מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

תאריך: 19 באוגוסט, 2025
מספר מינוי: 0374-2025
מספרנו: 294-0374-2025

לכבוד

גב' יפית אביטל - המבקשת
ע"י מר אמיר טנא, שמאי מקרקעין
דוא"ל atanakgi@gmail.com

הועדה המקומית לתו"ב מודיעין-מכבים-רעות - המשיבה
ע"י מר יניב אסולין וגב' שרה לינדן, שמאי מקרקעין
דוא"ל asolinyaniv@gmail.com

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>גוש 5732 חלקה 38 (חלק)</u>
<u>רח' עמק האלה 114, דירה 6, שכונת הכרמים, מודיעין</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1 בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2 היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות במכר.
ביום 29.08.2022 ניתן היתר להרחבת הדירה בפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19ג' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. שומות הצדדים חושבו עקב אי עמידה בתנאי הפטור, לאור מימוש במכר לפני תום 4 שנים ממועד גמר הבניה [1].

2. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 22.04.2025 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. <u>מועד קובע</u>

גורם ההשבחה	מועד קובע [2]
תכנית מד/מק/43	03.11.2021

4. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 03.06.2025.

---

[1] ראה סעיפים 9.1, 9.2 בהמשך.
[2] שמאי הצדדים רשמו כי המועד הקובע הוא 05/12/2021, אולם מועד החלטת הוועדה לאישור בקשה להיתר מספר 20200360, הוא 03/11/2021 (מועד פרסום הפרוטוקול 05/12/2021).

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

5. פרטי הנכס

מהות הנכס	:	דירת מגורים בבניין בבניה רוויה.
גוש	:	5732.
חלקה	:	38.
שטח החלקה הרשום בשלמות	:	1,348 מ"ר.
מספר דירה	:	6.
שטח הדירה	:	103.84 מ"ר + 6.82 מ"ר מחסן ובסה"כ 110.66 מ"ר[3].
חלק ברכוש המשותף	:	12/717 (בהתאם לרשום בהסכם המכר).
זכויות	:	חכירה לדורות.
מיקום	:	רח' עמק האלה 14, שכונת הכרמים, מודיעין.

6. תיאור הסביבה והנכס

הנכס הנדון ממוקם ברחוב עמק האלה 114, בשכונת הכרמים, בצפון העיר מודיעין-מכבים-רעות.
הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים בני שלוש עד שבע קומות.
רחוב האלה מהווה ציר תנועה ראשי, העובר בגבולה הדרומי של השכונה, מדרום מזרח לצפון מערב.
בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

חלקה 38 בגוש 5732 בשטח 1,348 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמויית מלבן, עם חזית דרום מערבית לרחוב האלה.

על החלקה קיימים שני מבני מגורים בבניה רוויה. הנכס הנדון הינו דירה מספר 6 במבנה הצפוני, הכולל 6 דירות. הדירה מהווה דירת דופלקס, הממוקמת בקומה השנייה והשלישית של מבנה המגורים, הכוללת במפלס הקומה השניה דירת 3 חדרים (כולל ממ"ד) ומרפסת ובמפלס הקומה השלישית חדר (גלריה) בקומת גג עם יציאה למרפסת גג.

[3] בהתאם לתשריט היתר הבניה המקורי, טרם הרחבתה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7. המצב התכנוני

7.1 תכנית מד/במ/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4511 מיום 17/04/1997.
התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית ונועדה לקבוע: יעודי קרקע , הוראות בניה, טיפוסי מבנים, שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מגרש ומתחם, התווית דרכים חדשות.
התכנית מסווגת את הנכס הנדון כחלק ממתחם 101, ביעוד מגורים ג' מיוחד.

7.2 תכנית מד/1/2

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5306 מיום 21/06/2004.
התכנית מסווגת את הנכס הנדון כחלק ממתחם 101, ביעוד מגורים ג' מיוחד.
להלן עיקרי הוראות התכנית:

- תוספת יחידות דיור בבניינים פינתיים: גובה מקסימלי של הבניינים 12 מ' מקו החתך של המדרון. במקרה של שיפוע חד בכביש, תותר תוספת יחידות דיור בקומות התחתונות, כך שישמר קו רקיע אחיד, כמסומן בתכנית הבינוי.
- מחסנים: לכל יח"ד תהיה יחידת מחסן דירתי, בקומת המרתף או בקומת הכניסה, שגודלו יהיה 6-12 מ"ר.
- בנוסף ליח"ד צמודות קרקע, תחויב בניית מחסן בזיקה ישירה לגינה, שגודלו לא יעלה על 3 מ"ר.

חניה

- ליח"ד ששטחן העיקרי עד 75 מ"ר, נדרש מקום חניה אחד סה"כ מתחמי.
- ליח"ד ששטחן העיקרי מעל 75 מ"ר, נדרשים שני מקומות חניה סה"כ מתחמי.
- לפחות מקום חניה אחד לכל יח"ד יהיה בתחום המגרש.
- מתוך סה"כ החניות ההיקפיות למתחם, ישמרו 30% כחניית אורחים, אשר לא יחשבו כחלק מהתקן.

נתונים כמותיים למתחם 101

גובה מירבי של בניינים	שטח מתחם	מס' יח"ד	שטח עיקרי		שטח שירות		תכסית מקסימלית	גודל מגרש מינימלי
			מעל 0.00	מתחת 0.00	מעל 0.00	מתחת 0.00		
3.5	6,400 מ"ר	60	5,400 מ"ר		1,120 מ"ר	4,480 מ"ר	45%	500 מ"ר

7.3 תכנית מד/מק/43 (420-0480269)

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 7901 מיום 05/08/2018.
התכנית נועדה לגבש מסגרת לשינויים תכנוניים למגורים בעיר מודיעין, על מנת לאפשר התאמות לצרכי האוכלוסייה, לצד שמירה קפדנית על איכות המרקם הבנוי.
התכנית קובעת עקרונות לתוספת בינוי למבני מגורים, לצורך הטמעת מדיניות עירונית להרחבות בניה, מתוקף תכניות המתאר המקומיות השכונתיות בעיר.
להלן עיקרי הוראות התכנית:

- תוספת זכויות בניה למבני מגורים שמלאו להם 2 שנים ליום איכלוסם ופורסמה בגינן הודעה בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק, ובלבד שחלפו 5 שנים מיום אישור תכנית בסמכות הוועדה המחוזית החלה במגרש.
- קביעת הנחיות לעריכת נספח אדריכלי, בנייני מגורים, כתנאי להוצאת היתרי בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי ולאופן מימוש תוספת זכויות הבניה מתכנית זו.
- קביעת הנחיות פיתוח.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

סוגי ההרחבות ותוספת זכויות מקסימלית:

- הרחבת דירה - סך כל ההרחבה לא תעלה על 25% משטח הדירה.
- הרחבה על גג המבנה ועליות גג - הרחבה על גג המבנה ו/או עליית גג תהיה עד 60 מ"ר לדירה, ובתנאי עמדה בנסיגות מקו חזית הבניין.
- הרחבה בחפירה ו/או מרתף, תהיה עד קווי בניין עיליים.
- שטחים שהתווספו בתכנית זו עבור מבנים מטיפוס רב קומות, מיועדים לקירוי מרפסות בלבד. לא ניתן להשתמש בשטחים אלה למטרות עיקריות אחרות, לרבות סגירת מרפסות. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מתכנית.
- ההרחבות תותרנה במצטבר.

הוראות בינוי:

הרחבה במפלס הדירה תבוצע בהינף אחד, למעט המקרים הבאים:

- הרחבת דירה שאינה משנה חזיתות בניין קדמיות.
- הרחבה בבניין צמוד קרקע / צמוד קרקע טורי / טיפוס גן גג.
- הרחבה על גג המבנה.

בהתאם לדברי ההסבר לתכנית: נכון למועד הדיון בתכנית, ובהתאם לפסיקות בית המשפט העליון בבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ואח' וברע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון, מקום בו תכנית המתאר מעניקה זכויות בניה המותנות בהליך של מעין הקלה, הזכויות אינן וודאיות, החיוב בהיטל השבחה יחול רק במימוש על דרך של הוצאת היתר בניה. לפיכך, על פי הדין החל נכון למועד הדיון בתכנית זו, החיוב בהיטל השבחה יחול רק בעת מימוש על דרך של הוצאת היתר בניה.

עמדה זו מקורה בשני מנגנונים שנקבעו בתכנית:

- כתנאי לאישור זכויות מכוחה של התכנית, נדרש הליך של מעין הקלה, היינו חובת פרסום ושמיעת התנגדויות.
- נקבע בתכנית מפורשות, כי הנספח האדריכלי הינו לשם בדיקת התכנות, ואין בו כדי להעניק / לייצר זכויות בניה עבור המגרשים הכלולים בו.

8. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק בארכיב הוועדה המקומית של עיריית מודיעין-מכבים-רעות וכמפורט בשומות הצדדים, להלן היתרי הבניה שאותרו לבינוי הקיים על החלקה:

- **היתר בניה מס' 20000073**, שניתן ביום 18/04/2000, עבור בניית 2 מבני מגורים במגרש 101/2 טיפוס A3 עם 6 יח"ד, טיפוס B4 עם 6 יח"ד, סה"כ 12 יח"ד.
- **היתר בניה מס' 20020079**, שניתן ביום 30/06/2002, עבור תכנית שינויים- ביטול קרניזי פלדה, הגבהת מפלס מרפסות הגג, שינוי שימוש בחומר קישור בין המבנים מקורות בטון מחופים פח לקורות מפח מכופף בצורת I לטיפוס B1 P2 A במגרש 101/2.
- **היתר בניה מס' 20220274** (המימוש הנדון), שניתן ביום 29/08/2022, עבור סיפוח מסתור כביסה במפלס הכניסה, תוספת בניה במפלס העליון עפ"י תכנית ההרחבות מד/מק/43 וכן שינויים פנימיים.

החלטת הועדה המקומית לאשר הבקשה התקבלה בישיבת ועדת המשנה מיום 03.11.2021, בה הוחלט "לאשר את הבקשה לתוספת בניה בשטח של כ- 19 מ"ר על פי תכנית 420-0480269 - מד/מק/43 בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק, ובשטח של כ- 5 מ"ר מתוקף חוק ההתגוננות, כפוף ומותנה במילוי גליון הדרישות".

ההיתר כולל הקלה לחילוץ שטחים עיקריים מתוקף חוק ההתגוננות.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בחישוב שטחי הבניה, כמפורט בתכנית ההיתר, מצוין כי שטח הדירה הוא 110.66 מ״ר, כך שתכנית מד/מק/43 מקנה לדירה תוספת שטח של 27.66 מ״ר[4]. כמו כן מצוין כי בבקשה זו מבוקש סה״כ שטח עיקרי 18.55 מ״ר מתוקף תכנית מד/מק/43 ו- 4.96 מ״ר מתוקף חוק ההתגוננות.

תוספת שטחי הבניה להרחבת הדירה כוללת:

קומה	תוספת שטח עיקרי במ״ר	תוספת שטח ע״ח ממ״ד במ״ר	סה״כ שטח מוצע
ב׳	1.89		1.89
ג׳	16.66	4.96	21.62
סה״כ	18.55	4.96	23.51

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד׳. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד׳ לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד׳ יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

9. הזכויות בנכס

9.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות מיום09/01/2025 לפיו רשומה חלקה 38 בגוש 5732, ששטחה 1,348 מ״ר, בבעלות מדינת ישראל בשלמות.

הערה רלוונטית לנכס הנדון מיום 18/05/2022, על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין-מכבים-רעות, כמפורט: ראה בקשה מיום 26/12/2021 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין (אביטל יפית). במקרה של מכירת הדירה לפני חלוף 4 שנים מיום גמר הבניה להרחבת / בניית הדירה, יחול היטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (גמר הבניה - כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים התשכ״א 1961).

9.2 הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר שנחתם ביום 24/07/2024 בין אביטל יפית (להלן ״המוכרת״) לבין שני אלבז (להלן ״הקונה״), לפיו רכשה הקונה מהמוכרת את הנכס הנדון תמורת 3,620,000 ₪. בהתאם להסכם, היטל השבחה בגין תכניות שאושרו עד מועד חתימת ההסכם יחול על המוכרת ובגין תכניות שיאושרו לאחר מועד חתימת ההסכם יחול על הקונה. היטל ההשבחה בגין תכנית מד/מק/43 (ו/או כל תכנית אחרת) אשר היטל ההשבחה לפיה משולם רק בעת מימוש בהוצאת היתר בניה בלבד ולא בעת מכירה, יחול על הקונה, למרות שהתכנית אושרה לפני מועד החתימה על הסכם זה, ובלבד שהמוכר המציא את אישור העיריה להעברת הזכויות.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

[4] 27.66 מ״ר = 25% X 110.66 מ״ר.

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה על-פי שומת המשיבה	ההשבחה על-פי שומת המבקשת
תכנית מד/מק/43	03/11/2021	₪ 118,690	₪ 30,077

10.2. עמדת שמאי המשיבה

רקע

- ביום 05/12/2021[5] אושרה בקשה להיתר לתוספת זכויות עפ"י תכנית מד/מק/43, שכללה גם הקלה לחילוץ שטח ממ"ד כשטח עיקרי.
- בגין מימוש הזכויות הנ"ל בדרך של בקשה להיתר, הוענק למבקשת פטור מותנה, בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. הפטור היה מותנה בכך שבעלי הזכויות או קרוביהם יתגוררו בנכס לתקופה של 4 שנים ממועד גמר הבניה. במועד מימוש הזכויות בדרך של מכר, טרם חלפו 4 שנים ממועד גמר הבניה, ולכן התנאי הבסיסי לפטור הופר, ונמצא כי, לא התקיימה עמידה בתנאי הפטור.

מהות ההשבחה

- ההשבחה מתבטאת בתוספת שטח עיקרי בדירה הנדונה, כמפורט: תוספת שטח של 1.89 מ"ר בקומה שניה, על חשבון מסתור כביסה.
- תוספת שטח עיקרי בקומה שלישית בהיקף 16.28 מ"ר על חשבון מרפסת פתוחה ותוספת שטח עיקרי בהיקף 0.38 מ"ר.

סה"כ תוספת השטח העיקרי הינה 18.55 מ"ר.

- לא הובאה בחשבון השבחה בגין ההקלה לחילוץ שטח ממ"ד לשטח עיקרי, מתוקף חוק ההתגוננות. מדובר בשטח מיזערי של 4.96 מ"ר המהווה חלק משטח הממ"ד בדירת המגורים, כאשר במצב חדש, לאור חוק ההתגוננות, הפך לשטח עיקרי בדירת המגורים.
- בהתאם לחישוב השטחים בבקשה להיתר, תוספת השטח העיקרי בהיקף 18.55 מ"ר הינה מכוח תכנית מד/מק/43 בלבד, ואין היא כוללת את השטח העיקרי מתוקף חוק ההתגוננות בהיקף 4.96 מ"ר.

עלויות התאמה לבינוי חדש על קיים

בהתאם לדו"ח ביקורת של הוועדה המקומית שנערך בנכס ביום 14/05/2020 וכן בהתאם לפרוטוקול הרישוי, תוספת השטחים העיקריים הייתה קיימת כבר ואושרה בבקשה להיתר בדיעבד. לאור זאת, לא יובאו בחשבון עלויות התאמה של בינוי חדש על ישן, בגין תוספת השטחים. ביסוס לגישה זו ניתן למצוא בהחלטות ועדות ערר[6].

[5] הערת הח"מ - ההיתר ניתן בהתאם לבקשה להיתר מספר 20200360. בהתאם לאתר הוועדה, בקשה זו אושרה ביום 03/11/2021.
[6] ערר (י-ם) 135/15 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חירבאוי**, ערר (י-ם) **לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ערר (י-ם) **קימיאגרוב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>אופן תחשיב ההשבחה</u>

תחשיב ההשבחה נערך בשיטת הדלתא בגין רכיבי ההשבחה בלבד, שכן יתר רכיבי התכנון לא השתנו בין מצב קודם וחדש. ביסוס לגישה זו ניתן למצוא בערר הר/16/85092.

<u>ערכי שווי</u>

- בהתאם לעסקאות מכר דירות מגורים בסביבה, מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים (שנים 2021-2022, דירות בשטח 65 מ"ר עד 120 מ"ר), מתקבל שווי ממוצע של 20,370 ₪ למ"ר בנוי.
- עפ"י תחשיב החילוץ, מתקבל שווי מ"ר מבונה כמפורט:

שווי מ"ר בנוי	20,370 ₪
בניכוי רווח יזמי (15%)	17,713 ₪
עלות בניה כוללת למ"ר (*)	-7,500 ₪
שווי מ"ר מבונה	10,213 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**10,000** ₪

(*) בהתאם למחירון דקל, נכון למועד הקובע, סביר לאמוד עלות בניה ישירה (בבניין שנבנה לפני כ- 10 שנים), בגבולות 4,600 ₪ למ"ר, בתוספת מע"מ, עלויות עקיפות בשיעור 20% והעמסת שטח ברוטו בשיעור 15%, כך שמתקבלת עלות כוללת בגבולות 7,500 ₪ למ"ר.

- ביסוס לשווי זה ניתן למצוא בשומה מכרעת של מרדכי דדון ברחוב תשרי 15 (גו"ח 5733/31), בה נקבע שווי של 11,500 ₪ למ"ר מבונה, למועד קובע 05/12/2022.

<u>הפחתה לשוליות</u>

הובא בחשבון מקדם שוליות 10% לתוספת השטח, ביחס לעסקאות ההשוואה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו'**
תוספת שטח עיקרי בקומה שניה	1.89 מ"ר	1.00	0.90	1.70 מ"ר
תוספת שטח עיקרי בקומה שלישית	16.66 מ"ר	1.00	0.90	14.99 מ"ר
סה"כ תוספת שטח				16.70 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				10,000 ₪
שווי התוספת במצב חדש				166,950 ₪
מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו'**
מסתור כביסה	1.89 מ"ר	0.40		0.76 מ"ר
מרפסת	16.28 מ"ר	0.25		4.07 מ"ר
סה"כ תוספת שטח				4.83 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				10,000 ₪
שווי התוספת במצב חדש				48,260 ₪
השבחה				**118,690** ₪

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>חוסר אחידות בשומות הוועדה</u>

- התחשיב בשומת המשיבה אינו תואם לתחשיב שבוצע על ידה במקרה אחר (עמק האלה 110), עבור אותה תכנית. מדובר בתוספת בניה זהה, בהיקף דומה, בדירה במיקום זהה בבניין. יחד עם זאת, ניכרים מספר שינויים שאינם עולים בקנה אחד עם מחויבות הוועדה לאחידות בשומות.
- ביסוס לדרישה זו לאחידות בשומות הוועדה, ניתן למצוא בשומה מכרעת של אוולין דודזון (רחוב סורוצקין 25 ירושלים), בבר"ם 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב חדרה**, ובהחלטה שנתנה לאחרונה בערר (מרכז)8077-12-21 **גפני יאיר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון**.
- לאור האמור לעיל, ולצורך שמירת עיקרון רציפות המס, נדרשת התאמה בחיוב הוועדה, כדי למנוע מצב או אף נראות של אפליה וחוסר הוגנות, במיוחד כאשר מדובר בגוף ציבורי הממונה על גביה.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כמפורט:

- ❖ הבקשה להיתר בניה הנדונה, וכנגזרת שומת ההשבחה, עומדות בפני עצמן מול השמאי המכריע. הדרישה היא לבחון את ההשבחה הנובעת מהמימוש הספציפי הנדון, ולא ביחס לשומת השבחה אחרת שנערכה ע"י הוועדה.
- ❖ כל ניסיון של שמאי המבקשת להראות כאילו מדובר בשומות השבחה לא תואמות של הוועדה המקומית, הינה אך ורק בכדי להטיל דופי באמון הוועדה המקומית, ואין בה אמת מקצועית. בחינה מעמיקה של שתי שומות ההשבחה מעלה את המסקנות הבאות:
  - מדובר במועדים קובעים שונים.
  - תוספת השטח העיקרי אינה זהה (במקרה הנדון מדובר בתוספת שטח של 18.55 מ"ר, ואילו בעמק האלה 110 מדובר בתוספת שטח עיקרי של 20.26 מ"ר).
  - בנכס הנדון אין להביא בחשבון עלויות התאמה של בינוי חדש על קיים ואילו בעמק האלה 110 הובא בחשבון רכיב זה, שכן אין מדובר בתוספת בניה בדיעבד.

לאור הפערים שלעיל, לא ניתן לטעון כי, מדובר בתוספת בניה זהה המובילה לתוצאת השבחה זהה. בהתאם לכך, הפערים בשומות להם טוען שמאי המבקשת אינם נכונים עובדתית. השמאי המכריע מתבקש לבחון את ההשבחה הנובעת מהבקשה להיתר הנדונה, וביחס לשומת ההשבחה הנדונה בלבד.

<u>חילוץ שטח עיקרי מתוקף חוק ההתגוננות</u>

בשומת המשיבה צוין כי חילוץ שטח הממ"ד בהיקף 4.96 מ"ר כשטח עיקרי, הינו מתוקף חוק ההתגוננות. בהתאם לכך, שטח זה מוקנה לדירה גם במצב קודם. ביסוס לכך ניתן למצוא בתחשיב השבחה של הוועדה לדירה בבניין שכן, בו הובא בחשבון שטח הממ"ד במצב קודם. טענת המשיבה כי מדובר בתוספת שטח מזערית אינה מוצדקת, שהרי בפועל הביאה בחשבון תוספת שטח מזערית של 1.89 מ"ר בחדר הכביסה.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי, הכללת השטח העיקרי המבוקש מכוח חוק ההתגוננות במצב תכנוני קודם בלבד, הינה טעות עובדתית שאינה תואמת את המבוקש בהיתר. כאמור, בהתאם לחישוב השטחים בבקשה להיתר, תוספת השטח העיקרי במצב התכנוני החדש בהיקף 18.55 מ"ר הינה מכוח תכנית מד/מק/43 בלבד, ואין היא כוללת את השטח העיקרי המבוקש מתוקף חוק ההתגוננות. ככל שלדעת שמאי המבקשת יש להכליל שטח זה במצב תכנוני קודם, הרי שיש להביאו בחשבון גם במצב תכנוני חדש. תיקון טעות זו לבדה מגדילה את ההשבחה בשומת המבקשת בסך של כ- 38,000 ₪ (7,700 ₪ X 4.96 מ"ר).

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

עלויות התאמה לבינוי חדש על קיים

- בשומת המשיבה נטען כי החיוב על תוספת השטחים העיקריים הינה בדיעבד, ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה לבינוי חדש על קיים.
- ניכר כי לאחר ביצוע תוספת הבניה, המבקשת נדרשה לבצע התאמות בניה עפ"י התקן העירוני. הוועדה דרשה פירוק כל הבניה הקלה של תוספת הבניה שכללה אלומיניום וגג משופע, החלפת סגירת תוספת הבניה בקיר בלוקים עם חיפוי אבן חיצונית תואמת (במקום חלון ויטרינה), חיפוי תוספת הבניה בצד השכן, וביטול שיפוע הגג של תוספת הבניה הקודמת. בנוסף, קיימות חשבוניות תשלום בסכום לא מבוטל, בגין בקרה, פינוי פסולת בניין, בדיקת מעבדה לחיפוי חוץ, בדיקות פיקוח ובטיחות.
- לאור האמור לעיל, הגם שנטען כי תוספת הבניה בוצעה בדיעבד, הרי שאין היא מהווה הכשרת בניה קיימת, וכן מצדיקה הפחתה בגין בינוי חדש על קיים. מעבר לכך, גם בשומה שנערכה לדירה בבניין שכן, אשר גם בה בוצעה הבניה בדיעבד, הובאה בחשבון הפחתה זו.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי עלות הבניה בסך 10,000 ₪ למ"ר, כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקשת בחילוץ שווי מ"ר מבונה (כמפורט בהמשך), הינה עלות בניה גבוהה מאוד, המהווה עלות לבניה חדשה. עלות בניה זו כוללת את רכיב פיתוח המגרש ורכיבים נוספים של בניה חדשה, שלא נמצאים בתוספת בניה בבקשה להיתר הנדונה. מכאן, שגם מטעם זה אין מקום להפחתה נוספת בגין עלויות התאמה.

הפחתה לדירת דופלקס

- בהשוואה לדירות בשטח דומה הבנויות בקומה אחת, יש להביא בחשבון הפחתה בערך השוק לדירה הנדונה, המהווה דירת דופלקס. התכונות הפיזיות והאובייקטיביות של דירת דופלקס שגורמות להפחתה בשווי כוללות פגיעה בנוחות השימוש, דרישות תחזוקה גבוהות יותר, מגבלות פונקציונליות, תפיסת שוק ויוקרה נמוכה יותר והיצע נמוך של רוכשים פוטנציאליים.
- בהתאם לשומה מכרעת של אוולין דודזון (רחוב סורוצקין 25 ירושלים), לדירת מגורים הבנויה בקומות 3 ו- 4, הובא בחשבון מקדם התאמה לדירת דופלקס בשיעור 0.95.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי חלק מעסקאות ההשוואה עליהן התבססו הן של דירות דו מפלסיות וחלק הן של דירות במפלס אחד. יחד עם זאת, ניתן לראות כי ממוצע השווי בדירות הדו מפלסיות (20,600 ₪ למ"ר בנוי), גבוה דווקא מממוצע השווי בדירת עם מפלס אחד (20,225 ₪ למ"ר בנוי). מעבר לכך, בשומה מכרעת שנערכה לדירת מגורים בשכונה הנדונה (גו"ח 5733/31), נקבע היטל השבחה לתוספת קומה נוספת לדירת מגורים, וכי אין להביא בחשבון הפחתה לדירה דו מפלסית.

ערכי שווי

- בהתאם לעסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה (שנים 2021-2023, דירות בשטח 96 מ"ר עד 109 מ"ר), מתקבל שווי ממוצע של 20,400 ₪ למ"ר בנוי.
- עפ"י תחשיב החילוץ, מתקבל שווי מ"ר מבונה כמפורט:

שווי מ"ר בנוי	20,400 ₪
בניכוי רווח יזמי (15%)	17,739 ₪
עלות בניה כוללת למ"ר (*)	10,000 - ₪
שווי מ"ר מבונה	7,739 ₪
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**7,700** ₪

(*) בהשתלמויות של לשכת השמאים, הוצגו עלויות בניה חדשה בירושלים בשנים 2022-2023 בטווח של 14,000-17,000 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ. בהתאמה למועד הקובע, סביר כי עלות הבניה 10,000 ₪ למ"ר. עלות זו הינה בהתייחס לכך שמדובר בתוספת בניה במבנה קיים.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שמאי המשיבה טענו בתגובה כמפורט:

- עלות הבניה בשומת המבקשת ניתנה ללא אסמכתא, למעט האמירה כי זו הוצגה בהשתלמויות, ובהתעלם מהעובדה כי מדובר בבניה חדשה בירושלים, המצריכה עלויות נוספות שאינן רלוונטיות לנכס הנדון.
- בשומה מכרעת שנערכה בסביבת הנכס הנדון (רחוב תשרי 15 במודיעין - גו"ח 5733/31 תת חלקה 12), למועד קובע 05/12/2022 (שנה לאחר המועד הקובע הנדון), הובאה בחשבון במסגרת החילוץ, עלות בניה של 8,100 ₪ למ"ר. בהתאם להצמדה של עלות הבניה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה (7,500 ₪ למ"ר), למועד הקובע של השומה המכרעת, עפ"י מדד תשומות הבניה למגורים, מתקבלת עלות של 7,921 ₪ למ"ר, המהווה עלות סבירה ביחס לעלות שנקבעה בשומה המכרעת.
- בשומה המכרעת שלעיל, נקבע שווי של 11,500 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 02/05/2022, ולכן השווי בסך 10,000 ₪ למ"ר מבונה, שהובא בחשבון בשומת המשיבה למועד קובע של כשנה קודם, הינו סביר.
- ראוי לציין כי, שמאי המבקשת מצטט בהרחבה פסקי דין והחלטות ועדות ערר, הדנים בצורך לבחינת סבירות ביחס לשומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס הנישום. ההתעלמות מכך בשומת המבקשת, אינה תואמת את הפסיקות הנדונות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש					
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**מקדם דופלקס**	**שטח אקו'**
תוספת שטח עיקרי בקומה שניה	1.89 מ"ר	1.00	0.90	0.95	1.62 מ"ר
תוספת שטח עיקרי בקומה שלישית	16.66 מ"ר	1.00	0.90	0.95	14.24 מ"ר
סה"כ תוספת שטח					15.86 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					7,700 ₪
שווי התוספת במצב חדש (גולמי)					122,124 ₪
עלויות בינוי חדש על קיים				900 ₪	-16,695 ₪
שווי התוספת במצב חדש					105,429 ₪
מצב קודם					
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**מקדם דופלקס**	**שטח אקו'**
שטח ממ"ד	4.96 מ"ר	1.00			4.96 מ"ר
מסתור כביסה	1.89 מ"ר	0.40			0.76 מ"ר
מרפסת	16.28 מ"ר	0.25			4.07 מ"ר
סה"כ תוספת שטח					9.79 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					7,700 ₪
שווי התוספת במצב חדש					75,352 ₪
השבחה					**30,077** ₪

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4. <u>הכרעה</u>

<u>חוסר אחידות בשומות הוועדה</u>

שמאי המבקשת טוען כי, התחשיב בשומת המשיבה אינו תואם לתחשיב שבוצע על ידה במקרה דומה אחר (עמק האלה 110), עבור אותה תכנית ולכן, יש להתאים את התחשיב בשומה המשיבה הנדונה לתחשיב הקודם, על מנת לשמור על עקרון רציפות המס, ומניעת אפליה וחוסר הוגנות. שמאי המשיבה טוענים כי, קיימים פערים בין שתי השומות, ובכל מקרה על השמאי המכריע לבחון את המימוש הנדון בפני עצמו בלבד, ולא ביחס לשומת השבחה אחרת שנערכה ע"י המשיבה.

החלטתי תינתן לפי מיטב הבנתי המקצועית.

בשולי הדברים אציין כי שמאי המבקשת לא צירף את שומת המשיבה אליה הפנה.

<u>חילוץ שטח עיקרי מתוקף חוק ההתגוננות</u>

שמאי המשיבה טוענים כי תוספת השטח העיקרי בהיקף 18.55 מ"ר, הינה מכוח תכנית מד/מק/43 בלבד, ואין היא כוללת את השטח העיקרי שניתן מכוח ההקלה לחילוץ שטח עיקרי מתוקף חוק ההתגוננות. כמו כן, טוענים שמאי המשיבה כי, לא הביאו בחישוב השבחה את ההקלה לחילוץ השטח העיקרי מתוקף חוק ההתגוננות, שכן מדובר בהשבחה זניחה (שטח מזערי של 4.96 מ"ר שהיה קיים בשני המצבים ורק שינה את הגדרתו משטח שירות לעיקרי). שמאי המבקשת טוען כי, יש להביא בחשבון במצב קודם את שטח הממ"ד שחולץ, שכן היווה מקור לסך תוספת השטח העיקרי במצב חדש (18.55 מ"ר).

בהתאם להחלטת הועדה המקומית ולתכנית ההיתר, תוספת השטח המבוקש הותרה מכח הוראות תכנית מד/מק/43, בשטח של 18.55 מ"ר ומכח הקלה לחילוץ שטחים מתוקף חוק ההתגוננות (4.96 מ"ר).

לאור זאת, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי, אין להביא בחשבון במצב קודם את שטח הממ"ד שחולץ, כמקור לתוספת השטח שחויבה בהיקף 18.55 מ"ר. כמו כן, אני מקבל כסבירה את עמדת שמאי המשיבה, לא לחייב בגין ההקלה לחילוץ השטח העיקרי מתוקף חוק ההתגוננות.

<u>עלויות התאמה לבינוי חדש על קיים</u>

שמאי המשיבה טוענים כי אין להביא בחשבון הפחתה לעלויות התאמה, מאחר שהבקשה להיתר אושרה בדיעבד, לאחר שתוספת השטחים מומשה בפועל. שמאי המבקשת טוען כי, יש להביא בחשבון עלויות התאמה, שכן גם לאחר ביצוע תוספת הבניה, המבקשת נדרשה לבצע התאמות בניה עפ"י התקן העירוני. שמאי המבקשת מביא בחשבון עלויות התאמה של בינוי חדש על קיים בסך 900 ₪ למ"ר, ללא הצגת ביסוס, הסבר או אסמכתא.
בהחלטה בערר מס' 135/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חירבאוי עבד אלסלאם נקבע, בין היתר:

> *"לכך אין כל מקום לא בהיבט המושגי ולא בהיבט הנורמטיבי. בהיבט המושגי, אין לראות בעלויות התאמה שבוצעו במסגרת עבירות בנייה , שנועדו להכשיר נכס לשימוש לא חוקי , כנדרשות להתאמת המקרקעין לשימוש בהם במצב החדש. נהפוך הוא. נוכח ביצוע עבירות הבנייה במצב הקודם, לא נדרשת התאמה ומכאן כי אין להפחית עלויות התאמה במצב החדש. במישור הנורמטיבי אין כל מקום להפחתת עלויות ביצוע עבירות בנייה במצב זה מהחיוב בהיטל השבחה. הפחתה מעין זו עלולה לעודד עבריינות בנייה ולכך אין מקום".*

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי, בהתחשב בכך שהבינוי מבוקש לאישור בדיעבד לא תובאנה בחשבון עלויות התאמה.
לגבי טענת המבקשת, לפיה התבקשה לבצע התאמות בניה נוספות עפ"י התקן העירוני, לאחר ביצוע תוספת הבניה, הרי שלא הוצג לכך כל פירוט וביסוס. בהתאם לכך, איני מקבל גם טענה זו של המבקשת.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה העריכו שווי בסך 10,000 ₪ למ"ר מבונה, ושמאי המבקשת העריך שווי בסך 7,700 ₪ למ"ר מבונה.
שמאי הצדדים העריכו שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ. שווי מ"ר בנוי ממוצע הוערך ע"י שמאי המשיבה בסך 20,370 ₪ וע"י שמאי המבקשת בסך 20,400 ₪.
המחלוקת מתמקדת בעלות הבניה למ"ר.
שמאי המשיבה מביאים בחשבון עלות בניה בסך 7,500 ₪ למ"ר ושמאי המבקשת מביא בחשבון עלות בניה בסך 10,000 ₪ למ"ר.
בהתאם למחירון דקל מחודש אוקטובר 2021, עלות בניה ישירה בבתים בני 3-8 קומות היא 4,980 ₪ למ"ר. לאור זאת ובהתחשב בכך כי, תוספת הבניה אינה כרוכה בתוספת שטחי שרות משותפים ו/או מרתף, אני מקבל כסבירה את עלות הבניה שהובאה בחשבון ע"י שמאי המשיבה בסך 7,500 ₪ למ"ר, וכך גם את השווי בסך 10,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>הפחתה לדירת דופלקס</u>

שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה לדירת דופלקס במקדם 0.95, לאור החסרונות האובייקטיביים הקיימים בפיצול דירה לשני מפלסים, ובהתבסס על שומה מכרעת של אוולין דודזון (רחוב סורוצקין 25 ירושלים). שמאי המשיבה טוענים כי אין להביא בחשבון הפחתה לדירת דופלקס, בהסתמך על עסקאות ההשוואה שהציגו, לפיהם ממוצע השווי בדירות דופלקס גבוה דווקא מממוצע השווי בדירות עם מפלס אחד.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי קיימים חסרונות לפיצול השטח הדו מפלסי בדירת דופלקס, לעומת דירה במפלס אחד. חסרונות אלה באים לידי ביטוי במספר היבטים, כמפורט:

- פגיעה פונקציונלית- המעבר בין המפלסים באמצעות מדרגות מקשה על התנועה בבית, מעבר לעובדה כי, המדרגות גורמות להקטנת השטח השימושי בבית.
- אטרקטיביות הנכס- המגבלות הפונקציונליות שלעיל, מקטינות את אטרקטיביות הנכס, במיוחד עבור משפחות עם ילדים קטנים, אנשים מבוגרים או בעלי מוגבלויות.
- עלויות תחזוקה ובלאי- בשל הצורך בפיצול מערכות (לדוגמא: חשמל ומיזוג אויר) ובתפעול נפרד של כל מפלס, עלויות התחזקה גבוהות יותר והבלאי מוגבר.

בהתאם למחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין (פברואר 2020), נקבע מקדם 0.95 לשטח בקומה העליונה של דירת דופלקס, ביחס לשטח הכניסה לאותה דירה. ראוי לציין כי, במקרה הנדון, מרבית תוספת השטח שחויבה היא בקומה העליונה (16.66 מ"ר) ורק מקצתה בקומה התחתונה (1.89 מ"ר).
לאור האמור לעיל, ולאור החלטת השמאית המכריעה, הגב' אוולין דודזון שמאמה, אשר קבעה גם כן מקדם התאמה 0.95 לדירת דופלקס, אני מקבל את מקדם ההתאמה בשיעור 0.95, שהביא בחשבון שמאי המבקשת, בגין דירת דופלקס. מקדם ההתאמה לדופלקס קיים בשני המצבים, ולכן יובא בחשבון בהתייחס לסך ההשבחה ולא רק במצב חדש, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הפחתה לשוליות

אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים להפחתה לשוליות בשיעור 10% לשטחים שנוספו.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו'**
תוספת שטח עיקרי בקומה שניה	1.89 מ"ר	1.00	0.90	1.70 מ"ר
תוספת שטח עיקרי בקומה שלישית	16.66 מ"ר	1.00	0.90	14.99 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				16.70 מ"ר
מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו'**
מסתור כביסה	1.89 מ"ר	0.40		0.76 מ"ר
מרפסת	16.28 מ"ר	0.25		4.07 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				4.83 מ"ר
תוספת שטח אקו'				11.87 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				10,000 ₪
מקדם התאמה לדירת דופלקס				0.95
השבחה				**112,756** ₪
היטל השבחה				**56,378** ₪

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11. החלטה

11.1. לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 38 בגוש 5732 (דירה מס' 6 בבניין ברח' עמק האלה 114) בשכונת הכרמים, מודיעין, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מד/מק/43	03.11.2021	**112,756** ₪	**56,378** ₪

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

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

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001