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

תאריך: 21.2.2019
סימוכין: 7-809.0

גזית הנדסה בע"מ [1]
ע"י השמאי בועז הלפרין **מבקשת**

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה
ע"י השמאית אורית שפט **ועדה**

שומה מכרעת

רח' יצחק שדה 17 רמלה

מגרש 39 בתכנית לה/במ/172
ת"ח 16 חלקה 5 בגוש 5613

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון, במימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה בהליך של הקלה (בקשה מס' 20170081).

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה

נקבע עפ"י הוראות החוק (תוספת השלישית לחוק התכו"ב תשכ"ה-1965) ובהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04):

	מועד קובע
החלטת ועדה:	26.12.2012
תכנית לה/43/1000:	2.9.2016
הקלות:	24.6.2018

[1] הבעלים הרשום, אבו סויס נאיף והבקשה להיתר בניה הוגשה מטעם חב' גזית נדל"ן בע"מ.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

3. מועדים

בתאריך 23.10.2018 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 24.1.2019.

4. מסמכים שנמסרו

1) דרישת ועדה (מתוקנת) לתשלום היטל השבחה מתאריך 16.8.2018, נערכה ע"י אורית שפט, שמאית מקרקעין.
2) מטעם המבקשת הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 16.9.2018, נערכה ע"י בועז הלפרין, שמאי מקרקעין (כולל נספחים).
3) תגובת הועדה ל"שומה אחרת" מתאריך 3.10.2018.
4) תכנית בקשה להיתר במגרש הנדון, ופרוטוקול הועדה לאישור ההקלות.
5) הסכם מכר במגרש הנדון.
6) נתוני השוואה (שומות מכריעות, שומות ועדה ועוד).
7) החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שירות.
8) השלמת מסמכים לאחר הדיון ותכתובת בין הצדדים.

5. זכויות משפטיות

הנכס רשום בפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות.

רישום:	תת חלקה 16, חלקה 5 בגוש 5613.
שטח חלקה 5:	1,716 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף:	45/230 חלקים.
תאור:	יחידה בשטח 3.0 מ"ר בקומת קרקע אגף 3.
הצמדות:	קרקע: 441.13 מ"ר.
	גג: 4.18 מ"ר.
בעלות:	אבו סויס נאיף בשלמות.

הערות:

- הערה בדבר אתר עתיקות (מתאריך 10.10.1993, י.פ. 4149).
- הכרזה כשיכון ציבורי (מתאריך 22.2.2010, י.פ. 6065).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

6. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם ברח' יצחק שדה, שכונת השופטים בחלק הצפוני בעיר רמלה.
האזור מאופיין בבתי מגורים ותיקים בני 1-3 קומות וניכרת בו רמת תחזוקה ירודה.
בקרבה לנכס מצוייה תחנת הרכבת רמלה.

חלקה 5 בגוש 5613 היא בשטח רשום 1,716 מ"ר.
בתכנית לה/במ/172 חולקה החלקה ל-3 מגרשים, הנכס הנישום מסומן כמגרש 39 ושטחו המדוד 427 מ"ר.[2]
מגרש 39 מהווה את המגרש האמצעי, המגרש ריק בעל צורה הנדסית מלבנית רגולרית.
המגרש גובל משני צידיו במגרשים, בהם בנויים בתי מגורים ותיקים.

בתכנית הבקשה להיתר מס' 20170081 (ת.ב. 2080150), מבוקשת הקמת בית מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומה מפולשת, עבור 8 יחידות דיור.

7. תכנון

<u>תכנית לה/במ/172</u>

פורסמה למתן תוקף בתאריך 19.11.1992, י.פ. 4059.
תכנית מתאר, מפורטת, בה נקבעו אזורי מגורים, תכליות והוראות בניה והתווית מגרשים לבניה.
מקרקעי המבקשת מסומנים כמגרש מס' 39, מבנן 12.

יעוד:	אזור מגורים ג', מגרש מס' 39 במבנן 12.
זכויות בניה:	148% (כולל חדרי גג).
יח"ד:	16 יח"ד לדונם נטו.
תכסית הבניה:	70% משטח המגרש (כולל שטחים מקורים ומבני עזר).
חדרי גג:	מותרת בנית חדרי גג בגגות שטוחים בלבד, בנסיגה של 4 מ' מחזית הבנין הפונה לרחוב.
גובה הבנין:	ברוטו 11.3 מ' + 2.7 מ' לחדר על הגג + 1.30 למעקה גג.
קווי בנין:	קדמי 0 - בשתי קומות ראשונות ומעליהן נסיגה 4 מ'. צדדי - 0, ואחורי - 4 מ'.
חניה:	לפי התקן התקף.

[2] עפ"י תכנית מדידה מתאריך 2.12.2016, נערכה ע"י אבו חבלה מוחמד, מודד מוסמך.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

<u>תכנית לה/1004</u>

פורסמה למתן תוקף בתאריך 19.3.1998, י.פ. 4629.
התכנית קובעת הוראות בניה על גגות ומתירה בגג שטוח בנית חדרי יציאה לגג בשטח 30 מ"ר, כתוספת לדירות בקומה עליונה (לא תותר יח"ד נפרדת).
שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים.
הגישה לחדרי יציאה לגג אליהם ממדרגות פנימיות ובשטח הגג הצמוד לדירה (בהעדר רישום גג צמוד בהסכמת כל בעלי הדירות בבניין).
הוראות אלו לא יחולו על מבני מגורים חד קומתיים או קוטג'ים.
בגגות שטוחים בשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג, כולל חדרים למתקנים הנדסיים.
בגגות משופעים גובה לא יעלה על 6 מ' מרצפת הקומה העליונה עד הנקודה הגבוהה ביותר.
שיפועי הגג יהיו בטווח 40%-50%.

<u>החלטות ועדה</u>

- מתאריך 10.11.2004 – הותרה תוספת שטחי שירות בשעור 20% מהשטח העיקרי.
- מתאריך 26.12.2012 – אושרו שטחי שירות בשעור 30% מהשטח העיקרי ותוספת מרתף לפי תכסית בשעור 80% משטח המגרש.(הודעה על החלטת המליאה פורסמה ברשומות בתאריך 5.5.2014, י.פ. 6797).

<u>תכנית לה/1000/43</u>

פורסמה למתן תוקף בתאריך 9.8.2016, י.פ. 7318.

התכנית קובעת שטחי שירות ומרתפים.

- בבניה רוויה 3-10 קומות, תותר תוספת 30% עבור שטחים עיליים.
- יותר מרתף עד 3 קומות, לפי תכסית 80% (85% באישור ועדה מקומית).

הערות:

- שטחי השרות בתכנית יהוו תוספת מעבר למותר בתכניות הקיימות ולא פחות מכך.
- במקרה של שילוב שימושים, תותר התוספת בהתאמה לשטח עיקרי של כל שימוש.
- התכנית אינה פוגעת במותר לצורך פרגולות וסוככים.
- מחסנים לפי תכנית זו יותרו בקומת הלובי או המרתף בלבד.
- קומת עמודים והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה ראשונה יחשבו כשטח שירות ובה ניתן שירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד/ממ"ק, מחסנים, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מדרגות, מעלית וכיוצ"ב.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

8. נתוני רישוי

<u>היתר בניה מס' 20170081 (ת.ב 2080150)</u>

הבקשה אושרה בהליך של הקלה בתאריך 24.6.2018.

מהות הבקשה: הקמת בנין חדש בן 4 קומות + חדרים על הגג על קומת עמודים מפולשת.

שטחי רישוי:

קומה	שטח עיקרי מ"ר	שטחי שירות במ"ר				מרפסות	שטחים לא מקורים
		מקלט ממ"ד	מתקנים ומ. טכניות	מבואות ומדרגות	קומת עמודים מפולשת		
קרקע			4.37	63.66	165.19		
א	179.69	22.71		26.76		24	
ב	179.69	22.71		26.76		24	
ג	179.69	22.71		26.76		24	
ד	179.69	22.71		26.76		24	
ה	55.60			15.42			82.30
סה"כ	774.36	446.52				96	82.30

<u>הקלות</u> [3]

הקלה בהגבהת המבנה כך שיהיה 16 מ' במקום 11.3 המותרים עפ"י תב"ע.

הקלה בתוספת 20% שטחי בניה.

הקלה בקו בנין צידי צפון מזרחי ב-10%, שיהיה 2.7 מ' במקום 3.0 מ' המותרים עפ"י התב"ע.

הקלה בגובה חדר על הגג, שיהיה 3.2 מ' במקום 2.7 מ' המותרים עפ"י התב"ע.

הקלה במספר יח"ד, שיהיו 8 יח"ד במקום 6.83 יח"ד המותרים עפ"י התב"ע.

הבלטת מרפסות לחזית קדמית בשעור של 1.6 מ' מעבר לקו בנין המותר המהווה 40% מן הרווח המותר.

הבלטת מרפסות לחזית אחורית בשעור של 1.6 מ' מעבר לקו בנין המותר המהווה 40% מן הרווח המותר.

ניוד זכויות מתת קרקעי לעל קרקעי בשטח 219.01 מ"ר שטחי שרות.

[3] עפ"י נוסח הפרסום המצוין בפרוטוקול הועדה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

9. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. מהות ההשבחה

בסע' 4-(5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 נקבע:

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.

במקרקעי המבקשת אושרו תכניות מאז המועד הקובע לחבות בהיטל השבחה (1.7.1975) [4] כמפורט בפרק התכנון.
בתאריך 8.5.2007, נרכשו הזכויות בקרקע ע"י אבו סויס נאיף והבקשה להיתר מס' 20170081 הוגשה ע"י חברת גזית נדל"ן בע"מ.

דרישת הועדה המקומית לתשלום היטל השבחה היא לתכנית לה/43/1000 ולהקלות.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים

	שומת הועדה	**שומת המבקשת**
תכנית לה/43/1000	147,444 ₪	לא חלה השבחה
הקלות	501,098 ₪	212,500 ₪

ג. תכניות משביחות

בשומת הועדה נקבעה השבחה לתכנית לה/43/1000, המקנה תוספת זכויות במרתף.
בעת הדיון נטען, כי הנכס נרכש בשנת 2007 ובאותה עת היתה בתוקף החלטת ועדה משנת 2004, המתירה תוספת שטחי שרות בשעור 20%. אולם, בהחלטת ועדה זו לא הוכללה תכנית לה/במ/172 החלה בנכס הנישום והחלטת המליאה הרלוונטית, היא משנת 2012, בה הותרו תוספת שטחי שרות עיליים בשעור 30% מהשטח העיקרי ובנית מרתף בתכסית 80% משטח המגרש.
לכן במצב החדש בענייננו, יש לקבוע השבחה גם להחלטת המליאה משנת 2012.

[4] הוראות מעבר לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת, כי ערב אישור תכנית לה/43/1000, התירה הועדה בנית שטחי שרות בשעור 30% כאשר שטח הממ"דים ושטח קומת העמודים לא נכלל במנין השטחים. כראיה לכך הציג היתר בניה מס' 2015002, מרח' חנה סנש 19 ברמלה, שאושר בתאריך 21.4.15. מנגד, בתכנית לה/43/1000 נקבע כי קומת עמודים ו/או קומת עמודים חלקית יחשבו כשטח שרות. לכן מסקנתו, כי התכנית צמצמה את השטח שהותר ערב אישורה ולמעשה מהווה תכנית פוגעת.

הכרעה

1) הסוגיה להכרעה בענייננו היא קביעת גובה ההשבחה במקרקעי המבקשת בעת מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר.
השטח המבוקש מסתכם ב-774.36 מ"ר (עיקרי) + 446.52 מ"ר (שטחי שרות).
חלק מהשטחים הנ"ל אושרו בהליך של הקלה, כולל תוספת 20% שטחים עיקריים וניוד זכויות מהמרתף לעל קרקעי בהיקף 219.01 מ"ר.

בתכנית לה/במ/172 הותרה בנית מרתף באזור מגורים ג' כדלהלן :-

3.1.5. **מרתפים, קומת עמודים מפולשת מבנה עזר**

א. תותר בנית מרתפים ובהם יותר השימוש רק לצרכי מקלטים ומבני עזר בשטח כולל של עד 5%, לא כולל המקלט, משטח המגרש נטו ובכפוף לתנאים הבאים:
- **הבנין לא יחרוג בגובהו הסופי מהוראות סעיפים 3.1.3 א, ב', ג' ו-3.1.4 לענין קווי בנין וגובה הבנין.**
- **הועדה המקומית נוכחה כי הקמת מבני העזר אינה פוגעת באופי הסביבה, בחלל העירוני ובחזיתות המבנה.**

ב. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.

בענייננו, השימוש במרתף בשטח 21.35 מ"ר (5% * 427 מ"ר) ובנוסף מקלט.
בהחלטת מליאה מס' 2012008, אושרו שטחי שרות עיליים בהיקף 30% מהשטח העיקרי ובנית מרתף לפי תכסית 80%, כך שבענייננו שטח המרתף 341.6 מ"ר.
אולם בפועל נקבע בהיתר, כי מניידים זכויות תת קרקעיות לעל קרקעיות בסך 219.01 מ"ר, כך שמדובר בניצול חלקי של שטח תת קרקעי.

העולה במקובץ מהאמור לעיל, כי אישור המליאה בשנת 2012, התיר הרחבת המרתף ותוספת שימושים של שטחי שרות בו. עפ"י הלכת סמלפסט (רע"א 8538/99), קמה חבות בתשלום היטל השבחה.
לאור האמור, יש לתקן את דרישת הועדה ולקבוע השבחה גם למועד אישור המליאה בשנת 2012.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

2) טענת שמאי המבקשת כי בתכנית לה/43/1000 צומצמו הזכויות אינה תואמת למטרות התכנית כפי שפורט בדברי הסבר לתכנית:

מטרת תכנית זו לאפשר תוספת שטחי שרות בכל המרחב המקומי כתוספת לשטחים שנקבעו במסגרת תכניות שונות לשימושי הקרקע השונים, באופן יחסי לזכויות הבניה שהוגדרו כשטחים עיקריים. בנוסף, התכנית מגדירה בניה במרתפים בכל השימושים.

לגופה של הטענה יש לדחותה מטעמים שלהלן:-

בתכנית לה/במ/172 נקבע כי אסורה הקמת קומה מפולשת באזור מגורים ג'. משכך, מתייתר הצורך מלדון בטענה אם נידרש לכלול או לא לכלול שטחי שרות בקומה מפולשת.
לגבי ההיתר ברח' חנה סנש 19, מדובר בהיתר בודד כך שאינו מהווה ראיה אך מעבר לכך, עפ"י בדיקותי הקומה המפולשת בהיתר זה לחניות ויתכן וזו הסיבה מדוע לא הוכלל השטח במנין שטחי השרות.
יצויין, כי בתכנית לה/43/1000 נקבע, כי השטחים שייחשבו כשטח שרות הם לובי כניסה, קירות ממ"ד, חדר אשפה, מתקנים טכניים ומדרגות, ושטחים אלו כן הוכללו בהיתר ברח' חנה סנש.

ד. החלטת מליאה לתוספת שטחי שרות מתאריך 26.12.2012

(1) שטח לחיוב

בשומת הועדה נקבע החיוב לתוספת שטחי שרות בסך 117.52 מ"ר.
שמאית הועדה מסרה, כי השטח הנ"ל נקבע עפ"י המצוין בבדיקה שערך אדריכל העיר לשטחי הרישוי בהיתר, לפיו מותרים שטחי שרות 153.6 מ"ר לעומת שטח מבוקש 271.12 מ"ר.

הכרעה

1) עפ"י החלטת המליאה, נקבעו שטחי שרות עיליים בשעור 30% מהשטח העיקרי ובסך 189.59 מ"ר (= 30% * 148% * 427 מ"ר).
שטחים אלו, נדרשים בעניינו לממ"דים, מדרגות, מבואות ושטחים טכניים ומקובלת עמדת הועדה, כי אין לחייב בגינם תשלום היטל השבחה.

2) ההשבחה במדרגה זו, לשטחי מרתף שנויידו לקומות עיליות.
בסעיף ההקלה נקבע השטח לניוד בסך 219.01 מ"ר.
עפ"י בדיקותי, שטחי הרישוי היתר בסך 446.52 מ"ר, מהם יש להפחית חניות בקומה מפולשת 165.19 מ"ר, כך שהשטח הבנוי הנותר 281.33 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

חישוב השטח "המנוייד" משקף את הפער בין שטחי שרות מבוקשים בהיתר (לא כולל חניה מפולשת) לבין השטח המותר.
בתחשיב לא הובאו בחשבון שטחי ממ"ד, לגביהם קיים פטור מתשלום ההיטל בבניה (עפ"י סע' 19 (ב) (9)):

	שטחי שרות	**ממ"ד**	**יתרה מ"ר**
שטח בהיתר	281.33	90.84	190.49
שטח מותר עפ"י תב"ע	189.59	* 79.51	110.08
יתרה לחיוב			80.41

* משקף שטח יחסי בהיתר ל-7 חדרי ממ"ד.

3) במצב קודם, התבססתי על הוראות תכנית לה/במ/172, המתירות בנית מרתף בשעור 5% משטח המגרש נטו, מתקבל 21.35 מ"ר.
במועד זה נבנו חדרי ממ"ד בדירות וע"כ אין מקום להביא בחשבון מקלט.
4) לאור האמור נקבע השטח לחיוב בסך 59.06 מ"ר (= 21.35 - 80.41 מ"ר).

(2) **ערכי שווי**

בשומת הועדה נקבע שווי המרתף בסך 4,182 ₪/מ"ר לפי מקדם 0.3, נכון לתאריך 24.8.2016, תחילתה של תכנית לה/1000/42.

ככל שטענה שמאית הועדה כי יש לקבוע השבחה לתאריך 26.12.2012, ביקשתי מהצדדים להעביר אלי נתוני השוואה הרלוונטיים למועד זה.
משלא נמסרו, איתרתי באתר מידע נדל"ן של רשות המסים מחירי מכירה של דירות בבנין סמוך, ברח' הרדוף 26 ברמלה (גו"ח 5612/14) שלהלן:-

תאריך	**שנת בניה**	**שטח מ"ר**	**מחיר מכירה** ₪	**מחיר** ₪/**מ"ר**
31.10.12	2002	96	935,000	9,740
17.2.13	2003	68	725,000	10,662
12.5.13	2002	96	920,000	9,583
ממוצע				9,995
התאמה לשטח עיקרי				9,000
הפחתות		יזמות		15%
		עלות בניה		5,000
שווי למגורים				2,826
שווי מרתף (0.3)				~ 850

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(5) **השבחה להחלטת ועדה (26.12.2012)**

תוספת שטחי מרתף	59.06	מ"ר
שווי מבונה	850	₪/מ"ר
השבחה	50,201 ₪	

ה. תכנית לה/1000/43 (24.8.2016)

בתכנית זו הותרו שטחי שרות בדומה להחלטת מליאה מתאריך 26.12.2012, ונקבע כי אין בה כדי השבחה נוספת למקרקעי המבקשת.

ו. הקלות

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 24.6.2018.

עמדת הועדה

נקבעה השבחה פרטנית לכ"א מסעיפי ההקלה כדלהלן :-

הקלה	גובה השבחה	פרוט
ניוד שטחי שרות	91,588 ₪	השבחה בשעור 10% לשטח 219 מ"ר.
תוספת זכויות בניה	363,005 ₪	השבחה לשטח 86.8 מ"ר.
בגובה חדרי יציאה לגג	46,505 ₪	השבחה בשעור 20%.

לסעיפי ההקלה המתייחסים לחריגה בקווי בנין, קבעה שמאית הועדה כי הם זניחים.

עמדת המבקשת

נקבעה השבחה בסך 215,500 ₪, להקלה בתוספת זכויות בניה לשטח 86.8 מ"ר.

ליתר סעיפי ההקלה נטען כי לא חלה השבחה מהטעמים שלהלן :-

1. ניוד שטח שרות מהמרתף - ניוד הזכויות נדרש לקומת העמודים המפולשת אשר אינה סחירה ואין לה שווי. לגבי שטחי הממ"ד, הם פטורים מתשלום ההיטל.
2. הקלה בגובה חדרי גג, העלות הכרוכה בתוספת הגובה שוות ערך לתרומה לשווי. כתמיכה לטענתו הוצגו שומות מכריעות בחולון (גו"ח 6867/123, 6867/21 ו-7162/132).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

1) מהות ההשבחה

בנכס הנישום מתוכנן בית מגורים בן 4 קומות וקומת חדרי גג, מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד. במסגרת הבקשה להיתר נדרש פרסום הקלות לתוספת זכויות בניה, הגבהת המבנה וחדרי היציאה לגג, ניוד זכויות וחריגה בקווי בנין.

עפ"י בדיקותי, בשל מגבלת קווי בנין, לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה במתכונת המוצעת ואישור ההקלות תרם לשיפור התכנון וניצול מיטבי של הזכויות המשליך על פונקציונליות הדירות, שטחן והגובה הפנימי.
במקרה כזה, גישת השומה לאמוד את ההשבחה כתוצאה מאישור כל ההקלות, הוא שווי המקרקעין במצב חדש כולל ההקלות לעומת מצב קודם, ללא הקלות.

א) ניצול זכויות בניה

עפ"י התב"ע ניתן לבנות 7 יח"ד ב-4 קומות ועפ"י התכנון המוצע, יש להביא בחשבון קומת מפולשת לחניות ומעליה 3 קומות למגורים וקומת חדרי יציאה לגג.
מדובר במגרש צר ומאורך ובמגבלת קווי בנין, כאשר מביאים בחשבון קו בנין צדדי מזרחי 3 מ', מתקבלת תכסית בשטח מדוד של כ-247 מ"ר.
השטח העיקרי הנותר כ-200 מ"ר בקומה ובסה"כ 600 מ"ר ב-3 קומות, כך שקיימת יתרת זכויות בניה בסך 31.96 מ"ר. [5]
הואיל וניתן לנצל את יתרת זכויות הבניה בחלופות שונות (קו בנין מזרחי 0 (ללא פתחים) או בקומת קרקע (ע"ח החניות), הוערכו השטחים הנ"ל במקדם מופחת (0.85).

ב) הגבהת המבנה והגבהת חדר יציאה לגג

גובה המבנה
עפ"י התב"ע גובה המבנה 11.3 מ' ב-4 קומות, כך שמתקבל גובה פנימי בקומה טיפוסית כ-2.48 מ'.
להגבהת המבנה ל-16 מ' השלכה בשניים, תוספת קומה חמישית ובנוסף, הגבהת קומה טיפוסית ל-2.85 מ' (גובה פנימי).

[5] הופחתו ממ"דים (22.71 מ"ר) + מבואות ומדרגות (26.76 מ"ר).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

חדר יציאה לגג

עפ"י הוראות תכנית להּ/במ/172, גובה חדר היציאה לגג 2.7 מ' ובהקלה אושר גובה של 3.2 מ'.
עפ"י ההיתר, גובה פנימי של החדר 2.85 מ', לעומת כ-2.4 מ' במצב קודם.

הכרעה

הנתונים הנ"ל מצביעים על הגבהת קומה טיפוסית בכ-35 ס"מ והגבהת חדר הגג ב-50 ס"מ, כך שמדובר בתוספת גובה ניכרת.

המבחן לקביעת ההשבחה הוא ההפרש בשווי הדירות כתוצאה מהגבהת הגובה הפנימי. אולם בשומות הצדדים לא הוצגו נתוני השוואה, שמאית הועדה קבעה השבחה להגבהת חדר היציאה לגג בשעור 20% ושמאי המבקשת טען, כי העלות הכרוכה בתוספת הגובה, עולה ו/או שוות ערך לתרומה לשווי, אך לא הציג תחשיב ו/או אומדן עלויות לביסוס טענה זו.

בשומה מכרעת שערכתי ברח' יצחק רבין 40, במתחם ח-307 בחולון (גו"ח 3873/7),[6] קבעתי השבחה להקלה להגבהת דירת גג מ-3 מ' ל-4 מ'.
ערכתי השוואה בין שווי דירה מוגבהת לעומת דירות גג טיפוסיות בסביבה ונמצא פער בשווי בסך 600 ₪/מ"ר למועד קובע 1.4.2014, לאחר הפחתת עלויות עודפות.

בענייננו, משלא ניתן היה לנתח דירות לפי הגובה הפנימי בהן, אימצתי את העיקרון בחולון, לפיו להגבהת הקומה יש השלכה על מחירי הדירות.
הפער הנ"ל (600 ₪/מ"ר), היווה כ-12% משווי מבונה [7] ובהתאמה לענייננו, יש להביא בחשבון, תוספת גובה פחותה (35-45 ס"מ) מחד ומנגד, הגובה במצב קודם (2.4-2.47 מ'), נמוך מהנדרש בתקנות התכו"ב ויש בו פחת.

לאור האמור, נקבע מקדם שווי מופחת לדירות במצב קודם לפי 0.95 ובמצב חדש, ערך מוסף לפי מקדם 1.02.

[6] פורסם באתר משרד המשפטים.
[7] שווי מבונה נקבע בגבולות 5,000 ₪/מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ג) ניוד שטחי שרות מהמרתף לעל קרקעי

סעיף ההקלה מתייחס לניוד שטחים מהמרתף בסך 219 מ"ר כאשר במדרגה של תכנית לה/43/1000 לעיל, נקבע חיוב עבור תוספת שטחי שרות בסך 90.98 מ"ר (לא כולל חדרי ממ"ד).
בחינת השטחים המנויידים, מצביעה על ניצול שטחי שרות לשימושים שונים, שטחים טכניים, מבואות, מדרגות, לובי כניסה חדר משחקים ועוד.
ההשבחה נקבעה לערך המוסף בניצול שטחי השרות ללובי כניסה וחדר משחקים בקומת קרקע בשטח כולל של כ-37 מ"ר.
שעור ההשבחה בסך 10% שנקבע בשומת הועדה נמצא בטווח הסביר.
יתר שטחי השרות, יש לייחס לחדרי מדרגות ומבואות והם מגולמים בשווי.

2) ערכי שווי

בשומת הועדה, נקבע שווי מבונה בסך 4,182 ₪/מ"ר.
השווי הנ"ל נקבע בגישת החילוץ, כנגזרת ממחירי דירות ברמלה.
שמאית הועדה ציינה כי לא נמצאו נתוני שווי לדירות בבניה חדשה באזור הקרוב לנכס הנדון, לכן סקרה דירות מגורים ברחבי העיר וחישבה הפחתה למיקום.
מחירי המכירה של דירות בנות 4 חדרים שנמכרו במהלך השנים 2016-2017 (מצ"ב כנספח מס' 1), מצביעות על שווי בנוי ממוצע בסך 15,188 ₪/מ"ר.
בהפחתה למיקום מתקבל 13,700 ₪/מ"ר המשקף ערכי שווי מבונה בסך 4,182 ₪/מ"ר.[8]

בשומת המבקשת, נקבע שווי מבונה בסך 2,500 ₪/מ"ר.

(1) השווי הנ"ל מבוסס על פסיקות שמאים בנכסי רשות הפיתוח שלהלן :-

- ברח' גולומב 11 (גו"ח 5606/312), קבע השמאי שמואל פן, שווי מבונה בסך 2,500 ₪/מ"ר לתאריך 5.7.2017.
- ברח' טרומפלדור 24 (גו"ח 4346/291), קבע השמאי גדעון פרלמן, שווי מבונה בסך 2,734 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ), לתאריך 14.5.2016.

(2) הוצגה שומת השבחה מטעם הועדה ברח' השומר 26 ברמלה, נקבע שווי מבונה בסך 3,500 ₪/מ"ר, למועד קובע 8.4.2018.

[8] הפחתת מע"מ (17%), יזמות (15%) ועלות בניה (6,000 ₪/מ"ר).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נטען, כי עסקאות ההשוואה בשומת הועדה אינן רלוונטיות, הואיל ומיוחסות לאזורים שאינם ברי השוואה. בנוסף, נטען כי שמאית הועדה לא ערכה התאמה לשטחי ברוטו/נטו אשר לשיטתו הם בשעור 22% בנכס הנדון. גם עלויות הבניה שקבעה שמאית הועדה הן על הצד הנמוך ולא כוללות העמסת שטחים ציבוריים ומרפסות.

הכרעה

(1) בקביעת השווי ניתנה עדיפות למחירי דירות בסביבה המיידית.
אותרו באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים, מחירי מכירה של דירות ברח' אצ"ל 1 (גו"ח 5610/1), מהשנים 2016-2017, בסמוך לנכס הנישום.
מחירי המכירה נעים בגבולות 12,000 ₪ למ"ר נטו ובהתאמה לשטח ברוטו בגבולות 10,900 ₪/מ"ר [9] (מצ"ב כנספח מס' 2).
בגישת החילוץ (הפחתת יזמות 15%, ועלות בניה 6,500 ₪/מ"ר [10]), מתקבל שווי שיורי לקרקע בגבולות 3,000 ₪/מ"ר.

(2) לאישוש נבחנו מחירי מכירה של דירות בגוש 4346 שהוצגו בשומת פרלמן (מצ"ב כנספח 2).
מתקבל שווי בנוי ממוצע מעט גבוה יותר וככל הנראה יש ליחסו למיקום.

בשומת פרלמן, הוצגו מחירי מכירה של מגרשי מגורים ששווקו במכרזי עמידר בשנת 2014, המצביעים על רמת מחירים בסך 2,202 ₪/מ"ר. (מצ"ב כנספח מס' 3). מדובר במכרזי עמידר, בחלקם יש לבצע הסדרת חריגות ופלישות כך שהמחיר ששולם מופחת.
בהתאמה למועד קובע (2018), ולזמינות מתקבל שווי מבונה בגבולות 3,500 ₪/מ"ר.

[9] בנכס הנישום, היחס בשטח ברוטו נטו בקומה, כ-10%.
[10] עלויות הבניה נקבעו לי מחירון דקל ומביאות בחשבון העמסת שטחי שרות ושטחים ציבוריים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

3) השבחה להקלות (24.6.2018)

		שטח מ"ר	מקדם שווי	שטח אק'
מצב קודם	שטחי שרות במרתף	37.0	0.3	11.1
	מגורים	600.0	0.95	570.0
	יתרת ז.ב. לניצול	31.96	0.85	27.2
	חדרי גג	55.6	0.95	52.8
			סה"כ	661.1
מצב חדש	שטחי שרות על קרקעי	37.0	0.4	14.8
	מגורים	718.76	1.03	740.3
	חדרי גג	55.6	1.03	57.3
			סה"כ	812.4
השבחה	הפרש שטחים	151.3 מ"ר		
	שווי מבונה	3,000 ₪/מ"ר		
	השבחה	453,900 ₪		

10. שומה

גובה ההשבחה וההיטל במגרש הנישום, במימוש בדרך של קבלת היתר בניה.

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
החלטת המליאה	26.12.2012	50,201 ₪	25,100 ₪
תכנית לה/43/1000	24.8.2016	לא חלה השבחה	----
הקלות	24.6.2018	453,900 ₪	226,950 ₪

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

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נספח מס' 1

מחירי מכירה של דירות בנות 4 חדרים בבנינים חדשים (שומת הועדה)

תאריך	גו"ח	מחיר מכירה ₪	שטח מ"ר	שווי לחדר ₪	מחיר ₪/מ"ר
11.7.2016	5937/12	1,590,000	120	397,500	13,250
4.7.2016	4356/10	1,435,000	100	358,750	14,350
13.7.2016	5936/4	1,550,000	95	387,500	16,316
1.7.2016	5889/49	1,500,000	114	375,000	13,158
13.7.2016	5936/21	1,455,000	100	363,750	14,550
14.7.2016	5933/71	1,928,000	100	482,000	19,280
17.7.2016	4356/10	1,400,000	100	350,000	14,000
18.7.2016	5936/19	1,905,000	98	476,250	19,439
20.7.2016	5936/21	1,600,000	100	400,000	16,000
21.7.2016	5610/1	1,150,000	100	287,500	11,500
24.7.2016	4349/271	1,390,000	96	347,500	14,479
30.1.2017	5937/7	1,550,000	84	387,500	18,452
20.11.2017	4356/10	1,350,000	122	337,500	11,066
31.1.2017	4356/10	1,450,000	101	362,500	14,356
2.1.2017	4373/14	1,100,000	92	275,000	11,957
28.2.2017	4373/14	1,100,000	92	275,000	11,957
23.2.2017	5932/36	1,660,000	89	415,000	18,652
27.2.2017	5936/21	1,690,000	100	422,500	16,900
8.3.2017	5937/12	1,710,000	111	427,00	15,405
13.3.2017	5936/4	1,650,000	100	412,00	16,500
3.4.2017	5936/4	1,700,000	101	425,000	16,832
6.4.2017	5932/37	1,590,000	101	397,500	15,743
			ממוצע	380,148	15,188

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נספח מס' 2

מחירי דירות יד שניה בנות 4-5 חדרים ברח' אצ"ל 1 (גו"ח 5610/1)

תאריך	שטח נטו מ"ר	מס' חדרים	מחיר מכירה ₪	מחיר בנוי ₪/מ"ר
10.7.2016	102	4	1,100,000	10,784
21.7.2016	100	4	1,150,000	11,500
22.12.2016	140	6	1,700,000	12,143
29.3.2017	100	4	1,250,000	12,500
21.6.2017	100	4	1,100,000	11,000
6.7.2017	100	4	1,220,000	12,220
19.3.2018	95	5	1,290,000	13,580
			ממוצע	~ 12,000

נספח מס' 3

מחירי דירות ברח' אצ"ל 1 (גו"ח 5610/1) (שנת בניה 2011- 2010)

תאריך	גו"ח	שטח מגרש מ"ר	שטחי בניה מ"ר אק' *	מחיר ₪	מחיר בנוי ₪/מ"ר
27.10.2014	5606/19,20	386	654	1,380,000	2,110
27.10.2014	4777/4	451	763	1,610,000	2,110
24.10.2014	5607/4	673	1,137	2,714,000	2,386

* עפ"י תחשיב בשומת פרלמן.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net