יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 19 פברואר, 2025
מספר מינוי: 2673-2024
מספרנו: 613 מכרעת

לכבוד
רוזנברג יונתן (המבקש)
באמצעות אסף מנסנו שמאי מקרקעין
בדוא"ל- asaf.mansano@gmail.com

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב מודיעין מכבים רעות (המשיבה)
באמצעות שרה לינדן ויניב אסולין שמאי המקרקעין
בדוא"ל- asolinyaniv@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 5815 חלקה 46 תת חלקה 18, רחוב לאה אמנו 32, שכונת מוריה, מודיעין-מכבים-רעות

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 10.2.2025 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורה של תוכנית מד/מק/43 - 420-0480269.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של היתר בניה.

2. מועדים קובעים לשומה

תוכנית	מועד קובע
מד/מק/43 - 420-0480269	7.8.2024 [1]

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 14.2.2025.

4. פרטי הנכס

גוש:	5815
חלקה:	46
תת חלקה:	18
שטח החלקה הרשום:	6,918 מ"ר
שטח תת החלקה הרשום:	142 מ"ר
מהות הנכס:	דירת מגורים בבניין מגורים בבניה רוויה
מיקום:	רחוב לאה אמנו 32, שכונת מוריה, מודיעין

[1] יום אישור הבקשה להיתר.

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, תת חלקה 18 בחלקה 46 שבגוש 5815, ממוקם ברחוב לאה אמנו 32, בשכונת מוריה שבעיר מודיעין.

שכונת מוריה ממוקמת בצד הדרום מערבי של העיר ומאופיינת בבנייה צמודת קרקע לצד בניה רוויה של בניינים בני 3-6 קומות.

רחוב לאה אמנו הינו רחוב דו סטרי פנימי אשר תחילתו ברחוב שבטי ישראל מצפון וסופו ברחוב שדרות מנחם בגין מדרום.

בשכונה מוסדות חינוך, מרכז מסחרי ושטחים ציבוריים פתוחים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות.

על החלקה בנוי מבנה מגורים מדורג בן 6 קומות (5 קומות מעל קומת הקרקע), הכולל 3 כניסות ומכיל 39 דירות.

הבניין בנוי בבנייה קונבנציונלית וכולל חיפוי לוחות אבן.

בבניין מותקנת מעלית. מצב התחזוקה של הבניין משקף את גילו.

תת החלקה בשטח רשום של 142 מ״ר. לתת החלקה הצמדה של 2 חניות, מחסן, מרפסות ומסתור כביסה.

הדירה הינה דירת דופלקס הממוקמת במפלסים 2-, 1-.

בתת החלקה מבוקשת תוספת בניה.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. **<u>תוכנית מד/במ/6</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.5.1998.

מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד משטח למתקנים הנדסיים, שטח לשמורת נוף ונופש ואזור חקלאי לאזור מגורים, מבני ציבור, אזור מסחרי, שצ״פ ושטחים עם זכות מעבר לציבור בשטח פרטי.
- קביעת ייעודי קרקע לאזורי מגורים, לאזור לבנייני ציבור, לאזור מסחרי, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטחים עם זכות מעבר לציבור בשטחים פרטיים.
- קביעת הוראות בניה, קווי בניין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתר בניה לכל אזור ואזור.
- חלוקת שטח התוכנית למתחמי תכנון. קביעת טיפוסי בתים למגורים ודרך התקבצותם למקבצים.
- קביעת שטחי בניה מרביים, מספר קומות מירבי ומספר יח״ד מירבי לכל המתחם.
- התווית דרכים חדשות.
- איחוד וחלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג׳ סימן ז׳.
- שינוי תוכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז תממ/2/3 ושינוי לתוכנית גז/מד/במ/177/4.

6.2. **<u>תוכנית מד/3/6/א</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5162 מתאריך 27.2.2003.

מטרות התוכנית כוללות בין היתר:

- שינוי יעוד: ממגורים ב', מגורים ג' מיוחד, בניני ציבור, אזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים לאזור מגורים ב', מגורים ג' מיוחד, מגורים ג' מיוחד 1 כולל שפ"פ, אזור מסחרי, אזור בניני ציבור, שצ"פ, שטח לשימוש ציבורי מעורב ודרכים.
- קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- חלוקת שטח התוכנית למתחמי תכנון.
- קביעת שטחי בניה מרביים, מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מתחם.
- התווית דרכים חדשות.
- איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
- שינוי תוכנית מתאר מקומית מד/במ/6.

התוכנית מסווגת את החלקה הנדונה כמגרש 42 בייעוד אזור מגורים ג' מיוחד בשטח של כ-6.9 דונם, בו נקבעו הוראות הבניה הבאות:

שטח	סה"כ יח"ד	קווי בנין			מס' דגם	סה"כ שטח עיקרי מירבי למתחם במ"ר		סה"כ שטח שירות מירבי למתחם במ"ר	
		קדמי	צדדי	אחורי		מעל ה- 0.00	מתחת ל-0.00	מעל ה- 0.00	מתחת ל-0.00
6.9	39	כמסומן בתשריט	3	5	4	1,800	2,880	810	3,300

6.3. **<u>תוכנית מד/מק/43 (420-0480269)</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7901 מיום 5.8.2018.

התוכנית נועדה לגבש מסגרת לשינויים תכנוניים למגורים בעיר מודיעין, על מנת לאפשר התאמות לצרכי האוכלוסייה, לצד שמירה קפדנית על איכות המרקם הבנוי.

התוכנית קובעת עקרונות לתוספת בינוי למבני מגורים לצורך הטמעת מדיניות עירונית להרחבות בניה מתוקף תוכניות המתאר המקומיות השכונתיות בעיר.

עיקרי הוראות התוכנית:

תוספת זכויות בניה למבני מגורים שמלאו שנתיים ליום אכלוסם ופורסמה בגינן הודעה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק ובלבד שחלפו 5 שנים מיום אישור תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית, החלה במגרש.

קביעת הנחיות לעריכת נספח אדריכלי, בבנייני מגורים, כתנאי להוצאת היתרי בניה.

קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ולאופן מימוש תוספת זכויות הבניה מתוכנית זו.

קביעת הנחיות פיתוח.

זכויות הבניה המרביות:

הרחבה לדירה - סך כל ההרחבה לדירה לא תעלה על 25% משטח הדירה.

הרחבה על גג המבנה ועליות גג - עד 60 מ"ר לדירה, בתנאים המפורטים בתוכנית.

הרחבה בחפירה ו/או במרתף - עד קונטור המבנה ובגובה שלא יפחת מ- 2.50 מ'.

תתאפשר המרת שטח שירות במרתף קיים לשטח עיקרי, בתנאי שגובהו לא יפחת מ- 2.20 מ'. הגישה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור.

חיוב בהיטל השבחה- בהתאם לדברי ההסבר לתוכנית, מאחר שהתוכנית מעניקה זכויות בניה המותנות בהליך של מעין הקלה (פרסום לפי סע' 149), החיוב בהיטל השבחה יחול רק בעת מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה.

6.4. **<u>תוכנית 420-0514364 - תוכנית מתאר כוללנית מד/2040</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11611 מיום 4.9.2023.

מטרות התוכנית- מתן מענה תכנוני כולל להמשך פיתוחה של מודיעין-מכבים- רעות כעיר מובילה במרחב הסובב אותה, חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות והמשכיות השכונות, יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה ומקושרת באמצעות הגדרת צירים ושדרות עירוניים, ביטול דרכים מאושרות והתוויות דרכים חדשות, תוספת אמצעי הסעת המונים ושבילי הליכה ואופניים, יצירת איכות גבוהה של הבינוי ושל מרקם המגורים תוך גיוון והרחבת תמהיל גודל, אופי וייחודיות יחידות הדיור בעיר.

החלקה מסומנת בתא 109.

7. <u>רישוי</u>

7.1. היתר בניה מס' 20120421 מיום 31.12.2012 ניתן להקמת בניין מגורים מדורג בן 13 יח"ד במגרש 42/2.

7.2. ועדת המשנה בישיבתה מספר 2024007 מיום 7.8.2024 אישרה בקשה להיתר בניה מס' 20240064 לתוספת בניה של 11.77 מ"ר במפלס 3.50- ושטח של 19.42 מ"ר במפלס 7.00- ובסה"כ 31.19 מ"ר, סיפוח מסתור כביסה ושינוי חזית, לפי תוכנית מד/מק/43.

להלן שטחי הבניה המבוקשים עפ"י הבקשה להיתר:

מפלס	שימושים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ הבנין	משטחים לא מקורים	פרגולות
	קיים	מוצע	סה"כ שטח עיקרי	שטח שירות קיים	שטח שירות מוצע	סה"כ שטחי שירות			
-3	330.87		330.87	387.56		387.56	718.56		80.98
-2	340.25	19.42	359.67	326.7	-19.42	307.28	666.93	207.65	59.44
-1	225.93	11.77	237.7	415.44		415.44	653.14	246.4	119.85
0	267.75		267.75	144.5		144.5	412.15	147.86	42.8
1	234.94		234.94	75.01		75.01	309.95	327.32	64.32
2	147.06		147.06	55.15		55.15	202.21	122.82	33.84
3				16.69		16.69	16.69		
סה"כ	**1,546.7**	**31.09**	**1,577.89**	**1,421.05**	**-19.42**	**1,401.63**	**2,979.52**	**1052.05**	**401.23**

8. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 19.5.2024, שטחה הרשום של החלקה 6,918 מ"ר. שטחה הרשום של תת חלקה 18 הינו 142 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף הינו 142/5148.

הבעלות בתת החלקה רשומה על שם אפרת ויונתן יעקב רוזנברג, בחלקים שווים.

רשומות הערות על אי התאמה לפי תקנה 29 והערה בדבר העברה לזרים לפי סע' 4 לחוק רשות מקרקעי ישראל.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
מד/מק/43	7.8.2024	₪ 175,221	₪ 102,072

9.2. עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה הינה בהתאם לבקשה להיתר המהווה מימוש זכויות מכוח תוכנית מד/מק/43 במסגרתה מבוקשת תוספת שטח עיקרי בקומה הראשונה בסך 19.42 מ"ר על חשבון מסתור כביסה בשטח של 3.41 מ"ר, מרפסת שירות בשטח של 3.61 מ"ר ואדנית/ מרפסת מקורה בשטח של 12.39 מ"ר.
בקומה השניה מבוקשת תוספת שטח עיקרי של 11.77 מ"ר על חשבון חלל כפול.

בהתאם לפסיקות בית המשפט העליון **בבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ואח' וברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' אליק רון**, מקום בו תוכנית מתאר מעניקה זכויות בניה המותנות בהליך של מעין הקלה, הזכויות אינן ודאיות והחיוב בהיטל השבחה יחול רק במימוש זכויות הבנייה בדרך של הוצאת היתר בניה.
עמדה זו מקורה בשני מנגנונים בתוכנית:

א. כתנאי לאישור זכויות מכוחה של התוכנית, נדרש הליך של מעין הקלה, היינו חובת פרסום ושמיעת התנגדויות.
ב. נקבע מפורשות בתוכנית כי הנספח האדריכלי הינו לשם בדיקת התכנון ואין בו כדי להעניק/ לייצר זכויות בניה עבור המגרשים הכלולים בו.

בהתאם לאמור החבות בתשלום היטל השבחה תקום רק בדרך של קבלת היתר בניה.

<u>עלויות בינוי חדש מול ישן</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות בינוי חדש על ישן לשטח המבוקש שלא בוצע בדיעבד, בשיעור של 15% מעלות הבניה הישירה בתוספת מע"מ, מעבר לעלות הבניה הסטנדרטית שהובאה בחילוץ שווי מ"ר מבונה.
עלות הבניה הישירה במועד הקובע הינה בגבולות של 5,830 ₪ ובתוספת מע"מ 6,821 ₪.
לפיכך, עלות בינוי חדש על ישן הינה בגבולות של 1,000 ₪ לתוספת השטח העיקרי בסך של 12.39 מ"ר, שלא נבנה בדיעבד.

<u>פונקציונליות התוספת</u>

תוספת השטחים העיקריים הובאה בחשבון במקדם הפחתה בשיעור של 10% כממוצע על כלל תוספת השטח.

<u>שוליות שטחים</u>

תוספת השטחים העיקריים הובאה בחשבון במקדם הפחתה בשיעור של 15%.
מאחר שיתר רכיבי התכנון לא השתנו בין שני מצבי התכנון ולא הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה, השומה נערכה בשיטת הדלתא לרכיבי ההשבחה בלבד.

נתוני השוואה

תאריך	גו"ח	כתובת	סה"כ שטח אקוי'	תמורה	שווי מ"ר בנוי אקוי'
05.10.2023	5815/46/33	לאה אמנו 30 דירה 7	167.31	4,520,000	27,061
15.05.2023	5815/45/11	לאה אמנו 26 דירה 12	160.69	4,750,000	29,561
30.06.2022	5815/45/12	לאה אמנו 26 דירה 11	159.64	5,100,000	31,947
10.10.2021	5815/46/26	מנחם בגין 32,דירה 13	218.62	5,030,000	25,309
09.07.2021	5815/46/4	מנחם בגין 32 דירה 1	177.64	3,830,000	23,717
09.06.2021	5815/46/37	לאה אמנו 30 דירה 11	199.21	4,300,000	23,744

הערות לטבלה

הובאו בחשבון מקדמים אקוי' כדלקמן:

- שטח עיקרי קומה ראשונה/שניה-1
- שטח עיקרי הכולל חלל כפול- 1.2
- מרפסת שירות ומחסן- 0.5
- חצר ומרפסת עד 100 מ"ר במקדם 0.3 מעל 100 מ"ר במקדם 0.2.
- מסתור כביסה מקדם 0.4.
- יחס המרה ברוטו נטו בשיעור של 10%

בהתאם לנתוני ההשוואה שלעיל, שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר בנוי אקוי' בממוצע, בסביבת הנכס בגבולות 26,900 ₪, כולל מע"מ ובחילוץ לשווי מ"ר מבונה לפי רווח יזמי של 18% ועלות בניה כוללת של 9,400 ₪, קבע שמאי המשיבה שווי למ"ר מבונה בסך של 13,400 ₪ כולל מע"מ.

תחשיב ההשבחה

פירוט	שטח במ"ר	מקדם שווי אקוי'	מקדם הפחתה לשוליות תוספת השטחים	מקדם הפחתה לפונקציונאליות התוספת	שטח אקוי'
תוספת שטח עיקרי בקומה הראשונה	19.42	100%	85%	90%	14.86
תוספת שטח עיקרי בקומה השניה	11.77	100%	85%	90%	9.00
שטח עיקרי קיים בקומה הראשונה	11.77	100%	100%	100%	11.77
סה"כ שטח אקוי' במצב החדש					35.63
שווי מ"ר מבונה					13,400
שווי מצב חדש					477,447
עלויות בינוי חדש על ישן לשטחים הרלוונטיים			1,000		12,390
שווי מצב חדש בניכוי עלויות בינוי חדש על ישן					**465,057**
מצב קודם					
פירוט	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי אקוי'**			**שטח אקוי'**
מסתור כביסה	3.41	40%			1.36
מרפסת שירות	3.61	50%			1.81
אדנית/ מרפסת מקורה	12.39	35%			4.34
שטח עיקרי בקומה הראשונה הכולל חלל כפול	11.77	120%			14.12
סה"כ שטח אקוי' במצב הקודם					21.63
שווי מ"ר מבונה					13,400
שווי מצב קודם					**289,835**
סיכום					
השבחה					175,221
היטל השבחה (50%)					**87,611**

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>ההשבחה לתוספת שטח עיקרי של 19.42</u>

כ-7.48 מ״ר מתוך השטח הנ״ל, שימש במצב הקודם כאדנית.

במצב החדש, שטח זה מתוכנן להפוך למרפסת מקורה שאינה מקורה משלושת צדדיה ובהמשך למרפסת קיימת. מרפסת זו אינה מוגדרת כחדר/שטח עיקרי בדומה לחדרים אחרים.

בתוכנית הבקשה להיתר, מסומן מעקה בגובה 105 ס״מ ובנוסף דלת יציאה למרפסת מתוך המטבח, המעיד על השימוש. גם בראיית השוק, שטח זה נתפס כחלק אינטגרלי מהמרפסת המקורית, בשל המעבר הרציף בניהן.

בנוסף, שטח זה נחשב לנחות בהשוואה למרפסת המקורית בשל מאפיינים כגון: מיקום, עומק, תדירות שימוש ותרומה שולית לשווי הנכס.

בהתאם לכך שטח זה הובא בחישוב במצב החדש במקדם אקוי׳ של 0.5 ובנוסף מקדם שוליות של 0.85 וזאת לאור היקף המרפסות הקיימות בדירה בשטח נרחב של כ- 187 מ״ר.

<u>הפחתה לשוליות ופונקציונליות</u>

בגין תוספת השטחים חושבה הפחתה בשיעור של 15%.

לעמדת שמאי המבקש, תוספת הבניה מאופיינת בתכנון מאולץ בעל פונקציונליות נמוכה ולפיכך הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 15%.

<u>תוספת שטח בקומה השניה</u>

השטח בקומה השנייה של 11.77 מ״ר כולל הרחבת מדרגות בשטח של 0.36 מ״ר. השטח בניכוי הרחבת המדרגות הינו 11.40 מ״ר ברוטו.

שטח זה פתוח באופן חלקי וממוקם במנותק מהדירה, לפיכך ולאור מאפייני הקומה (קומת גלריה) הובא בחשבון מקדם פונקציונליות בשיעור של 0.8.

<u>מקדם בינוי חדש על ישן</u>

הרחבת השטחים הינה על חשבון שטח שיועד במצב קודם לאדנית.

לצורך ביצוע התוספת יש לשבור קיר, לבצע התאמות במפלסים עקב הפרשי גובה בין מפלס האדנית למפלס המרפסת והדירה ולבצע עבודות נקודתיות נוספות.

שמאי המבקש הביא בחשבון עלויות עודפות בשיעור של 15% על בסיס מחירון דקל (אוג׳ 2024) לפי עלות בסיסית בסך של 5,380 ₪ בתוספת מע״מ ובגילום מקדם התאמה נוסף הנובע מכך שמדובר בעבודה מצומצמת (תוספת 20%).

בנוסף, שמאי המבקש ציין כי יש להביא בחשבון את ההוצאות הנובעות מכך שלצורך מימוש הבניה ידרשו המבקשים לפנות את הדירה בתקופת הבניה ולשכור דיור חלופי. עלויות אלו ייחודיות לתוספת בניה בדירה קיימת ואינן קיימות במקרה של בניה חדשה.

שמאי המבקש העריך את סך כל ההפחתות בגין ההתאמות הנוספות לבינוי חדש על קיים בסכום של 15,200 ₪, כמפורט להלן:

מהות	שטח במ"ר
תוספת שטח עיקרי בקומה ראשונה	4.91
מרפסת מקורה בקומה ראשונה	7.48
סה"כ	12.39
עלות למ"ר כולל מע"מ	6,821
מקדם התאמה בגין עבודה בהיקף קטן	1.2
מקדם בינוי חדש על קיים	15%
סה"כ עלות עודפת למ"ר	1,230
סה"כ עלויות עודפות	**15,200**

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

שמאי המבקש הציג נתוני עסקאות וניתוח שווי למ"ר מבונה, כדלקמן:

יום מכירה	גוש/ חלקה	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	שטח חצר במ"ר	חד'	חניות	מחיר מוצהר	שטח אקו' במ"ר	אומדן למ"ר בנוי אקו'
24/05/2023	5815-45-8	לאה אמנו 26/8	3/6	2014	103	179	50	4	2	4,300,000	152	28,313
05/10/2023	5815-46-33	לאה אמנו 30/7	2/6	2015	122	155		5	2	4,520,000	175	25,886
25/05/2023	5815-0045-011	לאה אמנו 26/12	5/7	2013	124	173		5	2	4,750,000	168	28,197
10/10/2021	5815-0046-026	מנחם בגין 32/13	5/6	2015	162	205		5	2	5,030,000	223	24,842
09/06/2021	5815-0046-037	לאה אמנו 30/11	4/4	2015	138	138		6	2	4,300,000	205	24,129
03/01/2022	5815-46-12	לאה אמנו 34/12	4/5	2012	138	138		5	2	4,860,000	203	23,896
30/06/2022	5815-0045-012	לאה אמנו 26/11	1/7	2013	124	172		5	2	5,100,000	165	30,863
ממוצע למ"ר בנוי אקו'												**26,589**
בנטרול יזמות												**22,158**
עלות בניה												**9,500**
אומדן למ"ר מבונה (במעוגל)												**12,700**
במעוגל												**12,700**

<u>הערות לטבלה</u>

הובאו בחשבון מקדמים אקוי' כדלקמן:

- חצר ומרפסת במקדם 0.25/0.3, מסתור כביסה מקדם 0.4.
- יחס המרה ברוטו נטו בשיעור של 15%
- לעסקאות שדווחו בשנת 2021 ניתנה התאמה למועד קובע של 10%

בהתאם לנתונים הנ"ל קבע שמאי המבקש שווי למ"ר מבונה למועד הקובע בגבולות של 12,700 ₪.

תחשיב ההשבחה

שווי מצב חדש

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שוליות	מקדם פונקציונליות	סה"כ
תוספת שטח עיקרי בקומה ראשונה	4.91	1.00	0.85	0.90	3.76
מרפסת מקורה בקומה ראשונה	7.48	0.50	0.85	1.00	3.18
מסתור כביסה	3.41	1.00	0.85	0.90	2.61
מרפסת שירות	3.61	1.00	0.85	1.00	3.07
תוספת שטח עיקרי בקומה השנייה (גלריה)	11.77	0.80	0.85	0.90	7.20
שטח עיקרי קיים בקומה ראשונה	11.77	1.00	1.00	1.00	11.77
סה"כ שטח אקוי'					31.59
אומדן שווי מ"ר מבונה					12,700
שווי מצב חדש					401,136
עלויות התאמה					-15,200
סה"כ שווי מצב חדש					**385,936**

שווי מצב קודם

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ
מסתור כביסה	3.41	0.4	1.36
מרפסת שירות	3.61	0.7	2.53
אדנית/מרפסת מקורה	12.39	0.35	4.34
שטח עיקרי בקומה ראשונה הכולל חלל כפול	11.77	1.2	14.12
סה"כ שטח אקוי'			22.35
אומדן שווי מ"ר מבונה			12,700
סה"כ שווי מצב קודם			**283,864**

ההשבחה- 102,072 ₪

היטל ההשבחה- 51,036 ₪

9.4. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש</u>**

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון בניתוח עסקאות השוואה יחס ברוטו נטו של 15%.

לעמדת שמאי המשיבה מאחר שהנכס נשוא השומה הינו בבניין חדש ומודרני אשר אינו כולל קירות עבים, שיעור היחס ברוטו נטו במקרה הנדון הינו 10% התואם ליחס ברוטו נטו המשתקף ממסמכי הבית המשותף והיתר הבניה בנכס הנדון[2].

שמאי המשיבה הציג ניתוח של עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקש תוך הבאה בחשבון של יחס ברוטו נטו בשיעור של 10% כאמור לעיל. בניתוח זה התקבל שווי למ״ר בנוי אקוי׳ של 27,142 ₪.

שמאי המשיבה סבור כי שיעור הרווח היזמי בהתאם לקווים המנחים לא עולה על 18% ואין להביא בחשבון שיעור רווח יזמי של 20% כפי שהובא בחשבון בשומת המבקש.

בתחשיב זה התקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 13,500 ₪.

<u>מקדם מרפסת מקורה</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון בחישוב שטח המרפסת המקורה שגודלה 7.48 מ״ר מקדם אקוי׳ של 50%.

לעמדת שמאי המשיבה השטח הנ״ל סגור ב-3 קירות והינו חלק משטח הדירה כשטח עיקרי במקדם 1.

<u>מקדם גלריה</u>

שמאי המשיבה סבור כי שמאי המבקש ביצע הפחתה כפולה לשטח הגלריה מאחר שהובא בחשבון מקדם אקוי׳ של 0.8 ובנוסף מקדם לפונקציונליות של 0.9.

לדעת שמאי המשיבה, הפחתה של 10% לשטח הגלריה הינה סבירה ותואמת את נתוני שטח התוספת.

<u>עלות בינוי חדש על ישן</u>

אין מחלוקת לעניין מקדם עלות בינוי חדש על ישן של 15% מעלות הבניה הישירה לתוספת שטח של 12.39 מ״ר.

שמאי המשיבה חולק על מקדם ההתאמה לעבודה בהיקף קטן של 20% שהובא בשומת המבקש. לעמדתו, מקדם זה ניתן באופן שרירותי וללא ביסוס.

בעת חילוץ השווי למ״ר מבונה הובאה בחשבון עלות בניה למ״ר של 9,500 ₪ ואילו עלות בינוי חדש על ישן הוערכה ב- 6,821 ₪. לפיכך לעמדתו, עלות הבניה לביצוע ההתאמה מגולמת בתחשיב.

<u>מקדם שווי למרפסת שירות</u>

שמאי המבקש קבע מקדם שווי לשטח מרפסת שירות במצב תכנוני קודם של 70%.

לעמדת שמאי המשיבה, מקדם של 50% הינו מקדם סביר ביחס למרפסת שירות כפי שקבע בשומתו.

בנוסף, בשומת המבקש ניתן מקדם שווי של 70% לעומת מקדם שווי בשיעור של 42% שניתן לשטח שאושר כשטח עיקרי בבקשה להיתר.

[2] שטח לרישוי 143.55 מ״ר בניכוי שטח מחסן 12 מ״ר= 131.55 מ״ר/ 119.33 מ״ר שטח רשום (ללא שטח חלל קומה עליונה)= 1.1

9.5. **<u>הכרעה</u>**

9.5.1. מהות ההשבחה הינה החלטת הוועדה המקומית לאשר בקשה להיתר בניה מס׳ 20240064 המהווה מימוש זכויות מכוחה של תוכנית מד/מק/43.
במסגרת הבקשה להיתר מתבקשת תוספת בניה של שטח עיקרי בקומה הראשונה בסך של 19.41 מ״ר על חשבון מסתור כביסה, מרפסת שירות ואדנית, והוספת שטח עיקרי בקומה שניה בסך של 11.77 מ״ר.

9.5.2. <u>מצב קודם</u>
הצדדים אינם חלוקים בדבר מקדמי אקוי׳ למסתור כביסה, אדנית/מרפסת מקורה ושטח עיקרי בקומה הראשונה הכולל חלל כפול.
המחלוקת בין הצדדים הינה בנוגע למקדם האקוי׳ של מרפסת השירות בקומה הראשונה.
שמאי המשיבה קבע מקדם אקוי׳ של 0.5 מאחר שהמרפסת בעלת נגישות פחותה ופחות פונקציונלית ואילו שמאי המבקש קבע מקדם אקוי׳ של 0.7, מאחר שלעמדתו, מרפסת השירות הינה חלק מהשטח הדירתי הסגורה מכל צלעותיה ויש לה נגישות טובה מהדירה.
בחנתי את תוכנית הבקשה להיתר לרבות היתר הבניה המקורי של הבניין. מרפסת השירות מהווה מרפסת כביסה בהמשך לחדר הרחצה ומתחברת עם מסתור הכביסה.
לפיכך ולאור מאפייני שטח זה קיבלתי את המקדם האקוי׳ של 0.7 בו נקט שמאי המבקש.

9.5.3. <u>מצב חדש</u>
במצב החדש מתבקשת תוספת בניה בקומה הראשונה והכשרת בניה בדיעבד בקומה השניה.
אין מחלוקת בין הצדדים לגבי מקדמי הפחתה לשוליות לתוספת השטח של 15%, פונקציונליות לתוספת השטח העיקרי של 10% ומקדמי שווי לתוספת השטח למעט למרפסת המקורה בקומה הראשונה ולשטח העיקרי בקומה השניה.

<u>מקדם אקוי׳</u>

<u>קומה ראשונה</u>

בקומה הראשונה מתבקשת תוספת בניה של 19.42 מ״ר.
שמאי המשיבה הביא בחשבון את כל תוספת הבניה במקדם אקוי׳ 1.
שמאי המבקש ערך הבחנה במקדמים האקוי׳ לתוספת השטח בהתאם למאפייניו וקבע מקדם אקוי׳ לכל תוספת שטח בנפרד.
לתוספת השטח העיקרי, לשטח מרפסת השירות ומסתור כביסה קבע שמאי המבקש מקדם אקוי׳ 1, ואילו למרפסת המקורה היוצאת מהמטבח בשטח של 7.48 מ״ר קבע מקדם אקוי׳ 0.5. לעמדתו, מרפסת זו פתוחה מ- 3 צדדים, צורתה צרה ואין בה פרטיות לאור הקיר המשותף עם הדירה הגובלת.
מנגד, שמאי המשיבה סבור כי המקדם הראוי לשטח זה הינו 1 זאת מאחר שהמרפסת תחומה ב-3 קירות וכוללת פתח מהדירה. לעמדתו המקדם שקבע שמאי המבקש המביא למקדם משוקלל של 0.42[3] אינו ראוי.

[3] 0.5 X 0.85 שוליות =0.42

בתוכנית הבקשה להיתר מבוקשת גישה לשטח המרפסת המקורה מהמטבח ובנוסף קיימת גישה מהמרפסת שלאורך החזית המערבית של הדירה (וזאת לאחר פירוק מעקה האדנית כפי שמסומן בתוכנית הבקשה להיתר).

בתוכנית מסומן מעקה בגובה של 1.05 מ' לכיוון הממ"ד וקיר משותף עם תת החלקה הגובלת.

שטח זה מקורה ומנוי כשטח עיקרי, אך לאור מאפייניו, השימושים בו ולאור מיקומו הצדדי ביציאה מהמטבח, אני סבור כי המקדם האקוי' הראוי למרפסת זו הינו 0.7.

<u>קומה שניה</u>

בקומה השניה מבוקשת תוספת שטח עיקרי של 11.77 מ"ר ע"ח חלל כפול.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח זה במקדם אקוי' 1[4]. לעמדתו המקדם הינו לזכויות הבניה ואין רלוונטיות לאופן המימוש.

לעומתו, שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם 0.8 לשטח זה לאור תדירות השימוש בשטח הבנוי על קונסטרוקציה מעץ, ומאחר שלא ברור כושר הנשיאה של השטח ולא ניתן להשוותו לשטח סלון/חדר שינה וכו'.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי אין רלוונטיות לאופן המימוש וכי תחשיב ההשבחה הינו בהתייחס לשווי זכויות הבניה. לפיכך יובא בחשבון מקדם אקוי' 1 לשטח זה.

<u>מקדם פונקציונליות</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון במצב החדש מקדם פונקציונליות של 0.9 לכלל תוספת השטח.

לעומתו שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם פונקציונליות של 1 למרפסת המקורה, למרפסת השירות בקומה הראשונה וליתר השטחים מקדם 0.9.

לאחר שביקרתי בנכס ובחנתי את תוכנית הבקשה להיתר, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

<u>עלויות התאמה</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם שווי לבינוי חדש על ישן בשיעור של 15% לתוספת שטח של 12.39 מ"ר, שאינה לבניה בדיעבד.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם התאמה נוסף של 1.2 בגין עבודה בהיקף קטן.

איני מקבל מקדם נוסף זה מאחר שאני סבור כי במקרה הנדון מקדם הבינוי חדש על ישן משקף גם את ההתייקרות בעלות הבניה בהיקף קטן.

לאור האמור לעיל קיבלתי את מקדם ההתאמה לבינוי חדש על ישן שנקטו הצדדים בשיעור של 15% המשקף כ-1,000 ₪ למ"ר במועד הקובע.

[4] כ"כ הובא בחשבון מקדם שוליות ומקדם פונקציונליות

הוצאות נוספות

כאמור לעיל, לעמדת שמאי המבקש יש להביא בחשבון הוצאות הנובעות מפינוי הדירה בתקופת הבניה ותשלום דמי שכירות לדיור חלופי. למרות האמור לעיל, רכיב זה לא הובא בתחשיב שמאי המבקש.

לאחר שבחנתי את תוכנית הבקשה להיתר, את הבינוי בפועל בדירה ואת תוספת הבניה המבוקשת (שאינה בדיעבד) איני סבור כי נדרש לפנות את הדירה בתקופת הבניה.

ערכי שווי

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לשווי למ״ר בנוי, ליחס ברוטו-נטו, שיעור הרווח היזמי ועלות הבניה שיש להביא בחשבון בעת תחשיב חילוץ השווי למ״ר מבונה.

שווי למ״ר בנוי

שמאי הצדדים הביאו בחשבון עסקאות החל משנת 2021 ועד לשנת 2023.

לאחר שבחנתי עסקאות אלו ולאור המועד הקובע לשומה, מצאתי לנכון להביא בחשבון רק את העסקאות שנערכו בשנת 2023, כמפורט להלן.

יחס ברוטו נטו

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת בקשר ליחס ההמרה בין שטח רשום לשטח רישוי, קרי יחס ברוטו נטו, שמאי המשיבה קבע יחס של 10% ואילו שמאי המבקש קבע יחס של 15%.

בחנתי את עמדת שמאי המשיבה המפורטת בסעיף 9.4 לעיל. בתחשיבו הופחת שטח מחסן של 12 מ״ר לצורך בחינת השטח לרישוי אלא שבבחינת השטחים בתוכנית הבקשה להיתר עולה כי שטח זה מיוחס לממ״ד ואילו שטח המחסן הינו 8.22 מ״ר.

לפיכך, ולאחר שבחנתי את נתוני הרישוי הרלוונטיים מול נתוני השטח הרשום בתת החלקה הנדונה מצאתי, במקרה הנדון, לקבל את עמדת שמאי המבקש.

לפיכך, יובא בחשבון במקרה הנדון, יחס המרה של 15%.

יוער כי מקדם דומה נקבע גם בשומות מכריעות שונות בסביבת הנכס. כך לדוג׳ בשומה מכרעת בגו״ח 5813/94 נקבע יחס המרה של 15% ובשומה מכרעת בגו״ח 5819/8 נקבע יחס המרה של 20%.

עלות בניה ורווח יזמי

שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות בניה של 9,400 ₪ למ״ר ואילו שמאי המבקש הביא בחשבון עלות בניה של 9,500 ₪ למ״ר.

עפ״י מחירון דקל למועד קובע אוג׳ 2024 עלות הבניה הישירה למ״ר הינה 5,830 ₪, בתוספת עלות עקיפה, יחס ברוטו נטו בהתאם למאפייני הבנין (בניה מדורגת), מע״מ ופחת, מתקבל כ-10,200 ₪ למ״ר[5].

בעת חילוץ השווי למ״ר מבונה יובא בחשבון רווח יזמי של 18%[6].

[5] 5,830 ₪ X 1.25 ע. עקיפות X 1.35 ברוטו נטו (בהתאם לשטחי הבניה בהתאם להיתר הבניה)X 1.17 מע״מ ופחת של 1% לשנה ממועד הבניה

[6] כפי שאף נקבע בשומה מכרעת בגו״ח 5814/4.

שווי מ״ר מבונה

להלן יוצג ניתוח שווי למ״ר מבונה מעסקאות לדירות מגורים מחלקה 46 נשוא השומה ומחלקה 45 הגובלת בה, בה בנוי מבנה דומה.

תאריך	גו״ח	כתובת	תמורה בש״ח	שווי למ״ר בנוי אקוי׳
24.5.2023	5815/45/8	לאה אימנו 26 דירה 8	4,300,000	28,459
05.10.2023	5815/46/33	לאה אמנו 30 דירה 7	4,520,000	26,065
25.05.2023	5815/45/11	לאה אמנו 26 דירה 12	4,750,000	28,340
שווי למ״ר בנוי בממוצע במעוגל (*)				27,600
בניכוי רווח יזמי				23,390
עלות בניה כולל מע״מ				10,200
שווי למ״ר מבונה כולל מע״מ, במעוגל				**13,200**

(*) בעת תחשיב השווי למ״ר בנוי אקוי׳ הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה כפי שנקבעו בשומת המשיבה למעט מקדם יחס ברוטו נטו שהובא בחשבון בשיעור של 15% כאמור לעיל.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**סה״כ**
מסתור כביסה	3.41	0.4	1.36
מרפסת שירות	3.61	0.7	2.53
אדנית	12.39	0.35	4.34
שטח עיקרי ע״ח חלל כפול	11.77	1.2	14.12
סה״כ שטח אקוי׳			**22.35**
שווי מ״ר מבונה			13,200
סה״כ שווי מצב חדש			**295,040**

מצב חדש					
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**שוליות**	**מקדם פונקציונליות**	**סה״כ**
תוספת שטח עיקרי קומה א	4.91	1	0.85	0.9	3.76
מרפסת מקורה קומה א	7.48	0.7	0.85	0.9	4.01
מסתור כביסה	3.41	1	0.85	0.9	2.61
מרפסת שירות	3.61	1	0.85	0.9	2.76
תוספת שטח עיקרי קומה ב	11.77	1	0.85	0.9	9.00
שטח עיקרי קיים קומה א	11.77	1	1	1	11.77
סה״כ שטח אקוי׳					33.91
שווי מ״ר מבונה					13,200
סה״כ שווי מצב חדש					447,560
עלויות התאמה				1,000	12,390
סה״כ שווי מצב חדש בניכוי עלויות התאמה					**435,170**

ההשבחה- ₪ 140,130

היטל ההשבחה- ₪ 70,065

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
מד/מק/43	7.8.2024	₪ 140,130	₪ 70,065

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב