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

תאריך 31.3.2019
סימוכין 7-759.0

שמאי מייעץ לועדת ערר

ערר מס' בי/85174/15

רח' הנביאים 65 בת ים
חלקה 130 בגוש 7120

קב' ענדב יזמות בע"מ
ע"י השמאי יגאל שגיא **עוררת**

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
ע"י השמאי יורם ברק **ועדה**

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון, כתוצאה מאישור תכנית בי/456, בעת מימוש בדרך של קבלת היתר בניה מס' 20120983 במסגרת תמ"א 3/38.

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה

נקבע לתאריך 20.1.2012, תחילתה של תכנית בי/456.[1]

3. מועדים

בתאריך 7.8.2018, נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים ופרוטוקול הדיון נשלח אליהם.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 19.2.2019.

[1] בתאריך 5.6.2014 אושרה תיקון סופר של התכנית (י.פ. 6813).

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

4. מסמכים שנמסרו

1) דרישת הועדה לתשלום היטל השבחה, עפ"י שומה מתאריך נערכה ע"י יורם ברק, שמאי מקרקעין, נושאת תאריך 5.6.2015.
2) מטעם העוררת הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 29.5.2018, נערכה ע"י יגאל שגיא, שמאי מקרקעין (כולל נספחים).
3) תגובת הועדה ל"שומה אחרת" (כולל נספחים).
4) מטעם העוררת הוגשה תגובה לפרוטוקול הדיון והשלמת מסמכים (דו"ח 0 מחב' גרניט הנדסה לתעשיה, ומכתב מקבוצת אלוני האפט).

5. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון.

רישום: חלקה 130 בגוש 7120.
שטח חלקה: 863 מ"ר.

- בבנין בנויות 16 יח"ד, ע"ש בעלים שונים. (מצ"ב כנספח מס' 1).
- כ"א מהדירות בשטח 58.0 מ"ר וצמודים לה 58/941 חלקים ברכוש המשותף.
- ת"ח 18 רשומה יחידה בקומת קרקע בשטח 12.5 מ"ר, לה צמודה קרקע בשטח 79.0 מ"ר וגג בשטח 305 מ"ר, בבעלות משותפת של כל הבעלים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סע' 126, ע"ש פרויקט עיבוי בינוי-הנביאים 65, בת ים בע"מ.
- בדירות הרשומות כת"ח 3 ו-14, היה מימוש במכר לאחר המועד הקובע (20.1.2012).

6. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברח' הנביאים, בחלק הדרום מערבי בעיר בת ים.
רח' הנביאים הוא ציר תנועה ראשי המאופיין בבתי מגורים בבניה רוויה.
המיקום, בקרבה לחוף הים וממזרח מצוי פרויקט גן העיר הכולל מגדלי מגורים.

חלקה 130 בגוש 7120 היא בשטח רשום 863 מ"ר, בתחומה היה בנוי בית מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים, הכולל 16 יח"ד.
במסגרת פרויקט עיבוי וחיזוק המבנה לפי תמ"א 38, נבנו הרחבות בניה לדירות הקיימות ותוספת בת 2 קומות + 2 קומות חלקיות עבור 11 יח"ד חדשות.

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

7. תכנון

תכנית בי/2/א

תכנית מתאר, פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.7.1971, י.פ. 1738.
החלקה מסווגת כ"אזור מגורים ג" לבנייה בשעור 33% לקומה, 4 קומות מעל ק. עמודים.
תוספת זכויות למרפסות (מקורות או לא מקורות) בשעור 30%.

תכנית בי/328

פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.9.1985, י.פ. 3248.
התכנית קובעת הוראות בניה על גגות בתים ומתירה תוספת 23 מ"ר לדירה בגובה עד 2.5 מ'.
המבנה על הגג כחלק מהדירה שמתחתיו והגישה אליו מחדר מדרגות פנימי בלבד.
שטח כלל המבנים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג הכולל ולא תותר בניה על קומת גג חלקית.
הבניה כפופה לתכנית בינוי ולהסכמת כלל הדיירים בבנין.

תכנית בי/339

תכנית מתאר, פורסמה למתן תוקף בתאריך 1.3.1988, י.פ. 3528.
באזור מגורים ג' הוגדלו זכויות הבניה ל-39.5% בקומה, כולל מרפסות ונספחים (לא כולל ק. עמודים).
צפיפות יח"ד - במגרשים בהם אחוזי הבניה מעל 100%, נקבעה לפי חלוקת שטח הבניה הכולל למגורים ב-95 מ"ר.

תכנית בי/377

פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.7.1997, י.פ. 4540.
התכנית מתירה בנית פרגולות בצמוד לחדרי יציאה לגג.
שטח הפרגולות לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד או 10 מ"ר, הגדול מביניהם.
הפרגולה תיבנה מקונסטרוקציה קלה בגובה שלא יעלה על 2.3 מ'.
לא תותר הקמת פרגולה על גג ללא חדרי גג.

תכנית בי/430

פורסמה למתן תוקף בתאריך 31.12.2000, י.פ. 4947.
יותר שטח מרבי של חדרי הגג עד 40 מ"ר ובלבד שגרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ"ר.
גובה פנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.6 מ'.
הועדה המקומית רשאית לאשר מצללות בשטח 1/3 ממרפסת הגג בשטח מרבי 15 מ"ר.

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

תכנית בי/403

"תכנית מרתפים", פורסמה למתן תוקף בתאריך 1.3.2001, י.פ. 4967.
יותר מרתף ששטחו עד 90% בקומה (משטח מגרש נטו).
מספר הקומות - 2 ובאישור הועדה יותרו 3 קומות לצרכי חניה.
קווי בניה למרתף - 0 צדדי ואחורי ובחזית לפי תכנית תקפה.
גובה קומת מרתף לא יעלה על 3 מ' נטו, ו-3.5 מ' באישור ועדה מקומית.
השימושים במרתף: שטחי שירות, מחסן בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד, מועדון משותף לרווחת דיירי הבניין בתנאים.
קומה מפולשת - תותר בניה למטרת חניה, אחסון, מדרגות, מבואה ועוד.

תכנית בי/1/403

פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.11.2003, י.פ. 5237.
בתכנית זו נקבעו הוראות לקומה מפולשת והותר שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבנין.
השטח יחושב כתוספת לשטח העיקרי (עד 80% משטח קומה מעל) ויירשם כרכוש משותף.

תכנית בי/א/430

פורסמה למתן תוקף בתאריך 5.2.2006, י.פ. 5490.
בבניינים שקבלו היתר אכלוס עד 1.8.2004, יותרו חדרי יציאה לגג גם על קומות חלקיות.

תכנית בי/מק/497

פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.1.2011, י.פ. 6187.
מטרת התכנית, הוראות לבניה על גג הבנין תוך שימוש בשטחי הבניה של חדרי יציאה לגג.
שטח דירה לא יקטן מ- 40 מ"ר וסך שטחי הבניה בגג לא יעלו על 40% משטח הגג.
גובה מבנה על הגג לא יעלה על 2.7 מ' נטו.
תנאי למתן היתר בניה, הוא חיזוק עפ"י תמ"א 38 (המבנה צריך לעמוד בתנאי התמ"א).

תכנית בי/ב/430

פורסמה למתן תוקף בתאריך 8.5.2011, י.פ. 6233.
עפ"י התכנית הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מצללות בחצרות בתי מגורים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי או דירות הגג, ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות, בתנאים המפורטים בתכנית.

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

תכנית בי/456

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 5.1.2012, י.פ. 6354.
בתאריך 5.6.2014 (י.פ.6813) פורסם תיקון סופר לתכנית ונקבע כי התכנית חלה גם על הבניינים ברח' הנביאים 47, 67, 69, ו-75.
תכנית התחדשות עירונית ע"י "עיבוי בינוי", המתחם הוכרז ע"י הממשלה כאזור התחדשות עירונית במסלול עיבוי, והוא חלק משכונה שהוכרזה כפרויקט שיקום שכונות.

מטרות התכנית:

- עיבוי בינוי וחיזוק בפני רעידות אדמה.
- הוספת יחידות דיור וקומות למבנים קיימים.
- קביעת זכויות בניה והוראות בינוי.

הנכס הנישום מסומן מגרש מס' 14 במתחם לבניית 7 קומות + קומת גג, עבור 26 יח"ד.
גובה בניין: 6 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית לחדרי יציאה לגג.
הפתרון המוצע לחיזוק מבנים ישולב בתוכנית עיצוב מבנים.
החללים הנוצרים ע"י קירות ממ"דים בקומת קרקע, ישמשו כמחסנים או שטחים טכניים אחרים לטובת דיירי הבית וירשמו כרכוש משותף.
חניה עפ"י תקן תקף בעת הוצאת היתר בניה.
עיריית בת ים אחראית להקמת חניון ציבורי.

תמ"א 38

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה.
התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.5.2005 (י.פ.5397) ונערכו לה תיקונים מס' 1, 2 ו-3 (פורסמו בתאריכים 16.8.2007, 10.3.2010 ו-11.6.2012, בהתאמה) בנוסח משולב.
התכנית תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
הועדה המקומית לאחר שקבלה חוו"ד ממהנדס הועדה המקומית, רשאית להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

תותר הוספת יחידות דיור במבנה אחד, באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת אגף נוסף למבנה.
- בתמ"א 38 מתאריך 18.5.2005 אושרה תוספת קומה, בתיקון 3 מתאריך 11.6.2015, אושרה הקמת עד שתי קומות + קומה חלקית בשטח עד מחצית הקומה מתחתיה.

הקמת קומות נוספות תהא בתנאים הבאים:
הקומה הנוספת לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה מתחתיה, למעט חריגות קונסטרוקטיביות.
התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
תכניות לבניה על גגות בתים, יחולו על גג הקומה הנוספת עפ"י תכנית זו.

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

8. נתוני רישוי

בתאריך 6.1.2013 ו אושרה בקשה להיתר מס' 20120983 (ת.ב. 931).
תוקף הבקשה פג ובתאריך 8.6.2014, ניתן אישור להארכת תוקף ההחלטה.

מהות הבקשה:
עיבוי בינוי ק"ק+4 קומות קיימות ומעליהן, 3 קומות חדשות ודירת גג.
סה"כ 16 יח"ד קיימות + 11 יח"ד חדשות.
תוספת 16 מרפסות חדשות ליח"ד קיימות ו-20 מרפסות ליח"ד חדשות

קומה	שטח עיקרי מ"ר		חלקי שרות מ"ר						מרפסות	מרפסת	מרפסת
	קיים	מוצע	ממ"ד	מתקנים טכניים	אחסנה	מבואות ומדרגות	ק. עמודים מפולשת	בניה קיימת	גזוזטראות	מקורה	גג
קרקע	---	---	-73.36	95.55	40.7	71.63	161.22	97.17			
1	281.44	35.16	48			- 4.81		20.84	39.29		
2	281.44	35.16	48			- 4.81		20.84	39.29		
3	281.44	35.16	48			- 4.81		20.84	39.29		
4	281.44	35.16	48			- 4.81		20.84	39.29		
5		354.85	48			25.93			54.01		
6		354.85	48			25.93			54.01		
7		231.73	24.4			21.72			27.26	24.8	154.6
8		79.85	12			16.17					39.71
סה"כ	1,125.7	1,161.92	871.82						292.44	24.8	194.31

בתאריך 10.9.2017 הופק היתר בניה מס' 20160060 הכולל שינויים לתוספת 3 יח"ד (2 יח"ד בקומה 7 ויח"ד נוספת בקומה 8), סה"כ 30 יח"ד.

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

9. עמדות הצדדים דיון והכרעה

1) מהות ההשבחה

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

במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מהאישורים 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 מאז המועד הקובע (1.7.75) רצף של תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון.

בענייננו המימוש הוא בדרך של קבלת היתר בניה מס' 20120983 (ת.ב. 931) בו מבוקשות תוספות בניה והגדלת מספר יח"ד במסגרת חיזוק ועיבוי המבנה עפ"י תמ"א 38.
דרישת הועדה לתשלום היטל השבחה היא לתכנית בי/456 בהתחשב בפטור מהיטל השבחה שנקבע לזכויות המוקנות עפ"י תמ"א 38.
כמו"כ קבע שמאי הועדה כי זכויות המוקנות לחדרי יציאה לגג עפ"י תכניות בי/328, בי/430 ו-בי/מק/497, כלולות בתוספת הזכויות לחצי קומה נוספת בתיקון 3 לתמ"א 38 ויש להחיל עליהן את הפטור מתשלום היטל השבחה.

2) מימוש חלקי

עפ"י הרישום בפנקס בתים משותפים, היה בדירות הרשומות כתתי חלקות 3 ו-14, מימוש במכר לאחר המועד הקובע (20.1.2012).
בשומות הצדדים נקבעה השבחה ליתר בעלי הזכויות (מימוש זכויות חלקי) בשעור 89.56%, אולם עפ"י חישובי שעור המימוש 87.5%.[3]

3) גובה ההשבחה בשומות הצדדים (מימוש זכויות חלקי):

שומת הועדה:	971,348 ₪
שומת העוררת:	690,382.84 ₪

[2] הוראות מעבר לחוק התכו"ב התשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).
[3] חלק יחסי של כ"א מהדירות שמימשו [941 / (58 + 12.5/16)].

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

4) טענה מקדמית

במסמך התגובה מסר שמאי הועדה כי חלה טעות עקרונית בשומתו. לטענתו, הפטור הרלוונטי לחישוב ההשבחה הוא תיקון 2 לתמ"א 38 שהיה בתוקף במועד הקובע (20.1.2012) ולא תיקון 3 לתמ"א 38 עליו התבסס בשומתו.
ההשלכה היא על גובה ההשבחה, בתיקון 3 הפטור הוא ל-2.5 קומות ובתיקון 2 הפטור לקומה אחת + ז.ב. בתחשיב המתוקן שהציג שמאי הועדה, מתקבלת השבחה מלאה בחלקה בסך 2,627,765 ₪, שהיא גבוהה משמעותית לעומת הדרישה המקורית.[4]

הכרעה

בתיקון 84 לחוק (סע' 4 (ו) נקבע:

"הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין."

טענת שמאי הועדה כי חלה טעות עקרונית בשומתו כתוצאה מכך שהביא בחשבון את הפטור לפי תמא 3/38 במקום תמ"א 2/38 נופלת בגדר הסעיפים המתירים לועדה לשנות את שומתה, בהיותה מתייחסת לתכניות החלות במקרקעין. הועדה לא שינתה את שומתה ומדובר בטענה שהיא שינוי חזית ולו רק מסיבה זו, יש לדחותה.

לגוף הטענה,
תכנית בי/456 התירה תוספת בניה בת 3 קומות + קומת גג ובמימוש בהיתר (מס' 20120983), השטח המוצע מסתכם ב-1,161.92 מ"ר (עיקרי). מכלל השטח הנ"ל מיוחס 140.64 מ"ר להרחבת הדירות הקיימות והיתר, לבנית 11 דירות חדשות בקומות 8-5.
צודק שמאי הועדה כי במועד הקובע של תכנית בי/456 (20.1.2012) היה תקף תיקון 2 לתמ"א 38, המתיר תוספת קומה אחת וקומת גג מעל המבנה הקיים. אולם, במועד המימוש בהיתר (6.1.2013) חל תיקון 3 המתיר תוספת 2.5 קומות ועומד לזכותו של היזם.
לכן יש להתייחס לתוספת קומה כניצול חלקי מכוח תכנית בי/456 ולתוספת 2.5 קומות כמוקנות בתיקון 3 לתמ"א 38 לגביהן נקבע פטור מתשלום היטל השבחה.

העולה במקובץ מהאמור לעיל, כי יש לאמץ את גישת הועדה בשומתה המקורית ולהחיל פטור של 2.5 קומות במסגרת הבינוי המבוקש (היתר מס' 20120983).

[4] בשומה המקורית גובה ההשבחה במימוש מלא נקבע בסך 1,084,548 ₪.

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

5) עמדות הצדדים

	עמדת הועדה	עמדת העוררת
שווי מצב קודם	₪ 9,506,215	₪ 9,003,140
שווי מצב חדש	₪ 10,590,763	₪ 9,859,652
ערכי שווי מבונה	4,000 ₪/מ"ר בק"א	3,300 ₪/מ"ר בק"ד
מקדם הפחתה לתמ"א	----	0.9
תוספת שווי לקומה	החל מקומה א' 2.5%+	החל מקומה ד' 2.1%-2% קומות א'-ג' הפחתה 1.9%-2%
מקדמי שווי מבואות	מגולם בשווי	0.8
מרפסת/גזוזטרא	0.4	0.4
מרפסת מקורה	0.4	0.4
מרפסת גג	0.3	0.5
שוליות	0.94	----
	(דירות בשטח 128.07 מ"ר)	
מימוש זכויות חלקי	89.56%	89.56%

6) ערכי שווי

בשומת הועדה הוצגו נתוני ההשוואה שלהלן :-

(א) הוצגו מחירי מכירה של מגרשים משנת 2010 המצביעים לשיטתו על רמת מחירים בטווח 3,653-5,469 ₪ למ"ר מבונה.

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' יח"ד	שטח מגרש מ"ר	שטח עיקרי מ"ר **	מחיר מכירה ₪
5.5.10	7124/145	אנה פרנק 14 *	58	1,580	6,090	26,500,000
9.5.10	7136/296	ביאליק 11	8	610	852	5,150,000
26.5.10	7124/146	אנה פרנק 12 *	58	1,743	6,090	27,130,660
11.7.11	7124/141	אנה פרנק 22 *	16	1,280	1,600	9,180,018
3.10.10	7131/48	מבצע סיני 5	9	681	817	2,200,000 ***
30.10.12	7131/39	כצנלסון 29	8	644	773	4,155,000

* מחירי זכיה במכרזי רמ"י מס' תא/67/210.
** בתוספת חדרי יציאה לגג לפי 40 מ"ר ליח"ד.
*** מכר של 50% מהזכויות.

(ב) מחירי דירות ברח' הנביאים 57 ו-59, נמכרו בשנים 2012-2013 מצביעים על שווי בנוי בממוצע, בסך 13,526 ₪/מ"ר.

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

שמאי העוררת הסתמך על שומה מכרעת שנערכה ברח' הנביאים 47, בה נקבע שווי מבונה למועד הקובע בסך 3,300 ₪/מ"ר.
בתגובה לפרוטוקול מסר, כי הובאה לידיעתו עסקת מכר נוספת ברח' שלום עליכם 1 בבת-ים, לבינוי לפי תמ"א 1/38. מחיר העסקה משקף 150,000 ₪ ליח"ד (לא כולל מע"מ), פחות משמעותית מהשווי שנקבע בשומת הועדה בסך 4,000 ₪/מ"ר מבונה.
עוד נמסר מקבוצת אלוני האפט כי לאור הנחיות קונסטרוקטיביות חל עיכוב משמעותי בביצוע הפרויקט ועפ"י הוראות חוק המכר יש חבות לתשלום פיצוי בגין איחור במסירת הדירות.

הכרעה
שמאי הצדדים קבעו את ההשבחה עפ"י הפער בשווי בין מצב חדש המשקף את הבינוי המבוקש 20120983 לבין מצב קודם, המשקף את השטח הבנוי בתוספות הרחבות בניה ותוספת 2.5 קומות המוקנים בתיקון 3 לתמ"א 38.
השינוי מתמקד בתוספת הקומות, שכן בדירות הקיימות אין שינוי בין המצב החדש למצב הקודם.

נשוא ההשבחה הן תוספת זכויות מעל מבנה קיים שנקבעו בתכנית בי/456 במסגרת חיזוק ועיבוי המבנה. לפיכך סברתי כי בקביעת השווי יש לתת עדיפות למחירי דירות שנבנו בפרויקטים דומים בסביבה, המגלמים את כלל מאפייני הנכס לרבות העובדה כי מדובר בדירות שנבנו במסגרת תמ"א כטענת העוררת.
בחנתי מחירי דירות חדשות בנות 4-5 חדרים בקומה 5 שהציג שמאי הועדה שנמכרו בסמוך למועד הקובע:-

	תאריך	שטח דירה	שטח מרפסת	שטח אק' *	מחיר מכירה ₪	מחיר ₪/מ"ר	ללא מע"מ ₪/מ"ר [5]
הנביאים 57	30.12.12	97	14.9	102	1,490,000	14,608	12,485
	7.2.13	98	14.9	103	1,487,000	14,437	12,339
הנביאים 59	20.6.13	96	14.9	101	1,525,000	15,100	12,797
						ממוצע	12,540

* מקדמי שווי למגורים 1.0 למרפסות 0.35.

בגישת החילוץ, מתקבל שווי מבונה בקומה 5 בגבולות 3,900 ₪/מ"ר.
השווי הנ"ל מביא בחשבון יזמות בשעור 15%, ועלויות בניה בסך 7,000 ₪/מ"ר שנגזרו מדו"ח 0 של הפרויקט. [6]

[5] בתאריך 2.6.13, חל שינוי בשעור המע"מ מ-17% ל-18%.
[6] עפ"י הדו"ח עלויות הקמה + אגרות והיטלים, תכנון ופיקוח וב.צ.מ. מסתכמות לשנת 2015 בסך 15.1 מליון ₪. משקף 7,454 ₪/מ"ר ובמידוד למועד הקובע מתקבל 7,000 ₪/מ"ר.

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

העלייה במחירי דירות בקומות נלמדה ממחירי המכירה של הדירות החדשות בפרויקט עצמו (הנביאים 65).

	תאריך	מחיר ₪ *	שטח בנוי בקומה מ"ר			שווי בנוי	ממוצע
			דירות	מרפסות	שטח אק' **	₪/מ"ר	₪/מ"ר
קומה 5	29.7.15	1,726,496	103	13.6	107.76	16,022	
	6.1.16	1,666,667	105	13.6	109.76	15,185	
	21.11.16	1,521,368	98	13.6	102.76	14,805	
	5.8.15	1,517,094	98	13.6	102.76	14,763	15,194
קומה 6	29.7.15	1,743,590	105	13.6	109.76	15,885	
	18.1.17	1,829,060	104	13.6	108.76	16,817	
	25.5.17	1,559,829	98	13.6	102.76	15,179	
	18.10.15	1,495,726	98	13.6	102.76	14,556	15,609
קומה 7	16.3.17	1,568,376	90.6	20.1	97.6	16,069	
	13.2.18	1,535,043	91.0	18.7	97.5	15,744	
	17.4.18	1,538,462	89.3	18.8	95.9	16,042	
	16.3.17	1,606,838	88.9	20.2	96.0	16,738	16,148

* לא כולל מע"מ.

** מקדמי שווי למגורים 1.0, למרפסת 0.35 ולמרפסת גג 0.2.

ניתוח מחירי הדירות מצביע על עלית מחירים בקומות 5-7 בשעור של 3.5% -2.7% הדירות נמכרו במהלך השנים 2015-2018, כאשר תחילה נמכרו הדירות בקומה 5 (למעט דירת הגג בקומה 8), ולאחר מכן הדירות בקומות גבוהות יותר. במהלך התקופה הנ"ל, חל שינוי בשעור המע"מ וכן עלית מחירי הדירות (עפ"י פרסומי הלמ"ס).
לאור האמור, עליה בשעור 2.5% במחירי הדירות שנקבעה בשומת הועדה היא על הצד הזהיר וניתן לאמצה.

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

7) השבחה לתכנית בי/456 בכפוף לפטור לפי תמ"א 3/38 (20.1.2012)

מצב קודם

	שטח מ"ר			מקדם קומה	שטח אק' מ"ר
	עיקרי (1.0)	מרפסת (0.35)	מרפסת גג (0.2)		
קומות 1-4	316.6 * 4	39.29 * 4		ללא שינוי	
קומה 5	316.6	54.01		1.0	335.5
קומה 6	316.6	54.01		1.025	343.9
קומה 7	185.3		185.3	1.05	233.5
סה"כ					912.9

מצב חדש

	שטח מ"ר				שוליות	מקדם קומה	שטח אק' מ"ר
	עיקרי (1.0)	מרפסת (0.35)	מ. מקורה (0.3)	מ. גג (0.2)			
קומות 1-4	316.6 * 4	39.29 * 4				ללא שינוי	
קומה 5	354.85	54.01				1.0	373.8
קומה 6	354.85	54.01				1.025	383.1
קומה 7	231.73	27.26	24.8	154.6	0.95	1.05	278.9
קומה 8	79.85			39.71		1.075	94.4
סה"כ							1,130.2

השבחה

הפרשי שטחים	217.3	מ"ר
שווי מבונה	3,900	₪/מ"ר
השבחה	847,470	₪
השבחה למימוש זכויות חלקי בשעור 87.5%	741,536	₪

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

10. שומה

גובה ההשבחה וההיטל במקרקעין שבנדון, במימוש זכויות חלקי בשעור 87.5%, כתוצאה מאישור תכנית בי/456 ומימוש בדרך של קבלת היתר בניה מס' 20120983 במסגרת חיזוק ועיבוי המבנה לפי תמ"א 3/38 :

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
בי/456	20.1.2012	₪ 741,536	₪370,768

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' המלך דוד 8, ירושלים, 9410120, טל': 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נספח מס' 1 -

רישום הזכויות בתיק הבית המשותף

ת"ח	קומה	שטח מ"ר	חלק ברכוש המשותף	בעלות		הצמדה
1	ראשונה	58.0	58/941	ייזרסקי שייע	1/2	
				ייזרסקי פייבל	1/2	
2	ראשונה	58.0	58/941	רחמנוב חיים	1/2	
				רחמנוב מרגרטה	1/2	
* 3	ראשונה	58.0	58/941	אביטן בלה	1/3	
				איכנבוים נעמי	1/3	
				אהרונוב יהודית	1/3	
4	ראשונה	58.0	58/941	אורליוב אנה	בשלמות	
5	שניה	58.0	58/941	קובילניצקי זילפה	בשלמות	
6	שניה	58.0	58/941	אדזאשוילי ליאה	בשלמות	
7	שניה	58.0	58/941	וייסמן מרים	1/2	
				וייסמן ולדימיר	4/8	
8	שניה	58.0	58/941	ימין אהרון	1/2	
				ימין שרה	1/2	
9	שלישית	58.0	58/941	זנה לוליטה	1/2	
				זנה דוד	1/2	
10	שלישית	58.0	58/941	חזרתי גלית	בשלמות	
11	שלישית	58.0	58/941	שי גורן	1/2	
				סיון גורן	1/2	
12	שלישית	58.0	58/941	גוטלנד גנאדי	1/3	
				גוטלנד אנטולי	1/3	
				גוטלנד מאיה	1/3	
13	רביעית	58.0	58/941	לוסקין אנה	1/2	
				לוסקין גנאדי	1/2	
14	רביעית	58.0	58/941	קונפורטי נורי	1/2	
				לקסמן שרה	1/2	
* 15	רביעית	58.0	58/941	הגיא פנינה	בשלמות	
** 16	רביעית	58.0	58/941	גריליכס אברהם	בשלמות	
18	קרקע	12.5	13/941	על כל הבעלים		קרקע 79 מ"ר גג 305 מ"ר

* מימוש במכר לאחר המועד הקובע (20.1.2012).

** מימוש במכר ללא תמורה בשנת 2015.

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