ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

בס"ד **ל' שבט תשפ"ו**

תאריך : 17/02/2026
מס' מינוי : 792-2025
מספרנו : 1180

לכבוד

יצחק דרור
ע"י אברהם יעקב כהן, שמאי מקרקעין
rozowsky1@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י גד דגני, שמאי מקרקעין
office@degani-beny.co.il
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 30005 חלקה 70, רחוב ברוריה 9, ירושלים</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכניות והקלות ומימוש בדרך של היתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתם של שמאי המקרקעין מר גד דגני ומר בני מבורך ברבי שנערכה ביום 09/02/2025 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאי המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר אברהם יעקב כהן שנערכה ביום 02/05/2025 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 05/06/2025 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 09/07/2025 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכניות והקלות ומימוש בדרך של היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
4459	16/02/1996	מועד אישור התוכנית + 15 יום
9324	26/02/2011	מועד אישור התוכנית + 15 יום
הקלות	08/05/2024	מועד אישור ההקלות

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 29/07/2025.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: שתי דירות מגורים דו מפלסיות בקומה שלישית ורביעית בבית משותף.

מיקום הנכס: רחוב ברוריה 9, שכונת "קטמון הישנה", ירושלים

פרטי רישום[1]: גוש: 30005.

חלקה: 70.

תת-חלקה: 13.

הבעלות רשומה ע"ש: מזרחי משה דוד דרכון: 483845780 ח. בזכות: בשלמות.

תת-חלקה: 14.

הבעלות רשומה ע"ש: דרור יצחק ת.ז: 232678 ח. בזכות: בשלמות.

[1] בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים שהופק בתאריך 23/02/2022.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

4. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

דירות המגורים שבנדון ממוקמות ברחוב ברוריה 9, שכונת "קטמון הישנה", במרכז העיר ירושלים. אזור הנכס מאופיין בבניה רוויה של בנייני מגורים בני 3-4 קומות, לצד מבני ציבור. סביבת הנכס כוללת פיתוח מלא לרבות כבישים, מדרכות, תאורה, קווי מים, ביוב ותשתית.

הבניין בו מצויות דירות המגורים שבנדון בנוי בתחום חלקה 70 ששטחה הרשום הינו 985 מ"ר, וצורתה רגולרית דמוית מלבן הכולל בליטה בפינתו הצפון מערבית. החלקה כוללת חזית באורך של כ 39 מ' לכיוון רחוב ברוריה, ועומק של כ 25 מ'.

בניין המגורים שבנדון מהווה בניין טורי בן 4 קומות (3 קומות וקומת גג חלקית) הכולל שתי כניסות (מזרחית ומערבית). הדירות שבנדון ממוקמות בקומות 3 ו 4 של הכניסה המזרחית בבניין, ולהלן תיאורן בהתאם למסמכים שהוצגו בפני ע"י שמאי הצדדים:

- <u>תת-חלקה 13</u> - דירת מגורים מערבית, המצויה בחלק המזרחי של הקומות השלישית והרביעית (הגג), בשטח רשום של 47.35 מ"ר אליה מוצמדים 4/48 חלקים ברכוש המשותף. בשומת המשיבה מצוין כי שטח תת החלקה בהתאם להיתרי בניה הינו 93.07 מ"ר.
- <u>תת חלקה 14</u> - דירת מגורים מזרחית, המצויה בחלק המזרחי של הקומות השלישית והרביעית (הגג), בשטח רשום של 47.35 מ"ר אליה מוצמדים 4/48 חלקים ברכוש המשותף. בשומת המשיבה מצוין כי שטח תת החלקה בהתאם להיתרי בניה הינו 95.01 מ"ר.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

- <u>תכנית 62</u> תכנית המתאר לירושלים אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 687 מיום 16/07/1959. התכנית קובעת את הנכס ביעוד לאזור מגורים 1.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

- שטח מגרש מינימאלי: 1,000 מ"ר.
- זכויות בניה: 75% (שטח מקסימלי של עד 87%).
- דירת גג: תותר השלמת דירת גג עד 5%.
- מס' קומות: 3 קומות.
- גובה מקסימאלי: 12.5 מ'.
- קווי בנין: חזית 6 מ', צדדי 4-5 מ' ואחורי 6-7 מ'.
- מרתף: תותר בנית קומת מרתף לאחסנה עד 8% ולשטחי שירות ומתקנים, אין להשתמש במרתף כשטח עיקרי.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- תכנית 4459 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4377 מיום 01/02/1996. התכנית מהווה תכנית לתוספות בניה ברח' ברוריה.

מטרות התכנית כוללות, בין היתר, שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד, וקביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בבניינים קיימים ברח' ברוריה מס' 5, 7, 9 ו-11 לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח כמפורט להלן: תוספת קומה; תוספת בניה בקומת מסד חפורה לדירות בגמלונים; קביעת סה"כ שטחי הבניה המרביים לתוספות האמורות; קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה; הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות מעל לקומת מסד ל-4 קומות; קביעת הוראות בניה ושלביות ביצוע; קביעת הוראות בגין עץ להעתקה.

התכנית משנה את יעוד החלקה שבנדון מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד לגביו הותרו בנית תוספות בניה סטנדרטיות בבניינים הקיימים ברח' ברוריה מס' 5, 7, 9 ו 11 לשם הרחבת דירות קיימות, בהתאם לנספח לתכנית, לקיים בשטח, ולקוי הבניין המסומנים בתשריט כדלהלן.

להלן שטחי הבניה המפורטים בתכנית שבנדון:

בניין מס'	על	שטחים עיקריים מ"ר - קיים	שטחים עיקריים מ"ר - מוצע	שטחים עיקריים מ"ר - סה"כ	שטחי שירות (מ"ר) - קיים	שטחי שירות (מ"ר) - מוצע	שטחי שירות (מ"ר) - סה"כ	סה"כ (מ"ר)
	על קרקעי	714.86	772.00	1,486.86	51.75	33.84	85.59	1,572.45
	תת קרקעי	-	79.64	79.64	6.60	6.60	6.60	86.24
68	סה"כ	714.86	851.64	1,566.50	51.75	40.49	92.19	1,658.69
	על קרקעי	714.86	772.00	1,486.86	51.75	33.84	85.59	1,572.45
	תת קרקעי	-	79.64	79.64	6.60	6.60	6.60	86.24
69	סה"כ	714.86	851.64	1,566.50	51.75	40.49	92.19	1,658.69
	על קרקעי	**714.86**	**772.00**	**1,486.86**	**51.75**	**33.84**	**85.59**	**1,572.45**
	תת קרקעי	**-**	**79.64**	**79.64**	**6.60**	**6.60**	**6.60**	**86.24**
70	**סה"כ**	**714.86**	**851.64**	**1,566.50**	**51.75**	**40.44**	**92.19**	**1,658.69**
	על קרקעי	714.86	772.00	1,486.86	51.75	33.84	85.59	1,572.45
	תת קרקעי	-	79.64	79.40	6.60	6.60	6.60	86.24
71	סה"כ	714.86	851.64	1,555.50	51.75	40.49	92.19	1,658.69

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

התכנית קובעת הוראות נוספות הכוללות, בין היתר, כדלקמן:

- הבניה בחזית הצפונית תבוצע בהינף אחד לכל הבניין ע"י כל דיירי הכניסה ולא תותר בניה בשלבים בחזית זו.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- הבניה בשאר החזיתות תוכל להיבנות בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי אם הבניה לא תהיה בהינף אחד, אלא בשלבים (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד'). יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.
- דיירי הקומה העליונה יוכלו לבנות את תוספת הקומה החדשה ללא תלות בתוספת הבניה בקומות הנמוכות.

בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית שבנדון, השטח העיקרי המותר לכל דירה הינו כ 83 מ"ר בקומה השלישית וכ 38 מ"ר בקומת הגג (בתוספת שטח של כ 3.5 מ"ר מדרגות פנימיות), כאשר מסומנות יציאות ליתרת שטח הגג (מרפסת גג) בשתי הקומות (בקומה השלישית לכיוון דרום ובקומת הגג לכיוונים צפון ודרום).

- תכנית 9324 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 6193 מיום 26/01/2011. התכנית מהווה תכנית נקודתית הקובעת הוראות בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת יח"ד קיימת ברח' ברוריה 9.

בדברי ההסבר לתוכנית נכתב, בין היתר, כי הרקע להגשתה הינה הכשרת עבירות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות. מדובר בתוספות שטחים עיקריים במפלסי הקרקע וקומות א' ו- ב', הפיכת מחסנים למגורים בקומת המרתף. בנוסף התכנית מסדירה את התוספות הקיימות במפלס הגג.

מטרת התכנית הינה תוספות בנייה לשם הרחבות יח"ד, ועיקרי הוראותיה כוללים קביעת בינוי לתוספות אלו כדלקמן:

- הסבת שטחי מחסנים קיימים לשטח עיקרי בקומת המרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעל.
- קביעת בינוי לסגירת מרפסות קיימות בקומות א' ו-ב'.
- קביעת בינוי לתוספות לשם הרחבות של יח"ד קיימות בקומת הגג.
- קביעת שטחי בניה מרביים בהיקף של 1,739.76 מ"ר, מהם 1,606.12 מ"ר שטחים עיקרים ו 133.64 מ"ר שטחי שרות.
- קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ולהעתקה.

התכנית משנה את יעוד החלקה שבנדון מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ב' לגביו הותרו הסבת שטח מחסנים קיימים בקומת מרתף לשטח עיקרי למטרת הרחבת דיור קיימת בקומה שמעל, סגירת מרפסת קיימת בקומה א', ותוספות בניה בקומות ב' ו-ג', לשם הרחבת יח"ד קיימות - הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח לתכנית.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

התכנית קובעת כי חריגה מהקו האדום המסומן בנספח, וממספר יח"ד יחשבו כסטייה ניכרת מהתכנית. בנוסף נקבעה הוראה לבניה בהינף אחד בחזיתו הצפונית של הבניין.

<u>להלן עיקרי זכויות הבניה שנקבעו בתכנית</u>:

- שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: 1,467.86 מ"ר.
- שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: 133.64 מ"ר.
- שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת: 138.26 מ"ר.
- סה"כ שטחי בניה" 1,739.76 מ"ר.
- אחוזי בניה כוללים: 177%.
- תכסית: 51% משטח תא השטח 985 מ"ר.
- מס' יח"ד: 14 יח"ד.
- גובה מבנה: 12.2 מ'.
- מס' קומות מעל הכניסה הקובעת: 4 קומות.
- מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת: קומה אחת.
- קווי בניין: כמסומן בתשריט.

בנספח הבינוי המצורף לתכנית (המהווה נספח מנחה הכולל אלמנטים מחייבים) נקבע ביחס לדירות שבנדון שטח הרחבה קיים, מבוקש ומותר. להלן סיכום השטחים כפי שעולה ממדידה שנערכה על ידי:

תת חלקה	קומה	כיוון הרחבה	מהות	שטח במ"ר*
13	3	דרום	תוספת מבוקשת במקום מרפסת מאושרת	19
			תוספת מבוקשת	7
			מרפסת גג קיימת במצב הקודם	10
			שטח הרחבה מותר מכח תכנית 4459 (טרם נבנה)	12
		צפון	שטח הרחבה מותר מכח תכנית 4459 (טרם נבנה)	12
	גג	דרום	תוספת מרפסת מבוקשת	26
			מרפסת גג קיימת במצב הקודם (טרם נבנה)	12
		צפון	תוספת מבוקשת במקום מרפסת מאושרת	15
14	3	דרום	שטח הרחבה מותר מכח תכנית 4459 (טרם נבנה)	12
			שטח מרפסת גג מותר במצב הקודם (טרם נבנה)	32
		צפון	שטח הרחבה מותר מכח תכנית 4459 (טרם נבנה)	12
	גג	צפון	תוספת מבוקשת במקום מרפסת מאושרת	15

*השטח המפורט הינו כאמור בהתאם למדידה מנספח הבינוי, ובהתאם יתכנו סטיות קלות בשטחים ביחס לתכנית הבקשה המצורפת להיתר הבניה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

6. <u>רישוי</u>

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים להלן המצב הרישוי הרלוונטי להכרעה:

6.1 <u>רישוי מצב קודם</u>

<u>היתר בניה מס' 43393</u> מיום 22/04/1998, והתכנית המצורפת לו, לפיהם הותרה תוספת בניה הכוללות, בין היתר: תוספת שטח של כ 37 מ"ר בקומת הגג לתת חלקה 13, תוספת שטח של 14 מ"ר בקומה השלישית לתת חלקה 14, ותוספת שטח של כ 37 מ"ר בקומת הגג לתת חלקה 14.

6.2 <u>רישוי מצב חדש</u>

<u>בקשה להיתר בניה מס' 2017/0468.01</u> שאושרה ע"י ועדת המשנה בישיבתה מיום 08/05/2024, והתכנית המצורפת לה, לפיהם הותרה בקומה ב' תוספת שטח עיקרי התואם את התב"ע ותוספת מרפסת גג, ובקומה ג' תוספת שטח עיקרי התואם את התב"ע, תוספת מרפסת גג והגבהת חדר מדרגות משותף.

במסגרת אישור הבקשה להיתר אושרה גם הקלה מהוראות תכנית 9324 בשלביות הביצוע בבניית כל הגג בהינף אחד.

להלן עיקרי טבלת השטחים המפורטת בתכנית המצורפת לבקשה להיתר:

קומה	מפלס	למטרות עיקריות				חלקי שירות				סה"כ הבניין	מוצע		סה"כ
		מגורים מוצע	מגורים קיים	ממ"ד עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	מבואות וח"מ מוצע	ממ"ד קיים	מבואות וח"מ קיים	סה"כ שירות		מ. גג לא מקורה מוצע	הורדה	
3	5.60	12.95	114.15		127.10			10.92	10.92	138.02	25.88		25.88
4	8.40	33.41	56.60	2.92	92.93	9.43	14.50		23.93	116.86	15.68	9.68	25.36
סה"כ		**46.36**	**170.75**	**2.92**	**220.03**	**9.43**	**14.50**	**10.92**	**34.85**	**254.88**	**41.56**	**9.68**	**51.24**

מעיון בתכנית המצורפת לבקשה להיתר עולה כי ההרחבה בקומה 3 הינה תוספת לתת חלקה 14 בלבד, שאושרה בעבר במסגרת היתר בניה מס' 43393 (לרבות שטח המרפסת), כמימוש זכויות לתכנית 4459. בנוסף, שטח המרפסת בקומת הגג מיוחס גם הוא לתת חלקה 14 (בניה מעל השטח המבוקש בקומה 3), וניכר כי גם הוא אושר לבניה במסגרת ההיתר הקודם.

השטח העיקרי המבוקש לניצול בקומת הגג בהתאם לתכנית המצורפת לבקשה להיתר שבנדון מחולק בין שתי תתי החלקה, כדלקמן:

תת חלקה	שטח במ"ר
13	16
14	17.41
סה"כ	**33.41**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

7. המצב הקנייני

7.1 נסח רישום מקרקעין

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 23/02/2022, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

גוש:	30005.
חלקה:	70.
שטח החלקה:	985 מ"ר.
הבעלות רשומה ע"ש:	כמפורט בסעיף 3 לעיל.
תיאור תתי החלקה:	כמפורט בסעיף 4 לעיל.
תקנון:	מצוי.
מס' תתי חלקה:	15.

על תתי החלקה רשומות הערות הכוללות, בין היתר, הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל, והערה על צו הריסה לטובת בית המשפט לעניינים מקומיים ירושלים.

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	תת חלקה	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
4459	13	בעלים אחרי אישור התכנית	
	14	מימוש קודם	₪6,880
9324	13	בעלים אחרי אישור התכנית	
	14	₪120,651	₪13,740
הקלות	13	₪28,448	אין השבחה
	14	₪30,955	אין השבחה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

8.2 <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>כללי</u>

שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון את מיקום הנכס שבנדון ברחוב ברוריה, שכונת קטמון הישנה בירושלים.

שמאי המשיבה מציין כי השטחים המבוקשים מכוח תכנית 9324 מהווים הכשרת בניה קיימת, ולפיכך הביא בחשבון הפחתה בגין התאמות ואילוצי בניה, והפחתה בגין דחיה למימוש.

שמאי המשיבה מציין כי שומתו מהווה תיקון לשומה קודמת שבוצע לאור טעות באפשרויות ניצול זכויות הבניה המוצעות במסגרת בינוי קיים.

שמאי המשיבה מציין כי מהות ההשבחה הינה, כדלקמן:

- <u>תכנית 4459</u> - תת חלקה 13: בעלים אחרי תכנית; תת חלקה 14: תוספת הבניה המבוקשת אושרה במסגרת היתר בניה מס' 43393 בתיק בניין 1996/0595.02, ולפיכך לא נערך חיוב בגין שטחים אלו.
- <u>תכנית 9324</u> - תת חלקה 13: בעלים אחרי תכנית; תת חלקה 14: תוספת 17.41 מ"ר עיקרי במפלס העליון (הכשרת בינוי קיים).
- <u>הקלה לבניה שלא בהינף אחד</u> - שיפור הזמינות ע"י ביטול הדחיה עבור תוספות הבניה המבוקשות בקומת הגג מכוח תכנית 9324.

הערה: שמאי המשיבה ערך תחשיב לפטור מותנה עד 140 מ"ר וקבע בשומתו כי במצב משפטי של זכאות לפטור זה, לא קיימת חבות בהיטל השבחה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קובע את השווי למ"ר מבונה למועדים השונים, בהתחשב בנתוני השווי הבאים, כדלקמן:

תכנית 9324 (מועד קובע 26/02/2011)

- בשומה מכרעת של השמאי משה נדם בגו"ח 30005/22, ברח' חלפתא 7, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה, למועד קובע 18/11/2011, בסך של 12,500 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר בגו"ח 30005/207, ברח' ברוריה 3, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה, למועד קובע 29/05/2013, בסך של 10,000 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאית אפרת שלז בגו"ח 30006/63, ברח' בילי"ו 5, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה, למועד קובע 12/12/2009, בסך של 12,000 ₪.
- בשומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי בגו"ח 30004/85, ברח' יהושע בן נון 26, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה, למועד קובע 03/05/2011, בסך של 12,000 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לאור האמור לעיל, ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, קבע שמאי המשיבה שווי למ״ר קרקע מבונה למגורים בסך של 11,000 ₪ (בהתחשב בין היתר בשומות ועדה קודמות שנערכו בבניין לתכנית 9324 שבנדון)

הקלות (מועד קובע 08/05/2024)

שמאי המשיבה קובע את השווי למ״ר מבונה בהתבסס על עסקאות מכר בדירות מגורים בסביבת הנכס שבנדון, בסמוך למועד הקובע, מתוך מאגר המידע של רשות מיסוי מקרקעין, כדלקמן:

תאריך	כתובת	גוש וחלקה	שטח במ״ר	קומה	שנת בניה	תמורה	תמורה למ״ר בנוי
08/05/2024	הל״ה 32	30007/236	178	4/6	2025	₪7,685,000	₪43,174
05/03/2024	הל״ה 3	30007/235	86	5/5	2025	₪4,200,000	₪48,837
15/01/2024	הל״ה 3	30007/235	100	4/5	2025	₪4,650,000	₪46,500
19/02/2024	עמק רפאים 66	30004/86	87	5/6	2024	₪3,825,000	₪43,966
14/02/2024	חלפתא 5	30005/204	109	3/6	2022	₪4,434,000	₪40,679
14/02/2024	חלפתא 5	30005/204	96	3/6	2022	₪4,450,000	₪46,354
21/09/2023	חלפתא 3	30005/204	132	3/6	2022	₪6,000,000	₪45,455
31/07/2023	עמק רפאים 66	30004/86	105	4/6	2024	₪4,250,000	₪40,476
17/07/2023	עמק רפאים 66	30004/86	45	4/6	2024	₪1,950,000	₪43,333
24/04/2023	עמק רפאים 66	30004/86	87	5/6	2024	₪3,500,000	₪40,230
21/03/2023	חלפתא 7	30005/22	108	3/5	2022	₪4,400,000	₪40,741
22/01/2023	הל״ה 3	30007/235	84	5/5	2025	₪4,100,000	₪48,810
19/01/2023	הל״ה 3	30007/235	100	4/5	2025	₪4,400,000	₪44,000
30/11/2022	חלפתא 5	30005/204	98	2/6	2022	₪4,524,000	₪46,163
20/10/2022	אמציה 6	30004/46	74	5/5	2023	₪3,325,000	₪44,932
20/10/2022	אמציה 6	30004/46	79	5/5	2023	₪3,325,000	₪42,089
15/09/2022	חלפתא 5	30005/204	122	1/6	2022	₪4,900,000	₪40,164
07/09/2022	חלפתא 5	30005/204	127	5/6	2022	₪5,740,000	₪45,197
07/09/2022	חלפתא 5	30005/204	96	3/6	2022	₪3,400,000	₪35,417
04/09/2022	חלפתא 5	30005/204	115	2/6	2022	₪4,593,000	₪39,939
29/08/2022	חלפתא 5	30005/204	133	4/6	2022	₪5,575,000	₪41,917
24/08/2022	חלפתא 5	30005/204	101	2/6	2022	₪4,400,000	₪43,564
24/02/2022	אבא חלקיה 5	30005/49	107	4/5	2020	₪4,000,000	₪37,383

שמאי המשיבה מציין כי מניתוח העסקאות, עולה כי שווי מ״ר בנוי ממוצע למגורים הינו כ 43,000 ₪. שמאי המשיבה מציין כי בניכוי יזמות ועלויות בניה, ובהתאמה לנכס הנדון ולמועד הקובע, מתקבל שווי למ״ר קרקע מבונה למגורים בסך של כ 25,400 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>

תכנית 9324

תת-חלקה 14 :

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
שטח עיקרי מוצע	17.41	1	17.41
הפסד שטח מרפסות	17.41	0.3	-5.22
סה"כ שטח אקוו' לחיוב			**12.19**
דחיה למימוש			0.9
שווי מ"ר מבונה			₪11,000
השבחה			**₪120,651**

הקלה

תת-חלקה 13 :

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
שטח עיקרי מוצע	16	1	16
הפסד שטח מרפסות	16	0.3	-4.80
סה"כ שטח אקוו' לחיוב			**11.20**
מקדם השבחה (שיפור זמינות/ביטול דחיה)			0.1
שווי מ"ר מבונה			₪25,400
השבחה			**₪28,448**

תת-חלקה 14 :

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ
שטח עיקרי מוצע	17.41	1	17.41
הפסד שטח מרפסות	17.41	0.3	-5.22
סה"כ שטח אקוו' לחיוב			**12.19**
מקדם השבחה (שיפור זמינות/ביטול דחיה)			0.1
שווי מ"ר מבונה			₪25,400
השבחה			**₪30,955**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

שמאי המשיבה מגיב לשומת המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>תמ"א 38</u> – שמאי המשיבה מציין כי לא ברורה טענתו של שמאי המבקש לפטור מהיטל בתמ"א 38, שכן מדובר בבקשה להיתר להרחבת 2 דירות קיימות בבניין, ולא בהרחבה / תוספת בניה לכלל הבניין, כך שסוגיית התמ"א אינה רלוונטית כלל.

שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לפס"ד של בית המשפט המחוזי תל אביב יפו, <u>בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו</u>, ומציין כי במקרה שבפנינו הבקשה להיתר לא הוגשה במסלול של בקשה להיתר לפי תמ"א 38, אלא בבקשה "רגילה" להרחבת 2 דירות קיימות מכוח תכניות 4459 ו-9324 והקלה, ומשכך על פניו היא אינה מצדיקה את מתן הפטור.

בהתאם לאמור לעיל סבור שמאי המשיבה כי יש לדחות על הסף את טענת שמאי המבקש לעניין פטור מהיטל השבחה בגין זכויות בניה החופפו לזכויות תמ"א 38.

<u>תכנית 101-1336049</u> – שמאי המשיבה סבור כי גם לטענה זו של שמאי המבקש אין כל ביסוס, ומציין כי תכנית שכזו טרם אושרה ואף לא הופקדה כך שגם אם קיים תכנון עתידי כלשהו לתכנית שכזו בסביבת הנכס, אין זה רלוונטי כלל נכון למועד הקובע לתכניות המשביחות ולהקלה המבוקשת.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מציין שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון שככל והדירות שבנדון יהיו גדולות יותר (בכפוף לבינוי עפ"י היתרי בניה) לכשתאושר תכנית שכזו במתחם, ובעלי דירות אלו יהיו זכאים לזכויות / דירות גדולות יותר במסגרת התכנית החדשה.

<u>התאמות ואילוצי בניה</u> – שמאי המשיבה מציין כי מעיון בדברי ההסבר של התכנית עולה כי מטרתה הינה בין היתר הכשרת / הסדרת תוספות הבניה הקיימות במפלס הגג. כמו כן, בעת הביקור בנכס ניתן להבחין כי תוספות בניה אלו אכן כבר קיימות בפועל, כאשר גם בתכנית הבקשה להיתר, תוספות אלו מסומנות ב"שטח קיים".

לאור האמור לעיל, מציין שמאי המשיבה כי בהתאם לפסיקה הרווחת, אין להביא בחשבון הפחתה להתאמות בניה במסגרת בקשה להכשרת בינוי ללא היתר. שמאי המשיבה מפנה בענין זה להחלטת <u>וועדת ערר 135/15 הוועדה המקומית ירושלים נ' חירבאוי עבד אלסלאם</u>, במסגרתה נקבע כי: *"אין לראות בעלויות התאמה שבוצעו במסגרת עבירות בניה, שנועדו להכשיר נכס לשימוש לא חוקי, כנדרשות להתאמת המקרקעין לשימוש בהן במצב החדש. נהפוך הוא. נוכח ביצוע עבירות הבנייה במצב הקודם, לא נדרשת התאמה ומכאן כי אין להפחית עלויות התאמה במצב החדש".*

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>הפסד שכ"ד לתקופת הבניה</u> – שמאי המשיבה מדגיש כי תוספות הבניה הינן חיצוניות לדירות הקיימות ורק בשלב הבניה הסופי מתבצעות ההתאמות לחיבור התוספות לדירות הקיימות, לפיכך תוספת הבניה כלל לא מחייבת את פינוי הדיירים. לחיזוק עמדתו, מציין שמאי המשיבה החלטות שמאים מכריעים בנושא, כדלקמן:

- בשומה מכרעת של השמאית גבע בלטר בגו"ח 30563/27 נקבע כי ההפחתה בגין בינוי חדש על ישן מגלמת בתוכה בין היתר את מגבלות השימוש בנכס בתקופת הבניה.
- בשומה מכרעת של השמאי משה נדם בגו"ח 30563/18 נקבע כי אילוצי פינוי של הדירה לתקופת הבניה נכללים במסגרת ההפחתה לבינוי חדש על ישן.
- בשומה מכרעת של השמאי יעקב פז בגו"ח 30717/23 נקבע כי ביצוע ההרחבה הינו כרוך בהכרח בפינוי הנכס, כאשר חיבור ההרחבה לדירה הקיימת תבוצע בסמוך לתום בנייתה.

שמאי המשיבה מדגיש כי הנ"ל אינו רלוונטי כלל למקרה הנדון, שכן מדובר בהכשרת עבירות בניה, כך שאין להביא בחשבון שום הפחתה בגין התאמות בניה ו/או פינוי רעיוני של הנכס.

שוליות – שמאי המשיבה מציין כי ערכי השווי בשומתו מבוססים על החלטות שמאים מכריעים כמפורט לעיל, בדגש על ההחלטות הבאות, כדלקמן:

- בשומה מכרעת של השמאית אפרת שלז בגו"ח 30006/63, נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 12/2009, בסך של 12,000 ₪ לדירה בשטח 161.5 מ"ר, וזאת ללא הפחתה לשוליות.
- בשומה מכרעת של השמאית נורית ג'רבי בגו"ח 30004/85, נקבע שווי מ"ר מבונה, למועד קובע 05/2011, בסך של 12,000 ₪, לדירות בשטח 117-127 מ"ר, ללא הפחתה לשוליות.

לאור האמור לעיל, ובהתחשב בשטח דירות קיים + מוצע, סבור שמאי המשיבה כיאין להביא בחשבון הפחתה לשוליות.

<u>תכנית 4459</u> – שמאי המשיבה מציין כי בניגוד לטענתו של שמאי המבקש, כן ניתנה בשומת המשיבה התייחסות להשבחה בגין תכנית 4459, לגביה צוין כי לא נערך חיוב לתכנית זו לתת חלקה 13 שכן בעל הזכויות הינו בעלים בנכס לאחר אישור התכנית, כאשר כמו כן צוין כי תוספת הזכויות מכוח תכנית זו לתת חלקה 14 כבר אושרו במסגרת היתר בניה 43393 בתיק בניין 1996/0595.02 ולפיכך לא נערך חיוב בגין שטחים אלו.

<u>שטחי בניה ויתרת זכויות</u> – שמאי המשיבה מציין כי על אף וצוין בשומות הצדדים כי לא אותר היתר הבניה המקורי לבניין, אין בכך כדי להסיק כי קיימת יתרת זכויות בניה לניצול, באשר טענה זו נטענה ע"י שמאי המבקש ללא כל ביסוס או תימוכין.

שמאי המשיבה מציין כי מבירור שנערך מול הגורמים הרלוונטיים בוועדה המקומית כמו כן מהיתרי בניה הרבים הקיימים בארכיב הוועדה, עולה בבירור כי לא רק שנוצלו מלוא הזכויות מכוח תכנית 62, אלא שאף נוצלו רוב הזכויות בבניין מכוח תכניות 4459 ו-9324 (שמאי המשיבה צרף את כלל ההיתרים שאותרו, כנספח לתגובתו).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי מהשוואה בין נספחי הבינוי של תכניות 4459 ו-9324 לבין תכנית הבקשה להיתר, וכן מעיון בפרוטוקול הוועדה, עולה כי הבינוי המבוקש תואם למאושר / מוצע עפ"י תכניות אלו, ולפיכך החיוב בשומה מתייחס לתוספת שטחים של 16 מ"ר בתת חלקה 13 ו-17.41 מ"ר בתת חלקה 14, בהתאם למבוקש בתכנית הבקשה להיתר.

שמאי המשיבה סבור כי בהתחשב באמור לעיל, יש לדחות על הסף את טענת שמאי המבקש לפיה קיימת יתרת זכויות בניה אותה יש להביא בחשבון ו"לזכות" מסך תוספת השטחים המבוקשים.

<u>זיכוי לשטחי מרפסות בשווי בנוי</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי בגין "הפסד" שטח מרפסת קיימת בהיתר יש להביא בחשבון זיכוי משווי בנוי ולא מבונה, מפנה שמאי המשיבה לסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה לפיו פירוש המונח "השבחה" הינו: "*עליית שוויים של מקרקעין עקב...*", כאשר פירוש המונח "מקרקעין" לפי סעיף 1 לחוק המקרקעין הינו: "*קרקע, כל הבנוי והנטוע עליה...*".

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לאמור, יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה את שווי המקרקעין (קרקע + בנוי) בשני מצבי התכנון, דהיינו שווי דירה מורחבת בנויה במצב חדש ביחס לשווי דירה + מרפסת בנויות במצב קודם ורק אז לנכות עלויות בניה מופחתות (בהתחשב בעובדה כי קיימת מסגרת קונסטרוקטיבית להרחבת הדירה), כאשר במקרה כזה התוצאה הסופית שהייתה מתקבלת הייתה גבוהה משמעותית.

שמאי המשיבה מציין כי מדובר בשטח מרפסת המוסב לשטח עיקרי, הכוללת קונסטרוקציה קיימת, ביסוס וריצוף אשר מאפשרים בסיס להרחבה המבוקשת, כך שבפועל תרומת המחוברים מתקזזת בשני מצבי התכנון.

שמאי המשיבה מדגיש כי גם טענה זו לא גובתה ע"י שמאי המבקש בשום נתון ו/או אסמכתא כלשהי לעניין העלויות להפיכת המרפסת לשטח עיקרי, באשר בכל מקרה תחשיב ההשבחה כולל הפחתה בגין התאמות לבינוי חדש על ישן המשקפות את יקור העלויות בגין "תוספת השטחים" והפיכת שטח המרפסת לעיקרי.

שמאי המשיבה מציין כי קיימות שומות מכריעות רבות הן בירושלים בכלל והן בשכונת רמת שלמה בפרט (השבחה לתכניות 14000א'-ט') במסגרתן ניתן זיכוי לשטחי מרפסות במצב קודם לפי שווי מבונה ולא בנוי, וכי סוגיה דומה נדונה בהרחבה בשומה המכרעת של השמאית רינת וויס בגו"ח 30864/7, ונקבע על-ידה כי תרומת המחוברים מתקזזת בין 2 מצבי התכנון ולפיכך זיכוי המרפסת הינו משווי מבונה ולא בנוי.

<u>ערכי שווי</u> – בהתייחס למגוון עסקאות השוואה שנערכו בין שנת 1998 לשנת 2024 שהוצגו בשומת המבקש, מציין שמאי המשיבה כי הנ"ל מוצגים באופן מסורבל וללא כל הפרדה בין המועדים השונים, כך שקיים קושי להבין כיצד קבע שמאי המבקש את ערכי השווי לכל אחד מהמועדים הקובעים, ואת אופן ניתוח הנתונים. שמאי המשיבה מציין בנוסף כי החלק הנמכר המדווח בחלק מהעסקאות אינו מהווה 100% מהנכס.

לעניין חילוץ מרכיב הקרקע מציין שמאי המשיבה כי מכיוון ומדובר בשוק של פרטיים ובהיקף בניה "קטן" וסטנדרטי, אין לנכות את רכיב המע"מ.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לעניין עלויות הבניה והרווח היזמי מציין שמאי המשיבה כי חשוב להביא בחשבון כי כלל העסקאות הינן לדירות אשר נבנו בין השנים 1920-1970 כך שיש להביא רווח יזמי שחוק של 0%-5% לכל היותר ועלויות בניה מופחתות.

שמאי המשיבה סבור כי לאור האמור לעיל, יש לדחות את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המבקש ואופן ניתוחן.

שמאי המשיבה מפנה בעניין זה להחלטות השמאים המכריעים שפרטו בשומתו, ומציין כי קיימות שתי הכרעות בגו"ח 30004/45, של השמאים המכריעים מנחם מלוכנא ואמנון נזרי, במסגרתן נקבע שווי מ"ר מבונה למועדים קובעים 02-03/2012, בסך של 15,000 ₪.

שמאי המשיבה מציין כי יש להביא בחשבון שערכי השווי בשומות מכריעות אלו מבוססים הן על פסיקות שמאים מכריעים נוספים בסביבה והן על עסקאות השוואה אשר נותחו ונבחנו על ידי אותם השמאים המכריעים.

לעניין ערכי השווי למועד אישור ההקלה, מדגיש שמאי המשיבה כי לא הוצגו ע"י שמאי המבקש כל נתוני השוואה ו/או ניתוח נתונים אלו לצורך ביסוס קביעתו לשווי מ"ר מבונה של 13,000 ₪ (למועד אישור ההקלה), וזאת בניגוד לתקינה השמאית. שמאי המשיבה סבור כי בהתאם יש לדחות שווי זה ולקבל את ערכי השווי כפי שהוצגו בשומתו, כאשר מניתוח עסקאות ההשוואה התקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע של כ-43,000 ₪, ובניכוי יזמות (17%-18%) ועלויות בניה (11,000 ₪ - 11,500 ₪), מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 25,400 ₪.

שמאי המשיבה מדגיש כי ערכי השווי בסך 6,000 ₪ (למועד 02/2011) ו- 13,000 ₪ (למועד 05/2024) אינם סבירים כלל ביחס לערכי השווי המקובלים ולערכים שנקבעו במסגרת שומות מכריעות בסביבה.

<u>קומה גבוהה</u> - שמאי המשיבה מציין כי אין להביא הפחתה לקומה שכן ערכי השווי המבוססים על הכרעות מהסביבה הינן ברובן לדירות בקומות גבוהות (מעל קומה שלישית), כאשר בנוסף חייב להביא בחשבון כי מדובר בתוספת בניה על הגג להרחבת דירה קיימת בקומה שלישית עם גישה מהדירה עצמה.

<u>קירבה לבית חולים</u> - שמאי המשיבה מציין כי אין הנכס גובל/צמוד לבית החולים אלא קיימת בניהם הפרדה הן של הכביש (רח' ברוריה), הן של שטח החניה הפתוח של בית החולים והן של שטח שפ"פ של בית החולים, באשר בנוסף מדובר בבית חולים די קטן בהיקפו.

<u>הקלה לבינוי שלא בהינף אחד</u> – בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי אין לחייב בגין ההקלה שבנדון שכן מדובר בהקלה מקובלת לדירות באותה כניסה בלבד, ולאחר מכן טען כי מכיוון שהבנייה כבר קיימת, הרי שאין להביא בחשבון מקדם דחיה עבור התכנית ואין לחייב על הקלה.

שמאי המשיבה מציין לעניין "עצם הצורך בהקלה" לבינוי שלא בהינף אחד, כי לא ניתן להעלות טענות כלפי עצם החיוב במסגרת פניה לשמאי מכריע, וכי המבקש היה צריך / יכול לגשת לערר רישוי ככל וסבר שלא היה צורך באישור הקלה זו (שפרסומה נדרש ע"י הועדה המקומית) ו/או להגיש ערר לוועדת הערר כנגד עצם החיוב.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לס' 4.1.2(ז) לתקנון תכנית 9324 (שלביות ביצוע), לפיו *"הבניה בחזית הצפונית על הגג תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים בחזית זו"*, ומציין כי מהוראה זו ניתן ללמוד כי כלל הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד ולא קיימת שום הוראה המאפשרת בינוי נפרדת לכל כניסה, כפי שטוען שמאי המבקש.

שמאי המשיבה מציין כי על אף ומדובר בהכשרת הבניה הקיימת בקומה הגג, התכנית מחייבת בניית ו/או הכשרת כלל התוספות בקומה זו בהינף אחד, כאשר בהתאם לתכנית הבקשה להיתר שבנדון, מבוקשת תוספת / הכשרת בניה בקומה ג' ל-2 הדירות המזרחיות בלבד.

לעניין טענת שמאי המבקש לפיה הבניה המבוקשת מהווה השלמה לכלל הבניה המותרת בקומה, מפנה שמאי המשיבה לחוות דעת תכנונית המופיעה בפרוטוקול הוועדה, לפיה עולה כי המבקש נדרש להציג היתרי בניה לתוספות בניה ליתר הדירות בקומה, וזאת לצורך הוכחה כי הבניה מהווה השלמה לכלל הקומה, בכדי שיתאפשר ביטולה של ההקלה לבניה שלא בהינף אחד (שמאי המשיבה מפנה בעניין זה לחלקים רלוונטיים מפרוטוקול הוועדה ומתכנית הבקשה להיתר).

שמאי המשיבה מציין כי כפי שעולה מחוות הדעת התכנונית המופיעה בפרוטוקול הוועדה וכן מתכנית הבקשה להיתר, לא אותרו היתרי בניה להרחבת כלל היחידות בקומה, ולפיכך נדרש המבקש לפרסום את ההקלה.

שמאי המשיבה מציין כי נערך על ידיו חיפוש בכלל היתרי הבניה בבניין (הן בארכיב האופטי והן מול הגורמים הרלוונטיים בוועדה המקומית), ולא אותר היתר להכשרת הבניה הקיימת בדירה השנייה ממערב, כך שעל אף טענת שמאי המבקש לפיה הופקו בקומה זו היתרים לתתי חלקות 11-12, בפועל קיים היתר לדירה המערבית בלבד.

לאור מכלול האמור לעיל, סבור שמאי המשיבה כי שומתו נערכה בהתאם ובהתחשב בדרישת הוועדה לפרסום ההקלה לבינוי שלא בהינף אחד, אשר שיפרה את זמינות הזכויות בגג בכך שאפשרה את ניצולן בפועל ע"י ביטול הדחיה.

שמאי המשיבה מציין לעניין מקדם ההשבחה בגין ההקלה כי הביא בחשבון מקדם של 0.1 לשיפור הזמינות / ביטול הדחיה וזאת בהמשך למקדם הדחיה שקבע לבינוי בהינף אחד במדרגת תכנית 9324 בשיעור של 0.9.

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש</u>

במסגרת דיון שנערך בפני, הרחיב שמאי המשיבה בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>תמ"א 38</u> – שמאי המשיבה מציין כי לא מדובר על תכנית מכח סעיף 23, תכנית דומה או חופפת להוראת תמ"א 38. שמאי המשיבה מציין כי מדובר בהרחבת שתי דירות בלבד מתוך 14 דירות לפי תכנית מפורטת ולא במסלול של תמ"א 38, ולעניין זה יש בהתייחסות לפס"ד בולקינד המתאר מקרים זהים לחלוטין.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

פינוי בינוי – שמאי המשיבה מציין כי לא מדובר בתכנית מאושרת/מופקדת כך שהיא לא רלוונטית למועדים הקובעים. שמאי המשיבה טוען כי בכל מקרה, מי שיכנס לתכנית בדירה גדולה ומורחבת, יקבל תמורה ראויה לדירתו, ובהתאם אין לכך השפעה.

התאמות ואילוצי בניה – שמאי המשיבה מציין כי בין מטרות התכנית נקבעה הסדרת התוספת הקיימת בחריגה במפלס הגג. שמאי המשיבה מציין כי בתגובתו יש הפניה לפסיקה רלוונטית בה נקבע כי בבקשה להכשרת עבירות בניה, אין להפחית עלויות התאמה.

יתרת זכויות – שמאי המשיבה מציין כי החישוב שהציג שמאי המבקש לפיו קיימת יתרת זכויות, אינו ברור. שמאי המשיבה מציין כי ע"פ היתרים שהופקו בחלקה ברור כי נוצלו מלוא הזכויות במצב הקודם.

שמאי המשיבה מציין כי אחת מטענות שמאי המבקש הינה כי חלק מהשטחים המוצעים בתכנית 9324 מהווים למעשה יתרת שטחים מאושרים בתכנית 4459. שמאי המשיבה סבור כי גם אם הטענה הייתה נכונה, לא מדובר באמת במצב קודם אלא ביתרת זכויות מתכנית 4459, כאשר משפחת דרור יצחק אינם בעלים משנת 2013 ולכן לא חויבו על התכנית, לעומת זאת משפחת מזרחי בעלים משנת 1995 (לפני אישור תכנית 4459), ולכן עדיין נדרש לחייב אותם בהתאם.

זיכוי בשטח מרפסות – שמאי המשיבה מציין כי במידה ובוחנים שווי מקרקעין בשני מצבי התכנון, אז לוקחים את המוצר המוגמר בשני המצבים, ומקזזים בכל מצב את עלויות הבניה המתאימות. שמאי המשיבה סבור כי באופן זה הייתה מתקבלת השבחה גבוהה יותר, וכי המרפסת במצב הקודם מהווה קונסטרוקציה לבסיס הבניה במצב החדש, ובהתאם תרומת מחוברים אלו חופף בשני מצבי התכנון.

ערכי השווי – שמאי המשיבה מציין כי הנ"ל מפורט בשומה ובתגובה, וכי טענת שטח ברוטו/נטו אולי נכונה בדירות ישנות, ולא בדירות חדשות. שמאי המשיבה מציין כי במקרה הנדון מדובר בהקלה משנת 2024 ולפיכך כלל עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה הינן לדירות חדשות לגביהן מקובל כי השטח המדווח תואם לשטח הדירה לפי היתר ואין צורך בהתאמות נוספות אשר יכולות לעוות את התוצאה הסופית של השווי למ"ר מבונה.

הקלה להינף אחד – שמאי המשיבה מציין כי בניגוד לטענת שמאי המבקש, במקרה הנדון לא מדובר ביחידה שסגרה את ההרחבה. שמאי המשיבה מציין כי יש 4 דירות בקומה העליונה כאשר לאחת מהן יש היתר ולשתים נוספות מבוקש היתר במסגרת הנדון.

שמאי המשיבה מציין כי לדירה הנוספת לא קיים היתר, וכי הנ"ל מופיע גם בבקשה להיתר שבנדון וגם בחוות דעת תכנונית שצוין בפרוטוקול הועדה המקומית לפיו מגיש הבקשה נדרש ע"י להוכיח את טענתו כי לכלל הדירות בגג קיים היתר. בפועל, מגיש הבקשה לא הצליח להוכיח זאת שכן לא קיים היתר לדירה הרביעית.

שמאי המשיבה מציין כי בהתאם לכך, ובהתאם להוראות התכנית, בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה במקדם של 0.9 למימוש הזכויות ע"פ תכנית 9324, כאשר להקלה שאפשרה את זמינות הזכויות ניתן בגינה מקדם השבחה של 0.1, המהווה מקדם השלמה ל 100%, בניגוד לטענת שמאי המבקש בעניין זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המשיבה מציין כי אם הנישום סבר שלא היה צורך בפרסום ההקלה, היה עליו לפנות לערר רישוי במועד בו נתבקשה ההקלה.

8.3 <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון את מהות ההשבחה כהיתר למימוש 17.41 מ״ר זכויות קיימות בחלקה, שעדיין לא נוצלו בהיתר ואושרו בתכנית 4459 כשטח מרפסות (הסגורות כמעט במלואן).

שמאי המבקש מציין כי הבעלים סגרו את המרפסות עם גג רעפים וחלונות בבניה קלה, ותכנית 9324 הכשירה שטחים אלו, בנוסף על שטחים אחרים בכל הקומות.

שמאי המבקש מציין כי חברת אאורה מתכננת להרוס את הבניין ולבנות במקומו שלושה בניינים שאחד מהם יהיה בן 23 קומות, וכי נחתמו הסכמים רבים עם דיירים בבניין. שמאי המבקש סבור כי פעולה זו גורמת להשבחה נמוכה מאוד לתקופה קצרה (אם קיימת השבחה בכלל), ובהתאם יש לחשב אותה כמו השבחה לשימוש חורג המוגבל למס׳ שנים בלבד.

שמאי המבקש מציין כי תוספת הבניה שאושרה בתכנית 9324 הינה ע״ח שטח מרפסות בנוי ויש לזכות במחיר מ״ר בנוי (בדומה להחלטות שמאים מכריעים: בועז קוט, גבע בלטר, נאוה סירקיס, וכו׳), שכן הבנייה קיימת והתוכנית מכשירה אותה, קרי, אין לטעון למקדם דחיה עבור תכנית ואין לחייב על הקלה של בנייה בהינף אחד.

שמאי המבקש סבור שאם מחייבים בגין הקלה, יש לחשב לתוכנית מקדם דחייה וכן הפחתה עבור בנייה חדש בישן, שאותו יש לחשב בכל אופן גם אם מדובר בעבירת בנייה (מהווה חלק מעלויות הבנייה).

שמאי המבקש מציין כי השטחים המבוקשים לבנייה הם 17.41 מ״ר שטחים עיקריים, ובמקדם בשיעור של 0.40 לזיכוי המצב הקודם של המרפסת, ממחיר מ״ר בנוי.

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לשומת המשיבה, גורמי ההשבחה הינם מתוכניות 4459, 9324, ובגין הקלה. שמאי המבקש מציין כי למרות זאת בשומת המשיבה נערך חישוב רק לגבי תוכנית 9324 וסעיף ההקלה (שאינו משביח כאמור), אך לתוכנית מס׳ 4459 לא צוין בשומת המשיבה חישוב ההשבחה וההיטל, בה בשעה שהיא למעשה התכנית הדומיננטית (לגבי תת חלקה 14).

שמאי המבקש מציין כי תוכנית 9324 מאפשרת שינוי השימוש של שטח מרפסות לשטח עיקרי, ולצורך זה נאמר בתקנון התכנית שהיא מכשירה הרחבות בסך 182 מ״ר, אך למעשה שטח של כ-140 מ״ר הם יתרת שטחים מאושרים בתכנית 4459. שמאי המבקש מציין כי בתקנון תכנית 4459 נרשם שסך השטחים עיקריים המאושרים בחלקה הינם בסך 1,566.50 מ״ר, ובהמשך בתקנון 9324 נרשם שסך השטחים העיקריים הם 1,606.12 מ״ר, קרי, תוספת של פחות מ 40 מ״ר לעומת המאושר בתכנית 4459.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש סבור שמכיוון שהבעלות ברכוש המשותף המוצמדת לכל תת חלקה הינה 1/12, ממילא השטח שלהם ביתרת השטחים המאושרים בתכנית 4459 הוא 11.70 מ״ר. שמאי המבקש טוען כי יש לנכות שטחים לזיכוי בגין מרפסות קיימות, כך שמתקבל שטח לחישוב השבחה בסך 3.43 מ״ר (שמאי המבקש סבור כי יש לחשב שטח לתוכנית 9324 בסך 5.71 מ״ר ולתת זיכוי לשטח המרפסות במחיר מ״ר בנוי, ואז אין השבחה כלל).

שמאי המבקש מציין כי על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה קיימת חבות תשלום היטל השבחה על הבעלים בגין תוספת שטחים ככל שהתוכנית משביחה, וכי כפי שנאמר בחוק שגביית השבחה היא רק במידה ועלה ערך המקרקעין. שמאי המבקש מציין כי יכול להיות שיש תוספת שטחים והיא אינה מביאה לעליית ערך המקרקעין כמו במקרה של הנכס שבנדון, שכל תוספת השטח הוא ע״ח מרפסת קיימת המאושרת בהיתר, ובמקרה זה ערך מ״ר מבונה נמוך משווי שטח המרפסת הבנויה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש קובע את ערכי השווי בשומתו בהתחשב בנתוני העסקאות הבאות (שנתקבלו ממידע מס שבח), כדלקמן:

עסקאות בחלקה 70

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שווי מכירה בש״ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים	שטח בנוי בפועל
030005-0070-006-00	02/07/2014	900,000	900,000	דירה בבית קומות	1	פרגאי - זייני	1960	21	1	
030005-0070-008-00	01/02/2021	2,095,000	2,095,000	דירה בבית קומות	1	נאומן - בנט	1950	82	4	
030005-0070-011-00	25/11/2019	1,930,000	1,930,000	דירה בבית קומות	1	בן משה - גפנן	1960	47	2	
030005-0070-012-00	22/04/2001	716,393	716,393	ד. מגורים	1	עמרן רונן	1968	47	4	
030005-0070-012-00	09/09/2005	1,665,337	1,665,337	דירה בבית קומות	1	רונן עמרן	1960	110	5	128
030005-0070-013-00	21/06/2005	154,326	131,634	דירה בבית קומות	0.5	שוע זאב - מזרחי משה	0	87	6	
030005-0070-013-00	21/06/2005	249,645	272,340	דירה בבית קומות	0.5	ירושלים	0		6	
030005-0070-013-00	21/06/2005	154,326	131,634	דירה בבית קומות	0.5	ירושלים	0		6	
030005-0070-013-00	21/06/2005	807,942	272,340	דירה בבית קומות	0.5	ירושלים	1970		6	
030005-0070-013-00	16/01/2013	1,400,000	1,400,000	דירה בבית קומות	1	מזרחי משה	1970	47	4	113
		10,072,969						**441**		

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

טבלת עסקאות מכל השנים לחלקות 68,69,71 בגוש 30005

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שנת בניה	שטח	חדרים
030005-0071-001-00	22/01/2008	1,062,600	1,062,600	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1960	100	4
030005-0071-001-00	28/03/2024	3,200,000	3,200,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1950	79	4
030005-0071-002-00	20/04/2001	830,600	830,600	ד. מגורים	1	ירושלים	1950	75	4
030005-0071-003-00	11/02/2005	1,322,760	1,322,760	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1950	90	4
030005-0071-004-00	12/08/1999	568,550	381,682	ד. מגורים	0.666	ירושלים	1970	47	3
030005-0071-004-00	12/08/1999	95,421	95,421	ד. מגורים	0.166	ירושלים	0	47	3
030005-0071-004-00	12/08/1999	95,421	95,421	ד. מגורים	0.166	ירושלים	0	47	3
030005-0071-006-00	13/08/2012	1,250,000	1,250,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1950	35	2.5
030005-0071-007-00	11/11/2012	2,100,000	525,000	דירה בבית קומות	0.25	ירושלים	1956	137	5
030005-0071-007-00	11/11/2012	1,575,000	1,575,000	דירה בבית קומות	0.75	ירושלים	0	0	0
030005-0071-009-00	14/01/1998	1	596,173	ד. מגורים	1	ירושלים	0	0	0
030005-0071-010-00	19/11/2002	1,043,640	1,043,640	ד. מגורים	1	ירושלים	1950	47	5
030005-0071-010-00	04/08/2024	3,950,000	3,950,000	דירה בבית קומות	0.333	ירושלים	1950	83	3
030005-0071-012-00	16/11/2005	1,306,860	1,306,860	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1960	118	4
030005-0071-014-00	05/10/2021	600,000	2,400,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1960	117	6
030005-0068-001-00	24/02/1998	297,412	297,412	בניין	1	ירושלים	1960	21	0
030005-0068-001-00	14/02/2005	493,810	493,810	דירה בבית קומות	1	ירושלים	0	0	0
030005-0068-001-00	29/09/2003	342,958	343,035	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1996	21	1
030005-0068-004-00	20/02/2014	1,650,000	1,650,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1962	47	3
030005-0068-007-00	01/09/2021	2,600,000	2,600,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1960	47	4
030005-0068-010-00	02/09/2013	2,100,000	2,100,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1953	87	4
030005-0068-010-00	19/08/2019	2,480,000	2,480,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1950	96	4
030005-0068-012-00	01/05/2006	712,956	712,956	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1953	47	2.5
030005-0068-013-00	26/03/2003	468,700	468,700	ד. מגורים	1	ירושלים	1950	47	2.5
030005-0068-013-00	14/03/2017	70,000	70,000	מחסנים	1	ירושלים	1970	10	0
030005-0068-013-00	10/12/2018	2,900,000	2,900,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1950	60	4
030005-0069-001-00	25/02/1998	308,006	308,006	בניין	1	ירושלים	1950	21	0
030005-0069-003-00	22/08/2004	1,246,025	1,246,025	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1950	84	4.5
030005-0069-005-00	04/04/2002	421,206	421,206	ד. מגורים	1	ירושלים	0	0	0
030005-0069-005-00	28/09/2004	1,042,995	1,042,995	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1950	90	4
030005-0069-005-00	18/07/2013	1,680,000	1,680,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	1950	78	3.5
030005-0069-007-00	21/02/2000	634,138	634,138	ד. מגורים	1	ירושלים	1920	43	3
030005-0069-012-00	22/08/2005	558,000	558,000	דירה בבית קומות	1	ירושלים	0	0	0
			39,641,440					**1821**	

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי נתוני השוואה של עסקות במקרקעין וניתוחם של כל מרכיבי העסקה, מחיר מ״ר בנוי מתוך טבלת עסקאות מאתר מס שבח הוא 14,000 ₪ למ״ר, וכי לפענוח השווי האמיתי יש לבדוק את מרכיבי העסקה והוא החל בקבלת השטח הברוטו המדויק (15-20% בין נטו לברוטו), הבאה בחשבון של שטחי התוספת (כפי שנזכר כי בחלקה זו מדובר בתוספת שטחים של כ100% ומעלה.

שמאי המבקש מציין לדוגמה כי בתת חלקה 6 בחלקה 70 (זייני), השטח הרשום הוא 21.80 מ״ר, והברוטו עפ״י חישוב האדריכל הוא למעלה מ 31 מ״ר + שטח תוספת מבוקש של כ 74 מ״ר עיקרי + שטח מחסן. שמאי המבקש מציין כי הנ״ל נכון גם לתת חלקה 2 (עידו אביב).

שמאי המבקש מציין כי חילוץ המע״מ (17%) והרווח היזמי (15%), בניכוי עלויות בנייה לשנת 2013 של 4,000 ₪ + מע״מ למ״ר, מביא למחיר למ״ר מבונה בסך של 5,050 ₪ למ״ר, ובתוספת מע״מ מתקבל סך 5,908 ₪ למ״ר (ובמעוגל 6,000 ₪ למ״ר מבונה). שמאי המבקש מציין כי נתונים אלו נכונים עבור תכנית 9324, וכי מ״ר מבונה לתכנית 4459 הוא לכל היותר 1,600 ₪ למ״ר מבונה.

לחיזוק עמדתו לשווי המבונה אותו יש להביא בחשבון ביחס לתכנית 9324, מפנה שמאי המבקש להחלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

- השמאי המכריע שאול אשרת בהחלטתו בעניין הנכס ברח׳ שדה חמד בירושלים קבע כי יש לקבוע המחיר לפי העסקאות שבוצעו בחלקה עצמה, אך לא יותר ממחיר למ״ר מבונה ע״ס 8,000 ₪.
- השמאית המכריעה גבע בלטר קבעה שווי למ״ר מבונה בסך של 10,000 ₪ למ״ר בחלקה 207 בגוש 30005 (בניין סמוך ברח׳ ברוריה 3).

שמאי המבקש מוסיף כי את השווי למ״ר מבונה יש לקבוע על בסיס עסקאות מהסביבה הקרובה לדירות במבנים דומים, ולא ממבנים חדשים לגמרי שיש בהם חדש, יש בהם חניה, ויש בהם מחסנים וכו״.

שמאי המבקש מציין כי לאחר שמביאים בחשבון שעסקות מדווחת, להן יש מרכיבים נוספים של שטחים, כגון שטח ברוטו נטו (נתון משמעותי), ותוספת שטחים שהתוכנית מקצה, ממילא זה מביא לשווי פחות לכל מ״ר מבונה.

<u>תחשיב שומת המבקש</u>

כללי

שמאי המבקש טוען כי אין לחשב השבחה בגין הקלה של בנייה, ובכל מקרה יש לתת יחס של שוליות ועוד מקדמים נוספים ולפי שווי לא עולה על 13,000 ₪ למ״ר מבונה.

בנוסף, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון הפסד שכר דירה בסך 3,500 ₪ לחודש עבור 2 דיירים ולתקופה של 12 חדשים קרי, 84,000 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי הביא בחשבון בתחשיביו את המקדמים ונתונים הבאים, כדלקמן:

בינוי חדש על ישן:	0.90.
פונקציונליות:	0.95 (חצאי חדרים).
קומה גבוהה ללא מעלית/קרבה לבית חולים:	0.90.
דחייה 12%:	0.88.
הקלה:	3%.

בעניין שווי הגג במצב קודם סבור שמאי המבקש כי יש להעריכו בשיעור 10%, בהתאם להחלטת השמאית המכריעה נאוה סירקיס בעניין הנכס ברחוב בילו 16, ושומות מכריעות נוספות (שמאי המבקש מציין כי בהרבה שומות הוועדה ניתנות הפחתות לשווי גג במצב קודם).

תכנית 4459

שטח לחיוב:	11.70 מ"ר מתכנית 4459 במקדם 0.70 בגין שטח מרפסת = 8.19 מ"ר
שווי מ"ר מבונה:	1,600 ₪ למ"ר.
מקדמים:	0.6677 (4 מרכיבים המפורטים לעיל).
תחשיב שטח אקוו':	8.19 מ"ר * 0.6677 (הפחתת מקדמים) = 5.47 מ"ר.
סה"כ לפני הפחתה:	5.47 * 1,600 ₪ למ"ר בנוי = 8,752 ₪.
שווי גג במצב קודם:	(160 ₪ למ"ר * 11.70 מ"ר = 1,872 ₪).
סה"כ השבחה:	8,752 - 1,872 = 6,880 ₪.

תכנית 9324

שטח לחיוב:	5.71 מ"ר מתכנית 9324 במקדם 0.60 בגין שטח מרפסת = 3.43 מ"ר.
שווי מ"ר מבונה:	6,000 ₪ למ"ר.
מקדמים:	0.6677 (4 מרכיבים המפורטים לעיל).
תחשיב שטח אקוו':	3.43 מ"ר * 0.667 = 2.29 מ"ר.
סה"כ השבחה:	2.29 מ"ר * 6,000 ₪ למ"ר = 13,740 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני הרחיב שמאי המבקש בנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>תמ"א 38</u> – שמאי המבקש מציין כי לגבי תכנית רחביה 9988 נקבע ע"י ועדת ערר שלא ניתן לגבות היטל השבחה במכר שכן מדובר בזכויות חופפות לתמ"א 38 ויכול להיות שהרוכש יפנה למסלול תמ"א 38, המהווה את המסלול הסביר לפיתוח הנכס.

שמאי המבקש מציין כי בעיר ירושלים נמצא כי מעל ל 50% מההיתרים הינם לפרויקטים המוגדרים "פינוי בינוי". שמאי המבקש מציין כי בתיקים רבים שהושפעו מהחלטת ועדת הערר, שעליה הוגש ערר למחוזי (שנדחה), הועדה המקומית ערכה הרבה הסכמי פשרה, ואחרי החלטת המחוזי פנו לעליון. שמאי המבקש מציין כי יש לנו כאן החלטה במרחק קצר ממיקום הנכס שאליה יש להתייחס.

שמאי המבקש מציין כי גיל הבניין מאפשר תמ"א.

<u>תכנית פינוי בינוי</u> – שמאי המבקש מציין כי חברת אאורה מקדמת תכנית לפינוי בינוי באזור (לרבות בבניין שבנדון) וקיימות החתמות רבות. שמאי המבקש סבור כי בהתאם לכך יש לבחון את ההשבחה בדומה לבחינת שימוש חורג שכן מדובר בשימוש זמני. שמאי המבקש מציין כי לגבי תמ"א 38 יש החלטה של יו"ר ועדת הערר בנימין זלמנוביץ לפיה יש פטור לזכויות חופפות לתמ"א 38.

שמאי המבקש מציין כי תכנית של חברת אאורה מתואמת עם הועדה המקומית והינה בהיקף גדול, וכי מהתכנית שבנדון לא תהיה הנאה מירבית.

<u>התאמות ואילוצי בניה</u> – שמאי המבקש מציין כי רוב השמאים מביאים בחשבון התאמות גם במקרה של עבירת בניה, וכי מדובר בעלויות אמתיות. שמאי המבקש מציין כי הועדה המקומית ניסתה לגבות שימוש לפני תכנית ובית המשפט המחוזי דחה זאת. שמאי המבקש מציין כי במקרה שמכשירים חריגות באמצעות תכנית, החישוב נדרש להיערך בהתאם לכללי היטל ההשבחה.

שמאי המבקש מציין כי במידה ולא מכירים בהתאמות, אין להכיר בניכוי עלויות בניה.

<u>זכויות בניה נוספות</u> – שמאי המבקש מציין כי מדובר בנושא עובדתי, סיכום השטחים כולל את התכנית הקודמת לפי העניין, והנ"ל לא סותר את העובדה שיש בקופה זכויות נוספות שאין עליהן חיוב בהיטל. שמאי המבקש מציין כי יש שטחים שלא נוצלו שמקורם בתכנית 62 ו/או בתכניות שאושרו אחריה.

שמאי המבקש מציין כי בסיס שומות ההשבחה הינו על מסמכים כתובים, התכנית קובעת מפורשות וגם דף המידע מראה כמה זכויות יש.

<u>זיכוי שטח מרפסת</u> – שמאי המבקש מציין כי אין ספק שיש להביא בחשבון את המרפסת הבנויה שכן מדובר בחלק מהמקרקעין. המרפסת לא תימכר במחיר המבונה שלה אלא במחיר הבנוי. שמאי המבקש מציין כי יש לדוגמה מכרזים במחיר למשתכן שהנספחים (חניות, חצרות, מחסנים וכו') נקבעים במקדם לפי מחיר בנוי ולא מבונה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי המשיבה סבורה כי בכל מקרה של תוספת שטח יש חיוב היטל השבחה, אך במקום שנגרעת מרפסת גג בנויה, יש מצב שלא קיימת השבחה בפער שבין מצבי התכנון. שמאי המבקש מציין כי בבניה על מרפסת קיימת, נדרש להתאים את חישוב התוספת ביחס לקיים ויתכן שתוספת שטח לא תוסיף לשווי. שמאי המבקש מציין לדוגמה שטח בנוי למגורים שמשנה את ייעודו לשטח בנוי למשרדים /מבנה ציבור מביא לכדי ירידת ערך ולא להשבחה.

שמאי המבקש מציין כי במידה והולכים לאותם פרמטרים בשני הצדדים, קיימת הפניה לשומות מכריעות בנושא זה, וכי השאלה היא כמה הדירה שווה בשני המצבים.

לאחר הדיון ציין שמאי המבקש כי בשומתו הוזכרו בעניין המחיר למ"ר בנוי למרפסת במצב קודם מס' שמות מכריעות וכי הכוונה הייתה להפנות להחלטה של השמאית המכריעה יעל הרון בגו"ח 30086/171, ולהחלטה של השמאי המכירע מישל אשור בגו"ח 30052/98.

<u>ערכי שווי</u> – שמאי המבקש מציין כי מחיר מורכב מניתוח לשטח מסוים כאשר השטח בפועל גבוה ביחס לשטח הרשום. שמאי המבקש מציין כי בירושלים יש תוספות בניה שלא עודכנו ברישום המקרקעין ולכן הבסיס הראשון של הדירה אינו יכול להוות מידע אמין לניתוח השווי. שמאי המבקש מציין כי ברוב המקרים הבניה לא עודכנה או קיימות לנכסים זכויות נוספות.

<u>קרבה לבית חולים</u> – שמאי המבקש מציין כי יש הבדל בין מגורים לנוף פתוח לבין מגורים מול בית חולים המאופיין במטרדים שונים לאורך כל שעות היום.

<u>מע"מ</u> – שמאי המבקש מציין כי ברור שלא ניתן להביא בחשבון מע"מ על משהו שלא ניתן בפועל, וכי במחיר בנוי יש להפחית מע"מ.

<u>הקלה לבינוי שלא בהינף אחד</u> – שמאי המבקש מציין כי הביא סימוכין מועדות ערר ומהחלטות שמאיות לנושא, וכי לא כל שינוי מתכנית היא הקלה משביחה. שמאי המבקש מציין כי ניתן אולי לחייב את הראשון שבנה, אך פה מדובר באחרון שסגר את ההרחבה ולכן אין משמעות להקלה זו.

שמאי המבקש מציין כי בד"כ יש הרבה מקומות עם הוראות לבניה בהינף אחד, השאלה מה הגדרת הינף אחד. במקרה שבפנינו מדובר על שתי דירות הנבנות בהינף אחד. שמאי המבקש מציין כי דירה אחת בקומה רצתה להישאר כמרפסת, וכי הדירה הקיצונית בבניין לא חויבה בהשבחה בגין רכיב זה. שמאי המבקש מציין כי לא ניתן לקבוע פטור לדירה אחת ולחייב דירה אחרת.

שמאי המבקש מציין כי בערר לגבי הנכס ברח' יוסף מתתיהו חייבה המשיבה על בניה בהינף אחד לפי דחיה. שמאי המבקש מציין כי במקרה שבפנינו התכנית מדברת על הכשרת עבירה ולכן אין דחיה (לא ביקשו להרוס ולבנות מחדש). שמאי המבקש מציין כי התכנית לא מחייבת את הבנוי בהינף אחד שכן אין הגיון בחיוב שכזה. במידה ועושים תחשיב שכזה, יש להביא הפחתה גם לתכנית המקורית בגין דחיה.

שמאי המבקש מציין כי בהיתרים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה רשום מכח אילו תכניות הם אושרו, ובהיתר אחד שהוצג (של רונן עמרם), יש היתר בניה לדירה השלישית (תיק רישוי 96/0595.03 וההיתר הוא משנת 2004 היתר מס' 52517). שמאי המבקש מציין כי במסגרת היתר זה ביקשו לבנות את המרפסות כפרגולה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9. הכרעה

כללי

הנכס נשוא החלטה זו מהווה שתי דירות המגורים דו מפלסיות, הממוקמות בקומות העליונות של בניין המגורים ברחוב ברוריה 9, שכונת "קטמון הישנה", ירושלים. בהתאם להליך הרישוי של הבקשה להיתר נשוא החלטה זו, נתבקשו הרחבות לדירות שבנדון בשתי המפלסים, בהתבסס על זכויות מכח תכניות הרחבה שאושרו לחלקה שבנדון במועדים שונים.

שמאי המבקש טען כי למרות העובדה שההרחבות המבוקשות מהוות הכשרה של בניה קיימת, חישוב ההשבחה החייבת נדרש לעמוד בכללי החוק והפסיקה שנקבעו בעניין היטל ההשבחה. העמדה הנ"ל מקובלת עלי לאור החלטה בבר"מ 6526/19 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' רות נקר בה קבעו שופטי בית המשפט העליון כי חישוב היטל ההשבחה נדרש להיות "נקי" משיקולי ענישה בגין חריגות בניה, שהטיפול בהן ראוי שיעשה במסגרת הסמכות שהוקנתה לוועדה המקומית על פי חוק, ולפיכך, אני סבור כי הגישה הנכונה לחישוב ההשבחה הינה בהתאם לתוספת מ"ר מבונה אקוו'.

תכנית 4459

שמאי הצדדים חלוקים על עצם חיוב היטל השבחה מכח תכנית 4459 ביחס למימוש המבוקש לתת חלקה 14. שמאי המשיבה אינו מחייב בהיטל בגין תכנית זו בהתחשב בהיתר בניה קודם (היתר בניה מס' 43393) במסגרתו אושרו כלל הזכויות המבוקשות לתת החלקה, למעט הזכות להרחבת קומת הגג, שמקורה מכח תכנית 9324.

מנגד, שמאי המבקש טוען כי קיימות זכויות בניה כלליות מכח תכנית 4459 שלא נצלו בפועל, והנ"ל ניתנות לניצול לפי חלקו היחסי של הבעלים בזכויות הבניה, ובהתאם יש לחייב את ההשבחה לשטח של 11.7 מ"ר מהתוספת בקומת הגג כזכויות הנובעות מכח התכנית שבנדון.

בסוגיה זו אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה. מעיון במסמכי תכנית 4459 ניכר כי השטחים שהוקנו בה נקבעו בחלוקה מדויקת בין הקומות, בהתבסס על נספח הבינוי המצורף לתכנית. בהתאם להוראות התכנית אכן נקבעו שטחי בניה מרביים לבניין (כמפורט לעיל), אך תוספות בניה לשם הרחבת דירות קיימות הותרה אך ורק בהתאם לנספח לתכנית, לקיים בשטח, ולקוי הבניין המסומנים בתשריט.

מכל המסמכים הללו עולה כי הבנוי שאושר במסגרת היתר בניה מס' 43393 אכן מהווה את המצב הקודם, ללא יתרה של זכויות נוספות להרחבת מפלס הגג.

אציין בנוסף כי עמדתו של שמאי המבקש סותרת את האמור בסעיף 11(ב) לתוספת השלישית בו נקבע כי: *"..חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף **ניתן להצמידו לדירה פלונית**, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה[2], תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד"* (הדגשה לא במקור).

[2] בהתאם לסעיף 71א' לחוק המקרקעין הרחבה הינה הגדלה של שטח דירה קיימת בבית המשותף שניתן לקבל לגביה היתר בניה לפי תכנית בת-תוקף.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

לאור הוראות התכנית, ובהתאם לסעיף 11(ב) לתוספת השלישית, לא ניתן לטעון כי זכויות שהוקנו להרחבת דירות אחרות בבניין, ניתנות לניצול ע"י בעליה של תת החלקה שבנדון ובהתאם לא ניתן לחייב אותו בהיטל השבחה בגין זכויות אלו (לפי זכויותיו ברכוש המשותף).

לסיום סוגיה זו אדגיש כי הבניה הקיימת במפלס הגג מהווה אף היא ניצול זכות מכח תכנית 4459, כך שטענה לניצול בהתאם לזכותו של הבעלים ברכוש המשותף, ללא הכללת כל השטח הקיים בקומת הגג, שגויה מיסודה ובהתאם אין לקבלה.

כפי שציינתי בסעיף 6.2 לעיל, מעיון בתכנית המצורפת לבקשה להיתר שבנדון עולה כי ההרחבה בקומה 3 הינה תוספת לתת חלקה 14 בלבד, שאושרה בעבר במסגרת היתר בניה מס' 43393 (לרבות שטח המרפסת), כמימוש זכויות לתכנית 4459. בנוסף, שטח המרפסת בקומת הגג מיוחס גם הוא לתת חלקה 14 (בניה מעל השטח המבוקש בקומה 3), וניכר כי גם הוא אושר לבניה במסגרת ההיתר הקודם.

לאור כל האמור לעיל, ההשבחה שבנדון תיבחן כפי שקבע שמאי המשיבה, לפי השטח העיקרי המבוקש לניצול בקומת הגג בהתאם לתכנית המצורפת לבקשה להיתר שבנדון, כאשר זכויות אלו נובעות מכח תכנית 9324, וזמינותן תיקבע בהתאם להקלה שאושרה.

<u>תכנית 9324</u>

כאמור לעיל, שמאי המשיבה מחייב בהיטל השבחה את בעלי תת חלקה 14 בגין הרחבת שטח דירתו ב 17.41 מ"ר במפלס קומת הגג, בהתאם לזכויות שהוקנו לדירה מכח תכנית 9324.

קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה ואת עיקרי התחשיב שערך בהתחשב בזכויות המדויקות להרחבת הדירה שבנדון, כעולה ממסמכי התכנית (כמפורט לעיל). בהמשך לכך, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש להביא בחשבון את שטח המרפסת כבנויה שכן הנ"ל מתקזז בשני מצבי התכנון (ההרחבה המבוקשת תיבנה בהכרח בשטח המרפסת הקיימת כך שעלות הבניה של שטח הרצפה, הביסוס וכו', שנוכו בחילוץ השווי המבונה, לא ידרשו להשקעה במצב החדש).

למרות האמור, אני סבור כי יש להביא בחשבון בשווי המצב החדש מקדם התאמה של בינוי חדש על ישן, ובהתאם למאפייני הנכס הנ"ל יובא בחשבון במקדם 0.9, שיופעל על סך שטח התוספת האקוו' לחישוב ההשבחה.

בנוסף אציין כי אני מקבל את המקדמים האקוו' אותם הביא בחשבון שמאי המשיבה (לרבות מקדם הדחייה למימוש בגין ההוראה לבניה בהינף אחד), שכן הנ"ל מהווים מקדמים ראויים בנסיבות העניין.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>הקלה</u>

כאמור לעיל, במסגרת הבקשה להיתר שבנדון, אושרה הקלה לבינוי שלא בהינף אחד. שמאי הצדדים חלוקים על עצם ההשבחה הנובעת מההקלה שבנדון, כאשר שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם של 0.1 לזמינות הזכויות, ומנגד, שמאי המבקש טוען כי אין להקלה משמעות שכן מדובר בסגירה האחרונה של ההרחבה בכלל הקומה.

שמאי המבקש מבסס את עמדתו, בין היתר, על היתר בניה מס' 52517 לדירה השלישית בקומה (תיק רישוי 96/0595.03) משנת 2004. מעיון בהיתר זה עולה כי האמור בו סותר את טענתו של שמאי המבקש שכן מדובר בהיתר שהוצא מכח זכויות שהוקנו בתכנית 4459, שאינן כוללות את שטח ההרחבה הצפונית של מפלס הגג בבניין שבנדון (כמפורט לעיל).

יתרה מכך, הנ"ל מחזק את טענתו של שמאי המשיבה כי לא אושרה כל הבניה המותרת בחזית הצפונית של מפלס הגג בהתאם לזכויות שהוקנו מכח תכנית 9324, כך שהמגבלה על הרחבתן בהינף אחד חלה, ונדרשת הקלה לצורך הבניה המבוקשת.

בהתאם לאמור, קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה לחישוב ההשבחה בגין ההקלה, בהתחשב בכל האמור בעניין תחשיב ההשבחה לתכנית 9324 .

<u>ערכי שווי</u>

כללי

שמאי הצדדים חלוקים על השווי למ"ר מבונה שיש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה לתכניות השונות. הפערים נובעים מנושאים שונים כגון קרבה לבית החולים, הכללת רכיב המע"מ בשווי המבונה, והכללת פוטנציאל תמ"א 38 ותכניות פינוי בינוי.

בהתחשב בעובדה שההשבחה שבנדון הינה עקב אישור תכנית הרחבות לדירות קיימות, והקלה לזמינות זכויות אלו, אני סבור כי יש להביא בחשבון את השווי למ"ר מבונה אקווי ללא פוטנציאל שכן מדובר בזכויות קונקרטיות להרחבה, והן אינן מהוות חלק ממכלול זכויות המוקנות לצורך פרויקט התחדשות.

אציין כי הזכויות שבנדון מהוות מדרגות קודמות ונפרדות ביחס לתמ"א 38 ו/או תכנית פינוי בינוי שאת תרומתם יהיה נדרש לחשב כחלק מהמצב הקודם במידת הצורך (אם וכאשר יוקנו זכויות עתידיות להתחדשות הבניין שבנדון).

בהמשך לאמור, ניכר כי הזכויות שבנדון נסחרות בשוק המאופיין כשוק של פרטיים בלבד (זכויות להרחבת דירות מגורים) ובהתאם נדרש כי יובא בחשבון רכיב המע"מ בחישוב ההשבחה[3].

אציין בנוסף כי לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש להפחתה בגין קרבה לבית החולים שכן אני סבור כי הנ"ל מגולם בשווי למ"ר מבונה שנקבע על בסיס עסקאות השוואה מהאזור, ובהתחשב במרחק המשמעותי הקיים בין המבנה שבנדון למבני בית החולים (ההפרדה בין המבנים כוללת כביש, אזור חניה, וגן ציבורי).

[3] ראה לעניין זה את החלטת בית המשפט העליון בר"ם 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תכנית 9324

שמאי הצדדים חלוקים על השווי למ״ר מבונה שיש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה שבנדון. שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 11,000 ₪ למ״ר בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, ומנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 6,000 ₪ למ״ר בניתוח המבוסס עסקאות מכר.

לאחר שבחנתי את נתוני השווי עליהם הסתמכו הצדדים בשומותיהם, קיבלתי את השווי למ״ר מבונה אותו קבע שמאי המשיבה. קביעתי זו הינה בהתחשב בעובדה שמסד הנתונים שהוצג ע״י שמאי המבקש כולל רשימת עסקאות מדווחות, ללא ניתוח מלא של עסקאות רלוונטיות למועד הקובע, ובהתחשב באמור בהחלטות השמאים המכריעים אליהן הפנה שמאי המשיבה (בהם נערך ניתוח מפורט של ערכי השווי בעיקר על בסיס עסקאות).

אציין כי בחלק מההחלטות השווי למ״ר מבונה נקבע ביחס להרחבות בינוי (בדומה למקרה שבפנינו) ובהתאם הובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן בשיעור של 0.9, כפי שיובא בחשבון בהחלטתי זו.

הקלות

שמאי הצדדים חלוקים על השווי למ״ר מבונה שיש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה שבנדון. שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 25,400 ₪ למ״ר בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר של דירות חדשות, ומנגד, שמאי המבקש מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 13,000 ₪ למ״ר בניתוח המבוסס עסקאות מכר (ללא תחשיב).

כאמור לעיל, השווי למ״ר מבונה שיקבע נדרש להיות מנוכה מפוטנציאל להתחדשות המבנה ובהתאם קיים קושי לבחון אותו על בסיס עסקאות בדירות ישנות בסביבה, הכוללות פוטנציאל קונקרטי להרחבות, תוספות ו/או חריגות בניה, פוטנציאל תכנוני להתחדשות, וכו׳. בהתאם לאמור אני מקבל את גישתו של שמאי המשיבה לקביעת השווי למ״ר מבונה מדירות חדשות, אך אני סבור כי יש לערוך התאמות לשווי זה לתוספות בניה בבניין ישן.

מעיון בהיתרי הבניה של הבניינים בהם נערכו עסקאות ההשוואה אותן הציג שמאי המשיבה עולה כי השווי הבנוי שהתקבל מגולם מעלית, חניה מרפסות וכו׳. בהתחשב בחיסכון של עלויות בניה בתוספת בניה, ובמקדם התאמה לבינוי חדש על ישן שנקבע, אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה של כ 80% לשווי למ״ר מבונה שקבע שמאי המשיבה.

בהתאם לאמור הבאתי בחשבון שווי מ״ר מבונה לתוספות הבניה בסך 20,000 ₪ במעוגל (כולל את רכיב המע״מ).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>תחשיב ההכרעה</u>

תכנית 9324 – תת חלקה 14

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם בינוי*	סה"כ
שטח עיקרי מוצע	17.41	1	0.9	15.669
הפסד שטח מרפסות	17.41	0.3	1	-5.22
סה"כ שטח אקוו' לחיוב				**10.45**
דחיה למימוש				0.9
שווי מ"ר מבונה				₪11,000
השבחה				**₪103,415**

*בינוי חדש על ישן

הקלה – תת חלקה 13

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם בינוי*	סה"כ
שטח עיקרי מוצע	16	1	0.9	14.4
הפסד שטח מרפסות	16	0.3	1	-4.80
סה"כ שטח אקוו' לחיוב				**9.60**
דחיה למימוש				0.1
שווי מ"ר מבונה				₪20,000
השבחה				**₪19,200**

הקלה – תת חלקה 14

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם בינוי*	סה"כ
שטח עיקרי מוצע	17.41	1	0.9	15.669
הפסד שטח מרפסות	17.41	0.3	1	-5.22
סה"כ שטח אקוו' לחיוב				**10.45**
דחיה למימוש				0.1
שווי מ"ר מבונה				₪20,000
השבחה				**₪20,892**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	תת-חלקה	ההשבחה	היטל השבחה
4459	16/02/1996	13	בעלים אחרי אישור התכנית	
		14	מימוש קודם	
9324	26/02/2011	13	בעלים אחרי אישור התכנית	
		14	₪103,415	₪51,708
הקלות	08/05/2024	13	₪19,200	₪9,600
		14	₪20,892	₪10,446

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com