תאריך: 17.01.2021

מס' בקשה/מינוי: 1813-2020

מספרנו: 3629

לכבוד

המבקשים – אדר פיני ושרה-לאה

באמצעות מר דוד אבודרהם שמאי מקרקעין

דוא"ל: dgol1@012.net.il

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין -מכבים-רעות

דוא"ל: dganit@modiin.muni.il

באמצעות מר דני טרשנסקי שמאי מקרקעין

באמצעות גב' איריס אינהורן שמאית מקרקעין

דוא"ל: dani@ktap.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 5816 **חלקה:** 114 (חלק) **מגרש:** 6A לפי תכנית 420-0452391

כתובת: רחוב שבטי ישראל 23/13, שכונת מוריה, מודיעין-מכבים-רעות

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 1813-2020 מיום 18.08.2020, לנכס הנדון.

2. מטרת השומה

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

גורם ההשבחה: תוכנית 420-0480269 (מד/מק/43), תכנית 420-0452391 (מד/מק/52/6).

גורם המימוש: בקשה להיתר בניה מס' 20191247, תיק בנין מס' 5769 – תוספת בניה בדיעבד.

מהות הנכס: דירת מגורים בת 5 חדרים הממוקמת בקומת הגג במבנה מדורג הממוקם בחלקו מתחת למפלס רחוב שבטי ישראל והכולל סה"כ שש קומות לרבות קומת הגג.

3. מועד דיון

ביום 29.10.2020, קיימתי דיון[1] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות , בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו ("זום").

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

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 13.09.2020, ע"י החת"מ. לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני[2].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב שבטי ישראל 23, שכונת מוריה, מודיעין-מכבים-רעות.
גוש	:	5816.
חלקה	:	114 (חלק).
שטח חלקה רשום	:	8,118 מ"ר.
זכויות רשומות	:	חכירה, מהוונת, החל מתאריך 09.02.2011 וכלה בתאריך 08.02.2109.
מהות הנכס	:	דירת מגורים בת 5 חדרים הממוקמת בקומת הגג במבנה מדורג הממוקם בחלקו מתחת למפלס רחוב שבטי ישראל והכולל סה"כ שש קומות לרבות קומת הגג.

6. עיקרי המסמכים

- שומה מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר דני טרשנסקי וגב' איריס אינהורן, שמאיי מקרקעין.
- שומה מטעם המבקשים, נערכה ע"י מר דוד אבודרהם, שמאי מקרקעין.
- העתק מכתב הודעת דרישת תשלום היטל השבחה שהופק ביום 24.06.2020.
- העתק תשריט הבקשה להיתר בניה, מעודכן ליום 20.01.2020, כפי שנמסר מאת שמאי המבקשים.
- היתרי בניה שונים לנכס, דף מידע תכנוני מאת המשיבה, ומסמכים שונים משמאי הצדדים.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הזכויות שהופק ביום 24.09.2020.
- העתק חוזה חכירה מהוון בין רשות מקרקעי ישראל לבין אדר פיני ושרה-לאה מתאריך 14.01.2018.
- העתק מכתב הודעה על רישום זכות בנכס מאת רשות מקרקעי ישראל מתאריך 15.09.2019.
- העתק פרוטוקול החלטת ישיבת רשות רישוי, ישיבה מספר 20200010, בתאריך 02.02.2020.
- העתק הסכם מכר (רכישה) של הנכס נשוא ההחלטה מיום 11.03.2013 (כולל מסמכים שונים).
- העתק תשריט הדירה מתוך הסכם הרכישה כפי שנמסר מאת שמאי המבקשים.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומת המבקשים) מתאריך 07.10.2020.
- טיעוני הצדדים המהווים את עיקרי פרוטוקול הדיון[3].
- התייחסות המשיבה מתאריך 09.11.2020 למכתב הטיעונים שהוגש בדיון ע"י שמאי המבקשים.

7. מועד קובע

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" **תחילתה של תכנית**, שאושרה לפי סימן זה, 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 "*.

[2] נמסרו בנוסף מאת שמאי המבקשים תמונות פנים הנכס.

[3] בדיון הוגש מכתב טיעונים בכתב ע"י שמאי המבקשים באישור החת"מ.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע[4]	מועד פרסום
תכנית מס' 420-0480269 (מד/מק/43)	20.08.2018	פרסום ברשומות, 05.08.2018, י.פ. 7901, עמוד 10413
תכנית מס' 420-0452391 (מד/מק/52/6)	20.12.2018	פרסום ברשומות, 05.12.2018, י.פ. 8027, עמוד 4090

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס נשוא ההחלטה מהווה דירת מגורים בת 5 חדרים הממוקמת בקומת הגג במבנה מדורג, הממוקם בחלקו מתחת למפלס רחוב שבטי ישראל והכולל סה"כ שש קומות לרבות קומת הגג.
שטח הדירה הינו 213.47 מ"ר + ממ"ד בשטח של 12.84 מ"ר (סה"כ 226.31 מ"ר) עם מרפסת היקפית בשטח של 317.66 בהתאם למידע בבקשה להיתר מס' 20191247 שהוגשה לצורך הסדרת מצב קיים.
לדירה קיימות הצמדות נוספות של מחסן וחניה בהתבסס על חוזה חכירה מאת רשות מקרקעי ישראל.

תיאור החלקה: ידועה כחלקה 114 בגוש 5816, שטחה הרשום של החלקה הינו - 8,118 מ"ר והינה בעלת צורה רגולרית (כעין דמוי מלבן המקומר בצדו הצפוני-מערבי – חזית רח' שבטי ישראל).

על החלקה בנויים 4 בניינים מדורגים בני כ- 6 קומות, כאשר הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בבניין הניצב בחלק הדרום-מערבי.

גבולותיה של החלקה, כדלקמן:

צפון-מערב: דרך סלולה מחופה אספלט / רחוב שבטי ישראל.

צפון-מזרח: שטח ציבורי פתוח.

דרום-מזרח: שטח ציבורי פתוח.

דרום-מערב: מעבר להולכי רגל-שצ"פ.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנישום ממוקם ברחוב שבטי ישראל בשכונת מוריה, בחלק הדרום-מרכזי של העיר מודיעין, המאופיין בבניה רוויה מדורגת למגורים ובתי מגורים צמודי קרקע.
רחוב שבטי ישראל מהווה כביש דו-סטרי לתנועה עם כביש המחופה אספלט ומדרכות מחופות אבנים משתלבות, מוצאו של הרחוב במערב בשדרות החשמונאים וסיומו במזרח ברחוב לוי.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיים מרכז מסחרי לצד מבני ציבור שונים כגון גני ילדים, בתי כנסת בתי ספר, קופת חולים, אתר ארכיאולוגי "אום אל עומדן", פארקים (מוריה - סקייטפארק, משהב הכוכבים, החבלים) ועוד.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט מדרכות המחופות אבנים משתלבות, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הגישה אל הבניין בו ממוקמת הדירה נשוא ההחלטה הינה מרחוב שבטי ישראל.

שונות: ישנה חניה בחלק מצדי הדרך בסביבת הנכס נשוא ההחלטה, כמו כן ישנן חניות במתחם החלקה.

[4] בעניין זה נפלה טעות בידי שמאי הצדדים בהגדרתם את המועד הקובע יום מתן ההחלטה (02.02.2020) –ראה הסבר בהמשך.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים:

מצב קודם

תכנית מתאר מקומית מס' מ.ד/ב.מ/6

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4644, עמוד 3554, ביום 17.05.1998.

החלקה מסווגת באזור מגורים ג' מיוחד במתחם מ39.

שטח מתחם (מ39)	:	8.333 דונם
שטח מגרש מינימלי במתחם	:	1,800 מ"ר.
סה"כ יח"ד במתחם	:	64.
קווי בניין	:	חזית - 5 מ', צדדי - 3 מ'. אחורי - 5 מ'.
מס' קומות	:	7 קומות לפי דגם 5 כדלקמן:
		מעל הכביש 3.5 קומות כולל קומת עמודים/חניה חפורה בחלקה.
		מתחת לכביש עד 3.5 קומות.
שטחי בניה ליח"ד ממוצעת	:	חלקים עיקריים 110 מ"ר, חלקי שירות על פי תכנית בינוי ופיתוח.
תכסית	:	45%.
סה"כ שטח מעל גובה 0.00	:	שטח עיקרי 3,520 מ"ר, שטח שירות 1,200 מ"ר.
סה"כ שטח מתחת לגובה 0.00	:	שטח עיקרי 3,520 מ"ר, שטח שירות 4,000 מ"ר.
מרתפים	:	מרתף/חניה לא יחרוג מקונטור הבניין.
		המרתפים/המחסנים, יהיו מתחת למפלס האבסולוטי המהווה מפלס כניסה ראשי.
קומה מפולשת	:	תותר קומה מפולשת כמפורט בתכנית.
מרפסות	:	רוחב מינימלי של מרפסת הנוצרת מדרגו הבניין יהיה 2.5 מ'.
		יותר קירוי מרפסות בפרגולות פתוחות על פי תכנית אחידה.
		בחזיתות שלאורך כבישי העמק יותרו מרפסות זיז פתוחות משלושה צדדים (בלקונים) בעומק שלא יעלה על 120 ס"מ. תותר חריגת מרפסות אלה מקו בניין, אך לא מתחום מגרש. מרחק אנכי מזערי בין שתי מרפסות זיז כאמור לעיל לא יפחת מגובה של שתי קומות.
גגות	:	שטחי הגגות הנוצרים מדרגו הבניינים ישמשו כמרפסות.

הערות לטבלה:

עד 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם) ועד 4 קומות מתחת לפני הכביש, במדרון. הבניינים ייבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר בין שני רחובות מקבילים בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל המדרכה.

תותר חריגה חלקי גגות, פרגולות ומעקות בנויים מעבר לקו הדמיוני המתואר לעיל. במקרה ונוצר שיפוע העולה על 25% בין רחובות מקבילים, תותר חריגת חלקי חדרים מעבר לקו הדמיוני המתואר.

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

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מס' מד/3/6ב</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6131, עמוד 4581, ביום 29.08.2010, בעיתון בתאריך 13.09.2010.

החלקה מסווגת באזור מגורים ג' מיוחד במתחם מ39, בשטח של 8.111 דונם.

סה"כ יח"ד במתחם	:	52.
סה"כ בניינים במתחם	:	4.
קווי בניין	:	חזית - 5 מ', צדדי - 3 מ', אחורי - 4 מ' (למבנה המגורים מעל קומת החניה 5 מ').
מס' הדגם	:	1.
מס' קומות	:	7-6 קומות לפי דגם 1 כדלקמן: מעל הכביש עד 3.5 קומות כולל קומת חניה חפורה חלקית/מרתף חניה או 12 מ' (הנמוך מבניהם). מתחת לכביש במדרון 3.5-2.5 קומות הכל כמפורט בנספח 7 המצורף לתכנית זו. בכל מקרה חובה להגיע ל - 2.5 קומות.
שטחי בניה ליח"ד ממוצעת	:	חלקים עיקריים 120 מ"ר, חלקי שירות על פי טבלת שטחים.
סה"כ שטח מעל גובה 0.00±	:	שטח עיקרי 3,360 מ"ר, שטח שירות 1,010 מ"ר.
סה"כ שטח מתחת לגובה 0.00±	:	שטח עיקרי 2,880 מ"ר, שטח שירות 3,880 מ"ר (בנוסף על השטח שירות, ניתן להוסיף שטחי חניה תת קרקעיים במסגרת התקן הנדרש, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זו).

<u>גובה בניינים:</u>

עד 3.5 קומות או 12 מ' תעשה בנקודה הגבוהה ביותר במדרכה שממול הבניין.

הבניינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר בין רחוב עליון וציר שצ"פ או בין שני רחובות מקבילים בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל המדרכה (לפי הנמוך ביניהם).

תותר חריגת חלקי גגות, פרגולות ומעקות בנויים מעבר לקו הדמיוני המתואר לעיל.

במקרה ונוצר שיפוע העולה על 25% בין רחובות מקבילים, תותר חריגת חלקי חדרים מעבר לקו הדמיוני המתואר לעיל לכל היותר עד 5%.

<u>מרתפים המשמשים למטרות שירות, קומת חניה חפורה חלקית ומחסנים:</u>

לכל יח"ד תבנה יחידת מחסן שגודלו עד 8 מ"ר, ובנוסף לכך ליח"ד צמודות קרקע תבנה יחידת מחסן כלי גינה בזיקה ישירה לגינה שגודלו כ - 3 מ"ר.

מיקום המחסנים הינו בקומת ה-0.00 של הבניין ו/או מתחת למפלס זה.

קווי הבניין למרתף/חניה חפורה חלקית - קידמי - 2 מ', צדדי - גבול המגרש.

<u>מרפסות באזור מגורים:</u>

מדרוג הבניינים - לכיוון הכביש חלה חובה של לפחות דרוג אחד, לכיוון המורד, מתחם פ1, חלה חובה של לפחות שני דרוגים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

עומק מזערי של מרפסת, הנוצרת מדירוג הבניין יהיה 2 מ' בחזית כלפי הרחוב ולפחות 3 מ' בחזית הפונה למתחם פ1.

בכל יח"ד בה קיימת מרפסת לא מקורה, תחול חובה להתקנת/בניית מצללה ו/או סוכך, ביציאה הראשית מחדר המגורים.

ביחידות דיור צמודות קרקע, תחויב בניית/התקנת מצללה ו/או סוכך ביציאה הראשית מחדר המגורים.

האבחנה בדבר החובה להתקנת סוכך או מצללה, גודל וחומרים ייקבעו עפ"י החלטת הועדה המקומית בהתייחס לתכנון המבנה.

<u>גגות</u>

שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים ישמשו כמרפסות פתוחות, גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו.

תכניות ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.

תותר בניית מגון של גגות ויותר שימוש במגון של חומרים: יותרו גגות משופעים בכיסוי מתכת או אבן וכן יותרו גגות מקומרים לא יותר השימוש ברעפים.

גגות משופעים ומקומרים יהיו בגוון ממשפחת גווני כחול ואפור.

שיפועי הגגות המשופעים, יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20° ל - 35°, לא יותרו ארגזי רוח.

מתקנים טכניים שיוצבו על גבי הגגות ישולבו במבנה ויוסתרו, הכל בתאום עם מהנדס העיר.

<u>מצב חדש</u>[5]

<u>תכנית מס' 420-0480269 (מד/מק/43)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7901, עמוד 10413, ביום 05.08.2018.

התכנית קובעת עקרונות לתוספת זכויות בניה למבני מגורים שמלאו שנתיים 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 בניה, קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ולאופן מימוש תוספת זכויות הבניה מתכנית זו, קביעת הנחיות פיתוח.

בהתאם להוראות התכנית תתאפשר סוגי הרחבה ותוספת זכויות מקסימליות כדלקמן:

- הרחבה של עד 25% משטח הדירה.
- **הרחבה על גג המבנה** ועליות גג **תהיה עד 60 מ"ר לדירה.**
- הרחבה בחפירה ו/או במרתף עד קווי בניין עיליים.
- שטחים שהתווספו בתכנית זו עבור מבנים מטיפוס רב קומות מיועדים לקירוי מרפסות בלבד. לא ניתן להשתמש בשטחים אלו למטרות עיקריות אחרות לרבות סגירת מרפסות.

הוראות בינוי - כלליות ומפורטות למימוש הזכויות בתוספת הבנייה השונות, כמפורט בתכנית.

[5] בהתאם להסכם מכר מיום 11.03.2013 שנמסר מאת שמאי המבקשים, וכעולה מחוות דעת הצדדים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תנאים למתן היתרי בניה (תנאים מצטברים):

- הגשת נספח אדריכלי לאישור מהנדס העיר.
- על אף האמור לעיל, בקשות להיתר בניה הכוללות שינויים פנימיים שאינם גלויים מחוץ למבנה (כגון בעליית גג, בחלל מבני פנימי, בחלל חפור וכיו"ב) פטורות מהגשת נספח אדריכלי.
- טרם דיון בבקשה להיתר, פרסום הודעה על פי סעיף 149 לחוק התו"ב, ההודעה תכלול את מהות הבקשה, השימוש, השטחים שמתווספים ומיקומם.
- הגשת היתר התואם את הנספח האדריכלי שאושר ע"י מהנדס העיר ומהות הפרסום.
- הסכמת דיירים בהתאם לטופס המצורף כנספח ב' לתכנית.
- התאמה להיקף זכויות הבנייה המפורטות בתוכנית זו ועל פי סעיפים 62 א (א1)(1) ו - 62 א(א1)(8) לחוק התו"ב.
- התאמה להנחיות הבינוי והפיתוח שבתכנית זו ובהנחיות מרחביות של הועדה המקומית.
- הפקדה כתב שיפוי מפני תביעות לפי סעיף 197 לחוק התו"ב.
- **שיקול דעת מוסד התכנון ושמירת זכותו:** אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה 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 אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים לסירוב כאמור.

חניה:

- לא תידרש תוספת מקומות חניה לדירת מגורים שהורחבה מכוח תכנית זו.
- לא תותר הרחבה על חשבון שטח חניה קיימת אלא אם התווסף מקום חניה בתחום המגרש, שאינו פוגם בתפקוד ובמראה הבניין, באישור מחלקת התנועה.

<u>תכנית מס 420-0452391 (מד/מק/52/6)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8027, עמוד 4090, ביום 05.12.2018.

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה להרחבת 4 יח"ד מטיפוס דירת גג – לרבות הנכס נשוא ההחלטה.

<u>טבלת זכויות בניה והוראות בניה - מצב מוצע</u>

מס' תא שטח/ מגרש	בניין/ מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	שטח עיקרי תת קרקעי	שטח שירות תת קרקעי	סה"כ שטחי בניה	מס' קומות עיליות	מס' קומות תת קרקעיות (**)
6A	**39/1**	**2,006**	**861.57**	**572.53**	**751.75**	**1,328.3**	**3,514.15**	**3.5**	**3.5**
6B	39/2	1,998	864.28	597.65	763.63	1,319.85	3,545.41	3.5	3.5
6C	39/3	1,998	864.28	597.65	576.63	1,319.85	3,545.41	3.5	3.5
6D	39/4	2,112	861.63	572.13	756.85	1,385.96	3,576.57	3.5	3.5

*קווי בניין - קדמי 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 4 מ'.

** בהתאם להוראות תכנית מד/3/6ב.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>רישוי</u>

להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מאת הצדדים:

א. היתר בניה – היתר מס' 20130185, תאריך הפקת היתר 26.05.2013, תיק בניין 5769.

מותר: הקמת מבנה מגורים בן 6 קומות ו - 13 יח"ד, עם בריכות פרטיות + שצ"פ פ- 47. מגרש 39/1.

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית להיתר בניה:

קומה	עיקרי	הפרש מרפסות	סה"כ עיקרי	ממ"ד	בליטות	מחסן	חניה	מתקנים	מבואות ומדרגות	קומה מפולשת	מחסן גינה	סה"כ שירות	סה"כ הבנוי	מרפסות פתוחות	מרפסות מקורות	מצללות
-3	249.24	-	249.24	25.12	61.33	16.4	-	-	77.52	-	7.76	188.13	437.37	-	-	33.86
-2	255.02	-	255.02	25.2	30.63	15.46	-	-	67.19	-	7.6	147.63	402.65	54.98	-	37.1
-1	247.49	-	247.49	25.2	29.28		875.87	-	56.95	-	3.56	992.54	1240.03	36.25	-	37.46
קרקע	247.73	10.56	258.29	25.12	11.65	145.4		-	82.13	97.87	7	369.52	627.81	65.28	-	11.67
1	389.75	-	389.75	50.78	-	-	-	-	61.34	-	-	112.12	501.87	147.95	-	80.19
2	**151.53**	-	**151.53**	**12.84**	-	-	-	-	**45.06**	-	-	**57.9**	**209.43**	**317.66**	**6.48**	**44.36**
גג	-	-	-	-	-	-	-	9.46	23.53	-	-	32.99	32.99	-	-	-
סה"כ	**1540.76**	**10.56**	**1551.32**	**164.26**	**132.89**	**177.26**	**875.87**	**9.46**	**413.72**	**97.87**	**25.92**	**1900.83**	**3452.15**	**622.12**	**6.48**	**244.64**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. היתר בניה – היתר מס' 20150073, תאריך הפקת היתר 10.03.2015, תיק בניין 5769.

מותר: תכנית שינויים להיתר בניה מס' 20130185, שינויים פנימיים, ושינויים בחומר גמר החזית ללא תוספת שטחים.

ג. היתר בניה – היתר מס' 20160102, תאריך הפקת היתר 21.03.2016, תיק בניין 5769.

מותר: תכנית שינויים מהיתר בניה מס' 20150073.

תיאור הבקשה: שינויים פנימיים בדירות, כולל שינוי מיקום כלים סניטרים ללא שינוי בשטחים ובזכויות בניה – למתן טופס 4.

ד. בקשה להיתר מס' 20191247, תיק בניין 5769, פרוטוקול רשות רישוי, בישיבה מספר 20200010 מיום **02.02.2020.**

מהות הבקשה: תוספת בניה בדיעבד - הרחבת דירה על חשבון שטחי מרפסות, שטח חדר מדרגות ופירוק קירוי בחזית צפון מזרחית.

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית הבקשה להיתר:

קומה	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	מבואות ומדרגות מוצע	סה"כ שירות	סה"כ הבנין	מרפסות פתוחות	מרפסות מקורות	מצללות
-3	249.24	-	249.24	-	188.13	437.37	-	-	33.86
-2	255.02	-	255.02	-	147.63	402.65	54.98	-	37.10
-1	247.49	-	247.49	-	992.54	1,240.03	36.25	-	37.46
קרקע	258.29	-	258.29	-	369.52	627.81	65.28	-	11.67
1	389.75	-	389.75	-	112.12	501.87	147.95	-	80.19
2	**151.53**	**61.94**	**213.47**	**-12.41**	**45.49**	**258.96**	**317.66**	**6.48 -6.48**	**44.36**
גג	-	-	-	-	32.99	32.99	-	-	-
סה"כ	1,551.32	61.94	1,613.26	-12.41	1,888.42	3,501.68	622.12	0	244.64

החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית, האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 206868 מיום 24.09.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	5816.
חלקה	:	114 (מס' ישנים 89, 92) (חלק).
שטח חלקה	:	8,118 מ"ר.
בעלויות	:	רשות הפיתוח, בשלמות.
הערות	:	נרשמה הערה של צו הריסה מיום 02.10.2018 לטובת בית המשפט השלום רמלה, תיק בימ"ש תו"ב מס' 54778-12-16, מיום 28.05.2017 על שם אדר פיני ושרה לאה. נרשמה הערה של צו הריסה מיום 02.10.2018 לטובת בית המשפט השלום רמלה, תיק תו"ב מס' 55732-05-17, על שם אשרף שמעון ורחל, ותיק מס' 55712-05-17 על שם זיוון זיסהולץ רונית, שניהם מיום 15.10.2017.

הסכם מכר (רכישה)

בהתאם לאמור בהעתק הסכם מכר מיום 11.03.2013, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר"	:	קלוד נחמיאס יזום והשקעות בע"מ.
"הקונה"	:	אדר פיני. אדר שרה לאה.
"הממכר"	:	דירה בת 5 חדרים (פנטהאוז) בקומה 2, כיוון צפון, דרום, מזרח ומערב והידועה אצל המוכר זמנית כמס' 13 בבניין 1.
"תמורה"	:	3,550,000 ₪.

הודעה על רישום זכות בנכס

בהתאם להעתק מכתב הודעה על רישום זכות בנכס מאת רשות מקרקעי ישראל מיום 15.09.2019 המופנה לאדר פיני, ממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלקמן:

גוש: 5816, חלקה: 114.

כתובת הנכס: רחוב שבטי ישראל 23, מודיעין - מכבים.

שטח: 172.3 מ"ר בערך.

שטחים צמודים: חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 9.4 מ"ר, מרפסת 313.2 מ"ר, אחר 40.5 מ"ר.

הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות על שם אדר פיני ושרה לאה, בחלקים שווים.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס הנדון שתוקפו עד 08.02.2109.

על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

נכון למועד אישור זה אין רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס שבנדון.

נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס שבנדון.

אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>חוזה חכירה</u>

בהתאם להעתק חוזה חכירה מהוון שנערך ונחתם ביום 14.01.2018 וממנו עולים, בין היתר, הפרטים הבאים, כדלקמן:

"המחכירה"	:	רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל/רשות הפיתוח/קרן קיימת לישראל.
"החוכר"	:	אדר פיני ת.ז. 054955968, אדר שרה-לאה ת.ז. 057529091.
המקום	:	מודיעין-מכבים.
הכתובת	:	שבטי ישראל 23.
גוש רשום	:	5816.
חלקה	:	6.
שטח הרצפה	:	172.3 מ"ר.
מס' חדרים	:	5.
מס' הדירה בתשריט	:	13.
צמידויות	:	חניה מקורה בשטח 30 מ"ר. מחסן בשטח 9.4 מ"ר. מרפסת בשטח 313.2 מ"ר. אחר בשטח 40.5 מ"ר.
תקופת החכירה	:	98 שנים, החל מתאריך 09.02.2011 וכלה בתאריך 08.02.2109.
תקופת חכירה נוספת	:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	בניה רוויה (משתכנים).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" - עליית שוויים של מקרקעין **עקב אישור תכנית**, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

(1) **קבלת היתר** לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו **אלמלא אישור תכנית** מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(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;.....

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

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו, לרבות קבלת תמונות מביקור שמאי המבקשים.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום.

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.7 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.8 המועד הקובע.

11.9 למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.

11.10 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.11 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.12 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקניינית ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשים, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישום – החייב).

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע[6]	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת המבקשים
תכנית מס' 420-0480269 (מד/מק/43)	20.08.2018	374,628 ₪[7]	193,382 ₪
תכנית מס' 420-0452391 (מד/מק/52/6)	20.12.2018	--	--

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס, שטח החלקה.

ב. מצב רישוי - כפי שהוגדר בחוות דעת זו.

ג. מועד קובע – בהתאם לחוות דעת הצדדים, המועד הקובע הינו יום אישור ההחלטה ע"י רשות הרישוי, קרי, 02.02.2020 – בעניין זה אינני מקבל את הסכמות הצדדים, ראה פירוט בהמשך.

ד. גורם המימוש - מימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה (בדיעבד).

ה. מצב משפטי.

העובדות השנויות במחלוקת

מבוא – במקרה דנן, מדובר בבקשה להיתר בניה עבור תוספת בניה – בדיעבד, הצדדים סבורים כי המועד הקובע בעניינה של בקשה להיתר זו הינו מועד אישור הבקשה ע"י רשות הרישוי, קרי 02.02.2020.

הנני סבור, כי נפלה טעות בידי הצדדים בהגדרת המועד הקובע במקרה דנן, אסביר:
הבקשה להיתר בניה, בהתאם לתיאור הבקשה בתשריט הבקשה הינה – הרחבת הדירה על חשבון שטחי מרפסות, שטח חדר מדרגות משותף ופירוק קירוי בחזית צפון מזרחית.

כמו כן, בהתאם לתשריט בקשה זו, התוכניות החלות במקום הינן: מד/במ/6, מד/ב3/6, 420-0452391 (מד/מק/52/6), יוער, כי בטבלת השטחים המותרים לא מוגדרות תוכניות אחרות מעבר לכך.

בהתאם לפרוטוקול רשות הרישוי בישיבתה מס' 20200010 מיום 02.02.2020, מופיעות תוכנית מד/ב3/6 ותכנית 420-0452391.

תכנית 420-0452391 (מד/מק/52/6), מועד קובע 20.12.2018, הינה התכנית האחרונה החלה על הנכס הינה תוכנית נקודתית, מכוח תוכנית זו אושרה הבקשה להיתר בניה במקרה דנן, הבקשה תואמת את הוראות התכנית, ואך סך השטח המותר (62 מ"ר, מבוקש 61.94 מ"ר), בהתאם לפרוטוקול רשות הרישוי הבקשה מוצגת כתואמת תב"ע ללא הקלות.

על אף היותה של תוכנית זו המוצגת פעמיים בתשריט הבקשה להיתר בניה, וכמו כן, כמופיעה בהחלטת רשות הרישוי, תכנית שבגינה ועל פיה אושרה הבקשה האמורה, **איננה מופיעה כלל בחוות דעת הצדדים.**

---

[6] בעניין זה נפלה טעות בידי שמאי הצדדים בהגדרתם את המועד הקובע יום מתן ההחלטה (02.02.2020) –ראה הסבר בהמשך.

[7] בתגובת המשיבה עולה כי קיימות טעויות בחלק משטחי הבניה שהובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה (ראה לעניין זה חישוב היטל השבחה בתחשיב המשיבה בהמשך), ולכן סה"כ ההשבחה שהובאה בחשבון בהתאמה הינה 386,042 ₪.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כאמור, הבקשה להיתר בניה במקרה דנן, הינה בהתאם לתוכנית האחרונה החלה על הנכס נשוא החלטה זו, קרי, תכנית 420-0452391 (מד/מק/52/6) המועד הקובע בגינה הינו 20.12.2018, לתכנית זו קדמה תוכנית 420-0480269 (מד/מק/43) שהמועד הקובע בגינה הינו 20.08.2018.

כפי שצוין בהחלטת רשות הרישוי, הבקשה מוצגת כתואמת תב"ע ללא הקלות.

בהתאם "להלכת פנימי" (רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים), ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות", לפיכך, את הזכויות המבוקשות בבקשה האמורה במקרה דנן, יש לייחס "באופן תיאורטי" תחילה לתכנית 420-0480269 (מד/מק/43), ואת "היתרה" לתכנית 420-0452391 (מד/מק/52/6).

לעניין תכנית 420-0480269 (מד/מק/43), בהתאם לדברי ההסבר לתוכנית זו, בהתאם "להלכת הילדה גוזלן", "והלכת אליק רון", מקום בו תכנית מיתאר מעניקה זכויות בניה המותנות בהליך של **מעין** הקלה הזכויות בו אינן ודאיות ("גשר ברזל") החיוב בהיטל השבחה חל רק במימוש בדרך של הוצאת היתר בניה, ולסיכומו של עניין, חובת תשלום היטל ההשבחה תקום רק על דרך של קבלת היתר בניה. כמו כן בהמשכה של התכנית, בתנאים למתן היתרי בניה, טרם דיון בבקשה להיתר, תפורסם הודעה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק, כמו כן בהמשכם של דברים (סעיף 6.4) ישנו שיקול דעת למוסד התכנון ושמירת זכותו בדבר סירוב לתת היתר לבניה.

כבר בראשיתם של דברים, יש לציין שוב, כי הבקשה דנן כלל לא הוגשה מכח תכנית זו, לא פורסמה הקלה או מעין הקלה כלל, ההתייחסות לתכנית זו הינה רק לעניין יישומה של "הלכת פנימי" האמורה קרי, ייחוס תוספת הזכויות האמורות בהתאם לשיטת "המדרגות" למועד הקובע לתכנית זו.

שנית, גם באם הזכויות לבקשה האמורה היו מכוח תכנית זו, הרי שלעניין הגדרת המועד הקובע למימושן של הזכויות המותנות (מעין מוקנות), שפרסומן הינו בהליך של **מעין** הקלה, בהתאם "להלכת אליק רון" מועד ההשבחה, מועד אירוע המס, הוא עם אישור התכנית ולא מועד אישור הזכויות בפועל[8], יש לחשב השבחה זו בכללותה נכון למועד תחילת התכנית, ולא למועד אישור הזכויות המותנות בפועל, ובקיצור: אירוע ההשבחה, אירוע המס הוא אחד (אישור התכנית) אך מימוש הזכויות הוא דו-שלבי והמועד הקובע לצורך הערכת השומה הוא מועד התחלת התכנית[9].

לסיכומו של עניין, ככל ששמאית המשיבה מייחסת את המועד הקובע במקרה דנן למועד החלטת רשות הרישוי, הריני סבור כי פלה לכלל טעות, תחילה, היות והבקשה אושרה בהתאם לתכנית אחרת ועל בסיסה ולגביה לא פורסמה הקלה ו/או כמעין הקלה, ההתייחסות לתוכנית זו הינה רק לצורך יישומה "באופן תיאורטי" של "הלכת פנימי", כמו כן, גם באם בקשה זו הייתה מכוחה של תכנית זו הרי בהתאם "להלכת אליק רון" המועד הקובע במקרה דנן הוא מועד אישור התוכנית, כך או כך, יש לדחות את פרשנותה של המשיבה בעניין זה.

לעניין פרשנות שמאי המבקשים, בהתאם לעמדת שמאי המבקשים המועד הקובע הינו יום הוצאת היתר הבניה, קרי 02.02.2020.

[8] ראה סיפא, סעיף 34 לפסק הדין.

[9] ראה סעיף 43 לפסק הדין, ובנוסף, ציטוט: "... איני רואה באישור הזכויות המותנות "אירוע מס" נוסף. אולם, על אף שההשבחה בכללותה תחושב נכון למועד תחילת התוכניות, היטל השבחה ייגבה בשני מועדי מימוש ....".

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שמאי המבקשים מסתמך על החלטת וועדת הערר בעניין רות נקר, בהתאם לעמ"נ 37942-03-15, ראשית נראה כי שמאי המבקשים בהסברו "הפך את היוצרות", ראשית ניתנה החלטת וועדת הערר שלאחריה הוגש ערעור מינהלי 37942-03-15, ובית המשפט המחוזי נתן דעתו על החלטת וועדת הערר, ולא ההיפך. שנית, לא רק שפסק הדין בעניין נקר איננו רלוונטי למקרה דנן, אם כי בעקיפין שולל את המועד הקובע בהתאם להחלטת וועדת הרישוי, קרי, החלת המועד הקובע לתכנית, במה דברים אמורים, אסביר:

הסוגייה שהובאה לפתחו של בית המשפט, עניינה היינה "למועד המימוש" ולא לעניין "המועד הקובע" במצב דברים שבו התקיימו במקרקעין עבירות בניה, ולאחר מכן התאשרה תוכנית להכשרתן, ובחלוף הזמן אושר היתר בניה, הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, גרסה כי "מועד המימוש" הינו חופף "למועד הקובע" לאישור התכנית, וממועד זה ועד אישור הבקשה להיתר בניה תחול הלכה למעשה ריבית פיגורים (בנוסף להשבחה), בסיכומו של יום בית המשפט דחה את שיטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים וקבע כי גם בנכס שבו קיימות עבירות בניה, בהתאם לתוספת השלישית המועד הקובע הינו מועד אישור התכנית, ומועד אישור היתר הבניה הינו מועד המימוש (ולא מועד אישור התכנית), עוד נאמר כי לא ניתן להעניש את הנישום בגין עבירות הבניה דרך היטל השבחה, בעניין זה קיימות למשיבה אפשרויות אחרות בהתאם להוראות החוק.

במקרה דנן, החלת מועד קובע מאוחר למועד אישור התוכנית הינו הלכה למעשה "הזזת" ערכי השווי למועד מאוחר שהינו גבוה יותר, ובכך ישנה בפועל "הענשה" של הנישום בגין עבירות הבניה, ולכן אני סבור כי שגה שמאי המבקשים בפרשנותו-הבנתו את עמ"נ האמור, ויתרה מכך, באם מאמצים פסק דין זה, אזי, לא ניתן "להעניש" את הנישום (לשם כך קיימות הוראות חוק אחרות), ולפיכך, יש להביא בחשבון את המועד הקובע, כמועד אישור התוכניות.

לסיכומו של עניין, במקרה דנן, כפי שפורט בהרחבה, נראה כי הצדדים נפלו לכדי טעות בהגדרתם את המועד הקובע למקרה האמור, לפיכך, מצאתי לנכון לדחות את הסכמתם, ולאמץ מועדים קובעים בהתאם להוראות החוק והפסיקה.

בהתאם "להלכת פנימי", תחילה "באופן תיאורטי" יש לייחס את תוספת הזכויות המבוקשת למועד הקובע (20.08.2018) לתכנית 420-0480269 (מד/מק/43) שעל פיה עולה כי מותר תוספת של 60 מ"ר לנכס נשוא ההחלטה, ויתרת השטח למועד הקובע (20.12.2018) לתכנית 420-0452391 (מד/מק/52/6) תוספת של 1.94 מ"ר, וזאת באופן יחסי.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>העובדות השנויות במחלוקת</u>

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית תכנית מס' 420-0480269 (מד/מק/43)</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – תוספת בניה בדיעבד - הרחבת דירה על חשבון שטחי מרפסות, שטח חדר מדרגות ופירוק קירוי בחזית צפון מזרחית.

<u>עובדה ראשונה</u> – **השטחים במסגרת המצב הקודם.**

א. **שמאי המבקשים** – על פי ניתוח מרכיבי ההשבחה מדובר ב - 5 מרכיבי השבחה שונים, כפי שסומנו בבקשה להיתר ועל פי היתר הבניה במצב הקודם, שיופרטו להלן :

השטח המסומן במספור בספרה 1 - במצב הקודם מדובר בשטח של 22.92 מ"ר (4.96X4.62) התחום בפרגולת בטון עם מצללה הנתמכת בקורת בטון לאורכה.
בנוסף הפרגולה תחומה ב-2 קירות. למעשה מימוש בהיתר הינו קירוי קל כאמור של הפרגולה וסגירת 2 הפתחים בתריסים חשמליים.

השטח המסומן במספור בספרה 2 - במצב קודם שטח של 6.487 מ"ר (3.31X1.96) מקורה בתקרת בטון מקשית. השטח תחום ב - 3.5 קירות וממנו יציאה ליתרת שטח הבית.
גובה התקרה מהרצפה 3.6 מ'. כל מהות "ההשבחה" הינה סגירת פתח יציאה והסבת החדרון ליחידת ההורים שממילא היה צמוד אליו.
בהיתר המקורי מסומנות מדרגות (שלא נבנו בפועל) בתחום השטח המקורה, המדרגות מובילות למפלס גובה של 1.1 מ' ממפלס הדירה שבתכנון המקורי הובילו לבריכה.
המבקשים עוד ברכישת הדירה ביקשו מחברת "קלוד נחמיאס" וקיבלו את ביטול בניית המדרגות וכך נהנו משטח מקורה עם מעבר ממנו ליתרת שטח הדירה, ללא שום צורך לגישה לבריכה.
כל מהות ההשבחה במרכיב זה, הינו מעבר משטח מקורה גבוה התחום ב - 3.5 קירות, לשטח לטובת חדרון ביחידת הורים (בתחום שטח פלדלת).
האדריכלית שערכה את הבקשה להיתר סימנה את השטח כמרפסת מקורה, אך לא מדובר במרפסת קלאסית.

השטח המסומן במספור בספרה 3 - במצב קודם שטח של 8.062 מ"ר (5.8X1.39) ששימש מרפסת גן פתוחה הצמודה ליחידת ההורים התחומה ב - 3 קירות עם דופן רביעית הבנויה עד גובה 1.3 מ' וקורת בטון.
במרפסת הוגבהה קורתה וסופחה ליחידת ההורים.

השטח המסומן במספור בספרה 4 - במצב קודם מרפסת צפון - מערבית, ביציאה מחדר רחצה בשטח של 12.08 מ"ר (2.31X5.23) עם פרגולת בטון ומצללה, התחומה ב - 3 קירות (עפ"י היתר הבניה המקורי של חברת קלוד נחמיאס), קיר צפון-מערבי הכולל חיפוי אבן חוץ עם חלונות הפונים לרחוב שבטי ישראל (מסגור אלומיניום כולל תריסים חשמליים), זאת על מנת לשמור על חזית אחידה ארכיטקטונית לרחוב.
בנוסף קיר מזרחי בנוי וקיר דרומי (של חדר הרחצה). מהות ההשבחה קירוי קל לפרגולה ובניית קיר דרום - מערבי ודלת.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

השטח המסומן במספור בספרה 5 - במצב קודם מבואת כניסה לדירה בשטח של 12.41 מ"ר (5.8X2.14) כחלק מהפודסט, הדירה הינה יחידה בקומה והשימוש בפודסט של המבקשים הינו שימוש בלעדי. מהות ההשבחה הגדלת שטח הדירה על חשבון שטח המבואה.

לפיכך ייחסתי מקדמים אקו' משווי קרקע למ"ר מבונה עיקרי תואם לכל מאפיין בהשבחה לעיל:

סוג	מקדם למצב קודם
מקדם לקרקע למרפסת פתוחה צמודה לדירה	35%
מקדם לקרקע למרפסת פתוחה עם פרגולת בטון	45%
מקדם לקרקע למרפסת גן פתוחה ללא גישה התחומה ב-3 קירות	35%
מקדם לקרקע לשטח מקורה (תחום ב-3.5 קירות)	80%
מקדם לקרקע למרפסת עם פרגולת בטון תחומה ב-3 קירות	60%
מקדם לקרקע לשטחי שירות העמסה בשימוש בלעדי במצב קודם	50%

בדיון נטען כתגובה לתשובת המשיבה כדלקמן:

השטח המסומן במספור בספרה 1 - לעניין ההרחבה מתחת לפרגולה היוצאת מהמטבח והסלון היטל ההשבחה ניתן במימוש בהיתר בדיעבד, הקירוי על בסיס לוחות פוליביד, שבוצעו פיזית בדירה היכן שבוצעו, ומה שאפשרי ופרקטי, בניצול מעל הקורות התלויות ומשטח ההצללה.

מאחר ואם המבקש היה יוצק תקרה מקשית או תקרת צלעות, היה נדרש לתכנון קונסטרוקטיבי חדש על מנת לתמוך את התקרה בעמודים שיתחברו לדירה ו/או לעמודי דמה בכוחות נשיאה קטנים יותר. מתחת לקורה הרוחבית אין עמוד ואין וודאות הנדסית לביצוע תקרת בטון, גם אם היה ניתן יש צורך בהסכמת הוועדה לעניין השלכות קונסטרוקציה וחישובים סטטיים זו הסיבה שבמרפסת היציאה מהסלון במקום עמודים וקירות יש תריסים חשמליים שיורדים ובגג קירוי קל, לפי כך מקדם של 0.95 ביחס לשטח עיקרי הבנוי בצורה נורמלית הינו סביר, לציין כי לא הייתי אמור להפחית את המקדם גם מהשטח של המרפסת שהיא בקירוי בטון במצב הקודם וגם הלובי כניסה לדירה.

השטח המרושת בין הקורות הינו מצללה, מצורף קומת הגג מהיתר בניה מס' 20160102 תוכנית שינויים לפני קבלת טופס 4 (בקשה מס' 20160148), ממנה רואים פרגולה וסימון מצללה וכן בהיתר מס' 20150073 מיום 10.03.2015.

בנוסף שמאי המשיבה טוען כי יש רק 2 קורות תלויות ואין מצללה מציג טבלת שטחים ובה 44.36 מ"ר מצללה.

השטח המסומן במספור בספרה 2 - המדרגות לא נבנו בשום שלב לפיכך נקבע מקדם של 0.8.

אם יש להביא את המדרגות במצב הקודם כאילו נבנו מקדם של 0.5-0.6 הינו ראוי.

אבקש לציין כי הוועדה המקומית ניפקה טופס 4 עפ"י המצב הקיים (ללא מדרגות) מהיתר בניה מס' 20160102 שינויים לפני קבלת טופס 4 מיום 21.03.2016 רואים כי המדרגות בוטלו.

השטח המסומן במספור בספרה 3 - למרפסת הגן אין גישה אליה וכך נכתב בחוות דעת המבקשים "מרפסת גן פתוחה ללא גישה".

זוהי מעין אדנית בגובה מפלס החלון של חדר ההורים, גינה פרטית ליחידת ההורים.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טענת שמאי המשיבה כי השטח במצב הקודם 0 מאחר ואינו שייך למבקשים הינו מגוחך.
השטח משויך והמבקשים נהנים מגינה פרטית ואילולא בעיות רטיבות שנבעו מהאדנית ספק אם היה מוותר על מרפסת גן זו.

השטח המסומן במספור בספרה 4 - מדובר בפרגולת בטון התחומה ב-3 קירות עם חלונות, תריסים חשמליים ועם הצללה וזה כמו סוכה, ולכן לא הגיוני להביא בחשבון מקדם 0.15 במצב הקודם כפי שקבע שמאי המשיבה.

השטח המסומן במספור בספרה 5 - השטח אינו בבעלות המבקשים אך הוא בשימוש בלעדי שלהם.
קיימים ארונות חשמל, כיבוי אש ומים, בכל קומה ובכל פודסט.
הארונות בקומת המבקשים שייכים להם (אם כי בהיתר השינויים הם מסומנים בעיפרון כ"לא קיים"). הטענה לעניין עלייה לגג תיקון הינה אחת לכמה זמן אם קיימת כלל ואינה פוגעת בשימוש.
בעניין עלויות הבנייה של שטחי העמסה וודאי שיש להביאם בחשבון, הם חלק מעלות הבניה הכוללת של הדירה. אולם מההיבט הקנייני זה אינו מהווה שטח לשיווק עפ"י תקן 9 (שטח דירה) לפיכך בשטח אקו' הוא לא קיבל ביטוי ואילו בהיבט היטל ההשבחה וודאי שקיימת תועלת לשטח זה במצב הקודם לאור השימוש הבלעדי, בעיני הקונה הסביר.

ב. שמאי המשיבה – באומדן ההשבחה בגין אישור הועדה המקומית לתוספת בניה על פי הוראות מד/מק/43, הובאו בחשבון כלל הזכויות במפלס המגורים במסגרת המצב הקודם והמצב החדש.

לא הובאה בחשבון הפחתה נדרשת לעלויות עודפות/התאמה לבינוי חדש על ישן לאור אישור הועדה למתן היתר לתוספת הבנייה שניתן בדיעבד.

בתגובה ניתנה התייחסות לכלל הטענות של שמאי המבקשים כדלקמן:

השטח המסומן במספור בספרה 1 - 22.91 מ"ר

על פי תשריט היתר הבניה במצב הקודם קיימת במקום פרגולה בקירוי חלקי, שגובלת בקירות שטחי המגורים הקיימים.

יוער כי שטח זה מצוי ביציאה מחדר המגורים הראשי, והוא כלול בשטח של 36 מ"ר, שהובא בחשבון בשומת המשיבה במקדם שווי של שטח מרפסת גג ראשית (שימוש אינטנסיבי) במצב הקודם.

בבינוי בהיתר לא קיימים עמודי תמיכה כל שהם, או קירוי צפוף כל שהוא, ואין להביא בחשבון כאילו הם במצב הקודם.

ויודגש כי בגין שטח זה החלטת הועדה למתן היתר ניתנה בדיעבד.

בדיון נטען כי הטענות על אי היתכנות הנדסית לקירוי או בינוי בבניה קונבנציונלית - אין שום מגבלה מימוש בשטחים בנויים בבטון ובכל מרחבי העיר מודיעין וברגע שניתנה הסכמת הוועדה למימוש השטח כעיקרי, אין מניעה בידי המבקש לצרפו לתחום יח' הדיור בכל דרך שימצא לנכון, ובכל תכנון עתידי ע"פ טעמו וע"פ צרכיו, ללא צורך בהיתר נוסף ו/או בתשלום נוסף בגין השבחה לאור הפיכת שטחי המרפסת לשטח עיקרי. כפי שנכתב בתשובתי, וכפי שניתן לראות בהיתר הבניה, מדובר בשטח בקירוי חלקי בלבד / פרגולה והיות בשטח ספציפי זה הובא בחשבון בשומת המשיבה בשטח מרפסת

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

אפקטיבי במקדם מועדף ביחס לשאר שטחי המרפסת, קיומה של פרגולה זו מגולם במקדם השווי במצב הקודם לעמדתנו.

כתגובה למסמך שמאי המבקשים שהוצג בדיון נטען כי שטח מצללה 44 מ"ר אינו מתייחס למרפסת השירות העורפית, אלא לשטח המצללה בחלקה הדרומי של המרפסת התואם לתשריט היתר שינויים 20160102.

שלוש קורות בטון ברוחב של 25 ס"מ במרווחים של כ - 1.55 מ' זה בזה אינם מהוות פרגולה או קירוי מהותי כל שהוא שיש להביאו בחשבון כפרגולה במצב הקודם.

השטח המסומן במספור בספרה 2 - 6.48 מ"ר

השטח הובא בחשבון במצב הקודם במקדם של 0.5 לאור המדרגות והקירוי שקיים לפי הפירוט בתשריט הבקשה.

בין אם המדרגות והקירוי נבנו בפועל או שלא, על ידי היזם בהסכמת הרוכש, אלו שינויים שלא הותרו על ידי הועדה, לפיכך זהו מאפיין שטחי שיש להביא בחשבון במצב הקודם - שטח מקורה שמשמש למעבר לבריכת השחייה ושסובל מפחת תכנוני לאור העובדה שנמצאות בו מדרגות בנויות.

ויודגש כי גם בגין שטח זה החלטת הועדה למתן היתר ניתנה בדיעבד.

כלומר, יש להביא בחשבון את מאפייני השווי של השטחים במצב הקודם, לאור תשריט ההיתר הקיים בפועל.

השטח המסומן במספור בספרה 3 - 8.06 מ"ר

שטח זה אינו מהווה חלק ממקרקעי המבקשים, על פי תשריט ההיתר הוא מהווה גג מעל מסתור כביסה של יח"ד במפלס התחתון, ואין עליו כניסה או גישה משטחי המבקשים.

כלומר, בניגוד לטענת שמאי המבקשים, על פי ההיתר - במצב הקודם הוא לא היה מרפסת גן צמודה לחדר השינה של ההורים.

על פי ההיתר הקיים, הוא אינו שטח מרפסת גג שמהווה חלק משטח יח"ד זו, כשאר שטחי המרפסות הנרחבים במיוחד שצמודים אליה.

וגם על פי השרטוט שמוצג בחוות דעת המבקשים הוא אינו חלק ממקרקעי המבקשים.

לפיכך, במצב הקודם, מקדם שווי של השטח הינו 0.

בדיון נטען כי לגבי הערוגה מחוץ לחדר השינה, בהיתרים שמצויים בידינו מדובר במילוי חצץ, כלומר לפי הוראות התב"ע מדובר בגג שאינו מרפסת, שוב בכפוף לתשריטים שטח זה אינו מנוי בשטח הדירה בכלל, הוא לא שלהם, הוא גג השכנים למטה, כפי שאמר שמאי המבקש, גובה מילוי הקורה שמגיעה לחדר השינה בעצם מעידים על היות השטח חיצוני לנכס, ללא גישה, וגם אם המבקש החליט להשקות את השטח, מדובר בזכות שאיננה מוקנית לו, ובהשתלטות על השטח (ייתכן בהסכמה) השייך לשכן, בין אם האדנית הרטיבה את הקיר לא רלוונטי לדיון, בכל מקרה, טענת שמאי המבקש לעניין הצמדת שטח הדירה תיבדק כאשר ייבדק ההיתר החסר.

השטח המסומן במספור בספרה 4 - 12.08 מ"ר

על פי תשריט ההיתר - השטח מהווה מרפסת שירות לא מקורה בעורף שטחי המגורים, עם יציאה מחדר הרחצה לתליית כביסה, וגישה מדלת מטבח/פינת אוכל.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מעל לשטח קיימות למעט שלוש קורות בטון צרות, בלבד. והיא אינה מהווה פרגולה מקורה.
בדיון נטען כי לעניין "הסוכה" עם החלון החשמלי, בהתבוננות בתשריט הבקשה להיתר, ובתשריט ההיתר המצוי בידינו, כפי שאמר שמאי המבקש שאין שוני בתשריטים, מדובר במרפסת עורפית שיש עליה יציאה מחדר השירות של האמבטיה, היא יכולה לשמש לתליית הכביסה כפי שמצויר בתשריט ההיתר, וזאת כפי שהיזם ראה לנגד עיניו שטח שירות עורפי פתוח ללא קירוי, במקום זה בהיתר המצוי בידינו נראה כי קיימות 3 קורות בטון ברוחב של 20 ס"מ כל אחת, מרוחקות מטר וחצי האחת מהשנייה, ואין מדובר בפרגולה או מצללה שהוקמו בהיתר או שלא בהיתר.

השטח המסומן במספור בספרה 5 - 12.41 מ"ר

השטח על פי תשריט ההיתר מהווה חלק ממבואת הקומה שהיא שטח שירות משותף והיא אינה בבעלות המבקשים, ואינה מהווה חלק מהמקרקעין במצב הקודם.
לאור העובדה שיח"ד המבקשים מהווה דירה יחידה, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי לשטחים במצב הקודם במקדם 0.3, וזאת על הצד הגבוה, שכן, על פי עמדת שמאי המבקשים, לשטחים אלו אין שווי במצב הקודם.
כמו כן, בניגוד לטענת שמאי המבקשים השימוש בשטח אינו בלעדי למבקשים, שכן על פי תשריט ההיתר, תחנת המעלית האחרונה היא בקומה זו, ולפיכך היא משמשת את יתר דיירי הבניין ו/או מי מטעמם, לצורך עליה למפלס הגגות בו לא קיימת תחנת מעלית, לטיפול ברכוש המשותף ודודי החשמל.
צירוף השטח ליח"ד המבקשים, הינו על חשבון ארונות משותפים ועל חשבון עמדת כיבוי שמוקמה בתחום חדר המדרגות.
על פי תשריט היתר 20160102 לא נראה כי במצב הקודם בוטלו שטחי השירות המשותפים כפי שטען שמאי המבקשים.

ג. **הכרעה** – מעיון בהיתרים הקיימים והצלבה עם תכנית הבקשה להיתר בעניין השטחים המוצעים התייחסותי לפי המספור בחישוב שטח הקומה מתוך תכנית הבקשה להיתר, כדלקמן:

השטח המסומן במספור בספרה 1 - 22.91 מ"ר

מעיון בהיתר הקיים מס' 20160102, שטח זה מסומן כשטח מרפסת מקורה בפרגולה התחום בשתי קירות וצמוד פיזית לדירה המהווה המשך רציף לסלון המגורים.
כמו כן, קיימות קורות ומעליהן פרגולת שתי וערב.
אני סבור כי בשטח זה קיים שימוש אינטנסיבי לעומת יתרת שטח הגג, יתרון זה בא לידי ביטוי בצמידותו לנכס נשוא ההחלטה ובקירוי של פרגולה עם קורות.
לאור האמור לעיל, אני מסכים עם המקדם אקו' כפי שנאמד ע"י שמאי המבקשים - 0.45.

השטח המסומן במספור בספרה 2 - 6.48 מ"ר

מעיון בהיתר הקיים מס' 20160102, שטח זה מסומן כשטח מרפסת מקורה (קירוי בנוי-מהווה חלק מתקרת הדירה), התחום בשלוש קירות ומעבר לשטח הבריכה מהנכס נשוא ההחלטה.
אני סבור כי ייעודו של שטח זה במסגרת המצב הקודם הינו שטח מעבר לבריכה מהנכס נשוא ההחלטה ולאו דווקא שטח מרפסת מקורה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

על כן, התייחסותי לשטח זה כשטח שירות המשרת את הנכס נשוא ההחלטה ואת הצורך במעבר לשטח הבריכה, תוך הבאה בחשבון ששטח זה מקורה ותחום בשלושה קירות.
על כן, הובא בחשבון מקדם אקו' של 0.5 בדומה לשמאי המשיבה.
בעניין טענת שמאי המבקשים כי המבקשים ביטלו את המדרגות וכך נהנה משטח מקורה עם מעבר ממנו ליתר שטח הדירה, ללא שום צורך לגישה לבריכה.
איני מסכים עם טענה זו ולמרות ביטול המדרגות בהיתר הבניה מס' 20160102, אני עדיין סבור כי השטח משמש למעבר לבריכת השחייה מתוך הנכס נשוא ההחלטה.

השטח המסומן במספור בספרה 3 - 8.06 מ"ר
איני מסכים עם תגובת המשיבה כי מקדם השווי הינו 0.
מעיון בהיתר הקיים מס' 20160102, שטח זה מסומן כשטח הצמוד לחדר הורים עם מילוי חצץ התחום בשלוש קירות ודופן רביעית בגובה של כ - 1.2 מ'.
אני סבור כי שטח זה במסגרת המצב הקודם משמש כשטח פתוח לגינה ונוי המשקיף מחלון חדר ההורים הצמוד, בנוסף אני מסכים עם הצדדים כי לא קיימת גישה ישירה לשטח זה.
לאור האמור לעיל ולאור אינטנסיביות השימוש בשטח זה, מצאתי לנכון במקרה דנן להביא בחשבון מקדם אקו' של 0.1.

השטח המסומן במספור בספרה 4 - 12.08 מ"ר
מעיון בהיתר הקיים מס' 20160102, שטח זה מהווה שטח מרפסת ומעל לשטח זה קיימות שלוש קורות בטון צרות התחומות בשלוש קירות עם יציאה ישירה מחדר השירות וחדר הרחצה.
אני סבור כי שטח זה מיועד לשרת את חדר הרחצה והשירות לדוג' תליית כביסה וכד'.
בנוסף שלוש קורות הבטון מהוות יתרון לקירוי קל (סנטף וכד') אשר לא מצריך היתר בניה.
על כן, התייחסותי לשטח זה כשטח שירות המשרת את הנכס נשוא ההחלטה והובא בחשבון מקדם אקו' של 0.4.

השטח המסומן במספור בספרה 5 - 12.41 מ"ר
מעיון בהיתר הקיים מס' 20160102, שטח זה מסומן כשטח מבואת כניסה הצמוד לנכס נשוא ההחלטה.
אני סבור כי הטענה של שמאי המבקשים לכך כי הדירה הינה יחידה בקומה והשימוש הינו שימוש בלעדי מהווה יתרון, הבא לידי ביטוי בכך שהמבקשים מרחיבים את שטח הדירה על חשבון מבואה זו, דבר היוצר רווחיות גדולה יותר.
כאמור לעיל, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם אקו' של 0.3 לשטח זה בדומה לשמאי המשיבה.

<u>עובדה שנייה</u> – השטחים במסגרת המצב החדש.

א. **שמאי המבקשים** – הקירוי במצב החדש למרכיבי ההשבחה הינו קירוי קל ע"ב פלטות פוליביד עם קלקר דחוס, לא מדובר בתקרה מקשית או תקרת צלעות, לפיכך השטח במצב החדש של 61.94 מ"ר בתוספת ההפחתה לשוליות לשטח דירה של 226.31 מ"ר נקבע מקדם של 90%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. **שמאי המשיבה** – באומדן ההשבחה בגין אישור הועדה המקומית לתוספת בניה על פי הוראות מד/מק/43, הובא בחשבון כלל הזכויות במפלס המגורים במסגרת המצב הקודם והמצב החדש.

לא הובאה בחשבון הפחתה נדרשת לעלויות עודפות/התאמה לבינוי חדש על ישן לאור אישור הועדה למתן היתר לתוספת הבנייה שניתן בדיעבד.

בתגובה ניתנה התייחסות לכלל הטענות של שמאי המבקשים כדלקמן:

השטח המסומן במספור בספרה 1 - 22.91 מ"ר

בין אם המימוש נכון להיום הוא בקירוי קל ותריסי גלילה ובין אם בבנייה רגילה - שטח התוספת המבוקשת מוגדרת כשטח עיקרי, והמבקשים לא ידרשו להיתר בניה בעתיד או לתשלום היטל השבחה ככל/אם יבחרו לעשות שינוי בחומרי הבניה בעתיד שכן המהות תהיה אז שינויים פנימיים שאינם מחויבים בבקשה להיתר.

לפיכך באומדן ההשבחה נאמד שווי הזכויות במצב החדש על פי השימוש המיטבי כמקובל, וכן הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות השטחים.

השטח המסומן במספור בספרה 2 - 6.48 מ"ר

היות ומדובר בתוספת שטח עיקרי, בתחום הפנימי של יח"ד, שכל שינוי בו או בקירות הגובלים בו ניתן לביצוע בכל זמן שירצו בכך בעלי הזכויות בעתיד, ללא כל בקשה להיתר, הרי שיש להביא בחשבון את שווי הזכויות במלואן, ללא כל הפחתה למגבלות כאלו או אחרות.

ויוזכר כי גם בגין שטח זה הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם הפחתה לאור שוליות בהיקף השטחים שנוספו.

כמו כן, יוער כי השטח שנוסף לחדר ההורים אינו חדרון זניח, הוא נהנה מחלון, ויכול לשמש כמשרד חדר ארונות וכד', ללא כל קושי.

האם סבור שמאי המבקשים כי בדירת מגורים יש להביא בחשבון מקדם שווי מופחת לחדר ארונות שמהווה חלק מיחידת הורים? אם כך, הדבר לא עולה מתחשיב ההשבחה שערך.

השטח המסומן במספור בספרה 3 - 8.06 מ"ר

הצמדת שטח גג זה לשטח המבקשים מהווה תוספת בנייה שהותרה בדיעבד וכן כי גם בגין שטח זה הובא בחשבון בשומת המשיבה הפחתה לשוליות בהיקף השטחים שנוספו.

השטח המסומן במספור בספרה 4 - 12.08 מ"ר

גם במקרה זה, מהות ההשבחה אינה "קירוי קל לפרגולה" כטענת שמאי המבקשים, אלא תוספת שטח עיקרי בהיקף מהותי, שעם קבלת ההיתר אין כל מניעה לצרפו לשטחים הצמודים לו בתחום יח"ד - חדר שינה, ו/או שטחי הרחצה ו/או שטחי המטבח - וחלוקת השטחים מחדש, ככל שעולה על דעת המבקשים, ללא כל צורך עתידי לשינויים פנימיים.

ושוב נזכיר שמדובר בהיתר בדיעבד לבנייה שכבר בוצעה.

וכן גם בשטח זה הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם הפחתה לאור שוליות בהיקף השטחים שנוספו.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

השטח המסומן במספור בספרה 5 - 12.41 מ"ר

ככל שקיימות עלויות התאמה לצורך בינוי חדש על ישן בתוספת זו, שאינה בדיעבד, הרי לאור אומדן ההשבחה שנערך לשווי הזכויות, ולא לבנוי, ולאור מאפייני הבינוי של תוספת זו, ברור שעלויות צירוף המבואה לשטח יח"ד אינן מגיעות כדי עלות בנייה למ"ר עילי, ובוודאי שאינן מגיעות לכדי פגיעה בשווי הזכויות.

ג. **הכרעה** – מעיון בתכנית הבקשה להיתר בעניין השטחים המוצעים, התייחסותי לפי המספור בחישוב שטח הקומה מתוך תכנית הבקשה להיתר, כדלקמן:

השטח המסומן במספור בספרה 1 - 22.91 מ"ר

ההשבחה נובעת מקירוי גג קל של הפרגולה (בהתבסס על תשריט חזית מזרחית מתוך תכנית הבקשה להיתר) וסגירתה לשטח העיקרי המהווה הרחבה בשטח של 22.915 מ"ר לשטח הסלון.

מעיון בתצלומי המבקשים ניתן לראות בפועל את השימוש בשטח זה כשטח עיקרי המשמש לפינת אוכל לנכס נשוא ההחלטה.

הובא בחשבון מקדם אקו' של 0.9 המגלם שוליות לשטח זה.

בעניין זה מצטרף לדעת המשיבה, כי יש לבחון את מהות השטח כשטח עיקרי לכל דבר ועניין.

לטענת שמאי המבקשים כי מדובר שטח עיקרי בקירוי קל, בעניין זה יש לזכור כי קירוי זה מהווה חיסכון בעלויות הבניה לעומת יציקת תקרה מבטון.

השטח המסומן במספור בספרה 2 - 6.48 מ"ר

ההשבחה הינה הרחבת שטח חדר ההורים עם יציאה לחדרון בשטח עיקרי היכול לשמש כחדר ארונות וכד'. לאור הקיר המפריד בין שטח חדר ההורים ושטח החדרון מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם אקו' של 0.85 המגלם שוליות ופונקציונאליות לשטח זה.

השטח המסומן במספור בספרה 3 - 8.06 מ"ר

ההשבחה הינה הרחבת שטח חדר ההורים בשטח עיקרי ללא קיר הפרדה וכחלק אינטגרלי מהחדר.

הובא בחשבון מקדם אקו' של 0.9 המגלם שוליות לשטח זה.

השטח המסומן במספור בספרה 4 - 12.08 מ"ר

ההשבחה הינה הרחבת שטח הרחצה ומרפסת שירות עם יציאה לחדרון שירות נוסף.

אני סבור כי לאור השימוש בשטח המרפסת שירות שטח זה מיועד לשמש כאחסנה של מוצרי ניקיון כביסה, או חדר כביסה וכד'.

לאור האמור לעיל השימוש האינטנסיבי בשטח זה הינו פחות משטח עיקרי אחר ועל כן מצאתי לנכון להביא מקדם אקו' של 0.8 המגלם שוליות ואינטנסיביות השימוש לשטח זה.

השטח המסומן במספור בספרה 5 - 12.08 מ"ר

ההשבחה הינה הרחבת שטח הנכס נשוא ההחלטה המהווה הגדלת שטח הכניסה לבית בשטח עיקרי.

הובא בחשבון מקדם אקו' של 0.9 המגלם שוליות לשטח זה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה שלישית</u> - עלויות בנייה שיש להביא בחשבון בחילוץ שווי מ"ר מבונה.

א. שמאי המבקשים – הובא בחשבון עלות בניה כולל מע"מ מתואמת למ"ר אקו' בסך של 9,797 ₪.

להלן חישוב עלויות בניה לפי מחירון דקל בניה רוויה 3-8 קומות פברואר 2020

עלות בניה ישירה - מהות	שטח במ"ר	עלות למ"ר מחירון דקל 02/2020	סה"כ עלות לבניה כחדש בש"ח
שטח בניה למגורים עיקרי + ממ"ד	164.37	4,780	785,689
שטח בניה עילי שירות (חלק יחסי ברכוש המשותף)	94	4,780	449,330
מרפסות מקורות	6	1,600	10,368
מרפסות פתוחות	283	1,410	399,030
בריכת שחיה (פאושלי)	30	-	50,000
מרתפי חניה למגורים (2 חניות)	66	2,270	149,820
אחסנה	30	1,650	49,500
סה"כ עלות בניה ישירה (1)	**-**	**-**	**1,893,737**
-			
הוצאות כלליות	**מתוך עלות הקמה**	**מתוך שווי מכירה**	**סה"כ בש"ח**
חיבור חשמל -132 יח'	4,500	-	4,500
אגרות והיטלי פיתוח - קומפלט	-	-	183,689
יועצים	5%	-	94,687
פיקוח הנדסי ותקורה	3.50%	-	66,281
ערבות חוק מכר	-	2%	121,469
משפטיות	-	1%	60,734
שיווק	-	1.25%	75,918
מימון	4%	-	75,749
בצ"מ	5%	-	94,687
סה"כ עלות הנהלה וכלליות (2)	**-**	**-**	**777,715**
-			
סה"כ עלויות ההקמה (2+1)			**2,671,452**
התפלגות הוצאות	**עלות בניה**	**יחס באחוזים**	-
בניה ישירה	1,893,737	70.89%	-
הנהלה וכלליות	777,715	29.11%	-
סה"כ	2,671,452	100.00%	-
-			
מהות	**מקדם אקוויולנטי**		**שטח אקוויולנטי**
שטח בניה למגורים עיקרי + ממ"ד	100.00%		164.4
מרפסות מקורות	80.00%		5.18
מרפסות פתוחות	35.00%		99.1
בריכת שחיה (פאושלי)	40.00%		12.0
אחסנה	50.00%		15.00
-	-		**295.60**
-			
סה"כ עלות בניה ישירה (1)	-		-

עלויות הקמה כוללות נכון לחודש פברואר 2020	שטח אקוויולנטי	עלות בניה למ"ר אקוויולנטי	עלות בניה למ"ר אקוויולנטי + מע"מ
2,671,452₪	296	9,037 ₪	10,574 ₪

הדירה נתקבלה ביום 26/05/2016	מועד קובע לשמאות 02/02/2020
אחוז פחת למחוברים בשנה	2.0%
סה"כ שנים לשחיקת מחוברים	3.67
מקדם לפחת למחוברים למועד הקובע	92.7%
עלות בניה כולל מע"מ מתואמת למ"ר אקוויולנטי	9,797 ₪

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון נטען כי תמיד יש להביא בחשבון את המימון בעלות בניה עקיפה וכן את הבצ"מ בין אם היזם בפועל מקבל מימון או בונה על חשבון הון עצמי שכאן הוא מפסיד ריבית על ההון.
בכל דו"ח אפס אפילו של קבוצת רכישה מביאים בחשבון עלות מימון.
בקווים המנחים קיימת אפשרות לא לשייך את המימון לעלויות הבניה אלא לחלק היזמי, אולם בירידה לקרקע שיעור היזמות יהיה גבוה יותר והתוצאה לשווי קרקע למבונה תעמוד על אותו שיעור.
מחירון דקל עוסק בבניה ישירה בלבד ללא אותו מרכיב של מימון, הפרויקט לא יוצא לדרך.
מימון בשיעור 4% על הבניה הישירה הינו סביר ביותר ומתייחס לכל תקופת הבניה 26-28 חודשי בניה בפריסה של התשלומים עבור הבניה. הפרויקט הנדון נבנה בתקופה של 36 חודשים.
בתחשיב המשיבה קיימת טעות כדלקמן: השטח האקו' הינו 238.68 מ"ר ולא 214.68 מ"ר (שטח מחסני גינה לא הוכנס לסיכום המ"ר האקו').
אין בנכס מרפסות שוליות, המרפסות הן היקפיות ולא קיימת מרפסת מרוכזת גדולה שיש לייחס ערכים נמוכים יותר לשטח המרוחק מהבנוי, שטח הבריכה ללא שינוי וכך גם השטח שסובב אותה.
המקדמים שמביאה בחשבון המשיבה מתייחסים לבנוי ולא לקרקע, המקדמים מתייחסים למרפסת עליונה כאשר יש חדר בגג שהשימוש במרפסת הינו פחות אינטנסיבי.
הנישום הינו דירה עליונה כאשר המרפסת הינה במפלס הדירה ולא על גג הדירה.
לעניין החלק היחסי - החלק ברכוש המשותף המיוחס לנישום מעל הקרקע הינו 18.95% לכן אין לחלק את כלל הרכוש המשותף במידה שווי בין הדירות.
בטעות הוכפל היחס על כלל השטח ברכוש המשותף גם העילי וגם מתחת לקרקע. החלק ברכוש המשותף ביחס לכלל הבניינים הינו 9.77%.
הפודסט שבו עושה המבקש שימוש בלעדי (כלל הדיירים חתמו לו על יכולתו להוסיף שטח מהרכוש המשותף לדירתו ומבלי שישלם להם) הוכנס בשטחי ההעמסה המשויכים אליו.
הערכים של מחירון דקל צריכים להיות לפי פברואר 2020 (המועד הקובע 02.02.2020) ולא לפי יוני 2019 (8 חודשים לפני המועד הקובע).
לאור האמור לעיל, עלויות בנייה מתוקנות הינן 9,460 ₪, המבטא שווי מ"ר מבונה של 8,684 ₪.

ב. שמאי המשיבה – עלויות הבנייה הרלוונטיות ממחירוני דקל הם אלו שפורסמו במחירון נוב' 2019 ולא מחירון דקל 2020 שהתפרסם לאחר המועד הקובע ובה נעשה שימוש בשומת המבקשים.
שיעורי העמסת עלויות עקיפות - בתחשיבו של שמאי המבקשים מובא בחשבון בחילוץ שיעור בצ"מ של 5%, שיש להפחיתו בתחשיב שווי יתרת הקרקע בחילוץ - עלויות הבנייה של דקל הן על פי עלויות ביצוע דה-פקטו, ואין מקום להעמיס עלויות בלתי צפויות בפרויקט גמור.
כמו כן, כולל התחשיב עלויות מימון בשיעור של 4% ואף עלויות ערבות חוק המכר בשיעור 2%.
להערכתנו, אין להביא בחשבון עלויות מימון בתחשיב שווי הקרקע בגישת החילוץ שכן עלויות אלו הינן סובייקטיביות ומשתנות בין פרויקט לפרויקט, ככל שהן היו קיימות בכלל.
מניתוח העלויות המפורטות בקו המנחה המעודכן שעורך השמאי הממשלתי עולה כי בממוצע בין העלויות הגבוהות ובין הנמוכות שמוצגות שם שיעור העמסה הינו בגבולות של 22%.
אם מפחיתים 9% (בצ"מ + מימון) משיעור ההעמסה בנתוני שמאי המבקשים שהינו 29.11%, מתקבל שיעור העמסה של 20.11% בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשומת המשיבה מובא בחשבון שיעור של 17%, שהוא כאמור, הממוצע שמתקבל בין מירב העלויות לבין מקצתן על פי הקווים המנחים המעודכנים לעניין זה, ללא בצ"מ ומימון.

להלן תחשיב עלויות בנייה ושטחים אקו' לנתוני ההשוואה:

פירוט	שטח במ"ר	עלות למ"ר	סה"כ	שטח מבונה אקווי'	-
פלדלת	165	₪ 4,730	₪ 781,396	**מקדם**	**שטח אקווי'**
מרפסות גג	99	₪ 1,400	₪ 138,250	1.00	165.20
חצרות	109	₪ 350	₪ 38,267	0.20	19.75
מחסן יח"ד	12	₪ 4,730	₪ 56,760	0.25	27.33
מחסן גינה	4	₪ 1,700	₪ 6,800	0.60	2.40
חניה מקורה (חניות עוקבות)	60	₪ 2,250	₪ 135,000	0.40	24.00
ש.ש. משותפים	30	₪ 4,730	₪ 141,900	**סה"כ**	**214.68**
סה"כ עלויות בנייה ישירה	-	-	₪ 1,298,373	-	-
עלות בניה כולל עלויות עקיפות	-	1.17	₪ 1,519,096	-	-
עלויות בנייה כולל מע"מ	-	1.17	₪ 1,777,342	-	-
עלויות בנייה שחוקות, להפחתה בחילוץ	**-**	**0.76**	₪ **1,343,671**	-	-

יוער כי על פי תוצאות סקר דלפי מקדמי השווי לשטח מרפסות פנטהאוז ומרפסות גג:

בבנייה רוויה

- שטח גרעיני (אפקטיבי מעגל ראשון) - השכיח/החציון 0.3 והממוצע 0.34.
- מעבר שטח גרעיני (מעגל שני) - השכיח/החציון 0.2 והממוצע 0.24.

בבניה צמודת קרקע

- שטח גרעיני (אפקטיבי מעגל ראשון) - השכיח/החציון 0.3 והממוצע 0.31.
- מעבר שטח גרעיני (מעגל שני) - השכיח/החציון והממוצע 0.2.

ואילו להערכתנו, לא מתייחסים לשטחי מרפסות שהיקפם כמו חצרות של וילות שבנויות על שטח קרקע של חצי דונם.

בדיון נטען לעניין זה כי לגבי מקדם שווי לשטחי המרפסות, אני סבורה, כי שטח מרפסת בדירת מגורים בהיקף של 12-14 מ"ר מגיע כדי 0.4 לא מקורה, 0.6 מקורה וזה משתקף בהחלטות במרפסות במודיעין, בדירות גג במרפסות של 50 מ"ר – 100 מ"ר מקדם 0.3 מקובל שמאית, לדעתי השטח האפקטיבי שסמוך לסלון הינו 30 מ"ר 40 מ"ר במגבלות צורת המרפסת, והיתרה היא לא בדיוק שמישה וזאת דעתי ובהתאם אני עושה מקדמים, במקרה הנדון היקף שטח המרפסות כולל שטח הבריכה מעל 300 מ"ר, אין ספק בעיניי שיש שוליות גבוהה לשטחי המרפסות בהיקפים שהם מעבר למקובלות. עם זאת במקרה דנן, ניכר גם שצורת המרפסת מהותית, ובחלקים גדולים ממנה מדובר בשטחים צרים, שמרוחקים ו/או עורפיים לסלון והשמישות בהם נמוכה, ולכן תרומתם לשווי נמוכה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יתכן וחלה טעות בנתוני השטחים שהובאו בחשבון בשומת המבקשים, להלן ניתוח שטחי השירות בתשריט ההיתר:

מס' יח"ד	13	-	-	-
פירוט	**עיליים**	**תת"ק**	**סה"כ**	**ליח"ד**
סה"כ שטחי שירות	572.18	1,325.07	1,897.25	-
ממ"ד	-88.74	-75.52	-164.26	12.64
בליטות	-11.65	-121.24	-132.89	-
אחסנה	-145.40	-31.86	-177.26	13.64
מחסני גינה	-7.00	-18.92	-25.92	-
קומה מפולשת	-97.87	-	-97.87	-
חניה	-	-875.87	-875.87	67.37
שטח שירות משותפים לעלויות בניה	**221.52**	**201.66**	423.18	32.55
ליח"ד	17.04	15.51	-	-

לפיכך עלויות הבניה הינן להערכתנו:

פירוט	**שטח לפי שמאי מבקשים**	**שטחים על פי היתר**	**עלויות לפי דקל נוב' 2019 ושמאי מבקשים**	**סה"כ**
עיקרי + ממ"ד	164.37	**164.37**	₪ 4,730	₪ 777,470
שטחי שירות עיליים (חלק יחסי)	94.00	**17.04**	₪ 4,730	₪ 80,599
שטחי שירות תת"ק (חלק יחסי)	-	**15.51**	₪ 4,730	₪ 73,373
מרפסת מקורה	6.00	**6.48**	₪ 1,600	₪ 10,368
מרפסות פתוחות	283.00	**317.66**	₪ 1,400	₪ 444,724
בריכת שחייה	30.00	**29.44**	₪ 1,667	₪ 50,000
מרתפי חניה למגורים	66.00	**67.37**	₪ 2,250	₪ 151,593
אחסנה	30.00	**13.64**	₪ 1,650	₪ 22,498
עלות בנייה ישירה	**-**	**-**	**-**	₪ 1,610,626
עלויות בנייה כולל עקיפות (ללא בצ"מ ומימון)		-	1.2011	₪ 1,934,523
סה"כ עלויות בנייה כולל מע"מ	**-**	**-**	**1.17**	₪ **2,263,391**
מתאם שחיקה לפי שמאי מבקשים	-	-	0.927	₪ 2,098,164
עלות בנייה למ"ר אקווי' כולל מע"מ, לאחר שחיקה			**299.33**	₪ **7,010**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון נטען כי מדובר בהיטל השבחה לזכויות בניה תוך חילוץ שווי קרקע ע"פ עלויות בניה מלאות כאילו המגרש ריק ופנוי, בעוד שבפועל עלויות הבניה הנדרשות למימוש הזכויות הינן זניחות ביחס לעלות בניה רגילה, שכן עלויות הבניה הקשורות לשטחים משותפים, שלד, ביסוס וכיוצ"ב בוצעו והושקעו כבר במצב הקודם וכל שנותר הוא הקמת קירות חלקיים וחיפויים (תקרה) ואולי חיפוי רצפה.

כתגובה למסמך שמאי המבקשים שהוצג בדיון נטען כי מחירי הבנייה לפי הנחות היסוד לתמחיר "מחירון דקל לבניה ותשתיות" כוללים את כל העלויות שכלולות בביצוע הפרויקטים שנתוניהם נאספים לצורך יצירת המחירונים, ומן הסתם, העדכונים כוללים גם עלויות בצ"מ, ככל שהיו כאלו בהליכי הביצוע.

כמו כן, היות והמחיר למ"ר עלות ישירה כוללת גם את עלויות העבודה וברור שעלות העבודה מבטאת גם את משך הזמן שנדרש להקמת פרויקט בנייה.
במועד הקובע טרם התפרסמו מחירוני דקל מרץ 2020 ולכן יש להביא בחשבון את העלויות הבנייה הידועות במועד הקובע.
לעניין הטענה של טעות בשטח האקו' של 238.68 מ"ר, אכן יש טעות סופר בשטח האקו' של תגובת המשיבה והשטח המתוקן הינו 221.08 מ"ר ועל פי תחשיבו של שמאי המבקש יוצא עלות בנייה בסך של 6,786 ₪.
לעניין התקופה שחלפה בין מועד הנפקת ההיתר לבין מועד קבלת החזקה, הרי שתקופה זו אינה מעידה על תקופת בנייה חריגה או שהתארכה מעבר למקובל, ואם יש עיכוב הרי שעל פי היתר 20160102 שניתן ב-13.03.2016 (חודשיים לפני העברת החזקה למבקש) זה הוכן להכשרה בדיעבד של שינויים בבנייה שנמצאו בביקורת לפי מתן טופס 4 ולא מן הנמנע שהעיכוב הינו עניים של ניהול יזמי ואין בינו לבין עלויות בנייה סבירות, דבר וחצי דבר.

ג. הכרעה – במקרה דנן, לעניין הנכס נשוא ההחלטה, לא מדובר על מגרש ריק ופנוי, אלא על מגרש עם בניין מגורים שנבנה בשנת 2016.

עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בהכרעתי בהמשך (ערכי השווי) הינם לפי בניינים שנבנו בשנת 2015-2016 בדומה לבניין נשוא ההחלטה.

תחילה, יוער, כי ניתוח עלויות הבניה כפי הנטען ע"י שמאי הצדדים הינו למועד הקובע 02.02.2020 בעוד, שבמקרה דנן, המועדים הקובעים הינם 8/2018, 12/2018.

רוצה לומר כי ניתוח עלויות הבניה של שמאי הצדדים אינו מגובה במידע מקבלן/יזם של הפרויקט וגם הפרויקט הנדון נבנה במועד שאינו רלוונטי למועד הקובע של החלטה זו.

הצדדים נשענים על מתודה של הנחות עבודה גבוהות/נמוכות מהממוצע בשוק וכל הנתונים אינם מגובים באסמכתאות מאת הקבלן/יזם אלא על עלויות בנייה לפי דקל של שנת 2019-2020.

אני סבור כי לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה, יש להביא בחשבון שהבניין נבנה לפני כמה שנים ואנחנו צריכים להתייחס לעלויות הבנייה המקובלות בשוק ולא לנתח את עלויות הבנייה של הפרויקט בדומה לחוות דעת של דו"ח אפס, וכל שינוי פרמטר בתחשיבים אילו מביא לשינוי תוצאה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בניתוח עסקאות ההשוואה, מצאתי לנכון להביא בחשבון עלות בנייה ישירה בסך של 4,983 ₪ המגלמת העמסת שטחי שירות בהתבסס על מחירון דקל מרץ 2018.

האומדנים במחירון דקל אינם כוללים מע"מ ולכן הוספתי 17% בגין מע"מ ובתוספת עלויות בניה עקיפות של כ - 28% על הצד המחמיר לפי הקווים המנחים פרק יח' (שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי") של אגף שומת מקרקעין - משרד המשפטים.

כאמור לעיל, הובא בחשבון עלות בנייה כוללת מע"מ בסך של כ-**7,500** ₪, במעוגל.

<u>עובדה רביעית</u> – ערכי שווי.

א. **שמאי המבקשים** – שמאי המשיבה חילץ שווי קרקע למ"ר עיקרי מעסקאות מכר בכללותם בשכונת בוכמן, רחוב שבטי ישראל אמנם כלול בשכונת בוכמן, אך הינו עורק תחבורה ראשי ואינו מאפיין את הרחובות השקטים והפנימיים כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה בעסקאות ההשוואה.

לפיכך נבדקו עסקאות מכר ברח' שבטי ישראל בכלל, ובבניין בו הדירה נשוא ההחלטה ברח' שבטי ישראל 23 בפרט, להלן עסקאות מכר מאתר שע"מ של רשות המיסים:

עסקאות מכר לדירות חדשות ברחוב שבטי ישראל 23

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בשלמות	קומה	חדרים	שטח אקו'	שווי מ"ר בנוי
5816/6	22/01/2019	שבטי ישראל 23/6	2,750,000 ₪	מינוס 1	5	153.90	17,869 ₪
5816/114	27/03/2019	שבטי ישראל 23/3	3,640,000 ₪	קרקע	5	202.4	19,676 ₪
5816/114	07/06/2020	שבטי ישראל 23/10	3,035,000 ₪	1	4	147	20,646 ₪
					שווי מ"ר בנוי אקו'		**19,397** ₪

עסקאות מכר לדירות בשאר רחוב שבטי ישראל

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שווי מכירה בשלמות	קומה	חדרים	שטח אקו'	שווי מ"ר בנוי
5816/139	22/01/2019	שבטי ישראל 35/12	3,430,000 ₪	1	5	163.5	20,979 ₪
5816/137	26/01/2020	שבטי ישראל 31/3	3,300,000 ₪	1	4	140	23,571 ₪
5816/114	17/06/2020	שבטי ישראל 17/5	3,450,000 ₪	קרקע	5	168.8	22,258 ₪
					שווי מ"ר בנוי אקו'		**22,269** ₪

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב שווי קרקע למבונה:

עסקאות משבטי ישראל 23	₪ 19,397
עסקאות משבטי ישראל כללי	₪ 22,269
שווי מ"ר בנוי אקו' מותאם	**₪ 20,546**
לאחר ניכוי יזמות 15%	₪ 17,866
ניכוי עלויות בניה למ"ר אקו' כוללות מע"מ[10]	₪ 9,797 -
שווי קרקע למ"ר מבונה אקו'	**₪ 8,068**

ב. שמאי המשיבה – נתוני השוואה מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	ת"ח	כתובת	קומה	חדרים	שטח מדווח/נטו במ"ר	תמורה
04.02.2020	5819/69	3	שרה אמנו 48	0	6	166	₪ 4,000,000
30.01.2020	5818/58	1	אסתר המלכה 56	0	6	157	₪ 4,250,000
04.12.2019	5818/49	8	אפרים 10	3	6	163	₪ 3,925,000
20.10.2019	5819/67	6	שלומציון המלכה 15	1	6	177	₪ 4,285,000
22.09.2019	5818/78	6	אסתר המלכה 88	0	6	163	₪ 4,200,260
ממוצע						165	**₪ 4,132,052**
חילוץ יזמות שחוקה			0.2	0.756	0.151	1.1512	₪ 3,589,343
עלויות בנייה שחוקות - להפחתה							₪ 1,343,671
יתרה לרכיב הקרקע							₪ 2,245,672
שווי למ"ר מבונה אקו'							₪ 10,460
שווי מ"ר מבונה אקו' בתחשיב ההשבחה							₪ 9,500
מקדם ההפחתה שמתקבל (התאמות למיקום וכד')							**0.91**

מניתוח עסקאות השוואה וביצוע ההתאמות הנדרשות שווי מ"ר מבונה אקו' הינו בגבולות של 9,500 ₪/מ"ר.

בתגובה נטען כי המשיבה לא מקבלת את עמדת שמאי המבקשים לעניין עסקאות ההשוואה הרלוונטיות:

- יח"ד המבקשים דירת פנטהאוז ייחודית לה צמודים שטחי מרפסות בהיקף של מעל ל-300 מ"ר, וכן בריכת שחיה.
- היא דירה יחידה המשתרעת על כל שטח גג הבניין, ואין מקום להשוואתה לדירות רגילות בשכונה, בה לרוב הדירות צמודה גינה ו/או מרפסת שמש בינונית, כעולה גם מנתוני ההשוואה בשומת שמאי המבקשים.

לפיכך הובאו בחשבון בשומת המשיבה דירות גן, ו/או דופלקסים בעלי שטחי מגורים דומים וכן כאלו שנהנים מחצרות רחבות ידיים ו/או שטחי מרפסות נרחבים.

[10] הציג תחשיב עלות בנייה למ"ר אקו' לפי מחירון דקל פברואר 2020 לבניה רוויה 3-8 קומות עם התאמה לפחת למחוברים למועד הקובע של הנכס נשוא ההחלטה.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. **הכרעה** – כפי שפורט בהרחבה לעיל, אומדני השווי הינם למועדים הקובעים האמורים, לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי הצדדים ובהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס והחלטה מכרעת בסביבת הנכס תוך התאמה למיקום, יובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך של 8,500** ₪.

להלן עסקאות השוואה בנכס הנדון מתוך אתר רשום המיסים:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום מ"ר	שטח מרפסת פתוחה ולא מקורה	מחסן	חצר	שטח אקווי'	מספר חדרים	קומה	מחיר	מקדם פרטיות	מקדם זמן	שווי בנוי
9.7.17	5815 137 3	שבטי ישראל 31	125	62.45	11.2	42.8	182.68	5	3	₪ 3,150,000	1.05	1.03	₪18,648
2.7.17	5815 139 1	שבטי ישראל 35	141.05	-	9.6	189.4	198.32	5	1	₪ 3,100,000	1.05	1.03	₪16,906
26.318	5815 137 9	שבטי ישראל 31	118.5	44.95	10.1	10.35	156.83	5	קרקע	₪ 2,960,000	1.05	1	₪19,817
ממוצע שווי מ"ר בנוי בסביבה													**₪18,457**
בניכוי יזמות (17.5%)													**₪15,708**
בניכוי עלויות בניה כוללות מע"מ (7,500 ₪)													**₪8,208**

<u>ביאורים</u>

- מקדמים אקו' - שטח פלדלת מקדם 1, שטח מרפסת פתוחה ולא מקורה מקדם 0.35, שטח מחסן 0.5, שטח חצר עם שטח קטן מקדם 0.35, חצר גדולה המגלמת שוליות מקדם 0.2.
- השטחים בעסקאות ההשוואה הינם שטחים רשומים ("נטו"), הובא בחשבון התאמה ליחס ברוטו/נטו בשיעור 10% לכל השטחים <u>למעט</u> לשטחי החצר.
- הנכס נשוא ההחלטה הינו הדירה היחידה בקומה השנייה מעל קומת קרקע ושלוש קומות מרתף למגורים לעומת עסקאות ההשוואה אשר בהן קיימות מס' דירות בקומה.
  על כן בניתוח עסקאות ההשוואה, הובא בחשבון על הצד הזהיר מקדם תוספת בגין פרטיות של 5%.
- בחילוץ השווי מ"ר מבונה הובאו הפחתות של יזמות 17.5%, עלויות בניה ברוטו בגילום עלויות עקיפות והעמסת שטחי שירות 7,500 ₪ כוללות מע"מ.
- הובא מקדם תוספת זמן בסך כ- 3% שנתי.
- לעניין המע"מ בהתאם לפס"ד בר"מ 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה שרונים, נקבע כי בשוק של פרטיים יש לכלול את רכיב המע"מ.

בנוסף, הובאה בחשבון החלטה של השמאית המכריעה, גב' רינת וויס רביב, מתאריך 14.04.2020 בנכס ברחוב מנשה 2 בשכונת מוריה (גו"ח 5816/65) ובה נאמד שווי מ"ר מבונה בסך של 10,000 ₪ נכון למועדים הקובעים **20.08.2018**, 01.05.2019.

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם במיקום פחות טוב ובצמוד לכביש ראשי, ועל כן בהתאמה לנכס נשוא ההחלטה, מתקבל שווי מ"ר מבונה מתואם למיקום הנכס נשוא ההחלטה בסך של כ - 9,000 ₪.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ממוצע משוקלל

מהות	שווי מ"ר מבונה	מקדם חלק יחסי
החלטה מכריעה בהתאמה למיקום	₪ 9,000	0.40
ממוצע עסקאות השוואה	₪ 7,914	0.60
ממוצע		₪ 8,525
במעוגל		**₪ 8,500**

תחשיבים

תכנית מס' 420-0480269 (מד/מק/43), תכנית מס' תכנית מס' 420-0452391 (מד/מק/52/6)

מצב קודם			
מהות	**שטח-מ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מגורים פלדלת עד 140 מ"ר - שטח קיים	140	1	140.00
יתרת מגורים פלדלת - שטח קיים	24.37	0.95	23.15
דק ובריכת שחיה בהתבסס על הצדדים	99	0.3	29.70
שטח מקורה בפרגולה - מס' 1	22.91	0.45	10.31
שטח מרפסת מקורה/מעבר לשטח הבריכה - מס' 2	6.48	0.5	3.24
שטח פתוח לגינה ונוי ללא גישה ישירה - מס' 3	8.06	0.1	0.81
שטח מרפסת מקורה בפרגולה - מס' 4	12.08	0.4	4.83
שטח מבואת כניסה - מס' 5	12.41	0.3	3.72
יתרת שטח המרפסות	175.61	0.2	35.12
יתרת שטח מבואה ומדרגות	32.65	0.3	9.80
סה"כ שטח אקו'			**260.68**
מצב חדש			
מהות	**שטח-מ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
מגורים פלדלת עד 140 מ"ר - שטח קיים	140	1	140.00
יתרת מגורים פלדלת - שטח קיים	24.37	0.95	23.15
דק ובריכת שחיה בהתבסס על הצדדים	99	0.3	29.70
הרחבת שטח הסלון - מס' 1	22.91	0.9	20.62
חדרון יציאה מחדר ההורים - מס' 2	6.48	0.85	5.51
הרחבת שטח חדר ההורים - מס' 3	8.06	0.9	7.25
חדרון יציאה ממרפסת השירות וחדר הרחצה - מס' 4	12.08	0.8	9.66
הרחבת שטח הכניסה לנכס נשוא ההחלטה - מס' 5	12.41	0.9	11.17
שטח המרפסות	175.61	0.2	35.12
יתרת שטח מבואה ומדרגות	32.65	0.3	9.80
סה"כ שטח אקו'			**291.98**
תוספת שטח אקו'			**31.30**
שווי מ"ר מבונה אקו'			**₪8,500**
סה"כ ההשבחה - חלק יחסי למועד הקובע 20.08.2018		**0.969**	**₪257,746**
סה"כ ההשבחה - חלק יחסי למועד הקובע 20.12.2018		**0.031**	**₪8,334**

הערה לטבלה - המספרים המפורטים בעמודת המהות בתחשיב, הינם בהתאם להכרעתי ובהתבסס על המספור בחישוב שטח הקומה מתוך תכנית הבקשה להיתר.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' 420-0480269 (מד/מק/43)	20.08.2018	₪ 257,746	₪ 128,873
תכנית מס' 420-0452391 (מד/מק/52/6)	20.12.2018	₪ 8,334	₪ 4,167

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, 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 ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 17.01.2021

בכבוד רב,

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

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



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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב המשיבה

פירוט	שטח במ"ר	מקדם תועלת	שטח אקווי'
מצב חדש			
מגורים פלדלת	164.37	1.00	164.37
מגורים עיקרי לאור שוליות	61.94	0.95	58.84
מרפסת שמש ראשית	36.00	0.30	10.80
דק ובריכת שחייה	99.00	0.35	34.65
מרפסת שמש שולית	[11]105.83	0.15	15.87
מרפסת שמש עורפית ביציאה מחדר שינה	[12]22.90	0.15	3.44
שטח מבואה קומתית	10.18	0.30	3.05
סה"כ שטח אקווי' במצב חדש			**287.97**
מצב קודם			
מגורים פלדלת	164.37	1.00	164.37
מרפסת שמש ראשית	36.00	0.30	10.80
דק ובריכת שחייה	99.00	0.35	34.65
שטח מקורה ומדרגות בין 3 קירות	6.48	0.50	3.24
מרפסת שמש שולית, מעברים ומדרגות	[13]159.71	0.15	23.96
מרפסת שמש עורפית ביציאה מחדר שינה	22.90	0.15	3.44
שטח מבואה קומתית	22.95	0.30	6.89
סה"כ שטח אקווי' במצב קודם			**247.34**
תוספת שטח אקווי			**40.64**
שווי מ"ר מבונה אקווי'			₪ 9,500
סה"כ השבחה בגין מימוש זכויות על פי תכנית מד/מק/43			₪ **386,042**
היטל השבחה למועד הקובע 2.2.2020			₪ **193,021**

[11] בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של 96.06 מ"ר ואילו בתגובת המשיבה עולה כי קיימת טעות בשטח והוא 105.83 מ"ר.

[12] בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של 22.95 מ"ר ואילו בתגובת המשיבה עולה כי קיימת טעות בשטח והוא 22.90 מ"ר.

[13] בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח של 158 מ"ר ואילו בתגובת המשיבה עולה כי קיימת טעות בשטח והוא 159.71 מ"ר.

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב המבקשים

מס"ד	מהות במצב קודם - עפ"י היתר בניה מצב קיים	שטח במ"ר	מקדם למצב קודם	שטח אקוויו'
1	מרפסת פתוחה התחומה ב-2 קירות עם קורה ופרגולת בטון -	22.92	45%	10.31
-	ההשבחה הינה קירוי קל לפרגולה וסגירת הדפנות עם תריסים חשמליים	-	-	-
2	שטח מקורה תחום ב- 3.5 קירות שנסגרה דלת יציאה ממנו וצורפה כחדרון לחדר השינה	6.49	80%	5.19
3	מרפסת גן פתוחה ללא גישה, התחומה ב- 3 קירות שנוספה לשטח חדר ההורים	8.062	35%	2.82
4	מרפסת עם פרגולת בטון התחומה ב-3 קירות - הקיר הצפוני מחופה אבן	12.08	60%	7.25
-	עם חלונות על מנת לשמור על חזית ארכיטקטונית אחידה של הבניין לכיוון רחוב שבטי ישראל	-	-	-
-	ההשבחה הינה קירוי קל לפרגולה ותוספת קיר ודלת אלומיניום לכניסה למרפסת מצד מערב .	-	-	-
5	הגדלת שטח הדירה ע"ח שטח הפודסט, מדובר בדירה יחידה בקומה שהשימוש בפודסט	12.41	50%	6.21
-	במצב הקודם הינו שימוש בלעדי של המבקשים.	-	-	-
-	סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם לחלק המושבח	61.94	-	31.8
-	**מהות במצב חדש**	**שטח במ"ר**	**מקדם למצב חדש**	**שטח אקוויו'**
-	סה"כ שטח אקוויולנטי מצב חדש לחלק המושבח מגלם קירוי קל ושוליות	61.94	90%	55.7
-	שטח להשבחה במ"ר אקוויולנטי	-	-	23.97
-	שווי קרקע למ"ר מבונה אקוויולנטי	-	-	₪ 8,068
-	**השבחה**	-	-	**₪ 193,382**
-	**היטל השבחה**	-	-	**₪ 96,691**

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

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101