ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

24 ביולי 2023
מספר מינוי: 3099-2022
מספרנו: 1109

לכבוד
המבקש, מר הוניג אהרון
באמצעות השמאי
אברהם יעקב כהן
rozowsky1@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאית
תמר אברהם
aviv@tamarab.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת חלקה 14 בגוש 30299 חלקה 49 רחוב דברי חיים 17, שכונת קריית בעלזא, ירושלים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של תכנית 9990.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר[1].

2. מועדים

2.1 המועד הקובע הינו 15 יום ממועד אישורה של תכנית 9990 – 11/07/2008.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 28/02/2023.

2.3 ביום 29/05/2023 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים[2]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בהתאם להסכם מכר מיום 22/02/2022 נמכרו הזכויות תמורת 2,100,000 ₪.
[2] מטעם המשיבה השתתפה השמאית דניאל אביב.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים בקומה רביעית
גוש	30299
חלקה	49
שטח רשום של החלקה	2,283 מ"ר
תת חלקה	14
שטחה הרשום של תת החלקה	74 מ"ר
הצמדות	הצמדה משותפת עם תתי חלקה 15,13 ו- 16 למחסן בשטח 14 מ"ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	21/992
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	דברי חיים 17, שכונת בעלזא, ירושלים

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב דברי חיים, בשכונת בעלזא, בצפון מערב העיר ירושלים. השכונה ממוקמת מצפון לשכונת רוממה מדרום מזרח להר חוצבים ודרך בגין. רחוב דברי חיים הינו רחוב דו סטרי חצי מעגלי המהווה המשך לרחוב דובר שלום ומסתיים ברחוב אוהל יהושע. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים, מבני ציבור ומוסדות דת. בעורף הבניין הנדון ממוקם מרכז עולמי לתורה וחסידות בעלזא. הפיתוח הסביבתי מלא.

4.2 תיאור הנכס

שטחה הרשום של חלקה 49 בגוש 30299 הוא 2,283 מ"ר והיא בעלת צורה אי רגולרית הפונה בחזית צפון מזרחית לרחוב דברי חיים. על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים חלקית. בקומת הכניסה מצויים מחסנים ובעורף החלקה קיימת חניה מקורה. במבנה שתי כניסות ובכל כניסה 21 יח"ד.

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 14 הממוקמת בקומה הרביעית ושטחה הרשום הוא 74 מ"ר. הדירה פונה בחזית לרחוב דברי חיים ושטחה במדידה גראפית הוא כ- 96 מ"ר ועוד מרפסת מקורה בשטח של 4.35 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית 1144</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2085 מיום 23/01/1975. התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים 2 עליו יחולו כל הוראות תכנית המתאר לירושלים.

5.1.2 <u>תכנית 2984</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2916 מיום 05/05/1983. התכנית מגדילה את מספר הקומות ל- 6 קומות. השטח המסומן בעורף החלקה יהיה שטח חניה פרטית. הכניסה לשטח החניה הפרטית יסומן ותירשם בגינו זיקת הנאה לחלקה הצמודה.

5.1.3 <u>תכנית 3567/ב</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4034 מיום 13/08/1992 ובעיתונים מיום 31/08/1992. התכנית אינה משנה דבר ביחס לחלקה 49.

5.2 <u>מצב חדש</u>

<u>תכנית 9990</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5824 מיום 26/06/2008. התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה. מטרת התכנית הינה תוספות בניה ותוספת קומה לשם הרחבת דירות קיימות.

הבניה תבוצע בשלבים מקומת הקרקע ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה וריצוף לרווחת הדירה שמעליה. לא תותר כל תוספת יחידות דיור.

בהתאם למדידה מנספח הבינוי שטח התוספת לדירה הנדונה הוא כ- 26.5 מ"ר ועוד מרפסת סוכה בשטח של 6.2 מ"ר.

5.3 <u>רישוי בניה</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית לתו"ב ירושלים אותרה, בין היתר, בקשה להיתר בניה להרחבת הדירה הנדונה.

בהתאם לבקשה להיתר מוצע להרחבה שטח של 21.7 מ"ר, הפיכת מרפסת שירות לשטח עיקרי בהיקף של 4.8 מ"ר ותוספת של מרפסת סוכה בשטח של 6.2 מ"ר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. השבחה בשומות הצדדים

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תכנית 9990	11/07/2008	106,768 ₪	אין השבחה

7. עיקרי עמדות הצדדים

7.1 עמדת המשיבה

ההשבחה נובעת מאישורה של תכנית 9990 אשר הוסיפה שטחים לדירה הנדונה. מהות תוספת הבנייה כפי שנמדדה גראפית מנספח הבינוי של התכנית:

שטח עיקרי ע"ח מרפסת מקורה קיימת: 5 מ"ר

שטח עיקרי הרחבת חדר מגורים ותוספת חדר: 21.7 מ"ר

שטח מרפסת סוכה: 7 מ"ר

בתכנית קיימת הוראה המחייבת בניה בהינף אחד. הוראה זו יוצרת מורכבות ומחייבת תיאום מלא בין כל דיירי הבניין על מנת לממש את זכויות הבניה. בהתאם לכך הובאה בחשבון דחיה במקדם 0.79.

בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה סבירה בגין בינוי חדש על ישן במקדם 0.8. התוספת הנדונה אינה דורשת התאמות רבות בדירה הקיימת כיוון שהיא חיצונית. בשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא בגו"ח 30299/26 הובאה בחשבון הפחתה נמוכה יותר, בשיעור 12% לבינוי חדש על קיים.

אין להביא בחשבון הפחתה בגין הפסד שכר דירה בזמן הבנייה. התוספת שמתירה התכנית הינה חיצונית לדירה ובזמן הבניה אין מניעה להתגורר בדירה. קיימים פרויקטים של חיזוק מכוח תמ"א 38 בהם הדיירים נשארים בדירותיהם בזמן הבנייה. גם בשומות המכריעות בסביבה לא הובאה בחשבון הפחתה בגין הפסד שכר דירה.

הובאה בחשבון הפחתה לפונקציונליות במקדם 0.9 בהתבסס על השומה המכרעת של גבע בלטר ברחוב דברי חיים 19. מקדם זה מתייחס לתוספת בניה זהה לתוספת המוצעת מכוח תכנית 9990. ההפחתה בשומת המבקש חסרת ביסוס.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי יש לזכות מרפסת שנסגרה במצב החדש לפי שווי מרפסת מקורה בנויה, טענה שמאית המשיבה כי שטחה של המרפסת המקורה קיים בשני מצבי התכנון ולכן ההשבחה מושפעת משווי הזכויות ולא משווי הבנוי. שטח זה מוצע לסגירה כחלק אינטגרלי מתוספת הבנייה המוצעת מכוח תכנית 9990. לא מדובר במקרה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

של הריסת בניה בכדי לנצל זכויות בניה. לחיזוק הטענה הפנתה שמאית המשיבה לשומות מכריעות רבות בהרצליה לתכנית הר/מק/2302. כמו כן, השומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקש מתייחסות למקרים בהם יש מרפסת פתוחה ומרפסת גג, אשר שטחן הבנוי התקזז במצב החדש על מנת לנצל את זכויות הבניה. מדובר במקרים שונים לחלוטין מהמקרה הנדון. יוער כי המרפסת הקיימת מהווה יתרון וחוסכת עלויות בניה כיוון שיש רק לצרף אותה לשטחים החדשים.

אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות וזאת לאור הביקוש הרב הקיים במגזר החרדי לדירות גדולות. שטח הדירה לאחר ההרחבה יהיה 118 מ"ר כולל מרפסות מקורות. שטח זה הינו סטנדרטי ואף קטן בהשוואה לדירות המבוקשות במגזר החרדי. בשומה המכרעת של נאוה סירקיס ברחוב דברי חיים 21 הורחבה הדירה ל- 130 מ"ר ולא הובאה בחשבון הפחתה לשוליות מאחר שתוספת הבניה האפשרית מגולמת בשווי. שמאית המשיבה הפנתה לשומה מכרעת של בועז קוט בגו"ח 30299/33 בה נקבע מקדם הפחתה לשוליות רק מעל שטח של 130 מ"ר.

בהתייחס לטענה כי המכר בוצע בפועל בשנת 2000 טענה שמאית המשיבה כי דווח על העברת הזכויות לעירייה באמצעות חוזה מכר משנת 2022 וכך נערכה השומה.

בחישוב ההשבחה הובאו בחשבון המקדמים הבאים:

מקדם שווי לשטח עיקרי:	1
מקדם שווי למרפסת מקורה:	0.7
מקדם שווי למרפסת סוכה:	0.3
מקדם בינוי חדש על ישן:	0.8
מקדם הפחתה לפונקציונליות:	0.9
מקדם דחיה למימוש:	0.79

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 8,000 ₪ למ"ר מבונה בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
אמנון נזרי	30298/13	04/05/2009	7,000 ₪
נאווה סירקיס	30299/7	08/07/2008	8,000 ₪
גבע בלטר	30299/49	11/07/2008	8,000 ₪

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

התייחסות לערכי השווי בשומת המבקש

שמאי המבקש מתעלם מהעובדה שמדובר בשוק של פרטיים. בהתאם לתקן 11, בשוק של רוכשים פרטיים אין הבחנה בין מרכיב הקרן ומרכיב המע"מ ולפיכך שומת נכסים אלה תהיה תואמת את חשיבת השוק של הרוכשים הפוטנציאליים ותבטא את המחיר הסביר בין פרטיים, שכאמור מגלם בחובו את מרכיב המע"מ.

כאמור, שווי למ"ר מבונה בסך 8,000 ₪ התבסס על 3 שומות מכריעות בקרבת הנכס הנדון, כאשר 2 מתוכן ממוקמות ברחובות דברי חיים 19 ודברי חיים 21. בשומה המכרעת של נאווה סירקיס ברחוב דברי חיים 21, הובאו בחשבון מס' עסקאות השוואה מרחוב דברי חיים, נכון למועד הקובע, כאשר 2 מתוכן מהבניין הנדון.

ערכי השווי בשומות המכריעות מבוססים על עסקאות גם מהבניין הנדון ומהסביבה הקרובה ולכן טענת שמאי המבקש, כי מבנים רבים שהובאו בנתוני ההשוואה מוגבלים בעסקאות כיוון שחייבים למכור רק לחסידי בעלזא ובאישור עמותה של בעלזא, כבר מגולמת בשווי.

תחשיב המשיבה

מהות	שטח	מקדם	מקדם בינוי חדש על ישן	פונקציונליות	דחיה למימוש	שטח אקו'
שטח עיקרי ע"ח מרפסת מקורה קיימת	5.0 מ"ר	1	0.8	0.9	0.79	2.84 מ"ר
ניכוי שטח מרפסת מקורה	-5.0 מ"ר	0.7	1	1	1	-3.50 מ"ר
תוספת שטח עיקרי	21.7 מ"ר	1	0.8	0.9	0.79	12.34 מ"ר
תוספת שטח מרפסת סוכה	7.0 מ"ר	0.3	1	1	0.79	1.66 מ"ר
סה"כ שטח אקו'						13.35 מ"ר
שווי למ"ר מבונה						8,000 ₪
השבחה						**106,768 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.2 <u>עמדת המבקש</u>

התכנית התירה תוספת בניה בהיקף של 26.6 מ"ר על חשבון מרפסת (20.4 מ"ר בחזית צפונית + 6.2 מ"ר בחזית מערבית) וכן סגירת מרפסת מקורה בשטח של 5.1 מ"ר.

יש להביא בחשבון שוליות לשטחים העולים על 100 מ"ר כפי שחושב בשומה מכרעת של שושי שרביט שפירא ברחוב דובר שלום 2.

לצורך מימוש הזכויות בהינף אחד יש להביא בחשבון דחיה כפי שנקבע בשומה מכרעת של נאווה סירקיס ברחוב דברי חיים 21, במקדם 0.73.

כאשר שטח התוספת הינו על חשבון שטח קיים של מרפסת לא תחול השבחה. את הזיכוי בגין השטח הקיים יש לחשב לפי שווי מ"ר בנוי בהתאם להחלטות ועדת ערר. לעניין זה הפנה גם לשומות מכריעות בגוש 30299. שווי המרפסת צריך להיות בהתאם לשוויה כבנויה.

הרחבת הדירה מחייבת הריסת קירות של מספר חדרים הפונים לחזית וכן מחייבת התאמת הבינוי החדש למצב הקיים בדירה. בהתאם לכך הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה בסך של 50,000 ₪.

תוספת הבניה יוצרת מצב שבו קיים חדר ללא אור ואוויר ולכן הובאה בחשבון הפחתה בגין פונקציונלית במקדם 0.8.

בזמן הבניה לא ניתן להתגורר בדירה ולכן הובאה בחשבון הפחתה לשכ"ד עבור חודשיים.

המכר הנדון התרחש בפועל בשנת 2000. הערת האזהרה וגם המשכנתא נרשמו כבר בשנת 2000. לא ברור מדוע העסקה לא נרשמה. עתה ערכו חוזה בשנת 2022 כדי לרשום את המכר שהתבצע אז. המימוש הוא בשנת 2000 ולכן המבקש לא חייב כלל בהשבחה על תכנית משנת 2008. ניתן לראות שהקונה הוא זה שמשלם את הארנונה.

<u>ערכי שווי</u>

השומות המכריעות עליהן הסתמכה שמאית המשיבה כוללות עסקאות אשר לא נותחו בהתאם לשטחן בבקשה להיתר. יש לערוך תיקון השטח ברוטו, להפחית מע"מ מהעסקאות ולהוסיפו לשווי מ"ר מבונה שמתקבל. לאחר התיקונים האמורים, מתקבל שווי של 5,250 ₪ למ"ר מבונה.

מבנים רבים באזור מוגבלים בעסקאות כיוון שאינם יכולים למכור לכל מי שחפץ אלא לחסידי בעלזא ובאישור מפעילי עמותה של בעלזא.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המבקש

שטח עיקרי להרחבה	25.5 מ"ר
שטח מרפסת סוכה במקדם 0.35	2.2 מ"ר
סה"כ שטח אקו'	27.7 מ"ר
מקדם שוליות	0.9
דחיה	0.73
פונקציונליות	0.8
שווי למ"ר מבונה	₪ 5,250
עלויות התאמת חדש לישן	₪ 50,000-
שווי מצב חדש לפני זיכוי שטח קיים	₪ 26,440
זיכוי בגין שטח מרפסות מקורות 5.1 מ"ר במקדם 0.7	₪ 47,481-
הפחתה בגין שכ"ד לחודשיים לפי 6,000 ₪ לחודש	₪ 12,000-
סה"כ הפחתות	₪ 59,481-
אין השבחה	

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>הכרעה</u>

תכנית 9990 התירה הרחבת הדירות ותוספת קומה לצורך הרחבת הדירות בחלקה 49 בגוש 30299. הדירה הנדונה מהווה את תת חלקה 14 וממוקמת בקומה הרביעית. בהתאם למדידה גראפית מנספח הבינוי, ניתן להוסיף שטח עיקרי של 25.5 מ"ר, חלקו על חשבון מרפסת שירות, ועוד מרפסת גג (מרפסת סוכה) בשטח של 6.2 מ"ר.

8.1 <u>טענה לעצם החיוב</u>

הבקשה להיתר להרחבת הדירה הוגשה ע"י רוכש הדירה מר לוסטיגמן. שמאי המבקש טען כי מר לוסטיגמן רכש את הדירה ממר הוניג כבר בשנת 2000 ומאז מתגורר הרוכש בדירה אך מסיבה לא ברורה לא נרשם כבעלים. כהוכחה לטענה זו הפנה לנסח הרישום לפיו רשומה הערת אזהרה לטובת הרוכש וכן לטובת בנק למשכנתאות. כמו כן, טען כי הארנונה משולמת על ידי הרוכש. שמאי המבקש הציג גם מכתב מעו"ד ישראל ענדען הממונה לוועדה המקומית המאשש פרטים אלה. בהתאם לכך, לטענת המבקש, הוא הבעלים של הדירה במועד הקובע ומכיוון שהוא מתגורר בדירה מעל 4 שנים מהמועד הקובע, והרחבתה הינה לשטח הנמוך מ- 140 מ"ר, הוא זכאי לפטור בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית. כאשר התברר לרוכש כי המכר משנת 2000 לא דווח ולכן הדירה לא נרשמה על שמו, חתמו הצדדים על הסכם מכר חדש בשנת 2022 בו לא אוזכר המכר הקודם. שמאית המשיבה טענה כי בפניה עומד רק הסכם מכר משנת 2022 וכי לא התבקש פטור למימוש זה.

מדובר בטענה משפטית אשר הייתה צריכה להתברר בועדת ערר. ככל שהמכר התרחש בשנת 2000, הרי שבמועד הקובע מר לוסטיגמן הוא בעלי הדירה ונראה כי הוא זכאי לפטור בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית. קביעה זו הינה משפטית ואין בסמכותי להכריע בה. משנודע למר לוסטיגמן כי הדירה לא נרשמה על שמו, בחר לחתום על הסכם חדש. כאמור, הסכם המכר משנת 2022 אינו מאזכר את המכר משנת 2000 ולכן אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי יש לבחון את ההשבחה בהתאם להסכם זה כלומר, בעלי הדירה במועד הקובע הוא מר הוניג והסכם המכר משנת 2022 מהווה את המימוש. בתרחיש זה, אין זכאות לפטור לפי ס' 19(ג) לתוספת השלישית.

8.2 <u>מרכיבי השווי במצב קודם וחדש</u>

שמאי המבקש טען כי יש לזכות את שטח מרפסת השירות הקיימת לפי שווי כבנוי ולא לפי שווי זכויות. איני מקבל טענה זו. שווי הבניה הקיימת אינו משפיע על ההשבחה כיוון שקיימת בשני המצבים. בהתאם לכך, תחושב ההשבחה למרכיב הקרקע (זכויות בניה) בלבד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בהתאם לתשריט הבקשה להיתר מוצע שטח עיקרי חדש בהיקף 20.4 מ"ר. מדובר בשטח שנוסף לפי התכנית הנדונה ולכן יחויב באופן מלא. שטח של 5.1 מ"ר מהווה מרפסת שירות במצב קודם ושטח עיקרי במצב החדש. מרפסת השירות מהווה המשך של הסלון ומשמשת בפועל כחלק פנימי בדירה ולכן שוויה גם במצב הקודם הוא 1.0[3]. בחלק המערבי של הדירה הותרה הרחבת מרפסת קיימת ב- 6.2 מ"ר. בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי, המקדם הראוי למרפסת פתוחה הוא 0.50.

8.3 <u>דחיה לבניה בהינף אחד</u>

מהוראות התכנית עולה כי הבניה תבוצע בשלבים מקומת הקרקע ללא דילוג על קומה כלשהי. שמאי שני הצדדים הביאו בחשבון מקדם דחיה בגין הצורך להסתדר עם השכנים. שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם 0.79 ושמאי המבקש הביא בחשבון מקדם 0.73. בשומה מכרעת של גבע בלטר בבניין הנדון, לדירה בקומה שנייה, חושבה דחיה בת 4 שנים בשיעור היוון 6% ובשומה מכרעת של נאוה סירקיס בבניין הסמוך הובאה בחשבון דחיה בת 5 שנים בשיעור היוון של 6.5%.

לאור מיקום הדירה בקומה הרביעית תובא בחשבון דחיה בת 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

8.4 <u>שוליות</u>

שטח הדירה במצב הקיים הוא 100.24 מ"ר. שטח זה כולל מרפסות שירות ומרפסת מקורה. במצב החדש שטח הדירה הוא 120.64 מ"ר ועוד מרפסת סוכה 6.2 מ"ר.

בעסקות ההשוואה לא אותר מקדם הפחתה מובהק לשוליות במעבר משטח של כ- 100 מ"ר לשטח של כ- 120 מ"ר. בשומה מכרעת של גבע בלטר בבניין הנדון לא הובאה בחשבון הפחתה לשוליות וכך גם בשומת נאוה סירקיס בבניין הסמוך. בהתאם לכך, לא תובא בחשבון הפחתה לשוליות.

8.5 <u>הפחתה לפונקציונליות</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין פונקציונליות של תוספת הבניה ושמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בשיעור 20%.

אני מקבל כי יש להביא בחשבון פחת פונקציונלי בגין הצורך ליצור גישה בתוך הדירה לחדרים הנוספים. בהתאמה לשומות מכריעות קודמות שלי, מרכיב זה יגולם במקדם הפחתה בשיעור 15%.

---

[3] ראו החלטות ועדת ערר הר/85203/16 **הוועדה המקומית הרצליה נ' חב' קרקע יציבה בע"מ ואח'** והחלטה הר/85001/15 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' חב' בן דוד הנדסה ייזום ובניה בע"מ ואח'**.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.6 <u>עלויות התאמה ושכ"ד בזמן הבניה</u>

בניית תוספת חדשה בבית קיים מביאה לייקור בעלויות הבניה. שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 20% המשקף, לפי ערכי שומתה, כ- 30,400 ₪. שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בסך של 50,000 ₪.

כאמור, בינוי של תוספת על בית קיים מייקר את עלות הבניה ולכן יש להביאה בחשבון כתוספת לעלות ולא כשיעור משווי הקרקע. בשומה מכרעת של גבע בלטר בבניין הנדון הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.8 השקול להפחתה של כ- 29,000 ₪. בהתאם לכך אני מקבל את ההפחתה בשומת המשיבה כסבירה.

שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין הפסד שכר דירה בזמן הרחבת הדירה כיוון שבמהלכה לא ניתן להמשיך לגור בבית. איני מקבל את הטענה. מדובר בתוספת בניה שניתן לממשה תוך המשך מגורים בבית. אי הנוחות הכרוכה בכך באה לידי ביטוי בייקור הבניה אשר הובאה בחשבון במסגרת עלויות ההתאמה.

8.7 <u>ערכי שווי</u>

להלן פירוט עסקאות בסביבה הקרובה:

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח רשום	שטח ברוטו (תוספת 15%)	שווי למ"ר בנוי
30299-0004-007	19/06/2008	₪ 2,187,900	123 מ"ר	141.45 מ"ר	₪ 15,468
30299-005-004	23/01/2008	₪ 1,421,696	100 מ"ר	115.00 מ"ר	₪ 12,363
30299-019-003	02/01/2008	₪ 1,158,300	62 מ"ר	71.30 מ"ר	₪ 16,245
30299-016-016	17/03/2008	₪ 1,713,000	100 מ"ר	115.00 מ"ר	₪ 14,896
30299-016-017	20/01/2008	₪ 1,323,000	78 מ"ר	89.70 מ"ר	₪ 14,749
30299-018-000	11/08/2008	₪ 962,820	68 מ"ר	78.20 מ"ר	₪ 12,312
30299-018-005	25/07/2008	₪ 1,568,700	70 מ"ר	80.50 מ"ר	₪ 19,487
30299-026-015	26/03/2008	₪ 1,226,400	92 מ"ר	105.80 מ"ר	₪ 11,592
30299-028-011	27/12/2008	₪ 1,077,440	75 מ"ר	86.25 מ"ר	₪ 12,492
30299-032-001	29/01/2008	₪ 1,819,500	90 מ"ר	103.50 מ"ר	₪ 17,580
30299-032-008	10/04/2008	₪ 1,987,150	99 מ"ר	113.85 מ"ר	₪ 17,454
30299-033-005	21/08/2008	₪ 1,909,440	100 מ"ר	115.00 מ"ר	₪ 16,604
3029-033-016	14/05/2008	₪ 1,161,000	68 מ"ר	78.20 מ"ר	₪ 14,847
30299-048-010	02/06/2008	₪ 1,400,000	90 מ"ר	103.50 מ"ר	₪ 13,527
30299-049-022	16/01/2008	₪ 1,307,950	85 מ"ר	97.75 מ"ר	₪ 13,381
שווי למ"ר בנוי בממוצע					**₪ 14,866**
בניכוי רווח יזמי 15%					₪ 12,927
עלות בניה כולל מע"מ					₪ 5,265
שווי למ"ר מבונה					**₪ 7,662**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
שושי שרביט שפירא	30299/26	24/11/2012	₪ 9,200
נאוה סירקיס	30299/78	08/07/2008	₪ 8,000
גבע בלטר	30299/49	11/07/2008	₪ 8,000

לאחר שבחנתי את ערכי השווי בשומות הצדדים וכן ערכים שנקבעו בשומות המכריעות בבניין הנדון ובבניין הסמוך במועד הקובע, אני מקבל את השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך של 8,000 ₪.

8.8 <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי קיים	90.79 מ"ר	1	90.79 מ"ר
מרפסת שירות	5.10 מ"ר	1	5.10 מ"ר
מרפסת מקורה	4.35 מ"ר	0.5	2.18 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**98.07 מ"ר**
מצב חדש			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי קיים	90.79 מ"ר	1	90.79 מ"ר
מרפסת שירות שהופכת לעיקרי	5.10 מ"ר	1	5.10 מ"ר
עיקרי מוצע	20.40 מ"ר	1	20.40 מ"ר
מרפסת מקורה	4.35 מ"ר	0.5	2.18 מ"ר
מרפסת סוכה	6.20 מ"ר	0.5	3.10 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**121.57 מ"ר**
השבחה במ"ר אקו'			**23.50 מ"ר**
דחיה			0.747
פחת פונקציונלי			0.850
סה"כ שטח אקו'			14.93 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			₪ 8,000
השבחה גולמית			₪ 119,412
עלויות התאמה			₪ 30,400-
השבחה במעוגל			**₪ 89,000**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תכנית 9990, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
9990	11/07/2008	₪ 89,000	₪ 44,500

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il