עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין עו"ד ירדן יפה, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

26.03.2025
מספר מינוי: 1990-2024

לכבוד
המבקש, מר דוד אברהם אופטובסקי
באמצעות השמאי
<u>מר יוני כהן</u>
בדוא"ל yshamaut@gmail.com

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית ירושלים
באמצעות השמאי
<u>מר מרדכי זייד</u>
בדוא"ל moty@motyzaid.co.il

א.ג.נ.,

הנדון: **<u>החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה</u>**
<u>גוש 30184 חלקה 157, מגרש 1, ירושלים</u>

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 2018/0602.02.

2. <u>פרטי הנכס</u>:

2.1 מיקום: רחוב שחל 29, שכונת גבעת מרדכי, ירושלים.

2.2 גוש: 30184. חלקה: 157. תת חלקה: 25.

2.3 שטח החלקה (הרשום): 3,230 מ"ר.

2.4 הנכס הנישום: דירת מגורים בקומת קרקע (2 קומות מתחת למפלס הגשר – קומת הכניסה מרח' שח"ל), בכיוון אוויר דרום מזרח בשטח רשום של 41 מ"ר והחלק ברכוש המשותף: 4/337.

2.5 הזכויות המוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר מוטי זייד, מיום 04.06.2024.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר דוד אברהם אופטובסקי, אשר נערכה ע"י שמאי מקרקעין מר יוני כהן מיום 25.03.2024.

3.3 מסמך מיום 16.10.2024 ובו התייחסות שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקש.

3.4 התייחסות שמאי המבקש לפרוטוקול הדיון.

3.5 דרישת תשלום היטל השבחה מתאריך 29.07.2024 ע"ס 212,496.98 ₪ בגין תב"ע 59733 מועד קובע 18.02.2015.

3.6 העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופק ביום 24.07.2024 לגוש 30184, חלקה 157/25.

3.7 מסמכים מפנקס בתים משותפים בגוש 30184 חלקה 157, הכוללים צו רישום בית משותף, צו תיקון רישום, תשריט בית משותף ותשריט תיקון.

4. המועדים הקובעים בהחלטה:

18.02.2015 – יום תחילתה של תכנית 101-0059733 (תכנית 59733).

5. דיון וביקור בנכס:

5.1 נערך דיון באמצעות היישום "זום" ביום 12.12.2024, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר יוני כהן וגב' מרגרט אופטובסקי (מטעם המבקש) ושמאית מקרקעין גב' מורן זייד (מטעם המשיבה).

5.2 שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 12.12.2024 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.4 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי ערכתי ביקור בבניין וכי אעשה ביקור נוסף בבניין. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בעת ביקורי בנכס.

5.5 לאחר הדיון שמאי המבקש שלח התייחסותו לפרוטוקול הדיון.

5.6 הביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 27.10.2024 ובתאריך 27.01.2025, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בבניין הניצב בחלקה 157 בגוש 30184, ברחוב שח"ל 29, שכונת גבעת מרדכי, בירושלים.

6.2 שכונת גבעת מרדכי מהווה שכונת מגורים וותיקה השוכנת במערב העיר ירושלים, ומתוחמת כדלקמן:

- מצפון: קמפוס גבעת רם ושכונת רמת בית הכרם.
- מדרום: שכונת קטמונים.
- ממזרח: שכונת גבעת הוורדים.
- ממערב: שכונת בית וגן.

6.3 רחוב שח"ל הוא רחוב היקפי, מרכזי בשכונה, אשר מתחיל במפגש עם רח' הרב הרצוג בכיוון מזרח, מתעקל בחלקו הדרומי אשר צופה לעמק הצבאים, ומסתיים במפגש עם רח' בצלאל בזק בכיוון צפון.

6.4 השכונה מהווה אזור מבוקש למגורים בקרב אוכלוסיית המגזר הדתי לאומי מחתך סוציו אקונומי בינוני ומעלה.

6.5 הבינוי בשכונה מאופיין ברובו בבנייני מגורים וותיקים הבנויים בבנייה רוויה לצד מוסדות חינוך, ציבור ודת.

6.6 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות.

6.7 בתחום החלקה בנויים 3 בנייני מגורים ותיקים בני 5 קומות מעל ק"ק תחתונה שנרשמו יחדיו כבית משותף אחד.

6.8 הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בבניין האמצעי בחלקה, המכיל 3 יח"ד בקומת הקרקע, 4 יח"ד בקומה טיפוסית ובסה"כ 23 יח"ד.

6.9 הנכס הנישום מהווה את תת חלקה 25 בק"ק תחתונה, מתחת לגשר הכניסה, בשטח רשום 41 מ"ר כשבבקשה הנדונה מוצעת תוספת בניה על פי תב"ע מאושרת מס' 101-0059733 משנת 2015.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, אשר הופק ביום 24.07.2024, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

<u>תת חלקה</u>: 25. **<u>החלק ברכוש המשותף</u>:** 4/337. **<u>תיאור קומה</u>:** קרקע. **<u>שטח</u>:** 41 מ"ר.

<u>בעלויות/חכירות</u>: מר דוד אברהם אופטובסקי וגב' ואן -זיידן ננסי מרים בחלקים שווים.

<u>רכוש משותף</u>: 4/337. **<u>מס' תתי חלקות</u>:** 71. **<u>תקנון</u>:** מצוי.

<u>הערות</u>: רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

על הנכס חלות, בין היתר, התכניות המאושרות הבאות:

8.1 **<u>מצב קודם</u>**:

<u>תכנית מס' 62 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 0687 בתאריך 16.07.1959</u>:

- כעולה מתשריט התכנית החלקה ביעוד מגורים 5.

להלן פירוט זכויות הבניה עפ"י הוראות הבניה:

- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
- אחוזי בניה משטח המגרש: 25%.
- אחוזי בניה בכל הקומות: 50% - 53%.
- מספר קומות מקסימלי: 2.
- גובה מקסימאלי: 9.

8.2 <u>מצב חדש</u>:

<u>תכנית מס' 101-0059733 – הרחבת יח"ד, עד 120 מ"ר ברח' שח"ל 27,29,31, גבעת מרדכי, ירושלים, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6982 מיום 03.02.2015</u>:

- מטרת התכנית: הרחבת יח"ד, בשטח שאינו עולה על 120 מ"ר ליח"ד מורחבת, בהתאם לסעיף 62 א(א) 12 בחוק התכנון והבניה, בבניינים שברח' שח"ל 27, 29, 31, גבעת מרדכי, ירושלים.
- להלן עיקרי הוראות התכנית:
  - שינוי מאזור מגורים 5 למגורים ג'.
  - קביעת השימושים המותרים למגורים.

- קביעת הוראות בניה:

* חפירת קומת מרתף בכל אחד משלושת הבניינים לשם הוספת מחסנים שניתן היה לקבל בהקלה, בהתאם לנספח הבינוי.
* קביעת בינוי לתוספת קומת מרתף חדשה במפלס 5.30- בכל שלושת הבניינים, עבור בניית מחסנים חדשים.
* קביעת בינוי לתוספת בניה בבניינים מס' 29, 31 במפלס 2.80- עבור בניית מחסנים חדשים.
* קביעת בינוי לתוספת בניה בכל קומות הבניין, בכל אחד משלושת הבניינים, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
* הפיכת שטחי שירות לשטח עיקרי במפלס 2.80- בכל אחד משלושת הבניינים, לשם הרחבת יח"ד הקיימות במפלס זה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
* קביעת בינוי לתוספת קומה על גג כל אחד משלושת הבניינים הקיימים, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בקומה שמתחת, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
* מודגש בזאת כי שטח כל יחידת דיור לא עולה על 120 מ"ר.

- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין מרביים.
- קביעת שטחי הבניה המרביים בכל אחד מהבניינים שברח' שח"ל 27, 29, 31 כמפורט להלן:

* הבניין ברח' שח"ל 27: 2,245.50 מ"ר שטח עיקרי, 624.00 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 2869.50 מ"ר.
* הבניין ברח' שח"ל 29: 2,489.90 מ"ר שטח עיקרי, 568.60 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 3058.50 מ"ר.

* הבניין ברח' שח"ל 31 : 2,163.90 מ"ר שטח עיקרי, 621.80 מ"ר שטחי שירות, סה"כ 2785.70 מ"ר.
* סך כל השטחים בשלושת הבניינים : 8713.70 מ"ר סה"כ (מתוכם 6,899.30 מ"ר שטח עיקרי, 1,814.4 מ"ר שירות).

- קביעת מס' יחידות הדיור בכל בניין ל :
  * מספר יחידות הדיור המרבי בבניין מס' 27 יהיה 24 יחידות דיור.
  * מספר יחידות הדיור המרבי בבניין מס' 29 יהיה 23 יחידות דיור.
  * מספר יחידות הדיור המרבי בבניין מס' 31 יהיה 23 יחידות דיור.
- קביעת מספר הקומות בכל אחד משלושת הבניינים ל- 6 קומות מעל מפלס 0.00+, קומה אחת למגורים מתחת למפלס 0.00+ וקומה אחת למחסנים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- קביעת הוראות בגין הריסת מבנה, גדרות, מדרגות.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור, העתקה ועקירה.

– להלן טבלת זכויות והוראות הבניה :

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ג'	מגורים	1	3230	(1) 8713.7	5891	795	1008.3	1019.4	46.05	70 (2)	21.67	(3)	6	2	(4)	(4)	(4)

– להלן התנאים למתן היתר בניה, בין היתר : תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות תקן ישראל 413.

- שלביות ביצוע:

- תוספת הבניה בחזית המערבית של כל אחד משלושת הבניינים ובחזית המזרחית של כל אחד משלושת הבניינים תבוצענה בהינף אחד בלבד לכל חזית. היתר הבניה יואשר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל חזית ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובתא השטח לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- בניית הקומות העליונות בכל אחד משלושת הבניינים תבוצע בהינף אחד, בכל בניין בנפרד ללא קשר לבניה ביתר הקומות.

9. <u>רישוי:</u>

9.1 מעיון באתר האינטרנט של עיריית ירושלים – הנדסה, לא נמצאו מסמכים רלוונטיים בקשר להיתרי בניה קודמים.

9.2 בדברי ההסבר לתכנית מובהר הרקע להגשת התכנית ודברי ההסבר לתכנית.

9.3 תיק בנין מס' 2018/0602.02: ע"פ בקשה להיתר מספר 2018/0602.02 אשר אושרה בתנאים ביום 24.12.2023 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

- תיאור הבקשה: תוספת בנייה תואמת תב"ע הכוללת תוספת שטח עיקרי, מרפסות וממ"דים.
- סוג העבודה: תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד.
- בתאריך 05.11.2024 הוצא היתר בניה מס' 120115.
- להלן פירוט שטחי הבניה מהבקשה להיתר בניה המאושרת:

			למטרות עיקריות								למטרות שירות				סה"כ שטח בניה		אחר		
			מוצע		קיים	סה"כ					מוצע	סה"כ					מוצע		
מפלס	מתחת לקרקע	קומה	מגורים מוצע	עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע	מגורים קיים	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	עיקרי	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ	מרחב מוגן דירתי מוצע	שירות מוצע	שירות	אחוד משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוד משטח המגרש[%]	מרפסות דיז לא מקורה מוצע	מרפסת_דיז מקורה עד_14_מ"ר מוצע	סה"כ אחרהוכל הורדות סה"כ
-2.80	לא	קומת קרקע	53.24	0.40	51.31	51.31	53.64	104.95	7.75	820.21	12.06	12.06	12.06	0.89	117.01	8.64			
0.00	לא	קומה 0	50.39	0.46	53.13	53.13	50.85	103.98	7.67	820.21	12.40	12.40	12.40	0.92	116.38	8.59	6.74	3.47	10.21
+2.80	לא	קומת כניסה	93.22	0.94	98.84	98.84	94.16	193.00	14.24	820.21	24.33	24.33	24.33	1.80	217.33	16.04	10.19	7.55	17.74
+5.60	לא	קומה ב	100.47	0.94	107.93	107.93	101.41	209.34	15.45	820.21	24.33	24.33	24.33	1.80	233.67	17.25	13.73	7.22	20.95
+8.40	לא	קומה ג	101.00	0.94	107.00	107.00	101.94	208.94	15.42	820.21	24.32	24.32	24.32	1.79	233.26	17.21	24.53		24.53
		מעל הקרקע	398.32	3.68	418.21	418.21	402.00	820.21	60.53	820.21	97.44	97.44	97.44	7.20	917.65	67.73	55.19	18.24	73.43
		מתחת הקרקע																	
		סה"כ המבנה	398.32	3.68	418.21	418.21	402.00	820.21	60.53	820.21	97.44	97.44	97.44	7.20	917.65	67.73	55.19	18.24	73.43

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהחלטה:

בהחלטה הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 2018/0602.02.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ירושלים ומיקומו בשכונת גבעת מרדכי, בירושלים.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, בפרק הרישוי ובפרק המצב המשפטי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם ל"פס"ד פמיני" (רע"א 4217/04, ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועד הקובע.

10.10 ההחלטה התייחסה, בין היתר, לטענות הצדדים, לפסקי דין, להחלטות ועדת ערר, להחלטות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת החלטות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה:

11.1 **ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים**:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
		השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
101-0059733	18.02.2015	370,668	185,334	125,110	62,555

11.2 **<u>השבחה הנובעת מאישור תכנית 101-0059733</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- שמאי המבקש טוען כי עפ"י הוראות תכנית 101-0059733, הרחבת הקומות תבוצע בהינף אחד עם יתר הדירות בעמודה ובניית קומת הגג תבוצע בהינף אחד עם כל קומת הגג.
- שמאי המבקש טוען כי הביא בחשבון מקדם התאמה למיקום הדירה, היות ומדובר בדירה הממוקמת 2 קומות מתחת לקומת הכניסה/הגשר, וכי בעת הרחבת הבניה תוספת הבניה תפגוש את הקיר בחלק המזרחי ברכוש המשותף. הדירה תהיה קבורה מתחת לשביל ולחומה/טרסה אשר גבוהה הרבה יותר והקרובה הרבה יותר מהטרסה הקיימת בסמוך לנכס כיום. ייווצר מסדרון צר וחשוך בצמוד לדירה. בנוסף, קיימת ירידה ברמת התאורה - הפחתת אור ואוורור לדירה כתוצאה מהתקרבות לטרסה הגבוהה יותר בחלקה. בנוסף, תיווצר בעיית חוסר אוורור, במיוחד לחדר רחצה ויתכן בעיות עובש חמורות.
- שמאי המבקש טוען כי מהות המימוש היא בהתאם לתכנית בקשה להיתר האחרונה הקיימת במערכת/כפי שנמסר מהאדריכלית הפרויקט. לטענתו, טבלת השטחים לתחשיב נלקחה ע"ב תכנית הבקשה להיתר האחרונה התואמת החלטת ועדה (בכפוף לשינויים).
- ערכי שווי: שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר מבונה הוא 8,500 ₪, בהתבסס על עסקאות השוואה והחלטות שמאים מכריעים תוך ביצוע התאמות לנכס הממוקם בקומה נמוכה ומקדמי שווי בהתאמה. להלן החלטות שמאים מכריעים עליהם הסתמך ותחשיב שווי כפי שהציג בחוות דעתו:

- החלטתה המייעצת של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר מיום 13.09.2017 לנכס ברח' שח"ל 29, ירושלים, בגו"ח 30184/7/36[1] עולה כי:
  - שווי מ"ר מבונה הינו 8,500 ₪.
  - מקדם הפחתה בגין פונקציונליות ושוליות הינו 0.7.
  - מקדם דחיה לבניה בהינף אחד 0.7.
  - מקדם בינוי חדש על ישן 0.8.

[1] הדירה ממוקמת צפון מזרח, 3 קומות מעל קומת קרקע – קומה אחת מעל הגשר.

- מהחלטתה של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר מיום מיום 27.10.2016 לנכס ברח' שח"ל 31, ירושלים, בגו"ח: 30184/7/70[2], עולה כי:
  * שווי מ"ר מבונה הינו 8,500 ₪.
  * מקדם הפחתה בגין פונקציונליות 0.9 (עבור שטח עיקרי מוצע ומרפסות).
  * מקדם דחיה לבניה בהינף אחד 0.85 (עבור שטח עיקרי מוצע ומרפסות).
  * מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן 0.8.
- מהחלטתו של השמאי המכריע מר אמנון ניזרי מיום 09.03.2017 לנכס ברח' שח"ל 35, ירושלים, בגו"ח: 30184/12/6, למועד הקובע 05.07.2014. הנכס מהווה דירה בקומה עליונה אשר שונה ממהות הנכס שבנדון וההשבחה בגין תכנית 101-0084376. מההחלטה עולה כי:
  * שווי מ"ר מבונה הינו 10,500 ₪.
  * מקדם הפחתה בגין בינוי חדש וישן ופונקציונליות 0.85.
  * מקדם הפחתה לבניה בהינף אחד 0.8.

שמאי המבקש טוען כי הוא מסכים עם מקדמי השווי שנקבע בהחלטה המייעצת של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר מיום 13.09.2017 לנכס דומה בבניין, שאינו דירה בקומה העליונה/דירת גג, שכן בדירות עליונות נהוג לתת מקדמים שונים מאשר לדירה בקומה קבורה/מתחת לגשר כפי שהנכס שבנדון ממוקם.

שמאי המבקש חוזר ומדגיש כי מיקום הנכס שבנדון נמוך והכי חשוך ביחס ליתר הדירות במבנה, עפ"י תכנית הבקשה להיתר חלון דרום מזרחי בתוספת הבניה מופנה לחומה וכל האזור חשוך, דבר המפחית את שווי הזכויות בנכס שבנדון על כן בהתאם לאמור לעיל יובא בחשבון, בנוסף, מקדם התאמה למיקום הדירה כדירה חשוכה בבניין בצמוד לקיר/חומה. להלן ערכי השווי ומקדמי השווי כפי שהציג בחוות דעתו:

- שווי מ"ר מבונה בהתאמה 8,500 ₪.
- מקדם הפחתה בגין פונקציונליות ושוליות 0.7.
- מקדם דחיה לבניה בהינף אחד 0.7.
- מקדם בינוי חדש על ישן 0.8.

[2] דירה בקומה עליונה, אשר שונה ממהות הנכס שבנדון בפונקציונליות ובמורכבות בניה בהינף אחד.

- מקדם התאמה לדירה חשוכה במבנה, בסמוך לקיר/טרסה גבוהה מגלם חוסר אוורור, במיוחד לחדר רחצה ויתכן בעיות עובש חמורות 0.7.

– להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציג בחוות דעתו:

תכנית מס' 101-0059733 - הרחבת יח"ד	**מגורים מוצע**	**עיקרי מרחב מוגן דירתי מוצע**	**18/02/2015**
שטח עיקרי מוצע (בהתאם לתכנית בקשה להיתר האחרונה וכפי שנמסר מהאדריכלית)	53.24	0.4	53.64
שווי מ"ר מבונה			₪8,500
מקדם הפחתה בגין פונקיונליות ושוליות			0.7
מקדם דחיה לבניה בהינף אחד			0.7
מקדם בינוי חדש על ישן			0.8
מקדם התאמה לדירה חשוכה במבנה - בסמוך לקיר / טרסה גבוהה מגלם בעיית חוסר אוורור - במיוחד לחדר רחצה ויתכן בעיות עובש חמורות.			0.7
ההשבחה			**₪125,110**

– להלן טיעוני שמאי המבקש בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה:

- בהתייחס למיקום הנכס, טוען כי הנכס מוגדר בק"ק אך הוא בפועל ממוקם בקומה 2- וכי שמאי המשיבה הסתמכו על החלטתה של גב' גבע בלטר, בה המימוש היה בדרך של מכר, שלא כמו בענייננו, בו מדובר במימוש בהיתר בניה והתחשיב שונה מהחלטתה. לטענתו, לא ברור מדוע התחשיב צריך להשתנות, הרי בוחנים למועד הקובע ולא צריך להיות הבדל בתחשיבים והנתונים במימושים השונים.
- בהתייחס לדחיה למימוש ושוליות, טוען כי שמאי המשיבה טוענים כי אין לבצע דחיה למימוש, למרות שבפועל מממשים 10 שנים אחרי המועד הקובע. כל פעם מישהו מתנגד, אפילו כיום יש מתנגד אחד ובונים לו רק מעטפת ויש על כך עלויות בניה. לכן יש להביא בחשבון דחייה למימוש.
- בהתייחס לפונקציונליות שוליות, טוען כי משתמשים במקדם זה כאשר הנכס קטן יותר ולכן השימושיות במ"ר גדול יותר. לטענתו, הוא מסכים על שווי למ"ר 8,500 ₪, אשר נקבע בהחלטתה של גב' גבע בלטר מדירות בשטחים דומים לנכס שבנדון. פונקציונליות זה שוליות, זו הגדרה משותפת.
- בהתייחס למקדם ייחודי, טוען כי לגב' גבע בלטר יש 2 החלטות, אחת לדירה בקומה שלישית וזאת שבקומת הגג. לדירה בקומת הגג לא צריך להתאגד עם עוד בעלי דירות כדי לבנות. במקרה שבנדון המקדם הראוי לייחודיות הוא 0.7, הדירה צמודה לקיר וטרסה ולאחר הבניה תהיה דירה חשוכה, ללא נוף ואיוורור. פה יש יותר מגבלות וראוי להפחית 30%.

- בהתייחס לטיעון של שמאי המשיבה למקדם מופחת בגלל בנייה בפועל פחות מהמותר בתכנית, טוען כי בחן זאת והדבר לא נכון. בהתאם לבקשה להיתר בעלי הזכויות בונים 117.01 מ"ר (כולל ממ"ד) ולפי התכנית מותר 118 מ"ר (כולל חדר מחוזק). מדובר בסטייה קלה של 0.99 מ"ר בלבד בין ההיתר לתכנית המהווים כ- 0.08%. בנוסף, מבדיקה מול האדריכלית נמסר לו כי לא ניתן להרחיב את השטח מעבר לכך והבניה תואמת תב"ע ובינוי אחיד אחד מעל השני.
- בהתייחס לתכנית בקשה להיתר חתומה, טוען כי משיחה עם האדריכלית אין אצלה עותק חתום, ככל ותקבל היא תעביר אליו וישלח במייל. בינתיים הוא מציג את הגרמושקה מהמועד האחרון חודש 07/2024 הרלוונטית מתוך תיק הבניין הדיגיטלי, אשר כאמור אלו השטחים העדכניים ששונו מהחלטת הועדה.
- בעניין עסקת מכר שניתחה השמאית המכריעה גבע בלטר מהבניין: מדובר בתת חלקה 36 בקומה שלישית (שווי מ"ר מבונה 7,870 ש"ח) ולא זהה למאפייניו הייחודיים של הנכס הנדון.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוענים כי החיוב הוא בגין השטחים המבוקשים בבקשה להיתר בניה מכח התב"ע המשביחה, תכנית 101-0059733. לטענתם, הביאו בחשבון כי התב"ע המפורטת מכשירה בניה שנבנתה בפועל.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוענים כי שווי מ"ר מבונה בסביבה למגורים למועד הקובע 8,500 ₪ למ"ר, בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בהחלטות של שמאים מכריעים ועל סקר מחירים.

- להלן נתוני החלטות שמאים מכריעים לשווי מ"ר מבונה למועד קובע לתכנית 101-0059733:

* בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר לנכס בבניין שבנדון ברחוב שח"ל 29, גו"ח 30184/7 תת חלקה 36, למועד הקובע בתכנית 101-0059733, נקבע שווי מ"ר מבונה 8,500 ₪ למ"ר.
* בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר לנכס בחלקה שבנדון, ברחוב שח"ל 31, גו"ח 30184/7, למועד הקובע בתכנית 101-0059733, נקבע שווי מ"ר מבונה 8,500 ₪.

- להלן נתוני השוואה כפי שפורסם באתר מס שבח של רשות המיסים, לדירות מגורים וכפי שהציגו בחוות דעתם:

מקור מידע	תאריך	כתובת	גוש	חלקה/ תת"ח	קומה	שטח במ"ר	מחיר מוערך ב– ₪	שווי למ"ר ב- ₪
מידע נדלן	**11/09/2015**	**שחל 31**	**30184**	**157/70**	**5\5**	**43**	**1,200,000**	**27,907**
מידע נדלן	09/09/2015	שחל 35	30184	12/6	1\3	44	1,849,999	42,045
מידע נדלן	**24/08/2015**	**שחל 29**	**30184**	**36/36**	**1\5**	**45**	**1,250,000**	**27,778**
מידע נדלן	09/07/2015	אביעד 10	30184	69/56	2\4	100	2,000,000	20,000
מידע נדלן	27/05/2015	מן 3	30184	123/45	6\6	60	1,350,000	22,500
מידע נדלן	05/02/2015	**שחל 19**	30184	2/11	1\6	89	2,070,002	**23,258**
מידע נדלן	14/12/2014	**שחל 23**	30184	3/28	1\4	46	1,280,000	**27,826**
מידע נדלן	11/12/2014	**שחל 27**	30184	7/18	4\6	43	1,279,999	**29,767**
מידע נדלן	03/12/2014	אביעד 6	30184	69/26	ק\3	78	2,148,001	27,538
מידע נדלן	02/12/2014	שחל 23	30184	3/33	2\6	49	1,230,000	25,102

ביחס לתוספת הבניה המוצעת הובאו בחשבון בתחשיביהם מקדמי ההתאמה הבאים:

- מקדם אקו', שטח עיקרי: 1
- הפחתה בשיעור 0.8 בגין בינוי חדש על ישן /התאמות בסביבה, ולמועד הקובע:
- שווי מ"ר בנוי ברוטו למועד הקובע כ- 24,000 ₪ למ"ר ממוצע.

– להלן תחשיבי ההשבחה, כפי שהציגו בחוות דעתם:

חישוב מ"ר אקו' לתוספת מגורים			
תת חלקה	**מגורים עיקרי מוצע סה"כ**	**מקדם שימוש**	**סה"כ מ"ר אקו'**
25	54.51	1	54.51

חישוב השבחה					
שם המבקש	**תת חלקה**	**תוספת מ"ר אקו'**	**שווי מ"ר אקו' ב-** ₪	**מקדם בינוי חדש על ישן ושוליות**	**סה"כ השבחה ב-** ₪
דוד אופטובסקי	25	54.51	8,500	0.8	370,668

– להלן תחשיב השבחה בחלופה לפטור (בהנחה ועומדים בתנאים על פי חוו"ד הועדה):

שם המבקש	**ת.ז**	**מגורים קיים (מ"ר)**	**מגורים מוצע (מ"ר)**	**ממ"ד מוצע (מ"ר)**		**סה"כ תוספת (מ"ר)**	**סה"כ קיים + מוצע (מ"ר)**
				עיקרי ממרחב מוגן	**שירות**		
דוד אופטובסקי	16839607	51.31	53.47	1.04	11.51	66.02	117.33

סך השטחים המבוקשים קיים + מוצע = כ- 117 מ"ר, הינו פחות מ- 140 מ"ר, ובמידה ועומדים בתנאי הפטור אזי אין השבחה.

- להלן התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקש:

- טוענים כי ההבדל בין מימוש במכר להיתר בניה לפי תב"ע משנת 2015 הוא שבמכר מחייבים על כל השטחים ויש להביא בחשבון הפחתות. בהיתר מחייבים רק על מה שביקשו וזה ההבדל העיקרי. לטענתם, שווי מ"ר 8,500 ₪ שנקבע כבסיס מגלם בתוכו את כל החסרונות והביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8 וביתר המקדמים להם טוען שמאי המבקש יש כפילות. במקרה שבנדון מקדם שוליות 0.7 הוא נכון יותר לדירות גדולות ולא כמו במקרה שבנדון.
- בהתייחס להפחתה להיתר בניה בהינף אחד, מדובר בהרחבה של כל הדירות, ופה מדובר רק על דירה אחת. לכן, במקרה זה אין תלות ומקדם 0.8 מגלם את כל ההתאמות שיש להביא בחשבון. לטענתם, בהחלטה נוספת של גב' גבע בלטר הובאו בחשבון הפחתות נוספות עליהן חוות דעתם הסתמכה וכי השווי של 8,500 ₪ מלכתחילה שווי נמוך.
- בהתייחס לשטחים, טוענים כי לא מדובר על הפרשים גדולים וחוות דעתם הסתמכה על טבלת השטחים שקיבלו מהועדה המקומית. בטבלה זו, שטח מגורים מוצע: 53.47 מ"ר ושטח עיקרי ממ"ד: 1.04 מ"ר. לטענתם, שמאי המבקש ציין שטחים אחרים (נראה שמבקשה קודמת משנת 2018): שטח מגורים מוצע: 53.24 מ"ר ושטח עיקרי ממ"ד: 0.4 מ"ר. אמנם לא מדובר בהפרשים גדולים אך יש להיצמד לשטחים נכונים.
- בהתייחס לפטור עד 140 מ"ר, טוענים כי אם המבקש יגיש בקשה לפטור עד 140 מ"ר אזי לא יהיה חיוב.

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים חלוקים באשר לגובה ההשבחה בנכס שבנדון, כתוצאה מאישורה של תכנית 101-0059733. שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה, הם חלוקים באשר למקדמי הפחתה ולשטחי התוספת בהיתר הבניה.
- בהתייחס לשטח תוספת הבניה, שמאי המשיבה טוענים כי חוות דעתם הסתמכה על טבלת השטחים שקיבלו מהועדה המקומית. בטבלה זו, שטח מגורים מוצע: 53.47 מ"ר ושטח עיקרי ממ"ד: 1.04 מ"ר. שמאי המבקש טוען לשטח מגורים מוצע: 53.24 מ"ר ושטח עיקרי ממ"ד: 0.4 מ"ר. בתאריך 05.11.2024 הופק היתר בניה מס' 120115 ולפיו מוצע שטח עיקרי 53.24 מ"ר ושטח עיקרי ממ"ד: 0.4 מ"ר. כטענת שמאי המבקש.

- שווי מ"ר בנוי: שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה, אשר מבוסס על החלטותיה של השמאית המכריעה גב' גבע בלטר בדירת מגורים אחרת בבניין שבנדון, הנמצאת בקומה השלישית מתוך 5 הקומות שבבניין. לאחר שעיינתי בטיעוניהם ובהחלטתה של גב' גבע בלטר, אני מוצא כי הסכמתם סבירה ולכן שווי מ"ר מבונה בסיסי בבניין 8,500 ₪.
- מקדמי הפחתה: שמאי המשיבה טוענים כי ההחלטה של גב' גבע בלטר עסקה במימוש במכר ואילו כעת מדובר במימוש בהיתר בניה. לטענתם, ההבדל בין מימוש במכר להיתר בניה לפי תב"ע משנת 2015 הוא שבמכר מחייבים על כל השטחים ויש להביא בחשבון הפחתות. בהיתר בניה מחייבים רק על מה שביקשו וזה ההבדל העיקרי. טוענים כי השווי למ"ר מבונה 8,500 ₪ שנקבע כבסיס מגלם בתוכו את כל החסרונות והביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8 וביתר המקדמים להם טוען שמאי המבקש יש כפילות. לטענתם, במקרה שבנדון מקדם שוליות 0.7 הוא נכון יותר לדירות גדולות ולא כמו במקרה שבנדון. שמאי המבקש טוען כי מהחלטתה של השמאית המכריעה עולה כי שווי מ"ר מבונה 8,500 ₪ וכי בגין תוספת הבניה הנטענת בהחלטה השתמשה במקדמי ההפחתה הבאים, המתקיימים גם בדירה שבענייננו: מקדם הפחתה בגין פונקציונליות ושוליות הינו 0.7, מקדם דחיה לבניה בהינף אחד 0.7 ומקדם בינוי חדש על ישן 0.8. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים ובהחלטתה של גב' גבע בלטר, אני מוצא כי טיעוניו של שמאי המבקש מבוססים ועולים בקנה אחד עם המקדמים שבהחלטתה של גב' גבע בלטר ואני מאמצם. לגבי הטיעון כי ההחלטה של גב' גבע בלטר עסקה במימוש במכר ואילו כעת מדובר במימוש בהיתר בניה, אינו מן העניין. ההבדל בתחשיב ההשבחה בין שני סוגי המימוש הוא בשטחים אותם מחשבים. במכר מחשבים את מלוא השטחים שניתן לנצל ואילו בהיתר בניה רק את המבקש לניצול.
- מקדם התאמה למיקום הדירה: שמאי המבקש טוען כי הביא בחשבון מקדם התאמה למיקום הדירה, היות ומדובר בדירה הממוקמת 2 קומות מתחת לקומת הכניסה/הגשר, וכי בעת הרחבת הבניה תוספת הבניה תפגוש את הקיר בחלק המזרחי ברכוש המשותף. הדירה תהיה קבורה מתחת לשביל ולחומה/טרסה אשר גבוהה הרבה יותר והקרובה הרבה יותר מהטרסה הקיימת בסמוך לנכס כיום. ייווצר מסדרון צר וחשוך בצמוד לדירה. בנוסף, קיימת ירידה ברמת התאורה - הפחתת אור ואוורור לדירה כתוצאה מהתקרבות לטרסה הגבוהה יותר בחלקה. בנוסף, תיווצר בעיית חוסר אוורור, במיוחד לחדר רחצה ויתכן בעיות עובש חמורות. שמאי המשיבה טוענים כי השווי של 8,500 ₪ שנקבע בהחלטותיה של

גב' גבע בלטר מלכתחילה הוא שווי נמוך ואין לבצע כל הפחתה ממנו, גם לא למיקום הדירה. לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים, בהחלטותיה של גב' גבע בלטר ולאחר שביצעתי סיור חוזר בנכס, אני מוצא כי אכן מיקום הדירה שונה מיתר הדירות שבקומות העליונות מבחינת הנתונים שהציג שמאי המבקש. יחד עם זאת, לאור העובדה כי מדובר בשווי למ"ר מבונה שהוערך על הצד הזהיר ביותר ולאור העובדה שקיימים מקדמי הפחתה רבים, אני מוצא כי יש לבצע הפחתה של כ- 5%, בגין מיקום הדירה.

- להלן תחשיב ההשבחה:

תכנית מס' 101-0059733 - הרחבת יח"ד	**מגורים מוצע**	**עיקרי ממרחב מוגן דירתי מוצע**	**סה"כ/ שווי ב-** ₪/ **מקדם**
שטח עיקרי בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה מאושרת	53.24	0.4	53.64
מקדם הפחתה בגין פונקציונליות ושוליות			0.7
מקדם דחיה לבניה בהינף אחד			0.7
מקדם בינוי חדש על ישן			0.8
מקדם התאמה בגין מיקום הדירה			0.95
סה"כ במ"ר אקו'			19.98
שווי מ"ר מבונה ב- ₪			8,500
השבחה ב- ₪			**169,792**

12. <u>החלטה</u>:

בהתבסס על העקרונות והשיקולים המפורטים לעיל, ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של היתר בניה, היא כדלקמן:

מהות	**מועד קובע**	**השבחה ב-** ₪	**היטל השבחה ב-** ₪
תכנית 101-0059733	18.02.2015	169,792	84,896

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, 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 החלטתי נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב