תאריך 22/7/2013
מס' תיק-פניה 16549 -70

שומה מכרעת בעניין:

השבחה בחלקה 31 בגוש 30435

רחוב איסלנד 22, ירושלים

תאריך 22/7/2013
מס' תיק-פניה 70 -16549

לכבוד,
מר דוד חאוי - המבקש
באמצעות גב' דבורה בדיחי שמאית מקרקעין
רח' הזריחה 1, קדר
דוא"ל dvorab24@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים - המשיבה
באמצעות מר יעקב בירנבאום - שמאי מקרקעין
רח' המלך ג'ורג' 3, ירושלים
דוא"ל jbirenbaum@walla.com

ג.א.נ,

שומה מכרעת

הנדון: <u>גוש 30435 חלקה 31, איסלנד 22, ירושלים, היטל השבחה</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 1/5/2013 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין הנכס הנדון. זאת על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור תכניות במימוש בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.
במסגרת מלאכת ההכרעה הוצגו בפני שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין, מר יעקב בירנבאום מיום 30/12/2012.

ב. שומה מטעם הנשום, שנערכה על ידי שמאית המקרקעין, גב' דבורה בדיחי מיום 30/4/2013.

ביום 15/7/2013, התקיים דיון בהשתתפות נציגי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת. סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועד 18/5/1998, מועד תחילתה של תכנית 4730.
ביקור בנכס נערך ביום 3/7/2013 ע"י החת"מ.

3. פרטי המקרקעין

גוש	:	30435
חלקה	:	31
תת חלקה	:	6
מהות הנכס	:	דירת מגורים
כתובת	:	איסלנד 22, ירושלים

4. תאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

הנכס שבנדון הוא דירת שלושה וחצי חדרים שאליה משויך מרתף הממוקם מתחתיה (שאינו מוצמד אליה קניינית במרשם המקרקעין).

הדירה ממוקמת בקומת קרקע של בנין "שיכון" טורי בן שתי קומות מעל קומת מרתף, שנבנה בשנות החמישים ברחוב איסלנד 22.

רמת הגמר של הדירה בסיסית והיא כוללת ריצוף טראצו, נגרות בניין פשוטה צבועה שמן, מטבח בסיסי וכלים לבנים מקוריים.

בבניין 16 יחידות דיור בארבע כניסות (4 יח"ד בכל כניסה).

הדירה ממוקמת בכניסה ב' במפלס הנמוך מפני הקרקע הטבעיים בדרום החלקה. לדירה שני כיווני אוויר האחד לצפון והשני לדרום.

אין אל הבניין גישה ישירה מרחוב איסלנד, אלא, באמצעות שביל להולכי רגל. עורף הבניין פונה לרחוב הנרייטה סולד.

רחוב איסלנד מהווה רחוב צדדי ושקט בשכונת קריית מנחם.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בבניה רוויה של בניני "שיכון" ותיקים ובחלקם נבנו תוספות בניה בהתאם לתכניות ההרחבה באזור.

הבניין מחופה אבן ורמת תחזוקתו בינונית ללא מעלית.

5. מצב תכנוני

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 מצב קודם:

תכנית 5/09/02

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 10/8/1973.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים בן 2 קומות.

5.2 מצב חדש:

תכנית מספר 4730

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4641 מיום 3/5/1998.

התכנית מהווה תכנית נקודתית לחלקה 31 בגוש 30435, אשר מסווגת את החלקה לאזור מגורים מיוחד.

מטרות התכנית הינן:

- קביעת בינוי לשם הרחבת דירות קיימות והוספת "מרפסות סוכה" בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- התרת שימוש למגורים בקומת המרתף לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע. תנאי למתן היתר בקומת המרתף יהא הנמכת הרצפה, כך שגובה הקומה לא יפחת מ - 2.5 מ' כנדרש בתקנות.
- התרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים לשם הרחבת דירות קיימות בקומה א', בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- תוספת בניה בשטח שמתחת למרפסות על עמודים להרחבת הדירות בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.
- הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות ל- 4 קומות וגג רעפים.
- קביעת שטחי הבניה המרביים ל - 2,612.75 מ"ר.

5.3 רישוי בניה:

הוגשה בקשה להרחבת הדירה שבנדון. השטחים המבוקשים תואמים את נספח הבינוי של תכנית 4730 כדלקמן:

מפלס	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	סה"כ
מרתף		38.95	38.95
קומת קרקע	75.55	16.82	92.37
סה"כ	75.55	55.77	131.32

6. זכויות בנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים לחלקה 31 בגוש 30435 מיום 8/6/2010 שהופק באמצעות האינטרנט:

6.1 החלקה בבעלות רשות הפיתוח בשלמות.

6.2 שטח החלקה 1,547 מ"ר ובה 17 תתי חלקות (16 מהן מהוות יחידות מגורים ותת חלקה 17 מהווה את הרכוש המשותף).

6.3 תת חלקה 6 רשומה בכניסה ב', קומה ראשונה בשטח של 35.0 מ"ר[1].

6.4 על תת חלקה 6 רשומה חכירה ע"ש חאוי דוד, אשר הסתיימה ביום 31/3/2010. החכירה נרשמה במרשם בשנת 1998.

6.5 לא רשומות הצמדות לתת החלקה.

7. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם</u>

שמאי הצדדים מצאו שווי מבונה למ"ר דירתי במועד קובע (שנת 1998) וממנו גזרו שווי מ"ר מבונה לשטח המבוקש בקומת הקרקע ובקומת המרתף. את השווי בכל קומה הכפילו בשטחים המבוקשים בבקשה להיתר.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים:

התכנית	מועד קובע	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת הבעלים
תכנית 4730	18/05/1998	₪45,616	₪9,483

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

7.1 <u>גישת השומה הראויה להשבחה בנכס</u>

שמאי הצדדים נקטו בשיטת חישוב דומה, שבה הכפילו שווי מ"ר קרקע מבונה בשטח הדירתי שנוסף בניכוי מקדם תועלת לשטח המחסן שנגרע מהנכס.

<u>ההחלטה:</u>

התכנית הקנתה זכויות בניה להרחבה של 16.82 מ"ר לכיוון דרום ובנוסף "שייכה" את המרתף אל הדירות בקומת הקרקע (המרתף אינו מוצמד קניינית לבעלים, אלא, בבחינת רכוש משותף).

שיטת החישוב, שבה נקטו שמאי שני הצדדים לכימות מרכיב הקרקע ובהתחשב בעלויות מיוחדות סבירה ואני מאמץ אותה.

7.2 <u>שווי מ"ר מבונה קרקע</u>

שמאי הצדדים מסכימים ששווי מ"ר מבונה קרקע הינו 2,000 ₪ למועד הקובע.

<u>ההחלטה:</u>

עיון בעסקאות ההשוואה ממאגר המידע של רשות המיסים, שהציגה שמאית הבעלים, מעידים על סבירות קביעת השווי בסך 2,000 ₪ ועל כן אני מאמץ אותו.

לעניין זה יצויין, שהשטחים הרשומים במערכת הכרמ"ן של רשות המיסים לקוחים ממרשם המקרקעין (טאבו). שטחים אלה מוטים כלפי מטה בשיעור שכיח של 7%-12% ביחס לשטח הדירה האמיתי. בשל כך יש לעשות התאמה לשטח ולשווי למ"ר.

7.3 <u>התאמות לשווי בתחשיב ההשבחה</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים הוא מקדמי ההתאמה למ"ר מבונה אקוויוולנטי וכימות עלויות ההתאמה לבניה בנכס הקיים.

להלן עמדות הצדדים:

[1] שטח הדירה הרשום במרשם המקרקעין (טאבו) אינו תואם את הגדרת השטח המקובלת ומוטה כלפי מטה.

א. שמאי הוועדה קבע הפחתה לאילוצי בניה בקומת הקרקע של 20%. שמאית הבעלים קבעה לגבי שטח קומת הקרקע הפחתה לשוליות של 10% והפחתה לאוורור ואור של 20%.

ב. שמאי הוועדה קבע מקדם אקוויוולנטי למרתף של 0.8 במצב חדש ו- 0.5 במצב הקודם. שמאית הוועדה קבעה הפחתה לשוליות של 10% והפחתה לאוורור ואור של 20% והפחתה נוספת של 10% לקיומו של כיוון אוויר יחיד.

ג. שמאי הוועדה אינו מפחית הוצאות עודפות לתוספת בניה מעבר למקדם ההתאמה הכללי (מקדם 0.8 כאמור). שמאית הבעלים לעומת זאת סבורה, שיש להפחית מההשבחה עלויות התאמה ניכרות:

- עלות חפירה להעמקת מרתף ₪ 10,000
- אבדן שטח דירתי שנתפס על ידי גרם המדרגות ₪ 14,000
- התאמה לבינוי ישן ₪ 2,422

<u>ההחלטה:</u>

א. הדירה היא דירת 3.5 חדרים בשטח 75 מ״ר. ההרחבה המתוכננת בקומת הקרקע מגדילה את חדר השינה הדרומי והופכת אותו לחדר שינה גדול שבו חדר ארונות. שאר שטח הדירה אינו משתנה. שטח המפלס לאחר ההרחבה 92.4 מ״ר. לנוכח רמת המחירים בסביבה סביר בעיני לקבוע מקדם שוליות לשטח זה של 0.8.

ההרחבה אינה משנה את החשיפה לאור ואוורור של הצד הצפוני של הדירה, אלא, את החשיפה לאור ואוורור של החדר הדרומי המורחב בלבד. התרשמתי שאכן ההרחבה תצמצם את החשיפה של חדר זה לאור ותקטין את הפרטיות שבו, לנוכח התקרבותו לשביל הדרומי להולכי רגל, באופן שמצדיק הפחתה נוספת של 10% לשטח זה.

ב. המרתף, שהיה קודם לכן שטח משותף שחולק על פי סיכומים שבנוהג בין הדיירים, הפך בעקבות התכנית לשטח, ששיוכו לדירות בקומת הקרקע ליגיטימי, אשר ועדת תכנון מכירה בו. התרשמתי שרמת האוורור של המרתף (בהשוואה למרתפים בכלל) טובה וכך גם חשיפתו לאור וזאת לנוכח הטופוגרפיה המדרונית בצפון החלקה והיחס בין חזיתו לבין שטחו הקטן (39 מ״ר). לכן, איני מוצא מקום להתאמה מיוחדת בשל כך.

אני סבור, שיש לקבוע מקדם תועלת כללי מהמרתף, שיבטא את שוליותו כחלק מדירה אחת, את היותו במפלס מופרד ונגיש פחות (ככל מרתף) ומנגד את התועלת החיובית מהכניסה הנפרדת לדירה מחזית אחרת (חזית צפונית), שמאפשרת מגורים נפרדים של בן משפחה.

אני סבור, שיש לקבוע מקדם תועלת למ״ר מבונה קרקע אקוויוולנטי לשטח המרתף של 0.6.

המקדם של שטח המרתף בשימושו לאחסנה, שאינו משוייך קניינית לדירה, אלא, מכוח סיכומים ונוהגים בין הדיירים מוערך ב- 0.3

ג. קיומן של מדרגות עשוי להפחית מפונקציונליות השימוש במידת מה, אך מנגד אינו משנה את נפח הדירה ואף מגדיל אותו (שכן המדרגות נספרות פעם אחת בעוד שגובה פיר המדרגות בדירה דו קומתית הוא מעל 5 מ׳. לכן, אין אני מוצא מקום להפחית בגין אבדן שטח שנתפס על ידי גרם המדרגות.

שטח המרתף שנוסף לדירה כבר בנוי ואף מחולק לחדרים לרבות חדרים רטובים. גם חלק

משמעותי מהשטח הדירתי, שנוסף בקומת הקרקע, מקורה ברצפת קומה א׳ שמעל הדירה שבנדון ותחום ממזרח וממערב בקירות החוץ של הבניין. יש בכך כדי להקטין משמעותית את עלויות הבניה (בעיקר חוסך בסעיף עבודות השלד).

אמנם עלויות הבניה לתוספת גבוהות ביחס לנורמטיבי כתוצאה מהצורך לקשור את תוספת הבניה למבנה הקיים, כתוצאה מהנגישות הנמוכה אליו באמצעות שבילים ובשל הצורך לחצוב את רצפת המרתף במטרה להעמיקו, אך אני סבור, שעלות נוספת זו מתקזזת מהתועלת הניכרת שבבניה של שטח שברובו המכריע כבר בנוי.

בהקשר זה יצויין, שעקרון התחשיב שאותו ערכו שני הצדדים ושאותו אימצתי הוא כימות ההשבחה למרכיב הקרקע ולא לשווי המקרקעין (כאמור השטח כבר בנוי ברובו המכריע). שיטת חישוב זו מקלה עם הנשום, מאחר שאין בה כימות של התועלת מניצול שטח בנוי בפועל ועל כן יש להפחית את עלויות ההתאמה רק אם הן עולות על אותה תועלת שנובעת מהבניה הקיימת.

למען הזהירות בלבד ומאחר שקיים ספק לגבי עלות החפירה, שיכולה להתייקר אם תידרש חציבה בבטון בתחתית המרתף אני מפחית מרכיב מסויים, שיכומת לפי עלות חציבה בנפח של 20 מ״ק (מטר מעוקב) לפי מחירון ענף הבניה לשנת 1998 לפי 150 ₪ למ״ק כולל מע״מ ויזמות.

7.4 <u>השפעת הסכסוך בין הדיירים וגורמי המושע</u>

שמאית הבעלים מציינת את הסכסוך הממושך בין הדיירים, שמנע את מימוש התוספת והביא לקיום הליכים משפטיים ארוכים ויקרים.

שמאי הוועדה סבור, שהסכסוך התקיים לאחר המועד הקובע ואינו רלוונטי.

<u>ההחלטה:</u>

המועד הקובע סמוך לאחר מועד רכישת הנכס על ידי המבקש. במועד זה טרם התפתח הסכסוך לגבי הזכויות בנכס ולכן אינו רלוונטי לשאלת ההשבחה.

בשולי הדברים אציין, כי ההתעלמות מארועים שהתרחשו לאחר המועד הקובע אמנם עשויה לפגוע במידת מה בבעלים, אך מנגד היא בעיקר מיטיבה עמו לנוכח ההשתנות המשמעותית במחירי הדיור מאז המועד הקובע.

8. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים, שהובאו בחשבון בקביעת ההשבחה בנכס שבנדון:

8.1 הנכס הינו יחידת דיור בת שלושה וחצי חדרים בבניין רכבת ותיק בן שתי קומות מעל לקומת מרתף, שלגביו נתבקשה הרחבת בניה.

8.2 הגישה העדיפה לשומת הנכס היא גישת ההשוואה, שבה נקטו שני הצדדים.

8.3 הרחבת הדירה במפלס הכניסה פוגעת במידת מה בחשיפת היחידה לאור ולאוורור, שכן היא מגדילה את החלל הפנימי שאין בו פתחים אל החוץ.

8.4 התועלת שנצמחת למבקש מהרחבת הדירה על חשבון שטחים משותפים ובעצם הלגיטימציה שמקנה הרשות לבעלים לעשות שימוש בשטח משותף בנוי היא רבה והיא מקזזת את עלויות הבניה העודפות שקיימות בנכס כתוצאה מבנייה של מדרגות פנימיות, חציבה ברצפת המרתף, בנגישות משבילים ובעלויות התאמה למבנה הקיים. עם זאת, בגישה שמרנית, ייחסתי הפחתה לסיכון

בעלויות חריגות בשל הצורך בחציבה במרתף הבניין.

8.5 הנכס הינו יחידת דיור בנויה לפיכך הערך הנקוב בשומה כולל מע"מ.

9. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל ולאחר שקלול העקרונות הגורמים והשיקולים הגעתי למסקנה, כי ההשבחה ליום 18/5/1998 כתוצאה מאישור תכנית 4730 הינה 43,900 ₪.

ההיטל מהווה מחצית מהנ"ל 21,950 ₪.



אייל יצחקי

שמאי מכריע

נספח: תחשיב

נספח - תחשיב

שווי מ"ר מבונה קרקע ₪ 2,000

המפלס	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם	שטח אקווילנטי	שטח	מקדם	שטח אקווילנטי
קומת קרקע				16.82	0.7	11.774
קומת מרתף	38.95	0.3	11.685	38.95	0.6	23.37
סה"כ			11.685			35.144

שטח אקווילנטי שנוסף	23.459
ההשבחה הגולמית	₪ 46,918
עלות חציבה לנפח של 20 מ"ק	₪ 3,000
ההשבחה נטו	₪ 43,918
ההיטל	₪ 21,959