שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 30.7.2016

מספר : 150756**ב**
גוש : 30115
חלקה : 21
תת חלקה : 1

לכבוד
הועדה המקומית תכנון ובניה ירושלים
<u>על ידי זיוה בלאושטיין – שמאית הועדה</u>

לכבוד
הנישום (ראה סעיף 3.3)
<u>על ידי יורם ברק – שמאי הבעלים</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה בגין תכנית 12182א'</u>

<u>גוש 30115 תת חלקה 21/1 רחוב שלום יהודה 1 ירושלים</u>

<u>ההשבחה – תוספת שתי קומות ותוספת דירה בקומת המרתף</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי 2 הודעות מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 2.7.2015, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין תכנית 12182א', בחלקה 21 בגוש 30115 (להלן – "**החלקה**"). על החלקה בנוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף (להלן – "**הבנין**"), שכתובתו רחוב שלום יהודה 1 שכונת תלפיות ירושלים.
לפי שומות הצדדים, היטל ההשבחה הינו בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר לתוספות בניה במסגרת תכנית 12182א'. בנושא זה ראה הערותי בעמוד 10.
זאת כאשר ההשבחה מתייחסת ל- 3 נושאים – תוספת בניה מעל הבנין הקיים, תוספת דירה בקומת מרתף,ו- הרחבת 4 דירות.
בתיק הנדון הוגשו 2 שומות ועדה ו- 3 שומות בעלים.
זאת בגין נישומים שונים.
שומות הועדה מצד אחד, ושומות הבעלים מצד שני, מתייחסות לחלוקה שונה של הנישומים בכל שומה ושומה.
כדי להקל על קריאת והבנת השומה המכרעת, חילקתי את השומות המכריעות שלי כדלהלן (במקום שומה מכרעת אחת, יהיה מדובר בשתי שומות מכריעות) :
שומה מכרעת זו המתייחסת לתוספת 2 קומות ותוספת דירה בקומת מרתף – **מס' 150756ב**
שומה מכרעת נוספת, המתייחסת רק להרחבת 4 דירות (ראה סעיף 1.2) – מס' 150757ב
בשומה מכרעת זו, המתייחסת כאמור רק **לתוספת 2 קומות ותוספת דירה בקומת המרתף,** יפורטו טיעוני הצדדים והכרעותי המתייחסות לתוספת 2 קומות ותוספת דירה בקומת המרתף, וכן טיעוני הצדדים והכרעתי המשותפים לשתי השומות.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

1.2 **נשוא שומה מכרעת זו הינה דירה אחת בבנין (להלן – "הדירה").**
הדירה רשומה כתת חלקה 21/1 (דירה מספר 2 על פי תכנית ההיתר החדשה) **בבעלות חסיד יצחק .**
לתת חלקה 1 הצמדות רבות שעל חלקן מתוכננת תוספת הקומות.
תת חלקה 1 המפורטת לעייל הינה על פי הרישום משנת 2016. לנושא זה ראה פרק 3 להלן.
לנושא תכנית ההיתר החדשה, ראה סוף סעיף 5.4.

1.3 שומות הצדדים **המתייחסות לתוספת שתי הקומות ולתוספת הדירה בקומת המרתף** :
<u>שומת השמאית זיוה בלאושטיין מטעם הועדה</u> מיום 26.1.2014 (הבעלים/הנישום מפורט בסעיף 1.2).
בשומה הזכירה את תוספת הבניה בקומת המרתף אך לא פרטה את תחשיב ההשבחה בגין תוספת זו.
תחשיב ההשבחה לתוספת הבניה בקומת המרתף פורט בתגובת הועדה לשומת הבעלים, עם הסבר לכך שהתחשיב הנ"ל לא נכלל בשומתה ולכך שהתייחסה אליו רק בתגובתה.
<u>שומת השמאי יורם ברק מטעם הבעלים</u> מיום 21.7.2015 (לפיה הנישום הוא משכן אליהו).
שומה זו מתייחסת לתוספת 2 הקומות ולתוספת דירה בקומת המרתף (נשוא שומה מכרעת זו), וכן להרחבת דירה בקומת הקרקע (נשוא השומה המכרעת הנוספת, ראה סעיף 1.1 לעיל).

1.4 **המועד הקובע להשבחה** 15 יום ממועד פרסום תוכנית **12182א'** למתן תוקף – **31.5.2012.**

2. <u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בבנין ובסביבתו</u>

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה) להוסיף מסמכים הנוגעים רק למכרעת זו.</u>
ע"י השמאי ברק מטעם הבעלים וע"י עו"ד אלי הירש ב"כ הבעלים :

א. שומות המאוזכרות בסעיף 1.3.
ב. תכנית היתר לא חתומה מתיק בנין 1993/293.2.
ג. מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים. (יפורט בסעיף 3.3)
ד. נתוני שוק לאומדן השווי + נתוני שוק מכרזי קרקע.
ה. היתרי בניה שונים.
ו. תגובות משפטיות בכתב של עו"ד אלי הירש מהתאריכים – 5.11.2015 ו- 24.1.2017 (רלוונטיות לנושא תוספת הקומות ותוספת הדירה בקומת המרתף).
ז. תגובה בכתב לתגובת הועדה (נמסרה בישיבה בהסכמת שמאית הועדה והשמאי המכריע).
ח. מסמכים נוספים שיפורטו במחלוקות בין שמאי הצדדים.

ע"י מהנדס הקונסטרוקציה אנטולי בורושנסקי המומחה מטעם הבעלים :
מסמכים הנדסיים רבים (כולל תכניות, תחשיבים ומכתבים. חלקם נשלחו לבקשתי בחודש 6/2017).
ע"י מהנדס הביסוס זליו דיאמנדי המומחה מטעם הבעלים :
מכתבים בנושא הביסוס, כולל תאורי קידוחי הנסיון והמסקנות מהם.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ע"י השמאית בלאושטיין מטעם הועדה וע"י עו"ד אלי תמר איגרא ב"כ הועדה :

א. שומת הועדה המאוזכרת בסעיף 1.3.

ב. תגובת השמאית בלאושטיין מיום 24.9.2015 לשומת הבעלים (מתייחסת לתוספת הקומות ותוספת הדירה במרתף).

ג. תגובות משפטיות בכתב של עו"ד תמר איגרא מהתאריכים 16.9.2015 ו- 2.1.2017 ו- 24.1.2017 (רלוונטיות לנושא תוספת הקומות ותוספת הדירה בקומת המרתף).

ד. היתרי בניה שונים בבנין.

ה. תשריט + צו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים מיום 26.8.1999.

ו. מסמכים נוספים שיפורטו במחלוקות בין שמאי הצדדים.

ע"י מהנדס הקונסטרוקציה אריאל בבג'נוב (ממשרד ירון-שמעוני-שחם) המומחה מטעם הועדה : מסמכים הנדסיים רבים (כולל תחשיבים ומכתבים).

2.2 <u>ישיבות שמאות מכרעת וישיבות "הנדסיות" :</u>

א. ישיבה ראשונה בנושא שומה מכרעת זו נערכה במשרדי ביום 5.11.2015.

המשתתפים בישיבה, כולם רלוונטיים לשומה מכרעת זו :

זיוה בלאושטיין – שמאית הועדה (התקבלו שומותיה ותגובותיה לשומות הבעלים)

אלפסי שמואל – שמאי ממשרדה של שמאית הועדה

עו"ד תמר איגרא – ב"כ הועדה (התקבלה חוו"ד משפטית שלה)

מהנדס אריאל בבג'נוב – מומחה מטעם הועדה (התקבלה חוו"ד הנדסית שלו)

<u>מטעם הבעלים</u>

יורם ברק – שמאי הבעלים (התקבלו שומותיו)

ניב כהן – שמאי ממשרד שמאי הבעלים

עו"ד אלי הירש – ב"כ הבעלים

יצחק חסיד – הבעלים

אברהם חסיד – הבעלים

מהנדס אנטולי בורושנסקי – מומחה מטעם הבעלים (התקבלה חוו"ד הנדסית שלו)

מהנדס זליו דיאמנדי – יועץ קרקע מטעם הבעלים (התקבלו מסמכים הנדסיים שלו)

ב. ישיבה שניה בנושא שומה מכרעת זו נערכה במשרדי ביום 22.12.2016.

השתתפו :

השמאית זיווה בלאושטיין ואלפסי שמואל – שמאי הועדה

השמאי יורם ברק וניב כהן – שמאי הבעלים

יצחק חסיד – הנישום

נוהל 2 ישיבות אלו על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).
פרוטוקולי הישיבות נשלחו למשתתפים.

ג. "ישיבת מהנדסים" מיום 17.11.2016.

השתתפו :

מהנדס אריאל בבג'נוב – מומחה מטעם הועדה (התקבלה חוו"ד הנדסית שלו)

מהנדס אנטולי בורושנסקי – מומחה מטעם הבעלים (התקבלה חוו"ד הנדסית שלו)

מהנדס שמואל ונזוהרין – ממשרד מהנדס בורושנסקי.

מהנדס אברהם חסין – נציג חברת משכן.

תרשומת הישיבה נשלחה למשתתפים.

2.3 <u>ביקור בבנין ובסביבתו</u>

נערך הן לצורך שומה מכרעת זו והן לצורך השומה המכרעת הנוספת (סעיף 1.1 לעיל).
האמור להן מתייחס רק לשומה מכרעת זו.
הביקור נערך על ידי ביום 29.11.2016, ובו נסקרה קומת המרתף שבבנין (רלוונטית לנושא תוספת הקומות ותוספת הדירה במרתף).

השתתפו :

מהנדס אנטון אולנצ'נקו – מהנדס ממשרדו של אריאל בבג'נוב המומחה מטעם הועדה

מהנדס אנטולי בורושנסקי – מומחה מטעם הבעלים

שמואל ונזוהרין – מהנדס ממשרד מהנדס בורושנסקי

יעקב וולצ'ונוק – אדריכל הבנין

אברהם חסיד – נציג חברת משכן

תרשומת הביקור נשלחה למשתתפים.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 בשומות הצדדים הייתה התייחסות לנתוני רישום (נסחים, צו, ותשריט בית משותף) **מחודש 8/1999.**
בתחילת שנת 2017 התברר כי בחודש ספטמבר 2016 בוצע תיקון צו בית משותף, וכי תיקון זה רלוונטי לתתי חלקות 1 ו- 2 (רק תת חלקה 1 רלוונטית ספציפית לשומה מכרעת זו).
ביום 29.1.2017 פניתי לשמאי הצדדים בשאלה על אלו מסמכי רישום להסתמך.האם על מסמכי הרישום הקודמים, או על החדשים.
תשובת השמאי ברק :
יש להתחשב בשומה המכרעת לרישום שהיה ידוע במועד הקובע, דהיינו לפני התיקון האחרון.

תשובת השמאית בלאושטיין :

יש להתייחס בשומה המכרעת לתיקון צו בית משותף משנת 2016.

התיקון של הצו מהווה התאמה למצב קיים שוודאי אי אפשר להתעלם ממנו :

תשריט הבית משותף משנת 1999 אינו תואם להיתרים שהופקו בעבר ואינו תואם למצב הקיים בפועל.

החיוב בהיטל השבחה לבניה החדשה כולל את ת"ח 1 + 2 וההפחתות הנדרשות (כאשר אין הפרדה בין חלקות המשנה).

החיוב בהיטל השבחה לפי חלקות המשנה כרישומן בצו משנת 2016 תואם למצב הבנוי בפועל ולכן נכון וגם ברור יותר, ויכלול את ההשבחה וההפחתות המתייחסות לכל אחת מחלקות המשנה הנכונות, בנפרד.

3.2 **הכרעתי במחלוקת הנ"ל :**

אביא בחשבון את מסמכי הרישום החדשים. הואיל והם תואמים במידה רבה את היתרים הקודמים שניתנו בבנין (מבחינת קונטור היחידות) בעוד שמסמכי הרישום הקודמים אינם תואמים את ההיתרים. אי התאמה זו יכולה להביא (והביאה) לבעייתיות בשומות הצדדים ולקושי בהבנת השומה המכרעת. יש לציין כי שינוי זה אינו משפיע על **תחשיבי השומה המכרעת עצמם אלא אך ורק על בהירות השומה.**

3.3 **<u>נסח עדכני (משקף את תיקון הצו)</u>**

המידע להלן מסתמך איפה על **נסח רישום חדש** שנרשם – מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים (אינו נסח רישום או העתק רישום כמשמעותן בחוק המקרקעין) מיום 26.1.2017.

להדגשה, **השינוי ברישום משנת 2016 מתייחס רק לחלקות משנה חדשות 1 ו- 2.**

גוש 30115 חלקה 21 בשטח רשום של 1,023 מ"ר.

על החלקה נבנה בנין מגורים שנרשם בפנקס בתים משותפים כבית משותף עם שתי כניסות (א', ב').

תקנון : מתוקן.

הערות: הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 הודעה בילקוט הפרסומים מספר 3335 מיום 18.5.86.

להלן פרטי הרישום של תתי החלקות נשוא שומה מכרעת זו.

<u>תת חלקה 1</u> 100.00 מ"ר. כניסה א'. חלק ברכוש המשותף: 8/97.

כניסה : א. קומת קרקע[1].

שטחים נוספים : מחסן שאינו הצמדה בשטח 2.00 מ"ר כלול בשטח תת החלקה.

[1] **בשומה להלן, כינויי הקומות (ביחס לנסח) יהיו : קומת קרקע (בנסח) = קומת מרתף. קומה ראשונה (בנסח) = קומת קרקע. קומה שנייה (בנסח) = קומה א'. קומה שלישית (בנסח) = קומה ב'**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

הצמדות (לנושא המיקום, ראה הערת שוליים 1 לעיל) :

סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט	תאור הצמדה
א'	35.00	כחול	קרקע
ב'	58.00	כחול	קרקע
ג'	482.00	כחול	קרקע
ח'	435.00	גג תחתון	כחול
ט'	10.00	גג עליון	כחול
י'	10.00	גג עליון	כחול

הבעלים – חסיד יצחק (הנישום בשומה זו, אלא אם כן יוכח אחרת) בשלמות

רשומות משכנתאות (אינן רלוונטיות לשומה).

3.4 **<u>צו תיקון צו רישום בית משותף בפנקס הבתים המשותפים ותשריט</u>** <u>(בהתייחס לתת החלקה הרלוונטית לשומה)</u>

משקף את המפורט בנסח המתוקן.

3.5 **<u>תקנון מוסכם מתוקן</u>**

משקף את המפורט בנסח המתוקן ובשינוי הצו, ראה לעיל.

לתקנון המקורי, במידה ורלוונטי לשומה זו, אתייחס בהמשך השומה.

3.6 **<u>תשריט מתוקן</u>**

מתקן רק את תתי החלקות ששונו בתיקון הצו. לגבי תתי החלקות שלא שונו, התשריט המקורי – תקף.

4. <u>מיקום החלקה, הבנין, והדירות נשוא השומה, ותאורם במועד הביקור</u>

התאור מתייחס רק לנתונים הרלוונטיים לשומה מכרעת זו. הוא אינו תואם תמיד את מסמכי הרישוי

4.1 החלקה ממוקמת בשכונת תלפיות שבדרום-מזרח ירושלים.

השכונה ותיקה ומאפיינת בבנייה רוויה למגורים בניינים בני 3-4 קומות.

רחוב עין גדי הינו ציר ראשי בשכונה, מסתעף מדרך חברון במערב ומסתיים ברחוב בית"ר במזרח.

רחוב שלום יהודה מקביל ממזרח לדרך חברון.

בשכונה וברחוב פיתוח סביבתי ותשתיות אזרחיות מלאות.

4.2 החלקה בשטח 1,023 מ"ר. צורתה מלבנית.

לחלקה חזית מערבית רחבה לרחוב שלום יהודה וחזית צפונית צרה לרחוב עין גדי.

4.3 על החלקה בנין מגורים ותיק הכולל 3 קומות מעל קומת מרתף (שרובה מעל פני הקרקע).

לגבי כינויי הקומות – ראה הערת שוליים 1, תחתית עמוד 5.

הבנין מבניה קונבנציונלית עם ציפוי אבן.

2 כניסות. הכניסה לחדרי המדרגות מרחוב שלום יהודה.

קומת המרתף : משרדים בחלק הצפוני (לא נערך בהם ביקור פנימי). חניות בחלק הדרומי. הכניסה לחניה מרחוב שלום יהודה, מצידו הדרומי של הבנין.

נושאים רלוונטיים לגבי המרתף יפורטו במחלוקות בין הצדדים, ב"כ הצדדים ומומחי הצדדים, ובהכרעותי.

גג : במועד הביקור לא סקרתי אותו.

על פי הסברי שמאי הבעלים בישיבה השניה, הגג מרוצף עם מעקה אבן, ובשימוש לכל הדירות.

5. <u>תכנון ורישוי</u>

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על הנכס פורטו בשומות שמאי הצדדים.

יוזכרו להלן בתמצית **רק התכניות הרלוונטיות** לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על השמאים, ומוסכם גם עלי, כי חלו בעבר או חלות כיום על החלקה ויש להן השפעה על נושא ההשבחה.

5.2 **<u>תכניות במצב קודם</u>**

<u>תכנית 1721 י.פ. 2272 מיום 25.11.1976</u>

החלקה נשוא השומה מסווגת כ- אזור מגורים 1.

זכויות הבניה הנן לפי תכנית 62 :

אחוזי בניה – 25%

שטח רצפה בכל הקומות – 75%

מספר מקסימלי של קומות – 3

<u>היתר בניה מספר 35989 מיום 5.12.1993</u> (להלן – "**<u>היתר 93</u>**")

הקמת בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף וחניה, הכולל 12 חניות, ו- 13 מחסנים וחדר הסקה.

<u>היתר בניה מספר 37849 מיום 8.1.1995</u> (להלן – "**<u>היתר 95</u>**")

תכנית שינויים: חלוקת דירה בקומת קרקע לשתי דירות, שינוי מפלסים, הוספת פרגולה, שינוים בפתחים. בקומת המרתף 12 חניות (מסומנת בטיפקס ! חניה נוספת מס' 13 בחזית רחוב עין גדי), 13 מחסנים וממ"ד המחובר במדרגות לדירה בקומת הקרקע.

<u>החלטת ועדה מיום 21.10.2015</u> לאשר את הבקשה לשימוש חורג מדירה בקומת מרתף למשרדים לתוקף של 5 שנים בכפוף לתנאים.

הוסכם כי לא ניתן היתר בגין החלטה זו.

5.3 **<u>תכניות במצב חדש</u>**

<u>תכנית 12182א'</u> <u>י.פ. 6416 מיום 16.5.2012</u> (להלן – "**התכנית**")

מודגשים בקו תחתון נושאים בתכנית הרלוונטיים לשומה מכרעת זו . נושאים שאינם מודגשים רלונטיים לשומה המכרעת הנוספת (ראה סעיף 1.1 לעיל).

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מטרת התכנית:

<u>תוספת 5 יח"ד דיור ע"י הוספת 2 קומות, והרחבת יחידת דיור קיימת ברחוב שלום יהודה מספר 1 בשכונת ארנונה. עיקרי הוראות התכנית:</u>

2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן :

א. <u>מאזור מגורים 1, למגורים ג'.</u>

2.2.2 <u>קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן :</u>

א. <u>קביעת בינוי להנמכה קומת מרתף למפלס 2.10 – (769.42), ובפתוח בחזית המזרחית של החלקה לשם תוספת מקומות חנייה ע"י מכפלי חנייה, בהתאם לנספח בינוי.</u>

ב. <u>קביעת בנוי להפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת המרתף הקיים במפלס 1.75 – (769.77), בתוך הקונטור של הבניין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה מעליה במפלס 1.23 (772.75), בהתאם לנספח בינוי</u> [לדעתי נוסח זה סותר את ההיתר החדש בו מדובר ביצירת דירה חדשה בקומת מרתף, ללא חיבור לדירה בקומת הקרקע – ש.ר.]

ג. <u>קביעת בינוי לתוספת 3 יחידות דיור חדשות ע"י תוספת קומה רביעית במפלס 10.17 + (781.69) בתוך הקונטור של הבנין הקיים, בהתאם לנספח הבינוי.</u> [על פי ההיתר נוספו רק 2 דירות – ש.ר.]

ד. <u>קביעת בינוי לתוספת 2 יחידות דיור חדשות ע"י תוספת קומה חמישית במפלס 13.15 + (784.67) בתוך הקונטור של הבניין הקיים, בהתאם לנספח בינוי.</u>

ה. <u>קביעת בינוי לתוספת מעלית לכל כניסה צמוד לחדר מדרגות קיים, בהתאם לנספח בינוי .</u>

2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

2.2.4 <u>הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח וקביעתם ל- 2,140.00 מ"ר, מתוכם 1,635.00 מ"ר שטחים עיקריים ו- 505.00 מ"ר שטחי שירות.</u>

2.2.5 קביעות הוראות בגין עצים לשימור.

2.2.6 קביעת הוראות בגין גדר ומדרגות להריסה.

2.2.7 קביעת שלבי ביצוע, כאמור.

2.2.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.3 <u>נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית</u>

סה"כ שטח התוכנית – מ"ר					**1,023**
סוג	**ערך**	**מצב מאושר**	**שינוי למצב מאושר**	**סה"כ מוצע בתכנית**	
				מפורט	**מתארי**
מגורים ג'	**מ"ר**	**800.00**	**+ 835.00**	**1,635.00**	**-**
	מס' יחידות	**13**	**+ 5**	**18**	**-**

הערות

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5.4 **<u>רישוי חדש</u>**

מודגשים בקו תחתון נושאים בתכנית הרלוונטיים לשומה מכרעת זו . נושאים שאינם מודגשים רלונטיים לשומה המכרעת הנוספת (ראה סעיף 1.1 לעיל).

<u>בקשה להיתר בניה בתיק 1993/293.02</u> שאושרה ע"י ועדת משנה לתו"ב ביום 18.11.2013 :

תאור הבקשה :

בתאריך 5.12.1993 הופק היתר בניה להקמת בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף וחניה עבור 12 יח"ד. הבנין הינו בעל 2 כניסות (ת.ב. 1993/293). ובתאריך 23.1.1995 הופק היתר בניה לפיצול יח"ד קיימת בקומת הקרקע לשתי יח"ד והוספת ממ"ד עבורה בקומת המרתף, ובנוסף בניית פרגולה בגג הבניין (ת.ב. 1993/293.1).

<u>עתה, התקבלה בקשה להוספת 2 קומות חדשות על גג הבנין הקיים עבור 4 יח"ד חדשות, כך שבכל קומה חדשה מוצעות 2 יח"ד.</u>

<u>שינויים בחלוקה של 2 יח"ד שאושרו בהיתר בניה בתיק 1993.293.01 שבמסגרתם שטח דירה מספר 1 חוזר לפי המאושר בהיתר הבניה המקורי, והעברת יח"ד מספר 2 לקומת המרתף בלבד והרחבתה ע"ח ביטול מחסנים קיימים ומאושרים בקומת המרתף + חניה והפיכתם לשטח עיקר וביטול המדרגות שהיו מקשרות בין הממ"ד בקומת המרתף ודירה מספר 2 שאושרה בתיק 1993/293.01.</u>

<u>הנמכת הרצפה בקומת המרתף + חניה (קרקע) ב – 30 ס"מ.</u>

<u>חפירה בחלק מקומת החניה לשם הוספת מכפילי חניה בקומת המרתף + חניה (קרקע).</u>

הוספת שטח עיקרי בכל יח"ד הדיור הקיימות בקומות א', ב', ו- ג' וזאת ע"י הריסת קיר המפריד בין הסלון למרפסת.

<u>בניית 2 מעליות חיצוניות בחזית המערבית כף שבצמוד לכל אחת משתי הכניסות מוצעת מעלית אחת בצמוד לגרם המדרגות המשותף בבניין.</u>

הוספת 2 עמודים מבטון ופרגולה בחזית המערבית עבור יח"ד אחת קיימת בקומה א'.

<u>שינויים בפיתוח המגרש כוללים בין היתר</u>: <u>הריסת מדרגות וגדרות, גישה לחניה ומכפילי חניה</u>, בניית גדרות וגינון.

ע"ג תכנית הבקשה חתם עורך הבקשה שאין הקלות.

הסכמת שכנים/ בעלי זכות בנכס : התקבלה חלקית. לשכנים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 2.ב. לחוק.

<u>אישורים :</u>

<u>בתאריך 24/7/2012 התקבל אישור המחלקה להסדרי תנועה בגין חניה שלפיו : אין התנגדות לתכנית החניה בתנאים הבאים :</u>

1) **<u>תנאי להיתר בניה הוא הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה (3 סוגים).</u>**
2) **<u>ניתן להתקין מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.</u>**
3) **<u>מכפילי חניה של הפעלה לכל מפלס בנפרד (לכל דירה בנפרד).</u>**
4) **<u>מוצע 22 מקומות חניה עבוד 17 יח"ד, ראה טבלת מאזן חניות בתכנית המאושרת.</u>**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

בתאריך 20/8/2012 התקבלה חוות דעת מחלקת השימור ע"י האדר' תמר קוך שלפיה :

יש לקבל אישור של אדריכל העיר על העיצוב של המבנה. לדעתי יש להציע פתרון אחיד ושונה לפתחים המוצעים בתכנית.

נמסרה לי ביום 7.12.2016 תכנית היתר עליה חותמת "תכנית מעודכנת בהתאם להחלטת ועדה/רשות רישוי מיום 18.11.2013 (להלן – "**תכנית ההיתר החדשה**").

טבלת השטחים בתכנית היתר זו מצורפת כ- **נספח א'** לשומה.

הערות :

מוסכם כי השומה המכרעת תבוצע על בסיס תכנית ההיתר החדשה.

נכון להיום, באתר העירייה לא מאוזכר היתר בניה תקף.

בגין הבקשה להיתר הבניה הנדון, הוגש ערר לועדת הערר ע"י חלק מבעלי הדירות. החלטת הועדה ניתנה ביום 1.3.2016. לפיה : **לפיכך מן הראוי כי רשות הרישוי תקבל לידיה את הבקשה המתוקנת ואת אישור המהנדס ולאחר שאלה יועברו ליתר בעלי הזכויות לפי סעיף 2(ב) ובהתאם להחלטתה, תשוב ותחליט בעניין. יודגש כי אין באמור כדי לקבל את טענותיהם המהותיות של העוררים.**

דיון בועדה מיום 23.4.2017 : **בתאריך 26/02/17 הוגש אישור מהנדס לפרוייקט, אישור זה צורף לתכנית מתוקנת מתאריך 18/11/13. נשלחו לסריקה חוזרת ובוצע משלוח הודעות לפי תקנה 2ב בהתאם להחלטת וועדת הערר. לא הוגשו התנגדויות חדשות בעקבות משלוח ההודעות.**

הבקשה הובאה לדיון חוזר ברשות הרישוי בהתאם להחלטת וועדת הערר. הוגש אישור מהנדס לבקשה ובו הוא מאשר כי התכנית עומדת בכל התקנים הנדרשים ויכולה לעמוד בעומס של לפחות עוד 2 קומות. ואין פגיעה ביציבות הבניין הקיים. כ"כ התכנית תוקנה לפי החלטת רשות רישוי קודמת, הוגש נסח טאבו עדכני. אין מניעה מלאשר את הבקשה.

לאור האמור לעיל, ברור שלפחות עד 23.4.2017 לא היה מימוש.

6. <u>תאור תוספות הבניה והשינויים המתוכננים בבנין, בגינן נדרש היטל השבחה ע"י שמאית הועדה</u>

6.1 <u>קומת מרתף – דירה (ממוקמת בצד צפון של קומת המרתף)</u>

הערות :

"**קומת המרתף**" תכונה להלן גם – "**קומת החניה**".

קונטור הדירה תואם בקרוב את קונטור תת חלקה 1.

א הריסת 12 מחסנים שהיו בקומה זו על פי היתר 95 [להבנתי לא בוצעו כלל מחסנים – ש.ר.]

ב. הריסת חיבור לדירה בקומת הקרקע, כולל מהלך מדרגות, שהיה בקומת המרתף על פי היתר 95 .

ג. ביצוע דירה הכוללת סלון, 3 חדרי שינה, מטבח (בחלל אחד עם הסלון) חדר אמבטיה, בית שימוש וממ"ד.

שטח הדירה על פי תכנית ההיתר :

עיקרי – 94.6 מ"ר

ממ"ד קיים – 11.8 מ"ר (בוצע כנראה על פי היתר 95).

הערה :

שמאית הועדה מסכימה לשטח העיקרי הנ"ל. לא התייחסה לממ"ד.

לפי שמאי הבעלים השטח העיקרי – 89.3 מ"ר. שטח הממ"ד – 6.7 מ"ר.

הכניסה לדירה היא מתוך מרתף החניה ומחדר המדרגות הצפוני של בנין המגורים (כולל מעלית המגיעה חצי מפלס מעל מפלס הדירה).

ד. שינויים קונסטרוקטיביים במרתף הקיים לצורך ביצוע המפורט לעיל.

לנושא זה, ולעלותו, מחלוקת בין מומחי הצדדים שתפורט בהמשך.

במסגרת המחלוקת, יפורטו העבודות הנדרשות ועלותן (שהם כאמור, במחלוקת בין מומחי הצדדים).

6.2 <u>קומת מרתף – חניון (משתרע על חלקו הדרומי של המרתף, חלקו על קרקעי).</u>

הערה :

קונטור החניון, כולל החניות וכולל הרמפה, חופף את צמידות ג' (טבלה בראש עמוד 6).

א. ביטול ושינויים ב- 12 חניות מקוריות "רגילות" שבוצעו לפי היתר 93 והיתר 95.

מתוכן, 11 חניות במרתף עצמו, וחניה אחת מס' 12 בקצה המזרחי של הרמפה (קרוב לכניסה לרכב למרתף החניה).

ב. ביצוע 22 חניות חדשות :

6 חניות "רגילות" (מתוכן אחת אינה במרתף אלא בחזית רחוב עין גדי).

16 חניות במתקני חניה.

ג. שינויים קונסטרוקטיביים במרתף הקיים לצורך ביצוע המפורט לעיל.

לנושא זה, ולעלותו, מחלוקת בין מומחי הצדדים שתפורט בהמשך.

במסגרת המחלוקת יפורטו העבודות הנדרשות ועלותן (שהם כאמור, במחלוקת בין מומחי הצדדים).

<u>קומות חדשות ג, ד' (מעל קומה ב' הקיימת)</u>

א. 2 דירות בכל קומה.

בכולן חדרים מחוזקים המשמשים חדרי שינה.

שטח עיקרי כל קומה, כולל חדרים מחוזקים (על פי תכנית ההיתר) – 296.4 מ"ר.

השטחים אינם במחלוקת.

ב. תוספת חניות בקומת המרתף בגין תוספת הדירות (ראה לעיל).

ג. שינויים קונסטרוקטיביים בבנין הקיים לצורך ביצוע המפורט לעיל.

לנושא זה, למידת השפעתו על תחשיב השומה המכרעת, ולעלותו, מחלוקת בין מומחי הצדדים שתפורט בהמשך, כולל על עבודות הנדרשות ועלותן.

7. <u>מחלוקות שמאיות בין שמאי הצדדים</u>

7.1 <u>שמאית הועדה</u>

תחשיבה לנושא ההשבחה בגין תוספת 2 הקומות מפורט בשומתה.

התחשיב **סרוק להלן**.

נתונים וערכים בנושא העלויות העודפות בקומת המרתף (לביצוע החניה, היסודות וכו') נמסרו בנפרד ע"י מהנדס בבג'נוב מטעם הועדה. **לאלו אתייחס בפרק נפרד**.

עמדה בנושאים משפטיים הוצגה (בישיבה ובמכתבים) ע"י ב"כ הבעלים. **לזו אתייחס בנפרד בפרק 8.**

בקשה לתוספת 2 קומות בתיק בנין 1993/293.02				
מצב חדש				
מהות	שטח	מקדם	מ"ר אקו'	
שטח עיקרי	541.3	1	541.3	
חדרים מחוזקים - 4	51.58	0.9	46.42	
סה"כ	592.88		587.72	
מצב קודם				
גג	435	0.15	65.25	
סה"כ שטח לחיוב			522.47	
שווי מ"ר מבונה			10,500	₪
השבחה ברוטו			5,485,956	₪
בניכוי בינוי חדש על ישן		0.9	4,937,360	₪
בניכוי מכפילי חניה			625,000	₪
בניכוי העתקת מתקנים			19,500	₪
סה"כ השבחה			4,292,860	₪
היטל	50%		2,146,430	₪

[4] שטח הגג בהתאם להצמדה מתשריט בית משותף.
[5] בהתאם להחלטת שמאי מכריע ב. קציר בגו"ח 30154/40.

תחשיבה בגין תוספת דירה בקומת המרתף מפורט בתגובתה.

סעיף 5.1 בתגובתה (כולל הסבר מדוע בשומתה לא בוצע חיוב בנושא זה, וכולל התייחסות לעלויות העודפות לביצוע הדירה), **סרוק להלן**.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5.1 **ההשבחה בגין תוספת של כ- 95 מ"ר עיקרי בקומת החניה**

ההשבחה הינה ,הסבת שטח של 95 מ"ר, משטח שירות לשטח עיקרי בהתאם לבנוי בפועל ושיפור תכנוני ביחס לבנוי בפועל .(בהתאם לתכנית המשביחה כל אחת מהדירות הינה בקומה נפרדת , ללא "בזבוז" שטח למדרגות.)

בשומת הוועדה לא בוצע חיוב שכן מההשבחה קוזזו העלויות להנמכת גובה קומת המרתף ב-30 ס"מ , עלויות הריסת רצפת מרתף מבטון ורצפת השטחים הנכללים ביחידה 1 כולל עלויות צביעה מחדש והעלות העודפת לתוספת 8 חניות באמצעות מכפילי חניה.

לאחר שבעבר הוגשו פעמים שומה אחרת ותגובה , ומוגשת עתה חוות דעת מומחה לעלויות נדרשות, אני מוצאת לנכון להפריד בין ההשבחה וההפחתות לבנית תוספת הבניה ובתוספת החניות .

תחשיב ההשבחה במ"ר אקוויולנטי :

	מאושר בהיתרים קודמים	שטח	מקדם	שטח אקווי
94.6 מ"ר בקומת החניה **במצב קודם**	מחסנים	64	0.4	25.6
	ביטול מדרגות ומעברים	23.6	0.4	9.44
	שטח המשויך לת"ח 1	7	0.6	4.2
94.6 מ"ר בקומת החניה **במצב חדש**	שטח עיקרי ת"ח 2	94.6	1	94.6
השבחה				55.36

שטח המחסנים נקבע על סמך השטח המאושר בהיתר בניה בבקשה בתיק בניין 93/293.00

ההשבחה המתקבלת 581,280 ₪ = 10,500 ₪/למ"ר X 55.36 מ"ר אקוויולנטי.

מההשבחה שנתקבלה יש להפחית עלויות להנמכת הרצפה ועלויות להשבת הבנוי בקומת מחסנים : עלויות הינוב להריסת רצפת בטון , חציבה , איטום השלד באם נדרש , יציקת רצפה חדשה סיוד . העלות המוערכת הינה כ- 100,000 ₪

השבחה [סיכום על ידי – ש.ר.] **– 4,774,140 ₪**

היטל השבחה – 2,385,570 ₪

7.2 **<u>שמאי הבעלים</u>** תחשיבו, הכולל באורים, **סרוק להלן**.

מדובר בתחשיב מאוחד לגבי תוספת שתי הקומות, תוספת הדירה בקומת המרתף (שתי אלו נשוא שומה מכרעת זו), והרחבת דירה בקומת קרקע (נשוא השומה המכרעת הנוספת המפורטת בסעיף 1.1).

נתונים וערכים עדכניים בנושא העלויות העודפות בקומת המרתף (לביצוע החניה, היסודות, הדירה, וכו'), נמסרו בנפרד ע"י מהנדס בורושנסקי מטעם הבעלים. **לאלו אתייחס בנפרד בפרק 9.**

עמדה בנושאים משפטיים הוצגה (בישיבה ובמכתבים) ע"י ב"כ הבעלים. **לזו אתייחס בנפרד בפרק 8.**

12.1 **<u>שווי הנכס במצב תכנוני קודם</u>**

פרמטר	שטח/כמות	שווי 1 מ"ר/חניה	שווי
שטח בנוי עיקרי בקומת קרקע	79.00	₪ 16,000	₪ 1,264,000
שטח בנוי ממ"ד בקומת קרקע	6.70	(1 ₪ 14,400	₪ 96,480
שטח בנוי מרפסת מקורה סגורה	10.25	(2 ₪ 12,800	₪ 131,200
שטח שירות ומחסנים דירתיים בנויים בקומת מרתף עילי	95	(4 ₪ 7,200	₪ 681,120
שווי לחניה רגילה במרתף - כבנויה	12	₪ 75,000	₪ 900,000
חצר (עם פוטנציאל להסבה לחניה מגולה)	15	₪ 2,000	₪ 30,000
גג צמוד - לפי שווי בשימוש	435	(5 ₪ 1,000	₪ 435,000
<u>שווי הנכס במצב תכנוני קודם (במעוגל)</u>			**<u>₪ 3,537,800</u>**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12.2 **שווי הנכס במצב תכנוני חדש**

פרמטר	שטח/כמות	שווי 1 מ"ר/חניה		שווי
שטח בנוי עיקרי בקומת קרקע	89.25	₪ 16,000		₪ 1,428,000
שטח בנוי ממ"ד בקומת קרקע	6.70	₪ 14,400	(1	₪ 96,480
עלויות התאמה	10.25	-₪ 1,000	(3	-₪ 10,250
זכויות בניה - שטח עיקרי	541	₪ 6,500		₪ 3,518,450
זכויות בניה לחדר מחוזק (סעיף 10.8 לעיל)	52	₪ 0		₪ 0
זכויות בניה + שלד לדירה בקומת מרתף עילי	95	₪ 8,500		₪ 804,100
שווי לחניה רגילה במרתף - כבנויה	5	₪ 56,250	(6	₪ 281,250
שווי לחניה מגולה בחצר - כקיימת	1	₪ 60,000	(7	₪ 60,000
שווי חניה במתקני חניה - כבנויה	16	₪ 33,750	(8	₪ 540,000
עלות בניית רפסודה וגורות חניה			(9	-₪ 2,366,187
עלות מתקני חניה		€ 117,200	(10	-₪ 549,434
העתקת מתקנים בגג הבנין				-₪ 19,500
שווי הנכס במצב תכנוני חדש (במעוגל)				**₪ 3,782,909**

ביאורים

1) ממ"ד ללא חלון חוץ - מחושב לפי 90% משווי זכויות בניה עיקרי
2) מחושב לפי 80% משווי זכויות בניה עיקרי
3) מביא בחשבון בין היתר : שבירת קירות מצופים לוחות אבן בעובי כ-30 ס"מ, התאמת ריצוף סכום זה לא כולל מע"מ
4) מחושב לפי 45% משווי בנוי בדירה טיפוסית (16,000 ₪/מ"ר)
5) גג מרוצף עם היתר לפרגולה
6) 75% משווי חניה רגילה במרתף במצב תכנוני קודם, בהתחשב במתקן חניה חוסם בכניסה לחניה
7) 80% משווי חניה רגילה במרתף במצב קודם
8) 60% משווי חניה רגילה במרתף במצב חדש
9) על פי חוו"ד מומחה
10) ע"פ הצעת מחיר - לא כולל גדרות ומע"מ

השבחה – 245,109 ₪

היטל השבחה – 122,555 ₪

8. <u>מחלוקות בנושאים משפטיים והכרעתי בנושא זה</u>

המחלוקות פורטו בישיבה, במכתב ב"כ הועדה לפני הישיבה ואחריה, ובמכתב ב"כ הבעלים לאחר הישיבה.

8.1 <u>הכללת שטחי חניה במרתף במסגרת שווי במצב קודם – טיעוני ב"כ הצדדים</u>

<u>ב"כ הועדה</u>

שמאי הבעלים, כולל בשווי הדירות גם שווי 12 חניות "רגילות" במצב קודם לעומת 22 חניות במצב החדש – 16 חניות "נחותות" (במכפילי חניה), ו- 6 חניות "רגילות" (אם כי עדין נחותות ביחס למצב הקודם). עפ"י טבלת מאזן חניה נדרשות רק 21 חניות. אין להפחית עלות חניה שאינה נדרשת בהתאם למאזן החניה, אלא רק עלויות עודפות עבור תוספת 9 החניות בלבד.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ב"כ הועדה מתנגדת לאופן חישוב שמאי הבעלים לגבי המצב הקודם, בו הביא בחשבון את שווי כל 12 החניות הקיימות כחלק משווי תתי חלקה 2,1. התייחסותו לחניות כאלו המשויכים ומהווים חלק בלתי נפרד מתתי חלקות אלו, זאת ללא כל הגבלה, אינה תואמת את המצב הסטטוטורי והקנייני הנכון.

[לא ברור לי מדוע ב"כ הצדדים התייחסו לתתי חלקות 1 ו- 2. הן בנסח הישן והן בנסח החדש, מרתף החניה (צמידות ג') הוצמד רק לתת חלקה 1 – ש.ר.]

אמנם לתתי חלקות 2,1 הוצמדו במסגרת רישום בית משותף, שטחי קרקע בהתאם לתקנון מוסכם, ואלו נרשמו כהצמדות בלשכת רישום המקרקעין. ואולם בשטחים אלו שהוצמדו, סומנו בהיתר הבניה לבנין המקורי 12 מקומות חניה, עבור 12 הדירות שבנייתן התבקשה.

לא ניתן לראות ב- 12 מקומות החניה הנ"ל, רכוש פרטי של בעלי תתי חלקות 2,1, זאת למרות ההצמדה של השטחים בהם מסומנות החניות בהיתר הבניה, לאותן דירות.

בראש ובראשונה, ספק רב האם ניתן היה לבצע הצמדה של מקומות החניה כולם, לדירה אחת. זאת לאור הוראות סעיף 55 (ג) לחוק המקרקעין , שאינה מאפשרת כלל להצמיד לדירה סוגי שטחים המפורטים שם, כגון חדרי מדרגות, מעליות ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות. דהיינו נראה שיש קושי להצמיד שטחי חניות המיועדות לשמש את כלל דיירי הדירות. לא זאת בלבד, אלא שבהתאם לתקנה 2 לתקנות התו"ב (הצמדת מקומות חניה), לכל דירה מותר להצמיד לכל היותר, עד פי 1.5 ממקומות החניה הקבועים לדירה בתקן.

נראה כי תשריט הבית המשותף מכוחו נעשתה ההצמדה, אינו מבטא כלל את היות השטח הרלוונטי, מוגדר כשטחי חניה לכל הדירות בבנין, בהיתר בניה מאושר.

דהיינו ללא קשר לשאלה האם ניתן היה להצמיד שטחים אלו לתתי חלקות 2,1, הרי ששטחים אלו כפופים, מכח היתר הבניה, לזכותם של דיירי הבנין להשתמש בהם כשטחי חניה.

דיני התכנון והבניה אינם הולכים בהכרח אחר דיני הקניין. דהיינו גם אם נרשמו 12 חניות כהצמדות לתת חלקה 1, אין משמעות הדבר שמבחינה תכנונית יש לראותן כחניות פרטיות של בעלי תת חלקה 1.

בהתאם לסעיף 2 לתוספת לתקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה), היתר בניה יחייב להתקין באתר בניה או בסמוך לו מספר מקומות חניה כמפורט בתוספת. בהתאם לכך, נדרש מבקש היתר הבניה המקורי של הבנין הנדון, להראות חניה אחת עבור כל דירה, ומכיוון שהתבקשה בנייתן של 12 דירות, נדרשה התקנה של 12 מקומות חניה. כך אושרה תכנית היתר הבניה, אשר לפרשנות ב"כ הועדה מראה שיש חניה לכל אחת מ- 12 הדירות. תכנית ההיתר משקפת את העובדה שהחניות נועדו להיות חניות לכל יח"ד בהתאם לתקן.

גם אם אין הדבר מוסבר במפורש במסמכי היתר הבניה המקורי, ברור שלא היה ניתן לקבל היתר בניה ללא עמידה בתקנות התו"ב בנושא חניות.

דרישה זו הינה אקט סטטוטורי מחייב, מכוח התקנות והיתר בניה מאושר.

נראה כי "בדרך לא דרך", נרשמו צמידויות שהיו מיועדות לכל הדיירים, כהצמדה לתת חלקה ספציפית, זאת בניגוד להיתר הבניה.

ללא קשר לשאלה האם ניתן היה להצמיד חניות אלו רק לחלקות משנה 2,1, הרי חניות אלו כפופות מכח היתר הבניה, לזכות 12 בעלי הדירות להשתמש בהן כשטחי חניה.

דרישה זו, יוצרת למעשה זיקת הנאה בשטחים המוצמדים לחלקות משנה 2,1 ומוגדרים בהיתר הבניה כשטחי חניה, עבור כל בעלי הדירות בבנין.

בהתאם לסעיף 92 לחוק המקרקעין זיקת הנאה יכול שתהיה לטובת המקרקעין או לטובת סוג בני אדם, ובהתאם לסעיף 93, יכול שתקבע זכות לשימוש במקרקעין הכפופים, ויכול שתמנע זכות שימוש מבעל המקרקעין הכפופים.

הדרכים ליצירת זיקת הנאה אינן מפורטות בחוק, ויכולות לנבוע מהסכם, הוראות החוק ולרבות חוק התו"ב והתקנות מכוחו, מעשה מנהלי, פס"ד, תכנית בנין עיר וכיוצ"ב (<u>בג"ץ 6268/00</u> **קיבוץ החותרים נ. ממ"י**).

לכן לא ניתן להתייחס למקומות החניה ככאלו המשויכים ומהווים רכוש פרטי של תתי חלקות 2,1, אלא כמקרקעין כפופים לזיקת הנאה ולשימוש של יתר הדירות, באותם מקומות חניה שנועדו עבורם.

<u>ב"כ הבעלים</u>

בטיעונו הוא הגיב לטענות ב"כ הועדה לפיהן :

לא ניתן להפחית את עלויות החניות בגין חניות שאינן נדרשות בהתאם למאזן, אלא רק עלויות עודפות עבור תוספת 8 החניות הנדרשות.

לא ניתן לראות את מקומות החניה בבניין כמשויכות ומהוות חלק בלתי נפרד מתתי חלקות 2,1 , שכן הדבר אינו תואם את המצב הסטטוטורי והקנייני.

יש לראות את מקומות החניה כמקרקעין הכפופים לזיקת הנאה ולשימושן של יתר הדירות.

בשל כל אלו, מקומות החניה אינם מהווים רכוש פרטי המשויך לתת חלקות 2,1.

התגובה :

ביחס לטענה כי לא ניתן להפחית את עלויות החניות – יש להפחית את מלוא מקומות החניה כאמור בחוות דעתו של שמאי הבעלים [לפיה, במצב קודם בעל תת חלקה 1 היה יכול למכור את החניות לבעלי הדירות בבנין. ובמצב חדש הוא חייב להצמיד חניות לכל הדירות, בעלי הדירות ינצלו זאת וילחצו את בעל תת חלקה 1 לתת להם את חניות אלו בחינם – ש.ר.]

ביחס לטענה בדבר אי ההתאמה למצב הסטטוטורי קנייני "הנכון", הרי לפי נסח הרישום שטחי החניה הם חלק בלתי נפרד מתתי חלקות 2,1. זאת כאשר סעיף 125 (א) לחוק המקרקעין קובע כי רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים מהווה ראיה חותכת לתוכנו.

לאור זאת, הרישום הקיים משקף את המצב המשפטי באופן מדויק. שמאי מכריע אינו מוסמך להכריע בשאלות קנייניות ולהטיל ספק בתוקפם של מסמכים רשמיים של המדינה. גם מוסדות התכנון אינם עוסקים בשאלות קנייניות.

לכן הועדה לא היתה מוסמכת לקבוע כי החניות שייכות למאן דהוא, ואם קבעה כך הרי החלטתה נעשתה בחוסר סמכות.

ביחס לטענתה של ב"כ הועדה בענין זיקת הנאה, הרי לא רשומה בנסח הרישום זיקת הנאה כלשהי.

לאור האמור לעיל, יש לדחות את עמדתה של הועדה המקומית לענין הכללת שטחי החניה.

8.2 **<u>הכללת שטחי חניה במרתף במסגרת שווי במצב קודם – הכרעה</u>**

<u>סמכות השמאי המכריע לדון ב- "מחלוקת משפטית"</u>

אכן קיימים בנושא מספר פסקי דין נוגדים, ומספר החלטות ועדת ערר נוגדות בסוגיה זו.

אך אין בכל אלו תשובה לשאלה המעשית – מה אמור לעשות השמאי המכריע אם הגיע אליו מינוי הכולל "סוגיה משפטית", כולל עצם החבות :

- האם עליו לכפות על אחד הצדדים או שניהם לפנות לועדת ערר בנושא המשפטי שבמחלוקת (והאם הינו מוסמך לעשות כך ?).
- האם עליו להחזיר את המינוי ליו"ר מועצת השמאים, הואיל והוא כולל נושא משפטי ?
- האם עליו להעביר על דעת עצמו את ההכרעה במחלוקת המשפטית לועדת ערר פלונית כדי שתדון בנושא ?
- האם לפנות בשאלת הבהרה לועדת ערר פלונית ? (לגבי שמאי מכריע בניגוד לבורר, לא קיים בחוק המושג "אבעיא").

שאלות אלו רלוונטיות, גם למקרה בו יש הסכמה שהשמאי המכריע ידון בנושא המשפטי.

הערה :

במפגש של כל השמאים המכריעים עם כל יו"ר ועדות הערר, עלתה הסוגיה המפורטת לעיל. יו"ר הועדות התבקשו לתת הנחיה מוסכמת בכתב לשמאים המכריעים, כיצד עליהם לנהוג בנושא הנ"ל. עד היום לא ניתנה הנחיה כזו.

הואיל ואין לדעתי קביעה חד משמעית בסוגיה אותה פרטתי לעיל, אני נוקט בדרך כלל במקרים דומים בדרך כדלהלן :

אני מכריע בנושא המשפטי.

הצדדים יכולים להשיג על קביעתי זו, כמו על קביעות אחרות שלי, בפני ועדת הערר (בהליך שהינו בהתאם לתיקון 84).

האם להביא בחשבון במצב חדש את כל החניות שבתכנית ההיתר החדש, או רק את הנדרשות על פי תכנית ההיתר

מדובר בהפרש של חניה אחת, בין מספר החניות במרתף לפי תכנית ההיתר, ובין מספר החניות הנדרשות ב- "טבלת מאזן חניה" שבתכנית ההיתר.

לדעתי יש להביא בחשבון רק את מספר החניות שנדרש בטבלת מאזן החניה.

לעצם תחשיב שווי החניה במצב חדש אתייחס בהכרעתי סעיף 13.2.

האם להביא בחשבון במצב קודם את כל 12 החניות שבמרתף החניה

מסמכי הרישום :

ברור שעל פיהם כל שטח החניות הינו בבעלות בעלי תת חלקה 1.

היתר הבניה התקף (הישן) :

מסומנות 12 חניות (כמספר הדירות). לא צוין שהן צמודות לדירות מסוימות.

סימון ואיזכור כזה – לא מקובל. היתר ותכנית היתר אינם מתייחסים לנושא בעלויות.

גם בתכנית ההיתר החדש אין ציון כזה. כל שנכתב טבלת מאזן החניה הוא ה- "תקן" (לדעתי מדובר בכינוי מוטעה שהשתרש. לא מדובר בתקן אלא בדרישות התקנות) שלפיו צ"ל חניה אחת לדירה בדירות הקטנות ו- 2 חניות לדירה בדירות הגדולות.

אין מחויבות בהיתר לרשום בעלות בחניות (אחת לכל דירה). תאורטית ניתן היה לרשום אותם בבעלות אחת להשכיר אותם לבעלי הדירות. זאת בדומה לחניות בבנין משרדים אשר יש לבצען לפי תקנות החניה אך ניתן להשכירם לשוכרי המשרדים.

כך שהבעלות על כל 12 החניות היה ונשארה של בעלי תת חלקה 1.

לעצם תחשיב שווי החניה במצב קודם אתייחס בהכרעתי סעיף 13.1

התייחסות לטיעוני ב"כ הועדה :

איסור הצמדת החניות לדירה מסוימת לפי הוראות הוראות סעיף 55 (ג) לחוק המקרקעין :

מדובר שם על איסור הצמדת חלקי רכוש משותף (כגון – **חדרי מדרגות, מעליות ומתקנים המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות**.) אין איסור על הצמדת חניות מסוג כל שהוא.

איסור הצמדה לדירה אחת של יותר מפי 1.5 מהחניות הקבועות בתקנות החניה, זאת לפי לתקנה 2 לתקנות התו"ב (הצמדת מקומות חניה) :

מדובר על תקנה משנת 1996, כ- 3 שנים לאחר מתן היתר הבניה המקורי.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

אמנם הרישום הראשון נעשה בשנת 1999, אולם הוא מחייב, גם אם נעשה בניגוד לתקנה הנ"ל.
כנראה שבמועד הרישום, לא היה צורך באישור הועדה למסמכי בית משותף (כפי שנדרש במועד מאוחר יותר).
יש לציין שגם במועד שינוי צו הבית המשותף בשנת 2016, לא תוקן נושא הצמדת כל מרתף החניה לתת חלקה 1.
זיקת הנאה :
זיקת הנאה מחייבת רישום. אין רישום כזה במסמכי הרישום.

הערה :
טיעוני ב"כ הצדדים התייחסו רק לנושא החניות והכללתן בשווי המצב הקודם כשייכות כולן לתת חלקה 1.
הם לא התייחסו לנושא 12 המחסנים בקומת המרתף אשר גם הם נלקחו בחשבון בשווי המצב הקודם, בשומת הבעלים, כשייכות כולן לתת חלקה 1.
הכרעתי בנושא המחסנים תפורט בסעיף 13.1

8.3 **<u>הכשרת עבירות בניה והשפעתה של זו על מועד המימוש</u>**

מטיעוני ב"כ הצדדים ניתן להבין כי נושא זה רלוונטי גם לנשוא שומה מכרעת זו (תוספת דירה במרתף).
לדעתי הנושא אינו רלוונטי. במצב קודם היו בקומת המרתף, בהיתר, רק מחסנים. לא היתה דירה. כך שלא מדובר בהכשרת עבירת בניה. במסגרת ההיתר החדש, המחסנים הנ"ל יהרסו, ורצפתם תונמך.

9. <u>מחלוקות בנושאים הנדסיים</u>

9.1 **<u>מבוא</u>**

המחלוקת הינה בנושא **"העלויות העודפות"** הנובעות מביצוע תוספות הבניה נשוא התכנית – תוספת 2 קומות מגורים, ותוספת דירה בקומת המרתף.
זו המחלוקת העיקרית (ובעלת המשקל הכספי הגדול ביותר) בשומה זו.
לכן אתייחס אליה ולהכרעה בגינה, ובפרוט רב.
העלויות שבמחלוקת מתבטאות בעיקר בנושא עבודות הביסוס, ובנושא עבודות הקונסטרוקציה הדרושות בגין תוספת מקומות חניה הנובעים מתוספת הדירות.
במחלוקת זו, בה היו מעורבים בעיקר מומחי הצדדים (מהנדס הקונסטרוקציה בורושנסקי מטעם הבעלים, ומהנדס הקונסטרוקציה בבג'נוב מטעם הועדה), נשלחו מסמכים רבים מאד, כולל תכניות, חישובי כמויות, חוות דעת ומסמכים.

נערכו במשרדי ישיבות – האחת עם שמאי וב"כ הצדדים בה השמיעו המומחים את טיעוניהם, והשניה בהשתתפות מומחי הצדדים בלבד.
נערך ביקור במרתף הבנין בהשתתפות מהנדסים ממשרדי המומחים (וכן אדריכל הבנין).
מהנדס בורושנסקי מסר במהלך התקופה החל ממועד שומת הועדה ועד היום מסמכים רבים.
אלו יכונו להלן – "**מסמכי בורושנסקי**" ויפורטו בסעיפים הבאים.
מהנדס בבג'נוב מסר במהלך התקופה החל ממועד שומת הועדה ועד היום מסמכים רבים.
אלו יכונו להלן – "**מסמכי בבג'נוב**" ויפורטו בסעיפים הבאים.
מסמכי בורושנסקי הסתמכו, בין היתר, על מסמכים של יועץ הביסוס דיאמנדי.
אלו יכונו להלן – "**מסמכי דיאמנדי**" ויפורטו בסעיף 9.4.

כבר עכשיו עלי לציין כי מצד מהנדס בורושנסקי מדובר **בחמש גירסאות שונות** לכתב הכמויות (שהוא בבסיס המחלוקת על העלויות העודפות), אשר התיחסויותי אליהן להלן מסבכות ומאריכות מאד את הפרק הזה שבשומה המכרעת.

9.2 **<u>מסמכי בורושנסקי וטיעוניו שלב א' – עד וכולל מועד הישיבה הראשונה (מיום 5.11.2015)</u>**
<u>חוו"ד מומחה מיום 10.6.2015 (אליה מצורף **כתב כמויות ראשון** מיום 8.6.2015)</u>
לשומת הבעלים מיום 21.7.2015 (המתייחסת לתוספת הקומות ותוספת הדירה בקומת המרתף), צורפו חוו"ד מומחה (ערוכה במתכונת של חוו"ד מומחה הניתנת בבתי משפט) וכתב כמויות.
כאמור בחוות הדעת, היא מסתמכת על תכנית ההיתר שנמסרה למהנדס בורושנסקי (לגביה ראה סעיף 10.1), דו"ח יועץ הקרקע דיאמנדי מיום 25.3.2014 (לגביו ראה סעיף 9.4 להלן), מחירון דקל, והצעת מחיר של חברת "צוות קרקע" בנושא קידוח כלונסאות מיניפייל.
בחוות הדעת פורטו העבודות הדרושות במרתף לצורך ביצוע החניות והדירה שבמרתף.
הערה : לא איתרתי בחוו"ד התייחסות לתוספת הקונסטרוקציה בגין תוספת הקומות.
תמצית העבודות (המפורטות בחוו"ד ובכתב הכמויות) : הריסת רצפות וחציבה תחתיהן (כולל תמיכות זמניות), חפירות, יציקת דוברה ("רפסודה"), יציקת רצפות, כלונסאות מיניפייל, קירות בטון, קוצים, איטום, עבודות הריסת ובניית קירות ומחיצות, ועבודות גימור, בדירה שבקומת מרתף.
על פי כתב הכמויות הראשון , עלות **העבודות המפורטות לעיל – 2,336,000 ₪.**

הערה : כל הסכומים להלן, לגבי מסמכי מהנדס בורושנסקי ומהנדס בבג'נוב, הם במעוגל, במחירי המועד הקובע (חודש 5/2012), ולא כוללים מע"מ.

מכתב מהנדס בורושנסקי 7.6.2015

בשלב החציבות במרתף יש לפנות את דיירי הבנין בגלל ויברציות של המבנה והנחיות בטיחות. לאחר החציבות יש לתקן סדקים בבנין ובדירות. פרק זמן מוערך לעבודות אלו – 3 חודשים.

תמצית הסברי מהנדס בורושנסקי בישיבה הראשונה (תוספת למפורט לעיל לגבי חוות דעתו)

לא תכנן את הבנין המקורי, אך קיבל את תכניות העבודה שלו.

לא הכין עדין תכניות עבודה. יש לו חישובים סטטיים רק ברמת של סכמות עקרוניות. עשה לאחרונה חישוב סמי כללי לבנין, אך לא מפורט.

הכין חישובים סטטיים של הקומות העליונות, אבל לא של קומת החניה.

9.3 **מסמכי בבג'נוב שלב א' – עד וכולל מועד הישיבה הראשונה (מיום 5.11.2015)**

מסמכי בבג'נוב היו בתגובה למסמכי בורושנסקי.

מכתב מיום 24.9.2015 (אליו מצורף כתב הכמויות מיום 8.6.2015 של מהנדס בורושנסקי, עם תיקוני מהנדס בבג'נוב על גביו)

המכתב מהווה תגובה לחוו"ד מהנדס בורושנסקי מיום 10.6.2015 ולכתב הכמויות הראשון.

במכתב מצוינים המסמכים שקיבל מהנדס בבג'נוב (כולל מכתב יועץ הקרקע דיאמנדי).

מהנדס בבג'נוב מבין ממכתב מהנדס בורושנסקי, שהסיבה לחיזוק הביסוס נובעת רק מנושא החניה ולא נובעת מתוספת 2 הקומות.

לדעת מהנדס בבג'נוב, לצורך חיזוק הכלונסאות הקיימים, בעקבות חשיפת חלקם העליון, יש צורך רק בחיזוק כלונסאות קיימים בסמוך לאזור החפירה וברפסודה בשטח קטן מאד (15 מ"ר, במקום 546 מ"ר כמומלץ ע"י מהנדס בורושנסקי).

גם אין צורך בעובי של 1 מטר לרפסודה. ניתן להסתפק בעובי של 30 – 40 ס"מ.

ניתן להשתמש בכלונסאות מיניפייל החדשים לצורך חיזוק היסודות הקיימים.

מהנדס בבג'נוב חלוק גם על נושא כלונסאות המיניפייל בהיקף החפירות. הוא סבור שניתן להסתפק בקירות "פנלים" או כלונסאות מיקרופייל.

אין לדעתו צורך בחיזוק שלד הבנין בזמן ההריסות במרתף.

גם אם היה צורך בחיזוק יסודות לצורך תוספת הקומות, צורך שאליו לא התיחס מהנדס בורושנסקי (נושא שהועלה בשומת הבעלים), הרי מדובר ב- "עלויות רגילות" לביצוע הקומות הנ"ל, ולא ב- "עלויות עודפות".

כל נושא העבודות לביצוע הדירה במרתף אינו רלוונטי לעלויות העודפות.

לאור האמור לעיל, במכתבו של מהנדס בבג'נוב, הוא תיקן את כתב הכמויות של מהנדס בורושנסקי (ועל גביו) והגיע לסך של 787,000 ₪.

התיקונים היו הן בנושא הכמויות, והן בנושא מחירי היחידה.

9.4 **מסמכי דיאמנדי – דו"חות** (והסברים לגביהם בישיבה הראשונה)

דו"ח מיום 25.3.2014

דו"ח זה, בנושא עבודות הביסוס הדרושות, שימש אסמכתא לחוו"ד מומחה של מהנדס בורושנסקי מיום 10.6.2015, ולמכתב מיום 24.9.2015 של מהנדס בבג'נוב.

דו"ח זה הסתמך כאמור בו, על תכנית הביסוס של הבנין המקורי, על קידוח נסיון בבנין (מסר תוצאות הקידוחים), ועל נסיונו של מהנדס דיאמנדי בפרויקטים סמוכים.

בדו"ח שלוש חלופות לנושא הביסוס :

חלופה א' : אם לא מבצעים מתקני חניה (ואז אין צורך בחפירה תחת המרתף), ואם תסבולת הכלונסאות הקיימים עונה לדרישות העומס בגין תוספת שתי קומות (כולל מעקב של מודד מוסמך על התנהגות המבנה בתקופת ביצוע שתי הקומות) – לא נדרש חיזוק יסודות.

חלופה ב' : אם לא מבצעים מתקני חניה, אך ממצאי המודד יצביעו על הצורך בחיזוק יסודות – ייתכן צורך בחיזוק יסודות (תוספת כלונסאות, הזרקה ב- ג'ט גראוט, וכו').

חלופה ג' : אם מבצעים מתקני חניה, יש לחפור 1.5 – 2 מטר מתחת למבנה ולבצע רפסודה.

דו"ח מיום 4.9.2014 נמסר בישיבה הראשונה)

הדו"ח מתבסס על קידוחי נסיון נוספים שבוצעו. יש בדו"ח המלצה לבדיקת הכלונסאות הקיימים והשוואתם לתכנית הביסוס של הבית המקורי.

תמצית הסברי מהנדס דיאמנדי בישיבה הראשונה (תוספת למפורט לעיל לגבי הדו"חות שלו)

התייחס לדו"ח שלו מיום 25.3.2014, ולדו"ח מיום 4.9.2014 שמסר בישיבה.

לגבי דוח 25.3.2014 :

בחלופה ב' (שהיא בגין תוספת קומות בלבד) הוא ומהנדס בורושנסקי יחליטו לפי תוצאות המדידה אם צריך לחזק את היסודות.

בחלופה ג' (שהיא במקרה של מתקני חניה), יש לבצע רפסודות, זאת ללא צורך בבדיקות המפורטות בחלופות א', ב'.

אם מבצעים חניה כפולה בעומק גדול מ- 2 מטר (כגון בצד דרום של מרתף החניה ובקרבת הבנין השכן), יש לבצע דיפון נוסף.

לשאלת מהנדס בבג'נוב, הוא ענה שנראה לו (לא בוודאות) שיותר פשוט לבצע רפסודה מאשר לחזק בכלונסאות מיניפייל את היסודות הקיימים. ייתכן שיהיו דרושים כלונסאות מיניפייל אם עצם החפירה תסכן את היסודות הקיימים, ואז פחות הגיוני להשתמש בפתרון הרפסודה.

לשאלה נוספת של מהנדס בבג'נוב הוא ענה שבמקרה של שילוב תוספת קומות וחפירה לחניות, יש סיכון להישען רק על הביסוס הקיים ללא חיזוק כל שהוא.

9.5 **<u>מסמכי בורושנסקי והסבריו, שלב ב' – מסמכים ממועד הישיבה הראשונה ועד שלב ג', ראה להלן</u>**

בישיבה הראשונה (ראה לעיל) סוכם שמהנדס בורושנסקי יכין תכניות קונסטרוקציה של הביסוס ושל המרתף, זאת ברמת פרוט של תכניות עבודה, ובהתייעצות עם מהנדס דיאמנדי. כמו כן יכין חישוב סטטי של הנ"ל, ברמת פרוט הנדרשת בעירייה, וכתב כמויות של הנ"ל.

כמו כן סוכם שהמסמכים הנ"ל יועברו למהנדס בבג'נוב שיכין חוות דעת, כתגובה על המסמכים הנ"ל.

<u>מסמכי בורושנסקי</u>

כתגובה לסיכום הנ"ל בישיבה הראשונה, מהנדס בורושנסקי שלח במצורף למכתבו (בדואל) מיום 5.1.2016 :

תכניות קונסטרוקציה מס' 5 ו- 5a מיום 1.4.2016 (כנראה טעות בתאריך).

חישוב סטטי שכותרתו "אנליזה לרעידות אדמה" מיום 3.1.2016.

<u>כתב כמויות שני</u> <u>מיום 5.1.2016</u> לפיו עלות **העבודות המפורטות בו – 3,085,000 ₪.**

כתב הכמויות משקף על פי הסברי מהנדס בורושנסקי את 2 תכניות הקונסטרוקציה.

כתב הכמויות השני שונה בהרבה מכתב הכמויות הראשון. זאת הן בכמויות והן במחירי היחידה.

בנושא כלונסאות המיניפייל לדוגמא, המחיר בכתב הכמויות השני גבוה ב- 1,063,000 ₪, מאשר בכתב הכמויות הראשון!

9.6 **<u>מסמכי בבג'נוב והסבריו, שלב ב' – לאחר קבלת מסמכי בורושנסקי שלב ב'</u>**

לאחר קבלת "מסמכי בורושנסקי שלב ב'" המפורטים לעיל. נשלחו אליו לבקשתו גם תכנית ביסוס מקורית ותכנית רצפה מקורית.

נשלחו אלי "מסמכי בבג'נוב שלב ב'" שהיו בתגובה למסמכי בורושנסקי שלב ב'.

<u>מכתב מיום 16.3.2016 (אליו מצורף כתב הכמויות מיום 5.1.2016 של מהנדס בורושנסקי, עם תיקוני מהנדס בבג'נוב על גביו)</u>

השגות ותיקוני מהנדס בבג'נוב לתכנון המוצע במסמכי בורושנסקי ב' :

ככלל הוא אינו מסכים לפתרון הקונסטרוקטיבי של מהנדס בורושנסקי.

תמצית אי ההסכמות :

החפירה למתקני החניה הרגילים (עומק כ- 2 מטר), שאינם בחלק הדרומי של החניה, אינו מחליש את המבנה ואינו מצריך חיזוק היסודות הקיימים באמצעות רפסודה או אמצעי אחר.

את הדיפון לחפירת מתקני החניות בחלק הדרומי של החניה (חניות 21-22, 19-20) ניתן לבצע ע"י קירות "פנלים" או כלונסאות מיקרופייל הזולים משמעותית מכלונסאות מיניפייל. עם זאת כדאי להשאיר מספר כלונסאות מיניפייל באזור חניות 21-22.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

אין צורך בכלונסאות דיפון בין המתקן לחניות 19-20 ובין המתקן לחניות 17-18.
לצורך תוספת 2 הקומות אין צורך בחיזוקי קונסטרוקציה נוספים לקיים.
לא נדרשות עבודות בתוך שטח הבנין לצורך ביצוע החיזוק.
החיזוק הזמני המתוכנן בעת הורדת ראשי בכלונס – מיותר.

לאור האמור לעיל במכתבו של מהנדס בבג'נוב, הוא תיקן את כתב הכמויות של מהנדס בורושנסקי (על גביו) והגיע לסך של 863,000 ₪.
התיקונים היו הן בנושא הכמויות והן בנושא מחירי היחידה.

9.7 **<u>מסמכי מומחי הצדדים שלב ג' לאחר לאחר קבלת מסמכי בורושנסקי בחודש 1/2016</u>**

על פי ההנחיות בישיבה הראשונה, מומחי הצדדים נפגשו וניסו להגיע להסכמה (בחילופי מכתבים מיום 19.4.2016 ו- 20.4.2016, פורטו המפגשים שלהם, והנסיונות להגיע להסכמות פשרה).
מהנדס בורושנסקי שלח אלי **<u>כתב כמויות שלישי</u>** מיום 5.5.2016 לפיו סה"כ העלויות – **2,631,000 ₪.**
שמאי הבעלים הבהיר במכתבו מיום 8.5.2016 כי : **כתב הכמויות הינו ביחס לתכנון שאינו מקובל על המהנדס מטעם החברה ובוצע מתוך רצון טוב לקדם ההליך בלבד.**
הכמויות בכתב הכמויות השלישי שונות משמעותית מאלן שבכתב הכמויות השני.
יחד עם כתב הכמויות השלישי , נשלחו אלי 2 בדוא"ל על ידי השמאי ברק מיום 8.5.2016 תכניות קונסטרוקציה (מס' 5 מיום 5.5.2016 ו- 5a מיום 1.4.2016).
מהנדס בורושנסקי הבהיר בדוא"ל כי **תכניות אלו אינן מקובלות עליו**, ונועדו לקדם את הליך היטל ההשבחה בלבד. כמו כן הבהיר כי כתב הכמויות מיום 5.5.2016, תואם תכניות אלו (שכאמור אינן מקובלות עליו).
מהנדס בורושנסקי שלח חישוב סטטי. על פי המפורט לעיל, חישוב זה מתייחס **לתכניות שאינן מקובלות עליו**.

תגובת מהנדס בבג'נוב למסמכי בורושנסקי :
לא התקבלו אצלו חישובים סטטיים לתכנון החדש.
לא ברור מדוע חל שינוי במחירי היחידה לעומת גרסאות קודמות של כתבי הכמויות (שלב א' סעיף 9.2 לעיל, ושלב ב' סעיף 9.5 לעיל).
הוא דבק באמור במכתבו מיום 16.3.2016 (שלב ב' סעיף 9.6 לעיל).

9.8 **<u>מסמכי מומחי הצדדים שלב ד' החל מקבלת מסמכי בורושנסקי בחודש 9/2016 ועד לישיבת המהנדסים השניה</u>**

בעקבות מסמכי מומחי הצדדים לעיל (שלב ג', ראה לעיל) ביקשתי מהם הבהרות מפורטות לפני קיום ישיבת המהנדסים.

מהנדס בורושנסקי שלח 2 תכניות קונסטרוקציה (מס' 5 ו- 5a) מיום 5.5.2016 (ראה לעיל) וחישובים סטטיים התואמים את תכניות עבודה אלו.

כמו כן שלח אלי **<u>כתב כמויות רביעי</u>** מיום <u>4.9.2016</u> לפיו סה"כ העלויות – **2,296,000 ₪.**

הכמויות בכתב הכמויות הרביעי זהות לאלו שבכתב הכמויות השלישי. יש שוני במחירי היחידה.

במכתב לוואי הוא ציין כי הן התכניות והן החישובים הסטטיים **תואמים את מה שיבוצע**.

תגובת מהנדס בבג'נוב למסמכי בורושנסקי :

החישוב הסטטי של מהנדס בורושנסקי מוכיח שאין צורך בחיזוקים שחושבו על ידו.

פתרון חיזוק הכלונסאות הקיימים ע"י רפסודה אינו אפקטיבי, אינו נכון הנדסית ואינו כלכלי. הפתרון המתבקש, במידה ודרוש חיזוק, הינו עיבויים מקומיים תחת דירות הגרעין מחוץ לבנין.

לא הוצג ע"י מהנדס בורושנסקי חישוב ביסוס קיים ללא תוספת הקומות.

החישוב לרעידות אדמו מתעלם מקירות רבים בבנין.

החישוב הסטטי של מהנדס בורושנסקי עבור אלמנטים שונים אינו מנומק ואינו נכון.

מהנדס בבג'נוב דבק באמור במכתבו מיום 16.3.2016 (שלב ב' סעיף 9.6 לעיל).

מהנדס בבג'נוב צרף למכתבו חישוב סטטי, ואת כתב הכמויות מיום 5.1.2016 של מהנדס בורושנסקי, עם תיקוני מהנדס בבג'נוב על גביו).

לפי כתב הכמויות המתוקן, העלות – 2,086,000 ₪.

באשר לפינוי דיירים, ציין מהנדס בבג'נוב כי ההריסות שציין מהנדס בורושנסקי אינן הכרחיות, וכי אם יוחלט לבצען, מדובר בפינוי ליממה אחת בלבד.

9.9 **<u>הסברי מהנדסי הצדדים בישיבת מהנדסים מיום 17.11.2016</u>**

הישיבה נערכה על רקע המסמכים העדכניים ששלחו מומחי הצדדים עד מועד הישיבה (כולל 2 תכניות קונסטרוקציה,מס' 5 ו- 5a), לגביהן ראה לעיל).

תרשומת הישיבה נשלחה לנוכחים.

התרשומת מצ"ב כנספח ב' לשומה המכרעת.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

9.10 **<u>"ביקור הנדסי" בבנין ביום 29.11.2016</u>**

לנושא המשתתפים בביקור ראה סעיף 2.3 לעיל.

תרשומת הביקור נשלחה למשתתפי הביקור, שמאי הצדדים וב"כ הצדדים.

התרשומת מצ"ב כנספח ג' לשומה המכרעת.

9.11 **<u>מסמכי מומחי הצדדים שלב ה' לאחר ישיבת המהנדסים, ולאחר הביקור בבנין</u>**

מהנדס בורושנסקי שלח **<u>כתב כמויות חמישי</u>** מיום <u>27.11.2016</u> לפיו סה"כ העלויות –**2,364,000 ₪.**

הכמויות ב- 5 סעיפים, שונות מאלו שבכתב הכמויות הרביעי.

על פי הסברו של מהנדס בורושנסקי, מדובר בתיקון טעויות לגבי כלונסאות מיניפייל ופרוט הסעיפים לפי מחירון "דקל".

תגובת מהנדס בבג'נוב מיום 9.2.2017 לכתב כמויות : לא ברורה הסיבה לשינוי בכמויות (לא נשלחו מכתב הסבר ותכניות עדכניות). מהנדס בבג'נוב עדיין עומד על קביעותיו מיום 16.3.2016 ו- 30.10.2016.

מהנדס בורושנסקי שלח הסברים לשינוי בכמויות.

אדריכל הבנין הגיב על שאלתי בביקור בנושא הקטנת רוחב עמוד בצד דרום מזרח של מרתף החניה.

לטענתו, הקטנת רוחב העמוד נדרשה ע"י יועץ התנועה ויועץ בנושא מכפיל החניה.

9.12 **<u>מסמכי בבג'נוב והסבריו, שלב ו' – לאחר משלוח שאלותי מיום 7.6.2017 לגבי מסמכיו</u>**

לאחר שעברתי בפרוט על כל המסמכים ההנדסיים הרבים של מהנדס בורושנסקי, התברר כי קיימת אי בהירות לגבי חלק ממסמכיו. מדובר בתכניות, בחישובים הסטטיים ובכתבי הכמויות (נשלחו אלי כאמור, 5 גרסאות שונות של כתבי הכמויות).

מהנדס בורושנסקי הסביר במכתב את אי הבהירות במסמכיו.

לסיכום, הוא שלח לבקשתי מסמכים עדכניים. כדי להבדילם ממסמכים קודמים ששלח, הוא סימן בכולם את התאריך 19.6.2017.

מסמכים אלו ישמשו אותי להכנת התחשיבים שלי להלן.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

10. **<u>הכרעה בנושא עלויות ההתאמה בגין תוספת הקומות ותוספת הדירה במרתף</u>**

10.1 **<u>שוני בין מהנדסי קונסטרוקציה בתכנון של בנין זהה</u>** <u>(ככלל, ובבנין הנדון בפרט)</u>

העובדה ששני מהנדסים שונים יתכננו תכנון קונסטרוקטיבי שונה לגבי אותו בנין – הינה סבירה ומקובלת.
זאת גם לגבי בנין חדש, וגם בהנחה (שבד"כ לא מתקיימת) ששני המהנדסים יסתמכו על אותו יועץ ביסוס אשר הוא עצמו יסתמך על אותן בדיקות קרקע.
לדעתי, בניגוד לדעת מהנדס בבג'נוב, תכנון שונה במידה מסוימת, יכול לנבוע גם משימוש בתוכנות מחשב הנדסיות שונות.
על אחת כמה וכמה כשמדובר בתוספות בניה לבנין ישן שנבנה בשנת 1994.
גם מהנדס בבג'נוב, המומחה מטעם הועדה, הסכים לכך שהעובדה ששני מהנדסים שונים יתכננו תכנון קונסטרוקטיבי לגבי אותו בנין – הינה סבירה ומקובלת.
זאת כנאמר על ידו בישיבת המהנדסים :
בתכנון קונסטרוקטיבי יש הרבה הנחות ויש גישות תכנון שונות – גישה שמרנית, גישה פחות שמרנית , וגישה כלכלית.
זאת למרות שכל המהנדסים כפופים לאותו תקן ישראלי.
ההנחות שמהנדס בורושנסקי הביא בחשבון, והגישה שלו לתכנון, הן מאד שמרניות. בנושא זה אני חלוק עליו.
העובדה שבגין בנין מסוים, יהיה למהנדסי קונסטרוקציה שונים תכנון שונה – הינה סבירה.
מהנדס בבג'נוב הסכים במכתבו מיום 20.4.2016 שהאחריות לתכנון היא אך ורק של מהנדס בורושנסקי :
חשוב להדגיש כמה נקודות עקרוניות ולהעמיד דברים על דיוקם:
1. אתה מתכנן הבניין ורשאי לתכנן לפי הבנותיך ההנדסיות. שתי חוות דעת שהפצנו מוכיחות מבחינתנו כי אין צורך בחיזוקים שתכננתם. יחד עם זאת, דעתנו המקצועית אינה מחייבת אותך בתכנון חדש וגם לא בגדר ההמלצה.
2. .....
3. אדגיש שוב, ההחלטה באם לשנות התכנון או לא היא אך ורק שלך כמתכנן שאחראי על שלד הבניין. במידה ומסיבות כלשהן אתה לא שלם עם התכנון החדש ומעוניין להישאר עם הקיים, אנחנו נוכל לקצר את התהליך ולהעביר את המסמכים להחלטת השמאי המכריע.

אין מחלוקת עקרונית בין מהנדסי הצדדים, שלתוספות הבניה הנדונות השפעה על הקונסטרוקציה הקיימת בבנין הישן :
שינוי (או לפחות בדיקה מדוקדקת) של הביסוס הקיים, תוך בדיקות קרקע עדכניות.
העמקת מפלס רצפת המרתף תוך חשיפת כלונסאות.
ביצוע חפירה גדולה יחסית לבורות חניה בצד דרום של הבנין, בסמוך לבניה גובלת.
חיזוקים בגין הריסת פריטי קונסטרוקציה קיימים.

לצורך תכנון הקונסטרוקציה החדשה יש צורך לנתח את תכניות הקונסטרוקציה של הבנין הישן הקיים, כולל תכניות הביסוס המקורי של מהנדס דרור ודוחות יועץ הקרקע שהיה בעבר, וכולל החישוב הסטטי. זאת כאשר שני מומחי הצדדים לא תכננו את הבנין הקיים.

בגין כל אלו ברור שהשוני בתכנון בין מהנדסי הצדדים – וודאי וברור. זאת כולל מחלוקת על שיטות הביסוס בגין תוספות הבניה (הישענות על הכלונסאות הקיימות, או לפחות חלקם, חיזוק הכלונסאות הקיימות, כלונסאות מיקרופייל, כלונסאות מיניפייל, קירות פנלים, וכו').

בנושא השוני בין מהנדסי הצדדים אין להתעלם מרמת הפרוט של התכניות שהיו בפניהם.

מהנדס בורושונסקי הבהיר שהוא הכין את התכנון הקונסטרוקטיבי כאשר בידיו היו תכניות קונסטרוקציה של הבנין הקיים, אך לגבי תוספות הבניה החדשות לא היו בפניו תכניות אדריכלות, של תוספת 2 הקומות, ושל השינויים בקומת המרתף (כולל תכניות מפורטות של החניות במרתף שהוכנו ע"י יועץ תנועה).

המסמכים והתכניות שהיו בפניו ושימשו אותו להכנת מסמכיו :

א. "**תכנית היתר**" עדכנית.

בישיבה בהשתפות מהנדס בורושנסקי ובביקור, התברר כי התכנית שהיתה בפני מהנדס בורושנסקי שונה במקצת מתכנית ההיתר העדכנית. אולם בכל האמור בנושאים נשוא מסמכי בורושנסקי, אין הבדל בין תכנית ההיתר העדכנית ובין זו שבידי מהנדס בורושנסקי.

ב. לאחר ביקור המהנדסים שנערך בקומת החניה ביקשתי כי שמאית הועדה תבדוק האם תכנית החניה בתכנית ההיתר החדשה, שנעשתה ע"י אדריכל הבנין, הוכנה עפ"י הנחיות מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.

בתגובה התקבל אצלי מכתב של ילנה גרויסמן, מהנדסת מחלקת הסדרי תנועה" לפיו – **תכנית החניה כוללת מספר מקומות חניה ע"פ התקן ומידות החניה, ולא נותנת הנחיות לעניין הנושאים ההנדסיים, לרבות הריסות והצבת עמודים, וכדו'.**

10.2 **לאור האמור לעיל, האחריות לתכנון הינה אך ורק של מהנדס בורושנסקי.**

איני מתערב בתכנון זה.

עם זאת, אני מוצא לנכון להתערב בכל האמור בכתב הכמויות ובהשפעתו על תחשיב השומה.

מה עוד, שכתב הכמויות "התעלם" מהנושא הרחב הנדון שהוא כלכלי ושמאי.

זאת כמפורט להלן.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. <u>הכרעה בנושא השמאי של כלכליות הפרויקט והשפעתו על התכנון הקונסטרוקטיבי</u>

11.1 **<u>תכנון החניה על פי מסמכי תכנית 12182א' (לעיל ולהלן " התכנית") ומסמכי הרישוי</u>**

<u>"התכנון הקיים" על פי תקנון התכנית</u>

מספר דירות קיימות לפני התכנית – 13.

מספר דירות זה תואם את היתר 93 ל- 12 דירות + היתר 95 לחלוקת דירה בקומת קרקע לשתי דירות.

מספר הדירות שנוסף בתכנית – 5 דירות (3 דירות בקומה ג', 2 דירות בקומה ד').

חניות – אין בתקנון ציון מפורש של מספר החניות שיתווסף או מספרם הסופי. גם אין הפנייה מחייבת בנושא החניה לתכנית הבינוי (מכונה בתקנון גם בשם "נספח בינוי"). מה שנאמר הוא :

ו. חניה

1. **הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.**
2. **שני מקומות חניה לאורך הרחוב עין גדי הם מקומות חניה ציבוריים לא צמודים לנכס.**
3. **תנאי להיתר בנייה הוא הגשה ואישור תכנית חניה מפורטת.**

על פי התקנון, נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, פרט למספר נושאים, כאשר נושא החניה אינו אחד מהם.

<u>נספח הבינוי של התכנית</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 31.5.2012.

על תקנון התכנית חותמת לפיו הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית ביום 17.7.2011.

על תשריט התכנית – חותמת זהה.

אולם, קיימים שני נספחי בינוי – **נספח ראשון** עם חותמת זהה לחותמת בתקנון. **נספח שני** שונה מהקודם עם חותמת מאושר ע"י הועדה המחוזית בישיבה מיום 5.9.2011, וחותמת נוספת מיום 1.4.2012.

בתשובה לשאלתי בנדון במכתב, ענה שמאי הבעלים כי נספח הבינוי השני הוא הקובע.

שמאית הועדה לא הגיבה לשאלתי בנדון.

לכן, למרות המוזרות שבשינוי נספח לאחר אישור התכנית, אני מתייחס לנספח השני.

פרוט החניות על פי נספח הבינוי השני (אשר על פי תקנון התכנית הוא אינו מחייב לנושא החניות) :

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

בתכנית קומת החניה בנספח הבינוי, מסומנות חניות כדלהלן :

חניות במרתף החניה במפלס אחד (חניות מס' 1–4, 14) – 5 חניות

חניה לדירה 13 בחזית רחוב עין גדי – 1 חניה

חניות ב- 8 מתקני חניה (חניות מס' 5–12, 15–22) – 16 חניות

סה"כ – 22 חניות

הערות :

תכנון חניה זה תואם את תקנון התכנית ואת נספח הבינוי השני לפיהם מתוכננות 18 דירות.

זאת בעוד שעל פי ההיתר מתוכננות בבנין רק 17 דירות. הדירה שנגרעה בהיתר הינה בקומה ג' (2 דירות במקום שלוש על פי התקנון ונספח הבינוי).

גריעת הדירה מפחיתה את מספר מקומות החניה הנדרש (ראה להלן לגבי תכנית ההיתר).

נספח הבינוי החדש סותר הוראה מפורשת בתקנון לפיה – **שני מקומות חניה לאורך הרחוב עין גדי הם מקומות חניה ציבוריים לא צמודים לנכס.**

המסקנה מהתקנון, ומנספח הבינוי שאינו מחייב, היא שתכנון החניות, וסוגן, הינו לשיקול דעת היזם. מסקנה נוספת היא שמספר הדירות בתכנית הינו המכסימלי, כאשר ניתן לבצע פחות דירות – כפי שבוצע בפועל. סביר להניח שמדובר בנושא זה, בשיקול כלכלי של היזם.

<u>החניות על פי תכנית ההיתר, ותכנית הקונסטרוקציה של מומחה הבעלים</u>

מצב לפי התכנון המבוקש בהיתר :

17 דירות (כולל דירה אחת בקומת מרתף).

21 חניות נדרשות על פי תקן החניה (על פי "טבלת מאזן חניה" בתכנית ההיתר).

22 חניות המבוצעות במרתף על פי תכנית ההיתר (ועל פי תכנית הקונסטרוקציה)

מתוכן : 6 חניות במפלס אחד.

14 חניות ב- 7 מתקני חניה בעומק "רגיל" (4.78- מטר).

2 חניות במתקן חניה בעומק "גדול" (7.85- מטר).

מתוך המתקנים הנ"ל, 2 המתקנים הדרומיים (ל- 4 חניות סה"כ) הם הבעיתיים והיקרים מאד לביצוע, זאת בגלל מיקומם בשכנות לבנין קיים. סה"כ עלות ביצוע 4 החניות הנ"ל תפורט בסעיף 11.4 להלן.

11.2 **<u>כללי – חישוב השבחה בהתחשב בכדאיות ביצוע הבניה על פי התכנית במצב חדש</u>**

לדעתי, במימוש שאינו צמוד למועד הקובע, יש לחשב את ההשבחה על פי הכדאיות הכלכלית במועד הקובע, ולא על פי שיקולי היזם במועד מאוחר יותר (שיכול להיות תאורטית ומעשית זמן רב לאחר מועד אישור התכנית) .

בנושא דומה (עלויות ביצוע גדולות מאד במרתף, והשפעתן על תחשיב ההשבחה), הכרעתי בשומתי המכרעת גו"ח 30052/30 רחוב יפו 44 ירושלים.

להלן ציטוטים רלוונטיים משומתי המכרעת שם [ההדגשות במקור – ש.ר.] :

<u>אנו לא עוסקים בבדיקת היתכנות כלכלית והנדסית של הפרויקט להיום</u>.

מדובר בתחשיב היטל השבחה, אשר על פי הוראות החוק יש לבצעו אך ורק על פי הנתונים ההנדסיים והכלכליים הידועים במועד הקובע.

להבנתי, המושג "מימוש חלקי" נובע מהוראות החוק לפיהן יש לחשב את ההשבחה אך ורק בגין אותם שטחים בגינם קיים המימוש (דהינו היתר הבניה משנת 2012).

אולם לא את כל האלמנטים והשטחים המבוקשים יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה, **אלא רק <u>את אותם אלמנטים ושטחים אשר היוו השבחה במועד הקובע.</u>**

<u>וודאי שאין להביא בחשבון, בתחשיב ההשבחה, את אותם אלמנטים ושטחים אשר ביצועם במועד הקובע גורם להפסד כספי.</u>

<u>ברור שהפסד כספי הוא פונקציה של התקבולים והעלויות במועד הקובע.</u>

<u>אם בגין אלמנטים ושטחים מסוימים, העלויות (וההפסדים הנגזרים) גבוהים מהתקבולים, אין להביא אותם בחשבון.</u>

<u>בשומה הנדונה, השטח והאלמנט העיקרי הגורם להפסד במועד הקובע הינו המרתף המסחרי.</u>

שמאי הבעלים עצמו חישב את ההשבחה בגין המרתף **<u>למועד הקובע שנת 2003</u>** בסך של – 114.8 מ"ר אקו' X 12,500 ₪ ל-מ"ר אקו' = **1,435,465 ₪.**

לפי תחשיבו, המתבסס על תחשיב השימור, ביצוע המרתף הוא הגורם העיקרי לצורך בהריסת כל פנים הבנין הקיים ולכן לצורך לפנות את הדיירים במשך תקופת הבניה (24 חודש), כאשר רק פיצוי זה מגיע על פי שומתו לסך של כ- **2,119,000 ₪.**

זאת עדיין בהתעלם מאותו חלק בתחשיב השימור (עלויות עודפות) הנובע מהריסת פנים הבנין, כולל בין השאר הצורך לחזק באופן זמני את קירות החוץ בעת ולצורך הריסת פנים הבנין.

<u>המסקנה מכך היא שבמועד הקובע לא היתה כל כדאיות כלכלית לביצוע המרתף</u>.

מדובר במרתף מסחרי בשטח לא גדול – 218.7 מ"ר עיקרי + ממ"ק בשטח 13.8 מ"ר.

ושוב להדגשה ולהבהרה, עצם העובדה שהיזם (הנישומה) הגיש בשנת 2012 תכנית הכוללת מרתף מסחרי, אין בה משום קביעת עובדה שלמרתף זה היתה כדאיות כלכלית במועד הקובע בשנת 2003. אכן המימוש נקבע לפי היתר הבניה (סוף שנת 2012), אולם המועד הקובע הינו תחילת שנת 2003 בה מחירי המסחר באזור (כולל מרתפי מסחר) היו בשפל.

ייתכן, שנושא הריסת המרתף, הינו הגורם העיקרי לתוצאה האבסורדית בשומת הנישומה (עמוד 39) לפיה <u>התכנית מביאה להפסד של יותר מששה מיליון ₪.</u>

<u>לכן איני מביא בחשבון את ההשבחה בגין המרתף המסחרי, ומצד שני איני מביא בחשבון את העלויות העודפות הנובעות מהקמתו.</u>

[עד כאן הציטוט משומתי המכרעת ברחוב יפו 44 ירושלים].

11.3 **<u>חישוב התכנון התאורטי במצב חדש</u>**

<u>עלות הקונסטרוקציה במרתף</u>

במקרה הנדון, הואיל והתכנית אינה מחייבת לנושא מספר הדירות (אלא קובעת רף עליון, שממנו לדוגמא הופחתה דירה בהיתר הבניה), ברור שיש "סמכות" לשמאי המכריע לבדוק נושא זה, לאור כלכליות הבנין, ולהחליט על פי שיקוליו המנומקים מה הבנין הכלכלי, ובהתאם לכך לחשב את ההשבחה.

תכנון כזה של הבנין הכלכלי (שהינו לצורך תחשיב היטל ההשבחה בלבד), יכונה על ידי להלן – "**התכנון התאורטי**").

זאת בייחוד לאור כך שמחישובי שמאי הבעלים עצמם נובע שהחלופה שנבחרה על ידי היזם (על פי תכנית ההיתר) גורמת לנזק כספי גדול ליזם.

זאת לאור הנתונים הכלכליים שבשומת הבעלים, והממצאים ההנדסיים שבמסמכי מומחה הבעלים מהנדס בורושנסקי.

כהערת ביניים עלי לציין שלא נראה לי שיזם סביר "ידבק" בתכנון שבו העלויות בגין המרתף (על פי חישובי מהנדס הקונסטרוקציה שלו) השתנו בצורה קיצונית (לשני הכוונים) ללא כל שינוי בתכנון האדריכלי שלו.

מסך של 2,336,000 ₪ (על פי כתב הכמויות הראשון של מהנדס בורושנסקי מיום 8.6.2015) לסך של 3,085,000 ₪ (על פי כתב הכמויות השני של מהנדס בורושנסקי מיום 5.1.2016), ואח"כ הפחתה לסך של 2,364,000 ₪ (על פי כתב הכמויות החמישי <u>מיום 27.11.2016</u>).

או במילים אחרות, לא סביר שיזם לא ישנה את התכנון כאשר מהשומה מטעמו מתברר שבפרויקט של תוספת 5 הדירות יש **השבחה שלילית, דהיינו הפסד, של 474,000 ₪** (ההשבחה של 245,000 ₪ בשומת הועדה בה עלות הקונסטרוקציה היתה 2,336,000 ₪, בהפחתת תוספת עלות של 749,00 ₪ בגלל הגדלת העלות על פי כתב הכמויות השני מיום 5.1.2016).

אמנם מהנדס בורושנסקי שלח כתב כמויות מתוקן שלישי מיום 5.5.2016 לפיו סה"כ העלויות – 2,631,000 ₪.

אולם הוא ציין כי : **כתב הכמויות הינו ביחס לתכנון שאינו מקובל על המהנדס מטעם החברה ובוצע מתוך רצון טוב לקדם ההליך בלבד.**

רק בעקבות הפניית תשומת ליבו של מהנדס בורושנסקי לנושא זה הוא "תיקן את עצמו" וטען במכתבו מיום 11.6.2017 **כי הוא מעדיף את החלופה בה העלות גבוהה יותר אך הסכים לשנות את התכניות בכל זאת ולאחר חישוב מדויק שבצע מהנדס ארקדי ממשרד בורושנסקי.**

למרות אי הנוחות שלי משינויי העלות לאורך הזמן (כאמור, 5 גירסאות שונות לכתב הכמויות), אתייחס להלן לתכניות וכתב הכמויות הנושאות את התאריך **19.6.2017**.

<u>הנתונים הכלכליים שבשומת הבעלים (שהיו בסיס לשומת הבעלים) לצורך "התכנון התאורטי"</u>

שווי מרכיב הקרקע של הדירה במרתף.

שווי החניות במצב קודם.

שווי החניות במצב חדש (כאשר לחניה במתקנים שווי מופחת).

שווי המחסנים שבמרתף במצב קודם.

עלות מתקני החניה (על פי הצעת מחיר שקיבל היזם).

<u>הנתונים הקונסטרוקטיביים של מומחה הבעלים לצורך "התכנון התאורטי"</u>

עלות ביצוע מרכיבים קונסטרוקטיביים שונים הנדרשים לביצוע מתקני החניה.

עלות ביצוע מרכיבים קונסטרוקטיביים שונים הנדרשים לביצוע הדירה במרתף.

<u>"התכנון התאורטי" המוצע על ידי לצורך הקטנת ההפסד של תוספות הבניה שייבנו לפי התכנית</u>

א. לא תבוצע הדירה בקומת המרתף.

ב. לא יבוצעו המחסנים המותרים במרתף לפי היתר 95 (עלות הריסתם לא תובא בחשבון בתחשיב, כי המחסנים כלל לא בוצעו ובמקומם בוצעו כנראה משרדים).
שאר האלמנטים הבנויים, במידה ובנויים, שלא בהיתר – אינם רלוונטיים.

ג. במקום שיתפנה (בגלל אי ביצוע המחסנים מחד ואי ביצוע הדירה מאידך), יותקנו 4 חניות רגילות (מספר מינימלי, ייתכן שבתכנון יצירתי ניתן לבצע עוד חניות רגילות).
לצורך הקלת הגישה ל- 4 החניות הנ"ל, תבוטל חניה כפולה לחניות 9-10, ויוקטן השטח שיועד לממ"ד ומחסן של הדירה שלא תבוצע (לא יהיה צורך בממ"ד), כך שממדיו לצורך תחתית הממ"דים שעליו ,יהיו זהה לאלו שבצד דרום של החניה.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ד. מאזן החניה יהיה כדלהלן :

חניות נדרשות על פי מאזן החניה שבתכנית ההיתר – 21 חניות

הפחתת חניה בגלל אי ביצוע דירה במרתף – 1 חניה

יתרת חניות דרושות – **20 חניות**

ה. חניות לביצוע (לדוגמא בלבד, ייתכן שבתכנון יצירתי ניתן לבצע אותן בצורה חסכונית יותר) :

5 חניות במפלס אחד על פי תכנית ההיתר (חניות מס' 1–4, 13) – 5 חניות

חניות במפלס אחד באזור המחסנים שיהרסו (ראה לעיל) – 4 חניות

חניות ב- 5 מתקני חניה בעומק "רגיל" (4.78- מטר)

(חניות מס' 5–8, 11-12, ,15-18 על פי תכנית ההיתר) – 10 חניות

חניה רגילה במקום המתקן לחניות 20,19 על פי תכנית ההיתר – 1 חניה

סה"כ דרוש ומבוצע – **20 חניות**

הערות לתכנון המוצע :

כאמור לעיל, חניות מס' 9-10 במתקן יבוטלו כדי לאפשר מעבר ל- 4 החניות שיווצרו בגלל אי ביצוע דירה/מחסנים.

תבוטל חניה 14 בתכנית ההיתר, שביצועה הצריך עבודות קונסטרוקציה יקרות ביותר, כולל הריסת עמוד (כפי שיפורט להלן).

11.3 **<u>הפסד כספי מאי ביצוע הדירה במרתף</u>**

שווי זכויות בניה + שלד לדירה בקומת המרתף (לפי שומת הבעלים המקובלת עלי) – 804,00 ₪.

הערה :

הפסד מאי ביצוע 2 חניות סה"כ (20 חניות בתכנון הרעיוני במקום 22 על פי ההיתר), מתקזז על ידי כך שבמקום 16 חניות במתקנים בתכנית ההיתר (ששווין לפי שומת הבעלים הוא 60 % משווי חניה רגילה) יש רק 10 חניות במתקנים.

כמו כן אין מגבלות בכניסה למרתף החניה בגין מתקני חניה החוסמים חלקית את הכניסה (בגין מגבלה זו, הוקטן בשומת הבעלים שווי החניות הרגילות במרתף החניה).

11.4 **<u>חישוב חסכון הכספי כתוצאה מהתכנון התאורטי, לעומת תכנית ההיתר</u>**

<u>כללי</u>

"החסכון" בעלות כלונסאות המיניפייל בלבד (1,232,000 ₪ על פי כתב הכמויות החמישי), מביא לכדאיות התכנון התאורטי.

להלן פרוט **כל מרכיבי החיסכון.**

<u>החסכון במתקני חניה</u>

עלות 8 מתקני חניה (ל- 16 מכוניות) על פי שומת הבעלים (לפי הצעת מחיר של "פרומוט") – 549,400 ₪

בהנחה (סבירה) שעלות המתקן לחניות 21-22 שבעומק כפול הינה פי 1.5 מעלות המתקן בעומק רגיל :

עלות המתקן לחניה בעומק רגיל – 65,000 ₪

עלות המתקן לחניה בעומק כפול – <u>95,000 ₪</u>

סה"כ חסכון במתקני חניה – 160,000 ₪

חסכון זה אינו כולל חסכון במעקות (המפורטים בהצעת "פרומוט"), בתשתיות חשמל, ובניקוז.

<u>החסכון העיקרי בעלויות הקונסטרוקציה (מעוגל למאות ₪)</u>

נובע בעיקרו מאי ביצוע מתקני חניה לחניות 19-22, אי ביצוע הדירה (נחסכים 40 מ"ר של הריסה חלקית של רצפה קיימת, ויציקה חלקית חדשה כולל מצעים), אי ביצוע קירות ורצפת חניות 19-22, אי הריסת עמוד מזרחי (מול חניה 14 שבוטלה בתכנון הרעיוני), ואי ביצוע חיזוק פתח 1 שתוכנן בגלל הריסת העמוד הנ"ל.

<u>החסכון בעלויות קונסטרוקציה בגין אלמנטים שלא יבוצעו בתכנית הרעיונית (מעוגל למאות ₪)</u>

פרק סעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר יח' ₪	סה"כ ₪
01	<u>עבודות עפר</u>				
01.4.041	חציבה נוספת לחניה כפולה רגילה	מ"ק	26.0	34	900
01.4.042	חציבה נוספת לחניה כפולה עומק 4.55 מטר	מ"ק	57.5	38	2,200
02	<u>עבודות בטון</u>				
02.1.040	מצעים תחת דירה מבוטלת (40 מ"ר בהערכה) + רצפות חניות 19-22)	מ"ר	80	48	3,800
02.3.030	קירות בטון בהיקף חניה 19-20	מ"ק	4.4	1,290	5,700
02.3.040	ברזל לנ"ל (הפחתה יחסית)	טון	0.4	4,870	1,900
02.3.060	קירות בהיקף חניה 21-22	מ"ק	17.0	1,290	21,900
02.3.065 02.3.075	זיון לנ"ל	טון	0.86	4,870	4,200
02.5.010	רצפת בטון תחת דירה מבוטלת (40 מ"ר בהערכה) + רצפות חניות 19-22)	מ"ר	80	173	13,800
02.5.020	זיון לנ"ל	טון	0.64	4,870	3,100

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

פרק סעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר יח' ₪	סה"כ ₪
	<u>המשך</u>				
23	כלונסאות מיניפייל				
23.1.040	בעומק 5 מטר	מטר	920	1,130	1,039,600
23.1.050	בעומק 2.35	מטר	170	1,130	192,100
24	הריסות ופירוקים				
24.1.010	הריסת רצפת בטון דירה מבוטלת (40 מ"ר בהערכה)	מ"ר	40	315	12,600
25	עבודות פלדה (חיזוק פתח מס' 1)				
25.1.010	קונסטרוקציה מפרופילים	טון	3.19	15,500	49,400
25.1.020	עמודים	טון	0.33	15,500	5,100
	סה"כ חסכון בקונסטרוקציה בתכנית הרעיונית				1,356,000

<u>החסכון בתכנית הרעיונית – סיכום</u>

החסכון בעלות מתקני חניה – 160,000 ₪

החסכון בעלות קונסטרוקציה (רוב רובו מביטול כלונסאות מיקרופייל) – <u>1,356,000 ₪</u>

סה"כ החסכון בעלות – 1,516,000 ₪

שווי דירת המרתף – <u>804,000 ₪</u>

החסכון בתכנית הרעיונית לעומת תכנית ההיתר – 712,000 ₪

אין ספק שחסכון בסדר גודל כזה, מצדיק התייחסות לתכנית הרעיונית במסגרת חישוב ההשבחה.

12. **<u>הכרעה – עלות עודפת קונסטרוקציה + מתקני חניה במרתף, לצורך תחשיב ההשבחה</u>**

12.1 <u>עבודות חיזוק קונסטרוקציה במרתף אשר יש להביאן בחשבון על פי תחשיב מהנדס בורושנסקי (עלויות הקונסטרוקציה בכתב הכמויות, למעט עבודות הקשורות בדירה במרתף)</u>

עבודות אלו מסומנות בצבע צהוב בריכוז כתב הכמויות העדכני המצ"ב כ- **נספח ד' לשומה**.

סה"כ עלות עבודות אלו – 2,313,000 ₪

הפחתת חסכון בקונסטרוקציה בגין תכנית רעיונית – <u>1,356,000 ₪</u>

עלות עודפת קונסטרוקציה לתחשיב ההשבחה – 957,000 ₪

12.2 מתקני חניה (ראה ראש עמוד 35 לעיל)

6 מתקנים לפי 65,000 ₪ – 390,000 ₪

13. **אלמנטים נוספים במצב קודם ובמצב חדש, לצורך תחשיב ההשבחה**

13.1 **אלמנטים במצב קודם**

יובאו בחשבון אך ורק אלמנטים שניתן בגינם היתר (היתר 93 והיתר 95, ראה סעיף 5.2 לעיל).

הרישום בפנקס בתים משותפים, השונה מההיתרים – לא יובא בחשבון.

חניות רגילות

מדובר ב- **6 חניות** מס' 7-12 (המספור על פי תכנית החניה בהיתרים 93 ו- 95).

בחניות אלו אין מגרעות של גובה.

השווי בשומת הבעלים מקובל עלי – **75,000 ₪**

חניות בגובה חלקי נמוך

מדובר ב- **6 חניות** מס' 1-6 (המספור כנ"ל).

החלק החזיתי (המערבי) של חניות אלו הינו בגובה נמוך בגלל קורות תחתונות.

גובה זה מהווה מגרעת (נבדק גם בביקור).

עובדה היא, שבהיתר החדש נדרשה הריסת הקורות התחתונות (בעלות גבוהה מאד, בגלל החיזוקים הנדרשים).

הפגיעה בשווי מוערכת על ידי ב- % 10.

השווי– 67,500 ₪

מחסנים

על פי תכנית היתר 95, מדובר ב- 12 מחסנים בצד צפון של קומת החניה ובמחסן אחד בצד דרום של קומת החניה (ממזרח לחדר המדרגות הדרומי).

שטח המחסנים על פי תכנית ההיתר – 64.0 מ"ר.

מדובר בשווי מבונה בלבד, המחסנים לא נבנו (על פי תשריט בית משותף ותכנית ההיתר החדש).

השווי כבנוי בשומת הבעלים מקובל עלי – 7,200 ₪ ל-מ"ר בנוי

בהנחה שעלות הבניה – 2,000 ₪ ל-מ"ר בנוי

השווי ל-מ"ר מבונה – 5,200 ₪ ל-מ"ר בנוי

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ממ"ד

על פי היתר 95, מדובר בממ"ד בקומת המרתף, המחובר לדירה הצפונית בקומת הקרקע (שפוצלה על פי היתר 95).

שטח הממ"ד והחיבור אליו מקומת הקרקע על פי תכנית היתר 95 (מחושב גרפית + חישוב שטחים) – **15.3 מ"ר**.

הממ"ד נבנה (בצורה שונה מהיתר 95).

השווי כבנוי בשומת הבעלים מקובל עלי – **7,200 ₪ ל-מ"ר בנוי.**

השווי מביא בחשבון שמדובר בממ"ד בקומת המרתף, ללא חלונות לאויר החוץ (אלא לחלל המרתף).

חצר בצד צפון-מזרח של קומת המרתף

מקובלים עלי השטח (15 מ"ר), השווי למ"ר (2,000 ₪), והשווי הכולל (30,000 ₪).

גג צמוד (צמידות ח' **בשטח 435 מ"ר**, ראה סעיף 3.3)

הוא בבעלות הנישום, אך אין לו חיבור ישיר לדירת הנישום שבקומת הקרקע, ולדירות בקומה העליונה. שאינן בבעלות הנישום

לכן השווי שלו מוגבל.

מקובל עלי השווי ל-מ"ר בשומת הבעלים – 1,000 ₪ ל- מ"ר.

13.2 **אלמנטים במצב חדש**

דירה חדשה בקומת מרתף

במסגרת התכנית הרעיונית – לא תובא בחשבון.

הנושא פורט בפרק 11 לעיל

4 דירות חדשות בקומות ג' ו- ד' (2 דירות בקומה)

סה"כ שטח עיקרי (על פי טבלת השטחים בתכנית ההיתר) – 593 מ"ר

הפחתת 4 חדרים מחוזקים (מדוד מתכנית ההיתר) – 52 מ"ר

שטח עיקרי ללא חדרים מחוזקים – 541 מ"ר

הסבר : על פי החלטת ועדת ערר ים-417/11-8 **חשדר נ. ו' מקומית לת"וב ירושלים**, במימוש שהוא היתר (כמו הנדון), על ממ"ד וחדר מחוזק לא חל היטל השבחה.

השווי ל-מ"ר מבונה יחושב בפרק 14.

<u>חניות רגילות</u>

במסגרת התכנית הרעיונית יובאו בחשבון **10 חניות רגילות** (ראש עמוד 34 לעיל).

בחניות אלו אין מגרעות של גובה (6 החניות בהן יש מגרעות של גובה (סעיף 13.1 לעיל), יתוקנו במסגרת ההיתר).

בגלל ביטול החניות במתקנים בכניסה לחניון, אין להן גם מגבלות גישה למרתף החניה (הנושא נטען על ידי שמאי הבעלים שקבע מקדם שווי של 0.75 בגלל מגבלה זו).

השווי בשומת הבעלים מקובל עלי – **75,000 ₪**.

<u>חניות במתקני חניה</u>

במסגרת התכנית הרעיונית יובאו בחשבון **10 חניות במתקנים** (ראש עמוד 34 לעיל).

מקובל עלי מקדם השווי על פי שומת הבעלים – 0.6 משווי חניה רגילה ללא מגבלות כניסה למרתף החניה.

השווי – 45,000 ₪.

14. <u>שווי ל-מ"ר מבונה של הדירות</u>

<u>אסמכתאות שמאית הועדה והכרעתי לגביהן</u>

שמאית הועדה קבעה שווי מ"ר בנוי – 19,500 ₪ (לפי שטח ברוטו).

השווי כולל מע"מ. זאת בהתאם להחלטות ועדת ערר (ערר 10/12 נוף ילדות, ערר 186/13 מ.ה.א.ר, וערר 496/11 אחוזת כרמיה).

שווי מ"ר מבונה – 10,500 ₪ (לפי שטח ברוטו)

1. <u>ניתוח 7 עסקאות משנת 2012, ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים (להלן – "**מידע נדל"ן**")</u>

תאריך עסקה	כתובת	מחיר מוצהר ב- ₪	קומה	שטח נטו (מעבר משטחי נטו לברוטו 1.15)	מספר חדרים
4.3.2012	קורא הדורות 5	1,210,000	2	63	3
23.4.2012	שלום יהודה 11	1,180,000	1	64	3
29.5.2012	בית"ר 26	1,610,000	קרקע	90	4
29.5.2012	בית הערבה 2	2,640,000	1	81	5
31.1.2012	בית הערבה 4	1,900,000	2	98	4
8.2.2012	אפרתה 25	1,335,000	קרקע	57	3
12.2.2012	בית הערבה 6	1,300,000	1	65	2.5

הערה : בשומת הועדה לא פורטו נתוני הרישום לגבי הדירות שבטבלה. אלו אותרו על ידי במערכת מידע נדל"ן, על פי הכתובת, מועד העסקה והמחיר.

שמאית הועדה לא פרטה לאיזה שווי למ"ר בנוי הגיעה מניתוח נתוני הטבלה.

לצורך בדיקת הסבירות של יחס ברוטו לנטו (על פי הטבלה לעיל) נבדקו על ידה היתרים בתיקי בנין הרלוונטיים, ונמצא כי בבניינים אלו המקדם הסביר למעבר משטחי נטו לברוטו הינו 1.15 להלן הנתונים שנבדקו :

			לפי תשריט בית משותף			לפי היתר הבניה		
תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רצפה = שטח נטו מ"ר			שטח הדירות ברוטו מ"ר	מקדם נטו/ ברוטו	תיק בניין
29.5.2012	30115/50/1	בית הערבה 2	71.00			87.05	1.23	68/755.00
23.6.2012	30115/50/3	בית הערבה 2	56.00			64.6	1.15	68/755.00
19.7.2012	30115/50/4	בית הערבה 2	68.00			81.07	1.19	68/755.00
31.1.2012	30115/52/7	בית הערבה 6	78.60[2]			79.24	1.01	2004/153
8.2.2015	30115/64/3	אפרתה 32[3]	57.00			63.00	1.11	69/1247

היתרי הבנין לבניינים אלו סרוקים באתר עיריית ירושלים בתיקי הבנין שמספריהם מצוינים בטבלה.

זאת כאשר תיקי בית משותף לבניינים בהם היו העסקאות, נשלחו לשמאי המכריע ע" שמאי הבעלים.

<u>הכרעה</u>

כל העסקאות שהציגה שמאית הועדה, נותחו על ידי שמאי הבעלים (טבלה בעמוד 45 להלן).

בניתוח שמאי הבעלים, גם התייחסות לשטחי הדירות.

בנושא ניתוח העסקאות אכריע בהתייחסותי לניתוח הנ"ל של שמאי הבעלים (עמוד 46 להלן).

2. <u>ניתוח 5 מכרזי ממ"י מהשנים 2011 ו- 2012</u>

שמאית הועדה פרטה את תוצאות המכרזים, מבלי לנתח אותם.

נתוני 5 מכרזים אלו פורטו ונותחו ע"י שמאי הבעלים (עמוד 46 להלן) לכן לא אפרט אותם כאן.

[2] שטח על פי תשריט בית משותף. שונה מהשטח במידע נדלן. הערה זו תקפה גם לטבלה בעמוד 25.

[3] מהצלבת נתוני גו"ח, כתובת ותיק בנין, מתברר כי הכתובת צ"ל אפרתה 25.

<u>הכרעה</u>

המכרזים הנ"ל, נותחו כאמור על ידי שמאי הבעלים.

בנושא זה אכריע בהתייחסותי לניתוח הנ"ל של שמאי הבעלים.

3. <u>ניתוח חוזה מכירת דירה מיום 19.5.2011 רחוב אפרתה 29</u>

מכירת דירה בקומת קרקע + מחסן. גו"ח 30115/122 תת חלקה 1 (העסקה ממידע נדל"ן), השטח לפי תשריט בית משותף).

שטח רשום דירה + מחסן בשטח 4.60 מ"ר – 92.20 מ"ר. לדירה מוצמדת קרקע 19 מ"ר ומרפסות לא מקורות בשטח של 43.70 מ"ר. התמורה : 2,694,000 ₪.

מדובר בפרויקט של "משכן אליהו" בשכונת ארנונה, בבניה יחסית חדשה (כעשר שנים). לדירה הנ"ל חניה מקורה (לא נרשמה בצו רישום הבית המשותף. עפ"י תשריט בית משותף הדירה הנ"ל מסומנת אדום ונראה כי יש לה חניה אחת מקורה בשטח של 12.75 מ"ר).

שווי למ"ר ברוטו מגולם חניה – 25,552 ₪.

<u>הכרעה</u>

שמאי הבעלים התייחס לניתוח שמאית הועדה לגבי נתוני דירה זו.

בנושא המחלוקת לגבי שיטת הניתוח, אכריע בעמוד 48 להלן.

4. <u>ניתוח חוזה מכירת דירה מיום 2.5.2013, בבנין נשוא השומה</u>

מכירת תת חלקה 9 בקומה א' (מדובר בקומת קרקע, ראה הערת שוליים 1), כשנה לאחר המועד הקובע.

שטח רשום 83 מ"ר. מוצמדת חצר בשטח של 24 מ"ר, התמורה : 1,905,000 ₪.

השטח הרשום כולל את השטח העיקרי שנוסף 12.84 מ"ר ע"ח מרפסת מקורה. בסעיף 7 בשומת הבעלים, לאחר ביקור שמאי הבעלים בדירה, מצוין כי השטח נטו הינו 84.22 מ"ר שהם 96.85 מ"ר.

על פי ניתוח המחיר, כולל תוספת שטח החצר לפי מקדם 0.15, מתקבל שווי של 18,964 ל- מ"ר בנוי בבנין נשוא השומה.

לאחר הפחתת יזמות 20% ועלויות בניה של 5,000 ₪ למ"ר. מתקבל שווי של 10,500 למ"ר מבונה.

לעסקה זו משקל רב בגלל מיקומה בבנין הנדון.

<u>הכרעה</u>

שמאי הבעלים התייחס לניתוח שמאית הועדה לגבי נתוני דירה זו.

בנושא המחלוקת לגבי שיטת הניתוח, אכריע בעמוד 49 להלן.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

5. ניתוח חוזה מכירת מגרש מיום 10.5.2012 (קרוב למועד הקובע)

מדובר במכר קרקע בדרך חברון 99 גו"ח 30114/101 (מכונה – "**עסקת נוף ילדות**").
נמכרו 69.48% מהזכויות בנכס הנדון, תמורת 27,097,200 ₪ + מע"מ + השתתפות בהיטל השבחה עד סך 4,168,800 ₪/הרוכשים הינם קבוצת רכישה (בהחלטה בערר במגרש הנדון, נקבע שבמקרה כזה יש להוסיף מע"מ לשווי).
מדובר בעסקת קרקע לבניה חדשה לפי התכנית 1732ב' המאפשרת בנית 54 יח"ד. הוגשה בקשה לבניה (שנמסרה לי) בהתאם לתכנית הנ"ל. עד היום טרם הופק היתר בניה

התמורה	35,601,552 ₪		
נמכרו	69.48%		
חישוב השטח שנמכר			
זכויות הבניה שנרכשו	3,415 מ"ר	אחוז הרכישה 69.48%	מלוא זכויות בניה עיקרי 4,915 מ"ר
שווי מ"ר עיקרי	10,425 ₪		
התאמה להיקף עסקה	12,265 ₪	מקדם 1/0.85	
התאמה למיקום	12,878 ₪	מקדם 1.05	

מתקבל שווי 12,878 ₪ למ"ר מבונה מתואם, כולל חניה תת קרקעית.

הכרעה

שמאי הבעלים התייחס לניתוח שמאית הועדה לגבי נתוני עסקה זו.

בנושא המחלוקת לגבי שיטת הניתוח, אכריע בעמוד 50 להלן.

סיכום שמאית הועדה לנושא האסמכתאות לשווי מבונה		
ריכוז נתוני שווי לקביעת שווי מ"ר מבונה ברוטו	שווי בנוי ₪	שווי מ"ר מבונה ₪
דירות בבניינים בסביבה ללא חניה	18,882	10,500
דירה ברחוב בית הערבה 2 (עסקה חריגה)	30,327	12,900
דירה ברחוב אפרתה (המחיר והשווי מגלמים חניה)	25,552	13,200
דירה בבנין הנדון	18,964	10,500
עסקת קרקע דרך חברון 99		12,200
שווי מ"ר בנוי	18,900 (לפי שטח ברוטו)	
שווי מבונה	10,500 (לפי שטח ברוטו)	

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>התייחסות שמאית הועדה לניתוח עסקאות מכר של דירות בשכונה ע"י שמאי הבעלים</u>

העסקאות המפורטות בשומת הועדה, נכללות בעסקאות שהוצגו ע"י שמאי הבעלים, לשומת הבעלים צורפו תשריטי הבית המשותף של עסקאות ההשוואה.

התייחסות לניתוח שווי מ"ר בנוי בהתבסס על מחירי המכירה בסביבה הקרובה ע"י שמאי הבעלים :

דרך החישוב של שטח בנוי ברוטו, המתקבל ממדידה גרפית של השטח הפנימי, הינה מוטעית ומתבססת על יחס של 1.25 – 1.75 בין שטחי ברוטו בנויים ובין השטח הרשום. היחס מבטא צירוף שטחי שירות או כפילות שטחי המחסנים.

<u>ניתוח נתוני עסקאות ההשוואה, שצורפו לשומת הבעלים</u>

הניתוח הינו לפי שטחי רצפה ושטח מחסנים כמצוין בתשריטי הבית המשותף. שטח הברוטו הוא על פי ההיתר (כאשר אותר ההיתר), ביתר העסקאות שטח הברוטו חושב לפי מקדם 1.15.

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רצפה נטו לפי מסמכי הרישום	שטח ברוטו לפי ההיתר או לפי מקדם 1.15	שטח מחסן מקדם 0.4	סה"כ שטח אקו' ברוטו	מחיר מכירה ב- ₪	שווי מ"ר ברוטו ב- ₪	היתר בניה
29.5.2012	30115/50/14	בית הערבה 2	71.00	87.05		87.05	2,640,000	30,327	68/755.00
23.6.2012	30115/50/30	בית הערבה 2	56.00	64.40		64.40	1,280,000	19,876	68/755.00
19.7.2012	30115/50/4	בית הערבה 2	68.00	81.07		81.07	1,500,000	18,503	68/755.00
31.1.2012	30115/50/7	בית הערבה 6	78.60	79.24	6.50	81.84	1,600,000	19,550	2004/153
15.6.2012	30115/50/1	שלום יהודה 7	82.00	94.30		94.30	1,800,000	19,088	
3.8.2012	30115/35/21	שלום יהודה 9	54.72	62.93	6.35	65.47	1,200,000	18,330	
31.1.2012	30115/51/4	בית הערבה 4	91.00	104.65	7.10	107.49	1,900,000	17,676	
22.11.2012	30115/38/9	שלום יהודה 3	56.00	64.40	13.00	69.60	1,180,000	16,954	
23.4.2012	30115/34/2	שלום יהודה 11	64.00	73.60		73.60	1,800,000	16,033	
4.3.2012	30115/73/6	קורא הדורות 5	63.00	72.45		72.45	1,210,000	16,701	
29.5.2012	30115/77/4	בית"ר 26	79.13	91.00	5.95	93.38	1,610,000	17,241	
8.2.2012	30115/64/3	אפרתה 25	57.00	65.55		65.55	1,355,000	20,671	
21.9.2012	30115/106/16	אפרתה 32	73.00	63.00	11.00	67.40	1,750,000	25,964	
ממוצע								18,882	

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

העסקה הראשונה, רחוב בית הערבה 2, גו"ח 300115/50 מיום 29.5.2012, הינה עסקה חריגה ככל הנראה מדובר על דירה ששופצה. עסקה זו לא הובאה בחשבון בחישוב הממוצע למ"ר בנוי.

מעסקאות ההשוואה המפורטות בטבלה, (ללא העסקה החריגה הנ"ל), מתקבל :

שווי של 18,880 ₪ למ"ר בנוי בבניינים ישנים ללא חניה תת קרקעית.

בחילוץ שווי מ"ר מבונה, לפי 20% יזמות, ועלויות בניה במבנים ישנים של 5,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי של 10,500 ₪ ל-מ"ר מבונה, לא כולל חניה תת קרקעית. (למעט הבנין בית הערבה 6 שבו חניה תת קרקעית).

<u>הכרעה</u>

הניתוח לעיל של שמאית הועדה, אינו מוסכם על שמאי הבעלים אשר ניתח את העסקאות בצורה שונה (טבלה, עמוד 45 להלן).

בניתוח שמאי הבעלים, גם התייחסת לשטחי הדירות.

בנושא זה אכריע בהתייחסותי לניתוח הנ"ל של שמאי הבעלים.

<u>אסמכתאות שמאי הבעלים והכרעתי לגביהן</u>

שמאי הבעלים קבע שווי של 16,000 ₪ ל- מ"ר בנוי, **6,500 ₪ ל-מ"ר מבונה.**

1. **<u>ניתוח עסקאות מכר של דירות, בשכונה בסמוך לנכס</u>**

<u>התייחסות שמאי הבעלים לניתוח עסקאות מכר ע"י שמאית הועדה</u>

מדובר בעסקאות המפורטות בטבלה סעיף 2 להלן.

חלק מהעסקאות בטבלה נותחו (בצורה שונה) ע"י שמאית הועדה (עמ' 39 לעיל). כל העסקאות בטבלה נותחו (בצורה שונה) ע"י שמאי הבעלים (עמ' 45 להלן).

שמאית הועדה טוענת כי היחס בין השטח הרשום לשטח המדוד גרפית מתשריט הבית המשותף אינו הגיוני. מנגד היא מציגה נתוני שטחי הדירות ברוטו לפי היתרי בניה ומגיעה לשטחי דירות נמוכים משמעותית מאלו שחושבו על ידי שמאי הבעלים.

טענתה אינה רלוונטית הואיל ולא ניתן להתווכח עם עובדות, הוצגו לשמאי המכריע כל המסמכים הדרושים לצורך חישוב השטחים האמיתיים.

שמאית הועדה לא הציגה את חישוב שטח הדירות לשיטתה ולכן לא ניתן לדעת מה לשיטתה שטח דירות ברוטו לפי היתר בניה.

לגבי דירות שלא איתרה את היתרי הבניה שלהם, היא חישבה את שטחן לפי מקדם 1.15 מהשטח הרשום. הואיל ויש תשריטי בית משותף, אין צורך ולא נכון להסתמך על מקדמים שרירותיים של יחס בין שטח רשום לשטח פנימי בפועל, יש למדוד שטחים לכל אחת מהדירות.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

למעט הדירה ברחוב אפרתה 25 שרשומה בפנקס בתים משותפים כדירה מורחבת, כל יתר ההיתרים תואמים את המדידות הגרפיות אותן ביצע שמאי הבעלים מתשריטי הבית המשותף.

השטח הדירתי שחושב על ידי שמאי הבעלים, כולל מרפסות מקורות סגורות, קירות חוץ ומחצית מעובי קירות משותפים. שטח זה הוא הנכון לקביעת שווי השוק, ו- "גובר" על השטח לפי ההיתר. זאת הואיל וקונה של דירה קונה אותה עפ"י המצב בפועל. מה גם שיתכן והיתר הבניה להרחבת הדירה לא נסרק/ נמצא.

אף אם תיאורטית שטח הדירה בהיתר קטן יותר, יש לכך השפעה זניחה על התוצאה הסופית של אומדן שווי 1 מ"ר בנוי בממוצע.

<u>ניתוח שמאי הבעלים</u>

שמאי הבעלים שלח תשריטי בית משותף של כל הבניינים בהם העסקאות.

הוא ערך חישובי שטחים בהסתמך על התשריטים.

שטחים אלו, מפורטים בטבלה להלן.

משנה/חלקה/גוש	כתובת	כמות דירות	קומה	שטח רשום	שטח פנימי [1]	מחסן צמוד [1]	שטח משוקלל	שטח בנוי ברוטו	מחיר מכירה		תאריך
									סה"כ	ל- 1 מ"ר פנימי בנוי	
					(A)	(B)	(C=A+0.4B)	(D)	(E)	(I=E/C)	
30115/50/14	בית הערבה 2	34	1	81	96	0	96	108	₪ 2,640,000	₪ 27,644	29/5/12
30115/50/30	בית הערבה 2	35	1	56	69		69	81	₪ 1,280,000	₪ 18,470	23/6/12
30115/50/4	בית הערבה 2	35	1	68	89		89	101	₪ 1,500,000	₪ 16,780	19/7/12
30115/52/7	בית הערבה 6	9	3	85	90	7	93	109	₪ 1,600,000	₪ 17,293	31/1/12
30115/36/1	שלום יהודה 7	14	1	82	105		105	117	₪ 1,800,000	₪ 17,225	15/6/12
30115/35/21	שלום יהודה 9	24	3	61	71	8	74	90	₪ 1,200,000	₪ 16,327	3/8/12
30115/51/4	בית הערבה 4	7	2	98	105	10	109	127	₪ 1,900,000	₪ 17,476	31/1/12
30115/38/9	שלום יהודה 3	22	2	56	74		74	86	₪ 1,180,000	₪ 15,987	22/11/12
30115/34/2	שלום יהודה 11	9	1	64	81		81	93	₪ 1,180,000	₪ 14,552	23/4/12
30115/73/6	קורא הדורות 5	9	2	63	83		83	95	₪ 1,210,000	₪ 14,521	4/3/12
30115/77/4	ביתי"ר 26	7	1	90	109	7	112	128	₪ 1,610,000	₪ 14,393	29/5/12
30115/106/16	אפרתה 32	20	3	90	101	13	106	126	₪ 1,750,000	₪ 16,503	21/9/12
30115/64/3	אפרתה 25	9	0	57	88		88	100	₪ 1,335,000	₪ 15,191	8/2/12
ממוצע (ללא עסקה ראשונה - חריגה)		**16.7**	**1.7**	**72.5**	**88.7**	**9.0**	**90.2**		**₪ 1,462,083**	**₪ 16,226**	**27/5/12**

<u>הסבר לנתוני הטבלה</u>

"שטח רשום" – על פי מידע נדל"ן.

"שטח פנימי" (מכונה "שטח פלדלת") – חושב על ידי שמאי הבעלים מתכניות הדירות בתשריטי הבתים המשותפים.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

חישובי שטחים אלו נמדדו על ידי ונמצאו נכונים. ההפרשים בין השטח הרשום ושטחי הפלדלת נובעים בעיקר משני גורמים :

אי הכללת עובי קירות היקפיים בשטח הרשום.

אי הכללת מרפסות בשטח הרשום.

"D" = שטח פלדלת + חלק יחסי בשטחים משותפים (לא רלוונטי לתחשיב).

דירה ברחוב בית הערבה 6 – חישוב לקולא, שלא הביא בחשבון גג (לפי תיקון צו משנת 2003).

<u>הכרעה</u>

מקובל עלי הניתוח לעיל של שמאי הבעלים (כולל התייחסותו לעסקה חריגה).

תחשיב שטחי הדירות "פלדלת" המבוססים על תשריטי בית משותף, קולעים יותר לאמת בהשוואה לניתוח שטחים בהיתר בניה (שטחים שלרוב שאינם משקפים את צורת ושטח הדירה במועד המכירה), ובוודאי קולעים יותר לאמת מאשר שימוש במקדם כללי.

מה עוד, שבבדיקת תכניות ההיתרים שמסרה שמאית הועדה (פורטו בטבלה עמוד 40) מתברר שתכניות ההיתר אינן תואמות את תשריטי הבית המשותף.

<u>ניתוח בשיטת החילוץ</u>

שווי ל-מ"ר בנוי	– 16,230 ₪
הפחתת % 20 רווח יזם ומע"מ שחוק	– 13,500 ₪
הפחתת עלות בניה דירות ישנות, כולל פחתים	– 5,000 ₪
שווי ל-מ"ר מבונה	**– 8,500 ₪**

2. **<u>ניתוח מכרזי רמ"י של בשכונת ארנונה בתכנית 5303</u>**

המכרזים פורטו גם ע"י שמאית הועדה, זאת מבלי לנתח אותם, (ראה עמוד 40).

שמאי הבעלים ניתח 2 מכרזים – מכרז לבניה נמוכה ומכרז לבניינים בני 10 ו- 21 קומות.

מוסכם עלי שהמכרז הרלוונטי הינו המכרז לבניה הנמוכה (בבנין הנדון קומת קרקע + 4 קומות).

להלן ציטוט משומת הבעלים לגבי עסקה זו :

פירוט וניתוח מכרזי רמ"י של מגרשים בבניה נמוכה בשכונת ארנונה בתכנית 5303 :

מגרש	שטח מגרש נטו (מ"ר)	מס' קומות מעל ק' כניסה	כמות יח"ד	סה"כ שטח עיקרי	שטח ממ"ד - 12.5 מ"ר ליח"ד	סה"כ שטח פנימי	מחיר מכירה		תאריך עסקה
							סכום זכיה	ל-1 מ"ר זכויות בניה פנימי	
9-11	2,465	3	18	2,200	225	2,425	₪ 16,800,000	₪ 6,928	9/3/11
12	1,064	3	6	733	75	808	₪ 6,222,222	₪ 7,698	29/5/12
ממוצע			**24**	**122.2**	**12.5**	**134.7**		**₪ 7,313**	**18/10/11**

העסקאות הנ"ל מגלמות שווי מרפסות, חניות ומרכיבים נוספים כדוגמת חצר.
על התוצאה הנ"ל יש לבצע התאמות כדלקמן :
1) אופי הבניה הדלילה בנכסי ההשוואה
2) הפחתה בגין תוספת חדש על גבי ישן מאוכלס
3) הפחתה בגין העדר מעלית במפלס החניה, הרחוב ובמפלס הדירות
4) הפחתה בגין שוליות (הדירות החדשות בשטח כ-150 מ"ר בממוצע)

בהתאם לכך, מוערך שווי 1 מ"ר זכויות בניה בנכס הנדון בסך 6,500 ₪/מ"ר המגלם זכויות בניה למרפסות וחניות.

הערה :

בתשובה לשאלתי כתב לי שמאי הבעלים כי בניגוד לאמור בטבלה הנ"ל, השטח העיקרי למגרש הוא רק 660 מ"ר. אולם בכל בנין תוכננו גם 2 דירות גן ו- 4 דירות עליונות מדורגות, לכל אחת 35 מ"ר מרפסת. מעיון בתכניות ההיתר מתברר לא נמצאו מרפסות בשטחים גדולים כאלו. אותרו מרפסות בגדלים משתנים, בין הקומות, בשטח שהוא כמחצית מהנטען. מה עוד שגם בבנין נשוא השומה יש מרפסות בקומות החדשות, כולל מרפסת גג בדירה מס' 14 (מספור על פי תכנית ההיתר).

<u>הכרעה (ניתוח המכרזים במגרשים 9-12)</u>

שטח עיקרי כולל	2,640 מ"ר
24 ממ"דים לפי 12.5 מ"ר	300 מ"ר
שטח כולל 24 ממ"דים	2,940 מ"ר
מחיר מכירה כולל ל- 4 המגרשים	23,022,000 ₪
שווי בסיסי ל-מ"ר מבונה	7,830 ₪
הפחתות 10% להתאמה לנכס נשוא השומה	**7,050 ₪ ל-מ"ר מבונה**

3. **<u>ניתוח מחיר מכירת דירה ברחוב אפרתה 29</u>** <u>(סעיף 3, עמוד 41 לעיל)</u>

<u>התייחסות שמאי הבעלים לניתוח שמאית הועדה</u>

ניתוח שמאית הועדה מוכיח כי מדובר בעסקה חריגה – 25,552 מ"ר ל-מ"ר מבונה.

כל העסקאות שהוצגו בשומת הבעלים ובשומת הועדה הינן עד חצי שנה מהמועד הקובע. העובדה כי שמאית הועדה הרחיקה לכת שנה מהמועד הקובע מצביעה על "דייג" של עסקה חריגה בגובהה. מדובר על בנין בן 10 שנים לעומת 20 שנה בנכס. מדובר על דירת גן עם כניסה עצמאית. השטח בתשריט בית משותף הינו נטו ללא קירות חוץ ששטחם 6 מ"ר. מיקום עסקת השוואה הנ"ל עדיף משמעותית על מיקום הנכס הנדון.

שמאי הבעלים שלח צילום של הבנין להוכחה שהבנין אינו בר השוואה.

ניתוח שמאי הבעלים לעסקה:

סוג שטח	שטח מ"ר	מקדם	שטח משוקלל מ"ר
פנימי ("פלדלת")	93.60	1.00	93.60
מחסן	4.60	0.40	1.84
מרפסת לא מקורה	43.70	0.4	17.48
קרקע	19.00	0.4	7.60
סה"כ שטח אקו'			120.52
התמורה בעסקה ב- ₪			2,694,000
שווי 1 מ"ר בנוי ב- ₪			22,353

<u>הכרעה</u>

השטחים בטבלה לעיל משקפים את אלו שבמסמכי הבית המשותף.

מדובר בדירה בעלת מאפיינים ייחודיים כדלהלן :

א. דירת דופלקס בקומת הקרקע.

ב. מדובר בדירת גן כאשר לדירה צמודות גינה ו- 3 מרפסות לא מקורות, סה"כ 62.7 מ"ר.

ג. מהמרפסת בקומת הקרקע מהלך מדרגות, המהוות גישה ישירה לחניה במרתף. כך שהחניה מהווה חלק בלתי נפרד מהדירה.

ד. לדירה גישה ישירה מהרחוב (לא דרך חדר המדרגות המשותף).

ה. הבנין בקטע הרחוב שהינו ללא מוצא ולא משמש לנעבר מכוניות, כך שמדובר בקטע שקט של הרחוב.

ו. על פי צילום חוץ של הבנין, הוא ברמה גבוהה וייחודי מבחינה אדריכלית.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

בכפוף לאמור לעיל, השווי ל-מ"ר בבנין נשוא השומה צ"ל קטן ב- % 15 מהניתוח לעיל.

– 19,400 ₪ למ"ר בנוי.

ניתוח בשיטת החילוץ

שווי ל-מ"ר בנוי	–	19,000 ₪
הפחתת % 20 רווח יזם ומע"מ שחוק	–	15,800 ₪
הפחתת עלות בניה, כולל פיתוח הצמידויות	–	6,000 ₪
שווי ל-מ"ר מבונה	–	**9,800 ₪**

4. **ניתוח מחיר מכירת דירה בבנין הנדון** (סעיף 4, עמוד 41 לעיל)

התייחסות שמאי הבעלים לניתוח שמאית הועדה לגבי דירה בבנין הנדון

א. מדובר על דירה משופצת.

ב. מדובר על קונה צרפתי ששילם מחיר חריג. במחיר השוק הבעלים לא היה מוכר את הדירה.

ג. דירת גן.

ד. עצם העובדה כי לפי עסקה זו בנכס הנדון מגיעים לשווי של 18,964 ₪ למ"ר, מוכיחה כי העסקה ברחוב אפרתה 29 אינה רלוונטית.

הכרעה

שטח "פלדלת" של הדירה, המתבסס על תכנית ההיתר :

דירה מקורית – 75.2 מ"ר

מרפסת שצורפה – 10.3 מ"ר

סה"כ – 85.5 מ"ר במקדם 1.0

חצר צמודה – 24.0 מ"ר במקדם 0.4

סה"כ שטח אקו' – 95.1 מ"ר

מחיר מכירה – 1,905,000 ₪

שווי ל-מ"ר בנוי – 20,0000 ₪

ניתוח בשיטת החילוץ

שווי ל-מ"ר בנוי	–	20,000 ₪
הפחתת % 20 רווח יזם ומע"מ שחוק	–	16,000 ₪
הפחתת עלות בניה כולל פיתוח הצמידויות וכולל פחתים	–	5,500 ₪
שווי ל-מ"ר מבונה	–	**10,500 ₪**

הערה : לא נמסרה לי כל הוכחה על כך שהיה מדובר בקונה מיוחד (העובדה שלקונה דרכון צרפתי אינה מהווה הוכחה).

5. **<u>עסקת נוף ילדות, דרך חברון 99</u>** <u>(סעיף 5, עמוד 42 לעיל)</u>

<u>התייחסות שמאי הבעלים לניתוח שמאית הועדה</u>

א. לפי החלטת ועדת ערר בנושא דניאל, יש לבחון את נושא המע"מ לפי סוג הנכס והיכולות להקים את הפרויקט באופן עצמאי ללא גורם יזמי או מארגן.
הקמת הפרויקט בנכס הנדון הינה מורכבת ומסובכת ביותר. ברור שפרויקט זה מתאים אך ורק ליזמים וקבלנים, ולכן בניתוח העסקה אין להוסיף מע"מ לשווי המגרש.

ב. ניתוח תוצאות מכרזי ממ"י המוכיחים כי העסקה אינה רלוונטית להשוואה.

ג. מדובר על קבוצת רכישה, מרבית הרוכשים הם תושבי חוץ.

ד. החישוב שבוצע על ידי שמאית הועדה הינו לשטח עיקרי ולא לשטח פנימי ("פלדלת").

<u>ניתוח העסקה ע"י שמאי הבעלים</u>

חישוב שטח משוקלל (על פי תכנית היתר לא מאושרת) :

זכויות בניה	שטח בהיתר (מ"ר)	מקדם	שטח משוקלל (מ"ר)
עיקרי	4,848	1.00	4,848.00
ממ"ד	689.21	1.00	689.21
מרפסת זיז	369.71	0.40	147.88
אחסנה	582.51	0.40	233.00
סה"כ			5,918.10

חישוב שווי ל-מ"ר מבונה בבנין נשוא השומה :

התמורה בעסקה	31,266,000 ₪			
חלק נמכר	69.48%			
התמורה ל- 100%	45,000,000 ₪			
שטח זכויות בניה משוקלל	5,918.10 מ"ר			
מחיר ל- 1 מ"ר	7,603.79 ₪ למ"ר			
התאמה להיקף עסקה	1.1			
מקדם התאמה חדש על ישן	0.85		לפי שמאי מכריע	
מקדם התאמה למיקום	1.05		לפי שומת הועדה	
מקדם התאמה לקבוצת רכישה	0.85			
מקדם התאמה לשוליות	0.938	148.22	102.54	מקדם שטח שולי = 80%
שווי 1 מ"ר בנכס נשוא השומה	5,954 ₪ מ"ר			

מסקנה :

העסקה הנ"ל מחזקת את השווי שהוצג בשומת הבעלים ואף יותר מכך, שכן מחיר העסקה מגלם בתוכו גם שווי מרכיב החניה. לעומת זאת השווי שננקט בשומת הבעלים של 6,500 ₪ ל- מ"ר מבונה.

מהשווי בנכס הנדון יש לבצע הפחתות נוספות בגין תוספת חדש על גבי קיים מאוכלס, הפחתה בין תכנון פגום, העדר תחנה למעלית במפלס החניה, מפלס הרחוב ומפלס הדירות.

בעסקת נוף ילדות יש להביא בחשבון זיכוי בגין היטלי פתוח על מבנה קיים בשטח כ- 2,200 מ"ר, וכן תקבולי שכ"ד מהבנין ומהאנטנות עד להריסתו.

עקב השונות הגבוהה וההתאמות הרבות הנדרשות, עסקה זו אינה רלוונטית להשוואה.

<u>הכרעה</u>

<u>הכללת מע"מ</u>

על פי ההסכם, מדובר על 34 רוכשים (חלקם הקטן יחידים, ורובם זוגות).

חלקם בעלי ת"ז ישראלית, חלקם בעלי דרכונים זרים (אנגלי, צרפתי, ארה"ב, קנדה).

כולם מיוצגים ע"י אותו עורך. לא סביר שאיתרו אחד את השני ללא גורם מארגן.

על פי החלטת ועדת ערר <u>(ים)182/15</u> **ו' מקומית לתו"ב ירושלים נ. ד. דניאל בע"מ**, בקבוצות רכישה מאורגנות, או בפרויקטים אופיניים לקבוצות רכישה מאורגנות – אין להוסיף מע"מ לעסקה.

זה המצב בעסקת נוף ילדות.

<u>ניתוח העסקה</u>

מוסכם עלי השטח האקו' (טבלה סוף עמוד 50). להלן טבלה מתוקנת לניתוח העסקה :

		הערות
התמורה בעסקה	31,266,000 ₪	
חלק נמכר	69.48%	
התמורה ל- 100%	45,000,000 ₪	
שטח זכויות בניה משוקלל	5,918.10 מ"ר	
מחיר בסיסי ל- 1 מ"ר	7,604 ₪ למ"ר	
התאמה להיקף עסקה	1.1	
מקדם התאמה חדש על ישן	0.90	
מקדם התאמה למיקום	1.05	
מקדם התאמה לקבוצת רכישה	0.90	אין להביא בחשבון הפרש כה גדול, ולא מוסבר, של % 15.
מקדם התאמה לשוליות	0.97	מקדם השוליות – % 90 . יש באזור ביקוש לדירות גדולות. ההוכחה היא שהנישום מיוזמתו בונה 4 דירות במקום 5 הדירות המותרת עפ"י התב"ע.
שווי 1 מ"ר מבונה בנכס נשוא השומה	**6,900 ₪**	

הערה :

לא נמסרו לי כל אסמכתאות בנושאי זיכוי בגין היטלי פתוח (כולל שטח המבנה הישן), וכן תקבולי שכ"ד מהבנין ומהאנטנות עד להריסת הבנין.

הכרעה – טבלה מרכזת לנושא השווי

שיקולים בקביעת משקלי האמינות :

בתחשיב שווי בנוי – אין העדפה לעסקה מסויימת.

בתחשיב שווי למ"ר מבונה – העדפה לעסקאות של מכירת קרקע לעומת ניתוח בשיטת החילוץ של שווי מ"ר מבונה. זאת כאשר למכרז ממ"י משקל גדול יותר מאשר לעסקה בשוק הפרטי.

תאור	משקל אמינות עסקת ההשוואה	שווי ל-מ"ר בנוי ₪	שווי ל-מ"ר מבונה ₪
ניתוח עסקאות מכר של דירות	1.0	16,230	8,500
ניתוח מכרזי ממ"י	3.0		7,050
ניתוח מחיר מכירת דירה רחוב אפרתה 29	1.0	19,000	9,800
ניתוח מחיר מכירת דירה בבנין הנדון	1.0	20,000	10,500
ניתוח עסקת נוף ילדות	2.0		6,900
שווי משוקלל ₪		**18,400**	**7,900**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15. <u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה למועד הקובע 31.5.2012</u>

הסכומים סה"כ – במעוגל

תאור	שטח מ"ר /יח'	שווי ₪ ל-מ"ר מבונה/ לחניה	סה"כ ₪
<u>מצב קודם</u>			
חניות רגילות ללא מגרעת גובה	6	75,000	450,000
חניות עם מגבלת גובה	6	67,500	405,000
זכויות בניה למחסנים בקומת מרתף (לא נבנו)	64.0 מ"ר	5,200	333,000
ממ"ד בקומת מרתף, הצמוד לדירה בקומת קרקע	15.3 מ"ר	7,200	110,000
חצר צמודה בפינה הצפון-מזרחית של הבנין (חלק מצמידות ב'), עם פוטנציאל לשינוי לחניה רגילה	15 מ"ר	2,000	30,000
גג עליון צמוד	435.0 מ"ר	1,000	435,000
סה"כ מצב קודם			**1,763,000**
<u>מצב חדש</u>			
זכויות בניה דירות חדשות שטח עיקרי	541.0 מ"ר	7,900	4,274,000
חניות רגילות ללא מגרעת גובה	10	75,000	750,000
חניות במתקני חניה	10	45,000	450,000
סך הכל לפני הפחתת עלויות			5,474,000
עלות חיזוקי קונסטרוקציה בקומת מרתף			957,000
עלות מתקני חניה			390,000
סה"כ מצב חדש			**4,127,000**
השבחה			**2,364,000**
היטל השבחה			**1,182,000**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

<u>פינוי הדיירים בבנין, ונזקים בדירות</u>

לא אדון בנושא זה.

שמאי הבעלים לא התייחס לנושא זה מבחינה כמותית (עלות הפינוי).

הנושא הועלה ע"י מהנדס בורושנסקי שלא פרט לוח זמנים מפורט לביצוע העבודות במרתף לסוגיהן, אלא ציין פרק זמן לפינוי ללא פרוט (ייתכן שניתן יהיה לפנות את הדירות בחדר מדרגות אחד, ואח"כ בשני, ייתכן שניתן יהיה לעבוד במשמרות, ייתכן וניתן יהיה להשתמש בציוד שיגביר את קצב העבודות).

לא נמסרו לי אסמכתאות לגבי מצבם המשפטי של כל דיירי הבנין במועד הקובע.

לא נמסרו לי חוזי שכירות בדירות המושכרות.

לא נמסר לי פרוט הנזקים (באיזה דירות, באיזה חלקים מהדירות, סוג הסדקים וכמותם, צורת התיקון ועלות התיקון).

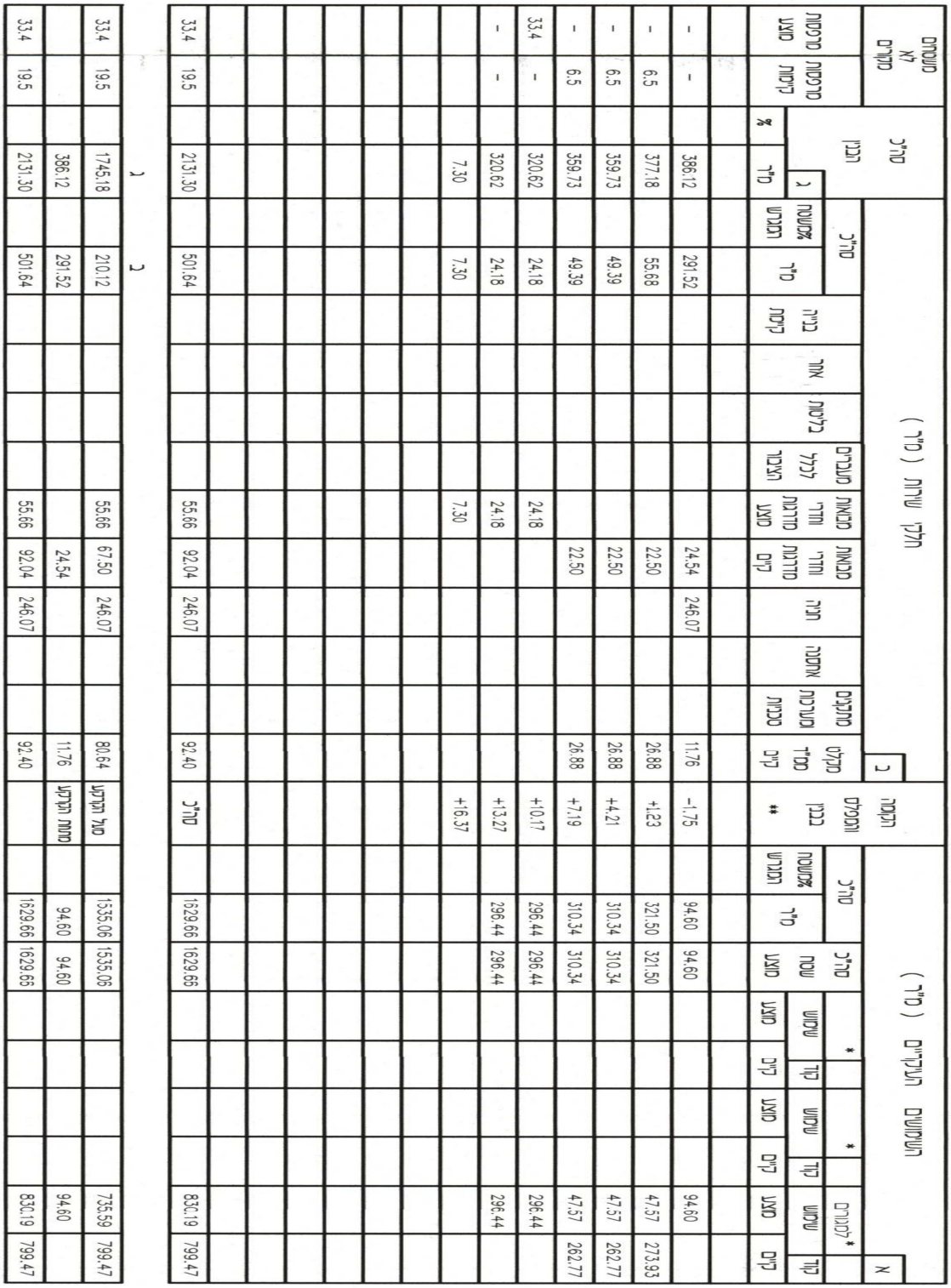
על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח א' – תכנית ההיתר החדש



רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

נספח ב' – תרשומת מהנדסי הצדדים מהישיבה

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 20.11.2016	מספר: 2ם150756

לכבוד :
משתתפי הישיבה
שמאי הצדדים
ב"כ הצדדים

הנדון : **תרשומת ישיבת מהנדסים מיום 17.11.2016**

גוש 30115 תתי חלקות שונים רחוב שלום יהודה 1 ירושלים

נוכחים בישיבה :
מהנדס אריאל בבג'נוב – מומחה מטעם הועדה

מהנדס אנטולי בורושנסקי – מומחה מטעם הבעלים חברת משכן
שמואל ומוהרין – מהנדס ממשרד מהנדס בורושנסקי
מהנדס אברהם חסין – נציג חברת משכן

השמאי שמואל רוזנברג – שמאי מכריע

השמאי המכריע :
לאחר ישיבת השמאות מיום 5.11.205, ובעקבותיה, התקבלו, בסיכומו של דבר, מסמכים הנדסיים ממהנדסי הצדדים.
ממהנדס בורושנסקי :
2 תכניות "מאושר לאחר קבלת היתר בניה" (להלן "**תכניות בורושנסקי**"), כתב כמויות (להלן – "**כתב כמויות בורושנסקי**") ו- "**חישוב סטטי**".

ממהנדס בבג'נוב :
מכתב הסבר.
חישוב עמידות לרעידות אדמה.
כתב כמויות בורושנסקי עם תיקונים על גביו.

ישיבה זו נועדה לצורך דיון במסמכים שנמסרו.

מהנדס בורושנסקי עונה לשאלות השמאי המכריע :

לא הוצא היתר.
תכנית ההיתר שבידי השמאי המכריע היא, לידיעתו, התכנית העדכנית
הוגשה לועדה תכנית היתר חתומה כדין. ניתן לאתר אותה באתר העירייה.
הוגש לועדה חישוב סטטי (התואם מה שנמסר לי) והצהרות כנדרש. לידיעתי, החישוב נמצא באתר הועדה (אם השמאי המכריע לא ימצא – אשלח אליו).

סוכם :
מהנדס חסין ישלח לשמאי המכריע צילום מלא של תכנית ההיתר שנמסרה לועדה (עם חתימות), או לפחות צילום של העמודים הראשונים בתכנית זו.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

מהנדס בורושנסקי ממשיך :
אין בידי תכניות עבודה אדריכלות הקשורות למרתף. תכניות בורושנסקי, כתב הכמויות והחישוב הסטטי, מתבססים על תכנית ההיתר בלבד.
מרתף החניה, והאלמנטים הקשורים בו, יבוצעו עפ"י החישובים הסטטיים והדינמיים הנ"ל. ועל פי תכניות בורושנסקי.

הסבר בנושא הגורמים בתכנון האדריכלי, מהם נובעים האלמנטים הקונסטרוקטיביים בתכניות שמסר ובכתב הכמויות :

תוספת 2 קומות
אם הבנין היה מתוכנן תיאורטית כך שיהיו בו החניות כפי שהן מתוכננות היום, והדירה בקומת המרתף כפי שהיא מתוכננת היום, ולא היו מתוכננות שתי קומות נוספות – התכנון הקונסטרוקטיבי של המרתף היה שונה רק בשתי קבוצות חיזוק מתחת לחדר מדרגות. [סימנתי במרקר צהוב ובאותיות א ', ב' – ש.ר.], שטחם 70 מ"ר ו-81 מ"ר כמסומן בתכנית.
ניתן היה להקטין את עובי הפלטות המסומנת א' + ב'.
העובי המתוכנן של פלטות אלו נובע מ-3 גורמים : תוספת 2 קומות, עמידות הבנין נגד רעידות אדמה, וביצוע מרתף החניה. אם לא היו מוסיפים 2 קומות והיו עושים רק חניון, היה בכל מקרה צריך חיזוק בפלטות א' + ב' אבל בעובי יותר קטן. העובי היה 30 - 40 ס"מ במקום 100 ס"מ (חתך 18 – 18).

יש לציין כי בניגוד למסומן בתכניות בורושנסקי, בפלטות ג' + ד' + ה' [סימנתי במרקר צהוב ובאותיות– ש.ר.], יש לתקן את העובי והוא לא 100 ס"מ אלא 20 ס"מ (העובי בכתב הכמויות הוא הנכון). ואם לא היו מבצעים את 2 הקומות למעלה, העובי היה אותו דבר.

דירה בקומת המרתף
הדירה הקיימת היא בגובה 2.35 מטר נטו. הדירה בתכנית ההיתר החדשה היא באותו מיקום ואותו קונטור, פרט לתוספת חדר בצד דרום מזרח. בתכנית ההיתר החדשה הגובה נטו הוא 2.54 מטר. לצורך ביצוע הנ"ל צריך לחצוב את הרצפה ולצקת רצפה חדשה. מדובר בשטח המסומן ו' [סימנתי במרקר ורוד ובאות ו' – ש.ר.], שהוא אותו שטח של המרתף שאינו מושפע מביצוע החניה, ושאותו יש להנמיך בגלל שינוי גובה הדירה. אפשר לכמת את החלק הורוד הנ"ל.

סוכם :
מהנדס בורושנסקי ישלח כתב כמויות מתוקן (חלופה עפ"י המפורט לעיל) **בנושא "השטח הורוד".**

ביצוע חניות כפולות בצד דרום של הבנין
מדובר בבורות לחניות מס' 19 – 22 (הסימון בתכנית ההיתר).
בגין בורות אלו תוכננו, בין השאר, מיקרופיילס כמסומן. להבהרה מיקרופיילס מתוכננים רק במיקום הנ"ל. הם נועדו למניעת התמוטטות.

מהנדס בבג'נוב עונה לשאלות השמאי המכריע, ומגיב על דבר מהנדס בורושנסקי :

בתכנון קונסטרוקטיבי יש הרבה הנחות ויש גישות תכנון שונות – גישה שמרנית, גישה פחות שמרנית, וגישה כלכלית.
זאת למרות שכל המהנדסים כפופים לאותו תקן ישראלי.
ההנחות שמהנדס בורושנסקי הביא בחשבון, והגישה שלו לתכנון, הן מאד שמרניות. בנושא זה אני חלוק עליו. לדעתי, לא אמור להיות הבדל בתכנון, הנובע משימוש בתוכנות מחשב שונות לצורך חישובים.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

לנושא הצורך בחיזוק במידה ולא מוסיפים קומות נוספות – לפי אנליזה דינמית שאנחנו הרצנו והצגנו, הגענו למסקנה שהבנין מבחינת ביסוס לא דורש שום חיזוק, לא לעומסים סטטיים ולא לעומסים דינמיים. זאת לא במצב הנוכחי עם תוספת של שתי קומות, ולא בתוספת של חניונים בלבד. שום שינוי בביסוס לא נדרש.

לנושא שינוים באזור הדירה הקיימת במרתף – השינוי נובע אך ורק בגלל גובה הדירה הנמוך, בלי קשר לחיזוק של הביסוס.

לאחר בדיקה של תכנון הביסוס המקורי, יחד עם המלצות של יועץ הקרקע, הגענו למסקנה שהביסוס **הקיים** תוכנן ב-"תכנון יתר", 100% יותר מהנדרש. כך שהביסוס הקיים מסוגל לשאת עומסים של הבנין כולל כל התוספות, ללא שום חיזוק. המסקנה הנ"ל מתבססת על אנליזה סטטית ודינאמית שבוצעה במשרדנו, כאשר והחישובים הוצגו למהנדס בורושנסקי ולשמאי המכריע (טבלה 4 במכתבי מיום 16.3.2016).

תגובת מהנדס בורושנסקי:
לפי בדיקתנו יש אכן חלק מהכלונסאות שיכולים לקבל עומס פי 2 מהעומס הקיים בבנין הקיים. אולם מדובר לפי בדיקתנו רק ב- 15% - 20% מהכלונסאות. שאר הכלונסאות, לפי בדיקתי, הם גבוליים.
לכן תוכנן חיזוק מקומי של כלונסאות בודדים זאת בכלונסאות 54,53,47,39, 5,9,43 , 50, 57,35,10,11,16
(החיזוק יבוצע ע"י הרחבת ראש כלונס, כמסומן ב-"פרט הורדת ראש כלונס").
בשאר הכלונסאות למשל, באזור א' ו-ב,' החיזוקים יבוצעו ע"י יציקת פלטה.
שלחתי בעבר למהנדס בבג'נוב טבלה (בכתב יד) של העומסים הקיימים.
מוסר צילום שלה.
שלחנו הכל לפי סכמה כמקובל בשימוש בתוכנה, אם מהנדס בבג'נוב לא זוכר זאת או לא קיבל, נשלח עכשיו.

מהנדס בבג'נוב ממשיך:
עד עכשיו, אני לא קבלתי ממהנדס בורושנסקי טבלת ריכוז עומסים על היסודות המוכיח צורך בחיזוק הכלונסאות הקיימים. כל החישובים שנעשו ע"י מהנדס בורושנסקי מתייחסים רק לסכמה המחוזקת, שהיא שונה מהמצב הקיים. כלומר, מהנדס בורושנסקי לא ניסה להוכיח שהביסוס הקיים אכן דורש חיזוק. לעומת זאת בחישוב שלי נבדק ביסוס קיים כפי שהוא מופיע בתכניות קונסטרוקציה מקוריות. כאמור, צורף לחישובים שלי ריכוז של כל הכלונסאות במבנה עם ציון תסבולות הכלונסאות, זאת לעומת העומס שפועל בפועל במצב סטטי ובמצב סמי החישוב הנ"ל צורף כאמור למכתבי מיום 16.6.2016.

העובדה שבגין בנין מסוים, יהיה למהנדסי קונסטרוקציה שונים תכנון שונה – הינה סבירה.

מהנדס בבג'נוב יודיע האם יש שינוי בחלופה הקונסטרוקטיבית שלו, זאת לאור הטבלה החדשה שקיבל ממהנדס בורושנסקי.

מהנדס בורושנסקי מסביר את תכנית בורושנסקי :

כלונסאות
אין תכנון של כלונסאות חדשים. בכלונסאות הקיימים עושים הנמכה וחיזוק. זאת עפ"י "פרט הורדת מפלס ראש כלונס".
"משולש הכלונסאות" היה במקור לצורך חיזוק [הסימון הקיים בתכנית לא ברור. סומן על ידי ככלונס 5 – ש.ר.]

חיזוק פתחים בצד מערב נובע כנראה מהריסת קורה מונמכת, ההריסה לא מסומנת בתכנית ההיתר [סימנתי אותה במרקר צהוב – ש.ר.].

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

החניות המסומנות בתכנית ההיתר החדשה, היו כנראה היו גם בהיתר המקורי, רואים אותם בהיתר 1993/293 . אולם כפי הנראה (נבדוק זאת בביקור במקום), סביר להניח שהחניות בצד מערב היו בשני גבהים כאשר הגחון של המכונית ממוקם במקום בו הגובה נמוך יותר. כנראה שבגלל דרישות האדריכל/יועץ התנועה (נבדוק זאת בביקור יחד עם האדריכל), היה צריך לבצע חניות שלכל אורכן יהיו בגובה מקובל, ולכן נדרשה הריסת הקורה המונמכת וביצוע חיזוקים.

לנושא חיזוק פתחים בצד מזרח ובצד דרום – נבדוק מה הסיבה ונשלח תשובה.

מהנדס בורושנסקי לנושא כתב הכמויות :

נשלח לגבי כל סעיף וסעיף בכתב הכמויות, את מספר הסעיף המתאים בחוברת "דקל מאגר מחירים" (הוצאה יולי 2012), או הסבר אחר למחירי היחידה.

בנוסף, בכל הסעיפים הנוגעים לדירה החדשה נשלח הסבר לכמויות.

נבדוק שוב את חישובי הכמויות [הפנייתי את תשומת ליבו לדוגמא, להכפלות בתת פרק 01.4 חציבה – ש.ר.]

סוכם :
במקרה של שאלות נקודתיות, השמאי המכריע יפנה ישירות בטלפון למהנדס ונזוהכין ממשרד בורושנסקי.

התמיכות הזמניות סעיף 24.1.030
מדובר בפרט "הורדת ראש כלונס" (חתך 1 – 1).
התמיכות הנ"ל הן לכל הכלונסאות באזורים שסומנו בעפרון א'+ב' + ג'.
המחיר מתייחס לשימוש חוזר, אולם לאחר שימוש חוזר פעמים ספורות, הפרופילים נהרסים וצריך לספק חדשים.
אסביר גם בביקור.
אשלח תחשיב של הכמות – 12 טון.

מהנדס בבג'נוב :
לדעתי אין צורך בתמיכות הזמניות.

סיכום

ביקור
ישתתפו מהנדסי הצדדים, מהנדס חסין, והאדריכל (התאום איתו באמצעות מהנדס חסין).
המועד יתואם על ידי משרדי.

מסמכים
מהנדס חסין, מהנדס בורושנסקי ומהנדס בבג'נוב, ישלחו את המסמכים המסומנים בפרוטוקול בכתב מודגש.

תיקונים לתרשומת
המשתתפים ישלחו תיקונים לתרשומת תוך 7 ימים מקבלתה (מדובר בתיקונים ולא בתוספות). אי קבלת תיקון לתרשומת תחשב כהסכמה לאמור בה.
המשתתפים יוכלו להתייחס למסמכים חדשים שיישלחו, כמפורט לעיל, זאת תוך 7 ימים מקבלתם.

שמואל רוזנברג

שמאי מכריע

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

נספח ג' – תרשומת מהנדסי הצדדים מהביקור

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 30.11.2016	מספר: 3פ150756

לכבוד :
שמאי הצדדים
ב"כ הצדדים
מהנדסי הצדדים

הנדון : **<u>תרשומת ביקור במקום מיום 29.11.2016</u>**

<u>גוש 30115 תתי חלקות שונים רחוב שלום יהודה 1 ירושלים</u>

נוכחים בביקור :
מהנדס אנטון אולמצ'נקו – מהנדס ממשרדו של אריאל בבצ'וב המומחה מטעם הועדה (בחלק הראשון בלבד)
מהנדס אנטולי בורושנסקי – מומחה מטעם הבעלים חברת משכן (בחלק הראשון בלבד)
שמואל וו -זוהרין – מהנדס ממשרד מהנדס בורושנסקי (בחלק הראשון בלבד)
יעקב וולצ'ונוק – אדריכל הבנין(בחלק הראשון בלבד)
אברהם חסיד – נציג חברת משכן

השמאי שמואל רוזנברג – שמאי מכריע

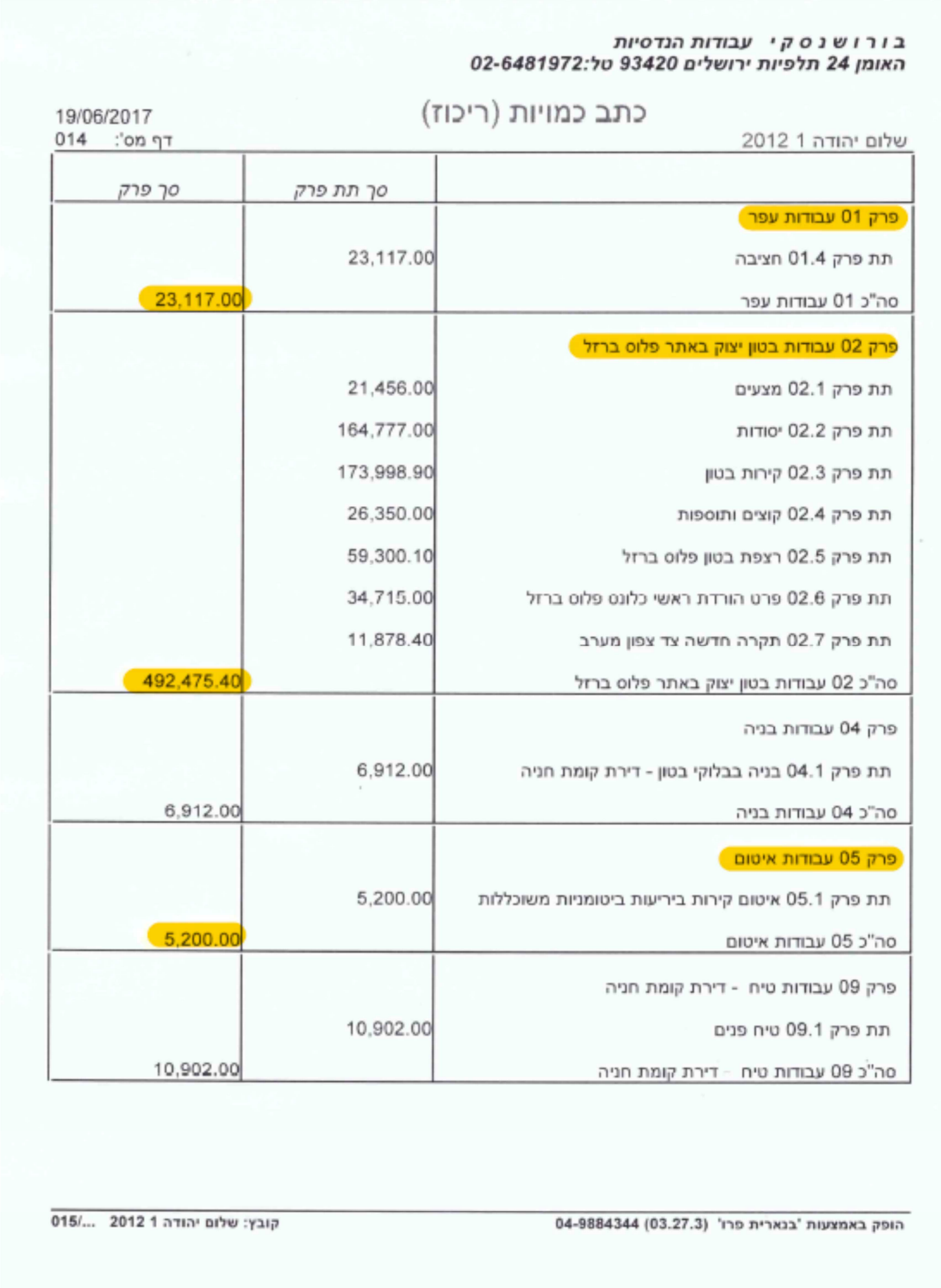
<u>חלק ראשון של הביקור</u>
אדריכל וולצ'ונוק הצביע על תכנית ההיתר הרלוונטית, לנושא הוצאת ההיתר ולנושא השומה (התכנית הרלוונטית היא אותה תכנית שנמסרה על ידי השמאי ברק בישיבה הראשונה).
אדריכל וולצ'ונוק הסביר כי תכנית החניה בתכנית ההיתר הנ"ל נעשתה על ידו, עפ"י הנחיות מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.
מהנדס בורושנסקי ומהנדס ואדריכל וולצ'ונוק הצביעו על אלמנטים שונים בחנין שיש להרוס אותם כדי להתאים את החנין לתכנית החניה (כגון: ביטול עמוד מזרחי והריסת קירות עליונים מעל החניות המערביות).
סוכם כי אדריכל וולצ'ונוק ומהנדס בורושנסקי יבדקו ויתנו תשובה לשאלה מדוע נדרשת הריסת חלק מהעמוד בפינה הדרום מזרחית של החניה (לטענת מהנדס בורושנסקי בגלל הריסה זו יש לבצע את החיזוק העליון הדרומי).

<u>חלק שני של הביקור</u>
נסקרה דירה 13 (אחת מהדירות המורחבות נשוא השומה).
בביקור התברר כי בוצעה הרחבת נשוא ההיתר.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

נספח ד' – כתב כמויות מיום 19.6.2017 – בורושנסקי



בורושנסקי עבודות הנדסיות
האומן 24 תלפיות ירושלים 93420 טל:02-6481972

כתב כמויות (ריכוז)

19/06/2017
דף מס': 014

שלום יהודה 1 2012

	סך תת פרק	סך פרק
פרק 01 עבודות עפר		
תת פרק 01.4 חציבה	23,117.00	
סה"כ 01 עבודות עפר		23,117.00
פרק 02 עבודות בטון יצוק באתר פלוס ברזל		
תת פרק 02.1 מצעים	21,456.00	
תת פרק 02.2 יסודות	164,777.00	
תת פרק 02.3 קירות בטון	173,998.90	
תת פרק 02.4 קוצים ותוספות	26,350.00	
תת פרק 02.5 רצפת בטון פלוס ברזל	59,300.10	
תת פרק 02.6 פרט הורדת ראשי כלונס פלוס ברזל	34,715.00	
תת פרק 02.7 תקרה חדשה צד צפון מערב	11,878.40	
סה"כ 02 עבודות בטון יצוק באתר פלוס ברזל		492,475.40
פרק 04 עבודות בניה		
תת פרק 04.1 בניה בבלוקי בטון - דירת קומת חניה	6,912.00	
סה"כ 04 עבודות בניה		6,912.00
פרק 05 עבודות איטום		
תת פרק 05.1 איטום קירות ביריעות ביטומניות משוכללות	5,200.00	
סה"כ 05 עבודות איטום		5,200.00
פרק 09 עבודות טיח - דירת קומת חניה		
תת פרק 09.1 טיח פנים	10,902.00	
סה"כ 09 עבודות טיח - דירת קומת חניה		10,902.00

הופק באמצעות 'בנארית פרו' (03.27.3) 04-9884344

קובץ: שלום יהודה 1 2012 .../015

ב ו ר ו ש נ ס ק י עבודות הנדסיות
האומן 24 תלפיות ירושלים 93420 טל:02-6481972

19/06/2017
דף מס': 015

שלום יהודה 1 2012

	סך תת פרק	סך פרק
פרק 10 עבודות ריצוף וחיפוי		
תת פרק 10.1 ריצוף באריחי גרניט פורצלן	20,710.00	
תת פרק 10.2 חיפוי קירות	4,761.00	
סה"כ 10 עבודות ריצוף וחיפוי		25,471.00
פרק 11 עבודות צביעה		
תת פרק 11.1 צבע פנים	7,875.00	
סה"כ 11 עבודות צביעה		7,875.00
פרק 23 כלונסאות בטון "קטני קוטר"		
תת פרק 23.1 מיניפיילים	1,231,700.00	
סה"כ 23 כלונסאות בטון "קטני קוטר"		1,231,700.00
פרק 24 הריסות ופירוקים		
תת פרק 24.1 הריסת רצפת בטון	371,500.00	
תת פרק 24.2 הריסת קירות ומחיצות - דירת קומת חניה	5,760.00	
תת פרק 24.3 פירוק ריצוף	4,410.00	
תת פרק 24.4 הריסת גינה ליד תקרה חדשה	3,570.00	
סה"כ 24 הריסות ופירוקים		385,240.00
פרק 25 עבודות פלדה		
תת פרק 25.1 חיזוק פתח 1	54,560.00	
תת פרק 25.2 חיזוק פתח 2	82,055.00	
תת פרק 25.3 חיזוק פתח 3	20,460.00	
תת פרק 25.4 ברגים	18,300.00	
סה"כ 25 עבודות פלדה		175,375.00

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il