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

תאריך : 2.11.2017
סימוכין : 7-670.0

קשלס יצחק ואח'
ע"י השמאי אמיר דרור **<u>מבקשים</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
ע"י השמאי יורם ברק **<u>ועדה</u>**

שומה מכרעת

רח' בלפור 7 בת ים
חלקה 194 (חלק) בגוש 7146

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון, בעת מימוש מחצית הזכויות בחלקה בדרך של מכר (המכר בוצע בתאריכים 21.9.2015 ו-11.10.2015).

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה

נקבע עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04) כדלהלן :-

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
ב'/328	30.9.1985
ב'/339	16.1.1988
ב'/377	18.7.1997
ב'/430	15.1.2001
ב'/403	16.3.2001
ב'/1/403	1.12.2003
ב'/430/א	20.2.2006
ב'/מק/497	28.1.2011
ב'/430/ב	10.11.2012
ב'/495/מח	16.12.2011

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 15.11.2016 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים ופרוטוקול הדיון נשלח אליהם.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 26.10.2017.

4. מסמכים שנמסרו

1) דרישת הועדה לתשלום היטל השבחה, עפ"י שומה מתאריך 13.3.2016, נערכה ע"י יורם ברק, שמאי מקרקעין.
2) מטעם המבקשים, הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 17.9.2016, נערכה ע"י אמיר דרור, שמאי מקרקעין (כולל נסח טאבו).
3) תגובת הועדה ל"שומה אחרת" (כולל השלמת מסמכים).
4) חוזי מכר, נתוני השוואה (מחירון דירות בפרויקט מגורים שרבט בנתניה, מכרזי רמ"י).

5. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון.

רישום: חלקה 194 בגוש 7146.
שטח רשום: 998 מ"ר.

<u>בעלויות</u>

<u>בעלים</u>	**<u>החלק בנכס</u>**
קשלס יצחק *	1/16
קשלס עודד *	1/48
קשלס ליאור דורון *	1/48
קשלס יצחק *	1/8
קשלס שלמה *	1/8
רמן יוסף *	2/48
רמן חיים *	2/48
רמן אלעזר *	2/48
קשלס חיים צבי *	1/48
טוליפ השקעות ונכסים בע"מ	1/2

* על הבעלים הנ"ל רשומה הערת אזהרה מתאריך 14.10.2015 למוטבים שונים (הוצגו חוזי מכר מתאריכים 21.9.2015 ו- 11.10.2015, בכ"א נמכרו 1/4 חלקים בנכס).

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 הנכס והסביבה

הנכס הנישום ממוקם ברח' בלפור בצפון מערב בת ים.
הרחוב הוא ציר תנועה ראשי ומאופיין בבתי מגורים בבניה רוויה מעל קומת מסחר.
בסמיכות לנכס מצוי מתחם הכולל מרכז קהילתי ובית ספר ממלכתי.

חלקה 194 בגוש 7146 היא בשטח רשום 998 מ"ר.
לחלקה צורה מלבנית רגולרית ופני הקרקע מישוריים.

בהסכם המכר מציינים המבקשים (המוכרים), כי המקרקעין מחולקים מאז ומתמיד בחלוקה בעין ולהם זכות חזקה ייחודית בחלק הדרומי במקרקעין.
עוד נמסר, כי במחצית הדרומית הוקם ע"י אבות המבקשים (חיים קישלס ז"ל ואהרון קישלס ז"ל) בית מגורים דו משפחתי.
הבית נבנה בשנות ה-50 ובתיק הבנין (מס' 4366) מצויין, כי בשנת 1968 נבנתה תוספת בניה (היתר מס' 2916).
שטח הבית כ- 160 מ"ר (עפ"י מדידה גרפית).

7. תכנון

בחלקה חלות תכניות בנין עיר הבאות:

<u>תכנית בי/2/א</u>

תכנית מתאר למרחב בתכנון בת ים, פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.7.1971, י.פ. 1738.
החלקה מסומנת ביעוד מגורים ג' 2, בו הבינוי ייקבע בתכנית מפורטת.

<u>תכנית בי/141</u>

פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.8.1971, י.פ. 1750.
החלקה מסומנת ב"אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית".
באזור זה הותרה הקמת בניינים שגובהם לא יעלה על 3 קומות מעל חנויות.
גובה קומת החנויות לא יעלה על 4 מ' ועומק החנויות 7 מ'.
בנית קולונדה בחזית ברחוב בעומק עד 3 מ' (מתואם עם הבניינים הגובלים).
זכויות הבניה לפי תכנית המתאר (בי/2/א') בשעור 99% לפי 33% בקומה.
בזכויות הנ"ל לא כלולות מרפסות (פתוחות או מקורות גג) בשעור 30% משטח הבית.
מסומנת הרחבת דרך בלפור משני צידיה (מ-16 מ' ל-20 מ'). השטח המיועד להפקעה כ-69 מ"ר המותיר שטח נטו בסך 929 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

<u>תכנית בי/328</u>

פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.9.1985, י.פ. 3248.

התכנית קובעת הוראות בניה על גגות בתים.

יותר מבנה על הגג כחלק מהדירה שמתחתיו והגישה אליו מחדר מדרגות פנימי בלבד.

השטח בסך 23 מ"ר לדירה והגובה לא יעלה על 2.5 מ'.

שטח כלל המבנים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג הכולל.

לא תותר הקמת מבנה על גג קומה חלקית, על גג באזורים בהם הגובה המקסימלי 2 קומות ובמבנה שנבנה לפי תכנית הכוללת בינוי מיוחד.

הבניה כפופה לתכנית בינוי ולהסכמת כלל הדיירים בבנין.

<u>תכנית בי/339</u>

תכנית מתאר לבת ים, פורסמה למתן תוקף בתאריך 1.3.1988, י.פ. 3528.

מטרת התכנית, שינוי מתאר בי/2/א' ותכניות נוספות, לענין שטח הבניה המקסימלי, כולל שטח מרפסות ולענין מספר יחה"ד המרבי באזורים השונים.

לענין הוראות הבינוי ארחיב בפרק הדיון וההכרעה.

צפיפות יח"ד לפי שטח דירה בסך 95 מ"ר בבניה מעל 100%, נקבע כי

בנוסף לאחוזי הבניה הנ"ל תותר הקמת חדרים על הגג עפ"י תכניות 328 ו-340.

תנאי למתן היתר בניה בבניה חדשה, בניית מרפסת שירות בשטח 4 מ"ר, הכלולה בזכויות הבניה.

<u>תכנית בי/377</u>

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.

<u>תכנית בי/430</u>

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

<u>תכנית בי/403</u>

"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 תקיפה.

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.

בדירות צמודות הקרקע יותרו משרדים למקצוע חופשי עפ"י סעיף 149 לחוק התכו"ב, חדר משחקים ושטחים נלווים למגורים.

קומה מפולשת- תותר בניה למטרת חניה, אחסון, מדרגות, מבואה ועוד.

<u>תכנית בי/1/403</u>

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.

<u>תכנית בי/430/א</u>

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.

<u>תכנית בי/מק/497</u>

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 הדירה של 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).

<u>תכנית בי/430/ב</u>

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

<u>תכנית בי/495/מח</u>

תכנית נקודתית, פורסמה למתן תוקף בתאריך 1.12.2011, י.פ. 6329.

יעוד החלקה שונה ל"אזור מגורים ד' עם חזית מסחרית".
בוטל השטח המיוחד להרחבת דרך, ושטחה 998 מ"ר.
מבנה מגורים בן 10 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומה מסחרית בגובה כפול.
מספר יח"ד - 30 יח"ד.
שטח דירה מינימלי - 80 מ"ר.
התכנית קובעת הרחבת מדרכה לציבור ברוחב 5 מ' לאורך רחוב בלפור.
קווי בנין: קדמי 5 מ', צידי ימני 4.5 מ', צידי שמאלי 3 מ', אחורי 5 מ'.
קומת המרתפים תשמש לחניה, פריקה וטעינה, מחסנים לדיירים בשטח 6 מ"ר נטו לדירה, מתקנים טכניים, הנדסיים ועוד... (עפ"י בי/403) ובמרתף העליון יותרו שימושי אחסנה למסחר.
חניות – עפ"י תקן תקף במועד הוצאת היתר הבניה.

שטחי בניה

		<u>שטח עיקרי (מ"ר)</u>	**<u>שטחי שרות (מ"ר)</u>**
מעל הכניסה הקובעת:	מגורים	3,750 מ"ר (כולל מרפסות 450 מ"ר *)	1,460
	מסחר	250	20
מתחת לכניסה הקובעת:	מגורים	---	2,310
	מסחר	---	210

* מרפסות בשטח מינימלי לדירה 10 מ"ר ולא תותר סגירתן.

הבניין יבנה לפי תקן ישראלי מס' 5281 לבניה ירוקה - בניינים שפגיעתם בסביבה פחותה.
כתנאי למתן היתר בניה נדרש בין היתר, אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב אדריכלי, חוו"ד קונסטרוקטיבית להשפעת הבניה על יציבות המבנים הסמוכים, תכנון מפורט לחניון.

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. טענות הצדדים דיון והכרעה

א) 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 המבקשים אושרו מאז המועד הקובע (1.7.75) [1] רצף של תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון.
השומה נערכה לכל תכנית בנפרד.

ב) גובה ההשבחה בשומות הצדדים

תכנית	עמדת הועדה	עמדת המבקשים
בי/328	62,614 ₪	43,470 ₪
בי/339	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
בי/377	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
בי/430	104,729 ₪	96,900 ₪
בי/403	15,026 ₪	13,680 ₪
בי/1/403	26,604 ₪	8,400 ₪
בי/495/מח	8,154,818 ₪ *	291,280 ₪

* בשומה נקבע 7,890,318 ₪ ותוקן במסמך התגובה.

ג) גישת השומה

במצב חדש, עסקינן ברצף תכניות משביחות שחלקן הארי (למעט תכנית בי/495/מח) הן ברמה מתארית ומקנות זכויות בניה בגגות, מרתפים וקומה מפולשת.
הנחת עבודה בשומות הצדדים כי גם במצב נכנס (תכנית בי/141) היתה כדאיות בהריסת המבנה הקיים, נמצא כי בכ"א מהתכניות המתאריות ניתן לבודד את רכיב ההשבחה הואיל ואין שינוי ביתר רכיבי הנכס.
לאור האמור, נקבעה השבחה לתוספת הזכויות בכ"א מהתכניות המתאריות.

[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

ד) תכנית בי/328

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 30.9.1985.

תכנית גגות המתירה בנית חדר יציאה לגג בדירות העליונות בשטח ברוטו 23 מ"ר לחדר.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
מהות ההשבחה	תוספת 4 חדרי יציאה לגג לפי 23 מ"ר לחדר	
<u>מקדמי שווי</u>:		
חדר יציאה לגג	1.0	1.35
מרפסת גג	306.54 מ"ר לפי מקדם 0.25	----
ערכי שווי	250$/מ"ר (=371.3 ₪/מ"ר)	350 ₪/מ"ר

(1) מהות ההשבחה

מוסכם על שמאי הצדדים כי מהות ההשבחה היא תוספת 4 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 92 מ"ר, לפי 23 מ"ר לחדר.

הכרעה

השטח המותר לבניה הוא 23 מ"ר לחדר יציאה לגג.

בהפחתת פיר המדרגות השטח 19 מ"ר לחדר X 4 חדרי יציאה לגג.

(2) מקדם שווי לחדר יציאה לגג

- בשומת הועדה חושבה השבחה לחדר יציאה לגג לפי מקדם 1.0 ובנוסף לשטח מרפסת גג לפי מקדם 0.25.
- שמאי המבקשים קבע מקדם 1.35 לחדר היציאה לגג בו כלולה המרפסת.

הכרעה

אני בדעה כי חדר בגג שוויו כשווי חדר בדירה ועיקר היתרון נובע מהאפשרות לצאת למרפסת גג.

לאור שטח הגג הגבוה יחסית לשטח הדירה (76.6 מ"ר) נקבע למרפסת מקדם שווי בשעור 0.2 מהמגורים.

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) **ערכי שווי**

שמאי הועדה הציג עסקאות השוואה כדלהלן :-

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח קרקע מ"ר	מחיר מכירה ב-$	מחיר $/מ"ר
25.5.81	בלפור 150	7138/281	504	220,000	228
16.11.82	ביאליק 15	7136/299	1,240	560,000	351
15.12.85	פנקס 16	7136/393	* 521	175,000	336
4.5.86	שד' יוספטל 62	7130/298	756	370,000	266

* מכר לגבי 58.3% מהחלקה.

שמאי המבקשים טען, כי בניתוח העסקאות לא ניתן ביטוי לכלל הזכויות הנרכשות (שטחי שרות ונספחים, מרפסות ועוד), וקבע הפחתה מהשווי בשומת הועדה בשעור 15%-20%.

הערכה

- בניתוח עסקאות המכר שבוצעו לאחר המועד, לא הוכללו מרפסות הגג כטענת שמאי המבקשים.
- בבטאון לשכת שמאי המקרקעין בישראל "מקרקעין וערכם" מדצמבר 1985, פורסם כי טווח המחירים באזור מעולה בבת ים (בניה רוויה), $5,500 - $4,000 קרקע לחדר, משקף מחיר מרבי בגבולות $220 למ"ר מבונה.
- מחיר זה דומה למחירי המכירה בעסקאות ההשוואה ברחובות הסואנים (בלפור 150 ושד' יוספטל 62).
- בענייננו, הנכס הנישום ממוקם בחלק הצפוני של רח' בלפור בקרבה לים. מנגד מדובר בקטע סואן של הרחוב המאופיין בחזית מסחרית.
בהתאמה לנכס הנישום, מקובל השווי שנקבע בשומת הועדה בסך $250/מ"ר.

(4) **השבחה – תכנית בי/328 (30.9.1985)**

	שטח מ"ר	מקדם	שטח אק' מ"ר
שטח חדרי גג	76	1.0	76.0
מרפסת גג	306.54	0.2	61.3
סה"כ שטח אקו'			137.3 מ"ר
שווי מבונה			250 $/מ"ר
השבחה			$ 34,325
השבחה ב-₪ למועד קובע (שער דולר יציג 1.4852 ₪)			50,979 ₪
חלקם של המבקשים בהשבחה (50%)			25,490 ₪

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

ה) תכנית בי/339

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 16.1.1988.
הצדדים קבעו כי לא חלה השבחה במדרגה זו.

הכרעה

(1) התכנית קובעת את יעוד הקרקע באזור ג' עם חזית מסחרית. בסע' ה' לתקנון התכנית נקבעו זכויות הבניה בכ"א מאזורי המגורים ושמאי הועדה קבע, כי אזור המגורים הרלוונטי לנכס הנישום הוא "אזור מגורים ג' בכל תחום התכנית" בו הוגדלו זכויות הבניה בקומה מ-33% ל- 39.5%.

(2) אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי פרשנות זכויות הבניה הנ"ל ואולם אני סבורה כי האזור הרלוונטי לחלקה הנישומה צ"ל "אזור תכנית 141" בו שטח הבניה מקסימלי בשעור 40% לקומה.

(3) בשולי הדברים אציין כי בתכנית בי/495/מח, מצויין השטח לבינוי ב"מצב קודם", קרי לפי התכניות התקפות, ונקבע בסך 1,577 מ"ר למגורים בלבד (ללא מסחר). שטח זה אינו תואם לבינוי ב"אזור תכנית 141".
בפס"ד ע"א 2184/01, הועדה המקומית פתח תקוה נ. גנים חברה לבניה בע"מ נקבע "הציון המוטעה של המצב הקודם בתכנית המשביחה אינו מעלה ואינו מוריד, שכן ברור עפ"י כללי פרשנות מקובלים כי התכנית המשביחה לא נועדה לשנות רטרואקטיבית את המצב הקודם". לכן אין להסתמך על ציון הבינוי בתכנית החדשה לענין המצב הקודם.

(4) בחינת ההשבחה

כאמור, בשומות הצדדים הובא בחשבון כי זכויות הבניה במצב חדש בשעור 118.5% התואם אזור מגורים ג' ונקבע, כי לא חלה השבחה ביחס למצב קודם.
ככל שנקבע כי הבינוי הרלוונטי במצב חדש הוא "אזור תכנית 141", בו זכויות הבניה 120% (= 3 קומות * 40%), נמצא כי לא חלה השבחה ואסביר,
במצב קודם הזכויות היו בשעור 99% (לפי 33% לקומה) בתוספת 30% משטח הבית למרפסות מקורות או פתוחות, סה"כ 128.7%. במועד הקובע ידוע היה, כי נהגו לספח את שטחי המרפסות למגורים, כך שלמעשה במצב חדש, הוקטן שטח הבניה הכולל ל-120%. מנגד, יש להביא בחשבון כי במצב חדש, הגדרת זכויות הבניה ביעוד "מגורים" ללא הבחנה בין מרפסות למגורים, יש בה כדי שיפור תכנוני. לכן, בסופו של יום נקבע כי לא חלה השבחה במדרגה זו.

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

ו) תכנית בי/377

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 18.7.1997.
התכנית מתירה בניית פרגולות לחדרי גג בשטח 30% משטח הגג הצמוד או 10 מ"ר, לפי הגדול ביניהם.
בשומת הועדה וכן בשומת המבקשים לא נקבעה השבחה במדרגה זו.
גם בשומות מכריעות רבות שנערכו לנכסים בסביבה, לא נקבעה השבחה לבנית פרגולות ויש בכך ללמד על העדר השבחה במועד הקובע.

ז) תכנית בי/430

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 15.1.2001.
תוספת שטח לחדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לדירה.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
מהות ההשבחה	הרחבת שטח חדר יציאה לגג ל- 40 מ"ר (4 חדרים)	
<u>מקדמי שווי:</u>		
חדר יציאה לגג	1.0	1.35
מרפסת גג	0.25	----
ערכי שווי	500 $/מ"ר (=2,054 ₪/מ"ר)	1,900 ₪/מ"ר

(1) מהות ההשבחה

בתכנית זו נקבע כי תותר בנית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל יח"ד ובלבד ששטח חדר המדרגות לא יפחת מ-6 מ"ר.
מנגד הובא בחשבון כי שטח חדר יציאה לגג 23 מ"ר והופחת פיר מדרגות מקובל בשטח 4 מ"ר.
לענין המרפסות, שטחן חושב בכ"א ממצבי התכנון לפי שטח קומה בסך 371.6 מ"ר בהפחתת שטח ברוטו של חדרי יציאה לגג.

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) ערכי שווי

שמאי הועדה קבע שווי מבונה בסך 2,054 ₪/מ"ר (=500$/מ"ר) בהתבסס על נתוני ההשוואה שלהלן :-

	תאריך	כתובת	גו"ח	שטח קרקע מ"ר	מחיר מכירה ב-$
(1)	12.10.00	הרב הרצוג 16	7148/228	594	546,000
(2)	28.12.00	חשמונאים 68	7155/160	634	455,556
(3)	29.9.2002	פנקס 12	7136/391	524	435,000
(4)	7.11.2002	פנקס 10	7136/390	524	435,000

שמאי המבקשים קבע שווי מבונה בסך 1,900 ₪/מ"ר, לטענתו בניתוח העסקאות הנ"ל ע"י שמאי הועדה לא הובאו בחשבון שטחי שרות (ממ"ד, מרפסות ועוד) המהווים 20%-15% מהשווי.
בתגובת הועדה נמסר, כי גם כאשר הביא בחשבון את תוספת השטחים הנ"ל, השווי שנקבע בשומת הועדה הוא על הצד הנמוך.

הכרעה

עסקה (1) : ניתוח העסקה בשומת הועדה מבוסס על שטחי רישוי בהיקף 977 מ"ר שאינם תואמים ל"אזור מגורים ב". בהעדר הצגת תכנית ההיתר, לא ניתן להתבסס על עסקה זו.

עסקאות (4)-(2) : ניתוח העסקאות תוך הבאה בחשבון של שטחי ממ"ד (לפי 7.5 מ"ר ליח"ד) ומרפסות גג, מתקבל שווי ממוצע בגבולות 480 $/ מ"ר.

(3) השבחה – בי/430 (15.1.2001)

	מהות	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו' מ"ר
מצב קודם	חדרי גג	4 * 19	1.0	76.0
	מרפסת גג	279.6	0.2	55.9
	סה"כ			131.9
מצב חדש	חדרי גג	4 * 34	1.0	136.0
	מרפסת גג	211.6	0.2	42.3
	סה"כ			178.3
הפרש שטחים				46.4 מ"ר
שווי מבונה				480 $/מ"ר
השבחה				$ 22,272
בש"ח (שער דולר יציג 4.107 ₪)				₪ 91,471
חלקם של המבקשים בהשבחה (50%)				₪ 45,736

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

ח) תכנית בי/403

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 16.3.2001.

(1) מהות ההשבחה

מוסכם על שמאי הצדדים כי מהות ההשבחה היא תוספת שטחי מחסנים בקומת מרתף בסך 6 מ"ר ליח"ד.
שווי המחסנים נקבע בשומותיהם בשעור מופחת לפי 10% משווי מגורים.

הכרעה

אין מחלוקת כי תכנית בי/403 מקנה תוספת זכויות לבנית מחסנים פרטיים ויש בכך תרומה לשווי הדירות. מנגד, במועד הקובע לא היתה כדאיות כלכלית לחפור מרתף עבור מחסנים לכן יש להביאם בחשבון בשווי דחוי, והשווי המופחת שנקבע , מקובל.

(2) ערכי שווי

שמאי הועדה קבע שווי למגורים בערך שיקלי בסך 2,087 ₪/מ"ר, לעומת 1,900 ₪/מ"ר בשומת המבקשים.
טענות הצדדים בדומה לנטען במדרגה של תכנית בי/430 לעיל.

הכרעה

ניתוח העסקאות הרלוונטיות למועד זה הוא 480 $/מ"ר ובערך שיקלי בסך 2,003.5 ₪/מ"ר (לפי שער דולר יציג 4.174 ₪).

(3) השבחה – בי/403 (16.3.2001)

תוספת שטחי מחסנים	(12 מחסנים * 6 מ"ר)	72 מ"ר
שווי מבונה		2,003.5 ₪/מ"ר
שעור ההשבחה		10%
השבחה		14,425 ₪
חלקם של המבקשים בהשבחה (50%)		7,213 ₪

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

ט) תכנית בי/1/403

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 1.12.2003.
בתכנית זו הותר בקומה המפולשת שימוש לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבנין בלבד, שימוש זה ייחשב כשטח עיקרי המתווסף לשטח המותר במגרש.

	עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
מהות ההשבחה	שטח 40 מ"ר עבור יחידת פנאי וספורט בקומה מפולשת	
מקדם ההשבחה	0.3	0.1
שווי מבונה	500 $/מ"ר (=2,217 ₪/מ"ר)	2,100 ₪/מ"ר

(1) מהות ההשבחה

הצדדים קבעו השבחה לשטח של 40 מ"ר בקומה מפולשת, לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין.

הכרעה

במצב קודם, בתכנית בי/403 הותר שימוש למועדון דיירים בקומת מרתף.
בתכנית בי/1/403 נקבע כי בנוסף לשימושים המותרים בקומה מפולשת שנקבעו בתכנית בי/403 (חניה, חדרי אשפה, מערכות ועוד) יותר שימוש למועדון לדיירים והוגדל השטח הסגור בקומה המפולשת ל-80%.
בעניננו, בקומת הקרקע קיים שטח מסחרי בחזית (כ-190 מ"ר). בנוסף יש להביא בחשבון מבואה בשטח שלא יפחת מ-24 מ"ר ונדרש שטח לפיר המדרגות והמעלית, שטחים טכניים ושטחי אחסון משותפים. לכן השטח שנקבע בשומת הועדה למועדון דיירים בסך 40 מ"ר, מקובל.

שעור ההשבחה נקבע בשומת הועדה לפי 0.3 ובשומת המבקשים לפי 0.1.
מדובר בשטח שיירשם כרכוש משותף, הבנוי ע"ח שטח חצר בו ניתן לעשות שימוש לחניה וחושבה השבחה בשעור 0.15.
יצויין כי מקדם זה נקבע במקרה דומה, בשומה מכרעת ברח' הרצל 62 בבת ים (פורסמה באתר משרד המשפטים).

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) **ערכי שווי**

בשומת הועדה הוצגה עסקת מכר מרח' בלפור 58 מתאריך 29.6.2004, לפיה נמכר מגרש בשטח 1,498 מ"ר תמורת 5,436,530 ₪.

החלקה ביעוד מגורים ג' + מסחר ובניתוח מחיר המכירה לשיטת שמאי הועדה, שווי מבונה בסך 544$ למ"ר.

לשיטתי,[2] בניתוח התמורה יש להביא בחשבון שטחי ממ"ד (ל-19 יח"ד), מרפסות גג ואפשרות שימוש בקומה המפולשת למועדון דיירים.

בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי בסך 500 $ למ"ר ובערך שיקלי 2,217 ₪/מ"ר (לפי שער דולר יציג 4.434 ₪).

(3) **השבחה – בי/1/403 (1.12.2003)**

שטח מועדון דיירים	40.0 מ"ר
שווי מבונה	2,217 ₪/מ"ר
שעור ההשבחה	0.15
השבחה	13,302 ₪
חלקם של המבקשים בהשבחה (50%)	6,651 ₪

[2] שטח עיקרי 120%, ממ"דים 142.5מ"ר, חדרי גג 204 מ"ר, מרפסת גג 360 מ"ר, מועדון דיירים 40 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

י) תכנית בי/495/מח

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 16.12.2011.

		עמדת הועדה (תיקון תחשיב)	**עמדת המבקשים**
	חדרי ממ"ד	12.5 מ"ר (מקדם 1.0)	12.5 מ"ר (מקדם 0.75)
	תוספת שווי לקומה	2.5% החל מקומה 1	תוספת 5% לקומות 7-10
	ערכי שווי מצב קודם	5,000 ₪/מ"ר	3,500 ₪/מ"ר
	(בסיסי) מצב חדש	4,750 ₪/מ"ר	3,325 ₪/מ"ר
	שוליות (מעל 122.5 מ"ר)	0.85	-----
	עלויות עודפות חניה ת"ק	4,366,980 ₪	6,750,000 ₪
	בנית חדר מדרגות שני	960,000 ₪	960,000 ₪
		5,327,000 ₪	7,710,000 ₪
מצב קודם	שווי המקרקעין	8,945,598 ₪	5,893,720 ₪
	שטח מגרש	929 מ"ר	929 מ"ר
	שטחי מסחר	190 מ"ר	190 מ"ר
	מגורים	1,100.9 מ"ר	1,100.87 מ"ר
	מרפסות זיז	12 מ"ר ליח"ד (0.4)	12 מ"ר ליח"ד (0.4)
	מחסנים בק. מרתף	72 מ"ר (0.1)	12 מ"ר ליח"ד (0.4)
	מועדון לדיירים	40 מ"ר (0.3)	40 מ"ר (0.1)
	חדרי יציאה לגג	160 מ"ר	160 מ"ר
	מרפסת גג	206.96 (0.3)	207 מ"ר (0.3)
מצב חדש	שווי המקרקעין	17,100,416 ₪	6,185,000 ₪
	שטח המגרש	998 מ"ר	998 מ"ר
	שטח מגורים	3,300 מ"ר	3,300 מ"ר
	שטח מסחרי (ק"ק)	125 מ"ר	125 מ"ר
	גלריה מסחרית	125 מ"ר (0.3)	125 מ"ר (0.2)
	שווי מגורים	5,000 מ"ר	3,300 ₪/מ"ר
		תוספת 2.5% בקומה	תוספת 5% לקומות 7-10
	מרפסות	450 מ"ר (0.4)	450 מ"ר (0.4)
	מחסנים בק. מרתף	217 מ"ר (0.1)	72 מ"ר (0.1)
	מועדון לדיירים	40 מ"ר (0.3)	-----
	חדרי יציאה לגג	120 מ"ר	120 מ"ר
	מרפסת גג	210 (0.3)	210 (0.3)

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

דיון והכרעה

1) עסקינן בתכנית מפורטת נקודתית בחלקת המבקשים, בה הוגדלו זכויות הבניה ואושרה בנית מבנה למגורים ומסחר עבור 30 יח"ד.

בפתח הדברים יש להתייחס ל"תיקון השומה" שהוצג במסמך התגובה.
דרישת הועדה לתשלום היטל השבחה נקבעה בסך 1,972,580 ₪, מבוססת על שומה מתאריך 13.3.2016, בה נקבע כי גובה ההשבחה לחלקה בשלמות 7,890,318 ₪.

ואולם, במסמך התגובה [3] נמסר כי חלה טעות בחישוב ההשבחה, בין היתר, הושמט השווי המסחרי במצב קודם, הושמט שווי המחסנים ושווי מועדון לדיירים במצב קודם ובמצב חדש והושמט שווי הגלריה המסחרית במצב חדש. בנוסף חלה טעות בחישוב העלויות העודפות בבנית החניון התת קרקעי. עפ"י חישוב מתוקן מתקבלת השבחה בסך 8,154,818 ₪ לעומת 7,890,318 ₪ בשומה המקורית.

מדובר בשינויים מהותיים שאינם נופלים בגדר השינויים שנקבעו בסע' 14 (ו) לתוספת השלישית בחוק אותם רשאית הועדה לתקן:

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

משהחליט המבקש לערור על הדרישה המקורית, אומדן ההשבחה נתון בידי שמאי מכריע. וכפי שנקבע ע"י ביהמ"ש העליון בענין עזבון המנוח חיים היימן נ. הועדה המקומית לתכו"ב הדרים (דנ"א 1165/00), השמאי המכריע אינו כבול להכרעות שמאי הצדדים והוא יכול רק להשתמש בהן, כדי להתרשם מהנתונים האובייקטיבים הנדרשים לצורך עריכת שומה עצמאית.

בנסיבות כאמור, והואיל ונפלו טעויות מהותיות בשומת הועדה התייחסתי לתחשיב המתוקן שהוצג במסמך התגובה.

[3] הוגש עפ"י תקנות סדרי הדין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ) תשס"ט-2008.

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) גישת השומה – מצב חדש

בשומות הצדדים חושבה ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית בי/495/מח, עפ"י הפער בשווי המקרקעין בין המצב החדש לבין המצב הקודם, כאשר בכ"א ממצבי התכנון הובאו בחשבון זכויות הבניה המוקנות בתכניות הרלוונטיות.

אין מחלוקת כי בכ"א ממצבי התכנון מדובר על בינוי שונה, במצב קודם מדובר במבנה בן 3 קומות הכולל 12 יח"ד כאשר במצב חדש מדובר במגדל בן 10 קומות עבור 30 יח"ד, ונדרש לבנות מרתף תת קרקעי בן שתי קומות.

השמאים נקטו בגישת שומה דומה ובכ"א ממצבי התכנון נקבע שווי הקרקע לשטחי המסחר וליחה"ד, בהתאם לשטחן ומיקומן בקומה.
השוואה בין שווי הנכס בכ"א ממצבי התכנון בשומות הצדדים, מצביעה על פערים גבוהים ביותר ולא מידתיים ביניהם. במצב קודם הפער בשעור 51% ובמצב חדש מגיע ל-276% (ועדה 17,100,416 ₪, מבקשים 6,185,000 ₪).
פערים אלה נובעים מערכי שווי שונים בסיסים (ועדה 5,000 ₪/מ"ר ומבקשים 3,500 ₪/מ"ר), אך יותר מכל, קיימת מחלוקת לגבי העלויות העודפות שיש להפחית במצב חדש בגין בנית החניון התת קרקעי ובנית פיר מדרגות נוסף בבנין (שמאי הועדה קבע ועדה 5.3 מליון ₪ ושמאי המבקשים 7.7 מליון ₪) בטענה כי נדרשת שאיבת מי תהום).

המסקנה היא כי מדובר בפרויקט מורכב בו יש להביא בחשבון מספר רב של גורמים, החל ממחירי הדירות החזויים בשיווק הפרויקט וכלה בעלויות העודפות בעת הקמתו.
ככל שמצויה בידינו עסקת מכר, יש לתת לה משקל גבוה בקביעת השווי בהיותה משקפת את כלל מאפייני הנכס. כך נקבע בהחלטת ועדת ערר 8016/10, רמי לוי נ. ועדה מקומית שומרון :-

אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם).
כשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו? לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.
כמובן, כי ייתכן כי העסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה.

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

בנכס הנישום נמכרו 50% מהזכויות בשני שלבים, בתאריך 21.9.2015 ובתאריך 11.10.2015. התמורה בכ"א מהעסקאות 4,500,000 ₪, משקפת את שווי המקרקעין בשלמות בסך 18,000,000 ₪.
לכן סברתי כי בקביעת השווי במצב חדש יש להתבסס על התמורה הנ"ל בהתאמה למועד הקובע.

מאז המועד הקובע (שנת 2011) בו אושרה תכנית בי/495/מח ועד לביצוע העסקה (שנת 2015), חלה עלית מחירים בשוק הנדל"ן. בסקירה שערך השמאי הממשלתי, דווח על עלית מחירי דירות בנות 4 חדרים ברחבי הארץ בגבולות 20% ובפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, דווח על עליה פחותה יותר לדירות גדולות באזור גוש דן בשעור 11%.
שמאי המבקשים הציג עסקאות מכר בבת ים בשנת 2016 לעומת שנת 2011 המצביעות על עליית מחירים בשעור 8.8%. בתגובת הועדה נטען, כי ההשוואה הנ"ל מתייחסת לדירות בבניינים מטיפוסים שונים ובקומות שונות ואין להתבסס עליה. יחד עם זאת, בניתוח העסקאות משנת 2010 שהציג שמאי הועדה בתגובתו, עולה כי מוסכם עליו כי חלה עלית מחירי קרקע בשעור 10%.

בחינת מחירי דירות באותו בנין יש בה יתרון ואותרו עסקאות שבוצעו בבנין ברח' אנה פרנק 12 (גו"ח 7124/146) בשנים הרלוונטיות.

שנת 2011	**תאריך**	**שטח מ"ר**	**מחיר ₪**
	26.6.11	115	1,700,000
	30.6.11	114	1,670,000
	14.7.11	115	1,800,000
	3.11.11	118	1,720,000
	15.12.11	114	1,645,000
	19.12.11	118	1,745,000
	ממוצע	115.67	1,713,333
	מחיר ממוצע למ"ר		14,812 ₪/מ"ר
שנת 2015	**תאריך**	**שטח מ"ר**	**מחיר ₪**
	20.1.15	115	1,870,000
	17.2.15	114	1,820,000
	21.5.15	115	1,930,000
	26.3.15	115	1,870,000
	31.3.15	115	1,890,000
	ממוצע	114.8	1,876,000
	מחיר ממוצע למ"ר		16,341 ₪/מ"ר
	עלית מחירי דירות		+10.3%

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

בחנתי בנוסף, את מחירי המכירה בבנין ברח' הרב קוק 9, שהציג שמאי הועדה וטען, כי מדובר בפרויקט דומה לנכס הנישום אך מרוחק יותר מהים ובמיקום שקט יותר. הדירות נמכרו בחלקן הארי בשנת 2013 ודווח בשנים 2014-2016 על מכירת 3 דירות בלבד. עלית המחירים שנצפתה בשעור 8% וניתן להשוואה זו תוקף נמוך בהערכה.

מסקנה –
בהתחשב בהתייקרות הבניה בתקופה הנ"ל (עפ"י מדד תשומות הבניה), נמצא, כי עליה במחירי הדירות בשעור 10.3% הנ"ל, משקפת עליה במרכיב הקרקע בשעור 15.2%. [4]
שווי הנכס במצב חדש, מתואם למועד הקובע, נקבע בסך 15,625,000 ₪.

לאישוש, כפי שיפורט להלן, נבחן השווי במצב חדש גם בחלופה נוספת, המבוססת על הערכת פרטנית לכ"א מרכיבי הנכס (מסחר, מגורים, וכו') ובהפחתת התייקרות בעלויות הבניה.

במצב הקודם, מדובר במבנה מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל חזית מסחרית עבור 12 יח"ד האופייני לבניינים ותיקים בסביבה.
השווי במצב קודם אינו יכול להיגזר ממחיר הרכישה, לאור העובדה כי מדובר בפרויקט השונה במהותו (מגדל בן 10 קומות מעל מרתפי חניה) ומגלם עלויות עודפות הצפויות בהקמתו.

בתקופה האחרונה ניכרת מגמת פיתוח ובניה בעיר בת ים ומוקמים פרויקטים למגורים הכוללים מגדלי מגורים מעל מרתפי חניה ומחסנים. משלא אותרו עסקאות השוואה לבינוי דומה, נקבע השווי במצב קודם כנגזרת ממחירי דירות בסביבה ובהתאמות הנדרשות.

[4] התייקרות בשווי הקרקע

	שנת 2011	שנת 2015
שווי בנוי למ"ר	14,812 ₪ /מ"ר	16,341 ₪/מ"ר
יזמות	1.2	1.2
עלות בניה	6,600 ₪/מ"ר	7,000 ₪/מ"ר
יתרה לקרקע	5,743 ₪	6,618 ₪/מ"ר
התייקרות	15.2%	

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) ערכי שווי

בשומת הועדה הוצגו עסקאות השוואה של מגרשים מהשנים 2009 - 2012. (מצ"ב כנספח מס' 1).
בניתוח העסקאות לשיטת שמאי הועדה, מתקבל שווי מבונה ממוצע בגבולות 5,430 ₪ למ"ר שטח עיקרי, המגלם חדרי ממ"ד, מרפסות ושטחי שרות.
בנטרול שטחי השרות הנ"ל, ובהתאמה למיקום וצפיפות מגורים בנכס הנישום, השווי שנקבע בשומת ועדה בסך 5,000 ₪/מ"ר, מקובל.

בשומת המבקשים, הוצגו מחירי מכירה של דירות שנמכרו במהלך שנת 2011 (מצ"ב כנספח מס' 2).
ניתוח מחירי המכירה מצביעים על שווי בנוי בגבולות 13,978 ₪ למ"ר נטו ובהתאמה לבניה מודרנית קבע 14,500 ₪/מ"ר.
לטענת הועדה, בהשוואה לפרויקטים מודרניים, השווי הנ"ל נמוך ולא סביר וכראיה הציג מחירי מכירה בפרויקט חדש ברח' הרב קוק 9 משנת 2013, המצביעים על שווי בנוי בגבולות 16,970 ₪/מ"ר.

הכרעה
סקירת מחירי דירות שנמכרו במהלך שנת 2011 בגוש 7146, בו מצוי הנכס הנישום (פורסמו באתר מידע נדל"ן של רשות המיסים), מצביעה על שונות גבוהה במחירי הדירות ונובעת בעיקר מהעובדה שבחלקם מדובר במבנים שיכוניים ותיקים. לכן ניתנה עדיפות למחירי הדירות בפרויקטים חדשים.

הצגתי בעמ' 19 לעיל מחירי דירות חדשות ברח' אנה פרנק 12 בחלק הדרומי בעיר המצביעים על מחיר ממוצע בסך 14,812 ₪/מ"ר.

בנוסף, אותרו באתר רשות המיסים, מחירי דירות ב-3 מגדלי מגורים סמוכים בני 8 קומות מעל קרקע (169 יח"ד), ברחובות בלפור 8-10 והרצל 2-4 (גו"ח 7146/300) :-

תאריך	קומה	שטח מ"ר	מחיר ב ₪	₪/מ"ר
24.3.11	4	78	1,000,000	12,800
13.4.11	2	102	1,200,000	11,764
28.3.11	8	95	1,430,000	14,020
21.11.11	6	89	1,470,000	16,517
			ממוצע	13,775

המחיר הנ"ל משקף שווי מגורים בקומה ממוצעת מס' 5 וכולל חניה במגרש.

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

התאמות:

1) במצב קודם, יש לבצע הפחתה לקומה ממוצעת מס' 2, ומנגד, תוספת שווי בגין העובדה כי מדובר בבנין בן 3 קומות למגורים הכולל 12 יח"ד לעומת מגדל מגורים בן 9 קומות הכולל 169 יח"ד.
עוד הובא בחשבון, כי במצב חדש מדובר בדירות גדולות בשטח 110 מ"ר בעוד במצב קודם שטח יח"ד בממוצע כ-93 מ"ר.

2) עלית מחירי הדירות בקומות נקבעה בשומת הועדה בשעור 2.5% בקומה, החל מהקומה הראשונה. כראיה הציג מחירון דירות במגדל מגורים בנתניה.
בשומת המבקשים נקבעה תוספת שווי בשעור כולל של 5% בקומות 7-10 (כ-1.25% לקומה).
מחירי הדירות שנסקרו במגדלי המגורים בבת ים מצביעה על עלית מחירים בקומות, אך כפי שניתן לראות במחירי המכירה במגדלים ברח' בלפור 8-10, השונות אינה עקבית ונובעת ככל הנראה מגורמים נוספים (מו"מ, תנאי תשלום ועוד), ולכן יש להתבסס על מחירון.
הנכס הנישום אינו ממוקם בשורה ראשונה לים וחושבה תוספת שווי בשעור 2% לקומה.
שווי מבונה נקבע בגישת החילוץ, הפחתת מע"מ, יזמות ועלויות בניה (במצב קודם- מבנה בן 4 קומות ובמצב חדש מגדל מעל מרתפי חניה).

3) ערכי שווי

	קומה ממוצעת	**צפיפות יח"ד**	**שווי בנוי מתואם ₪/מ"ר**	**שווי שיורי לקרקע ₪/מ"ר**
מצב קודם	2	12	14,940	5,000
מצב חדש	6 *	30	15,900	4,800

* הובאה בחשבון קומת מסחר בגובה כפול.

4) התייקרות בניה – מצב חדש

בשומות הצדדים הובאה בחשבון הפחתה לעלויות בנית החניון התת קרקעי ובנית חדר מדרגות שני במצב חדש.
שמאי הועדה קבע הפחתה לעלות בנית חניון תת קרקעי בן 3 קומות בסך 5,509,000 ₪ ובתיקון התחשיב שהגיש טען, כי חלה טעות בשטח המרתף

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

והעלות העודפת צ"ל 4,366,000 ₪. מנגד, טען שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון שאיבת מי תהום, וקבע הפחתה בסך 6,750,000 ₪.

בנוסף, הביאו שמאי הצדדים הפחתה בסך 960,000 ₪ עבור בנית חדר מדרגות נוסף.

הכרעה

ראשית ייאמר כי עלויות הבניה שחושבו בגישת החילוץ, בסך 6,600 ₪/מ"ר למועד הקובע, נלמדו ממחירון דקל למבנה בן 9 קומות ומעלה, כך שאמורות לשקף את כל העלויות הכרוכות בהקמת מבנה גבוה ואין מקום להפחתה עבור פיר מדרגות בנוסף.

<u>התייקרות בנית חניון תת קרקעי</u>

בתקנון התכנית הותרו 2 קומות מתחת מפלס הכניסה בעוד בנספח התנועה והחניה (המוגדר כ"נספח מנחה"), מסומנות 3 קומות מרתפים, בכל קומה מתוכננים מחסנים וחניות.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון התייקרות לבנית 3 קומות מרתפים ולאור אי הודאות אימצתי את קביעתם.

את העלויות העודפות יש לייחס לבנית חניות בלבד, לכן משווי המרתפים הופחת שטח המחסנים בסך 658 מ"ר (נקבע עפ"י מדידה גרפית).

תחת הנחה כי צפויה התייקרות בחפירת המרתף התחתון מחושבת העלות הנוספת כדלהלן :-

שטח חניות במרתפים	(3 קומות * 0.85 * 998 מ"ר)	2,545 מ"ר ~
הפחתת מחסנים		658 מ"ר
יתרה		1,887 מ"ר
עלות חפירה		2,500 ₪/מ"ר
סה"כ		4,717,500 ₪

5) היקף העסקה

במצב חדש מדובר בהקמת פרויקט הכולל 30 יח"ד וחושבה הפחתה להיקף עסקה בשעור 3%.

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) תחשיב

שווי מצב קודם			
	שטח מ"ר	שווי מבונה ₪/מ"ר	שווי ₪
מסחר	190.0	5,000 [1]	950,000
מגורים	1,114.8	5,000	5,574,000
חדרי ממ"ד	150.0	5,000	750,000
חדרי גג	34 מ"ר * 4	5,000	680,000
מרפסות גג	211.6	1,000	211,600
מרפסות זיזיות	12 מ"ר * 12	1,500	216,000
מחסנים	6 מ"ר * 12	500	36,000
מועדון לדיירים	40.0	1,500 [2]	60,000
שווי מצב קודם			8,477,600

שווי מצב חדש			
	שטח מ"ר	שווי מבונה ₪/מ"ר	שווי ₪
מסחר בק"ק	125 [3]	5,000	625,000
מסחר בקומת גלריה	125	1,500	187,500
מגורים	3,300	4,800	15,840,000
חדרי ממ"ד	375	4,800	1,800,000
חדרי גג	34 מ"ר * 3	4,800	489,600
מרפסות גג	210	960	201,600
מרפסות	450	1,440	648,000
מחסנים	6 מ"ר * 30	1,920	345,600
מועדון לדיירים	40.0	1,500 [2]	60,000
סה"כ			20,197,300
הפחתות	עלות בנית החניון		4,717,500
	היקף עסקה		- 3%
שווי מצב חדש			15,015,406

[1] מקובלת קביעת שמאי הצדדים כי שווי מסחר בסביבה דומה לשווי מגורים.

[2] במועד הקובע חלה עליה בביקוש למועדון ושוויו נקבע מקדם 0.3.

[3] עפ"י נספח הבינוי.

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) השבחה - תכנית בי/495/מח (16.12.2011)

הפערים בין מחיר הרכישה מתואם למועד הקובע (15,625,000 ₪) לבין השווי במצב חדש המתקבל בגישת ההשוואה (15,015,400 ₪) נובע מגורמי אי דיוק בגישות החישוב שננקטו (מקדם התאמה למועד הקובע, עלויות עודפות, היקף עסקה ועוד). .
לאור האמור נקבע השווי במצב חדש בסך 15,300,000 ₪.

שווי מצב חדש	15,300,000 ₪
שווי מצב קודם	8,477,600 ₪
השבחה	6,822,400 ₪
השבחה לזכויות המבקשים (50%)	3,411,200 ₪

9. שומה

גובה ההשבחה וההיטל בנכס הנישום בעת מימוש במכר חלקי לזכויות המבקשים (50%) נקבע לתכניות שלהלן, ביתר התכניות לא נמצאה כדי השבחה נוספת.

תכנית	**מועד קובע**	**השבחה (מימוש חלקי)**	**היטל השבחה**
בי/328	30.9.1985	25,490 ₪	12,745 ₪
בי/430	15.1.2001	45,736 ₪	22,868 ₪
בי/403	16.3.2001	7,213 ₪	3,607 ₪
בי/1/403	1.12.2003	6,651 ₪	3,326 ₪
בי/495/מח	16.12.2011	3,411,200 ₪	1,705,600 ₪

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

נתוני השוואה למגרשים (שומת ועדה)

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש נטו	יעוד	אחוז נמכר	מחיר ב-ש"ח	מחיר ₪/מ"ר
20.12.2009	7144/64	בלפור 58	1,498	מגורים ד	90%	20,000,000	4,220
9.5.2010	7136/296	ביאליק 11	594	מגורים ב	100%	5,150,000	6,045
3.10.2010	7131/48	מבצע סיני 5	681	מגורים ג	50%	2,200,000	4,904
5.5.2010	7124/145	אנה פרנק 14	1,580	מגורים ד	100%	26,500,000	4,240
26.5.2010	7124/146	אנה פרנק 12	1,743	מגורים ד	100%	27,130,660	4,341
26.5.2010	7124/141	אנה פרנק 22	1,280	מגורים ג	100%	9,180,018	5,216
15.4.2012	7144/64	בלפור 58	1,498	מגורים ד	2%	698,000	7,315
30.10.2012	7131/39	כצנלסון 29	581	מגורים ג	100%	4,155,000	4,872
7.11.2012	7145/116	בלפור 36+34	4,297	מסחרי	100%	43,881,000	7,708

נספח מס' 2

נתוני השוואה לדירות (שומת המבקשים)

תאריך	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח נטו מ"ר	מחיר ₪	מחיר ₪ /מ"ר
29.11.2011	בלפור 72	2011	2/6	103	1,370,000	13,301
31.3.2011	בלפור 72	2011	1/6	100	1,385,000	13,850
5.6.2011	בלפור 72	2011	קרקע	103	1,410,000	13,689
12.12.2011	בן גוריון 63	1994	2/8	103	1,548,000	15,029
27.2.2011	הראשונים 3	2000	2/8	87	1,220,000	14,023

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