נאוה סירקיס שמאית מקרקעין **M.sc**

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך : 14.6.2011

סימוכין : 7-125.0

בענין : **מנרב פרויקטים בע"מ**

השמאי אורי עזריאל **המבקשת**

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

השמאי יעקב בירנבאום **המשיבה**

שומה מכרעת

רח' אליהו חכים, ירושלים

מגרש 7 בתכנית 7984

חלקה 28 בגוש שומא 31227

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה בהליך של הקלה בתיק בנין 2008/0777.0.

2. המועד הקובע לעריכת השומה : 20.10.2009, המועד בו אושרה הבקשה להיתר בניה בהליך של הקלה.

3. מועד דיון : נערך בתאריך 4.7.2010 בנוכחות נציגי הצדדים :

מטעם המבקשת - השמאי אורי עזריאל.

מטעם הועדה - השמאים יעקב בירנבאום וצחי כהן.

פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים בתאריך 5.7.2010.

ביקור בנכס ערכתי בתאריך 2.6.2011.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל 02-5660239 פקס : 02-5660235

דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

4. מסמכים שנמסרו

עמדת הועדה: דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 16.3.2010, שנערכה ע"י יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין.

עמדת המבקשת: הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 5.5.2010, שנערכה ע"י אורי עזריאל, שמאי מקרקעין.

מסמכים נוספים:

מהועדה:
1. תגובה לשומה אחרת מתאריך 27.6.2010, בצרוף מכתב מאד' הוק בנושא גודל הדירות.
2. תגובה לפרוטוקול הדיון מתאריך 12.7.2010, בצרוף רשימת נתוני השוואה+נסחי רישום.
3. מכתב תגובה מיום 3.8.2010.

מהמבקשת:
1. לשומה האחרת צורפו בין היתר המסמכים הבאים:-
   - הודעה על הסרת ערר מטעם המתנגדים.
   - שטר שכירות 21854/08/1 (כולל חוזה חכירה).
   - היתר בניה בתיק בנין 2008/0777.0.
2. נספח בינוי לתכנית 7984.
3. סקר ארכיאולוגי בתלפיות מזרח, מתאריך: 25.7.2010.
4. מכתב מתאריך 25.10.2010- תגובה לפרוטוקול הדיון, בצרוף נספחים:
   - רשימת מכירות של דירות מגורים במגרש 8.
   - חוברת המכרז של ממ"י על נספחיה (רשות עתיקות, דו"ח ארכיאולוגי ועוד).
   - מדיניות המנהל - להקניית בעלות בדירות בבניה רוויה.
   - נסחי רישום.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

5. זכויות משפטיות

הנכס רשום בפנקס השטרות בלשכת רשם המקרקעין בירושלים כדלהלן:-

חלקה: 28 (מסומנת חלקה 8 בשטר שכירות 21854/2008/1).
גוש שומא: 31227.
שטח: 2,054 מ"ר .
בעלות: מדינת ישראל בשלמות.
חכירה: רשומה בתנאי שטר מקורי מס' 21854/2008/1.
החכירה בחלקה 8 רשומה במשותף עם חלקות 7 ו-9 בגוש 31227.

מס' גוש	מס' חלקה	שטח – מ"ר
31227	7	2,031
31227	8	2,054
31227	9	2,202

<u>תנאי החכירה:</u>

בתאריך 19.3.2008 נחתם חוזה חכירה מהוון בין מנהל מקרקעי ישראל לבין מנרב פרויקטים בע"מ.

זיהוי: גוש שומא: 31227 חלקות 7,8,9 בשלמות.
מגרשים, 6,7,8 בתכנית 7984.
שטח: 6,287 מ"ר.
תקופת חכירה: 98 שנים החל מיום 20.2.08 ועד 19.2.2106.
חכירה נוספת: 98 שנים.
מטרת החכירה: אזור מגורים 2 מיוחד.
קיבולת בניה: עפ"י תכנית תקפה במועד חתימת חוזה החכירה.

תנאים מיוחדים:

- הוצאות פיתוח ישולמו לממ"י באמצעות חברה מנהלת.
- בנוסף על החוכר לשלם אגרות והיטלים לעירית ירושלים.
- במידה וישופרו תנאי התכנית לא ישולם לממ"י בגין תוספות אלו.
- היטל השבחה בגין תוספות אלו ישולם במלואו ע"י הזוכה, ללא זכות להשבה מהמנהל.
- לא ניתן לקבל היתר בניה ללא תאום ואישור מרשות העתיקות.
- על הזוכה לשאת בעלות פיקוח, חפירות, בדיקה וחפירות הצלה במקרקעין כפי שייקבע ע"י רשות העתיקות.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

6. תאור הסביבה והנכס

נשוא הערכה הוא מגרש מס' 7 בתכנית 7984, המהווה חלק מפרויקט מגורים הנבנה בימים אלה ע"י חברת מנרב פרויקטים בע"מ, במורדות הדרומיים של שכונת ארמון הנציב (מזרח תלפיות).
הגישה למגרש היא מרח' אליהו חכים.

מגרש מס' 7 הוא בשטח של 2,054 מ"ר.
למגרש צורה הנדסית רגולרית והטופוגרפיה שיפועית מכיוון צפון לדרום (כ-2.8%).
סביבת הנכס מאופיינת בשטחים פתוחים ומטעים חקלאיים ובשטח נעשות עבודות פיתוח.

בתכנית ההגשה בתיק בנין 08/777, מבוקש היתר להקמת בנין מגורים בן 5 קומות מעל קומת כניסה ו-2 קומות מרתף, כולל 33 יח"ד.

7. תכנון

בשטח חלה תכנית בנין עיר 7984, פורסמה למתן תוקף בתאריך 5.4.2005, י.פ. 5388.
הנכס נשוא השומה מסומן כמגרש מס' 7.
יעוד: אזור מגורים 2 מיוחד.
מספר יח"ד: 30.
קווי בנין וגובה המבנה: עפ"י המצוין בנספח הבנוי.
בעת מתן היתרי הבניה, תותר סטיה של עד 1.5מ'± מהמפלסים כאמור.

	שטח עיקרי מ"ר	שטחי שירות / חניה	מס' קומות
מעל מפלס ±0.00	3,600	720	5
מתחת מפלס ±0.00	---	2,000	1
סה"כ	3,600	2,720	

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

נתוני רישוי-

בתאריך 20.102009 אושרה בקשה להיתר בניה בתיק בנין 2008/777.0 בהליך של הקלה.
מהות הבקשה: הקמת בנין חדש הכולל 33 יח"ד.

שטחי רישוי:

מפלס	שטח עיקרי	חלקי שרות – מ"ר				
	מ"ר	מקלט	אחסנה	חניה	מבואות	אחר
-2				300.78		
-1			83.62	1,536.6	56.14	
±0.00	499.00	62.5			116.00	54.98
+1	642.33	75			69.84	
+2	642.33	75			69.84	
+3	642.33	75			69.84	
+4	642.33	75			69.84	
+5	491.50	50			30.38	
סה"כ	3,559.82			2,870.36		

בנוסף משטחים לא מקורים: 503.4 מ"ר.

סעיפי ההקלה:

- הקלה במספר יחידות דיור, 3 יח"ד מעל ה- 30 המותרות, סה"כ 33 יח"ד בכל המגרש.
- ההקלה במס' הקומות: קומה אחת מעל 5 מותרות, סה"כ 6 קומות בכל הבנין.
- הקלה בגובה הבניין בשיעור של 1.9 מ' מעל הגובה המצוין בנספח הבינוי לאחר סטיה של 1.5 מ' המותרת עפ"י התב"ע. גובה הבניין עד לרצפת הגג מגיע ל- 735.9+.
- הקלה מנספח הבינוי בדבר תוספת חדר מדרגות יציאה לגג ומבנה לחדר מכונות מעלית המגיע בשיאו לגובה 738.4+.
- הקלה בקו בניין צידי – מזרחי בשיעור של 0.5 מ' עם פתחים, מותר 5 מ' (מגרש 7).
- חריגה בקו בניין צידי מערבי בשיעור הנע בין 0.00 מ- 0.35 מ' בקיר אטום (מגרש 7).
- הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסות זיזיות בעומק של 3 מ' במקום 1.5 מ' המותרים.
- הקלה מהוראות סעיף 11(ד)7 לתקנות התכנית בדבר אי דרוג קיר תמך הפונה לשפ"צ.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

8. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. מהות ההשבחה

החבות בהיטל השבחה היא בגין אישור הקלות בתיק בנין 2008/777.0.
הבקשה להיתר כוללת רשימת סעיפי הקלה כמפורט בפרק התכנון לעיל.

דרישת הועדה המקומית היא בגין סעיפי ההקלה הבאים :-

- תוספת 3 יח"ד ל-30 יח"ד המותרות.
- תוספת קומה שישית ל- 5 הקומות המותרות.
- הבלטת מרפסות זיזיות בעומק 3 מ' במקום 1.5 מ'.

לגבי יתר סעיפי ההקלה, מצוין בשומת הועדה כי מדובר בהשבחה שולית ומזערית וע"כ לא הובאו בחשבון.

ב. גובה ההשבחה

	שמאי הועדה	**שמאי המבקשת**
גובה ההשבחה	1,072,170 ₪	אין השבחה
השבחה בגין הקלה בקומות	540,650 ₪	18,000 ₪
השבחה בעומק מרפסות זיזיות	175,120 ₪	35,154 ₪
השבחה בגין הגדלת מספר יח"ד	356,400 ₪	אין השבחה
הוצ' עודפות	---	535,750 ₪
שווי מבונה	5,500 ₪/מ"ר	3,681 ₪/מ"ר

ג. גישת השומה

השבחה במקרקעין מוגדרת בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, "כעליה בשווי המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לבין המצב הקודם.
שמאי הצדדים נקטו בגישה, בה מבודדים את הגורם המשביח ובוחנים לגביו בנפרד את גובה ההשבחה.
במסגרת האומדן נקבעה תרומת ההקלות שאושרו בתכנית הבקשה להיתר בניה בתיק בנין 2008/777.0 לעומת הבניה עפ"י תכנית 7984.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

ד. ערכי שווי

שמאי המבקשת טען, כי יש להתבסס על מחירי הזכיה של מגרשי מגורים ששווקו במכרז ממ"י בפברואר 2008 (מכרז מס' 334/2007).
לשיטתו, ניתוח תוצאות המכרזים מצביע על שווי מבונה אקוויוולנטי בסך 3,526 ₪/מ"ר, לא כולל מע"מ ופיתוח. מידוד למועד הקובע (ממוצע בין מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה, מצביע על עליה בשעור 4.39%), מתקבל שווי מבונה בסך 3,681 ₪/מ"ר.
הערכה הנ"ל משקפת שטח משוקלל הכולל שטח עיקרי, שטחי שרות, מרפסות וחצרות.

שמאי הועדה טען, כי מחיר הזכיה ששולם ע"י היזם היה נמוך שכן הביא בחשבון גורמי דחיה, סיכון והוצאות מימון העולים מדרישת רשות העתיקות לבצע חפירות הצלה. זאת ועוד, לטענתו מדובר בשטח שאינו מפותח ועפ"י תנאי המכרז יחלו בביצוע עבודות הפיתוח 3 חודשים לאחר חתימת ההסכם והוא יושלם תוך 24 חודשים. לפיכך חישב שמאי הועדה תוספת לזמינות קידום ופיתוח בשעור 15%.
עוד נטען, כי מאז מחיר הזכיה בפברואר 2008 ועד המועד הקובע באוקטובר 2009 חלה עלית מחירים של לפחות 20%, כתימוכין הציג עסקאות משכונת ארמון הנציב.
נקודה נוספת שנטענה מטעם הועדה, כי עפ"י התוספת השלישית לחוק, יש לשום "זכויות בעלויות" בעוד שמחירי הזכיה במכרזי ממ"י משקפים זכויות חכירה לדורות. לפיכך יש לחשב תוספת של 5% גם בגין סעיף זה.
שווי המבונה שנקבע בשומת הועדה לאחר ההתאמות הנ"ל הוא 5,500 ₪/מ"ר.

הכרעה-

ברמה העקרונית סבורה אני כי יש מקום להתבסס על מכרזי ממ"י כטענת המבקשת בשל סמיכות הזמנים והעובדה כי מדובר במגרשים דומים.
מדובר ב-6 מכרזי ממ"י (מס' ים/334/2007) בהם שווקו בשוק החופשי, 8 מגרשי מגורים לבנית 420 יח"ד. בתאריך 20.2.2008 פורסמו תוצאות המכרזים והמבקשת זכתה במגרשים מס' 8+7+6 לבניית 90 יח"ד. ביתר המגרשים זכו חברות בנייה ידועות.

המתחם כולל כאמור 8 מגרשים חדשים בעלי מאפיינים יחודיים. המגרשים דומים ביניהם, הן בנתונים הפיסיים והן בהיבט התכנוני והקנייני.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

לפיכך לימוד המחירים מהפרויקט עצמו היא הדרך הנכונה לקביעת ערכי השווי.

	בכל המגרשים	**במגרשים 6+7+8**
מחיר זכיה כולל פיתוח ומע"מ [1]	242,570,000 ₪	52,390,800 ₪
הוצא' פיתוח לעירית ירושלים [2]	+ ₪ 11,500,000	+ ₪ 3,040,000
שווי	254,070,000 ₪	55,430,800 ₪
שטח בניה למגורים [3]	56,430 מ"ר	11,880 מ"ר
שווי מבונה כולל מע"מ	4,502 ₪/מ"ר	4,666 ₪/מ"ר

---

[1] הניתוח בכל המגרשים, מבוסס על מחיר הזכיה וההצעות הגבוהות.
הניתוח במגרשים 6+7+8, מבוסס על מחיר הזכיה.
הוצאות פיתוח מודדו למועד הקובע, לפי מדד תשומות הבניה.

[2] עפ"י תנאי המכרז יש לשלם בנוסף לעיריה עבור אגרות סלילה ותעול.

[3] שטח עיקרי+ממ"ד.

במקביל נבדקו מחירי הדירות בפרויקט, המבקשת מסרה רשימת מחירי דירות ששווקו בסוף שנת 2009 במגרש 8.
רמת מחירי דירות בפרויקט לדירות 4 חדרים נעה בממוצע בסך 1,500,000 ₪ ו-1,690,000 ₪ לדירות בנות 5 חדרים (לא כולל דירות גג). המחיר כולל מחסן וחניה ולחלק מהדירות תוצמד חניה כפולה.

מחיר מכירה ממוצע		13,771 ₪/מ"ר
הפחתות:	מע"מ *	-16.5%
	יזמות	- 20%
	עלות בניה	- 6,000 ₪
יתרה לקרקע		3,850.5 ₪/מ"ר
שווי קרקע כולל מע"מ		~ 4,486 ₪

* שעור המע"מ במועד המכירות

מסקנות-

- מחיר הזכיה במכרז בשנת 2008, דומה לשווי מרכיב הקרקע, המתקבל בגישת החילוץ ממחירי המכירה של הדירות בשנת 2009.
- מכאן יש להניח, כי היזם תמחר את ההצעה במכרז בהתאם לצפי של מחירי הדירות בפרויקט.
- מחיר זה מגלם, את כלל ההוצאות וגורמי אי הודאות הנטענים.
- לאור האמור נקבע שווי מבונה בסך 4,486 ₪/מ"ר.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

שווי זכויות בעלות-

שמאי הועדה טען כי המחירים בסביבה משקפים שווי זכויות חכירה ואילו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק, יש לקבוע את ההשבחה לזכויות בעלות.
מנגד טען שמאי המבקשת כי מדובר בקרקע מדינה שאינה בבעלות קק"ל והחכירה היא ל-98 שנים. לפיכך כל הקרקעות בסביבה הן בעלי אותם מאפיינים וע"כ אין לחשב התאמה לבעלות.

הכרעה-

בנושא זה הבעתי את דעתי בעבר 1) ותקציר שיקולי מובא להלן :-
בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, מתייחסת ההשבחה לשווי זכויות בעלות וכאשר מדובר בחוכר הנושא בתשלום ההיטל, הוא זכאי לשיפוי כלפי בעל המקרקעין.
הפער בשווי, בין זכויות בעלות לזכויות חכירה לדורות, נקבע ע"י מנהל מקרקעי ישראל בשעור 9%, המבוסס על חישוב אריתמטי של הפער בין זכויות בעלות לחכירה (=100%-91%). פער זה אינו בהכרח משקף "שווי שוק" וניתן לראות זאת, באזורים הטרוגניים בהם יש מגרשים בבעלות פרטית ובבעלות מדינה, כי מחירי הזכיה במכרז משליכים על שווי קרקעות בבעלות פרטית. כמו"כ הצפי לרפורמה באדמות ממ"י המדובר זה מספר שנים, בעיקר בבניה רוויה, יש בו כדי לצמצם את הפער בשווי שבין קרקע מדינה לבין קרקע בבעלות.
בשונה מהמקרים בשומות המכריעות שציינתי 1) בהם תקופת החכירה היתה בת 49 שנים, במקרה בו עסקינן, תקופת החכירה בת 98 שנים, עם אופציה להארכה לתקופה נוספת זהה.
גם העובדה שמצוין בחוברת המכרז מפורשות, כי מדובר בקרקע "לא בבעלות קק"ל" מצביעה על אפשרות לרישום זכויות בעלות בעתיד, עפ"י הרפורמה.
לפיכך הגעתי לכלל דעה, כי במקרה הנדון גם אם קיים פער כלשהו בין זכויות הבעלות לחכירה, הוא מזערי.

---

1) שומות מכריעות: נחל שניר 13 יבנה ו- מגרשים בפרויקט "Green Valley", ביבנה (גוש 3515), פורסמו באתר מועצת השמאים /משרד המשפטים.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

ה. הקלה במספר יח"ד

מדובר בתוספת 3 יח"ד.
שמאי הועדה קבע כי ההשבחה נובעת מהמרת שטח שולי בדירת 5 חדרים לשטח עיקרי בדירת 4 חדרים. לשיטתו, שטח דירת 4 חדרים נקבע ל-104 מ"ר וההשבחה חושבה בשעור 20% המגלמת גם יתרון לתכנון.
שמאי המבקשת טען כי לא חלה השבחה, שכן לא מדובר פה בשטח שולי ובתכנון פחות טוב כטענת שמאי הועדה.

הכרעה-

מניתוח המכירות בפרויקט לא ניתן להגיע למסקנה חד משמעית כי המחיר למ"ר בדירת 4 חדרים גבוה מזה בדירת 5 חדרים.
לדוגמא, בקומה שניה נמכרה דירת 4 חדרים והמחיר משקף שווי מבונה בסך 3,495 ₪/מ"ר לעומת מחיר בדירה 5 חדרים, בה שווי המבונה 3,172 ₪/מ"ר.
מנגד, בקומות 4 ו-5 מתקבלת תוצאה הפוכה, והמחיר למ"ר בדירות בנות 5 חדרים גבוה מזה בדירות בנות 4 חדרים.
יחד עם זאת, כפי שניתן לראות בפרויקט עיקר הדירות (19 מתוך 33 דירות) הן בנות 4 חדרים, מה שמצביע על ביקוש וסחירות לדירות אלו.

זאת ועוד, הפער בין שטח דירת 4 חדרים ל-5 חדרים הוא קטן יחסית כ-14 מ"ר. פער כזה, משקף שטח חדר נוסף וכמעט ללא תוספת בשטחי ציבור נלווים בדירה (מעברים, מטבח וכיוצ"ב). כך שמדובר בתרומה יחסית קטנה.
לאור האמור נקבעה הפחתה בשעור 10% בהפרש שטח בין דירת 4 חדרים לדירת 5 חדרים.

ו. הקלה במספר קומות

סעיף הקלה זה מתייחס לתוספת קומה שישית ביחס ל-5 הקומות המותרות.
שמאי הועדה קבע השבחה בשעור 20% לשטח הקומה השישית הנוספת וציין כי מדובר בדירות פנטהאוז.
שמאי המבקשת טען כי הפער בשווי הבנוי הוא 15,000 ₪ ליח"ד בין קומה 5 ל-6 המשקף הפרש בקרקע בשעור 30% מהבנוי.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

הכרעה-

ברמה העקרונית איני מקבלת את טענת הועדה כי ההשבחה היא בגין האפשרות לבנית דירות גג, שכן קיבלתי את טענת המבקשת כי גם במצב קודם, אלמלא ההקלות, ניתן היה לתכנן דירות גג בקומה חמישית.

לגבי הפער בשווי בין הקומות, למדתי ממחירי הדירות בבנין עצמו.
בקומה 6 מתוכננות 4 דירות גג בנות 5 חדרים כ"א.
מחיר ממוצע לדירות הגג בשטח 129 מ"ר, 2,200,000 ₪.
נטרול הערך המוסף לדירות הגג (20%) מתקבל שווי של 1,833,000 ₪.
מנגד, מחיר מכירה של דירה בת 5 חדרים בקומה חמישית בשטח 126 מ"ר הוא 1,725,000 ₪.

קומה	שטח מ"ר	מחיר ממוצע ₪	שווי בנוי ₪/מ"ר	שווי קרקע ₪/מ"ר [1]
6	129	1,833,000	14,209	4,851
5	126	1,725,000	13,690	4,418
		הפרש בשווי	519	433

---

[1] השווי נקבע בגישת החילוץ לאחר הפחתת יזמות 20% ועלויות בניה בסך 6,000 ₪+מע"מ.

מסקנה-

- הפער בשווי הקרקע בין דירות בקומה שישית לקומה חמישית הוא בשעור 10% (~ 4,851/4,418).
- ההפרש הנ"ל משקף גם את מרכיב הרווח, שמטבע הדברים בדירות גג הוא גבוה מזה בדירות רגילות.
- הפער הנ"ל נקבע על בסיס עסקאות בודדות אך לאור הנתונים, הגעתי לכלל דעה כי הפרש בשעור 10% בשווי בין קומות 5 ו-6 הוא בטווח הסביר.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

ז. הקלה - הרחבת עומק המרפסות

בגין הרחבת עומק מרפסות זיזיות מ-1.5 מ' ל-3 מ' קבע שמאי הועדה השבחה לשיפור תכנון ופונקציונאליות בשעור 10%, המהווה לדבריו תוספת בשווי בשעור 33% ביחס למצב קודם.
שמאי המבקשת טען לשיפור תכנון בשעור 10% משווי המרפסת.

הכרעה-

סעיף הקלה זה אינו מצוין בתכנית הבקשה להיתר בניה.
הואיל וקיימת הסכמה בין הצדדים כי סעיף זה כלול בהקלות, קבעתי השבחה לגביו.
בשומות הצדדים נקבעה ההשבחה למרפסות זיזיות בשטח כולל של 318.4 מ"ר.
מאידך, בתכנית הבקשה להיתר בניה מצוין כי שטח משטחים לא מקורים הוא 503.4 מ"ר ובהפחתת מרפסות הגג, השטח הוא 320.88 מ"ר.
בפועל, נמדדו בתכנית ההגשה מרפסות זיזיות בשטח 256.3 מ"ר.
הערכה מתבססת על שטח של 256.3 מ"ר, המשקף את המרפסות הזיזיות שאושרו בעומק מעל 1.5 מ'.

	מקדם שווי
מרפסות בעומק עד 1.5 מ'	0.15
מרפסות בעומק מעל 1.5 מ'	0.20

ח. עלויות עודפות

שמאי המבקשת טען, כי מדובר בהגדלת שטחי הבניה הגורמים להגדלת הצפיפות, ללא שינוי כמעט בשטחי השרות למעט תוספת בשטחי ממ"ד. לדבריו בניית דירות קטנות עלותן גבוהה ביחס לדירות גדולות בשל הגדלת היחס בשטחים "הרטובים" בדירה. כמו"כ בשל בניית קומה נוספת, חלה התייקרות בעלויות הבניה.

הכרעה-

מבלי להתייחס באופן פרטני לטענה בדבר התייקרות בעלויות בנייה הנטענת, סבורה אני כי במקרה הנדון כל עלויות הבניה מובאות בחשבון בקביעת שווי הקרקע כנגזרת ממחיר המכירות, ואין מקום להביאן בנוסף.

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

ט. אומדן ההשבחה – גורמים ושיקולים

שטחי בניה-

הבסיס לחשוב הוא השטחים שאושרו בבקשה להיתר בניה בתיק בנין 2008/777.0.
שטח לרישוי עיקרי 3,559.82 מ"ר.

מצב קודם:	יצאתי מתוך הנחה כי ניתן היה לבנות בנין בן 5 קומות הכולל 30 יח"ד לפי התמהיל שלהלן:- בקומת חמישית - 4 דירות גג בשטח עיקרי כולל 491.5 מ"ר. ביתר הקומות- 26 יח"ד בשטח ממוצע (עיקרי) 118 מ"ר.
מצב חדש:	עפ"י היתר הבניה מתוכנן בניין בן 6 קומות הכולל 33 יח"ד לפי התמהיל שלהלן:-

מס' חדרים	מס' דירות	שטח דירה ממוצע מ"ר
4	20	102.3
3	1	89.1
5	8	116.7
5 (דירות גג)	4	122.9
סה"כ	33	

מקדמי שווי

	מקדם שווי
דירות 5 חדרים: עד שטח 102.3 מ"ר	1.0
תוספת מעל 102.3 מ"ר	0.9
דירות גג	1.2
מרפסות זיזיות בעומק 1.5 מ'	0.15
מרפסות זיזיות בעומק 3 מ'	0.2

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

י. חישוב ההשבחה

מצב קודם – ללא הקלות

קומה	שטחי בניה	שטח משוקלל	מקדם שווי	שטח משוקלל
א-ד'	3,068.3	3,027.2 [1]	1.0	3,027.2
ה' (דירות גג)	491.5		1.2	589.8
מרפסות זיזיות	256.3		0.15	38.4
סה"כ				3,655.4

---

[1] שטח ממוצע ליח"ד (3068.3/26=) 118 מ"ר

שטח משוקלל ליח"ד * 116.43 מ"ר

שטח משוקלל ל-26 יח"ד 3,027.2 מ"ר

---

*

	מקדם שווי
102.3 מ"ר	1.0
15.7 מ"ר (=118-102.3)	0.9

מצב חדש – כולל הקלות

קומה	חדרים	מס' דירות	שטח דירות	שטח משוקלל	מקדם דירת גג	תוספת קומה 6	שטח משוקלל
א-ד'	4	20	2,045.7				2,045.7
	3	1	89.2	98.1 [1]			98.1
	5	8	933.4	921.9 [2]			921.9
ה'	5	4	491.5		1.2	10%	648.8
מרפסות זיזיות			256.3		0.2		51.3
סה"כ							3,765.8

---

[1] מקדם שווי ל-3 חדרים =1.1.

[2] שטח משוקלל [0.9 * (8 X 102.3) -933.4)] + (8 X 102.3)

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235

דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net

סיכום

מצב חדש	3,765.8 מ"ר
מצב קודם	- 3,655.4 מ"ר
הפרש שטחים	110.4 מ"ר
שווי מבונה	4,486 ₪/מ"ר
השבחה	495,254 ₪

9. **שומה**

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה, כי גובה ההשבחה והיטל ההשבחה במקרקעין שבנדון בגין אישור ההקלות בבקשה להיתר בניה בתיק בנין 2008/777.0 הוא :-

השבחה	495,254 ₪
היטל השבחה	247,627 ₪

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

רח' רשב"א 3 ירושלים 92264 טל. 02-5660239 פקס. 02-5660235
דואר אלקטרוני: NAVASIR@bezeqint.net