בס"ד

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 21.09.2024
מספר בקשה: 1225-2024
מספרנו: 7236

לכבוד

מר יואל גולדמן
ע"י מר יניב גוב ארי, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר יניב אסולין, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש שומה 30083, חלקה 15; רחוב יואל 5, ירושלים;

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 1225-2024 מיום 13.06.2024 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

תוכנית 101-0724872

1.3 אופן המימוש:

מימוש בדרך של מכר

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תוכנית 101-0724872	11.07.2020	₪ 10,440,882	חלופה א׳: 2,225,933 ₪ חלופה ב׳: אין השבחה

2. <u>מועד הדיון:</u>

ביום 09 בספטמבר, נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

01 בספטמבר, הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח

4. <u>המועדים הקובעים להערכה:</u>

תוכנית 101-0724872 11.07.2020 (15 יום ממועד תחילת התוכנית)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:

נשוא הדיון, בניין מגורים ותיק המיועד להריסה ובניית מוסד ציבורי

גוש שומה	;	30083
חלקה	;	15
שטח רשום	;	579 מ״ר
מהות הנכס	;	בניין מגורים ותיק המיועד להריסה ובניית מוסד ציבורי
מיקום	;	רחוב יואל 5, שכונת גאולה, ירושלים.
זכויות מוערכות	;	בעלות

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת של שמאי המשיבה מר יניב אסולין

שומה נגדית של השמאית מר יניב גוב ארי

תגובת שמאי המשיבה

העתק דרישת תשלום היטל השבחה

צילום נסח רישום מקרקעין מפנקס השטרות מקוון מעודכן ליום 15.09.2020

הסכם מכר מיום 05.03.2019

חוות דעת לאומדן עלות שימור בנכס

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

הסביבה

נשוא הדיון ממוקם בקרן הרחובות יואל וחגי, שכונת גאולה, ירושלים. שכונת גאולה ממוקמת במרכז העיר ומאופיינת בעיקר באוכלוסייה חרדית.

סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבנייני מגורים, מוסדות ומבני ציבור.

רחוב יואל, מרכזי, דו סטרי, מחבר בין רחוב מאה שערים מדרום ורחוב שמואל הנביא מצפון. רחוב חגי, פנימי, חד סטרי, מחבר בין רחוב יואל ממזרח לרחוב יחזקאל ממערב.

סביבת הנכס מפותחת וכוללת תשתיות עירוניות ושירותים קהילתיים.

החלקה והבניין

שטח חלקה רשום 579 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית דמוית מלבן עם פינה דרום מזרחית קטומה, פינתית עם חזית מזרחית לרחוב יואל וחזית דרומית לרחוב חגי.

על החלקה קיים בניין וותיק הכולל 7 דירות מגורים וחנות

מפת תרשים חלקה מהאתר הגיאוגרפי הלאומי



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד״ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

תמונות מיום הביקור בנכס:





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

8. <u>רקע תכנוני:</u>

על החלקה שבנדון חלות בין היתר, תוכניות בנין עיר הבאות[1]:

<u>מצב קודם:</u>

תוכנית 62, דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ.687 מיום 16.07.1959

נשוא הדיון מסווג ב״אזור מגורים 3״. להלן עיקרי הוראות התוכנית:

שטח מגרש מינימלי	500 מ״ר
אחוזי בניה	30% לקומה * 3 קומות
	במגרש פינתי תוספת 1% לקומה, סה״כ 93%
גובה מקסימלי	12.5 מ׳



הערה: תשריט התוכנית אינו כולל מספרי חלקות ולפיכך אין זיהוי מדויק של מיקום החלקות המדויק. סביבת הנכס, מיקומו וייעודו כמגורים ג׳ ללא מחלוקת בין הצדדים.

מסמך מדיניות מהנדס העיר - השלמת דירת גג 5% , מתאריך 27.02.2014 (עדכונים מתאריך 09/2017, 03/2019):

המסמך נועד להסדיר את העקרונות התכנוניים לפיהם תינתן השלמת דירת גג 5% במסגרת תוכנית המתאר 62, תיקון 12 משנת 1963, תב״ע 1201.

[1] התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

״..לא ינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הוועדה המקומית דין וחשבון מהמהנדס בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..״

תוקפן של ההנחיות המובאות במסמך תחלנה מהמועד הנוכחי ובבקשות שטרם נבחנו ונידונו בוועדות.

5% השלמת דירת גג תינתן רק לדירות גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטג׳ים ובבתים פרטיים.

בהתאם להחלטת וועדת ערר מיום 25.07.2017 לא תינתן השלמת דירת גג במצב בו אין בינוי קיים בגג.

בקשות העולות בקנה אחד עם המדיניות המוצגת במסמך דנן, אין צורך להציג בפני מהנדס העיר והן תאושרנה ע״י ראש צוות ו/או מונה באופן ישיר.

במידה והבקשות חורגות מהמדיניות האמורה, יש להביאן בפני מהנדס העיר להכרעה.

נקודות נוספות להתייחסות (סעיף 9):

אופן חלוקת הזכויות בין הדיירים: החלוקה מתבצעת בהתאם למספר הדירות בקומת הגג באופן שווה.

וויתור זכויות: במידה ודירת הגג מעוניינת לנצל את כל זכויות 5% השלמת דירת גג של כלל הדירות הזכאיות, יש להמציא את המסמכים הבאים: חתימת כלל הדיירים בדירות הגג לגבי הרמוניקה ומסמך הסכמה של יתר בעלי דירות הגג הזכאים וזאת כאמור מאומת ע״י עו״ד.

ניתן לאשר השלמת דירת גג היה וטווח התב״ע החלה בבקשה לא יפחת מ 10 שנים.

במידה ובמסגרת הבקשה לא הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תדרש תוכנית צל.

על התוכנית להיות כפופה לתוכנית מתאר 62

בתוכנית הכוללת סעיף סטיה ניכרת לא ניתן לקבל תוספת מכח השלמת דירת גג אף אם התוכנית כפופה למתאר. (עדכון 09.2017) הופק כהכרזה ביום 18.10.2017.

קטע רלוונטי מתוכנית 1201 כנספח למסמך:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1. בפרק ז' לתכנית בחלק (ה), בסבלת האזורים בסעיף סור 7 יבוא:

" 7	"7א	
היטל הקסימלי של הרצפה בכל הקומות ב-%	הוספת אחוזים לשטח הרצפה בעבור השלמת דירה קיימת מקומת תגב.	
84 עד 87		עד 5%
90 " 93		עד 5%
120 " 123		עד 5%
120 " 123		עד 5%
120 " 123		עד 5%
120 " 123		עד 5%
90 " 93		עד 5%
70 " 73		עד 5%
50 " 53		עד 5%
20 " 23		עד 5%
10 " 13		עד 5%
275		"

(ב) בסעיף סור 11 יבוא:-

" 11

מרווחים מינימליים בסטרים.

צדדים	אחור
ס-5 עד 4	ס-7 עד 6
ס-4 " 3	ס-5 " 4
ס-4 " 3	ס-5 " 4
ס-4 " 3	ס-5 " 4
ס-4 " 3	ס-5 " 4
ס-4 " 3	ס-5 " 4
ס-3 " 2	ס-5 " 4
ס-4 " 3	ס-5 " 4
ס-5 " 4	ס-5 " 4
2,5 או אפס	ס-5 עד 4
3 או אפס	ס-5 עד 4

הוספת חנאים 14 עד 16

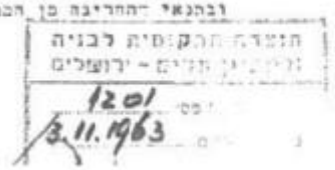
2. בפרק ז' לתכנית, בחלק (ה), ברשימת התנאים, אחרי תנאי סס' 13 יבוא:

"14. לא ייתן היתר לשטח מקסימלי של רצפה תקולה על האחוז המקן יותר הנקוב בסור 7 -

אלא - לאחר מהועדה המקומית קיבלה מסתנדסה דין וחשבון בדבר המצור מבחינה מכנונית ואדריכלית שיחול בבנין בתוצאה מסתן היתר כאסור, וההוספה באחוזי הבניה תחלק בדרך כלל בין כל קומותיו של הבנין נוסא הבקשה. ובתנאי שהחיתר איננו לגבי חלק מבנין הבנוי מלכתחילה בסרחף, מחמן, מקלם, או כיוצא באלה.

15. על אף האמור בסור 7א' לסבלת האזורים, לא יינתן היתר להוספה אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון מסתנדסה בדבר המצור מבחינה הכנונית ואדריכלית שיחול בבנין כתוצאה מסתן היתר כאמור.

16. לא יינתן היתר לסרווח קטן מהסרווח הכי גדול מבסור 11 אלא לאחר שהועדה המקומית קבלה מסתנדסה דין וחשבון בדבר המצור מבחינה הבנונית ואדריכלית ביחס בדבר והבנין הסמוך יבנה בסרווח האינו פחות מהסרווח הכי גדול האמור", ובתנאי שהחריגה מן הסרווח הגדול יותר תהיה לגבי קטע או קטעים של הבנין בלבד.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
boazbarzilay1965@gmail.com - דואר אלקטרוני

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מסמך מדיניות לעיין מרפסות שירות (תאריך עדכון 12.02.2015):

רקע / פירוט הנושא	מרפסות פנימיות- 'מרפסות שרות'
מקורות מידע	**א. בסיס חוקי ותקנות- הנחיות עדכניות** **ב. הנחיות מרחביות** **ג. הנחיות נקודתיות בתב"ע ככל שקיימות**
א. הבסיס החוקי והתקנות	תכנית מתאר 62
	ניתן לתכנן מרפסת פנימית מקורה מבלי לחשב את שטחה במכסת השטחים רק כאשר: • התכנית החלה בחלקה היא תכנית 62 • או כאשר התכנית קבעה אזור מגורים שהינו אחד מאזורי המגורים של תכנית 62
ב. הנחיות המחלקה	<u>תותר בניית מרפסת פנימית בכפוף לעמידה בתנאים הבאים:</u> 1. המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר בבניין לא יעלה על 1.5 מ' 2. הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן 3. מרפסות שרות יתאפשרו בסלון, מטבח, וחדר שירותים – מרפסת אחת לכל פונקציית שימוש לעיל 4. שטח המרפסת יהיה כמפורט להלן: בסלון: לא יעלה על 7.5 מ"ר במטבח: לא יעלה על 5 מ"ר בשירותים: לא יעלה על 3 מ"ר - כל שטח עודף מעבר לכך יחושב ע"ח שטחים עיקריים שטח המרפסת המצוין להלן מתבסס על השטחים המינימליים לחלקי בניין. 5. פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרט של 0.80 עד 0.90 מ'. הפתח בקיר החיצוני של המרפסת יהיה לרוחב כל המרפסת ככל הניתן [ללא זיגוג / תריס / אלומיניום וכד']
הערות חשובות	• ככל שקיימות הוראות פרטניות בנושא הנדון בתב"ע החלה בחלקה בנוגע למרפסות פנימיות, יש לפעול ע"פ הוראות התב"ע • לא תתאפשר בניית מרפסת שרות בחלקות עליהן חלה תכנית שהופקדה לאחר 1992. • לא תתאפשר בניית מרפסת זיז בצמוד למרפסת שחושבה כמרפסת שרות, אלא אם שטחה של מרפסת השרות תומר לשטח עיקרי. • <u>**סגירת גזוזטרא:**</u> בבניינים ישנים בלבד שנבנו על פי תכנית מתאר 62 ניתן יהיה לסגור מרפסות שירות מקורות שנבנו במקור עם הבניין ע"פ תכנית 62, מבלי לחשב את השטח במכסת השטחים, בכפוף לכללים הבאים בלבד: 1. בחזית הבניין- רק אם המרפסות אינן פונות לרחוב ראשי, ובלבד שתסגרנה כולן בבת אחת. 2. בחזית צדדית או אחורית של הבניין- רק אם שטח המרפסת אינו עולה על 6 מ"ר ובלבד שהסגירה מקובלת מבחינה אדריכלית. במקרה בו שטח המרפסת עולה על 6 מ"ר לא ניתן יהיה לסגור חלק

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

	ממנה.
הנחיות לביצוע במערכת הממוחשבת	אין מידע ייחודי
תנאים להוצאת היתר בניה בנושא	על פי קובץ מחלקתי [יש להשתמש במהדורה אחרונה] רשימת תנאים נדרשים להיתר- על פי סוגי הבקשות השונים מנהל התכנון- מהנדס העיר, אגף רישוי ופיקוח-רישוי בניה
מסמכים מצורפים לתקציר זה	
• יובהר כי יש להתעדכן בדבר תקנות עדכניות שיופקו בנושא הנדון מפעם לפעם	

<u>מצב חדש</u>:

תוכנית 101-0724872, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 8490 מיום 24.06.2020

תוכנית נקודתית לחלקה נשוא הדיון להקמת בית מדרש ״ישיבת בית מרדכי״.

נשוא הדיון מסווג בייעוד ״מבנים ומוסדות ציבור לחינוך״.

עיקרי הוראות התוכנית:

שימושים:

תלמוד תורה, פנימייה, מטבח וחדר אוכל, ספריה לשימוש עצמי, מגורי רב הישיבה

הוראות בינוי:

הגג יתוכנן כגג ירוק, הבניה תבוצע באבן מרובעת מסותתת, יותרו חיפויים מחומרים שונים כדוגמת פח, אלומניום, זכוכית ועץ על החזיתות בהיקף שלא יעלה על 20%. לא יותר ניוד שטחים ממתחת למפלס 0.00 אל מעל מפלס 0.00 ולא תותר הגבהת מפלס 0.00.

חניה:

לא נדרשת בשטח התוכנית. לעת הוצאת היתר בניה ובמידה שיבקש מגיש ההיתר תותר הקמת מבנה חניה אוטומטים בתחום המגרש באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

שימור:

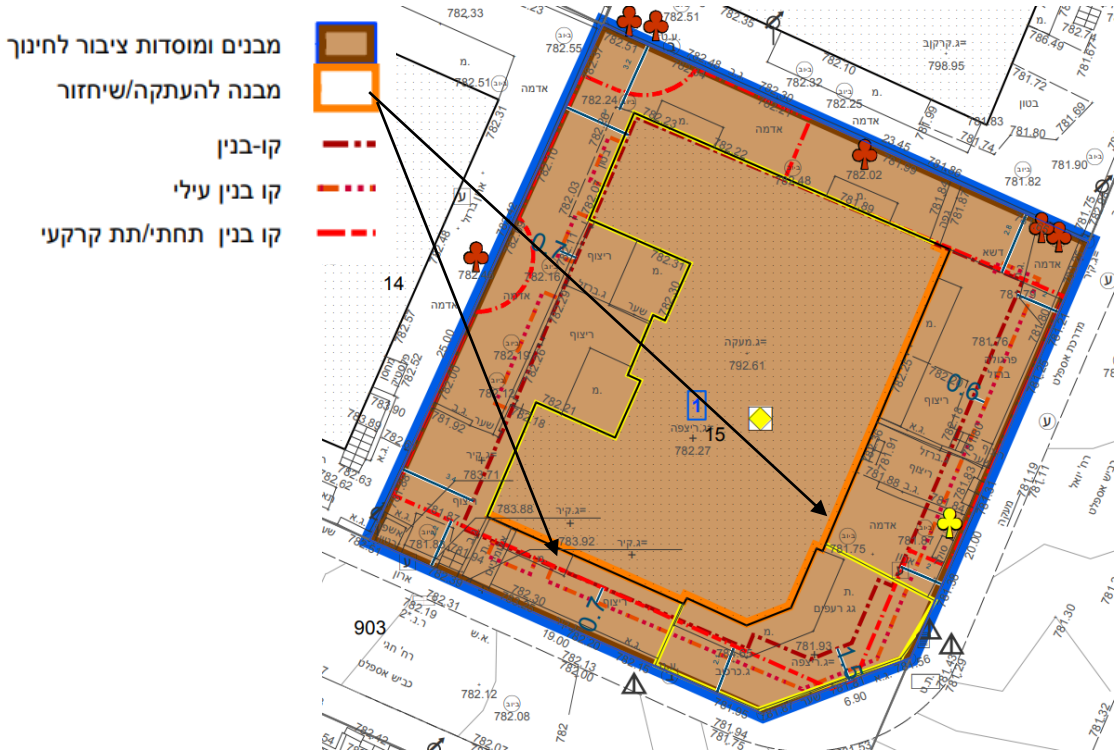
שתי חזיתות המבנה ההיסטורי, דרומית ומזרחית המסומנות לשימור בתשריט הן לפירוק ושחזור כחלק מהחזית החדשה. בחזיתות המיועדות לשימור, אבני הקיר יחד עם כל פרטי הנגרות והפרזול ההיסטוריים הקיימים בו, כפי שמתועדים בתיק התיעוד,

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ימוספרו, יפורקו, יאוחסנו וישוחזרו בהתאם לנספח שימור שיוגש לאישור מחלקת השימור בעיריית ירושלים כתנאי להיתר הבניה.

זכויות בניה:

גודל מגרש	581 מ"ר	
תכסית בניה	60%	
שטח עיקרי	מעל הכניסה הקובעת	1,960 מ"ר
	מתחת לכניסה הקובעת	811 מ"ר
שטח שירות	מתחת לכניסה הקובעת	20 מ"ר
מרפסות	150 מ"ר (בנוסף לשטח העיקרי, לא כולל מרפסות גג)	
מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת	7 קומות
	מתחת לכניסה הקובעת	2 קומות
קווי בניין	לפי תשריט	



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קטע מנספח בינוי חתכים וחזיתות



תוכנית 101-1073162, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 10929 מיום 24.11.2022

תוכנית נקודתית לשינוי יעוד ממבנה ציבור למבנה משולב. נשוא הדיון מסווג בייעוד "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור".

התוכנית אושרה לאחר מועד המימוש בהחלטה זו, לפיכך לא חויבה בהשבחה על-ידי המשיבה והחלטה זו אינה עוסקת בהשבחה בגין תוכנית זו.

