**תאריך** : **14.08.2020**
**מס' בקשה/מינוי** : **1238-2020**
**מספרנו** : **8032**

**לכבוד**

מר עמוס מזוז
דוא"ל: regaim.am@gmail.com
באמצעות מר דורון בן גל שמאי מקרקעין
דוא"ל: Dor5855@gmail.com
(להלן: "המבקש")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין מכבים-רעות
דוא"ל: dganit@modiin.muni.il
באמצעות מר דן טרשצנסקי וגב' איריס אינהורן, שמאי מקרקעין דוא"ל: dani@ktap.co.il
(להלן: "המשיבה")

**ג.א.נ.,**

# החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

## גוש: 5872, חלקה: 27, תת חלקה: 7

## רחוב עמק זבולון 9, שכונת אבני חן (קייזר), מודיעין מכבים–רעות

### 1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1238-2020 מיום 18.06.2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

### 2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

**גורם ההשבחה**: אישור תכנית מד/מק/43 (420-0480269) ואישור הקלה.

**גורם המימוש**: בדרך של בקשה להיתר מס' 20190714.

### 3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 11.08.2020, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

## 4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 03.07.2020 ע"י החת"מ.
נערך ביקור פנימי וחיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא שמאי הצדדים].

## 5. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|---|
| כתובת | : | רחוב עמק זבולון 9, שכונת אבני חן, מודיעין מכבים-רעות. |
| גוש | : | 5872. |
| חלקה | : | 27. |
| שטח חלקה[1] | : | 2,879 מ"ר. |
| תת חלקה | : | 7. |
| שטח תת חלקה | : | 98.34 מ"ר. |
| הצמדות | : | מחסן בשטח של 6 מ"ר + קרקע בשטח של 102.35 מ"ר + 2 מקומות חניה בשטח של 11.6 מ"ר ו- 10.3 מ"ר. |
| זכויות רשומות | : | בעלות פרטית. |
| מהות הנכס | : | דירת גן בבית מגורים משותף בן 3 קומות. |

## 6. עיקרי המסמכים

**6.1** שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין דן טרשצנסקי וגב' איריס אינהורן.
**6.2** שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר דורון בן גל.
**6.3** מכתב תגובת שמאי המשיבה.
**6.4** מכתב שמאי המשיבה ביחס ליתרת חבות בהיטל השבחה בגין פטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר.
**6.5** העתק נסח רישום מקרקעין מיום 19.05.2020.
**6.6** העתק מסמכי תיק בית משותף.
**6.7** תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
**6.8** היתרי בניה מאושרים במקרקעין.
**6.9** בקשה להיתר בניה מס' 20190714.
**6.10** הצעות מחיר לביצוע עבודות בנייה ושיפוצים רלוונטיות ביחס לנכס נשוא ההחלטה.
**6.11** החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין בישיבתה 20190013 מיום 04.12.2019.
**6.12** עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים וקביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה.

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

## 7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

| גורם השבחה | מועד פרסום אישור התוכנית | מועד קובע |
|---|---|---|
| תכנית מד/מק/43 | 05.08.2018 | 20.08.2018 |
| הקלה | מועד אישור ההקלה | 04.12.2019 |

## 8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

### 8.1 סביבת הנכס

**מיקום הנכס**

הנכס נשוא ההחלטה מהווה דירת גן הממוקמת בקומת הקרקע, בבניין מגורים בבניה רוויה בן 3 קומות ברחוב עמק זבולון 9, שכונת אבני חן, מודיעין מכבים-רעות.

**תיאור השכונה**

השכונה נקראה בעבר "קייזר" על שם האדריכל המתכנן דני קייזר.

השכונה נמצאת במערב העיר ומתאפיינת בבתי דירות עד ארבע קומות, בנייה גבוהה, בתים צמודי קרקע ומגדלי דירות.

שם השכונה מייצג את שמות הרחובות הנקראים על שם אבנים טובות, אבני החושן והבדים של המשכן.

השכונה החלה להתאכלס בשנת 2003 ומונה 11,393 תושבים (נכון לשנת 2019).

גבולותיה של השכונה, כדלהלן:

- מצפון - רחוב עמק זבולון, שכונת המגינים ושטח פתוח.
- ממזרח - רחוב עמק זבולון תחנת רכבת מודיעין וקניון מודיעין.
- מדרום - פארק עירוני ענבה ושכונת הציפורים.
- ממערב - שכונת מורשת המצויה בשלבי בניה ופיתוח.

**תיאור סביבת הנכס**

רחוב עמק זבולון הינו כביש ראשי, דו סטרי לתנועה, אשר ממוקם בין שכונות המגינים ואבני חן.

מוצאו של הרחוב בצפון-מערב מרחוב פז וסיומו בדרום-מזרח בשדרות החשמונאים.

הנכס הנישום ממוקם בחלק הדרום-מזרחי של הרחוב ובפאה הדרומית שלו בסמוך למגרש טניס ולבריכת השחייה העירונית-מודיעין.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

**פיתוח**

קיים פיתוח סביבתי עירוני מלא [פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

**נגישות לנכס**

מרחוב עמק זבולון בצפון קיימת גישה לרחבת חניה פתוחה בתחום החלקה.

## 8.2 תיאור החלקה

| | | |
|---|---|---|
| גו"ח | : | גוש: 5872 חלקה: 27, תת חלקה: 7. |
| שטח חלקה | : | 2,879.00 מ"ר. |
| צורת החלקה | : | חלקה אשר צורתה דמוי מחומש אי-רגולרי ומידותיה, כדלהלן: |
| | | אורך חזית צפון-מזרחית כ – 82 מ'. |
| | | עומק מרבי (מצפון-מזרח לדרום-מערב) כ- 53 מ'. |
| טופוגרפיה | : | פני הקרקע הטבעיים בעלי שיפוע היורד מצפון-מערב לדרום מזרח. |
| בינוי | : | על החלקה בנויים 2 בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת מחסנים. |

## 8.3 תיאור הנכס

**הנכס**

בהתאם לתיק הבית המשותף ונסח רישום מקרקעין, הדירה ידועה כתת חלקה מס' 7 בשטח רשום של 98.34 מ"ר.

הדירה ממוקמת בבניין הצפוני שעל החלקה הידוע בכתובת עמק זבולון 9.

לדירה הצמדת חצר בשטח של 102.35 מ"ר+ מחסן בשטח של 6.44 מ"ר ו- 2 מ.ח לא מקורה בתחום החלקה.

בהתאם תכנית היתר בניה מאושרת חלוקת הפנים בדירה כוללת 2 חדרי שינה, ממ"ד, סלון, מטבח, פינת אוכל, שני חדרי שירותים, מרפסת שירות וגינה בהיקף הדירה.

לדירה 3 כיווני אוויר.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר המהווה את אירוע המימוש, מבוקש תוספת בניה בקומת קרקע, תוספת מרתף למגורים, הרחבת חצר על חשבון שטח פתוח משותף, תוספת שער לחצר אחורית ותוספת חצרות אנגליות.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, שטחי הבניה המבוקשים הינם כדלהלן:

<u>בקומת קרקע</u> - תוספת שטח עיקרי בגובה 24.62 מ"ר והמרת 5.95 מ"ר מסתור כביסה למדרגות יריידה למרתף.

<u>בקומת מרתף</u> - תוספת של 73.9 מ"ר עיקרי למגורים+ מרפסות אנגליות.

מעבר בין הקומות עתיד למתאפשר כאמור באמצעות גרם מדרגות פנימי.

**סוג בניה**

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג רעפים.

**מצב פיזי ותחזוקתי**

מבנה התואם את גילו הכרונולוגי והפיזי (היתר בניה מקורי להקמת המבנה ניתן ביום 25.06.2002).



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

## תמונת חזית הבניין





רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

## 9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

### 9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהועבר לידי מס' 93129, מיום 19.05.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, עולים הפרטים, כדלהלן:

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 5872 |
| חלקה | : | 27 |
| שטח חלקה | : | 2,879 מ"ר |
| תת חלקה | : | 7 |
| שטח רשום | : | 98.34 מ"ר |
| הצמדות | : | קרקע בשטח של 102.35 מ"ר – מסומן באותיות טו'.<br>מחסן בשטח של 6.44 מ"ר – מסומן באות ח'.<br>2 מקומות חניה בשטח של 11.6 מ"ר ו- 10.3 מ"ר –מסומנים באותיות מח', מט' (בהתאמה). |
| בעלות | : | מזוז עמוס ומזוז לשקוביץ מוניקה (כ"א ½) |
| משכנתאות | : | רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ |
| הערות | : | רשומות 2 הערות על ייעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתו"ב מודיעין מכבים-רעות. |

### 9.2 מסמכי תיק בית משותף

בהתאם לצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים עולה כי הבית כולל 2 מבנים בכתובות עמק זבולון 7 ועמק זבולון 9.

שאר הפרטים ביחס לתת חלקה 7, כגון השטח הרשום, הצמדות, חלקים ברכוש המשותף תואמים לנכס רישום מקרקעין עדכני.

#### הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

חלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה $C_2$, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

## 10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

## תכנוני – מצב קודם

**תכנית מד/2020** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4747 מיום 05.05.1999.

מטרת התכנית - להתוות תכנית מתאר כוללת לעיר מודיעין הקובעת יעודים ושימושי קרקע.
ייעוד הקרקע - אזור מגורים.

**תכנית מד/במ/3** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4813 מיום 25.10.1999.

מטרת התכנית - תכנון אתר בעיר מודיעין, בן 2,950 יח"ד על השירותים הנלווים להן, ייצור רקמת מגורים עירונית המשכית עם אתרים אחרים בעיר, כל זאת על-ידי:

א. קביעת ייעודי קרקע למגורים, בניני ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ותוואי למסילת ברזל, מעברים להולכי רגל, פארק טבע, מגרש מיוחד, מגרש לתחנת רכבת ומגרשים למיתקנים הנדסיים.
ב. קביעת הוראות בנייה מתחמי ומגרשי בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית.
ג. קביעת טיפוסי מבנים.
ד. קביעת שטחי בניה מרביים, מספר מקומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש ו/או מתחם.
ה. קביעת חזית מסחרית כמסומן בתשריט.
ו. התווית דרכים חדשות לרבות מתקני דרך, כגון גשרים, גשרי הולכי רגל וכד', לרבות דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל.
ז. קביעת תוואי למסילת ברזל ולרצועה מתוכננת בהתאם להוראות תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל מספר תמ"א/23.
ח. קביעת מגרשים לשירותים הנדסיים.
ט. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון.
י. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התו"ב, פרק ג' סימן ז'.

**הוראות רלוונטיות לנכס:**

גובה - גובה הבניינים הוא עד 9 קומות. הבניינים ייבנו בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר שני רחובות מקבילים בגובה 4 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה.
תותר חריגת חלקי גגות, פרגולות ומעקות בנויים בלבד.
מרתפים - שטחם של מרתפים באזורי מגורים שייעודם אינו חנייה, לרבות מחסנים, לא יחרוג מהיטל הבניין. גובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יבלוט על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים. ניתן לבנות מרתפים לחניה בכל היקף המגרש ובלבד שתקרתם לא תבלוט מפני הקרקע הסופיים.
ק.מפולשת- לא תותר בשטח התכנית, אלא אם צוין אחרת בנספחים.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מרפסות וגינות - לכל יח"ד תהיה גינה או מרפסת הנוצרת מדירוג הבניין.
חובה זו אינה חלה על רבי קומות, בניינים מטיפוס פינתי ואזור מגורים ג' מיוחד 1.
רוחב מרפסת מינימלי הנוצרת מדירוג הבניין יהיה 2 מ', יותר קירוי פרגולות, בחזיתות לאורך כבישי עמק יותרו מרפסות זיזיות בעומק שלא יעלה על 1.2 מ' ותותר חריגת מרפסות אלה מקו הבניין, מרחק אנכי מזערי בין מרפסות זיז לא יפחת מ-2 קומות.

גגות - שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות פתוחות. גגות אלה ירוצפו ויגוננו.

ייעוד - אזור מגורים ג' מיוחד.

מגרש - מס' 258.

שטח מגרש - 9,330 מ"ר.

מס' יח"ד - 48 יח"ד במגרש.

טיפוסי בניה - I, 6 יח"ד בבניין מרבי.
בניין עם נסיגה בקומה עליונה.
3 קומות מעל לקומת חניה (מרתף).

היקף בינוי - עיקרי עילי: 4,560 מ"ר
שירות עילי: 1,440 מ"ר.

קווי בניין - קדמי 0 כמסומן בתשריט, צדדי – 3 מ', אחורי - 5 מ'.

## רישוי – מצב קודם

**היתר בניה מס' 20010300 מיום 25.06.2002**

התיר בניית שני מבני מגורים 6 יח"ד כל אחד טיפוסי I-24 ו- I-25, סה"כ 12 יח"ד במגרש 258/1, אשר שטחו 2,874.0 מ"ר.

בהתאם למדידה גראפית מתכנית ההיתר, שטח הדירה הרשום תואם לשטח הדירה בהתאם לתיק הבית המשותף.

**פירוט של שטחי הבניה בהתאם לתוכנית ההיתר המאושר, כדלהלן:**

| קומה | שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר | | | | | | סה"כ הבניין |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מקלט | מתקנים ומערכות | אחסנה | חניה מקורה | מבואות ומדרגות | ק.עמודים מפולשת | סה"כ שירות |
| -1 | | | | 92.42 | | 62.68 | | 155.10 | 155.10 |
| 0 | 395.68 | 32.80 | 23.80 | | | 50.58 | 72.66 | 179.84 | 575.52 |
| 1 | 371.80 | 32.78 | | | | 35.32 | | 68.10 | 439.90 |
| 2 | 372.04 | 33.28 | | | | 26.44 | | 59.72 | 431.76 |
| חניה מקורה וביתן אשפה | | | 12.45 | | 91.59 | | | 104.04 | 104.04 |
| **סה"כ** | **1,139.52** | **98.86** | **36.25** | **92.42** | **91.59** | **175.02** | **72.66** | **566.80** | **1,706.32** |



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

## תכנוני – מצב חדש

**תכנית מד/מק/43 (420–0480269)** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7901 מיום 05.08.2018.

**מטרת התכנית:**

גיבוש מסגרת לשינויים תכנוניים למגורים בעיר מודיעין, שתאפשר התאמות לצרכי האוכלוסייה, לצד שמירה קפדנית על איכות המרקם הבנוי.

התכנית קובעת עקרונות לתוספות בינוי למבני מגורים לצורך הטמעת מדיניות עירונית להרחבות בנייה מתוקף תכניות המתאר המקומיות השכונתיות בעיר.

**עיקרי הוראות התכנית:**

תוספת זכויות בנייה למבני מגורים שמלאו 2 שנים ליום אכלוסם ופורסמה בגינן הודעה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק, ובלבד שחלפו 5 שנים מיום אישור תכנית בסמכות הועדה המחוזית החלה במגרש.

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

קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ולאופן מימוש תוספת זכויות הבנייה.

קביעת הנחיות פיתוח.

**זכויות בנייה מרביות:**

תוספת זכויות מקסימליות למגרש בייעוד מגורים, לא תעלה על הקבוע בחוק בסעיפים 62א לחוק התו"ב, כנוסחם במועד אישור תכנית זו.

הרחבת דירה - סך הרחבה לדירה לא תעלה על 25% משטח הדירה.

הרחבה על גג מבנה ועליות גג - תהיה עד 60 מ"ר לדירה, בתנאי עמידה בנסיגות מקו חזית הבניין.

הרחבה בחפירה ו/או מרתף - ההרחבה תהיה עד קווי בניין עיליים.

לא ניתן להשתמש בשטחים אלו למטרות עיקריות אחרות לרבות סגירת מרפסות.

ההרחבות כפי שמותרות לעיל, יותרו במצטבר.

**בין התנאים למתן היתר:**

היתר בנייה בייעוד מגורים יתאפשר בהתאם לתנאים המצטברים שלהלן:

1. הגשת נספח אדריכלי לאישור מהנדס העיר.
2. בקשות להיתר הכוללות שינויים פנימיים פטורות מהגשת נספח אדריכלי.
3. טרם דיון בבקשה להיתר תפורסם הודעה על פי סעיף 149 לחוק התו"ב.
   ההודעה תכלול פרטים על מהות הבקשה, השימוש, השטחים שמתווספים ומיקומם.
4. הגשת היתר התואם את הנספח האדריכלי שאושר על ידי מהנדס העיר.
5. הסכמת דיירים.
6. התאמה להיקף זכויות הבנייה המפורטות בתכנית זו והקבועות בסעיפים 62א(א1)(1) ו- (8) לחוק התו"ב.
7. ההיתר יראה התאמה להנחיות הבינוי והפיתוח שבתוכנית זו ובהנחיות מרחביות של הועדה המקומית.
8. הפקדת כתב שיפוי מפני תביעות 197 לחו"ק התו"ב, בהתאם לנוסח בנספח א' לתכנית.

אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי הוראות תכנית זו, אם מצאה ממספר טעמים כי יש לסרב לבקשה להיתר.

לא תידרש תוספת מקומות חניה לדירת מגורים שהורחבה מכוח תכנית זו.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

## רישוי – מצב חדש

**בקשה להיתר בניה מס' 20190714 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה 20190013 מיום 04.12.2019 (מהווה את היתר בניה מס' 20200226 מיום 02.07.2020)**

מבוקשת תוספת בניה בקומת הקרקע, תוספת מרתף למגורים, הרחבת חצר על חשבון שטח פתוח משותף, תוספת שער לחצר אחורית, תוספת חצרות אנגליות, בדיעבד חלקית.

**פירוט של שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, כדלהלן[2]:**

| קומה | שטח עיקרי במ"ר | | | שטח שירות במ"ר | | | | | סה"כ הבניין |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים | מוצע | סה"כ עיקרי | בנייה קיימת | מתקנים ומערכות מוצע | קומה מפולשת מוצע | מחסן גינה מוצע | סה"כ שירות | |
| -1 | | 73.90 | 73.90 | 155.10 | | | | 155.10 | 229.00 |
| 0 | 395.68 | 24.62 | 420.30 | 179.84 | -5.95 | -13.28 | -0.26 | 160.35 | 580.65 |
| 1 | 371.80 | | 371.80 | 68.10 | | | | 68.10 | 439.90 |
| 2 | 372.04 | | 372.04 | 59.72 | | | | 59.72 | 431.76 |
| חניה מקורה וביתן אשפה | | | | 104.04 | | | | 104.04 | 104.04 |
| **סה"כ** | **1,139.52** | **98.52** | **1,238.04** | **566.80** | **-5.95** | **-13.28** | **-0.26** | **547.31** | **1,785.35** |

**לצורך הבניה מוצעת, מבוקשת בנוסף ההקלה, כדלהלן:**

1. הקלה לגודל חצר אנגלית במרווח בניה קדמי: גודל החצר יהיה בעומק כ- 2.5 מ' ברוחב של כ- 2.2 מ' ובאורך של כ- 6.5 מ'. נימוקי הבקשה – לאוורור נאות של חדרי המגורים בקומת המרתף.

## הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

[2] בהתאם לתכנית חישוב השטחים בגרמושקה של הבקשה להיתר בניה שהועברה לידי מאת המבקש.

יצוין כי השטחים אינם תואמים במדויק את השטחים בגרמושקה המופיעה באתר הוועדה המקומית, בתיק הבניין מס' 800, מיום 14.07.2019.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

## 11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

**11.1** נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

**11.2** בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

**11.2.1** "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

**11.2.2** "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

**11.2.2.1** קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

**11.2.2.2** התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

**11.2.2.3** העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

**במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).**

**11.3** בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

**11.4** טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

**11.5** ביקור בנכס ובסביבתו.

**11.6** מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

**11.7** מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

**11.8** מאפייני סביבה.

**11.9** רמת הפיתוח והתשתיות.

**11.10** המועדים קובעים.

**11.11** מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

**11.12** מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

**11.13** המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

**11.14** מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

**11.15** החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה $C_2$, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

## 12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

**אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:**

| גורם השבחה | מועד קובע | היטל השבחה [שומת משיבה] | היטל השבחה [שומת מבקש] |
|---|---|---|---|
| תכנית מד/מק/43 | 20.08.2018 | --- | ₪ 36,700 |
| אישור הקלות | 04.12.2019 | ₪ 220,749 | --- |

**הערה 1: היטל ההשבחה שמצוין בטבלה הינו לאחר חישוב חלק יחסי בהשבחה בשל חישוב פטור עד 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.**

**הערה 2: הצדדים חלוקים ביחס למועד הקובע שיש לחשב בגינו את ההשבחה.**

## העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

העובדה כי לא חלה השבחה בגין הקלה לגודל חצר אנגלית במרווח בניה קדמי מעבר להשבחה שתחושב בגין הזכויות מכוח תכנית מד/מק/43.

מצאתי לנכון לקבל את הסכמות הצדדים לעניין זה.

## הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – פרוטוקול עיקרי דיון

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך.

**מר דורון בן-גל שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]**

הערה כללית אני מצפה מהרשות להתנהגות מוסרית כלפי האזרח. אני מצפה ליושר, הגינות, שקיפות, ואפילו גישה מקלה כלפי האזרח.

בפועל לדעתי הינו ההפך.

אנחנו מקבלים שומה משמאי הוועדה שהם מסתמכים על 4 עסקאות השוואה בלבד.

הם לא מתייחסים לשומות מכריעות, הם לא מפרטים תחשיבים מפורטים, ולמעשה יש כאן חוסר שקיפות מובהק.

הם מגישים את תגובתם לשומה אחרת באיחור, הם טוענים בעמוד 14 לתגובה שהם טעו בחישובים ושהם בסוף מגדילים את סכום ההיטל הסופי.

המצב בפועל שבעל הנכס החליט לערר על השומה ומה עושים שמאי הוועדה מגדילים את הסכום לתשלום בשלושים ושבעה אחוזים.

לזה אני קורא "החלטת לערר ואני יראה לך מאיפה משתין הדג".

בתגובה שלהם יש פתאום תחשיבים מפורטים, פתאום מופיעות הרבה מאוד עסקאות השוואה חדשות.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהמשך התכתבויות לפני הדיון הם מדירים את בעל הנכס מהתכתבויות.
לשומה עצמה, עובדות.
בשומה מקורית החלק היחסי המחויב היה 53% מהשבחה ובתגובה של הוועדה הוא עולה ל – 71%.
אני שואל מבחינה משפטית האם זה תקין ?
נושא של חישובי שטחים
בשומת הוועדה הם מתייחסים לעניין גודל חצר אנגלית לשטח 21 מ"ר, בחישובים שלי אני מגיע ל – 17 מ"ר בלבד. שזה אומר חצר חזית 13 מ"ר וחצר עורפית 4 מ"ר.
שטח מגורים מצב חדש קומת קרקע, הוועדה מתייחסת לשטח 127.8 מ"ר כולל מדרגות ואני מתייחס לשטח של 125.2 מ"ר כולל המדרגות.
שטחים אקו'
במצב קודם אין שונות בנינו.
במצב חדש לעניין מקדם מרתף, הוועדה הוציאה תגובה מאוד מפורטת של 25 עמודים, ולא התייחסה כלל לנושא מקדם מרתף, מדובר במרכיב משמעותי ביותר בהשבחה ולכך אין כלל התייחסות בתגובת המשיבה.
בשומתי אני מציין שומות מכריעות רבות מאוד, התומכות במקדם שקבעתי 0.5, לאור העדר אסמכתאות לשומת הוועדה למקדם שלהם שהוא 0.7, אני מבקש שתאמץ את המקדם שבחוות דעתי. אבקש לא לעשות ממוצע בין 2 המקדמים.
חצר אנגלית, בשומת הוועדה נקבע מקדם 0.2 עד 0.25 לחצר אנגלית. מדובר בחצר לא מקורה, ואני שואל מה כבר ניתן לעשות בחצר אנגלית לא מקורה ? לפי תחשיבי הוועדה שווי החצר האנגלית הוא 4.45 מ"ר אקוו' כפול 12 אלף ₪ מ"ר, שווה 53,000 ₪ מרכיב החצר האנגלית ? דוגמה לחוסר סבירות קיצונית לשומת הוועדה.
חצר אפקטיבית, שמאי הוועדה נוקטים במקדם של 0.3. מדובר בחצר צרה וארוכה ואין הצדקה למקדם גבוהה כזה.
במצב חדש, שטח החצר לפי הוועדה 95.5 מ"ר, שטח החצר לפי שומתי 86 מ"ר בלבד.
ניתוח עסקאות השוואה, כל שטחי הדירות בעסקאות השוואה שלי נמדדו גרפית על ידי מתוך היתרי הבניה. או מתוך תשרטי בית משותף. כל עסקאות השוואה שלי רלוונטיות להשוואה, מאחר ובוצעו באותו פרויקט, [4 עסקאות + 2 דירות גן באותו רחוב]. שמאי הוועדה לעומת זאת, מציגים 4 עסקאות השוואה בלבד, ואילו בתגובה לשומה הם מוספים עסקאות השוואה רבות אחרות. אני שואל אם זה תקין לא להציג את עסקאות השוואה בשומה המקורית ולהציגן במסגרת מכתב התגובה.
שומות מכריעות, שמאי הוועדה לא מציינים בשומה שלהם שום התייחסות לשומות מכריעות. מאידך, אני מציין 13 שומות מכריעות, מתוכן לפחות 5 מאוד רלוונטיות לנשוא החלטה זו. שום שומה מכרעת לא מתקרבת לשווי של 12,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה.
שומה מכרעת של מר גיל הרצברג קובעת שווי של 9,500 ₪ מ"ר קרקע מבונה [מאוד רלוונטית למקרה הנתון].
שומה נוספת של השמאי המכריע מר גיל הרצברג קובעת שווי של 11,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה לנכס יוקרתי יותר.
השמאי המכריע מר ארז כהן קובע 10,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה למיקום יוקרתי יותר.
השמאי המכריע מר דוד טיגרמן קובע 9,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה למיקום יוקרתי יותר.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השמאית מכרעת גב' נאווה סירקיס קובעת למועד קובע 12.17 שווי של 10,000 ₪ מ"ר קרקע מבונה למיקום יוקרתי יותר.

<u>ניתוח עסקאות השוואה של הוועדה</u>

הנכס נשוא החלטה מצוי בעמק זבולון שהינו רחוב ראשי וציר תנועה מרכזי בעיר, בשומות הוועדה מצוינות עסקאות השוואה הבאות.

עסקה עמק זבולון 45 – מדובר בכניסה פנימית שקטה, אני ביצעתי שומה לדירה זו באופן ספציפי לרוכשים לצורך קבלת משכנתא מהבנק.

עסקה ברחוב יהלום 4 – מדובר ברחוב פנימי שקט בהרבה יותר מרחוב עמק זבולון בכלל.

עסקה מגדל המנורה 13 – גם כאן מדובר ברחוב פנימי שקט הרבה יותר מרחוב עמק זבולון.

<u>חישוב שטח אקו' בתגובת שמאי הוועדה</u>

בתחשיבים שלהם הם מציינים שטח פלדלת של 102 מ"ר וסה"כ שטח אקוו' כולל של 140.4 מ"ר.

אם אני מנתח את כל עסקאות השוואה שלהם אני מקבל שטח פלדלת ממוצע של 115 מ"ר וסה"כ שטח אקו' של 155.5 מ"ר.

זה רלוונטי לחילוץ מרכיב הקרקע.

אם אני לוקח את 2,817,000 ₪ של שמאי הוועדה, מחלץ יזמות של 15%, מזה מפחית עלויות בניה בשחיקה של 10 אחוז, ולא 22% כמו שמאי הוועדה, אני מקבל סך עלויות בניה שחוקות 875,000 ₪, סה"כ מרכיב קרקע מתקבל 1,575,000 ₪. אם את זה מחלקים ב – 155.5 מ"ר אקוו', מגיעים לשווי של 10,130 ₪ מ"ר קרקע מבונה אקו'.

זה לפי תחשיבי הוועדה, כשהשוני היחיד בתחשיב זה הינו שיעור שחיקה.

בתחשיבים שלי אני מגיע לשווי יותר נמוך.

אני סבור שאין מקום לשחוק עלויות בניה בשיעור של 1.7% לשנה, מתקבלת תוצאה בלתי סבירה, שבניין בין 30 שנה נשחק בחמישים אחוז.

אני טעון שלדירה בת 13 שנה בה הדיירים גם ביצעו שדרוגים במהלך השנים יש להפחית לכל היותר שחיקה של 10 אחוז בעלויות הבניה.

לעסקת השוואה ברחוב עמק זבולון 45, לה ביצעתי שמאות פרטנית, לא הפחתתי כלל שחיקה, מאחר והדירה מושקעת מאוד.

<u>שוליות</u>

כל נתוני השוואה גם שלי וגם של הוועדה מעידים על שטחי דירות של עד 125 מ"ר.

בכל השכונה אין בנמצא דירות של 200 מ"ר גם לא בתים דו משפחתיים.

בשומתי הצגתי שומות מכריעות רבות עם התייחסות להפחתה בגין שוליות מבלי ששמאי הוועדה הציגו נתונים אחרים. אני שוב מדגיש שמדובר בבניה רוויה בה שטח בנוי מקובל הוא עד 145 מ"ר.

<u>עלויות עודפות</u>

ראשית, מדוע לא להביא בחשבון עלות בניית קיר חדש, לחצר הנוספת ?

העבודות בדירה הינן בעיצומן וכבר לא מדובר בהצעת מחיר אלא בהוצאות אמיתיות.



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

הצעה שנבחרה בסך של 750,000 ₪ כולל מ.ע.מ הינה של קבלן שנתן הנחה מאחר ומדובר בחברים, יתר 2 הצעות גבהות ב – 130-200 אלפי ₪.
הצעה שנבחרה לא כוללת, עלויות גמר רבות, כמו ארונות מטבח, מיזוג, חומר לבן כפי שאנו קוראים, הוצאות אדריכלות, הטלי פיתוח, אלומיניום, דלתות, סה"כ תוספות אלו מסתכמות בנוסף בסך של 350,000 ₪.
ישנו עוד סכום נוסף של 80,000 ₪ בגין הכשרת החצר הנוספת בעורף הנכס וזה לא כולל מה שמעבר לגדר שצריך לתקן ולבנות מחדש [שביל, דשא].
הסכום בגבולות 1,160,000 ₪. לטענת המבקש ולזה יש עוד תוספות עקב שינויים שדרשה האדריכלית.
כל הסכומים הללו לא כוללים הפתעות לא נעימות במהלך הבניה [בצ"מ].
בתחשיבי תגובת שמאי הוועדה בעמוד 22 הם מבצעים עלויות הקמה לפי חוברת דקל. אם אני לוקח את התחשיבים שלהם ללא העמסת עלויות בניה עקיפות מופחתות וללא רווח קבלני [שהוא כבר קיים בעלות הראשונית], אני מגיע ל – 580,000 ₪ + מ.ע.מ ומגיע ל – 680,000 ₪. אני מזמין את השמאי המכריע אם יש מקום להוסיף עלויות עקיפות בשיעור של 15 אחוזים, ורווח קבלני של 20 אחוזים.
אם אני בוחן את 680,000 ₪ שקיבלתי, ביחס ל – 1,160,000 ₪ הוצאות אמיתיות אני מגלה פער של 480,000 ₪.
סיכום: אני שמאי כבר 30 שנה, ולימדו אותי שאחרי כל התחשיבים המפורטים צריך לעזוב את הדפים ולבחון האם המספרים הינם סבירים.
השבחה גולמית לפי שמאי הוועדה הינה 725,000 ₪, עלויות בניה לפי תחשיבי הוועדה 845,000 ₪ + מ.ע.מ שווה 990,000 ₪.
סה"כ מקבלים 1,715,000 ₪.
שווי דירה קיימת לפי גישת הוועדה הוא 22,500 ₪ כפול 98 מ"ר שווה 2,250,000 ₪.
אם אני מסכם את כל הסכומים, אני מגיע בקירוב לכ – 4 מיליון ₪.
בכל שכונת אבני חן העסקאות היחידות מעל 4 מיליון ₪ הם קוטג'ים דו משפחתיים.
להערכתי, שווי הדירה בגמר הבניה היה, הדירה במפלס הכניסה שהינה 125 מ"ר שווי 2.7 מיליון ₪ [לפי 21,600 ₪ מ"ר לדירות גן]. דירה של 4 חדרים לא שווה יותר מ – 2.7 מיליון ₪.
מפלס המרתף בשטח 74 מ"ר שווה בגבולות 750,000 ₪ לפי 10,000 ₪ מ"ר בנוי.
סה"כ שווי הדירה בגמר הבניה 3.5 מיליון ₪.
לאחרונה עמוס מזוז קיבל שמאות לצורך משכנתא והשמאית גב' דנה ניסן מטעם הבנק העריכה את הדירה בגמר הבניה ב – 3.5 מיליון ₪.
המסקנה כאן שבניית המרתף אינה כלכלית.

**<u>בהמשך הדיון הוסיף השמאי, כדלהלן:</u>**

דני שמאי הוועדה טוען שאני הפניתי אותם לטעות באקסל, לעניין אחוז הפטור אני נצמדתי לחישובי הוועדה.
לעניין מקדם מרתף – לא ייתכן שבעניין כל כך מהותי שמאי הוועדה יקבעו מקדם מסוים ללא אסמכתאות וללא הסברים ואפילו בתגובתם לשומת המבקש אן להן שום התייחסות לכך.
לעניין נתוני השוואה – לא ייתכן ששומת וועדה תסתמך על 4 עסקאות השוואה בלבד. תתעלם משומות מכריעות אחרות ולא תציג את קביעתם. דירה בעמק זבולון 45 מדובר במיקום פנימי שקט ולא חזית לרחוב.



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה $C_2$, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

מאחר ואנחנו קובעים שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' דירות באותו פרויקט בהחלט רלוונטיות ולא רלוונטי אם מדובר בדירות גן או לא משום שבלאו הכי אנו נותנים מקדם לחצר.
שומות לבנקים – אני מבצע כבר 15 שנה שומות לבנקים ואני לחלוטין חולק על הקביעה שהשומות לבנקים נמוכות, זה בדיוק כמו שאני יטען ששומות הועדה גבוהות באופן מגמתי.
עלויות עודפות – במקרה שלנו מר עמוס מזוז רכש דירה, שילם על קירות קיימים כבר, שילם על קיר חצר קיים, וכיום בעקבות תוספת הבניה המוצעת הוא נאלץ להרוס קירות קיימים שכבר שילם עליהם ולבנות קירות חדשים, זו בהחלט עלות עודפת.
לעומת מצב אחר בבניה חדשה משלם רק פעם אחת בלבד על קירות.
כנ"ל במקרה הנדון הוא נדרש להרוס את המטבח שכבר שילם עליו בעבר ולבנות מטבח חדש.
האם כל אלו לא מהוות עלויות עודפות ??
אני מבקש להביא בחשבון עלות בניית קיר היקפי חדש היות שהוא שילם אותו בעבר על הקיר הקיים.
נושא של שוליות – שמאי הוועדה לא הציגו שום נתונים לא בשמאות שלהם המקורית ולא בתגובתם אודות דירות גדולות יותר מ – 125 מ"ר ולפיכך לא הציגו שום אסמכתאות לעניין שוליות.
כדאיות כלכלית – אני חוזר וטעון בכל שומה שלי, שאין כדאיות כלכלית בבניית מרתפים, בהיקף של 70 מ"ר ויותר. אני מבקש מאת השמאי המכריע לבחון את שווי הנכס ללא מרתף ושווי הנכס כולל מרתף. ולבחון האם באמת קיימת כדאיות כלכלית במקרה הנתון.

**<u>מר עמוס מזוז [המבקש]</u>**

אני עורך דין אני לא מכיר שום הליך שצד מגיש את המסמכים שלו ואז פתאום הצד שכנגד נזכר ששוכח פריט מסוים.
אני גם לא מכיר הליך שצד מסוים בעצם מערר על עצמו.
הרי המשיבה הגישה את הערכת השמאות שלה ופתאום מערערת על עצמה אני כעורך דין לא מכיר דבר כזה.
דבר נוסף מוזר שקורה כאן הוועדה הגישה את השמאות שלה ואז זכות הערעור עברה אליי והייתה קיימת ל– 45 יום, שאם לא הייתי מערר במסגרת 45 הימים המשיבה לא הייתה מעדכנת את השומה שלה.
כמו שגם אין ספק שאם היו חלופים אותם 45 הימים של הערעור ולא הייתי מגיש את הערעור אז לא היו מאפשרים לי לערר מפני שחלפו אותם 45 הימים שהמחוקק אפשר.
מה שקורה כאן מוזר, למרות שחלפו הימים, המשיבה מערערת על עצמה.
מיותר לציין שמעבר ל– 45 הימים גם חלפו 30 הימים להגשת תגובת המשיבה.
אז לא ייתכן שהוועדה תפספס את כל המועדים הקבועים בחוק ועדיין תערער, איזה מסר זה מעביר לציבור, שאנחנו לא עומדים במסגרת המועדים ועושים כל מה שבה לנו.
חשוב לזכור שלמשיבה היו בעצם 2 הזדמנות לתקן את הטעויות שהן טוענים להן.
פעם ראשונה בזמן כתיבת חוות דעת המקורית.
בפעם השנייה בזמן שהם כתבו את השומה לפטור לאחר 140 מ"ר.
בשני המקרים המשיבה לא טענה את הטענות שהיא טוענת כעת ומשכך איבדה את זכותה לטעון את הטענות שהיא מעלה עכשיו. כמו שאומרים עבר זמנו בטל קורבנו.
לדעתי אין שום גוף בעולם שיש לו זכות ערעור לנצח.



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה $C_2$, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

חשוב לציין שכל הנתונים היו חשופים לפני הוועדה והיו צריכים לעשות את עבודתם כהלכה.
אנחנו נמצאים כעת בהליך ערעור ובהליך ערעור הדיון בין הצדדים נסוב אך ורק על המסמכים שהיו לפני הצדדים בהליך הראשון.
בהליך ערעור לא ניתן לטעון טענות חדשות. גם כאלו שצד מסוים טוען ששכח ו/או התבלבל.
לכן אין שום זכות לוועדה להוסיף נתונים חדשים.
אנחנו משפצים בלית ברירה את הנכס, אנחנו פשוט צריכים להגדיל את הבית ולא נועד לצורך ביצוע עסקה פשוט צריכים להגדיל את הבית בלבד.
בתחילה חשבנו למכור ולקנות מכיוון שראינו את הפרשים שהיינו אמורים להוסיף ירדנו מרעיון של מכירה וקניה ועברנו לרעיון של שיפוץ הדירה הקיימת.
היקפי עלויות שקיבלנו בהתחלה ששוחנו עם אדריכלית וקבלנים היה סדר גודל של לא יותר ממיליון ₪.
עם הזמן שנכנסנו לעומק השיפוץ ולהצעות מחיר קונקרטיות לנו גילנו שעלות הינה כ - 1.4 מיליון ₪ וגם סכום זה עדיין לא סופי.
כיוון שעלות חפירות לא ידועה, אם היו סלעים בזמן החפירה המחירים יעלו, אם היו בלתמים לא צפויים המחירים יעלו...
לכן, היום כשאנחנו רואים את מחיר הדירה לפני השיפוץ, את עלות השיפוץ, ואת המחיר הצפוי לדירה בגמר השיפוץ אין ספק אפילו קל שבקלים שהעסקה לא כלכלית בשום מצב.
אם ניקח את עלות הדירה נוסף לה את עלות השיפוץ נגיע לסכום שהדירה לעולם לא תימכר בו.
עם הזמן מתברר לנו שלעסקה עלולה להיות גם השלכה של רשות המיסים משהו שכלל לא היה ידוע לנו מלכתחילה, העורך דין אמר היות ואנו מקבלים שטח של מרתף + הגינה, בהיבט של עסקה מבחינה מכירת הזכויות על ידי הדיירים ורכישתם על ידי [זכויות של מרתף והחצר ברכוש המשותף].
סכום המיסוי בשלב הנוכחי לוטה בערפל [פניתי אל הרשויות ולטענתם אין פרי רולינג שתדווח אנו נבחן את העסקה].
אני לא שמאי ולא יודע לקרוא את דו"ח השומה, אבל הבחנתי שהוועדה תמחירה את דירתי ב – 2.89 מיליון ₪, אם היינו מקבלים את הסכום הזה לא היינו משפצים הינו מוכרים וקונים.
כשהצענו את הדירה למכירה המחיר הגבוהה ביותר שהוצע לנו על ידי אזרח ישראלי היה לפני שנתיים בגבולות 2.55-2.6 מיליון ₪. זהו המחיר חסם עליון לדעתי שניתן לקבל בגין הנכס בטרם שיפוצו והרחבתו.
כמו שאמר השמאי מטעמי מר דורון הצעת מחיר של הקבלן שנבחר עומדת על 750,000 ₪ הכוללת מ.ע.מ.
חשוב להבהיר שמחיר זה הינה הצעת חברים וזה לא מחיר השוק כלל לעבודה מסוג זה.
על מחיר השוק לעבודה מסוג ניתן ללמוד מ-2 הצעות המחיר הנוספות שקיבלתי והועברו לעיון כל הצדדים.
הצעות של הקבלן מר אבי והקבלן מר ברוך שעומדות על 870,000 ₪ ו – 1,000,000 ₪ וזאת לפני עדכון אדריכלית.
כמו שציין מר דורון שניתנה שומה של 3.5 מיליון ₪ לנכס לאחר הרחבתו ושיפוצו הרי השמאי של הבנק מהווה גורם אובייקטיבי לשווי הדירה נשוא המחלוקת.
ברצוני לציין כאזרח שלדעתי האישית המהלך שהוועדה מנסה לעשות כאן הוא לא יותר מאשר נועד להטיל אימה על הציבור להפחיד אותם מלממש את זכותם לערער. אם האזרח הקטן שבמקרה הנתון זה אנוכי ידע שאם הוא מערער הוא מסתכן בתשלום נוסף של עשרות אלפי שקלים הוא ימנע מלערער ויפגעו זכויותיו.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

זה מה שאני חש שהמשיבה רוצה להשיג כאן.
הוועדה מבינה היטב שיש לנו קלף חזק בערעור והשומה שקבעה הוועדה גבוהה מאוד ממה שהיה צריך להיות במקור והיא פשוט מנסה למזער נזקים באמצעות הליך שהיא מבצעת כעת, שנועד לא אחר מלהפחיד את האזרח הקטן.
אנחנו נגשנו לערעור הזה אחרי שהתייעצו עם מר דורון ועוד שמאי נוסף שטען ששומת הוועדה הינה מעבר לכל פרופורציה ומכיוון שכל שקל חשוב לנו בסדר גודל כזה של הוצאה שכאמור גם חורגת הרבה יותר מהתכנון שלנו לכן הלכנו על ערעור מתוך הבנה ברורה שידנו על העליונה ודין הערעור להיות לטובתנו ונקבל הפחתה משמעותי מהיטל השבחה שנקבע על ידי המשיבה בטח ובטח שלא תכננו שהליך הערעור אף יגדיל לנו את ההוצאות שגם כך הם מעבר לתכנון ב – 55,000 ₪ נוספים. זה סכום גבוהה מאוד שבה תוך כדי שכבר התחילה הבניה, התחילו החפירות ולא ניתן לחזור אחורנית, לכן זה מעין תפוס את האזרח בצוואר ולהגיד לו אתה בבעיה, או שתשלם או שתישאר בבית הרוס. כי לגור בדירה היום אני לא יכול ואם אני לא ישלם לא יאפשרו לי מן הסתם את המשכה של הבניה אם כל הסכומים היו ידועים מלכתחילה היה באפשרותי לשקול האם להיכנס לפרויקט או לא. ולכן בשלב זה מן הדין ומן הצדק שלא לקבל את טענת המשיבה לעניין הגדלת השומה ואף ראוי לקבל את השומה של מר דורון בן גל ולהפחית את השומה כפי שהוא ציין בחוות דעתו ולאור כל מה שנאמר כאן על ידי מר דורון בן גל ועל ידי.

**<u>מר דני טרשנסקי [מטעם המשיבה]</u>**

אני מנסה להבין את תסכולו של המבקש אך לצערי אין לו להלין אלא על עצמו.
המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע ללא יעוץ שמאי וללא שמאי מטעמו.
השמאי מטעמו נבחר רק לאחר קבלת המינוי.
אם המבקש היה פונה ובוחן את גובה השומה ואת צורת הליך היה מגלה כי אופן ביצוע הליך נקבע בתיקון 84 לחוק התכנון והבניה אשר קבע את המוסד המכובד הזה ואת דרך ניהול הליך לפניו.
שמאי מכריע בניגוד לשופט אינו מוגבל במסמכים המועברים לו על ידי הצדדים ובשומות הצדדים אלא רשאי לפסוק ולבדוק ולחקור ולפסוק כראות עיניו.
חובה עליו לפסוק כראות עיניו ולחקור ולהגיע לחקר האמת.
אנו לא הוצאנו תיקון שומה אלא הפנינו את תשומת לב השמאי המכריע לטעויות באקסל וזאת לאור פנייתו של שמאי המבקש.

**<u>גב' איריס אינהורן שמאית מקרקעין [מטעם המשיבה]</u>**

טענות של מר דורון שהשומה אינה פתוחה מספיק או אינה מפורטת מספיק.
השומות של הוועדה המקומית מודיעין מפורטות דיין.
בהחלט בהשוואה לשומות ועדה אחרות שאנו פוגשים במהלך עבודתנו.
ובנוסף, ככל שמבקש נישום מבקש הסבר ומבקשים אנו מספקים תחשיבים לאזרחים המבקשים.
במקרה הנתון לא נתבקשנו לכך על ידי המבקש.
ואנו מוצאים פירוט התחשיבים כפי שהועבר לשמאי המכריע בתוך שומת הוועדה גורמת דווקא לבלבול בקרב התושבים. וכל זאת מניסיון.



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

חישוב השטחים – כפי שכולנו לפי סעיף 14 ו' לתוספת השלישית ישנם מקרים מוגבלים ביותר בהן ניתן לעשות תיקון בשומות הוועדה, בפרטי המקרקעין, בזכויות שיש לחייב.
צריך לעשות תיקון וועדה לעתים ישנה הפחתה ולעתים תוספת, לצערי במקרה של המבקש בתחשיב לעניין הפטור נפלה טעות הובא בחשבון שטח תוספות מבוקש במלאו ולא הופחתו השטחים שבוטלו.
אם אנו בוחנים את טבלת השטחים אנחנו מגלים ששני דברים קרו.
השטחים המבוקשים אינם 105.9 מ"ר מאלה צריך להפחית 7.38 מ"ר שנוספו בדירת השכן שמעל ולא בנכס של המבקש.
הדבר השני שבצד של שטחי השירות יש קיזוז של שטחים, של מתקנים ומערכות וקומה מפולשת וגינה.
את השטח הזה היה צריך להפחית.
תחשיב השבחה – ביצענו מדידות חדשות שבהן גילנו טעויות שתקנו אותם.
חצרות אנגליות – אנחנו לא מונים אותן פעמיים. במצב קודם מהוות חלק ממפלס קיים במצב חדש הם מהוות חלק מקומת המרתף. מתוכן יחידת הדיור יש יציאה ל – 2 מחצרות אנגליות.
אני מודדת כולל עובי הקיר החיצוני [לא של המגורים].
יכול להיות שזה מסביר את הפרש השטחים ביני לבין מר דורון בעניין החצרות.
יש חצר אנגלית קטנה בגובה של חלון ולא בגובה של דלת ריצפה, ניתן ללכת עליה, אבל מבחינתי היא נמנתה במפלס הכניסה במקדם שוליות המתאים לזה. 1.49 מ"ר בצד של הבית ניתן לראות זאת בתשריט [קודם גינה מצב חדש שווה פחות].
מקדם שווי של שטחי המגורים במרתף [0.7], מושפע ממאפייני הבינוי הספציפיים לנכס זה לכן לא מצאתי לנכון להתייחס בנושא זה למקדמים שנקבעו על ידי שמאים מכריעים.
כאשר אנחנו מצמידים חצרות אנגליות בעומק של 3 מטר ביציאה נוחה משטחי המגורים והחצרות הן בשטחים נכרים של 13 מ"ר לפי דורון מהווה חצר גדולה. איכות החיים במפלס המרתף אינה נחותה מאיכות החיים בשטחים שמעל לקרקע ואף מקדם הפחתה של 30 אחוז מהנדרש. וזה בגין העדר נוף ולא שום הפחתה לאיכות החיים.
שטח חצר אפקטיבית – במצב קודם היציאה לחצר הייתה אך ורק אפשרית מסלון הבית ומרפסת המפולשת שאליו פנה סלון המגורים, שהיה צר וארוך ולכן קבענו שזו אכן החצר אפקטיבית בשטח יחסית קטן כאשר שאר החצר מהווה רצועה צרה בהיקף היחידה בגישה מגובלת מאוד.
במצב החדש יצר המבקש פתח חיצוני נוסף מאזור המטבח אל שטח של חצר עורפית שהוכפלה בגודלה על ידי סיפוח של כ – 28 מ"ר על חשבון שפ"פ משותף. ויצירת חצר אפקטיבית נוספת. אני מציינת שהחצר אפקטיבית שהייתה במצב קודם אצלנו 24.4 מ"ר במקדם של 0.3 הוקטנה ל – 8.9 מ"ר והחצר אנגלית שנחפרה שם בשטח שהופחת פה קיבלה רק מקדם קטן יותר של 0.2. אנחנו רואים בחצר אנגלית פגיעה ביחס לחצר העלית מצד שני יש לה את היתרונות שלה במפלס שבו היא מצויה.
לעניין מקדמי שווי מצב קודם ומצב חדש אלו מסתמכים על ניסיון מקצועי עמדה שמאית ורובם מהווים קביעות סובייקטיביות שהן חלק מהגדרת המקצוע השמאי. בין אם ימצאו חן בעני או לא יקבע השמאי המכריע את מקדמי השווי הראויים לשטחים לפי שיקול דעתו המקצועי ללא קשר לאלו שנקבעו בשומת הוועדה או בשומת שמאי המבקש.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>לעניין סוגיית נתוני השוואה</u> – בתגובת הוועדה הוסבר והודגם באופן ברור בסיס הנתונים לפיהם נקבע שווי המקרקעין ואין בכוונתנו לחוזר על הטענות. למעט הערה אחת הן העסקה בזבולון 29 והן העסקה בזבולון 45 ממוקמות בנכסים כמו נכס המבקש על כביש ראשי. עם זאת נתוני השווי משקפים את הערכים המפורטים. ואין בטענות המבקש להעדר קונים רלוונטיות לנתונים העובדתיים בין אם ננתח אותן לשיטת שמאי המבקש ובין ננתח אותן לשיטת שמאית הוועדה.

ונציין שעסקאות שהובאו על ידי שמאי המבקש בדירות שאינן דירות גן אינן רלוונטיות לאומדן שווי המקרקעין שמדובר בדירת גן.

שווים בדירות גן שונים באופן מובהק מדירות רגילות וקיים קושי לבצע התאמות אשר ינטרלו את היקף השונות הניכר באופן מהימן.

לעניין גישת החילוץ – הנושא מפורט באריכות בשומת הוועדה. עם זאת נציין כי שיעור שחיקה שמבטא שישים שנות חיים כלכלים הינו חריג לצד הנמוך שכן בדרך כלל מקובל שמבטא בין ארבעים לחמישים שנות חיים ולא יותר [חמישים נקרא לצמיתות].

שיעור השחיקה המואט מביא בחשבון קיומם של השקעות ושיפורים במהלך שנות חייו של הנכס לדעתנו באופן מידתי ומספק.

עמיתי, מחלץ 15 יזמות בלי לציין אם שחוקה או לא. במידה ומדובר בשיעור של יזמות מעשרים אחוז המקובל אז פה שיעור השחיקה פה 25 אחוז.

עלויות בניה שחוקות – לקחנו את שיעור השחיקה הראוי לפי שנות חיים, אני לא מכירה חילוץ ככלל אצבע, לכל נכס יש את אורך החיים הכלכליים שלו, לדוגמה בשעתו טען מלוכנא ששווי או מרכיב הבניה בוילות בהרצליה פיתוח שואף לאפס כמעט עם סיום הבניה כי שם נהוג לקנות מגרשים כי שם קונים קרקע כל אחד אוהב לבנות כראות עיניו.

במקרה שלנו מדובר בבניה רוויה נמוכת קומות אשר להערכתנו אורך החיים הכלכלי אינו עולה על 40 – 50 שנה כמקובל ולכן אנו טוענים ששיעור השחיקה המופחת חלק מאמץ של הוועדה לבוא לקראת התושב ולא הפוך למרות התסכול של התושב.

<u>שומות לבנקים</u> – עם כל הכבוד לקביעות השמאיות לשווי נכסים למטרת שומה משכנתא הרי שאילו מוכוונות ומוכנות על פי הוראות הבנקים ונוטות להיות נמוכות משווי שוק על בצד הזהיר. וזה בסדר. אנחנו לא עוסקים בשומות לבנק אלא שומות שמטרתן להיטל השבחה העקרונות והגישות שונים מאשר תקן 19 ובוודאי שומות למשכנתא.

<u>עלויות עודפות</u> - הן לא עלויות הקמה, הן לא עלויות בניה, הן לא עלויות מימוש זכויות, עלויות עודפות הן אלא שלא נדרשו למימוש זכויות במצב של מגרש ריק. כלומר, גם במגרש ריק נדרשות חפירה ופינוי, הציגנו עלויות מדקל למרות שהוא גבוהה יותר מהצעות שהוגשו על ידי המבקש. גם במגרש ריק נדרש הקמת גדר, קיר תמך, ציפוי קירות. אין שום עלות עודפת בבינוי המבוקש למעט הריסה של בינוי קיים וכפי שלקחנו בחשבון בשומת הוועדה קיימות עלויות שכרוכות בפינוי החלל הקיים מתחת למגורים קיימים. כאשר מדובר בחפירה או בחציבה במודיעין של מגרש ריק יש עלויות מסוימות שצריך להביאן בחשבון במצב קודם. כשמדובר בחפירה ופינוי של עפר שמילאו בחלל שכבר נחפר על ידי הקבלן קיימת עלות גבוהה יותר למ"ר קוב. העלות העודפת היא ההפרש ולא כלל עלויות הפינוי הנדרשות כפי שניתן לראות בתחשיב הוועדה.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

עלויות הקמה, זה תלוי בשינויים פנימיים שנערכים, ובחלומות אדריכליים שהוא מגשים שזו זכות המלאה ואנו מדברים בהשבחה במונחים של מ"ר קרקע מבונה ולא מ"ר בנוי.
וממלא זה לא תפקידנו לאמוד את השבחה הסובייקטיבית של המבקש וזכותו.
היקף השקעה הסופי אינו רלוונטי לעניין היטל השבחה.
שוליות – הודגם בתגובת הוועדה עד כמה בידוד של מקדם שוליות אמין הוא בלתי אפשרי בנתוני השוואה ואין עדויות לשוליות ניכרת כל שהיא ולכן אין להביא שוליות לשטחים.
טענת שמאי המבקש להעדר כלכליות – אינה מבוססת, ונסתרת חדשות לבקרים על ידי עשרות הבקשות להיתרי בניה במרתפים על ידי תושבי מודיעין שרובם מכשירים חללים קיימים חלקם בדיעבד וזכותו של המבקש יאמר שבדיעבד ומצרפים את השטחים לבתיהם תוך הכפלת ואף יותר מהשטחים המקוריים ומר דורון בן גל עצמו מייצג את חלקם כמו הגב' דנה ניסן שערכה את שומת הבנק שטוענים הלוך וחזור על חוסר הכדאיות כל פעם אצל מישהו אחר. בין אם כדאי ובין אם לאו. למבקש נוספו זכויות בניה בהיקפים המפורטים בבקשתו כמו גם שטחי חצר שסופחו משפ"פ ואלו הם שהובאו כהשבחה בשומת הוועדה.
מיסוי - קיומם של עלויות מס שבחה אינם רלוונטיים לעניין היטל השבחה, עם זאת נציין ששלטונות מס שבח מכירים בתשלום היטל השבחה כהוצאה להפחתה לשיעור המס ככול שיידרש גם בהוצאות בניה וגם בהוצאות שמאי מכריע.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

## העובדות השנויות במחלוקת

## מהו המועד הקובע לתוספת הזכויות ?

### עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה מציין כי המועד הקובע להשבחה הינו מועד החלטת הועדה למתן היתר למימוש הזכויות, קרי 4.12.2019.
עמדת הועדה המקומית הינה שלאור האמור במטרת התכנית, בתנאים ובהוראות התכנית, המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו מועד אישורה למימושן דה -פקטו.
השמאי מפנה לתקנון התכנית בו צוין כי מטרת התכנית הינה "גיבוש מסגרת לשינויים תכנוניים בעיר מודיעין" וכן צוין כי "התכנית קובעת עקרונות לתוספות בינוי למבני מגורים לצורך הטמעת מדיניות עירונית להרחבות בניה", כלומר, **התכנית אינה מעניקה זכויות**, אלא קובעת עקרונות תכנוניים.
השמאי מפנה בנוסף לכתוב בפרקים "תנאים למתן היתר בניה", "שלבי ביצוע" ו- "דברי ההסבר לתכנית", בתקנון התכנית.
עמדת הועדה הינה שהן התנאים הקבועים בתכנית והן שלבי הביצוע הקבועים בה, משמעותם היא שזכויות הבנייה, טרם התגבשו במועד אישור התכנית, התכנית אינה מקנה אותן ולפיכך המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו מועד אישור הועדה למימושן.
לפיכך הועדה גם לא גובה היטל השבחה כל שהוא בגין אישורה של התכנית בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.
עמדת הועדה בעניין זה התקבלה בשומות המכריעות של גב' דנה שיחור, גב' יעל הורן, גב' לילך בן פורת וגב' גבע בלטר.

### עמדת שמאי המבקש

שמאי הועדה טוענים כי המועד הקובע הינו יום אישור הבקשה להיתר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
השמאי מציין כי בין את הוראות תוכנית מד/מק/43 לרבות דברי הסבר לתוכנית בעמוד 2 לתקנון התוכנית, והוא סבור כי המועד הקובע להשבחה הינו מועד פרסומה למתן תוקף ולא מועד אישור בקשה להיתר ע"י הועדה המקומית.
בדברי ההסבר לתוכנית נאמר כי במסגרת הבקשה להיתר, נדרש הליך של "מעין הקלה" דהיינו חובת פרסום ושמיעת התנגדויות.
כמו כן נאמר: "אישור הועדה המקומית להיתר הבניה בכפוף לדיון והפעלת שיקול דעת".
השמאי סבור כי הועדה המקומית ביקשה להשאיר לה מרחב תמרון תכנוני לאשר או לדחות בקשות להיתר משיקולים אלו ואחרים, והשאלה העולה היא "האם בקשה להיתר העומדת בכל הקריטריונים שקבעה התוכנית, והושלמו כל הדרישות שקבעה התוכנית ממבקש הבקשה טרם הדיון בוועדה, האם דינה של בקשה זו להידחות ע"י הועדה? הכיצד תידחה בקשה להיתר העומדת בכל דרישות התוכנית? האם שיקול דעתה של הועדה המקומית יכול להיות שונה מהוראות התוכנית?".



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

השמאי סבור שבנסיבות העניין וכל עוד הבקשה להיתר תואמת את הוראות התוכנית אחת לאחת, אין ביכולתה של הועדה המקומית לדחות את הבקשה להיתר משיקולים תכנוניים כי הרי הבקשה להיתר תואמת את הוראות התכנון אחת לאחת וכאן הוא גם המקרה בענייננו.
החריג היחיד בבקשה זו שדרש בקשת הקלה הינו "גודל חצר אנגלית".
טיעון נוסף מדוע המועד הקובע להשבחה צריך להיות מועד אישורה של תוכנית מד/מק/43 הינו שלפי טענת שמאי הועדה, המועד הקובע להשבחה הינו מועד אישור הועדה המקומית את הבקשה להיתר.
יוצא מכך שלכל בקשה להיתר יקבע מועד קובע שונה.
מצב זה יוצר חוסר שוויון מהותי בין מבקשי בקשות להיתר לאור מצב אפשרי של עלית ערכי שווי הקרקע לאורך השנים.
האם רוח החוק לא מחייבת שוויון בין אזרח אחד למשנהו, כאמור כל עוד שניהם נצמדים להוראות התוכנית אחת לאחת.
לענייננו, המועד הקובע להשבחה זו צריך להיות מועד אישור תוכנית המשביחה מד/מק/43 קרי 5.8.18.
יצוין כי בשומה מכרעת מיום 14.4.20 של השמאית רינת וייס רביב להיטל השבחה ברחוב מנשה 2 במודיעין, אימצה השמאית המכריעה את עמדתי לעניין המועד הקובע וקבעה כי הוא מועד אישור התוכנית במשביחה בעוד שעבור הקלה, המועד הקובע הוא מועד אישור ההקלה.

**<u>הכרעה</u>**

קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי המועד הקובע, שמאי המשיבה טוען שהמועד הקובע הוא יום אישור תכנית הבקשה להיתר, קרי 04.12.2019 ואילו שמאי המבקש טען למועד אישורה של התכנית, קרי 05/08/2018.
הגם שלא מדובר במחלוקת על עצם החיוב באופן קלאסי, אלא על גובה החיוב בדרך עקיפה ביחס למועד הקובע, הרי מדובר בטענה משפטית שראוי שהייתה נטענת בפני ועדת הערר.
מחלוקת זו עניינה משפטית, ומשכך אין בסמכותי לקבל את טענת שמאי המבקש.
המבקש (באמצעות שמאי המבקש) מעלה טענה מקדמית ומשפטית.
בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית, עומדת בפני המבקש לעניין טענה זו האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.
יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכו של הנישום לערור בעניין זה לוועדת הערר ואין בהחלטה זו להכריע בטענה המשפטית ביחס למועד הקובע להשבחה.
כאמור, השאלה העומדת בלב ליבה של המחלוקת הינה במהותה שאלה משפטית שייתכן כי עתידה להתברר בערכאות שיפוטיות אחרות, יחד עם זאת, משהובאה הסוגייה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, ואין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות שיפוטיות אחרות.
במקרה דנן מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי, כי יש לקבוע את ההשבחה בנכס בהתאם לעמדת שמאי המשיבה ואבאר.
בחנתי את עמדות הצדדים ואת הוראות תכנית מד/מק/43.
בדברי ההסבר לתכנית בתקנון, נכתב במפורש:

*"היטל השבחה – נכון למועד הדיון בתכנית ובהתאם לפסיקות בית המשפט העליון בבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה מהקומית לתו"ב הרצליה וברע"א 3002/12 הוועדה*



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

*המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון, מקום בו תכנית מתאר מעניקה זכויות בניה המותנות בהליך של מעין הקלה, הזכויות בו אינן ודאיות, החיוב בהיטל השבחה יחול רק במימוש על דרך של הוצאת היתר בניה. לפיכך, על הדין החל נכון למועד הדיון בתכנית זו, החיוב בהיטל השבחה יחול רק בעת מימוש על דרך של הוצאת היתר בניה".*

על אף שמדובר בדברי הסבר בתקנון התכנית שאינם חלק מהוראות התכנית הקונקרטיות, להערכתי יש לתת להם משקל לאור השפעתם על שווי השוק בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, אשר משקללים את מלוא נתוני הנכס והוראות התכניות החלות, במחיר הנכס.

בנוסף, ברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (רע"א 3002/12), נקבע ביחס למועד הקובע ,כדלהלן:

*"לסיכום, יש להבחין בין תכנית הכוללת זכויות הכפופות להליכי הקלה, בנוסח "תותר תוספת של עד 6% ... בכפוף למילוי הוראות ותנאים הקבועים בסעיפים 149-155 לחוק התכנון והבניה" (כפי שנדון בעניין נויברגר), לבין תכנית הכוללת זכויות כמו זו שלפנינו (וכפי שנדון בעניין דולינגר), ללא הליכי הקלה. בעוד שבתכנית מהסוג הראשון הזכויות אינן מובטחות, מאחר שההקלה עשויה להיתקל בהתנגדויות שתתקבלנה, כך שאין מדובר ב"גשר ברזל" המוליך אל הזכויות, הרי שבמקרה שבפנינו, הפטור מהליכי הקלה לגבי הזכויות המותנות הופך אותן למעין-מוקנות."*

*"עניינו בזכויות מותנות שהכללתן העלתה את ערך המקרקעין, אך הזכויות המותנות לכלל מוקנות טרם הגיעו, ואישורן בפועל מוסיף מטבע הדברים ערך למקרקעין. שיעור עליית ערך המקרקעין כתוצאה מהאישור הוא עניין לשמאי המעריך לענות בו, ואישורן בפועל יחייב בהיטל משלים על פי קביעתו.*

***מכל מקום ככל שהוועדה המקומית מבקשת להימנע ממצב זה של השבחה שנגרמה עקב שילובן של הזכויות המותנות בתכנית, כל שעליה לעשות הוא לקבוע במפורש בתכנית כי הזכויות תינתנה בדרך של אישור הקלה לפי החוק".*** *(ההדגשה בוצעה ע"י החו"מ).*

בבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (ברמ 2866/14), נקבע כדלהלן:

*"מספר חודשים לאחר שניתן פסה"ד נשוא הליך זה, ניתן פסק הדין ברע"א 3002/12 בעניין רון, בגדרו נערך דיון מקיף בשאלה מהו האירוע מחולל השבח בתוכניות הכוללות התייחסות למתן זכויות בנייה נוספות. באותו עניין נקבע, כי יש להבחין בין תוכניות מתאר הכוללות זכויות הכפופות להליכי הקלה לבין תכניות מתאר הכוללות זכויות מבלי שקיים צורך להידרש להליכי הקלה.* ***בכל הנוגע לזכויות שהוטמעו בתוכנית המתאר ואינן כפופות להליכי הקלה שהן זכויות מעין-מוקנות, נקבע כי האירוע המחולל את ההשבחה הוא אישור התוכנית ולא מועד אישורן של הזכויות בפועל"*** *(ההדגשה בוצעה ע"י החו"מ).*

*"נוכח העיקרון הנ"ל שנקבע בעניין רון, לפיו רק זכויות המוקנות באופן בלתי מותנה בתוכנית הן כאלה שניתנות לייחוס כבר לתוכנית עצמה,* ***ביהמ"ש קובע בענייננו, כי ביחס לתוספת אחוזי הבנייה בקומת הקרקע אין ספק כי האירוע שחולל את ההשבחה הוא מתן ההקלות למבקשים, ולא אישור תוכנית קומת הקרקע – שאך מניחה את התשתית***



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

***לתוספת אחוזי הבניה אך אינה מבטיחה תוספת כזו – וביחס למועד זה תיערך השומה."***
*(ההדגשה בוצעה ע"י החו"מ).*

במקרה הנידון נכתב בהוראות התכנית כי לצורך ניצול זכויות הבניה מכוחה נדרש הליך של מעין הקלה.
בנוסף, להערכתי אף על פי שהתכנית קובעת הנחיות ברורות ומפורשות ביחס לאפשרות לתוספת שטחי בניה בתחום המגרש/חלקה לדירות המגורים, קיימת אי ודאות ביחס לאפשרות ניצול זכויות אלה בפועל שכן כתנאי להיתר בניה בהתאם להוראות התכנית, כדלהלן:

*"שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו – אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הוועדה לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה על פי הוראות תכנית זו, אם מצאה מטעמים הנובעים משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה המבוקשת צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים אלו לאור התוספת המבוקשת. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים לסירוב כאמור.*

מימוש זכויות הבנייה הנוספות מותנה בהגשת "נספח אדריכלי" והליך של פרסום בקשה בהליך הדומה להקלה, בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק, וכן בכפוף לשיקול הדעת התכנוני של הוועדה המקומית.
לפיכך כפי שנקבע בפסקי הדין שלעיל, ככל שהתכנית מפרטת כי נדרש הליך של מעין הקלה, הרי שהמועד הקובע הינו מועד אישור ההקלה.
לאור כל המפורט לעיל ובהתאמה לפסיקות בית המשפט העליון בעניין רון והילדה כפי שהובא לעיל, הובא בחשבון המועד הקובע להשבחה 04.12.2019, בהתאם לעמדת המשיבה.
עמדה זו תואמת גם להכרעות של הגב' דנה שיחור לנכס בגו"ח 5819/8, גב' יעל הורן בגו"ח 5868/27, גב' לילך בן פורת בגו"ח 5686/82 וגב' גבע בלטר בגו"ח 5682/103 ו- 5812/8.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

## מהו שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע ?

### עמדת שמאי המשיבה

השמאי מפרט את נתוני השוואה, כדלהלן:

| תאריך | גוש | ח' | ת"ח | שנת בניה | רחוב | קומה | חד' | שטח נטו מדווח | תמורה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 30.10.2019 | 5869 | 31 | 8 | 2003 | עמק זבולון 45 | 0 | 5 | 95 | ₪ 2,830,000 |
| 11.9.2019 | 5870 | 66 | 1 | 2003 | יהלום 4 | 1 | 4 | 103 | ₪ 2,800,000 |
| 14.7.2019 | 5872 | 21 | 27 | 2005 | מגדל המנורה 13 | 0 | 4 | 95 | ₪ 2,800,000 |
| 30.4.2019 | 5870 | 33 | 1 | 2003 | עמק זבולון 27 | 1 | 5 | 115 | ₪ 2,840,000 |

עסקאות אלו הינן:

- 3 עסקאות בדירות גן בקומת קרקע בבתי מגורים מטיפוס דומה (אם לא זהה) - בהן 3 קומות עיליות ו- 6 יח"ד (בכל כניסה בעמק זבולון 45).
- עסקה אחת של דירת גן במבנה מדורג שכולל 8 יח"ד.

מניתוח הנתונים ההשוואה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, עולה כי שווי מ"ר מבונה אקו' הינו בגבולות של 12,000 ₪/למ"ר למועד הקובע 4.12.2019.

**<u>ממכתב התגובה של המשיבה ביחס לשומת המבקש עולים הפרטים, כדלהלן:</u>**

שמאי המבקש מציג שטח בנוי במ"ר שאינו תואם את הדיווחים במס שבח.

להלן הנתונים המדווחים בפועל, לצד נתוני שמאי המבקש:

| תאריך | מס' | שטח במ"ר, לשיטת שמאי המבקש | שטח נטו מדווח במ"ר | שטח ברוטו מדווח במ"ר |
|---|---|---|---|---|
| 09/04/2017 | 1 | 102 | **99** | **99** |
| 29/05/2017 | 2 | 102 | **0** | **98** |
| 09/01/2018 | 3 | 102 | **98** | **110** |
| 30/04/2019 | 4 | 123 | **115** | **125** |
| 02/10/2019 | 5 | 102 | **98** | **100** |
| 30/10/2019 | 6 | 125 | **95** | **130** |

<u>בנוסף</u>:

- עסקאות 1-3 ועסקה 5 - אינן רלוונטיות כעסקאות השוואה, שכן אינן עסקאות שבוצעו בדירות גן.
- עסקאות 2+1 – משנת 2017 ובהינתן מספיק עסקאות השוואה רלוונטיות מ-2018 (למועד הקובע באוגוסט 2018 לשיטת שמאי המבקש) ולשיטת המשיבה – דצמבר 2019, אין סיבה להביאן בחשבון.

לפיכך, העסקאות הרלוונטיות לענייננו מנתוני שמאי המבקש הן עסקאות 4 ו- 6 שמוצגות בשומת הועדה.

להמחשת השינוי ברמות המחירים למגורים במתחם הרלוונטי לנשוא חוו"ד, והשוני המהותי בין דירות רגילות במתחם ובין יח"ד להן מוצמד שטח גינה, השמאי עורך ניתוח כל העסקאות שבוצעו בצידו הדרומי של רחוב עמק זבולון (מספרים אי זוגיים) בשנים 2017-2019, כדלהלן:



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

| תאריך | גוש | ח' | ת"ח | רחוב | מס' | דירה | חד' | שטח נטו מדווח | שטח ברוטו מדווח | הפרש בין נטו לברוטו | חצר | תמורה | תמורה למ"ר נטו מדווח | תמורה למ"ר ברוטו מדווח (**) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2017** | | | | | | | | | | | | | | |
| 28.3.2017 | 5869 | 31 | 9 | עמק זבולון | 45 | 3 | 4 | 95 | 130 | 35 | | ₪ 2,130,000 | **₪ 22,421** | ₪ 16,385 |
| 9.4.2017 | 5872 | 26 | 5 | עמק זבולון (*) | 11 | 5 | 4 | 99 | 99 | 0 | | ₪ 1,965,000 | **₪ 19,848** | ₪ 19,848 |
| 29.5.2017 | 5872 | 26 | 6 | עמק זבולון (*) | 11 | 6 | 4 | 98 | 98 | 0 | | ₪ 1,870,000 | **₪ 19,082** | ₪ 19,082 |
| 19.6.2017 | 5869 | 34 | 9 | עמק זבולון | 55 | 13 | 4 | 95 | 95 | 0 | | ₪ 2,025,000 | **₪ 21,316** | ₪ 21,316 |
| 3.10.2017 | 5869 | 34 | 6 | עמק זבולון (*) | 53 | 6 | 4 | 91 | 91 | 0 | | ₪ 2,080,000 | **₪ 22,857** | ₪ 22,857 |
| **ממוצע** | | | | | | | | **96** | **103** | **7** | | **₪ 2,014,000** | **₪ 21,105** | ₪ 19,898 |

להערכתנו עסקאות משנת 2017 אינן מהוות נתוני השוואה מיטביים לאור קיומן של מספיק עסקאות השוואה מהשנים 2018 ו-2019

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2018** | | | | | | | | | | | | | | |
| 9.1.2018 | 5872 | 27 | 9 | עמק זבולון | 9 | 4 | 4 | 98 | 110 | 12 | | ₪ 1,950,000 | **₪ 19,898** | ₪ 17,727 |
| 2.2.2018 | 5869 | 31 | 12 | עמק זבולון | 45 | 6 | 4 | 91 | 122 | 31 | | ₪ 2,065,000 | **₪ 22,692** | ₪ 16,926 |
| 28.2.2018 | 5869 | 24 | 9 | עמק זבולון | 37 | 3 | 4 | 105 | 127 | 22 | | ₪ 2,080,000 | **₪ 19,810** | ₪ 16,378 |
| 28.8.2018 | 5870 | 64 | 4 | עמק זבולון | 25 | 4 | 4 | 103 | 103 | 0 | | ₪ 2,170,000 | **₪ 21,068** | ₪ 21,068 |
| 4.12.2018 | 5869 | 36 | 12 | עמק זבולון | 59 | 6 | 4 | 90 | 116 | 26 | | ₪ 2,135,000 | **₪ 23,722** | ₪ 18,405 |
| **ממוצע** | | | | | | | | **97** | **116** | **18** | | **₪ 2,080,000** | **₪ 21,438** | ₪ 18,101 |
| שינוי ביחס לשנת 2017 | | | | | | | | | | | | | **101.58%** | |
| **2019** | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.4.2019 | 5869 | 34 | 12 | עמק זבולון | 55 | 0 | 4 | 91 | 123 | 32 | | ₪ 2,125,000 | **₪ 23,352** | ₪ 17,276 |
| 30.4.2019 | 5870 | 33 | 1 | עמק זבולון | 27 | 0 | 5 | 115 | 125 | 10 | 155 | ₪ 2,840,000 | **₪ 24,696** | ₪ 22,720 |
| 27.9.2019 | 5869 | 30 | 12 | עמק זבולון | 41 | 6 | 4 | 92 | 117 | 25 | | ₪ 2,142,500 | **₪ 23,288** | ₪ 18,312 |
| 2.10.2019 | 5872 | 26 | 6 | עמק זבולון | 11 | 0 | 4 | 98 | 100 | 2 | | ₪ 1,915,000 | **₪ 19,541** | ₪ 19,150 |
| 30.10.2019 | 5869 | 31 | 8 | עמק זבולון | 45 | 2 | 5 | 95 | 130 | 35 | 127 | ₪ 2,830,000 | **₪ 29,789** | ₪ 21,769 |
| **ממוצע כללי** | | | | | | | | **98** | **119** | **21** | | **₪ 2,370,500** | **₪ 24,133** | ₪ 19,846 |
| **ממוצע בנטרול דירות גן** | | | | | | | | **94** | **113** | **20** | | **₪ 2,060,833** | **₪ 22,060** | ₪ 18,246 |
| שינוי ביחס לשנת 2018 (לא כולל דירות גן) | | | | | | | | | | | | | **102.90%** | |
| שינוי ביחס לשנת 2017 (לא כולל דירות גן) | | | | | | | | | | | | | **104.53%** | |

**(*) בעסקאות דיווח שטח ברוטו בלבד, שלהערכת השמאי תואם את השטח נטו (לא כולל מחסנים, מקומות חניה, מרפסות גג (אשר מדווחים לעיתים כשטחי ברוטו) וכד'.**

**(**) התמורה המתקבלת למ"ר ברוטו מדווח, הינה נתון שקיים קושי להסתמך עליו לאור השונות הניכרת בהיקפי השטחים שאר מדווחים כשטחי ברוטו, אשר אינם תואמים את שטחי המגורים הרשומים בטאבו.**

יודגש כי לאור השונות המובהקת בשווי בין דירות רגילות להן צמודה מרפסת בשטח מוגבל לבין דירות גן הובאו בחשבון בשומת הועדה, נתוני שווי מדירות גן בבנייה רוויה ולא בקוטג'ים צמודי קרקע.

**לעניין שווי מ"ר מבונה בשומות המכריעות:**

ראשית, בניתוח שווי למ"ר אקו' מבונה, בחילוץ משווי של נכסים יוקרתיים שמגלמים היקף ניכר ביותר של זכויות בנויות לשטחי מגורים, שטחי חצרות נרחבים, שטחי אחסנה נרחבים וכד', שבגינם מתקבל היקף שטחים אקו' רב, מתקבל לעיתים שווי מ"ר מבונה אקו' נמוך ביחס לדירות מגורים רגילות, להן אין הצמדות ניכרות ויחס השטח האקו' למגורים הינו כמעט אחד לאחד, עלויות הבנייה שלהן נמוכות יותר בחילוץ, וגם קצב השחיקה בהן נמוך יותר.

כך, שהשוואה מספרית בין הכרעות שניתנו במקומות אחרים, נכסים אחרים, זכויות בהיקפים שונים וגיל נכסים שונה לחלוטין – אינה מעידה על חוסר סבירות בשווי שנקבע בשומת הועדה.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל

dadondavid@bezeqint.net

ויודגש כי אין חולק על כך, שהכרעות שמאים מכריעים, ככל שהן חשובות ותורמות כנתוני רקע, אינן מהוות נתוני השוואה בפני עצמן.

**וביחס להכרעות עצמן:**

- כל הכרעות שמאים מכריעים בשכונת נופים – שכונה חדשה בהליכי בנייה, אינן רלוונטיים לעניין שווי מ"ר מבונה אקו' בשכונה בנויה מבוססת ומאוכלת מזה כ-15 שנים. (שווי מ"ר מבונה בהכרעת וייס-רביב אינו מעודכן שכן זה עודכן על ידה לאור הנחיית ועדת ערר לפיה אין להפחית משווי קרקע במכרזי רמ"י עלויות פיתוח כלשהן).
- הנ"ל רלוונטי גם לשומות המכריעות בפרויקטים חדשים במתחם המע"ר/שד' החשמונאים (במיוחד כאשר באלו שווקו דירות רבות במחיר מטרה, עוד טרם ימי "מחיר למשתכן").
- הכרעות שמאים מכריעים ברובע העירוני רעות, אינן רלוונטיות לשכונות המגורים בעיר, שכן הבתים שם מהווים קוטג'ים דו משפחתיים, בעלי זכויות בנייה לשטח עיקרי בהיקף של 180 מ"ר עילי + 50 מ"ר מרתף, על מגרשים של לפחות 420 מ"ר לכל אחד מהבתים הצמודים בקיר משותף בלבד.
הן היקף הזכויות האקו', הן מאפייני הרובע, והן רמות המחירים שם אינם ברי השוואה ישירה או מיטבית אחרת לדירת גן בשכונת אבני חן.
- הכרעות שמאים מכריעים למועדים קובעים מ- 2016 אינן רלוונטיות במועדים הקובעים בענייננו.
- הכרעות שמאים מכריעים למועדים קובעים 2017 – אף הן רחוקות מספיק מהמועדים הקובעים כך שאינן מהוות נתוני רקע מיטביים, ככל שיש ללמוד מהן לעניין נתוני השווי הרלוונטיים בענייננו.
- בעניין הכרעת מר גיל הרצברג ברחוב רא"ל דוד אלעזר 15 בשכונת המגינים, 9,500 ₪ למ"ר מבונה אקו', למועד 3/2019 :
מעיון בשומה המכרעת עולה כי, השמאי המכריע הרצברג עורך ממוצע בין דירות גן בשטחים של כ-130 מ"ר שנמכרו ב-2018 לדירות גן בשטח ממוצע של מעל 150 מ"ר שנמכרו ב-2019, ואינו מפרט את תחשיביו לעניין מקדמי שווי ותחשיב השווי האקו' בחילוץ.
לפיכך, יש קושי ללמוד מהשווי שקבע בהכרעתו, לעניין נכס המבקש.
למיטב ידיעת שמאי המשיבה, נתוני השווי בשכונת המגינים, אשר שונה באופן מובהק בבינוי ובמאפייניה, ובמיוחד בעניין היקפי הזכויות והמימושים השכיחים (השכונה תוכננה בהתאמה להגדרות של המארגנים עבור אנשי כוחות הבטחון) שנמוכים ביחס לשכונת אבני חן, בה ממקום נכס המבקש, שבהתאם לכך גם נהנית מתדמית יוקרתית יותר ונתוני שווי גבוהים יותר משכונת המגינים.
- הכרעת גיל הרצברג ברחוב לאה אימנו 53 בשכונת מוריה למועד 6/2018 – 11,000 ₪ - הינה לקוטג' טורי, ואינה רלוונטית לנכס המבקש, למרות שהנתון בו תומך בעמדת המשיבה.
- הכרעת מר ארז כהן ברחוב ישעיהו 11, למועד 6/2018 - 10,200 ₪, הינה לדירת גג בקומה ג' בבית מגורים ולמרות שהיא מחזקת את עמדתנו, היא אינה רלוונטית לנכס המבקש.
- הכרעת דנה שיחור מה- 7/2017 ברחוב שרה אימנו 108, אליה מפנה שמאי המבקש, ניתנה למועד הקובע 1/2016 - ואילו בהכרעתה מה-21.1.2020 (מצ"ב) קובעת השמאית המכרעת למועד הקובע 3.7.2019 - 10,000 ₪ למ"ר מבונה אקו' - כאשר שם מדובר בדירת גן ששטחה רב, טרם הוספות, לה צמודה בין היתר, חצר בשטח נרחב ביותר, שלא לומר חריג אף ביחס לנתוני הנכסים השכיחים הנרחבים בשכונת מוריה – קרי שווי מ"ר מבונה נמוך בגין היקף שטחים אקו' גבוה יחסית.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לאור כל הנ"ל, עמדת המשיבה הינה כי, הכרעות השמאים המכריעים אליהן מפנה שמאי המבקש, אינן מהוות נתוני רקע רלוונטיים לעניין קביעת השווי למ"ר מבונה בנכס המבקש ועוד פחות מכך כנתונים שמהווים עסקאות השוואה שיש להביאם בחשבון, בתחשיב ההשבחה בעניין נכס המבקש.

**חילוץ שווי מ"ר מבונה אקו':**

שמאי המשיבה חולק על ניתוח עסקאות ההשוואה כפי שבוצע על ידי שמאי המבקש, ומתייחס תחילה באופן ספציפי לגבי מס' נקודות:

תוספת של 10% בגין חיפוי חיצוני באבן על עלות בנייה למ"ר עילי, ללא כל סימוכין - אינה סבירה, שכן ככל שקיימת עלות נוספת כל שהיא בגין רכיב זה - היא אינה מהותית, ובוודאי שאינה מהווה 10% מעלות ממוצעת למ"ר בנייה עילי.

כעולה מעלויות "דקל", נראה שעלות חיפוי קירות באבן נעה בין 480 ₪ למ"ר ועד 550 ₪ למ"ר, זאת ביחס לעלות חיפוים אחרים שעלותם נעה בין 280 ₪ למ"ר ועד 500 ₪ למ"ר.

גם אם מקבלים (ושמאי המשיבה לא מקבל זאת), שהפרש העלויות הינו כ- 100 ₪ לשטח חיפוי חיצוני בהיקף קומת המגורים הקיימת - 34 מ' אורך X 3 מ' גובה - כ-102 מ"ר (ברוטו כולל מפתחים) X 100 ₪ = סה"כ 10,200 ₪, קרי עלות של 101.34 ₪ למ"ר בנוי בנכס המבקש, כ-2% למ"ר (ביחס ל-4,730 ₪).

השמאי מציין כי היות ועלויות דקל, מהוות ממוצע של נתוני עלויות הקמה של פרויקטים רבים ברחבי הארץ, תוספת של 2% תיאורטיים אלו אינה נדרשת או ראויה, שכן היקף הפרויקטים בהם מיושמת אבן נסורה (בעלות של 550 ₪ למ"ר) כחיפוי חיצוני הוא השכיח כיום ברוב הפרויקטים בבנייה העדכנית, עלויות הבנייה של דקל למ"ר, כבר מבטאות שיעור ניכר מהעלות ה"חריגה" לחיפוי אבן, אותה מיישם שמאי המבקש.

ויוער כי כשמבודדים את מרכיב עלות החיפוי, ומיישמים את ה"תוספת" הנדרשת רק ביחס להיקפם של שטחי הקיר החיצוניים, השפעת ההפרש אף יורדות לכ-1.5% בלבד.

להערכת השמאי, אין לתת מקדם שווי למקום החניה, במקדמי השטחים האקו' לשווי מ"ר אקו', היות ולא מדובר בשטחים בנויים, אלא במקומות חניה פתוחה, בתחום המגרש, אשר תרומתם לשווי המקרקעין (ככל שכזו כלל ניכרת) מגולמת ברכיב השווי למ"ר מגורים.

לעניין הערתו של שמאי המבקש בעניין עליית או ירידת מחירים במודיעין על פי סקרי השמאי מר דנוס, הרי שזו אינה רלוונטית לעניין שלפנינו כאשר מנותחות עסקאות השוואה שרלוונטיות למועד הקובע, במיקום הספציפי, כפי שמוצג בתגובת המשיבה, אין צורך בביצוע כל התאמה למועדים ו/או לבחון את קצב עליית או ירידת המחירים הכללית בעיר.

**להלן העקרונות בחילוץ שווי הקרקע שהובאו בחשבון בשומת הועדה:**

<u>מע"מ ושחיקה</u>

פסק דין - ברמ/1621/18, קובע בעניין אומדני השווי לנכסים דומים, לפיה יש לאמוד את שווי המקרקעין בעסקאות בין פרטיים, כשהוא כולל את רכיב המע"מ.

לפיכך, למיטב הבנת שמאי המשיבה, הדרך המתבקשת לביצוע החילוץ הינה:

- לחלץ שיעור יזמות שחוק מהתמורה המלאה.
- לחשב את מלוא עלויות הבנייה (ישירה ועקיפות) בתוספת מע"מ.
- לשחוק את עלויות הבנייה שכוללות מע"מ.
- להפחית את העלות השחוקה מיתרת השווי ללא רכיב היזמות.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

כך השחיקה מחושבת על הרכיבים בהן היא מתרחשת, ונמנע עיוות בתחשיב.
הובא בחשבון אורך חיים כלכלי של 60 שנים (בעוד שבדרך כלל נהוג לשחוק חיים כלכליים במשך של 40-50 שנים, במיוחד בבניני מגורים נמוכי קומות (ואף פחות מכך בצמודי קרקע).
בדרך זו, שיעור השחיקה המואטת מבטא את השפעתם הממתנת של השקעות/שיפוצים שבוצעו בנכסי ההשוואה, ככל שכאלו נעשו.

**עלויות בנייה למועד הקובע לשומת הועדה – 4.11.2019:**

עלויות בנייה ישירות על פי דקל נובמבר 2019 (רלוונטי למועד הקובע להחלטת הועדה):

| | | | |
|---|---|---|---|
| בתים של 3-8 קומות: | מחיר בניה עילי | - | 4,730 ₪ למ"ר |
| | מרפסת לא מקורה | - | 1,400 ₪ למ"ר |
| | חניון תת"ק לרבות חפירה | - | 2,250 ₪ למ"ר |
| | פיתוח חצר | - | 350 ₪ למ"ר |

בין המועדים הקובעים שינו עורכי מחירוני דקל את התפלגות העלויות למ"ר לאור גובה המבנים, וביטלו את הפיצול שהיה נהוג בעבר בין 3-4 קומות ו-5-8 קומות, ונקבע רמת מחיר אחיד.
שיעור העלות השונה במעבר בין בינוי נמוך (שתואם את נכס המבקש) לבין הבינוי של 8 קומות (טרם הפיכת המבנה לבניין גבוה על פי הוראות התקנות) היה תוספת של כ-9% למ"ר עילי.
כלומר, בנטרול האיחוד, עלות למ"ר בנוי עילי לניתוח העסקאות במועד הקובע לשיטת הועדה 4.11.2019, 4,330 ₪ למ"ר ולא 4,730 ₪ למ"ר, שהובא בחשבון בתחשיב להלן.
שינוי נוסף שנערך במחירונים, הינו לעניין ביטול תצוגת העלות הנפרד לשטחי מחסנים, אשר לשיטת עורכי המחירונים הפכה לזהה לעלויות הבנייה הממוצעות העיליות, מן הסתם לאור הבינוי השכיח בנתוניהם של מחסני דירה בקומות העיליות.
ברי לכל בר דעת, שעלויות הקמה של מחסני דירה תת"ק, בנכס המבקש, אינה מגיעה כדי העלות הנקובה בדקל (כפי שניתן לראות גם בשומת המבקש). למרות זאת, יושמו בתחשיבים נתוני המחירון כפי שהתפרסמו.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

**עלויות בנייה ושטחים אקו' על פי עסקאות ההשוואה:**

| פירוט | שטח במ"ר | עלות למ"ר | סה"כ | | מקדם שווי | שטח אקווי' |
|---|---|---|---|---|---|---|
| פלדלת | 102 | ₪ 4,730 | ₪ 482,460 | | 1.00 | 102.00 |
| ש.ש משותפים | 15 | ₪ 4,730 | ₪ 68,987 | | | |
| מחסן תת"ק | 8 | ₪ 4,730 | ₪ 36,429 | | 0.50 | 3.85 |
| חצר | 138 | ₪ 350 | ₪ 48,388 | | 0.25 | 34.56 |
| חצרות משותפות/חניה עילית | 130 | ₪ 350 | ₪ 45,500 | | | |
| סה"כ עלויות בנייה ישירה | | | ₪ 681,763 | | **סה"כ** | **140.41** |
| עלויות בנייה כולל הוצאות עקיפות | | 1.22 | ₪ 831,751 | | | |
| **עלויות בנייה כולל מע"מ** | | **1.17** | ₪ **973,149** | | | |
| **עלות בנייה למ"ר מדווח נטו (מגלם הצמדות ושטחי שירות)** | | | ₪ **9,541** | | | |

**ניתוח עסקאות ההשוואה ואומדן שווי מ"ר מבונה אקו':**

| תאריך | גוש | ח' | ת"ח | שנת בניה |
|---|---|---|---|---|
| 30.10.2019 | 5869 | 31 | 8 | 2003 |
| 11.9.2019 | 5870 | 66 | 1 | 2003 |
| 14.7.2019 | 5872 | 21 | 27 | 2005 |
| 30.4.2019 | 5870 | 33 | 1 | 2003 |
| **ממוצע** | | | | **2003.5** |
| שנת חיים במועד קובע | | | | 2019 |
| שנות חיים | | | | 15.50 |
| שיעור שחיקה שנתית | | | | 1.67% |
| שיעור שחיקה | | | | 25.83% |
| **יתרה שחוקה** | | | | **74.17%** |

| רחוב | מס' | קומה | חד' | שטח נטו | שטח ברוטו | הפרש בין נטו לברוטו | חצר | תמורה | תמורה למ"ר מדווח נטו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| עמק זבולון | 45 | 0 | 5 | 95 | 130 | 35 | 127 | ₪ 2,830,000 | ₪ 29,789 |
| יהלום | 4 | 1 | 4 | 103 | 103 | --- | 191 | ₪ 2,800,000 | ₪ 27,184 |
| מגדל המנורה | 13 | 0 | 4 | 95 | 105 | 10 | 80 | ₪ 2,800,000 | ₪ 29,474 |
| עמק זבולון | 27 | 1 | 5 | 115 | 125 | 10 | 155 | ₪ 2,840,000 | ₪ 24,696 |
| **ממוצע** | | | | **102** | **116** | | **138.25** | ₪ **2,817,500** | ₪ **27,623** |
| תמורה בחילוץ יזמות שחוקה | | | | 0.2 | 0.74 | 0.15 | 1.15 | ₪ 2,453,556 | |
| עלויות בנייה שחוקות להפחתה | | | | | | ₪ 923,190 | 0.74 | ₪ 684,699 | |
| יתרת שווי לרכיב הקרקע, כולל מע"מ | | | | | | | | ₪ 1,768,857 | |
| **שווי למ"ר מבונה אקווי'** | | | | | | | **140.41** | ₪ **12,597** | |

על הצד השמרני והנמוך, הובא בחשבון בשומת הועדה שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 12,000 ₪ בלבד.
וכן, שווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון בשומת הועדה אינו עולה באופן ניכר על השווי שמתקבל על פי העסקאות שרלוונטיות למועד הקובע לפי פרסום התכנית למתן תוקף.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

**<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי מבקשת מציין את עסקאות ההשוואה ברחוב עמק זבולון, כדלהלן:

| מס' | תאריך | גו"ח | כתובת | חד' | שטח במ"ר | תיאור | מחיר ₪ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 9.4.17 | 5872/26 | עמק זבולון 11/5 | 4 | 102 | דירה קומה ב. מרפסת 8 מ"ר. מחסן 6 מ"ר. חניה אחת. **דירה ממוקמת בבניין סמוך זהה לבניין נשוא השומה** | 1,965,000 |
| 2 | 29.5.17 | 5872/26 | עמק זבולון 11/6 | 4 | 102 | דירה קומה ב. מרפסת 8 מ"ר. מחסן 6 מ"ר. חניה כפולה. **דירה ממוקמת בבניין סמוך זהה לבניין נשוא השומה** | 1,870,000 |
| 3 | 9.1.18 | 5872/27 | עמק זבולון 9/4 | 4 | 102 | דירה קומה א. מרפסת 14 מ"ר. מחסן 7 מ"ר. חניה אחת. **דירה ממוקמת באותו בניין של הנכס נשוא השומה** | 1,950,000 |
| 4 | 30.4.19 | 5870/33 | עמק זבולון 27 | 5 | 123 | דירת גן. חצר היקפית 155 מ"ר. מבואה 8 מ"ר. חניה כפולה. **מוזכרת בשמאות הועדה.** | 2,840,000 |
| 5 | 2.10.19 | 5872/26 | עמק זבולון 11/6 | 4 | 102 | דירה קומה ב. מרפסת 8 מ"ר. מחסן 6 מ"ר. חניה כפולה. **דירה ממוקמת בבניין סמוך זהה לבניין נשוא השומה**. | 1,915,000 |
| 6 | 30.10.19 | 5869/31 | עמק זבולון 45 | 5 | 125 | דירת גן. חצר 160 מ"ר. מחסן 9 מ"ר. חניה כפולה. **השמאי ביצע שומה לדירה**. דירה מושקעת. מיקום פנימי שקט ללא חזית לרחוב. **מוזכרת בשומת הועדה** | 2,830,000 |

השמאי מציין כי ביחס לכל נתוני ההשוואה - כל שטחי הדירות נמדדו גראפית.

כל נתוני ההצמדות נבדקו במסמכי הבית המשותף.

**מקדם אקו':**

שטח עיקרי - מקדם 1

שטח חצר - מקדם 0.25

שטח מרפסת - מקדם 0.4

שטח מחסן - מקדם 0.4

שטח חניה - מקדם 0.35

דירה בקומה ב' ללא מעלית (עולים 2 קומות) - מקדם 0.95.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה $C_2$, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

**השמאי מנתח את העסקאות כדלהלן:**

| מס' | שטח בנוי | שטח בנוי אקו' | שטח חצר/מרפסת | שטח חצר/מרפסת אקו' | שטח חניה אקו' | שטח מחסן | שטח מחסן אקו' | סה"כ שטח אקו' |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 102 | 96.9 | 8 | 3.2 | 3.5 | 6 | 2.4 | 106 |
| 2 | 102 | 96.9 | 8 | 3.2 | 7 | 6 | 2.4 | 110 |
| 3 | 102 | 102 | 14 | 5.6 | 3.5 | 7 | 2.8 | 114 |
| 4 | 123 | 123 | 155 | 38.75 | 7 | 0 | 0 | 169 |
| 5 | 102 | 96.9 | 8 | 3.2 | 7 | 6 | 2.4 | 110 |
| 6 | 125 | 125 | 160 | 40 | 7 | 9 | 3.6 | 176 |

**<u>חילוץ שווי הקרקע:</u>**

הבניין אוכלס בשנת 2005.

במועד הקובע הבניין היה כבן 13 שנים, ביחס למועד קובע 8/2018.

ניכוי יזמות - 15%.

הפחתת עלויות בניה-בסיס החישוב הינו 4,730 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ ולא כולל עלויות עקיפות (עפ"י תחשיב "דקל למ"ר").

לכך יש להוסיף חיפוי חיצוני אבן 10%, עלויות עקיפות 25% כמקובל וכן מע"מ 17%, סה"כ 7,600 ₪ למ"ר.

שטחי הבניה כוללים את שטחי הדירות ("שטח פלדלת")+ שטחים משותפים כגון חדרי מדרגות, מבואות בכל קומה, מערכות טכניות וכו' (סה"כ כ- 10% תוספת).

עלות בניית מחסן - 2,560 ₪ למ"ר מחסן לאור גיל המבנה עד המועד הקובע כ- 13 שנה.

השמאי מבצע הפחתה בגין שחיקת עלויות בניה בגובה של 10%.

יצוין כי המבנה מחופה חיצונית באבן נבנה בסטנדרט בניה טוב.

כמו כן יש לזכור כי דיירים מבצעים שדרוגים בדירות חדשות מעבר לסטנדרט קבלן בגבולות 100,000 ₪ לדירה.

לדירה מס' 6 (בעסקאות שלעיל) השמאי לא ביצע שחיקת עלויות לאור העובדה שהדירה מושקעת מאוד לטענתו (השמאי הציג בפני חוות דעת שערך לנכס זה).

**ניתוח ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה בעסקאות ההשוואה שמציג השמאי, כדלהלן:**

| תאריך | מחיר מכירה מוצהר בש"ח | שווי בניכוי יזמות | עלויות בניה שחוקות בש"ח | שווי בניכוי עלויות בניה בש"ח | סה"כ שטח אקו' | שווי למ"ר מבונה אקווי' בש"ח כולל מע"מ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 9.4.17 | 1,965,000 | 1,708,696 | 795,242 | 913,454 | 106 | 8,617 |
| 29.5.17 | 1,870,000 | 1,626,087 | 795,242 | 830,845 | 110 | 7,588 |
| 9.1.18 | 1,950,000 | 1,695,652 | 807,266 | 888,386 | 114 | 7,800 |
| 30.4.19 | 2,840,000 | 2,469,565 | 997,815 | 1,471,751 | 169 | 8,721 |
| 2.10.19 | 1,915,000 | 1,665,217 | 795,242 | 869,976 | 110 | 7,945 |
| 30.10.19 | 2,830,000 | 2,460,870 | 1,125,914 | 1,334,956 | 176 | 7,602 |

ממוצע שווי מ"ר מבונה אקו' מעסקאות ההשוואה הינו כ- 8,046 ₪ למ"ר.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

**השמאי מציין שומות מכריעות שנערכו במודיעין, בהן נקבעו ערכי הקרקע הבאים:**

| השמאי המכריע | תאריך ההחלטה | המועד הקובע | אזור הנכס | שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' ב- ₪ | הערות |
|---|---|---|---|---|---|
| גיל הרצברג | 2/20 | 3/19 | דוד אלעזר 15 מודיעין | 9,500 | **שכונת המגינים. שכונה וותיקה. בניה רוויה נמוכה. נשוא השומה מבנה בן 4 יח"ד** |
| גיל הרצברג | 1/20 | 6/18 | לאה אמנו 53 שכונת מוריה מודיעין | 11,000 | **שכונה יוקרתית. בניה דו משפחתית. מיקום שקט** |
| ארז כהן | 8/19 | 6/18 | רחוב יששכר 11 מודיעין | 10,200 | **שכונת בוכמן. שכונה יוקרתית. בניה מדורגת** |
| אלי כהן | 3.6.19 | 7/18 | אזור המע"ר מודיעין | 6,300 | **שכונה חדשה בבניה במרכז העיר** |
| טיגרמן | 12/18 | 9/17 | רחוב לילך רעות | 9,000 | **בניה דו משפחתית יוקרתית. האזור היקר ביותר במודיעין** |
| טיגרמן | 12/18 | 1/17 | שכונת נופים מודיעין | 6,000 | **שכונה בבניה בניה רוויה** |
| גיל הרצברג | 11/18 | 1/17 | שכונת נופים מודיעין | 4,800 | **שכונה בבניה בניה רוויה** |
| דורית פריאל | 10/18 | 1/17 | שכונת נופים מודיעין | 3,600 | **שכונה בבניה בניה רוויה** |
| נאוה סירקיס | 6/18 | 12/17 | גבעת הלבונה רעות | 10,000 | **בניה דו משפחתית יוקרתית. האזור היקר ביותר במודיעין** |
| דנה שיחור | 6/18 | 9/16 | רחוב נחל חבר שכונת משואה מודיעין | 7,200 | **קוטגים טוריים. שכונה וותיקה. הח"מ ייצג את הבעלים בשומה זו.** |
| רינת וייס רביב | 1/18 | 1/17 | שכונת נופים מודיעין | 4,700 | **שכונה בבניה בניה רוויה** |
| טיגרמן | 1/18 | 4/17 | פרויקט אזורים שדרות החשמונאים, מודיעין | 5,135 | **מרכז העיר** |
| דנה שיחור | 7/17 | 1/16 | רחוב שרה אמנו שכונת מוריה במודיעין | 7,500 | **מיקום דומה לנשוא השומה. הח"מ ייצג את הבעלים בשומה זו.** |

**לאור סקירת השתנות מחירי הדירות שערך השמאי אוהד דנוס (יו"ר לשכת השמאים לשעבר), עולים הנתונים הבאים לגבי העיר מודיעין:**

ברבעון 2/18 חלה ירידת מחירים של 3% לעומת רבעון 2/17.

ברבעון 1/19 חלה ירידת מחירים של 1% לעומת רבעון 1/18.

הסקירה מבוססת על השיטה שהייתה נהוגה באגף שומת מקרקעין הכוללת בחינת מחירי דירות 4 חדרים חדשות ויד שניה.

לאור סקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש 3/18 של הכלכלן הראשי במשרד האוצר, עולה כי החלה ירידת מחירים במחירי דירות יד שניה בעיר מודיעין ברבעון הראשון של שנת 2018 והרבעון האחרון של שנת 2017, זאת בהתבסס על שיטת קייס-שילר ומאגרי מידע ייחודיים של רשות המיסים.

**לאור כל האמור לעיל השמאי קובע שווי של 8,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה למיקום נשוא השומה, כפי שהתקבל לעיל.**

**יש לזכור כי מדובר בבניה רוויה טיפוסית ובחזית לכביש ראשי סואן ובסביבה של שירותי ציבור שונים.**

**אי לכך השמאי מתבסס על שווי של 8,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו' למגורים.**



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

## הכרעה

בחנתי את עסקאות ההשוואה אשר נוקטים בהם הצדדים למחלוקת.

מצאתי לנכון לקבל את עיקרי עסקאות ההשוואה אשר נוקטת בהם המשיבה בהתייחס לדירות גן במיקומים דומים בשכונה אשר בוצעו בסמוך למועד הקובע.

עסקאות ההשוואה שלהערכתי הינן בעלות המהימנות הגבוהה ביותר מבחינת מאפיינים, מיקום, בינוי, שנת בניה, היקף שטחים וכד', כדלהלן:

| תאריך | גו"ח | שטח מדווח נטו | חצר | שנת בניה | מחיר עסקה | שווי מ"ר בנוי אקו' |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **דירות גן** | | | | | | |
| 05/07/2020 | 5870/33 | 99 | 267 | 2006 | ₪ 2,900,000 | ₪ 18,899 |
| 30/10/2019 | 5869/31 | 106 | 160 | 2003 | ₪ 2,830,000 | ₪ 19,437 |
| 11/09/2019 | 5870/66 | 103 | 191 | 2003 | ₪ 2,800,000 | ₪ 19,172 |
| ~~14/07/2019~~ | ~~5872/21~~ | ~~95~~ | ~~80~~ | ~~2005~~ | ~~₪ 2,800,000~~ | ~~₪ 23,064~~ |
| 30/04/2019 | 5870/33 | 115 | 155 | 2003 | ₪ 2,840,000 | ₪ 18,223 |
| 27/12/2018 | 5872/21 | 138 | 109 | 2005 | ₪ 3,300,000 | ₪ 19,556 |
| **ממוצע ללא חריג** | | **109** | **160.3** | **2004** | **₪ 2,911,667** | **₪ 19,057** |
| **דירות מגורים בקומות ברחוב עמק זבולון - לאינדיקציה בלבד** | | | | | | |
| 02/01/2020 | 5870/66 | 90 | | 2004 | ₪ 2,150,000 | ₪ 23,889 |
| 10/12/2019 | 5872/21 | 95 | | 2004 | ₪ 2,300,000 | ₪ 24,211 |
| 05/11/2019 | 5869/69 | 94 | | 2004 | ₪ 1,990,000 | ₪ 21,170 |
| 02/11/2019 | 5872/26 | 98 | | 2005 | ₪ 1,915,000 | ₪ 19,541 |
| 07/09/2019 | 5869/30 | 92 | | 2004 | ₪ 2,142,500 | ₪ 23,288 |
| 18/07/2019 | 5872/21 | 95 | | 2005 | ₪ 2,350,000 | ₪ 24,737 |
| 25/06/2019 | 5870/67 | 98 | | 2003 | ₪ 2,270,000 | ₪ 23,163 |
| 03/04/2019 | 5869/34 | 91 | | 2007 | ₪ 2,125,000 | ₪ 23,352 |
| 19/03/2019 | 5868/30 | 93 | | 2004 | ₪ 1,930,000 | ₪ 20,753 |
| 04/12/2018 | 5869/36 | 90 | | 2002 | ₪ 2,135,000 | ₪ 23,722 |
| **ממוצע** | | **93.6** | | **2004** | **₪ 2,130,750** | **₪ 22,783** |

| **גישת החילוץ (שווי שיורי)** | | |
|---|---|---|
| **מרכיב** | **עזר** | **תוצאה** |
| שווי מ"ר בנוי | | ₪ 19,057 |
| בניכוי רווח יזמי שחוק | 1.15 | ₪ 16,604 |
| עלויות הקמה שחוקות כולל מע"מ | | ₪ 7,194 |
| **סה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה ובמעוגל** | | **₪ 9,500** |

הערה 1: הפרטים בעסקה בדירת גן מיום 30/10/2019, הינם בהתאם לחוות דעת שהוצגה בפני שערך שמאי המבקש למטרת בטוחה בנקאית לדירה זו, ממנה עולה כי הדירה הורחבה בהיתר אשר טרם משתקף ברישום בטאבו. (שטח רשום 95 מ"ר+ 11 מ"ר תוספת בניה).

הערה 2: לכל שטח דירה אקו' בניתוח עסקאות הגן הופחת בנוסף מחסן בשטח של 6 מ"ר במקדם אקו' 0.4 לאור העובדה כי נבנו שטחי מחסנים במבנים אלו (למעט בעסקה מס' 2 מיום 30/10/2019 בה הופחת שטח מחסן של 9 מ"ר בהתאם לנתונים שהוצגו בפני).

הערה 3: לא הובאה בחישוב ממוצע השווי בדירות גן העסקה מיום 14.07.2019, לאור המחיר החריג המשתקף בה, זאת לעומת יתר עסקאות ההשוואה שהינן בממוצע כ- 18,200-19,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו'.

הערה 4: להערכתי כל העסקאות, למעט עסקה 14.07.2019 הינן במיקומים דומים כך שבשקלול כל מאפייניהם מתאיין הצורך בביצוע מקדמי התאמה (כך לדוגמא דירה בגו"ח 5869/31 ברחוב עמק זבולון 45 הינה במיקום פנימי יותר, אולם במבנה בו הפרטיות נחותה ובדירה 2 כיווני אוויר בלבד לאור צורת הבניה).

הערה 5: בחישוב בשטח האקו', ניתן מקדם אקו' של 0.3 לשטחי חצרות עד 80 מ"ר ומקדם אקו של 0.15 לחצרות מעל 80 מ"ר המשקף את גורם השוליות.

עסקאות ההשוואה לדירות מגורים הובאו לאינדיקציה בלבד.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

המחיר הממוצע בעסקאות אלו מגלם מרפסות, מחסנים ואת העובדה כי היקף השטחים בהן קטן יותר ביחס לדירות הגן שלעיל.

לפיכך, לדעתי המחיר המשתקף בעסקאות אלו הינו סביר ותואם לשווי מ"ר אקו' בדירות גן לאחר ביצוע התאמות אלו.

**להלן תחשיב עלויות ההקמה השחוקות, שהובאו בחשבון לעיל:**

| **מרכיב** | **תוצאה** |
|---|---|
| עלויות בניה ישירה | ₪ 4,730 |
| עלויות עקיפות - 30% | 1.3 |
| העמסת שטחי שירות משותפים ומחסנים - 25% | 1.25 |
| סה"כ עלות הקמה למ"ר ללא מע"מ | ₪ 7,686 |
| עלויות שחוקות (0.8) | ₪ 6,149 |
| **עלות הקמה שחוקה בתוספת מע"מ** | ₪ **7,194** |

הערה 1: עלות בניה ישירה הינה לפי מחירון דקל נובמבר 2019.
הערה 2: הובא בחשבון מקדם עלויות שחוקות 0.8 בהתאם לחישוב שמאי המשיבה ולאור חוסר הוודאות ביחס למצב הפיזי של הדירות נשוא עסקאות ההשוואה, על הצד הזהיר.

הנ"ל תואם בקירוב להכרעת הגב' דנה שיחור לנכס בגו"ח 5819/8, ברחוב שרה אימנו 108, מודיעין, שם נקבע שווי למ"ר קרקע מבונה כולל מע"מ בגובה של 10,000 ₪ למועד הקובע 03/07/2019, רווח יזמי שחוק בגובה 15% ועלות הקמה של 7,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ.

אציין כי לא מצאתי לנכון לקבל את עסקאות ההשוואה שמציג שמאי המבקש משנת 2017, שכן מדובר במועד רחוק ביחס למועד הקובע בחוות דעת זו.

ובהתייחסות פרטנית ל- 2 עסקאות השוואה רלוונטיות שמציין שמאי המבקש:

| **תאריך** | **גו"ח** | **רחוב** | **שטח מדווח נטו** | **מרפסת** | **מחסן** | **מחיר עסקה** | **שטח אקו'** | **שווי מ"ר בנוי אקו'** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **דירות מגורים בבניינים זהים לבניין הנכס נשוא ההחלטה - רחוב עמק זבולון** | | | | | | | | |
| 02/10/2019 | 5872/26 | זבולון 9 | 98 | 8 | 6 | ₪ 1,915,000 | 103.6 | ₪ 18,485 |
| 09/01/2018 | 5872/27 | זבולון 11 | 98 | 14 | 7 | ₪ 1,950,000 | 106.4 | ₪ 18,327 |

הערה 1: מקדם מרפסת ומחסן הינו 0.4 בהתאמה לעמדת שמאי המבקש.

יש לציין כי מדובר בדירות מגורים בקומות א' ו- ב' (1-2 קומות מעל קומת קרקע) במבנים ללא מעלית נוסעים.

בביצוע התאמה בגין מיקום הנכס הנישום בקומת הקרקע, עסקאות אלו משקפות ערכי שווי דומים לערכי שווי שהתקבלו לעיל בעסקאות בדירות הגן (בסביבות כ- 19,000 ₪ למ"ר בנוי אקו').

בהערת אגב אוסיף כי ככל שניתן לבצע השוואה לדירות בעלי מאפיינים דומים ובסמוך למועד הקובע, הנ"ל עדיף ומייתר את הצורך בלקיחת עסקאות השוואה ישנות וביצוע התאמה לזמן באמצעות ממוצע שינויי מחירים שחושב באופן אמפירי.

**התייחסות לקביעות שמאים מכריעים נוספים מהסביבה הקרובה:**

מצאתי לנכון לקבל את טענת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון את מרבית הקביעות שמציג שמאי המבקש זאת בהתאם למפורט בעמדת המשיבה.

חלק מההכרעות ביחס למועדים קובעים ישנים משנת 2016-2017, הכרעות שמאים מכריעים משכונת נופים והמע"ר וכן קביעות ביחס לבתים פרטיים מסוג קוטג' דו משפחתי מאזורים שונים ברחבי העיר.

בהכרעת מר גיל הרצברג ברחוב ראו"ל דוד אלעזר 15 בשכונת המגינים, גו"ח 5693/38, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בגובה 9,500 ₪ למ"ר מבונה אקו', למועד הקובע 06.03.2019 זאת ביחס לדירות גן.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

מדובר בדירת גן בקומת הקרקע במבנה בן 2 קומות בלבד ובו 4 יח"ד בלבד.
השמאי המכריע מפרט במקרה זה:

*"מבדיקה שערכתי לעסקאות מכר לדירות מגורים שנערכו בשנים 2018-2019 בדירות גן/קומת קרקע... ובחילוץ שווי הקרקע הגעתי לכלל דעה כי שווי הקרקע המתואם לנכס הנדון הינו 9,500 ₪ למ"ר מבונה (<u>מ"ר עיקרי אקווי' שאינו מגלם שטחים נוספים</u>)."*.

להערכתי מדובר בנתון השוואה רלוונטי לקביעה במקרה הנדון בפני.
קביעת מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 5816/75, ברחוב לאה אמנו 53 בשכונת מוריה, לקוטג' דו משפחתי צמוד קרקע, בה קבע שווי של 11,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה, הינו לכל היותר רף עליון השווי הנכס נשוא ההחלטה.
לפיכך, לאור כל האמור ומפורט לעיל ובהתאם למאפייני הנכס הספציפיים, מצאתי לנכון לקבוע שווי בגובה 9,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה אקו'.

## <u>האם יש להביא בחשבון מקדמי שוליות לתוספת השטח ?</u>

### <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

במכתב התגובה מציין השמאי כי להערכתו המקצועית, אין כל מקום ליישום מקדם שווי מופחת בקומת המגורים העליונה בגין שוליות שטחי המגורים בעיר מודיעין בכלל כולל באזור בו ממוקם נשוא המחלוקת.
על פי ניסיונו ולאור היכרותו עם שוק הדיור בעיר, שאוכלוסייתה מתאפיינת בשיעור גבוה במיוחד של משפחות (ברובן צעירות יחסית) ניכר כי קיימת העדפה ברורה לדירות גדולות.
זאת כעולה גם, בין היתר מהכמות הרבה של תכניות נקודתיות שקודמו/מקודמות על ידי הדיירים בעיר בכלל וכן מהיקף חסר התקדים של בקשות להיתרי בנייה מכח תכנית מד/מק/43, שרובן המכריע הינו לתוספת של שטחים בהיקפים שמגיעים לכדי 60%-80% מהיקף שטחי הדירות הקיימות, (עשרות רבות של מטרים רבועים, בדומה למקרה שלפנינו) ואף למעלה מכך.
התוספות הנרחבות הן גם לקוטגים רווחי ידיים, דירות גן ודירות גג וגם בדירות רגילות, ככל שהוראות התבע (הנדיבות בדרך כלל) מאפשרות זאת.
בכל אלו ניכרות הרחבות על חשבון שטחי גינות, סיפוח חללים קיימים בקירות עורפיים ובמפלסי יסודות מתחת לקיים), סיפוח חדרי מדרגות משותפים, סגירת/הקטנת מרפסות שמש, ותוספות בנייה על גגות (אף אלו שאינם צמודים למבקשים בתקנוני בתים משותפים).
משקי בית שמונים מספר הנפשות גבוה מעדיפים (באופן טבעי) יחידות דיור גדולות יותר ובעלות מספר רב יותר של חדרים. אלו נמצאות בהישג ידם של תושבי העיר שמתאפיינת באוכלוסייה במעמד סוציו-אקונומי גבוה והכנסות למשק בית שעולות על הממוצע הארצי בשיעור ניכר.
ויתרה מכך, כאשר עסקאות השוואה הרלוונטיות דומות במאפייניהן ובהיקפי הבינוי לנשוא חוו"ד, ואף עולים עליהם - שווי הנכסים מגלם את קיומה של שוליות השווי של שטח המגורים, ויישום מקדם שוליות לשטחים כל שהם הינו מיותר, ואף שגוי.
ויותר מכך, במקרה שלפנינו כאשר שטח דירת הגן הינו של כ-101 מ"ר פלדלת, שטח קטן יחסית, תוספת הזכויות רחוקה מלהיות שולית לכל דבר ועניין.
ולהמחשה, שמאי המשיבה מציין כי ביצע ניתוח שווי מ"ר בנוי בדירות רגילות (ללא הצמדות של חצרות או גגות בשכונת אבני חן, אשר ממנו עולה כי לא ניתן על פיהן לבסס כל טענה לשוליות מופחתת מובהקת



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בשיעורים של עשרות אחוזים (או בכלל) במעבר בין דירות קטנות, לדירות בינוניות ולדירות גדולות יחסית (אף להיפך).

וכן, כידוע, בניתוח נתוני מכר בעסקאות יד שניה, ההטרוגניות האינהרנטית והשונות הגבוהה בתמורות, לאור היעדר מידע בעניין קיום או היעדר השקעות/מאפייני הנכס לעניין כיווני אוויר ואיכות הנוף/טעמים מיוחדים של רוכשים בעסקאות מסוימות וכד'.

כלומר, גם שיעור השינוי שנראה לכאורה בעניין זה, מהווה נתון מוטה ולא ניתן להסתמך עליו לעניין קיומה או אי קיומה של שוליות.

**טבלת ניתוח עסקאות המכר בדירות רגילות בשנת 2019:**

| מדרגה | תאריך עסקה | גוש | חלקה | ת"ח | רחוב | מס' | קומה | חד' | שטח מדווח נטו במ"ר | תמורה | תמורה למ"ר נטו מדווח | תמורה ממוצעת למ"ר במדרגה | שיעור שינוי ביחס חמדרגה קודמת | שיעור שינוי ביחס למדרגה ראשונה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 80-89 | 28/08/2019 | 5871 | 28 | 46 | בדולח | 20 | 3 | 4 | 81 | ₪ 1,729,999 | ₪ 21,358 | ₪ 21,010 | | |
| | 07/04/2019 | 5871 | 30 | 18 | לשם | 59 | 3 | 3 | 82 | ₪ 1,600,000 | ₪ 19,512 | | | |
| | 24/06/2019 | 5871 | 28 | 17 | בדולח | 8 | 3 | 3 | 88 | ₪ 1,950,000 | ₪ 22,159 | | | |
| 90-99 | 05/12/2019 | 5869 | 43 | 8 | ענבר | 14 | 2 | 4 | 92 | ₪ 2,000,000 | ₪ 21,739 | ₪ 20,966 | 99.79% | **99.79%** |
| | 05/06/2019 | 5870 | 35 | 16 | יהלום | 2 | 1 | 4 | 92 | ₪ 2,033,000 | ₪ 22,098 | | | |
| | 05/11/2019 | 5869 | 69 | 12 | עמק זבולון | 32 | 3 | 4 | 94 | ₪ 1,990,000 | ₪ 21,170 | | | |
| | 07/05/2019 | 5871 | 24 | 5 | תכלת | 64 | 1 | 4 | 94 | ₪ 2,000,000 | ₪ 21,277 | | | |
| | 29/05/2019 | 5872 | 29 | 9 | אבני החושן | 7 | 2 | 4 | 95 | ₪ 2,100,000 | ₪ 22,105 | | | |
| | 03/03/2019 | 5871 | 22 | 35 | אבני החושן | 49 | 2 | 4 | 96 | ₪ 2,070,000 | ₪ 21,563 | | | |
| | 02/12/2019 | 5871 | 50 | 33 | אבני החושן | 34 | 2 | 4 | 97 | ₪ 2,100,000 | ₪ 21,649 | | | |
| | 17/04/2019 | 5870 | 23 | 41 | לשם | 71 | 2 | 4 | 97 | ₪ 1,900,000 | ₪ 19,588 | | | |
| | 02/10/2019 | 5872 | 26 | 6 | עמק זבולון | 11 | 2 | 4 | 98 | ₪ 1,915,000 | ₪ 19,541 | | | |
| | 14/07/2019 | 5871 | 58 | 18 | אבני החושן | 15 | 3 | 4 | 98 | ₪ 2,000,000 | ₪ 20,408 | | | |
| | 20/02/2019 | 5870 | 23 | 43 | לשם | 71 | 3 | 4 | 98 | ₪ 1,910,000 | ₪ 19,490 | | | |
| 100-109 | 05/11/2019 | 5871 | 50 | 32 | אבני החושן | 34 | 1 | 5 | 104 | ₪ 2,315,000 | ₪ 22,260 | ₪ 22,215 | 105.96% | **105.74%** |
| | 17/12/2019 | 5871 | 11 | 56 | תרשיש | 77 | 3 | 4.5 | 106 | ₪ 2,350,000 | ₪ 22,170 | | | |
| 110-120 | 28/02/2019 | 5870 | 23 | 39 | לשם | 71 | 1 | 5 | 112 | ₪ 2,256,600 | ₪ 20,148 | ₪ 19,813 | 89.19% | **94.30%** |
| | 27/03/2019 | 5871 | 13 | 52 | בדולח | 9 | 1 | 4.5 | 115 | ₪ 2,240,000 | ₪ 19,478 | | | |

לאור היקף העסקאות, מהימנות התוצאה לעיל נמוכה - לכאן ולכאן.

לאור כל הנ"ל, להערכת השמאי, לא ניתן לקבוע בוודאות כי קיימת שוליות ניכרת (או כל שהיא) לשטחי תוספות הבנייה הנרחבות שמבוקשות למימוש על ידי התושבים בכפוף להוראות מד/מק/43 (מספר הבקשות למימוש שמוגשות לוועדה הינו בהיקף חסר תקדים) ומאז החלו התושבים במימושי זכויות התכנית קרוב להוכפל מספר הבקשות להיתרים שמוגשות בעיר על ידי תושבים ביחס לתקופות מקבילות שקדמו לה.

וככל שהשתרשה מקובלה שמאית בעניין שוליות שטחים שנוספים לדירות מגורים, ככל ששטחן עולה, הרי שלאור ההיכרות רבת השנים והמעמיקה עם נתוני המכר והשווי בעיר, השמאי מציין כי להערכתו, שיעורה של השוליות (ככל שקיימת) נמוך באופן מהותי בעיר הזו, בדומה לערים ושכונות צעירות יחסית בהן העדפת התושבים היא לדירות רחבות ידיים שמתאימות לצרכי המשפחות הצעירות וילדיהן המרובים, בהשוואה להתנהגות הנתונים ביחס למרכזי ערים ותיקות.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

**<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

הובא בחשבון כי לאחר התוספת בקומת המרתף, שטח הדירה יהיה 200 מ"ר.
לשטח המרתף ניתן מקדם הפחתה בגין שוליות בגובה 10% (0.9) לאור העובדה ששטח הדירה כולל המרתף נחשב למרווח מאוד ביחס לדירות בסביבה בבניה רוויה (דירה טיפוסית בסביבה הינה 4 חדרים כ-100 מ"ר, 5 חדרים כ- 125 מ"ר.
דירה בשטח 200 מ"ר אופיינית לבניה צמודת קרקע בשכונת השבטים (בוכמן) הנחשבת ליוקרתית בעיר.
אפילו בשכונת אבני חן בה נכללת הדירה שבנדון, בניה דו משפחתית הינה בגודל טיפוסי של עד 150 מ"ר.
מדובר על בניה רוויה ולא צמודת קרקע.

**לעניין זה מציין השמאי מספר שומות מכריעות רלוונטיות לעניין שוליות:**

- שמאות מכרעת של השמאי אלי כהן מיום 17.3.19 רחוב שבזי 9 יהוד, בשומה זו נקבע מקדם שוליות לתוספת מרתף של 50 מ"ר - מקדם 0.9 וליתרת מרתף של 50 מ"ר מקדם שוליות - 0.8.
  בשומה זו צוינו 4 שומות אחרות בהן ניתנו מקדמי שוליות של 0.8- 0.9.
- שומה מכרעת נוספת של אלי כהן מיום 8.8.19 סמטת דביר 18 גני תקוה, בגין תוספת בניה של כ-30 מ"ר (200 מ"ר מצב קודם- 230 מ"ר מצב חדש) נקבע מקדם 0.8 בגין שוליות .
- שומה מכרעת של השמאי אלי כהן מיום 28.8.19 חוני המעגל 5 הרצליה, נקבע מקדם שוליות לתוספת מרתף של 0.9 ולתוספת שטחי עיקרי אחר מקדם שוליות של 0.9.
- שומה מכרעת של השמאי אלי כהן מיום 24.10.19 – רחוב צורן 81 שוהם, נקבע מקדם שוליות של 0.8 עבור תוספת עליית גג. בשומה זו מצוינות 9 שומות אחרות בה נקבע מקדם שוליות דומה.
- שומה מכרעת של השמאי אלי כהן מיום 11.3.19 – רחוב ענתות 26 ת"א, נקבע מקדם שוליות של 0.9 עבור תוספת 23 מ"ר בקומת הגג (הגדלת שטח הדירה מ-181 מ"ר ל-204 מ"ר).
- שומה מכרעת של השמאית גבע בלטר, גו"ח 30720/3 בירושלים, עבור הגדלת דירות עד לשטח 170 מ"ר ניתן מקדם שוליות של 0.9 .
- שומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא בגו"ח 3709/163 בגני הדר, ניתן מקדם שוליות מדורג של 0.75 -0.5 .
- שומה מכרעת של השמאית דנה שיחור בגו"ח 6674/82 בכפר שמריהו, ניתן מקדם שוליות של 0.8 לתוספת מרתף.
- שמאות מכרעת של דנה שיחור בגו"ח 5819/8 במודיעין לבניית מרתף בשטח 65 מ"ר, ניתן מקדם שוליות של 0.9. השמאי יצג את הבעלים בתיק זה.
- שומה מכרעת של השמאית גבע בלטר, גו"ח 5956/127 במודיעין, עבור הגדלת דירות משטח 132 מ"ר לשטח 160 מ"ר ניתן מקדם שוליות של 0.9.
- בהחלטת ועדת השגות מיום 16.12.19 בגו"ח 7815/526 קדימה-צורן, נקבע מקדם שוליות מעבר לשטח בנוי של 210 מ"ר- 0.85.
- שומה מכרעת של השמאי ארז כהן בגוש 5814 חלקה 4 שכונת השבטים במודיעין, עבור תוספת בניה של כ-50 מ"ר לדירה קיימת של 113 מ"ר, נקבע מקדם שוליות של 0.75. בשומה זו דוחה השמאי המכריע את טיעון שמאי הועדה לפיו ביקוש לדירות גדולות במודיעין מעיד על אי קיום שוליות.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

**<u>הכרעה</u>**

מקובל עלי מקדם ההפחתה בגין שוליות של 0.9 בו נקט שמאי המבקש, זאת רק ביחס לתוספת השטחים העיקריים במרתף (ולא ביחס לתוספת השטח העיקרי בקומת הקרקע).
שטח הדירה במצב הקודם בתוספת שטח עיקרי מבוקש בקומת קרקע הינו כ- 125 מ"ר, זאת לעומת שטח של כ- 200 מ"ר במצב החדש כולל שטח עיקרי במרתף.
ערכתי בדיקה של עסקאות ההשוואה לדירות בבנייה רוויה בשכונה שבה ממוקם הנכס נשוא ההחלטה, שבוצעו בשלוש השנים האחרונות.
לא אותרו על ידי עסקאות השוואה לדירות אשר השטח נטו המדווח שלהן הינו מעל 150 מ"ר ובשטח נרחב כגון שטח הדירה נשוא החלטה זו לאחר הבניה המוצעת בהתאם לתכנית הבקשה להיתר.
להערכתי קיימת תרומה שולית לתוספת השטח המבוקש בקומת המרתף ונדרש להביא בחשבון מקדם שוליות שטחים, זאת במיוחד כאשר שווי מ"ר קרקע מבונה שחולץ מעסקאות השוואה הינו ביחס לדירות בהיקפי שטחים מצומצמים יותר בשטח ממוצע של 112 מ"ר + חצר (ללא עסקה חריגה).
גם אם קיים קושי להוכיח אמפירית באמצעות עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה כי קיימת שוליות, אין הדבר מעיד כי לא קיימת שוליות.
הדרך הכי נוחה להבחין במרכיב השוליות הינו בחילוץ מעסקאות השוואה שנערכות בבניה חדשה (על הנייר).
כפי שחושב בשומות מכריעות רבות לכל אורך הארץ, ככל ששטח הדירה גדל התרומה השולית של מ"ר נוסף לשווי הנכס, פוחתת.
להערכתי אין העיר מודיעין ושוק המקרקעין המקומי שונה בעניין זה.
העובדה כי קיימים מימושי זכויות נרחבים לתכנית הנ"ל בדירות דומות ברחבי העיר אינה סותרת את העובדה כי תרומת תוספת השטחים לשווי הנכס שולית במידה מסוימת.
העובדה כי בוצעו מימושים נרחבים לתכנית מדגישה ומחזקת את הדעה כי קיימות לזכויות אלו שווי חיובי וקיימת כדאיות כלכלית במימושן [בשונה מטענת שמאי המבקש], קרי קיימת תרומה חיובית לשווי הנכס, אולם שוב להערכתי תוספת זו הינה תוספת שולית ביחס לשווי שטחים עיקריים מצומצמים במצב הקודם.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

## מהם העלויות העודפות שיש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה ?

**עמדת שמאי המשיבה**

בגין תוספות בנייה שאינן בדיעבד, הובאה בחשבון הפחתה נדרשת לעלויות עודפות/עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן על פי מאפייני המימוש והמצב הקודם.
בתחשיב ההשבחה מובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה עלויות עודפות/התאמה בגובה 110,000 ₪.

**במכתב התגובה, מוסיף שמאי המשיבה, כדלהלן:**

במקרה זה יודגש כי למבקש לא נדרשות עלויות חפירה ניכרות או חריגות שעולות על עלויות החפירה של מרתף למגורים במגרש ריק ופנוי.
על פי תשריט הבית המשותף (וגם כעולה מעיון בתשריטי היתר ההקמה ותשריט הבקשה להיתר - ניכר בבירור שמדובר בשטח שלהקמתו לא נדרשה חפירה או חציבה – לא למרתף ולא לחצרות האנגליות, שכן השטחים ממוקמים בחלקם הניכר (לכל הפחות) מעל קו הקרקע הטבעית, והשטחים בין היסודות, בהיקף מרתפי האחסנה ומתחת לדירות המגורים רק מולאו באדמה (אם בכלל).
הדבר גם ניכר לאור הפרשי הגובה שבין מפלס הגינות הצמודות לדירות הגן, ביחס למפלסי הפיתוח בחצרות המשותפות ושטחי החניה העיליים שגובלים בהן.
לאור קו הקרקע הטבעית (ולא רק), ברור לכל כי עומק הקירות היורדים ועמודי היסודות המלא אינו מוצג בתשריט זה וכי אלו מגיעים מתחת לקו הקרקע הטבעית בעומק מספק למתן התמיכה הנדרשת וליציבות משקל כל המבנה שמעליהם.
הדבר מעיד, כי כאן, כמו במגרשים מדרוניים רבים אחרים בעיר, בהם מרתפי החניה/אחסנה הוקמו דה-פקטו מעל לקו הקרקע הטבעי, כל שנותר למבקש הוא לפנות את עודפי העפר (ככל שכאלו מולאו בחללים בכלל) מתחת ליחידה הקיימת.
במקרה החריג ביותר, עלות חפירה ופינוי ידני מתחת למבנה קיים, עולים כדי כ-110 ₪ למ"ק, בהתאם לסעיף העלות ממחירון דקל (מרץ 2020).
עלות חפירה ופינוי למ"ק במגרש ריק בו אדמה רגילה (בניגוד לסלעי הגיר הקשים שעליהם בנויה מודיעין) הינה כ- 56 ₪.
כלומר עלות ישירה עודפת למ"ק חפירה ופינוי של כ-54 ₪ למ"ק.
כנתון רקע – עלות חציבה למ"ק, במגרש ריק אופייני במודיעין הינו כ- 75 ₪ למ"ק.
כלומר, ככל שהייתה נדרשת חציבה להעמקת מרתף - שמן הסתם הייתה מייקרת את העלויות למבקש - העלות העודפת הייתה יורדת לכדי 35 ₪ למ"ק בלבד.
בנוסף על פי התשריטים, במקרה זה נראה שלא נדרשה הריסת/התאמת חיפויי רצפת חדרי מגורים קיימים, לשם התקנת גרם המדרגות לירידה למפלס המגורים התחתון שנוסף, שכן השטח מהווה על פי היתר קודם מסתור כביסה/חצר משק חיצונית.
לאור הנ"ל, החישוב שערך שמאי המשיבה לעניין עלויות עודפות, כדלהלן:



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

| פירוט | עלות למ"ק |
|---|---|
| חציבה ופינוי - קרקע ריקה ופנויה | 56 ₪ |
| חפירה ופינוי - בכלים ידניים | 110 ₪ |
| עלות עודפת | 54₪ |

| פירוט | שטח במ"ר | עומק במ' | נפח במ"ק |
|---|---|---|---|
| נפח פינוי עפר נדרש (לעומק גובה קומה מבוקש) | 96.14 | 2.83 | 272.08 |
| נפח חפירה ופינוי ברוטו, כולל העמסה לחפירה היקפית | | 1.20 | 326.49 |
| **עלות עודפת לחפירה ופינוי (מעל לעלות חפירה ופינוי במגרש פנוי)** | | **54** ₪ | **17,631** ₪ |

| | אורך | גובה | שטח במ"ר |
|---|---|---|---|
| שטח קירות לפירוק | 14.00 | 2.73 | 38.22 |
| שטח דלתות אלומיניום | 5.00 | 2.10 | 10.50 |
| **שטח קירות בטון לפירוק** | | | **27.72** |
| **עלות פירוק ופינוי קירות חיצוניים** | | 290 ₪ | **8,039** ₪ |

| | | |
|---|---|---|
| אורך חיתוך קירות בטון לפירוק | | 40.50 |
| עלות חיתוך במסור יהלום למ' אורך | 175 ₪ | **7,088** ₪ |
| מס' יחידות דלתות אלומיניום לפירוק | | 5.00 |
| **עלות פירוק דלתות אלומיניום** | 180 ₪ | **900** ₪ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| שטח קיר חצר חיצוני להריסה + מחסן | 18.00 | 1.40 | 25.20 |
| **עלות פירוק ופינוי קיר גדר חיצונית** | | 290 ₪ | **7,308** ₪ |

| | | |
|---|---|---|
| **סה"כ עלויות ישירות עודפות/התאמה לבינוי חדש על ישן** | | **40,965** ₪ |
| בהעמסת עלויות עקיפות | 1.15 | 47,110 ₪ |
| בהתאמה לעבודה "קטנה" | 1.20 | 56,531 ₪ |
| בהעמסת רווח קבלני | 1.20 | 67,838 ₪ |
| **<u>סה"כ עלויות בנייה עודפות, כולל מע"מ</u>** | **1.17** | **79,370** ₪ |

השמאי מדגיש כי בשומת הועדה הובאה בחשבון הפחתה בגין עלויות עודפות בהיקף של 110,000 ₪, קרי 40,000 ₪ (פי כ-1.4) מעל לעלויות לעיל.

אין חולק כי היקף הפחתה ניכר זה, מביא בחשבון כל בצ"מ ו/או הוצאה לעניין טיפול בהתאמות שטחי החצרות, או כל חריגה נוספת אחרת, ככל שהיה להביאן בחשבון לעניין עלות עודפת שמגיעה עד כדי פגיעה בשווי הזכויות.

לא בכדי "מאמץ" שמאי המבקשת את היקף ההפחתה, אלא לשיטתו (שאין לקבלה), זו חלה רק על שטחי תוספות הבנייה, וכי קיימת עלות עודפת נוספת של 80,000 ₪ להגדלת החצר בשטח של כ-27 מ"ר - לשיטתו עלות עודפת של כ-2,960 ₪ למ"ר בגין תוספת חצר על חשבון שטח שפ"פ משותף ל-12 דיירים.

אין להביא את עלות הקמת קיר הגדר החדשה, שמוקמת, אשר אינה מהווה עלות עודפת אלא עלות בנייה נורמטיבית של תוספת השטחים.

**לעניין המידע שהוצג בהצעות המחיר שהוצגו על ידי המבקש**

<u>הצעת SAMCO</u>:

| | | |
|---|---|---|
| **סה"כ, עלויות הריסה ופינוי + בניית החדש** | | **640,000** ₪ |
| מחיר ממוצע למ"ר, ללא מע"מ | 98.52 | 6,496 ₪ |
| **עלות פיתוח ושינויים בחצרות** | | **69,500** ₪ |
| מחיר ממוצע למ"ר, ללא מע"מ | 124.72 | 557 ₪ |
| **סה"כ עלויות ביצוע על פי הצעת SAMCO** | | **709,500** ₪ |



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הצעת ברוך קלן:

| **ברוך קלן** | |
|---|---|
| **סה"כ, עלויות הריסה ופינוי + עודפות + בניית החדש + פיתוח** | **735,500** ₪ |

תחשיב עלויות הקמה על בסיס מחירוני דקל:

| | | |
|---|---|---|
| עלות ישירה למ"ר מרתף מגורים (לרבות חפירה) | | 5,600 ₪ |
| **סה"כ עלות ישירה למגורים תת"ק** | **73.90** | **413,840** ₪ |
| עלות ישירה למ"ר עילי | | 4,730 ₪ |
| **סה"כ עלות ישירה למגורים עילי** | **24.62** | **116,453** ₪ |
| **סה"כ עלות בנייה ישירה** | | **530,293** ₪ |
| בהעמסת עלויות עקיפות, מופחתות (לתוספת בנייה על קיים) | 1.15 | 609,836 ₪ |
| **סה"כ עלויות בנייה (בהעמסת התאמה לעלויות/רווחי קבלן שיפוצים)** | **1.20** | **731,804** ₪ |
| מחיר ממוצע למ"ר | 98.52 | 7,428 ₪ |
| עלות ישירה למ"ר פיתוח | | 350 ₪ |
| עלות כוללת לשטח חצרות מוצמדות | 124.72 | 43,652 ₪ |
| בהעמסת עלויות עקיפות, מופחתות (לתוספת בנייה על קיים) | 1.15 | 50,200 ₪ |
| **סה"כ עלויות פיתוח (בהעמסת התאמה לעלויות/רווחי קבלן שיפוצים)** | **1.20** | **60,240** ₪ |
| מחיר ממוצע למ"ר | 124.72 | 483 ₪ |
| **סה"כ אומדן עלויות בנייה על בסיס מחירוני דקל** | | **792,044** ₪ |
| **הנ"ל ללא מע"מ, בהתעלם מקיומן של עלויות עודפות/התאמה לבניית חדש על ישן** | | |

לנ"ל יש להוסיף, עלויות עודפות על פי התחשיב לעיל - 53,146 ₪, לא כולל מע"מ.

סה"כ עלויות ביצוע - 845,190 ₪.

מהנ"ל עולה כי עלות הביצוע בפועל נמוכה מהערכת המשיבה לעלויות הקמת מרתפים, בהיקפים ניכרים ולפיכך, לא יתכן שהיקפם של העלויות העודפות/התאמה לבניית ישן על חדש, הינן בהיקפים חסרי הפשר בהם נוקט שמאי המבקשת - 190,000 ₪, כ-26% מכלל העלות על פי הצעות המחיר לבינוי (הכוללים בנוסף לעלויות הבנייה של התוספות גם עלויות של שיפוצים בדירת המבקש שאינם רלוונטיות לאומדן ההשבחה).

ויוער כי קיים קושי בבידוד סעיפים רלוונטיים לעלויות עודפות בהצעות המחיר, היות ובהצעת Samco הראשונה, כלל לא קיים פירוט לסעיפי העלות, ואילו בסעיפים שמפורטים בהצעות Samco וברוך קלן, חלקם כוללים עלויות עודפות ונורמטיביות במשולב, ואילו בעלויות בסעיפים שניתן לקבלן כעלויות עודפות מובהקות, נדרשים סכומים חריגים בשיעורים בלתי סבירים ביחס לעלויות המפורטות במחירוני דקל, כמפורט לעיל.

ובהערת אגב מוסיף השמאי, קביעה של עלויות עודפות כשיעור משווי מ"ר קרקע מבונה, במיוחד כאשר תוספת השטחים הינה נרחבת, אינה קביעה מיטבית, וגורמת לעיוותים בהיקף ההשבחה.

וזאת כאשר ניתן להעריך את העלויות העודפות דה-פקטו, בקירוב ראוי, על פי מאפייני הבינוי והשינויים בפועל, כפי שניתן לעשות במקרה זה.

מהצעות המחיר עולה כי (כפי שטוענים רבים) שעלויות הבנייה שמפורטות במחירוני דקל, שמתבססים על מגוון רב של פרויקטים בטווח רחב של מפרטים ומיקומים בארץ, הינן על הצד הגבוה יחסית, והדבר ניכר עוד יותר לאור הצעות המחיר לפרויקטים שממדיהם קטנים - כמו זה שלפנינו, שלכאורה היה אמור להיות מתומחר בעודף, ביחס לעלויות הבנייה של פרויקטים רבי היקף.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

והערה זו רלוונטית גם לעניין עלויות הבנייה שהובאו בחשבון בשומת הועדה לעניין חילוץ שווי מ"ר מבונה, אשר כפי הנראה, גבוהות מהעלויות האמיתיות.
כך שגם לאחר שחיקתם (מואטת ככל שתהה), שיעורן המופחת עולה על הראוי, ושווי מ"ר מבונה אקווי' הנגזר צריך שיהיה אף גבוה מזה שהתקבל.

**<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

לעניין הקמת המרתף, מדובר במבצע הנדסי מורכב היות ובנוסף לעבודות חציבה וחפירה, נדרשות עבודות איטום לכל הבנוי המוצע, נדרשות הקמת מרפסות אנגליות המחייבות חפירה וחציבה נוספת, יבנו קירות גבס בצמוד לקירות הקונטור של המרתף. כמו כן כל שטח החצר ייהרס עקב הבנייה ויהיה צורך לשקמו מחדש. מדובר בעלויות כספיות גבוהות הרבה יותר מעלות בניה רגילה מעל מפלס הקרקע. כמו כן, במקרה הנדון מדובר על תוספת בניה לדירה קיימת. מקובל לבצע הפחתה בגין התאמות לבנוי חדש על ישן והתאמות אלו יש להפחית משווי ההשבחה שמתקבלת.
במקרה שלנו מדובר בהרחבת המטבח, על כן יש לפרק אותו, לשבור קיר, לבצע את ההרחבה ואז להתקין ארונות מטבח חדשים. כנ"ל בחדר מגורים בו מבוקשת תוספת בניה. כאמור מדובר בהוצאות התאמה ניכרות. כמו כן בתוספת בניה כזו על בעלי הבית לעזוב את הדירה לתקופה ולשכור דירה חלופית. מדובר בהוצאות עקיפות שיש להביאן בחשבון בשל תוספת בניה לדירה קיימת (עלויות אלו אינן קיימות בבניה חדשה). בנוסף יש לבצע שיקום לכל שטח הגינה.
בחוות דעת שמאי הועדה נקבע סכום של 110,000 ₪ כעלות עודפת אותה יש להפחית מההשבחה.
בנסיבות העניין אני סבור כי סכום זה סביר ואני מאמץ אותו.
בנוסף לתוספות בניה מבוקשות , מבוקשת גם הגדלת שטח החצר האחורית בכ-26 מ"ר וזאת על חשבון חצר משותפת לכלל הדיירים במתחם. הגדלת חצר זו כרוכה בעלויות בניה הכוללות:
הריסת קיר גינה חיצוני קיים (34 מ"ר) כ- 10,000 ₪ (קיר בטון עם חיפוי אבן משני צדדיו) כולל פינוי פסולת
הגבהת חצר משותפת בשטח כ-26 מ"ר לגובה חצר פרטית קיימת( כ-26 קוב אדמה+ הידוק) כ-3,000 ₪
בניית קיר בטון חיצוני חדש עם חיפוי אבן משני צדדיו, באורך כולל של 17 מטר וגובה כ-2 מטר.
סה"כ 34 מ"ר (עלות מוערכת כ- 52,000 ₪ לפי חישוב של 1,300 ₪ למ"ר+ מע"מ).
פירוק שביל ישן ומדרגות ישנות, ויצירת שביל חדש למעבר ציבורי לדיירי הבניין במקום הקיים כיום לרבות ריצוף באבנים משתלבות- (כ-25 מ"ר), לרבות בניית מדרגות חדשות בגבולות 12,000 ₪, לפי 500 ₪ למ"ר.
הסטת עמוד תאורה קיים למיקום מרוחק יותר כ- 2,000 ₪, סה"כ בגבולות 80,000 ₪ אומדן זהיר עלות הכשרת חצר נוספת של 26 מ"ר.
את סכום זה יש להפחית מההשבחה המביאה כאמור בחשבון את הגדלת שטח החצר.
יצוין כי נתקבלו 2 הצעות מחיר לעבודות הנ"ל: הצעה אחת בסך 112,000 ₪ כולל מע"מ והצעה שניה בסך 82,000 ₪ כולל מע"מ.
מטעמי שמרנות השמאי מציין כי מסתמך על ההצעה הנמוכה תוך בדיקת סבירות ההצעה בשוק החופשי לפי הרכיבים השונים.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה $C_2$, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

**<u>הכרעה</u>**

בחנתי את טיעוני הצדדים ומצאתי לנכון לקבל את עמדת המשיבה לעניין העלויות העודפות.
שווי מ"ר קרקע מבונה כפי שהתקבל בגישת החילוץ משווי כבנוי, מביא בחשבון עלויות הקמה של כ- 7,200 ₪ למ"ר, כפי שפורט לעיל [בגישת החילוץ משווי כבנוי].
לפיכך להערכתי, כאשר מביאים בחשבון את ההשבחה בגין שטחים לבניה, אין להפחית בנוסף את העלויות הנדרשות לשם בניה והכשרת שטחים אלו, שכן הינם באות לידי ביטוי בעלויות בניה סטנדרטיות בגישת החילוץ משווי כבנוי.
אם נבחן לצורך הדוגמא, את תוספת השטח של 24.62 מ"ר בקומת הקרקע, תוספת שטח זו מביאה בחשבון עלויות הקמה של כ- 177,000 ₪ [7,200 ₪ * 24.62 מ"ר], <u>זאת ללא יזמות</u> [שכן הופחת 15% רווח יזמי, כאשר סביר כי רווח יזמי שבעל זכויות המרחיב את דירתו במקרה דומה, ידרוש לכל היותר 5%].
עלות זו הינה בגין הרחבת המטבח בקומת הקרקע והרחבת חדר מגורים.
לפיכך, להערכתי, עלויות הבניה הסטנדרטיות והרווח היזמי שהופחתו בגישת החילוץ משווי כבנוי מגלמים את כלל העלויות בגין בניית שטחים והרחבת הדירה.
העלויות העודפות אותן להערכתי נדרש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה הינן העלויות הנדרשות בגין הרחבת חצר הדירה על חשבון חצר משותפת לדיירים במצב הקודם.
בהתאם להצעת מחיר שהועברה לידי מחברת Samco, ובהתאמה לעמדת המבקש, עלויות אלו מסתכמות בכ- 82,000 ₪ כולל מע"מ.
לפיכך ולאור נימוקי וטענות המשיבה וכן על הצד הזהיר אשר מביא בחשבון עלויות בצ"מ ועלויות התאמה נוספות בין בינוי קיים לישן יש לקבל את עמדת המשיבה אשר נוקטת בעלויות עודפות בגובה 110,000 ₪ בלבד.
לדעתי, עמדה זו תואמת בקירוב גם להכרעת הגב' גבע בלטר לנכס בגו"ח 5812/8, שד' יצחק רבין 45, מודיעין, בעניין דומה.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

## תחשיב ההשבחה ומקדמים אקו'

### עמדת שמאי המשיבה

תחשיב ההשבחה המתוקן בהתאם למכתב תגובת שמאי המשיבה, כדלהלן:

| מפלס | פירוט | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקווי' |
|---|---|---|---|---|
| **מצב חדש** | | | | |
| מרתף | מגורים | 68.40 | 0.70 | 47.88 |
| | מדרגות | 5.50 | 0.40 | 2.20 |
| | חצר אנגלית עורפית | 5.10 | 0.25 | 1.28 |
| | חצר אנגלית חזיתית | 15.85 | 0.20 | 3.17 |
| קומת כניסה | מגורים | 121.85 | 1.00 | 121.85 |
| | מדרגות | 5.94 | 0.40 | 2.38 |
| | יתרת שטח מרפסת מקורה | 2.96 | 0.50 | 1.48 |
| | חצר אפקטיבית בחזית | 8.90 | 0.30 | 2.67 |
| | חצר אפקטיבית בעורף | 15.00 | 0.25 | 3.75 |
| | ארון כלי גינה חיצוני | 2.71 | 0.50 | 1.36 |
| | יתרת שטחי חצרות | 70.09 | 0.20 | 14.02 |
| | שטח חצר אנגלית מקורה | 1.49 | 0.15 | 0.22 |
| **סה"כ שטח אקווי' במצב חדש** | | | | **202.25** |

| מפלס | פירוט | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקווי' |
|---|---|---|---|---|
| **מצב קודם** | | | | |
| קומת מגורים קיימת | מגורים | 100.67 | 1.00 | 100.67 |
| | מרפסת מקורה, בין 3 קירות | 16.65 | 0.70 | 11.66 |
| | שטח מקורה עורפי (לא מנוי בהיתר) | 7.49 | 0.40 | 3.00 |
| | חצר משק מקורה / מסתור כביסה | 5.94 | 0.60 | 3.56 |
| | חצר אפקטיבית בחזית | 24.40 | 0.30 | 7.32 |
| | מחסן גינה חיצוני | 3.00 | 0.50 | 1.50 |
| | יתרת שטחי חצרות | 63.80 | 0.20 | 12.76 |
| | שטח חצרות משותפות | 27.60 | 0.05 | 1.38 |
| **סה"כ שטח אקווי' במצב קודם** | | | | **141.85** |

| | |
|---|---|
| **סה"כ תוספת שטח אקווי'** | **60.40** |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' | 12,000 ₪ |
| **סה"כ השבחה גולמית** | **724,830** ₪ |
| עלויות עודפות/התאמה להפחתה | 110,000 ₪ |
| **סה"כ השבחה בגין מימוש זכויות על פי תכנית מד/מק/43 ובהקלה** | **614,830** ₪ |
| **היטל השבחה למועד הקובע 4.11.2019** | **307,415** ₪ |

| | |
|---|---|
| תוספת השטח בגינה חושבה ההשבחה | 79.03 |
| **תוספת השטח לחיוב, בכפוף להחלטת הועדה למתן פטור** | **56.75** |
| חלק יחסי בהשבחה | 71.81% |
| השבחה מלאה | 614,830 ₪ |
| **השבחה בכפוף לפטור** | **441,498** ₪ |
| **היטל השבחה למועד הקובע - 4.12.2019** | **220,749** ₪ |



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

**<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

קומת המרתף המוצעת תהיה "קבורה" כולה מתחת לפני הקרקע .
לאור זאת השימושים בקומת המרתף יהיו מוגבלים.
גובה הפנים יהיה 2.63 מטר בלבד.
כמות האור והאוויר יהיו מועטים באמצעות מרפסות אנגליות (בחלק העורפי מוצעת מרפסת אנגלית באורך 3 מטר בלבד, לחדר רחצה מוצעת חצר אנגלית באורך 0.7 מטר בלבד).

**לעניין מקדם למרתף השמאי מציין מספר שומות מכריעות רלוונטיות:**

- שומה מכרעת של יעקב פז מיום 18.8.19 בגו"ח 8120/271 כפר יונה, קבע למרתף בגובה 2.4 מטר – מקדם 0.45. למרתף בגובה כזה עם כניסה נפרדת קבע מקדם 0.5.
- שומה מכרעת של דוד טיגרמן מיום 15.8.17 בגו"ח 3753/68 נס ציונה, קבע למרתף בגובה 2.4 מטר – מקדם 0.475.
- שומה מכרעת של ארז כהן מיום 25.7.17 בגו"ח 8120/39 כפר יונה, קבע למרתף בגובה 2.4 מטר – מקדם 0.4. למרתף בגובה כזה עם כניסה נפרדת קבע מקדם 0.45.
- שומה מכרעת של אייל יצחקי מיום 4.3.18 בגו"ח 3637/447 נס ציונה, קבע למרתף בגובה 2.4 מטר – מקדם 0.45.
- החלטת ועדת השגות של משרד המשפטים מיום 16.12.19 לרחוב הנבל 11 קדימה-צורן גוש 7815 חלקה 526 קבעה מקדם 0.5 למרתף מגורים.
- שמאות מכרעת של דנה שיחור בגו"ח 5684/65 במודיעין למרתף ניתן מקדם של 0.5. השמאי יצג את הבעלים בתיק זה.
- שמאות מכרעת של דנה שיחור בגו"ח 5819/8 במודיעין לבניית מרתף בשטח 65 מ"ר, בגובה פנים 2.7 מטר ניתן מקדם של 0.5. השמאי יצג את הבעלים בתיק זה.
- שמאות מכרעת של אלי כהן בגו"ח 6093/310 ראשל"צ, ניתן מקדם של 0.4 למרתף בגובה 2.20 מטר ומקדם 0.45 למרתף בגובה 2.40. כנ"ל בשמאות מכרעת בגו"ח 5909/28 שוהם (מקדם 0.4 למרתף).
- בשמאות מכרעת של אלי כהן בגו"ח 6720/227 גני תקוה, ישנה התייחסות להגבהת גובה מרתף מגובה 2.2 לגובה 2.45 וציון שומות מכריעות שקבעו 0.1-0.05 השבחה .
- בשמאות מכרעת של השמאית רינת וייס רביב ברחוב מנשה 2 במודיעין (גוש 5816 חלקה 65) בה ייצגתי את הבעלים, קבעה השמאית המכריעה מקדם של 0.5 לקומת המרתף.

לאור האמור לעיל השמאי נוקט במקדם של 0.5 למרתף.
תוספת הבניה המוצעת כוללת 2 מרפסות אנגליות שריצפתן תהיה זהה לרצפת קומת המרתף.
המטרה בהנמכת המרפסת האנגלית הינה לצורך איטום טוב יותר של קומת המרתף.
השמאי טוען כי נתקל בלא מעט מרתפים בהם קיימות בעיות רטיבות קשות הנובעות מאיטום לקוי בשל רטיבות מהקרקע הצמודה למרתף, וזאת בשל העובדה שאין אפשרות לבצע איטום כהלכה ללא יצירת מרפסת אנגלית בעומק זהה למרתף.
השמאי סבור שאין מקום לגבות השבחה בגין שטח המרפסות האנגליות משום שאין בהן שימוש אפקטיבי כל שהוא (כל המרפסות יהיו לא מקורות). כמו כן יש לזכור שבתוספת בניה מעל הקרקע אין צורך במרפסות אנגליות. לפיכך מרפסת אנגלית מהווה עלות עודפת לבניית מרתף לעומת בניה מעל הקרקע, ועלות עודפת זו



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה $C_2$, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

יש לצרף ליתר העלויות העודפות של בניית מרתף לעומת בניה מעל הקרקע. כמו כן מרפסות אנגליות יוצרות פחת לחצר מעליהם.

**שטח אקווי' מצב קודם:**

| קומה | תיאור | שטח | מקדם אקווי' | שטח אקווי' |
|---|---|---|---|---|
| קומת קרקע | מגורים | 100.6 מ"ר | 1 | 100.6 מ"ר |
| | מסתור כביסה | 6 מ"ר | 0.4 | 2.4 מ"ר |
| | מרפסת מקורה סגורה עם 3 קירות | 16.2 מ"ר | 0.7 מאמץ את מקדם שמאי הועדה | 11.3 מ"ר |
| חיצוני | גינה פרטית ומשטחים מרוצפים פרטיים | 89 מ"ר | 0.25 מקדם מקובל לחצר | 22.3 מ"ר |
| | מחסן גינה | 3.36 מ"ר | 0.5 מאמץ את מקדם שמאי הועדה | 1.7 מ"ר |
| | חצר משותפת | 25 מ"ר | 0.15 מאמץ את מקדם שמאי הועדה | 3.75 מ"ר |
| **סה"כ שטח אקווי' מצב קודם** | | | | **142 מ"ר אקווי'** |

**שטח אקווי' מצב חדש:**

| קומה | תיאור | שטח | מקדם אקו' | מקדם שוליות | שטח אקווי' |
|---|---|---|---|---|---|
| מרתף | שטח עיקרי מתחת למפלס הקרקע, גובה פנים 2.63 מטר | 73.9 מ"ר | 0.5 | 0.9 | 33.25 מ"ר |
| קומת קרקע | מגורים עיקרי | 125.2 מ"ר | 1 | 1 | 125.2 מ"ר |
| חיצוני | גינה ומשטחים מרוצפים | 86 מ"ר | 0.25 | | 21.5 מ"ר |
| | חצר אנגלית | 17 מ"ר | 0.1 | | 1.7 מ"ר |
| | ארון כלי גינה | 3.1 מ"ר | 0.4 | | 1.24 מ"ר |
| **סה"כ שטח אקווי' מצב חדש** | | | | | **182.9 מ"ר אקו'** |

**תחשיב השבחה סופי:**

| | |
|---|---|
| סה"כ שטח אקווי' מצב חדש | 182.9 מ"ר אקווי' |
| סה"כ שטח אקווי' מצב קודם | 142 מ"ר אקווי' |
| הפרש מצב חדש למצב קודם | 40.9 מ"ר אקווי' |
| שווי מ"ר מבונה אקווי' | ₪ 8,000 |
| סה"כ שווי ההפרש בש"ח | ₪ 327,000 |
| עלויות עודפות בגין בנוי חדש על ישן | ₪ 110,000 (-) מאמץ אומדן שמאי וועדה |
| הפחתת עלויות נדרשות להגדלת החצר | ₪ 80,000 (-) |
| סה"כ השבחה | ₪ 137,000 |
| חלק יחסי בהשבחה לפי תחשיב פטור | |
| של שמאי הועדה | 53.59% |
| **השבחה בכפוף לפטור** | **₪ 73,400** |
| **היטל השבחה למועד הקובע (50%)** | **₪ 36,700** |



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

**<u>הכרעה</u>**

בחנתי את פירוט השטחים ומקדמים אקו', כפי שנוקטים בהם שמאי הצדדים.
הוצגה בפני מדידה גראפית שערך שמאי המשיבה ביחס לפירוט השטחים בשני מצבי התכנון.
בחנתי את פירוט השטחים בהתאם למדידה ומצאתי לנכון לאמץ אותם בשלמות.
לעניין מקדמי שווי אקו', מצאתי לנכון לקבל את המקדמים האקו' כפי שמפרט שמאי המשיבה למעט מקדם שטח עיקרי במרתף [ומקדם שוליות לשטחי מרתף כפי שצוין לעיל].
בהתאם למאפייני קומת המגורים במרתף, קביעות שמאים מכריעים נוספים בסביבה הקרובה, מצאתי לנכון לקבל את מקדם שטח עיקרי במרתף שנוקט בו שמאי המבקש בגובה 0.5.
**לפיכך, תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:**

| קומה | פירוט | שטח במ"ר | מקדם אקו' | מקדם שוליות | שטח אקו' |
|---|---|---|---|---|---|
| **מצב חדש** | | | | | |
| **קומת מרתף** | דירת מגורים | 68.40 | 0.50 | 0.90 | 30.78 |
| | מדרגות פנימיות | 5.50 | 0.40 | | 2.20 |
| | חצר אנגלית דרומית | 5.10 | 0.25 | | 1.28 |
| | חצר אנגלית צפונית | 15.85 | 0.20 | | 3.17 |
| **קומת קרקע** | מגורים | 121.85 | 1.00 | | 121.85 |
| | מדרגות פנימיות | 5.94 | 0.40 | | 2.38 |
| | שטח מרפסת מקורה | 2.96 | 0.50 | | 1.48 |
| | חצר אפקטיבית בחזית צפונית | 8.90 | 0.30 | | 2.67 |
| | חצר אפקטיבית בעורף (דרומית) | 15.00 | 0.25 | | 3.75 |
| | ארון כלי גינה חיצוני | 2.71 | 0.50 | | 1.36 |
| | יתרת שטחי חצרות | 70.09 | 0.20 | | 14.02 |
| | שטח חצר אנגלית מקורה | 1.49 | 0.15 | | 0.22 |
| **סה"כ שטח אקו' במצב חדש** | | | | | **185.15** |
| **מצב קודם** | | | | | |
| **קומת מגורים מצב קודם** | דירת מגורים | 100.67 | 1.00 | | 100.67 |
| | מרפסת מקורה בחזית צפונית | 16.65 | 0.70 | | 11.66 |
| | שטח מקורה עורפי | 7.49 | 0.40 | | 3.00 |
| | מסתור כביסה | 5.94 | 0.60 | | 3.56 |
| | חצר אפקטיבית בחזית צפונית | 24.40 | 0.30 | | 7.32 |
| | מחסן גינה חיצוני | 3.00 | 0.50 | | 1.50 |
| | יתרת שטחי חצרות | 63.80 | 0.20 | | 12.76 |
| | שטח חצרות משותפות | 27.60 | 0.05 | | 1.38 |
| **סה"כ שטח אקו' במצב קודם** | | | | | **141.85** |
| **סה"כ תוספת שטח אקו'** | | | | | **43.30** |
| שווי מ"ר מבונה אקו' | | | | | <u>9,500</u> ₪ |
| **סה"כ השבחה גולמית** | | | | | **411,374** ₪ |
| עלויות עודפות | | | | | 110,000 ₪ |
| **סה"כ השבחה** | | | | | **301,374** ₪ |
| **היטל השבחה (50%) למועד הקובע 4.11.2019** | | | | | **150,687** ₪ |



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בהערת אגב ולאינדיקציה בלבד לבחינת סבירות ההשבחה שהתקבלה לעיל, להלן תחשיב בחינת ההשבחה בגישה פשוטה של תוספת לשווי בנוי בניכוי רווח יזמי מינימלי נדרש (בגין שיפוץ והרחבת דירה קיימת) ועלויות הקמה, בחישוב גס:

| מרכיב | שטח במ"ר | מקדם אקו' | מקדם שוליות | תוצאה |
|---|---|---|---|---|
| **תחשיב סבירות ההשבחה שהתקבלה** | | | | |
| עיקרי מגורים נוסף | 24.62 | 1.00 | | 24.62 |
| עיקרי מרתף | 73.90 | 0.50 | 0.90 | 33.26 |
| תוספת חצר | 27.60 | 0.25 | | 6.90 |
| סה"כ שטח אקו' נוסף | | | | 64.78 |
| שווי מ"ר בנוי | | | | ₪ 19,500 |
| **סה"כ תוספת לשווי כבנוי** | | | | **₪ 1,263,113** |
| בניכוי רווח יזמי לפרויקט - 5% | | | | ₪ 1,202,964 |
| עלויות הקמה כוללות (כולל מע"מ, עלויות עודפות, גימור וכד') | | | | ₪ 900,000 |
| **סה"כ השבחה** | | | | **₪ 302,964** |

הערה 1: עלויות ההקמה הכוללות בגובה 900,000 ₪ סבירות ביחס להצעות מחיר לפרויקט שהוצגו בפני ובהתאם לטיעוני המבקש ושמאי המבקש בדיון שנערך.

הנ"ל תואם להשבחה כפי שחושבה לעיל.

**בקשה לפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב:**

יצוין כי לא הוצג בפניי מסמך המאשר כי הוועדה המקומית אישרה בקשה למתן פטור לפי חוק התו"ב עד 140 מ"ר.

בהתאם למסמכי הצהרה ומידע שנמסר מהצדדים עולה כי אושרה ע"י הוועדה בקשה לפטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר, בהתאם לחוק התו"ב.

**תחשיב ההשבחה הסופי בכפוף לאישור פטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב:**

| מרכיב | תוצאה |
|---|---|
| **תוספת שטח עיקרי בגינו חושבה ההשבחה** | 98.52 |
| תוספת השטח בגינה יש לחייב בהיטל השבחה | 56.86 |
| **חלק יחסי בהשבחה (56.86/98.52)** | 57.71% |
| **סה"כ ההשבחה** | ₪ 301,374 |
| **השבחה בכפוף לאישור פטור עד 140 מ"ר** | **₪ 173,935** |
| **היטל השבחה (50%) לאחר פטור** | **₪ 86,968** |

הערה 1: תוספת השטח לחיוב הינה שטח דירת המגורים הרשום בתוספת שטח עיקרי שמתווסף בהתאם לתכנית ההיתר בניכוי 140 מ"ר אשר פטורים מהיטל השבחה. (98.34 מ"ר+ 98.52 מ"ר - 140 מ"ר שטח פטור מהיטל = 56.86 מ"ר).

שמאי המשיבה מציין כי השטחים המבוקשים לצורך חישוב החלק היחסי בהשבחה הינם כ- 98.52 מ"ר כאשר משטח זה צריך לקזז את שטחי השירות שנגרעו מהמצב הקודם, כגון מתקנים ומערכות וקומה מפולשת וגינה. את השטח הזה היה צריך להפחית [98.52 מ"ר – 19.49 מ"ר שטחי שירות לקיזוז = 79.03 מ"ר].

לא מצאתי לנכון להפחית ולקזז את שטחי השירות כפי שפירט שמאי המשיבה שכן מדובר בשטחים המהווים בין היתר חלק מהחצר, שטח שירות למעבה מזגן וכד', שאינם מהווים חלק מהשטח העיקרי של דירת המגורים הבנויה ולפיכך, לא נכללו אף בשטחה הרשום.



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

## 13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 5872, חלקה: 27, תת חלקה: 7, רחוב עמק זבולון 9, שכונת אבני חן (קייזר), מודיעין מכבים-רעות, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20190714, כדלהלן:

| גורם השבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה לתשלום |
|---|---|---|---|
| אישור הקלות | 04.12.2019 | ₪ 173,935 | ₪ 86,968 |

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

## 14. תצהיר

הנני מצהיר כי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 14.08.2020.

**דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין**

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965






רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
**טל'** 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net