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

תאריך : 30.7.2017

מספר : 150757**ב**
גוש : 30115
חלקה : 21
חלקות משנה : 21,19,13,2

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

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

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

<u>גוש 30115 חלקות משנה 1+21/2, 13/9, 19/12, 21/13</u>

<u>רחוב שלום יהודה 1, ירושלים</u>

<u>ההשבחה – הרחבת 4 דירות</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 רק להרחבת 4 דירות (ראה סעיף 1.2) – **מס' 150757ב**
שומה מכרעת נוספת המתייחסת לתוספת 2 קומות ותוספת דירה בקומת מרתף – מס' 150756ב
בשומה מכרעת זו, המתייחסת כאמור רק **להרחבת 4 דירות**, יפורטו טיעוני הצדדים והכרעותי המתייחסות להרחבת 4 הדירות, 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

1.2 **נשוא שומה מכרעת זו הינן 4 דירות בבנין**, (להלן – "**הדירות**").
חלקת משנה 2 המפורטת להלן הינה על פי הרישום משנת 2016. לנושא זה ראה פרק 3 להלן.
לנושא תכנית ההיתר החדשה, ראה סוף סעיף 5.4.

תת חלקה 21/2 (**דירה מס' 1** על פי תכנית ההיתר החדשה) בבעלות **חסיד יצחק.**

תת חלקה 21/9 (**דירה מס' 9** על פי תכנית ההיתר החדשה) בבעלות **חסיד אורית.**

תת חלקה 21/12 (**דירה מס' 12** על פי תכנית ההיתר החדשה) בבעלות **חברת משכן אליהו.**

תת חלקה 21/13 (**דירה מס' 13** על פי תכנית ההיתר החדשה) בבעלות **חברת משכן אליהו.**

1.3 שומות הצדדים **המתייחסות להרחבת 4 הדירות** :
שומת השמאית זיוה בלאושטיין מטעם הועדה מיום 22.1.2014 המתייחסת, בין השאר, להרחבת דירות 13,12,9,1 (הבעלים/הנישומים מפורטים בסעיף 1.2).
שומת השמאי יורם ברק מטעם הבעלים מיום 27.5.2014 (לפיה הנישום הוא משכן אליהו), המתייחסת להרחבת דירות 12+13.
שומת השמאי יורם ברק מטעם הבעלים מיום 27.5.2014 (לפיה הנישומה היא אורית חסיד) המתייחסת להרחבת דירה 9.
שומת השמאי יורם ברק מטעם הבעלים מיום 21.7.2015 המתייחסת, בין השאר, להרחבת דירה 1.

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)</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 בפרק 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, 24.1.2017).
ז. תגובה בכתב לתגובת הועדה (נמסרה בישיבה בהסכמת שמאית הועדה והשמאי המכריע).
ח. מסמכים נוספים שיפורטו במחלוקות בין שמאי הצדדים.

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

א. שומת הועדה המאוזכרת בסעיף 1.3.

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

ב. תגובתה מיום 24.9.2015 לשומת הבעלים (מתייחסת להרחבת 4 דירות).

ג. תגובות משפטיות בכתב של עו"ד תמר איגרא (מהתאריכים – 16.9.2015 2.1.2017 ו- 24.1.2017 רלוונטיות לנושא הרחבת הדירות).

ד. היתרי בניה שונים בבנין.

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

ו. חוזה מכר מיום 2.5.2013 בין חסיד אורית לבין טיירי זייני (תת חלקה 9).

ז. מסמכים נוספים שיפורטו במחלוקות בין שמאי הצדדים.

2.2 <u>ישיבות שמאות מכרעת :</u>

א. ישיבה ראשונה בנושא שומה מכרעת זו, נערכה במשרדי ביום 5.11.2015.
המשתתפים בישיבה, הרלוונטיים לשומה מכרעת זו :
השמאים זיווה בלאושטיין ואלפסי שמואל – שמאי הועדה
עו"ד תמר איגרא – ב"כ הועדה
השמאי יורם ברק וניב כהן – שמאי הבעלים
עו"ד אלי הירש – ב"כ הבעלים
יצחק ואברהם חסיד – הבעלים

ב. ישיבה שניה בנושא שומה מכרעת זו נערכה במשרדי ביום 22.12.2016.
השתתפו :
השמאים זיווה בלאושטיין ואלפסי שמואל – שמאי הועדה
השמאי יורם ברק וניב כהן – שמאי הבעלים
יצחק חסיד – הנישום

ג. נוהל הישיבה היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).
שמאי הבעלים מסר תגובה בכתב (ראה סעיף 2.1).

ד. פרוטוקולי הישיבות נשלחו למשתתפים.
לאחר הישיבות התקבלו מסמכים רבים בנושא השומה המכרעת הנדונה.

ה. בנוסף, נערכה "ישיבת מהנדסים" שאינה רלוונטית לשומה מכרעת זו.

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.

א. הביקור נערך על ידי ביום 29.11.2016 בהשתתפות אברהם חסיד נציג חברת משכן.

ב. נסקרו הבנין ודירה 13 (אחת מהדירות נשוא ההרחבה הכלולות בשומה מכרעת זו).

ג. לפני הביקור בבנין, סקרתי מבחוץ נכסי השוואה אליהם התייחסו שמאי הצדדים.

ד. באותו מועד, נערך גם "ביקור מהנדסים" בקומת המרתף (אינו רלוונטי לשומה מכרעת זו).

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 2 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 והפחתות 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.**

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

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 2</u> 101.00 מ"ר. חלק ברכוש המשותף: 8/97.

כניסה : א. קומה ראשונה.

הצמדות :

סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט	תאור הצמדה
ד'	15.50	צהוב	קרקע

הבעלים – חסיד יצחק בשלמות

רשומות משכנתאות (אינן רלוונטיות לשומה).

<u>תת חלקה 9</u> 83.00 מ"ר. חלק ברכוש המשותף: 8/97.

כניסה : ב. קומה ראשונה[1].

הצמדות :

סימון בתשריט	שטח הצמדה	צבע בתשריט	תאור הצמדה
ז'	24.00	ירוק	קרקע

הבעלים – זייני טיירי בשלמות.

[תת חלקה 9 נמכרה ע"י אורית חסיד ל- טיירי זייני על פי הסכם מיום 2.5.2013 (לאחר אישור תכנית 12182א') לכן היטל ההשבחה חל על אורית חסיד, שהיא הנישומה לגבי תת חלקה זו– ש.ר.]

<u>תת חלקה 12</u> 74.50 מ"ר חלק ברכוש המשותף: 7/97.

כניסה: ב'. קומת שלישית.

הבעלים – אליהו חסיד

רשומות משכנתאות (אינן רלוונטיות לשומה).

הערה :

מחלוקת בין הצדדים בשאלה מי הנישום בהיטל ההשבחה בגין תת חלקה 12 ו-תת חלקה 13.

---

[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

לפי שומת הבעלים – חברת משכן.

לפי שומת ועדה – אליהו חסיד שהיה הבעלים במועד אישור תכנית 12182א'

איני יודע לפי מה נקבע בשומת הבעלים כי הנישום הוא חברת משכן. בנסח ישן שנמסר ע"י שמאי הבעלים לא מצויין המועד.

מבחינתי לא רלוונטי מי הנישום.

<u>חלקת משנה 13</u> 74.50 מ"ר חלק ברכוש המשותף: 7/97.

כניסה: ב'. קומת שלישית

הבעלים – אליהו חסיד (ראה הערה לעיל לגבי תת חלקה 12).

רשומה משכנתא (אינה רלוונטית לשומה).

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

בהתאם לצו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים מיום 26.9.2016 :

כניסה	תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	תאור היחידה	קומה	חלקים ברכוש המשותף	צמידויות מיוחדות
א'	2	101.00	דירה	ראשונה	8/97	קרקע המסומנת בתשריט באות ד' בצבע צהוב בשטח של 15.50 מ"ר.

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.

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).

הבנין מבניה קונבנציונלית עם ציפוי אבן.

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

תאור הבנין במועד הביקור (לא תואם לגמרי את מסמכי הזכויות והיתרי הבניה) :

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.

קומות קרקע, א', ב' :

4 דירות בקומה. סה"כ 12 דירות. במקור היו לכל הדירות מרפסות מקורות הפונות לרחוב שלום יהודה (כוון מערב). לגבי המרפסות כיום – ראה סעיף 8.2.

הדירות בקומת קרקע גבוהות ממפלס רחוב שלום יהודה ב- 6 מדרגות. יש להן חצרות צמודות בחזית הפונה לרחוב שלום יהודה (כוון מערב). שטחי החצרות – בהתאם לנסח.

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

היתר בניה מספר 35989 מיום 5.12.1993 (להלן – "**היתר 93**")

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

היתר בניה מספר 37849 מיום 8.1.1995 (להלן – "**היתר 95**")

תכנית שינויים : חלוקת דירה בקומת קרקע לשתי דירות, שינוי מפלסים, הוספת פרגולה, שינוים בפתחים.

החלטת ועדה מיום 21.10.2015 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 **תכניות במצב חדש**

תכנית 18182א' י.פ. 6416 מיום 16.5.2012 (להלן – "**התכנית**")

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

מטרת התכנית:

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

2.2.1 שינוי במערך יעודי קרקע כמפורט להלן :

א. מאזור מגורים 1, למגורים ג'.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספת בנייה כמפורט להלן :

א. 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.

ב. קביעת בנוי להפיכת שטחי שירות לשטחים עיקריים בקומת המרתף הקיים במפלס 1.75 – (769.77), בתוך הקונטור של הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומה מעליה במפלס 1.23 (772.75), בהתאם לנספח בינוי [לדעתי נוסח שגוי. מדובר ביצירת דירה חדשה בקומת מרתף ללא חיבור לדירה בקומת הקרקע – ש.ר.]

ג. 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.

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

ה. קביעת בינוי לתוספת מעלית לכל כניסה צמוד לחדר מדרגות קיים, בהתאם לנספח בינוי .

2.2.3 קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.

2.2.4 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.

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

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 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

5.4 **<u>רישוי חדש</u>**

מודגשים בקו תחתון נושאים 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 הבנין (ת.ב. 1993/293.1).

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

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.

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

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>

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

בניית 2 מעליות חיצוניות בחזית המערבית כף שבצמוד לכל אחת משתי הכניסות מוצעת מעלית אחת בצמוד לגרם המדרגות המשותף בבנין.

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

שינויים בפיתוח המגרש כוללים בין היתר: הריסת מדרגות וגדרות, גישה לחניה ומכפילי חניה, 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>

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

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

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- **<u>נספח א'</u>** לשומה.

הערות :

מוסכם כי השומה המכרעת תבוצע על בסיס תכנית ההיתר החדשה.

נכון להיום, באתר העירייה לא מאוזכר היתר בניה תקף.

בגין היתר 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.**

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

דיון בועדה מיום 23.4.2017 : בתאריך 26/02/17 הוגש אישור מהנדס לפרויקט, 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 הבנין 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>עיקרי המחלוקת בין הצדדים</u>

<table>
<tr><th colspan="5">שמאי הועדה</th><th colspan="4">שמאי הבעלים</th></tr>
<tr><td colspan="9">מהות ההשבחה</td></tr>
<tr><td colspan="5">הכשרת עבירות בקומות קרקע ו-ב' בהתאם לתכנית. הרחבת יח"ד הדיור הקיימות הינה תוספת שטח עיקרי על חשבון שטחי מרפסות מקורות שאושרו בהיתר קודם. (הבניה בוצעה במקור כשטח עיקרי).</td><td colspan="4">שינוי שטח מרפסת מקורה סגורה לשטח עיקרי.</td></tr>
<tr><td colspan="9">מצב קודם (היתר 93 + היתר 95) הרלוונטי לשומה המכרעת העוסקת בהרחבת 4 דירות בלבד</td></tr>
<tr><td colspan="5" rowspan="8">לא פרטה שטחי דירות במצב קודם.
שטחי מרפסות במצב קודם (לקוח מתכנית ההיתר החדשה):
דירה מס' 1 – 10.25
דירה מס' 9 – 12.84
דירה מס' 12 – 12.21
דירה מס' 13 – 12.84

המרפסות הנ"ל חושבו במצב קודם במקדם שווי – 0.8.
מקדם זה גבוה מהמקדם בשומות המכריעות של שמואל רוזנברג :
גו"ח 30255/151 רחוב משקלוב 14, ירושלים – 0.6.
גו"ח 30141/220 רחוב מקור חיים 39,41, ירושלים – 0.6.</td><td>דירה מס'</td><td>שטח עיקרי מ"ר</td><td>ממ"ד מ"ר</td><td>מרפסת מקורה מ"ר</td><td>סה"כ מ"ר</td></tr>
<tr><td>1</td><td>79.00</td><td>6.70</td><td>10.25</td><td>95.95</td></tr>
<tr><td>9</td><td>68.48</td><td>6.72</td><td>11.89</td><td>87.09</td></tr>
<tr><td>12</td><td>65.69</td><td>6.72</td><td>11.89</td><td>84.30</td></tr>
<tr><td>13</td><td>65.69</td><td>6.72</td><td>11.89</td><td>84.30</td></tr>
<tr><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="4">הממ"דים חושבו במקדם שווי – 0.9
המרפסות חושבו במקדם שווי – 0.8
תגובה לקביעת מקדם 0.6 במכריעות שמואל רוזנברג :
מקדמי ההתאמה בשומה המכרעת גו"ח 30255/151 הופעלו על שווי מ"ר זכויות בניה משוקלל, וכך היה צריך לעשות גם בשומה הנדונה. אך מתוך טעות, בשומתו כאן ובשומת הועדה, המקדם הנ"ל הופעל על שטח מבונה.
תרגום מקדם ההפחתה שנקבע בשומה המכרעת הנ"ל לזכויות בניה למרפסת מקורה, לעומת זכויות בניה לשטח רגיל – למקדם ההפחתה בגין שטח בנוי, מביא לתוצאה של הפרש בשיעור 20% בין שווי מ"ר בנוי רגיל לשווי מ"ר מרפסת מקורה.</td></tr>
</table>

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

שמאית הועדה	שמאי הבעלים

מצב חדש (תכנית ההיתר החדשה) **הרלוונטי לשומה המכרעת העוסקת בהרחבת 4 דירות בלבד**

התייחסה רק להפיכת שטחי המרפסות (שפורטו לעיל) לשטח עיקרי.

דירה מס'	שטח עיקרי למ"ר	ממ"ד מ"ר	סה"כ מ"ר
1	89.25	6.70	95.95
9	80.37	6.72	87.09
12	77.58	6.72	84.3
13	77.58	6.72	84.3

הבניה הקיימת בפועל (הרחבת הדירות ע"ח המרפסות)

אין להביא בחשבון עלויות התאמה. על פי שומת הועדה, עוד בעת בניית הבנין, צורפו (שלא על פי ההיתר), המרפסות לשטחים העיקריים על פי התכנית. נימוקי ואסמכתאות שמאית הועדה, יפורטו בסעיף 8.2.	יש להביא בחשבון עלויות ההתאמה. העלויות ל- מ"ר מרפסת מקורה וסגורה, להפחתה מההשבחה : דירה מס' 1 – 1,000 ₪ דירה מס' 9 – 1,500 ₪ דירות מס' 13,12– 1,500 ₪ [לא הובהר לי מדוע יש שוני בעלויות בין הדירות – ש.ר.] לא הוכח קיומה של עבירת בניה. נימוקי ואסמכתאות שמאי הבעלים, יפורטו בסעיף 8.2.

מועד המימוש (לנושא פסיקת ריבית)

מועד המימוש הוא 31.5.2012, שהוא מועד תחילת השימוש בפועל לשטחים שנבנו ללא היתר בקומות קרקע ו-א'.	המימוש הוא היתר הבניה.

טיעוני ב"כ הצדדים בנושא מועד המימוש (לנושא פסיקת ריבית)

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

ב"כ הועדה	ב"כ הבעלים
מועד המימוש בגין הרחבת הדירות נקבע כמועד תחילת תוקפה של תכנית 12182א', אשר מכוחה התאפשר לראשונה לעשות שימוש בפועל בשטחים אלו שנבנו בניגוד להיתר הבניה. דהיינו מתאפשרת הכשרת עבירות הבניה והשימוש בשטחים אלו כשטחים עיקרים. בשומות הבעלים, לא נערכה הבחנה בין שטחים שנבנו בניגוד להיתר הבניה והוכשרו במסגרת התכנית, לבין תוספת שטחי בניה "רגילה" מכוח התכנית, זאת לעניין מועד מימוש הזכויות. לאור זאת נקבעה העמדה בשומת הועדה לעניין מועד ה"מימוש" לגבי תכנית משביחה הכוללת גם רכיב של הכשרת עבירות בניה. מטרת התכנית היתה, בין היתר, הכשרת עבירות בניה שבוצעו בפועל בניגוד להיתר הבניה שניתן בעבר לבנין. זאת לרבות מרפסות מקורות שהוסבו לשטחים עיקריים, ב- 4 הדירות נשוא השומה, כאשר מבוקשת בהיתר הבניה הריסת קיר וצירוף שטח המרפסת המקורה כשטח עיקרי.	הועדה המקומית סבורה כי ביחס לשומה המתייחסת למרפסות המקורות בבנין, יש לראות את מועד מימוש הזכויות ביום כניסתה של התכנית. לטענת הועדה, אחת ממטרות התכנית היא הכשרת עבירות בניה ולכן יש לגבות את היטל ההשבחה המתייחס למרפסות המקורות ואת הריבית על החוב בהיטל האמור (כלל שישנו), ממועד כניסתה של התכנית לתוקף – מיום 31.5.2012. בניגוד לכך, הבעלים טוענים כי במקרה הנדון מועד מימוש הזכויות כהגדרתו בתוספת השלישית הוא ביום קבלת היתר בניה מכוח התכנית ולא ביום אישור התכנית. כפי שמצוין בטיעוני ב"כ הועדה, נושא זה שבמחלוקת הוכרע ב- **ערר הנוניאן**, בו נקבע שיש לראות המשך המגורים בבניה לא חוקית, לאחר אישור תכנית המאפשרת את הכשרת הבניה, כמועד מימוש בדרך של התחלת שימוש בפועל.

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

ב"כ הועדה	ב"כ הבעלים
נספח הבינוי של התכנית, מבחין בין בניה מוצעת שאינה קיימת, לכזו שקיימת במיקום בו אושרו מרפסות שירות בלבד בהיתר הבניה. דהיינו קיימים בפועל שטחים עיקריים כהרחבה לדירות הקיימות, ולכן למעשה המבוקש בהיתר הינו הכשרת הקיים. התכנית היא זו שהפכה את הבניה הקיימת בפועל לבניה מותרת. "מימוש זכויות" במקרקעין כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב. זאת כאשר בסעיף קטן (2) גם מצב של **התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה**. דהיינו, במצב של חריגה הקיימת בפועל, ורק אח"כ מאושרת תכנית שמכשירה את עבירות הבניה, יש לראות את "מימוש הזכויות" מיום אישור התכנית המשביחה. מטרת ההוראה המאפשרת לראות במועד אישור תכנית המכשירה עבירת בניה, כמועד "מימוש", הינה שלא לאפשר לחוטא לצאת נשכר. כך שבמצבים מסוימים ימנע מלהשלים את מהלך הכשרת הבניה, באמצעות הוצאת היתר בניה, ויתחמק מתשלום היטל השבחה בו הוא חב בגין הזכויות שהתווספו למקרקעין. מי שעליו מוטל הנטל להוציא, ללא כל דיחוי, היתר בניה המכשיר את עבירת הבניה, בעקבות התכנית המכשירה, הינו עבריין הבניה. ככל שעבריין הבניה מתמהמה בכך, הוא פועל בניגוד למחוייב ממנו, ובמצב זה אין מקום שלא לחייבו בהפרשי ריבית מיום אישור התכנית, ואין לו להלין אלא על עצמו. לאור זאת, עמדת הועדה המקומית הנה שיש מקום לחיוב בריבית ממועד אישור התכנית המאפשרת הכשרת השטחים הללו כשטחים עיקריים. עמדה זו של הועדה המקומית לא התקבלה על ידי ועדת הערר בערר (י-ם) 35/14 **בתיה הנוניאן נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** (להלן – **ערר הנוניאן**)**.** הועדה המקומית לא פועלת בהתאם להחלטה בערר הנוניאן מאחר והיא חולקת עליה, והגישה נגדה ערעור מינהלי לבית המשפט לענייני מנהליים בירושלים במסגרת הליך עמ"ן 37942-03-15, התלוי ועומד לדיון.	כמו כן נקבע כי אין להכיר בפרשנות זו של הועדה המקומית במקרים להלן : אין מדובר בתכנית להכשרת בניה. אין מדובר בתכנית נקודתית שעניינה בניה בדירה מסוימת. אין מדובר במקרה בו החלו הליכי אכיפה כנגד עברין בניה. הועדה המקומית בוחרת שלא לכבד את החלטותיה של ועדת הערר שהיא מוסד תכנון כהגדרתו בחוק התו"ב, ואשר מצויה מעל ועדה מקומית בהיררכיה התכנונית הנהוגה היום בישראל. לועדה המקומית אין שיקול דעת בכל הנוגע לכיבוד ויישום החלטותיה של ועדת הערר, וחובה עליה לקיימן. לנושא זה ראה עע"מ 4897/06 בוקובזה נ' עיריית ירושלים אגף הרישוי והועדה המקומית לתו"ב ירושלים : **בהיררכיה של מוסדות התכנון מצויה ועדת הערר מעל הועדה המקומית, והיא רשאית להחליף את שיקול דעתה התכנוני של הועדה המקומית בשיקול דעתה התכנוני שלה ולקבל החלטה תכנונית אחרת מזו שקיבלה הועדה המקומית.** כך גם פס"ד עת"מ 2133/04 **הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא נ' ועדת ערר מחוזית חיפה ואח':** **כאשר ניתנת הוראה על ידי רשות מנהלית, הנמצאת בהיררכיה הסמכותית, במעמד גבוה יותר, אין הערכאה דלמטה רשאית לסטות מן האמור באותה החלטה, גם אם היא סבורה שהרשות האחרת, טעתה.** הדברים ברורים. יש ליישם את הכלל אשר נקבע בערר הנוניאן, לפיו לא ניתן לפרש את חלופת השימוש בפועל כאמור סעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התו"ב ככוללת גם שימוש חוקי בבניה שנעשתה בניגוד לדין. לכן, החלופה הרלוונטית לענין מימוש הזכויות צריכה להיות החלופה הראשונה בעניינו – מועד קבלת ההיתר. התכנית הנדונה אינה תכנית להכשרת בניה לא חוקית, וזאת מהסיבה שהכשרת בניה לא חוקית אינה ממטרות התכנית. סעיף 2.1 שכותרת "מטרת התכנית" קובע כי מטרת התכנית היא : **תוספת 5 יחידות דיור ע"י הוספת 2 קומות, והרחבת דיור קיימת ברחוב שלום יהודה מספר 1, בשכונת הארנונה.** זאת ועוד, לא מדובר בתכנית נקודתית המאפשרת קבלת היתר באופן מיידי, אלא מדובר בתכנית החלה על כל החלקה ודורשת עמידה בתנאים שונים למתן ההיתר, כאמור בסעיף 4 להוראות התכנית. הנישומים אינם עברייני בניה ולא נפתחו נגדם הליכי אכיפה ביחס לבניה נשוא מכתב התשובה. לאור זאת, אין לקבל את פרשנותה של הועדה המקומית לעניין מועד מימוש הזכויות ויש לקבוע כי את החיוב בהיטל השבחה יש להטיל במועד קבלת ההיתר.

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

עלויות התאמה בגין בניה קיימת בפועל	
ב"כ הועדה	**ב"כ הבעלים**
הועדה המקומית מתנגדת להפחתת עלויות בניה בתחשיב השבחה, בגין שטחי המרפסות המקורות שהפכו לשטחים עיקריים. זאת כאשר מדובר בהכשרת בניה. ואולם, כאמור לעיל, המדובר בשטחים שהותאמו ומשמשים שנים רבות כשטחים עיקריים. בהחלטת ועדת הערר 268/10 **קימיאגרוב נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים** (להלן – **ערר קימיאגרוב"**), נקבע כי יש מקום לנכות הוצאות התאמה רק במקרים בהם בלעדי הוצאות אלה, לא ניתן יהיה להשתמש במבנה לצורך השימוש החורג שאושר, ורק לגבי אותן הוצאות אשר הוצאו במסגרת הליך השימוש החורג ולתכלית אישורו. עוד נקבע שם, שעל אף שבאופן עקרוני יש להכיר בהוצאות התאמה כאשר מאשרים שימוש חורג, אזי לא ניתן להכיר בהוצאות כאמור, שהוצאו זמן רב טרם הבקשה לשימוש חורג, שכן אז מתנתקת הזיקה שבין הוצאות ה"התאמה" שהוצאו, לבין הבקשה לשימוש חורג. בעניין קימאגרוב, אכן הוכח שהנכס כבר הותאם לאותו צורך שאושר בשימוש החורג, שנים לפני אישור הבקשה לשימוש חורג. לכן נקבע על ידי ועדת הערר שם, שלא נדרשות הוצאות התאמה ולכן אין להביא בחשבון הוצאות כאמור. בענייננו, חל אותו דין. כאשר מדובר על בניה חדשה מעל מבנה קיים, ניתן באופן עקרוני להכיר בהוצאות התאמה. ואולם כאשר הבניה נעשתה בפועל זמן רב קודם לבקשת ההיתר, הרי כפי שנקבע בערר קימיארגרוב נותקה הזיקה בין הוצאות "ההתאמה" הנדרשות לבין הבניה במסגרת הבקשה להיתר ואין להכיר בהוצאות התאמה נטענות אלו. לסיכום, ההוצאות לשינוי המבוקש של הפיכת מרפסות שירות לשטח עיקרי הושקעו זמן רב לפני אישור הבקשה להיתר, ולית מאן דפליג כי במצב זה, ודאי מתנתקת הזיקה שבין הוצאות כספי ההתאמה, לבין הבקשה להיתר ואישורה, ואין מקום בנסיבות אלו לנכות הוצאות התאמה. ערר קימיאגרוב עוסק בהליך שימוש חורג ולא בהליך של היתר בניה. מרגע שאושרה בקשה לשימוש חורג אין זה רלוונטי אם יש התנגדויות וכו'. במצב רגיל בד"כ עולה הטענה כי בשימוש של הליך חורג שיש לנכות עלויות התאמה לאור השימוש החדש המבוקש. ועדת ערר טוענת כי אכן צריך להפחית עלויות התאמה אך זאת כאשר יש עלויות שיש לבצע שהם בזיקה לבקשה שאושרה. לעומת זאת אם השימוש המבוקש כבר קיים בפועל מזה שנים, כבר אין זיקה בין העלויות בוצעו בעבר לבין הבקשה החדשה. לכן במצב כזה, לא נכון ולא צריך להפחית עלויות התאמה. הרציונאל לא משתנה כשדנים על טענה להפחתת עלויות התאמה עבור התאמה למשהו שבוצע בעבר.	יש להפחית עלויות בניה מההשבחה, הואיל ולא הוכח קיומה של עבירת בניה. יש להכיר בכל הוצאות ההתאמה שנדרשו ונדרשות גם עתה (כולל שבירת קירות מצופים לוחות אבן בעובי כ- 30 ס"מ, התאמת ריצוף, כאשר מדובר בהיקף עבודה קטן). תגובה לכך שהועדה המקומית מתנגדת להפחתת עלויות התאמת שטחי המרפסות המקורות, זאת משום שהדבר עומד לדעתה בניגוד להחלטה בערר קימיאגרוב : בערר קימיאגרוב נקבע כי יש לנכות רק את עלויות ההתאמה ההכרחיות, אשר בלעדיהן לא ניתן יהיה להשתמש במבנה לצורך מטרתו בשימוש חורג. אין מקום לגזור גזירה שווה מנסיבות העניין בערר קימיאגרוב. אין אנו עוסקים בשימוש חורג במקרה דנן. כידוע, ההיתר לשימוש חורג הינו זמני ומוגבל מטבעו, זאת לאור האמור בסעיפים 148 ו- 151 לחוק התו"ב. ואילו במקרה שלפנינו אנו דנים בעלויות התאמה למגורים בבניה אשר אינה זמנית, ואף תואמת את השימוש בתכנית המתאר החלה על המקרקעין. במקרה דנן, היטל השבחה נדרש בין אם הדייר יעשה שימוש בשטח העיקרי או ימשיך לעשות בו שימוש כשטח שירות, ולכן ניכוי עלויות התאמה אינו מותנה בעצם השימוש. זאת להבדיל ממצב בו אדם מקבל היתר לשימוש חורג בנכס, משלם היטל השבחה בגין שימוש חורג זה, ולאחר מכן מחזיר את הנכס לקדמותו, והשימוש הבא בנכס הוא בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין. כלומר במקרה שלנו, השינוי הוא קבוע והחבות בהיטל ההשבחה היא תמידית, וזאת להבדיל מהמצב בשימוש חורג בו היטל השבחה יכול שיוטל מספר פעמים במהלך השנים. אבחנה זו לעניין החבות בהיטל ההשבחה משמעותית, שכן יוצרת חוסר סימטריה בניכוי עלויות ההתאמה בין שימוש חורג לבין הבניה במקרה זה, ומטילה נטל מס גבוה ומיותר. בנוסף, שומת הבעלים [לגבי השבחות אחרות – ש.ר.] מתייחסת לעבודות התאמה נוספות שנדרשות לצורך שינוי ושטרם בוצעו. כך, שבדירה שבמרתף לדוגמא, יש להנמיך את רצפת הקומה למפלס 2.10 מטר. מדובר בעבודה משמעותית אשר ללא ביצועה לא ניתן להקים כל הבניה המבוקשת. לאור האמור לעיל אין מקום ליישם את הכלל המשפטי בערר קימיאגרוב, ותחת זאת יש להכיר בכל עלויות ההתאמה שנדרשו וידרשו ביחס לנכס.
שווי למ"ר מבונה – האסמכתאות יפורטו בהכרעתי בפרק 9	
שווי מ"ר בנוי – 19,500 ₪ (לפי שטח ברוטו) **שווי מ"ר מבונה – 10,500 ₪ (לפי שטח ברוטו)** [האסמכתאות, ניתוחן, ההתייחסות אליהם של שמאי הבעלים, והכרעתי לגביהם, יפורטו בסעיף 8.2 – ש.ר.]	**שווי מ"ר בנוי – 16,000 ₪** **שווי מ"ר מבונה – 6,500₪** [האסמכתאות, ניתוחן, ההתייחסות אליהם של שמאית העודה, והכרעתי לגביהם, יפורטו בסעיף 8.2 – ש.ר.]

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

7. **<u>שומות הצדדים</u>**

כאמור בסעיף 1.1, שומות הועדה מצד אחד, ושומות הבעלים מצד שני, מתייחסות לחלוקה שונה של הנישומים בכל שומה ושומה.

חלוקה שונה זו משתקפת מסיכומי ההשבחות בשומות הצדדים, כמפורט להלן.

הסכומים בטבלאות מתייחסים הן לשומה מכרעת זו (**מס' 150757ב**), המתייחסת רק להרחבת 4 דירות (ראה סעיף 1.2), והן לשומה המכרעת נוספת (**מס' 150756ב**) המתייחסת לתוספת 2 קומות ותוספת דירה בקומת מרתף (ראה שם).

כל הסכומים – ₪

<u>שומות הועדה</u>				
תאור השומה	חלקת משנה	שם הבעלים	השבחה	היטל השבחה
תוספת 2 קומות (השומה המכרעת הנוספת)	1 + 2	חסיד יצחק	4,292,860	2,146,430
12182א' הרחבת דירות (השומה המכרעת הנדונה)	1 + 2	חסיד יצחיק	39,976	19,988
	9	חסיד אורית	50,076	25,038
	12	משכן אליהו	47,600	23,800
	13	משכן אליהו	50,076	25,038
<u>שומות הבעלים</u> <u>(שלושתן מתייחסות, במלואן או בחלקן, לשומה המכרעת הנדונה)</u>				
תאור השומה	חלקת משנה	שם הבעלים	השבחה	היטל השבחה
תוספת 2 קומות (השומה המכרעת הנוספת)+ תוספת דירה במרתף (כנ"ל) + הרחבת דירה אחת (השומה המכרעת הנדונה) .	1 + 2	חסיד יצחק	[2]245,109	122,555
הרחבת דירה אחת (השומה המכרעת הנדונה)	9	חסיד אורית	20,217	10,109
הרחבת 2 דירות (השומה המכרעת הנדונה)	12 + 13	משכן אליהו	40,435	20,217

[2] השומה מתייחסת הן לתוספת שתי הקומות, הן לתוספת דירה במרתף, והן להרחבת דירה אחת.

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

8. <u>הכרעה במחלוקות</u>

8.1 <u>שטחי ההשבחה ומקדם השווי</u>

הואיל ומדובר כאן רק בהשבחה בגין הפיכת מרפסות מקורות לשטח עיקרי, מקובלת עלי שיטת החישוב של שמאית הועדה לפיה **התחשיב יהיה רק בגין תוספת שטח זו**, ולא ע"י תחשיב כולל של מצב קודם לעומת מצב חדש המתייחס לכל שטח הדירות (כולל שטח עיקרי וממ"דים).

זאת גם לאור כך שאין נתון ברור לגבי סה"כ השטח העיקרי של כל דירה ודירה במצב הקודם ובמצב החדש (בתכניות ההיתר יש פרוט של שטח כולל לקומה).

שטחי המרפסות עצמן מחושבים בתחשיב השטחים של תכנית ההיתר החדשה.

השטחים :

חלקת משנה 2 (**דירה מס' 1** על פי תכנית ההיתר החדשה) – 7.70 מ"ר

חלקת משנה 9 (**דירה מס' 9** על פי תכנית ההיתר החדשה) – 10.29 מ"ר

חלקת משנה 12 (**דירה מס' 12** על פי תכנית ההיתר החדשה) – 9.73 מ"ר

חלקת משנה 13 (**דירה מס' 13** על פי תכנית ההיתר החדשה) – 10.29 מ"ר

מקובל עלי מקדם **שווי למרפסות של 0.8 ל-מ"ר בנוי** במצב קודם (מוסכם ע"י שמאי הצדדים).

שווי זה אינו סותר את השווי בשומות מכריעות קודמות שלי בירושלים (גו"ח 30255/151 רחוב משקלוב 14, ו- גו"ח 30141/220 רחוב מקור חיים 39,41), בהן היה מדובר במקדם ל-מ"ר מבונה.

מקדם ההשבחה – 0.2

8.2 <u>הבניה הקיימת בפועל (הרחבת הדירות ע"ח המרפסות)</u>

לנושא זה רלוונטיות לפסיקת הריבית (סעיף 8.4+ 8.3 להלן) ועלויות התאמה.

שמאי הצדדים חלוקים בשאלה אם בוצע בפועל צרוף המרפסות לשטח העיקרי.

אמנם השומה מתייחסת ל- 4 דירות בלבד, אולם הנימוקים והאסמכתאות לנושא זה מתייחסים לכל הדירות בבנין (12 דירות) בהן תוכננה הרחבה בתכנית.

<u>נימוקי ואסמכתאות שמאית הועדה, והתייחסותי לגביהן</u>

א. שמאית הועדה :

על פי התכנית, תוספות הבניה המוצעות בוצעו וקיימות בפועל.

זאת כאשר על פי דברי ההסבר לתכנית (מועד קובע 2012), המרפסות צורפו לדירות. הנ"ל מהווה הוכחה כי הכשירו עבירת בניה (ממסמכי התכנית לא ניתן לדעת מתי בוצעו עבירות הבניה).

<u>הכרעה</u>

לא איתרתי בתקנון התכנית, כולל בדברי הסבר לתכנית, התייחסות כל שהיא לנושא בניה ללא היתר או הכשרת בניה.

איזכור המרפסות בנספח הבינוי של התכנית :

המרפסות הנדונות מסומנות כדלהלן :

בהיקף המרפסות מסגרת בקו אדום מקוקו (על פי המקרא – "תוספת בניה מוצעת וקיימת בפועל").

קיר בין הסלון למרפסת צבוע בצבע צהוב מלא (על פי המקרא – "שינויים מהיתר הבניה ובניה קיימת בפועל – המיועדת להריסה".

מהסימון בהיקף המרפסות אין ללמוד חד משמעית שמדובר בתקנון על הכשרת עבירה. ייתכן שהכוונה בסימון היא שהמרפסות עצמן קיימות בפועל, ואין הכוונה לכך שצירופן לשטח העיקרי קיים בפועל.

מסימון הקירות להריסה אין ללמוד חד משמעית שהם היו בנויים במועד התכנית. ייתכן שהמינוח "מיועד להריסה" כוונתו שהם מיועדים להריסה לעומת המצב בהיתר התקף.

ב. שמאית הועדה :

בישיבה טענה שלפני עריכת שומת הועדה, היא ביקרה בשתי דירות (קומה א') אקראיות, שבהם כבר בוצע צירוף המרפסת למטבח.

<u>הכרעה</u>

לא ברור האם הדירות בהם ביקרה הן נשוא השומה.

הביקורים של שמאית הועדה היו בחודשים 1/2014 ו- 12/2014

המועד הקובע הינו 31.5.2012 (שנה וחצי ושנתיים וחצי לפני מועד ביקוריה).

ממצאי ביקור שמאית הועדה לא ברור אם העובדות שראתה, היו לפני המועד הקובע.

ג. בשומה משנת 2002 לתת חלקה 5, שהוכנה ע"י השמאי משה מנסבך עבור בנק דיסקונט, יש תאור של הדירה. לפיו המרפסת אוחדה עם הסלון.

<u>הכרעה</u>

לא ברור מהשומה מה פרוש "אוחדה". האם הריסת כל המחיצה בין הסלון למרפסת, או רק חלק מהמחיצה.

הדירה הנ"ל אינה נשוא השומה. ייתכן שצרוף המרפסות נעשה רק בדירה הנ"ל או במספר קטן של דירות.

נימוקי ואסמכתאות שמאי הבעלים, והתייחסותי לגביהן

א. שמאי הבעלים :

בתקנון התכנית נרשם כי הבנייה לא קיימת בפועל.

הכרעה

בדברי הסבר לתכנית אכן נאמר : **פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל הבנייה לא קיימת בפועל**.

ב. שמאי הבעלים :

נספח הבינוי מסמן להריסה את הקיר המפריד בין המרפסות והסלון.

הכרעה

ראה הכרעתי לגבי טיעון שמאית הועדה סעיף א'.

ג. שמאי הבעלים :

בביקור בשנת 2014 בדירות, המרפסות עדין לא חוברו לעיקר הדירה והמבנה שלהם תאם את המפורט בתכנית ההיתר החדש (בה קירות מפרידים סומנו להריסה).

מסר צילום של מרפסת דירה אחת בה לא נהרסה המחיצה בין המרפסת לסלון.

הכרעה

שמאי הבעלים לא ציין בכמה דירות ביקר.

בצילום הבודד שמסר אכן רואים דירה אחת בה לא נהרסה המחיצה בין המרפסת לסלון.

נימוקי ואסמכתאות ב"כ הבעלים, והתייחסותי לגביהן

א. התכנית אינה תכנית להכשרת בניה לא חוקית, וזאת מהסיבה שהכשרת בניה לא חוקית אינה ממטרות התכנית.

הכרעה

אכן אין שום אמירה בתכנית ובמסמכי הרישוי, לפיהם מדובר בהכשרת בניה לא חוקית.

לדעתי, אי אזכור נושא חשוב זה (ולא רק בגלל אלמנט היטל ההשבחה) יכול להעיד על כך שלא מדובר בבניה ללא היתר.

במסמכי רישוי בשומות מכריעות אחרות שלי בירושלים, אוזכר במפורש נושא הכשרת בניה.

למשל, גו"ח 30797/1 רחוב אל מקפה שכונת צור באהר.

ב. הנישומים אינם עברייני בניה ולא נפתחו נגדם הליכי אכיפה ביחס לבניה נשוא מכתב התשובה.

הכרעה

אכן לא הוצג בפני כל מסמך המעיד על תביעה כל שהיא של העירייה על חריגת בניה.

עובדה זו יכולה להעיד על כך שלא בוצעו חריגות הבניה.

ממצאי בדיקתי בביקור בבנין

ביקרתי בדירה אחת נשוא השומה – דירה מס' 13.

הביקור נערך ביום 29.11.2016, ארבע וחצי שנים לאחר המועד הקובע.

בביקור הסתבר שהמרפסת צורפה לסלון

לא ברור אם המצב היה זהה לפני המועד הקובע.

הכרעה לאור המפורט לעיל

חובת ההוכחה בנושא זה חלה על הטוען טענה זו – הועדה.

לאור האמור לעיל, אני מכריע כי **במועד הקובע לא בוצע צרוף המרפסת בפועל ל- 4 הדירות הנישומות.**

ממילא, **כל נושא עלויות ההתאמה – אינו רלוונטי.**

8.3 **מועד המימוש (לנושא פסיקת ריבית)**

בנושא זה ניתנה החלטה מפורשת וברורה של ועדת הערר בנושא הנוניאן.

החלטה זו של ועדת הערר מחייבת את השמאי המכריע.

מה עוד שהיא ניתנה לגבי נכס בעיר ירושלים עצמה.

ב"כ הועדה הודיעה כי הועדה הגישה ערר על החלטה בנושא הנוניאן (נמסר לי גם ערר נוסף שהגישה הועדה לגבי החלטה דומה של ועדת הערר בתיק 017/15 חברת ש.נ.עוז נ. הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

בתגובה למכתבי כתבה ב"כ הועדה כי עדיין לא ניתן פס"ד בערר הנוניאן.

להלן ציטטה רלוונטית מההחלטה בנושא הנוניאן :

איננו סבורים כי ניתן לראות בנוסח החוק הקיים כמאפשר את הפרשנות המוצעת על ידי המשיבה. עניינו בחלופה העוסקת "בהתחלת השימוש" ובלשון זו נגדר לדעתנו גדר תחולת החלופה. זאת ועוד, נוסח הסעיף תוחם חלופה זו בתחילת שימוש בפועל "כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה". קבלת הטענה כי להחיל חלופה זו גם על שימוש שהתחיל טרם אישור התכנית המשביחה (ולשיטת המשיבה גם שנות דור טרם לכן), אינה מתיישבת לדעתנו עם לשון החוק. אין הדבר מתיישב עם הפרשנות המילולית למונח "התחלת שימוש" ואין הדבר מתיישב עם התיבה "כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית".

הכרעה

לאור ההחלטה הנ"ל, אין להביא את נושא הבניה ללא היתר בחשבון לגבי פסיקת הריבית.

8.4 **<u>עלויות התאמה</u>**

הואיל ולא הוכח לי שמדובר בבניה בעבר ללא היתר ובהכשרת בניה – יש להביאן בחשבון.
זאת ללא קשר להחלטות אלו ואחרות (כולל ההחלטה בנושא קימיאגרוב שהיא לגבי שימוש חורג).
השבחה פרושה הרווח הכלכלי שנוצר לנישום מהתכנית.
רווח זה הוא תוספת השווי בניכוי העלויות הדרושות "ליצירת השווי".
העלויות שיש להביא בחשבון לא כוללת את הבניה של המרפסות עצמן, הואיל ואלו היו גם במצב קודם.
העלויות הן אותן עבודות להכשרת והסבת המרפסת לשטח עיקרי.
הן כוללות הריסת הקיר המפריד והתאמת הריצוף, הטיח והצבע למצב שלאחר ההריסה וצרוף המרפסת.
מקובלת עלי העלות באחת משומות הבעלים – 1,000 ₪ ל-מ"ר תוספת בניה במועד הקובע.
לא ברור מדוע בשאר השומות, הובא בחשבון שווי גדול יותר.

חלקת משנה 2 (**דירה מס' 1** על פי תכנית ההיתר החדשה) – 7,700 ₪
חלקת משנה 9 (**דירה מס' 9** על פי תכנית ההיתר החדשה) – 10,300 ₪
חלקת משנה 12 (**דירה מס' 12** על פי תכנית ההיתר החדשה) – 9,700 ₪
חלקת משנה 13 (**דירה מס' 13** על פי תכנית ההיתר החדשה) – <u>10,300 ₪</u>
סה"כ עלויות התאמה במועד הקובע – 38,000 ₪

9. **<u>שווי למ"ר מבונה</u>**

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

שמאית הועדה קבעה שווי מ"ר בנוי – 19,500 ₪ (לפי שטח ברוטו).
זאת כאשר 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			
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[3]	79.24	1.01	2004/153
8.2.2015	30115/64/3	אפרתה 32[4]	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 26 להלן).

בניתוח שמאי הבעלים, גם התייחסות לשטחי הדירות.

בנושא ניתוח העסקאות אכריע בהתייחסותי לניתוח הנ"ל של שמאי הבעלים (עמוד 27 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 (עמודים 27, 28 להלן) לכן לא אפרט אותם כאן.

[3] שטח על פי תשריט בית משותף. שונה מהשטח במידע נדלן. הערה זו תקפה גם לטבלה בעמוד 24.

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

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

<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 מוצמדים קרקע בשטח 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 29 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 30 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 31 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, כלולות 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 של שמאית הועדה לנתוני 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 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 26 להלן).

בניתוח שמאי הבעלים, יש גם התייחסות 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' 20 לעיל). כל העסקאות בטבלה נותחו (בצורה שונה) ע"י שמאית הועדה (עמ' 24 לעיל).

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 בעמוד 21 לעיל) 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 21 לעיל).

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

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

להלן ציטוט משומת הבעלים לגבי עסקה זו :

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

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 ממוצע ל-מ"ר מבונה	7,830 ₪
הפחתות 10% להתאמה לנכס נשוא השומה	**7,050 ₪ ל-מ"ר מבונה**

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

3. **<u>ניתוח מחיר מכירת דירה ברחוב אפרתה 29</u>** <u>(סעיף 3, עמוד 22 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 ברחוב אפרתה, להוכחה לכך שהוא 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 דופלקס 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 למעשה חלק בלתי נפרד מהדירה.

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

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

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

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

– 19,000 ₪ 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 22 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).

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

5. **<u>עסקת נוף ילדות, דרך חברון 99</u>** <u>(סעיף 5, עמוד 23 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			

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

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 שטח הזכויות המשוקלל (טבלה סוף עמוד 31). 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 מסוימת.

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

10. **<u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה למועד הקובע 31.5.2012</u>**

כל הסכומים ב- ₪

תת חלקה/ דירה	שטח מרפסת מ"ר	שטח מושבח אקו'[5]	שווי ל-מ"ר בנוי	השבחה גלמית	עלויות התאמה	השבחה	היטל השבחה
ת"ח 2 דירה 1	7.70	1.5	18,400	27,600	7,700	**19,900**	**9,950**
ת"ח 9 דירה 9	10.29	2.1	18,400	38,600	10,300	**28,300**	**14,150**
ת"ח 12 דירה 12	9.73	1.9	18,400	35,000	9,700	**25,300**	**12,650**
ת"ח 13 דירה 13	10.29	2.1	18,400	38,600	10,300	**28,300**	**14,150**
סה"כ השבחה והיטל השבחה (₪) למועד הקובע 31.5.2012						**101,800**	**50,900**

<u>הצמדה</u>

על היטל ההשבחה למועד הקובע המפורט בטבלה, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

לנושא ריבית הפיגורים – ראה הכרעתי בסעיף 8.3 לעיל.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג

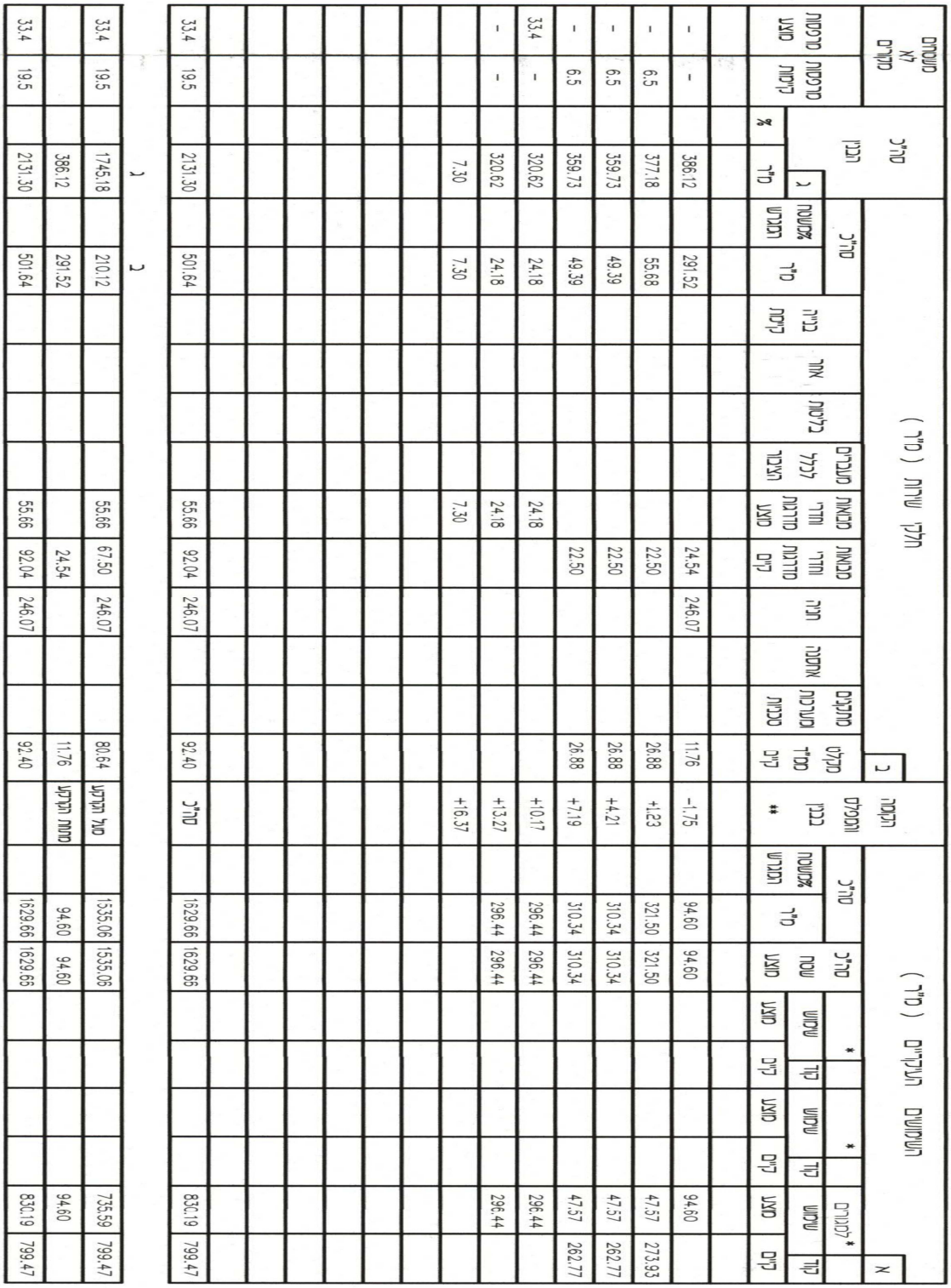
שמאי מקרקעין מהנדס בנין

שמאי מכריע

[5] **מקדם השבחה – 0.2**

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