
נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

4.5.2011
סימוכין: 7-166.0

בענין: הגב' חוף חוה-חגית
השמאי יאיר ידיד

המבקשת

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
השמאי רוני אפיק

המשיבה

שומה מכרעת
רח' טשרניחובסקי 58 א' ירושלים
ת"ח 13 חלקה 38 בגוש 30185

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. המועד הקובע לעריכת השומה עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04):

<u>מועד קובע</u>	<u>תכניות</u>
2.6.2005 ⁽¹⁾	6619 א'
14.11.2008	6619 ב'

⁽¹⁾ בשומות הצדדים מצוין מועד קובע שגוי (2.7.2005).

3. דיון נערך בתאריך 14.11.2010, בו נכחו נציגי הצדדים: - מטעם המבקשת- אלישבע שקד, עו"ד ויאיר ידיד, שמאי מקרקעין. מטעם הועדה- רוני אפיק, שמאי מקרקעין.

פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים בתאריך 14.11.2010.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 22.3.2011.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

4. פרטי המקרקעין

תאור: דירת מגורים.
גוש: 30185.
חלקת משנה: 38/13.
כתובת: רח' טשרניחובסקי 58 א' ירושלים.

5. מסמכים שנמסרו

עמדת הועדה: דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 30.7.2010, שנערכה ע"י רוני אפיק, שמאי מקרקעין.
עמדת המבקשת: הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 6.10.2010, שנערכה ע"י יאיר ידיד, שמאי מקרקעין.

עיקרי מסמכים נוספים:

מהועדה: 1. תגובה לשומה אחרת מתאריך 4.11.10, רשימת עסקאות השוואה ותחשיב שומה.
2. עסקת השוואה – גו"ח 30185/38/10 מיום 18.7.08.
3. תגובה לפרוטוקול מבי"כ הועדה המקומית, עו"ד הדר מנצורי (תכתובות מתאריכים: 6, 7 ו-12 לחודש דצמבר-2010).

מהמבקשת: 1. לשומה האחרת צורפו המסמכים הבאים:-
• מכתב מעו"ד א. שקד מיום 4.10.10.
• תמונות - סביבת הנכס.
• חוזה רכישה של הנכס מיום 12.2.2004.
• העתק מתכניות בנין עיר 6619 א' ו-6619 ב'.

2. בעת הדיון נמסרו המסמכים הבאים:-
• תכנית בינוי.
• נסחי רישום.
• סיכום עמדת המבקשת והתייחסות לתחשיב הועדה.

3. מכתבי תגובה מעו"ד א. שקד, מתאריכים 21.12.10, 7.2.11.

4. מידע מהגב' טטיאנה באראביק, ממשרד השיכון אגף תכנון והנדסה מיום 25.11.10, בדבר עלות חיפוי אבן בבניה למגורים.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

6. זכויות משפטיות

רישום הנכס בפנקס בתים משותפים כדלהלן:-

רישום :	תת חלקה 13, חלקה 38 בגוש 30185.
החלק ברכוש המשותף :	55/880.
בעלות : *	גב' חוף חגית בשלמות.
שטח דירה רשום :	55.46 מ"ר.

* בתאריך 2.2.2010 נמכרה הדירה והזכויות בה רשומות כיום ע"ש שילוח מולכו אביגיל (70/100 חלקים) ויצחק מולכו (30/100 חלקים).

7. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום הוא דירת מגורים ברחוב טשרניחובסקי 58 א', שכונת רסקו בירושלים. קטע הרחוב בו ממוקם הנכס, מאופיין בבתי מגורים שיכוניים בני 3-4 קומות. לנכס חזית דרומית לרח' טשרניחובסקי ומצידו המערבי גובל בסמטת מעלות יצחק א. עבאדי.

חלקה מס' 38 הינה בשטח רשום של 928 מ"ר, בתחומה בנוי מבנה שיכוני בן 2 כניסות. בבנין 16 דירות.

הבית בן 3 קומות מעל קומת כניסה וקומת קרקע תחתונה. קירותיו החיצוניים מחופים טיח והגג שטוח. לחלקה טופוגרפיה שפועית מכיוון דרום לצפון. מפלס הכניסה נמוך ממפלס הרחוב ובכניסה בנוי גרם מדרגות חיצוני.

עפ"י תכניות בנין עיר 6619 א' + ב', אושרה תוספת בניה בעורף הבנין ובקומת המרתף.

נשוא הערכה היא דירת מגורים בת 3 חדרים הממוקמת בקומה השלישית והאחרונה בבנין. שטח דירה רשום : 55.46 מ"ר. גובה פנימי בדירה כ- 2.75 מ'. בעת הביקור היתה הדירה בשלבי שיפוץ וחלוקה פנימית חדשה.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

8. תכנון

מצב קודם -

תכנית מתאר לירושלים מס' 62.
פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.7.1959 בי.פ. 687.

יעוד : אזור מגורים 1.
זכויות בניה : 75%.
מרתף לאחסנה : בשעור 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית.

מצב חדש -

תכנית 6619 א'
פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.5.2005, בי.פ. 5397.
יעוד : אזור מגורים מיוחד.
התכנית מתירה תוספת בניה בכל הקומות לשם תוספת מחסנים בקומת מרתף (מפלס -2.55) ולשם הרחבת יחיד קיימות בכל הקומות.
מספר קומות : 4 מעל מרתף.
מספר יחיד : 16.

שירות קיים מוצע	עיקרי קיים מוצע	
	732 1,058	מפלס ± 0.00 ומעליו
183 267		מתחת ± 0.00
450	1,790	סה"כ

תנאים למתן היתר בניה :
לא תותר בניה בשלבים, הבניה תבוצע בהינף אחד.
כל הבנין יצופה באבן.

תכנית 6619 ב'
פורסמה למתן תוקף בתאריך 30.10.2008, בי.פ. 5861.
תכנית שינויים שעיקריה הם :
הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה לכל עמודה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכו') יהוו גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה וכיו"ב, לרווחת הדירה מעליה.
תנאי לבניה בדירה 7 יהא הריסת המבנים המיועדים להריסה.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

9. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. עפ"י סעי' 4-5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק)-
"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד
מאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני
אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה".

ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע ביהמ"ש
העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את
הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.

בענייננו מאז המימוש האחרון בנכס בתאריך 12.2.2004, בו נרכשה הדירה ע"י המבקשת,
אושרו בחלקה תכניות בנין עיר מס' 6619 א' ו- 6619 ב' לגביהן נדרשת המבקשת
לתשלום היטל השבחה.

שומת ההשבחה נערכה לכל תכנית בנפרד, נכון למועד הקובע.

ב. תכנית 6619 א'

המועד הקובע לאומדן השבחה 2.6.2005.
התכנית מתירה תוספת בניה לבנין כולו שטח עיקרי 732 מ"ר + שטחי שרות 183 מ"ר.

<u>עמדת המבקשת</u>	<u>עמדת הועדה</u>	
25,251.6 ₪	84,693 ₪	גובה ההשבחה:
30.35 מ"ר (בהפחתת שטח ממ"ד)	42.35 מ"ר	שטח לחיוב:
3,590 ₪/מ"ר	5,100 ₪/מ"ר	שווי מבונה:

שטח תוספת הבניה -

שמאי הצדדים קבעו כי שטח תוספת הבניה הוא 42.35 מ"ר.
שמאי המבקשת טען כי יש להפחית את שטח הממ"ד כך שהשטח לחיוב, 30.35 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הכרעה-

בתכנית 6619 א' מצוינים שטחי תוספות בניה לבנין כולו. לתכנית מצורף נספח בינוי על פיו נמדדו גרפית שטחי הבניה לכ"א מהדירות. שטחי הבניה עפ"י המסמכים הנ"ל:-

תוספת בניה (שטח עיקרי) בבנין בתקנון תכנית 6619א'	732.0 מ"ר
החלק של המבקשת בזכויות הבניה (55/880 חלקים)	45.75 מ"ר
תוספת הבניה בדירת המבקשת עפ"י נספח הבינוי	42.5 מ"ר

מהטבלה לעיל עולה, כי קיים פער קטן בין שטחי הבניה המשוייכים לחלקת משנה 38/13 עפ"י חלקם היחסי לבין השטחים שניתנים לניצול עפ"י נספח הבינוי בתכנית.

בסעי' 8 לתקנון התכנית נאמר: "הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות בכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי... במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא א"כ נאמר אחרת".

לפיכך, התבססתי על תוספת שטח הניתנת לניצול בפועל 42.5 מ"ר. שטח הדירה המורחבת הוא כ- 103.5 מ"ר.

ממ"ד-

לגבי סוגיית הממ"ד נטען מטעם המבקשת כי יש להפחית את שטח הממ"ד (12 מ"ר), לגביו ניתן פטור בתוספת השלישית לחוק. שמאי הועדה טען כי אין אזכור בתכנית ובנספח הבינוי לגבי הממ"ד וע"כ אין להפחית שטח בגינו. בנושא זה הוגשה עמדת היועצת המשפטית של עיריית ירושלים ואלו עיקרי טענותיה:

- (1) מבדיקה שנערכה עם ממונה הרישוי נאמר, כי עפ"י תקנות הג"א לענין מרחבים מוגנים, כל תוספת בניה בשטח העולה על 12 מ"ר מחייבת בניה בצידה. יחד עם זאת בחלק מהמקרים, הג"א נותנת פטור מבנית ממ"ד, לדוגמא במקרה בו בבנין יש מקלט.
- (2) לפיכך אם בבנין הנדון קיים מקלט, יש להניח שהמבקש לא היה נדרש לבנות ממ"ד (יתכן שזוהי הסיבה שאין כל התייחסות לשטחי ממ"ד בתכנית).
- (3) חשוב להדגיש כי בשאלות מיגון ומקלוט הגורם המוסמך הוא הג"א ולא אגף הרישוי בעירייה.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

- (4) אם נצא מתוך הנחה שהמבקש היה נדרש להציג ממ"ד בעת הגשת הבקשה להיתר, כי אז עמדת הרישוי הינה שבמקרה זה הממ"ד יתוכנן ויבנה כחלק מהתוספת של 42.5 מ"ר ולא בנוסף לה.
- (5) בהתייחס לנושא "חדר מחוזק", למיטב הבנתנו זהו פתרון או דרך מיגון המקובל ומוכר ע"י הג"א לשמש כ"מרחב מוגן דירתי". לפיכך ההסדרים בחוק החלים על "מרחב מוגן דירתי" ובכלל זה פטור מהיטל השבחה, חלים על "חדר מחוזק".
- (6) לשון הפטור בתוספת השלישית לחוק התו"ב תשכ"ה-1965 (סעי' 19(ב)(9)) הוא כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין "השבחה במקרקעין של בנית מרחב מוגן". לפי הפרשנות שניתנת, כי הפטור ינתן במקום שיש בניה ממש, של הממ"ד. במקרה של הוצאת היתר בניה. כל עוד המימוש הוא במכר ואין בניה של הממ"ד, הפטור אינו רלוונטי.
- (7) לאור האמור, אין לנכות או לזכות שטחים בגין הממ"ד.

הכרעה-

בסעי' 19 (ב) (9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 נקבע כי לא תחול חובת היטל תשלום היטל השבחה בשל בנית מרחב מוגן. טענת היועצת המשפטית של עיריית ירושלים כי יש לתת את הפטור רק בדרך של מימוש ע"י בניה ולא בדרך של מכר, אינה מקובלת עלי ולמיטב ידיעתי אינה תואמת את התנהלות הועדה. מנסיוני, גם בעת מימוש זכויות בדרך של מכר הועדה, אינה גובה עבור שטחי ממ"ד.

בנוסף, מהיקש לגבי פטור למגורים עצמיים עד 140 מ"ר (סעי' 19 (ב) (ג) (1)), בו המחוקק משתמש בלשון של בניה בפועל "בניה או הרחבה של דירת מגורים", ניתן ללמוד כי גם במכר יש לתת פטור מתשלום היטל השבחה כאמור.

עפ"י הקריטריונים במכתבה של היועצת המשפטית (שטח תוספת הבניה מעל 12 מ"ר ובבית לא בנוי מקלט, יש להניח כי בעת הבניה בפועל יידרש בנית מרחב מוגן או "חדר מחוזק". משהודיעה היועצת המשפטית, כי במידה ויידרשו לבנות ממ"ד השטח יכלל בתוספת הבניה ולא ייבנה בנוסף, מצאתי כי יש להפחית את שטח הממ"ד.

נקודה נוספת - מלכתחילה סברתי כי במידה ויידרשו לבנות ממ"ד יוותרו בידי בעלי הזכויות בדירה (ת"ח 13) זכויות בניה לניצול. שכן, שטחי הממ"ד אינם אמורים להכלל במנין השטחים העיקריים. ואולם, עפ"י הוראת סעי' 8 לתקנון התכנית "במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית...חלות ההוראות המגבילות יותר", סבורה אני כי בענין זה, נספח הבנוי הוא המחייב כך שספק אם אכן יוותרו זכויות בניה כלשהן לניצול בעתיד.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

העולה במקובץ מהאמור לעיל, הוא כי יש להפחית שטחי הממ"ד מתוספת הבניה המצוינת בתכניות המשביחות.

עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבנית מקלטים) תש"ן-1990, שונה בתיקון תשס"ז-2007 שטח המרחב הדירתי מ-5 מ"ר ל-9 מ"ר (נטו לא כולל קירות). לפיכך, בחישוב ההשבחה הופחתו שטחי הממ"ד כדלהלן:-

לתכנית 6619 א' - שטח ברוטו 7.5 מ"ר.

לתכנית 6619 ב'- שטח ברוטו 12.0 מ"ר.

מחסנים -

בטבלת השטחים של תקנון תכנית 6619 א' מצוינת תוספת בניה של שטחי שרות מתחת מפלס הכניסה (± 0.00) בהיקף של 183 מ"ר. בנספח הבינוי מסומנים 16 מחסנים.

שמאי הצדדים לא קבעו השבחה בגין בנית המחסנים ושמאי המבקשת ציין בפרק העקרונות בשומתו (סעי' 8) כי הביא בחשבון במסגרת עריכת השומה "הוראות תכנית המתאר ביחס לשטח אחסנה של 8% משטח הדירה".

הכרעה-

סבורה אני כי תוספת שטחי מחסנים יש בה כדי תרומה לשווי המקרקעין, וע"כ חושבה השבחה בגינה.

עפ"י מדידה גרפית בנספח הבינוי של תכנית 6619 א', שטח קומת המרתף כ-440 מ"ר. הפחתה למעברים ופיר המדרגות, מתקבל שטח מחסנים כ-384 מ"ר. החלק היחסי של בעלי הזכויות בשטחי המחסנים כ-24 מ"ר.

במצב קודם, הותר עפ"י תכנית המתאר לירושלים מס' 62 שטחי מחסנים בשעור 8% מהשטח הבנוי. דהיינו 84.64 מ"ר ($8\% \times 1,058 = 84.64$ מ"ר).

בפועל מצוין בתכנית 6619 א', כי השטח הבנוי בקומת מרתף הוא 267 מ"ר ויש להניח כי שימשו כשטחי שרות לדיירי הבנין.

ברמת הזהירות התבססתי על השטח הבנוי בפועל, לאחר הפחתה למעברים ולפיר מדרגות, מתקבל שטח של כ-215 מ"ר.

שטחי מרתף (שרות) המשוייכים לדירת המבקשת (ת"ח 13) כדלהלן:-

מצב קודם : 13.4 מ"ר

מצב חדש : 24.0 מ"ר

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ערכי שווי-

שמאי הועדה קבע שווי קרקע מבונה למגורים בסך 5,100 ₪ למ"ר (שטח ברוטו).
שמאי המבקשת קבע שווי קרקע מבונה למגורים בסך 3,591 ₪ למ"ר (שטח ברוטו).

שמאי הצדדים הציגו נתוני השוואה מנכסים בסביבה.

בקביעת השווי התבססתי על נתוני השוואה מדירות ברחוב עצמו, בבנינים שיכוניים, בהם לא אושרו תוספות בניה.

<u>כתובת</u>	<u>תאריך</u>	<u>מס' חלקת משנה</u>	<u>מחיר מכירה - ₪</u>
טשרניחובסקי 58	12.2.04	38/13	681,264
טשרניחובסקי 58	16.7.04	38/2	695,725
טשרניחובסקי 54	20.10.04	40/6	580,710
טשרניחובסקי 56	7.11.04	39/8	665,100
טשרניחובסקי 52	31.12.04	41/6	710,940

ניתוח העסקאות מצביע על שווי ממוצע של דירה בשטח ברוטו של כ-61 מ"ר בגבולות 667,000 ₪.
בחלק מהבניינים קיימים מחסנים, וברמת הזהירות חושב מחסן בשטח 8% מהדירה. ושווי הבנוי נקבע בסך 10,587 ₪/מ"ר.

שווי מ"ר בנוי ברוטו	10,587 ₪
שווי בקומה עליונה	9,000 ₪
הפחתות:	יזמות 15%
	עלות בניה 3,500 ₪
יתרה לקרקע	4,326 ₪/מ"ר

הפחתות:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי יש לחשב הפחתות בעת מימוש תוספת הבניה בגין הסעיפים שלהלן:-

<u>עמדת הועדה</u>	<u>עמדת המבקשת</u>
בינוי חדש על ישן	25,000 ₪
שוליות	15% (= 49,192 ₪)
מגבלת בניה בהינף אחד	10%
	50%
	50%

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפחתה בגין מגבלות בניה-

אני מאמצת את קביעת הצדדים בדבר הפחתה בשעור 50%. הפחתה כזו יש בה כדי לשקף את הדחיה הנטענת לאור מורכבות הבניה והצורך בהסדר בין 16 דיירים.

הפחתה בגין בינוי חדש על יסן-

לגבי סעיף זה קיים פער משמעותי בין שומות הצדדים. שמאי הועדה קבע 25,000 ₪ ושמאי המבקשת טען, כי יש להביא בחשבון את מגבלת הנגישות לתוספת שטחי בניה, עלויות התאמה בדירות, הפסד שימוש בדירה בתקופת השיפוץ ובעיקר, ציפוי הבניה באבן הנדרשת כתנאי למתן היתר בניה. לגבי הסעיף האחרון, נטען כי עלות בניה לחיפוי אבן נע בטווח 360-515 ₪/מ"ר, בהתאם לסוג האבן (עפ"י מחירון דקל משנת 2008).

הדרישה לציפוי הבית באבן, מהווה עלות נוספת משמעותית מחד, אך מאידך יש בה כדי לתרום לשווי המקרקעין. עפ"י הנתונים שנמסרו לי מוערך החלק היחסי של ת"ח 13 בעלות זו, לשנת 2005 בגבולות 23,000 ₪ בתוספת מע"מ. כמו"כ אני ערה לכך, כי קיימת בעית נגישות לעורף החלקה וצפויה התייקרות בעלויות הבניה בעת המימוש.

לגבי סעיפי ההפחתה האחרים שנטענו (עלויות התאמה בדירות, הפסד שימוש בדירה בתקופת השיפוץ), לדעתי, ברמה העקרונית, לא נדרשות עבודות שיפוץ יסודיות בדירה בעת מימוש תוספת הבניה עפ"י תכנית 6619 א'. וכל שיפוץ כאמור במידה ויבוצע, יש בו כדי לתרום לשווי הנכס.

לאור האמור, אני קובעת הפחתה בגין בינוי חדש על יסן בסך 40,000 ₪. (עלות זו מביאה בחשבון חלק מעלות ציפוי באבן, התייקרות הבניה, והוצאות לא צפויות).

חישוב ההשבחה :

שטח משוקלל	מחסנים		דירה		
	שטח מקדם שווי	שטח מקדם שווי	שטח מקדם שווי	שטח מקדם שווי	
105.6	0.4	24.0	1.0	96.0 ⁽¹⁾	מצב חדש
- 66.4	0.4	13.4	1.0	61.0	מצב קודם
39.2 מ"ר					הפרש
4,326 ₪/מ"ר					שווי מבונה
169,579 ₪					סה"כ
40,000 ₪					הפחתה - מטלות והוצאות בבנית תוספת למבנה קיים
129,579 ₪					
-50%					הפחתה - דחיה למימוש
64,790 ₪					השבחה

⁽¹⁾ לא כולל ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ג. תכנית 6619 ב'

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 14.11.2008.
התכנית הסירה חלק מהמגבלות שנקבעו בתכנית 6619 א'.
היתרונות הרלוונטיים לדירת המבקשת, היא אפשרות בנית תוספת הבניה בשלבים
לכל עמודה לעומת המצב הקודם, בו נדרשו לבנות את כל תוספת הבניה בהינף אחד.

<u>עמדת המבקשת</u>	<u>עמדת הועדה</u>	
₪ 14,067.8	₪ 43,550	גובה השבחה
30.35 מ"ר	42.35 מ"ר	שטח לחיוב
5,000 ₪/מ"ר	6,500 ₪/מ"ר	שווי מבונה
15% (= 68,512 ₪)	₪ 30,000	הפחתה – בינוי חדש על יסן
20%	20%	שעור ההשבחה

הכרעה-

ברמה העקרונית סבורה אני כי לגבי הדירה הנדונה התכנית לא שינתה מהותית את אפשרות הבניה אלא במעט. שכן עפ"י תכנית זו הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה לכל עמודה, ללא דילוג על קומה כלשהי. הואיל והדירה הנדונה ממוקמת בקומה העליונה, עדיין הבניה בה תלויה בהסדר עם בעלי הדירות בשתי הקומות מתחתיה וגם צפויה דחיה עד למימוש הבניה.

בשומות הצדדים נקבעה השבחה בשעור 20% המשקפת דחיה לפי מקדם 0.7.
לגבי הבניה בעמודות, בשל מורכבות הבניה בכלל ובפרט בדירה העליונה, מקובל שעור הדחיה הנ"ל. מאידך, לגבי המחסנים יש לקבוע מקדם דחיה גבוה יותר של 0.5.

ערכי שווי-

שמאי הצדדים הציגו נתוני השוואה מהסביבה לביסוס טענותיהם. שמאי המבקשת הציג עסקה מהבנין עצמו (ת"ח 10) וכן מבנין סמוך (רח' טשרניחובסקי 54) לפיו מחירי דירות בקומה שניה בשטח 61 מ"ר נעו בטווח 800,000-810,000 ₪.
שמאי הועדה הציג עסקאות מרח' שמעוני הסמוך, המצביעים על רמת מחירים ממוצעת של 743,000 ₪, לדירה בשטח רשום של כ-43 מ"ר.

בנוסף ערך שמאי הועדה ניתוח של עסקת המכר של ת"ח 10 הנ"ל.
גם לגבי מדרגה זו, בחרתי להתבסס על מחירי דירות מהרחוב עצמו, וכעסקה מייצגת התבססתי על מכירת הדירה בקומה שניה (ת"ח 10) מתאריך 18.7.2008.
כפי שנמסר ע"י שמאי הועדה, בעת המכירה שולם היטל השבחה עפ"י שומה מוסכמת בסך 45,000 ₪. מכאן שגובה ההשבחה המיוחסת לתוספת הבניה הוא 90,000 ₪.

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

ניתוח עסקת המכר (ת"ח 10) :

מחיר מכירה	810,000 ₪
הפחתות : השבחה לתוספת הזכויות	90,000 ₪ -
שווי הדירה	720,000 ₪
שטחי בניה ⁽¹⁾	66.4 מ"ר
שווי בנוי בקומה ב'	10,843 ₪/מ"ר
התאמה לדירה בקומה ג'	10,030 ₪/מ"ר
שווי קרקע מבונה ⁽²⁾	5,222 ₪/מ"ר

⁽¹⁾ במצב קיים שטח הדירה ברוטו כ-61 מ"ר + מחסן בבנין כ-13.4 מ"ר.

מקדמי שווי לדירה- 1.0. למחסן – 0.4.

⁽²⁾ נקבע בגישת החילוץ, לאחר הפחתה לזמנות -15% ועלויות בניה – 3,500 ₪/מ"ר.

הפחתות:

בסעיף זה אימצתי את העלויות שנקבעו בתכנית 6619 א', במידוד לפי תשומות הבניה. סך העלות - 46,400 ש"ח.

חישוב ההשבחה :

במקרה הנדון, ההשבחה מתייחסת רק לתוספת הבניה. לפיכך ניתן לבדוד רכיב זה ולקבוע את ההשבחה רק לגביו, תוך הבאה בחשבון של כל הגורמים הרלוונטיים.

מצב קודם:	שטח - מ"ר	מקדם שווי	שטח משוקלל
תוספת בניה (עיקרי)	42.5		
ממ"ד	- 12.0		
שטח לחיוב	30.5	1.0	30.5
תוספת מחסנים	10.6	0.4	4.2
סה"כ			34.7 מ"ר
שווי מבונה			5,222 ₪
סה"כ - שווי			181,203 ₪
הפחתה - תוספת לבניה קיימת			- 46,400 ₪
הפחתה - דחיה לבניה			134,803 ₪
סה"כ			-50%
			67,402 ₪

נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מ"ר	שטח	מקדם שווי	שטח משוקלל	חלק יחסי	מצב חדש
42.5					תוספת בניה (עיקרי)
<u>- 12.0</u>					ממ"ד
30.5	1.0		30.5	0.88	שטח לחיוב
10.6	0.4		<u>4.2</u>	<u>0.12</u>	תוספת מחסנים
			34.7 מ"ר	1.00	סה"כ
			₪ 5,222		שווי מבונה
			₪ 181,203		סה"כ
			<u>- 46,400</u>		הפחתה
			₪ 134,803		
			₪ 83,039	A	דחיה לתוספת הבניה (0.7 X 0.88 X 134,803 ₪)
			<u>₪ 8,088</u>	B	דחיה למחסנים (0.5 X 0.12 X 134,803 ₪)
			₪ 91,127		סה"כ (A + B)

סיכום:

₪ 91,127	מצב חדש
<u>- 67,402</u>	מצב קודם
₪ 23,725	השבחה

10. שומה

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה והיטל השבחה במקרקעין שבנדון, בעת מימוש זכויות בדרך של מכר:

מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	
2.6.2005	₪ 64,790	₪ 32,395	תכנית 6619 א'
14.11.2008	₪ 23,725	₪ 11,863	תכנית 6619 ב'

על סכום היטל השבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה