	1990	61	21,230
10.07.2016	30178	103/24	אדם בניין 624	1,355,000	1975	63	21,508
29.03.2017	30178	101/25	אדם 37	1,200,000	1981	61	19,672
02.08.2017	30178	97/31	אדם בניין 613	1,100,000	1985	72	15,278
02.08.2017	30178	97/24	אדם 19	2,275,000	1984	89	25,562
06.08.2017	30178	97/20	אדם 19	2,050,000	1980	127	16,142
04.09.2017	30178	146/18	אדם 49	900,000	1980	48	18,750
08.02.2018	30178	103/37	אדם 45	1,350,000	1986	63	21,429
16.04.2018	30178	103/14	אדם 41	1,300,000	1980	63	20,635
09.07.2018	30178	103/42	אדם 45	1,300,000	1985	63	20,635
01.08.2018	30178	94/19	אדם בניין 611	2,090,000	1984	100	20,900
26.12.2018	30178	146/36	אדם 51	1,360,000	1979	63	21,587

השמאי קובע שווי למ״ר בנוי בגבולות 19,500 ש״ח, מבצע התאמה לברוטו/נטו 10%, יזמות מופחתת 15% ועלות בניה של 5,500 ₪ למ״ר, לסך של 10,000 ₪ למ״ר מבונה אקווי׳.

בנוסף מציין הכרעה של השמאית המכרעת גבע בלטר בגו״ח 30178/134, בה נקבע שווי של 8,500 ש״ח למ״ר מבונה, למועד הקובע 24.12.2014.

מהאמור קובע שווי למ״ר מבונה אקווי׳ בנכס שבנדון בסך 9,500 ש״ח.

<u>השמאי מחשב את ההשבחה, כדלקמן</u>:

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	מקדם בינוי חדש	מקדם דחיה	פונקציונליות	סה״כ
תוספת מגורים בקומה תחתונה (מפלס 8.20-)	100.20	1.00	1.0	1.0	0.8	80.2 מ״ר
תוספת מגורים בקומה תחתונה ע״ח מחסן קיים (מפלס 8.20-)	20.00	0.55	1.0	1.0	0.8	8.8 מ״ר
תוספת מגורים ע״ח חצר שרות מקורה בחזית צפון מזרחית במפלס קיים	30.00	0.70	1.0	1.0	0.9	18.9 מ״ר
תוספת מגורים ע״ח מבואת כניסה בחזית דרום מזרחית במפלס קיים	4.31	0.60	1.0	1.0	0.9	2.3 מ״ר
תוספת מגורים בחזית דרום מערבית במפלס קיים	14.73	1.00	0.9	0.9	1.0	11.9
סה״כ תוספת שטח אקווי׳						122.16 מ״ר
שוליות						0.70
סה״כ תוספת שטח אקווי׳ לאחר הפחתות						85.5 מ״ר
שווי מ״ר מבונה						9,500 ₪
ההשבחה						**812,363** ₪

<u>תחשיב השבחה בכפוף לפטור</u>

שטח דירה קיים (עפ״י תצהיר אדריכל) - 82.89 מ״ר

היטל השבחה למ״ר בממוצע - 2,399 ש״ח

שטח לחיוב בניכוי פטור - 112.19 מ״ר

היטל השבחה בניכוי פטור ל- 140 מ״ר - 269,164 ש״ח

בהתייחס לטענת שמאי המבקש להפחתה בגין בינוי חדש על ישן, טען כי יש להשוות בין עלות בניית שלד במגרש ריק לעומת עלות בניית שלד כתוספת למבנה קיים. הבניין הקיים מגלם חלק מההוצאות המיוחדות, כגון הסתמכות על ביסוס קיים, וכן הקומה התחתונה ורוב התוספת במפלס העליון כבר בנויים, ולפיכך אין עלויות עודפות. לטענתו, הקומה התחתונה בנויה כבר כיום, כאשר מרביתה בגובה פנים של כ- 2.42 מ׳ והשטח היחידי שטרם נבנה הנו הממ״ד, אשר אינו חייב בהיטל השבחה, כך שאין להביא את העלויות העודפות הקשורות בהקמתו. לטענתו, בין אם הבעלים יחפור ברצפת הקומה על מנת להעמיקה ובין אם לאו, אין מקום לבצע הפחתה בגין עלויות בניה עודפות במפלס התחתון.

