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

תאריך 28.9.2016
סימוכין 7-588.0

ורצבורגר יעקב אריה *
לוריא יוסף בצלאל ויהודית
דויטש מאיר ומרים
ע"י השמאי אברהם יעקב כהן **<u>מבקשים</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
ע"י השמאית רמה מאור **<u>משיבה</u>**

שומה מכרעת

רחוב עלי הכהן 34, ירושלים
גו"ח (חלק) 30080/259

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון, בעת מימוש בדרך של קבלת היתר בניה בהליך של הקלה (תיק בנין 1991/97.02).

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה, עפ"י הוראות החוק (התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965):

תכנית 13715:	8.2.2014
הקלה:	22.10.2014

3. בתאריך 1.2.2016 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים ופרוטוקול הדיון נשלח אליהם.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 25.9.2016.

* דרישת הועדה יצאה לצבי ורצבורגר אך בדיון הוסכם כי המבקש הוא יעקב אריה ורצבורגר, מחזיק בדירה מס' 1.

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:
1. דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 13.7.2015, שנערכה ע"י רמה מאור, שמאית מקרקעין.
2. תגובה ל"שומה אחרת".
3. מסמכי בעלות + הסכם שיתוף.
4. מסמכי תכנון, תצהיר אדריכל (כולל מכתב הבהרה מעורך הבקשה להיתר).

מהמבקשים:
1. הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 24.12.2015, שנערכה ע"י אברהם יעקב כהן, שמאי מקרקעין.

5. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם ברח' עלי הכהן 34, בשכונת תל ארזה בירושלים.
בשכונה מתגוררת אוכלוסייה חרדית.
רחוב עלי הכהן מסתעף מציר התנועה בר אילן, מאופיין בבתי מגורים בבניה רוויה ומוסדות תורניים.

חלקה 259 בגוש 30080, הינה בשטח רשום של 966 מ"ר.
בתחום החלקה בנוי בית מגורים בן 5 קומות מעל קומת מרתף, כולל 11 יח"ד.
בבנין חדר מדרגות מרכזי ומעלית נוסעים.
בקומת מרתף, חניות ומקלט. בקומת כניסה, דירת מגורים ומחסנים.

נשוא השומה הן הרחבות בניה בדירות מס' 1, 3, ו-6.
עפ"י היתר מס' 91/97.02 תיבנה הרחבה לדירות הנ"ל בעמודה אחת (בצד המערבי בבנין) והרחבה נוספת לדירה מס' 1 (בצד המזרחי בבנין).

מס' דירה	מיקום	שטח עיקרי *	תאור הדירה	הרחבת בניה ת.ב. 91/97.0.2
1	קרקע	78.26 מ"ר	דירת עורפית בת 3 חדרים + 3 מרפסות מקורות	81.26 מ"ר
3	א'	75.60 מ"ר	דירת חזיתית בת 3 חדרים + 2 מרפסות מקורות + מרפסת פתוחה	109.55 מ"ר
6	ב'	75.60 מ"ר	דירת חזיתית בת 3 חדרים + 2 מרפסות מקורות + מרפסת פתוחה	94.25 מ"ר

* עפ"י תצהיר אדריכל.

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. תכנון

תכנית 1138	פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.5.1977, י.פ. 2322. החלקה נשוא השומה מסומנת ביעוד אזור מגורים 2 לתכנון מחדש.
תכנית 2748	פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.7.1983, י.פ. 2948. התכנית כוללת טבלת איחוד וחלוקה. לבעלי הזכויות בחלקות 67,68 ו-70 הוקצו זכויות במגרש חדש מס' 18 המהווה את נשוא השומה (נרשמה כחלקה 259). שטח מגרש 18: 960 מ"ר. יעוד: אזור מגורים 2 (בחלקה מסומנת "דרך לביטול"). זכויות בניה: 91.16% * (בהתאם לשטח החלקה). מספר קומות: 4. שטח דירה מינימלי: 85 מ"ר. * בתכנית נקבע כי חישוב ז.ב. יהא עפ"י מתאר ירושלים למעט תוספת אחוזי בניה הנובעים מרוחב הדרך.
תכנית 13715	פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.10.2012, י.פ. 6486. התכנית מתירה תוספות בניה בחזיתות הבניין להרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומה עבור 2 יח"ד חדשות. שטח תוספת הבניה: 1,305 מ"ר, מהם 1,113 מ"ר שטח עיקרי. יעוד הקרקע שונה ל- לאזור מגורים ג'. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד, תוספת קומה תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בחזיתות הבנין.

<u>נתוני רישוי:</u>

<u>תיק בנין</u>	**<u>תאריך</u>**	**<u>מהות הבקשה</u>**
91/97.0	7.10.1991	הקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל מרתף. מבוקשת הקלה 6% + 5% למעלית. שטח עיקרי 978.69 מ"ר + מחסנים 126 מ"ר.
91/97.01	3.8.1992	תוספת מרפסת והגדלת מחסן.

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

בקשה להיתר בתיק בנין 91/97.02:

בתאריך 22.10.2014 - אושרה בקשה להיתר בניה בהליך של הקלה.
בתאריך 17.6.2015 - אושרה החלפת שמות בעלי הבקשה לצבי ורצבורגר.
בתאריך 13.7.2016 - הוחלט להאריך את תוקף ההחלטה עד ליום 17.6.2017.

מהות הבקשה:
תוספת בניה לקומות קיימות, המהווה הרחבות בניה לדירות 1, 3, ו-6.
בנוסף, מוצעת הרחבת לובי הכניסה לבניין.

סעיף ההקלה - הקלה מהוראות התכנית בדבר בניה שלא בעמודה שלמה.

מפלס	שטח עיקרי- מ"ר		חלקי שרות – מ"ר *		
	קיים	מוצע	ק. עמודים	מעברים	בניה קיימת
-2.55			62.33		191.04
± 0.00	78.26	81.26		102.49	216.97
+ 3.06	279.73	109.55			3.24
+ 6.12	263.00	94.25			3.24
+ 9.18	227.13				3.24
+12.24	176.08				12.25
+15.30					14.00
סה"כ	1,024.2	285.06		608.80	

* בדירות 1 ו-3 מוצעות מרפסות סוכה.

7. זכויות משפטיות

הנכס רשום בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים.

רישום: חלקה 259 בגוש 30080.
שטח חלקה רשום: 966 מ"ר.

בעלויות: בחלקה רשומים 24 בעלים בחלקים שונים.

מבקשים	החלק בנכס
ורצבורגר יעקב אריה	400/4784
לוריא יוסף בצלאל ויהודית	400/4784
דויטש מאיר ומרים	42/598

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) בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 מוגדרת ההשבחה כ-"עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג".

בענייננו הדרישה לתשלום היטל השבחה כתוצאה מאישור תכנית 13715 ומימוש חלקי של הזכויות בדרך של קבלת היתר בניה בהליך של הקלה (ת.ב. 1991/97.02).

ב) גובה ההשבחה בשומות הצדדים:

<u>לתכנית 13715</u>

מס' דירה	עמדת הועדה		עמדת המבקשים	
	השבחה	השבחה בכפוף לפטור לפי 19 (ג)	השבחה	השבחה בכפוף לפטור לפי 19 (ג)
1	409,287 ₪	98,318 ₪	163,600 ₪	39,314 ₪
3	493,686 ₪	188,456 ₪	319,100 ₪	100,368 ₪
6	403,002 ₪	114,582 ₪	241,000 ₪	51,194 ₪
לובי	151,379 ₪ *	----	לא חלה השבחה	

<u>להקלה</u>

מס' דירה	עמדת הועדה		עמדת המבקשים	
	השבחה	השבחה בכפוף לפטור לפי 19 (ג)	השבחה	השבחה בכפוף לפטור לפי 19 (ג)
1	45,476 ₪	10,924 ₪		3,932 ₪
3	58,081 ₪	22,186 ₪		10,038 ₪
6	50,375 ₪	14,322 ₪		5,120 ₪
לובי	16,820 ₪ *	----	לא חלה השבחה	

* נקבעה השבחה לכ"א מהדיירים בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.

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 13715

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 8.2.2014.
התכנית מתירה תוספות בניה בחזיתות הבניין להרחבת דירות קיימות ותוספת קומה לבנית 2 יח"ד חדשות.
במימוש הנוכחי מבוקשת הרחבת דירות מס' 1, 3 ו-6 ובהתאם נקבעה השבחה.

(1) עמדות הצדדים

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לגבי תוספות הבניה בכל דירה והשטח לחיוב לזכאות לפטור מותנה לפי סע' 19 (ג) (1).

		עמדת הועדה	עמדת המבקשים
דירה 1	תוספת בניה	63.92 מ"ר + בניה ע"ח מרפסות שרות 17.34 מ"ר	
	שטח לחיוב (בכפוף לפטור)	19.52 מ"ר אקו'	
דירה 3	תוספת בניה	79.41 מ"ר + בניה ע"ח מרפסות שרות 15.04 מ"ר וביטול מרפסת זיז 9.3 מ"ר	
	השבחה למרפסת סוכה	15.1 מ"ר	חיוב לתוספת 1.1 מ"ר
	שטח לחיוב (בכפוף לפטור)	30.05 מ"ר אקו'	
דירה 6	תוספת בניה	67.59 מ"ר + בניה ע"ח מרפסות שרות 14.71 מ"ר וביטול מרפסת זיז 5.9 מ"ר.	
	השבחה למרפסת סוכה	11.95 מ"ר	אין חיוב
	שטח לחיוב (בכפוף לפטור)	17.9 מ"ר אקו'	

<u>התאמות ומקדמי שווי</u>

	עמדת הועדה	עמדת המבקשים
מקדם שוליות	0.92- 0.93	0.85-0.9
דחיה למימוש	0.8-0.9	0.817
מקדם פונקציונליות להרחבת הבניה	0.8	0.8
הפחתה לבינוי חדש על ישן	0.9	150,000 ₪
הפחתה לבנית שטחי שרות ולובי	----	84,000 ₪

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

(2) מהות ההשבחה

שטחי תוספת הבניה שנקבעו בשומות הצדדים מבוססים על חישוב שטחים המצויין בתיק הבנין (91/97.02).
ההשבחה מיוחסת לתוספת שטחי מגורים, חלקם בנויים ע"ח מרפסות שרות ותוספת מרפסות סוכה.

פונקציונליות

מקובלת עמדת שמאי הצדדים כי לשטחי ההרחבה פחת פונקציונלי, ונקבע שווי מופחת לפי מקדם 0.8.

הסבת מרפסות שרות לשטח עיקרי

בשומות הצדדים נקבעה השבחה להסבת שטחי שרות לשטח עיקרי בשעור 20% ובנסיבות הענין גישה זו מקובלת עלי.

תוספת מרפסת גג

- מוסכם על שמאי הצדדים כי הבניה הנוספת כוללת מרפסות סוכה בדירה מס' 3 בשטח 15.1 מ"ר ובדירה מס' 6 בשטח 11.95 מ"ר.

- מרפסות סוכה הוערכו בשומת הועדה לפי מקדם 0.4 ובשומת המבקשים 0.3. מדובר במרפסת פתוחה ונקבע לה מקדם שווי לפי 0.3.

- שמאי המבקשים טען כי עפ"י החלטת ועדת ערר אין לחייב בתשלום היטל השבחה עבור מרפסות בשטח 14 מ"ר.
הפטור שנקבע למרפסות גג בערר מס' ים-52/15 בענין שכטר חיים ורבקה נ. הועדה המקומית לתכו"ב ירושלים, דן בסוגית חישוב שטחים בדירה לצורך זכאות לפטור לפי סע' 19 (ג) והאם יש לכלול בשטח הדירה (עד 140 מ"ר) גם מרפסות פתוחות. מהחלטה זו אין להסיק כי אין לחשב השבחה למרפסות פתוחות בכלל ולמרפסות סוכה בפרט.

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

שוליות

מוסכם על שמאי הצדדים כי הדירה "המורחבת" היא בשטח גבוה מהמקובל.

- **שמאית הועדה** קבעה הפחתה לתוספת הבניה המבוקשת לפי מקדם 0.92-0.9.
- **בשומת המבקשים** נקבעה הפחתה בשעור 10% לתוספת שטח דירה מעל 100 מ"ר-הפחתה בשעור 15% לתוספת שטח דירה מעל 150 מ"ר.

