דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

תאריך: 30 בספטמבר, 2025

מספר מינוי: 969 - 2025

לכבוד

אמארון הנדסה אזרחית בע"מ
ע"י מר יריב דרורי, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב קריית אתא
ע"י מר גדי דגני, שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת (תיקון[1]) – היטל השבחה</u>

גוש 11019, חלקה 23

רח' לילינבלום 5

שכונת קריית בנימין, קריית אתא

1. **<u>מינוי</u>**

ביום 24/04/2025 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של הקלות אשר אושרו במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20180236.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	11019
חלקה	-	23
שטח רשום	-	1,250 מ"ר
שטח מגרש	-	1,163 מ"ר בהתאם לתכנית הבקשה להיתר
מהות הנכס	-	בניין מגורים בבנייה רוויה
כתובת	-	רחוב לילינבלום 5, קריית בנימין, קריית אתא

[1] התיקון מתייחס לטעות סופר שנפלה בהכרעתי לעניין תשלומי ריבית פיגורים (התיקון נערך ע"י הסרת פרט ולתיקון אין השפעה על הכרעתי בעניין ועל תוצאות השומה המכרעת).

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

מהות	מועד קובע
הקלות	16/12/2019

5. **<u>דיון</u>**

ביום 08/07/2025 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: גב' שיר בני ומר אור רשף – מטעם שמאי המשיבה, מטעם המבקשת: מר יריב דרורי – שמאי המבקשת, עו"ד עמיקם אור זך, עו"ד מיכאלה סויכר, מר חזי פרנקל קבלן, וגב' מאיה שיחור, ממשרדה של הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר גדי דגני, מיום 17/04/2021 (מס' 19570), על נספחיה, במסמך תגובה מטעם שמאי המשיבה, מיום 19/06/2022, ובתכתובות מייל מיום 15/07/2025 ומיום 30/07/2025, הכוללות בין היתר תגובה והשלמת מסמכים.

עמדת המבקשים מפורטת בשומתו של מר יריב דרורי, מיום 05/05/2025, על נספחיה ובתכתובות מייל מיום 14/07/2025, מיום 16/07/2025 ומיום 01/08/2025 הכוללות בין היתר השלמת מסמכים והתייחסות למייל מהמשיבה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 09/07/2025.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מגרש ועליו בניין מגורים בבנייה רוויה, הידוע כחלקה 23 בגוש 11019, ברח' לילינבלום 5, בשכונת קריית בנימין, קריית אתא (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ובבנייה רוויה, ותיקה וחדשה, לצד שטחים בלתי מבונים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות וכד'.

החלקה בשטח רשום של 1,250 מ"ר, בעלת צורה הנדסית דמוית מלבן ופונה בחזיתה המערבית לרח' לילינבלום. אורך החזית הפונה לרח' לילינבלום כ-25 מ"ר ועומק החלקה כ-50 מ"ר. בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שטח המגרש נטו 1,163 מ"ר לאחר הפקעת 75 מ"ר לטובת רחוב מורדי הגטאות ו-12 מ"ר לטובת רחוב לילינבלום.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

רחוב לילינבלום הוא רחוב דו-סטרי, התחום בקטע הרלוונטי, בין רחוב זבולון מצפון לבין רחוב גיבורי הקריה, מדרום.

במועד הביקור, על המגרש בנוי מבנה מגורים בן 6 קומות מעל קומת קרקע, הכולל בהתאם לתכנית הבקשה להיתר 14 יח״ד, 2 יח״ד בכל קומה.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 23/04/2025:

- גוש 11019 חלקה 23
- שטח רשום: 1,250 מ״ר
- החלקה רשומה בבעלות: דיק מיכאל – 1/3 חלקים, דיק צ׳ארלס – 1/6 חלקים, ויסנפלד אוולין – 1/2 חלקים.
- רשומה הערה, מיום 11/11/1993, בדבר הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית קריית אתא.
- רשומה הערת אזהרה לטובת אמארון הנדסה אזרחית בע״מ על כל הבעלים.
- רשומות הערות אזהרה לטובת רוכשי דירות בפרויקט המגורים בחלקה.

9.2 ביום 19/09/2017 נחתם הסכם קומבינציה בין ה״ה דיק מיכאל, ויסנפלד אוולין ודיק צ׳ארלס לבין חב׳ אמארון הנדסה אזרחית בע״מ למכירת 66.67% מזכויות הבעלות בחלקה 23 בגוש 11019 בתמורה לשירותי בנייה על 33.33% הנותרים.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>**תכנית ״כופריתא״** – פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1001 ביום 18/04/1940</u>

התכנית סיווגה את החלקה בייעוד ״**אזור מגורים א**״. להלן הוראות התכנית החלות באזור זה:

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ״ר

זכויות בנייה - 10%

מבנה עזר - 5%

קומות - 2

צפיפות - 1 יח״ד לדונם

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

10.2 **<u>תכנית כ/62</u>** – <u>פורסמה להפקדה בי.פ. 1388 ביום 24/08/1967 (ביטול ההפקדה פורסם בי.פ. 2462 מיום 17/08/1978)</u>

התכנית סיווגה את החלקה בייעוד "**אזור מגורים ב'** – **צפיפות בינונית**", וכחלק ממתחם אשר סומן בתשריט כ- "**אזור שקום וחלוקה מחדש**". להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית:

שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר.

זכויות בנייה - 50% במגרש בנייה רגיל ו-55% במגרש בנייה פינתי.

מרפסות - עד 25% משטח הבנייה המותר.

מבנה עזר - בשטח של עד 2.5% משטח המגרש, עם הקמת המבנה העיקרי או לאחר השלמתו.

מס' קומות - 2 קומות.

צפיפות - 2 יח"ד ויותר.

קווי בניין - קדמי – כמסומן בתשריט, צידי – 3 מ', אחורי – 5 מ'

לא יינתן היתר בנייה אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית בניין עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתכנית התקפה הנ"ל.

באזור לשיקום וחלוקה מחדש לא תורשה כל בנייה אלא לאחר אישור תכנית בניין עיר מפורטת לפי סעיפים 20א' – 20ח' של פקודת בניין ערים – 1936 (איחוד וחלוקה מחדש) או כל חוק אשר יבוא במקומו בנדון.

10.3 **<u>תכנית כ/150</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ 2595 ביום 10/01/1980</u>

התכנית סיווגה חלק מהחלקה, בשטח של 1,170 מ"ר, בייעוד "**שטח לתכנון מפורט**", ואת יתרת שטח החלקה להרחבת דרך.

בהתאם להוראות התכנית, בשטח לתכנון מפורט לא תורשה כל בנייה אלא אם כן תאושר לשטח או לחלק ממנו תכנית בניין עיר מפורטת כחוק.

בסעיף ח'1 להוראות התכנית נקבע כי לא יינתן היתר בנייה אלא לגבי קרקע הכלולה בתכנית בניין עיר מפורטת תקפה ובהתאם לתכנית תקפה כנ"ל.

10.4 **<u>תכנית כ/251ב' -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ 7187 ביום 18/01/2006</u>

התכנית סיווגה חלק מהחלקה, בשטח של 1,170 מ"ר, בייעוד "**אזור מגורים ג**" ואת יתרת שטח החלקה להרחבת דרך. להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית:

זכויות בנייה למטרות עיקריות - עד 115%.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

שטחי שירות - עד 30% חניה מקורה ועד 25% לשטחי שירות נוספים (כולל 6 מ״ר מחסן ו-7.5 מ״ר ממ״ד לכל דירה), לא כולל מרפסות קונזוליות.

תכסית - 60% משטח המגרש (חניה מקורה לא תיחשב בתנאי שגג החניה ירוצף ו/או יגונן).

צפיפות - 12 יח״ד למגרש.

גובה מבנה - 6 קומות ועד 21 מ׳ + מתקני מערכות בגובה של עד 3.5 מ׳ מפני רצפת הגג.

קווי בניין - קדמי – לפי תשריט ; אחורי – 5 מ׳ ; צדדי – 4 מ׳.

חניה - תסופק בתחום המגרש, בהתאם לתקן משרד התחבורה שבתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1 ביום 16/12/2019 בישיבה מס׳ 2019008, אישרה רשות הרישוי בקשה להיתר מס׳ 20180236 בכפוף לתנאים.

מהות הבקשה: הקמת בניין מגורים בן 7 קומות ובו 14 יחידות דיור.

<u>במסגרת הבקשה להיתר אושרו הקלות כדלקמן</u>:

1. מרווח צידי 3.6 מ׳ במקום 4.0 מ׳.
2. העברת שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות אחרים במבנה.
3. תוספת קומה אחת מבוקשות 7 קומות במקום 6 קומות.
4. מבוקשות שתי כניסות לחלקה במקום כניסה אחת.
5. מרווח צידי 1.6 מ׳ במקום 4 מ׳ עבור חדר טרפו.
6. מרווח קדמי 0 מ׳ במקום 5 מ׳ עבור חדר טרפו.
7. מרווח צידי 2.8 מ׳ במקום 4.0 מ׳ מבנייה בקיר אטום עבור מבנה אשפה גז.
8. מרווח קדמי עד 40% עבור מרפסות קונסוליות.
9. גובה המבנה המבוקש 24.75 מ׳ במקום 21.0 מ׳.

11.2 ביום 01/12/2021 הונפק היתר בנייה מס׳ 6915 עבור הבקשה להיתר שלעיל וביום 03/07/2024 התקבל טופס 4.

להלן טבלת שטחי הבנייה בהתאם לתכנית ההיתר:

מפלס	שטחים עיקריים, מ"ר		שטחי שירות, מ"ר						סה"כ בנייה, מ"ר	משטחים לא מקרים	
	מגורים	סה"כ	ממ"ד	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מבנה אשפה ובלוני גז	חדר משאבות ומאגר מים	סה"כ		גזוזטרה	מרפסת גג
ק"ק	200.58	200.58	26.00	18.96	54.14	15.43	14.65	129.18			
ק"א	173.72	173.72	26.00	12.44	44.20			82.64		28.36	21.70
ק"ב	174.62	174.62	26.00	12.44	35.18			73.62		28.52	31.80
ק"ג	196.32	196.32	26.00	12.44	35.18			73.62		28.76	
ק"ד	174.62	174.62	26.00	12.44	35.18			73.62		28.00	21.70
ק"ה	194.42	194.42	26.00	12.44	34.58			73.02		27.74	
ק"ו	216.12	216.12	26.00	12.44	34.17			72.61			39.08
סה"כ	**1,330.40**	**1,330.40**	**182.00**	**93.60**	**272.63**	**15.43**	**14.65**	**578.31**	**1,908.71**	**141.38**	**114.28**

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד אישורן של ההקלות, קרי 16/12/2019.

12.2 המימוש המבוקש הינו במסגרת בקשה להיתר בנייה מס' 20180236, הכוללת הקלות.

12.3 בחלקה שבנדון נערכה ע"י החת"מ שומה מכרעת מיום 30/11/2018 (להלן: "הכרעת החת"מ בחלקה") במסגרת מימוש חלקי על דרך של הסכם מכר (קומבינציה).

12.4 **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**:

- שמאי המשיבה בחן את ההשבחה עבור הקלות 2, 3 ו-8 כדלקמן: העברת שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות אחרים במבנה, תוספת קומה אחת - 7 במקום 6, ומרווח קדמי עד 40% עבור מרפסות קונזוליות.
- **המרת שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות אחרים** – בהתאם למצב התכנוני מותר לבנות 290.75 מ"ר שטחי שירות כלליים (1,163 מ"ר x 25% שטחי שירות כלליים), בתוספת שטחי ממ"ד בסך 77 מ"ר ו-348.9 מ"ר לחניה מקורה (1,163 מ"ר x 30% שטחי שירות לחניה מקורה). סה"כ שטחי שירות מותרים 716.65 מ"ר.
- הבינוי המבוקש הוא 578 מ"ר והשטח המומר מחניה מקורה לשטחי שירות כלכליים הוא בהיקף של 210.56 מ"ר.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- הובא בחשבון מקדם המרה של 0.15, המגלם את ההבדל בין שטחי שירות כלליים (0.30) לבין שטחי שירות עבור חניה מקורה (0.15).
- **תוספת קומה** – הובא בחשבון שטח הקומה העליונה של 216.12 מ״ר במקדם הקלה לתוספת קומה של 0.20.
- **הקלה בקווי בניין עבור מרפסת** – השטח לחיוב שהובא בחשבון הוא 21.6 מ״ר, לאחר ניכוי אורך בליטה של 1.2 מ׳ המותרת עפ״י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ״ב-1992.
- הובא בחשבון מקדם שווי עבור מרפסות של 0.40.
- הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.15.
- **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 3,000 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על ניתוח עסקאות בחלקה הסמוכה ועסקאות נוספות בעיר, הן עבור מגרשים ריקים והן עבור דירות מגורים, כדלקמן:

<u>ניתוח עסקאות מכר קרקע</u> –

תאריך	גו״ח	שטח מגרש נטו, מ״ר	תמורה	שטח עיקרי, מ״ר	שטח שירות, מ״ר	שטח אקו׳[2], מ״ר	שווי למ״ר אקו׳ מבונה
ניתוח העסקה בחלקה הסמוכה בהתאם לחוזה מכר							
26/01/2021	11019/25	445.0	1,900,000 ₪	511.75	244.75	560.70	3,389 ₪
ניתוח עסקאות מכר במיקומים שונים בעיר בייעוד מגורים ב׳1							
23/10/2019	11012/29	969.0	3,600,000 ₪	1,033.0	379.6	1,108.9	3,246 ₪
30/08/2018	11023/51	968.0	3,850,000 ₪	1,114.13	367.33	1,216.6	3,165 ₪
18/06/2018	11027/57,58	1,215.0	2,600,000 ₪	972	364.5	1,044.9	2,488 ₪
02/10/2020	11008/37	1,028.0	2,820,000 ₪	822.4	308.4	884.1	3,190 ₪
01/11/2018	11014/121	1,020.0	2,850,000 ₪	816.0	306.0	877.2	3,249 ₪
24/12/2018	11008/75	1,004.0	2,800,000 ₪	803.2	301.2	863.4	3,243 ₪
ממוצע לשווי מ״ר מבונה אקו׳							3,199 ₪

<u>ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים</u> –

תאריך	גו״ח	שטח דירה, מ״ר	מס׳ חדרים	קומה	תמורה	שווי קרקע ליח״ד	שווי למ״ר מבונה
11/09/2019	11035/115	116.0	5	2	1,230,000 ₪	276,158 ₪	2,381 ₪
08/01/2020	11035/36	100.0	4	3	1,250,000 ₪	379,023 ₪	3,790 ₪
27/06/2019	11035/3	116.0	5	3	1,200,000 ₪	253,862 ₪	2,188 ₪

[2] השטח האקו׳ חושב לפי מקדם שווי עיקרי 1.00 ומקדם שווי שירות 0.20.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה -

מהות הקלה	שטח, מ"ר	מקדם השבחה /המרה	שווי מ"ר מבונה	מתקבל
המרת שטחי שירות	210.56	0.15	₪ 3,000	₪ 94,752
תוספת קומה	216.12	0.20		₪ 129,672
קו בניין עבור מרפסת	21.60	0.06[3]		₪ 3,888
סה"כ השבחה				₪ 228,312

12.5 תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- ההשבחה נבחנה כבשומת המשיבה עבור 3 הקלות, המרת שטחי שירות, תוספת קומה וחריגה בקו בניין למרפסות.
- **המרת שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות אחרים** – שמאי המבקשת טען שההקלה הנדונה אינה משביחה, ולחלופין הציג תחשיב השבחה.
- שמאי המבקשת טען כי המרת שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות כלליים אינה מהווה בהכרח השבחה תכנונית, מן הסיבות להלן:
  - שוויו של שטח שירות כללי אינו גבוה בהכרח משווי חניה מקורה, ולעיתים אף נופל ממנו.
  - במקרה הנדון, עיקר הניצול של שטח השירות המומר נועד לשימושים שאינם סחירים, כדוגמת מבואות, חדרי מדרגות, מעברים ומערכות טכניות, ומשכך לא נוצרה תוספת ערך ממשית לנכס.
  - אומנם ההמרה אפשרה הגדלת שטחי שירות סחירים בבניין (מחסנים וממ"דים), אך בפועל חריגת השטח של המחסנים עומדת על כ–9 מ"ר בלבד, בעוד ששטחי הממ"דים ממילא פטורים מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
- שמאי המבקשת ביסס את קביעתו על הכרעות שמאים מכריעים, בהן נקבע כי הקלה להסבת שטחי שירות מחניה מקורה לשטרי שירות אחרים אינה משביחה, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
דורית פריאל	11023/70
תמיר שדה	11016/73,75
חגית רבינסון	11025/81

[3] מגלם מקדם שווי של מרפסת 0.40 ומקדם השבחה 0.15.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- במקרה הנדון מבוקשים שטחי אחסנה בקומות, אולם היקפם מסתכם ב-93.6 מ״ר, בעוד שעל פי הוראות התב״ע מותרת בניית שטחי אחסנה בהיקף של 84 מ״ר (6 מ״ר לכל אחת מ-14 יח״ד). מכאן, השטח שנוצל בפועל מעבר להוראות התב״ע עומד על 9.6 מ״ר בלבד, שהוסב מחניה מקורה לשטח שירות. לפיכך, ככל שקיימת השבחה, הרי שהיא מזערית בלבד.

- בהכרעת חגית רבינסון בגו״ח 11051/14 נבחן מקרה בו אושרה הקלה להסבת שטחי חניה לשטחי שירות כלליים כאשר בפועל נוצלו שטחי אחסנה קומתיים בהיקף של 81.39 מ״ר בעוד שהתב״ע התירה 60 מ״ר אחסנה. ההפרש שהתקבל חושב במקדם השבחה המשקף את ההפרש בשווי בין סוגי השטחים: 0.60 מקדם למחסן קומתי ו-0.35 לחניה מקורה , קרי 0.25.

- במקרה הנדון מבוקשים שטחי שירות בהיקף כולל של 578 מ״ר – מתוכם 182 מ״ר מיועדים לממ״דים, 93 מ״ר למחסנים, והיתרה לשטחים כלליים שאינם סחירים, מתקבל שההשבחה הנובעת מהמהלך זניחה, ואינה משפיעה באופן ממשי על שווי הנכס.

- ככל שלא תתקבל הטענה שהתכנית אינה משביחה, יש להביא בתחשיב ההשבחה מקדם השבחה של 0.05 בלבד, המשקף את ההשבחה האמיתית.

- שמאי המבקשת ציין כי אין עקביות בשומת שמאי המשיבה, כאשר בניתוח עסקאות ההשוואה שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי של 0.20 עבור שטחי שירות ובתחשיב ההשבחה הביא בחשבון מקדם שווי של 0.30 עבור שטחי שירות, דבר היוצר עיוות במסקנת שומתו ומגדיל את ההשבחה.

- הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה מקדם שווי של 0.20 עבור שטחי השירות, בדומה למקדם שהובא בחשבון בניתוח העסקאות.

- שמאי המבקשת הפנה להכרעת חיים מסילתי בגו״ח 11015/92 בה נקבע מקדם שווי לשטחי שירות כלליים של 0.20 ומקדם שווי לחניה מקורה של 0.15, קרי, מתקבל מקדם השבחה של 0.05

- בקביעת מקדם זהה בניתוח העסקאות ובתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה, מתקבל מקדם השבחה של 0.05 בלבד.

- בתחשיב החלופי אימץ שמאי המבקשת את היקף השטח המומר מחניה מקורה לשטחי שירות כלליים בניכוי הפרשי שטחי הממ״ד, כפי שהובא בחשבון ע״י שמאי המשיבה, קרי 210.56 מ״ר במקדם השבחה של 0.05.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- **תוספת קומה** – בקומות עליונות במבני מגורים, לרוב השטח העיקרי שניתן לבנות בהן גדול משאר הקומות הטיפוסיות והבינוי מאופיין כיוקרתי יותר (התואם לדירות פנטהאוז).

- יחד עם זאת, קומה עליונה במבנה המתוכננת בשטח עיקרי גדול יותר, הייתה מתאפשרת גם במצב הקודם ללא ההקלה. ההקלה שבנדון מגדילה את מס' הקומות הכללי המותר במגרש כך שיש לחשב את ההשבחה ע"י ההתייחסות לשטח העיקרי הממוצע בכל קומה, בהיקף של 190 מ"ר (6 קומות / 1,330 מ"ר עיקרי).

- מקדם ההשבחה בו נקט שמאי המשיבה גבוה מאוד ביחס למקרה הנדון, בו מתווספת קומה אחת בלבד בבניין מגורים בן 7 קומות.

- יש להביא בחשבון כי תוספת הקומה כרוכה בתוספת עלויות כגון תוספת תחנה למעלית, חדר מדרגות ושטחי שירות טכניים.

- להלן הכרעות שמאים מכריעים בהן התקבלה המסקנה כי קיימת תוספת בשווי עם עלייה בין קומה לקומה ונקבע מקדם תוספת לקומה של 1%-3% :

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם תוספת לקומה
ארז כהן	4271/111	2.0%
בצלאל קציר	5611/74	3.0%
נאוה סירקיס	5480/9,11	4.0%
שאול אושרת	5508/9	2.5%
אייל יצחקי	5611/56	2.5%
רינת וייס רביב	4246/8	1.5%
דנה שיחור	4246/8	1.5%
דנה שיחור	4247/599	1.5%
שלומי יפה	4246/175	1.0%

- בנוסף הפנה שמאי המבקשת להכרעת דוד דדון בגו"ח 74000/8-14,45-47 בעיר אופקים, בה נקבע כי תרומה ממוצעת לעלייה לכל קומה למרכיב הקרקע היא בשיעור של כ-2% עד 2.5%, ובהכרעות נוספות בעיר אופקים (בגו"ח 70004/53-54) קבע תוספת של 2% לתוספת קומת מגורים אחת בלבד.

- בנוסף, בניגוד למגרשים במיקומים אחרים המתאפיינים בנוף פתוח או לנוף ים, בהם לתוספת קומה יש תרומה מהותית לשווי, הרי שבמקרה הנדון מדובר על מגרש בסביבה עירונית ותיקה הפונה לרחוב זבולון, שהוא עורק תחבורה ראשי. ההשבחה הנובעת מהגבהת המבנה היא שולית, אם בכלל קיימת.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שטח קומה ממוצע של 190 מ״ר במקדם שיפור תכנוני של 2%.

- **הקלה בקווי בניין עבור מרפסת** – שמאי המבקשת אימץ את תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה.

- **מע״מ** – הנכס הנדון מהווה נכס עסקי כך שבהתאם לתקן 11 א׳ לתקינה השמאית, אין לכלול את רכיב המע״מ. שוק הקונים למגרשים לבנייה רוויה הוא שוק עסקי מובהק, אולם מעיון בעסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה עולה כי התמורות שנקבעו בהן כוללות מע״מ, נוכח אופיין, זהות המוכרים ומאפייני הנכסים.

- בבר״ם 1621/18 **אטבליסמנט סמונד נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב שרונים** (פורסם בנבו 18/06/2019) (להלן: ״פס״ד אטבליסמנט סמונד״) נקבע כי בהתאם לתקן שפרסמה מועצת שמאי המקרקעין בשנת 2009, בשוק מעורב ינוכה רכיב המע״מ.

- לאור האמור לעיל, בעת ניתוח העסקאות יש להפחית את רכיב המע״מ לצורך קביעת שווי הקרקע (בדומה להכרעת מרדכי דדון בגו״ח 11018/31).

- **ערכי שווי** – שמאי המבקשת טען לשווי מ״ר מבונה של 2,300 ₪ ללא מע״מ בהתבסס על ניתוח שונה של עסקאות שהוצגו ע״י שמאי המשיבה, עסקאות נוספות שהציג והכרעות שמאים מכריעים, כלהלן:

<u>התייחסות לעסקת ההשוואה בחלקה הסמוכה לנכס הנדון</u> –

- מדובר בעסקה מיום 26/01/2021 במחיר של 1,900,000 ₪ בחלקה 25 הסמוכה, המחולקת לשני מגרשים עם בתי מגורים חד-משפחתיים. מהמידע שנמצא ברשות המיסים עולה כי הנכס שנמכר הוא המגרש המזרחי, העורפי לרחוב, ועליו בית מגורים חד-משפחתי בשטח כולל של כ-232 מ״ר (על פי היתר בנייה).

- בתחשיב שמאי המשיבה נותחה העסקה בהתעלמות מקיומו של הבית הקיים, תוך התייחסות לקרקע כקרקע פנויה, ואולם, מבדיקות שבוצעו (צילומי רחוב, תצ״א, תצלומי תלת-ממד והיתרי בנייה) עולה כי במגרש ניצב בית מגורים חד-משפחתי מחופה אבן ירושלמית ובמצב פיזי טוב, התורם לשווי הקרקע.

- שמאי המבקשת טען כי העובדה שבית המגורים עדיין קיים בחלקה, והוא במצב פיזי טוב ומשמש בפועל למגורים גם כיום, מלמדת כי במועד העסקה בשנת 2021 תרם בית המגורים לשווי הקרקע.

- פרטי העסקה ומאפייני הממכר מצביעים על כך שמדובר בבית מגורים התורם לשווי ולא במבנה שיועד להריסה לצורך ייזום חדש, ולכן עסקה זו אינה ניתנת להשוואה לנכס הנדון.

- ככל שעסקה זו תובא בחשבון, יש לבצע התאמות למחיר העסקה: התאמה למועד הקובע, ניכוי מע"מ, הפחתת רווח יזמי מתואם בשיעור 3% התואם לבנייה צמודת קרקע, ניכוי עלות מחוברים לפי 3,000 ₪ למ"ר והתאמה לזמן בשיעור של 5%.
- להלן ניתוח העסקה בהתאם לזכויות הבנייה מכח תכנית כ/251/כ' בדומה לאופן ניתוח שמאי המשיבה [4] -

תאריך העסקה				26/01/2021
מחיר העסקה (כולל מע"מ)				1,900,000 ₪
התאמה למועד הקובע - 0.95				1,805,000 ₪
בניכוי מע"מ – 17%				1,542,735 ₪
בניכוי רווח יזמי – 3%				1,497,801 ₪
הפחתת עלות מחוברים - 232 מ"ר לפי 3,000 ₪				696,000 ₪ -
יתרה לקרקע				801,801 ₪
שטח המגרש				445 מ"ר
שטח	**ז. בנייה**	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
עיקרי	115%	511.75	1.00	511.75 מ"ר
שירות	55%	244.75	0.20	48.95 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				560.70 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				**1,430** ₪

- שמאי המבקשת טען שדרך נוספת לבחינת העסקה היא דרך שימוש ביניים, באמצעות היוון דמי השכירות הצפויים מבית המגורים ל-24 שנות יתרת חייו הכלכליים (לפי אורך חיים כלכליים של 50 שנה למבנה שהוקם בשנת 1994), והפחתת ערך זה ממחיר התמורה.
- לסיכום ניתוח העסקה שהציג שמאי המשיבה, בשל מאפייני החלקה, ריבוי ההתאמות הנדרשות וסימני השאלה בניתוח, שמאי המבקשת טען כי ספק אם ניתן להסתמך על העסקה, ואם כן, יש לנתחה לפי התחשיב שהציג.

<u>התייחסות לשאר עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה ממיקומים שונים בעיר</u> –

- חלק ניכר מעסקאות ההשוואה מתייחס למגרשים במיקומים מרכזיים ואיכותיים יותר במרכז העיר, בעוד שהנכס הנדון מצוי בשכונת קריית בנימין, בה רמת המחירים שונה ונמוכה יותר.

[4] שמאי המבקשת ציין כי בשל היעדר העתק מחוזה המכר, שטח המגרש הובא בחשבון בהתאם לשטח המגרש שהובא בחשבון בתחשיב שמאי המשיבה, בניגוד להיתר הבנייה של המגרש לפיו שטח המגרש 495 מ"ר.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- יש להביא בחשבון התאמה לזמן בשיעור של 5% לשנה וכן התאמה לצפיפות בנייה בשיעור של לפחות 5%, נוכח הפער בין ייעוד מגורים ב1 (6 יח״ד לדונם) לבין ייעוד מגורים ג׳ (12 יח״ד לדונם) בנכס הנדון.
- הזכויות נגזרות מתכנית כ/150/ח׳, אולם במגרשים בהם כבר התקבלו היתרי בנייה והוקמו בניינים בפועל, אימץ את גישת שמאי המשיבה שהתבססה על היקף השטחים הקונקרטיים כפי שנבנו בפועל.
- אשר לרכיב המע״מ, חוזי המכר של עסקאות אלו אינם מצויים בידי שמאי המבקשת. עם זאת, מתוך שומות מכריעות שניתנו בעניינן ניתן ללמוד כי המגרשים נמכרו על ידי בעלים פרטיים, ובחלק מהמקרים אף עמדו בהם בתי מגורים צמודי קרקע ותיקים.
- שמאי המבקשת הפנה לשלוש הכרעות לנכסים המהווים עסקאות השוואה בשומת המשיבה כדלקמן:
  - הכרעת גיא צדיק מיום 16/06/2020 בגו״ח 11012/29, בהכרעה זו הוצגו פרטי חוזה המכר מיום 23/10/2019 מהם עולה כי מחיר העסקה כולל מע״מ.
  - הכרעת עומר סרחאן מיום 09/07/2019 בגו״ח 11023/51, מהכרעה זו עולה כי במועד העסקה מיום 30/08/2018, בעלי הזכויות בחלקה הם פרטיים ומדובר בעסקה הכוללת מע״מ.
  - הכרעת עאטף עאלם מיום 01/11/2018 בגו״ח 11014/121.
- בהתאם לאמור לעיל, היותר שמדובר בנכס המיועד לבנייה רוויה בבעלות עוסק (חברה יזמית), יש לחשב את השווי בניכוי רכיב המע״מ כפי שנעשה בהכרעות שמאים מכריעים.

<u>ניתוח עדכני לעסקאות שהציג שמאי המשיבה</u> –

מס׳	תאריך	גו״ח	שטח מגרש נטו, מ״ר	תמורה	התאמה לזמן	מחיר מותאם ללא מע״מ	שטח אקו׳[5], מ״ר	שווי למ״ר אקו׳ מבונה
1	23/10/2019	11012/29	969.0	₪ 3,600,000	1.01	₪ 3,099,684	1,109.3	₪ 2,794
2	30/08/2018	11023/51	970.0	₪ 3,850,000	1.06	₪ 2,593,730	1,216.5	₪ 2,132
3	18/06/2018	11027/57,58	1,219.0	₪ 2,600,000	0.97	₪ 2,165,906	1,048.3	₪ 2,066
4	02/10/2020	11008/37	1,028.0	₪ 2,820,000	0.96	₪ 2,314,176	884.1	₪ 2,618
5	01/11/2018	11014/121	968.0	₪ 2,850,000	1.06	₪ 2,572,708	1,089.8	₪ 2,361
6	24/12/2018	11008/75	1,004.0	₪ 2,800,000	1.05	₪ 2,510,198	863.4	₪ 2,907
ממוצע								₪ 2,480
התאמה למרכיב צפיפות – 0.95								₪ 2,356

[5] השטח האקו׳ חושב לפי מקדם שווי עיקרי 1.0 ומקדם שווי שטח שירות 0.2, בעסקאות 1, 2 ו-5 השטחים הובאו בחשבון לפי שטח היתר בנייה ובשאר העסקאות לפי 80% שטח עיקרי ו-30% שטח שירות.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

ניתוח עסקאות מכר עבור דירות מגורים בנויות –

- בדומה לגישת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת ניתח עסקאות מכר בדירות מגורים בנויות לפי ניכוי מע"מ משווי בנוי (17%), ניכוי רווח יזמי (15% לפי הכרעות שמאים מכריעים) ועליות בנייה במועד הקובע בסך 5,900 ₪ למ"ר (ללא מע"מ), כלהלן:

תאריך	גו"ח	שטח דירה במ"ר	תמורה	התאמה לזמן	בניכוי מע"מ	בניכוי רווח יזמי	בניכוי עלויות בנייה	יתרה לקרקע ליח"ד	שווי מ"ר מבונה
דירות מגורים בסביבה הקרובה									
11/09/2019	11035/115	116.0	₪ 1,230,000	1.01	₪ 1,065,107	₪ 926,180	₪ 684,400	₪ 241,780	₪ 2,084
08/01/2020	11035/36	115.0	₪ 1,250,000	1.00	₪ 1,065,010	₪ 926,096	₪ 678,500	₪ 247,596	₪ 2,153
27/06/2019	11035/115	116.0	₪ 1,200,000	1.02	₪ 1,049,807	₪ 912,875	₪ 684,400	₪ 228,475	₪ 1,970
25/04/2019	11035/146	108.0	₪ 1,170,000	1.03	₪ 1,032,192	₪ 897,558	₪ 637,200	₪ 260,358	₪ 2,411
08/05/2019	11035/55	113.0	₪ 1,200,000	1.03	₪ 1,056,832	₪ 918,984	₪ 666,700	₪ 252,284	₪ 2,233
ממצע									**₪ 2,170**
דירות מגורים במגרשים בייעוד מגורים ג'									
21/08/2019	11018/52	120.0	₪ 1,340,000	1.02	₪ 1,163,655	₪ 1,011,874	₪ 708,000	₪ 303,874	₪ 2,532
17/01/2019	11018/52	119.0	₪ 1,380,000	1.05	₪ 1,233,291	₪ 1,072,427	₪ 702,100	₪ 370,327	₪ 3,112
24/09/2020	11018/75	120.0	₪ 1,365,000	0.96	₪ 1,121,438	₪ 975,164	₪ 708,000	₪ 267,164	₪ 2,226
19/05/2019	11018/53	119.0	₪ 1,365,000	1.03	₪ 1,192,473	₪ 1,036,933	₪ 702,100	₪ 334,833	₪ 2,814
27/10/2019	11018/52	116.0	₪ 1,340,000	1.01	₪ 1,153,144	₪ 1,002,734	₪ 684,400	₪ 318,334	₪ 2,744
ממוצע									**₪ 2,686**

הכרעות שמאים מכריעים בסמוך למועד הקובע הנדון –

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
לילך בן פורת	11019/70-71	11/08/2020	₪ 2,800
יעקב פז	11051/73	20/04/2019	₪ 2,250
מרדכי דדון	11018/31	08/02/2020	₪ 2,600
רמה מאור	11022/119	16/07/2018	₪ 2,600
חגית רבינסון	11051/14	29/04/2019	₪ 2,600

- בהתאם לכל המפורט לעיל, שמאי המבקשת קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,300 ₪ ללא מע"מ.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת –

מהות הקלה	שטח, מ"ר	מקדם השבחה/ המרה	שווי מ"ר מבונה	מתקבל
המרת שטחי שירות	210.56	0.05	₪ 2,300	₪ 24,214
תוספת קומה	190.00	0.02		₪ 8,740
קו בניין עבור מרפסת	21.60	[6]0.06		₪ 2,981
סה"כ השבחה				₪ 35,935

12.6 **<u>תמצית תגובת שמאי המשיבה</u>**

- **לעניין ההקלה בגין הסבת שטחי שירות** – להמרת שטחי החניה המקורה לטובת שטחי שירות יש משקל משמעותי בתכנון המבנה המבוקש ובאפשרות להקים שטחים חיוניים למבנה וכן שטחים המהווים שטח בלתי נפרד מיחידות הדיור המשווקות.
- ללא אישור ההקלה, המתכנן היה נדרש לקצץ משטחי השירות במבנה המהווים שטחים חיוניים לתפקודו ולא ניתן היה להקים את המבנה בלעדיהם (כגון מבואות וחדרי מדרגות) ושטחים המהווים חלק מהדירות עצמן, הממ"ד.
- גריעת שטחים אלה פוגעת ישירות בשווי המקרקעין והדירות ומכאן ההשבחה הנובעת מאישור ההקלה להקמתם, במקום הקמת שטח חניה מקורה אשר לו אין ביקוש בבניין הנדון ובעיר באופן כללי.
- שמאי המשיבה הפנה להכרעת דוד דדון מיום 10/06/2023 בגו"ח 11016/46, שם נקבע מקדם השבחה של 0.15 בגין שיפור תכנוני להסבת שטחי החניה.
- לעניין העקביות ביחס למקדם שטחי השירות – בניתוח עסקאות ההשוואה, שטחי השירות נבחנו במלוא היקפם, ולפיכך הובא בחשבון שטח השירות הכולל גם את שטחי השירות הכלליים וגם את שטחי החניה המקורה, מכאן, המקדם המשוקלל הוא 0.20 בשונה מתחשיב ההקלה בו יש לבחון את הפער בין סוגי השימושים של שטחי השירות עצמם.
- **לעניין ההקלה בגין תוספת קומה** – ההשבחה הנובעת מתוספת הקומה משמעותית, שכן במצב הקודם על מנת לשמור על צפיפות קומתית של 2 דירות בקומה, ניתן היה לבנות דירת פנטהאוז אחת בתכסית הקומה שחלק משטחה מהווה שטח שולי. לאחר אישור ההקלה, נוצרו 2 דירות פנטהאוז בשטח עיקרי שאינו שולי.

[6] מגלם מקדם שווי של מרפסת 0.40 ומקדם השבחה 0.15, כבשומת המשיבה.

- יש לחשב את שטח הקומה במלואו בהתאם לנהוג וכפי שנקבע בהכרעות שמאים מכריעים שציין שמאי המבקשת.
- מעיון בהכרעות שמאים מכריעים שציין שמאי המבקשת, עולה כי בכל ההכרעות, מעבר לתוספת קומה ישנה גם תוספת יח״ד והקלות נוספות, שלא כמו במקרה הנדון, שהתוספת המבוקשת היא לתוספת קומה ללא הגדלת צפיפות.
- תוספת הקומה לא רק אפשרה את הגבהת המבנה ויצירת דירות פנטהאוז בעלות מרפסות נרחבות ודירות גן בעלות שטח חצר גדול, היא גם הפחיתה בהכרח את הצפיפות בקומות ויצרה דירות אופטימליות חזיתיות הנהנות מנוף ופרטיות.
- שמאי המשיבה הפנה להכרעת החי״מ מיום 05/08/2018 בגו״ח 6182/480, בה נקבע מקדם השבחה לתוספת קומה של 0.20.
- **לעניין המע״מ בערכי השווי** – עסקאות המכר שנותחו ע״י שמאי המשיבה מתייחסות למגרשים לבנייה רוויה כאשר רוכשי המגרשים הם יזמים המהווים שוק עסקי.
- מסע׳ 4 בתקן 11א׳ עולה כי גם אם השוק מעורב (שוק למגורים) ההתייחסות לנתוני השווי צריכה להיות בהתאם לייעוד הנכס והשימוש בו, ותלויה בזהות הרוכש. אם הרוכש הוא עוסק, שווי הנכס עבורו הוא ללא רכיב המע״מ מאחר והוא מקזז אותו.
- פס״ד אטבליסמנט סמונד אותו ציין שמאי המבקשת, מדבר על שוק מעורב אשר מורכב מיזמים, רוכשים פרטיים וקבוצות רכישה, השונה מהעסקאות שהוצגו בשומת המשיבה שבהן כולן נרכשו ע״י יזמים, לכן אין להשליך פסק-דין זה על המקרה שבנדון.
- שמאי המשיבה צירף לתגובתו את הסכמי המכר עבור עסקאות ההשוואה אותן הציג, המוכיחים בצורה מפורשת כי התמורה אינה כוללת מע״מ.
- ערכי שווי - לעניין העסקה בגו״ח 11019/25, שמאי המשיבה שגה עת התייחס אליה כעסקה בקרקע ריקה ופנויה, ולפיכך ביקש שלא להידרש לניתוח עסקה זו.
- שמאי המשיבה התייחס לעסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקשת:
  - בעסקה בגו״ח 11023/51 מחיר העסקה עומד על 3,850,000 ₪ בהתאם להסכם המכר, ללא ניכוי מע״מ.
  - בעסקה בגו״ח 11014/121 הניתוח נעשה לפי זכויות שנוספו מכוח תמ״א 38 ולא לפי הזכויות המקוריות, ולפיכך יש להביא בחשבון מקדם סיכון. נוסף לכך, בחלקה נערכה הכרעה של עאטף עאלם מיום 14/08/2018 בה נקבע שווי קרקע של 3,000 ₪ למ״ר מבונה נכון למועד קובע 30/10/2017.

- עסקאות ההשוואה מגלמות צפיפות של 6 יח״ד לדונם במבנה של 4 קומות לעומת הנכס הנדון, המגלם צפיפות של 12 יח״ד לדונם במבנה של 6 קומות. בשל פריסת הקומות והניתוח שנעשה ע״י שמאי המשיבה לפי היתרי בנייה הכוללים תוספת זכויות, הצפיפות בפועל דומה – ולכן אין מקום למקדם הפחתה.

- שמאי המשיבה הציג 13 עסקאות השוואה לדירות חדשות בקרית בנימין בטווח של עד שנתיים לפני המועד הקובע ושנה לאחר המועד הקובע, מהן מתקבל שווי מ״ר בנוי ממוצע של 11,836 ₪ ושווי מ״ר מבונה של 3,296 ₪ (לפי חילוץ מע״מ (17%), חילוץ יזמות (15%) ועלויות בנייה של 5,500 ₪).

- בנוסף, הציג ערכי שווי ב-13 הכרעות של שמאים מכריעים בטווח המועדים שציין לעיל, התומכות בקביעת השווי שנקט.

<u>הכרעה</u>

12.7 במסגרת בקשה להיתר בנייה מס׳ 20180236 התבקשו 9 הקלות אשר אושרו ע״י ועדת הרישוי ביום 16/12/2019, כדלקמן:

1. מרווח צידי 3.6 מ׳ במקום 4.0 מ׳.
2. העברת שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות אחרים במבנה.
3. תוספת קומה אחת מבוקשות 7 קומות במקום 6 קומות.
4. מבוקשות שתי כניסות לחלקה במקום כניסה אחת.
5. מרווח צידי 1.6 מ׳ במקום 4 מ׳ עבור חדר טרפו.
6. מרווח קדמי 0 מ׳ במקום 5 מ׳ עבור חדר טרפו.
7. מרווח צידי 2.8 מ׳ במקום 4.0 מ׳ מבנייה בקיר אטום עבור מבנה אשפה גז.
8. מרווח קדמי עד 40% עבור מרפסות קונסוליות.
9. גובה המבנה המבוקש 24.75 מ׳ במקום 21.0 מ׳.

12.8 ביום 01/12/2021 הונפק היתר בנייה מס׳ 6915 עבור הבקשה שבנדון.

12.9 מקובלת עליי גישת שמאי הצדדים לפיה בחנו את ההשבחה עבור הקלות מס׳ 2, 3 ו-8.

12.10 קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לקיומה של השבחה לעניין הקלה להסבת שטחי שירות, ולחלופין מחלוקת לעניין גובה ההשבחה הכוללת את ההקלה בגין תוספת קומה. עיקר המחלוקת נסוב סביב מקדמי ההשבחה, שטחים שיש להביא בחשבון וערכי שווי.

<u>העברת שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות אחרים במבנה</u>:

12.11 קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לקיומה של השבחה בגין אישור הסבת שטחי השירות. שמאי המשיבה חישב את ההשבחה הנובעת מאישור הקלה זו, לעומת שמאי

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

המבקשת שטען כי לא חלה השבחה בגין אישור ההקלה כיוון ששטח השירות שהוסב הוא עבור שימושים שאינם סחירים ולא נוצרה השבחה ממשית, ולחלופין, ככל שלא תתקבל עמדתו, ערך תחשיב השבחה.

12.12 לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים אני סבורה כי ההקלה האמורה משביחה את הנכס הנדון מן הטעמים הבאים:

12.13 ראשית, מעיון בתכנית היתר הבנייה עולה כי השטחים המוסבים נדרשים למרכיבים חיוניים בבניין – מחסנים קומתיים, שטחים משותפים, חלל כניסה, חללים קומתיים משותפים וחדרים טכניים – כולם מרכיבים התואמים את סטנדרט הבינוי המודרני ודרישות הבנייה הנהוגות במועד הקובע.

12.14 שנית, אלמלא אושרה ההקלה, לא היה נותר שטח לבניית שטחים משותפים אלה. אף אם אינם סחירים כשלעצמם, ערכם מגולם במחירי הדירות והם מהווים חלק אינטגרלי מהשווי.

12.15 שלישית, בפועל, הוגשו ונדונו בקשות דומות להמרת שטחי שירות מחניה מקורה לשטחי שירות כלליים גם בפרויקטים אחרים ברחבי העיר, והדבר אף קיבל ביטוי בהכרעות של שמאים מכריעים. עובדה זו מלמדת כי ההקלה מהווה כלי תכנוני רלוונטי ונפוץ, והוכרה כבעלת תרומת שווי במקרים דומים, כפי שיפורט בהמשך.

12.16 בהתאם לאמור לעיל, ההקלה משקפת תועלת תכנונית וכלכלית, ויש לבחון השבחה בגינה.

12.17 **היקף שטח השירות שהוסב** – בהתאם לתכנית כ/251ב' ניתן לבנות שטחי שירות עבור חניה מקורה בהיקף של 30%, קרי 348.9 מ"ר, ושטחי שירות אחרים בהיקף של 25% משטח המגרש, קרי 290.75 מ"ר.

12.18 השטח המותר בהיקף 290.75 מ"ר כולל מחסן בשטח 6 מ"ר וממ"ד בשטח 7.5 מ"ר ליח"ד. לאחר תוספת של 5.5 מ"ר עבור ממ"ד ליח"ד, מתקבל כי ניתן לבנות שטחי שירות אחרים בהיקף של 367.75 מ"ר.

12.19 מן הנתונים שבתכנית ההיתר עולה כי שטח השירות המבוקש (ללא חניה מקורה) מסתכם ב-578.31 מ"ר, מתוכם 182 מ"ר מיועדים לשטחי ממ"ד.

12.20 כאשר מנכים את שטחי הממ"ד בעקבות המימוש בדרך של בקשה להיתר בנייה, מתקבל כי השטח המבוקש הוא 396.31 מ"ר, לעומת שטח מאושר (ללא ממ"ד) של 185.75 מ"ר. מכאן עולה כי הוסב שטח של 210.56 מ"ר משטחי חניה מקורה לשטחי שירות אחרים.

12.21 בהתאם לאמור לעיל, קיבלתי את השטח לחיוב שהובא בחשבון בתחשיב שמאי המשיבה, קרי 210.56 מ"ר.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

12.22 **מקדם השבחה** – בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין מקדם ההשבחה שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה של 0.15, לעומת שמאי המבקשת שטען למקדם השבחה של 0.05.

12.23 לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים ומהסיבות שיתוארו להלן, מצאתי לנכון לקבוע מקדם השבחה כולל בשיעור של 0.10 ביחס לכלל שטחי השירות שהוסבו משטחי חניה מקורה.

12.24 ראשית, בשטח המבוקש להסבה נכללים גם שטחי מחסן קומתיים, בהיקף העולה על הקבוע בתב"ע. על פי תכנית ההיתר, השטח המבוקש למחסן ממוצע ליח"ד הוא כ-6.7 מ"ר, לעומת 6 מ"ר בלבד המאושרים בתכנית התקפה.

12.25 שנית, יתרת השטח המבוקש מיועד לשטחי שירות הכוללים מרכיבים חיוניים לתפקוד הבניין המשותף, וביניהם לובי כניסה, חללים קומתיים משותפים וחדרים תפעוליים. כאמור בהכרעתי לעיל, לולא אישור ההקלה, לאחר ניצול שטחי השירות עבור שטחי הממ"ד ואחסנה, לא היה נותר שטח מספק למרכיבים אלה. לפיכך, ההקלה מהווה שיפור תכנוני.

12.26 שלישית, מעיון בהכרעות שמאים מכריעים בקרית אתא עולה כי בגין המרת שטחי השירות נקבעו מקדמי השבחה בטווח של 0.10-0.25, בשים לב למאפייני הנכסים, ואופן ניצול שטחי השירות והיקפם, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד הכרעה	גו"ח	מועד קובע	מקדם השבחה להסבת ש"ש
אורית גלן	20/06/2023	11010/82	30/06/2021	0.15
דוד טיגרמן	16/11/2021	11022/12	28/12/2020	0.15
דוד טיגרמן	18/05/2021	11010/81	27/04/2020	0.15
חגית רבינסון	29/10/2020	11051/14	29/04/2019	0.25
מוטי דיאמנט	02/01/2020	11014/9,21	27/03/2019	0.10
אריה אריאל	20/12/2018	11025/78	18/12/2017	0.15
אבישי זיו	20/11/2016	11025/78	18/12/2017	0.15
מוטי דיאמנט	26/05/2016	11024/27,28	29/09/2014	0.15

12.27 במקרה הנדון, השטח המוסב נחלק לשני רכיבים: האחד – תוספת שטחי אחסנה קומתיים בהיקף של כ-10 מ"ר מעבר למפורט בתכנית כ/251ב', והשני – שטחים בהיקף של כ-200 מ"ר המיועדים לתכנון מיטבי של חללים משותפים ותפעוליים בבניין.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

<u>תוספת קומה</u>:

12.28 **שטח קומה** – הצדדים חלוקים לעניין שטח הקומה שיש להביא בחשבון. בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון את השטח העיקרי המבוקש במפלס הקומה הנוספת, שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון את השטח הממוצע לקומה המתקבל מחילוק השטח המותר (1,330.4 מ״ר / 7 קומות).

12.29 במקרה דנן יש להביא בחשבון את שטח הקומה השביעית בפועל. לולא אישור ההקלה לתוספת קומה, השטח המיוחס לקומה השביעית היה מתחלק בין כלל הדירות הקיימות, באופן שנדרש היה לתכנן 14 יחידות דיור בשש קומות ולא בשבע קומות.

12.30 התרומה שנוצרת בפועל נובעת מתוספת הקומה עצמה ומהשטח הממשי של הקומה המתווספת, ולא מחישוב ממוצע תיאורטי של שטחי הקומות.

12.31 לאור האמור לעיל, בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שטח עיקרי קומתי של 216.12 מ״ר.

12.32 **מקדם השבחה** – קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי מקדם ההשבחה שיש להביא בחשבון עבור תוספת הקומה. בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה של 0.20, שמאי המבקשת טען למקדם השבחה של 0.02.

12.33 לאחר שעיינתי בטענות שמאי הצדדים, לצורך קביעת מקדם ההשבחה בחנתי את הפרמטרים הבאים:

12.34 ראשית, ההקלה אושרה עבור תוספת קומה אחת ללא תוספת יחידות דיור. המשמעות היא שיפור התכנון והחלוקה של הדירות בבניין: עם אישור ההקלה מתקבלות 14 יחידות דיור בפריסה של שבע קומות – שתי דירות בקומה, המהוות בינוי קלאסי במקרה הנדון. ללא ההקלה, נדרש היה לתכנן את כלל יחידות הדיור בשש קומות בלבד, תוך עמידה במגבלות קווי הבניין החלים על המגרש. מצב זה היה מחייב תכנון צפוף יותר (כגון שתי קומות עם שלוש יחידות דיור), הקמת תשתיות נוספות לרגלי הממ״דים, והשפעה על רמת הפרטיות וכיווני האוויר.

12.35 שנית, תוספת הקומה מגלמת ערך נוסף הנובע ממיקום גבוה יותר של השטח שנויד מכלל הקומות בבניין לקומה עליונה. עסקאות מכר מלמדות כי דירות בקומות גבוהות נמכרות במחירים גבוהים יותר, בין היתר בשל חשיפה טובה יותר לנוף, פרטיות ושיפור באור ובאוויר.

12.36 שלישית, מעיון בהכרעות שמאים מכריעים בקרית אתא עולה כי קיימת השבחה בגין תוספת קומות, לפי מקדמי שווי כדלקמן:

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

שמאי/ת מכריע/ה	מועד הכרעה	גו"ח	מועד קובע	מקדם השבחה עבור תוספת קומה	הערות
ברזילי בועז	08/01/2025	80130/18[7]	06/05/2024	0.12	ללא תוספת יח"ד. תוספת קומה אחת במבנה אחד ובמבנה השני תוספת 2 קומות.
יעקב פז	18/10/2023	11027/17	15/03/2020	0.015	ללא תוספת יח"ד. מקדם ההשבחה הובא בחשבון עבור כל השטח העיקרי המבוקש.
עומר סרחאן	27/12/2020	11013/47	26/02/2019	0.20	תוספת 2 קומות בהקלה כולל תוספת יח"ד.
חגית רבינסון	29/10/2020	11051/14	29/04/2019	0.15	תוספת 2 יח"ד וקומה אחת.
אבישי זיו	20/11/2016	11025/86	25/05/2015	0.15	תוספת 4 יח"ד ותוספת קומה אחת (ב-3 מבנים).

12.37 לאור המפורט לעיל, הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.12.

12.38 **הקלה בגין קו בניין למרפסות קונזוליות** - לאחר שעיינתי בתכנית הבקשה להיתר ובהכרעות שמאים מכריעים בקרית אתא[8], קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים לחישוב ההשבחה עבור שטח מרפסות כולל של 21.6 מ"ר, לפי מקדם משוקלל של 0.06, המגלם מקדם שווי למרפסת בשיעור של 0.40 ומקדם השבחה בשיעור של 0.15.

12.39 **ערכי שווי** – בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין ערכי השווי שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה טען לשווי מ"ר מבונה בסך של 3,000 ₪ בעוד ששמאי המבקשת טען לשווי מ"ר מבונה של 2,300 ₪. עיקר המחלוקת נסובה סביב שאלת הכללת המע"מ בערכי השווי: שמאי המבקשת טען כי שמאי המשיבה התבסס על ערכים הכוללים מע"מ, ולפיכך יש להפחיתו ממחיר העסקאות.

12.40 המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בשאלה האם ערכי השווי שנבחנו כוללים את רכיב המע"מ, סוגיה המשפיעה באופן ישיר על תוצאת ניתוח העסקאות שהובאו בחשבון על ידם.

12.41 שמאי המשיבה הציג מסד נתוני עסקאות של מגרשים בסביבה, לפיהן קבע שווי מ"ר מבונה ממוצע של כ-3,100 ₪. שמאי המבקשת טען כי יש לנכות מע"מ מהתמורות, ואילו שמאי המשיבה בתגובתו, צירף את חוזי המכר עליהם התבסס (למעט עסקה אחת).

[7] גו"ח ישנים 10255/25.

[8] הכרעת בועז ברזילי מיום 08/01/2025 בגו"ח 80130/18 (גו"ח ישנים 10225/25); הכרעת אלדד חיימי מיום 20/07/2022 בגו"ח 11014/106.