עוד טען, כי ההשבחה חושבה לפי עליית שווי הקרקע בלבד, ואולם תכנית 401117 נערכה ברובה להכשרת בניה קיימת, ובהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק, יש לחשב את ההשבחה ביחס למקרקעין ולא רק למרכיב הקרקע. במידה ומביאים בחשבון את עלויות החפירה אזי יש לחשב את ההשבחה למועד הקובע לפי שווי הבנוי ולא המבונה.

באשר לטענת העלויות העודפות של שמאי המבקש, טען כי לא הוצגה כל חוות דעת מקצועית לעלויות אלו שנקבעו, ואין באפשרותו להתייחס לכך.

באשר לטענת השוליות, טען כי הביא בחשבון מקדם 0.7 לתוספת השטחים, לשם הזהירות.

באשר לערכי השווי, הוסיף כי בשמאות מכרעת של גבע בלטר ברח' אדם 16 נקבע שווי מ"ר מבונה בסיס ל- 12/2014 בשיעור של 8,500 ₪, ושווי מ"ר בנוי 16,321 ש"ח.

מסד הנתונים שהוצג בשומה, בניכוי החריגים, מצביע על שווי מ"ר מבונה של כ- 10,000 ₪ למ"ר, ולשם הזהירות הובא בחשבון שווי של 9,500 ₪ למ"ר לפני הפחתות.

בדיון הוסיף כי סימון המרתף בתשריט הבית המשותף, אינה מכשירה את המרתף. המרתף בנוי ללא היתר ולכן אושרה התכנית המשביחה בשנת 2017, ולפני שנת 2017 לא הייתה עילה לגביית היטל השבחה. עוד טען כי הנישום קנה את הנכס לאחר רישום הבית המשותף בשנת 2000 וסביר להניח שהיה מודע לבעייתיות שבמרתף.

באשר לשטח הממ"ד, טען כי שטח זה לא הובא בחשבון בתחשיבו לאור פטור מוקנה, ולכן אין להביא בחשבון עלויות התאמה כלשהן הקשורות לממ"ד. מה עוד שהתוכניות עברו אישור מהנדסי הג"א, ובתשריט לא סומנו התאמות מיוחדות.

עוד טען השמאי כי מדובר על הכשרת בניה קיימת ברובה, כאשר ההתאמות אותן נדרש לבצע הן מחיצות פנים וכו'. לשון החוק מדברת על עליית שווים של מקרקעין נכון למועד הקובע. לפיכך, ככל ומועלות טענות לעניין עלויות התאמה יש להתייחס למקרקעין כנכס בנוי. השמאי הוסיף כי החיסכון הקיים בעלויות הבניה עולה בעשרות מונים על עלויות ההתאמה, ככל שישנן.

באשר לקורות הבטון בתקרת המרתף, אלה יכולות לשמש כחלק ממחיצות הפנים בעת חלוקה לחדרים.

באשר לשווי מ"ר[6], טען כי השווי אשר הציג בשומתו מתייחס לדירה ממוצעת, ולכן ביצע הפחתות נדרשות לגבי תוספת הבניה (שוליות, פונקציונאליות, מיקום וכו').

עוד ציין כי, התכנית היא להכשרת בניה קיימת כך מופיע במסמכי התכנית וכי הנישום הוא בין יוזמיה.

[6] באשר לטענת שמאי המבקש כי השווי שקבע שמאי המשיבה, הגיב שמאי המשיבה כי: "הנכס נרכש עם מרתף ללא היתר ביוני 2013 ב- 1.95 מיליון ₪, המהווה לפחות כ-2.25 מיליון ₪ בהצמדה למועד הקובע. בתוספת 600 א' ₪ עלויות בניה + כ-400 ₪ מרכיב ההשבחה, שווי הדירה המורחבת בגבולות 3.2 מיליון ₪.

10.3 **<u>טענות שמאי המבקש</u>**

שמאי המבקש אינו חולק על היקף השטחים, אולם קובע שווי ומקדמים שונים, כדלקמן:

<u>מקדמים</u>

מקדם פונקציונאליות	:	0.80
מקדם שוליות	:	0.60
מקדם בינוי חדש על ישן	:	0.90 (כל שטח התוספת)
מקדם שטחי שירות	:	0.80
מקדם שטח חצר	:	0.30

השמאי מכמת הפחתה לחפירת מרתף וחיזוק מיוחד בסך של 150,000 ₪.

<u>ערכי שווי בשומת המבקש</u>

תאריך	גוש	חלקה	מחיר מכירה בש"ח	שטח במ"ר	שווי למ"ר בש"ח
02.04.2019	30178	103/3	2,450,000	150	16,333
06.08.2017	30178	97/20	2,050,000	127	16,142
26.01.2017	30178	1/231	1,600,000	120	13,333
27.05.2018	30178	68/52	2,000,000	107	18,692
21.11.2017	30178	62/3	1,525,000	106	14,387
07.05.2019	30178	62/75	1,850,000	104	17,788
16.05.2017	30178	62/31	1,700,000	102	16,667
07.11.2018	30178	62/57	1,770,000	102	17,353
01.08.2018	30178	94/19	2,090,000	100	20,900
08.09.2017	30178	1/0	1,400,000	95	14,737
10.12.2017	30178	124/42	1,820,000	95	19,158
24.01.2019	30178	62/33	1,440,000	92	15,662
13.12.2016	30178	62/63	1,750,000	91	19,231
31.01.2019	30178	62/35	1,365,000	91	15,000
20.11.2016	30178	110/40	1,562,000	86	18,163
28.11.2016	30178	68/65	1,530,000	85	18,000
ממוצע למ"ר					16,971

השמאי מבצע התאמה לשטח ברוטו (1.15), בניכוי רווח יזמי של 20% לשווי של 12,021 ₪, ובניכוי עלות בניה של 6,000 ₪ למ"ר, קובע שווי של 6,021 ₪ למ"ר מבונה אקווי'.

<u>השמאי מחשב את ההשבחה, כדלקמן</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר
מחסן בקומת מרתף	20.00	0.8	16.00
שטחי שירות בקומת קרקע	34.31	0.8	27.448
גינה צמודה	14.73	0.3	4.419
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם			47.86
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ במ"ר**
תוספת בקומת מרתף	120.22	1.0	120.22
תוספת בקומת קרקע	49.08	1.0	49.08
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש			169.30
פחת בגין פונקציונליות			0.8
שוליות שטחים			0.6
בינוי חדש על ישן			0.9
סה"כ תוספת שטח אקווי' לאחר הפחתות			73.13
תוספת שטח אקווי' בניכוי מצב קודם			25.00
שווי מ"ר מבונה			6,021 ש"ח
השבחה גולמית			152,157 ש"ח
הפחתה בגין תוספת עלויות חיזוק מיוחדות וחפירת קומת מרתף			150,000 ש"ח
ההשבחה			2,157 ש"ח

שמאי המבקש הוסיף בדיון כי הבניין נבנה בשנות ה-80' וכך נשאר עד היום. בשנת 2000 ניתן היתר לבניית מחסן במרתף, ובשנת 2001 נרשם הבית המשותף המשקף את המצב הקיים. בשנת 2013 רכש הבעלים הנוכחי (הנישום) את הבית כפי שהוא קיים, דירת דופלקס קרקע + מרתף. המבקש יזם תב"ע נקודתית על מנת להשתמש בשטחים הנוספים, כשהוא לא זה שבנה אותם[7].

