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

תאריך 27.10.2015
סימוכין 7-513.0

בענין : **יורשי אמיליה גווילי ז"ל, ע"י עו"ד שרי אברמוב**
**ע"י יקיר גרפינקל שמאי מקרקעין** **<u>מבקשים</u>**

**הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה**
**ע"י שאול לב שמאי מקרקעין** **<u>משיבה</u>**

**שומה מכרעת**

**רח' בן איש חי 19 רמת פנקס אור יהודה**

**חלקת משנה 121/1 בגוש 6223**

**1. מטרת השומה**

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון.
שומת הועדה נערכה לפי דרישת המבקשים (סע' 4 (4) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965).

**2. מועד קובע לאומדן ההשבחה עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04):-**

| | <u>מועד קובע</u> |
|---|---|
| תמ"מ 177 | 22.3.1989 |
| תמ"מ במ/5 (238) | 31.1.1996 |
| תמ"מ 49 | 9.7.2002 |

**3.** בתאריך 25.3.2015 נערך דיון, בו נכחו השמאי אליעזר גון אריאלי, מטעם הועדה והשמאי יקיר גרפינקל, מטעם המבקשים. פרוטוקול הדיון נשלח אליהם.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 23.10.2015.


**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

## 4. מסמכים שנמסרו

| | |
|---|---|
| מהועדה: | דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 16.9.2014, ע"י השמאי שאול לב. |
| מהמבקשים: | הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 6.2.2015, שנערכה ע"י יקיר גרפינקל שמאי מקרקעין. |

**<u>מסמכים נוספים</u>**:

- תגובת הועדה ל"שומה אחרת".
- תגובת המבקשים לפרוטוקול הדיון.
- נתוני השוואה (שומות מכריעות, החלטות ועדת ערר בענין מטרדים).
- פס"ד תא (ת"א)150776/02.
- היתרי בניה בנכס.

## 5. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם ברח' בן איש חי בשכונת רמת פנקס בחלק המערבי של אור יהודה.
הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בבניה נמוכה, בחלקם הארי בתים ותיקים.
ממול לנכס הנישום מצוי מבנה מגודר בחומת אבן, אשר נטען כי בעבר שימש כרפת. [1]

מקרקעי המבקשים מהווים את החלק הדרומי של חלקה 121 בגוש 6223.
שטח החלקה בשלמות, 974 מ"ר, בתחומה בנויות 2 יח"ד בקיר משותף.
נשוא השומה היא תת חלקה 1 לה 1/2 חלקים בחלקה.

במקור, שטח היחידה היה 38 מ"ר ובשנת 71 (רשיון מס' 2022) נבנתה תוספת בניה.
שטח הבית הבנוי ברישוי 104.1 מ"ר (כולל מרפסות) + מבנים חיצוניים בעורף החלקה (מחסן- 9.88 מ"ר ומקלט- 7.5 מ"ר).
הבית מקורה בגג רעפים.

[1] מצויין בתא (ת"א) 150776/02).


**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. זכויות משפטיות**

הנכס הנישום רשום בפנקס בתים משותפים בלשכת רישום מקרקעין חולון.

| | |
|---|---|
| רישום: | חלקת משנה 121/1 בגוש 6223. |
| חלק ברכוש המשותף: | 1/2 חלקים. * |
| תאור: | דירה בקומת קרקע בשטח 38 מ"ר. |
| בעלות: | רשות הפיתוח בשלמות. |
| חכירה: | רשומה חכירה מהוונת בתנאי שטר מקורי מס' 3079/1975/0, לתקופה בת 49 שנים שסיומה בתאריך 31.3.2058. |

חוכרים:

| | החלק בנכס |
|---|---|
| מרים ארזוני | 1/5 חלקים |
| גינה אברמוב | 1/5 חלקים |
| אברהם גוילי | 1/5 חלקים |
| רחל עדות | 1/5 חלקים |
| יוסף גוילי | 1/5 חלקים |

---

* קיים תקנון מצוי.


**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

## 7. תכנון

**תמ"מ/25** פורסמה למתן תוקף בתאריך 19.1.1961, י.פ. 814.

| | |
|---|---|
| יעוד | אזור מגורים א'. |
| מגרש מינימלי | 950 מ"ר. |
| זכויות בניה | 15% ולא יותר מ-120 מ"ר ל-2 יח"ד. |
| מספר קומות | 1. |
| מס' יח"ד | 2. |
| בנייני עזר | 15 מ"ר ו-25 מ"ר לבנין חקלאי. |
| קווי בנין | צדדי - 4 מ' אחורי - 8 מ' קדמי - 5 מ'. |

**תממ/177** פורסמה למתן תוקף בתאריך 7.3.1989, י.פ. 3627.

| | |
|---|---|
| יעוד | אזור מגורים א'. |
| מגרש מינימלי | 850 מ"ר. |
| זכויות בניה | 30% לקומה או 40% בשתי קומות. |
| מספר קומות | 2 (ללא קומת עמודים). |
| מספר יח"ד | 2. |
| בנייני עזר | 15 מ"ר ו-25 מ"ר לבנין חקלאי. |
| קווי בנין | צדדי - 4 מ' אחורי - 6 מ' קדמי - 5 מ'. |

**תממ/במ/5 (238)** פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.1.1996, י.פ. 4371.
באזור מגורים א' הוגדלו זכויות הבניה ל-65% ב-2 קומות (כולל עלית גג) (לא יותר מ-35% לקומה). ניתן להוסיף 2 יח"ד במגרש ובסה"כ 4 יח"ד.
לכל יח"ד ניתן להוסיף מרתף בשטח 50 מ"ר.
עלית גג – שיפוע גג לא יפחת מ-33%, הגובה ברום 6 מ' ממפלס הכניסה.
תנאי למתן היתר פינוי והריסת מבנים/סככות/רפתות/מחסנים קיימים.
בבנית 2 יח"ד זו על גבי זו, תותר הצמדת מרתף לדירה בקומת קרקע והצמדת עלית גג לדירה העליונה.
תנאי למתן היתר בניה - האזור חשוף לרעש מטוסים שבין Ldn 60-65. [1]
נקבע במספר מגרשים (כולל מגרש 121 נשוא השומה), מתן היתר בניה כפוף להכנת תכנון אקוסטי ע"י יועץ אקוסטי אשר יביא להפחתת רעש של 25 dB במבנה ומחוצה לו בהתאם להנחיות תמ"א 2/4 נתב"ג.

**תממ/במ/49** פורסמה למתן תוקף בתאריך 25.6.2002, י.פ. 5088.
תותר המרת שטח עיקרי לשטח שרות להקמת מחסנים בלבד (עד 10 מ"ר ליח"ד). למחסן בלבד, יותר שינוי בקווי בנין אחורי וצדדי ל-0.

---

[1] סולם למדידת רעש מכלי טיס.


**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. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

**א.** 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 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 המבקשים אושרו מאז המועד הקובע לחבות בהיטל השבחה (1.7.1975) [1] רצף של תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון.

ההשבחה נבחנה לגבי כ"א מהתכניות, נכון למועד הקובע.

**ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים**

| **תכנית** | **עמדת הועדה** | **עמדת המבקשים** |
|---|---|---|
| תממ/177 | 24,130 ₪ | 1,007 ₪ |
| תממ/במ/5 (238) | 229,492 ₪ | 68,185 ₪ |
| תממ/מק/49 | לא חלה השבחה | לא חלה השבחה |

[1] 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

## ג. תכנית מתאר תמ"מ/177

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 22.3.1989.

בתכנית זו אושרה תוספת בניה ביחס למצב קודם (תמ"מ 25) : -

- הגדלת ז.ב. ל-40% בשתי קומות (30% בקומה) לעומת 15% מ"ר ועד 120 מ"ר מצב קודם.
- הגדלת שטח מבנה עזר מ-15 מ"ר ל-20 מ"ר.
- הגדלת מספר קומות מ-1 ל-2 קומות.

### עמדות הצדדים

| | | עמדת הועדה | עמדת המבקשים |
|---|---|---|---|
| מהות ההשבחה | | תוספת בניה למבנה קיים | |
| מצב קודם | שטחי בניה | 162 מ"ר אק' | 182.15 מ"ר אק' |
| | שטחי בניה בכפוף לפטור של 140 מ"ר | 210 מ"ר אק' | 244.25 מ"ר אק' |
| מצב חדש | שטחי בניה | 276 מ"ר אק' ליח"ד | 278.26 מ"ר אק' ליח"ד |
| שווי מבונה התאמות | | 508.8 ₪/מ"ר (280 $/מ"ר) | 365 ₪/מ"ר<br>מטרד רפת - 0.9<br>מטרד קרינה- 0.85 |
| עלות התאמה במבנה קיים | | $5,200 | $ 5,724 (=10,400 ₪) |

### מהות ההשבחה

- מוסכם על הצדדים כי מימוש תוספת הבניה אפשרית כהרחבה לבנין הקיים.
- בשומות הצדדים חושבה הפחתה בגין התאמות שתידרשנה במבנה הקיים במסגרת הבניה הנוספת. שמאי הועדה הביא בחשבון עלות התאמה בסך 50$/מ"ר ושמאי המבקשים, 55 $/מ"ר.

עלות ההתאמות בשומות הצדדים נמצאה בטווח הסביר וגובה ההפחתה לסעיף זה נקבע בסך 10,000 ₪.


**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

- השמאים חישבו הפחתה לשוליות לגבי תוספת המבנה הקיים.
שמאי הועדה קבע הפחתה לשטח קומה א' (97.4 מ"ר לפי מקדם 0.7) ובשומת המבקשים לחלק מתוספת הבניה בקומה א' (שטח 54.8 מ"ר לפי מקדם 0.7).
אני בדעה, כי יש לחשב הפחתה לכל תוספת קומה א' שכן מסיור שערכתי בשכונה נמצא, כי גם כיום, חלק ניכר מהבתים הם בני קומה אחת, כך שיש להניח שבמועד הקובע בשנת 89, הביקוש לתוספת קומה היה נמוך.

**גישת השומה**

- שווי המקרקעין נקבע לפי מגרש בשטח 487 מ"ר המהווה 1/2 חלקים משטח החלקה (זכויות המבקשים בחלקה 121, 974 מ"ר).
- במצב קודם נקבע שווי המקרקעין עפ"י המצב הבנוי ברישוי.
- תרומת שווי פיסי של המבנה זהה בשני מצבי התכנון ומתקזזת במצב חדש לעומת מצב קודם.

**ערכי שווי**

- שמאי הצדדים התבססו על קביעות בשומות מכריעות שנערכו בשכונת רמת פנקס (שומות בגו"ח 6223/55 ו-6223/141). [1]
- שמאי הועדה קבע שווי מבונה בסך 280$/מ"ר (=508 ₪/מ"ר) .
- שמאי המבקשים טען כי ממוצע השווי בשומות המכריעות הוא 477 ₪/מ"ר ומזה יש לחשב הפחתה למטרד בגין סמיכות לרפת (מקדם 0.9) וקיומו של שנאי ראשי בסמוך לנכס (מטרד קרינה) לפי מקדם 0.85. לדבריו, השנאי ממוקם במרחק 12 מ' מהבית ויש תחנה נוספת במרחק של כ- 25 מ'.

**תגובת הועדה**

- מטרד הרפת הנטען, אין בו חידוש או מטרד נוסף. בעבר אור יהודה היתה בתחום השיפוט של קרית אונו הישוב סבב בשטחים חקלאיים והתאפיין כל השנים בריחות קשים, בנוסף להיותו בקרבה למתחם הזבל בחירייה באותה עת.
לגבי הרפת טען, שמדובר בשימוש שלא עפ"י חוק ואין להביאו בחשבון באומדן "שווי המקרקעין" לצורך חישוב השבחה כתוצאה מאישור תכנית. עוד טען כי בין הנכס לרפת בנויה חומת בלוקים שמונעת גישה ו/או תצפית לרפת.
- לגבי מטרד הקרינה, טען כי השנאי מרוחק כדי 50 מ' מהנכס ואין לכך השפעה על שוויו.
- שעור ההפחתה הכולל בשומת המבקשים מסתכם בכ-1/4 משווי הקרקע ואינו סביר.

[1] השומות פורסמו באתר מועצת השמאים.


**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) בשומות המכריעות שהציגו שמאי הצדדים מהשכונה, נקבע שווי מבונה בטווח 454-500 ₪ /מ"ר מבונה למועד הקובע.

(2) בהעדר נתוני השוואה מהסביבה, בחנתי גם מחירי מגרשים צמודי קרקע בעיר יהוד הסמוכה:

- בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בעיר יהוד, נקבעו ערכי שווי מבונה למועד קובע 9.1.1990, בטווח 250-150$ למ"ר (ממוצע 385 ₪/מ"ר) [1]
- פרסום בבטאון לשכת שמאי מקרקעין בישראל "מקרקעין וערכם" מיוני 88 לפיו מחירי מגרשים (350-400 מ"ר), ביהוד (מקומות מעולים) נעו בטווח 60,000$-80,000$ ליח"ד.

בניתוח, לפי ז.ב. בשעור 60% בשתי קומות + מרתף, מתקבלים ערכי שווי בגבולות 530 ₪/מ"ר מבונה ובהתאמה לאור יהודה, 480 ₪/מ"ר.

(3) **הפחתה למטרדים**

לענין הרפת, כפי שהבהיר שמאי המבקשים, הרפת פעלה ללא רשיון עשרות שנים והציג החלטת בית משפט מתאריך 20.7.2004, בדבר פינוי וסילוק יד מהנכס. שמאי המבקשים לא הציג נתונים לגבי פעילות הרפת במועד הקובע ומידת השפעתה על איכות המגורים בסביבה אלא קבע הפחתה תאורטית.
אני סבורה כי ככל שמדובר בפעילות ללא רשיון, שאין לה עיגון בשימושים המותרים בתב"ע, קונה סביר היה מביא בחשבון כי הרשויות תאכופנה את השימוש בו. יחד עם זאת, יש בקיומה של הרפת כדי גורם הרתעה לחלק מהקונים וחושבה הפחתה בשעור 5% בגין דחיה בשיווק.

לענין מטרד הקרינה, עפ"י מדידה גרפית המרחק לשנאי המרכזי כ-45 מ'.
מטעם המבקשים לא הוצג כל מסמך מקצועי לגבי היקף הקרינה הצפוי ומידת השפעתה כך שלא הורם נטל ההוכחה.

(4) לאור האמור נקבע שווי מתואם בסך 456 ₪/מ"ר (~ 0.95 * 480 ₪/מ"ר).

[1] פורסם בשומה מכרעת לנכס ברח' אלפרט 17 יהוד (גו"ח 6727/250).


**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

**השבחה - תכנית תממ/177 (22.3.1989)**

**מצב קודם**

| | שטח מ"ר | מקדם שווי | שטח משוקלל מ"ר |
|---|---|---|---|
| מבנה קיים (קומת קרקע) | 104.1 | 1.0 | 104.1 |
| מבני עזר- מחסן בנוי | 9.88 | 0.4 | 4.0 |
| מבנה חקלאי | 12.5 | 0.4 | 5.0 |
| חצר | 360 | 0.2 | 72.0 |
| | | | 185.1 |
| שווי מבונה | | | 456 ₪/מ"ר |
| שווי מצב קיים | | | 84,406 ₪ |

**מצב חדש**

| | שטח מ"ר | שווי ₪/מ"ר | שטח משוקלל מ"ר |
|---|---|---|---|
| מבנה קיים (קומת קרקע) | 104.1 | 1.0 | 104.1 |
| זכויות בניה (קומה א') | 90.7 | 0.7 | 63.5 |
| מחסן בנוי | 9.88 | 0.4 | 4.0 |
| חצר | 373 | 0.2 | 74.6 |
| | | | 246.2 |
| שווי מבונה | | | 456 ₪/מ"ר |
| סה"כ | | | 112,267 ₪ |
| הפחתה - עלויות התאמה במבנה קיים | | | 10,000 ₪ |
| | | | 102,267 ₪ |

| | |
|---|---|
| **השבחה** | 17,861 ₪ |

**השבחה בכפוף לפטור לפי סע' 19 (ג) (1)**

השבחה בסך 17,861 ₪ נקבעה לתוספת שטח של 90.7 מ"ר. [1]

בכפוף לפטור לפי סע' 19 (ג) יש לחשב השבחה חלקית לתוספת שטח בסך 54.8 מ"ר. [2]

גובה ההשבחה בכפוף לפטור: 10,791 ₪.

---

[1] 90.7 מ"ר = 104.1 מ"ר - 194.8 מ"ר.

[2] 54.8 מ"ר = 140 מ"ר - 194.8 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

**ד. תכנית תממ/במ/5 (238)**

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 31.1.1996.

בתכנית זו אושרה בנית 2 יח"ד בשטח כולל 65% כולל עלית גג, מחסן 50 מ"ר ליח"ד וחניה בשטח 15 מ"ר ליח"ד.

**עמדות הצדדים**

| | | עמדת הועדה | עמדת המבקשים |
|---|---|---|---|
| מצב קודם | שווי מיטבי | הריסת בנין קיים | תוספת בניה כהרחבה לבית הקיים |
| | שווי | 519,984 ₪ | 383,720 ₪ |
| | שטחי בניה | 276 מ"ר אק' | 278.26 מ"ר אק' |
| מצב חדש | שווי מיטבי | הריסת בנין קיים ובנית 2 יח"ד חדשות כולל מרתף. | תוספת בניה כהרחבה לבית הקיים. בנית מרתף בדחיה ל-25 שנה. |
| | שווי | 749,475.6 ₪ | 451,905 ₪ |
| | שטחי בניה | 411 מ"ר אק' (2 יח"ד) | 349.46 מ"ר אק' |
| שווי מבונה | | 1,884 ₪ /מ"ר (600 $/מ"ר) | 1,379 ₪/מ"ר (439 $/מ"ר) |
| הפחתה - נספח אקוסטי | | 7,913.5 $ | 9,554 $ (30,000 ₪) |

**מהות ההשבחה**

עיקר המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בשאלה מהו השימוש המיטבי במקרקעין שבנדון.

עמדת הועדה, כי הן במצב תכנוני קודם (תממ/177) והן במצב חדש (תממ/במ/5 (238), יש כדאיות הריסת הבית הישן הקיים ובנית בית מגורים חדש.
מנגד, טען שמאי המבקשים, כי יש לשמר את המבנה ולבנות את תוספת הבניה, הן במצב קודם והן במצב חדש כהרחבה לבית הקיים. לטענתו במועד הקובע טרם הבשיל הצורך בבנית 2 יח"ד במגרש הנדון בפרט ובשכונה בכלל. וגם כיום כ-20 שנה לאחר אישור התכנית המשביחה אין עדות לכך. באופן זה טען, כי יש לחשב דחיה ארוכה בת 25 שנה למימוש המרתף (לפי שעור היוון 6%).


**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**

**מצב קודם**

בחינת השווי המיטבי של המקרקעין מצביע כי במועד הקובע, לא היתה כדאיות בהריסת הבית הקיים ע"מ לממש את זכויות הבניה הנוספות עפ"י החישוב שלהלן :-

- במגרש בנוי מבנה ותיק שהורחב בשנת 1971 לשטח של 104.2 מ"ר. אין בידינו מידע לגבי מצבו הפיסי של הבית במועד הקובע (שנת 1996), אך עפ"י התרשמות כיום ניתן להקיש כי מדובר היה במבנה במצב סביר.
- בהערכת שווי המבנה הובאו בחשבון עלות בניה מופחתת וחושבה הפחתה לעלויות התאמה הנדרשות בבנית קומה נוספת. [1]
- שווי המבנה נקבע בגבולות 94,000 ₪ המהווה תרומה חיובית לשווי הקרקע.

**מצב חדש**

במצב חדש הוגדלו זכויות הבניה ל-316.55 מ"ר לבנית 2 יח"ד, בנוסף הוקנה מרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד. תוספת הבניה מוערכת בגבולות 450,000 ₪ [2] לעומת שווי פיסי של המבנה (114,400 ₪). גם אם תובא בחשבון הפחתה לדחיה ומורכבות ההליך, עדיין הפער בערכים מצביע על כדאיות כלכלית בהריסת הבית.

**מרתף**

- שמאי המבקשים טען כי במועד הקובע טרם התגבש הצורך בבנית מרתף.
- מנגד, הציג שמאי הועדה רשימת היתרי בניה, בה מבקשים לבנות מרתף.
- בתגובה לכך, טענו המבקשים כי היתרי הבניה הם מהשנים האחרונות ואינם רלוונטיים.
- לגבי המקדם למרתף, טען שמאי המבקשים כי בשומות המכריעות בשכונה נקבע מקדם 0.4 למרתף ולא 0.5 כפי שנקבע ע"י שמאי הועדה.

**הכרעה**

רק בשנים האחרונות ניכרת בניה בשכונה ויש להניח כי המחסום העיקרי הוא מורכבות ההליך הכרוך במימוש זכויות הבניה עפ"י תממ/במ/5 (283). מדובר בהריסת יח"ד קיימת, הבניה כפופה גם לתשלום דמי היתר לרמ"י ובנוסף, יש להביא בחשבון כי בחלקם הארי של הבתים מדובר בבניה משותפת עם יח"ד צמודה בחלקה.

בנית המרתף עפ"י תממ/במ/5 (238) מהווה ערך מוסף לדירות בקומת קרקע לאור האפשרות להצמיד את המרתף.

שווי המרתף נקבע לפי מקדם נמוך של 0.4 המשקף גורם אי ודאות לביקוש.

---

[1] עלות בניה מופחתת לפי 1,100 ₪/מ"ר (~ 350$/מ"ר) ועלויות התאמה, 200 ₪/מ"ר.

[2] לפי שווי מבונה 1,790 ₪/מ"ר לתוספת בניה 252.45 מ"ר (ז.ב.- 212.45 מ"ר = 104.1 – 0.65 * 487 מ"ר) + מרתף (2 יח"ד * 50 מ"ר) לפי מקדם 0.4).


**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

**ערכי שווי**

- בשומת הועדה נקבע שווי מבונה בסך $600 למ"ר.
- לא הוצגו עסקאות השוואה וצויין בפרק העקרונות והשיקולים כי השווי נקבע עפ"י מחירי מקרקעין בסביבת הנכס למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות והיקש מתואם לנכס המוערך.
- בשומת המבקשים נקבע שווי מבונה לפי 574 $/מ"ר (=1,802 ₪/מ"ר).

לאחר הפחתה למטרד הרפת (0.85) ולמפגע הקרינה (0.9) נקבע שווי מתואם בסך 1,379 ₪/מ"ר. לביסוס השווי הוצגו קביעות של שמאים מכריעים בשכונה. [1]

**הכרעה**

(1) בשומה המכרעת ברח' לנדאו 24 (גו"ח 6223/24) בקרבה למקרקעי המבקשים, מציין השמאי שמואל רוזנברג, כי לא הצליח לאתר עסקאות ברמת פנקס במועדים קרובים למועד הקובע והתבסס על עסקת מכר שבוצעה בנכס ברח' לנדאו 24 מתאריך 19.5.1996 (כ-4 חודשים לאחר המועד הקובע).
התמורה בעסקה עמדה ע"ס 140,000$ ומשקפת שווי מבונה 575 $/מ"ר. [2]
בהתאמה לנכס הנישום (הפחתה לסמיכות לרפת) [3] נקבע 546 $/מ"ר (~1,715 ₪/מ"ר).

**מקדמי שווי**

בשומות הצדדים נקבעו מקדמי שווי כדלהלן :-

| | **מצב קודם** | | **מצב חדש** | |
|---|---|---|---|---|
| | ועדה | מבקשים | ועדה | מבקשים |
| שווי יח"ד | 1.0 | 1.0 | 0.85-0.95 | 0.8-0.9 |
| יתרת זכויות בניה | 0.7 | 0.7-1.0 | | |
| שווי חצר | 0.2 | 0.25 | 0.25 | 0.25 |
| מרתף | --- | --- | 0.5 | 0.4 |

---

1) 

| שמאי מכריע | גו"ח | שווי מבונה ₪/מ"ר |
|---|---|---|
| שמואל רוזנברג | 6223/63 | 1,805 |
| שאול אושרת | 6223/141 | 1,800 |
| עטאף עאלם | 6233/55 | 1,800 |

2) מגרש 547 מ"ר + מבנה 77.38 מ"ר + מחסן 9.6 מ"ר. (הובאו בחשבון תשלומי דמי היתר לרמ"י).

3) עמ' 8 סע' (4) לעיל.


**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**

מצב קודם: הוקנו מקדמי שווי לרכיבי הנכס בדומה לקביעתי במדרגה של תכנית תממ/במ/177 "מצב חדש" (עמ' 9 לעיל).

מצב חדש:

שווי יח"ד: בשומות הצדדים נקבעה הפחתה ליח"ד עורפית והפחתה נוספת לשטחי המגורים בקומה א'.
אני בדעה כי הואיל ותכנית תממ/במ/5 מאפשרת חלוקה אופקית או אנכית של הדירות, אין מקום לחשב הפחתה.

שווי חצר: שמאי הועדה ערך הבחנה בין חצר גדולה במצב קודם לחצרות בשטח קטן כהצמדה ל-2 יח"ד בקומת קרקע.
גם לענין זה קיים מרווח תכנוני לבנית יח"ד אחת או 2 יח"ד בקומת קרקע ושווי החצר נקבע לפי מקדם 0.2.

מרתף: שוויו נקבע לפי מקדם 0.4. (עמ' 11 לעיל).

דחיה: כפי שציינתי לעיל, מימוש הבניה החדשה הוא הליך מורכב והנחתי כי גורם זה מגולם במחירי הנכסים בשכונה.

**הכנת נספח אקוסטי**

בתכנית נדרש הכנת נספח אקוסטי בידי יועץ אקוסטי להפחתת הרעש בבנין ומחוצה לו.
בתמ"א 4/3 נקבעו דרישות להפחתת רעש מטוסים, בין היתר טיפול בפתחים ובחירה מתאימה של חומרי בנין.
שמאי המבקשים קבע עלות עודפת בסך 30,000 ₪ והיא מקובלת עלי.


**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

**השבחה – תכנית תממ/במ/5 (283) (31.1.1996)**

**מצב קודם**

| | | **שטח מ"ר** | **שווי ₪/מ"ר** | **שטח מ"ר** | **שווי** |
|---|---|---|---|---|---|
| שווי קרקע | מבנה קיים | 104.1 | 1.0 | 104.1 | |
| | זכויות בניה | 90.7 | 0.7 | 63.5 | |
| | מחסן בנוי | 9.88 | 0.4 | 4.0 | |
| | חצר | 373 | 0.2 | 74.6 | |
| | | | | 246.2 מ"ר | |
| | שווי מבונה | | | 1,715 ₪/מ"ר | |
| | שווי קרקע | | | | ₪ 422,233 |
| שווי מבנה | (עמ' 11 לעיל) | | | | ₪ 94,000 |
| שווי המקרקעין | (קרקע +מבנה) | | | | ₪ 516,233 |

**מצב חדש**

| | | **שטח מ"ר** | **שווי ₪/מ"ר** | **שטח מ"ר** |
|---|---|---|---|---|
| | זכויות בניה | 316.55 | 1.0 | 316.55 |
| | מרתף ל-2 יח"ד | 100 | 0.4 | 40.0 |
| | סככה לחניה | 30 | 0.25 | 7.5 |
| | חצר | 280 | 0.2 | 56.0 |
| | | | | 420.1 מ"ר |
| | שווי מבונה | | | 1,715 ₪/מ"ר |
| | סה"כ | | | ₪ 720,472 |
| | הפחתות | מיגון אקוסטי | | ₪ 30,000 |
| | שווי מצב חדש | | | ₪ 690,472 |

**השבחה** ₪ 174,239

**ה. תכנית תממ/במ/49**

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 9.7.2002.

התכנית מתירה המרת שטח עיקרי למחסנים בשטח עד 10 מ"ר ליח"ד.

בשומות הצדדים לא נקבעה השבחה לתכנית זו וקביעה זו מקובלת עלי.


**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. שומה**

גובה ההשבחה והיטל ההשבחה נקבעו במקרקעי המבקשים :-

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| תמ"מ 177 | 22.3.1989 | ₪ 17,129 | ₪ 8,896 |
| תמ"מ במ/5 | 31.1.1996 | ₪ 174,239 | ₪ 87,120 |
| תמ"מ/במ/49 | 9.7.2002 | לא חלה השבחה | ----- |

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