דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : 08.01.2023
מס' בקשה/מינוי : 2171-2022
מספרנו : 8459

לכבוד
מר שלום יהושע לוריא
דוא"ל: b0548524919@gmail.com
באמצעות מר אברהם יעקב כהן שמאי מקרקעין
דוא"ל: rozowsky1@gmail.com
(להלן: "המבקש")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
דוא"ל: txemail@jerusalem.muni.il
באמצעות מר יהונתן טוביאן שמאי מקרקעין
דוא"ל: tubian7@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 30234 חלקה: 15 (לשעבר 47) תת חלקה: 27

רחוב המ"ג 35, כניסה ב', דירה 27, שכונת רוממה, ירושלים

1. כתב מינוי
בהתאם להודעת מינוי 2171-2022 מיום 16.09.2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה
מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.
גורם ההשבחה: תכנית מס' 575159 [תב"ע נקודתית].
גורם המימוש: מימוש מלא בדרך של מכר.

3. מועד קיום דיון מקצועי
הדיון המקצועי התקיים ביום 06.12.2022, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת. פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו
ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 05.01.2023 ע"י הח"מ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב המ"ג 35, כניסה ב', דירה 27, שכונת רוממה, ירושלים.
גוש	:	30234
חלקה	:	15 (לשעבר 47).
תת חלקה	:	27.
שטח חלקה רשום[1]	:	991.00 מ"ר.
שטח תת חלקה רשום[2]	:	51.70 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	10/267.
שם בעלי הזכויות	:	לוריא שלום יהושע וגולדי – בחלקים שווים.
מהות הנכס	:	תוספת זכויות בניה להרחבת דירת מגורים קיימת בקומה עליונה.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יהונתן טוביאן מיום 18.07.2022.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אברהם יעקב כהן מיום 21.10.2022.
6.3 חוות דעת להיתכנות בניה מטעם המבקש, שנערכה על ידי מר זאב כהן "חושן הנדסה" מיום 30.10.2022.
6.4 מכתב תגובת שמאי המשיבה מיום 29.11.2022.
6.5 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 02.09.2021.
6.6 העתק הסכם מכר מתאריך 02.09.2021.
6.7 העתק הסכם רכישה מיום 22.08.2014.
6.8 הודעה בדבר חבות בהיטל השבחה ממחלקת היטל השבחה בעיריית ירושלים מיום 24.07.2022.
6.9 דרישת תשלום היטל השבחה מעיריית ירושלים מיום 24.07.2022.
6.10 צו רישום ותשריט מתוך תיק בית משותף.
6.11 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התוכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.
סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועדים הקובעים לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית מס' 575159	28.08.2020.	12.09.2020.

[1] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.
[2] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8. תיאור הנכס והסביבה

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ברח' המ"ג 35, כניסה ב', דירה 27, שכונת רוממה, ירושלים.

תיאור השכונה

שכונת רוממה ממוקמת בצפון מערב של העיר ירושלים בסמוך לכניסה הראשית של העיר.
רחוב המ"ג הינו רחוב מרכזי דו סטרי, בו עוברת תחבורת ראשית בשכונת רוממה אשר קצוות הרחוב הינם ברחוב ירמיהו מדרום ורחוב פנים מאירות מצפון.
שכונת רוממה מאופיינת בבניה רוויה וותיקה ושיכונים.
השכונה בעלת אוכלוסייה חרדית והרמה הסוציו-אקונומית הינה בינונית.
ברחוב קיימת תנועה ערה של רכבים ובצידי הרחוב קיימות חניות ציבוריות בתשלום.
הפיתוח הסביבתי מלא וכן קיימים מבני ציבור כגון מוסדות חינוך, מבני ציבור ודת ומרפאות.

גבולות השכונה

מצפון	-	שכונת הקריות החסיד ומעברה שד' גולדה מאיר.
ממזרח	-	שכונת תל ארזה.
מדרום	-	אזור התעשייה רוממה ומעברה קריית הלאום.
ממערב	-	כביש מס' 50 דרך בגין ומעברו ליפתא וודאי רוממה.

תיאור סביבת הנכס

כאמור, סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה שבחלק מהמבנים נבנו תוספות בניה בהתאם לתכניות ההרחבה באזור.
ברחוב ובו הנכס קיימת תנועה ערה של רכבים ובצידי הרחוב קיימות חניות ציבוריות בתשלום.

פיתוח

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא הכולל מדרכות, תשתיות ומבני ציבור ומסחר [פיתוח: כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

נגישות לנכס

הכניסה למבנה הינה מרחוב המ"ג באמצעות גשר מעבר לקומת הכניסה ועלייה לקומה העליונה במבנה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

8.2 תיאור החלקה.

גו"ח : גוש: 30234, חלקה: 15, ת"ח: 27.

שטח חלקה רשום[3] : 991.00 מ"ר.

צורת החלקה : רגולרית מלבנית בעלת פינה קטומה, וכוללת חזית מזרחית ומערבית לרחוב.
אורך הצלע הצפונית כ – 33 מ"א.
אורך הצלע המערבית לרחוב כ – 31 מ"א.

טופוגרפיה : מדרונית.

בינוי : על החלקה בנוי בניין טורי ובו 2 כניסות בן 8 קומות (3 מעל מפלס כניסה).

8.3 תיאור הנכס

הנכס

הנכס נשוא ההחלטה מהווה דירת מגורים מזרחית המצויה בכניסה המזרחית בקומה העליונה במבנה, הרשומה כתת חלקה 27 ולה קיימות זכויות בניה להרחבה.

סוג בניה

המבנה בנוי בבנייה קונבנציונאלית, מחופה במקור גרנוליט ובעל גג שטוח עשוי מבטון.

מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו הפיזי בינוני.

[3] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהועבר לידי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תצלום החזית של הבניין ובו הנכס הנדון (מרח' המ"ג)



תצלום אוויר מאתר ה– GIS של הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מעב משפטי (בהתאם לשומות העדדים)

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 240327 מיום 02.09.2021 המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	30234.
חלקה	:	15
תת חלקה	:	27.
שטח תת חלקה	:	51.70 מ"ר.
שטח החלקה	:	991.00 מ"ר.
החלק ברכוש המשותף	:	10/267.
קומה רשומה	:	שביעית.
גו"ח ישנים	:	גוש שומה 30234 חלקה 47.
בעלויות	:	לוריא שלום יהושע וגולדי – בחלקים שווים.
הערה	:	מתאריך 18.01.2017 רשומה הערת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ בסך 800,000 ₪.
הערה	:	מתאריך 29.12.2015 רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

9.2 תיק בית משותף

עפ"י מסמכי תיק הבית המשותף שהוצגו בפניי, עולה כי בהתאם לצו רישום בתים משותפים שניתן מיום 23.07.1984, הבית מורכב ממבנה אחד המכיל שמונה קומות ושתי כניסות הרשומות בחלק 47 (ישנה) בגוש 30234 בכתובת רח' המ"ג 35, ירושלים. היחידה הנדונה רשומה כיחידת משנה 47/27 בשטח של 51.70 מ"ר בקומה שביעית ולה 10/267 חלקים ברכוש המשותף.
קיימת יחידת משנה 47/28 המהווה רכוש משותף.

9.3 חוזה מכר

בהתאם להסכם מכר שהוצג בפניי שנערך ביום 02.09.2021, בין לוריא שלום יהושע וגולדי (להלן – "המוכר"), לבין וסרמן ברוך ירחמיאל וברכה (להלן – "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

הממכר:	זכויות הבעלות של דירת מגורים במקרקעין הידועים כתת חלקה 27 בחלקה 15 בגוש 30234 בכתובת רח' המ"ג 35, ירושלים.
מסירת חזקה:	03.04.2022.
התמורה:	2,030,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9.4 חוזה רכישה

בהתאם להעתק חוזה רכישה שהוצג בפניי שנערך ביום 22.08.2014, עולה כי לוריא שלום יהושע וגולדי רכשו את הנכס מאת בן ברון אורי ברוך, בן ברוך גרשון וחסיד סול.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
יודגש כי לא הועברו מסמכים משפטיים נוספים מעבר למפורט לעיל.
חלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10.מצב תכנוני ורישוי

בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית 5/03/2 שפורסמה למתן תוקף מיום 14.08.1975.

מטרת התכנית:
קביעת תכנית לשיכון ציבורי בשכונת רוממה עילית, ירושלים.
תשריט התכנית:
התכנית מגדירה את האזור למגורים בבניה נמוכה ורבי קומות, אזורי מסחר, דרכים לרבות מקומות חניה ציבוריים ושטח לבנייני ציבור.

תכנית 2204 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 2271 מיום 17.11.1976.

מטרת התכנית:
קביעת תוספות סטנדרטיות לבניינים הקיימים.
הוראות התכנית:
מסווגת את החלקה בייעוד לאזור מגורים רב קומות ומאפשרת תוספות בניה לבניינים ברחוב המ"ג, בחזית הדרומית של הבניין כך שלכל דירה בבניין תותר תוספת בניה של חדר בשטח 14 מ"ר ומרפסת בשטח 2.5 מ"ר.

תכנית 4831 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 4935 מיום 23.11.2000.

מטרות התכנית:
א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5 ומאזור מגורים רב קומות לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הבניינים הקיימים לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספח הבינוי.
ג. קביעת שטחי הבניה המרביים בכל חלקה.
ד. שינוי קו בניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה.
ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלבים לביצועם.
ו. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

הוראות התכנית:
התכנית קובעת תוספת זכויות בניה בחלקה מס' 15, שטח מתחת למפלס הכניסה 282 מ"ר ושטח מעל מפלס הכניסה 386 מ"ר ובסה"כ 668 מ"ר עיקרי ועוד 416 מ"ר סה"כ שטח שירות.
בהתאם לנספח הבינוי, לדירה הנדונה הותרה תוספת בניה בחזית הדרומית לחדר בשטח 19.85 מ"ר ומרפסת בשטח 2.5 מ"ר וחדר ממ"ד בחזית הצפונית בשטח 13.89 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תכנית 9268 שפורסמה למתן תוקף בי.פ 5338 מיום 02.11.2004.

מטרת התכנית:
שינוי קווי בניין ללא שינוי בזכויות הבניה באגף המזרחי של הבניין.
הוראות התכנית:
להכשיר מרפסת פתוחה קיימת שנבנתה ללא היתר בניה עבור תת חלקה 19.

תכנוני – מצב חדש

תכנית 575159 שפורסמה למתן תוקף בעיתונות מיום 28.08.2020.

מטרת התכנית:
תכנית נקודתית להרחבות דיור ותוספת קומה לבניין קיים, ברח' המ"ג 35, שכונת רוממה, ירושלים.
הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ד'.
- תוספת מחסנים בקומת מפלס 4-.
- תוספת בנייה בקומות 4-, 3-, 2-, 1-, 0, ראשונה, שניה, שלישית, ורביעית לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן קומות.
- תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- בניית המחסנים בקומה 4- תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייתן בשלבים.
- תוספות הבנייה להרחבות המוצעות בכל חזיתות הבניין (במפלסים 10.90-, 8.16-, 5.44-, 2.72-, 0.00±, 2.72, 5.44+, 8.16+) תבוצענה בהינף אחד בלבד.
- לא תותר בנייה בכל חזיתות הבניין בשלבים.
- תוספת הקומה במפלס 10.88+ תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.
- התכנית כוללת הוראות חיזוק מבנים בהתאם לתמ"א 38, תקן 413 ועמידה בנוהל בקרה הנדסית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

רישוי

בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה עולים הנתונים הבאים:

- בקשה להיתר בניה מס' 2005/0397 שהוגשה בשנת 2005 לתוספות בניה והרחבות עבור 22 דירות. לא הופק היתר בניה.
- נופק היתר בניה מס' 2005/0397/01 בתאריך 07.10.2015 עבור תוספות בניה עבור 7 דירות בבניין (הדירה הנדונה אינה כלולה במניין הדירות הרשומות בבקשה).
- נופק היתר בניה מס' 2005/0397/04 בתאריך 19.04.2017 עבור תוספות בניה חזיתיות עבור 4 דירות בבניין (הדירה הנדונה אינה כלולה במניין הדירות הרשומות בבקשה).
- נופק היתר בניה מס' 2005/0397/05 בתאריך 04.09.2019 עבור תוספות בניה עבור 2 דירות בבניין (הדירה הנדונה אינה כלולה במניין הדירות הרשומות בבקשה).
- נופק היתר בניה מס' 2005/0397/02 בתאריך 23.01.2022 עבור תוספות בניה עבור 3 דירות בבניין (הדירה הנדונה אינה כלולה במניין הדירות הרשומות בבקשה).

הח"מ למיטב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם לשומות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה.

11.2.2.3 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.

11.3 **במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).**

11.4 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.5 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.6 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.7 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.8 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.9 מאפייני סביבה.

11.10 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.11 המועדים קובעים.

11.12 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.13 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.14 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.15 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניינית ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות.

11.16 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
תכנית מס' 575159	12.09.2020	198,185 ₪	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס הבנוי והסביבה.
המצב הפיזי.
המצב המשפטי.
המצב התכוני והרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 18.07.2022:

1. עקרונות גורמים ושיקולים:

בבואי לעצב את השומה ולאמוד את שווי ההשבחה החלה בנכס נשוא השומה לקחתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים כדלקמן:

1.1 מיקום נשוא השומה ברחוב המ"ג 35, בשכונת רוממה בירושלים.

1.2 מצבו המשפטי, התכנוני והפונקציונאלי של הנכס.

1.3 שווי מ"ר מבונה בסיסי מתואם במועד הקובע - 12,000 ₪ (מגלם מיקום הדירה ותוספת הבנייה בקומה עליונה ללא מעלית בבניין "שיכון".

1.4 הובא בחשבון מיקום הדירה בבניין, כיווניה הכלליים ומספר יחידות הדיור.

1.5 תובא בחשבון הפחתה בשיעור 30% המשקפת פונקציונאליות ושוליות שטח תוספת הבנייה.

1.6 תובא בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין אילוצי בנייה המשקפים בין היתר ייקור עלויות כתוצאה מבינוי חדש על מבנה ישן קיים, עלויות התאמה, הצורך בבינוי מדרגות חיבור פנימיות ותכנון היחידה הקיימת מחדש, העתקת מתקנים ותשתיות לגג החדש, עלויות עודפות בגין חיזוקים (ככל שנדרשים), אילוצי תכנית ועוד.

1.7 ביחס לשטח עיקרי תוספת הקומה תובא בחשבון הפחתה בשיעור 20% בגין דחייה למימוש וביחס לתוספות הבנייה החזיתיות (מעבר למאושר בתכנית 4381) תובא בחשבון הפחתה בשיעור 50%.

1.8 שטח תוספת מרפסות הגג יובא בחשבון במקדם 20% משווי מ"ר מבונה בסיסי.

2. מסד נתונים:

בקביעת השווי התבססתי בין היתר על המפורט בשומות המכריעות בסביבה (ועסקאות ההשוואה שהוצגו בהן) ותוך התאמות נדרשות לנכס נשוא השומה כמפורט לקמן:

2.1. בשומתה המכרעת של הגב' נאווה סירקיס ביחס לנכס הממוקם ברחוב המ"ג 19 (30234/26) נקבע שווי מבונה בסך של 10,750 ₪ נכון ליום 18/2/2015.

2.2. בשומתו המייעצת של מר ארז כהן ביחס לנכס הממוקם ברחוב המ"ג 15 (30235/361) נקבע שווי מבונה בסך של 10,500 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ (12,285 ₪ כולל מע"מ) נכון ליום 7/6/2017.

2.3. בשומתו המכרעת של מר ארז כהן ביחס לנכס הממוקם ברחוב המ"ג 17, גדרה 14,16 (30234/139-146) נקבע שווי מבונה בסך של 10,500 ₪ למ"ר לא כולל מע"מ (12,390 ₪ כולל מע"מ) נכון ליום 29/12/2014 המשקף אף סמיכות לציר בגין.

יצוין כי בניתוח עסקאות השוואה במסגרת שומה מכרעת זו בין השנים 2014-2015, השמאי המכריע הגיע לכלל מסקנה כי השווי המבונה הינו 11,400 ₪ לא כולל מע"מ (13,452 ₪ כולל מע"מ).

2.4. בשומתו המכרעת של מר אייל יצחקי ביחס לנכס הממוקם ברחוב גדרה 12 (30234/21) נקבע שווי מבונה בסך של 12,000 ₪ נכון ליום 18/5/2016.

2.5. בשומתו המכרעת של מר יעקב פז ביחס לנכס הממוקם ברחוב המ"ג 22 (30235/131) נקבע שווי מבונה בסך של 11,000 ₪ נכון ליום 12/5/2018.

2.6. לאור מיקום הדירה ותוספת הבנייה בקומות עליונות ללא מעלית ובבניין "שיכון" שומתי מתבססת על שווי זהיר של 12,000 ₪ למ"ר בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. **<u>נתוני בסיס להערכה:</u>**
   1. המועד הקובע לשומה: ביום 12/9/2020
   2. שווי מ"ר מבונה בסיסי: 12,000 ₪ מתואם.
   3. מקדמי הפחתה: אילוצים - 0.8
      <u>פונקי / שוליות - 0.7</u>
      מקדם משוקלל - 0.56

4. **<u>תחשיב השומה</u>**:

שטח אקוו' תוספת בנייה חזיתית: [5 + (48 X 0.2)] X 0.56 X 0.5 = 4.09 מ"ר

שטח אקוו' תוספת קומה: [57 + (38 X 0.2)] X 0.56 X 0.8 = <u>28.94 מ"ר</u>

סה"כ שטח אקוו' לחישוב: 33.03 מ"ר אקוו'

השבחה: 33.03 מ"ר אקוו' X 12,000 ₪ = 396,370 ₪

היטל השבחה: 198,185 ₪

5. **<u>השומה:</u>**

לאור כל הנתונים והשיקולים שפורטו לעיל אני מעריך את **היטל ההשבחה** בנכס הנדון

בסכום של: **<u>198,185 ₪ (מאה תשעים ושמונה אלף ₪, מאה שמונים וחמישה ₪)</u>**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

עמדת שמאי המבקש בהתאם לשומת המבקש מיום 21.10.2022:

עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון יש להתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים:

מהות השבחה

תוספת בנייה לדירה בשטח עיקרי של כ- 7 מ"ר עיקרי 48 + מ"ר שטחי מרפסות בקומה קיימת (לפני הפחתת שוליות ואחרות) (14מ"ר פטור מהיטל).

ותוספת של 54 מ"ר עיקרי 34 + מ"ר שטחי מרפסות בתוספת קומה חדשה, תוספת זו כרוכה במטלות שונות וכן בהוראות מחמירות לחיזוק הבניין הקיים כולו **(תקנון התכנית, חוות דעת מהנדס, מכתב עירייה ברח' הרב סורוצקין 47).**

ניכוי שטח עיקרי בבית עבור מהלך מדרגות פנימי, תוספת בנייה של 2 מהלכי מדרגות חיצוניים עבור כלל השכנים בבניין.

שיקולי השומה

שווי מ"ר מבונה בסיסי:

שווי מ"ר מבונה בסיסי 12,000 ₪ לתאריך מתן תוקף לתכנית 575159.

נתוני השוואה אחרים בקרבת מקום ממש לבנייה חדשה, ועסקות שבוצעו בבניין עצמו.

נתונים משנת 2013 בחלקה מס' 15

3	52	1960	1,336,000	06/02/2013	030234-0015-010-00
3	51	1965	1,280,000	27/03/2014	030234-0015-003-01
2.5	61	1962	1,600,000	22/08/2014	030234-0015-027-00
3	51	1970	1,435,000	03/05/2015	030234-0015-015-00
3	51	1970	1,670,000	18/03/2019	030234-0015-003-00
3	51	1980	2,030,000	02/09/2021	030234-0015-027-00

נתונים מתחילת שנת 2020 בחלקות 11 - 15 בגוש 30234

סוג נכס: כללי	מגוש: 30234	חלקה: 11	עד גוש: 30234	עד חלקה: 15		
מיום מכירה: 01/01/2020	עד יום מכירה: 31/10/2022					
קי"מות 10 תוצאות						
גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שטח בנוי בפועל
030234-0011-039-00	30/01/2020	2,000,000	1970	67	4.5	
030234-0011-022-00	03/03/2020	2,020,000	1984	79	4	
030234-0012-001-00	29/12/2020	2,100,000	1960	82	4	
030234-0011-015-00	14/01/2021	3,370,000	1970	126	6	
030234-0012-010-00	06/05/2021	1,800,000	1960	53	3	
030234-0015-027-00	02/09/2021	2,030,000	1980	51	3	
030234-0014-022-00	10/01/2022	2,890,000	1960	52	4	87
030234-0013-012-00	16/01/2022	4,050,000	1960	170	8	
030234-0011-008-00	17/02/2022	4,145,000	1960	74	4	מרפסות 25 - 140 עיקרי
030234-0013-020-00	07/11/2021	1,925,000	1985	52	3	

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

ניתן לומר בוודאות גמורה שכל נתוני המכירות שבטבלה המצורפת מגלמים תוספות בנייה מעבר לרשום בנסח הטאבו, ובשיעורים גדולים ורובם הגדול הם לאחר מימוש תוספת הבנייה בפועל, אלא שברור שאין כל אחד הולך לעסוק בתיקון רישום הבית המשותף להתאים למצב החדש, מפני העלויות הגבוהות שבהן כרוך הרישום מחדש.

נתונים מעניינים לגבי הנכס נשוא השומה, שעליו רשומים 2 נתונים של עסקות, הראשונה רכישת הנכס בשנת 2014 במחיר 1,600,000 ₪ ומכירתו 7 שנים לאחר מכן במחיר 2,030,000 ₪, מה שמצביע בעצם על עליית ערך הדירה כמגמה הכללית בשוק הנדל"ן ולא מטעמים של זכויות הבנייה.

זה מלמדנו שהמוכר לא התייחס לפחות לא לזכויות האחרונות שנוצרו בשנת 2019, ושהוראות התכנית מאיינות את הכדאיות לבניית התוספת בגלל ההוצאות הגדולות הצפויות, וכן ניתן לומר זאת גם על הזכויות מתכנית ישנה תכנית 4831, בגלל חוסר שיתוף הפעולה מטעם השכנים, כי כל חלק מהבנייה ליחידה חייבת בהינף אחד ולא ניתן כנראה לקבל את זה.

ויוכיח על כך מה שנאמר בשומת הוועדה לגבי 3 הבעלים בעמודה שבו הנכס הנישום מזה כמעט עשור הם מהפכים בעניין ההיתר, בשומת הוועדה נאמר שכבר ניתן היתר (01/2019) אך מה שידוע שהיתר זה עדיין לא מומש ולא ניתן למימוש מחמת טענות המתנגדת כי חתימתה זויפה וזה נמצא עתה בהליך נוסף כולל דרישה מצד המתנגדת להליך פלילי.

<u>בינוי חדש על ישן:</u>

לדעתי אין די בנוסחת ההפחתה שבשומת הוועדה, ויש להפחית בשקלים בצורה כמותית, אני מעריך הפחתה עבור מקדמים אלו לפחות בסך של 120 אלף ₪, המתאים עם הנוסחה של השמאית נאוה סירקיס בשומה מכרעת ברח' המ"ג 19וברח' דברי חיים 17.

<u>דחייה ופונקציונליות:</u>

מסכים עם המקדמים ששמאי הוועדה נתן בשומתו, אם החיוב לבנייה בהינף אחד חל גם על הדירות האחרות בכניסה מס' 2 יש לתת מקדם הפחתה גבוה יותר.

<u>שוליות:</u>

במקרה שכן ניתן יהיה לממש תוספת הבנייה יש לחשב שוליות בשיעור של 15% לשטח שמעל 100 מ"ר, היינו הפחתה בסך של 7 מ"ר בכמות המ"ר העיקרי לחישוב.

לגבי שטח המרפסות מחושב שוליות בשיעור 25%.

<u>שכירות:</u>

לא ניתן להתגורר בדירה בתקופת הבנייה מכיוון שיש להרוס את כל פנים הדירה ולבנות מחדש. כך גם קרה ברח' המ"ג 19, אשר כל דיירי הבניין התפנו בעת בניית התוספות, לאור הריסת שטח הגישה לבניין, כאן אין מדובר בהריסת הגישה אבל לא ניתן להתגורר בדירה בעת הבנייה וגם שמדובר בסכנה. זמן מוערך 9 חדשים וסך שכירות לחודש 6,500 ₪.

<u>מרפסות:</u>

עפ"י החלטת וועדת ערר ירושלים בעניין שרון נ' הוועדה המקומית –ברחוב יצחק בן נחום 2, אין לחייב שטח מרפסות פתוחות עד 14 מ"ר בהיטל השבחה, ולכן יובא בחשבון שטח מרפסות בניכוי 14 מ"ר (חלק מתכנית 2204).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תמ"א 38 – הוראות החוק:</u>

בסוף עמ' 7 לעיל הושתל חלק מצולם מהוראות התכנית הנוגע לגבי חיזוקים בבניין, הוראה היא חד משמעית שיש לבצע בקרה הנדסית, המבקש הזמין חוות דעת לעניין החיזוקים, והמסקנה הינה עגומה. אני מפנה לעובדות ולהליך בבניין ברח' המ"ג 19, שם מר קראוס דייר בבניין ביקש כבר בשנת 2007 היתר למימוש התוספת שאושרה בתכנית 4831.

את ההיתר ביקש עבורו ועבור שכן נוסף, וביקש הקלה לשינוי מיקום התוספת לגג היחידות במקום במפלס 1, הבקשה עברה את כל השלבים אך התנגדויות שהוגשו לבקשה במה שנוגע לעניין החיזוקים והקונסטרוקציה של הבניין לא אישרה הוועדה את הבקשה, הוועדה חשבה אותם כצודקים בכל מה שנוגע לעניין חיזוק קונסטרוקציה, לכן תוכננה תכנית חדשה וועדת המשנה עקבה אחרי כל התהליך ושלחה את התכנית מס' פעמים לביקורת אצל מר מאלה, האחראי באותו זמן על תכניות תמ"א 38בעיריית ירושלים, שיבדוק אם התכנית החדשה מחזקת את הבניין הקיים עפ"י תמ"א 38וכו' וכו' (ומכאן גם שיש לראות בה גם תכנית החופפת לזכויות תמ"א 38).

<u>מדרגות פנימיות:</u>

בניית תוספת הקומה נוגסת משטח הדירה הקיימת ויש לזכות עבור שטח זה שהוא במפלס הקיים, שטח זה הוא כ- 4 מ"ר.

<u>מטלות:</u>

עפ"י הוראות התכנית חלות על הבעלים של הדירות בקומה העליונה מטלות שונות

- חיזוק הבניין כולו בעת מימוש התוספת בקומה החדשה.
- בניית 2 מהלי מדרגות חיצוניות לטובת הדיירים ולאפשר להם גישה חופשית לגג הבניין, שטח הבנייה הוא 22 מ"ר ב – 2 קומות. מוערך כיום בסכום 5,000 ₪ למ"ר, 50% מההוצאות חלות על הבעלים של ת"ח 27.
- יש לבנות גם מבנה לחדר המדרגות על הגג, עיין שומת שלומי יפה ברח' הרב דרוק לגבי מטלה זו.
- העתקת המתקנים לגג החדש.

<u>דמי איזון:</u>

לא מן הנמנע ואולי גם סביר לאור התנגדויות של בעלים אחרים בחלקה, כי לעת מימוש היתר בנייה תצוצנה נגד הבעלים תביעות מצד שכנים לתשלום דמי איזון, כפי שכבר עוכבו בחלקה היתרי בנייה רבים וגם נידונו בוועדת הערר מחוז ירושלים. יודגש, כי בשלב זה של מימוש במכר לא ניתן לאמוד על שיעור דמי האיזון שיידרשו, אך חשוב לומר כי תשלום דמי האיזון מחויב עפ"י חוק המקרקעין, כך שלמעשה יש לקחת בחישוב דמי האיזון כאילו שנדרש על ידי כולם.

<u>מקדם אקוויוולנטי עבור קומה נוספת בדירה, וקומה גבוהה</u>:

השטח של קומה נוספת בדירה גם כשאין מדובר בקומה גבוהה, ומאידך קומה גבוהה גם באותו מפלס, הם נחותים בשווי של כל מ"ר, בשומה חושב מקדם ההפחתה עבור נקודות אלו בשיעור.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיבים בשומה:</u>

סה"כ שטחי ההרחבה: 61 מ"ר שטח עיקרי (7 מ"ר במפלס קיים + 54 מ"ר במפלס החדש) + 86 מ"ר מרפסות ב – 2 הקומות, ולאחר הפחתה שטח של 14 מ"ר הפטורים מהיטל, יהא החישוב עבור המרפסות הנ"ל עבור 72 מ"ר, כל המרפסות זכאים למקדם דחיה של 0.50 כפי שניתן בשומת הוועדה של הבניה בחזיתות של המרפסות.

מחיר בסיס לקרקע מבונה: **12,000 ₪.**
שטח בנוי קיים 61 מ"ר ברוטו.
מקדם שוליות, מ – 100 מ"ר 0.85.
מקדם דחייה, 0.80 לשטח עיקרי בקומה הנוספת, 0.50 לשטח עיקרי בקומה קיימת, 0.50 לשטח מרפסות.
התאמה פונקציונלית בדירה קיימת עבור 61 מ"ר מקדם 0.9.

<u>הפחתות:</u>

הפחתות עבור בנייה ישן בחדש ע"ס 120,000 ₪.
הפחתה עבור שכ"ד ל-9 חודשים ע"ס 6,500 ₪ לחודש = 58,500 ₪.
הפחתה עבור שטח מדרגות פנימיות 4 מ"ר * 25,000 ₪ למ"ר * 50% = 50,000 ₪.
הפחתה עבור בניית מדרגות חיצוניות 22 מ"ר + מבנה וגדרות בסה"כ חושב 30 מ"ר * 5,000 ₪ למ"ר * 50% חלק נישום = 75,000 ₪.

<u>הפחתות לחיזוק הבניין:</u>

עלויות החיזוק לבניין הינן גבוהות ומדובר בביצוע חיזוק מסובך מאחר שלכתחילה לא ניתן לחזק רק את העמודה המדוברת, ומאידך הבעלים שבעמודה הגובלת באותה הכניסה מימשו חלק גדול מהבנייה, כך שביצוע החיזוק נעשה מורכב יותר ויקר יותר, ומה גם שמדובר בחיזוק של 8 קומות.
בחיזוק רגיל מוערך העלות ע"ס כ- 2,200 ₪ למ"ר וב- 8 הקומות מדובר לפחות ב-480 מ"ר בנוי (שומת ג'רבי ברח' ישא ברכה, ארז כהן ברח' פתח תקוה, ועוד), התוצאה הינה עלות של 1,056,000 ₪ לפחות.
אין מן הצורך לומר כי חיוב בחיזוק הבניין עפ"י הוראות התכנית לא רק שמאיין את ההשבחה בכל מכל, אלא גם גורם הפסד ברור לבעלי הקומה העליונה אם יממשו את הבנייה, רק אם יתקבצו כולם בכניסה זו לממן את עלויות החיזוק יקטן מאוד ההפסד ואולי אז תיתכן גם השבחה מסוימת.
עפ"י התוספת השלישית בחוק התו"ב חל חיוב על השבחה רק אם ישנה עליית ערך.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

חישוב ההשבחה:

מפלס קיים

מ"ר שטח עיקרי + { 34מ"ר [4] מרפסות *0.75 (מקדם שוליות) * (0.25מקדם מרפסת) }= 13.38 מ"ר.
13.38מ"ר אקוילנטי * (0.50מקדם דחיה) = 6.69 מ"ר.

מפלס חדש

54 מ"ר שטח עיקרי * 0.85 (לאחר הפחתת שוליות) * 0.80 (מקדם דחיה) = 36.72 מ"ר
38 מ"ר מרפסות * 0.75 (שוליות) * 0.50 (מקדם דחיה) * 0.25 (מקדם מרפסת) = 3.56 מ"ר
סה"כ 46.97 מ"ר

הפחתה פונקציונלית 10%
הפחתה לקומה גבוהה וקומה שניה בתוך הדירה 0.15
לאחר ההפחתות הנ"ל סך השטח האקוילנטי הוא

סה"כ 35.93 מ"ר שטחים אקויוולנטיים * 12,000 ₪ = 431,185 ₪.

הפחתות

עבור בניה ישן בחדש 120 אלף ₪.
שכ"ד ל- 9 חדשים 58.5 אלף ₪.
הפחתה עבור שטח מדרגות פנימי 50 אלף ₪.
תוספת מדרגות חיצוניות, לפחות 30 מ"ר, חלק משפ' לוריא בלבד 75 אלף ₪.

סה"כ הפחתות לא כולל הוצ' חיזוק (303,000 ₪).
סה"כ לאחר הפחתות (לא כולל חיזוק הבניין עפ"י הוראות התכנית ועפ"י תקן 413) 128,185 ₪.

הערה: לא נרשמו הפחתות דמי איזון וכן עדיין לא חושב הוצאות חיזוק לבניין, הוצאות החיזוק כאמור לעיל מאיינות את ההשבחה, ולדעתי אין לקבוע כאן כל השבחה בגין המימוש במכר.

עפ"י הטענה לזכויות חופפות תכנית תמ"א 38 אין לחייב כלל בהיטל השבחה.

[4] 4 מ"ר פטורים – שרון ישראל ואביגיל וועדת ערר

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

חוות דעת מאת מר זאב כהן שצורפה כנספח לשומת המבקש מיום 30.10.2022:

הנדון: חוות דעת להיתכנות בניה המ"ג 35 דירה 27 ירושלים

בגין הסכם מכר החתום בין הצדדיים מר לוריא שלום ומר וסרמן ברוך ירחמיאל, ולאחר קבלת שומת השבחה מהוועדה המקומית לתו"ב ירושלים, נתבקשתי לחוות דעתי על היתכנות של חלק תוספות הבניה לדירה הנ"ל שהיא ע"י תוספת קומה, ובגינה חושב החלק הארי של סכום היטל ההשבחה לתשלום.

שומת הוועדה היא זו שהוכנה ע"י מר יהונתן טוביאן ושהעתק ממנה נמסרה למשרדי.

בתאריך 27/10/2022 ערכתי ביקור בנכס הנדון , ובדקתי את מצבו הפיזי והתכנוני , כמו"כ בדקתי את מצבו הפיזי והתכנוני של הבניין.

הבניין בו קיים הדירה הוקם לפני שנת 1990 ומשכך הבניין אינו עומד בדרישות תקן 413 לרעידות אדמה על כל חלקיו, הבניין עצמו בנוי בשיטת הבניה טרומית.

לאור זאת מימוש תכנית הבניה שאושרה בנכס כרוך **בחיזוק הבניין כולו** לשתי הכניסות הקיימות, חיזוק זה מייקר את עלויות הבניה במאות אלפי ש"ח מכיוון שבמסגרת חיזוק הבניה יידרשו לבצע עמודים קורות וממדי"ם על מנת שהבניין יעמוד בדרישות תקן 413 על כל חלקיו.

בנוסף לכך, מכיוון שהבניין בנוי בשיטה הטרומית יידרשו חיזוקים מיוחדים לאפשר הריסת קירות ופתחים בין החלק הקיים בבניין להרחבות שאושרו.

על מנת לממש את תכניות הבניה ללא שיתוף פעולה מצד הדיירים הנוספים בבניין, והשתתפותם בעלויות הבניה, מימוש הבניה הוא בלתי אפשרי והינו בגדר חלום טוב או הפסד ודאי ולא רווחי כלל.

אם כן מראוי להביא בחשבון בעת חישוב ההשבחה וההיטל את עלויות הבניה החריגות במסגרת מימוש תכניות הבניה שאושרו, ואת מימושו שמוטל בספק אם בכלל ניתן יהיה להוציאו אל הפועל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תגובת המשיבה מיום 29.11.2022, כדלהלן:

קיבלתי את שומתו האחרת של שמאי המבקש, ה"ה אברהם יעקב כהן רוזובסקי בצירוף חוות דעתו של ה"ה זאב כהן מ-"חושן הנדסה", ולהלן תגובתי:

א. <u>הוצאות החיזוק מאיינות את ההשבחה – האמנם?</u>

לעניין זה אציין כי על הטוען טענה להפחתת עלויות משווי נכס בגין חיזוקים, להוכיח שיש בכך עלות עודפת.

יצוין לענין זה שעלות בנייה רגילה, המהווה חלק משווי הנכס ולא מבצעים כל הפחתה בגינה כעלות עודפת, כוללת בחובה באופן "רגיל" עלויות בנייה ישירות כגון חפירה ליסודות, בניית יסודות, קורות קשר, תקרה ראשונה ועוד.

במקרה של בנייה על גג בנין קיים, קיים חסכון מובהק בעלויות הבנייה שכן את כלל העלויות האלו שצוינו לעילו, כאשר כאמור אינן עילה להפחתה, עשויות להחליף עלויות חיזוק, ועל כן אין כל הוכחה לכך שהמדובר בעלות עודפת.

בנוסף, שמאי המבקשים כלל אינו מתייחס לעובדה שחיזוק מבנה קיים, מעבר לעלויות, יש בו גם אלמנט השבחה מובהק של עלייה בשווי הנכס, אשר גם אותו ודאי שיש להביא בחשבון.

חרף האמור לעיל, בשומתי הבאתי בחשבון הפחתה זהירה ולמעלה מן הצורך בשיעור 20% בגין אילוצי בנייה כאלה ואחרים המשקף ייקור עלויות בנייה בסך של 2,400 ₪ למ"ר אקוו' תוספת בנייה.

בתוך כך יש לשלול על הסף את מכתבו הלקונית של ה"ה זאב כהן מחברת "חושן הנדסה" אשר לא רק שנערך ללא פירוט מספיק אלא אף נראה כי בא להחליף חוות דעת שמאית.

שמאי המבקש מחד מביא בחשבון הפחתות מן היקב ומן הגורן ללא כל הסבר המניח את הדעת ומעמיס אותן ישירות מההשבחה הגולמית אשר מגלמת דחייה למימוש.

ככל שקיימת דחייה למימוש הזכויות בשיעור מסוים, אזי יש להביא בחשבון את כלל ההפחתות הנוספות באותו שיעור דחייה.

ב. <u>הפחתה לקומה גבוהה וקומה שניה בתוך הדירה:</u>

בשומתי התבססתי על החלטות של מספר שמאים מכריעים לנכסים הממוקמת בסביבת הנכס נשוא השומה ואף זהים במאפייניהם לנכס נשוא השומה.

כלל השומות המכריעות מצביעות על העובדה שאינה שנויה במחלוקת כי השווי המבונה הבסיסי במועד הקובע צריך להיות הרבה יותר גבוה מהקובע בשומתי אשר כאמור נערך לצד הנמוך ומגלם אף את מיקום הדירה ותוספת הבנייה בקומה עליונה ללא מעלית.

זאת ועוד בשומתי ניתנה הפחתה בשיעור של לא פחות מ-30% בגין שוליות / פונקציונאליות שטח תוספת הבנייה.

לפיכך, כל הפחתה נוספת בגין רכיב זה מהווה הפחתה כפולה ומכופלת.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יוסף עוד כי טענה להפחתה בגין קומה עליונה יש להוכיח באמצעות עסקאות השוואה ולא כטענה ערטילאית חסרת ביסוס, לעניין זה יפים דבריה של הגב' נורית ג'רבי בשומתה המכרעת ביחס לנכס הממוקם ברחוב הרב עוזיאל 80 אשר בה נטענה טענה זהה:

> שמאי המבקש טוען שיש להביא בחשבון מקדם 0.8 בגין מיקום הדירה בקומה רביעית ללא מעלית, לעומת שמאי המשיבה שאיננו קובע הפחתה לשווי בעניין זה וטוען שבתכנון נכון ניתן להקים מעלית.
>
> שמאי המבקש לא תמך טענתו להפחתה בשיעור 20% מהשווי בגין מיקום הדירה בקומה ד'. גם שמאי המשיבה לא תמך טענתו לאפשרות לתוספת מעלית בבניין. מעיון בנתוני הבקשות להיתרים באתר האינטרנט של הועדה לא נמצאה בקשה להיתר למעלית. מאחר וחדר המדרגות כלוא במרכז הבניין, ללא חזית חיצונית ומאחר ורוחב החלל בין מהלכי המדרגות איננו עולה על 1 מ', קיים קושי במיקום מעלית חדשה בתוך הבניין, ללא שינוי מהותי במבנה. לחילופין, ניתן להוסיף מעלית בחזית חיצונית של הבניין, שתאפשר נגישות רק לחלק מהדירות.
>
> בהעדר תימוכין לשווי מופחת לדירה בקומה רביעית, בהתחשב באופי הבנייה בסביבה ובהתחשב בנוף הנשקף מהנכס לא מצאתי שיש מקום לקבוע מקדם התאמה למיקום הדירה.

ג. **<u>הפחתה לפינוי הדירה בתקופת הבנייה:</u>**

מדובר בטענה ערטילאית חסרת ביסוס שכן ברחבי המדינה מקודמים אלפי פרויקטים למימוש תמ"א 38 מבלי שהדיירים מתפנים.

לכל היותר נגרמת אי נעימות זמנית בתקופת הבנייה ללא כל צורך בפינוי הדירה.

על כן יש לשלול טענה זו על הסף.

ד. **<u>הפחתה עבור שטח מדרגות פנימי:</u>**

אני סבור כי דין מדרגות חיבור פנימיות בדירה דו מפלסית כדין מעבר / מסדרון בדירה חד מפלסית שכן מדרגות החיבור משמשות כמעבר בין שני החלקים / אגפים של דירת הדופלקס. מאחר ובהתאם לתקנות חישוב שטחים, שטחים אלכסוניים מחושבים רק פעם אחת (הם נגרעים משטח תוספת הקומה), אזי לא רק שלא קיימת הפחתה בגין רכיב זה אלא אף קיימת השבחה, מצד אחד המדרגות משמשות כמעבר לקומה העליונה ומצד שני ניתן לעשות שימוש בשיפוע שנוצר מתחתן (כגון אחסנה, לעתים תא שירותים וכו').

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

להלן סקירת מספר שומות מכריעות בהן נדונה סוגייה זו:

- בשומתה המכרעת של הגב' נורית ג'רבי לנכס הממוקם ברחוב הרב עוזיאל 80 (30341/339) נקבע כדלקמן:

  חדר המדרגות מהווה שטח עיקרי המשמש למעבר, בדומה לשטח מעברים אחרים הקיימים בדירה. שווי מ"ר בנוי בדירת מגורים משקף שווי ממוצע של כל השימושים המתקיימים בה, לרבות שטח מעברים בין אם הם אופקיים או אנכיים, לפיכך דחיתי עמדת שמאי המבקש בעניין זה.

- בשומתו המכרעת של מר שאול אושרת לנכס הממוקם ברחוב שדה חמד 20 (30068/132) נקבע כדלקמן:

  שטח המדרגות הפנימיות מהווה חלק מדירת הדופלקס והוא משווק בשטח הדירה נטו.

- בשומתו המכרעת של מר בצלאל קציר לנכס הממוקם ברחוב סירני 7 (30414/19/4) קבע כדלקמן:

  הנני מקבל את טענת שמאי הועדה בנושא.

  הנני לציין, כי עפ"י תקנות התכנון והבניה שטח מהלך המדרגות הפנימי בתוך הדירה נחשב כשטח עיקרי, ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה של שטח מהלך המדרגות הפנימי.

- בשומתה המכרעת של הגב' גבע בלטר לנכס הממוקם ברחוב הרקפת 17 (30438/4) נקבע כדלקמן:

  אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי שטח המדרגות מהווה חלק אינטגרלי משטח הבית (בדומה למעברים) לפיכך לא תבוצע הפחתה בגין שטח זה. שווי שטח המדרגות איננו נובע משימושי לוואי שנעשים בשטח זה (מחסן מתחת למדרגות וכיו"ב) אלא בגין השימוש כשטח מעבר וכחלק מכלל הדירה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- בשומתו המכרעת של מר יעקב פז ביחס לנכס הממוקם ברחוב חזון איש 50 בשכונת רמת שלמה (30562/53) נקבע כדלקמן:

פגיעה בשטח בנוי בגין בניית מדרגות פנימיות:

שמאי הצדדים חלוקים באם יש מקום להביא בחשבון הפחתה בגין שטחי המדרגות הפנימיות (לטענת שמאי המשיבה, בשומת המבקשים אף בוצעה הפחתה כפולה בגין שטח זה). אני סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין שטחי מדרגות המהווים חלק אינטגרלי משטחי הדירה וכפי שבבית צמוד קרקע אין להפחית שטח מדרגות פנימיות המקשרות בין המפלסים אין להביא בחשבון הפחתה במקרה הנדון. זאת ועוד, שטח מדרגות פנימיות הינו במהותו כשטח מסדרון פנימי בדירה המקשר בין חדרים וחלקי הדירה האחרים וכשם שאין מפחיתים שטח זה, אין להפחית שטח מדרגות פנימיות המהווים מעין מסדרון "וורטיקלי". לעניין זה ראוי להפנות להחלטת ועדת ערר 058/16/48 "ועדה מקומית לתו"ב דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר" בה נקבע כי אין להפחית את שווי המדרגות הפנימיות:

> ***"לטעמנו שינוי פונקציונלי של שטח בנוי, המהווה חלק מן השטחים העיקריים המותרים, אינו יכול להיחשב כ"אובדן שטח "בית המגורים. שימוש חלקי הבית השונים הם פונקציה של הוראות התכנית החלה בשילוב תכנון אדריכלי סובייקטיבי. העובדה כי בעקבות תכנית משביחה משנה שטח מסוים בבית את שימושו מבלי שנוצר שינוי בשימושו החוקי) מעבר מעיקרי לשירות וההיפך) הרי שאין להשקיף על שינוי זה כאל "איבוד" או "הפסד" של השטח. ככל שסבור השמאי שתרומתו של שטח מסוים ביחס לשינוי הכולל של הבית פתוחה הדרך השמאית המקובלת היא לקבוע מקדם לשטח זה. אולם מבחינה פיסית אין להתייחס אליו כאל "שטח הפסד" ולהפחית את שוויו מגובה ההשבחה."***

ה. **<u>הפחתה בגין השתתפות בניית המשך חדר מדרגות משותף:</u>**

לעניין זה אציין כי קביעת השווי בגישת החילוץ מתייחסת לשווי שטחים עיקריים (לשיווק) כמגלם גם שטחי שירות כגון חדרי מדרגות וכו'.

לא ברורה קביעתו של שמאי המבקש בדבר הפחתת עלות בניית המדרגות שכן בניית המדרגות כבר הובאה בחשבון ע"י הפחתת רכיב עלויות הבנייה והפחתה נוספת היא בגדר הפחתה כפולה.

אם שמאי המבקש סבור כי יש להפחית את עלות בניית המדרגות, אז שיואיל בטובו גם לחשב את ההשבחה בגין תוספת אותן המדרגות.

(במאמר מוסגר יצוין כי השמאי המכריע בדימוס מר משה נדם, היה מביא בחשבון את שטחי חדרי המדרגות במקדם 80% משווי מ"ר מבונה בסיסי).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>לעניין זה אפנה לשומות המכריעות כדלקמן:</u>

1. בשומתו המכרעת של מר שלומי יפה ביחס לנכס הממוקם ברחוב הרב אשל"ג 15 (30086/169) נקבע כדלקמן:

"בעת נקיטה בשיטת החילוץ, מגלמת הפחתת עלות הבנייה את החלק היחסי משטחי השירות הנלווים וביניהם חדר המדרגות."

2. בשומתו המכרעת של מר ארז כהן ביחס לנכס הממוקם ברחוב תחכמוני 6 (30070/55) נקבע כדלקמן:

"בחילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות ההשוואה הופחתו עלויות בנייה הכוללות את שטחי השירות ולכן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין בניית מדרגות".

ו. <u>פטור בגין זכויות חופפות לתמ"א 38:</u>

לעניין זה אפנה לדבריו המלומדים של ה"ה גיל הרצברג בשומתו המכרעת לנכס הממוקם ברחוב החשמונאים 12 (30910/6) כמפורט להלן:

11.1.2. <u>בחינת הטענה לפטור בגין זכויות חופפות לזכויות מכח תמ"א 38</u>

מימוש זכויות הבניה שבנדון כפוף לחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, אך לא מדובר בתכנית שאושרה מכח סעיף 23 לתמ"א.

שמאי המבקש הפנה להחלטת ועדת ערר 9-137/16 אשר קבעה כי חל פטור בגין מימוש זכויות בניה בהיתר, החופפות לזכויות בניה שניתן היה לאשרן לפי תמ"א 38 אך לדעתי, מאחר והמימוש הנדון הינו בדרך של מכר ומאחר וכאמור לא מדובר על תכנית שאושרה מכח סעיף 23 לתמ"א, הרי שהפטור הנ"ל אינו חל במימוש הנדון.

מעבר לאמור לעיל, יש לציין כי ביום 18/8/2022[23], ניתנה החלטת ועדת ערר תא/8291/1118+8290[24] אשר דנה בסוגיית הפטור מהיטל השבחה, במימוש במכר של תכנית רובע 3 בתל אביב (אושרה לפי סעיף 23 לתמ"א 38), שם הגיעה ועדת הערר למסקנה כי הפטור לא חל במימוש במכר של התכנית הנ"ל וזאת בין השאר, מאחר ומדובר בתכנית קונקרטית, בעלת מסוימות, המעניקה זכויות מוקנות (בניגוד לתמ"א 38 שהינה "תכנית צפה" וההשבחה מכוחה מתגבשת רק בעת מתן ההיתר).

לסיכום, לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה הפטור מכח תמ"א 38 לא חל בענייננו.

---

[21] בתשריט הבית המשותף שהוצג בפני ההצמדה רשומה על תת חלקה 2א אך בהתאם למכתב מאת מפקח על רישום מקרקעין מדובר על תת חלקה 9 (ראה פירוט לעיל בסעיף 8.3).
[22] ששון יעקב ובר יפה חמדה נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים.
[23] לאחר לאחר הדיון שנערך בפני.
[24] החלטה בדיון מאוד הכולל 8 עררים נוספים.

<u>סיכום:</u>

במסגרת השומה האחרת, שמאי המבקש מנסה ליצור מצג שווא על פיו תכנית נקודתית שהוגשה וניזומה ע"י המבקש עצמו (ה"ה לוריא שלום יהושע) לשם השבחת נכסו והפקת רווחים כלכליים נאותים היא תכנית פוגעת אשר לא רק שלא יוצרת השבחה כלשהי בנכס אלא אף גורמת לירידת ערך נכסו.

לטעמי קביעות כאלו לא רק שאינן נכונות מבחינה עובדתית, מהותית ומקצועית אלא אף פוגעות פגיעה קשה בכבוד המקצוע בכלל ובעורך חוות הדעת בפרט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לחלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 06.12.2022:

הסכמות / אין מחלוקות

המבקש: שלום יהושע לוריא ת.ז. 304901945.

מצב פיזי: אין מחלוקת.

מצב משפטי: אין מחלוקת.

מצב תכנוני: אין מחלוקת.

מהות הנכס: זכויות לבניית תוספת שטחים להרחבת דירה קיימת במפלס הקומה ומעליה.

הדירה ממוקמת בקצה קומה עליונה, הכוללת 3 כיווני אוויר [צפון, דרום ומזרח].

הבניין: בניין בן 8 קומות הכולל 2 כניסות ו - 27 יח"ד.

גו"ח: 30234-15-27 שטח חלקה רשום: 991 מ"ר.

שטח תת חלקה רשום: 51.70 מ"ר החלק ברכוש המשותף: 10/267.

גורמי השבחה, לשיטת המשיבה: תכנית 575159 [תב"ע נקודתית] מועד קובע: 12.09.2020.

גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר, חוזה מכר נכרת בתאריך 02.09.2021.

חלקיות מימוש: 100% בדרך של מכר.

מהות השבחה, לשיטת המשיבה: הגדלת תוספות, יצירת מרפסות גג במפלס הדירה הקיימת מעל תוספות בנייה בדירות התחתונות והן על ידי תוספת קומה חדשה הכוללת שטחים עיקריים ומרפסות גג.

מר אברהם יעקב כהן רוזובסקי שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

התייחסותי למכתב תשובת המשיבה, כדלהלן:

התייחסותי לסעיף א', לתשובת המשיבה – הוצאות החיזוק מאיינות את ההשבחה – האומנם ?

ראשית, נותנים לכל בניה של חדש על גבי בניה ישנה מביאים בחשבון מקדם בניה של חדש על ישן, גם חברי עשה כן. עושים זאת גם בבניינים חדשים של 10 שנים מביאים את המקדם הזה.

שיש תוספת בניה חדשה בבניה ישנה העיריה דורשת חיזוקים.

מדובר כאן בבניה ישנה מאוד לפחות 60 שנה.

חברי טוען הבאתי הפחתה של 2,400 ₪ מ"ר הדבר יפה, אולם זה לא מספיק במקרה הנתון.

ברחוב דובר שלום גב' נאווה הורידה בכסף ולא באחוזים. שחברי הביא 2,400 ₪ מ"ר הביא לפי 48 מ"ר, אבל שצריך לבצע זאת צריך לפנות דיירים וכו'. ואני מבין מזאת שהמבקש למרות שהיה מיוזמי התכנית ירד מהמימוש שלה בפועל. הדבר גם עולה ממחיר המכירה שאינו משקף תוספת לשווי.

מפנה לשומה מר עומר סרחאן ברחוב זכריה 6, גב' נורית ג'רבי ברחוב יישא ברכה, שאני אמור לחזק לכולם וגם לפנות אותם לעתים, אני גם לא השאר בדירה בתקופת הבניה. ויש החלטה כזאת של מר שלומי יפה ברחוב הרב דרוק שכונת רמת שלמה ירושלים.

שם טוען מר שלומי יפה שאסור לגור בתקופת הבניה מחמת סכנה שבדבר.

אם אני כבעלים התפתה להישאר בתקופת הבניה אבל אם אני זקוק לשיתוף פעולה עם הבעלים לחזק את הדירה אין מצב שיסכימו ללא פיצוי כספי בגין הסבל ולעבור לדירה חלופית בתקופת הבניה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

לעניין סוגיית המהנדס של מר זאב כהן [גילוי נאות זה בני], בכל אופן הוא לא יעשה פעולה שאינה נכונה, הרבה תכניות באזור השרון ותמ"א בני חתום עליהם ועשה אותם. פרט לזה הייתי אמור לצרף מכתב של העירייה. מקרה דומה לחלוטין ששם מדובר בבניין הרבה יותר צעיר ברחוב הרב סורוצקין 41, ירושלים, כזה מקרה שרוכש הדירה לוקח על עצמו את תשלום היטל השבחה [יכול להיות גם במקרה הזה], אדריכלית שלו פנתה לעירייה לקבל תשובה האם יחויב בחיזוק או לא ? מפני שאלו הוראות התכנית [תכנית לפני 10 שנים]. התשובה הייתה חד משמעית שהוא יאלץ לעשות חיזוק בעמודה שלו [מחצית] בכדי לקבל היתר בניה על גג המבנה.

<u>התייחסותי לסעיף ב', לתשובת שמאי המשיבה – הפחתה לקומה גבוהה וקומה שניה בתוך הדירה</u>
ראה פירוט נרחב לחוות דעתי וכן שומת הגב' נאווה סירקיס ברחוב דברי חיים 17 או 21.

<u>התייחסותי לסעיף ג', לתשובת שמאי המשיבה – הפחתה לפינוי הדירה בתקופת הבנייה</u>
ראה פירוט נרחב לחוות דעתי וגם בהתייחס לסעיף א' בדיון המקצועי הנדון.

<u>התייחסותי לסעיף ד', לתשובת שמאי המשיבה – הפחתה עבור שטח מדרגות פנימי</u>
ישנו שטח קיים בנוי ואני מקריב אותו לטובת ההשבחה !!!!!
גם גב' יעל הרון שמאית מכריעה נתנה הפחתה, קבעה מצב קודם למדרגות 1, מצב חדש הביאה במקדם נמוך מ – 1.

<u>התייחסותי לסעיף ה', לתשובת שמאי המשיבה – הפחתה בגין השתתפות בניית המשך חדר מדרגות משותף</u>
חברי הביא דוגמא של שמאי מכריע מר משה נדם, טוען ששטח מדרגות שווה 80 אחוזים, במקום לטעון שזה מטלה. בהרבה שומות שישנה טענה זאת גם אם בתכניות זה לא הופיע אלא בשעת ההיתר מחייב זאת צריך להוריד קל וחומר שהתכנית מחייבת [ברמת שלמה ירושלים, שמאים מכריעים שהפחיתו שלמי יפה ועוד שמאים].
שכנים אינם מסכימים לחתום על תכנית וכדומה. לעתים צריך לבצע 2 מהלכי מדרגות.
חברי טוען 2,400 ₪ מ"ר זה כולל הכל, הדבר נראה לי מאוד נמוך, מדרגות עלות גבוה לפחות 5,000 ₪ מ"ר ואגרות ולכן צריך לבצע תחשיב מלא להוצאות הללו.

<u>התייחסותי לסעיף ו', לתשובת שמאי המשיבה – פטור בגין זכויות חופפות לתמ"א 38</u>
ישנם החלטות של ועדות ערר לכאן ולכאן, ישנה הכוונה של משרד המשפטים בסוגיה זאת שניתנה לאחרונה.
זכויות חופפות תמ"א פטרה ועדת ערר.
גם מבחינה זאת יכולתי לקבל זכויות הללו בתמא.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מר יהונתן טוביאן שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן:</u>

<u>התייחסותי לסעיף א', לתשובת שמאי המבקש – הוצאות החיזוק מאיינות את ההשבחה – האומנם ?</u>

הטענות מהיקב ומגורן, גם אם ישנה הפחתה של בינוי חדש על ישן, אנחנו מדברים על שווי קרקע גבוהה של 12,000 ₪ מ"ר מבונה.

וכשמוכפל ב – 20 אחוזים, זה מהווה 2,400 ₪ מ"ר, עלויות ייקור בניה ישירות בגבולות 50 אחוזים וזה כמובן שבבינוי תוספת קומה על מבנה קיים נחסכים הרבה רכיבים מעלויות הבניה הישירות אשר ממלא היו נדרשות בבניה במגרש ריק.

אם הטענה שהחיזוקים מאיינים את הכדאיות הכלכלית אז למעשה אף פרויקט של תמא 38 לא היה יוצא לפעול ברחבי המדינה.

הראיה לכך היא שבפועל יש מימוש של אלפי פרויקטים מכח תמא 38 שבמסגרתם לא רק שיזמים בונים תוספת קומות אלא שהם אף לוקחים על עצמם להרחיב את יחידות הדיור הקיימות בשטח של 25 מ"ר לכל יחידת דיור.

עוד לא הוגשה בקשה להיתר לתוספת קומות לכן אנו גם לא יודעים את שיטת החיזוק. לעיתים כמו בהרבה מקרים שראיתי מספיקה עמודת ממדים כדי לעמוד בדרישה של חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. וכמובן, שלא נשכח את אלמנט השבחתי המובהק שיש בחיזוק מבנים קיימים.

ככל שגיל הבניין גדול יותר הרי שהשבחה בגין החיזוקים הרבה יותר גבוהה באופן יחסי.

אנחנו לא מדברים על בנין לשימור ולכן ככל שיצטרכו קירות חיזוק הרי שהם יבוצעו מחוץ לדירות הקיימות ולכן אנחנו גם מקבלים בניין שהוא כבר בעל מראה שיכוני אלא בניין מודרני בעל חזות חדישה ויפה וכמובן גם אין כל הכרח לא נדרש לפנות את דייריו בתקופת הבניה.

כנגד שומות מכריעות כאלו ואחרות שכלל לא רלוונטיות למאפייני נכס נשוא השומה, לסבר את האוזן לשומה מכרעת של מר עומר סרחאן ברחוב זכריה 6 ירושלים היה בנין לשימור, וזה שהשמאי המכריע בחר לאמץ איזה שהוא מכתב לקוני שהוגש לו לעניין עלויות ולהפחית את זה מהשבחה מבלי לבחון לעומק.

לעניין חוות דעתו של המהנדס זאב כהן שליט"א, אני מאוד שמח שמר כהן לא חסך מאיתנו את הפרט הקטן שמדובר בבנו ומשכך הוא מצוי בניגוד אינטרסים ואינו יכול להגיש חוות דעת סמי שמאית בהליך שאביו מייצג. והתוצאה שחוות הדעת אינה מקצועית כלל.

<u>התייחסותי לסעיף ב', לתשובת שמאי המבקש – הפחתה לקומה גבוהה וקומה שניה בתוך הדירה</u>

שווי שהובא בחשבון כמפורט בשומתי הוא שווי לצד הנמוך והשמרני מאוד באופן שלכל הפחות משקף הפחתה לקומה גבוהה.

הטענה להפחתת שווי במגזר החרדי לקומות עליונות צריכה להיות מבוססת על ידי עסקאות השוואה.

כלל השומות המכריעות שהביאו בחשבון הפחתה זאת לא בחנו ולא עסקת השוואה אחת.

יתרה מזאת, ישנן שומות מכריעות כגון שומותיה של הגב' שושי שרביט בשכונת רוממה שבהן היא בחנה עסקאות מכר מפרויקט מגורים בשם נופי אליהו בקרית בעלז רחוב דברי חיים והמסקנה שלה הייתה שאין מובהקות בשווי בדירות הממוקמות בקומות נמוכות לעומת קומות גבוהות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>התייחסותי לסעיף ג', לתשובת שמאי המבקש – הפחתה לפינוי הדירה בתקופת הבנייה</u>
חוזר מה שצוין בתגובתי בשומה אחרת וכן על הנאמר לעיל.
אלפי פרויקטים למימוש תמא 38 ובאף אחד מהם לא מפנים את הדירה בתקופת הבניה.
ככל שבמסגרת עבודות תוספת הבניה אותו דייר מבקש לשפץ גם את דירתו הקיימת וזה מה שקורה בדרך כלל, ובשל כך מפנה את דירתו הרי שמדובר ברצון סובייקטיבי וללא שום קשר להשבחה תכנונית שנגרמת כתוצאה מאישורה של התכנית.

<u>התייחסותי לסעיף ד', לתשובת שמאי המבקש – הפחתה עבור שטח מדרגות פנימי</u>
לפי תקנות חישוב שטחים ממלא שטח המדרגות הפנימיות מקוזז משטח לחישוב ולכן שבונים מדרגות פנימיות לדירה לא רק שאין פגיעה אלא יש אפילו שימוש כפול למדרגות הללו, פעם אחת הם משמשות כמעבר לקומה עליונה ודינן כדין מעבר או מסדרון בדירה חד מפלסית ולכן זה לא עילה להפחתה. ופעם שניה יש שימוש בשיפוע שנוצר מתחת לגרם המדרגות. אצלי לדוגמא בבית יש פינת אוכל.
בהרבה דירות שביקרתי שבהם נבנתה תוספת קומה השיפוע הזה משמש לתא שירותים.
ולכן, מבחינה שמאית לא רק שאין הפחתה אלא יש השבחה.

<u>התייחסותי לסעיף ה', לתשובת שמאי המבקש – הפחתה בגין השתתפות בניית המשך חדר מדרגות משותף</u>
ברגע שהשווי נקבע לפי גישת השווי השיורי "החילוץ" הרי שיש כבר הפחתה של כלל עלויות הבניה כולל השטחים המשותפים. ולכן, אין שום מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין המשך מדרגות משותפות. מה גם שלא הוכח שכל עלויות הללו חלות על מבקשי ההיתר בדירה העליונה.
מאחר והמדרגות המשותפות משמשות לצורך גישה לגג עליון המשותף [בבנין המשותף] הרי ברור שבנייתם חלות על כלל הדיירים.

<u>התייחסותי לסעיף ו', לתשובת שמאי המבקש – פטור בגין זכויות חופפות לתמ"א 38</u>
יש לנו פסק דין שניתן לאחרונה בבית משפט המחוזי לעניין הבית ברחוב שימעוני ושם נקבע שהשבחה בגין תמא 38 מתגבשת בעת אישור היתר הבניה. ולכן, גם המועד הקובע לתמא 38 [ומאחר ומדובר בזכויות צפות] הוא ביום אישור הבקשה להיתר בוועדה המקומית ולכן תמא 38 לעולם לא יכול להיות מצב קודם לתכניות נקודתיות.
ראה על כך גם פסק דין מחוזי חיפה בעניין לביא וגם את חוות דעתה של יועמ"ש לממשלה גב' כרמי יוליס שניתנה לאחרונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מר אברהם יעקב כהן רוזובסקי שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

<u>התייחסותי לסעיף א', לתשובת המשיבה – הוצאות החיזוק מאיינות את ההשבחה – האומנם ?</u>

הרי כל הפטור של תמא 38 זה עקב עלויות הגבוהות שיש.

מדוע שלא היה כדאי לקבלן לבצע את הפרויקטים אם הוא פטור, מרכיב הקרקע בין 60-40 אחוזים.

גם לפרטי יש רווח יזמי שעליו מוותר.

לא ידוע מתי תתקבל החלטה בעניין החיזוק אולם הדיירים פונים לאדריכל לבחון זאת. ברור שבעת הרישוי משתכלל.

לעניין עלות של 2,400 ₪ מ"ר עבור 48 מ"ר לדעתי אינם משקפים את כל העלות / ההוצאות הנדרשות.

ברחוב מ"ג 19 היה פרויקט ואני ייצגתי אחד בשם מרקביץ' כולם עזבו בזמן הבניה, בוצע גשר ועוד הרבה.

ועדת הערר ניסתה לפשר בין דיירים ולא הצליחה, הוצא היתר אולם ההיתר הוקפא, כך שהשמחה לבניה עדיין רחוקה.

בחוג שלנו עם 10 דיירים לא ניתן להשאר בדירה של 60 מ"ר.

<u>התייחסותי לסעיף ד', לתשובת שמאי המשיבה – הפחתה עבור שטח מדרגות פנימי</u>

אלו שהביאו הפחתה נתנו הפחתה בין 70-50 אחוזים עקב שימוש מינמאלי שנשאר.

אם אנו מנתחים מ"ר קוב ולא מ"ר שטח, הרבה שמאים מכריעים הפחיתו זאת.

מרפסות מקורות גם חלק מהשטח השאלה האם הם שוות מקדם אחד ? ברור שלא.

נכון ששטח מדרגות אינו נספר בחישוב השטחים, זה החלק העליון של הקומה הנוספת מפני שאין ריצפה, הטענה של קלקול שטח קיים זה בקומה למטה.

<u>התייחסותי לסעיף ה', לתשובת שמאי המשיבה – הפחתה בגין השתתפות בניית המשך חדר מדרגות משותף</u>

אני לא מבין איך בגישת השווי השיורי עשה משהו ?

זה הוצאה מובהקת לטובת הכלל החל רק על בעלי דירות בקומה עליונה.

מפנה לסעיף 4.1 ז' בהוראות התכנית.....מטלה שחלה על אלו שבונים תוספת הקומה בלבד.

<u>התייחסותי לסעיף ו', לתשובת שמאי המשיבה – פטור בגין זכויות חופפות לתמ"א 38</u>

שאין תכנית ואני מתקדם לתמא 38, בהוראות תכנית זו שדנים בה בסעיף 4.1 י' זהו סעיף שמדבר איך לחזק את המבנה לפי תמא 38.

כן שייך זכויות תמא 38 במקרה זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

13. הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים ולהלן הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

מהם ערכי השווי הראויים במקרקעין נשוא ההחלטה ?

שמאי הצדדים אינם חלוקים ונוקטים בשווי למ"ר מבונה בסך 12,000 ₪ המוסכם עליהם.
שמאי המשיבה התבסס על קביעות שווי מבונה של שמאים מכריעים תוך התחשבות במקדמי התאמה למיקום הדירה, מאפייני הבניין וכן התאמה לזמן למועד הקובע.
שמאי המבקש אימץ בשומתו את ערך הבסיס לשווי מבונה שקבע שמאי המשיבה.
ערך השווי המבונה האמור, משקף את הממוצע בשומות מכריעות בסביבה ולפיכך, ראיתי לנכון לקבל את השווי המוסכם על הצדדים.

האם זכיות הבניה מכוח תכנית מס' 575159 תרמו להשבחת הנכס נשוא ההחלטה ?

הצדדים חלוקים באשר למהות ההשבחה בגין זכויות הבניה מכוח תכנית מס' 575159.
עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה באשר לקביעת מקדמי התאמה, עלויות בניה ישירות ועקיפות, והפחתות נלוות.
שמאי המשיבה הביא בחשבון את ההשבחה מתוספת הזכויות לפי שיטת ה"דלתא", דהיינו, חישוב שטח ההפרש הנובע מתוספת הזכויות, תוך הפעלת מקדם הפחתה בגין פונקציונאלית ושוליות בשיעור של 30%, מקדם הפחתה בגין אילוצי בניה המגלמים ייקור עלויות, בינוי חדש על ישן, עלויות התאמה, חיבור מדרגות פנימיות ועוד בשיעור 20%.
לשטח העיקרי לתוספת בקומה החדשה הביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.8, לשטח לתוספת בקומה הקיימת הביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.5, לשטח מרפסת הגג הביא בחשבון מקדם אקו' בשיעור 0.2.
שמאי המבקש, נוקט גם הוא בתחשיב ההשבחה לפי שיטת ה"דלתא".
כמו כן, הגיע למסקנה כי ההשבחה מתאיינת מאחר וההוצאות הכרוכות בניצול הזכויות גבוהות מאוד.
לטעמו, תוספת הזכויות מכוח התכנית אינה תורמת להשבחה בנכס הנדון מאחר ולא קיימת כדאיות כלכלית בניצולן.
כחיזוק לטענתו, הציג בשומתו עסקאות מכר מהשנים 2013 – 2021 מהחלקה ובה הנכס הנדון ועסקאות מכר משנת 2020 ואילך מהחלקות 11 – 14, כאשר טוען כי כל נתוני המכר מגלמים תוספת בניה, ובנוסף, קיימת עסקת רכישה לנכס הנדון משנת 2014 במחיר 1.6 מ' ₪ ועסקת מכר לנכס הנדון בשנת 2021 במחיר 2.03 מ' ₪.
מה שמצביע על עליית ערך כמגמה כללית בשוק ולא מטעמים של תוספת זכויות בניה.
מעבר לכך, הביא בחשבון כי לצורך מימוש הזכויות נדרש להביא בחשבון הפחתה בגין בניה חדשה על ישנה בסך 120,000 ₪, הוצאות שכירות לדיור חלופי בסך 6,500 ₪ לחודש לתקופת הבניה (9 חודשים) לאור הסכנה להתגורר בדירה, פטור ממרפסות עד 14 מ"ר, פטור מכוח הוראות תמ"א 38, הפחתת שטח המדרגות הפנימיות, עלויות עבור חיזוק הבניין, בניית מדרגות חיצוניות בסך 5,000 ₪ למ"ר כפול 22 מ"ר (מחצית מהעלות חלה על המבקשים), בניית חדר מדרגות על הגג והעתקת המתקנים לגג החדש, והוצאות עבור תשלום דמי איזון לדיירים שיידרש בעת בניית התוספת בפועל.
בהחלטה זו, אתייחס לטיעוני הצדדים בעבור כל נושא לגופו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מתודולוגיית חישוב ההשבחה (שווי מצב חדש לעומת מצב קודם או גישת הדלתא):</u>

כאמור, שמאי הצדדים מחשבים את ההשבחה בשיטת ה"דלתא", קרי תחשיב המביא בחשבון את השינוי בשווי כתוצאה מהאקט התכנוני בלבד.

תחילה אציין כי אני סבור שבאופן כללי, דרך המלך לבחינת ההשבחה במקרקעין הינה בהשוואת מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם, טרם אישור האקט התכנוני החייב בהיטל, אל מול השווי במצב החדש שהינו שווי המקרקעין לאחר אישורו.

פעמים רבות, מתייתרת בחינת מלוא שווים של המקרקעין במצב התכנוני הקודם אל מול מלוא שווים של המקרקעין במצב החדש, לאור העובדה כי ניתן להצביע על הפער בין שני המצבים המהווה את ההשבחה (מצב חדש – מצב קודם = השבחה), באופן מדויק וספציפי ועל כן נעשה שימוש בשיטת ה"דלתא".

שיטת הדלתא מציגה על פניו את ההשבחה נטו בלבד, תוך שבגישה זו יש לקחת את מלוא השיקולים והגורמים אשר קיים בהם שוני בין המצב הקודם לחדש.

ניתן לומר כי מבחינה מתמטית שתי גישות אלו, מהוות למעשה את אותה הגברת בשינוי אדרת, שכן כאשר מביאים בחשבון שיקולים רלוונטיים זהים בשתי הגישות, תתקבל תוצאת השבחה זהה.

בהחלטה זו, נהגתי כשיטת שמאי הצדדים ולפיכך, ערכתי את תחשיב ההשבחה בשיטת ה"דלתא".

<u>האם הוצאות החיזוק מאיינות את ההשבחה ?</u>

כאמור, שמאי המבקש טוען כי הוצאות החיזוק בבניין מאיינות את ההשבחה.

ראשית, אתייחס לגישתו שבה בין היתר, הציג עסקאות מכר חדשות בחלקות מס' 11 – 14, בעוד שעסקאות המכר הישנות הינן על חלקה מס' 15 בלבד.

עסקת המכר היחידה בחלקה מס' 15 הינה העסקה בנכס הנדון.

לאור החוסר בנתוני השוואה בחלקה שעליה חלה התכנית הנקודתית, לא ניתן לקבוע באופן מוחלט כי עליית המחירים בשוק אינה מגלמת את תוספת זכויות הבניה.

אני סבור כי הדרך הראויה יותר לבחון אם זכויות הבניה תורמות לשווי הנכס, הינה ניתוח תוספת הזכויות בחישוב כלל הגורמים והמקדמים לצד ההוצאות הכרוכות בכך.

<u>באשר לטענה כי בעת מימוש הזכויות, נדרש לבצע חיזוק לבניין אשר כרוך בעלויות גבוהות ולפיכך עלויות אלו מאיינות את ההשבחה, להלן התייחסותי:</u>

שמאי המבקש מעריך את עלות חיזוק הבניין בסך 2,200 ₪ למ"ר בהכפלה של 480 מ"ר בשמונה קומות, ובסה"כ עלות של 1,056,000 ₪ לפחות.

מעבר לכך, שמאי המבקש הציג כנספח לשומתו, חוות דעת של המהנדס מר זאב כהן.

בחוות דעת זו, מציין ה"ה כי לצורך מימוש תכנית הבניה שאושרה בנכס, יש לחזק את הבניין כולו בשתי הכניסות, חיזוק זה מייקר את העלויות במאות אלפי ₪.

חוות הדעת הנ"ל איננה כוללת אומדן עלויות בניה המוכיח כי העלויות הכרוכות במימוש התוספת גבוהות עד כדי אי כדאיות כלכלית.

מעבר לחוות הדעת הנ"ל, שמאי המבקש לא הציג בפניי אסמכתאות כלשהן המבססות את טענתו לגבי גובה עלויות החיזוק הנוספות ואת הדרישה למטלת החיזוק שציין.

מדובר בבניין שנבנה בשנות ה - 90, כך שישנה אי וודאות לגבי הצורך בעבודות חיזוק והתאמות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

להבנתי, עלות ההתאמות הכוללת, חיזוק יסודות ככל ויידרשו והעתקת מתקנים, מגולמות בחלק העיקרי בעלויות הבניה שהובאו בחשבון.
יחד עם זאת, בהתייחס למאפייני הבניין בכלל והנכס הנדון בפרט, אני סבור כי יש להביא בחשבון תוספת לעלות הבניה הישירה בגין התייקרות העלויות.
שמאי המשיבה נקט בגישה אחרת, בה הביא בחשבון הפחתה בגין אילוצי בניה בשיעור 20% מסך השטח האקו' של תוספת הבניה בקומה העליונה.
משכך, אימצתי את גישתו לתחשיב אילוצי הבניה/עלויות התאמה בדרך של מקדם הפחתה.
ברם, ראיתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין אילוצי בניה בשיעור של 30% המשקפת את העלויות הנלוות הכרוכות במימוש התוספת.
לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש, להפחתה בגין עלויות חיזוק הבניין מעבר לגילום הפחתה בגין ייקור עלויות הבניה דלעיל, מאחר ולא הוכח כי אלו יידרשו במועד קבלת היתר הבניה ומאחר ולא ניתן לאמוד את עלויות אלו באופן חד ערכי.
כמו כן, אציין כי על מנת לבחון האם זכויות הבניה בתכנית תרמו לשווי הנכס, לא די בהתייחסות לעלות חיזוק הבניין שציין שמאי המבקש, אלא בכלל הגורמים הנלווים כפי שיפורט בהמשך.

<u>מהו מקדם הדחייה שיש להביא בחשבון עבור תוספת הזכויות ?</u>

שמאי הצדדים מסכימים על העובדה כי יש להביא בחשבון דחיה עד לניצול הזכויות עבור תוספת זכויות הבניה.
המחלוקת בין הצדדים עומדת על גובה מקדם הדחיה וגישת התחשיב לתוספת הזכויות.
שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.5 ביחס לשטח תוספות הבנייה החזיתיות בקומה הקיימת ומקדם דחיה בשיעור 0.8 ביחס לשטח העיקרי לתוספת הבנייה בקומה העליונה (החדשה).
שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור 0.5 עבור תוספות הבניה החזיתיות בקומה הקיימת בדומה לשמאי המשיבה.
בעוד שעבור תוספת הבניה בקומה העליונה (החדשה), הביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.8 עבור השטח העיקרי בלבד ומקדם דחיה בשיעור 0.5 עבור שטח מרפסות הגג, אך לא פירט מודע נקט במקדם דחיה שונה עבור מרפסות הגג.

<u>לאחר שבחנתי את עמדות שמאי הצדדים, להלן החלטתי בנושא:</u>

בהוראות תכנית מס' 575159, קיימת דרישה כי הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
כלומר, מימוש זכויות הבניה מחייב שיתוף פעולה מלא עם בעלי הדירות האחרות בבניין.
הדרישה לבניה משותפת מהווה הליך מורכב לאור הקושי במימוש הזכויות, עקב סרבנותם של השכנים ונכון להביא בחשבון דחיה למימוש תוספת הבניה.
כמו כן, הבאתי בחשבון כי גג המבנה הינו רכוש משותף ולכן נדרשת הסכמת בעלי הדירות בבניין בטרם בניית קומה נוספת.
אני סבור כי במקרה דנן, יש להביא בחשבון דחיה של 5 שנים עד למיצוי הזכויות בשיעור היוון של 5%, המשקף מקדם דחיה בשיעור של 0.78.
לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה באשר לקביעת מקדם דחיה בשיעור 0.8 שגם מתיישב עם קביעות שמאים מכריעים בסביבה, עבור תוספת הבניה בקומה העליונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כמו כן, מקובלת עליי עמדת שמאי הצדדים באשר לקביעת מקדם הדחיה עבור תוספת הבניה בקומה הקיימת שהביאו בחשבון, בשיעור 0.5 המוסכם עליהם, וזאת לאור הקושי במימוש הזכויות לתוספת בנייה על השטח הקיים ביחס לבניית קומה חדשה.

באשר לשימוש מקדם דחיה בשיעור 0.5 עבור שטח מרפסות הגג בקומה העליונה שבו נקט שמאי המבקש, לא ראיתי לנכון לקבל את עמדתו, מאחר ולא פירט מדוע ביצע חלוקה לשטחים בקומה העליונה והביא בחשבון מקדם דחיה שונה עבור שטח המרפסות.

אני סבור כי, כאשר יגיע היום בו בעל הזכויות יממש את הזכויות בקומה העליונה, הבקשה להיתר תהיה בשלב ביצוע אחד עבור כל הקומה העליונה כולל שטח המרפסות ולא בשלבים שונים.

מעבר לאמור לעיל, כיוון שבנושא הדחיה עסקינן, אציין כי את עלויות הבניה וההפחתות הנוספות שהביא בחשבון שמאי המבקש, הפחית מסך ההשבחה המגולמת דחיה, כערך נוכחי ללא כל גילום דחיה.

לפיכך, למרות שדחיתי את עמדתו להפחתת עלויות החיזוק, אציין כי אינני מסכים עם תחשיב ההשבחה שהציג בשומתו.

ככל וההפחתה בגין העלויות הנוספות שציין היו באות בחשבון, היה נדרש להפעיל את מקדם הדחיה גם עליהן בהתאם לכללים השמאים.

<u>מהו שטח תוספת הבניה לחיוב שיש להביא בחשבון בתחשיב השבחה ?</u>

שמאי המשיבה הציג בתחשיב השומה את שטחי תוספת הבניה המוקנים מכוח תכנית מס' 575159.

בתחשיבו, הביא בחשבון תוספת שטח עיקרי לקומה הקיימת בסך 5 מ"ר, שטח עיקרי לקומה העליונה בסך 57 מ"ר, שטח מרפסות לקומה הקיימת בסך 48 מ"ר ושטח מרפסות לקומה העליונה בסך 38 מ"ר.

בשומתו, אינו מפרט כיצד הגיע לשטחים הנ"ל ומהיכן נלקחו.

מנגד, שמאי המבקש הביא בחשבון את השטחים הבאים : תוספת שטח עיקרי לקומה הקיימת בסך 7 מ"ר, שטח עיקרי לקומה העליונה בסך 54 מ"ר, שטח מרפסות לקומה הקיימת בסך 48 מ"ר (לפני הפחתת שוליות ופטור) ושטח מרפסות לקומה העליונה בסך 38 מ"ר.

בשומתו, הציג חלקים מתוך תשריט נספח סיכום השטחים של התכנית.

לאור הפער בשטחים שצוינו בשומות הצדדים, ראיתי לנכון לעיין בנספחי התכנית על מנת לקבוע את השטחים שיבואו בחשבון לצורך תחשיב ההשבחה.

אינני מסכים עם עמדת שמאי הצדדים באשר לשטח העיקרי שהביאו בתחשיבם.

בהתאם לנספח סיכום השטחים של התכנית, השטח העיקרי המוצע בדירה הנדונה הינו 7 מ"ר בקומה הקיימת ו – 61 מ"ר בקומה העליונה, בסה"כ שטח מוצע עיקרי מכוח תכנית מס' 575159 הינו 68 מ"ר.

<u>להלן טבלת סיכום השטחים המותרים מתוך נספח לחישוב שטחים של תכנית מס' 575159:</u>

סיכום דירות בשתי קומות :		קיים ומאושר	מא שר ע"פ תב"ע 4831	מוצע	סה"כ עיקרי	קיים ומאושר	מא שר ע"פ תב"ע 4831	מוצע	סה"כ שרות	סה"כ
א	דירה מס' 14	58	28	60	146		12		12	158
	דירה מס' 15	81		62	143	12			12	155
ב	דירה מס' 26	74		62	136	12			12	148
	דירה מס' 27	59	20	68	147		12		12	159
	סה"כ:	272	48	252	572	24	24	0	48	620

לאור האמור לעיל, בתחשיב השטחים לחיוב, הובא בחשבון תוספת שטח עיקרי לקומה קיימת של 7 מ"ר ותוספת שטח עיקרי לקומה החדשה/עליונה של 61 מ"ר, בסה"כ תוספת שטח עיקרי של 68 מ"ר.

הבאתי בחשבון את שטחי המרפסות בשתי הקומות כפי שהביאו שמאי הצדדים (לפני פטור ושוליות).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו מקדם השוליות/פונקציונאליות שיש להביא בחשבון עבור תוספת הזכויות ?</u>

שמאי הצדדים מסכימים על העובדה כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות/פונקציונאליות עבור שטח התוספת.
קיימת מחלוקת בין הצדדים בקביעת מקדמי השוליות והפונקציונאליות לשטח התוספת בזכויות הבניה.
שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור 30%, המשקפת פונקציונאליות ושוליות עבור כלל שטחי תוספת הבניה.
בעוד, ששמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה לשוליות בשיעור 25% עבור שטח המרפסות בלבד בשתי הקומות, והפחתה בשיעור 15% עבור שטח התוספת העיקרי בקומה העליונה בלבד.
בעבור השטח האקו' שבקומה העליונה, הביא בחשבון, בין היתר הפחתה לפונקציונאליות בשיעור 10%.

<u>לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים וכן את נתוני הנכס הנדון, להלן החלטתי:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות ופונקציונאליות לתוספת השטחים.
לצורך קביעת מקדם הפחתה ראוי, ראיתי לנכון להתבסס על שומות מכריעות בסביבת הנכס:

- בשומה מכרעת של מר יעקב פז בגו"ח 20235/131, הובא בחשבון הפחתה לשוליות בלבד בשיעור 30% עבור שטח תוספת עיקרי בסך 69.67 מ"ר.
- בשומה מכרעת של הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 20234/74, הובא בחשבון הפחתה לשוליות בלבד בשיעור 20% עבור שטח תוספת עיקרי בסך 87.24 מ"ר.
- בשומה מכרעת של הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30234/26, הובא בחשבון הפחתה לפונקציונאליות בלבד בשיעור 10% עבור שטח תוספת עיקרי בסך 49.44 מ"ר.

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור כי לאור היקף שטחי הבניה וסביבת הנכס הנדון, ההפחתה שיש להביא בגין שוליות הינה בשיעור 30% והפחתה בגין פונקציונאליות בשיעור 10%, סה"כ הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות ופונקציונאליות בשיעור 40% עבור של תוספת השטחים.
אינני מקבל את גישת שמאי המבקש שהביא בחשבון הפחתה לשוליות שונה עבור תוספת שטח עיקרי ושטח המרפסות.

<u>מקדם אקו' לשטח המרפסת:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקו' למרפסות בשיעור 0.2.
בעוד ששמאי המבקש הביא בחשבון מקדם אקו' למרפסות בשיעור 0.25
לאור שטחם הגדול של המרפסות, אני סבור כי מקדם בשיעור 0.2 הינו ראוי וסביר.
לפיכך, לא ראיתי לנכון לקבל מקדם שוליות בשיעור 0.75 עבור המרפסות מאחר והמקדם האקו' למרפסת שהביא בחשבון שמאי המשיבה מגלם בין היתר את השוליות בשטח המרפסות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מהי ההפחתה שיש להביא בחשבון עבור בינוי חדש על ישן ?</u>

כאמור, עיקר המחלוקת עומדת על גישות שונות בין שמאי הצדדים והתייחסות להוצאות הכרוכות במימוש התכנית על מנת לבחון את הכדאיות הכלכלית.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור 20% עבור תוספת השטחים בגין אילוצי בניה המשקפים בין היתר, ייקור עלויות כתוצאה מבינו חדש על מבנה ישן קיים, עלויות התאמה, בניית מדרגות פנימיות, העתקת מתקנים ותשתיות לגג החדש, עלויות עודפות בגין חיזוקים, אילוצי תכנון ועוד.

שמאי המבקש חולק על גישתו, וטוען כי יש להביא בחשבון את ההפחתות בגין ההוצאות הכרוכות במימוש התכנית, בין היתר, על ידי כימות עלויות ההתאמה לבינוי חדש על ישן בסך 120,000 ₪ ולא באחוזים.

מעבר לכך, שמאי המבקש מציין כי הסתמך על הנוסחה השמאית שצוינה בשומה מכרעת של הגב' נאוה סירקיס ברח' המ"ג 19 (גו"ח 30234/26) וברח' דברי חיים 17.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש מאחר ובשומתה המכרעת של הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30234/26, נמסרה מאת המבקש, רשימת עלויות בניה שנדרשו מהדיירים לביצוע הבניה בדירת המבקש כשהעלות להרחבת הדירה שם הינה בסך 221,785 ₪.

בהחלטתה, השמאית המכריעה הפחיתה את אומדן עלות הבניה המקובלת בהתאם למחירון דקל לשנת 2015 מסך העלות בדירת המבקש והגיעה לעלות עודפת בסך 61,785 ₪, שאותה הפחיתה מסך ההשבחה.

במקרה דנן, לא הועבר אליי אומדן עלויות בניה או כל אסמכתא לעלות הבניה שהציג שמאי המבקש, ולכן לא ניתן להביא בחשבון עלות כספית חד ערכית.

מאחר וקיים חוסר בנתוני אומדן העלויות ואי וודאות, אני סבור כי הגישה הראויה, הינה גילום העלויות העודפות הנדרשות במקדם הפחתה סביר.

מעיון בשומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון, עולה כי מקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן הינו בטווח 0.8 – 0.9.

לפיכך ראיתי לנכון להביא בחשבון, מקדם הפחתה עבור התאמה לבינוי חדש על ישן בשיעור 0.8.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>האם יש להביא בחשבון הפחתה עבור שטח בקומה הגבוהה ?</u>

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הפחתה בגין קומה גבוהה מעבר להפחתות שהובאו על ידו כפי שצוין לעיל.
שמאי המבקש סבור כי השטח של קומה נוספת בדירה, גם כשאין מדובר בקומה גבוהה, ומאידך קומה גבוהה גם באותו מפלס, הם נחותים ביחס לשווי מ"ר מבונה בסיסי ולכן, הובא בחשבון מקדם ההפחתה עבור כל תוספת השטחים בשיעור 0.85.
טענת שמאי המבקש כי יש לגלם הפחתה עבור קומה עליונה, הינה טענה ללא תימוכין.
על מנת לבסס את הטענה כי יש מקום להפחתה האמורה, נדרש להוכיח כי עסקאות ההשוואה שנלקחו אינם מגלמים את הפחתה זו.
מעבר לאמור לעיל, הובא בחשבון מקדמי הפחתה לשוליות ופונקציונאליות המגלמת בין היתר את מרכיב הקומה העליונה.
בהעדר תימוכין לשווי נחות לקומה גבוהה על ידי עסקאות השוואה, אני סבור כי אין מקום להפחתה נוספת.
ככלל, לדעתי קיימת עדיפות לקומה עליונה, בין היתר בגלל האפשרות לגישה לגג וכן גם חסרונות בהתחשב באופי הבניה.
אני סבור כי החסרונות מתקזזים עם היתרונות של דירה בקומה גבוהה.

<u>האם יש להביא בחשבון הפסד שטח עיקרי כתוצאה מבניית מדרגות פנימיות בדירה ?</u>

שמאי המבקש טוען כי בניית מדרגות לקומה העליונה נוגסת משטח הדירה הקיימת ולכן יש לזכות עבור הפסד השטח בקומה הקיימת בסך 4 מ"ר, אותם הכפיל ב 25,000 ₪ למ"ר בנוי והביא בחשבון הפחתה בשיעור של 50% מסך העלות, קרי, 50,000 ₪.
שמאי המשיבה במכתב תגובתו, סובר כי דין מדרגות פנימיות בדירה דו מפלסית כדין מעבר/מסדרון בדירה חד מפלסית שכן מדרגות החיבור משמשות כמעבר בין שני החלקים של דירת הדופלקס.
כמו כן, בהתאם לתקנות חישוב השטחים, שטח המדרגות מחושב פעם אחת.
ולכן, לא רק שלא קיימת הפחתה אלא אף קיימת השבחה, השטח שמתחת למדרגות ניתן לניצול כגון אחסנה או תא שירותים.
בנוסף, שמאי המשיבה מציין במכתב התגובה, תימוכין משומות מכריעות הדנות בסוגייה האמורה.

אני סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין שטח המדרגות המהווה חלק משטחי הדירה.
כפי הנהוג בדירות בעלות שתי מפלסים ומעלה, אין להפחית שטח מדרגות פנימיות המקשרות בין המפלסים, ולפיכך אין להביא בחשבון הפחתה במקרה הנדון.
לעניין זה ראוי להפנות לשומה מכרעת של מר יעקב פז ברח' המ"ג 22, גו"ח 30235/131, בה קבע כי שטח המדרגות הפנימיות לא יופחת בחישוב ההשבחה.
כמו כן, אפנה להחלטת ועדת ערר 058/16/48, ועדה מקומית לתו"ב דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר, הדן בסוגיה האמורה ושם נקבע כי אין להפחית את שטח המדרגות בחישוב ההשבחה.
לאור האמור לעיל ולאור שומות מכריעות הדנות בסוגיה דנן, אשר קבעו כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין שטח המדרגות הפנימיות, אני דוחה את טענת שמאי המבקש לעניין זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>האם יש להביא בחשבון הפחתה בגין הוצאות השתתפות בבניית חדר מדרגות משותף ?</u>

שמאי המבקש סובר כי במימוש הזכויות, יש להביא בחשבון הפחתה עבור בניית מדרגות חיצוניות בבניין בשטח 22 מ"ר + מבנה וגדרות, סה"כ 30 מ"ר שחושב לפי 5,000 ₪ למ"ר, והובא בחשבון עלות של 50% מסך עלות בניית המדרגות החיצוניות המיוחסות לחלק הנישום.

שמאי המשיבה במכתב תגובתו, טוען כי קביעת השווי בגישת החילוץ מתייחסת לשווי שטחים עיקריים כמגלם גם שטחי שירות כגון חדרי מדרגות וכו'.

ההפחתה המבוקשת כבר הובאה בחשבון על ידי הפחתת רכיב עלויות הבניה והפחתה נוספת היא בגדר הפחתה כפולה.

ככל ותחושב הפחתה, יש לחשב גם את ההשבחה הנוצרת בגין תוספת שטח המדרגות.

לחיזוק טענתו, מציג שמאי המשיבה החלטות משומות מכריעות כדלהלן:

- בשומתו המכרעת של מר שלומי יפה ביחס לנכס הממוקם ברחוב הרב אשל"ג 15 (30086/169) נקבע כדלקמן: "בעת נקיטה בשיטת החילוץ, מגלמת הפחתת עלות הבנייה את החלק היחסי משטחי השירות הנלווים וביניהם חדר המדרגות."
- בשומתו המכרעת של מר ארז כהן ביחס לנכס הממוקם ברחוב תחכמוני 6 (30070/55) נקבע כדלקמן: "בחילוץ שווי מ"ר מבונה מעסקאות ההשוואה הופחתו עלויות בנייה הכוללות את שטחי השירות ולכן אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין בניית מדרגות".

<u>לאחר שבחנתי את עמדות שמאי הצדדים, להלן החלטתי:</u>

אני סבור שבדומה לעמדתי בסוגיה לשאלת הפחתת עלויות חיזוק המבנה מסך ההשבחה כפי שצוין לעיל.

בתחשיב שווי למ"ר מבונה הנעשה בגישת החילוץ, הופחתו עלויות בניה ישירות ועקיפות.

עלויות הבניה שהופחתו כוללות את העלויות הכוללות חיזוק, הקמת חדרי מדרגות, מבואות, לובי וכד'.

אציין כי אני סבור שהדרך הראויה לשקף את העלויות הנלוות היא תוספת באחוזים לעלויות הבניה כפי שנהוג בשומות מכריעות בסביבה.

כאמור, לאור החוסר בנתונים לאומדן העלויות הנדרשות וחוסר הוודאות, בהחלטה זו הובאו בחשבון מקדמי הפחתה מסך תוספת השטחים האקו'.

מקדמי ההפחתה שהובאו מגלמים את כלל העלויות במבנה הדרושות לצורך מימוש תוספת הבניה, ובניהן, בניית חדר מדרגות משותף.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, לפיכך, לא הובאה הפחתה נוספת לבניית חדר המדרגות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>כיצד תבוא לידי ביטוי ההפחתה בגין אילוצי התכנון עבור סה"כ העלויות הנדרשות ?</u>

כאמור, עיקר המחלוקת עומדת על הגישות השונות בין שמאי הצדדים והתייחסות להוצאות הכרוכות במימוש התכנית על מנת לבחון את הכדאיות הכלכלית.
שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשיעור 20% עבור תוספת השטחים בגין אילוצי בניה המשקפים בין היתר, ייקור עלויות כתוצאה מבינו חדש על מבנה ישן קיים, עלויות התאמה, בניית מדרגות פנימיות, העתקת מתקנים ותשתיות לגג החדש, עלויות עודפות בגין חיזוקים, אילוצי תכנון ועוד.
לעומת זאת, שמאי המבקש נוקט בגישה שונה וסובר כי יש לחשב באופן כמותי את סך העלויות הכרוכות, על פי התייחסות לכל מרכיב בנפרד, כדלהלן:

- עבור הפחתה לבניה חדשה על מבנה ישן – 120,000 ₪.
- עבור הפחתה בגין הפסד שטח דירתי כתוצאה מבניית פיר מדרגות פנימיות – 50,000 ₪.
- תוספת מדרגות חיצוניות של 30 מ"ר המיוחס לדירת המבקש – 75,000 ₪.
- הוצ' שכירות לתקופת הבניה – 58,500 ₪.
- תשלומי איזון והוצאות לחיזוק הבניין – לא צוין עלות כספית, אלא סובר כי מכיוון שההשבחה מסתכמת בסך של 128,185 ₪, הוצאות אלו מאיינות את ההשבחה.

<u>לאחר שבחנתי את עמדות שמאי הצדדים ולאחר שבחנתי את מאפייני הבינוי של הנכס, להלן החלטתי:</u>

כאמור, תכנית מס' 575159 מתירה תוספת זכויות בניה בשטח 68 מ"ר עיקרי ו – 86 מ"ר למרפסות.
הנכס נשוא ההחלטה מהווה דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה וותיק משנות ה – 90.
מביקור בנכס וכן מחוות הדעת ההנדסית של מר זאב כהן שהועברה אליי מאת שמאי המבקש, התרשמתי כי הבניין ובו הנכס, במצב פיזי הדרוש חיזוק כללי.
בתכנית המשביחה קיימת הוראה כי הבניה תהיה בהינף אחד.
מעבר לכך, בעת הוצאת היתר בניה מכוח התכנית המשביחה, אין חולק כי יידרשו אילוצי בניה מעבר לבניית התוספת בדירה עצמה, כגון, בניית חדר מדרגות לקומת הגג, העתקת מתקנים ותשתיות לגג החדש ועלויות חיזוק ככל שיידרשו.
כמו כן, עלויות הבניה בדירה הנדונה ככל הנראה תהינה גבוהות יותר בשל המצב הפיזי הקיים.
מאחר ובמקרה דנן, המימוש נעשה בדרך של מכר, אין וודאיות בנוגע למטלות שיידרשו בעלי הזכויות בעת הוצאת היתר בניה, ולכן קיים קושי בכימות שווי העלויות.
זאת ועוד, שמאי הצדדים הסכימו על שווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪.
השווי המבונה נגזר משווי מ"ר בנוי בהתאם לגישת החילוץ, בה מפחיתים את עלויות הבניה הכוללות, בין היתר את כל אילוצי התכנון ככל וישנן, המועמסות על העלויות הישירות.
לפיכך, ככל ושמאי המבקש טוען כי ההשבחה מתאיינת לאור ההוצאות הדרושות, היה עליו לחזק את עמדתו על ידי הצגת אומדן עלויות בניה למ"ר אשר יופחת מהשווי הבנוי, או לחילופין להציג תימוכין לגובה עלויות הבניה העודפות וכן הוכחה לדרישת המטלות שציין.
לפיכך, אני סבור כי נכון עשה שמאי המשיבה כשהביא בחשבון מקדם הפחתה אקו' עבור אילוצי התכנון.
יחד עם זאת, אבחן מהו מקדם ההפחתה האקו' הראוי עבור אילוצי התכנון.
כפי שצוין לעיל, הפחתה לבינוי חדש על ישן שהובא בחשבון הינה בשיעור 20%.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

למרות עמדתי כי העלויות הנוספות מגולמות בעלויות שהובאו בחשבון בחילוץ השווי המבונה, ראיתי לנכון להביא בחשבון על הצד הזהיר והשמרני, הפחתה עבור חיזוק הבניין ככל ויידרש וכן העתקת המתקנים המשותפים לגג החדש בשיעור 10%.
דהיינו, סה"כ ההפחתה שהובאה בחשבון בגין אילוצי תכנון ועלויות נוספות הינה בשיעור 30%.

<u>האם יש להביא בחשבון הפחתת עלות השכירות לתקופת הבניה ?</u>

שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הפחתה עבור תשלום דמי שכירות לדיור חלופי בתוקפת הבניה.
מנגד, שמאי המבקש סובר כי מאחר ובזמן הבניה, לא ניתן להתגורר בדירה, בין היתר בגלל הסכנה לגור בבניין, יש להתחשב בהוצאות דמי שכירות לדיור חלופי בסך 6,500 ₪ לחודש עבור תקופת בניה בת 9 חודשים, בסה"כ הפחתה של 58,500 ₪ כחלק מההוצאות הניתנות לקיזוז מההשבחה.
שמאי המשיבה במכתב תגובתו, טוען כי מדובר בטענה ערטילאית חסרת ביסוס שכן ברחבי המדינה מקודמים אלפי פרויקטים למימוש תמ"א 38 מבלי שהדיירים מתפנים.
לכל היותר נגרמת אי נעימות זמנית בתקופת הבנייה ללא כל צורך בפינוי הדירה, על כן יש לשלול טענה זו על הסף.

<u>לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, להלן החלטתי בנושא:</u>

הנוהג להפחתת דמי שכירות בגין דיור חלופי בתקופת הבניה מסך ההשבחה מובא מפרויקטים לפינוי בינוי ותמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה מחדש, כאשר בזמן הבניה על היזם לדאוג לפתרון דיור זמני עבור הדיירים, ועלויות השכירות מקוזזות מסך ההשבחה.
בפרויקט תמ"א 38 לחיזוק מבנה קיים, ההפחתה בגין דיור חלופי לא מוכרת כהוצאה לצורך קיזוז מסך ההשבחה, מאחר והדיירים יכולים להתגורר בבניין בתקופת הבניה למרות אי הנעימות שקיימת.
במקרה הנדון, מדובר בדירה בבניין קיים שעתיד לעבור תוספת בניה והרחבה בבניין בכלל ובדירה הנדונה בפרט, כאשר בדירה הנדונה תיבנה תוספת קומה עליונה והרחבת הקומה הקיימת, בניית מדרגות פנימיות וכן הריסת קירות פנימיים הדורשת חלוקת פנים חדשה (בהתאם לתשריט המוצע בנספח הבינוי של התכנית).
אני סבור כי במקרה הנדון, לאור היקף הבניה הדרוש בדירה לצורך מימוש הזכויות, לא יהיה ניתן להתגורר בדירה בזמן הבניה ולפיכך, הוצאות השכירות הינן חלק מהותי אשר בלעדיהן לא ניתן להוציא לפועל את מימוש הזכויות.
כמו כן, אציין כי בשומתה המכרעת של הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30234/26, רח' המ"ג 19, קיבלה השמאית את טענת המבקשים והביאה בחשבון הפחתה להוצאות השכירות לדירה חלופית עבור 4 חודשי שכירות בתקופת הבניה.
לאור האמור לעיל, ראיתי לנכון לקבל את טענת שמאי המבקש להפחתת הוצאות השכירות באופן חלקי של 6 חודשים מוך 9 חודשים.
יחד עם זאת, שמאי המבקש ציין כי גובה דמי השכירות הינו 6,500 ₪ לחודש, ללא כל תימוכין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C_2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>לפיכך, ראיתי לנכון לבחון את גובה דמי השכירות הראויים בהתאם להיצעי שכירות בשכונה, כדלהלן:</u>

מיקום	שטח דירה	מרפסת	שטח אקו'	קומה	מס' חדרים	דמ"ש לחודש	מקדם שוליות	דמ"ש למ"ר
גדרה 2	80	20	90	1	4	₪ 7,600	1.02	₪ 86
יפו 218	60		60	3	3	₪ 5,200	1	₪ 87
המאסף 7	100		100	4	4	₪ 7,000	1.02	₪ 71
יפו 220	25		25	1	1	₪ 2,200	0.98	₪ 86
ממוצע דמ"ש למ"ר								**₪ 83**
שטח הדירה הנדונה במ"ר								₪ 61
סה"כ אומדן דמ"ש במעוגל								**₪ 5,000**

בהתאם לאמור לעיל, הבאתי בחשבון הפחתה עבור הוצאות שכירות לדיור חלופי בסך 5,000 ₪ לחודש דמ"ש לתקופת בניה בת 6 חודשים, סה"כ 30,000 ₪.

<u>האם חל פטור מהיטל השבחה עבור מרפסת בשטח עד 14 מ"ר ?</u>

שמאי המשיבה הביא בתחשיב ההשבחה את שטח המרפסות במלואן כפי שצוין לעיל.
בעוד ששמאי המבקש סובר כי יש להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה עבור שטח מרפסת של עד 14 מ"ר וזאת בהתבסס על ערר שרון נ' הוועדה המקומית, לפיכך הביא בחשבון שטח מרפסות בניכוי 14 מ"ר.

<u>להלן התייחסותי לטענת שמאי המבקש:</u>

הפטור שנקבע למרפסות גג בערר ימ-158/15 בעניין ישראל ואביגיל שרון נ' הוועדה המקומית, דן בסוגית חישוב שטחים בדירה לצורך זכאות לפטור לפי ס' 19(ג) בשטח דירה של עד 140 מ"ר והאם יש לכלול בשטח הדירה הפטורה גם מרפסות פתוחות, כאשר ה – 14 מ"ר הראשונים במרפסת הגג יהיו כחלק אינטגרלי מהדירה ויהיו פטורים.
פטור לפי ס' 19(ג) לא חל מאחר והדירה הנדונה נמכרה טרם חלוף 4 שנים מיום אישור התכנית המשביחה ולכן אין רלוונטיות לסעיף זה במקרה הנדון.
כמו כן, מהחלטת הערר הנ"ל אין להסיק כי קיים פטור מהיטל השבחה למרפסות פתוחות.
לפיכך, דחיתי את טענת שמאי המבקש לעניין זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>האם חלה דרישה עבור תשלומי איזון ?</u>

שמאי המבקש סובר כי לאור התנגדויות של בעלים אחרים בחלקה, בעת מימוש היתר בניה, תצוצנה נגד הבעלים תביעות מצד שכנים לתשלום דמי איזון, כפי שכבר עוכבו בחלקה היתרי בניה רבים וגם נידונו בוועדת הערר מחוז ירושלים.

כמו כן, בעת הוצאת היתר בניה, תשלום דמי איזון מחויב עפ"י חוק המקרקעין, כך שיש לקחת בחשבון בחישוב ההשבחה את ההוצאות בגין תשלום דמי איזון שיידרש.

שמאי המשיבה לא לקח בחשבון הפחתה כזו או אחרת בעבור תשלום איזון, במכתב תגובתו לא ציין התייחסות לטענה זו.

שמאי המבקש לא הציג בשומתו תימוכין לנושא דרישת תשלומי איזון כלשהן לדיירי הבניין.

מאחר ולא הוצגו אסמכתאות ונתונים לעניין זה, אין בידי את הדרך לקבוע באופן ודאי האם יידרשו תשלומי איזון.

כמו כן, הבאתי בחשבון את העובדה כי התכנית המשביחה מעניקה זכויות בניה להרחבת כל אחת מהדירות בבניין, כאשר בהתאם להוראות התכנית, הבניה תתבצע בהינף אחד.

מאחר וכל דיירי הבניין ירחיבו את דירותיהם, הטענה כי יידרשו תשלומי איזון נראית לי בלתי סבירה.

נושא זה עלה בביהמ"ש, בבש"א ת"א 1631148/08 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' שמואל מיכה, בו נקבע "**שיש להפריד בין זכיות קנייניות ובין זכויות תכנוניות, אם התוכנית המשביחה מאפשרת הגדלת שטח חדר היציאה לגג, הרי רק המשיבים, ולא כל בעל זכיות אחר בבניין עשויים ליהנות מכך... אם רק המשיבים הם נהנים מהשבחת דירתם עקב כניסת התוכנית המשביחה לתוקף, הרי עקרונות הצדק החלוקתי מחייבים שרק הם שישתתפו עם הקהילה באותה התעשרות**".

במידה ורק למבקש הייתה זכות להרחבת הדירה, הרי שחלה עליו החובה לשלם לשאר הדיירים.

במקרה הנדון, זכויות הבניה להרחבה קיימות בכל הדירות ולפיכך, דחיתי את הטענה בנוגע להפחתת תשלום דמי איזון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>האם חל פטור מהיטל השבחה על זכויות בניה החופפות להוראות תמ"א 38 ?</u>

שמאי המבקש סובר כי יש לראות בזכויות מכוח התכנית המשביחה כזכויות החופפות לזכויות תמ"א 38 לעניין הפטור מהיטל השבחה.

מעבר לכך, טוען כי ישנם החלטות של ועדות ערר הקובעות החלטות שונה בנושא.

שמאי המשיבה חולק על טענה זו ובמכתב תגובתו מפנה להחלטה בשומה מכרעת של מר גיל הרצברג בגו"ח 30910/6, בה נקבע כי הטענה לפטור בגין זכויות חופפות לזכויות מכח תמ"א 38 לא חלה מאחר ולא מדובר בתכנית שאושרה מכוח ס' 23 לתמ"א ומאחר שהמימוש נעשה בדרך של מכר ולא בדרך של היתר.

כמו כן, שמאי המשיבה מעלה בדיון את העובדה כי ניתן פסק דין לאחרונה בביהמ"ש המחוזי לנכס ברח' שמעוני ושם נקבע כי ההשבחה בגין תמ"א 38 מתגבשת בעת אישור היתר בניה.

ולכן, גם המועד הקובע לתמ"א 38 הוא ביום אישור הבקשה להיתר בוועדה המקומית, לפיכך תמ"א 38 לעולם לא יכולה להוות מצב קודם לתכניות נקודתיות.

מפנה גם לפסק דין מחוזי חיפה בעניין לביא ואת חוות דעתה של יועמ"ש בסוגיה זו.

<u>לאחר שדנתי בסוגיה האמורה ובעמדות שמאי הצדדים, להלן החלטתי:</u>

בהוראות התכנית המשביחה נקבעו תנאים למתן היתר, בניהם נקבע כי היתר לתוספת הבניה למבנה קיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

יחד עם זאת, אין להסיק מכך כי הפטור מהיטל השבחה החל על זכויות מכח תמ"א 38 חל גם על הזכויות החופפות להן בתכנית האמורה.

עוד אציין כי גם אם הפטור בגין זכויות מכח תמ"א 38 היה חל, הוא היה ניתן במימוש בדרך של היתר בניה ולא בדרך של מכר כבמקרה הנדון, בהתאם לפס"ד עמ"נ לביא וסביון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה.

מעבר לאמור לעיל, אציין כי בשומה המכרעת של הגב' נאוה סירקיס בגו"ח 30234/26, הדנה בסוגיה האמורה, קבעה השמאית כי "הפטור מתשלום היטל השבחה נקבע בסעיף 19 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה **חל על זכויות מכוח תמ"א 38 ולה בלבד, ואין להחילו על מימוש זכויות בהליך אחר, גם אם מתבצע בדומה לנדרש בתמ"א 38**".

לסיכום, לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש מאחר והפטור מכח תמ"א 38 איננו חל במקרה הנדון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן תחשיב ההשבחה עבור זכויות הבניה מכוח תכנית מס' 575159:</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	תוצאה
תוספת שטח עיקרי בקומה הקיימת	7	1	7
תוספת שטח מרפסות בקומה הקיימת	48	0.2	9.6
סה"כ שטח אקו' לקומה			16.6
מקדם הפחתה לשוליות ופונקציונאליות			0.6
מקדם הפחתה לאילוצי בניה			0.7
מקדם דחיה לניצול הזכויות			0.5
סה"כ שטח אקו' בקומה הקיימת לאחר הפחתות			**3.49**
תוספת שטח עיקרי בקומה החדשה/עליונה	61	1	61
תוספת שטח מרפסות בקומה החדשה/עליונה	38	0.2	7.6
סה"כ שטח אקו' לקומה			68.6
מקדם הפחתה לשוליות ופונקציונאליות			0.6
מקדם הפחתה לאילוצי בניה			0.7
מקדם דחיה לניצול הזכויות			0.8
סה"כ שטח אקו' בקומה החדשה/עליונה לאחר הפחתות			**23.05**
סה"כ שטח אקו' להשבחה			**26.54**

שווי למ"ר מבונה		₪ 12,000
הפחתה להוצאות שכירות		₪ 30,000
סה"כ השבחה בש"ח		₪ **288,427**
היטל השבחה		₪ **144,214**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

14. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 30234, חלקה: 15, תת חלקה 27, שכונת רוממה, ירושלים, מימוש בדרך של מכר כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית מס' 575159	12.09.2020	₪ 288,427	₪ 144,214

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

15. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 08.01.2023.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net