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

תאריך : 20.9.2015

סימוכין : 7-494.0

בענין : **דב בוסני ואח'**

ע"י השמאי שלומי מערבי **<u>מבקשים</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

ע"י השמאי מיכאל עין דור **<u>משיבה</u>**

שומה מכרעת

יהודה המכבי 31 ת"א

חלקה 275 בגוש 6212

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה נקבע עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04) :-

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
1680	25.12.1981
ע'1	2.4.2003

3. בתאריך 12.1.2015 נערך דיון, בו נכחו שמאי הצדדים.
פרוטוקול הדיון נשלח אליהם.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 1.9.2015.

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: דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 27.8.2014, שנערכה ע"י השמאי מיכאל עין דור.

מהמבקשים: הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 18.11.2014, שנערכה ע"י השמאי שלומי מערבי.

מסמכים נוספים

- תגובת הועדה ל"שומה אחרת".
- נתוני השוואה (עסקאות, שומות מכריעות).
- מידע תכנוני, מסמכי רישוי, פסקי דין.

5. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רשם המקרקעין תל אביב - יפו.

רישום: חלקה 275 בגוש 6212.
שטח חלקה 300 מ"ר.

בעלויות: (עפ"י נסח רישום מתאריך 9.7.14)

	החלק בנכס
מגורי כהן תמר *	1/6 חלקים
בוסני שלמה	1/6 חלקים
בוסני דב	1/6 חלקים
בוסני סביון עזר	1/6 חלקים
בוסני אמנון	1/6 חלקים
סביון גל	1/6 חלקים

* רשומה הערה בדבר צו נהול ע"י אפוטרופוס על הבעלות של כהן מגורי תמר.

רשומות הערות אזהרה מתאריך 6.7.2014, לטובת צור בועז וצור דרטבה כרמית.
בנסח רישום מתאריך 18.11.14, רשומים המוטבים הנ"ל כבעלים (צור בועז - 167/400 חלקים וצור דרטבה כרמית - 233/400 חלקים) ורשומה הערת אזהרה לטובת חברת "למ"ר בעלי המלאכה בע"מ".

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. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם ברח' יהודה המכבי 31 בצפון הישן של העיר תל אביב.
הרחוב ראשי ומקשר בין הרחובות אבן גבירול ודרך נמיר.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים ותיקים, לחלק מהם חזית מסחרית.
ממול לנכס מצוי בית ספר תיכון עירוני י"א.

חלקה 275 בגוש 6212 היא בשטח רשום של 300 מ"ר.
לחלקה צורה הנדסית מלבנית מאורכת, החזית ברוחב 10.88 מ' ועומק ממוצע כ-27 מ'.
בתחום החלקה בית מגורים ותיק (נבנה בשנת 1951), בנוי בקיר מזרחי משותף עם הבנין בחלקה הגובלת.
הבנין חד קומתי בשטח בנוי 102.95 מ"ר + מרפסות וגזוזטרא 30.76 מ"ר.
בעורף החצר מחסן בשטח 11.32 מ"ר.

7. תכנון

תכנית 50 פורסמה למתן תוקף בתאריך 19.12.1940, ע.ר. 1064.

מגרש מינימלי	500 מ"ר
זכויות בניה	30% בקומה
גובה בנין	3 קומות ומגדל גג
בנייני שרות	15 מ"ר
צפיפות	6 יח"ד למגרש מינימלי

תכנית 117 פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.7.1941, ע.ר. 1112.
יעוד החלקה "אזור מגורים ג'".
זכויות בניה 30% לקומה, 2 קומות.

תכנית B פורסמה למתן תוקף בתאריך 1.2.1945, ע.ר. 184.
יעוד החלקה "אזור מגורים 3" לפי תקנות הבניה שנקבעו בתכנית מס' 50 (אדמות מזרח תל אביב).

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

תכנית 753 פורסמה למתן תוקף בתאריך 27.6.1963, י.פ. 1018.

קביעת הוראות בינוי:

- הקמת בניינים בשטח התכנית תורשה רק לאחר איחוד שתי חלקות כמסומן בתשריט.
- אחוזי הבניה לא יעלו על 95%.
- במקרה בו לא יאוחדו 2 חלקות, תורשה הקמת בניינים בקירות משותפים כמסומן בתשריט. במקרה זה לא יעלו זכויות הבניה על 30% בקומה ושטח הרצפות הכולל על 90%.
- גובה הבניינים לא יעלה על 3 קומות מעל קומת עמודים שתשאר פנויה ותשמש לצרכי חניה בלבד. גובה קומת עמודים עד 2.2 מ'.
- קו בנין צדדי - 3 מ'.
- על מגרשים, עליהם קיימים בניינים בגובה 2 קומות בזמן כניסת תכנית זו לתוקף, תהא רשאית הועדה המקומית לאשר השלמת קומה ג' לפי אחוזי הבניה הקיימים בקומה א'+ב'.

תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.12.1981, י.פ. 2770.

הועדה רשאית לאשר יציאות לגגות בתנאים הבאים:

- היציאה תהא במדרגות פנימיות מן הדירות אליהם מצמידים את הגג, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית בחלק הגג הצמוד לדירתו או בהסכמת הדיירים.
- שטח בנוי של היציאות לגג, כולל מדרגות פנימיות, לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו. גובה חלל היציאה יהיה 2.5 מ'.
- היציאות לגג יבנו צמוד למגדל מדרגות כללי, ואם לא קיים מגדל כזה, תהיינה מרוכזות מסביב לשטח הגג המהווה המשך חדר המדרגות.
- לא תותר יציאה לגג על קומה חלקית וכן על מבנים בני קומה אחת או שתי קומות (קוטג').

תכנית מ פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.6.1982, י.פ. 2829.

התכנית קובעת הוראות לגבי סגירת מרפסות וקובעת זכויות בניה.

בבנין מגורים בו זכויות הבניה עד 38% לקומה נקבעה תוספת 7% לקומה.

תכנית ע פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.11.1985, י.פ. 3225.

תכנית "מרתפים" המתירה הקמת מרתף בשטח קונטור קומה טיפוסית. השימושים המותרים הם חניה, מקלט, מעליות, מדרגות, חדרי שרותים כלליים לדיירים ובתנאי שירשמו כרכוש משותף.

יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית עד 6 מ"ר לדירה.

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

תכנית ס — פורסמה למתן תוקף בתאריך 25.6.1989, י.פ. 3672.
התכנית קובעת הוראת לדירות גג בבניינים קיימים.
הוראות התכנית יחולו על בנין מגורים שגובהו המרבי 2 או 3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומה מפולשת.

הערה: תכנית זו אינה מצויינת במידע התכנוני ברשימת התכניות החלות בנכס.

תכנית ג — פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.4.1994, י.פ. 4208.
התכנית מתירה בנית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר. (מבטלת את תכנית 1680).
נדרשת נסיגה ממעקה גג של 2 מ' ומרחק 1.2 מ' מיתר המעקות.

תכנית ע/1 — פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.3.2003, י.פ. 5167.
התכנית מתירה בנית 2 קומות מרתף פרט לבתים צמודי קרקע. בנוסף יותרו עד 4 קומות נוספות עבור שטחי שרות כלליים.
תותר בניה מרתף עד גבול מגרש שטח המרתף עד 80% משטח המגרש.

תכליות מותרות:
שטחי שרות כללים, שטחים נלווים למגורים.
לא יותרו מגורים במרתף, מחסן דירתי יהא בשטח של 12 מ"ר יוצמד לכ"א מהדירות.

בנוסף חלות תכניות מתאר מקומיות מס' ח (תקן חניות) ומס' 2710 (מעליות).
וכן תכנית ארצית לחיזוק מבנים תמ"א 38.

8. נתוני רישוי

בתאריך 10.1.1951 אושר רשיון מס' 1125 (תיק בנין 10478).
הרשיון ניתן לבנין בן קומה אחת וגדר, המכיל 3 חדרים עם ח"ש ומחסן בחצר.

שטחי רישוי:

בנין	90.17 מ"ר
חדר מדרגות על הגג	12.78 מ"ר
מחסן וסככה בחצר	11.32 מ"ר
סה"כ	114.27 מ"ר
מרפסות	26.56 מ"ר
גזוזטרא	4.20 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. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. בסע' 4-(5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק) נקבע :-

"במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מהאישורים 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 (1.7.75) [1] רצף של תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון.
ההשבחה נבחנה לכל תכנית בנפרד.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים:

תכנית	**עמדת הועדה**	**עמדת המבקשים**
1680	318 ₪	לא חלה השבחה לחילופין 160 ₪
ע'1	243,248 ₪	29,428 ₪

---

[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 1680

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 25.12.1981.
התכנית מתירה בנית חדרי יציאה לגג כהרחבה לדירות בקומה העליונות.

עמדות הצדדים

	עמדת הועדה	עמדת המבקשים
מהות ההשבחה	בנית 2 חדרי יציאה לגג.	• לא חלה השבחה, שכן הועדה אישרה חדרי יציאה לגג גם לפני תכנית 1680. • לחילופין, נקבעה השבחה לחדר יציאה לגג אחד, לאור מגבלת קווי בנין והצורך בנסיגה.
מקדם שווי חדר יציאה	1.2	1.2
שווי מבונה	8,500 $ לחדר קרקע	8,500 $ לחדר קרקע

מהות ההשבחה

עמדת הועדה כי ניתן לבנות בחלקה שתי דירות עם חדרי יציאה לגג.
מנגד, טען שמאי המבקשים כי תכנית 1680 לא השביחה הואיל וגם קודם לתחילתה, אישרה הועדה המקומית היתרי בניה עם חדרי יציאה לגג. כראיה הוצגו היתרי בניה מראשית שנות השבעים (רח' יהודה מכבי 27 (ת.ב. 8172) ורח' בני דן (ת.ב. 11855).
עוד נטען, כי בבנין הגובל (הבנוי בקיר משותף) בחלקה 276, נבנה חדר יציאה אחד לגג.
שמאי המבקשים טען כי במסגרת קווי בנין כפי שסומנו בתשריט מדידה בתיק הבנין (קו בנין צדדי 3 מ'), לא ניתן למקם שני חדרי יציאה לגג לכן לחילופין, יש לשיטתו לקבוע השבחה רק ליח"ד אחת.

הכרעה

(1) לטענת שמאי המבקשים כי הועדה איפשרה בנית חדרי יציאה לגג עוד בטרם אושרה תכנית 1680, לא נמצא מקור בתכניות שחלו בחלקה.
לענין זה נקבע בבג"ץ בוריס קצאן נ. יו"ר ועדה מקומית לתכו"ב נתניה, כי ועדה מקומית אינה יכולה לחרוג מסמכותה ולאשר שלא עפ"י תכנית.

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

בערר שנפלד (תא/85036/09) שדנה ב"נוהג" לאשר מרתפים ברמת השרון, נקבע כי ע"מ לטעון ל"נוהג" נדרשים מספר תנאים מצטברים, בין היתר, יש להוכיח את קיומו של הנוהג בסמוך למועד הקובע ובמידה והופסק הוא אינו קיים.
מכאן, נכונה טענת הועדה, כי היתרי הבניה שאיפשרו בנית חדרי יציאה לגג כעשור לפני המועד הקובע אינם מהווים ראיה לקיומו של נוהג.

(2) עפ"י צפיפות הבניה שנקבעה בתכנית בנין עיר מס' 50 (6 יח"ד למגרש מינימלי) בחלקת המבקשים מחושבות 3.6 יח"ד. פסיקה מאוחרת [1] מסוף שנות ה-90 מצביעה על אפשרות לעגל את מספר יחה"ד, כאשר חלק מדירה הוא 50% ויותר, כך שמדובר על 4 יח"ד.

(3) במועד הקובע היה בנוי בחלקה בנין חד קומתי בן כ-30 שנה ויש להניח כי מימוש יתרת זכויות הבניה היה מתבצע מעל המבנה הקיים.
באופן זה, גם אם ניתן היה לבנות 2 חדרי יציאה לגג מעל המבנה הקיים, יש לחשב פחת לחדר היציאה בדירה העורפית לאור מידות המבנה הקיים וצורתו.
לחילופין, יש להביא בחשבון דחיה לבנית מבנה חדש וניצול שני חדרי יציאה פונקציונליים. בחלופה זו יצאתי מתוך הנחה כי לאור תוספת זכויות בניה במהלך השנים הבאות (תכנית מ, תקנות הג"א לבנית ממ"דים), קמה כדאיות להרוס את הבנין הקיים לפני תום חייו הכלכליים.
בנסיבות כאמור נקבעה הפחתה לחדר יציאה לגג העורפי לפי 0.8.

מקדם שווי

שמאי הצדדים קבעו מקדם שווי לגג לפי 1.2.
אני סבורה כי לחדר הנוסף אין יתרון ביחס לחדר שכיח בדירה, למעט האפשרות ליציאה למרפסת הגג.
בעניינו שטח מרפסת הגג הנותר לאחר מימוש בנית שני חדרי יציאה לגג הוא כ-44 מ"ר (שטח קומה 90.17 מ"ר והפחתת 2 חדרי יציאה לגג 46 מ"ר).
למרפסת הגג הוקנה מקדם שווי לפי 0.2.

[1] רעא 13587/97 ועדה מקומית לתכו"ב עפולה נ. אחים אלקבץ בניה ופיתוח השקעות (1994) בע"מ.
עתמ 125/99 ועדה מקומית לתכו"ב קרית אתא נ. ועדת ערר לתכו"ב מחוז חיפה.

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

ערכי שווי

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי יש לבסס שווי חדר יציאה לגג בסך 8,500 $.
שמאי הועדה התבסס על פרסום בבטאון לשכת השמאים "מקרקעין וערכם" מתאריך 10/1981 ועל שומות מכריעות.

הכרעה

(1) השווי בשומות הצדדים משקף ערכי קרקע למ"ר בסך 370 $ (=23 מ"ר : 8,500 $).
בהמרה לשקל [1] מתקבל 5,032 שקל/מ"ר, משקף 125,800 שקל לקל"ח (לפי מפתח של 25 מ"ר לחדר).

(2) בבטאון אגודת שמאי מקרקעין "מקרקעין וערכם" מאוקטובר 81, מצויין כי ערכי קרקע בת"א נעו באזור טוב בטווח 140,000-160,000 שקל/חדר ובאזור בינוני בטווח 100,000-120,000 שקל/חדר.
תחת הנחה כי מדובר באזור טוב מחד, אך במיקום על כביש ראשי, בו עוברת תחבורה ציבורית מקדמת דנא ובסמיכות לבית ספר תיכון, נמצא כי השווי שנקבע בשומות הצדדים הוא סביר.

(3) ועוד, בטבלת מחירים שערכה הועדה המקומית והוצגה מטעמם [2] נמסר, כי הטבלה נערכה ע"י צוות שמאי הועדה והתבססה על איסוף נתוני שוק.
שווי מבונה לתכנית 1680 בת"א הוא 400 $ למ"ר (~10,000$ לחדר).
הפחתה למיקום מצביעה כי השווי שנקבע בשומות הצדדים סביר.

השבחה לתכנית 1680 (25.12.1981)

	שטח מ"ר	מקדם	שטח משוקלל
חדר יציאה לגג זמין	23	1.0	23.0
חדר יציאה לגג (פחת/דחוי)	23	0.8	18.4
מרפסות גג	44.17	0.2	8.8
סה"כ			50.2
שווי מבונה			370 $/מ"ר
השבחה			$18,574
השבחה בש"ח (לפי שער דולר יציג 0.0155 ₪)			287.9 ₪

[1] לפי שער דולר יציג 0.0136 ₪.

[2] בשומה מכרעת שנדונה בפני, ברח' טשרניחובסקי 34 ת"א (פורסמה באתר מועצת השמאים).

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 ע'1

המועד הקובע לאומדן ההשבחה הוא 2.4.2003.
התכנית מתירה הקמת שתי קומות מרתף בשטח עד 80% משטח המגרש בגובה 4 מ'.
התכליות במרתף הם לצרכי פנאי לדיירים והותרו מחסנים דירתיים בשטח 12 מ"ר ליח"ד.
במצב קודם ניתן היה לבנות מרתף בשטח קונטור קומה טיפוסית והותרו מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר ליח"ד.

עמדות הצדדים

		עמדת הועדה	**עמדת המבקשים**
מהות ההשבחה		תוספת שטחי מרתף והרחבת השימושים.	תוספת מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר ליח"ד.
ערכי שווי למרתף	מצב קודם	250 $ מ"ר	---
	מצב חדש	350 $ מ"ר	350 $ מ"ר

מהות ההשבחה

עמדת הועדה

במועד הקובע בשנת 2003, יש העדפה לבנית חניון תת קרקעי ולא לחניה עילית. תכנית ע'1 הרחיבה את השימושים המותרים במרתף (בריכת שחיה, חדר כושר ועוד), הגביהה את שטח קומת מרתף מ-2.2 מ' ל-4 מ' ואיפשרה תוספת של 6 מ"ר למחסן דירתי.
לפיכך קבע את שווי המרתף במצב קודם לפי 250$ למ"ר ובמצב חדש 350$/מ"ר.
כראיה הציג רשימת שומות מכריעות [1] בהן נקבע כי שווי מרתף בתכנית ע' 1 בסך 400 $/מ"ר לעומת שווי מרתף בתכנית ע' בסך 300$/מ"ר.

[1] שומות מכריעות שנערכו לנכסים ברח' חברון 6, גאולה 6 והרב קוק 1 בת"א.

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

עמדת המבקשים

נטען כי הבניה המותרת היא בקומת עמודים וניתן היה למקם את כל מקומות החניה במפלס קומת העמודים כך שלא נדרש מרתף חניה.
לדבריו לא ניתן להצמיד את המרתף לדירות בקומת קרקע לאור הדרישה לבנות קומת עמודים.
לכן ההשבחה בגין תכנית זו מתמקדת בהגדלת שטחי המחסן מ-6 מ"ר ל-12 מ"ר לפי שווי בסך 350 $/מ"ר.

הכרעה

בתכנית ע/1 הוגדל שטח המרתף העילי מ-111 מ"ר (בשעור 37%) ל-240 מ"ר (בשעור 80%).
גם אם במועד הקובע, יש לייחס את עיקר ההשבחה להגדלת שטחי מחסן מ-6 מ"ר ל-12 מ"ר כטענת המבקשים, במועד זה היה צפי גם לשימושים נוספים במרתף ויש לכך ערך כלכלי.
בתכנון המוצע בשנת 2015 (בקשה מס' 2012/2288) מבוקש מרתף בשטח של כ-240 מ"ר, למרות שמדובר בהיתר לא מאושר, [1] יש בתכנון זה כדי להצביע על שימוש מיטבי בזכויות הבניה במקרקעין נשוא השומה.
משכך סברתי כי יש לקבוע השבחה להגדלת שטחי המחסנים באופן ודאי ולגבי הגדלת שטח המרתף, נקבעה דחיה והפחתה לאי ודאות. (מקדם 0.75).

	שטח מרתף	**מחסנים**	**שימושים כלליים / נלווים**
מצב קודם	111 מ"ר	4 * 6 מ"ר	87 מ"ר
מצב חדש	240 מ"ר	4 * 12 מ"ר	192 מ"ר

[1] באתר הרישוי בעירית ת"א, מצויין כי ההיתר מושהה.

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

ערכי שווי

בשומת הועדה נקבע שווי מבונה בסך $350 למרתף במצב חדש ו-$250/מ"ר במצב קודם, עפ"י ניתוח נתוני ההשוואה שלהלן :-

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח נמכר מ"ר	מחיר מכירה $	שווי מבונה $/מ"ר
14.5.01	דניאל 6	7229/65	252	920,000	1,620
8.8.04	הרב קוק 3	6914/34	520	1,400,000	1,280

* לפי זכויות בניה 180% + חדרי יציאה לגג (תכנית 1200).

שמאי המבקשים קבע שווי מבונה למרתפים בסך $350/מ"ר בשני מצבי התכנון.
לדבריו, נתוני ההשוואה הנ"ל מתייחסים לצפיפות בניה גבוהה, בה נדרש מרתף חניה, אך לא כך בחלקת המבקשים, בה הבניה המותרת על עמודים וניתן למקם את כל החניות בחצר.

הכרעה

עסקאות מכר מהסביבה שאותרו באתר מידע נדל"ן מצביעות על רמת מחירי דירות בגבולות 13,600 ₪ למ"ר שטח רשום.[1] בגישת החילוץ, מתקבל שווי שיורי לקרקע בגבולות 6,800 ₪ למ"ר ברוטו (~$1,455/מ"ר).
סביר להניח כי השווי הנ"ל מגלם בחלק מהדירות גם צמידויות של מרפסות, חניות ו/או מחסנים.
על בסיס הנתונים הנ"ל, מתקבל שווי מחסנים בגבולות $350/מ"ר. [2]

---

1)

תאריך	כתובת	שטח רשום מ"ר	מחיר מכירה ₪	מחיר ₪/מ"ר
20.5.03	יהודה המכבי 1	80	817,560	10,220
29.4.03	שטריקר 1	49	822,960	16,795
17.5.03	יהודה המכבי 72	58	673,350	11,609
11.3.04	יהודה המכבי 12	100	1,590,000	15,900

2) מקדם 0.3 משווי מתואם 5,440 ₪/מ"ר (שער דולר 4.671 ₪).

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 לתכנית ע/1 (2.4.2003)

	שטח מרתף	שטח מ"ר	מקדם דחיה	שטח משוקלל
מצב קודם	מחסנים	24	---	24.0
	שימושים כלליים /נלווים	87	* 0.75	65.3
				89.3

מצב חדש	240 מ"ר	48	---	48.0
	שימושים כלליים /נלווים	192	* 0.75	144.0
				192.0

השבחה	הפרש שטחים		102.7 מ"ר
	שווי מבונה למרתף		350 $/מ"ר
	השבחה		$ 35,945
	בש"ח למועד הקובע	(שער דולר יציג 4.671 ₪)	167,900 ₪

* דחיה בת 5 שנים לפי שעור היוון 6%.

10. שומה

גובה ההשבחה והיטל ההשבחה בעת מימוש הזכויות בדרך של מכר במקרקעין נשוא השומה.

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
1680	25.12.1981	287.9 ₪	143.95 ₪
ע/1	2.4.2003	167,900 ₪	83,950 ₪

ביתר התכניות לא נמצאה השבחה.

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