עוד טען כי בקומת הקרקע מסומנים שטחים להרחבה ע"ח שטח הגינה, בדגש על החדר הצפוני בקומת הקרקע, והוא זה המאפשר את בניית הממ"ד בקומת המרתף.

באשר לעלויות עודפות, טען כי אין מדובר על עלויות שכבר הושקעו בעבר בנכס, אלא על עלויות מכאן ואילך (עתידיות). מדובר על בניין בבניה טרומית, אשר כדי לאפשר את ביצוע הבניה לפי ההיתר המבוקש, נדרשים פתרונות הנדסיים מיוחדים[8].

באשר לגובה הפנים בקומת מרתף, הוסיף כי כיום גובה הפנים בין 1.7 מ' ועד 2.4 מ' ויש להנמיך את רצפת המרתף לגובה פנים של 2.7 מ', הדורש התאמות נרחבות.

באשר לשווי מ"ר מבונה, טען כי שמאי המשיבה הביא בחשבון דירות בנות 2-3 חדרים וכן דירות חריגות הכוללות הצמדת גינה ו/או מרפסות. לטענתו, בניכוי עסקאות חריגות יתקבל שווי זהה לשווי שנקב בשומתו. עוד ציין כי השווי למ"ר הבנוי בשומת המשיבה, מגלם שווי לא ריאלי של יחה"ד הנדונה, הנע בגבולות שבין 4.5-4 מלש"ח.

באשר למקדם שוליות, טען כי שמאים מכריעים רבים קבעו מקדמי השוליות הנעים בין 30%-20%, ובכלל זה שומות שנערכו ע"י החי"מ בגו"ח 9070/92-98 בישוב חריש או ובגו"ח 6123/44,749 בבני ברק. במקרה הנדון מדובר על יותר מהכפלת שטח הדירה מ-100 מ"ר קיים ל-265 מ"ר. מהעסקאות שהציג שמאי המשיבה, שמאי המבקש הסיק כי קיימת שוליות של כ-20% בין דירות 3 חדרים לדירות 4 חדרים.

עוד טען כי ההתאמות הנדרשות שהביא בחשבון מתייחסות לביצוע עבודות בניה מהמצב הקיים ועד למאושר בהיתר הבניה. מדובר על הוצאה שעל המבקש להוציא כיום כדי להשתמש בשטח זה ואין מדובר בסכומים זניחים.

[7] השמאי מפנה לערר 365/13 שטרנברג נ. ועדה מקומית לתו"ב חיפה.
[8] הציג כתב כמויות מיום 09.01.2020 שנערך ע"י מהנדס גדעון בהרב לעבודות בנכס בסך של 399,288 ש"ח.

11. **<u>הכרעה</u>**

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי של 9,500 ₪ למ״ר מבונה ושמאי המבקש קובע שווי מ״ר מבונה בסך של 6,021 ₪ למ״ר מבונה. בחנתי את עסקאות המכר שהוצגו על ידי שמאי הצדדים (שני הצדדים הציגו עסקאות מכר רלוונטיות למועד הקובע שנערכו בגוש 30178) וכן את אופן ניתוחן. בחרתי לאמץ את אופן ניתוח העסקאות כפי שבוצע ע״י שמאי המשיבה, וכן את השווי למ״ר שקבע בשומתו, הדומה לשווי שקבעתי בשומתי ברחוב לייב יפה 12, ירושלים (גו״ח 30117/100). בנוסף, ולצרכי ביקורת בלבד, בחנתי שומות מכריעות שנערכו בשכונת תלפיות מזרח ושכונת תלפיות / ארנונה (מזרחית לכביש 60), כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר מבונה	מועד קובע
אייל יצחקי	30118/62	ביתר 15א׳	12,500 ₪[9]	26.02.2018
הח״מ	30117/100	לייב יפה 12	10,000 ₪	21.06.2017
משה נדם	30116/111	אפרתה 35	12,000 ₪	13.06.2017
גבע בלטר	30115/122	אפרתה 29	12,500 ₪[10]	02.06.2017
אייל יצחקי	30139/285	רבדים 39	14,600 ₪	19.04.2017
אמנון נזרי	30117/38	קורא הדורות 13	12,300 ₪	14.06.2016
גבע בלטר	30173/134	אדם 16	8,500 ₪[11]	24.12.2014

בבחינת כלל הנתונים שצוינו לעיל, אאמץ את השווי שנקבע ע״י שמאי המשיבה, בסך של 9,500 ₪ למ״ר מבונה אקווי׳.

<u>הפחתה בגין בינוי חדש על גבי בינוי ישן</u>

בינוי חדש על גבי בינוי ישן גורם לעלייה בעלויות הבניה ואינו קשור בהכרח לשווי הקרקע. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה בסכום קבוע המבטאת את תוספת העלות הנגרמת מבניית תוספת על מבנה קיים. עלויות בניה הישירות בהתאם למחירון דקל לחודש יולי 2017 לבניינים בני 3-4 קומות הן 4,100 ₪ למ״ר. עלות בניה למגורים במרתף, כולל חפירה, הינה בסך 5,090 ₪ למ״ר, כולל חפירה (מתייחס לבניה צמודת קרקע). בהתייחס לאמור אני סבור יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של כ- 15%[12] מעלויות בניה ישירה, בהתאם למפלס הרלוונטי, כדלקמן:

כ- 120 מ״ר במפלס התחתון, לפי 5,090 ₪ למ״ר x 15% + כ- 49 מ״ר במפלס העליון, לפי 4,100 ₪ למ״ר x 15%, וסה״כ עלות נוספת בסך של כ- 122,000 ש״ח.

[9] דירות בשטח שבין 70 מ״ר ל 114 מ״ר.
[10] שווי מ״ר בנוי 25,000 ₪.
[11] דירות בשטח שבין 63 מ״ר ל 101 מ״ר. שווי מ״ר בנוי ממוצע 16,321 ₪, עסקאות השוואה מרחוב אדם.
[12] לאור היקף בניה מצומצם.

<u>עלויות עודפות</u>

בחנתי את מסמך מהנדס המבקש מיום 09.01.2020. לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש להפחתת עלויות עודפות מעבר לעלויות ההתאמה לבינוי הקיים (למרות שמרבית השטח המבוקש בהיתר הבניה מהווה הכשרה בדיעבד של שטח בנוי). אציין כי מסמך זה אשר הוגש לאחר הדיון משקף עלויות גבוהות באופן ניכר מאלה שננקבו בשומת המבקש (בסך 150,000 ₪) וכמו כן הנני סבור כי עלויות אלה אינן בהכרח קשורות להתאמות המתבקשות, זאת באשר כאמור מדובר במפלס מרתף קיים הבנוי ברמת גמר מלאה[13]. עוד אציין לעניין זה כי קבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה הקורות הקיימות במרתף אינן מחייבות את העמקתו של המרתף וכי אלה יכולות לשמש כחלק ממחיצות פנים במפלס זה (בעת חלוקה לחדרים).
באשר לעלויות ההתאמה הכרוכות בביצוע העבודות הנדרשות (בינוי חדש מעל ומתחת לקיים) הובאה בחשבון בנכס הספציפי שבנדון תוספת של כ- 20% לעלויות בניה ישירות לפי מחירון "דקל" הרלוונטי. עלויות התאמה אלה נאמדות בכ- 162,575 ₪ (כמפורט בתחשיב ההשבחה).

