תאריך 29/6/2017
מס' תיק-פניה 371 -616-2017

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בתת חלקות 6 ו- 7 חלקה 21 גוש 30234

רחוב גדרה 12, ירושלים

תאריך 29/6/2017
מס' תיק-פניה 371 -616-2017

לכבוד,
מר יוסף דורלכר - הנשום
באמצעות מר מאיר פינקלשטיין - שמאי מקרקעין
דוא"ל meir.appraise@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות גב' רמה מאור - שמאית מקרקעין
דוא"ל rama@shamaiim.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת

הנדון: <u>גוש 30234 חלקה 21 תת חלקות 6 ו- 7, גדרה 12, ירושלים, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

ביום 26/4/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור מספר תכניות ואישור הקלה במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית מיום 13/2/2017, שנערכה על ידי גב' רמה מאור, שמאית מקרקעין ותגובתה לשומת הנשום מיום 15/6/2017.

ב. שומה מטעם הנשום מיום 16/5/2017, שנערכה על ידי מר מאיר פינקלשטיין ומר אפרים בורנשטיין, שמאי מקרקעין.

ביום 22/6/2017, קיימתי דיון בהשתתפות ב"כ הוועדה המקומית ושמאי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת.

סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועדים קובעים שונים כמפורט בסעיף 8.

ביקור בנכס נערך ביום 6/6/2017 ע"י החי"מ.

3. פרטי המקרקעין

גוש	:	30234
חלקה	:	21
תת חלקה	:	7,6
מהות הנכס	:	דירה שפוצלה לשתי דירות בבית משותף
כתובת	:	רחוב גדרה 12, ירושלים

4. תאור הנכס והסביבה

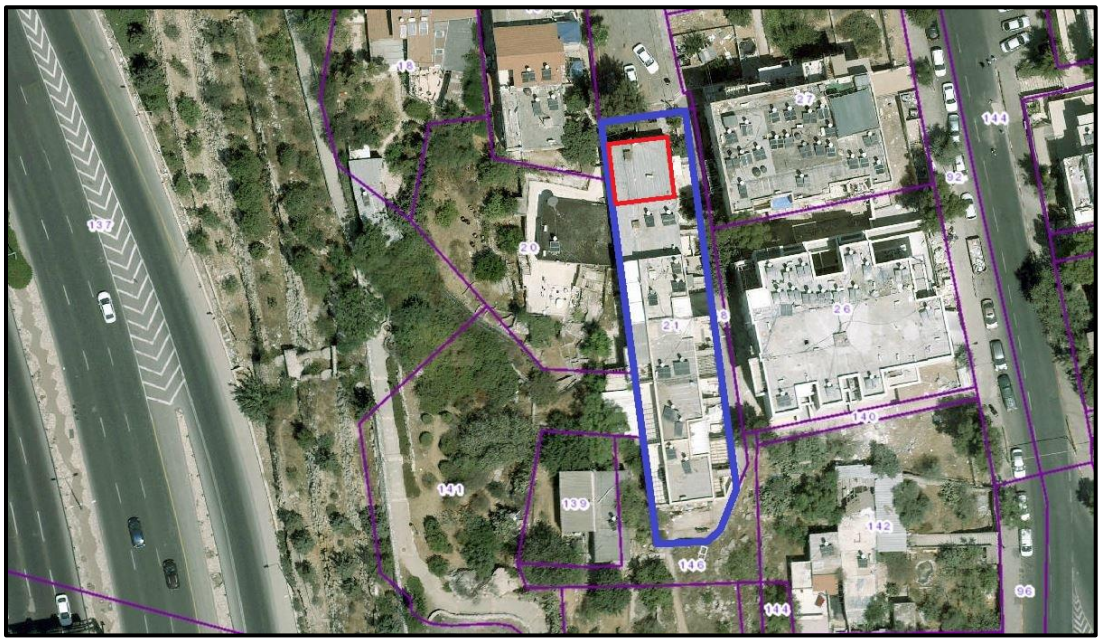
לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

הנכס שבנדון הינו דירת מגורים, הממוקמת בקומת הקרקע בבית מגורים משותף ותיק, שפוצלה בפועל לשתי דירות, ששטחן יחד הוא 78.32 מ״ר[1], הרשומות בפנקס הבתים המשותפים, כתת חלקות 6 ו- 7. מלאכות הגמר בדירה פשוטות.

הנכס ממוקם בקומת הקרקע ובצדו הצפוני של מבנה מגורים ותיק בן שתי קומות ובו 13 יח״ד הבנוי בחלקה, אשר צורתה דמוית מלבן. פני הקרקע של החלקה משופעים ממזרח למערב, שטח החלקה הרשום הוא 792 מ״ר.

להלן תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (גבולות החלקה מסומנות בקו כחול ומיקום הדירה בקו אדום):



הנכס ממוקם בחלק המערבי של שכונת רוממה הממוקמת בצפון מערב העיר ירושלים. השכונה מאופיינת בבניה רוויה למגורים לצד אזורי מסחר ותעסוקה כגון אזור התחנה המרכזית.

[1] כמופיע בדף חישובי השטחים בתשריט הבקשה להיתר בניה מיום 3/4/2016 בתיק מספר 02/523.8.

5. מצב תכנוני

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 מצב קודם תכנית 2757:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2804 מיום 22/4/1982.

התכנית מייעדת את החלקה ל"אזור מגורים מיוחד".

התכנית מאפשרת הרחבה של דירות שניבנו בהתאם לתרש"צ וזאת על ידי שינוי בהוראות התרש"צ ושנוי בהוראות המתאר.

5.2 רישוי בניה במצב קודם:

ביום 13/7/1999 ניתן היתר בניה מספר 45199 להרחבת הדירה שבנדון.

על פי היתר הבניה השטח הקיים הוא 60.90 מ"ר ושטח תוספת הבניה הוא 20.00 מ"ר.

סה"כ שטח הדירה לאחר ההרחבה הוא 80.90 מ"ר.

בפועל, כאמור, שטח הבניה שנבנה היה קטן יותר והשטח הבנוי בפועל הוא 78.32 מ"ר[2].

ביום 9/7/2008 ניתן היתר בניה מספר 59645 להרחבת הדירה שבנדון.

סה"כ תוספת השטח למגורים במפלס קומת הקרקע הוא 38.28 מ"ר, שטח המחסן המוצע בקומת המרתף הוא 12.29 מ"ר.

למרות שההיתר ניתן לבעלי הנכס הריי שהם לא הרחיבו אותה והיא נותרה בשטח של 78.32 מ"ר בפועל.

5.3 תכניות מאושרות במצב חדש:

תכנית 4849

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4986 מיום 17/5/2001.

התכנית לא משנה את ייעוד החלקה שנותר "אזור מגורים מיוחד".

התכנית מאפשרת תוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות.

על פי הוראות התכנית תוספות הבניה יבנו בהינף אחד בחזיתות בכל כניסה ובהינף אחד לגג כל הבנין[3].

על פי נספח הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית מסומנת הרחבה מותרת של הנכס שבנדון במידות של 3.00 מ' X 9.10 מ'[4]. אורך התוספת של 9.10 מ' היא רוחב הבניין ממזרח למערב.

תכנית4849 אי

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5337 מיום 31/10/2004. הפרסום האחרון בעיתונות בתאריך 28/1/2005.

התכנית לא שינתה את ייעוד החלקה שנותר "אזור מגורים מיוחד".

התכנית מבטלת את חובת בנית התוספות בהינף אחד.

---

[2] כמופיע בדף חישובי השטחים בתשריט הבקשה להיתר בניה מיום 3/4/2016 בתיק מספר 02/523.8.

[3] לפי סעיף 9 (1) בהוראות התכנית.

[4] לפי תשריט ששמו: "תכנית בינוי לבניין בחלקה 21, תוספת לדירות בצידי הבניין בקומת קרקה מפלס 0.00".

5.4 <u>רישוי בניה במצב חדש:</u>

ביום 18/5/2016 אושרה בקשה להיתר בניה מספר 02/523.08 לתוספת בניה למגורים + ממ"ד הכוללת הקלות. אחת ההקלות שאושרו היא לפיצול דירת משפחת דורלכר לשתי דירות.

להלן טבלת השטחים הבנויים והמבוקשים בשתי הדירות יחד:

מפלס	שטח עיקרי			שטח שרות		
	קיים	מוצע	סה"כ	ממ"ד	אחסנה	מדרגות
-3.00				25.71	12.28	9.67
0.00	78.32	33.11	111.43			

במסגרת אישור הבקשה אושרו ההקלות הבאות[5]:

א. בניית ממ"ד במפלס 3.00- בשינוי מנספח הבנוי הכל בתוך קווי בנין מאושרים וקיימים.

ב. הקלה מנספח בינוי לפיצול דירת משפחת דורלכר לשתי דירות.

ג. בניית מחסן מתחת לתוספת בשיעור של 8% משטחה העיקרי של הדירה.

ד. בניית מדרגות חיצוניות.

6. <u>זכויות בנכס</u>

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים לחלקה שבנדון מיום 16/12/2014 שהוצג בפני:

- שטח החלקה הרשום הוא 792 מ"ר.
- תת חלקות 6,7 רשומות בבעלות דורלכר יוסף בשלמות.
- החלק ברכוש המשותף של תת חלקות 6,7 הוא 1/24 חלקים כל אחת (סה"כ 2/24).
- השטח הרשום של תת חלקה 6 הוא 33.90 מ"ר[6]. השטח הרשום של תת חלקה 7 הוא 24.20 מ"ר[6].
- רשומה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ כולל רישום על תת חלקות 6,7.

7. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם</u>

שמאית הוועדה המקומית קבעה את ההשבחה לשתי תכניות ולהקלה אחת, שמומשו בהיתר המבוקש, באמצעות תחשיב יחידות תועלת ("אקוויולנטים"). את הפרשי השטחים האקוויולנטים הכפילה בשווי ליחידה בכל מועד קובע.

שמאי הבעלים לעומת זאת סבורים שהמימוש פטור מהיטל. לחילופין, טענו ששמאית הוועדה העריכה ביתר את ההשבחה והציגו תחשיב אקוויולנטים, שבו שטחים ומקדמים שונים המניבים תוצאת השבחה נמוכה יותר.

[5] על פי הרשום בתשריט הבקשה תשריט הבקשה להיתר.
[6] שטח הדירה הרשום במרשם המקרקעין (טאבו) אינו תואם את הגדרת השטח המקובלת ובדרך כלל מוטה כלפי מטה.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים:

התכנית	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה[7]	השבחה בשומת הבעלים	
			השבחה	השבחה בניכוי הפטור
4849	1/6/2001	₪ 67,768	₪ 53,400	פטור
4849/א'	12/2/2005	₪ 11,832	₪ 4,662	פטור
ההקלות	18/5/2016	₪ 262,044	₪ 72,674	₪ 34,156

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

7.1 <u>השבחה מתכנית 4849</u>

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאית הוועדה קבעה את ההשבחה הגולמית כמכפלה של השטח שהתווסף בקומת הקרקע של 37.35 מ״ר בשווי למ״ר. את ההשבחה הגולמית הכפילה בארבעה מקדמי הפחתה.

ההשבחה היא למעשה מכפלה של ששה הערכים הבאים:

- השטח הדירתי המרבי שניתן להוסיף בקומת הקרקע[8] 37.35 מ״ר
- שווי במועד הקובע 3,500 ₪ למ״ר מבונה קרקע
- מקדם פונקציונליות 0.80
- מקדם הפחתה לבניה חדשה על הקיים 0.80
- מקדם דחיה 0.90
- מקדם שוליות לגודל 0.90

השווי נקבע בגישת ההשוואה לשלוש עסקאות בנכסים סמוכים ולשומה מכרעת של מר בצלאל קציר לנכס ברחוב מענה שמחה 38 בגו״ח 30234/113.

ההשבחה הגולמית היא לפיכך 130,725 ₪ ולאחר הכפלה במקדמי ההפחתה (ששיעורם הכולל הוא 0.518) התקבלה השבחה של 67,767 ₪.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים ערכו תחשיב דומה, אלא, שהם חלוקים עם שמאית הוועדה באשר לשני ערכים:

א. השטח העיקרי שנוסף שיש לחייב בגינו הוא 31.11 מ״ר לפי תשריט הבקשה להיתר.
שגתה שמאית הוועדה כשחישבה שטח תוספת של 37.35 מ״ר. שטח זה כולל פיר מדרגות שמביא לצמצום משמעותי בתועלת מהשטח שנוסף. יש להביא בחשבון את השטח בניכוי המדרגות ולכל הפחות לקבוע לשטח המדרגות מקדם תועלת נמוך של כ- 0.5.

ב. מקדם השוליות הוא 0.8 ולא 0.9.

שמאי הבעלים אינם חולקים על השווי שקבעה שמאית הוועדה בסך של 3,500 ₪ למ״ר מבונה.

ההשבחה שהתקבלה לאחר תיקון ערכים אלה היא 53,400 ₪.

[7] בשומה המקורית נקבעה השבחה גבוהה יותר אולם במכתב התגובה תוקנו השטחים על פי הגשה עדכנית והופחתה ההשבחה בהתאם.
[8] על פי נספח הבינוי לתכנית.

במהלך הדיון בעל פה הוסיפו וטענו כי למרות שבשומת הוועדה לא בוצע חיוב בגין הממ"ד, עדיין יש לקחת בחשבון עלות עודפת לבניית המרתף, היות וכיום לא ניתן לקבל אישור להרחבה ללא מיגון. הבעלים נאלץ לבנות ממ"ד במרתף מבלי שרצה בכך. בנוסף, העלות העודפת משליכה גם על הקומה העליונה.

<u>ההחלטה:</u>

הבניה שאושרה בנכס היא לתוספת בקומת הקרקע ולחפירת מרתף מתחת לשטח הדירה המורחבת שישמש לממ"דים, למחסן ולפירי מדרגות. בין הפונקציות הללו מסומנים חללים ללא שימוש, שיתכן שייפתחו בעתיד (בתשריט הבקשה להיתר נרשם בתחום החללים "מילוי").

שמאי הצדדים מסכימים כי בניית מרתף בנכס אינה משביחה.

אני מקבל את הסכמת הצדדים בדבר העדר השבחה בגין בניית שטחי מרתף וזאת לנוכח העלויות הגבוהות של חפירה מתחת לבניין קיים בכלי עבודה קטנים, בשל הצורך לבסס את הבניין מחדש, בשל הסיכון שבערעור יציבות הבניין שבנוי בשתי קומות בעת החפירה (שמתבטא בסעיף בצ"מ), בשל קושי בנגישות אל הנכס ובשל התועלת הפחותה משטחי המרתף. השבחה כתוצאה מחפירת מרתף מתחת לבניין קיים נבחנה בעבר באמצעות תחשיב כדאיות כלכלית בשכונת נחלאות[9] (שהיא מבוקשת ויקרה יותר משכונת רוממה) ונמצאה בלתי כלכלית. קל וחומר שבניה כזו אינה כלכלית בשכונת רוממה.

נשאלת איפוא השאלה: **מהי ההשבחה בגין מימוש זכויות הבניה בקומת הקרקע (מפלס 0.00 בהיתר הבניה) ?**

לצורך הכרעה בשאלה זו יש להכריע באשר לערכים התחשיביים השנויים במחלוקת בין הצדדים:

א. שטח תוספת הבניה בקומת הקרקע:

מעיון בתשריט היתר הבניה עולה כי רוחב תוספת הבניה לכיוון צפון הוא כרוחב הבניין: 8.85 מ' ועומקה 3.00 מ', דהיינו, שטח ההרחבה הוא 26.55 מ"ר. מימדי תוספת הבניה לכיוון מזרח הם: 6.00 מ' x 1.80 מ', דהיינו, שטח של 10.80 מ"ר. סה"כ השטח המורחב בקומת הקרקע הוא 37.35 מ"ר.

אמנם חלק מהתוספת (שמימדיו 3.0X2.2) משמש לירידה למרתף, אולם, חלק זה שאינו נכלל במניין השטחים לרישוי בקומת הקרקע, נפער ברצפת קומת הקרקע בשל בניית המרתף. לכן, הקיטון בתועלת עקב פעירת הפתח ברצפת הדירה לא יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה. הקיטון בתועלת מחלק זה נכלל בעלויות בניית המרתף, שכבר נקבע לעיל שבנייתו אינה משביחה. מעבר לצורך אציין כי פעירת פתח ברצפה לירידה למרתף אינה משנה את נפח הדירה בקומת הקרקע ותורמת לרמת הרווחה שבה. לכן, גם אילו היה מקום להפחית את הקיטון בתועלת מפעירת פתח ברצפת הדירה אזי היה מקום לייחס מקדם חלקיות לשטח המדרגות.

ב. שווי זכויות הבניה במועד הקובע

הצדדים מסכימים שהשווי במועד הקובע הוא 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

שמאית הוועדה קבעה את השווי לפי חילוץ רכיב הקרקע משלוש עסקאות לדירות 3,4 חדרים וכן התבססה על שומה מכרעת לנכס דומה בגו"ח 30234/113 מיום 28/4/2010. תחשיב קביעת השווי עקבי ומוסכם על הצדדים ואני מאמץ אותו.

[9] ראה שומתי מיום 11/10/2015 בגו"ח 30109/230 רח' נרבתא ירושלים.

ג. מקדמי הפחתה

שני הצדדים קבעו הפחתה לפונקציונליות של 20% (מקדם 0.8). לאחר עיון בתשריט הבקשה להיתר איני מוצא מקום להפחתה לפונקציונליות.

הפחתה בגין דחיה שמוסכמת על הצדדים היא 10% (מקדם 0.9). אני סבור שהצורך בתיאום עם בעלי דירות אחרים בבניין עלול לעכב משמעותית בניה ועלול להטיל מעמסה גם במהלך הבניה בשל הצורך בתיאום שוטף בין הבעלים של הדירות השונות. אני סבור שראוי לייחס הפחתה משמעותית יותר לחובה בבניה בהינף אחד של 20% (מקדם 0.8).

הפחתה בגין בניה של תוספת על מבנה קיים תלויה במצב המבנה. ככל שהדירה טעונה שיפוץ ממילא, כך תפחת ההתאמה (מאחר שהשיפוץ נדרש בכל מקרה גם ללא הרחבת הדירה). במקרה שבנדון אני מאמץ את הסכמת הצדדים (שהיא מעט זהירה אך עדיין בתחום הסביר) ומייחס הפחתה של 20% (מקדם 0.8).

שטח הדירה לפני ההרחבה בקומת הקרקע הוא 78 מ״ר ולאחר ההרחבה 111 מ״ר בקומת הקרקע. משמעות התוספת היא הוספת חדר וחצי לדירת שלושה חדרים, דהיינו, הפיכת דירת שלושה חדרים לדירת ארבעה חדרים וחצי.

אני מעריך את השוליות לחדר הרביעי (דהיינו, עד 100 מ״ר) בכ- 15% למרכיב הקרקע ואת השוליות לשטח הנוסף בכ- 20%-25%. לאור האמור אני קובע שוליות של 20% (מקדם 0.8).

לאור כל האמור ההשבחה בגין מימוש בניה בקומת הקרקע, שמהווה מימוש מלא לזכויות תכנית 4849 היא: 37.35 מ״ר X 3,500 ₪ X 0.8 X 0.8 X 0.8 = 66,930 ₪.

7.2 <u>השבחה מתכנית 4849 א׳</u>

אין מחלוקת בין השמאים כי התכנית שיפרה את הזמינות.

הצדדים חלוקים ביניהם באשר לשטח המבוקש[10] ובשיעור הקידום בזמינות.

<u>עמדת שמאית הוועדה המקומית:</u>

שמאית הוועדה קבעה את ההשבחה כמכפלה של ששת הערכים הבאים:

- השטח הדירתי שהתווסף 37.35 מ״ר
- מקדם פונקציונליות 0.80
- מקדם הפחתה לבינוי חדש על הקיים 0.80
- מקדם ביטול דחיה 0.10
- מקדם שוליות לגודל 0.90
- שווי במועד הקובע 5,500 ₪ למ״ר מבונה קרקע

שמאית הוועדה קבעה כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הוא 5,500 ₪, בהתאם לניתוח של שלוש עסקאות בנכסים סמוכים ובהתאם להכרעתו של השמאי המכריע מנחם מלוכנא לנכס ברחוב פנים מאירות 11 בגו״ח 30234/11 בו קבע שווי של 6,000 ₪ למ״ר מבונה למועד 9/3/2006.

סה״כ ההשבחה בשומת הוועדה היא 11,832 ₪.

[10] ראה סעיף 7.1.

עמדת שמאי הבעלים:

שמאי הבעלים ערכו תחשיב דומה לזה שביצעה שמאית הוועדה, אלא, שהם חלוקים עם שמאית הוועדה באשר לשלושה ערכים:

א. השטח העיקרי שנוסף שיש לחייב בגינו הוא 31.11 מ״ר לפי תשריט הבקשה להיתר.

ב. גם במצב החדש קיימת דחיה בשיעור של 5% ולכן התכנית מקדמת את הזמינות רק ב 5%.

ג. מקדם השוליות הוא 0.8 ולא 0.9.

ההשבחה שהתקבלה לאחר תיקון ערכים אלה היא 4,662 ₪.

ההחלטה:

כפי שהוכרע בסעיף 7.1 לעיל שטח תוספת הבניה בקומת הקרקע לעניין תחשיב היטל ההשבחה הוא 37.35 מ״ר, מקדם השוליות הוא 0.8 ומקדם ההפחתה לבניה חדשה בנכס כבנוי הוא 0.8.

התכנית ביטלה את הצורך בבניה בהינף אחד ובכך שיחררה את הבעלים מהצורך בתיאום הבניה יחד עם הבעלים האחרים בבניין ואכן, הבעלים בזכות תכנית זו ממש בניה לבדו ובמנותק משאר הבעלים. משמעות הדבר היא ביטול מקדם הדחיה שחושב בתחשיב ההשבחה לתכנית 4849 של 0.8, דהיינו, השבחה לפי מקדם 0.2.

הצדדים מסכימים שהשווי במועד הקובע הוא 5,500 ₪ למ״ר מבונה.

שמאית הוועדה קבעה את השווי לפי חילוץ רכיב הקרקע משלוש עסקאות לדירות 3,3.5 חדרים וכן התבססה על שומה מכרעת לנכס דומה בגו״ח 30234/82 מיום 8/9/2014 למועד קובע קרוב, 9/2/2006. תחשיב קביעת השווי עקבי ואני מאמץ אותו.

לאור כל האמור ההשבחה בגין מימוש בניה בקומת הקרקע שמהווה מימוש מלא לזכויות תכנית 4849א׳ היא במעוגל: 37.35 מ״ר X 5,500 ₪ X 0.8 X 0.8 X 0.2 = 26,300 ₪.

7.3 <u>השבחה בגין אישור ההקלה לפיצול הדירה לשתי דירות:</u>

<u>עמדת שמאית הוועדה המקומית:</u>

שמאית הועדה סבורה שיש לבחון את ההשבחה כתוצאה מהפיצול לשניים בנכס כולו על כל חלקיו. בתחשיב ההשבחה לפיצול דירה יש לכלול גם את שטח הממ״ד וזאת לפי שומה מכרעת של גב׳ דורית פריאל בגו״ח 30727/14 ברחוב מינץ 22 ירושלים.

שמאית הוועדה ערכה תחשיב אקוויוולנטים כדלקמן:

החלק בנכס	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
דירה 1 עיקרי	111.43	1	111.43	111.43	1	111.43
סה"כ ממ"ד	12.85	0.6[11]	7.71	25.71	0.6	15.426
סה"כ	**124.28**		**119.14**	**137.14**		**126.9**
שווי מ"ר מבונה לדירה במצב קודם			₪10,200			₪12,000
שווי במצב קודם			₪1,215,228			₪1,522,272

[11] בשל העובדה שהממ״ד ממוקם במרתף.

השווי לדירה המקורית לפני הפיצול נקבע באמצעות תחשיב חילוץ מחמש עסקאות בדירות בנות 4-7 חדרים, ששטחן הממוצע הוא כ- 125 מ״ר. השווי הממוצע בעסקאות אלה הוא כ- 18,000 ₪ למ״ר בנוי. לאחר חילוץ רכיב הקרקע מתקבל שווי של 10,200 ₪ למ״ר מבונה.

השווי לדירות לאחר פיצולן נקבע אמצעות תחשיב חילוץ משלוש עסקאות בדירות בנות שלושה חדרים, ששטחן הממוצע הוא 70 מ״ר. השווי הממוצע בעסקאות אלה הוא כ- 20,500 ₪ למ״ר בנוי. לאחר חילוץ רכיב הקרקע מתקבל שווי של 12,000 ₪ למ״ר מבונה.

לשם חיזוק עמדתה בדבר עליית שווי כתוצאה מהפיצול הציגה שני חוזי שכירות מהשנים 2014,2015 של הדירות שבנדון, שמעידים על הכנסה גבוהה מהדירות המפוצלות של 4,500 ₪ לחודש ו- 4,200 ₪ לחודש.

שמאית הוועדה הכירה בעלויות בניה עודפות בסך 45,000 ₪ עבור פיצול יחידת הדיור, למרות שהנכס הנדון כבר מפוצל בפועל לשתי יח״ד.

שמאית הוועדה לא הביאה בחשבון את המחסן בתחשיב ההשבחה, מאחר ולדעתה ניתן לקזז את השפעת המחסן בשני מצבי התכנון.

בתגובה לטיעוני שמאי הבעלים טענה שמאית הוועדה כי בתחשיב ההשבחה אין מקום להפחית במצב החדש את גרם המדרגות הנוסף המאפשר את הגישה לממ״ד, מאחר ושטח המדרגות הפנימיות נכלל בשטח העיקרי. לחיזוק עמדתה הפנתה לארבע שומות מכריעות שבהן נקבע כך:

- בצלאל קציר בנכס ברחוב סירני 7 ירושלים, בגו״ח 30414/19/4.
- נורית ג׳רבי בנכס ברחוב עוזיאל 80, בגו״ח 30341/339.
- שאול אושרת ברחוב שדה חמד 20, ירושלים בגו״ח 30068/132.
- גבע בלטר ברחוב הרקפת 17, בגו״ח 30438/4.

לחילופין במקרה ויוחלט שיש להפחית את השטח עבור המדרגות הפנימיות, אזי לדעתה יש להביא בחשבון לפחות מחצית מהשטח, מאחר וניתן לעשות שימוש בשטח שמתחת לגרם המדרגות.

שמאית הוועדה סבורה שעסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת הבעלים אינן משקפות את המציאות, מאחר וכל עסקאות ההשוואה בדירות הגדולות הן בדירות בבניינים חדשים.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים העריכו את שווי הדירה לפני הפיצול ואת השווי לאחר הפיצול באמצעות תחשיב אקוויוולנטים. אמנם קיימת השבחה כתוצאה מהקיטון בשוליות, אולם, הנכס ממוקם בסביבה שבה אוכלוסייה חרדית, שבה קיים ביקוש לדירות גדולות, באופן שמצמצם את ההשבחה.

לצורך קביעת השווי במועד הקובע בשני מצבי התכנון שמאי הבעלים ניתחו 16 עסקאות בנכסים סמוכים ומהם חילצו את רכיב הקרקע. להלן ערכי השווי שנקבעו בשומתם:

- שווי דירות גדולות הוא 22,000 ₪ למ״ר בנוי. השווי בהתחשב בגובה התקרה הנמוכה של 2.47 מ׳ הוא 21,000 ₪ למ״ר ובחילוץ רכיב הקרקע מתקבל שווי של 12,000 ₪ למ״ר.
- שווי דירות קטנות הוא 25,000 ₪ למ״ר בנוי. השווי בהתחשב בגובה התקרה הנמוכה של 2.47 מ׳ הוא 22,500 ₪ למ״ר ובחילוץ רכיב הקרקע מתקבל שווי של 13,250 ₪ למ״ר.

שמאי הבעלים סבורים שיש להכיר בעלויות התאמה עודפות[12] של 100,000 ₪ במצב החדש ובהפחתה

[12] לטענתם קבעו את העלויות על פי מכתב מהנדס לתוספת הבניה המבוקשת.

בגין הפסד שטח גרם המדרגות הנוסף.

ההשבחה שקיבל בשומתו לפיצול הדירה לשתיים היא 72,674 ₪.

<u>ההחלטה:</u>

במצב הקודם הנכס הוא דירה אחת בשטח בנוי של 111.43 מ״ר + 47.66 מ״ר מרתף. סה״כ שטח הדירה בשני המפלסים הוא 159.09 מ״ר (לפי שיטת מניין שטחים במסמכי הרישוי).

במצב החדש השטח הבנוי מחולק לשתי דירות: דירת שני חדרים ודירת שניים וחצי חדרים, שלכל אחת מהן חלק משטח המרתף.

ככלל, אני מקבל את עמדת שמאית הוועדה, שפיצול של הדירה משביח גם את החלקים הבנויים במרתף. חלקים אלה לא חוייבו במדרגות החיוב הקודמות, מאחר שעלויות הבניה של המרתף גבוהות במידה כזו שספק אם נותרת יתרה לקרקע מבנייתו (ראה סעיף 7.1 לעיל). אולם, פיצול שטחים אלה (לאחר בנייתם) הוא פעולה משביחה מעצם הצמצום בגורם השוליות.

נשאלת השאלה: **האם יש להתחשב גם בהשבחה שנובעת מצמצום גורם השוליות בשטחי הממ״ד ?**

שאלה זו היא משפטית שככל הידוע טרם הוכרעה בערכאה שיפוטית. יחד עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה משפטית זו. אין בהכרעתי כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

למעשה בנכס ניתנה הקלה, שהשביחה את חלקי הנכס השונים ובינהם ממ״ד. קיימים מקרים נוספים שבהם ההשבחה מהקלה נפרשת על חלקי הנכס השונים ובינהם הממ״ד. להלן מספר דוגמאות להקלות כאלה:

א. הקלה להגבהת הגובה הפנימי של המרתף שחלק ממנו הוא ממ״ד[13].

ב. הקלה להגדלת צפיפות ללא שינוי בשטח העיקרי במגרש לבניה רוויה[14]. חלק מההשבחה בגין הקלה זו היא התוספת של ממ״דים כמספר הדירות שנוספו.

ג. הקלה בקו בניין שבו מצוי גם ממ״ד[15].

נראה כי בכל אחד מהמקרים הנפוצים הללו, שבהם חלק מההשבחה נפרש על שטחי הממ״ד, נוהגים שמאים (הן שמאים מכריעים הן שמאי וועדה והן שמאי בעלים) שלא לחייב עבור החלק המהווה ממ״ד וזאת לנוכח ההוראה הגורפת בחוק לפטור מהיטל השבחה ממ״דים (מבלי שנקבעו בחוק סייגים לפטור). לכן, אני סבור שגם במקרה שבנדון, שהוא מקרה פרטי של השבחה שנפרשת על כל שטחי הנכס ובהם גם שטחי ממ״ד - אין לחייב בגין ההשבחה שנוצרה מחלקו של הממ״ד.

כעת נשאלת השאלה המרכזית והיא: **מהו מקדם השוליות במצב הקודם לדירה המורחבת טרם פיצולה ?**

קשה לחלץ את מקדם השוליות מתוך מחירי דירות בסביבה הטרוגנית כגון בשכונת רוממה. זאת מאחר שהשונות הפיזית בין הדירות רבה ומאחר ומהימנות נתוני הדווח במערכות הממוחשבות לגבי דירות ישנות נמוכה (בעיקר קיימות סטיות באשר לנתון שטח הדירה). התבססות על ניתוח כמותי של

[13] ראה לדוגמה שומה מכרעת שערכתי ביום 25/6/2014 בגו״ח 6668/296,295 רח׳ האשל 79-81 הרצליה פיתוח.
[14] ראה לדוגמה שומה מכרעת שערכתי ביום 7/1/2015 ברח׳ הארי טרומן בשכונת רמות א׳ בירושלים בשומה זו לא נכללה ההשבחה בגין ממ״דים גם על ידי שמאי הצדדים.
[15] ראה לדוגמה שומה מכרעת שערכתי ביום 11/12/2012 בגו״ח 8265/42 רח׳ לילינבלום 13, נתניה. בשומה מכרעת זו לא חוייבה הקלה בגין הקלה לקו בניין לממ״ד ראה סעיף 7.2 להחלטה.

שוליות בסביבה ותיקה עלולה להניב תוצאה שגויה.

עם זאת, בחלק משכונות המגורים החדשות ברחבי הארץ, שבהן נמכרות דירות חדשות, מתאפשר חילוץ מקדם השוליות מתוך מחירי הדירות באמצעות רגרסיה[16]. ניתוח כמותי זה מתאפשר לנוכח העובדה שהדירות בנויות ברמת גמר דומה, ללא פחת פיזי ומאחר ששטחן מדווח לפי הגדרה מעודכנת לפי חוק המכר דירות (שתואם את תקן שמאות 9.0).

לנוכח קביעותיי הקודמות באשר למקדם שוליות הן בשכונות חדשות על בסיס רגרסיה והן בשכונות ישנות, שבהן נקבע מקדם שוליות על פי התרשמות ממאפייני הביקוש בסביבה[17] ובהתחשב בעובדה שעלות הבנייה הממוצעת למ״ר בדירות קטנות גבוהה יותר מהעלות למ״ר בדירות גדולות, באופן שמקזז חלק מהפרש השווי במרכיב הקרקע[18], הנני מעריך כדלקמן:

- אין לייחס שוליות לשטח הדירתי בדירות שלושה חדרים (עד לשטח של 75 מ״ר).
- שוליות למרכיב הקרקע לחדר הרביעי בדירה בסביבה היא כ- 15% (משטח של 75 מ״ר עד לשטח של 100 מ״ר)
- שוליות למרכיב הקרקע לחדר החמישי בדירה בסביבה היא כ- 25% (משטח של 100 מ״ר עד לשטח של 125 מ״ר)
- גם על שטחי המרתף חלה שוליות בהתאם לשטח הכולל העל קרקעי.

להלן תחשיב האקוויוולנטים לביטול גורם השוליות בנכס שבנדון בפיצול הדירה המורחבת לשתי דירות קטנות:

החלק	שטח במ"ר	מקדם לשטח כבנוי	מקדם שוליות	שטח אקוויוולנטי
החדר הרביעי בדירה לפני הפיצול	25	1	0.15	3.75
החדר החמישי בדירה לפני הפיצול	11.43	1	0.25	2.86
מרתף שאינו ממ"ד	21.95	0.6	0.25	3.29
סה"כ	**58.38**			**9.90**

מאחר שהסביבה ותיקה, הרי שנתון השטח שמוזן למערכת הכרמ״ן אינו מהימן ולכן עדיפה ההתבססות על נתון מספר החדרים. בניתוח עסקאות מכר דירות בסביבה נמצא כי המחיר הממוצע לחדר בסביבה הוא כ- 560,000 ₪, שהם כ- 22,250 ₪ למ״ר בנוי[19].

איני מוצא מקום לבצע התאמה לגובה הפנימי של הדירה, שהוא 2.47 מ׳, מאחר שהוא קרוב מאד לגובה התקני ומאחר שממילא סביר שלפחות חלק מעסקאות ההשוואה בסביבה בוצעו ב״דירות שיכון״ ישנות דומות שגובהן הפנימי 2.5 מ׳.

מאחר והנכס הוא דירת מגורים, שנסחרת בין פרטיים שאינם עוסקים מורשים, הרי שהשווי ייקבע כולל רכיב מע״מ.

[16] ראה למשל החלטתי החלטתי מיום 7/1/2015 ברח׳ הארי טרומן בירושלים (מגרשים שונים בתכנית 6576), החלטתי מיום 21/4/2015 בגו״ח 81,56/5611 פסגת אפק ראש העין והחלטתי מיום 20/7/2016 בשכונת כרמי גת בקריית גת גו״ח 3089/104-106.

[17] ראה החלטתי מיום 12/2/2013 ברח׳ ארלוזורוב 36 בשכונת שעריים רחובות (גו״ח 3701/75), החלטתי מיום 19/11/2014 ברחוב שפרינצק 14 בשכונת אחדות בפתח תקווה (גו״ח 6388/210), החלטתי מיום 18/12/2014 בשכונת הפרחים בקרית גת גו״ח 1902/41.

[18] ההבדל בעלויות נובע מריבוי חלקם היחסי של החדרים הרטובים בדירות קטנות, בגידול בשטח המשותף בבניין, גידול באורך קירות חוץ של הדירות, גידול בשטח היחסי שמהווה הממ״ד (שבנייתו יקרה יותר), גידול במספר חיבורי החשמל, דלתות כניסה ועוד. ל פי מחירון דקל עלות הבניה לדירת 75 מ״ר יקרה בכ- 19% מעלות הבניה של דירות גדולות של 125 מ״ר (4,050 ₪ למ״ר בניה ישירה לפני העמסות בהשוואה ל- 4,830 ₪ למ״ר לפני העמסות).

[19] ראה נספח עסקאות בדירות מהשנים 2015-2016 וניתוח שווי הקרקע.

בחילוץ רכיב הקרקע לפי יזמות של 20% ועלויות בניה של 7,500 ₪ - 8,000 ₪ (כולל מע"מ וכולל תוספת לעבודה בהיקף מצומצם) מתקבל שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה קרקע כולל מע"מ (ראה נספח עסקאות בדירות מהשנים 2015-2016 וניתוח שווי הקרקע).

מכאן שההשבחה להקלה שבנדון היא 9.9 מ"ר X 12,000 ₪ = 118,800 ₪.

מאחר וההקלה אושרה במסגרת בקשה להרחבה של הדירה לפי תב"עות קודמות, הרי שאין מקום להוסיף ולנכות עלויות התאמה.

7.4 <u>פטור לדירת מגורים</u>

<u>עמדת שמאית הוועדה המקומית:</u>

ב"כ הוועדה טען כי לשמאי מכריע אין סמכות להכריע בשאלת הזכאות לפטור, מאחר שטיעון זה נוגע לעצם החיוב. בסוגיה זו היה על הבעלים לפנות ראשית לוועדה המקומית ולבקש את הפטור (פעולה שאותה הוא לא עשה) ולאחר מכן, אם יסורב, הוא רשאי לפנות לוועדת הערר. לכן, השמאי המכריע מתבקש לדון רק בשאלות השמאיות.

בנוסף, יתכן וקיימת רלוונטיות לעובדה שלבעלים דירה נוספת שלגביה יתכן שהוא כבר קיבל פטור, לעניין הזכאות לפטור בבקשה הנוכחית.

הוועדה טרם למדה את פסק הדין המחוזי עמ"נ 7175-10-16 הועדה ירושלים נ' פנחס אליעזר הירש ואת הרלוונטיות שלו למקרה שבנדון.

למרות האמור, שמאית הוועדה ערכה תחשיב למקרה שבו יוחלט שהבעלים זכאי לפטור.

לדעתה במניין השטחים יש להביא בחשבון את השטח של כל חלקי הדירה, שהינו 181.31 מ"ר, דהיינו, 41.30 מ"ר שמעבר לשטח של 140 מ"ר הפטורים מהיטל השבחה.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים סבורים כי ההשבחה מתכניות 4849 ו 4849 א' פטורה. זאת מאחר שבמניין השטחים הבנויים יש לכלול את השטח הדירתי ללא הממ"ד, שהוא 135.65 מ"ר מתוך שטח פטור של 140 מ"ר.

באשר להיטל בגין פיצול הדירה, הרי שבית המשפט המחוזי קבע באופן ברור בעמ"נ 7175-10-16 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' פנחס אלעזר הירש, שלבעלים מגיע פטור עבור פיצול הדירה שבבעלותו על כל השטח כולו וזאת כל זמן שהשטח של שתי הדירות יחד אינו חורג מ- 140 מ"ר.

פסק הדין ניתן לאחר עריכת השומה ולכן הבעלים לא יכול היה לפנות לוועדת הערר בשאלה משפטית זו כמתחייב. לכן, השמאי המכריע מתבקש להכריע בסוגיה משפטית זו ולפטור מהיטל השבחה את המימוש כולו.

<u>ההחלטה:</u>

השאלה האם פטור לדירה עד 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג) חל על פיצול דירות היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. בנוסף לכך, התברר במהלך הדיון שיתכן וקיימים תנאים אחרים שמשפיעים על עצם זכאות הנשום לפטור (כגון פטורים נוספים שהמבקש קיבל לדירות אחרות בעבר).

בנסיבות אלה אין אני מוצא לנכון להכריע בשאלת הפטור. עם זאת, לשם היעילות יחושב הפטור לפי תרחיש של זכאות ואי זכאות לפטור לפיצול הדירה לכל אחת מהדירות, באופן שיאפשר לצדדים לסיים

את בירור גובה היטל ההשבחה לאחר הכרעה בשאלת עצם הזכאות לפטור.

להלן גובה הפטור לכל אחת משתי הדירות לפי חלקה היחסי בהשבחה:

יח"ד	קומת הקרקע[20]		ממ"ד מבוקש	מחסן מבוקש	שטח אקוו' מבוקש[21]	החלק	החלק מההיטל
	קיים	מבוקש					
1	26.55	22.31	12.86		22.31	54.95%	₪ 32,642
2	51.77	10.8	12.85	12.48	18.288	45.05%	₪ 26,758
סה"כ	**78.32**	**33.11**	**25.71**	**12.48**	**40.598**	**100.0%**	**₪ 59,400**

8. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי ההשבחה כתוצאה מאישור התכניות וההקלה הינה כדלקמן:

התכנית	מתן תוקף	השבחה	היטל ללא פטור
4849	1/6/2001	₪ 66,930	₪ 33,465
4849/א'	12/2/2005	₪ 26,300	₪ 13,150
ההקלות	18/5/2016	₪ 118,800	₪ 59,400

ככל שהנשום זכאי לפטור לפי סעיף 19(ג) הרי שיש לפטור אותו לחלוטין מתכניות 4849,4849א' ולפטור אותו בגין הקלה לפיצול יחידת דיור לשתי יחידות קטנות לפי המפתח המפורט בסעיף 7.4 לעיל.



אייל יצחקי
שמאי מכריע

נספח: עסקאות בדירות מהשנים 2016-2015 וניתוח שווי הקרקע

[20] השטחים לפי תצהיר האדריכל המצוטט בתגובת שמאית הוועדה מיום 15/6/2017.
[21] השטח האקוויוולנטי מחושב ביחס לשווי כבנוי. יוחס מקדם 1.0 לתוספת השטח העל קרקעי ומקדם 0.6 למחסן. ממ"ד לא נכלל במניין חישוב שטחי הפטור לפי החלטת ועדת ערר ים-411/12-8 ויאיצלב סיונוב נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים.

נספח: עסקאות בדירות מהשנים 2015-2016 וניתוח שווי הקרקע

מס'	תאריך עסקה	כתובת	גוש/חלקה	שטח	חדרים	מחיר	מחיר לחדר
1	23/06/2015	גדרה 4	30235/48	110	4	₪ 2,481,749	₪ 620,437
2	23/06/2015	גדרה 1	30235/48	103	4	₪ 2,060,001	₪ 515,000
3	02/07/2015	גדרה 18	30235/50	120	5	₪ 2,300,001	₪ 460,000
4	11/11/2015	זכרון יעקב 13	30234/61	71	3	₪ 1,570,001	₪ 523,334
5	29/11/2015	פנים מאירות 1	30234/76	67	3	₪ 1,700,000	₪ 566,667
6	29/11/2015	המג 43	30234/11	83	4	₪ 1,940,000	₪ 485,000
7	29/11/2015	המג 31	30234/31	52	3	₪ 1,550,000	₪ 516,667
8	30/11/2015	אהליאב 15	30235/294	80	3	₪ 2,125,000	₪ 708,333
9	21/01/2016	גדרה 32	30235/382	84	3	₪ 2,230,000	₪ 743,333
10	21/01/2016	גדרה 20	30235/382	91	3	₪ 2,118,000	₪ 706,000
11	24/02/2016	גדרה 20	30235/382	75	3	₪ 1,968,247	₪ 656,082
12	29/05/2016	המג 27	30234/29	52	3	₪ 1,400,000	₪ 466,667
13	08/06/2016	זכרון יעקב 10	30234/54	78	4	₪ 1,840,000	₪ 460,000
14	21/06/2016	זכרון יעקב 21	30236/58	52	3	₪ 1,500,000	₪ 500,000
15	01/07/2016	זכרון יעקב 12	30234/53	52	4	₪ 1,800,000	₪ 450,000
16	15/08/2016	זכרון יעקב 9	30234/59	62	3	₪ 1,800,000	₪ 600,000
17	17/08/2016	זכרון יעקב 12	30234/53	78	4	₪ 2,000,000	₪ 500,000
18	06/09/2016	גדרה 20	30235/382	113	4	₪ 2,735,000	₪ 683,750
19	30/10/2016	זכרון יעקב 21	30236/58	52	4	₪ 1,800,000	₪ 450,000
20	30/10/2016	זכרון יעקב 10	30234/54	40	3	₪ 1,500,000	₪ 500,000

ממוצע	₪ 555,564
מחיר ממוצע למ"ר בנוי	₪ 22,223
מחיר לבניה חדשה +7%	₪ 23,778
בניכוי יזמות 20%	₪ 19,815
בניכוי עלויות בניה כולל מע"מ	₪ 12,065