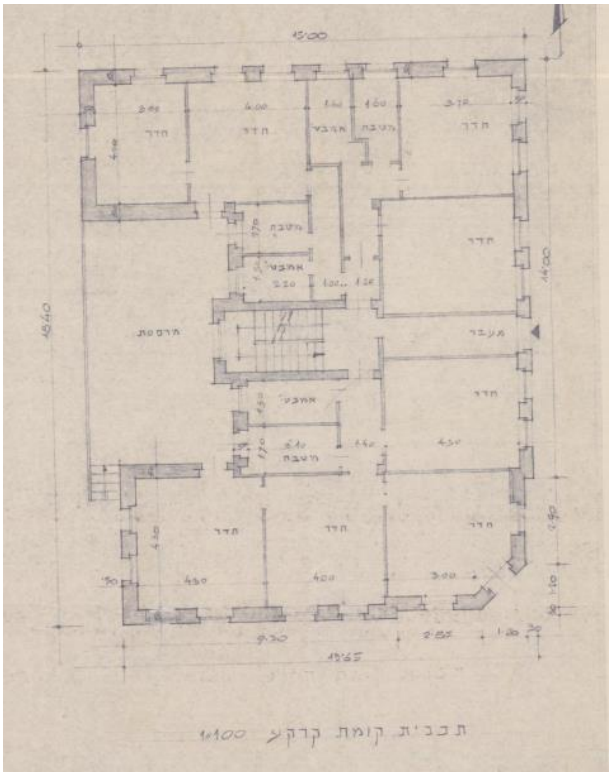
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

9. <u>רישוי:</u>

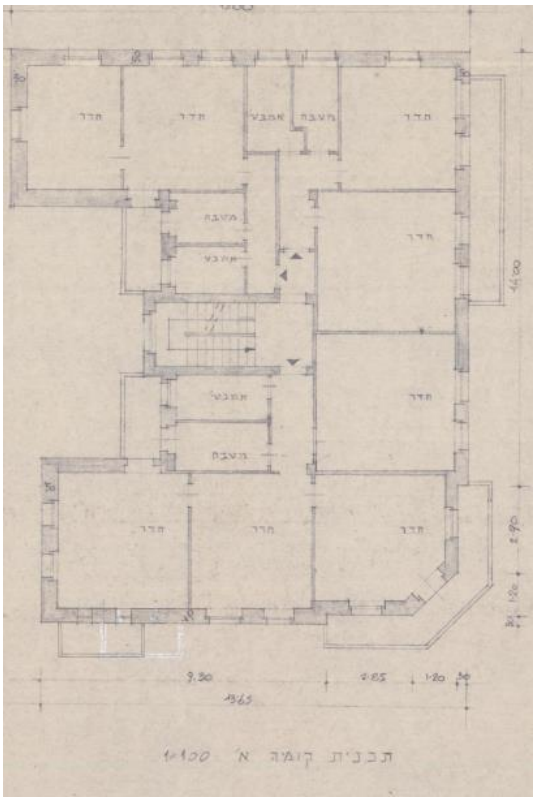
בקשה להיתר בניה בתיק בניין 88/555 מיום 18.07.1988. מהות הבקשה: תוספת קומה חלקית מעל בניין קיים בן 2 קומות. החלטת הוועדה לדחות את הדיון (במסגרת ההחלטה נרשם כי יש לבטל מרפסת פנימית לסלון וע״י כל יתווספו מטרים אשר ניתן יהיה לאשר במסגרת 5% השלמת דירת גג ו- 6% הקלה)

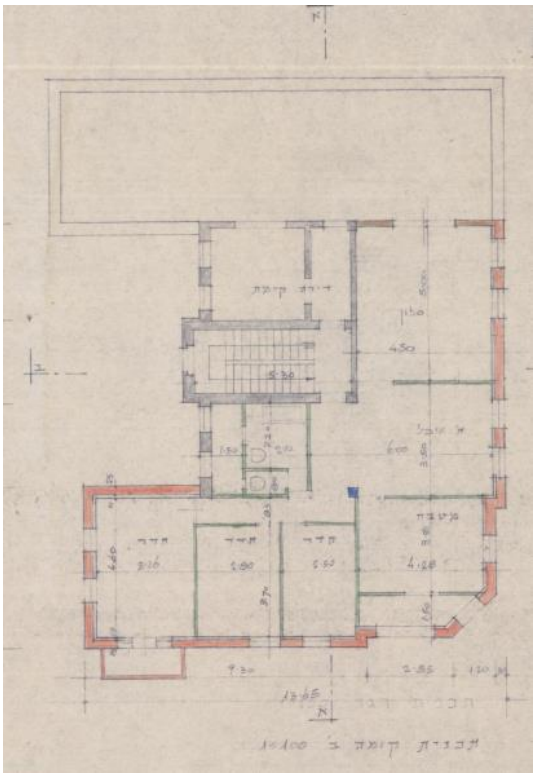
תוכנית הגשה לא חתומה (תוספת בניה):

קומה	קיים	מוצע	סך הכל	אחוז הבניה
1	2	3	4	5
מרתף				
קרקע	213.97	—	213.97	36.95%
א	220.80	—	220.80	38.13%
ב	31.26	114.97	146.23	25.24%
ג				
ד				



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בקשה להיתר בניה בתיק בניין 2020/661 הוגשה ביום 17.11.2020, הבקשה לא קודמה.
מהות הבקשה: הריסת מבנה קיים והקמת מבנה לבית מדרש בן 9 קומות מתוכן 2 קומות תת קרקעיות וכלל פרוק והטמעת חזיתות מזרחית ודרומית של המבנה הקיים בחזית המבנה החדש.

שמאי המשיבה מפרט שימושים ותוספות לשטח המבנה הקיימות בפועל (לא אותר בגינם היתר) בהתאם לתיק התיעוד, כמפורט להלן:

קומת קרקע

לא אותר היתר בניה לשימוש חנות במקום מגורים

לא אותר היתר בניה עבור תוספת מקורה אטומה של כ- 46 מ״ר על חשבון חצר בצידו הדרום מזרחי של המבנה בשימוש כחלק מהחנות

לא אותר היתר בניה לתוספת פרגולות בשטח של כ- 27 מ״ר וכ- 44 מ״ר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

10. <u>משפטי</u>[2]

10.1 נסח רישום:

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון מפנקס השטרות שהוצג בפני עדכני ליום 15.09.2020, מס׳ 1015, דף 6142, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גוש שומה	;	30083
חלקה	;	15
שטח רשום	;	579 מ״ר
בעלויות	;	בן ארי בועז בשלמות
הערות	;	בתאריך 19.01.2003 נרשמה הערה: הנכס בהלכי הסדר וההעברה טעונה הרשאה
		בתאריך 10.03.2019 נרשמה הערת אזהרה לטובת גולדמן יואל, הערות: התחייבות מיום 05.03.2019
		בתאריך 08.01.2020 נרשמה הערת אזהרה לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע״מ, שם הלווה גולדמן יואל, ללא הגבלת סכום. הערות: התחייבות מיום 02.01.2020

10.2 הסכם מכר מיום 05.03.2019

הוצג בפני הסכם מכר אשר נערך ונתחם ביום 05.03.2019, בין בועז בן ארי (המוכר) לבין יואל גולדמן (הקונה), ממנו עולים, בין היתר הפרטים הבאים:

הממכר, זכויות בעלות בחלקה 15 בגוש 30083, ספר 1015, דף 6142, ברחוב יואל 5 בירושלים ועל החלקה בנוי בניין ובו 7 דירות מגורים וחנות, המושכרות בשכירות חופשית למעט דירת מגורים דרומית בקומת הקרקע התפוסה על ידי דייר מוגן.

התמורה הכוללת בעסקה 16,680,000 ₪.

[2] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

10.3 הסכם שכירות מוגנת (המידע נלקח משומות הצדדים, לא קיימת מחלוקת)

בהתאם להסכם שכירות מוגנת מיום י״ד בטבת תשל״ז (04.01.1977), עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

המשכיר	אריה דוידוף ושמואל בן ארי
השוכר	פנחס חזן
המושכר	דירה
תקופת שכירות	שנה אחת
תמורה	דמ״ש חודשי בסך 250 לירות ישראליות

10.4 הסכם מכר מיום 10.11.2022 (המידע נלקח משומות הצדדים, לא קיימת מחלוקת)

הסכם מכר אשר נערך ונתחם ביום 10.11.2022, בין גולדמן יואל (המוכר) לבין עמירון חברה לבניין ולהשקעות בע״מ (הקונה), ממנו עולים, בין היתר הפרטים הבאים:

הממכר, מלוא זכויות בגו״ח 30083/15, כולל בניין קיים, החל ממועד מסירת החזקה בממכר הבעלים ימחה בהמחאה בלתי חוזרת את זכויותיו על פי הסכמי השכירות לקונה, עוד מובא בהסכם כי תשלומי מס שבח, היטל השבחה, מס רכישה וחוב למס רכישה שיש למוכר יחולו על הקונה. תמורה נטו על פי הסכם זה 21,535,000 ₪.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>:

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית

שמאי המשיבה מעריך את ההשבחה בגין תוכנית 101-0724872 (מועד קובע 11.07.2020) לפי שווי מצב קודם של קרקע וכל הבנוי עליה בהיתר ובמצב החדש שווי קרקע כוללת זכויות בניה נרחבות ניכוי עלויות הריסה ושימור חזיתות

שטח מבנה קיים בהתאם לבקשה להיתר בניה בתיק בניין 1988/0555.00 מסתכם ל-466.03 מ״ר עיקרי, 29.04 מ״ר מרפסת זיז לדירות בקומה א׳ ו- 189.97 מ״ר מרפסת גג.

בהתאם למסמך מדיניות מהנדס העיר בנושא השלמת דירת גג 5%, המבנה נשוא הדיון עומד בקריטריונים לקבלת זכויות בניה להשלמת דירת גג, תוספת זו ניתנה כהנחיה בבקשה להיתר 1988/0555.0 לאור החלטת בוחן רישוי.

<u>יתרת זכויות הבניה בחלקה במצב הקודם</u>:

שטח עיקרי בנוי (לפי תיק בניין 1988/055.00)	466.03 מ״ר
שטח חלקה במ״ר	579 מ״ר
אחוזי בניה מאושרים במגרש פינתי	93%
אחוזי בניה בפועל	80.94%
יתרת אחוזי בניה	12.51%
יתרת אחוזי בניה בשטח	72.44 מ״ר
יתרת זכויות בניה מכוח השלמת דירת גג	28.95 מ״ר (5% מהמגרש)
סך הכל יתרת זכויות בניה מכוח תוכנית מתאר	101.39 מ״ר

<u>עסקת מכר מיום 05.03.2019 בנכס הנדון</u>:

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון את העסקה מיום 05.03.2019, מהסיבות הבאות:

הבדלי תמורה בין תיאור היחידות בממכר ושווים לבין התמורה הכללית הרשומה בהסכם ומדווחת באתר מידע נדל״ן

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סמיכות מועדים, באתר מידע הנדסי של עיריית ירושלים נצפה כי הליכי אישור תוכנית 101-0724872 כדלקמן: פתיחת תיק וקליטת פרטי התוכנית מקובץ מבאת בוצעו ביום 28.03.2019 והכנת המפה הטופוגרפית לתשריט נערכה ביום 24.01.2019.

לאור האמור מסיק שמאי המשיבה שהעסקה מגלמת תמורה מעבר לשטח הבנוי בהיתר ולכן לא תהווה חלק מבסיס הנתונים בשומה זו אלא לצורך בקרה בלבד.

<u>מקדמי שווי</u>:

מקדמי שווי במצב הקודם אותם הביאן בחשבון שמאי המשיבה:

שטח דירתי - 100%, מרפסות - 35%, חצר משותפת למגורים - 10% (כבעלים של מלוא הזכויות בחלקה קיימת אפשרות הצמדת שטחים אלה ולכן יובא בחשבון רק במושא השומה)

מקדמי שווי במצב החדש אותם הביאן בחשבון שמאי המשיבה:

שטח ברוטו בייעוד מוסד - 100%, שטח ברוטו בקומת תת קרקע 2 - 60% (שטח שלל 394 מ״ר בקירוב, בהתאם למדידה מבקשה להיתר בניה בתיק בניין 2020/0661.00), מרפסת גג – 35%, מרפסת זיז – 15%, חצר למוסד – 15%.

<u>בינוי חדש על ישן</u>:

בהתאם לתכסית מותרת לפי תוכנית 62, יתרת זכויות הבניה תמומש על שטח הגג הקיים ולא כבניה חדשה על מגרש ריק ולכן קיים חסכון בעלויות הבניה הנורמטיביות כגון: הכשרת קרקע, קירות תמך, מילוי אדמה, חפירה, חציבה יישור קרקע, ביצוע יסודות וכדו׳. ומכאן מעריך השמאי כי ככל וקיימות עלויות התאמה בגין בינוי חדש על ישן הם נמוכות מהחיסכון שנוצר במקרה זה ולכן לא ניתנה הפחתה לרכיב זה.

<u>דייר מוגן</u>:

בנכס הנדון קיים דייר מוגן שהחוזה עימו נחתם בשנת 1975. השמאי אינו מביא בחשבון עלות פינוי דייר מוגן המתקזזת בשני מצבי התכנון ודחיה של שנתיים למימוש התוכנית בשיעור היוון 6%.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

השמאי מתבסס על החלטות שמאים מכריעים בעניין דייר מוגן, המפורטות להלן:

שמאי מכריע	תאריך	גו״ח	מס׳ דיירים מוגנים	שנים לדחייה	שיעור היוון
אלי כהן	09.05.2023	8264/2	3	3	6%
בועז קוט	12.06.2022	6927/11	3	3	6%
חגית רבינסון	13.08.2023	6928/73	4	4	6%
נאווה סירקיס	14.01.2018	30046/22	כל הנכס תפוס ע״י דיירים מוגנים	4.5	7%

כיוון שמדובר בבניין הכולל יח״ד נוספות מעבר לדירה המוחזקת על ידי הדייר המוגן קיימות הכנסות מדמי שכירות בתקופה זו.

בהתאם לפרק ב׳ בקווים מנחים (עריכת שומות למבני ציבור וקרקע המיועדת למבנה ציבור) שיעור תשואה למבני ציבור יהיה דומה לשיעור תשואה מקובל בנכסים עסקיים ולכן ייקבע בשיעור 7% (בהתאם לסקירת שיעורי תשואה במחצית השנייה של שנת 2020)

<u>אומדן עלויות הריסה ושחזור חזיתות (שימור)</u>:

שטח חזית לרחוב יואל	138 (18.4 רוחב * 7.5 מ׳ גובה)
שטח חזית לרחוב חגי	13.65 (13.65 מ׳ רוחב * 7.5 מ׳ גובה)
סה״כ שטח לשחזור	102.375 מ״ר
עלות שחזור למ״ר	₪ 1,500
סה״כ עלויות שימור במצב תכנוני חדש	₪ 360,563
שטח בנוי ברוטו	513 מ״ר
עלות הריסה למ״ר	₪ 500
סה״כ עלות הריסה	₪ 256,500
סה״כ עלות שחזור והריסה	₪ 617,063

ערכי שווי כוללים מע״מ

<u>ערכי שווי ונתוני השוואה</u>:

שמאי המשיבה מעריך שווי מ״ר בנוי בממוצע 26,000 ₪. מתבסס על נתוני השוואה למכר דירות מגורים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שווי מ״ר מבונה בממוצע 17,000 ₪. מתבסס על החלטות שמאים מכריעים (יעקב פז 30104/17, בועז קוט 30082/74, יעקב פז 30084/5, אפרת שלז 30235/163).

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם- שווי למגורים כבנוי+יתרת ז.ב				
מהות	שטח במ״ר ברוטו	מקדם שווי	שווי מ״ר בנוי / מבונה	מ״ר אקוי׳
שטח עיקרי בנוי למגורים	466.03	100%	₪ 26,000	₪ 12,116,780
יתרת שטח מרפסת גג במ״ר לאחר ניצול השלמת דירת גג	88.58	35%	₪ 26,000	₪ 806,078
שטח חצר במ״ר אפקטיבית (שטח מגרש בניכוי תכסית והפחתה 30% בגין שטחי מעברים וכו׳)	244.3	10%	₪ 26,000	₪ 635,180
יתרת זכויות בניה	101.39	100%	₪ 17,000	₪ 1,723,630
סה״כ שווי				₪ 15,281,668
הפחתה בגין היקף עסקה (בסיס השווי הנו על בסיס שווי דירת מגורים ומושא השומה מהווה 7 יח״ד)			5%	₪ 764,083
סה״כ שווי מצב קודם במעוגל				₪ 14,518,000

מצב חדש- שווי ביעוד מוסד			
מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	מ״ר אקוי׳
שטח מוצע ברוטו לשימוש בקומה 2-	394	60%	236.4
יתרת השטח המוצע ברוטו במ״ר	2,397	100%	2,397
שטח חצר מוצע במ״ר בניכוי 30% למעברים וכו׳	161	15%	24.15
שטח מרפסת מוצע במ״ר	150	15%	23
שטח מרפסת גג	230	35%	81
סה״כ מ״ר אקוי׳			2,761
שווי מ״ר מבונה			₪ 10,000
סה״כ שווי מצב חדש לפני הפחתות			₪ 27,605,500
בניכוי עלויות שימור			-₪ 360,563
בניכוי עלויות הריסה			-₪ 256,500
שווי מצב חדש לאחר הפחתות			₪ 26,988,438
מקדם דחיה לפינוי הדייר המוגן	n=2	i=6%	₪ 24,019,613
הכנסות ביניים בתקופת הדחייה	n=2	i=3.5%	₪ 939,209
סה״כ שווי מצב חדש			₪ 24,958,822

תחשיב היטל ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 24,958,822
שווי מצב קודם	₪ 14,518,000
השבחה	₪ 10,440,822
היטל השבחה 50%	₪ 5,220,411

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.2 שמאי המבקש

שמאי המבקש מעריכה שווי מצב קודם בשתי חלופות, כדלקמן:

חלופה ראשונה: שטח בנוי בפועל (לרבות מרפסות פנימיות קיימות) וזכויות בניה מתמ״א 38 בהתאם לעמ״נ 18618-12-22 שמואל נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

חלופה שניה (במידה וחלופה א׳ לא תתקבל): שטח בנוי בפועל (לרבות מרפסות פנימיות קיימות) ויתרת זכויות בניה עפ״י תוכנית 62 ותוספת זכויות 5% להשלמת דירת גג לפי תוכנית 1201 (כפי שאושר בוועדה) וזכויות בניה לממ״ד.

ומצב חדש לפי שווי זכויות בניה מכוח תוכנית 101-0724872

<u>פוטנציאל תמ״א 38</u>:

שמאי המבקש מעריכה כי במצב התכנוני הקודם קיים פוטנציאל למימוש זכויות בניה מכוח תמ״א 38 לתוספת 2.5 קומות. בהתאם למדיניות מע״ר צפון, ניתן לבנות בחלקה הנדונה עד 5 קומות כך שאין מניעה לאישור מלוא הזכויות מכוח תמ״א 38. ומשכך סביר כי שווי השוק של החלקה מושפע במצב קודם מאפשרות ממשית לקבלת תוספת זכויות לפי תמ״א 38 בפטור מהיטל השבחה.

השמאית מפנה להחלטה בעמ״נ (ת״א) 18618-12-22 **שמואל נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** והחלטות וועדת ערר, בינהם ערר 403-17 **אהרון ברק נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, הדנות בסוגיית התחשבות בפוטנציאל מכוח תמ״א 38 בשווי מצב קודם.

מפת איתור פרויקטים של תמ״א 38 בשכונת גאולה מאתר GIS:



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>הכנסות בתקופת ביניים</u>:

לגישת שמאי המבקש אין לזקוף לשווי מצב חדש הכנסות ביניים בתקופת הדחיה כפי שנקבע בעמ״נ 55750-12-21 **ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק אבריל**, שם נקבע ביחס לפרוייקט הריסה ובניה מכוח תמ״א 38 כי אין לזקוף הכנסות ביניים בתקופת הדחייה לשווי מצב חדש. השמאית מצטטת את החלטת הוועדה.

ומסכמת כי בית המשפט העליון השריש במספר רב של פסקי דין את העקרון הבסיסי בהיטל השבחה, לפיו ההשבחה הינה אך ורק עליית שווי שנוצרה בקשר סיבתי ישיר לתוכנית החדשה, ולכן יש לנטרלל כל רכיב שאינו נובע מהתוכנית החדשה. במקרה דנן וכפי שקבע בית המשפט המחוזי בעניין טבצ׳ניק מכיוון שהכנסות הביניים בתקופת הדחיה נובעים מכוח זכויות במצב הקודם, אינם יכולים להיחשב כחלק מהמצב החדש.

<u>מרפסות פנימיות</u>:

תוכנית מתאר 62 מאפשרת הקמת מרפסות מקורות בנוסף לשטח העיקרי בעומק של 1.5 מ׳ ובהתאם למסמך הנחיות של מהנדס העיר מיום 12.02.2015 ניתן לאשר מרפסות פנימיות בשטח של עד 15.5 מ״ר ליח״ד.

בהתאם למדידה גרפית מתוכנית הבקשה להיתר בתיק בניין 1988/555 שאושרה בוועדה אך לא הופק בה היתר בניה, שטח מרפסות פנימיות קיימות בבניין כ- 7 מ״ר (1.3 מ׳ * 2.7 מ׳ * 2) שטח זה הובא בחשבון בשווי מצב קודם במקדם 0.9. תואם החלטה קודמת של הח״מ בגו״ח 30192/194 ברחוב גוגה רג׳ואן.

השמאי מציג מדידה גראפית של מרפסות פנימיות בקומה א׳ ע״ג תשריט בקשה להיתר בתיק 1988/555.

<u>מע״מ</u>:

שמאי המבקש מפנה לשומת ההשבחה לפיה נרשם כי ערכי השווי כוללים מע״מ ומעריך כי קביעה זו סותרת את הנחיות קו מנחה פרק ב׳ (עריכת שומות למבני ציבור) הקובע במפורש כי בשומות למוסדות אין להכליל מע״מ בשווי. ואת תקן 11א׳ אשר אומץ על ידי ביהמ״ש העליון בר״ם 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ׳ הוועדה המקומית שרונים בו נקבע כי שווי מוסדות לא יכלול מע״מ

לאור האמור אין להכליל מע״מ בשווי

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

דייר מוגן:

בקומת קרקע של הבניין קיימת יח״ד בשטח 110 מ״ר (שטח בהתאם להסכם מכר מיום 05.03.2019) התפוסה על ידי דייר מוגן.

שמאי המבקש מעריך כי במצב הקודם לא נדרש פינוי הדייר המוגן ושווי הזכויות בדירה תפוסה בשיעור 50% [(100%-10% מושע) * 55%]. תואם כלל אצבע בפרק ט׳ לקווים מנחים, בנכסי מגורים זכויות הבעלים 55%-65% ובהפחתת גורם מושע 10%.

במצב החדש לצורך מימוש הפרוייקט נדרש פינוי כפוי של הדייר המוגן הכרוך בתשלום פיצוי דמ״מ מלאים ותוספת עלויות פינוי 1/3 ולכן יש לחייב הפחתה בשיעור 60% מהשווי בגין עלות הפינוי.

דחיה למימוש:

מדובר בדייר קשיש הנמנה עם התושבים השורשיים של השכונה ומשמש כדיין בבית הדין של העדה החרדית ובהתאם למידע שנמסר מאת בעלי הזכויות בחלקה מסרב להתפנומזה 4 שנים ולכן הובאה בחשבון בגישה מתונה דחיה ל- 3 שנים בשיעור היוון 6%

שמאי המבקש מפנה להחלטות שמאים מכריעים בעניין דייר מוגן אותן ציין שמאי המשיבה והחלטה נוספת של השמאית המכריעה אורית גלן בגו״ח 26.04.2020.

עלות שימור:

בקביעת עלויות השימור מתבססת השמאית על החלטות שמאים מכריעים המפורטות להלן:

החלטת שמאי מכריע אלי כהן בגו״ח 60050/99, בה התבסס השמאי על חוות דעת מומחים מטעם הצדדים וקבע עלות בניה ישירה של פירוק ושחזור חזית לשימור לפי 3,500 ₪ לא כולל מע״מ למועד הקובע 16.03.2019.

החלטת שמאי מייעץ ברק שוורצבורד בגו״ח 30072/43, בה התבסס השמאי על חוות דעת מהנדס וקבע עלות של 16,000 ₪ למ״ר ובנטרול תרומת השיפוץ, עלות עודפת של 11,000 ₪ למ״ר, למועד הקובע בשלהי 2022.

החלטת שמאי מכריע עאלם עאטף בגו״ח 30043/30, בה התבסס השמאי על אומדנים שנערכו מטעם עיריית תל אביב וקבע עלות שימור על סך 2,350 ₪ למ״ר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מעטפת ללא מע״מ עבור שימור חזיתות ללא פירוק ושחזור, נכון למועד הקובע 19.11.2018.

ומסכמת כי החלטת שמאי מכריע אלי כהן העוסקת בשחזור חזיתות בדומה לנכס נשוא הדיון רלוונטית ביותר לצורך השוואה ועל הצד הזהיר הובאו בחשבון עלויות שימור בסך 2,500 ₪ למ״ר לא כולל מע״מ המגלם עלויות ישירות ועקיפות ובמידה ותתקבל חוות דעת יועץ שימור לעניין גובה העלויות בנכס הנדון יש לעדכן את העלות בהתאם.

השמאית מתייחסת לעלות שימור אותה הביא בחשבון שמאי המשיבה בסך 1,500 ₪ למ״ר מעטפת אשר הובאה בחשבון גם בהחלטת ערר שימור תל אביב למועד הקובע 2008 לתוכנית שימור תא/2659/ב׳ עפ״י חוות דעת מומחה מטעם וועדת ערר אדריכל השימור מר משה שפירא המתייחסת לשימור סטנדרטי של חזיתות שאינו כולל מספור אבנים, פירוק ידני, אריזה, אחסנה וחיפוי החזיתות מחדש תוך שחזור הסדר, המראה וכלל האלמנטים הנדרשים לשימור. ובמקרה נשוא הדיון דרוש שחזור חזיתות הכרוך בהיקף עבודה משמעותית גדול ויקר יותר לעומת שימור סטנדרטי.

<u>שטח עיקרי תת קרקעי</u>:

במצב התכנוני החדש אושרו זכויות בניה עיקריות בהיקף 811 מ״ר מתחת למפלס 0.00. מדובר בשטח הממוקם מתחת למפלס הקרקע והקומה התחתונה (2-) קבורה לגמרי באדמה ללא פתחי חוץ, למעט חלון אנגליקטן בעורף וקומה 1- מתחת לקרקע עם חלון אנגלי צר כפי שניתן לראות בנספח הבינוי.

שמאי המבקש מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם שווי לשטח עיקרי במרתף עם פתחי חוץ (יעקב פז 30104/17 נכון למועד הקובע 08/2020 – 0.6 ותמיר שדה 30045/23 מכון למועד הקובע 09/1997 – 0.6). ומחקר דלפי משנת 2020 בו נקבע מקדם ראוי לשטח עיקרי בקומת מרתף 0.6.

על בסיס האמור, קובעת מקדם משוקלל 0.65 לשטח עיקרי מתחת למפלס 0.00.

ומציינת כי שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה לשטח תת״ק קרקעי עבור 394 מ״ר בלבד בניגוד להוראות התוכנית.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מקדם שווי למוסד:

שמאי המבקש מפנה לקווים מנחים לפיהם במסגרת הערכת שווי מוסדות ציבור בגישת ההשוואה העקיפה יש להשוות לשימוש האלטרנטיבי שהוא הייעוד העסקי או הפרטי השכיח בו ניתן לעשות את אותו שימוש ציבורי ולקבוע מקדמי הפחתה בגין סחירות וגמישות מועטה של שימושים, אינטנסיביות שימוש וזכויות בלתי מנוצלות. בהתחשב במאפייני הנכס קובעת מקדם שווי למוסד 0.6 (0.8 למגבלת סחירות ו-0.75 לאינטנסיביות שימוש) התואם החלטת שמאי מכריע יעקב פז בגו״ח 30068/11.

ערכי שווי ומקדמים:

מ״ר בנוי למגורים במצב הקודם	26,700 ₪ כולל מע״מ, 22,800 ₪ ללא מע״מ (במעוגל)
שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים	12,000 ₪ לא כולל מע״מ
עלויות שימור ושחזור חזיתות	2,500 ₪ למ״ר מעטפת ללא מע״מ
מקדם מרפסת פנימית	0.9
מקדם מוסד במצב חדש	0.6
מקדם דחיה לפינוי דייר מוגן	0.84 (3 שנים, שיעור היוון 6%)
מקדם חצר מגורים/מוסד	0.1
מקדם מרפסת גג	0.35
מקדם שטח עיקרי במרתף	0.6

נתוני השוואה:

בהעדר עסקאות השוואה לקרקע בסמיכות לנשוא הדיון מביאה השמאית בחשבון עסקאות השוואה משכונת רוממה בהתאמה למיקום. שכונת רוממה נהנית מתכנון עדכני ובינוי מודרני ותכסית נמוכה יחסית המותירה שטחים פרטיים פתוחים נרחבים, שצ״פים לרווחת התושבים, נגישות מוטורית ורגלית טובה, תחבורה ציבורית של אוטובוסים וקו רכבת קלה לאורך ציר ירמיהו המצוי בשלבי הקמה ומרכזים מסחריים מודרניים, השכונה מתאפיינת בנוכחות ניכרת של תושבי חוץ אמידים ומקומיים ברמה סוציואקונומית בינונית עד גבוהה לעומת שכונת גאולה, בה ממוקם נשוא הדיון הבנויה בצפיפות עם בניינים בקיר משותף ברמה פיזית ירודה, רחובות צרים ותשתיות ירודות עם מחסור בולט בשטחים ירוקים וגינות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

והנגישות המוטורית בשכונה מוגבלת, תחבורה ציבורית עוברת רק לאורך ציר מלכי ישראל וציר יחזקאל ואוכלוסיית השכונה החרדית מתאפיינת במעמד סוציו אקונומי נמוך.

בהתאם למסמך מדיניות לשצ״פ בירושלים (אוקטובר 2007) לפיו שבשכונת גאולה קיים מחסור חריף בשטחים פתוחים לנפש ובהיקף נמוך מהתקן לעומת שכונת רוממה עם היקף גינות ופארקים מעל התקן.

בהתאם להחלטת וועדת ערר ירושלים בעררים מאוחדים, ערר 8066/0519 **ספיאן מוסא נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** וערר 5151/119 **אבו ג׳אנם נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים,** במסגרתה נדון מקדם התאמה ראוי בין ערכי שווי בשכונות שונות במזרח ירושלים וניתנה הנחיה לשמאי המכריע לערוך ביקור בשכונות ולבחון פרמטרים של מאפייני האוכלוסייה, צפיפות, אופי בינוי, תשתיות והיקף גינות ושצ״פ.

<u>נתוני השוואה לערכי השווי מ״ר קרקע מבונה</u>:

מכרז רמ״י ים/313/2019, גו״ח 30236/185 מיום 29.12.2019, משקפת שווי מ״ר מבונה בסך 10,300 ₪ ללא מע״מ

עסקת קרקע בגו״ח 30236/184 מיום 28.09.2018, בשטח 1,480 מ״ר תמורת 18,858,231 ₪, משקפת שווי מ״ר מבונה מתואם של כ- 9,700 ₪.

עסקת קרקע בגו״ח 30072/83 מיום 24.06.2020, בשטח 586 מ״ר תמורת 13,750,000 ₪ כולל מע״מ, משקפת שווי מ״ר מבונה בסך 9,000 ₪

עסקת קרקע בגו״ח 30234/142,143 מיום 29.11.2020, תמורת 63,500,000 ₪ כולל מע״מ, משקפת שווי מ״ר מבונה מתואם בסך 8,000 ₪

נתוני השוואה לדירות מגורים חדשות בשכונת זיכרון משה בגו״ח 30065/81, מכר דירות על הנייר בשולי שכונת מאה שערים בגו״ח 30064/69, דירות חדשות בשכונת רוממה גו״ח 30077/175, גו״ח 30909/7-8, גו״ח 30236/179, גו״ח 30079/213, גו״ח 30236/146, גו״ח 30235/294. סיכום:

סה״כ שווי ממוצע	ממוצע שווי מ״ר לפרויקט, במעוגל							
	מתחם אמקור	פנינת חמד	מתחם תנובה	האחוזה	מתחם כדורי	משכנות התכלת	בתי ויטנברג	מתחם אדיסון
26,700 ₪	28,800 ₪	28,100 ₪	26,700 ₪	31,336 ₪	24,200 ₪	24,600 ₪	26,400 ₪	23,600 ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בניכוי מע"מ, רווח יזמי 18% ועלויות בניה ישירות ועקיפות שחוקות 8,500 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 10,800 ₪ ללא מע"מ.

החלטות שמאים מכריעים בשכונות כרם אברהם, רוממה ובית ישראל (ערן ירקוני 30075/77, יעקב פז 30084/5, ארז כהן 30235/216, עומר סרחאן 30082/84, גיל הרצברג 30234/49, שלומי יפה 30077/161, לילך בן פורת 30088/271,274,290. השמאית מביאה בחשבון את השונות בין מיקום החלטות השמאים המכריעים בשכונות השונות.

שומות הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

סיכום נתוני השווי:

מקור	שווי מ"ר ללא מע"מ
ממוצע עסקאות קרקע - השוואה ישירה	9,300 ₪
חילוץ מעסקאות לדירות - השוואה עקיפה	10,800 ₪
ממוצע שומות מכריעות	11,600 ₪

על בסיס האמור, שווי מ"ר מבונה בסך 12,000 ₪ לא כולל מע"מ.

נתוני השוואה לשווי מ"ר בנוי:

דיווח עסקאות לדירות ישנות בסביבת הנכס הנדון בגוש 30083, בהתאמה של שטח מדווח לשטח ברוטו 15% והפחתה של כ 5% בגין יתרת זכויות או תוספות בניה לא מדווחות.

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם חלופה א' - שווי בנוי + יתרת ז.ב				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח עיקרי בנוי למגורים	466.03	1	22,800 ₪	10,625,484 ₪
מרפסות פנימיות בנויות בק"א	7	0.9	22,800 ₪	143,640 ₪
מרפסת פתוחה בק"ק	34	0.35	22,800 ₪	271,320 ₪
יתרת שטח מרפסת גג במ"ר לאחר ניצול השלמת דירת גג	88.6	0.35	22,800 ₪	707,028 ₪
שטח חצר אפקטיבית (בחלקה בשימוש פרטי)	245	0.1	22,800 ₪	558,600 ₪
יתרת זכויות בניה - עיקרי (תכנית מתאר 62 ותכנית 1201)	101.39	1	12,000 ₪	1,216,680 ₪
זכויות בניה לממ"דים (7 יח"ד כפול 12.5 מ"ר)	87.5	1	12,000 ₪	1,050,000 ₪
עלויות חיזוק (1,200 ₪ * 565 מ"ר מעטפת עפ"י מדידה גרפית ע"ג GIS)				(678,015 ₪)
עלויות שחזור חזיתות (2,500 ₪ * 240 מ"ר)				(600,000 ₪)
הפחתה 50% בשווי דמ"ש לתקופת הבניה (שנתיים) עבור 7 יח' לפי 80 ₪/מ"ר				(492,096 ₪)
הפחתת זכויות דייר מוגן (50% * 27,000 ₪ * 110 מ"ר)				(1,468,500 ₪)
סה"כ שווי מצב קודם חלופה א'				**11,334,141 ₪**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מצב קודם חלופה ב' - שווי בנוי + פוטנציאל תמ"א חיזוק				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
סה"כ שווי בנוי	466.03	1	₪ 22,800	₪ 10,625,484
מרפסות פנימיות בנויות בק"א	7	0.9	₪ 22,800	₪ 143,640
שטח חצר אפקטיבית	170	0.1	₪ 22,800	₪ 387,600
סה"כ שווי בנוי				₪ 11,156,724
סה"כ שווי תוספות בניה (עיקרי + ממ"ד)	954	1	₪ 12,000	₪ 11,445,450
זכויות למרפסות פנימיות לפי תכנית מתאר 62 (הונח 5 מ"ר * 10 יח"ד)	50	1	₪ 12,000	₪ 600,000
סה"כ שווי זכויות לפני הפחתות				₪ 12,045,450
עלויות חיזוק (1,200 ₪ * 565 מ"ר מעטפת עפ"י מדידה גרפית ע"ג GIS)				(₪ 678,015)
עלויות שחזור חזיתות (2,500 ₪ * 240 מ"ר)				(₪ 600,000)
הפחתה 50% בשווי דמ"ש לתקופת הבניה (שנתיים) עבור 7 יח' לפי 80 ₪/מ"ר				(₪ 492,096)
הפחתת זכויות דייר מוגן (50% * 27,000 ₪ * 110 מ"ר)				(₪ 1,468,500)
מקדם דחיה למימוש (6% ריבית, 1.5 שנים)				0.92
סה"כ שווי זכויות				₪ 8,069,772
סה"כ שווי מצב קודם חלופה ב'				**₪ 19,226,496**

מצב חדש - שווי בייעוד מוסד תכנית 101-0724872 מועד קובע 11.07.2020			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי עילי	1,960	1	1,960
שטח עיקרי תת קרקעי	811	0.65	527
שטח חצר למוסד (בחלקה חצר אנגלית)	169	0.1	17
שטח מרפסת מוצע	150	0.15	23
שטח מרפסת גג	230	0.35	81
סה"כ שטח אקו'			2,607
שווי מ"ר מבונה (למגורים)			₪ 12,000
מקדם התאמה למוסד			0.6
סה"כ שווי מצב חדש לפני הפחתות			₪ 18,771,048
עלויות הריסה ופינוי (500 ש"ח * (10% ש"ש + 473 מ"ר))			(₪ 260,167)
עלויות שחזור חזיתות (2,500 ₪ * 240 מ"ר)			(₪ 600,000)
עלות פינוי דייר מוגן 4/3 (60% * 110 מ"ר * 27,000 ₪)			(₪ 1,760,616)
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתות			**₪ 16,150,266**
מקדם דחיה לפינוי דייר מוגן (6% ריבית, 3 שנים)		0.84	₪ 13,560,074
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 13,560,074**

השבחה חלופה א' - שווי בנוי + יתרת ז.ב.	
תיאור	**סה"כ**
שווי מצב חדש	₪ 13,560,074
שווי מצב קודם	₪ 11,334,141
השבחה	₪ 2,225,933
היטל השבחה 50%	**₪ 1,112,967**

השבחה חלופה ב' - שווי בנוי + פוטנציאל תמ"א חיזוק	
תיאור	**סה"כ**
שווי מצב חדש	₪ 13,560,074
שווי מצב קודם	₪ 19,226,496
השבחה	(₪ 5,666,422)
היטל השבחה 50%	**₪ 0**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.3 <u>תגובת שמאי המשיבה</u>

פוטנציאל מכוח תמ״א 38 במצב הקודם:

שמאי המשיבה מפנה לפסיקה, החלטות וועדת ערר והחלטת שמאי מכריע, הדנות בנושא הפוטנציאל לקבלת היתר בניה מכוח תמ״א 38, כמפורט להלן:

עמ״נ 33949-09-20 לביא נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב חיפה, בו נקבע כי אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תמ״א 38 בהערכת שווי מצב קודם משום שתוכנית החיזוק לא הקנתה זכויות קונקרטיות, הקניית הזכויות על פי תכנית החיזוק הותנתה בפעולות תכנוניות נוספות, בשיקול דעת הוועדה המקומית ובמסמכי מדיניות שגיבשו הרשויות השונות ועוד. תוכנית החיזוק אינה כופה על וועדות מקומיות להעניק היתרי בניה לכל מבקש העומד בתנאי התוכנית ומשכך יש להשיב כי ציפייה כללית לאישור זכויות מכוח התוכנית אינה מספקת לצורך קביעת שווי מצב קודם, שהרי המשמעות היא העלאת שווי של כל המקרקעין ברחבי ישראל עם מבנים שנבנו שלא על פי הוראות תקן 413

החלטת וועדת ערר לתו״ב פיצויים והשבחה מחוז ירושלים (שלושה עררים, תיקים - 8166/21,8108/21,8069/19), החלטה זו דנה בשאלה האם יש להביא בחשבון את תמ״א 38 בשווי מצב קודם, והוועדה קבעה כי אין מקום להביא בחשבון זכויות תמ״א 38 בשווי מצב קודם מהסיבות הבאות: ההליך התכנוני עפ״י תמ״א מושלם רק בעת הוצאת היתר בניה ולכן עליית שווי המקרקעין עד לעת הוצאת היתר בניה היא בעקבות הליכי תכנון עצמם ובהתאם לפס״ד לוסטרניק יש לנטרלה, בנוסף הערכת השפעת תמ״א 38 על שווי המקרקעין במצב הקודם מחייבת להתבסס על נתונים ספקולטיביים נוכח אופי הזכויות שמעניקה תמ״א 38 ומוטב להימנע מכך. לעניין החלטת וועדת ערר בעניין תוכנית רחביה הכוללת את ערר 17-403 בשומת המבקש, מציינת וועדת הערר כי מדובר בהחלטה חריגה ומפרטת את הסיבות לכך.

החלטת שמאי מכריע יעקב פז בגו״ח 30084/5, בה טען שמאיי המבקש כי יש להביא בחשבון זכויות מכוח תמ״א 38 במצב הקודם, בהליך זה נקבע על ידי השמאי כי הזכויות מכוח תמ״א 38 אינן זכויות מוקנות ואין להביאם כחלק מהמצב הקודם, ערכי השווי בשומה זו מהווים חלק מבסיס הנתונים בשומת ההשבחה והן בשומת המבקש

החלטת הח״מ בגו״ח 7162/233, בה קיים יישום של פס״ד שמואל נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב תל אביב יפו לפיו יש להביא בחשבון התחשבות בפוטנציאל

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולת תמ״א 38 בשווי המצב הקודם, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק. יישום זה מעלה מסקנה זהה לפיה לא משתקפת עלייה בשווי הדירות נשוא הדיון בזכות השינוי שיצרה תמ״א בציפיות לפיתוח ושינוי הסביבה הקרובה.

על בסיס האמור קובע השמאי כי אין להתחשב בזכויות בניה מותנות מכוח תמ״א 38 כחלק משווי המצב הקודם

מע״מ:

שמאי המשיבה מפנה לפס״ד אטבליסמנט סמונד נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה שרונים, בה קבע בית המשפט העליון בהתאם לתקן שמאי מס׳ 11 כי הגדרת השוק אליו משתייך הנכס הנישום משליכה על הכללת המע״מ בשומת המקרקעין שלו, התקן קובע כי על השמאי לבחון את סוג הרוכש הסביר שנהנה מיתרונות יחסיים ברכישת הזכויות ובהתאם לכך להכריע האם להכליל את רכיב המע״מ בשומה

במקרה הנדון מדובר בשוק של מוסדות פרטיים/מלכרי״ם אשר עסקה בין מוסדות אלו נקראת עסקת אקראי, השמאי מפנה לדברי הסבר בסעיף 2ב לתקנות מס ערך מוסף 1976, לעניין עסקת אקראי:



2ב. תשלום המס במכירת מקרקעין שהיא עסקת אקראי

(א) במכירת מקרקעין שהיא עסקת אקראי בידי מי שאינו עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי, יהיה הקונה חייב בתשלום המס.

(ב) החייב בתשלום המס לפי תקנת משנה (א) - (1) אם הוא עוסק, יוציא במקום המוכר חשבונית ערוכה על שמו הוא, וידווח על המכירה בדו"ח שעליו להגיש לפי תקנה 23 בשל עסקאותיו; (2) אם הוא מלכ"ר או מוסד כספי, ידווח על המכירה באופן שיש לדווח על עסקה אקראית כאמור בתקנה 15א(א) ו-(ב) לתקנות מס ערך מוסף (רישום), התשל"ו-1976, וישלם את המס המגיע עם הגשת הדו"ח.

(ג) במכירת מקרקעין שהיא עסקת אקראי בידי עוסק, מלכ"ר או מוסד כספי, יחולו הוראות תקנת משנה (ב) בשינויים המחוייבים לפי הענין.

(ד) התקנה זו, "עוסק" - מי שמוכר נכס או נותן שירות במהלך עסקיו ואינו מלכ"ר או מוסד כספי.

שמאי המשיבה מעריך כי מרבית ״השחקנים״ בשוק הישיבות ומוסדות הציבור לחינוך חדרי הם מלכ״רים, השמאי מפנה לעסקאות השוואה למוסדות בשומה בהן המשכירים הם עמותות.

דייר מוגן:

לעניין עלות פינוי הדייר המוגן, שמאי המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים אותן פרט בשומת ההשבחה לפיהן עלות פינוי הדייר המוגן מתקזזת בשני מצבי

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

התכנון

לעניין מקדם הדחיה לפינויי הדייר, שמאי המשיבה מעריך כי בבחינת תקופת הדחיה יש להביא בחשבון את הפרמטרים הבאים:

שווי המקרקעין במצב החדש, ככל שהשווי גבוה סביר שהפינוי יהיה בתקופה של כמה חודשים בלבד ויש להביא בחשבון תחילת מו״מ לפינוי טרם אישור התב״ע ונקודת זמן של תחילת ייזום הפרויקט.

מספר דיירים מוגנים שיש לפנות, ככל שקיימים יותר בעלי זכויות כך רכיב הדחיה מתארך, בנשוא הדיון מדובר בפינוי של דייר אחד בלבד

גיל הדייר המוגן, במקרה הנדון מדובר בקשיש תלמיד חכם המשמש כדיין בבית הדין של העדה החרדית, לפיכך במקרה נשוא הדיון כאשר הזכויות המוקנות הן לשימוש ישיבה הסבירות להתנגדות הדייר נוכח הנסיבות

על בסיס האמור, קובע השמאי כי דחיה של שנתיים להליכי פינוי היא קביעה סבירה

שווי מצב קודם:

בהחלטת שמאי מכריע יעקב פז בגוש/חלקה 30084/5 נקבע שווי מ״ר מבונה 15,500 ₪ כולל מע״מ ושווי מ״ר מבונה 12,800 ₪ ללא מע״מ.

שמאי המבקש טוענת מצד אחד כי עסקאות השוואה בשכונת רוממה הן במיקום טוב יותר מנשוא הדיון ועסקאות ההשוואה המפורטות בשומת המבקש משכונת רוממה משקפות שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 22,050 ₪ כולל מע״מ לעומת עסקאות השוואה לדירות ישנות בשכונת גאולה בשומת המבקש המשקפות שווי מ״ר בנוי בסך 26,700 ₪ כולל מע״מ. שמאי המשיבה מגיע למסקנה כי למרות תיאור החסרונות של שכונת גאולה לעומת שכונת רוממה לגישת המבקש, ערכי שווי בשכונת גאולה גבוהים יותר.

שמאי המשיבה מציג חילוץ שווי מ״ר מבונה על בסיס שווי מ״ר בנוי לדירות וותיקות שנקבע על ידי שמאי המבקש:

26,700 ₪ / מ״ר בנוי / 1.17 מע״מ / 1.1 רווח יזמי שחוק – 4,500 ₪ עלויות בניה שחוקות = 16,246 ₪/מ״ר מבונה

שמאי המשיבה מתייחס להחלטת שמאית מכריעה לילך בן פורת אשר להערכת שמאי המבקש מהווה את נתון ההשוואה הטוב ביותר, ומציין כי הנכס בהחלטה עם

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

היקף בינוי וצפיפות גדול יותר מנשוא הדיון. השמאי מפנה להחלטת וועדת ערר בעררים מאוחדים 5151/119,8066/0519 אשר הוצגה בשומת המבקש בה הוצג גרף של ממוצעי השווי בשכונות בית חנינא וראס אל עמוד בין השנים 2012-2020 לפי חלוקה לצפיפות בינוי ועל בסיס חלוקה זו ניתן לראות כי הפרש שווי בין מיקום עם צפיפות 75% למיקום בצפיפות 110% הוא בגבולות 15%. שמאי המשיבה מפנה להחלטות נוספות בשכונת ״מקור חיים״ שם נקבע מקדם התאמה לצפיפות בניה נמוכה לעומת צפיפות בניה הרווחת כיום בשכונה בגבולות 115%.על בסיס האמור, יש להביא בחשבון את השפעת הצפיפות על ערכי השווי.

הפחתה להיקף העסקה:

שמאי המשיבה חוזר ומציין כי יש להביא בחשבון הפחתה להיקף העסקה הכוללת 7 דירות מגורים לעומת ערכי השווי עליהם התבססה שמאי המבקש המשקפות שווי דירת מגורים

זכויות בניה לממ״ד במצב הקודם :

שמאי המשיבה מעריך כי אין להביא בחשבון יתרת זכויות בניה לממ״ד בשווי מצב קודם, כיוון שעסקאות ההשוואה לדירות וותיקות ללא שטח ממ״ד משקפות את שווי זכויות הבניה לממ״ד ומצב בו מביאים בחשבון שווי זכויות בניה לממ״ד מהווה מתן שווי כפול

שטח מרפסות פנימיות:

שמאי המשיבה מציג תצלום מרפסות מתיק התיעוד המקדים, ממנו ניתן לראות כי מדובר במרפסות עם קירוי בבניה קלה וללא קירוי גג ולכן אינו עונה להגדרת מרפסת פנימית המהווה חלק אינטגרלי מהשטח הבנוי. ומפנה להרמוניקה המצויה בתיק הבניין 1988/0555.00 על פיה ניתן לראות כי שטח המרפסות אינו מוקף במלואו בשלוש קומות וכן לא קיים קירוי.

מרפסת בקומת קרקע:

שמאי המשיבה מציין כי מרבית שטח המרפסת בקומת הקרקע משמש כמעבר הכניסה לבניין מכיוון רחוב חגי.

מקדם אקו׳ למוסד:

בתגובה שמאי המשיבה מציין כי הביא בחשבון מקדם 0.7225 (85% למגבלת סחירות ו- 85% לאינטנסיביות שימוש).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לעניין אינטנסיביות שימוש, שמאי המשיבה מעריך כי המקדם אותו הביא בחשבון הוא על הצד הזהיר כיוון שהתוכנית מאפשרת הקמת ישיבה בהיקף 180 תלמידים עם אינטנסיביות שימוש כמעט זהה למבנה מגורים.

לעניין מגבלת סחירות ושימושים, מדובר בשכונת גאולה בה הביקוש למבני תלמוד תורה גבוה וראיה לכך היא שבעת הביקור בנכס נצפה כי קיים שימוש בית חינוך לבנות בנכס. שמאי המשיבה מציג רשימה של מוסדות בסביבה המיידית של הנכס.

שטח מוצע בקומת מרתף:

שמאי המשיבה מפנה לתוכנית הגשה להיתר בתיק בניין 2020/0661.00 ממנה ניתן לראות כי קיימים פתחים גדולים ולא חלון אנגלי צר כמצוין בשומת המבקש. ושטח מפלס 2- מסתכם לכ- 394 מ״ר בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר.

שטח שירות מוצע בתב״ע:

שמאי המשיבה מעריך כי יש להביא בחשבון שטח שירות (20 מ״ר) המותר בתב״ע כיוון שמסד הנתונים עליו התבסס הוא הוא נתוני דמ״ש למוסדות חינוך תוך התחשבות בכלל שטחי המבנים.

הכנסות בתקופת ביניים:

שמאי המשיבה מפנה לפס״ד בעניין טבצ׳ניק לפיו כיוון שההכנסות הביניים בתקופת הדחיה נובעות מכוח זכויות במצב הקודם, אינן יכולות להיחשב כחלק מהמצב החדש. פס״ד טבצ׳ניק מדבר על הליך פינוי בינוי ובעניינינו מדובר על הליך משפטי לפינוי הדייר המוגן כך שההכנסות בתקופת הביניים אינן נקבעו עד להוצאת היתר בניה וביצוע הפרויקט אלא עד לפינוי הדייר המוגן. קביעת שווי מצב חדש נערכה לאחר הפחתה בגין קיומו של דייר מוגן ולפיכך אי מתן כנגד הדחיה הכנסות משימוש ביניים תהווה קביעת שווי מצב חדש שאינו שווי שוק

עלויות שימור:

שמאי המשיבה מפנה לחוות דעת עלויות שימור שהוגשה על ידי המבקש, לפי סעיף 98.003 עלות התקנת האבן מפירוק כחיפוי לבניה החדשה בעלות 300 ₪ למ״ר (ל- 179 מ״ר), ומעריך כי במידה ולא היה נדרש שימור בנכס היה נדרש חיפוי קיר באבן ירושלמית כחלק מעלות הבניה החדשה ולכן 300 ₪ מיוחסים אך ורק לרכיב העבודה כיוון ומדובר באבנים קיימות שעברו ניקוי והשלמה ולכן קיים חסכון בעלויות אבן ירושלמית המוערכת בסך 200 ₪ למ״ר, מכאן שנוצא חסכון בגבולות 36,000 ₪ (ל-

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

179 מ״ר).

לפי סעיפים 98.004-98.005 במידה ולא היה נדרש שימור בנכס הנדון הייתה נדרשת התקנת דלתות וחלונות חדשים כחלק מעלות הבניה החדשה

בתחשיב העלות הכוללת הובא בחשבון שיעור בצ״מ 20%, שמאי המשיבה מפנה לקו מנחה י״ח ״שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי״ בו נקבע כי בבניה למגורים שיעור הבצ״מ יהיה 5% ובמקרים חריגים 10% כדוגמאת קבוצת רכישה ותמ״א 38. בעוד המיזם נשוא הדיון אינו כרוך בסיבוכים ולכן להערכת השמאי אין לקבוע בצ״מ גבוה מ 10%.

סיכום עלויות הבניה:

מהות	סה״כ
סה״כ עלות ״הקדמה וכללי״	₪ 80,000
סה״כ עלות ״להריסות ופירוקים״	₪ 222,400
סה״כ עלות ״עבודות שיקום ושימור״	₪ 436,250
בקיזוז עלות סעיף 98.003	₪ -53,700
בקיזוז עלות אבן ירושלמית (200 ₪ למ״ר)	₪ -36,000
בקיזוז עלות דלתות ופתחים	₪ -140,000
סה״כ אומדן עלויות שימור	₪ 508,950
בתוספת בצ״מ בשיעור 10%	₪ 559,845
סה״כ אומדן עבודות שימור כולל מע״מ	₪ 655,000

חוות הדעת נערכה למועד 06.2024, מהמועד הקובע (07/2022) ועד לעריכת חוות הדעת שימור מדד תשומות הבניה עלה בכ- 16.5%. מכאן שעלות הבניה סה״כ בגבולות 562,000 ₪ במעוגל.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.4 <u>תגובה חוזרת שמאי המבקש</u>

פוטנציאל תמ״א 38 :

שמאי המשיבה מפנה לפס״ד לביא בו נקבע כי אין להביא בחשבון במצב הקודם פוטנציאל זכויות מכוח תמ״א 38 משתי סיבות, סיבה ראשונה בנכס נשוא הערר קיימת תוכנית מפורטת להריסה ובניה הגוברת על הוראות תמ״א 38 וסיבה שניה שאין לבסס שווי על פוטנציאל כללי ארצי, שמאי המבקש מציינת כי במקרה הנדון לא קיימת תוכנית מפורטת וכן הפוטנציאל הוא ממשי ביותר בפרט שהוא בבעלות יחיד ואינו נדרש להסכמת שכנים ומפנה לדו״ח הרשות הממשלתית לשנת 2023 לפיו ירושלים מדורגת במקום השני בארץ במספר היתרי הבניה שאושרו לתמ״א 38. ונתוני ההשוואה לדירות מגורים בבניינים ותיקים לא בהכרח הציגה תרומה לשווי זכויות תמ״א 38 כיוון שחלקן כוללות תוספות בניה וקיים קושי בהסכמת השכנים. ולכן פס״ד זה אינו רלוונטי לנשוא הדיון.

שמאי המבקש מפנה להחלטת וועדת ערר 8069/19 מיום 21.09.2023, בה נקבע כי אין להביא בחשבון זכויות תמ״א 38 במצב הקודם, מהסיבות הבאות :

כאשר במצב החדש הזכויות בהליך תמ״א יש לנטרל את שווי התמ״א במצב הקודם, שמאי המבקש מציין כי לנכס נשוא ההחלטה במצב החדש אין כל קשר לתמ״א ומפנה לעניין זה להחלטה קודמת של הח״מ לנכס מקרקעין בגו״ח 7162/221 :

״״ישומה של הלכת לוסטרניק באשר לאומדן שווי המצב הקודם לתכנית שהוכנה מכוח תמ״א 38, יאפשר נטרול הפוטנציאל התכנוני מכוח תמ״א 38 משווי המגרש במצב הקודם, כאשר הקשר הסיבתי בין התמ״א לתוכנית החדשה חזק, קרי שאינם בגדר ציפיות כלליות אלא כאלה הנשאבות מהוראות התמ״א עצמה ביחס למגרש הנישום. אולם, כאשר הקשר בין התמ״א לתכנית החדשה רופף, אין לנטרל את השפעת הפוטנציאל הנובע מהתמ״א משווי המגרש במצב הקודם.״

הערכת השפעת תמ״א 38 על שווי המקרקעין במצב קודם מחייבת להתבסס על אומדנים ספקולטיביים, שמאי המבקש מעריכה כי טענה זו קיימת לגבי כל פוטנציאל תכנוני, ולפי הלכת לוסטרניק זה לא מונע להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני בשווי מצב קודם.

לא ניתן מצד אחד להביא פוטנציאל תמ״א כללי במצב קודם ולומר שהוא משפיע ומצד שני לומר שהזכויות ערטילאיות ומתגבשות רק בהיתר ולכן רק אז ניתן לגבות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בגינן היטל השבחה. שמאי המבקש בתגובה מעריכה כי מדובר בטענה לא מובנת כיוון ששווי מקרקעין מושפע גם מרכיב תכנוני שטרם הבשיל לתכנית מאושרת ואילו הטלת חבות בהיטל השבחה נדרשת לפי החוק למתן תוקף תכנית ובתמ״א למתן היתר בניה. הלכת לוסטרניק המביאה בחשבון פוטנציאל במצב קודם למרות שאין בגינו חיוב בהיטל השבחה מוכיחה שאין קשר בין הדברים.

אם יש להביא בחשבון תמ״א 38 במצב הקודם הרי שאין כל טעם בפטור לפי סעיף 19(ב)(10), שניתן רק בעת מימוש בהיתר ולא בעת מימוש במכר, שהרי ממילא שווי המצב הקודם שווה למצב החדש בשל הציפיות לתמ״א 38. שמאי המבקש מעריכה כי טענה זו חסרת מובן, ראשית משום שכאשר המצב החדש הוא תמ״א אין לחשב תמ״א במצב קודם, בהתאם להלכת לוסטרניק. שנית, אלמלא הפטור בשווי מצב קודם זכויות תמ״א היו מחושבות בניכוי היטל השבחה צפוי (50%), וזה לא היה מאיין את מלוא ההשבחה במצב החדש. ולבסוף, יתכן כי שווי פוטנציאל תמ״א במצב קודם יהיה במקדם הפחתה בגין דחיה וסיכון, וזה לא היה מאיין את מלוא ההשבחה במצב החדש.

מע״מ

שמאי המבקש מפנה לפרק ב׳ בקווים מנחים (עריכת שומות למבני ציבור) והחלטת בימ״ש בעניין אסטבליסמנט סמונד אשר אימץ את תקן 11 א׳ וקובע כי שווי מוסדות לא יכלול מע״מ

עלות פינוי דייר מוגן

לעניין טענת שמאי המשיבה כי עלות הפינוי מתקזזת בשני המצבים ולראיה מצטט הכרעה של בועז קוט המתבסס על החלטת ועדת ערר (י-ם) 8149-10-18 רודיקה גטה נ׳ ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים מיום 21.10.2020.

שמאי המבקש מעיון בהחלטת ועדת ערר מוצאת כי ועדת הערר אימצה את השומה המכרעת של אלי כהן מיום 15.08.2018 לנכס ברחוב פראג 4, שכונת זכרון משה (גו״ח 30065/49) בה נקבע כי במצב קודם אין צורך בפינוי דייר מוגן ולכן אין להפחית דמי פינוי במצב קודם ורק במצב החדש יש להביא בחשבון מקדם דחיה 5 שנים המגלם את עלות הפינוי.

על בסיס האמור שמאי המבקש מציינת כי נפלה טעות בשומה הנגדית ויש להביא בחשבון במצב הקודם שווי אובייקטיבי של המקרקעין ללא הפחתה בגין בעלות תפוסה כיוון שיש לאמוד את השווי האובייקטיבי של המקרקעין ללא התייחסות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לרכיב זכויות זה או אחר, למעט רכיב מושע בשיעור 0.9 בדירה תפוסה ובמצב החדש שווי הזכויות מופחת בגין הצורך לפנות את הדייר המוגן על מנת לממש את הזכויות.

דחיה לפינוי הדייר המוגן:

שמאי המבקש מציינת כי בפועל הליך פינוי הדייר המוגן מתארך עד היום וביחס לרכיב הדחיה אין השפעה למספר הדיירים המוגנים בנכס, כמו כן הדייר המוגן בנכס הוא קשיש תלמיד חכם וללא פיצוי הולם לשווי דירה בסביבה הקרובה (כ- 3 מליון ש״ח) יאלץ להתרחק מהאזור המוכר לו ומקום עבודתו ומדבור בשינוי קשה ומורכב מפאת גילו.

שווי מ״ר מבונה במצב הקודם:

החלטת שמאי מכריע יעקב פז המצוינת בבסיס נתוני ההשוואה מהווה הערכה חריגה.

לעניין טענת שמאי המשיבה כי ממוצע עסקאות בפרויקטים משכנות התכלת, מתחם כדורי, האחוזה, מתחם תנובה, פנינת חמד ומתחם אמקור משקפים כ- 22,050 ₪ למ״ר בנוי כולל מע״מ ויש סתירה פנימית בשומה הנגדית, טענה זו אינה נכונה שווי ממוצע למ״ר בנוי למגורים בעמוד 34 לשומה הנגדית כ- 26,700 ₪ וממוצע במתחם אדיסון ובתי וייטנברג שאינם משכונת רוממה - 25,000 ₪, ובפרויקטים אחרים בשכונת רוממה השווי כ- 27,300 ₪, וניתן לראות כי ערכי השווי בגאולה נמוכים

נתוני שווי בדירות וותיקות קשים לניתוח בגלל תוספות בניה / זכויות בניה / רמת גמר / פוטנציאל תמ״א.

העסקאות שהוצגו בשומה הנגדית מפרויקטים חדשים שנבנו בעשור האחרון ולכן בחילוץ יש לחשב יזמות 18% ועלויות בניה של 8,500 ₪ מה שמביא לשווי של 10,800 ₪ (עמוד 34 לשומה הנגדית) ולא יזמות שחוקה של 10% ועלויות בניה של 4,500 ₪ כפי שחישב שמאי המשיבה בתגובתו.

בנוסף לאמור, שמאי המשיבה מתעלם מקביעתו מיום 19.05.2020 לנכס ברחוב שמגר פינת אוהל יהושע בשומה שנערכה בזמן אמת ובסמוך למועד הקובע של שווי מ״ר מבונה למגורים של כ- 10,700 ₪ לדירות קטנות מאוד, וצפיפות (עילי ותת״ק) של כ- 300%, קביעה המשקפת נאמנה את הערכים דאז (07/2019) ברוממה העדיפה על מיקום הנכס הנדון.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

צפיפות:

בהחלטת שמאית מכריעה לילך בן פורת בשומרי אמונים נקבע שווי של 11,500 ₪ הן לצפיפות 190% במצב קודם והן לצפיפות 290% במצב חדש. ובנכס הנדון במצב קודם הצפיפות כ- 100% ובמצב חדש כ- 480% (עיקרי) בעוד שמאי המשיבה לא הביא בחשבון הפחתה בגין צפיפות והשווי למ״ר בשומה הנגדית מגלם צפיפות (אכן במצב קודם היה מקום לתת תוספת לשווי בגין צפיפות נמוכה יותר).

הפחתה להיקף עסקה:

עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומה הנגדית הן עסקאות קרקע ודירות מפרויקטים גדולים יחסית, והשווי למ״ר בפרויקטים כאלה מגלם גודל ומורכבות

זכויות בניה לממ״דים במצב קודם:

בשומת המשיבה נרשם כי העסקאות מגלמות אופציה לתוספת ממ״דים. מכיוון שמדובר בבניינים משותפים לא תמיד יש הסכמות שכנים וקונה סביר אינו מביא בחשבון את האופציה הזו, וזאת בשונה מהנכס הנדון בבעלות יחיד.

מרפסות פנימיות:

שמאי המשיבה חולק על קיומן של מרפסות פנימיות מהסיבה שגג המרפסות עשוי מבניה קלה ובשל אי קיומן של 3 קירות מלאים.

לעניין ההוראה מתוכנית המתאר 62 שהוצגה על ידי המשיבה אינה רלוונטית למרפסות אלא עוסקת בשאלה מניין השטחים לעניין זכויות הבניה. תכנית המתאר מאפשרת מרפסת עד 1.5 עומק ומותרת סגירת המרפסות גם בסגירת אבן ללא שום תנאי שיהיה 3 קירות, כך גם בהנחיות מהנדס העיר למרפסות פנימיות לא קיים תנאי שיהיה 3 קירות. ואין שום הבדל בין סגירה רגילה לסגירה קלה והוועדה המקומית בחייבת בהיטל השבחה לבינוי בגג בבנייה קלה ללא שום הפחתה (לדוגמה רח׳ אלקנה 7 תיק בניין 2009/0081.02). לצורך הזהירות לא הובאו בחשבון זכויות בניה למרפסות פנימיות לכלל יח״ד אלא הובאו בחשבון רק 2 המרפסות הקיימות. להלן הוראות תכנית המתאר לבניית וסגירת מרפסות. שמאי המבקש מפנה לשומות הוועדה המקומית בהן הובאו בחשבון זכויות בניה למרפסות פנימיות במצב הקודם.

מפנה להחלטה קודמת של הח״מ מיום 12.05.2024 לנכס בשכונת רמת שרת (גו״ח 30192/194), בה נקבע כי יש להביא בחשבון זכויות למרפסות פנימיות במצב קודם.

מרפסת בקומת קרקע:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לעניין טענת שמאי המשיבה כי שטח מרפסת בקומת הקרקע משמש מבואת כניסה לבניין והמהווה רכוש משותף, מציינת שמאי המבקש כי מדובר בבניין פרטי אשר יכול להקצות חצר לכל אחת מהדירות בקומת קרקע וזה יביא לשטח אף גדול יותר של חצרות.

מקדם אקו׳ למוסד:

שמאי המשיבה כותב בתגובתו כי מקדם מוסד 72.25%, מקדם זה לא תואם לשומת ההשבחה המקורית בה מחושב מקדם למוסד של 59% (₪17,000/₪10,000). שמאי המבקש מפנה להחלטת שמאי מכריע יעקב פז (30068/111) הקובע מקדם שווי מוסד 60%.

מקדם אקו׳ שטח עיקרי תת״ק:

מעיון בתכנית הבקשה להיתר בתיק בניין 2020/661 עולה כי מפלס קומה 1- הוא בעומק 3.32-ורק שטח הגלריה הינו במפלס הרחוב והוא כלול בשטחים עיליים וכאשר מביאים בחשבון גדר לשימור מסביב המבנה בגובה של מטר לפחות, מתקבל מפלס שרצפתו קבורה בעומק של יותר מ- 4 מטר ובמפלס זה האוורור והאור מתבצע ע״י חלונות אנגליים, מדובר במפלס נחות ויחד עם מפלס 2- יש להביא מקדם משוקלל של 0.65.

החזיתות שהוצגו בתגובת המשיבה הן הדמיה עם פריצת דופן הקרקע בחזית לצורך הצגת הבינוי, בפועל מדובר בקומה שקועה בעומק יותר מ- 4 מטר כאמור.

שווי שטח שירות תת״ק:

שטחי שירות תת״ק אלו לרוב שטחים טכניים ולכן אין להביאם בחשבון בשווי.

הכנסות בתקופת הביניים:

שמאי המבקש מפנה לעניין טבצ׳ניק שם בית המשפט הסביר כי מגורים בנכס בתוקפת הדחיה אינו ״נובע״ מהתכנית המשביחה אלא מתאפשר מכוח המצב הקודם. הרבה מתקשים בעניין זה, לכן בסעיף 9.6.2 לשומה הנגדית הארכתי להסביר את העקרון המנחה של פס״ד טבצ׳ניק מתוך פסיקות רבות של ביהמ״ש העליון. ההשבחה היא עליית שווי שנובעת מתוך התכנון במצב החדש ועל זה החיוב, לכן ברור כי שימוש בתקופת ביניים אין לו שום קשר לתכנון החדש. הדחיה למימוש הזכויות לעומת זאת מגבילה את שווי הזכויות החדשות.

עלות שימור:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לעניין שיעור בצ״מ, שמאי המבקש מציינת כי נערכה שיחה עם אדריכל שימור משה שפירא שהסביר שגם בחוות דעתו לנכס נשוא ההחלטה ובכל חוות דעת הרבות שהוא נותן, החישוב הוא אך ורק לדלתא בין עלות רגילה (חומר+עבודה) לעלות שימור, עקב מורכבות גדולה ולא סטנדרטית בטיפול בחומרים הישנים לשחזור (דיקוק אבנים, תיקון ושחזור מסגרות וסורגים וכו׳), הצורך בפועלים מיוחדים, אורך זמן הביצוע וכו׳, מקובל לחשב בצ״מ 20%.

ומסכימה לטענת שמאי השיבה לעניין המועד הקובע למסמך אומדן עלויות השימור אולם השערוך צריך לחשב לפי מדד תשומות בניה ולא המדד הכללי. בין המועד הקובע להשבחה 11/07/2020 למועד חוות הדעת 11/07/2024 מדד תשומות הבניה עלה בכ- 14%. לכן במקום 1,037,065 ₪ בחוות הדעת יש להביא בחשבון 909,706 ₪. בשומה הנגדית הובאה בחשבון עלות של 600,000 ₪ בלבד, מפני שאז טרם התקבלה חוות דעת עלויות שימור.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12. טבלה מסכמת עיקרי הפערים בין הצדדים

	עמדת המשיבה	עמדת המבקש
התחשבות בפוטנציאל מכוח תמ״א 38	אין להביא בחשבון	יש להביא בחשבון
מע״מ	כולל מע״מ	ללא מע״מ
מ״ר בנוי מגורים (ותיק)	26,000 ₪ כולל מע״מ	22,800 ₪ לא כולל מע״מ
מ״ר מבונה מגורים	17,000 ₪ כולל מע״מ	12,000 ₪ לא כולל מע״מ
עלויות שימור/שחזור	562,000 ₪	600,000 ₪
עלויות הריסת מבנה קיים	500 ₪/מ״ר	---
עלויות חיזוק	--	1,200 ₪/מ״ר ללא מע״מ
מקדמי שווי	מרפסות 0.35 עיקרי במפלס 2- 0.6 מרפסת גג 0.35 מרפסת זיז 0.15 חצר משותפת מגורים 0.1 חצר למוסד 0.15	מרפסות פנימיות 0.9 עיקרי מפלס 1- ו- 2- 0.6 מרפסת גג 0.35 מרפסת זיז 0.15 חצר 0.1
זמן דחיה לפינוי הדייר המוגן	2 שנים	3 שנים
עלויות פינוי דייר מוגן	מתקזז בשני מצבי התכנון	רק במצב החדש נדרש פינוי
הכנסות ביניים בתקופה הדחיה	הובא בשווי מצב חדש	הובא בחשבון בשווי מצב קודם
שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה	394 מ״ר	811 מ״ר לפי זכויות בתב״ע
זכויות ממ״דים בשווי מצב קודם	מגולם בשווי מ״ר בנוי	יש להביא בחשבון
מקדם שווי מוסד	0.72	0.6
מרפסות פנימיות	---	הובא בשווי מצב קודם
מרפסת קומת קרקע	---	הובא בשווי מצב קודם
שטח שירות במצב חדש	הובא בחשבון כעיקרי	---
הפחתה להיקף העסקה במצב קודם	5%	---

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והכרעה</u>

13.1 התחשבות בפוטנציאל מכוחה של תמ״א 38

שמאי המבקש מעריך כי יש לכלול זכויות ממשיות לניצול מכוח תמ״א 38 בשווי מצב קודם ומציג תרשים של פרויקטים בהליכי תכנון עד היתר בניה מכוח תמ״א 38 בקרבת הנכס המלמדים על כך ששווי השוק מגלם פוטנציאל ממשי של זכויות אלה. השמאי מפנה להחלטת בימ״ש **שמואל נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב** והחלטת ערר **אהרון ברק נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.**

שמאי המשיבה דוחה טענה זו ומפנה להחלטה בעמ״נ 33949-09-20 **לביא נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה,** החלטת ערר לתו״ב פיצויים הדנה בעררים מאוחדים (8166/21,8108/21,8069/19), החלטת שמאי מכריע יעקב פז בגו״ח 30084/5 והחלטת הח״מ בגו״ח 7162/233 (מפורט בהרחבה לעיל), מהן ניתן לקבוע כי אין להביא בחשבון שווי פוטנציאל זכויות מכח תמ״א 38 במצב הקודם

החלטה:

הלכת **לוסטרניק** קובעת כי השמאי יכול להביא בחשבון אומדן השווי במצב הקודם ציפייה כללית להתפתחות סביבתית או התפתחות עירונית כללית לרבות ציפיות כלליות לשינוי ייעוד עתידי ככל שהוא בא בחשבון בשווי המקרקעין, אולם למעט ציפייה הקשורה לתכנית המשביחה עצמה [(רע״א 4487/01 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רחובות נ׳ לוסטרניק** (2003)]. יישומה של הלכת לוסטרניק באשר לאומדן שווי המצב הקודם לתכנית שהוכנה מכוח תמ״א 38, יאפשר נטרול הפוטנציאל התכנוני מכוח תמ״א 38 משווי המגרש במצב הקודם, כאשר הקשר הנסיבתי בין התמ״א לתוכנית החדשה חזק, קרי שאינם בגדר ציפיות כלליות אלא כאלה הנשאבות מהוראות התמ״א עצמה ביחס למגרש הנישום (למשל תוכנית שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ״א 38).

כאשר הקשר בין התמ״א לתכנית החדשה רופף, אין לנטרל את השפעת הפוטנציאל הנובע מהתמ״א משווי המגרש במצב הקודם. כך למשל עליית שווי סביבתי כללי הנובע מיישום הוראות התמ״א ביחס למבנים סמוכים שהעלו את ערך המקרקעין בסביבה.

על-פי גישה זו, לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ״א 38 בעת קביעת ה״מצב הקודם״, אלא בעת חישוב השבחה יש לבודד את עליית ערך הקרקע כתוצאה מהתוכניות המשביחות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מתוך העלייה הכוללת בשווי הקרקע, אשר עשויה להיות מושפעת גם מגורמים אחרים לתוכנית המשביחה. בכלל זה גם את השפעותיה של תמ״א 38 במצב הקודם, ככל שהביאה לעליית שווי המקרקעין. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ״א 38 ב״מצב קודם״ תלויה בבחינה שמאית שתיערך באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק [עמ״ן (מינהליים ת״א) 18618-12-22, **שמואל נ׳ ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, (8.1.2024).

שמאי המבקש בחלופה הכוללת פוטנציאל מתמ״א 38 במצב הקודם, הביא בחשבון את זכויות הבניה מכוח תמ״א 38 בוודאות מלאה וניתן לממשם במצב התכנוני הקודם (ברמת זמינות וודאות כאילו הוענק היתר).

הכללת פוטנציאל ממשי אשר אינו מכוח התוכנית המשביחה אלא מכוח תוכניות אחרות במצב התכנוני הקודם מגולם בערכי שווי בסביבה הקרובה.

בנסיבות אלה, תחשיב ההשבחה יערך לפי שווי מ״ר מבונה למגורים בסביבה הקרובה של הנכס ללא נטרול שווי הפוטנציאל למימוש זכויות מכוח תמ״א 38 המגולם בעסקאות אלה.

13.2 מע״מ

שמאי המשיבה טוען כי יש להביא בחשבון ערכי שווי הכוללים מע״מ ומתבסס בהערכתו על החלטת בימ״ש בעניין אטבליסמנט סמונד, ומציין כי במקרה הנדון מדובר בשוק של מוסדות פרטיים ו/או מלכ״רים ועסקה ביניהם נקראת עסקת אקראי.

שמאי המבקש מפנה לפרק ב׳ לקווים מנחים (עריכת שומות למבני ציבור) ותקן 11א׳ לתקינה השמאית, לפיהם אין להכליל את המע״מ במבני ציבור.

החלטה:

תקן 11א׳ - סוגיות מיסוי בשומות מקרקעין, סעיף 3ב׳ (התייחסות למרכיב המע״מ בשומת מקרקעין), קובע, בין היתר, כי ״שומת זכויות בנכסים עסקיים או ציבוריים לא תכלול מע״מ ובסמוך לשווי הנקוב בשומה ירשם ״לא כולל מע״מ״, הסעיף מפרט את סוגי הנכסים הציבוריים, ביניהם, מבני ציבור, בתי ספר, מרפאות, מועדונים, בתי כנסת ומבנה דת, מוזיאונים וכיוצא בזה.

החלטת בית המשפט העליון בר״מ 1621/18 **אטבליסמנט סמונד נ׳ הוועדה המקומית**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לתכנון ובניה שרונים, בה נקבע, בין היתר כי בשלב זה של התפתחות הפרקטיקה השמאית יש לנהוג לפי תקן 11 בשאלה שעניינה הכללת רכיב המע״מ בחישוב היטל השבחה.

נשוא הדיון במצב התכנוני הקודם מהווה קרקע בייעוד למגורים בבניה רוויה בבעלות יחיד הנכללת בשוק מעורב כיוון שיש אפשרות למכר של החלקה כולה במסגרת שוק עוסקים לעומת מכר של כל אחת מהדירות לפרטיים.

המבחנים שיש לבחון לצורך החלטה בעניין הכללת מע״מ בשוק מעורב הם היקף הפרויקט (יש המבחינים בין בנייה צמודת קרקע עד 4 יחידות ודיור ובנייה רוויה מעבר לכך), מידת חריגותו לסביבתו הקרובה, רמת המורכבות להקמת הפרויקט ואופי הזכות של בעלי הזכויות.

תקן שמאי 11 מבחין בין נכס שיש לקהל הלקוחות הפוטנציאליים שלו אפשרות לקזז מע״מ (עוסקים) לעומת כאלה שאין באפשרותם לקזז מע״מ ולפיכך לא יקזזו ולא ישלמו מע״מ במכר (פרטיים). בשני המקרים יש להתאים את אומדן שווי הנכס ״כאילו נמכר בשוק החופשי״ באופן הרגיש לסוג השוק, כאלה של עוסקים או כאלה של פרטיים.

העיקרון המנחה לקביעה האם מדובר בשוק של פרטיים או בשוק של עוסקים, הוא מידת ההתעשרות שנוצרה לבעל הזכות מהתכנון. ככל שבעל הזכות לא נהנה מהמע״מ (עוסקים) גביית מס על שווי כולל מע״מ תצור תשלום מס על חלק שלא הביא להתעשרותו. ככל שהוא לא מקזז את המע״מ במכר, גביית מס על שווי כולל מע״מ תצור תשלום מס על חלק שהביא להתעשרותו.

בנשוא הדיון בעלי הזכויות במקרקעין בחרו לממש את זכויותיהם בדרך של הסכם מכר של הזכויות בחלקה ליזם (לפי הסכם מכר מיום 2022).

אופי ההתקשרות בין בעל הזכויות ליזם מקרבת את אופי העסקה ל״שוק מעורב״.

בהסכם המכר אין התייחסות לרכיב המע״מ.

בנסיבות נשוא ההחלטה, אופי המקרקעין, אופי הזכויות לרבות תנאי בניה בהינף אחד והפירוש הנלמד מאופי המימוש, אני מוצא את המצב הקודם עם מאפיינים של שוק מעורב (פרטי ויזם).

במצב התכנוני החדש הנכס בייעוד מבני ציבור אשר בהתאם לתקן 11 שקיבל תוקף בהחלטת בית משפט (ראו לעיל), אין להכליל מע״מ באומדן השווי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

על בסיס האמור, בנסיבות נשוא ההחלטה זו לא הבאתי בחשבון את רכיב המע״מ בשווי השוק בשני מצבי התכנון.

13.3 דייר מוגן

שמאי המשיבה מעריך כי עלויות פינוי הדייר המוגן מתקזזות בשני מצבי התכנון ומביא בחשבון דחיה למימוש זכויות במצב החדש בגין פינוי הדייר לשנתיים בשיעור היוון 6%, מפנה להחלטות שמאים מכריעים התומכות בעמדתו.

שמאי המבקש מעריך כי במצב הקודם לא היה צורך בפינוי הדייר המוגן ולכן יש להביא עלויות פינויי דייר מוגן רק במצב החדש (בשיעור 60%, בהתאם לכללי אצבע בפרק ט׳ לקווים מנחים) ובמצב התכנוני הקודם יש להביא בחשבון את שווי החלק היחסי של הבעלים בזכויות הדייר המוגן (50%) ולאחר מכן מתקן את קביעתו וקובע כי יש להביא שווי אובייקטיבי במצב הקודם ללא התייחסות לשווי בעלות כתפוס ולהביא בחשבון רק הפחתה בגין מושע, וכן דחיה למימוש זכויות במצב החדש למשך שלוש שנים. השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים עליהן התבססה גם המשיבה למעט החלטה אחת.

החלטה:

<u>פרק ט׳ בקווים מנחים - שומות זכויות בנכסים תפוסים על ידי דייר מוגן</u>:

סעיף 2 העוסק במאפיינים הייחודיים של זכויות הדיירות המוגנת, מסביר כי נכסים התפוסים על ידי דיירים מוגנים הם נכסים או בתי עסק שדייריהם שכרו אותם בתקופה שבה החוק שינה את זכויותיהם לשכירות מוגנת או דיירים ששילמו דמי מפתח לדייר יוצא, החוק יוצר הבחנה בין שני סוגי נכסים: א. נכסים שנהנים מהגנה הן מפני העלאת דמי שכירות והן מפני פינוי (נכסי מגורים ונכסים שאינם נכללים ברשימת השימושים שאינם נזקקים להגנה סוציאלית וששולמו עבורם דמי מפתח. ב. נכסים שנהנים מהגנה מפני פינוי בלבד (נכסים שדייריהם לא שילמו דמי מפתח או נכסים שהשימוש בהם הוא לעסק המופיע ברשימת השימושים שאינם נזקקים להגנה סוציאלית).

סעיף 7, קובע ״כללי אצבע״ לשווי זכויות הדייר המוגן, ומציין כי בשנות האלפיים מוערכות זכויותיו של הדייר המוגן בטווח שבין 35% לבין 45% בנכסי מגורים. בשימוש בכללי אצבע אלה מובאים בחשבון גורמים המשפיעים על גובה זכויות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הדייר (וכפועל יוצא גם על שווי זכות הבעלות בנכס התפוס) כגון מספר הדיירים המחזיקים בנכס, גילם ומצבם הבריאותי, רמת הביקוש הכללית לנכסים בסביבה (ככל שזו תהיה גבוהה יותר כך זכויות הדייר ביחס לבעלות תהיה גבוהה יותר), אופי הנכס (בדרך כלל בדירות או נכסים קטנים שיעור חלקו של הדייר יהיה גבוה ביחס לבעלות).

סעיף 8, העוסק בשומת דמי פינוי ראויים לדייר המוגן, קובע כי בפינוי דייר מוגן ישולמו לו דמי מפתח מלאים (סעיף 133 לחוק הגנת הדייר) ובנוסף פיצוי בגין פינוי הדייר המוגן. כלל אצבע שהשתרש כימת הוצאות אלה בעבר כשליש בגובה דמי מפתח מלאים כלומר גובה הפיצוי בגין פינוי בשיעור ארבעה שלישים מדמי מפתח מלאים.

<u>חוק הגנת הדייר 1972</u>:

סעיף 74-84 לחוק קובע את הזכות לדמי מפתח וחלוקתם, בהתאם לתחילת ההחזקה במושכר, זמן ההחזקה במושכר והאם שולמו דמי מפתח או לא.

סעיף 131 לחוק קובע עילות פינוי הדייר המוגן, ביניהם, מצב בו בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או הבניין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בניין אחר או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנות תיקון יסודי וקיבל רישיון בניה הדרוש לכך והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף.

בהחלטת וועדת ערר 8149/1018 **רודיקה גטה נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, הדנה בשאלה האם יש להפחית משווי מצב חדש את עלויות פינוי הדיירים המוגנים, נקבע, בין היתר, כי ישנן שתי חלופות לטפל בדיירים מוגנים על מנת לממש את הבניה במצב החדש, חלופה ראשונה היא עמדת סידור חלוף לדיירים המוגנים בתקופת הבניה והחזרתם בתום הבניה החדשה והחלופה השנייה היא פינוי הדיירים לאלתר ותשלום דמי מפתח עבור זכויותיהם. בשומה המכרעת שנידונה בהחלטת ערר זו, הובאה בחשבון חלופה ראשונה לפיה זכויות הדיירים המוגנים במקדם שווי של 0.4 ובנוסף קבעה הוועדה שיש להביא בחשבון הוצאות פינוי נלוות הכרוכות בהעמדת סידור חלוף לרבות דמי שכירות, הוצאות העברה, הוצאות משפטיות וכן דחיה למושע והסדר עם הדיירים המוגנים.

בהתאם להסכם מכר, בנשוא הדיון מיום (05.03.2019) יחידת המגורים הדרומית בקומת הקרקע תפוסה על ידי דייר מוגן. שווי הזכויות לנכס תפוס הוערך בסך 1,155,000 ₪ (40% משווי מלוא הזכויות) שווי מלוא הזכויות בדירה מוערך בסך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

2,887,500 ₪ נכון למועד אישור העסקה. העסקה משקפת זכויות דייר מוגן בשיעור כ - 60% משווי מלוא הזכויות בדירה.

בהחלטת שמאי מכריע אלי כהן בגו״ח 8264/2, לחלקה עליה קיים מבנה מסחרי עם 9 חנויות קטנות מתוכן 3 חנויות תפוסות על ידי דיירים מוגנים ויתרת זכויות בניה לא מנוצלת, השמאי הציג שלושה הסכמים לפינוי הדיירים המוגנים המשקפים עלות פינוי דיירים בשיעור 53-60% משווי הבעלות המלאה וקובע שווי בעלות בנכסים תפוסים על ידי דיירים מוגנים בשיעור 0.4 משווי בעלות מלאה.

<u>לסיכום</u>

בהתאם להוראות החוק (סעיף 131 המפורט לעיל), במצב התכנוני הקודם לא הייתה עילת פינוי לדייר המוגן. ובמצב התכנוני החדש לפיו הנכס מיועד להריסה ובניה של מבנה ציבור במקום, קיימת עילת פינוי הדייר המוגן ונדרש תשלום דמי פינוי.

בנכס נשוא ההחלטה לא הוצג בפני מידע לגבי תחילת ההחזקה של הנכס על ידי הדייר המוגן והאם שולמו על ידו דמי מפתח.

הסכם המכר משנת 2019 בנכס הנדון משקף שווי זכויות הבעלים בנכס תפוס על ידי דייר מוגן בשיעור 40%.

בנסיבות נשוא ההחלטה, הבאתי בחשבון שווי מצב קודם לפי שווי שוק של הנכס הבנוי, הכולל שווי של זכויות בעלות מלאות ב 6/7 דירות מגורים קיימות וחנות ובנוסף שווי זכויות הבעלים בדירת המגורים התפוסה על ידי דייר מוגן (בחלוקה של 40% לשווי הבעלים משווי דירה התפוסה על ידי דייר מוגן, בשטח 110 מ״ר בהתאם להסכם מכר מיום 2019).

הוראות החוק מחייבות סידור מקום חלופי שווה ערך לנכס המשמש את הדייר המוגן ולכן, הבאתי בחשבון הפחתה בשווי מצב חדש בשיעור 80% משווי הדירה התפוסה על ידי הדייר המוגן (דמי מפתח מלאים והוצאות פינוי).

יחד עם זאת, הבאתי בחשבון כי משך הזמן הסביר עד להשלמת הליך פינוי הדייר המוגן וניצול הזכויות הוא 3 שנים. ראו גם החלטות שמאים מכריעים [בניהם החלטת שמאי מכריע אלי כהן בגו״ח 8264/2 (מפורטת בהרחבה לעיל) בה הובא בחשבון מקדם דחיה לשלוש שנים בשיעור היוון 6%, השמאי ציין כי בפועל משך הזמן לפינוי ארך יותר אך אינו משקף שווי זמן סביר לדחייה]. המועד הקובע בהחלטה זו יולי 2020. נמסר לי משמאי המבקש כי הדייר המוגן טרם התפנה, בין

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

היתר ובעיקר עקב קשיי תקשורת עמו (לטענת השמאי, הדייר מנותק ממרבית המדיה החברתית באופן המקשה לצור אתו קשר).

13.4 הכנסות בתקופת ביניים

שמאי המשיבה מביא בחשבון במצב החדש הכנסות מדמ״ש בתקופת הדחיה לפינוי הדייר המוגן ומפנה להחלטת בית משפט בעניין טבצ׳ניק בה נקבע שאין לזקוף לשווי מצב חדש הכנסות בתקופת ביניים כיוון שההכנסות בתקופת הביניים הן מכוח זכויות במצב הקודם, לעומת המקרה הנדון בו הדחיה נובעת מהליך משפטי/קנייני כך שההכנסות בתקופת הביניים נקבעות עד לפינוי הדייר המוגן.

שמאי המבקש מעריך שאין לזקוף הכנסות בתקופת ביניים לשווי מצב חדש ומפנה להחלטת בימ״ש מחוזי בעניין טבצ׳ניק, בה נקבע כי שווי הכנסות בתקופת ביניים נובע מהמצב הקודם ואינו חלק מהמצב החדש.

החלטה:

בעמ״נ (תל-אביב-יפו) 55750-12-21, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ׳ טבצ׳ניק** (18.1.2023) נקבע כי אין להביא בחשבון הכנסות מדמי שכירות לדירת מגורים בפרויקט של פינוי בינוי בתקופת הביניים שעד הריסתה בשווי המצב החדש.

חלק מהחלטת הוועדה:

מקרה זה שונה ממקרים בהם מתירה תוכנית המשך שימוש בתקופת הביניים כאשר ייעוד המקרקעין משתנה (ר׳ לדוג׳ בהקשר להפחתה מירידת ערך בגין שימוש בתקופת הביניים, ערר (דרום) 9003/19 **מבקיעים נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף אשקלון**). במקרים בהם משתנה ייעוד המקרקעין הרי שללא ההוראה התכנונית המאפשרת המשך שימוש, השימוש הקיים אינו אפשרי עוד לאחר כניסת התוכנית לתוקף.

בהחלטת ערר (דרום) 9003/19 **מבקיעים נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף אשקלון**, נקבע בין היתר:

באשר לשאלה האם יש להורות לשמאי המייעץ להתחשב או שלא להתחשב ברווח שניתן להפיק מהמקרקעין בתקופת הביניים עד למימוש התוכנית - באופן עקרוני על השמאי להביא בחשבון בקביעת ירידת הערך את הזמן המשוער הנדרש למימוש התוכנית ולהפחית מירידת הערך את הרווח שניתן להפיק מהמקרקעין בתקופה זו.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

יחד עם זאת המקרה דנן שונה ממקרים אחרים וזאת נוכח העובדה שאין כל הוראה בתוכנית המאפשרת לבעלי הזכויות להמשיך ולעשות שימוש חקלאי במקרקעין בתקופת הביניים. היעדרה של הוראה שכזו יוצרת מצב לפיו עם שינוי שהביאה התוכנית עימה נאסר השימוש המותר על פי התוכניות התקפות. משכך, הרי שלא ניתן לעשות שימוש חקלאי חוקי במקרקעין בתקופת הביניים ועל כן באופן עקרוני אין להתחשב ברווח האפשרי שניתן להפיק מהמקרקעין בתקופה זו.

בינתיים התקבלה החלטה אחרת בערר (ת״א) 8219-08-19 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ׳ חוה רודניק** (יוני 2023) ובה נקבעו חלופות לאומדן ההשבחה. חלופה אחת היא אומדן שווי המצב החדש על בסיס שווי הדירה הקיימת לאחר אישור התוכנית המשביחה. במקרה זה אין להביא בחשבון הכנסות משימוש ביניים עד להריסה. חלופה נוספת היא אומדן שווי הזכויות בקרקע במצב החדש בתוספת דחייה (ככל שקיימת) ממועד אישורה של התוכנית ועד המועד בו הקרקע תהיה זמינה לבנייה. במקרה זה יש להביא בחשבון הכנסות משימוש ביניים עד להריסה.

להערכתי, גישה זו היא המתאימה לעניין החלטה זו. ומשכך הבאתי בחשבון הכנסות בתקופת הדחייה עד לפינוי הדייר המוגן.

גישה שלישית שנקבעה בערר, אינה רלוונטית לענייננו (על-פי שווי הדירה החדשה שתבנה בתוספת דחייה (ככל שקיימת) ממועד אישורה של התוכנית ועד המועד בו הקרקע תהיה זמינה לבנייה במקרה זה יש להביא בחשבון הכנסות משימוש ביניים עד להריסה).

שמאי המשיבה מביא בחשבון דמ״ש למ״ר 88 ₪. שמאי המבקש מביא בחשבון דמ״ש 80 ₪ למ״ר לפי שיעור תשואה 3.5%. הערכת השמאים מצויה בטווח הסביר. בהתחשב במכלול מאפייני הנכס לרבות דירה בקומת הקרקע התפוסה על ידי הדייר המוגן הבאתי בחשבון דמ״ש 75 ₪ למ״ר בנוי (ללא מע״מ) בנכס לתקופת הדחיה בשיעור היוון 3.5% לתקופה של 3 שנים עד לפינוי הדייר המוגן. החישוב נערך לתחילת תקופה.

13.5 עלויות שימור/שחזור חזיתות, הריסה וחיזוק

בשומת ההשבחה המקורית הביא בחשבון שמאי המשיבה עלויות שחזור חזיתות בנכס לפי 1,500 ₪ למ״ר כולל מע״מ . ועלויות הריסה לפי 500 ש״ח * 513 מ״ר בנוי ברוטו. עלויות אלה מפחית השמאי משווי מצב חדש.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

במסמך התגובה, השמאי מקבל את אומדן עלויות השימור בחוות הדעת שהוגשה על ידי המבקש אך סבור כי יש להביא בחשבון קיזוז בגין חסכון בעלויות בניה של אבן ירושלמית, חלונות ודלתות בחזיתות השימור כיוון שאלמנטים אלה מועתקים מהמצב הקודם. שיעור בצ״מ 10% בהתאם לפרק י״ח בקווים מנחים. לפיכך, עלויות השימור בהתאמה למועד הקובע לתוכנית ביחס למועד עריכת האומדן מוערכות בסך 562,000 ₪.

שמאי המבקש מסכים לטענת שמאי המשיבה כי יש להתאים את אומדן עלויות השימור בדו״ח למועד הקובע לתוכנית לפי מדד תשומות הבניה ולא מדד כללי ומציין כי השומה הנגדית נערכה לפני קבלת אומדן זה ולכן נקבעו עלויות שימור בסך 600,000 ₪ למרות שבהתאם לחוות הדעת לעניין אומדן עלויות השימור הן מוערכות בסך 909,706 ₪.

בשומה הנגדית המקורית מביא בחשבון שמאי המבקש עלויות שחזור חזיתות בנכס לפי 2,500 ₪ למ״ר לא כולל מע״מ (בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, אלי כהן 30050/99, ברק שוורצברד 30072/43, עאלם עאטף 30043/30); שטח חזיתות 240 מ״ר ועלויות חיזוק מעטפת בסך 1,200 ₪ * 565 מ״ר מעטפת. עלויות אלה מפחית השמאי משווי שני מצבי התכנון.

החלטה:

במסגרת הוראות התוכנית המשביחה (101-0724872), בבניין נשוא הדיון שתי חזיתות המבנה ההיסטורי - הדרומית והמזרחית, הפונות לרחוב יואל ורחוב חגי, מסומנות לשימור ומיועדות לפירוק ושחזור כחלק מהחזית החדשה. כחלק מהנחיות התוכנית לפירוק ושחזור, נקבע כי החזיתות יפורקו תוך תיעוד מלא של כל האלמנטים המרכיבים את פרטיה ותבנה מחדש תוך השלמת אלמנטים פגועים על פי הנחיות מחלקת שימור של עיריית ירושלים.

בהתאם לחוות דעת מומחה, אדריכל משה חיים בצלאל שפירא מיום 11.06.2024, אומדן עלויות השימור בנכס כולל מתכננים, מומחים לשימור, הריסות, פירוקים, שיקום ושימור בנכס ברחוב יואל 5, נשוא החלטה זו, מוערכות בסך 886,380 ₪ (ללא מע״מ וכולל בצ״מ 20%). משקף עלות שימור/שחזור חזיתות כולל הריסות ופרוק בסך 3,693 ₪/מ״ר (בהתאם לשטח חזיתות לשימור 240 מ״ר)

להלן החלטות שמאים מכריעים בעניין עלויות שימור ו/או שחזור:

בהחלטת שמאי מכריע ברק שוורצברד בגו״ח 30072/43, תוספות בניה למבנה וותיק

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לשימור (במסגרת הוראות 101-0102756 לא תותר הריסה או פרוק או פרוק ובניה מחדש של חלקי או פרטי המבנה המקוריים), בהחלטה זו מתבסס השמאי המכריע על חוות דעת מהנדס מר אברהם תורג׳מן מיום 11.12.2022, בה נקבעו עלויות שימור בסך 1,540,428 ₪ לשטח בנוי ברוטו של 125 מ״ר.

בהחלטת שמאית מכריעה יעל הרון בגוש/חלקה 30026/92, קבעה השמאית שיעור תוספת 20% מעל לעלויות עודפות לבינוי חדש על ישן אשר נקבעו בחוות דעת מהנדס של מר שמואל מהלה מיום 09.11.2017 בגין הוראות שימור המבנה. (עלות עודפת לבניה מעל הקיים 550 ₪ ועלות חיזוק במפלסי המבנה הקיים 608 ₪, בתוספת 1.2 בגין שימור).

המקרה נשוא החלטה זו שונה. שלא כמו המקרים בשומות המכריעות בהן היה צורך לשמר מבנה או חלקיו לקראת תוספת בנייה, בעניין נשוא החלטה זו מתקיים תיעוד החזיתות, הריסה, בנייה מחדש ושחזור החזיתות.

בנסיבות נשוא החלטה זו, בהתחשב במאפייני הנכס נשוא הדיון ודרישות התוכנית ביחס לשימור החזיתות, יש להביא בחשבון עלויות שימור/שחזור חזיתות כוללות פירוק והרכבה, חיזוק ושימור האלמנטים בסך 3,200 ₪ * 240 מ״ר חזית ברוטו, סה״כ 768,000 ₪.

בהתאם לדו״ח מומחה (ראו לעיל), ממודד בהתאם למדד תשומות הבנייה למועד הקובע, עלויות החיזוק והשימור הן בסך מקורב של 781,433 ₪.

האומדן לעיל והאומדן בדו״ח המומחה בערכים מקורבים דומים. לדו״ח מומחה יש להעניק משקל גבוה יותר ולפיכך אני קובע את אומדן עלויות השחזור והשימור בסך של 780,000 ₪.

עלויות הריסה ופינוי המבנה הקיים בסך 256,500 ₪ כפי שקבע שמאי המשיבה המהווה הערכה סבירה.

13.6 שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת

שמאי המשיבה מביא בחשבון היקף שטח בניה מוצע ברוטו לשימוש בקומה 2- בהיקף 394 מ״ר במקדם 0.6.

שמאי המבקש מביא בחשבון שטח עיקרי מותר מתחת למפלס הכניסה 811 מ״ר ומפנה לנספח הבינוי המראה כי שטח הבניה בקומה 2- קבורה באדמה ללא פתחי

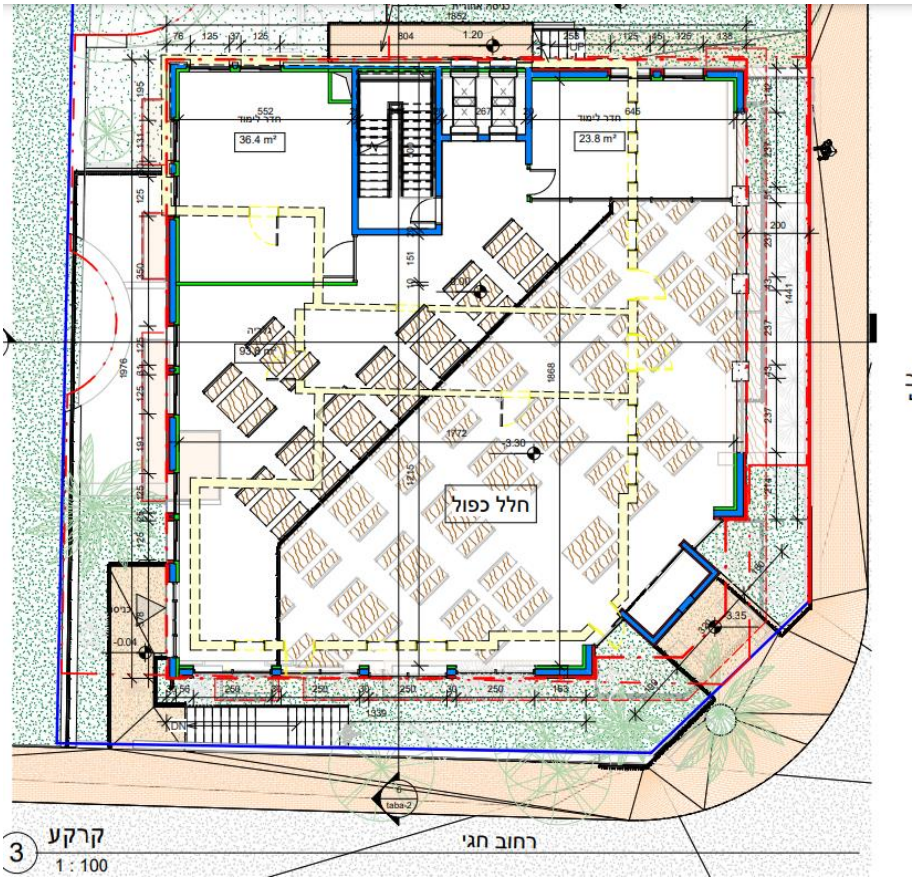
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חוץ למעט חלון אנגלי בעורף וקומה 1- מתחת הקרקע עם חלון אנגלי צר. במקדם 0.65.

החלטה:

קטעים רלוונטיים מנספח הבינוי לתוכנית 101-0724872:

קומת קרקע:



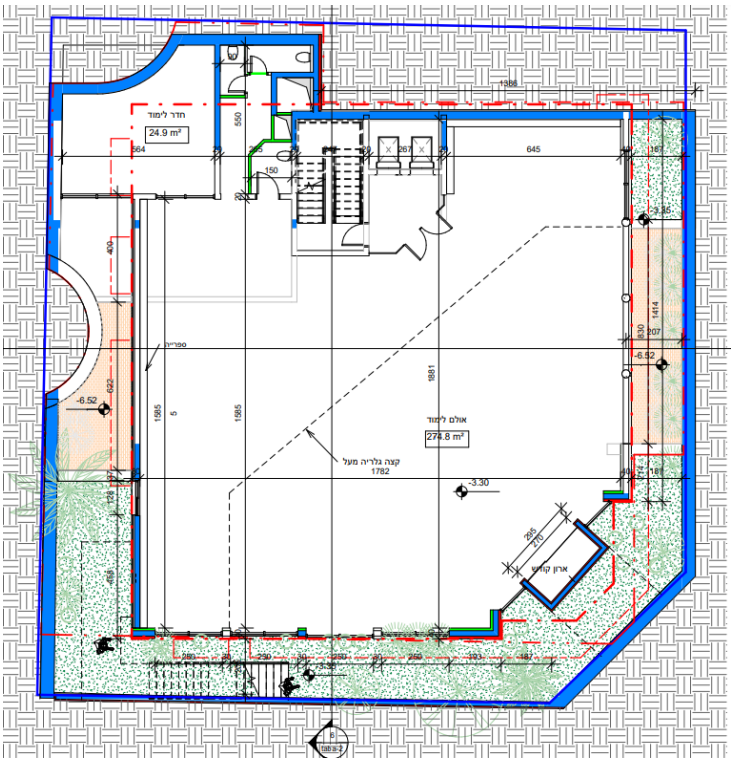
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

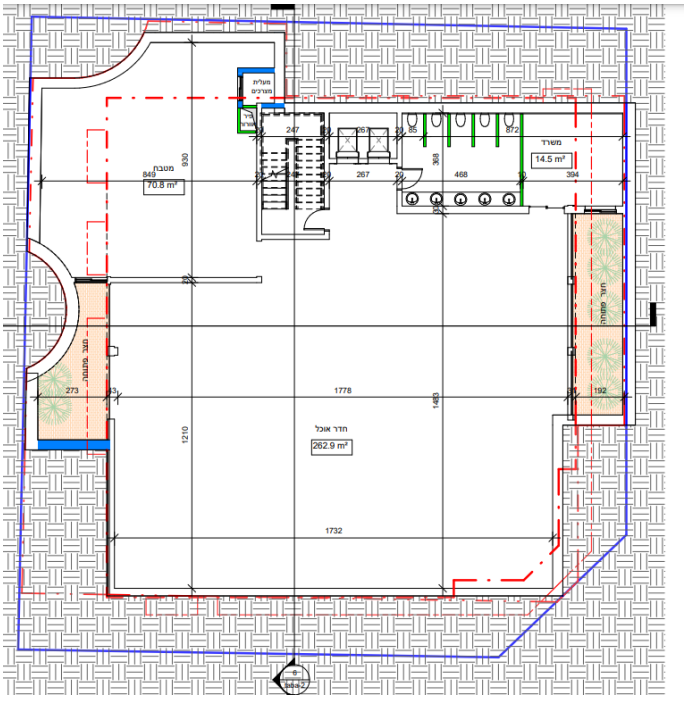
ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

קומה 1-:

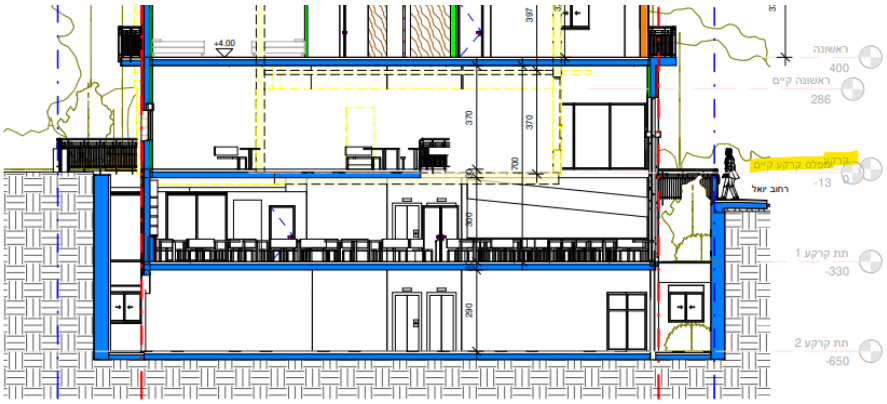


קומה 2-:



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חתך מבנה במפלסים מתחת למפלס הקרקע:



5 מזרח מערב-2 Copy 1

קומת הקרקע מהווה קומה חלקית, כך שקומה 1- בחלק שמעליו לא קיימת קומת הקרקע בנויה בחלל כפול ונהנית מתאורה טבעית וחלונות.

קומה 1- מיועדת לאולם לימוד.

קומה 2- מיועדת לשמש כחדר אוכל של מבנה הישיבה וכוללת שתי חצרות אנגליות מכיוון מזרח ומערב.

בנסיבות נשוא ההחלטה זו, להערכתי שווי שטחי הבניה במפלס 1- כשווי שטחי בניה עיליים, נהנים מתאורה טבעית חלקית. ככל וקיימת הפחתה לשטח הקומה שאינו בנוי בחלל כפול הרי שהפחתה זו מתקזזת עם ההשבחה לשטח הבנוי בחלל כפול הנהנה מתחושת רווחה במיוחד לנוכח השימוש המיועד ("חדר לימוד" בישיבה - ראו נספח בינוי מנחה).

מקדמי שווי לשטח קומה 2- שהביאו שמאי הצדדים 0.6-0.65, מצויים בטווח הסביר של קשת המקדמים הסבירה, בהתחשב בשימוש המתוכנן (בית אוכל) לפי נספח הבינוי, אופי המבנה המתוכנן, תרומת שטח עיקרי בקומת המרתף ביחס לתרומת שווי הקומות העליונות, הבאתי בחשבון מקדם 0.6 לשטח קומה 2-. (לפי מחצית משטח הבניה העיקרי המותר לבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת 811 מ"ר/2 קומות מתחת למפלס הכניסה).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13.7 מקדם אקו׳ לשטח מוסד

שמאי המשיבה במכתב התגובה מציין כי הביא בחשבון מקדם 0.7225 למוסד (85% למגבלת סחירות ו- 85% לאינטנסיביות שימוש) בפועל בשומת ההשבחה המקורית מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה למוסד 10,000 ₪ לעומת שווי מגורים 17,000 ₪, משקף מקדם 0.58 לשטח מוסד.

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם שווי מוסד 0.6 (0.8 בגין מגבלת סחירות ו- 0.75 בגין אינטנסיביות שימוש)

החלטה:

פרק ב׳ לקווים מנחים - עריכת שומות למבני ציבור ולקרקע המיועדת למבנה ציבור, סעיף 4 העוסק בעריכת שומה בנכס המיועד למבנה ציבור, קובע כי כיוון שגישת ההשוואה הישירה כמעט ואינה ישימה לנוח מיעוט עסקאות בנכסים אלה והשונות הרבה שבסוגי השימושים ובמאפיינים פיזיים ותכנוניים בנכסים אלה ינקוט השמאי ב״גישת ההשוואה העקיפה״, בגישה זו שומת הקרקע תיגזר משווי מ״ר קרקע מבונה בייעוד האלטרנטיבי הסחיר[3] הדומה ככל האפשר (שאינו בהכרח הייעוד השכיח בסביבה[4]) ועליו יופעלו מקדמי ההתאמה הבאים:

סוג ההתאמה	שיעור הפחתה		הערות
	מזערי	מירבי	
סחירות וגמישות מועטה של שימושים	5%	30%	יחושב בכל סוגי מבני הציבור
אינטנסיביות שימוש	0%	30%	מקדם זה יבטא את רמת הפעילות בנכס בהשוואה לייעוד הסחיר שנבחר להשוואה[5] ויתווסף למקדם הראשון (במכפלה)
זכויות בניה בלתי מנוצלות	0%	50%[6]	יחושב רק לזכויות בניה העודפות שאינן מנוצלות ויתווסף למקדם הראשון והשני אם חל (במכפלה)

לעניין אינטנסיביות השימוש, הנכס הנדון עתיד לשמש כישיבה עם פנימייה למגורי תלמידי הישיבה. אינטנסיביות השימוש בנכס מלאה וכוללת פעילות בכל שעות היום. לא הבאתי בחשבון הפחתה בגין רכיב זה.

הפחתה בגין סחירות וגמישות שימושים 0.7 (הפחתה מרבית).

[3] הייעוד העסקי-פרטי השכיח שבו אפשר לעשות את אותו שימוש ציבורי
[4] בהעדר נתונים לשימוש דומה יכול השמאי לגזור את השומה על בסיס שווי לשימוש השכיח ביותר עפ״י שיקול דעתו
[5] בשימושים בהם רמת הפעילות האופיינית גבוהה ודומה לרמת הפעילות בייעוד הסחיר שנבחר להשוואה לא יחושב מקדם זה
[6] השמאי יכול לייחס הפחתה גבוה מ- 50% אם סיכויי הניצול של זכויות הבניה העודפות נמוכים מאוד

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לעניין זכויות בניה - הנכס מתוכנן בהתאם לתוכנית ונספח הבינוי עתיד לנצל את מלוא זכויות הבניה המותרות ולפיכך לא הבאתי בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.

מקדמי ההפחתה אותם הביאו בחשבון שמאי הצדדים 0.6-0.58 מצויים בטווח הנמוך של קשת המקדמים. בהתחשב במכלול מאפייני הנכס והשונות בין שימוש מוסד ציבורי ״ישיבה״ לשימוש מגורים, הבאתי בחשבון מקדם הפחתה 0.7 לשטחי ציבור בשימוש מוסד (ישיבה). משקף שווי מ״ר מבונה למוסד 9,520 ₪ (70% משווי מ״ר מבונה למגורים 13,600 ₪)

13.8 מרפסות פנימיות

שמאי המבקש מפנה להוראות תוכנית מתאר 62 המאפשרת בניית מרפסות פנימיות בנוסף לשטח העיקרי ולמסמך הנחיות מהנדס העיר מיום 12.02.2015 לפיו ניתן לאשר מרפסות פנימיות בשטח של עד 15.5 מ״ר ליח״ד. ומביא בחשבון על הצד הזהיר רק את שטח המרפסות המקורות הקיימות, בהתאם למדידה גראפית מתוכנית בקשה להיתר בתיק בניין 1988/555 (שאושרה בוועדה אך לא הופק היתר בניה) בשטח של 7 מ״ר. מקדם מרפסות פנימיות 0.9 בהתאם להחלטת הח״מ בגו״ח 30192/194.

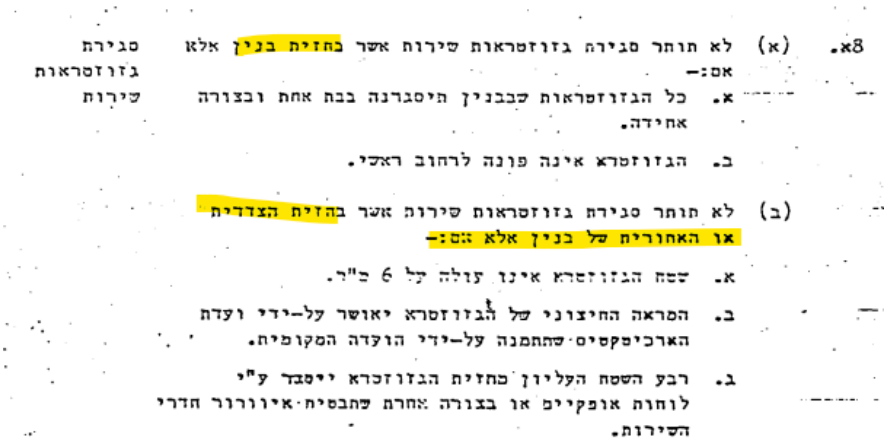
שמאי המשיבה בתגובה מציג צילום המרפסות הפנימיות מתיק התיעוד המקדים בתיק הבניין ותשריט מתיק הבניין 1988/0555.00 מהם ניתן לראות כי מדובר במרפסת עם קירות מבניה קלה ללא קירוי גג שאינו אינו עונה להגדרת מרפסת פנימית.

החלטה:

בהתאם לתוכנית מתאר ירושלים 62 ומסמך המדיניות מותרת הקמה של מרפסות שירות אשר ניתנות לסגירה.

להלן תנאי התוכנית לסגירת גזוזטראות (סעיף 8א):

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com



8א. (א) לא תותר סגירה בזוזטראות שירות אשר בחזית בנין אלא אם:—

סגירת בזוזטראות שירות

א. כל הבזוזטראות שבבנין היסגרנה בבת אחת ובצורה אחידה.

ב. הבזוזטרא אינה פונה לרחוב ראשי.

(ב) לא תותר סגירת בזוזטראות שירות אשר בחזית הצדדית או האחורית של בנין אלא אם:—

א. שטח הבזוזטרא אינו עולה על 6 מ"ר.

ב. המראה החיצוני של הבזוזטרא יאושר על-ידי ועדת הארכיטקטים שתתמנה על-ידי הועדה המקומית.

ג. רבע השטח העליון בחזית הבזוזטרא ייסגר ע"י לוחות אופקיים או בצורה אחרת שתבטיח איוורור חדרי השירות.

בנשוא הדיון המרפסות הפנימיות מקורות בבניה קלה, לא אתרתי היתר בנייה או אישור וועדת הארכיטקטים של הוועדה המקומית (תנאי לסגירת מרפסות שירות בתוכנית), בנוסף, השטח העליון בחזית הגזוזטראות אינו סגור ע״י לוחות אופקיים או בצורה אחרת המבטיחה אוורור חדרי השירות (תנאי לסגירת המרפסות בתוכנית).

לא הונחה בפני תשתית ראייתית אדריכלית או תכנונית כי שטח המרפסות המקורות בבניה קלה הוא בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 8א להוראות תוכנית מתאר 62.

בנסיבות נשוא ההחלטה לא מצאתי לנכון לזקוף שווי זכויות לסגירת מרפסות במצב התכנוני הקודם.

מעבר לכך אציין, כי עסקאות ההשוואה בקביעת שווי מ״ר בנוי בדירות וותיקות הובא בהתאם לשטח מדווח. ככל וקיימות זכויות בניה לסגירת מרפסות שירות הוא מגולם בערכי שווי אלה.

13.9 מרפסת בקומת הקרקע

שמאי המשיבה מציין כי בביקור במקום נמצא כי המרפסת בקומת הקרקע משמשת כמבואה למעבר משותף ולכן אין להביאה בחשבון בשווי.

שמאי המבקש מציין כי מדובר בבניין עם בעלים יחיד וכל הדירות בבעלותו, באופן שיכול היה לסווג שטח חצרות גדולות יותר גם ליתר דירות בקומת הקרקע אשר היו מגדילות את השווי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

החלטה:

שווי המצב הקודם נערך בהתאם לשטח הבנוי ויתרת זכויות בניה לשטח עיקרי והשלמת דירת גג.

האפשרות התיאורטית להפוך את שטח המעבר למרפסת פרטית לא מצאה ביטוי בפועל. מהתרשמות מהנכס, מביקור במקום ומתוכניותיו, לא מצאתי שהשימוש הקיים תומך בטענת שמאי המבקש לאומדן שוויו בחצר פרטית ומיוחדת ליחידה מסוימת.

בנסיבות אלה לא מצאתי לנכון להעניק שווי לשטח חצר המשמשת כמבואת כניסה ברובה/חלקה ומגולמת בשווי חצר משותפת במצב הקודם שהובאה בחשבון במקדם 10%.

13.10 זכויות בניה לשטחי ממ״ד מצב קודם

במסמך התגובה, שמאי המשיבה מעריך כי אין להביא בחשבון זכויות בניה לממ״דים ביח״ד הקיימות כיוון שערכי השווי לדירות מגורים וותיקות כוללות את זכויות הבניה לתוספת ממ״ד.

שמאי המבקש מביא בחשבון בשווי המצב הקודם יתרת זכויות בניה לממ״ד עבור 7 יח״ד קיימות ומציין כי נשוא הדיון בבעלות יחיד ואילו עסקאות ההשוואה בבעלות פרטיים אשר תוספת ממ״ד כרוכה בהסכמת שכנים וקונה סביר אינו מביא בחשבון אופציה זו.

החלטה:

הבנוי הקיים מהווה בניין מגורים וותיק, סבירות לתוספת שטחי ממ״ד על ידי בעלי הזכויות לדירות הקיימות במצבן, נמוכה ולנוכח התאמות בנייה, גילו הכרונולוגי של המבנה ומצבו, אינה כלכלית. כדאיות לניצול זכויות אלה קיימות במסגרת הליך של הריסה ובניה מחדש.

עסקאות ההשוואה הן מדירות ותיקות ללא ממ״ד. וככל שקיים שווי לתוספת זכות זו, על-אף דעתי לעיל, הוא מגולם בנתון ההשוואתי.

להערכתי העובדה שבנכס נשוא ההחלטה מחזיק בעלים יחיד אינה משפיעה על שווי זכויות ממ״ד אלה, שאלת הצורך בהסכמה עולה כאשר קיימת מראש כדאיות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לתוספת הממ״ד במבנה זה.

13.11 שטח שירות במצב החדש

שמאי המשיבה מביא בחשבון שטח שירות כשווי שטח עיקרי למוסד כיוון שהתבסס על דמ״ש למוסדות המחושבים לכל שטח המוסד עיקרי ושירות.

שמאי המבקש מציין כי מדובר בשטח שירות למתקנים ומערכות טכניות ואין להביאו בחשבון בשווי מצב חדש.

החלטה:

במצב החדש מותרים 20 מ״ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ללא פרוט שימושים מותרים בשטח זה.

ההשבחה נערכה לפי שווי מ״ר מבונה למגורים המהווה את השימוש הקרוב ביותר למוסד בשימוש ישיבה הכולל בין היתר, מגורים וחדר אוכל לתלמידי הישיבה, תוך התאמות נדרשות למבנה ציבור.

לשטחי השירות מגוון שימושים אפשריים לרבות אחסון, להערכתי יש להביא בחשבון שטח זה במצב החדש במקדם משוקלל (כשטח שירות במרתף) 0.3.

13.12 ערכי שווי, מועד קובע 11.07.2020

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 17,000 ₪ כולל מע״מ (בהתאם להחלטות שמאים מכריעים) ושווי מ״ר בנוי למגורים בסך 26,000 ₪ כולל מע״מ (בהתאם לעסקאות מכר דירות בסביבת הנכס).

שמאי המבקש מעריך שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 12,000 ₪ לא כולל מע״מ (מתבסס על עסקאות מכר קרקע, מכרז רמ״י, מכר דירות מגורים והחלטות שמאים מכריעים) ושווי מ״ר בנוי למגורים 22,800 ₪ לא כולל מע״מ (על בסיס עסקאות מכר דירות וותיקות בהפחתה של 5% בגין יתרת זכויות / תוספות לא מדווחות)

החלטה:

בחנתי את מכלול נתוני ההשוואה עליהם התבססו כל אחד מהצדדים ונבחנו על ידי נתוני השוואה נוספים, להלן חלק מנתוני ההשוואה עליהם התבססתי בקביעת ערכי

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

השווי.

שווי מ״ר מבונה למגורים:

החלטות שמאים מכריעים, כולל החלטות עליהן התבססו שמאי הצדדים:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	שכונה	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ
שלומי יפה	30065/127	זיכרון משה	10.03.2021	12,120 ₪
בועז קוט	30068/128	זיכרון משה	21.11.2018	15,000 ₪
לילך בן פורת	30088/271	בית ישראל	20.06.2020	11,500 ₪
ארנון גולדברג	30091/26	בית ישראל	15.12.2021	12,800 ₪
בועז קוט	30082/74	כרם אברהם	16.12.2019	13,500 ₪
יעקב פז	30084/5	כרם אברהם	07.08.2019	15,500 ₪
ערן ירקוני	30075/77	כרם אברהם	21.12.2019	10,600 ₪
עומר סרחאן	30082/84	כרם אברהם	25.07.2019	12,500 ₪
גיל הרצברג	30234/49	רוממה	23.06.2021	11,000 ₪
שלומי יפה	3077/161	רוממה	09.01.2019	12,350 ₪
ארז כהן	30235/216	רוממה	17.07.2019	10,500 ₪
אפרת שלז	30235/163	רוממה	27.03.2019	13,000 ₪
יעקב פז	30104/17	תל ארזה	31.08.2020	16,000 ₪

עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבה הקרובה בין התאריכים 01/2020- 12/2021:

דירות חדשות בשכונת ״מקור ברוך״ (צפונית לשכונת גאולה ושכונת כרם אברהם) ממאגר רשומת המיסים:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ״ר בנוי
031317-0035-030-19	17/02/2021	₪ 6,557,340	2020	176	6	₪ 37,258
031317-0035-002-13	10/03/2021	₪ 6,039,000	2018	152	5	₪ 39,730
031317-0035-000-00	14/03/2021	₪ 4,874,360	2018	130	4	₪ 37,495
031317-0035-000-00	15/03/2021	₪ 4,974,000	2018	130	4	₪ 38,262
031317-0035-010-31	18/03/2021	₪ 4,726,600	2020	114	4	₪ 41,461
031317-0035-000-00	18/03/2021	₪ 4,973,400	2020	131	4	₪ 37,965
031317-0035-000-00	18/03/2021	₪ 15,600,000	2020	276	5	₪ 56,522
031317-0035-002-20	21/03/2021	₪ 5,095,000	2018	130	4	₪ 39,192
031317-0035-011-00	22/03/2021	₪ 5,508,740	2020	130	4	₪ 42,375
031317-0035-011-00	22/03/2021	₪ 5,508,740	2020	131	4	₪ 42,051
031317-0035-002-00	04/04/2021	₪ 4,070,000	2018	83	3	₪ 49,036
031317-0035-006-00	04/04/2021	₪ 3,339,340	2018	83	3	₪ 40,233
031317-0035-000-00	04/04/2021	₪ 4,822,820	2020	130	4	₪ 37,099
031317-0035-002-10	29/04/2021	₪ 3,379,637	2018	84	3	₪ 40,234
031317-0035-000-00	29/04/2021	₪ 6,144,660	2018	133	4	₪ 46,200
031317-0035-001-06	29/04/2021	₪ 5,837,000	2018	133	4	₪ 43,887
031317-0035-002-09	29/04/2021	₪ 6,069,220	2018	159	5	₪ 38,171
031317-0035-010-07	24/05/2021	₪ 4,267,980	2018	104	4	₪ 41,038
031317-0035-001-10	25/05/2021	₪ 5,950,600	2018	132	4	₪ 45,080
031317-0035-001-11	25/05/2021	₪ 6,260,280	2018	139	5	₪ 45,038
031317-0035-000-00	26/05/2021	₪ 5,000,000	2018	128	4	₪ 39,063
031317-0035-012-21	30/05/2021	₪ 2,468,200	2018	56	2	₪ 44,075
031317-0035-012-17	30/05/2021	₪ 2,531,800	2018	56	2	₪ 45,211
031317-0035-001-16	30/05/2021	₪ 5,195,120	2018	128	4	₪ 40,587

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

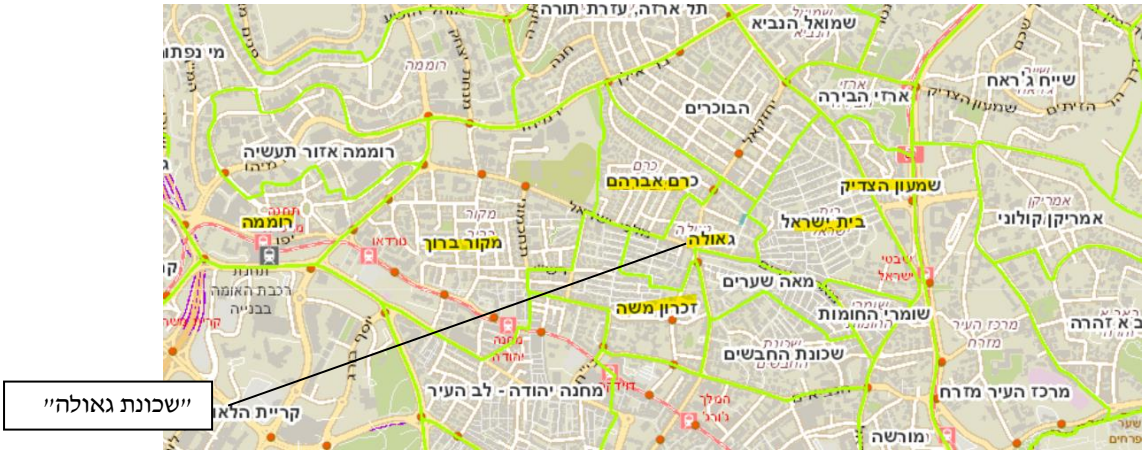
שכונת "שמעון הצדיק"

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
030090-0069-060-00	24/07/2021	₪ 3,700,000	2017	110	4	₪ 33,636
030090-0069-006-00	24/06/2021	₪ 3,600,000	2015	108	4	₪ 33,333
030090-0069-006-00	25/02/2020	₪ 3,024,999	2016	108	4	₪ 28,009

שכונת "זיכרון משה"

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שנת בניה	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
030066-0090-000-00	19/10/2021	₪ 960,000	2018	33	2	₪ 29,091
030066-0090-000-00	13/09/2021	₪ 1,550,000	2018	56	3	₪ 27,679
030065-0067-022-00	12/09/2021	₪ 3,370,000	2017	110	4	₪ 30,636
030066-0090-000-00	02/09/2021	₪ 850,000	2018	30	2	₪ 28,333
030065-0067-022-00	09/07/2021	₪ 3,210,000	2018	131	5	₪ 24,504
030066-0090-000-00	25/04/2021	₪ 1,250,000	2018	50	3	₪ 25,000
030065-0067-022-00	04/03/2021	₪ 2,000,000	2017	76	3	₪ 26,316
030065-0067-022-00	25/11/2020	₪ 1,830,500	2017	70	3	₪ 26,150

מפת מיקום שכונות ביחס לשכונת גאולה בה ממוקם הנכס נשוא הדיון:



לצורך בחינת שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בגישת החילוץ נכון למועד הקובע, לאחר שבחנתי את מכלול נתוני ההשוואה למכר דירות חדשות סמוך למועד הקובע, לרבות עסקאות המכר שהוצגו על ידי שמאי המבקש, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר בנוי לדירות חדשות בסביבה הקרובה מתואם למועד הקובע ולמכלול מאפייני הנכס נשוא הדיון בסך 32,000 ₪ כולל מע"מ (מבנה חדש).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

רווח יזמי

קביעת הרווח היזמי נעשית בדרך כלל על ידי השוואה לרווח היזמי המקובל בשוק[7] לגבי אותו סוג נכס. שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה ובין היתר בהתאם למצב השוק, הריביות הנהוגות בו, רמת התחרות בין היזמי ם לבין עצמם, רמת הסיכון הכללי בענף הנדל״ן ולמשתנים כלכליים נוספים. גורמים נוספים המשפיעים על גובה הרווח היזמי הם רמת המורכבות המשפטית והתכנונית, גודל הפרויקט ומשך הקמתו הצפוי. ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר כך גדל משך החשיפה לסיכוני השוק גדלים ושיעור המימון משתנה.

בהתחשב באמור, בנתוניו המיוחדים של הנכס, התקופה וסיכוני השוק הכלליים, נראה לי סביר לאמוד את שיעור הרווח יזמי בחילוץ שווי מ״ר בנוי מעסקאות ההשוואה בשיעור 20%. (ראו לדוגמא החלטת הח״מ בגוש/חלקה 7341/25)

לאחר שבחנתי פרויקטים נוספים באזור ושומות מכריעות, בהתחשב בהיקף שטחי הפרויקטים בעסקאות ההשוואה והיקף שטחי השירות והשטחים התת קרקעיים מול השטחים העיליים והסטנדרטים בבניה הנפוצים בפרויקטים בעיר ירושלים נראה לי סביר לאמוד עלות בניה כוללת בגבולות מקורבים של 9,200 ₪/מ״ר. (ראו לדוגמא החלטת הח״מ בגוש/חלקה 7341/25)

<u>ניתוח שווי מ״ר מבונה</u>:

32,000 ₪ בנוי / 1.17 מע״מ / 1.2 רווח יזמי - 9,200 ₪ עלות בניה למ״ר = 13,592 ₪ מר״א. ובמעוגל 13,600 ₪ למר״א

על בסיס האמור, לאחר שבחנתי את מכלול נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי הצדדים ועסקאות ההשוואה המפורטות בהרחבה לעיל, הבאתי בחשבון שווי מ״ר מבונה למגורים במועד הקובע בסך 13,600 ₪. לא כולל מע״מ.

[7] קווים מנחים פרק יח׳ – בחירת ה״רווח היזמי״

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שווי מ״ר בנוי לדירות וותיקות:

עסקאות השוואה לדירות מגורים וותיקות בסמיכות לנכס נשוא חוות הדעת בין התאריכים 01/2020-12/2021:

מס' עסקה	תאריך	גוש/חלקה	תמורה	שטח מדווח	שטח ארנונה	שנת בניה	קומה	קומות בבניין	שווי מ״ר בנוי
1	06/01/2020	30083/107/13	₪ 2,500,000	62	70	1940	3	4	₪ 35,714
2	29/01/2020	30083/31	₪ 1,650,000	62	62	1940	3	4	₪ 26,613
3	19/02/2020	30083/73/8	₪ 2,040,000	0	57	1960	קרקע	4	₪ 35,789
6	05/05/2020	30083/102	₪ 1,710,000	60	53	1950	3	3	₪ 32,264
7	26/05/2020	30083/31	₪ 1,610,000	63	52	1920	4	4	₪ 30,962
8	09/06/2020	30083/16/4	₪ 2,225,000	68	68	1950	2	4	₪ 32,721
9	08/07/2020	30083/91/3	₪ 1,000,000	49	49	1950	1	2	₪ 20,408
10	18/09/2020	30083/16/2	₪ 1,600,000	39	80	1960	1	5	₪ 20,000
12	20/01/2021	30083/73/7	₪ 2,000,000	57	70	1960	1	3	₪ 28,571
13	02/03/2021	30083/82/22	₪ 1,900,000	69	70	1910	1	3	₪ 27,143
15	10/05/2021	30083/69/10	₪ 1,510,000	40	40	1960	1	4	₪ 37,750
16	20/05/2021	30083/57/4	₪ 1,620,000	42	42	1940	2	2	₪ 38,571
20	14/10/2021	30083/107/10	₪ 2,550,000	68	68	1960	1	4	₪ 37,500
21	22/11/2021	30083/81	₪ 1,280,000	36	36	1920	1	4	₪ 35,556
22	30/12/2021	30083/80	₪ 3,200,000	100	100	1940	2	2	₪ 32,000

לאחר שבחנתי את עסקאות ההשוואה המפורטות להלן ועסקאות השוואה עליהן התבססו שמאי הצדדים, בהתחשב בשטחי הדירות הנמכרות, מועד עריכת עסקאות ההשוואה ביחס למועד הקובע, מיקום ובהתחשב במכלול מאפייני הכס נשוא הדיון, הבאתי בחשבון שווי מ״ר בנוי של הבניין במצבו בסך **22,700** ₪ /מ״ר לא כולל מע״מ.

13.13 מקדמי שווי

להלן מקדמי שווי עליהם מסכימים שמאי הצדדים:

מקדם מרפסת גג	0.35
מקדם חצר משותפת מגורים	0.1
מרפסת זיז	0.15

מקדמי ההתאמה המוסכמים על הצדדים לשווי חצר מגורים בבניין משותף ומרפסות מצויים בטווח הסביר של קשת המקדמים בהתאם לאופי המבנה וסביבתו.

מקדמי שווי בהם קיים פער בין הצדדים:

מקדם חצר משותפת למוסד:

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם 0.15 ושמאי המבקש מביאה מקדם 0.1

נשוא הדיון מיועד להקמת מבנה ישיבה הכוללת, בין היתר, פנימייה למגורי תלמידי

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הישיבה, אולם לימוד וחדר אוכל. חצר המוסד תשמש את תלמידי הישיבה בהפסקות ובמהלך כל שעות היום.

על בסיס האמור, שווי חצר משותפת המשמשת מוסד ישיבה כמו נשוא הדיון היא בעלת אינטנסיביות שימוש גבוהה ושווי גבוה ביחס לחצר משותפת בבניין מגורים משותף, המשמשת בעיקר לגינון ושטח משותף לבעלי הזכויות בבניין.

מקדמי השווי בהם נקטו שמאי הצדדים הנעים בין 0.1-0.15 מצויים בטווח הסביר והנמוך של קשת המקדמים הסבירה, בהתחשב באמור ובמאפייני הנכס והשימוש המתוכנן הבאתי בחשבון מקדם 0.15 לשווי חצר מוסד כגישת שמאי המשיבה המהווה הערכה זהירה.

13.14 הפחתה להיקף העסקה

שמאי המשיבה מביא בחשבון הפחתה בשווי מצב קודם להיקף עסקה היות ומדובר בעסקה הכוללת 7 יח״ד לעומת עסקאות ההשוואה לדירות פרטיות.

שמאי המבקש מציין כי התבסס על ערכי שווי לקרקע ולדירות מגורים בפרויקטים יחסית גדולים והשווי למ״ר מבונה מגלם גודל ומורכבות.

החלטה:

בקביעת שווי מ״ר בנוי במצב הקודם התבססתי בעיקר על נתוני השוואה למכר של דירות וותיקות המדווחות באתר רשות המיסים המהוות דירות בודדות בבנייני מגורים משותפים, לעומת הנכס נשוא הדיון שהוא בבעלות יחיד לכלל הזכויות בדירות המגורים בבניין.

שווי המצב הקודם נקבע לפי שווי השוק אשר בנשוא הדיון נמכר כחלקה בשלמות עם בניין קיים ויתרת זכויות בניה.

לקיומו של בעלים בודד יתרונות וחסרונות.

מצד אחד גודל העסקה המצמצם רוכשים פוטנציאליים, מהצד השני קיים יתרון בצמצום רכיב הבעלות המשותפת בפרויקט אשר קרוב לסוף חייו הכלכליים וקונה בכוח רואה לנגד עיניו זכויות למימוש מעבר לדירות בנויות, בקרקע המאפשרת שינוי ייעוד / ניצול אשר ריבוי בעלים עלול היה לגרור דחיה.

מהאמור, ככלל, קיים מקום להביא בחשבון הפחתה לגודל פרויקט, אולם בנסיבות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

נשוא החלטה זו ואופי המבנה, אני מוצא את החיסרון בגודל הפרויקט מול היתרון בבעלים יחיד בפרויקט בעל פוטנציאל, כמקזזים זה את זה, ולפיכך לא הבאתי בחשבון בשווי המצב הקודם הפחתה בגין בעלים יחיד בחלקה ולא יתרון לשווי המצב החדש בגין רכיב זה.

13.15 תחשיב השבחה:

מצב קודם						
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר בנוי/מבונה**		**שווי**	
שטח עיקרי בנוי	466.03	1	22,700	₪	10,578,881	₪
שטח מרפסת גג	88.58	0.35	22,700	₪	703,768	₪
חצר משותפת בבניין המגורים	244.3	0.1	22,700	₪	554,561	₪
יתרת זכויות בניה עיקרי	101.39	1	13,600	₪	1,378,904	₪
הפחתת שווי זכויות הדייר המוגן (60% משווי דירה תפוסה)					-1,498,200	₪
סה"כ שווי מצב קודם					**11,717,914**	₪
מצב חדש						
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שווי מ"ר מבונה למוסד**		**שווי**	
שטח עיקרי במפלס 2-	405.5	0.6	9,520	₪	2,316,216	₪
יתרת שטח עיקרי	2365.5	1	9,520	₪	22,519,560	₪
שטח שירות תת קרקעי	20	0.3	9,520	₪	57,120	₪
שטח חצר בניכוי מעברים	163	0.15	9,520	₪	232,764	₪
שטח מרפסות	150	0.15	9,520	₪	214,200	₪
שטח מרפסת גג	230	0.35	9,520	₪	766,360	₪
עלויות שימור/שחזור					-780,000	₪
עלויות הריסת מבנה קיים					-256,500	₪
דמי פינוי הדייר המוגן (80% דמי מפתח ודמי פינוי)					-1,997,600	₪
שווי מצב חדש לאחר הפחתות					23,072,120	₪
מקדם דחיה לפינוי לרבות הדייר המוגן (3 שנים, 6% היוון)					83.96%	
שווי מצב חדש					**19,371,352**	₪
הכנסות מדמי"ש בתקופת הדחיה (3שנים, 3.5% היוון, 75 ₪ /מ"ר בנוי * 12 חודשים)					1,216,210	₪
שווי מצב חדש כולל הכנסות ביניים					**20,587,562**	₪
השבחה					**8,869,648**	₪

הערכים הנקובים בתחשיב שלעיל הם ללא מע"מ.

<u>התייחסות לעסקאות השוואה שנערכו בנכס</u>:

ביום 05.03.2019 נמכרו כל הזכויות בחלקה בתמורה לסך 16,680,000 ₪.

ביום 1.4.2019 התוכנית המשביחה כבר התקבלה במוסדות התכנון. מתקבל על הדעת שבמועד העסקה כבר הייתה התוכנית בשלבי גיבושה הסופיים, אחרי שלב ההליכים הלא רשמיים, בירורים בוועדה המקומית ובדיקות התכנות, ומשכך התמורה בעסקה משקפת פוטנציאל ראשוני מכוח התוכנית המשביחה (פחות מחודש ממועד העסקה).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

פרסום לאישור בעיתונים 26/06/2020	תאריך פרסום בעיתון: 25/06/2020. עיתון: מעריב הבוקר. תאריך פרסום בעיתון: 26/06/2020. עיתון: עיתון מקומי א. תאריך פרסום בעיתון: 26/06/2020. עיתון: עיתון מקומי - ערבי.	13	6	
פרסום לאישור ברשומות 24/06/2020	תאריך פרסום: 24/06/2020. מס' ילקוט פרסומים: 8490. עמוד: 6811. שנה עברית: התשף .	13	6	
רישום התכנית שהוטיפול בה הסתיים 24/06/2020		13	6	
פרסום הודעה בדבר אישור תכנית באתר אינטרנט 18/06/2020		13	6	
טיפול בתנאים לאישור-התנאים מולאו 17/06/2020		13	6	
החלטה בדיון באישור תכנית 09/06/2020		13	6	
החלטה בדיון בהתנגדויות 09/06/2020		13	6	
חוגשו התנגדויות 24/03/2020		13	6	
עיון שר האוצר-התכנית לא טעונה אישור חשר 02/02/2020		13	6	
פרסום להפקדה בעיתונים 24/01/2020	תאריך פרסום בעיתון: 23/01/2020. עיתון: מעריב הבוקר. תאריך פרסום בעיתון: 24/01/2020. עיתון: עיתון מקומי א. תאריך פרסום בעיתון: 24/01/2020. עיתון: עיתון מקומי - ערבי.	13	6	
פרסום להפקדה ברשומות 16/01/2020	תאריך פרסום: 16/01/2020. מס' ילקוט פרסומים: 8643. עמוד: 3199. שנה עברית: התשף .	13	6	
פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת תכנית באתר אינטרנט 14/01/2020		13	6	
טיפול בתנאים להפקדה-התנאים מולאו 13/01/2020		13	6	
החלטה בדיון בהפקדה 23/09/2019		5	3	
בדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף 25/06/2019		5	3	
קבלת תכנית 01/04/2019		5	3	

ביום 10.11.2022 נמכרו הזכויות בחלקה בתמורה לסך 21,535,000 ₪ במסגרת עסקת נטו בה הקונה מתחייב לשלם תשלומי מס שבח, היטל השבחה, מס רכישה וחוב למס רכישה ישן שיש למוכר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

14 <u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית 101-0724872	11.07.2020	₪ 8,869,000	₪ 4,534,500

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע״י</u>
ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com