<u>מקדם פונקציונליות, מקדם שוליות והתאמה לבינוי קיים יחס לשטח במפלס תחתון (8.20-)</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם פונק' 0.80 ומקדם שוליות של 0.70, ללא הפחתה בגין התאמה לבינוי קיים. שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם פונק' 0.80, מקדם שוליות של 0.60 ומקדם הפחתה 0.90 בגין בינוי חדש לישן (טרם הפחתת עלות עודפת בסך 150,000 ₪).
בהתאם למאפייני הנכס, שטח הדירה הנרחב ומאפייני המקרקעין, אני סבור כי מקדם הפונקציונאליות / מקדם אקווי' למפלס מרתף המגורים הראוי הינו 0.70 ומקדם השוליות לתוספת השטחים הינו 0.70. בהתייחס לעלות ההתאמה לבינוי הקיים, ראה לעיל.

[13] לעניין זה אציין כי בדו"ח זה צוינה עלות מחפרון זעיר למשך כ- 66 ימי עבודה, לצורך העמקת גובה פנים המרתף אשר עלותו הכוללת הינה כ 124,000 ₪. הנני סבור כי משך הזמן הנקוב לעבודה זו כפי שבא לידי ביטוי אינו משקף את המציאות, ככל ועבודה זו אכן נדרשת לצורך התאמת השטח.

תחשיב השבחה

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	מקדם אקווי/פונק'	סה"כ
תוספת מגורים בקומה תחתונה (קומת מרתף מפלס 8.2-)	100.20	1.00	0.70	70.14
מגורים בקומה תחתונה ע"ח מחסן	20.00	0.60	0.70	8.40
תוספת מגורים ע"ח חצר שרות מקורה בחזית צפון מזרחית	30.00	0.70	1.00	21.00
תוספת מגורים ע"ח מבואת כניסה בחזית דרום מזרחית	4.31	0.60	1.00	2.59
תוספת מגורים בחזית דרום מערבית	14.73	1.00	1.00	14.73
סה"כ תוספת שטח אקווי'				116.86
סה"כ תוספת שטח אקווי', לאחר הפחתה בגין שוליות			0.70	81.80
שווי מ"ר מבונה				₪ 9,500
ההשבחה לפני הפחתה בגין עלויות התאמה				₪ 777,092

מהות	שטח במ"ר	אחוז	עלות בניה למ"ר	סה"כ	
עלויות התאמה מפלס תחתון	120.20	20%	₪ 5,090	₪ 122,364	₪ 162,576
עלויות התאמה מפלס עליון	49.04	20%	₪ 4,100	₪ 40,213	
ההשבחה					**₪ 614,516**

תחשיבה השבחה בכפוף לפטור לפי ס' 19 ג' לדירה בשטח של עד 140 מ"ר

סעיף	סה"כ
ההשבחה	₪ 614,516
היטל השבחה	₪ 307,258
סה"כ שטח נוסף במ"ר	169.24
היטל השבחה למ"ר	₪ 1,815.5
שטח דירה קיימת (מ"ר)	82.89
סה"כ שטח דירה (מ"ר)	252.13
שטח שמעל 140 מ"ר	112.13
היטל השבחה בניכוי פטור	₪ **203,572**

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>:**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

12.1 דירה דו מפלסית בשטח של כ- 250 מ"ר (מפלס 8.20- ומפלס 5.20-), הממוקמת ברחוב אדם 47, שכונת ארמון הנציב, ירושלים, וידועה גם כתת חלקה 1, חלקה 146, בגוש 30178.

12.2 רמת הפיתוח הסביבתי.

12.3 מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

12.4 התוכניות החלות במקרקעין.

12.5 המצב הקנייני של הנכס.

עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.6 בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

13. **<u>שומה</u>:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון הינה כדלקמן:

תכנית בנין עיר	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה	היטל השבחה בכפוף לפטור
401117	19.07.2017	₪ 614,516	₪ 307,258	₪ 203,572

הסכום שלעיל יוצמד כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב