דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 10/01/2024
מספר מינוי: 1474-2023
מספרנו: 1-65-1474-2023

לכבוד
המבקש, מר יאיר קניאל
באמצעות השמאי מר יניב רפאל
דוא"ל: Yyrr@zahav.net.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי מר אשר פרוספר בן ישי
דוא"ל: Asher_by@zahav.net.il

ג.א.נ,

תיקון טעות סופר בשומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 5 בגוש שומה 30723
צונדק 130, ירושלים[1]

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את גובה היטל ההשבחה כתוצאה מאישורה של בקשה להיתר מספר 2004/0320.11 הכוללת הקלות.

היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

תוכנית	מועד קובע
הקלות	08/06/2022

2.2 סיור חיצוני עצמאי בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 22/08/2023.

2.3 ביום 01/11/2023 התקיים דיון באמצעות תוכנת היוועצות חזותית, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים, וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] בשל טעות סופר בוצע תיקון בחוות דעתי מיום 27/11/2023, כאמור בסעיפים 8.4.7.2 ו-9.

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים בקומה האחרונה של בניין משותף
גוש שומה	30723
חלקה	5
שטח רשום של החלקה	4,284 מ״ר
זכויות משפטיות	בעלים פרטיים
מיקום	צונדק 130, ירושלים

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב צונדק 130, בשכונת רמות, בצפון ירושלים.

רמות הינה שכונה בצפון - מערב העיר. שכונת רמות ממוקמת על ציר תחבורה משמעותי המחבר בין צפון ירושלים לתל אביב (כביש 436) ובכך היא מהווה מעין, חוליה מקשרת בין ירושלים והיישובים הסמוכים על הציר או בסביבתו.

האוכלוסיה כוללת כ-55,000 נפש ומחולקת ל 7 תתי שכונות. השכונה הינה בעלת צביון חרדי וכוללת בעיקר מבני מגורים בבניה רוויה בני 4-5 קומות, וכן מוסדות חינוך שונים. רחוב הבנים הינו רחוב פנימי בשכונה, המתחיל מרחוב בר אילן במערב ומתחבר בצידו המזרחי לרחוב תל חי.

רחוב צונדק הינו רחוב ראשי, הממוקם בדרום השכונה. הגישה לרחוב מתבצעת מרחוב אברהם רקנטי ומרחוב יגאל.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה

חלקה 5 הינה חלקה מדרונית בעלת צורה אי רגולרית, בשטח רשום של 4,284 מ״ר.

על החלקה בנוי בניין מגורים, מחופה אבן, בן 3 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למגורים, המבנה נבנה בשנות ה- 80.
סה״כ במבנה: 21 יח״ד בהתאם לצו ב״מ.

הנכס הנדון מהווה את תת״ח 20 בחלקה, יח״ד מזרחית בקומה ג׳.
הגישה אל הנכס מבוצעת דרך גרם מדרגות משותף וכניסה בפרוזדור צר.

הדירה בת **4** חדרים.
שטחה הרשום של תת״ח 20: 60 מ״ר.
שטח הדירה עפ״י היתר בניה מאושר מספר 116870 מיום 14/3/2022 הינו: 98.60 מ״ר שטח עיקרי, מרפסת שירות 3.12 מ״ר ומרפסות 35.33 מ״ר.

5. <u>המצב המשפטי</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 05/07/2022, רשומות הזכויות בחלקה 432 ,בגוש 6433 , כדלקמן:

גוש שומה:	30723.
חלקה:	5.
תת חלקה:	20.
שטח במ״ר:	60 מ״ר.
בעלויות:	קניאל יאיר, ת.ז 205445190, החלק בנכס 1/2. קניאל שירה, ת.ז 207256736, החלק בנכס 1/2.
משכנתאות:	בעלי המשכנתה: בנק מרכנתיל דיסקונט בע״מ, דרגה ראשונה, סכום: 690,000 ₪, בשלמות.
הערות:	הערת בדבר העברה לזרים, שם מוטב, מדינת ישראל, הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך-1960.

6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

6.1 <u>מצב קודם</u>

6.1.1 <u>תוכנית 2625/א</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 2726 מיום 09/07/1981.

<u>מטרת התוכנית:</u> לפרט את השימושים, את התנאים ואת יתר הפרטים הדרושים לפיתוח ובינוי נאותים של כל שטחי התוכנית על פי איזורי יעודם והגדלת שטח הרצפות לבניה באיזור מגורים 1.

<u>התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "אזור מגורים 1", מגרש 11, וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:</u>

- שטח מגרש: 4,860 מ"ר.
- מס' יח"ד: 45.
- שטח רצפה: 3,700 מ"ר.
- מס' קומות: 3-5.

6.1.2 <u>תוכנית שיכון ציבורי מס' 5/27/2</u>

אושר בועדת תאום לשיכוניים ציבוריים מיום 29/12/1987.

<u>מטרת התוכנית:</u> קביעת תוכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

<u>התוכנית מסווגת את הנכס כמגרש 27, וקובעת הוראות בניה כדלקמן:</u>

- מס' קומות: 3-4.

6.1.3 <u>תוכנית 8293</u>

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5253 מיום 04/12/2003.

<u>מטרת התוכנית:</u>

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 ומאזור מגורים 3-4 לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעות בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בשטח בהתאם לתוכניות הבינוי.
ג. קביעת קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה, כאמור.
ד. קביעת השימוש בכל התוספות (חדר/מרפסת) ומעטפת הבניה המותרת לה.
ה. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, כאמור.
ו. הגדלת מספר הקומות המירבי מ- 3 ל- 4 קומות.
ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה ושלבים לביצוע הבניה בשטח.

התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד "אזור מגורים מיוחד", וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:

- תוספת מרפסת קומה ב': 24 מ"ר.
- תוספת מ"ר עיקרי קומת גג: 34 מ"ר.
- תוספת מרפסת קומת גג: 11.35 מ"ר.

הוראות כלליות לגבי פרטי הבנין:

- תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד, ותצוין בהיתר הבניה.

שלבי ביצוע:

- תוספות הבניה המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבננה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהיה הגג מרפסת הגג תקינה כולל ריצוף, מעקה וכו' לרווחת הדירה שמעליה.
- הבניה על הגג תיבנה בהינף אחד ובנפרד מהתוספות בחזיתות.

6.1.4 **רישוי**

היתרים שנמצאו בתיק הבניין

- היתר בניה מספר **116870** תיק רישוי 2006/0481.03 מיום 14/03/2022 לתוספת שטח עיקרי בקומה ג' בשטח של 32.26 מ"ר ותוספת מרפסות גג לא מקורות בשטח של 23.99 מ"ר בקומה ב' ו- 11.34 מ"ר בקומה ג'.

6.2 **מצב חדש**

בקשה להיתר בניה מספר **118602** תיק רישוי 2004/0320.11 מיום 10/08/2023.

פירוט הבקשה:

1. הקלה מנספח בינוי, משטחים, ומקו בנין עילי בגין תוספת 5% השלמת קומת גג.

להלן טבלת השטחים:

קומה	שטח עיקרי		שטח שירות	מרפסות גג לא מקורה	
	קיים	מוצע		קיים	מוצע
ב	66.34		3.12	23.99	
ג	32.26	26.74		11.34	11
סה"כ	**98.60**	**26.74**	**3.12**	**35.33**	**11**

7. השבחה בשומות הצדדים

תוכנית	עמדת המשיבה		עמדת המבקש	
	השבחה ללא זכאות לפטור עד 140 מ"ר	השבחה עם זכאות לפטור עד 140 מ"ר	השבחה ללא זכאות לפטור עד 140 מ"ר	השבחה עם זכאות לפטור עד 140 מ"ר
הקלות	₪ 290,134	₪ 215,513	₪ 79,800	₪ -

עיקרי המחלוקות:

תיאור	משיבה	מבקשים
מקדם מרפסת גג	0.3	0.2
מקדם שוליות	0.9	
מקדם פחת פונקציונאלי	0.95	0.9
מקדם בינוי חדש על ישן	0.9	0.8
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,400	₪ 4,500
זיכוי דמי שכירות	אין	₪ 38,469

8. <u>עמדות הצדדים</u>

8.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

8.1.1 השמאי סבור, כי קיימת אפשרות לפטור חלקי מותנה בכפוף לתצהיר.

8.1.2 מפנה לפס"ד דייניש, עמ"נ 19341/04/19, וטוען כי על פי פסק הדין, זכויות בניה, שניצולן מותנה באישור הקלה, מחויבות במלוא ההשבחה במועד אישור ההקלה.

8.1.3 <u>חישוב שטחים לפטור</u>:

מהות	שטח במ"ר
שטח קיים קומה ב'	69.46
מרפסת מקורה קומה ב'	19.3125
שטח מאושר קומה ג'	32.26
מרפסת מקורה קומה ג'	11.34
סה"כ שטח קיים	**132.37**
יתרת שטח לפטור	7.63
שטח מבוקש בקומה ג'	26.74
שטח לחיוב בפטור	19.11

8.1.4 <u>מקדמים אקווי'</u>: פונקציונליות וקומה – 0.95, שוליות – 0.9, מרפסות – 0.3, בינוי חדש על ישן – 0.9.

8.1.5 <u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה סבור, כי שווי מ"ר מבונה, הינו בסך 12,400 ₪.

- השמאי ניתח עסקאות מכר בחלקה הנדונה, וקבע בגישת החילוץ, לאחר שהביא בחשבון יזמות 15% ועלויות בנייה לפי 6,000 ש"ח:

תת חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שטח רשום במ"ר	שטח ברוטו במ"ר אקו'	מקדם זמן	יתרה לקרקע בניכוי יזמות ועלות בניה	זכויות בלתי מנוצלות במ"ר	מ"ר מבונה אקו'	מחיר למ"ר מבונה
42	04/12/2022	₪ 2,180,000	89.5	73.0	0.97	₪ 1,413,923	60	115.00	₪ 12,295
26	13/09/2021	₪ 2,030,000	76.7	77.2	1.04	₪ 1,354,098	35	101.70	₪ 13,315
11	15/09/2019	₪ 1,510,000	60	69.0	1.16	₪ 1,042,890	29	89.30	₪ 11,679
55	01/08/2019	₪ 1,570,000	64	77.2	1.17	₪ 1,055,360	10	84.20	₪ 12,534
19	09/07/2019	₪ 1,715,000	60	86.4	1.18	₪ 1,148,027	24	103.20	₪ 11,124
20	11/01/2019	₪ 1,650,000	60	69.46	1.21	₪ 1,231,807	32	92.042	₪ 13,383
ממוצע								**97.57**	**12,400** ₪

דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- בנוסף, טוען כי, מניתוח עסקאות מכר בפרויקטים חדשים במזרח השכונה, מתקבל ממוצע שווי מ״ר בנוי בסך 28,500 ₪.

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שווי מכירה בש״ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	
030616-0203-002-00	06/02/2023	4,200,000	4,200,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	131	32,061	₪
030616-0205-014-00	26/01/2023	2,940,000	2,940,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2020	98	30,000	₪
030616-0189-005-00	26/01/2023	3,180,000	3,180,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2021	100	31,800	₪
030616-0205-014-00	25/01/2023	2,940,000	2,940,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2020	98	30,000	₪
030616-0186-016-00	25/01/2023	3,530,000	3,530,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2020	126	28,016	₪
030616-0189-005-00	24/01/2023	3,180,000	3,180,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	99	32,121	₪
030616-0189-013-00	23/01/2023	2,890,000	2,890,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2021	99	29,192	₪
030616-0205-013-00	23/01/2023	2,890,000	2,890,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2020	98	29,490	₪
030616-0189-013-00	23/01/2023	2,890,000	2,890,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2021	99	29,192	₪
030616-0189-006-00	23/01/2023	3,180,000	3,180,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2021	100	31,800	₪
030617-0219-029-00	15/01/2023	3,500,000	3,500,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	131	26,718	₪
030616-0138-000-00	12/01/2023	2,500,000	2,500,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2019	79	31,646	₪
030616-0203-023-00	05/01/2023	4,534,000	4,534,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	155	29,252	₪
030616-0138-037-00	28/12/2022	3,035,000	3,035,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2017	88	34,489	₪
030616-0197-001-00	15/12/2022	3,700,000	3,700,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	121	30,579	₪
030616-0197-003-00	15/12/2022	3,700,000	3,700,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	121	30,579	₪
030616-0197-012-00	13/12/2022	4,600,000	4,600,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	143	32,168	₪
030616-0142-008-00	01/12/2022	2,380,000	2,380,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2018	81	29,383	₪
030617-0219-009-00	01/12/2022	2,850,000	2,850,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	100	28,500	₪
030616-0203-002-00	30/11/2022	3,350,000	3,350,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	113	29,646	₪
030616-0203-029-00	30/11/2022	4,534,105	4,534,105	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	156	29,065	₪
030616-0203-002-00	30/11/2022	2,700,000	2,700,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	113	23,894	₪
030616-0203-003-00	30/11/2022	3,350,000	3,350,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	113	29,646	₪
030616-0203-001-00	30/11/2022	3,200,000	3,200,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	132	24,242	₪
030616-0203-002-00	30/11/2022	4,200,000	4,200,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	133	31,579	₪
030616-0203-009-00	30/11/2022	2,700,000	2,700,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	114	23,684	₪
030616-0203-001-00	30/11/2022	3,350,000	3,350,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	113	29,646	₪
030616-0203-006-00	30/11/2022	3,200,000	3,200,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	132	24,242	₪
030616-0197-005-00	28/11/2022	4,400,000	4,400,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	144	30,556	₪
030616-0203-018-00	17/11/2022	2,660,000	2,660,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	113	23,540	₪
030616-0203-003-00	15/11/2022	3,350,000	3,350,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	113	29,646	₪
030617-0219-004-00	15/11/2022	3,625,000	3,625,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	135	26,852	₪
030616-0109-009-00	15/11/2022	2,750,000	2,750,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	113	24,336	₪
030616-0143-144-00	31/10/2022	3,500,000	3,500,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2018	146	23,973	₪
030617-0219-002-03	23/10/2022	4,300,000	4,300,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	149	28,859	₪
030617-0219-010-00	06/09/2022	2,850,000	2,850,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	99	28,788	₪
030617-0219-002-00	18/08/2022	3,663,500	3,663,500	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	116	31,582	₪
030617-0207-013-00	10/08/2022	2,650,000	2,650,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1970	87	30,460	₪
030617-0219-015-00	01/08/2022	2,800,000	2,800,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	98	28,571	₪

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים
030617-0219-029-00	28/07/2022	2,850,000	2,850,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	98	29,082 ₪
030616-0146-031-00	28/07/2022	3,450,000	3,450,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2019	110	31,364 ₪
030617-0219-023-00	28/07/2022	3,250,000	3,250,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	131	24,809 ₪
030616-0196-005-00	27/07/2022	3,380,000	3,380,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2021	140	24,143 ₪
030617-0219-001-00	10/07/2022	3,675,000	3,675,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	115	31,957 ₪
030616-0196-005-00	23/06/2022	3,260,000	3,260,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2021	140	23,286 ₪
030617-0219-000-00	21/06/2022	2,400,000	2,400,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	75	32,000 ₪
030617-0219-000-00	21/06/2022	2,625,000	2,625,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	98	26,786 ₪
030617-0219-000-00	25/05/2022	2,550,000	2,550,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	99	25,758 ₪
030617-0219-000-00	25/05/2022	3,170,000	3,170,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2022	115	27,565 ₪
030616-0214-000-00	22/05/2022	2,830,000	2,830,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	2017	99	28,586 ₪
ממוצע								114.38	28,702 ₪

בהתאמה למיקום 0.9, ובניכוי יזמות 20% ועלויות בניה 9,000 ₪ כולל מע"מ המגלם עלויות עקיפות ושטחי שירות, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 12,400 ₪.

8.1.6 <u>תחשיב שמאי המשיבה</u>:

חלופה א': תחשיב ללא זכאות לפטור עד 140 מ"ר

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שוליות	חדש על ישן	מ"ר אקו'
שטח עיקרי	26.74	0.95	0.90	0.90	20.58
מרפסת גג	11.00	0.29	1.00	0.90	2.82
השבחה במ"ר					23.40
שווי מ"ר מבונה אקו'					12,400 ₪
השבחה בש"ח					**290,134** ₪

חלופה ב': תחשיב עם זכאות לפטור עד 140 מ"ר

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שוליות	חדש על ישן	מ"ר אקו'
שטח עיקרי	19.11	0.95	0.90	0.90	14.71
מרפסת גג	11.00	0.27	1.00	0.90	2.67
השבחה במ"ר					17.38
שווי מ"ר מבונה אקו'					12,400 ₪
השבחה בש"ח					**215,513** ₪

8.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

8.2.1 לעניין הפטור עד 140 מ״ר לפי סעיף 19 ג׳ לחוק התכנון והבניה, שמאי המבקשים סבור, כי החישוב של שמאי המשיבה שגוי, והחישוב צריך להיות מחושב באופן הבא:

1. לחשב את השטחים העיקריים והשירות במצב הקודם לעומת מצב חדש.
2. לחשב את השטחים מעבר ל- 140 מ״ר. במקרה הנדון שטחים תוספתיים אלו הינם שטחי המרפסות בלבד.

- מציין כי בהיתרי בניה ובתוכניות, שטחי המרפסות לא כלולים בשטחים עיקריים ושטחי שירות.

- מפנה להחלטת ועדה ערר מס׳ 8090/0919 ישראל אריה ואסתר מלכה רייס נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

8.2.2 <u>מקדמים אקווי׳:</u> שטח המרפסות מהווה יותר מ- 35% משטח הדירה, לכן הובא בחשבון מקדם שווי לתוספת המרפסת בשיעור של 0.2.

8.2.3 <u>הפחתה בגין בינוי חדש על ישן:</u> הובא בחשבון שומה מכרעת של השמאי מר ארז כהן, בגו״ח 30729/2/129 בה נקבע תוספת, לעלות הבניה בשיעור של 20%.

8.2.4 <u>הפחתה בגין פחת פונקציונאלי:</u> השמאי סבור, כי התכנון המוצע אינו מיטבי וכתוצאה מכך נגרם פחת פונקציונאלי. הובא בחשבון פחת פונקציונאלי בשיעור של 0.9 לתוספת שטח עיקרי בקומת הגג. לראייה, הפנה לשומה מכרעת של השמאית גב׳ יעל הרון, בגו״ח 30718/8/55, מיום 19/07/2022, בה נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 0.8 משווי מ״ר מבונה.

8.2.5 <u>חישוב שטחים אקווי׳:</u>

- חישוב שטח אקווי׳ לפטור:

	מהות	**שטח במ״ר**
שטח קיים ללא מרפסות	שטח עיקרי קומה ב׳	66.34
	שטח שירות קומה ב׳	3.12
	שטח עיקרי קומה ג׳	32.26
סה״כ שטח קיים ללא מרפסות	עיקרי +שירות	101.72
שטח מוצע ללא מרפסות	שטח עיקרי קומה ג׳	26.75
קיים + מוצע ללא מרפסות	**עיקרי +שירות**	**128.47**
שטח בפטור ופטור מותנה	מרפסות 14+ 140	154
יתרה לפטור	מרפסות	25.53
קיים + מוצע	מרפסות	46.33
שטח לחיוב	מרפסות	20.8
שטח אקוו׳ לחיוב	0.2	**4.16**

- חישוב שטח אקווי' ללא פטור:

שטח מוצע	שטח מוצע	מקדם כללי	מקדם פונקציונליות וקומה	שטח אקוו' מוצע
עיקרי + שירות	26.75	1	0.9	24.08
מרפסות	11	0.2		2.20
סה"כ שטח אקוו'				**26.28**

8.2.6 ערכי שווי:

השמאי סבור כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך 4,500 ₪.

- להלן מסד הנתונים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	חלק נמכר	שנת בניה	שטח	מרפסת (1)	שטח אקוו'	חדרים	התאמה לזמן	מחיר למ"ר מבונה	ממוצע המחיר למ"ר מבונה
030616-0146-014	16/05/2022	1,975,000	1	2017	69	14	73	3	1	₪ 26,981	
030616-0142-035	19/06/2022	1,855,000	1	2014	70	14	74	3	1	₪ 25,000	
030616-0142-000	03/08/2021	1,640,000	1	2018	70	14	74	3	1.04	₪ 22,987	
030616-0147-000	06/06/2021	895,000	0.5	2019	70	14	74	3	1	₪ 24,124	
030616-0143-049	31/08/2022	2,100,000	1	2018	72	14	76	3	1	₪ 27,559	
030616-0142-000	22/07/2021	1,850,000	1	2018	72	14	76	3	1.04	₪ 25,249	
030616-0142-008	01/12/2022	2,380,000	1	2018	81	14	85	3	0.97	₪ 27,096	
030616-0143-000	28/07/2021	2,300,000	1	2014	85	14	89	4	1.04	₪ 26,816	
030616-0158-072	13/08/2020	2,260,000	1	2019	90	14	94	4	1.08	₪ 25,911	
030616-0146-006	14/03/2022	2,700,000	1	2018	91	14	95	4	1	₪ 28,361	
030616-0158-013	03/10/2021	2,750,000	1	2019	94	14	98	5	1.04	₪ 29,124	
030616-0158-042	12/10/2021	2,850,000	1	2014	100	14	104	4	1.04	₪ 28,445	
030616-0146-057	27/11/2021	2,600,000	1	2015	104	14	108	4	1.04	₪ 24,991	₪ **26,400**
030616-0146-005	03/04/2022	2,740,000	1	2019	108	14	112	5	1	₪ 24,421	
030616-0146-031	20/10/2021	1,480,000	0.5	2019	111	14	115	5	1.04	₪ 26,722	
030616-0158-007	29/03/2022	2,950,000	1	2019	113	14	117	5	1	₪ 25,171	
030616-0146-030	17/06/2021	2,700,000	1	2018	114	14	118	5	1.04	₪ 23,756	
030616-0158-003	12/03/2021	2,730,000	1	2019	117	14	121	5	1.04	₪ 23,426	
030616-0158-041	01/07/2021	3,240,000	1	2014	126	14	130	6	1.04	₪ 25,880	
030616-0146-058	02/05/2021	2,850,000	1	2017	130	14	134	6	1.04	₪ 22,086	
030616-0158-049	03/03/2022	3,300,000	1	2019	133	14	137	6	1	₪ 24,052	
030616-0143-144	31/10/2022	3,500,000	1	2018	146	14	150	5	1	₪ 23,302	
030616-0146-035	15/11/2020	4,050,000	1	2016	147	14	151	6	1.08	₪ 28,929	₪ **24,800**
ממוצע										₪ **25,669**	

- השמאי מיפה את עסקאות המכר בהתאם לגודל דירה וקבע שווי מ״ר בנוי בסך 20,400 ₪.

חישוב שווי תוספת מעבר ל- 110 מ״ר	
שווי דירת 110 מ״ר	₪ 2,904,000
שווי דירת 150 מ״ר	₪ 3,720,000
שווי תוספת 40 מ״ר	₪ 816,000
שווי למ״ר בשוליים	₪ 20,400

- בניכוי מקדם התאמה למיקום בשיעור של 0.9, יזמות 1.2, עלות בניה בסך 10,800 ₪ (עלות בניה בסיסית 9,000 ₪ בתוספת עלות בניית חדש על ישן 1.2), מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 4,500 ₪.

8.2.7 <u>הפחתה בגין עלות השכרת דירה חלופית:</u>

- תוספת הבניה מחייבת את הדיירים לעזוב את הדירה בזמן השיפוץ מכיוון שצריך לשנות את החלוקה והצנרת בקומה השניה.

- הובא בחשבון מחירי שכירות מתוך אתר ״יד 2״:

רחוב	שטח	דמי שכירות חודשיים מבוקשים	דמי שכירות מבוקשים למ״ר	התאמה למחיר מבוקש	דמי שכירות חודשיים למ״ר
מורגנטאו	103	₪ 7,700	₪ 75	0.95	₪ 71
קוטשר	120	₪ 7,500	₪ 63	0.95	₪ 59
אידלסון	75	₪ 5,450	₪ 73	0.95	₪ 69
אלון	100	₪ 7,000	₪ 70	0.95	₪ 67
טרומן	120	₪ 7,599	₪ 63	0.95	₪ 60
בובליק	110	₪ 6,700	₪ 61	0.95	₪ 58
טרומן	80	₪ 6,000	₪ 75	0.95	₪ 71
טרומן	115	₪ 7,700	₪ 67	0.95	₪ 64
דה האז	113	₪ 7,900	₪ 70	0.95	₪ 66
ממוצע					**₪ 65**

- הובא בחשבון שישה חודשי שכירות.

- להלן תחשיב דמי שכירות משומת המבקשים:

שטח מותר לבניה לפני בקשת ההקלה	98.6
דמי שכירות ראויים למ״ר	₪ 65
דמי שכירות ראויים לחודש	₪ 6,411
דמי שכירות ראויים ל- 6 חדשים	₪ **38,469**

8.2.8 <u>תחשיב שמאי המבקשים</u>:

חלופה א: תחשיב ללא זכאות לפטור עד 140 מ״ר

שטח אקוו'		26.28
שווי מ״ר קרקע מבונה לתוספת הבניה	₪	4,500
ההשבחה	₪	118,238
זיכוי דמי שכירות לדירה חלופית	₪	38,469
סה״כ ההשבחה במעוגל	₪	79,800
היטל השבחה במעוגל	₪	**39,900**

חלופה ב: תחשיב עם זכאות לפטור עד 140 מ״ר

שטח אקוו'		4.16
שווי מ״ר קרקע מבונה לתוספת הבניה	₪	4,500
ההשבחה	₪	18,720
זיכוי דמי שכירות לדירה חלופית	₪	38,469
סה״כ ההשבחה	₪	-19,749

8.3 **<u>כתב תגובה</u>**

8.3.1 <u>ערכי שווי</u>:

- לעניין זכויות בניה בלתי מנוצלות, הובא בחשבון מקדם בשיעור של 0.7 המגלם דחיה, שוליות ובינוי חדש על ישן.

- מניתוח העסקה שבוצעה בנכס הנדון, מיום 11/01/2019, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 13,400 ₪.

- בשומה מכרעת של השמאי מר אליהו כהן, בגו״ח 30712/13, למועד קובע 26/06/2019, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 11,290 ₪.

8.3.2 <u>ערר רייס</u>: השמאי סבור כי, לצורך חישוב השטחים הכלולים בפטור, יש לחשב תחילה את השטחים המקורים.

8.3.3 <u>מקדם שוליות</u>:

- בשומה מכרעת של השמאי מר אליהו כהן, בגו״ח 30712/13, נקבע:

  שטח עד 100 מ״ר – מקדם 1.

  יתרת השטח עד 120 מ״ר – מקדם 0.9.

  יתרת השטח עד 140 מ״ר – מקדם 0.85.

  יתרת השטח עד 180 מ״ר – מקדם 0.8.

  מעל 180 מ״ר – 0.7.

- ניתוח מרכיב השוליות בהתאם לעסקאות בדירות חדשות:

<u>דירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
030617-0219-000-00	21/06/2022	₪ 2,400,000	2022	75	₪ 32,000
030616-0138-000-00	12/01/2023	₪ 2,500,000	2019	79	₪ 31,646
030616-0142-008-00	01/12/2022	₪ 2,380,000	2018	81	₪ 29,383
030617-0207-013-00	10/08/2022	₪ 2,650,000	1970	87	₪ 30,460
030616-0138-037-00	28/12/2022	₪ 3,035,000	2017	88	₪ 34,489
030616-0205-014-00	26/01/2023	₪ 2,940,000	2020	98	₪ 30,000
030616-0205-014-00	25/01/2023	₪ 2,940,000	2020	98	₪ 30,000
030616-0205-013-00	23/01/2023	₪ 2,890,000	2020	98	₪ 29,490
030617-0219-015-00	01/08/2022	₪ 2,800,000	2022	98	₪ 28,571
030617-0219-029-00	28/07/2022	₪ 2,850,000	2022	98	₪ 29,082
030617-0219-000-00	21/06/2022	₪ 2,625,000	2022	98	₪ 26,786
030616-0189-005-00	24/01/2023	₪ 3,180,000	2022	99	₪ 32,121
030616-0189-013-00	23/01/2023	₪ 2,890,000	2021	99	₪ 29,192
030616-0189-013-00	23/01/2023	₪ 2,890,000	2021	99	₪ 29,192
030617-0219-010-00	06/09/2022	₪ 2,850,000	2022	99	₪ 28,788
030617-0219-000-00	25/05/2022	₪ 2,550,000	2022	99	₪ 25,758
030616-0214-000-00	22/05/2022	₪ 2,830,000	2017	99	₪ 28,586
030616-0189-005-00	26/01/2023	₪ 3,180,000	2021	100	₪ 31,800
030616-0189-006-00	23/01/2023	₪ 3,180,000	2021	100	₪ 31,800
030617-0219-009-00	01/12/2022	₪ 2,850,000	2022	100	₪ 28,500
030616-0146-031-00	28/07/2022	₪ 3,450,000	2019	110	₪ 31,364
030616-0203-002-00	30/11/2022	₪ 3,350,000	2022	113	₪ 29,646
030616-0203-002-00	30/11/2022	₪ 2,700,000	2022	113	₪ 23,894
030616-0203-003-00	30/11/2022	₪ 3,350,000	2022	113	₪ 29,646
030616-0203-001-00	30/11/2022	₪ 3,350,000	2022	113	₪ 29,646
030616-0203-018-00	17/11/2022	₪ 2,660,000	2022	113	₪ 23,540
030616-0203-003-00	15/11/2022	₪ 3,350,000	2022	113	₪ 29,646
030616-0109-009-00	15/11/2022	₪ 2,750,000	2022	113	₪ 24,336
030616-0203-009-00	30/11/2022	₪ 2,700,000	2022	114	₪ 23,684
ממוצע				100	₪ 29,070

דירות בשטח ממוצע של 134 מ״ר:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	מחיר למ״ר
030617-0219-001-00	10/07/2022	₪ 3,675,000	2022	115	₪ 31,957
030617-0219-000-00	25/05/2022	₪ 3,170,000	2022	115	₪ 27,565
030617-0219-002-00	18/08/2022	₪ 3,663,500	2022	116	₪ 31,582
030616-0197-001-00	15/12/2022	₪ 3,700,000	2022	121	₪ 30,579
030616-0197-003-00	15/12/2022	₪ 3,700,000	2022	121	₪ 30,579
030616-0186-016-00	25/01/2023	₪ 3,530,000	2020	126	₪ 28,016
030616-0203-002-00	06/02/2023	₪ 4,200,000	2022	131	₪ 32,061
030617-0219-029-00	15/01/2023	₪ 3,500,000	2022	131	₪ 26,718
030617-0219-023-00	28/07/2022	₪ 3,250,000	2022	131	₪ 24,809
030616-0203-001-00	30/11/2022	₪ 3,200,000	2022	132	₪ 24,242
030616-0203-006-00	30/11/2022	₪ 3,200,000	2022	132	₪ 24,242
030616-0203-002-00	30/11/2022	₪ 4,200,000	2022	133	₪ 31,579
030617-0219-004-00	15/11/2022	₪ 3,625,000	2022	135	₪ 26,852
030616-0196-005-00	27/07/2022	₪ 3,380,000	2021	140	₪ 24,143
030616-0196-005-00	23/06/2022	₪ 3,260,000	2021	140	₪ 23,286
030616-0197-012-00	13/12/2022	₪ 4,600,000	2022	143	₪ 32,168
030616-0197-005-00	28/11/2022	₪ 4,400,000	2022	144	₪ 30,556
030616-0143-144-00	31/10/2022	₪ 3,500,000	2018	146	₪ 23,973
030617-0219-002-03	23/10/2022	₪ 4,300,000	2022	149	₪ 28,859
030616-0203-023-00	05/01/2023	₪ 4,534,000	2022	155	₪ 29,252
030616-0203-029-00	30/11/2022	₪ 4,534,105	2022	156	₪ 29,065
ממוצע				134	₪ 28,194

מן האמור, מתקבל פער של כ- 3% לשווי מ״ר בנוי, בין עסקאות מכר, בממוצע שטח דירתי של 100 מ״ר לדירות בשטח ממוצע של 134 מ״ר. בהינתן הפחתה בשיעור של 10% בעלות הבניה, לשטח שולי, מתקבלת הפחתה לשוליות בגבולות של 10%.

תמורה ממוצעת לדירה בשטח ממוצע של 100 מ״ר		₪ 2,898,966
תמורה ממוצעת לדירה בשטח ממוצע של 134 מ״ר		₪ 3,767,695
תמורה לשטח שולי		₪ 868,730
תמורה למ״ר שולי	34	₪ 25,551
התאמה למיקום	0.90	₪ 22,996
חילוץ יזמות	1.20	₪ 19,163
חילוץ עלות בניה	₪ -8,100	₪ 11,063

- בהתאמה לנכס הנדון הכולל שטח עיקרי של 125 מ״ר הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות בשיעור של 10%.

8.3.4 <u>מקדם אקווי למרפסת גג:</u>

- לעניין שטח המרפסות, מתוכננת מרפסת גג פתוחה בשטח של 11 מ״ר, יתר המרפסות מקורות.
- בהינתן מקדם הפחתה לקומה גבוהה בשיעור של 5%, מתקבל מקדם אקווי בשיעור של 0.29.

8.3.5 <u>מקדם בינוי חדש על ישן:</u>

- הובא בחשבון מקדם הפחתה לבינוי חדש על ישן בשיעור של 10%.
- מאחר ואושר במצב קודם, בינוי על הגג, ובבקשה להיתר מדובר, בהרחבת הבינוי על קיים, מדובר בעלות עודפת מינורית.

8.3.6 <u>דמי שכירות בתקופת הבניה:</u>

- מאחר ואושר במצב הקודם בינוי על הגג, מימוש השטח שאושר במסגרת ההקלה, אינו מחייב את הדיירים, שלא להתגורר בדירה בזמן הבניה.
- ככל והדיירים אינם יכולים להתגורר בדירה במהלך הבניה, אילוץ זה נגרם כתוצאה ממימושים קודמים.

8.4 **<u>הכרעה</u>**

8.4.1 **<u>מהות ההשבחה:</u>**

8.4.1.1 ההשבחה לנכס הנדון, חושבה עקב אישורה של בקשה להיתר מס׳ 118602 תיק רישוי 2004/0320.11, הכוללת הקלות ומימוש הזכויות בדרך של קבלת היתר בניה.

8.4.1.2 ההקלות המבוקשות הינן: הקלה מנספח בינוי, משטחים, והקלה מקו בנין עילי בגין תוספת 5% השלמת קומת גג.

8.4.1.3 בהתאם לטופס 1 מתוך הבקשה להיתר, התבקשה תוספת שטח בניה בקומה עליונה, של 26.74 מ״ר עיקרי ו- 11 מ״ר מרפסת גג פתוחה.

8.4.1.4 באשר למחלוקת בין הצדדים, בעניין שטחי המרפסות המקורות, מצורף כנספח טבלת השטחים בהתאם להיתר הבניה המאושר, מס׳ 116870, משנת 2022, התואמת לתשריט המוצע, כפי שניתן לראות גם בחתך. בהתאם לנאמר בדיון, בגין בקשה זו, הנישום לא חוייב בהיטל השבחה בעבר.

8.4.1.5 לצורך תחשיב השטחים, נעזרתי בטבלת השטחים, אשר מופיעה בתוכנית ההגשה 2004/0320.11 אשר מהותה, הרחבת שטחי בניה בקומה העליונה על שטחי בניה שהותרו בהיתר בניה קודם שניתן למבקש.

8.4.1.6 תחשיב ההשבחה יחושב כהפרש השטחים, הקיימים בהיתר המאושר, והמהווים את ההפרש בין מצב חדש למצב קודם.

8.4.2 **<u>המסגרת הנורמטיבית:</u>**

8.4.2.1 בסעיף 1 לחוק, הקלה מוגדרת: ״כהרשאה לבצע עבודה שהיא טעונה היתר לפי סעיף 145 בסטייה מהוראות תוכנית או תקנה אחרת החלות במקום הנדון ושאין בה משום שימוש חורג״.

8.4.2.2 עוד קובע החוק בסעיף 147: ״הועדה המקומית **רשאית** לתת הקלה למבקש היתר, לפי סעיף 145״ (ההדגשה שלי ד.ב.).

8.4.2.3 בהתאם לסעיף 149 לחוק, מתן הקלות, מותנה בפרסום ומשלוח הודעות והינו הליך המותנה בהפעלת שיקול דעת של הועדה המקומית. לאחר שמיעת התנגדויות וככל שהן מתקבלות, מבוצעים תיקונים בבקשה להיתר. לאור כך, אין ודאות מלאה, שסך כל ההקלות תתקבלנה. כמו כן אין ודאות מלאה, שהוועדה המקומית תדחה את סך ההתנגדויות, ככל שיגיעו ויישמעו על ידה.

8.4.2.4 סעיף 151 ב׳ לחוק, מגביל את שיקול הדעת של הוועדה המקומית להתרת הקלות שאינן מהוות, ״סטיה ניכרת״ כמשמען בתקנות התו״ב (סטיה ניכרת מתוכנית) ״התשס״ב 2002.

8.4.2.5 בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון, בפס"ד בית הכרם[2], עקרונות היסוד לחישוב השבחה כקבוע בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הם:

> "בחישוב השבחתם של מקרקעין לא תובא במניין, אלא השבחה הקשורה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית המשביחה, להקלה או לשימוש החורג. על השמאי לחלץ ולבודד את המרכיב של השבחת התכנון מכל יתר המרכיבים שהביאו לעליית שווים של המקרקעין, ורק השבחה זו תשמש נושא להיטל השבחה."

8.4.2.6 בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון, בעניין אליק רון[3] חייבים להתקיים, שני תנאים כדלקמן:

> 1. שווי המקרקעין עלה; 2. עקב אחת מפעולות התכנון הקבועות בסעיף 1 (א). תנאים אלה במצטבר הם שיוצרים את החיוב בהיטל השבחה.

8.4.2.7 בעניין אברמוביץ[4] קיבל בית המשפט העליון, את העקרון לפיו שווי המקרקעין צריך להתחשב: "בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס".

8.4.2.8 בעניין אברמסון[5], בית המשפט המחוזי בתל אביב, אימץ את קביעת ועדת הערר מחוז תל אביב, וקבע כי בתחשיב השבחה, לעניין הקלות, יש לאבחן את עליית השווי להקלות כפי שנתבקשו, ובנוסחו:

> "בעריכת שומת ההשבחה הנובעת מההקלה, על השמאי לבחון רק את השלכתה של ההקלה על שווי המקרקעין ולהתעלם מכל רכיב אחר, אשר אינו קשור בהקלה ואשר יש בו בכדי להשפיע על ערך המקרקעין".

---

[2] דנ"א 98 / 3768 קרית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית ירושלים פורסם 27/6/2002.

[3] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון פורסם 15/7/2014.

[4] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' סוניה אברמוביץ פורסם ביום 31/12/2014.

[5] עמ"נ (ת"א) 3657-10-19 קארן אברמסון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה פורסם ביום 11/6/2020.

8.4.3 **<u>מקדמים:</u>**

8.4.3.1 **מקדם אקווי' למרפסת גג:** שמאי הצדדים חלוקים לעניין מקדם אקווי' עבור שטחי המרפסות. שמאי המבקשים סבור, כי יש להביא בחשבון מקדם אקווי' נמוך יותר מהמקדם שנקבע בשומת המשיבה, בשיעור של 0.2, מאחר וסך שטח המרפסות מהווה אחוז גבוה מכלל בית המגורים. בתגובה, שמאי המשיבה, טען כי, שטח המרפסות הקיימות בהיתר, מקורות, ושטח המרפסות המבוקש הינו בסך 11 מ"ר ומהוות שטח פתוח בלבד.

עפ"י הוראות תוכנית 8293, תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד. מאחר וניתן לקרות את המרפסת בהתאם להוראות התוכנית, אני קובע מקדם שווי של 0.25 לכלל המרפסות, המשקף אינטנסיביות שימוש דומה, לשימוש בחצר. לפיכך שטח מרפסות הגג המקורות, מקוזז בשני מצבי התכנון.

8.4.3.2 **מקדם שוליות:** שמאי המשיבה הביא בחשבון, מקדם שוליות בשיעור של 0.9 לתוספת שטחי הבניה. שמאי המבקש נתן מקדם 0.7 המגלם, דחיה שוליות וחדש על ישן. כצידוק לכך, שמאי הצדדים הציגו ניתוח עסקאות, לדירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר ולדירות בשטח ממוצע של 134 מ"ר.

שמאי המשיבה, הציג שומה מכרעת של השמאי המכריע מר אליהו כהן, בגו"ח 30712/13/5, בה נקבע מקדמי שוליות במדרגות שונות.
שטח עד 100 מ"ר – מקדם 1.
יתרת השטח עד 120 מ"ר – מקדם 0.9.
יתרת השטח עד 140 מ"ר – מקדם 0.85.
יתרת השטח עד 180 מ"ר – מקדם 0.8.
מעל 180 מ"ר – 0.7.
מאחר ובמקרה הנדון, סך השטחים המקורים, במצב הקודם, הינם בגבולות של כ- 137 מ"ר, מתקבל מקדם, בשיעור של 0.8 לתוספת השטחים.

בחנתי שומה מכרעת נוספת, של השמאי המכריע, מר יהודה פלד, בגו"ח 30712/19/5, שם נקבע, מקדם שוליות, בשיעור של 0.8 לתוספת השטחים הדירתיים, בהסכמת הצדדים.

בהתאם לשומות המכריעות, ומאחר ותוספת השטח המוצע, מיועדת לבינוי בקומה העליונה, אני סבור, כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור של 0.8 לתוספת השטחים הדירתיים.

8.4.3.3 **מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על גבי ישן:** שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.9, ואילו שמאי המבקשים הביא בחשבון תוספת לעלות בניה בשיעור של 1.2.

בהתאם להכרעתי בגו"ח 30617/207/14, משכונת רמות, ירושלים, יובא בחשבון תוספת לעלות בניה למגורים בסך 800 ₪ למ"ר (שיעור של כ- 15% מעלות בניה בהתאם למחירון דקל 07/2022) ועלות לתוספת בניה למרפסת גג, בסך של 200 ₪ (המהווים 25% מעלות בניה לתוספת המגורים).

לפיכך, מצ"ב תחשיב עלויות ההתאמה, לבינוי חדש על ישן:

תוספת למגורים	26.74	₪	800	₪	21,392
תוספת מרפסת	11.00	₪	200	₪	2,200
סה"כ				₪	**23,592**

8.4.4 **<u>ערכי שווי:</u>**

8.4.4.1 שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה בסך 12,400 ₪, ואילו שמאי המבקשים הביא בחשבון, שווי מ״ר מבונה בסך 4,500 ₪, המגלם הפחתות נוספות, של עלויות בניה עודפות והתאמה למיקום.

8.4.4.2 שמאי הצדדים, ניתחו עסקאות השוואה בגישת החילוץ. מאחר ולא נמצא עסקאות לקרקע, סמוך למועד הקובע, ניתחתי גם עסקאות מכר, בגישה זו.

8.4.4.3 שמאי הצדדים, הציגו עסקאות מגוש 30616, הממוקם מצפון מזרח, לנכס הנדון, אשר שייך בחלקו לשכונת ״רמת שלמה״, תוך התאמה למיקום. יודגש כי, רובן המוחלט של עסקאות המכר, הם במבנים חדשים ואילו הנכס הנדון נבנה בשנות ה- 80. אני סבור כי, ביצוע התאמות בשקלול של ניתוח בגישת החילוץ, מהווה תוקף נמוך. משכך, ניתחתי עסקאות מכר, לנכסים בקרבת הנכס, אשר דומים במאפייניהם לנכס נשוא השומה, בשטח רשום ממוצע של כ- 98 מ״ר .

8.4.4.4 רצ״ב עיסקאות השוואה בהתאם לנתונים מאתר רשות המיסים:

יום מכירה	התאמה לזמן[6]	גוש	חלקה ותת חלקה	חדרים	קומה	שטח רשום	גג[7]	חצר[8]	שטח אקווי׳	שווי מכירה בש״ח		שווי מ״ר בנוי	
24/03/2020	1.28	30723	69-111	4	2	101	50	30	121	2,210,000	₪	23,330	₪
17/09/2020	1.27	30723	69-77	5	2	101	50	39	123	2,650,000	₪	27,264	₪
20/01/2021	1.18	30723	37-101	5	1	101	60	60	131	2,500,000	₪	22,559	₪
09/11/2021	1.10	30723	6-6	5	1	118	0	87	140	2,700,000	₪	21,325	₪
10/03/2022	1.00	30723	4-113	4	1	85	0	0	85	1,800,000	₪	21,176	₪
28/03/2022	1.00	30723	4-73	4	3	82	0	0	82	1,960,000	₪	23,902	₪
15/06/2022	1.00	30723	6-104	4	1	106	0	66	123	2,770,000	₪	22,612	₪
26/07/2022	1.00	30723	4-171	4	2	93	0	0	93	2,810,000	₪	30,215	₪
15/11/2022	1.00	30723	69-91	4	4	101	50	39	123	3,100,000	₪	25,152	₪
										ממוצע		**24,171**	₪
										חציון		**23,330**	₪
										מקסימום		**30,215**	₪
										מינימום		**21,176**	₪
										סטיית תקן		**2,957**	₪
										טווח עליון		**27,127**	₪
										טווח תחתון		**21,214**	₪
										ממוצע בניכוי חריגים		**23,147**	₪

8.4.4.5 בניכוי יזמות 15%, ועלויות בנייה 8,100 ₪, **מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 12,000 ₪.**

[6] מדד מחירי דיור ארצי, ירושלים, ירחון מחירים מס׳ 01/2023, 01/2022, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
[7] מקדם אקווי׳ בשיעור של 0.25.
[8] מקדם אקווי׳ בשיעור של 0.25.

8.4.5 **<u>דמי שכירות בתקופת הבניה:</u>**

שמאי המשיבה סבור, כי אין לקחת בחשבון דמי שכירות בתקופת הבניה מאחר ומדובר בבניה בקומה ג' מעל קומה ב' הבנויה זה מכבר ובמנותק, ממפלס המגורים הקיים. כמו כן מאחר ומדובר בתוספת בנייה, ביחס להיתר קודם שהתקבל במקרקעין, משנת 2022 כי אז, כבר במצב הקודם, היה נדרש לשלם דמ"ש, ככל שהדירה פונתה לצורך השלמות הבניה בהיתר הקודם, שניתן להרחבות בדירה. מאחר והמבקש מבצע את הבניה החדשה המוצעת בהינף אחד, כי אז, גם להבנתו, אין להפחית עלויות התאמה. אולם בשומתם הם נתנו מקדם הפחתה על הצד הזהיר.

שמאי המבקשים, טוען כי יש להפחית דמי שכירות מאחר והבניה חייבה שינויים במטבח ובסלון ולכן הדיירים היו צריכים לצאת מהדירה ומשום כך, הוארך משך דמי השכירות בתחשיב.

לאחר בחינת אפשרות הרחבת הדירה בהתאם לבקשה להיתר, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, ואינני סבור כי יש הכרח לפינוי הדירה, בעת ביצוע עבודות ההרחבה בקומה ג' נשוא חוו"ד. לעניין זה ראה הכרעה, של השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו"ח 29536 162.

8.4.6 **<u>פטור מהיטל השבחה, לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965:</u>**

8.4.6.1 מבלי לקבוע זכאות לפטור, תחשיב ההשבחה ייערך תוך התחשבות בפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19 ג' כפי שנקט שמאי המשיבה. שטח הדירה הקיים הינו כ- 101.72 מ"ר עיקרי כולל מרפסת שירות. בשומת המשיבה חושב הפטור בהתייחס לשטח הדירה האמור, בסך של 98 מ"ר בתוספת מרפסת גג בסך של 35.33 מ"ר. דהיינו ניתן זיכוי של כ- 7 מ"ר עד לשטח של 140 מ"ר לפטור. יתרת השטחים שחויבו היו, 19.11 מ"ר בתוספת מרפסת גג פתוחה בשטח של 11 מ"ר.

8.4.6.2 בהתאם להחלטת ועדת ערר י-ם 8135/18, אברהם הניד האלברשטאם נ' הועדה לתכנון ובניה ירושלים, מיום 06/03/2023, אשר דנה בפרשנות הפטור, בין היתר ביחס למרפסות נקבע כי:

> " בהתאם לכך נקבע בעניין אטינגר **"שטח הדירה כולל את כל השטחים המקורים (בין אם מדובר בשטח עיקרי ובין אם מדובר בשטח שירות)..."**.
>
> המסקנה הינה, אפוא, כי **מרפסות מקורות נספרות כחלק מ-140 המ"ר לצרכי הפטור. " (ההדגשה שלי ד.ב)**.

8.4.6.3 מסקנה דומה, התקבלה בהחלטת ועדה ערר י-ם 8090/0919, ישראל אריה ואסתר מלכה רייס נ' הועדה לתכנון ובניה ירושלים, מיום 07/06/2020, אשר דנה בפרשנות להיקף הפטור וקבעה כי:

> "יש לציין, באותו עניין נדונה טענת הועדה המקומית כי יש לבחון את ההשבחה על פי העמדה לפיה המצב הקודם כולל את שטח בית המגורים ואת המרפסות. **ועדת הערר דחתה את הטענה וקבעה כי המצב הקודם כולל את שטח בית המגורים (השטחים המקורים) בלבד ללא המרפסות הפתוחות.** החלטה באותו עניין התקבלה גם בערר (י-ם) 203/16 עדינה אטינגר נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים." **(ההדגשה שלי ד.ב)**.

ולסיכום קבעה, לעניין היקף הפטור:

> "במקרה שלפנינו השטחים המקורים, הם בהיקף של מעל 180 מ"ר, על כן לפי הקריטריונים שקבענו אין יתרה לפטור מהשטחים המקורים שעברו כבר את גבול 140 מ"ר, **ועל כן לא ניתן לפטור מהיטל גם שטחי מרפסות פתוחות או 14 מ"ר של מרפסות גג,** משכך, אנו דוחים את הערר גם בהיבט זה." **(ההדגשה שלי ד.ב)**.

8.4.6.4 בנסיבות העניין, אני מקבל ומיישם את החלטת ועדת הערר, אשר קבעה שמרפסת מקורה, נכללת כחלק מהשטח הפטור עד ל- 140 מ״ר במצב הקודם, כפי שעולה בציטוטי מתוך ההחלטות. לאור האמור לעיל, בתחשיב ההשבחה הכולל פטור, כמפורט לעיל, תובא בחשבון תוספת השטח העיקרי, שמעבר ל 140 מ״ר דירתי. תוספת שטחי הגג התוספתיים יובאו במקדם שוליות לפי 0.8 . שטחי המרפסות יובאו במקדם של 0.25.

8.4.7 **<u>הכרעה – תחשיב השבחה</u>**:

8.4.7.1 **חלופה א' - תחשיב לא כולל זכאות לפטור מכוח סעיף 19ג':**

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
עיקרי	98.60	1	98.60
מרפסת שירות	3.12	0.5	1.56
מרפסות גג	35.33	0.25	8.83
סה"כ שטח אקווי' במצב קודם			108.99
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
עיקרי	98.60	1	98.60
מרפסת שירות	3.12	0.5	1.56
תוספת שטח עיקרי בקומה עליונה	26.74	0.8	21.392
מרפסות גג	46.33	0.25	11.58
סה"כ שטח אקווי' במצב חדש			133.13
השבחה			
תוספת שטח אקווי'			24.14
שווי מ"ר מבונה			₪ 12,000
השבחה גולמית			₪ 289,704
עלויות עודפות ואילוצי בניה			₪ -23,592
השבחה			₪ **266,112**
היטל השבחה			₪ **133,056**

8.4.7.2 **חלופה ב' - תחשיב כולל זכאות לפטור מכוח סעיף 19ג':**

מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח מקורה מעל 140 מ"ר	19.10	0.8	15.28
שטח מרפסות	11	0.25	2.75
שטח אקוויולנטי לחיוב			18.03
שווי מ"ר מבונה			₪ 12,000
השבחה גולמית			₪ 216,384
עלויות עודפות ואילוצי בניה			₪ -17,482
השבחה			₪ **198,902**
היטל השבחה			₪ **99,451**

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של הבקשה להיתר, הכוללת הקלות , שלהלן, ומימוש הזכויות בהיתר בניה, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	חלופה א' - השבחה ללא זכאות לפטור מכח סעיף 19ג'		חלופה ב' - השבחה כולל זכאות לפטור מכח סעיף 19ג'	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
הקלות	08/06/2022	₪ 266,112	₪ 133,056	₪ 198,902	₪ 99,451

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

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

נספח 1 – טבלת שטחים לצורך חישוב פטור עד 140 מ״ר, לפי סעיף 19 (ג) (1) לתוספת השלישית:

מצב קודם		מצב חדש	
שטח עיקרי	98.6	שטח עיקרי קיים	125.34
מרפסת שרות	3.12	מרפסת שרות קיים	3.12
סה״כ שטח דירתי	**101.72**	**סה״כ שטח דירתי**	**128.46**
מרפסת גג לא מקורה	4.6875	מרפסת גג לא מקורה	15.6875
מרפסת גג מקורה	30.6425	מרפסת גג מקורה	30.6425
סה״כ שטח מרפסות גג	**35.33**	**סה״כ שטח מרפסות גג**	**46.33**
סה״כ שטחים מקורים	**132.3625**	**סה״כ שטחים מקורים**	**159.10**
סה״כ מרפסות לא מקורות	**4.6875**	**סה״כ שטחים לא מקורים**	**15.6875**

מהות	בקשה להיתר	היתר בניה מצב קודם (שטחים מזוכים)	שטחים כלולים בפטור	שטחים לחיוב במ״ר
שטחים מקורים	159.10	132.3625	140	19.10
שטחים לא מקורים	15.6875	4.6875	0	11

אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא״ל office@d-brill.co.il

נספח 2 – מפת עסקאות השוואה