12.42 מעיון בחוזי המכר עולה כי התמורה הנקובה אינה כוללת מע"מ, ובהתאם לכך אין לקזז מע"מ ממחיר העסקה, למעט עסקה אחת. לאחר תיקון העסקה האמורה ושינוי בשטח האקו' לפי מקדם שווי שטח שירות של 0.40 בהתאם להכרעת הח"מ בנכס הנדון, מתקבל הניתוח שלהלן:

תאריך	גו"ח	שטח מגרש נטו, מ"ר	תמורה	שטח עיקרי, מ"ר (1.00)	שטח שירות, מ"ר (0.40)	שטח אקו', מ"ר	שווי למ"ר אקו' מבונה, ללא מע"מ
02/10/2020	11008/37	1,028.0	₪ 2,410,256[9]	822.4	308.4	945.76	₪ 2,548
23/10/2019	11012/29	969.0	₪ 3,600,000	1,033.0	379.6	1,184.84	₪ 3,038
01/11/2018	11014/121	1,020.0	₪ 2,850,000	816.0	306.0	938.40	₪ 3,037
30/08/2018	11023/51	968.0	₪ 3,850,000	1,114.13	367.33	1,261.06	₪ 3,052
18/06/2018	11027/57,58	1,215.0	₪ 2,600,000	972	364.5	1,117.80	₪ 2,326
ממוצע לשווי מ"ר מבונה אקו'							**₪ 2,800**

12.43 לאחר שעיינתי במסד הנתונים שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, מצאתי לנכון להסתמך על עסקאות של דירות מגורים שבוצעו בסמיכות לנכס הנדון ולמועד הקובע ככל הניתן, וכן למאפיינים תכנוניים דומים, לרבות צפיפות, שיעור ניצול הזכויות וכיוצ"ב, כלהלן:

מועד עסקה	חד'	שטח, מ"ר	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
גו"ח 11019/68					
04/09/2019	4	106	5	₪ 1,170,000	₪ 11,037
30/05/2019	4	106	1	₪ 1,150,000	₪ 10,849
10/02/2019	4	106	2	₪ 1,050,000	₪ 9,905
15/02/2019	5	123	3	₪ 1,180,000	₪ 9,593
17/06/2019	5	123	4	₪ 1,250,000	₪ 10,162
17/06/2019	5	123	5	₪ 1,250,000	₪ 10,162
גו"ח 11019/68					
26/08/2020	4	104	5	₪ 1,150,000	₪ 11,057
25/11/2019	4	106	3	₪ 1,100,000	₪ 10,377
21/05/2019	4	103	1	₪ 1,100,000	₪ 10,679
21/08/2018	4	104	2	₪ 1,100,000	₪ 10,162
15/11/2019	5	123	5	₪ 1,260,000	₪ 10,243
31/07/2019	5	123	1	₪ 1,334,000	₪ 10,845
02/06/2019	5	123	4	₪ 1,250,000	₪ 10,162
20/01/2019	5	123	3	₪ 1,180,000	₪ 9,593
גו"ח 11019/78					
09/12/2020	5	104	3	₪ 1,235,000	₪ 11,875

[9] עסקה בין שני פרטיים, התמורה המוצגת היא לאחר ניכוי מע"מ.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

מועד עסקה	חד'	שטח, מ"ר	קומה	תמורה	שווי מ"ר בנוי
30/11/2020	5	104	4	₪ 1,230,000	₪ 11,826
30/11/2020	5	104	4	₪ 1,270,000	₪ 12,019
01/10/2020	5	104	3	₪ 1,270,000	₪ 12,211
24/02/2020	5	104	2	₪ 1,270,000	₪ 12,211
12/02/2020	5	104	2	₪ 1,276,500	₪ 12,274
18/07/2019	5	104	7	₪ 1,330,000	₪ 12,788
גו"ח 11035/146					
25/07/2019	5	108	4	₪ 1,170,000	₪ 10,833
31/10/2018	4	90	3	₪ 1,030,000	₪ 11,444
גו"ח 11035/36					
08/01/2020	4	100.53	3	₪ 1,250,000	₪ 12,434
05/01/2020	4	100.73	5	₪ 1,260,000	₪ 12,508
גו"ח 11035/115					
11/09/2019	5	116	2	₪ 1,230,000	₪ 10,603
27/06/2019	5	116	3	₪ 1,200,000	₪ 10,344
07/03/2019	5	116	3	₪ 1,270,000	₪ 10,948
26/12/2018	5	116	4	₪ 1,270,000	₪ 10,948

12.44 להלן הפרמטרים שהובאו בחשבון בניתוח העסקאות:

- בפרויקט הנדון תמהיל הדירות ושטחיהן (כולל שטח ממ"ד) נחלק לשלוש קבוצות: ארבע דירות בשטח של כ-101 מ"ר, שמונה דירות בשטח של כ-111 מ"ר ושתי דירות בקומה העליונה בשטח של כ-121 מ"ר. מאחר שהתמהיל משלב דירות ארבעה חדרים לצד דירות חמישה חדרים, ניתוח עסקאות ההשוואה בוצע על בסיס ממוצע משוקלל של דירות 4 ו-5 חדרים בהיקף שטחים דומה (ללא דירות גן ודירות פנטהאוז). שטח הבנוי מגלם מרפסות בשטח של כ-12-14 מ"ר.
- <u>פרויקט בגו"ח 11019/68,69</u> - פרויקט של שני מבנים ברח' זבולון 23 ו-25, הכולל 11 יח"ד ב-8 קומות בכל מבנה. הפרויקט ממוקם בחזית לרחוב זבולון המהווה ציר עירוני מרכזי. בהתאם לאתר הוועדה המקומית לתו"ב, היתר הבנייה ניתן ביום 08/11/2017 ולמבנים קומת קרקע מסחרית. לא אותרה תכנית היתר הבנייה באתר ומשכך הניתוח התבסס על הנתונים כפי שהם מופיעים במאגר רשות המסים. בהתאם לאתר רשות המסים, שנת הבנייה של הפרויקטים היא 2019.
- <u>פרויקט בגו"ח 11019/78</u> – פרויקט של מבנה מגורים ברח' יהודה הלוי פינת מורדי הגטאות, עורפי לרח' זבולון. בהתאם לתכנית היתר הבנייה שניתן ביום 04/01/2021, מבנה המגורים כולל 16 יח"ד ב-8 קומות, כאשר בקומה טיפוסית 2 דירות בקומה. מדובר על דירות 5 חדרים בשטח 104 מ"ר כולל שטח ממ"ד.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- <u>פרויקט בגו"ח 11035/146</u> – פרויקט ברח' לילינבלום פינת שטיינברג. היתר משנת 2016, לא אותרה תכנית היתר הבנייה באתר הוועדה. מדובר על פרויקט הכולל 29 יח"ד ב-8 קומות מעל קומת עמודים.
- <u>פרויקט בגו"ח 11035/36</u> – פרויקט ברח' לילינבלום פינת זבולון, בסמוך לנכס הנדון. היתר בנייה ניתן בשנת 2018, בהתאם לתכנית היתר הבנייה מדובר על מבנה מגורים הכולל 18 יח"ד ב-7 קומות, 3 יח"ד בקומה טיפוסית.
- <u>פרויקט בגו"ח 11035/115</u> – פרויקט ברח' יל"ג 25. היתר משנת 2019, לא אותרה תכנית היתר הבנייה באתר הוועדה. מדובר על פרויקט הכולל 9 יח"ד ב-5 קומות, הממוקם בעורף החלקה, כאשר בחזית ובעורף החלקה מבנה מגורים נוסף ("מבנה כלוא").
- לצורך ניתוח שווי מ"ר מבונה הובא בחשבון מע"מ בשיעור 17%, יזמות 15% ועלות למ"ר של 5,700 ₪ נכון למועד הקובע.

12.45 להלן ניתוח העסקאות:

רח' זבולון 23-25 גו"ח 11019/68,69	
שווי מ"ר בנוי ממוצע	10,342 ₪
מע"מ 17%	8,839 ₪
יזמות 15%	7,686 ₪
ע. בנייה	(5,700 ₪)
שווי מ"ר מבונה, מעוגל	**2,000** ₪
הערה: בניתוח המבוסס על דירות בנות ארבעה חדרים בלבד, בשטח ממוצע של כ-105 מ"ר, מתקבל שווי ממוצע למ"ר מבונה בסך של כ-2,200 ₪.	
רח' יהודה הלוי פינת מורדי הגטאות גו"ח 11019/78	
שווי מ"ר בנוי ממוצע	12,172 ₪
מע"מ 17%	10,404 ₪
יזמות 15%	9,047 ₪
ע. בנייה	(5,700 ₪)
שווי מ"ר מבונה, מעוגל	**3,347** ₪
רח' לילינבלום פינת שטיינברג גו"ח 11035/146	
שווי מ"ר בנוי ממוצע	11,111 ₪
מע"מ 17%	9,946 ₪
יזמות 15%	8,257 ₪
ע. בנייה	(5,700 ₪)
שווי מ"ר מבונה, מעוגל	**2,600** ₪

רח' לילנבלום פינת זבולון גו"ח 11035/36	
שווי מ"ר בנוי ממוצע	12,471 ₪
מע"מ 17%	10,659 ₪
יזמות 15%	9,268 ₪
ע. בנייה	(5,700 ₪)
שווי מ"ר מבונה, מעוגל	**3,568** ₪
פרויקט ברח' יל"ג 25 גו"ח 11035/115	
שווי מ"ר בנוי ממוצע	10,711.21 ₪
מע"מ 17%	9,155 ₪
יזמות 15%	7,960 ₪
ע. בנייה	(5,700 ₪)
שווי מ"ר מבונה, מעוגל	**2,260** ₪

12.46 בהתאם לניתוח העסקאות שהובאו לעיל, עולה כי שווי מ"ר מבונה מושפע הן ממיקומו של הפרויקט ברחוב והן מאופי הבינוי שלו (צפיפות, מסחר, מס' יח"ד בקומה). לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות, ובכלל זה ביצוע שקלול שבמסגרתו ניתן משקל גבוה יותר לפרויקטים הדומים במאפייניהם לפרויקט הנדון, מתקבל שווי משוקלל למ"ר מבונה של כ-2,800 ₪.

12.47 כחיזוק וביסוס לערכי השווי שנקבעו, בחנתי הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	**מועד הכרעה**	**גו"ח**	**רחוב**	**מועד קובע**	**צפיפות**	**שווי מ"ר מבונה**
עומר סרחאן[10]	31/08/2023	11019/87,89	אבן גבירול	31/05/2018	11 יח"ד לדונם.	2,850 ₪
לילך בן פורת	01/03/2023	11019/70,71	זבולון 19-21	11/08/2020	46 יח"ד ב-10 קומות.	2,800 ₪
מרדכי דדון	27/03/2022	11018/31	העצמאות 21	08/02/2020	מבנה I: 14 יח"ד ב-8 קומות. מבנה II: 38 יח"ד ב-9 קומות מעל קומת מסחר ומרתף.	2,600 ₪
עומר סרחאן	19/04/2020	11019/111,132	אבן גבירול 9	14/08/2019	28 יח"ד ב-8 קומות.	3,000 ₪

12.48 לאור ערכי השווי שנקבעו בהכרעות שלעיל, השווי שנקבע על ידי לעיל סביר.

[10] חוות דעת מייעצת – תביעת פיצויים לפי סע' 197 לחוק.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

12.49 **להלן תחשיב ההשבחה –**

מהות הקלה	שטח, מ״ר	מקדם השבחה/ המרה	שווי מ״ר מבונה	מתקבל
הסבת שטחי שירות	210.56	0.10	₪ 2,800	₪ 58,956
תוספת קומה	216.12	0.12		₪ 72,616
קו בניין עבור מרפסת	21.60	0.06 [11]		₪ 3,628
סה״כ השבחה				**₪ 135,200**

<u>תשלומי ריבית פיגורים</u>

12.50 תמצית טיעוני שמאי המבקשת –

- אין לחייב את המבקשת בריבית על היטל ההשבחה בגין התקופה שממועד מתן ההיתר ועד למועד דרישת התשלום.
- המבקשת קיבלה את דרישת התשלום רק ביום 16/03/2025, אף שהשומה נערכה כבר ביום 07/04/2021 והיתר הבנייה ניתן ביום 28/11/2021.
- דרישת התשלום נשלחה למעשה כארבע שנים לאחר מתן ההיתר, ועל כן לא ברור מדוע חויבה המבקשת בריבית לתקופה זו, כאשר העיכוב נבע מהתנהלות הוועדה המקומית.
- לפיכך, שמאי המבקשת מבקש כי השמאית המכריעה תקבע, בהתאם לסעיף 16 לתוספת השלישית לחוק, שאין לחייב את המבקשת בריבית לתקופה האמורה, וכי יש לעדכן את ההצמדה למדד אך ורק ביחס לתקופה הרלוונטית.

12.51 תמצית טיעוני שמאי המשיבה בתכתובת מייל מיום 30/07/2025 –

- לא שולם כלל היטל השבחה בחלקה, לא בגין אישור תכנית כ/150 ו-כ/251ב׳ ולא בגין אישור ההקלות.
- היטל השבחה עבור התכנית – שומה מטעם המשיבה מתאריך 08/01/2018 נשלחה לעורך הדין ביום 01/02/2018. היטל השבחה שנקבע בהכרעת הח״מ בחלקה לא שולם.
- היטל השבחה עבור היתר בנייה מיום 28/11/2018 – שומה מטעם המשיבה מתאריך 07/04/2021 לא נמסרה למבקשת היות שכלל לא הגיעה למחלקת היטל השבחה. ניתן היתר בנייה למרות שלא שולם היטל השבחה הן בגין התכניות והן עבור ההקלות.

[11] מגלם מקדם שווי של מרפסת 0.40 ומקדם השבחה 0.15.

- מטעם המשיבה נמסר כי ההיתר ניתן בטעות ללא תשלום וייתכן כי נעשתה הטעיה מסוימת כלפי המשיבה.
- בהתאם לכך שמאי המשיבה סבור כי יש לחייב את המבקשת בריבית לפי חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980 (להלן: "חוק הרשויות המקומיות").
- ככל ובהכרעה יוחלט אחרת, יש לחייב ריבית על פי חוק פסיקת ריבית והצמדה.

12.52 תגובת שמאי המבקשת למייל המשיבה –

- אי תשלום היטל ההשבחה עבור התכנית אינו רלוונטי ואינו קשור למבקשת אלא לבעלי הקרקע.
- לפי דברי ההסבר של המשיבה, ההיתר ניתן בטעות ללא גביית היטל השבחה, מחדל המצוי באחריות המשיבה והיא מנסה להעביר את האחריות אל המבקשת. במהלך תקופת ההליך, לרבות הליך ערר שהתנהל מול המשיבה, ולאורך כל שלבי הבנייה ועד לקבלת טופס 4, לא הוצגה למבקשת דרישת תשלום או שומה מטעם המשיבה.
- אי מסירת דרישת התשלום במועד נובעת מהתנהלות המשיבה, ואין לייחס למבקשת כל אחריות בעניין זה.

<u>הכרעה</u>

12.53 הצדדים חלוקים לעניין תשלום ריבית פיגורים אותה נדרשת המבקשת לשלם.

12.54 עבור המימוש הקודם בדרך של מכר של 2/3 חלקים מהחלקה במסגרת הסכם הקומבינציה מיום 19/09/2017, נערכה הכרעת הח"מ בחלקה, כאשר המבקשים הם הבעלים בחלקה.

12.55 מאחר וקיימת הכרעה חלוטה עבור המימוש הנ"ל, בה נקבע גובה היטל ההשבחה לרבות התייחסות לתשלומי פיגורים (סע' 12 בהכרעה), אין מקום במסגרת ההליך דנן להתייחס לתשלומי הפיגורים בנוגע למימוש זה.

12.56 מבלי לגרוע מן האמור לעיל, החייבים בהיטל בגין המימוש הקודם הם הבעלים ולא המבקשת בתיק דנן.

12.57 המימוש שבנדון הינו בדרך של בקשה להיתר בנייה המהווה מימוש מלא של הזכויות מכח התכניות החלות על החלקה, לפיכך החיוב בהיטל השבחה במסגרת המימוש הנוכחי כולל חיוב בגין השלמת מימוש זכויות של 1/3 על פי תכניות בתוקף (השלמה ל-2/3 שמומשו במכר במסגרת הסכם הקומבינציה) וחיוב בגין ההקלות אשר אושרו במסגרת הבקשה להיתר.

12.58 המינוי שבנדון מתייחס למחלוקות בנוגע להקלות בלבד, ולפיכך הכרעה זו מתייחסת לחיוב בגין ההקלות שאושרו ותו לא.

12.59 יובהר כי החייבים בהיטל השבחה בגין השלמת הזכויות מכח התכניות התקפות, הם הבעלים המקוריים בחלקה שאינם צד להליך במינוי הנדון.

12.60 <u>לעניין הדרישה של המשיבה לתשלום ריבית פיגורים עבור החיוב בהיטל ההשבחה בגין אישור ההקלות</u> -

12.61 הבקשה להיתר בנייה הכוללת הקלות אושרה בוועדת הרישוי ביום 16/12/2019. שומת המשיבה עבור מימוש זה היא מתאריך 07/04/2021, כשנה ו-4 חודשים לאחר אישור הבקשה.

12.62 ביום 01/12/2021[12] הונפק היתר בנייה עבור בקשה זו וביום 30/07/2024 הונפק טופס 4 עבור היתר בנייה זה, ככל הנראה ללא תשלום היטל השבחה, כפי שצוין ע"י הצדדים.

12.63 בתאריך 16/02/2025 הונפקה דרישת תשלום היטל השבחה עבור ההקלות שאושרו ביום 16/12/2019 הכוללת ריבית פיגורים מתאריך מתן היתר הבנייה ביום 28/11/2021.

12.64 שמאי המבקשת טען כי דרישת התשלום בגין הבקשה להיתר התקבלה לראשונה אצל המבקשת ביום 16/03/2025 ולפיכך אין לחייב את המבקשת בריבית כלשהי.

12.65 לפי ההגדרות בתוספת השלישית לחוק, "מימוש זכויות" במקרקעין נקבע בין היתר כ- "**קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה**;".

12.66 הבטחת אכיפה של תשלום ההיטל מעוגנת בסעיף 10 לתוספת השלישית בחוק ובין היתר בסעיף קטן (ג) הקובע כי: "**<u>לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם ההיטל או אותו חלק ממנו המגיע אותה שעה</u> על פי תוספת זו בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערובה לתשלום או לחלק ממנו, הכל כנדרש על פי תוספת זו**." (ההדגשה שלי, ד.ש.)

12.67 מאחר ואין מחלוקת בין הצדדים כי ניתן היתר בנייה ללא תשלום היטל השבחה, וכי דרישת התשלום הועברה לראשונה בשנת 2025, איני סבורה כי יש לחייב את המבקשת בריבית לפי חוק הרשויות המקומיות עבור המימוש הנדון.

12.68 יחד עם זאת, אני סבורה כי יש לחייב בריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 שאינה מהווה ריבית עונשית, ממועד מתן היתר הבנייה ועד לאחר 30 יום ממועד הודעתי על סיום הכרעתי זו. מהמועד האמור תחול ריבית לפי חוק הרשויות המקומיות.

[12] בהתאם לתאריך החתום בהיתר בנייה מס' 6915 תאריך נתינתו ביום 01/12/2021.

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	16/12/2019	₪ 135,200	₪ 67,600

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ויישאו ריבית על פי דין וכמפורט לעיל.

דנה שיחור

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה