דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דברת בן אריה – כלכלנית ושמאית מקרקעין
קרן אור – כלכלנית ושמאית מקרקעין

המבקש:

מר קצב מתתיהו

ע"י מר חיים יהושע, שמאי מקרקעין

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ע"י מר אסא זוהר, שמאי מקרקעין

תאריך: 11/9/2014

מספרנו: 7539.14

מס' מנוי: 519-2014

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>מקרקעין בגוש 30669 חלקה 12 , ת"ח 7,</u>

<u>רחוב חיל האויר 31, ירושלים</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 20/5/2014 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור הקלות
אופן מימוש הזכויות:	קבלת היתר בניה

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

המבקש:	מר קצב מתתיהו שמאי המבקש: מר חיים יהושע
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים שמאי הועדה המקומית: מר אסא זוהר

3. <u>מועדים</u>

3.1	המועדים הקובע לשומה:	9/10/2013
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	19/8/2014 ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:	5/8/2014 בהשתתפות השמאים מר יואל פנו ומר חיים יהושע. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר אסא זוהר מיום 22/1/2014 ובתשובתו לשומה האחרת מיום 24/6/2014.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת מר חיים יהושע מיום 30/3/2014.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	30669
חלקה:	12
שטח חלקה רשום:	519 מ"ר
תת חלקה:	7
מהות הנכס:	דירה בקומה שלישית בבניין מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומת קרקע.
כתובת:	רחוב חיל האויר 31, ירושלים

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים שהופק מהאינטרנט, רשומה תת החלקה כדלקמן:

שטח:	59.8 מ"ר

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

קומה: שלישית
חלק ברכוש המשותף: 6/52
בעלויות: קצב שושנה, קצב מתתיהו.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה המכרעת הינה דירת בקומה השלישית בבית דירות בן 3 קומות מעל קומת קרקע בשכונת פסגת זאב בצפון ירושלים. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים בני 4-5 קומות.

החלקה הנדונה ממוקמת באגפו הדרומי של רחוב חיל האויר בסמוך לצומת עם רחוב פזנר חיים. הדירה נשוא השומה ממוקמת בקומה השלישית.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 **תכנית 3337** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3195 מיום 14/5/1985

התכנית מסווגת החלקה הנדונה (מגרש 302) למגורים וקובעת, בין היתר, הוראות בניה. בהתאם לטבלת השטחים שבנספח הבינוי שטחי הרצפות למגורים במגרש הנדון – 649.5 מ"ר.

8.2 **הבקשה להיתר** מס' 2011/0648.01 אושרה בתנאים ביום 9/10/2013.

הבקשה כוללת תוספות בניה עיקרי[1] + מרפסות זיז. במסגרת הבקשה פורסמה הקלה בקו בניין אחורי והקלה בשטח בניה של 6% משטח החלקה: 519 מ"ר * 6% = 31.14 מ"ר.

9. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
מהות ההשבחה	תוספת 3.925 מ"ר חריגת 11.4 מ"ר מרפסת זיז מקו בניין.	
ערכי שווי	שווי קרקע למר"מ 2,600 ₪ על בסיס מכרזי ממ"י בפסגת זאב.	שווי קרקע למר"מ 8,000 ₪ מכרז פסגת זאב הרבה פחות טוב, ובמכרז תנאים ומטלות שהורידו השווי.
מקדמי שווי	בינוי חדש על ישן 0.8 פונקציונאליות 0.7 מקדם מרפסת 0.2 מקדם הקלה בקו בניין 0.2	בינוי חדש על ישן 0.9 פונקציונאליות 0.9 מקדם מרפסת 0.3 מקדם הקלה בקו בניין 0.2
תחשיב ההשבחה	שטח עיקרי: 3.925 מ"ר*0.7*0.8*2,600 ₪ = 5,714 ₪ חריגה בקו בניין: 11.4 מ"ר*0.2*0.2*2,600 ₪ = 1,185 ₪ סה"כ השבחה 6,900 ₪ **היטל השבחה 3,450 ₪**	שטח עיקרי: 3.925 מ"ר*0.9*0.9*8,000 ₪ = 25,432 ₪ חריגה בקו בניין: 11.4 מ"ר*0.3*0.2*8,000 ₪ = 5,472 ₪ סה"כ השבחה 30,904 ₪ **היטל השבחה 15,452 ₪**

[1] בתוך מגרעת במבנה, קיים בפועל

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 <u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מציג עסקות מכר דירות ברחוב חיל האויר, מגיע לממוצע שווי מ"ר בנוי של 13,500 ₪ ומעריך שווי קרקע למר"מ ב- 8,000 ₪.

שמאי המבקש מציג מכרזי ממ"י בצפון-מערב שכונת פסגת זאב. בניתוח מכרזים אלה מגיע לשווי של 2,600 ₪/מר"מ.

הכרעה

רמת תוקף נתוני המכרזים במקרה הנדון נמוכה שכן מכרזים אלה מתייחסים לעשרות יח"ד (22 – 160), מחיר הקרקע משקף עלויות פיתוח גבוהות יחסית ועלויות נוספות בגין הקמת מבני ציבור, ואילו בנכס הנדון מדובר בתוספת מ"ר בודדים ומרפסת.

נתוני ההשוואה של מכר דירות בסביבה הינם כדלקמן:

תאריך	גוו"ח	כתובת	חדרים	קומה	שטח	עסקה	למ"ר נטו
14/2/2013	30669/4/6	חיל האויר 21	4	1	98	₪ 1,425,000	₪ 14,541
17/2/2013	30669/3/11	חיל האויר 19	4	3	95	₪ 1,160,000	₪ 12,211
23/3/2013	30669/5/6	חיל האויר 23	3	2	73	₪ 920,000	₪ 12,603
30/4/2013	30608/16/19	חיל האויר 67	2	3	50	₪ 765,000	₪ 15,300
1/5/2013	30669/5/4	חיל האויר 23	4	1	85	₪ 1,200,000	₪ 14,118
5/5/2013	30608/16	חיל האויר 67	2	1	51	₪ 765,000	₪ 15,000
20/5/2013	30668/2/2	חיל האויר 37	4	1	78	₪ 1,230,000	₪ 15,769
9/6/2013	30668/3/16	חיל האויר 41	3	3	57	₪ 840,000	₪ 14,737
9/7/2013	30669/13/16	חיל האויר 24	3	1	55	₪ 910,000	₪ 16,545
9/7/2013	30668/3/5	חיל האויר 41	3	2	61	₪ 920,000	₪ 15,082
9/7/2013	30668/3/7	חיל האויר 41	3	4	54	₪ 875,000	₪ 16,204
14/7/2013	30665/6/4	חיל האויר 73	4	1	83	₪ 1,140,000	₪ 13,735
14/7/2013	30668/28/5	חיל האויר 53	4	2	78	₪ 1,150,000	₪ 14,744
22/7/2013	30608/16/63	חיל האויר 63	2	1	51	₪ 770,000	₪ 15,098
24/7/2013	30667/17/2	חיל האויר 13	3	1	67	₪ 935,000	₪ 13,955
25/8/2013	30664/14/1	חיל האויר 4	4	2	86	₪ 1,160,000	₪ 13,488
14/11/2013	30668/2/15	חיל האויר 37	4	3	74	₪ 1,040,000	₪ 14,054
1/12/2013	30668/4/16	חיל האויר 45	3	3	57	₪ 920,000	₪ 16,140
10/12/2013	30667/17/6	חיל האויר 13	3	3	64	₪ 955,000	₪ 14,922
						ממוצע	₪ 14,644

בניתוח נתון זה ובהביאי בחשבון עלות בניה של 6,000 ₪/מ"ר, מקובל עלי השווי בו נקב שמאי המשיבה – **8,000 ₪/מר"מ.**

10.2 <u>מקדמי שווי</u>

- בינוי חדש על ישן – שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם 0.9 ואילו שמאי המבקש – 0.8. מקובל עלי המקדם בו נקב שמאי המשיבה. מדובר בהשלמת מגרעת קיימת במבנה כשאלמנט החיבור בין הדירה לתוספת אינו משתנה.
- פונקציונאליות – שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם 0.9 ואילו שמאי המבקש – 0.7. אני סבורה כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה זו שכן תוספת השטח פונקציונאלית ללא כל הריסת קיים או בעיה תכנונית.
- מקדם מרפסת – הצדדים חלוקים בעניין מקדם שווי המרפסת – 0.3 לשיטת שמאי המשיבה, 0.2 לשיטת שמאי המבקש. מקובל עלי המקדם בו נקב שמאי המשיבה – 0.3.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

10.3 **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

שטח רלבנטי להקלה (בשטח בניה): 519 מ"ר * 6% = 31.14 מ"ר

חלק יחסי ברכוש המשותף: 6/52

שטח ההקלה הרלבנטי: 3.593 מ"ר

להלן תחשיב ההשבחה:

שימוש	שטח	מקדם שימוש	מקדם הקלה	סה"כ
מגורים	3.593	0.9		3.23
מרפסת	11.37	0.3	0.2	0.68
סה"כ				3.92
שווי קרקע למר"מ				₪ 8,000
השבחה				₪ 31,328
היטל השבחה				₪ 15,664

10.4 **<u>חלוקת שכרי</u>**

בהתאם לס' 5(ב) לתקנות השכר[2]:

"(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:
(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;
(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;
(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;
(4) נוכח מצבו הכלכלי....."

בהתקיים נסיבה (3) מוטל מלוא שכר הטרחה על המבקש.

[2] תקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ)(הוראת שעה) תשס"ט 2009

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור ההקלה ליום 9/10/2013, הינו

<u>בסכום של - 15,664 ₪.</u>

ובאתי על החתום



דורית פריאל

שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il