הכרעה

- עסקאות השוואה בשומות הצדדים הן בדירות בשטח עד 110 מ"ר ולא נמצא שוני מהותי במחיר למ"ר, בין דירות גדולות לקטנות. [1]
- מנגד, הציגה שמאית הועדה עסקת מכר מתאריך 3.12.13 ברח' עזרת תורה 37, בה מחיר המכירה היה 2,800,000 ₪ ושיקף כ-20,440 ₪/למ"ר (עפ"י נתוני הרישוי שטח הדירה 133 מ"ר + מרפסות כ-11 מ"ר).
  מחיר זה נמצא נמוך בשעור 13% ביחס למחירי דירות בשטח עד 110 מ"ר.
- אני ערה לכך כי מדובר בעסקה בודדת ונדרשות ראיות נוספות. מכל מקום, העובדה כי לא נמצאו עסקאות נוספות לדירות בשטח גדול בדומה לדירות המבקשים, יש בה כדי להצביע על ביקוש נמוך.
- בנסיבות כאמור חושבה הפחתה לשוליות לתוספת הבניה בשעור 15%-10% בהתאם לגודל הדירה.

1)

כתובת	תאריך	שטח מ"ר	מחיר - ₪	₪/מ"ר
עלי הכהן 32	28.2.12	90	2,600,000	28,889
עלי הכהן 19	25.12.13	90	2,010,000	22,333
גבעת משה 12	29.12.13	100	2,050,000	20,500
גרוסברג 7	30.12.13	82	2,275,000	27,744
עזרת תורה 30	2.7.14	100	2,450,000	24,500
עזרת תורה 19	29.12.13	110	2,100,000	19,091
דורש טוב 6	31.12.13	105	3,200,000	* 30,476
עזרת תורה 25	9.4.2014	99	2,086,499	21,076
			ממוצע	~ 23,450

עלי הכהן 5	30.10.14	47	1,300,000	27,660
ישא ברכה 2	25.7.14	44	927,000	21,068
ישא ברכה 2	25.7.14	33	721,000	21,848
ישא ברכה 2	25.7.14	28	566,500	20,232
זית רענן 12	10.2.2014	58	1,450,000	25,000
עזרת תורה 27	30.4.2014	70	2,100,000	* 30,000
			ממוצע	23,161

* עסקה חריגה

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

דחיה למימוש

שמאית הועדה קבעה דחיה למימוש בהתאם למיקום הדירה והתלות בשכנים.

מס' דירה	קומה	מקדם דחיה
1	קרקע	0.9
3	ראשונה	0.85
6	שניה	0.8

שמאי המבקשים קבע מקדם 0.81, משקף דחיה בת 3 שנים לפי שיעור היוון 7%.

הכרעה

שלביות הבניה נקבעה בתכנית 13715 כדלהלן :-

7.1 (1) הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה".

(2) בנוסף למפורט לעיל, תוספת הבניה תבנה ללא תלות בבניה המוצעת בחזיתות של הבניין".

מימוש הבניה בעמודות הינו תהליך מורכב כפוף להסכמת הדיירים בכלל ובעמודה בפרט. גם בענייננו, ניתן לראות כי לביצוע תוספת הבניה בהיתר מס' 91/97.02 נדרש הליך של הקלה, שכן המימוש הוא חלקי ומבקשים לבנות רק ב-3 הקומות הראשונות ולא בעמודה כולה.

עוד יש להביא בחשבון, כי גם בהיבט הכלכלי יש יתרון לבניה בהינף אחד לכלל העמודה, שכן אלמלא כך, הניסיון מלמד כי בעלי הדירות המבצעים בפועל את ההרחבה, הם אלו שנושאים בכלל עלויות הבניה (לפחות בשלב הראשוני).
איני סבורה כי יש לערוך הבחנה בשעור הדחיה בהתאם למיקום הדירה, בין היתר מהטעם, כי מימוש תוספת הבניה כפוף להסכמת הדיירים בבנין ללא קשר לעמודה בה מתבצעת ההרחבה.
בענייננו הבית כולל 11 יח"ד, כך שצפויה מורכבות למימוש הבניה וחושבה הפחתה לפי מקדם 0.85.

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

בינוי חדש על ישן

שמאית הועדה קבעה הפחתה לבינוי חדש על ישן בשעור 10%.

עמדת המבקשים כי ביצוע תוספות הבניה לדירה מחייב הריסת מטבחים, חדרי שרותים קיימים וקירות חיצוניים ופנימיים בדירה. בנוסף, לא ניתן להתגורר בדירה לפחות במשך 6 חודשים.
לשיטתו, גובה ההפחתה הוא 150,000 ₪ וכולל גם שכירות בדירה חלופית בסך 39,000 ₪ בתקופת הבניה.
תגובת הועדה כי בהפחתה זו יש בה כפילות, הואיל ומגלמת פחת פונקציונלי.

הכרעה

- עלויות ההתאמה נקבעו כנגזרת מעלויות הבניה (6,000 ₪/מ"ר) וחושבו בשעור 10%.
- לענין הדיור החלופי, אני סבורה כי מדובר בבניה חיצונית וניתן יהא להתגורר בדירה במהלך רוב ביצוע הבניה.
- יחד עם זאת, הואיל ובחלק מהדירות נדרש לשנות את מיקום המטבח, ברמת הזהירות קבעתי הפחתה לשכירות חלופית בת חודשיים ימים (בסך 10,000 ₪).

(3) ערכי שווי

בשומות הצדדים נקבע שווי מבונה בסך 10,000 ₪/מ"ר בהתבסס על רשימת עסקאות מכר בסביבה (מפורטות בעמ' 8 לעיל).

הערכה

חרף ההסכמה בין שמאי הצדדים בדבר ערכי השווי (10,000 ₪/מ"ר), אני בדעה כי עסקאות המכר מהסביבה מצביעות על ערכים גבוהים יותר.
מחירי דירות בסביבה בנות 4 חדרים נעו במועד הקובע בגבולות 23,450 ₪/מ"ר. מחיר זה משקף ערכי שווי מבונה בסך 13,540 ₪ למ"ר.
בהנחה כי לחלק מהדירות קיימות זכויות להרחבה ו/או צמידויות (מרפסות, מחסנים, חניה) נקבע שווי מבונה בסך 11,500 ₪/מ"ר.
כך קבעתי בשומה מכרעת שערכתי ברח' עזרת תורה 34 (טרם פורסמה) וסברתי, כי אין מקום לסטות משווי זה.
לדירה מס' 1, במיקום עורפי נקבע שווי מבונה בסך 11,000 ₪/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

(4) הרחבת לובי

עמדת הועדה

- נקבעה השבחה להרחבת לובי בקומת כניסה בסך 151,380 ₪.
- ההשבחה מיוחסת לכלל בעלי הדירות בבנין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף.
- ההשבחה מחושבת לתוספת שטח בסך 77.87 מ"ר, לפי מקדם 0.24. מקדם זה מביא בחשבון כי מדובר בשטח שרות (מקדם 0.3) בשימוש משותף (מקדם 0.8).
  בנוסף, חושבה הפחתה לבינוי חדש על ישן (10%) ומקדם דחיה לזמינות (0.9).
- עמדת הועדה היא כי לשטחי הלובי יש חשיבות במגזר החרדי והם משמשים לאחסנת עגלות, אופניים ושטחי משחק.

עמדת המבקשים

- נטען כי לא חלה השבחה בגין סעיף זה.
- שמאי המבקשים טען, כי אין "הנאה" בשטח הלובי יותר ממרפסות זיזיות או מרפסות גג ויש להביא בחשבון עלויות עודפות במימוש הבניה.
- צויין, כי חלה טעות בשומת הועדה והשטח הנוסף הוא כ-55 מ"ר בלבד.

הכרעה

(א) בפתח הדברים אציין, כי ככל שסברה הועדה כי ההשבחה להרחבת הלובי חלה על כל דיירי הבנין, היה עליה להוציא גם להם דרישות לתשלום היטל השבחה ולשתפם בהליך בפני שמאי מכריע ע"מ שיוכלו לטעון את טענותיהם ככל שקיימות.
הואיל וכפי שיובהר להלן, בסופו של יום קבעתי כי לא חלה השבחה בהרחבת הלובי, מתייתר הצורך בלדון בסוגיה זו.

(ב) לגופו של ענין,
בנספח הבינוי מסומנת תוספת בניה בקומת הכניסה הנבנית כחלק מהעמודה להרחבת הדירות.
השטח הנוסף נמדד גרפית כ-47.5 מ"ר ומסומן כהרחבת הלובי.
מנגד, יש להביא בחשבון כי במסגרת הרחבת דירה מס' 1 שמסומנת בחלקה בתחום הלובי, מגרע שטח הלובי הקיים ב- 24.62 מ"ר (מצב קיים).

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) אומדן ההשבחה

שטחי שרות מהווים תרומה לשווי המגורים ומגולמים במחירי הדירות. שטחים אלו אינם נסחרים באופן נפרד (רשומים רכוש משותף) וכמעט ולא מתקיימים בהם עסקאות, כך שלא ניתן לקבוע את שוויים כנגזרת משווי שוק.
שמאית הועדה קבעה כי יש להשוותם לחצר פתוחה או אחסנה בשימוש משותף לדיירים. מנגד, שמאי המבקשים השווה את תרומתם למרפסות.

אני סבורה כי בבניה המודרנית כיום הלובי תורם לאיכות הבנין מעבר לפונקציה שלו כשטח מעבר וגישה לדירות. אך לא כך הוא בבתי המגורים בשכונות בסביבה, מנסיוני, בחלק ניכר מהבתים בשכונות החרדיות, רמת התחזוקה בלובי ובחדר המדרגות ירודה ומוזנחת והשימוש בו הוא לאחסנה פתוחה של עגלות ואופניים.
מקדם שווי ללובי שנקבע בשומת הועדה בשעור 24% משווי זכויות הבניה, משקף כ-12% משווי הבנוי ובסך, 2,815 ₪/מ"ר.

(ד) עלויות בניה

שמאי המבקשים טען כי משווי ההשבחה לכ"א מדירות המבקשים יש לחשב הפחתה עבור העלות בה הם נושאים בבנית שטחי שרות ולובי.
לדבריו, למרות שבנית הלובי מתבצעת ברכוש המשותף, המבקשים הם שנושאים בעלויות הבניה ויתכן ובעתיד יהא החזר חלקי מצד הדיירים.
העלות חושבה על ידו בסך 252,000 ₪ וחלקם של כ"א מהמבקשים נקבע בסך 84,000 ₪.
תגובת הועדה, כי העלויות הן לכלל הדיירים בעמודה והובאו בחשבון בקביעת שווי הקרקע בגישת החילוץ.

הכרעה

הלובי הינו שטח שרות בשימוש משותף של כל דיירי הבנין, לכן יש לבחון את ההשבחה הנטענת לכלל הדיירים בבנין ולא לדיירים בעמודה.
העלות הנוספת, מתייחסת להרחבה הלובי בשטח 47.5 מ"ר וכוללת יציקת רצפה ראשונה ועבודות גמר פנים בשטח המורחב (ריצוף, טיח וצבע וחיפוי קירות חלקי בקרמיקה/שיש, התאמות לקיים).
העלות מוערכת בגבולות 50,400 ₪. [1]

[1] מחושב לפי מחירון דקל מ-6/2013.

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 להרחבת הלובי

	שטח מ"ר	שווי ₪/מ"ר	סה"כ	עלות בניה ₪	דחיה	שווי ₪
מצב קודם	24.62	2,815	69,305			69,305
מצב חדש	47.5	2,815	133,713	50,400 השבחה	0.85	70,816
				השבחה ליח"ד		1,511
						137

<u>מסקנה</u>

מושכלות יסוד כי בבסיס הדרישה לתשלום השבחה מונח עיקרון ההתעשרות והתרומה למקרקעין. בענייננו, יש לייחס את ההשבחה כתוצאה מהרחבת הלובי לכ"א מ-11 הדירות בבנין ונמצא, כי מדובר בתרומה מזערית לשווי דירה (כ-137 ₪ ליח"ד), שלא ניתנת לביטוי במבחן שווי שוק.

(5) חישוב היטל השבחה בכפוף לזכאות לפטור מותנה

בשומות הצדדים חושב היטל השבחה בכפוף לזכאות לפטור מותנה לפי סע' 19 (ג) (1). המחלוקת היא לגבי הכללת המרפסות הפתוחות, במנין שטח הדירה הפטור.
שמאי המבקשים טען כי החיוב בשומת הועדה שגוי ואין לכלול את המרפסות כפי שנקבע בערר (י-ם) 158/15, הועדה המקומית לתכו"ב ירושלים נ. ישראל ואביגיל שרון ואח'.
תגובת הועדה, כי ההחלטה בערר הנ"ל יצאה לאחר שנערכה שומת הועדה.

הכרעה

עפ"י בדיקותי, בשומת הועדה לא הוכללו המרפסות הפתוחות במנין השטח הפטור.

	שטח דירה קיימת	הרחבה *	שטח דירה מורחבת	שטח פטור	שטח חייב
דירה 1	78.26	81.26	159.52	140	19.52 מ"ר
דירה 3	75.6	94.45	170.05	140	30.05 מ"ר + מרפסת 15.1 מ"ר
דירה 6	75.6	82.3	157.9	140	17.9 מ"ר + מרפסת 11.95 מ"ר

* לא כולל מרפסת פתוחה

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) השבחה לתכנית 13715 (8.2.2014)

דירה מס' 1:

	שטח מ"ר	מקדם שווי פונקציונליות	שוליות	שעור השבחה	שטח משוקלל מ"ר
תוספת שטח עיקרי	63.92	0.8	0.9		46.0
הסבת מרפסות שרות לשטח עיקרי	17.34	1.0		20%	3.5
מרפסת פתוחה	11.52	0.3			3.5
					53.0 מ"ר
שווי מבונה					11,000 ₪/מ"ר
					583,000 ₪
עלויות עודפות					48,352 ₪ *
					534,648 ₪
דחיה למימוש					0.85
השבחה					454,451 ₪
היטל השבחה					227,226 ₪
היטל השבחה בכפוף לפטור מותנה לפי סע' 19 (ג) [1]					61,702 ₪

* התאמות ושכ"ד לדיור חלופי 48,352 ₪ = (10% * 6,000 * 63.92 מ"ר) + 10,000 ₪

[1] **חישוב ההשבחה בכפוף לפטור מותנה:**

	דירה מורחבת		שטח חייב	
	שטח מ"ר	מקדם	שטח מ"ר	מקדם
דירה	81.26	1.0	19.52	1.0
מרפסת	11.52	0.3	11.52	0.3
שטח אק'	84.7		23.0	
היטל השבחה	227,226 ₪		61,702 ₪	

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 לדירה מס' 3:

	שטח מ"ר	מקדם שווי פונקציונליות	שוליות	השבחה	שטח משוקלל
תוספת שטח עיקרי	79.41	0.8	0.85		54.0
הסבת מרפסות שרות לשטח עיקרי	15.04	1.0		20%	3.0
מרפסת סוכה	15.1	0.3			4.5
סה"כ					61.5 מ"ר
שווי מבונה					11,500 ₪/מ"ר
סה"כ					707,250 ₪
גריעת מרפסת בנויה	(10.8 מ"ר * 30% * 23,000 ₪)				74,520 ₪
עלויות עודפות					57,646 ₪ *
					575,084 ₪
דחיה למימוש					0.85
השבחה					488,821 ₪
היטל השבחה					244,411 ₪
היטל השבחה בכפוף לפטור מותנה לפי סע' 19 (ג) [1]					85,420 ₪

* התאמות ושכ"ד לדיור חלופי 57,646 ₪ = (10% * 6,000 * 79.41 מ"ר) +10,000 ₪

[1] **חישוב ההשבחה בכפוף לפטור מותנה:**

	תוספת בניה דירה מורחבת		שטח חייב	
	שטח מ"ר	**מקדם**	**שטח מ"ר**	**מקדם**
דירה	94.45	1.0	30.05	1.0
מרפסת	15.10	0.3	15.10	0.3
שטח אקי'	99.0		34.6	
היטל השבחה	244,411 ₪		85,420 ₪	

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 לדירה מס' 6:

	שטח מ"ר	מקדם שווי פונקציונליות	שוליות	השבחה	שטח משוקלל
תוספת שטח עיקרי	67.59	0.8	0.9		48.7
הסבת מרפסות שרות לשטח עיקרי	14.71	1.0		20%	2.9
מרפסת סוכה	11.95	0.3			3.6
סה"כ					55.2 מ"ר
שווי מבונה					11,500 ₪/מ"ר
סה"כ					634,800 ₪
גריעת מרפסת בנויה	(5.9 מ"ר * 30% * 23,000 ₪)				40,710 ₪
עלויות עודפות					50,554 ₪ *
					543,536 ₪
דחיה למימוש					0.85
השבחה					462,006 ₪
היטל השבחה					231,003 ₪
היטל השבחה בכפוף לפטור מותנה לפי סע' 19 (ג) [1]					57,818 ₪

* התאמות ושכ"ד לדיור חלופי 50,554 ₪ = (10% * 6,000 * 67.59 מ"ר) +10,000 ₪

[1] **חישוב ההשבחה בכפוף לפטור מותנה:**

	דירה מורחבת		שטח חייב	
	שטח מ"ר	מקדם	שטח מ"ר	מקדם
דירה	82.30	1.0	17.90	1.0
מרפסת	11.95	0.3	11.95	0.3
שטח אק'	85.9		21.5	
היטל השבחה	231,003 ₪		57,818 ₪	

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) הקלות

המועד הקובע לחישוב ההקלה 22.10.2014.

(1) מהות ההשבחה

במסגרת הבקשה להיתר בניה נדרשו המבקשים לפרסם "הקלה מהוראות התכנית בדבר בניה שלא בעמודה שלמה".
שמאי הצדדים קבעו, כי השבחה לביטול הדחיה בשעור 10%.

הכרעה
בתכנית 13715 נקבע כי "**הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה".**

במצב קודם נקבע מקדם דחיה 0.85, ואישור ההקלה איפשר את מימוש הבניה.

לגבי דירה מס' 1, הובא בחשבון כי ביצוע ההרחבה מתפרש על פני שתי עמודות ובהיתר המבוקש, רק דירה זו מבצעת את ההרחבה. תחת הנחה כי בשלב זה דירה מס' 1 נושאת בעלות בנית היסודות ורק בעתיד תתקזז עם יתר הדיירים בעמודה העורפית, חושבה הפחתה נוספת בשעור 5%.

(2) ערכי שווי

שמאי הצדדים קבעו שווי מבונה בסך 10,000 ₪/מ"ר וסברתי כי יש להחיל את הערכים שנקבעו למועד הקובע של תכנית 13715. (עמ' 10 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

(3) חישוב ההשבחה

השבחה - דירה מס' 1

מצב חדש :	שווי כזמין	₪ 534,648
מצב קודם :	שווי דחוי	₪ 454,451
הפרשי שווי :		₪ 80,197
הפחתה להתייקרות בניה (סע' (1) לעיל)		- 5%
		₪ 76,187
היטל השבחה :		₪ 38,094
היטל השבחה בכפוף לפטור מותנה לפי סע' 19 (ג) *		₪ 10,344

* שטח אקו': הרחבה – 84.7 מ"ר "שטח חייב" –23.0 מ"ר

השבחה - דירה מס' 3

מצב חדש :	שווי כזמין	₪ 575,084
מצב קודם :	שווי דחוי	₪ 488,821
השבחה :		₪ 86,263
היטל השבחה :		₪ 43,132
היטל השבחה בכפוף לפטור מותנה לפי סע' 19 (ג) *		₪ 15,074

* שטח אקו': דירה מורחבת – 99.0 מ"ר "שטח חייב" – 34.6 מ"ר

השבחה - דירה מס' 6

מצב חדש :	שווי כזמין	₪ 543,536
מצב קודם :	שווי דחוי	₪ 462,006
השבחה :		₪ 81,530
היטל השבחה :		₪ 40,765
היטל השבחה בכפוף לפטור מותנה לפי סע' 19 (ג) *		₪ 10,203

* שטח אקו': דירה מורחבת – 85.9 מ"ר "שטח חייב" – 21.5 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

9. שומה

גובה ההשבחה וההיטל בעת מימוש בדרך של קבלת היתר בניה (ת.ב. 91/97.02):-

	מועד קובע	מס' דירה	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה בכפוף לפטור מותנה
תכנית 13715	8.2.2014	1	₪ 454,451	₪ 227,226	₪ 61,702
		3	₪ 488,821	₪ 244,411	₪ 85,420
		6	₪ 462,006	₪ 231,003	₪ 57,818
הקלה	22.10.2014	1	₪ 76,187	₪ 38,094	₪ 10,344
		3	₪ 86,263	₪ 43,132	₪ 15,074
		6	₪ 81,530	₪ 40,765	₪ 10,203

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