אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12 באפריל 2021
מספרנו: 30/481
מספר בקשה: 2710-2020

המבקש:
מר מקסים סליגמן
ע"י ייטב מידן, שמאי מקרקעין
ym-shamaim@outllook.co.il

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י מוטי זייד, שמאי מקרקעין
moty@motyzaid.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב בורוכוב 57, שכ' קריית היובל, ירושלים

גוש 30398 חלקה 65 תת חלקה 12

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3158 וההקלה בבקשה להיתר.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 12/08/2020 שנערכה ע"י השמאי מוטי זייד ובתגובתו מיום 24/01/2021.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 27/12/2020 שנערכה ע"י השמאי ייטב מידן על נספחיה.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור תכנית 3158 הינו 27/01/1986.
2. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור ההקלות הינו 10/06/2020.
3. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 12/02/2021.
4. לאור מגפת הקורונה, הנחיות משרד הבריאות ובהסכמת הצדדים, נערך דיון מקצועי ביום 03/02/2021 באמצעות יישום הZOOM כאשר הצדדים צופים ומגיבים בזמן אמת. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	30398
חלקה	:	65
שטח החלקה הרשום	:	1,094 מ״ר
תת חלקה	:	12
שטח תת החלקה הרשום	:	42.65 מ״ר
כתובת הנכס	:	רח׳ בורוכוב 57, קרית יובל, ירושלים.
תיאור הנכס	:	דירה דו קומתית בקומת הגג המפוצלת ל- 2 יח״ד נפרדות.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים מיום 05/06/2019 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח:	30398/65, תת חלקה 12
שטח חלקה:	1,094 מ״ר
תאור הנכס:	דירה בשטח 42.65 מ״ר, דירה בקומה שלישית
החלק ברי״מ:	1/18
בעלויות:	סליגמן מקסים רפאל אברהם, בשלמות
הערות:	- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27
	- הערה בדבר העברה לזרים, לפי ס׳ 4 יט׳ לחוק רשות מקרקעי ישראל

5.2. הסכם מכר:

בהתאם להסכם מכר מיום 08/03/2019 בין איתן ומרים לוי (להלן: ׳המוכרים׳) לבין מקסים סליגמן (להלן: ׳הקונה׳) נרכשה הדירה הנדונה בתמורה ל- 1,400,000 ₪.

יצויין כי הנכס נמכר כדירת מגורים חד מפלסית ששטחה הרשום 42.65 מ״ר הכוללת בנוסף זכויות בניה זמינות[1] בהיקף של כ- 42 מ״ר עבור הרחבת הדירה בדרך של תוספת קומה.

[1] נכון למועד עסקת המכר קיים היתר בניה המאפשר תוספת בניה בהיקף כ- 42 מ״ר, נדרש הליך חידוש היתר.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 12, חלקה 65 בגוש 30398, המצוי ברחוב בורוכוב 57, קרית היובל, ירושלים.

שכונת קרית יובל ממוקמת בדרום מערב העיר ירושלים, מדרום לשכונת בית וגן, ממזרח לשכ' עין כרם, מצפון לקרית מנחם וממערב לשכונת רמת דניה ומלחה. בשנים האחרונות עוברת השכונה תהליך של התחדשות עירונית. בסביבת הנכס קיימים מספר פרוייקטים של פינוי בינוי.

רחוב בורוכוב מהווה רח' דו סטרי ומהווה את המשכו של רח' רבינוביץ בדרום ומשתרע עד להתמזגות הרחובות תורה ועבודה/גורדון בצפון.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה לצד בניה נמוכה דו קומתית, 4-2 יח"ד במבנה. בסביבה קיימים מבני ציבור כגון: בתי כנסת, גני ילדים, בתי ספר, מרכזים קהילתיים ועוד.

החלקה ממוקמת בגדה המזרחית של הרח', צורתה דמויית טרפז ושטחה הרשום הינו 1,094 מ"ר.

על החלקה בנוי בית מגורים ותיק בן 3 קומות וקומת גג חלקית. מדובר במבנה שיכון ותיק אשר נבנה בתחילת שנות ה- 60. בשלבים מאוחרים יותר בוצעו תוספות בניה על גג המבנה. המבנה כולל 3 כניסות, בכל כניסה 6 יח"ד ובסה"כ 18 יח"ד.

בבנין לא קיימת מעלית נוסעים. כ"כ לא קיימים מקומות חניה בחצר הבניין.

הדירה הנדונה ממוקמת בכניסה האמצעית בקומה ג' ונכון למועד הקובע מהווה דירת מגורים דו מפלסית. בדירה בוצעה תוספת בניה בקומת הגג מכח היתר בניה בשנת 2019 עבור הרחבת הדירה הקיימת. במועד הביקור בנכס הגישה לדירה במפלס העליון הינה דרך מבואה משותפת בכניסה לדירה במפלס התחתון.

הדירה בקומה התחתונה מהווה דירת מגורים בת 2 חדרים, מטבח, פינת אוכל, מקלחון ושירותים. הדירה משופצת ומצבה הפיזי טוב, קיימת יציאה למרפסת קטנה מחדר השינה. בצד הדירה קיים גרם מדרגות ממנו עולים ליחידה העליונה.

בקומה הגג קיימת יח"ד חדשה נוספת הכוללת שני חדרים, שירותים + חדר אמבטיה. וכן יציאה לגג משותף עליו ניצבים דוודי שמש. הדירה כוללת ממ"ד.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תכנית מס' 62:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 687 בתאריך 16/07/1959

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון בייעוד לאזור מגורים 5, בו הותרו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר
אחוזי בניה משטח המגרש נטו	:	25%
שטח הרצפה בכל הקומות	:	50%
תוספת לשטח הרצפה להשלמת דירה קיימת בק. הגג	:	עד 5%
מס' מקסימלי של קומות	:	2 קומות
קווי בניין	:	6 מ' לחזית, 3-4 מ' צדדי ו-4-5 מ' אחורי

התכנית מאפשרת בניית שטחי אחסנה בקומת המרתף בשיעור של 8% משטח הרצפה הכללי המותר.

7.1.2. <u>תרש"צ 5/08/2:</u>

התכנית אושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 25/02/1965.

יעוד הנכס בהתאם לתשריט התכנית הינו אזור מגורים 3 קומות.

7.1.3. <u>תכנית 3158:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים 3291 מיום 12/01/1986.

מבין מטרות התכנית: שינוי יעוד מאזור מגורים שבתכנית שיכון ציבורי לאזור מגורים מיוחד, קביעת תוספת בניה סטנדרטית לבניינים שבתחום התכנית, קביעת קווי בנין, קביעת עקרונות עיצוב חזיתות, איחוד וחלוקה מחדש.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה הנדונה ביעוד לאזור מגורים מיוחד.

התכנית קובעת תוספות בניה לדירות במבנה, בצד ומעל למבנה הקיים. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- תוספות בניה לדירות בקומות קרקע ו- א' יהיו לצד המבנה, תוספות לקומה ב' יהיו על גג המבנה.
- במידה וקיימת בשטח תוספות בניה החורגות מקווי הבנין (בקומות תחתונות) ניתן יהיה לבנות לפי קו הבנין של התוספות הקיימות, בתנאים.
- בקומה ב' במידה ויוכח כי מבחינה קונסטרוקטיבית אין אפשרות לבנות על גג הבנין תהיה התוספת

כמו זו שבקומה א'.

- גובה תוספות הבניה יהיה בבניינים הקיימים כמו הגובה הקיים כאשר תוספת קומה חדשה לא תהיה בגובה של יותר מ- 3 מ', בתנאי שכל הבנין לא יהיה יותר מ- 4 קומות (לפי נספחים 2+1).

עפ"י טבלת השטחים בתכנית ניתן להרחיב את הדירה הקיימת בקומה ב' במבנה הנדון ב- 40 מ"ר נוספים.

7.2. <u>היתרי בניה:</u>

7.2.1. <u>היתר בניה 110133 מיום 18/07/2016:</u>

היתר לתוספת שטחי בניה בקומה ג': 29.9 מ"ר עיקרי, 12 מ"ר שטח שירות ומרפסת 8.85 מ"ר.

בקומה ב' מוצעת הגדלת מרפסת זיז קיימת ובקומה ג' מוצעת תוספת קומה הכוללת שני חדרי שינה, חדר מחוזק ומרפסת זיז.

ההיתר הנ"ל כולל הקלה לתוספת מרפסת מחוץ לקווי בנין בקומה ג'.

7.2.2. <u>היתר בניה 111933 מיום 04/12/2017:</u>

היתר לחידוש היתר בניה מס' 110133.

7.3. <u>מצב חדש:</u>

7.3.1. <u>בקשה להיתר מס' 1986/0038.09 מיום 10/06/2020:</u>

מהות הבקשה הינה תוספת שטחים לדירה הקיימת והפיכתה ל- 2 דירות במקום דירה אחת.

הבקשה כוללת שני חלקים:

א. תוספת שטח עיקרי מכח תכנית 3158 ע"י שינוי גודל וצורת מדרגות הפנים.

ב. הקלה לתוספת יח"ד בדרך של פיצול דירה.

בחלקה קיימים עד כה 18 דירות, עתה מס' יחידות הדיור יעמוד על 19 יח"ד.

<u>להלן עיקרי טבלת השטחים עפ"י הבקשה להיתר</u>:

שטח מגורים קיים בקומה ב':	48.55 מ"ר
שטח מגורים קיים בקומה ג':	30.97 מ"ר
שטח עיקרי מוצע בקומה ג':	2.85
שטח ממ"ד קיים:	8.87 מ"ר
שטח ממ"ד מוצע:	2.39 מ"ר
סה"כ שטח הדירה המוצע:	93.63 מ"ר

8. עמדות הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

8.1.1. תכנית מס' 3158:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בשנת 2016 נבנתה תוספת בניה בנכס הנדון עפ"י זכויות הבניה המותרות בתב"ע, ע"י איתן לוי – המוכר. לטענת שמאי המשיבה צוין בועדה כי למבקש הקודם מר איתן לוי היה פטור מתשלום היטל השבחה.

עוד נטען בשומת המשיבה כי במועד הקובע הנכס הנדון בנוי וכי מבוקשת הכשרת שטח קטן מכח תב"ע בדירה המפוצלת. לטענת שמאי המשיבה, מאחר ובוצעה עסקת מכר לאחרונה (לאחר המועד הקובע), ההנחה היא כי למבקש סליגמן מקסים אין חיוב בגין התב"ע הנדונה.

8.1.2. הקלה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה נובעת מאישור הקלה הכוללת פיצול שטח בנוי קיים והכשרת שטח קטן מכח תב"ע בדירה המפוצלת.

לטענת שמאי המשיבה חישוב ההשבחה בגין הפיצול הינו בהתאם לפער שווי הנכס כבנוי בין שני מצבי התכנון. לטענתו הואיל והנכס הינו בנוי במועד הקובע לא הובאו בחשבון עלויות התאמה להכשרת הנכס ככל והן חלות.

במצב קודם הובאה בחשבון דירה אחת בשטח של 79.52 מ"ר בבינוי של 2 קומות + 8.87 מ"ר שירות קיים, סה"כ 88.39 מ"ר.

במצב חדש הובאו בחשבון 2 דירות (לאחר פיצול): בקומה שניה (מפלס תחתון) דירה בשטח 48.55 מ"ר ובקומה שלישית (מפלס עליון) דירה בשטח 45.08 מ"ר, סה"כ 93.63 מ"ר.

עוד נטען בשומת המשיבה כי הפרש השטחים נובע מתוספת בניה בקומה השלישית כ- 2.39 מ"ר ש"ש ו- 2.85 מ"ר עיקרי. בניכוי שטח שירות מוצע למרחב מוגן כ- 2.39 מ"ר, מתקבלת לשיטתו השבחה בגין תוספת שטח עיקרי בלבד כ- 2.85 מ"ר.

<u>לעניין ערכי השווי</u>:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון נתוני השווי הבאים:

- עסקאות השוואה לנכסים משנים 2019-2020 לדירות חדשות ברח' טהון 13 ורבינוביץ 32 לפיהן:
  - בדירות בשטח של עד 74 מ"ר מתקבל שווי ממוצע של כ- 23,200 ₪/מ"ר בנוי.
  - בדירות בשטח של 88-133 מ"ר מתקבל שווי ממוצע של כ- 26,000 ₪/מ"ר בנוי.

בחישוב פער השווי בין דירות גדולות לדירות קטנות מתקבל על ידו מקדם תוספת שווי של כ- 1.12 לטובת דירות בשטח קטן.

- בשומת גיל הרצברג ברח' בוליביה 3, בשכ' קרית יובל, לדירת מגורים שפוצלה נקבע שווי של כ- 17,500 ₪/מ"ר בנוי בדירה גדולה (כ- 122.68 מ"ר) לעומת שווי של כ- 19,500 ₪/מ"ר בנוי בדירות הקטנות (-51 70 מ"ר), משקף תוספת שווי בשיעור של כ- 1.114 בדירות הקטנות.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 20,000 ₪/מ"ר בנוי בדירות גדולות ושווי של 22,400 ₪/מ"ר בנוי בדירות קטנות (משקף תוספת שווי בשיעור של 1.12 בדירות קטנות).

<u>לעניין עלויות ההתאמה</u>:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ערכי השווי מגלמים עלויות ההתאמה. לטענת שמאי המשיבה מדובר בלגליזציה לבינוי מפוצל קיים ולפיכך, במקרה הנדון אין להביא בחשבון עלויות התאמה.

עוד נטען, כי תוספת הבניה על גבי הבינוי הקיים ותשתיות קיימות לא רק שאינה עולה על עלות רגילה אלא היא מופחתת משום שהבניה נשענת על תשתית ביוב קיימת, גרם מדרגות קיים, מעטפת קיימת ותשתיות פיתוח קיימות. מה שנותר לטענתו זה תוספת בלוקים למעטפת בלבד.

<u>לעניין מקדמי ההתאמה</u>:

לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון הפחתה בגין התאמה לקיים כפי שנטען בשומת המבקש.

לעניין הפחתה לפרטיות- לטענת שמאי המשיבה מדובר בדירת מגורים בבניה רוויה ולכן תוספת יח"ד אחת אינה פוגעת בפרטיות ואינה מצדיקה הפחתה לשווי הדירה במפלס התחתון.

לעניין ההפחתה להעדר מרפסת – לטענת שמאי המשיבה, ערכי השווי בשומתו הינם לפי מ"ר אקו' ולכן אין הצדקה להפחתת שווי בגין העדר מרפסת.

לעניין ההפחתה לדירה בקומה 4 ללא מעלית – לטענת שמאי המשיבה השווי למ"ר הינו ממוצע. לפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה לדירה בקומה זו בגין העדר מעלית. לטענתו, דירה בקומה עליונה נהנית מפרטיות ומ- 3 כיווני אויר ונוף פתוח.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה</u>:

מצב קודם	
שטח דירה קיים עפ"י היתר בניה	88.39
שווי למ"ר בנוי לדירת 4 חדרים	20,000
סה"כ שווי מצב קודם	1,767,800
מצב חדש	
שטח עדכני לשתי הדירות	93.63
בניכוי שטח שירות מוצע לממ"ד	2.39
שטח עיקרי לאחר פיצול	91.24
שווי מ"ר בנוי לדירות 2 חדרים	22,400
שווי מצב חדש	2,043,776
השבחה במעוגל בגין הקלה לפיצול דירה ל- 2 יח"ד	**276,000**

8.2. <u>עמדת המבקש:</u>

8.2.1. <u>תכנית מס' 3158:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי במועד עסקת המכר במקרקעין נשוא השומה שולם היטל השבחה מלא ולפיכך, לא חלה חבות בגין תכנית זו.

8.2.2. <u>הקלה:</u>

בשומת המבקש, הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מאישור הקלה לפיצול דירה בנויה ל- 2 דירות מגורים. לשיטת שמאי המבקש את ההשבחה במקרקעין יש לחשב בהתייחס לשווי הבנוי של הנכס בשני מצבי התכנון תוך התייחסות למאפייני הדירות בכל אחד מהמצבים.

לטענתו, במצב קודם קיימת דירת מגורים דו מפלסית בת 6 חדרים ששטחה הינו כ- 88.39 מ"ר.

במצב חדש הובא בחשבון בשומת המבקש 2 דירות מגורים בשטח כולל של 93.63 מ"ר כדלקמן: קומה תחתונה בשטח של 48.55 מ"ר וקומה עליונה בשטח של 45.08 מ"ר.

לטענת שמאי המבקש, הבקשה כוללת תוספת שטח עיקרי של 2.85 מ"ר מכח תכנית 3158 בגינה שולם היטל השבחה מלא במועד עסקת המכר וכן תוספת 2.39 מ"ר ממ"ד הפטורה מתשלום היטל השבחה לטענתו.

עוד נטען על ידו כי, לתוספת השטח העיקרי אין קשר למהות ההקלה שכן גם ללא אישור הקלה ופיצול הדירות ניתן היה לשנות את גודל וצורת מדרגות הפנים על מנת לאפשר תוספת בניה זו. לפיכך, אין לטענתו מקום לדרוש השבחה בגין תוספת שטח עיקרי מכח תכנית 3158 בתחשיב הנובע מההקלה.

לאור האמור לעיל ,הובא בחשבון בשומת המבקש שטח בנוי של כ- 88.39 מ"ר בשני מצבי התכנון.

<u>לעניין עלויות ההתאמה</u>:

בשומת המבקש הובא בחשבון כי פיצול דירת המגורים ל- 2 יח"ד כרוך בעלויות התאמה נרחבות. לשיטת שמאי המבקש עלויות ההתאמה הנדרשות כוללות את התאמת הבינוי לשימוש עבור שתי יחידות מגורים נפרדות כשכל אחת מהן תכלול מטבח, חדר רחצה וכן תשתיות מתאימות כגון: ביוב, מים, כיבוי אש ועוד.

לטענת שמאי המבקש, במקביל להליך הרישוי עבור פיצול הדירה החל הנישום בביצוע שינויים פנימיים. לטענתו עבודות אלו בוצעו בזיקה ישירה אל הבקשה לפיצול ולקראת אישורה ולפיכך, יש להכיר בעלויות ההתאמה שבוצעו בפועל. כתמיכה לעמדתו מפנה לשומת פריאל בגו"ח 30518/21 בעיר ירושלים ולפיה נקבע כי יש להכיר בעלויות התאמה אשר הוצאו במקביל לבקשת הרישוי ובזיקה לאישורה[2].

[2] בהסתמך על ערר 164/09 'מר לוי אברהם נ' הומ"ק לתו"ב ירושלים.

להלן פירוט עלויות ההתאמה בהתאם לשומת המבקש:

תיאור	עלות כולל מע"מ
רכישה והתקנת מטבח חדש	15,000
חדר רחצה חדש בדירה עליונה	15,000
פריצת פתח והתקנת דלת פלדלת עבור דירה עליונה	4,500
הריסה, יצירת מחיצות פנים וריצוף	5,000
עלות הקמת שטח ממ"ד מוצע (כ- 2.4 מ"ר)	7,000
רכישה והתקנה של דוד שמש ודוד חשמל חדש	4,000
מוני חשמל ומים עבור דירה חדשה	2,000
עלות ביצוע לוח חשמל חדש והפרדת חיבורים	7,000
דרישות כיבוי אש בגין תוספת יח"ד	7,000
עלות תיקון רישום הבית המשותף	10,000
סה"כ עלויות התאמה כולל מע"מ	**76,500**

לאור הנ"ל, הובאו בחשבון בשומת המבקש עלויות התאמה בסך של 76,500 ₪.

לצורך בחינת סבירות העלויות הנ"ל בוצעה בשומת המבקש סקירה של שומות מכריעות המתייחסות לפיצול דירות ולפיהן מתקבלת עלות ממוצעת של כ- 775 ₪/מ"ר. ביישום עלות זו בשטח הדירות כ- 82.4 מ"ר מתקבלת עלות כוללת של כ- 68,530 ₪.

<u>לעניין ערכי השווי ושוליות</u>:

בשומת המבקש הובא בחשבון כי אישור ההקלה יצר ביטול שוליות בשטחי הדירה הקיימים.

לטענת שמאי המבקש את מקדם השוליות יש לחלץ בהתבסס על עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות בסביבה, שכן עסקאות מכר של דירות ישנות משקפות שטחים נוספים/זכויות בניה בלתי מנוצלות ופוטנציאל להתחדשות עירונית.

בחישוב ממוצע שווי לדירות חדשות ברח' טהון 13 וברח' רבינוביץ 32 מתקבל על ידו כ- 24,501 ₪/מ"ר בנוי בדירות גדולות לעומת כ- 27,438 ₪/מ"ר בנוי בדירות קטנות. משקף מקדם השבחה בשיעור 1.12.

לאור האמור לעיל ובהתאמה לדירות מגורים ותיקות הובא בחשבון בשומת המבקש שווי של 20,000 ₪/מ"ר בנוי בדירות גדולות ושווי של 22,400 ₪/מ"ר בנוי בדירות קטנות.

<u>לעניין מקדמי ההפחתה</u>:

בשומת המבקש הובא בחשבון כי פיצול דירת המגורים ל- 2 יח"ד פגע במאפייני הפרטיות של הדירה בקומה התחתונה. לטענתו, הדירה אינה מהווה עוד דירת גג הואיל ומעליה קיימת קומה נוספת.

עוד נטען כי הדירה בקומה העליונה מצויה בקומה רביעית ללא מעלית ואינה כוללת מרפסת כלל, מאפיינים המשקפים לטענתו פחת פונקציונלי.

להלן מקדמי ההפחתה בשומת המבקש:

דירת מגורים תחתונה הכוללת מרפסת ומעליה יח"ד נוספת: 0.98[3]

דירה מגורים בקומה רביעית ללא מעלית וללא מרפסת: 0.93[4]

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:

מצב קודם			
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
שטח דירת גג דו מפלסית הכוללת מרפסת	88.39	1	88.39
שווי מ"ר בנוי			20,000
סה"כ שווי הדירה במצב קודם			**1,767,800**
מצב חדש			
תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
דירת מגורים תחתונה הכוללת מרפסת ומעליה יח"ד נוספת	48.53	0.98	47.56
דירת מגורים עליונה ללא מרפסת בקומה 4 ללא מעלית	39.86	0.93	37.07
סה"כ מ"ר בנוי אקו'	88.39		84.7
שווי מ"ר בנוי בדירות קטנות			22,400
סה"כ שווי הדירות במצב חדש			**1,896,587**
השבחה בש"ח			128,787
הפחתת עלויות התאמה			76,500
השבחה בש"ח			**52,287**

8.3. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
3158	27/01/1986	אין השבחה	אין השבחה
הקלה	10/06/2020	₪ 276,000	₪ 52,287

[3] משקף הפחתה בשיעור 2% בגין פגיעה בפרטיות – תוספת יח"ד מעל.
[4] משקף הפחתה בשיעור 5% בגין העדר מרפסת + הפחתה בשיעור 2% בגין מיקום בקומה 4 ללא מעלית.

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. 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.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(א).
4. מיקום הנכס ברחוב בורוכוב 57, קרית יובל, ירושלים.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 3158 הינו 27/01/1986.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור ההקלה הינו 10/06/2020.

9.2. נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב התכנוני.
3. המצב המשפטי.
4. העדר חבות בהיטל השבחה בגין תכנית 3158.
5. שווי של 20,000 ₪/מ״ר בנוי בדירות גדולות, נכון למועד אישור ההקלה.
6. שווי של 22,400 ₪/מ״ר בנוי בדירות קטנות, נכון למועד אישור ההקלה.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. תכנית מס' 3158:

שמאי הצדדים תמימי דעים כי לא חלה השבחה בגין התכנית הנדונה.

הכרעה:

תכנית 3158 אושרה למתן תוקף ביום 12/01/1986. בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי תוספות לדירות בקומת קרקע ו- א' יהיו לצד המבנה ותוספות לקומה ב' יהיו על גג המבנה. עוד עולה מטבלת השטחים כי ניתן להרחיב את הדירה הקיימת בקומה ב' (הדירה הנדונה) ב- 40 מ"ר נוספים.

בתאריך 18/07/2016 הופק היתר בניה מס' 110133 במסגרתו אושרה בקומה העליונה (קומה ג') תוספת בניה בשטח של 29.9 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד ובסה"כ שטח הדירה המורחבת הינו כ- 91.18 מ"ר (כולל 49.28 מ"ר בקומה ב'). מאוחר יותר, אושר חידוש ההיתר הנ"ל ביום 04/12/2017.

לטענת שמאי המבקש, בגין היתר 110133 הוסדרה החבות בהיטל השבחה ע"י הבעלים הקודם במקרקעין מר איתן לוי. עוד נטען כי במועד עסקת המכר מיום 08/03/2019 שולם כביכול, היטל השבחה מלא בגין תכנית 3158.

לטענת שמאי המשיבה מאחר ובוצעה עסקת המכר לאחר המועד הקובע הרי ש: "***למבקש מקסים סליגמן אין חיוב בגין התב"ע הנדונה לאור תוספת השטח בדירה***". כ"כ, עפ"י טבלת סיכום ההשבחה בשומתו עולה כי לא חלה השבחה בגין התכנית הנדונה.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את הסכמת הצדדים. לפיכך הובא בחשבון בשומה זו כי לא חלה השבחה בגין תוספת שטחי בניה מתוקף תכנית זו.

10.2. הקלה לפיצול דירה קיימת:

10.2.1. שטחי הבניה:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין ההקלה לפיצול הדירה הכוללת הכשרת שטח קטן מכח תב"ע בדירה המפוצלת.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון במצב קודם דירה אחת בשטח של 79.52 מ"ר + 8.87 מ"ר שירות ובסה"כ 88.39 מ"ר. במצב חדש הובאו בחשבון 2 דירות מפוצלות: דירה אחת בשטח 48.55 מ"ר במפלס תחתון + דירה שניה בשטח של 45.08 מ"ר במפלס עליון. בנוסף, חושבה ההשבחה בגין תוספת שטח בקומה העליונה של כ - 2.39 מ"ר ממ"ד + 2.85 מ"ר עיקרי.

בשומת המבקש הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מאישור הקלה לפיצול דירה קיימת ל- 2 יח"ד.

לשיטת שמאי המבקש, במצב קודם יש להביא בחשבון דירת מגורים דו מפלסית בשטח של 88.39 מ"ר ובמצב חדש 2 דירות מגורים בשטח כולל של 93.63 מ"ר.

לטענתו, הפרש השטח במצב חדש נובע מתוספת בניה בשטח עיקרי של 2.85 מ״ר מכח תב״ע בגינה שולם היטל השבחה + תוספת ממ״ד בשטח 2.39 מ״ר עבורו קיים פטור מהיטל השבחה.

לאור הנ״ל, הובא בחשבון בשומת המבקש שטח של 88.39 מ״ר בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה</u>:

אקדים ואומר – לא קיבלתי את עמדות הצדדים.

שמאי הצדדים חלוקים בין היתר בנוגע לעצם חיוב ההשבחה הנובע משטחי הבניה המוצעים בקומה שלישית דהיינו, כ- 2.85 מ״ר עיקרי + 2.39 מ״ר ממ״ד.

ביום 18/07/2016 הופק היתר בניה מס׳ 110133 במסגרתו אושרה בקומה העליונה (קומה ג׳) תוספת בניה של 29.9 מ״ר עיקרי + 12 מ״ר ממ״ד לדירה קיימת בקומה ב׳ ששטחה 49.28 מ״ר, ובסה״כ מתקבלת דירה בשטח כולל של 91.18 מ״ר. היתר זה חודש ביום 04/12/2017.

בהתאם להסכם מכר מיום 08/03/2019 נמכרה הדירה הנדונה כדירת מגורים חד מפלסית ששטחה הרשום 42.65 מ״ר וכוללת זכויות בניה זמינות[5] בשטח של 42 מ״ר לטובת הרחבת הדירה הקיימת ע״י תוספת קומה.

כאמור לעיל, למבקש מקסים סליגמן - אין חיוב בגין תכנית 3158 (רכש אחרי המועד הקובע).

בהתאם לבקשה להיתר מיום 10/06/2020 מוצעת תוספת שטח לדירה קיימת והפיכתה ל- 2 דירות במקום דירה אחת. להלן שטחי הבניה הקיימים + המוצעים כמפורט בטבלת השטחים:

דירה בקומה שניה: 48.55 מ״ר עיקרי

דירה בקומה שלישית: 30.97 מ״ר עיקרי קיים + **2.85 מ״ר עיקרי מוצע** + **2.39 ממ״ד מוצע** + 8.87 מ״ר ממ״ד קיים, סה״כ 45.08 מ״ר.

סה״כ שטח שתי הדירות: 93.63 מ״ר (88.39 מ״ר קיים + 2.85 מ״ר עיקרי מוצע + 2.39 ממ״ד מוצע).

בהתאם להחלטת הועדה לבקשה הנ״ל מובהר כי עפ״י טבלת השטחים בסעיף 8 לתכנית 3158, שטח הקומה המותר הינו 40 מ״ר. בפועל שטח הקומה קטן יותר. מכאן עולה כי השטח העיקרי המוצע בקומה השלישית אינו חורג מהשטח המותר. כאמור בסעיף 10.1, מוסכם כי לא חלה חובת היטל השבחה בגין זכויות הבניה הנובעות מאישורה של התכנית.

[5] נכון למועד עסקת המכר קיים היתר בניה המאפשר תוספת בניה בהיקף כ- 42 מ״ר, נדרש הליך חידוש היתר.

לפיכך ולצורך חישוב ההשבחה בגין אישור ההקלה, הובאו בחשבון שטחי הבניה כדלקמן:

במצב קודם – עפ"י היתר 110133 מיום 18/07/2016 מוצעת תוספת בניה/הרחבת דירה קיימת. לפיכך, הובאו בחשבון שטחי הבניה עבור דירת מגורים אחת גדולה כמפורט בטבלת השטחים, כדלקמן:

בקומה תחתונה - 49.28 מ"ר עיקרי בנוי, בקומה עליונה – 29.9 מ"ר עיקרי בנוי + 12 מ"ר ממ"ד ובסה"כ 91.18 מ"ר (עיקרי + שירות) בשתי הקומות יחד.

לעניין יתרת זכויות הבניה במצב קודם - לאור הקביעה כי למבקש אין חיוב בגין התב"ע הנדונה, הובא בחשבון כי סך השטח המותר שאינו בר חיוב הינו עפ"י סך השטח המוצע במצב חדש. לפיכך הובאה בחשבון במצב קודם יתרת זכויות בלתי מנוצלות בשטח של 2.45 מ"ר (סך השטח המוצע עפ"י הבקשה להיתר הינו 93.63 מ"ר, בניכוי שטח קיים במצב קודם 91.18 מ"ר).

במצב חדש – בהתאם לבקשה להיתר 488353 מיום 10/06/2020 מוצעת תוספת שטחים לדירה קיימת ופיצולה לשתי דירות קטנות. לפיכך, הובאו בחשבון שטחי הבניה כדלקמן:

דירה קיימת בקומה תחתונה - כ- 48.55 מ"ר עיקרי בנוי,

דירה קיימת בקומה עליונה – כ- 29.11 מ"ר בנוי עיקרי + 1.86 מ"ר[6] בנוי עיקרי ממ"ד + 11.26 מ"ר ממ"ד קיים עפ"י היתר (8.87 מ"ר + 2.39 מ"ר). כ"כ, תוספת בשטח מוצע של 2.85 מ"ר עיקרי.

10.2.2. <u>ערכי שווי – מ"ר בנוי:</u>

בשומת הצדדים הובעה הסכמה בדבר שווי למ"ר בנוי נכון למועד הקובע. בשומות הצדדים הובא בחשבון שווי של 20,000 ₪/מ"ר בנוי בדירות גדולות ושווי של 22,400 ₪/מ"ר בנוי בדירות קטנות.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר – קיבלתי את הסכמת הצדדים.

כאמור לעיל, במצב קודם הובאה בחשבון דירה אחת גדולה דו קומתית בשטח של כ- 93.63 מ"ר ובמצב חדש שתי דירות קטנות מפוצלות בשטח של 48.55 מ"ר בקומה שניה (מפלס תחתון) ו- 45.08 מ"ר בקומה שלישית (מפלס עליון).

לצורך קביעת ערכי השווי בדירות גדולות וקטנות הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- **<u>עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבת הנכס:</u>**

הואיל ומחירי דירות ישנות בסביבה משקפים פוטנציאל לתוספת זכויות וכן שונות פיזית בין הדירות[7], מצאתי לנכון לבחון את ערכי השווי ביחס לדירות חדשות בסביבת הנכס הנדונה.

---

[6] 1.26 מ"ר + 0.6 מ"ר

[7] דירות משופצות/דירות הכוללות תוספות בניה/הרחבות ועוד.

להלן פירוט עסקאות מכר לדירות מגורים גדולות חדשות בגוש הנדון 30398 :

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שטח	שווי מכירה בש"ח	מחיר מכירה/מ"ר
030398-0124-000-35	28/02/2019	טהון 13	96	2,314,000	24,104
030398-0124-000-00	30/06/2019	טהון 13	88	2,165,000	24,602
030398-0124-000-00	14/07/2020	טהון 13	95	2,325,000	24,474
030398-0124-000-00	09/09/2020	טהון 13	88	2,200,000	25,000
030398-0124-000-00	25/02/2021	טהון 13	95	2,365,000	24,895
030398-0122-031-00	22/05/2019	רבינוביץ 32	94	2,241,120	23,842
030398-0122-023-00	22/05/2019	רבינוביץ 32	93	2,217,775	23,847
030398-0122-000-00	04/06/2019	רבינוביץ 32	92	2,265,270	24,623
030398-0122-000-00	30/04/2019	רבינוביץ 32	92	2,170,000	23,587
030398-0122-000-00	23/06/2019	רבינוביץ 32	93	2,261,053	24,312
030398-0122-000-15	01/08/2019	רבינוביץ 32	92	2,208,000	24,000
030398-0122-000-00	11/07/2019	רבינוביץ 32	93	2,300,000	24,731
030398-0122-032-20	05/11/2019	רבינוביץ 32	92	2,164,800	23,530
030398-0122-000-00	27/04/2020	רבינוביץ 32	92	2,250,000	24,457

מהאמור לעיל, מתקבל שווי ממוצע של כ- 24,300 ₪/מ"ר בנוי בדירות גדולות חדשות.

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים קטנות חדשות בגוש הנדון 30398 :

גוש חלקה	**יום מכירה**	**כתובת**	**שטח**	**שווי מכירה בש"ח**	**שווי מ"ר בנוי**
030398-0124-000-00	02/09/2019	טהון 13	74	1,843,000	24,905
030398-0124-000-00	30/06/2019	טהון 13	59	1,558,950	26,423
030398-0124-000-00	21/07/2019	טהון 13	59	1,550,000	26,271
030398-0124-000-00	28/01/2020	טהון 13	56	1,570,000	28,036
030398-0122-000-00	30/05/2019	רבינוביץ 32	42	1,200,000	28,571
030398-0122-000-00	08/09/2020	רבינוביץ 32	42	1,200,000	28,571

מהאמור לעיל, מתקבל שווי ממוצע בגבולות של כ- 27,100 ₪/מ"ר בנוי בדירות קטנות.

פער השווי בין 24,300 ₪/מ"ר בנוי בדירות גדולות לעומת כ- 27,100 ₪/מ"ר בנוי בדירות קטנות, משקף תוספת שווי בשיעור כ- 1.12 בדירות קטנות.

- **<u>שומה מכרעת:</u>**

שומת גיל הרצברג ברח' בוליביה 3, קרית יובל (גו"ח 30413/91) לדירת מגורים שפוצלה ולפיה נקבע השווי כדלהלן (למועד קובע 28/12/2016):

- 17,500 ₪/מ"ר בנוי בדירה גדולה (122.6 מ"ר)
- 19,500 ₪/מ"ר בנוי בדירות קטנות (70-51 מ"ר).

נתוני השווי הנ"ל משקפים תוספת שווי בשיעור של כ- 1.114 לדירות קטנות.

- **<u>עסקת המכר בנכס הנדון:</u>**

אין חולק כי ככל וקיימת עסקה בנכס נשוא השומה וכל עוד מדובר בעסקה שאינה חריגה הרי שיש לתת לה את משקל הבכורה. עסקה זו משקפת באופן המהימן ביותר את כלל מאפייני הנכס.

בערר **8061/10 'רמי לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון'** נקבע בין היתר כדלקמן:

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם). וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?
לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון".

ולענייננו,

ביום 08/03/2019 נמכר הנכס הנדון בתמורה ל- 1,400,000 ₪. בהתאם לשומת המבקש הובהר כי הנכס נמכר כדירת מגורים חד מפלסית בשטח רשום 42.65 מ"ר הכוללת בנוסף זכויות בניה זמינות בהיקף כ- 41.9 מ"ר[8] עבור הרחבת הדירה בדרך של תוספת קומה.

בהפחתת שווי זכויות הבניה המוערך על ידי בכ- 300,000 ₪ (41.9 מ"ר * 7,150 ₪/מ"ר[9] מבונה מתואם) מתקבלת יתרת שווי של כ- 1,100,000 ₪ עבור הדירה הקיימת במפלס התחתון.

בניתוח השווי לדירה בשטח של 49.28 מ"ר ברוטו[10] מתקבל שווי בגבולות של כ- 22,400 ₪/מ"ר בנוי. בחילוץ השווי ע"י מקדם הפחתה 1.12 מתקבל שווי בגבולות של כ- 20,000 ₪/מ"ר בנוי בדירות גדולות.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את הסכמת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 20,000 ₪/מ"ר בנוי בדירות גדולות ושווי של כ- 22,400 ₪/מ"ר בנוי בדירות קטנות.

---

[8] עפ"י חישוב שטחים בהיתר 110133 מיום 18/07/2016 שטח קומה ג': 53.2 מ"ר. בהפחתת מדרגות כ- 6.88 מ"ר (חושבו פעם אחת במפלס תחתון) והורדת 4.42 מ"ר (שטח חיצוני לדירה), מתקבל כ-41.9 מ"ר.

[9] 27,000 ₪/מ"ר בנוי בדירה קטנה בחילוץ מע"מ (17%), יזמות (20%) ובקיזוז עלות בניה כ- 9,500 ₪/מ"ר מתקבל במעוגל כ- 9,000 ₪/מ"ר מבונה. בדחיה לכ- 4 שנים למימוש תוספת זכויות הבניה (0.79) מתקבל כ- 7,150 ₪/מ"ר מבונה.

[10] עפ"י חישוב שטחים בהיתר קודם 110133: 45.84 מ"ר + 3.44 מ"ר

10.2.3. <u>לעניין עלויות ההתאמה:</u>

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון עלויות התאמה בגין פיצול הדירה ל- 2 יח״ד לאור העובדה כי מדובר בהכשרת הקיים.

בשומת המבקש הובאו בחשבון עלויות התאמה בסך של כ- 76,500 ₪ אשר לטענתו נובעות ישירות מפיצול הדירה הנדונה.

<u>הכרעה</u>:

הדירה הנדונה נמכרה בתאריך 08/03/2019 כדירת מגורים חד מפלסית בשטח רשום של כ- 42.65 מ״ר. בהתאם לאמור בשומת המבקש, במקביל להליך רישוי לפיצול הדירה החל הנישום בביצוע שינויים פנימיים ופיצול דירת המגורים ל- 2 יח״ד. טענה זו לא נסתרה ע״י שמאי המשיבה.

פיצול הדירה הנדונה ל- 2 דירות קטנות כרוך בביצוע התאמות שונות כגון: עבודות פנימיות של הריסה ופינוי, עבודות אינסטלציה, התקנת מטבח, ניסור פתח לצורך התקנת דלת כניסה ליחה״ד החדשה, התקנת דוד שמש, מונה חשמל, מים ועוד.

כאמור, לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון עבודות התאמה שבוצעו עוד קודם למתן היתר הבניה.

ככלל, אני סבור כי יש להתעלם מבניה בלתי חוקית בעת בחינת השבחה וכנגזרת מכך, יש להביא בחשבון עלות התאמה ככל וקיימת גם כאשר קיימת בניה כזו.

סוגית עיתוי הוצאות ההתאמה ושאלת הבאתן בחשבון אף אם הוצאו לפני המועד הקובע, נדונה בין היתר **בערר (ירושלים) 164/09 ׳מר לוי אברהם נ׳ הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים׳** שם נקבע בין היתר כדלהלן:

״עם זאת, איננו סבורים כי יש להתחשב רק בהוצאות שהוצאו לאחר התאריך הקובע, ובהחלט ניתן להתחשב בהוצאות שהוצאו עוד טרם התאריך הקובע, אולם בתנאי, כי אלו נעשו במסגרת הליך השימוש החורג ולקראת אישורו.

סוד גלוי כי הליכי רישוי ושימוש חורג בישראל אינם קצרים, ולעיתים עלולים להמשך למעלה משנה.

לפיכך, רשאי האזרח המגיש בקשה לשימוש חורג, להכין את המקרקעין שלו לקראת אישור הבקשה (ובלבד כמובן שמדובר בשינויים פנימיים אשר אינם מצריכים היתר) כך שברגע המיוחל יהיו המקרקעין מוכנים לשימושם החדש.

לכן לטעמנו, ניתן להכיר גם בהוצאות התאמה שמוצאות עוד טרם התאריך הקובע, ובלבד שהוצאות אלה הוצאו במסגרת ההליך התכנוני ולקראת האישור של השימוש החורג ובזיקה לבקשה שהוגשה״.

בנוסף,

בערר (ת"א) **85279/15 גיל הורן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, נקבע בין היתר כדלקמן:

*"טענותיו של העורר מתמקדות בעיקרן בכך שלבניה בפועל קיימת תרומה לשווי הנכס. אלא שאין זו השאלה העומדת להכרעה במקרה דנן. ההלכות לפיהן אין להביא בחשבון בניה בלתי חוקית בנכס במסגרת שומת היטל השבחה, אינן יוצאות מנקודת הנחה שבניה כזו לא תורמת לשווי הנכס. אם זו היתה ההנחה (השמאית) לא היה צורך בבחינת השאלה המשפטית האם ראוי (נורמטיבית) להכיר בתרומתו של מבנה שנבנה שלא כדין לשווי הנכס במסגרת שומת היטל השבחה. ההפך הוא הנכון. נקודת המוצא היא דווקא שבניה בלתי חוקית בהחלט יכולה לתרום לשווי השוק של הנכס, **והשאלה המשפטית היא האם מבחינה נורמטיבית קיימת הצדקה להכיר בתרומה זו במסגרת שומת היטל השבחה. תשובתם של בתי המשפט לשאלה זו הינה בשלילה, שכן משמעותה של הכרה שכזו היא הפחתה בהיטל ההשבחה בעקבות הבניה הבלתי חוקית (שכן הכרה בתרומתה של בניה בלתי חוקית לשווי הנכס מעלה את השווי במצב הקודם).***[11]*

...

לכן, על מנת שלא יצא חוטא – הבונה שלא כדין – נשכר, בהפחתת ההשבחה והיטל ההשבחה, אין מכירים בתרומת בניה בלתי חוקית לשווי הנכס בשומת היטל השבחה."[12]*.

מהערר עולה כי אין להכיר בשטחי בניה שנבנו ללא היתר.

בנוסף,

בהחלטת ביהמ"ש העליון ב**בר"מ 6707/15 הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה נ' נהור בע"מ ואח'**, נקבע בין היתר כי: *"אין מקום להתחשב בשימוש בלתי חוקי שנעשה בקרקע לצורך קביעת היטל השבחה"*.

מהאמור לעיל עולה, כי בבחינת היטל השבחה אין להביא בחשבון בניה הקיימת ללא היתר. מכאן, והואיל ומדובר לכאורה בבניה שטרם בוצעה הרי שיש לבחון את ההשבחה בהתעלם ממנה. במקרה כזה יש לבחון את ההשבחה הנובעת מהבקשה להיתר כאילו מדובר בשטח המוצע לבניה מחדש הטומן בחובו עלויות התאמה לקיים. כל זאת על מנת שלא יצא חוטא נשכר.

לעניין הפעלת מקדם התאמה בגין השטח שנבנה לכאורה ללא היתר בניה – אינני סבור כי בעת בחינת ההשבחה יש מקום להפעיל "מנגנון הענשה" בגין בניה בלתי חוקית, ככל ונעשתה.

ההיגיון בעמדה זו נובע מהרצון שמצד אחד לא יצא חוטא נשכר, ומאידך לא 'להעניש' את המבקש ע"י התעלמות מהפסיקה באמצעות הליך אחר.

---

[11] הדגש אינו במקור – א.כ.

[12] הדגש אינו במקור – א.כ.

חוק התכנון והבניה, פרק י' (פיקוח, אכיפה ועונשין) לחוק, מפורטות פעולות האכיפה כנגד בניה שאינה חוקית. התוספת השלישית אינה כוללת מנגנון הענשה שיש להביא בחשבון בעת עריכת השבחה. לפיכך, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה אין להביא בחשבון מקדם התאמה לקיים בשל העובדה כי התוספת בוצעה כבר בפועל.

ככל שבמקרה הנדון בוצעה תוספת הבניה בשנת 2019 לאחר מועד הרכישה ובמקביל להליך הרישוי, הרי שאין מניעה להכיר בעלויות התאמה אלו. הפחתת הוצאות אלו מסייעת להערכת ההשבחה כמשקפת התעשרות כלכלית אמיתית.

בשומת המבקש לא הוצגו אומדנים לעלויות ההתאמה בהתאם למפורט בשומתו.

ככלל, אני סבור כי יש לבחון את עלות ההתאמה באמצעות כתב כמויות ו/או חוו"ד הנדסית מפורטת, אולם מאחר ולא הוצגו בפניי אומדני עלות עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גוש	חלקה	ישוב	כתובת	מקדם
יעקב פז	13/11/2019	30559	81	ירושלים	שועפט	0.80
משה נדם	09/09/2019	30899	2	ירושלים	ראס אל עמוד	0.90
שושי שרביט שפירא	12/05/2019	30024	102	ירושלים	הרב חיים ברלין 25	0.80
גבע בלטר	26/03/2018	30563	27	ירושלים	----	0.80
דנה שיחור	02/11/2017	3007	107	ירושלים	חפץ חיים	0.80
שושי שרביט	11/09/2017	30024	102	ירושלים	ברלין	0.80
שושי שרביט שפירא	11/09/2017	30026	133	ירושלים	האר"י 10 א'	0.85
שושי שרביט שפירא	11/09/2017	30025	28	ירושלים	שדרות בן מימון 48	0.80
ארז כהן	21/05/2017	30615	156	ירושלים	בית חנינא	0.90
יעקב פז	19/01/2017	30192	235	ירושלים	מרץ דוד 32	0.90

במקרה הנדון, לאור מורכבות בביצוע עבודות הבניה בשל מיקום הדירה בבניין, מטרת תוספת הבניה, הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.8 המשקף במקרה הנדון עלות בסך של כ -38 אלש"ח.

<u>חלופת בקרה</u>: לצורך בחינת סבירות המקדם הנ"ל עיינתי לצורך <u>בקרה בלבד</u> בשומות מכריעות בהם נבחנה עלות ההתאמה בפועל, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	עלות התאמה למ"ר
דנה שיחור	30082/106	עמוס 14	1,000
גיל הרצברג	30413/91	בוליביה 3	489[13]
דורית פריאל	30727/14	מינץ 22	1,000

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבלת עלות התאמה ממוצעת בגין פיצול דירה בסך של כ- 800 ₪/מ"ר במעוגל. בחישוב ההתאמה עבור הבניה המפוצלת בדירה בקומה העליונה בלבד (45 מ"ר) מתקבלת עלות בגבולות של 36,000 ₪.

[13] עלויות התאמה בסך 60,000 ₪ עבור דירה בשטח כ- 122 מ"ר.

10.2.4. <u>לעניין מקדמי ההפחתה:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה לדירה בקומה רביעית ללא מעלית וללא מרפסת. כ״כ, הובאה בחשבון הפחתה בגין פגיעה בפרטיות לדירה בקומה התחתונה הנובעת מתוספת קומה מעליה.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה בגין הרכיבים הנ״ל. לשיטתו ערכי השווי בשומתו מותאמים לערך הבסיסי בסביבה.

<u>הכרעה</u>:

<u>לעניין מקדם ההפחתה לפגיעה בפרטיות בקומה התחתונה</u>:

לא קיבלתי את טענת המבקש.

נתוני ההשוואה משקפים בעיקרם דירות מגורים בבניה רוויה ובקומות אמצעיות. לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה לפגיעה בפרטיות.

<u>לעניין העדר מרפסת בדירה העליונה</u>:

המרפסת במפלס התחתון קיימת בשני מצבי התכנון ולכן אני סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה להעדר מרפסת בקומה העליונה. בחישוב שוויה הובאו בחשבון שטחי הבניה הכלולים בה עפ״י היתר הבניה.

<u>לעניין מקדם ההפחתה לדירה בקומה רביעית ללא מעלית</u>:

מיקום הדירה בקומה הרביעית אכן מהווה חיסרון בהיותו בקומה רביעית וללא מעלית בשונה מדירה בקומה שלישית ללא מעלית. מאידך, הדירה בקומה רביעית נהנית לכאורה מזרימת אויר טובה יותר, נוף פתוח ופרטיות. יתרון זה מתקזז עם החיסרון להעדר מעלית בבניין.

יחד עם זאת, במקרה הנדון הכניסה לדירה בקומה הרביעית הינה מתוך מבואה משותפת צרה (כוללת עמוד ברזל תמיכה באמצע המבואה) לשתי הדירות, באמצעות גרם מדרגות. לפיכך, ועל הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם שווי של 0.98 המשקף את מאפייני הדירה הנוספת בקומה הרביעית וללא מעלית.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם			
תיאור	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
שטח דירה עפ"י היתר - קומה תחתונה	49.28	20,000	985,600
שטח מוצע עפ"י היתר - קומה עליונה	29.9	20,000	598,000
שטח ממ"ד עפ"י היתר	12	20,000	240,000
יתרת זכויות בניה עד לשטח המוצע החדש	2.45	9,000	22,050
סה"כ שווי הדירה במצב קודם	93.63		**1,845,650**
מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
שטח עפ"י הבקשה - קומה תחתונה	48.55	22,400	1,087,520
שטח עפ"י הבקשה קיים - קומה עליונה	29.11	21,952	639,023
שטח נוסף קיים - קומה עליונה	1.86	21,952	40,831
ממ"ד קיים עפ"י היתר -קומה עליונה	11.26	21,952	247,180
עיקרי מוצע עפ"י הבקשה - קומה עליונה	2.85	9,000	25,650
שווי מצב חדש	93.63		**2,040,203**
השבחה בש"ח			194,553
מקדם עלות התאמה			0.80
ההשבחה בש"ח במעוגל			**155,600**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות	**המועד הקובע**	**ההשבחה**	**היטל ההשבחה**
תכנית מס' 3158	27/01/1986	אין השבחה	אין היטל השבחה
הקלה	10/06/2020	₪ 155,600	₪ 77,800

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בתקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה