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

תאריך 27.6.2016
סימוכין 7-561.0

בעניין: **אבו טיר מחמוד**
אבו טיר מאמון
אבו טיר מרואן
אבו טיר מוניר
ע"י השמאי מחמד קיימרי **<u>המבקשים</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
ע"י השמאי גלעד אברם **<u>המשיבה</u>**

שומה מכרעת

רחוב אל משאהד, אום טובא ירושלים
מגרש [1] בתכנית 13946
גוש ארעי 30787 [1]

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון, בעת מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה (ת.ב. 2013/1061).

2. מועד קובע לעריכת השומה נקבע עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04):

	<u>מועד קובע</u>
תכנית 2302 א'	8.10.1999
תכנית 13946	16.11.2012

3. דיון נערך בתאריך 4.11.2015, בו נכחו שמאי הצדדים ופרוטוקול הדיון נשלח אליהם.
לאור האירועים הביטחוניים במזרח ירושלים, הוסכם ע"י שמאי הצדדים כי אתבסס על ביקורים שערכתי בסביבת הנכס ושמאי המבקש העביר לי צילומים שערך בעת ביקורו בנכס.

[1] מגרש 4 בתצ"ר 720/2010 (קואורדינטות: מערב מזרח (Y) – 221625 דרום צפון (X) – 627050).

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 2.5.2015, שנערכה ע"י אברם גלעד, שמאי מקרקעין.
2. תגובת הועדה לשומה אחרת.

מהמבקשים: 1. הוגשה "שומה אחרת", מתאריך 1.10.2015, שנערכה ע"י מחמד קיימרי, שמאי מקרקעין (כולל מסמכים).

5. תאור הנכס והסביבה

- הנכס הנישום ממוקם בשכונת המגורים אום טובא, בצידה הדרומי של ירושלים.
  השכונה ממוקמת בין צור באהר והר חומה ומאוכלסת בתושבים ערבים.
  הבניה בשכונה נושאת אופי כפרי ורמת הפיתוח הסביבתי והתשתיות חלקית.
  סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים בני 1-3 קומות לצד חלקות ריקות.
- נשוא השומה היא קרקע בשטח מדוד 981 מ"ר, מסומנת כמגרש 4 בתצ"ר 720/2010.
- בתחום המגרש בנוי בית מגורים (שטח עיקרי עפ"י ההיתר 171.23 מ"ר).
- למגרש צורה הנדסית דמוי מלבן והטופוגרפיה שיפועית מכיוון צפון לדרום (הפרשי גובה של כ-9 מ').
- בתיק בנין 2013/1061 מבוקשת תוספת בניה (שטח עיקרי-846.47 מ"ר) עבור 11 יח"ד.

6. זכויות משפטיות

אין רישום מוסדר של המקרקעין וזכויות הבעלות נקבעו עפ"י התצהירים שלהלן:-

- אישורים מאגף מיסוי מקרקעין בדבר העברת זכויות (נושא תאריך 3.10.2013) מהמוכר אבו טיר אחמד ל-אבו טיר מאמון, אבו טיר מוניר, אבו טיר מחמוד, אבו טיר מרואן.
- מסמך "הצהרה על בעלות" של אבו טיר מחמוד, אבו טיר מאמון, אבו טיר מרואן ואבו טיר מוניר. (להלן "הבעלים").
  בנוסף, ניתן אישור לאבו טיר מוראד לבנות איתם ביחד על המגרש.
- תצהיר ממוכתר הכפר אום טובא, מר אבו טיר אבראהים, מיום 20.10.2013, לפיו הקרקע לגביה מבוקש היתר הבניה בגוש 30787, היא בבעלות "הבעלים" הנ"ל.

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

במצב קודם לא חל בשטח תכנון ישראלי תקף.

בראשית שנות השבעים נקבעו תנאים לפי סע' 78 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (מסמך המכונה "תכנית 2189").

הנכס הנישום כלול במסמך התנאים ב"אזור מגורים 5" בו נקבעו ההוראות שלהלן :-

1) שטח מגרש לא יעלה על 1,000 מ"ר ולא יפחת מ-500 מ"ר. בנסיבות מיוחדות רשאית הועדה המקומית לאשר בניה במגרש ששטחו גדול מ- 1,000 מ"ר או קטן מ-500 מ"ר.
2) גובה הבנין לא יעלה על 2 קומות.
3) אחוזי בניה - 25% בכל קומה.
4) הבניה תותר בתנאי שקיימת דרך גישה ואפשרות חיבור למים וחשמל.

מצב חדש

תכנית 2302א' — פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.9.1999, י.פ. 4804.

יעוד : אזור מגורים 5 מיוחד.

זכויות בניה : 50% משטח מגרש נטו (כולל מרפסות מקורות).

שטחי שרות : 8% משטח הבניה לשימושים של מחסן, מקלט, חדרים טכניים ומדרגות.

מס' קומות : 3 קומות מעל מרתף.

בינוי : במגרש בשטח מעל 700 מ"ר, תותר בנית יותר ממבנה אחד.

תכנית 13946 — תכנית נקודתית, פורסמה למתן תוקף בתאריך 1.11.2012, י.פ. 6491.
בתכנית מסומן תא שטח [1] בשטח 980 מ"ר ל"מגורים ומסחר" והיתר ל"דרך".

שטחי לבניה :

		מגורים	מסחר
עיקרי	מעל 0.00±	1,041.91	211.0
שרות	מעל 0.00±	341.17	
	מתחת 0.00±	638	

מס' קומות : 4 קומות מעל 2 קומות תת קרקעי.

צפיפות : 11 יח"ד (תוספת 10 יח"ד מעל הקיים).

- שטחי בניה המרביים מעל הכניסה הקובעת הם בשעור 163%.
- גובה המבנה 16.64 מ' מעליו יותר חדר מכונות / ח. יציאה לגג עד גובה 18.72 מ'.
- המסחר ימוקם במפלס הקרקע של החזית הצפונית בלבד.
- הבניה תבוצע בהינף אחד.

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

נתוני רישוי:

- בתאריך 7.5.1980, אושרה בקשה להיתר בניה בת.ב. 1980/390.0.
  שטח עיקרי 131.79 מ"ר (קיים 41.41 מ"ר + מוצע 90.38 מ"ר).

- בתאריך 29.12.2014, אושרה בקשה להיתר בניה בת.ב. 2013/1061.0.
  מהות הבקשה: תוספת בניה לבנין הקיים, סה"כ 5 קומות, עבור 11 יח"ד ו-6 חניות.

מפלס	שטח עיקרי- מ"ר			חלקי שרות – מ"ר			
	מגורים		מסחר				
	קיים	מוצע	מוצע	מקלט	חניה	מבואות ומדרגות	אחסנה לבניה קיימת
- 2.45					294.23	30.48	
± 0.00					259.61	30.48	
+ 2.60		166.28		24.0		32.04	
+ 3.60							125.57
+ 5.72		157.70		24.0		32.04	
+ 6.10	171.23						
+ 8.84		185.26	208.0	24.0		32.04	
+ 9.10							
+ 11.96		337.23		48.0		32.04	
+ 12.48							
סה"כ	1,225.7					988.53	

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 מאישורים 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]
תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון.
ההשבחה נבחנה לכל תכנית בנפרד.

ב. גובה ההשבחה (מימוש מלא) בשומות הצדדים:-

	עמדת הועדה	**עמדת המבקש**
תכנית 2302 א'	17,746 ₪	11,654 ₪
תכנית 13946	1,132,671 ₪	732,296 ₪

[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 2302 א'

המועד הקובע לעריכת השומה הוא 8.10.1999.
בתכנית זו מסווגת הקרקע ב"אזור מגורים 5 מיוחד" ונקבעו זכויות בניה בשעור 50%.

		עמדת הועדה	עמדת המבקש
מצב קודם	שווי הקרקע	₪ 232,312	₪ 221,424
	שטח בנוי	132 מ"ר	132 מ"ר
	יתרת זכויות בניה	מגורים 359 מ"ר	מסחר 211 מ"ר + מגורים 147.5 מ"ר
	מקדם זמינות	0.9	0.95
	מקדם בינוי חדש על ישן	0.9	0.9
	מיקום תת קרקעי		0.9
מצב חדש	שווי הקרקע	₪ 250,058	₪ 233,078
	שטח בנוי	132 מ"ר	132 מ"ר
	יתרת זכויות בניה	מגורים 359 מ"ר	מסחר 211 מ"ר + מגורים 147.5 מ"ר
	מקדם בינוי חדש על ישן	0.9	0.9
	מיקום תת קרקעי		0.9
שווי מבונה		550 ₪/מ"ר	500 ₪/מ"ר

(1) יתרת זכויות בניה

מוסכם על הצדדים כי זכויות הבניה הן עפ"י מסמך התנאים והן בתכנית 2302א', היו בשעור 50%.
בפועל בנוי במגרש עפ"י היתר משנת 1980, בית מגורים בשטח של כ-132 מ"ר, כך שיתרת זכויות הבניה לניצול לשיטתם היא כ-358.5 מ"ר.

לטענת שמאי המבקשים הבניה בשני מצבי התכנון נשענת על הוראות תכנית המתאר לירושלים מס' 62, בה הותרו שימושי מסחר בקומת קרקע גם באזורי מגורים. לכן לשיטתו, השימוש המיטבי בנכס הוא כדלהלן:-

למסחר 211 מ"ר
למגורים למגורים 279.5 מ"ר, מהם 132 מ"ר בנוי + יתרת זכויות 147.5 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

הכרעה

מצב קודם

בפתח הדברים יש לומר כי ככל שנכונה טענת שמאי המבקשים כי עפ"י מסמך התנאים ניתן היה לבנות גם שטחי מסחר, בעניינו ספק רב אם היו מתירים זאת מהטעם, כי מדובר במסחר בקומה שניה. ואסביר,
הבנין הקיים בנוי במפלס 2.60 + (בגובה 735.50). לעומתו מפלס גובה הרחוב הוא 742.0, כך שניתן למקם את שטחי המסחר בקומה השניה.

מעבר לכך, שמאי המבקשים לא הרים את נטל ההוכחה בדבר ביקוש לחנויות במועד הקובע, כאשר העובדות בשטח מצביעות כי לא אפשרו בו חזית מסחרית (תכנית 2302 א').
לכן, לכן לא הובא בחשבון שימוש מסחרי במצב חדש.

מצב חדש

במצב התכנוני החדש (בניה עפ"י תכנית 2302 א') טען שמאי הועדה כי ניתן היה לבנות חזית מסחרית רק במבנים בהם סומן קו סגול.
אני בדעה כי סימון "חזית מסחרית" רק בחלק ממגרשי המגורים, מצביעה על כוונת המתכננים להגביל את השימוש המסחרי ולא לאפשרו באופן גורף בכל מגרשי המגורים. יש לזכור כי בשונה מתכנית המתאר, יעוד המגרש הנישום הוא "אזור מגורים 5 מיוחד" כאשר הדגש הוא על "מיוחד". הפרשנות המתבקשת היא כי יש להחיל את ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר 62 ל"אזור מגורים 5" בכפוף לשינויים המצויינים בתכנית 2302א'. לכן לא הובא בחשבון שימוש מסחרי במצב חדש.

(2) מצב קודם – מקדם אי ודאות

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם לגבי מקדם הזמינות שיש להחיל לגבי יתרת זכויות הבניה. שמאי הועדה קבע מקדם 0.9 ושמאי המבקשים 0.95.

הכרעה

במסמך התנאים נקבעו בין היתר התנאים הבאים:-

- שטח מגרש לא יעלה על 1,000 מ"ר ולא יפחת מ-500 מ"ר.
- הבניה תותר בתנאי שקיימת דרך גישה ואפשרות חיבור למים וחשמל.

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

המגרש הנישום עומד בתנאים הנ"ל, שטחו 981 מ"ר ומסומנת דרך בצדו הצפוני בתכנית 2302א'. הראיה שאפשרו את בנית הבנין המקורי בשנות ה-80. עדיין יש להביא בחשבון כי "התנאים" מוגבלים בהגדרתם ובמסמך התנאים נקבע כי "תוקפם של תנאים אלה יהיה עד לקבלת התכנית, או עד להפקדתם או דחייתם של התכנית או השינוי, או עד שיבוטלו ע"י מי שקבעם, הכל עפ"י המועד המוקדם יותר", כך שיש אי ודאות. לפיכך מקובל המקדם 0.9.

(3) ערכי שווי

בקביעת השווי התבססו שמאי הצדדים על שומות מכריעות שנערכו לנכסים בשכונת צור באהר, לתכנית 2302א'.

הכרעה

בשומות מכריעות שערכתי לנכסים בשכונת אום טובא (פורסמו באתר מועצת השמאים), נקבעו ערכי שווי לצפיפות בשעור 50% בטווח 530-580 ₪/מ"ר, בהתאם למיקום הנכס והנגישות אליו.[1]

בנכס הנישום קיימת טופוגרפיה תלולה בעורף המגרש, עובדה המשפיעה על אפשרות השימוש בחצר.

לאור האמור נקבע שווי מבונה מופחת בסך 500 ₪ למ"ר.

לשטח הבית הקיים הבנוי מתחת מפלס הרחוב נקבע מקדם שווי מופחת לפי 0.95.

(4) הפחתה לבינוי חדש על ישן

שמאי הצדדים קבעו הפחתה בגין התאמות הנדרשות לבנית תוספת בניה על מבנה קיים.

הכרעה

במועד הקובע, היה בנוי בחלקה בנין משנות ה-80, כך שספק רב אם נדרשות עבודות התאמה לביצוע תוספת הבניה.

ברמת הזהירות חושבה הפחתה לתוספת הבניה בשעור 5%.

---

1)

	שווי מבונה ₪/מ"ר
מגרש 474	580
חלקה ארעית 2 בתכנית 10233	580
מגרש 1 בתכנית 11973	580
מגרש 406	530
מגרש 1 בגוש ארעי 30786	530

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

חישוב ההשבחה – תכנית 2302 א' (8.10.1999)

מצב קודם

	מפלס	שטח מ"ר	מקדם מיקום	בינוי חדש על ישן	אי ודאות לתנאים	סה"כ
שטח בנוי	+ 6.10	131.79 [1]	0.95	---	---	125.2
יתרת ז.ב.	+ 6.10	113.46 [2]	0.95	---	0.9	97.0
	+ 9.10	245.25 [2]	1.0	0.95	0.9	209.7
				שטח אק'		431.9 מ"ר
				שווי מבונה		500 ₪/מ"ר
						215,950 ₪

מצב חדש

	מפלס	שטח מ"ר	מקדם מיקום	בינוי חדש על ישן	סה"כ
שטח בנוי	+ 6.10	131.79 [1]	0.95	---	125.2
יתרת ז.ב.	+ 6.10	113.46 [2]	0.95	---	107.8
	+ 9.10	245.25 [2]	1.0	0.95	233.0
				שטח אק'	466 מ"ר
				שווי מבונה	500 ₪/מ"ר
				שווי	233,000 ₪

השבחה	17,050 ₪

[1] שווי המבנה קבוע בשני מצבי התכנון ואינו מובא בחשבון.

[2] לפי 25% לקומה (נגזר ממגרש בשטח 981 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 מק/13946

המועד הקובע לעריכת השומה הוא 16.11.2012.

בתכנית זו הוגדלו זכויות הבניה ל-1,041.91 מ"ר + שטחי מסחר בסך 211 מ"ר.

		עמדת הועדה	עמדת המבקש
מצב קודם	שווי הקרקע	₪ 886,568	₪ 839,079
	שטח בנוי	132 מ"ר	132 מ"ר
	יתרת זכויות בניה	מגורים 359 מ"ר	מסחר 211 מ"ר + מגורים 147.5 מ"ר
	מקדם בינוי חדש על ישן	0.9	0.9
	מיקום תת קרקעי	---	0.9
	שווי מבונה	1,950 ₪/מ"ר	1,800 ₪/מ"ר
מצב חדש	שווי הקרקע	₪ 2,019,239	₪ 1,571,375
	תוספת בניה מגורים	1,042 מ"ר	1,042 מ"ר
	מסחר	211 מ"ר	211 מ"ר
	מיקום תת קרקעי	---	0.9
	בינוי חדש על ישן	0.9 לתוספת מעל הקיים	0.9 לכל זכויות הבניה
שווי מבונה	מגורים	1,570 ₪/מ"ר	1,450 ₪/מ"ר
	מסחר	2,100 ₪/מ"ר	1,740 ₪/מ"ר (1,450* 1.2)
מימוש חלקי		98%	96.43%

מצב קודם

במצב הקודם חלה תכנית 2302 א' המתירה בניה בשעור 50%.

לענין השווי במצב קודם של תכנית זו טענו שמאי הצדדים בדומה לטענותיהם לעיל (מצב חדש בתכנית 2302 א').

השווי נקבע תחת הנחה כי מדובר בבניה זמינה, בשימוש למגורים.

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

מצב חדש

המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בנושאים הבאים:-

(1) הפחתה לבינוי חדש על ישן

עמדת הועדה כי יש לחשב הפחתה לתוספת הבניה מעל המבנה הקיים.
לדבריו עפ"י מידע שמסר אדריכל התכנית, השטח הנוסף מעל הבנין הוא 380 מ"ר ונקבע מקדם 0.9.
מנגד, טען שמאי המבקשים כי יש לחשב הפחתה לכלל תוספת הבניה (לשטח 1,120.91 מ"ר).

הכרעה
התכנון המצויין בנספח הבינוי של תכנית 13946, עובר לבקשה להיתר בניה (ת.ב. 2013/1061), מצביע כי תוספת הבניה היא בשני אגפים, האחת, מעל הבנין הקיים והאחרת, באגף נוסף בחלק המזרחי במגרש.
מקובלת עלי טענת שמאי הועדה כי יש לייחס את התייקרות הבניה הנובעת מעבודות חיזוק והתאמות לתוספת הבניה מעל הבנין הקיים.
לתוספת בניה בשטח 380 מ"ר מוערכת התייקרות בניה בסך 190,000 ₪. [1]

(2) ערכי שווי

שווי מגורים
שמאי הצדדים התבססו על שומות מכריעות שנערכו בשכונות הסמוכות צור באהר וג'בל מוכבר.
בנוסף, הציג שמאי המבקשים שומות השבחה שנערכו ע"י שמאי הועדה בצור באהר, בהן נקבעו ערכי שווי לשנים 2010-2012 בטווח 1,400-1,500 ₪ למ"ר מבונה (צפיפות 37.5%-50%).

[1] התייקרות בעלויות הבניה לפי 500 ₪ למ"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

במסמך התגובה הציג שמאי הועדה נתוני השוואה כדלהלן :-

- עסקה מתאריך 27.3.2010, בראס אל עמוד (גו"ח 29987/88) :
מגרש בשטח נטו 400 מ"ר נמכר תמורת 62,500 לירה ירדנית (=330,806 ₪) והיטל השבחה חל הקונה.
לפי נתוני הרישוי (ת.ב. 2014/663), שטח בניה שטח מבוקש 155 מ"ר (עיקרי) + ממ"ד 12 מ"ר, כך שהשווי המתקבל הוא הוא 2,160 ₪/מ"ר.

תגובת שמאי המבקשים כי הקונה הביא בחשבון זכויות בניה בהיקף 50% וסבר כי לא יחול היטל השבחה, לכן התמורה משקפת מחיר נמוך יותר.

- עסקה מתאריך 1.2.2011, בראס אל עמוד (גו"ח 29996/113) :
מדובר בעסקת נטו ובגילום המיסים הצפויים מתקבל שווי מבונה בסך 1,831 ₪/מ"ר ובהתאמה למועד הקובע 2,000 ₪/מ"ר.
תגובת שמאי המבקשים הנכס נרכש ע"י חברה שבכוונתה להגדיל את זכויות הבניה, לכן מחיר המכירה נמוך יותר.

הכרעה

נתוני ההשוואה שהציג שמאי הועדה מצביעים על ערכי שווי מבונה בשכונות הסמוכות בגבולות 2,000 ₪/מ"ר לצפיפות בשעור 50%.

- עסקה בגו"ח 29987/88 מתאריך 27.3.2010 - בניתוח העסקה יש להביא בחשבון כי מדובר במגרש בשטח קטן יחסי לבנית יח"ד אחת. לפיכך בהתאמה למועד הקובע השווי הנ"ל מקובל.
- העסקה מגו"ח 29996/113 מתאריך 1.2.2011 – ערכתי שומה מכרעת לנכס זה (פורסמה באתר מועצת השמאים) והצגתי את ניתוח העסקה, לפיה מתקבל שווי מבונה בסך 2,100 ₪/מ"ר מבונה. [1]

בהתאמה למועד קובע ולמיקום, נקבע שווי מבונה בסך 2,000 ₪/מ"ר (צפיפות 50%).

1)

תמורה בש"ח + היטל השבחה צפוי		4,050,000 ₪
זכויות בניה : מגורים (50% X 2,574 מ"ר)	1,287 מ"ר	
ממ"ד	120 מ"ר	
מחסנים 8%	103 מ"ר מקדם 0.4	
חצר	1,600 מ"ר מקדם 0.3	
שטח משוקלל		1,928 מ"ר
שווי מבונה		2,100 ₪/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

במצב חדש, מדובר בבנין רווי הכולל 11 יח"ד בשעור בניה 106.3% למגורים.
זאת לעומת בניה בשעור 50%, בו התכנון האופטימלי הוא 4 יח"ד בלבד.
שמאי הצדדים קבעו מקדם התאמה בשעור 20% שהינו מקובל.
שווי מבונה במצב חדש נקבע בסך 1,600 ₪/מ"ר.

לדירות המגורים הממוקמות מתחת מפלס הרחוב נקבע שווי מופחת לפי מקדם 0.95.

שווי למסחר

בשומות הצדדים לא הוצגו נתוני השוואה.
תוספת שווי למסחר נקבע בשומת הועדה בשעור 33.7% ובשומת המבקשים 20%.

הכרעה

בהעדר נתוני השוואה מהסביבה המידית למסחר ותחת הנחה כי מדובר ברחוב שאינו מאופיין בתכנית 2302 א' בעל חזית מסחרית, נקבע מקדם בשעור 1.25 ביחס למגורים, המאפיין אזורים פריפריים בעיר.
שווי למסחר נקבע בסך 2,000 ₪/מ"ר מבונה.

(3) מימוש חלקי

שמאי הועדה – קבע את חלקיות המימוש לפי שעור 98%, המהווה את השטח המבוקש בהיתר (1,226 מ"ר) מתוך הזכויות המוקנות בתכנית 13946 (בסך 1,253 מ"ר).
שעור המימוש החלקי נערך עפ"י החלטת ועדת מס' (י-ם) 81-289/11, הועדה המקומית לתכו"ב נ. פרידה קלמן ואח' בה נקבע:

דרך המלך בחישוב שיעור יחסיות המימוש החלקי הינה:

א. שלב ראשון: חישוב שווי המקרקעין לפי היתר הבניה שנתבקש.

ב. שלב שני: חישוב שווי המקרקעין בהתאם לתכנית המשביחה (כלומר במימוש מלא).

ג. שיעור יחסיות המימוש יהיה: שווי המקרקעין לפי היתר הבניה שנתבקש לחלק לשווי המקרקעין בהתאם לתכנית המשביחה.

ד. ההשבחה לתשלום תהא: שיעור יחסיות המימוש כפול סך ההשבחה הנובעת מהתכנית.

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

שמאי המבקשים – קבע את שעור המימוש החלקי לפי 96.43%.

החישוב נערך עפ"י החלטת ביהמ"ש המחוזי בענין פס"ד דוד זעירא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (עמ"נ 15-03-17069):

חלקיות המימוש... הוא היחס בין ההשבחה החלקית (היינו, ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (היינו, ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם).

הכרעה

בענין זעירא קבע ביהמ"ש כי "חלקיות המימוש היא אותו חלק יחסי מ"מידת המימוש החייבת בהיטל". קרי, חלקיות מימוש ההשבחה. זו לשון החוק, זו גם תכליתו".

בעניינו ההשבחה נובעת משני גורמים, הגדלת זכויות הבניה למגורים ותוספת שטחי מסחר. חישוב ההשבחה היחסית נקבע כדלהלן:-

		מגורים מ"ר	**מסחר מ"ר**
מצב קודם	תכנית 2302א'	490.5	
מצב חדש	תכנית 13946	1,041.91	211.0
	עפ"י היתר 2013/1061	1,017.70	208.0

שעור מימוש חלקי:-

	עפ"י תכנית 13946		**עפ"י היתר 2013/1061**	
	שטח מ"ר	**מקדם שווי**	**שטח מ"ר**	**מקדם שווי**
תוספת מגורים	551.41	1.0	527.2	1.0
תוספת מסחר	211.00	1.25	208.0	1.25
שטח משוקלל	815.16		787.2	
מימוש חלקי	96.57% (~ 787.2/815.16 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

חישוב ההשבחה – 13946 (16.11.2012)

שווי מצב קודם

			שטח [1] מ"ר	מקדם מיקום	התאמה בינוי חדש על ישן	שטח אק' מ"ר
שטח לבניה			490.5			
בנוי	6.10	מפלס	131.79	0.95	---	125.2
יתרת ז.ב.	6.10	מפלס	113.46	0.95	---	107.8
	9.10	מפלס	245.25	1.0	0.95	233.0
					שטח אקוי	466.0 מ"ר
					שווי מבונה	2,000 ₪/מ"ר [2]
					סה"כ	932,000 ₪

שווי מצב חדש

	שטח מ"ר	מיקום מתחת מפלס הרחוב	שווי מבונה ₪/מ"ר	שווי ₪
שטחי מגורים מתחת מפלס הרחוב	323.98	0.95	1,600	492,450
שטחי מגורים מעל מפלס הרחוב	717.93	---	1,600 [2]	1,148,688
מסחר	211.00	---	2,000	422,000
				2,063,138
התייקרות בניה (עמ' 11 לעיל)				190,000
סה"כ				1,873,138

השבחה	941,138 ₪
מימוש חלקי (96.57%)	908,857 ₪

[1] נגזר ממגרש בשטח 981 מ"ר.
[2] שווי המבנה נשאר קבוע בשני מצבי התכנון.

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 נקבע בעת מימוש בדרך של קבלת היתר בניה (ת.ב. 2013/1061):-

	מועד קובע	**השבחה (מימוש חלקי)**	**היטל השבחה**
תכנית 2302א'	8.10.1999	₪ 17,050	₪ 8,525
תכנית 13946	16.11.2012	₪ 908,857	₪ 454,429

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