אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

07 בפברואר 2018

מספרנו: 30/055

מספר בקשה: 1826-2017

לכבוד

המבקש:	**המשיבה:**
נתן פוסטבסקי	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י אברהם יעקב כהן, שמאי מקרקעין rozowsky1@gmail.com	ע"י אברם גלעד, שמאי מקרקעין ab.gilad@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת - רחוב חזון איש 27, ירושלים

גוש 30562 חלקה 20 תת חלקה 7

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה כתוצאה מאישורה של תכנית מס' 14000 ח' ואישור הקלות, עקב מימוש זכויות בדרך של אישור בקשה להיתר.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 16/08/2017 שנערכה ע"י השמאי מר אברם גלעד ובתגובתו מיום 04/12/2017.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 14/11/2017 על נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי מר אברהם יעקב כהן.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית מס' 14000 ח' הינו 05/09/2015.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור הקלות הינו 19/04/2017.
3. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 31/12/2017.
4. בתאריך 10/01/2018 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

רחוב אחוזה 96, רעננה ת.ד. 2116 טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999

דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	30562
חלקה	:	20
שטח חלקה (רשום)	:	666 מ״ר
תת חלקה	:	7
שטח תת חלקה (רשום)	:	73.10 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב חזון איש 27, שכונת רמת שלמה, ירושלים.
תאור הנכס	:	דירת מגורים קומה 3 בבניין משותף

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים מיום 11/05/2016 עולה:

תת חלקה 20/7 בגוש 30562 ששטחה הרשום 73.10 מ״ר, המתוארת כדירה בקומה שלישית, אשר לה 7/68 חלקים ברכוש המשותף, רשומה בבעלות פוסטבסקי נתנאל (1/2) ופוסטבסקי מרים לאה (1/2).

רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הבינלאומי הראשון לישראל, על הנכס בשלמות.

6. תאור הסביבה והנכס:

הביקור בנכס נערך ע״י החת״מ ביום 31/12/2017 ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון הידוע כתת חלקה 20/7 בגוש 30562, מהווה דירת מגורים בקומה שלישית (עליונה) בשטח של כ-84 מ״ר + כ-11.5 מ״ר מרפ׳ שמש (ע״פ תכנית הגשה חתומה), בבניין מגורים בן ארבע קומות הכולל 2 יח״ד בקומה וסה״כ 8 יח״ד, הממוקם ברחוב חזון איש 27, שכונת רמת שלמה, ירושלים.

שכונת ״רמת שלמה״ נמצאת בצפון ירושלים ממזרח לדרך בגין ולשכונת ״רמות״, מצפון לרח׳ יגאל ידין וממערב לשכונת ״שועפאט״.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים בבנייה רוויה בני 3-8 קומות, לצד מבני ציבור המשמשים את האוכלוסייה שבעיקרה חרדית ממגזרים שונים. הפיתוח הסביבתי והתשתיות באזור הנכס מלאות.

חזון איש הינו רחוב דו סטרי מרכזי שמתחיל בכניסה המזרחית לשכונה (כביש 21) ומסתיים ברחוב קהילות יעקב שבמרכז השכונה. באזור הנכס הנדון ישנו מסחר בקומת הקרקע של הבניינים הצפונים לאורך הרחוב.

לחלקה צורה רגולרית דמוית טרפז עם טופוגרפיה מדרונית מצפון לדרום. לחלקה חזית צפונית לרח' חזון איש באורך כ-27 מ' ועומק ממוצע של כ-24 מ', היא גובלת מדרום בשטח פתוח וממערב בבית כנסת.

הדירה כוללת רחבת כניסה ,ממ"ד, 2 חדרי שינה, פ.א , סלון, מטבח עם יציאה למרפסת, חדר רחצה עם מרפסת שירות + שירותי אורחים.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן פרוט חלק מתכניות בנין-עיר הרלוונטיות החלות על החלקה הנדונה :

7.1 <u>מצב קודם:</u>

7.1.1 <u>תכנית מס' 1973 ב':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3870 בתאריך 25/04/1991.

בהתאם לתכנית הנכס הנדון סווג כאזור מגורים 2 מיוחד, חלק ממגרש מס' 180.

שטח מגרש/מתחם : 6,020 מ"ר
מס' יח"ד מרבי במגרש : 72
שטח בניה מרבי : 7,200 מ"ר
מס' קומות : מעל - 3, מתחת - 1 (סה"כ - 4)

7.1.2 <u>תרש"צ 5/36/4:</u>

אושרה בוועדה לשיכונים ציבוריים בתאריך 25/05/1998.

התכנית קבעה את ביצוע פעולות המדידה והרישום בפנקסי המקרקעין.

7.2 <u>מצב חדש:</u>

7.2.1 <u>תכנית מס' 14000 ח':</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7090 בתאריך 10/08/2015.

התכנית מאפשרת הרחבת דירות מגורים קיימות בשכונת רמת שלמה ללא תוספת יח"ד.

בהתאם אליה הבניין הנדון סווג כ"אזור מגורים", תא שטח מס' 18 (טיפוס ד'), לו ניתן להוסיף שטח עיקרי בסך של 256 מ"ר. תוספת השטח תעשה בהתאם לנספח מס' 5 לתכנית, לפיו תוספת השטח האפשרית בדירה הנדונה הינו 12 מ"ר במפלס 9.18+ עבור סגירת מרפסת, ו-64.5 מ"ר במפלס 12.24+ (קומה נוספת) + מרפסת גג.

התכנית כוללת הוראות ושלבי ביצוע כדלקמן:

- הבנייה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד.
- הבנייה בבניינים המדורגים תבוצע בכל קומה באותה כניסה בהינף אחד.
- הבנייה לחזיתות שאינן מדורגות תבוצע בכל קומה באותה כניסה בעמודה שלמה.
- תוספות בנייה בחללים קיימים יותר שתבוצע בנפרד מההרחבות האחרות.
- בבנייה על גג משותף יעתיקו מבקשי ההיתר את המתקנים המשותפים לגג החדש על חשבונם.
- תשמר גישה חופשית לכל הדיירים לגג המשותף החדש.

7.3. היתרי בניה:

7.3.1. היתר מס' 36897 שניתן ביום 22/06/1994:

היתר בניה לבניין חדש במגרש 180, לפיו השטח הבנוי בבניין הנדון הינו 709.35 מ"ר עיקרי + 110.01 מ"ר שירות + 99.06 מ"ר מרפסות.

7.3.2. בקשה להיתר מס' 16/768 שאושרה ביום 09/04/2017:

בקשה להיתר עבור דירות 7, 8 הכוללת תוספת קומה ובנית מרפסות.

הבקשה כוללת הקלה למרפסת זיז במקום מרפסת גג שהייתה צריכה להתקבל בהרחבת הדירה מתחת. אישור ההקלה מותנה בפירוק המרפסת.

חישוב שטחים בנין:

			למסרות עיקריות								אחר			שטחי דירות	
				קיים	סה"כ			סה"כ שטח בניה		מוצע		סה"כ			
דירה	קומה	תיאור	מוצע מגורים	מגורים קיים	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוד משטח המגרש(%)	סה"כ שטח בניה	אחוד משטח המגרש(%)	מרפסות זיז לא מקורה מוצע	מרפסות גג לא מקורה מוצע	הורדה מוצע	סה"כ אחר	סה"כ פרטי	סה"כ משותף
7	קומה ב; קומה ג	27245950,אמיתי	70.65	85.63	85.63	70.65	158.28	23.47	156.28	23.47	5.58	30.62	3.96	40.16	192.48	
8	קומה ב; קומה ג	38993970,פוסטבסקי	70.65	85.63	85.63	70.65	158.28	23.47	156.28	23.47	5.58	30.62	3.96	40.16	192.48	
		סה"כ המבנה	141.30	171.26	171.26	141.30	316.56	46.94	312.56	46.94	11.16	61.24	7.92	80.32	384.96	

8. טיעוני הצדדים:

8.1. תכנית 14000 ח':

8.1.1. עמדת המשיבה:

- מכיוון שלא עברו 4 שנים מיום אישור התכנית, ישנה חבות בהיטל השבחה בכפוף לפטורים.
- הובא בחשבון העלויות העודפות בגין בינוי חדש בבניין קיים, שוליות שטחי הבניה הנוספים, הדחייה למימוש זכויות והעבדה כי הבניה החדשה מאפשרת ניצול יעיל יותר של הדירה הקיימת.
- בהתאם לעסקאות מכר מאזור הנכס, נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך של 8,000 ש"ח/מ"ר.

תחשיב ההשבחה (מימוש מלא):

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	פונקציונ אליות	דחייה למימוש	סה"כ אקו'
תוספת מגורים מפלס קיים (סגירת מרפ')	10.84	0.7	0.9	1.0	6.83
תוספת מרפ' גג במפלס קיים חזית דרומית	6.15	0.3	1.0	0.82	1.51
תוספת מרפ' גג במפלס קיים חזית דרום-מערבית	7.5	0.3	1.0	0.82	1.85
הרחבת מגורים מפלס גג	59.81	1.0	1.0	0.85	50.84
תוספת מרפ' במפלס גג חזית דרום-מזרחית	30.62	0.25	1.0	0.85	6.51
סה"כ	114.9				67.5
מקדם בינוי חדש על ישן					0.9
מקדם שוליות					0.85
סה"כ מ"ר אקו'					51.7
שווי מ"ר בסיס					8,000 ₪
סה"כ השבחה למימוש מלא					**413,298** ₪

תחשיב ההשבחה (מימוש חלקי לפי בקשה להיתר):

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	פונקציונ אליות	דחייה למימוש	סה"כ אקו'
תוספת מגורים מפלס קיים (סגירת מרפ')	10.84	0.7	0.9	1.0	6.83
תוספת מרפ' גג במפלס קיים חזית דרומית	6.15	0.3	1.0	0.82	1.51
הרחבת מגורים מפלס גג	59.81	1.0	1.0	0.85	50.84
תוספת מרפ' במפלס גג חזית דרום-מזרחית	30.62	0.25	1.0	0.85	6.51
סה"כ	107.4				65.7
מקדם בינוי חדש על ישן					0.9
מקדם שוליות					0.85
סה"כ מ"ר אקו'					50
שווי מ"ר בסיס					8,000 ₪
סה"כ השבחה למימוש חלקי (97%)					**402,007** ₪

<u>תחשיב ההשבחה בניכוי פטור ל-140 מ״ר:</u>

שטח דירה קיים ללא מרפסת : 85.63 מ״ר

השבחה למ״ר עיקרי בממוצע : 4,996 ש״ח

שטח לחיוב בניכוי פטור	שטח במ״ר	השבחה
הרחבה מגורים במ״ר	16.3	81,326 ש״ח
תוספת מרפסות	36.8	49,080 ש״ח
השבחה בניכוי פטור ל140 מ״ר		130,406 ש״ח

8.1.2. <u>עמדת המבקש:</u>

- בהתאם להחלטת ועדת ערר - ישראל שרון נ׳ עיריית ירושלים, במתן פטור ל-140 מ״ר אין להביא בחשבון שטח מרפ׳ גג של 14 מ״ר.
- בחישוב השטחים לחיוב יש להפחית 12 מ״ר שטח ממ״ד.
- יש להפחית הוצאות בהן נושאים בעלי היחידות שבקומת הגג, כגון העתקת מתקנים לגג עליון חדש ובניית תוספת מדרגות בחדר מדרגות ראשי, עבור גישה לגג העליון החדש, בסך של 18,000 ש״ח .
- יש להפחית את הפסד השטח העיקרי (4 מ״ר) כתוצאה מתוספת גרם מדרגות פנימיות, העומד על סך של 56,000 ש״ח.
- שווי גג במצב קודם הוערך ב-20%[1].
- הוערך כי במשל תקופת הבניה הדירה תישאר ריקה ולכן יש לקחת בחשבון הפסד שכירות לתקופה של שלושה חודשים בסך של 5,000 ש״ח לחודש וסה״כ 15,000 ש״ח.
- נתוני השוואה רבים מגלמים שווי מ״ר בנוי גבוהה מהמציאות בשטח, בשל שטחים נוספים מאושרים (זכויות נוספות) שבחלק מהמקרים נבנו, אך תיקון רישום בית משותף עדיין לא נעשה.
- לאחר בדיקת עלויות בניה ישירות מתקבל מחיר למ״ר בסך של 6,700 ש״ח והוצאות תכנון, אגרות, מימון ואגרות בניה בסך של 450 ש״ח למ״ר. סה״כ עלויות בניה מסתכמות בכ-7,500 ש״ח למ״ר.
- ע״פ הכרעות של שמאים מכריעים יש לייחס ולגלם במחיר תוספת של 15%-20% בגין זכויות בנייה נוספות הכלול במחיר העסקה.
- מחירי דירות חדשות במבנים חדשים גבוהים בעשרות אחוזים ממחירי דירות במבנים אחרים ותיקים.
- בהתאם לתוצאות מכרזים של רמ״י בשכונה למבנים חדשים ובתכנונים מתקדמים נקבע שווי מ״ר מבונה על סך של 5,300 ש״ח/מ״ר.

[1] הפנה לשומות מכריעות של נורית ג׳רבי ברחוב הושע ושל נאווה סירקיס ברחוב בילו.

תחשיב ההשבחה (ללא פטור):

סה״כ שטחי ההרחבה	:	10.84 מ״ר במפלס 6.12+, 59.81 מ״ר במפלס 9.18+, סה״כ 70.65 מ״ר שטח עיקרי.
מחיר בסיס לקרקע מבונה	:	5,300 ₪ למ״ר.
שטח בנוי קיים	:	85.63 מ״ר ברוטו.
סה״כ שטח מוצע וקיים	:	156.28 מ״ר.
מקדם שוליות מ-100 מ״ר עד 175 מ״ר	:	0.20 .
השטח לחישוב ההשבחה לאחר הפחתת שוליות (בניכוי שטח הממ״ד 8.50 מ״ר)	:	51 מ״ר.
תוספת מרפסות פתוחות עפ״י הבקשה להיתר (14.00-36.10) 22.10 מ״ר במקדם של 0.25	:	5.53 מ״ר.
סה״כ שטח אקוויוולנטי לחישוב השבחה	:	56.5 מ״ר.
מקדם 0.85 עבור בנייה ישן בחדש	:	56.53 × 0.85 = 48.05 מ״ר.
מקדם 0.85 עבור פונקציונליות	:	48.05 × 0.97 = 46.61 מ״ר (מקדם זה הוא עבור החלק שמבונה בקומה הקיימת).
מקדם דחייה	:	46.61 × 0.80 = 37.29 מ״ר.
זיכוי למרפסת קיימת במפלס קיים	:	10.85 × 0.30 = 3.26 מ״ר, 37.29-3.26 = 34.03 מ״ר,
הפחתה לקומה גבוהה ללא מעלית 5%	:	34.03 מ״ר × 0.95 = 32.33 מ״ר.
32.33 מ״ר תוספת בנייה X 5,300 ₪ למ״ר		= 171,349 ₪
הפחתה עבור שטח בנוי לצורך מדרגות עלייה לקומה החדשה	:	(50,400 ₪)
הפחתה לבניית מדרגות לאפשר גישה לגג הבניין	:	(18,000 ₪)
הפחתה לשווי גג במצב קודם	:	לשיקול השמאי המכריע
הפחתה לתשלום איזון	:	(40,000 ₪)
סה״כ השבחה	**:**	**62,949** ₪

חישוב ההשבחה (עם פטור):

סכום ההשבחה ללא פטור 62,949 ₪. שטח קיים ללא ממ״ד 78.13 מ״ר + 70.65 - (140) = 8.78 מ״ר.
מתוך השבחה כוללת של 62,949 ₪, 19,330 ₪ יש לשייך למרפסות.
יתרה לחישוב שטחים בפטור ע״ס 43,619 ₪.
43,619/70.65 × 8.78 מ״ר = 5,420 ₪
סה״כ השבחה כולל מרפסות = 5,420 ש״ח + 19,330 ש״ח = 24,750 ש״ח

8.2. הקלות:

8.2.1. עמדת המשיבה:

בהתאם לעסקאות מכר מאזור הנכס, נקבע שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בסך של 9,000 ש״ח/מ״ר.

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	פונקציונ אליות	דחייה למימוש	סה״כ אקו׳
תוספת מרפסת זיז במפלס קיים חזית דרומית	6.15	0.3	1.0	0.18	0.33
סה״כ	6.2				0.33
מקדם שוליות					0.85
סה״כ מ״ר אקו׳					0.28
שווי מ״ר בסיס					₪ 9,000
סה״כ השבחה					₪ **2,541**

8.2.2. עמדת המבקש:

בשומת המבקש לא ניתנה התייחסות להקלה המבקשת.

8.3. תגובת המשיבה:

- לא הגיוני שדירה ששטחה הוכפל, שוויה כמעט ולא השתנה בעקבות אישור התכנית (השבחה של כ- 130,000 ₪ בלבד), למרות שמדובר בתכנית שבעלי הקרקע לא יזמו.
- מדובר בבית מגורים שנבנה בשנות ה- 90 לא מדובר במבנה וותיק הדורש עלויות התאמה וחיזוקים מיוחדים. יש להשוות בין עלות בניית שלד במגרש ריק לעומת עלות בניית שלד על מבנה קיים. מעיון בתוכניות הבניה עולה כי לא מבוצעים כלל חיזוקים קונסטרוקטיביים בבניין בעקבות התוספת.
- תוספת הבניה במפלס הגג מוצעת בנפרד ומחולקת היטב מבחינה פונקציונאלית, לא מתקבל מצב של ״חדר בתוך חדר״ או שטחים ללא שימוש, לכן לשטחים המוצעים בקומת הגג אין מקום לבצע הפחתה בגין פונקציונאליות פחותה.
- ביצוע תוספות הבניה לא מחייבות כלל את פינוי הדיירים/השוכרים.
- ככלל אין להיכנס לסוגיות קנייניות בתחשיב ההשבחה ויש לבחון את ההשבחה בראייה תכנונית בלבד. אמנם זכויות הבניה בגג הן משותפות, אולם יש משמעות לכך שקיימת אפשרות מעשית לבניה בגג רק ע״י בעלי הדירה שבנדון[2].
- אין להביא בחשבון שווי גג לזיכוי במצב קודם, מכיוון שלא מדובר בגג שצמוד ליחידות ולא מדובר בגג בו קיימת אפשרות להשלמת דירת גג קיימת ואין ממנו שום הנאה או שימוש ביניים.
- בשומת המשיבה הובא בחשבון הפחתה של מ״ר לטובת מדרגות פנימיות, בשומת המבקש ההשבחה חושבה ל- 59.81 מ״ר כאשר בנוסף בוצעה הפחתה בגין פגיעה בחדר המגורים.
- בנוסף, בהתאם להחלטת ועדת ערר 058/16/48 הוועדה המקומית לתו״ב דרום השרון נ׳ אורי ובת חן וינהבר, אין להפחית את שווי המדרגות הפנימיות.

- לא ברור מדוע לא בוצע חיוב בגין ההקלות, בשומת הבעלים.
- במניין השטחים במצב קודם בהתחשבות בפטור ל-140 מ״ר הובא בחשבון סך השטחים הבנויים כולל הממ״ד. מכיוון שהפטור לממ״ד מהיטל השבחה ניתן רק לממ״ד בבניה חדשה בבקשה להיתר, אין מקום לקזז את שטחי הממ״ד לעניין השטחים הפטורים מהיטל השבחה.
- אין להביא בחשבון התאמה משטח נטו לברוטו מכיוון שמדובר בשכונת מגורים אשר נבנתה ברובה במהלך ה- 20 השנים האחרונות, ברוב הדיווחים למס שבח השטחים מבוססים עפ״י הרישום בפנקס הבתים המשותפים המשקפים את השטח האפקטיבי של הדירה, קרי מדובר ברישומים אשר די משקפים את הבינוי בפועל והיתרי הבניה[3].
- בשמאות הבעלים צוינה שמאות מכרעת שערך ניקי פרימו בשכונה שהתבססה על ניתוח מכרזי ר.מ.י. ראשית, מדובר במכרזים לעשרות יח״ד שהבניה והשיווק אמור להתפרס לאורך תקופה ארוכה, לעומת מחיר המגלם הרחבה ליח״ד אחת בלבד. שנית, לניתוח המכרזים שהוצגו בשומתו של ניקי פרימו יש לחשב תוספת בגין התאמה לזמן כ- 6%, תוספת בגין התאמה למיקום, תוספת בגין התאמה להיקף עסקה לפחות 20% ודחייה למימוש של מעל 20%. מדובר במכרזים לעשרות יח״ד שהבניה והשיווק אמור להתפרס לאורך תקופה ארוכה, לעומת מחיר המגלם הרחבה ליח״ד אחת בלבד.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	שומת הועדה	שומת הבעלים
14000 ח׳	ללא פטור ל-140 מ״ר - 402,007 ₪ עם פטור ל-140 מ״ר - 130,406 ₪	ללא פטור ל-140 מ״ר - 62,949 ₪ עם פטור ל-140 מ״ר - 24,750 ₪
הקלות	2,541 ש״ח	אין התייחסות

[2] הפנה לפס״ד של ביהמ״ש שלום 163114/08 הוועדה המקומית לתו״ב גבעתיים נ׳ שמואל ונורית מיכה, אשר בהתאם אליו נשענו גם החלטות ועדת ערר תא/10/85023 ו-85033/10.
עררים 450/13, 01/14, 24/15 גברה ציון וליאורה ואח׳ נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב ירושלים.

[3] הפנה לשומה מכרעת של מנחם מלוכנא ברח׳ חיים לסקוב 4, פסגת זאב.

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. 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 לתיתו 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. המקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(א).
4. מיקום הנכס ברחוב חזון איש 27, שכונת רמת שלמה, בעיר ירושלים.
5. המועד הקובע לתכנית 14000 ח' הינו 05/09/2015.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועדים הקובעים.
- פרטי הנכס.
- המצב התכנוני והמשפטי.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. הכללת שטח ממ"ד בשטח הדירה לצורך חישוב פטור ל-140 מ"ר:

לטענת שמאי המבקש, בהחלטת ועדת ערר נקבע כי שטח ממ"ד קיים יכלל בשטח הדירה לצורך חישוב הפטור עד לשטח של 140 מ"ר, אולם החלטה זו סותרת תקן שמאי (לא צוין איזה תקן), ולכן בחישוב ההשבחה יש להפחית 12 מ"ר של שטח הממ"ד.

לטענת שמאי הועדה, מכיוון שהפטור לממ"ד מהיטל השבחה ניתן רק לממ"ד בבניה חדשה בבקשה להיתר, אין מקום לקזז את שטחי הממ"ד לעניין השטחים הפטורים מהיטל השבחה.

קיבלתי את טענת שמאי הועדה בנושא.

בהחלטת ועדת ערר בערר מספר 158/15 (הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ישראל ואביגיל שרון) נקבע כדלקמן :

לאור האמור יש לקבוע כי פרשנות לשון הוראות הפטור ותכליתן מביאה למסקנה שלפיה שטח ממ"ד קיים בדירת מגורים ימנה בחישוב שטח הדירה הכולל בהתאם לסעיף 19(ג)(1). *(ההדגשה שלי - א.כ.) לעומת זאת, אין לראות בשטח מרפסות פתוחות קיימות כחלק משטח הדירה הכולל. "*

לאור האמור בהחלטת ועדת הערר, מאחר ובדירה הנדונה קיים ממ"ד, שטחו נכלל בשטח הפטור ל-140 מ"ר.

10.2. <u>מרפסת גג לחישוב פטור:</u>

לטענת שמאי המבקש, בחישוב ההשבחה למרפסת גג חדשה יש להפחית שטח של 14 מ"ר לה זכאי כל אחד ללא התחשבות בשטח העיקרי הבנוי, וזאת כפי שנקבע בהחלטת ועדת הערר.

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש בנושא.

בהחלטת ועדת ערר בערר מספר 158/15 (הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ישראל ואביגיל שרון) נקבע כדלקמן :

"לגבי ההשבחה הנובעת ממרפסות פתוחות חדשות, הרי ככל שמדובר במרפסות זיזיות או בשטח מרפסת גג עד 14 מ"ר, יש לראות בשטח זה כחלק מדירת המגורים וכפטור מהיטל השבחה (אף אם שטח זה אינו נכלל בחישוב השטח הכולל של דירת המגורים)."

בהחלטת ועדת הערר נקבע כי שטח מרפסת גג חדשה עד 14 מ"ר יכלל בחישוב שטח של 140 מ"ר לצורך חישוב הפטור, אולם בנכס הנדון מאחר והשטח העיקרי הינו גבוה מ-140 מ"ר, אין כל רלוונטיות לשטח מרפסת הגג.

לפיכך, לא הפחתתי שטח של 14 מ"ר משטח מרפסת הגג שנוספה לדירה הנדונה.

10.3. <u>הקמת חדר מדרגות לגג:</u>

לטענת שמאי המבקש, יש להפחית את עלות הקמת חדר המדרגות המשותף בבנין המוליך מהקומה הנוספת שתוקם אל הגג החדש של הבנין.

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש בנושא.

עפ"י הבקשה לקבלת היתר לא התבקשה הקמת המשך חדר המדרגות המשותף לקומת הגג. לפיכך, לא הובאה בחשבון עלות הקמת חדר מדרגות משותף.

10.4. <u>הקמת חדר מדרגות פנימי בדירה:</u>

לטענת שמאי המבקש, לצורך הקמת הקומה הנוספת יש לבנות חדר מדרגות פנימי על חשבון שטח עיקרי קיים בדירה ולכן יש להפחית שווי בנוי שטח של חדר המדרגות בשטח של 4 מ״ר בסך של 56,000 ₪.

לטענת שמאי הועדה, בהתאם להחלטת ועדת ערר 058/16/48 (הוועדה המקומית לתו״ב דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר), אין להפחית את שווי המדרגות הפנימיות.

קיבלתי את טענת שמאי הועדה בנושא.

בהחלטת ועדת ערר בערר מספר 058/16/48 נקבע כדלקמן:

״לטעמנו שינוי פונקציונאלי של שטח בנוי, המהווה חלק מן השטחים העיקריים המותרים, אינו יכול להיחשב כ״אובדן שטח״ בית המגורים.״

לכן, מאחר והמדרגות הפנימיות בדירה נחשבות כשטח עיקרי, אין להביא בחשבון הפסד שווי של שטח המדרגות. יחד עם זאת, הובאה בחשבון הפחתה לפונקציונאליות בגין מדרגות אלו כפי שנקבע בשומת הועדה.

10.5. <u>שווי גג במצב קודם:</u>

לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון שווי גג במצב קודם, כפי שהובא בחשבון במספר שומות מכריעות, אולם הוא משאיר זאת לשיקול השמאי המכריע (בתחשיב לא הובא בחשבון שווי הגג במצב קודם) .

לטענת שמאי הועדה, אין להביא בחשבון שווי גג לזיכוי במצב קודם, מכיוון שלא מדובר בגג שצמוד ליחידות ולא מדובר בגג בו קיימת אפשרות להשלמת דירת גג קיימת ואין ממנו שום הנאה או שימוש ביניים.

קיבלתי את טענת שמאי הועדה בנושא. לפיכך, לא הובא בחשבון שווי גג במצב קודם.

10.6. <u>תשלום שכר דירה בתקופת הבניה:</u>

לטענת שמאי המבקש (אע״פ שלא הובא זאת בתחשיבו), יש להפחית עלות שכר דירה לתקופת הבניה למשך שלושה חודשים בסך של 15,000 ₪.

לטענת שמאי הועדה, ביצוע תוספות הבניה לא מחייבות כלל את פינוי הדיירים וניתן לבנות את הקומה הנוספת במנותקת מהדירה הקיימת.

קיבלתי את טענת שמאי הועדה בנושא. לפיכך, לא הובאה בחשבון הפחתת שכר דירה בתקופת הבניה.

10.7. <u>העתקת דודים ומתקנים טכניים הקיימים על הגג:</u>

לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון עלות העתקת הדודים והמתקנים הטכניים הקיימים על הגג הקיים אל הגג החדש של הקומה הנוספת.

קיבלתי את טענת שמאי המבקש בנושא.

בסעיף 4.1.2 ח' להוראות התכנית נקבע כי כחלק בלתי נפרק מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה את המתקנים המשותפים הקיימים על הגג הקיים אל הגג החדש.

יחד עם זאת, אני סבור כי עלות העתקת המתקנים מגולמת בהפחתה לבינוי חדש על ישן ולכן לא הופחתה בנוסף עלות העתקת המתקנים.

10.8. <u>תשלומי איזון:</u>

לטענת שמאי המבקש, לבעלי הדירה הנדונה קיימים רק 7/68 חלקים ברכוש המשותף. לכן מתוך שטח של 256 מ"ר שנוסף לכל הבנין הם זכאים לקבל זכויות בשטח של 26.35 מ"ר ואילו תוספת הבניה לדירה הנדונה הינה 70.45 מ"ר עיקרי ולכן בעלי הדירה יצטרכו לשלם תשלומי איזון ליתר הדיירים בבנין המוערכים בסך של 40,000 ₪, וזאת כפי שנקבע בשומה מכרעת של ניקי פרימו (לא ניתנה הפניה לשומה).

לטענת שמאי הועדה, ככלל אין להיכנס לסוגיות קנייניות בתחשיב ההשבחה ויש לבחון את ההשבחה בראייה תכנונית בלבד. אמנם זכויות הבניה בגג הן משותפות, אולם יש משמעות לכך שקיימת אפשרות מעשית לבניה בגג רק ע"י בעלי הדירה שבנדון. בהחלטת ועדת ערר בערר מספר 450/13 נקבע כי על מבקש ההיתר הטוען להפחתה מופחתת עקב העלויות הנגזרות מהיחסים הקניינים בבנין, מוטל נטל ההוכחה לקיומן ולתשלומן בפועל.

קיבלתי את טענת שמאי הועדה בנושא.

בהחלטת ועדת הערר בערר מספר 450/13 (גברה ציון וליאורה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים) נקבע כדלקמן:

"ראשית, נציין כי כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר, על מבקש ההיתר הטוען להשבחה מופחתת עקב עלויות הנגזרות מהיחסים הקניינים בבניין, מוטל נטל ההוכחה ועליו להוכיח כי הוא נשא בפועל בעלויות אלה."

המימוש המבוקש במקרה הנדון הינו מימוש בדרך של קבלת היתר בניה. לכן, מאחר ושמאי המבקש לא הציג כל ראיה לפיה בעלי הדירה ישלמו תשלומי איזון ליתר הדיירים בבנין, לא הופחתו תשלומי האיזון.

10.9. <u>מקדם בינוי חדש על ישן:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא מקדם ההפחתה הראוי בגין בינוי חדש על ישן.

לטענת שמאי הועדה, מקדם ההפחתה הראוי הינו 0.9, וזאת מאחר ומדובר בבית מגורים שנבנה בשנות ה- 90 שאינו דורש עלויות התאמה וחיזוקים מיוחדים. מעיון בתוכניות הבניה עולה כי לא מבוצעים כלל חיזוקים קונסטרוקטיביים בבניין בעקבות התוספת. כנו כן, הבנין הקיים מגלם חלק מההוצאות המיוחדות, כגון הסתמכות על ביסוס קיים ותקרה קיימת לכן קיים חסכון של חלק מהעלויות.

לטענת שמאי המבקש, מקדם ההפחתה הראוי הינו 0.85.

קיבלתי את טענת שמאי הועדה בנושא. אני סבור כי במקרה הנדון מקדם הפחתה של 0.9 לבינוי חדש על ישן הינו סביר וראוי.

10.10. <u>מקדם הפחתה לשוליות:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא מקדם ההפחתה הראוי לשוליות לתוספת השטח.

לטענת שמאי הועדה, לא אותרו בשכונה עסקאות למכירת דירות גדולות ולכן לשם הזהירות הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.85.

לטענת שמאי המבקש, מקדם ההפחתה לשוליות הינו 0.2.

קיבלתי את טענת שמאי המבקש בנושא.

שטח הדירה הנדונה הקיימת הינו כ-86 מ״ר ושטח הדירה המוצעת כולל תוספת הבניה הינו כ-156 מ״ר. שטח זה הינו גדול משטח הדירות בעסקאות ההשוואה שהוצגו על ידי שמאי הצדדים (76 – 110 מ״ר). מאחר ומדובר בדירת דופלקס בשטח גדול אני סבור כי מקדם ההפחתה לשוליות הינו 0.2 כפי שנקבע על ידי שמאי המבקש.

10.11. <u>מקדם הפחתה לדחיה בגין בניה בהינף אחד:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בנושא מקדם הדחיה בגין הדרישה לבניה בהינף אחד.

לטענת שמאי הועדה מקדם הדחיה הראוי הינו 0.85 ולטענת שמאי המבקש מקדם הדחיה הינו 0.8.

קיבלתי את טענת שמאי הועדה בנושא, וזאת מאחר והדרישה לבניה בהינף אחד במקרה הנדון דורשת הסכמה של שני בעלי דירות בלבד ומקדם הדחיה שנקבע על ידו הינו סביר במקרה זה.

10.12. <u>מרפסת זיז:</u>

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה גם עקב אפשרות הקמת מרפסת זיז בשטח של 6.15 מ״ר.

לא קיבלתי את טענת שמאי הצדדים בנושא.

הקמת מרפסת הזיז אושרה בהקלה ולכן יש לחשב את ההשבחה להקמת המרפסת למועד אישור ההקלה ולא למועד אישור תכנית מספר 14000ח׳.

10.13. <u>שווי קרקע למ״ר מבונה:</u>

לטענת שמאי הועדה, שווי קרקע למ״ר מבונה מוערך בסך של 8,000 ₪ ולטענת שמאי המבקש, שווי קרקע למ״ר מבונה מוערך בסך של 5,300 ₪.

<u>הכרעה:</u>

במכרזי רשות מקרקעי ישראל מס׳ ים/293/013 מתאריך 8.6.2014 למגרשים בשכונת ״רמת שלמה״ – התקבלו תוצאות כדלקמן:

מגרש	שטח במ״ר	התמורה בש״ח כולל מע״מ	הוצאות פיתוח בש״ח	סה״כ תמורה בש״ח	מס׳ יח״ד	שטח עיקרי במ״ר	ממ״ד במ״ר	מחסנים במ״ר	מחיר למ״ר אקו״[4]
7,9	6,226	44,687,426	27,104,760	71,792,186	106	11,380	1,272	910	₪ 5,570
8	1,251	12,954,959	6,545,040	19,499,999	30	3,111	360	249	₪ 5,517
10,13	4,767	29,500,000	20,674,774	50,174,774	82	8,640	984	691	₪ 5,119
11,12	7,229	18,724,426	22,128,112	40,852,538	56	6,135	672	491	₪ 5,890
A33	6,348	48,234,506	27,377,590	75,612,096	113	11,340	1,356	907	₪ 5,850

לתוצאות המכרזים יש לבצע את התאמות הבאות:

- התאמה לגודל - 1.15
- התאמה לזמינות עד להוצאת היתר וחפירות ארכיאולוגיות - 1.1
- התאמה לזמן – 1.05

שווי מ״ר מבונה מתואם: 5,590 ₪ X 1.15 X 1.1 X 1.05 = 7,425 ₪

כמו כן, שמאי הצדדים התבססו על עסקאות למכירת דירות בשכונה לפיהן שווי מ״ר בנוי הינו כ-18,000 ₪.

[4] שטח עיקרי במקדם 1, ממ״ד - 0.9, מחסן - 0.4

לטענת שמאי המבקש, שטח הדירות המדווח בעסקאות הינו שטח נטו ולכן יש לבצע התאמה לשטח ברוטו לפי מקדם 1.15.

קיבלתי את טענת שמאי המבקש בנושא.

אני סבור כי מקדם ההתאמה משטח נטו לשטח ברוטו הינו 1.1 אך בהתחשב כי לדירות קיימות הצמדות של מחסנים ומרפסות, קיבלתי את מקדם ההתאמה לשטח ברוטו כפי שנקבע ע"י שמאי המבקש. לפיכך, שווי מ"ר בנוי ברוטו הינו 15,650 ₪.

להלן תחשיב שווי קרקע למ"ר מבונה בשיטת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי	-	15,650 ₪
בניכוי מע"מ (17%)	-	13,376 ₪
בניכוי רווח יזמי מופחת (10%)	-	12,160 ₪
עלות בניה	-	(5,000) ₪
סה"כ שווי קרקע		7,160 ₪
בתוספת מע"מ		8,380 ₪

מאחר ועסקאות ההשוואה לדירות שהוצגו ע"י שמאי המבקש בוצעו לאחר אישור תכנית מס' 14000ח' המאפשרת תוספת בניה לדירות, הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור של 10% מהשווי שהתקבל. לפיכך, מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה בשיטת החילוץ בגבולות של 7,540 ₪.

יצוין, כי בשומות מכריעות שנערכו לשכונת "רמות" הסמוכה לשכונת "רמת שלמה נקבעו ערכי שווי קרקע למ"ר מבונה - כדלקמן:

גו"ח	תאריך קובע	שווי
30616/138	26.5.2014	4,850 ₪
31329/8	8.11.2014	7,500 ₪

לאחר בדיקת נתוני ההשוואה, אני קובע שווי של 7,500 ש"ח/מ"ר מבונה.

10.14. ההשבחה עקב אישור ההקלה להקמת מרפסת זיז:

ההקלה אפשרה הקמת מרפסת זיז בשטח של כ-6 מ״ר. יחד עם זאת, ההקלה הותנתה בהתחייבות לפרוק המרפסת כאשר דיירי הקומה התחתונה ירצו לממש את תוספת המגורים לפי נספח הבינוי.

בהנחה שדיירי הקומה התחתונה יממשו את הזכויות להרחבת דירתם תוך שנתיים, הרי שההקלה להקמת המרפסת הינה זמנית בלבד ושוויה מוערך בכ-10% משווי מרפסת המוקמת לצמיתות. כמו כן, קיימת עלות פרוק המרפסת במועד אישור הבניה של הדירה בקומה התחתונה אשר מאיינת את ההשבחה הזמנית למרפסת.

לפיכך, עקב אישור ההקלה - לא חלה השבחה.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. ההשבחה במימוש חלקי וללא פטור ל-140 מ״ר:

ההשבחה חושבה בגין גדלת שטח הדירה הנדונה במימוש חלקי לפי השטחים בבקשה לקבלת היתר.

בחישוב ההשבחה הובאה בחשבון דחיה בגין הדרישה לבניה בהינף אחד. כמו כן, הובא בחשבון כי הבניה בקומה ג׳ הינה על חשבון מרפסת גג קיימת.

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	פונקציו-נאליות	דחייה למימוש	סה״כ אקו׳
תוספת מגורים מפלס קיים	10.84	1.0	0.9	0.85	8.29
הפסד מרפסת גג קיימת	10.84	0.3	1.0	1.0	(3.25)
הרחבת מגורים מפלס גג	59.81	1.0	1.0	0.85	50.84
תוספת מרפסת גג במפלס קומה עליונה	30.62	0.25	1.0	0.85	6.51
סה״כ					62.39
מקדם בינוי חדש על ישן					0.9
מקדם שוליות					0.8
סה״כ מ״ר אקו׳					44.92
שווי מ״ר בסיס					₪ 7,500
סה״כ השבחה למימוש חלקי					**₪ 336,900**

11.2. ההשבחה במימוש חלקי וכולל פטור ל-140 מ"ר:

ההשבחה לשטח עיקרי בלבד (ללא שטח מרפסת גג הינה):

(62.39 מ"ר – 6.51 מ"ר[5]) X 0.9[6] X 0.8[7] X 7,500 ₪ למ"ר = 301,752 ₪

ההשבחה למ"ר עיקרי הינה 301,752 ₪ /70.65 מ"ר = 4,271 ₪

שטח הדירה הקיימת הינו 85.63 מ"ר ולכן מגיע פטור לשטח של 54.37 מ"ר

שווי הפטור הינו: 54.37 מ"ר X 4,271 ₪ = 232,214 ₪

ההשבחה בהתחשב בפטור הינה 336,900 ₪ - 232,214 ₪ = **104,686** ₪

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

12.1. ההשבחה במימוש חלקי וללא פטור ל-140 מ"ר:

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

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 14000ח'	5.9.2015	336,900 ₪	168,450 ₪
הקלה	19.4.2017	אפס	אפס

12.2. ההשבחה במימוש חלקי וכולל פטור ל-140 מ"ר:

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית 14000ח'	5.9.2015	104,680 ₪	52,340 ₪
הקלה	19.4.2017	אפס	אפס

היטל ההשבחה הינו צמוד כקבוע בחוק.

בתקופה שבה התנהל ההליך בפני ההיטל לא יישא בתשלום ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

[5] שטח אקו' של מרפסת הגג כמפורט בסעיף 11.1 לעיל
[6] מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן
[7] מקדם הפחתה בגין שוליות