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

תאריך 20.4.2017
סימוכין 7-639.0

בעניין: **פרויקט טרומפלדור 28 ת"א ע"י עו"ד אראל חגי**
ע"י השמאי שמעון רז **<u>המבקשת</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
ע"י השמאי אלירם ליפה **<u>המשיבה</u>**

שומה מכרעת

רח' טרומפלדור 28 תל אביב

חלקה 82 בגוש 6910

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון, בעת מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה בהליך של הקלה (תיק בנין 028-84, בקשה מס' 125-2011).

2. מועד קובע לעריכת השומה, 8.5.2013, בו אושרה ההקלה.

3. בתאריך 5.7.2016 נערך דיון, בו נכחו שמאי הצדדים.
פרוטוקול הדיון נשלח אליהם.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 8.3.2017.

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

1) דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 8.3.2016, נערכה ע"י אלירם ליפה, שמאי מקרקעין.
2) תגובת הועדה ל"שומה אחרת".
3) מטעם המבקשת הוגשה "שומה אחרת" שנערכה בתאריך 22.5.2016, ע"י עו"ד שמעון רז, שמאי מקרקעין (כוללת נספחים).
4) חוזה מכר.
5) פס"ד בענין עמותת בית הכנסת נחלת יצחק נ. אגודת קרן תורה ועבודה.
6) אומדן עלות בנית מרתף חניה.

5. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו.

רישום: חלקה 82 בגוש 6910.

שטח רשום: 469 מ"ר.

בעלויות: בעבר היו הזכויות רשומות ע"ש קרן תורה ועבודה, אגודה 3939/780 בשלמות.
ביולי 2010 נחתם הסכם מכר בנאמנות ובדצמבר 2013 הוצג הסכם מכר נוסף. כיום הזכויות בנכס רשומות בפנקס הזכויות ע"ש הבעלים הבאים:-

בעלים	**החלק בנכס**
בדור מרדכי	(5/100 +1/24) חלקים
עברי דורון	(5/100 +1/24) חלקים
ג'רבי יצחק שלמה	(20/100 +3/40) חלקים
מרקוביץ תומר	(6/40 +1/12) חלקים
לוי יוסי	(7/30 +3/40) חלקים

6. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם בפינת הרחובות טרומפלדור וחברון במרכז העיר תל אביב.
הסביבה מאופיינת בבתי מגורים ומיקום הנכס בסמוך לבית העלמין הותיק "טרומפלדור".
חלקה 82 בגוש 6910 היא בשטח רשום של 469 מ"ר. לחלקה צורה הנדסית אי רגולרית דמוית טרפז.
בתחום החלקה בנוי בית הכנסת "נחלת יצחק" הכולל אולם מרכזי מעליו עזרת נשים.
במימוש הנוכחי (בקשה מס' 125-2011) מבקשים להסב את השימוש בעזרת נשים למגורים ולבנות בנוסף תוספת 3 קומות וחדרי יציאה לגג. סה"כ בבנין מתוכננות 9 יח"ד.

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

עיקרי תכניות בנין עיר החלות בשטח:

מספר תכנית	תאריך מתן תוקף	י.פ.
44	20.11.41	1142
74	8.2.51	140
287	28.2.52	216
636	11.8.60	783
פרוטוקול 219	7.11.62	---
1680	10.12.81	2770
מ	24.6.82	2829
ע	28.11.85	3275
תא/במ/2363/32	13.4.94	4207
ג	21.4.94	4208
2710	3.7.97	4540
2720	1.12.98	4706
ע/1	18.3.03	5167

סיכום הוראות הבניה:

- בתכנית תא/במ/2363/32 - "תכנית לב העיר שלב א", מסווגת החלקה ב- אזור מגורים מיוחד.
- ניתן לבנות בנין בן 5 קומות מעל קומת עמודים בתחום קווי בנין (חזית – 4 מ' או הקיים, צידי - 3 מ' ואחורי -5 מ').
- שטח יח"ד בבנין לא יקטן מ-75 מ"ר ובדירות חדשות 85 מ"ר.
- תותר בנית מרפסות הבולטות ב-1 מ' מקו בנין קדמי בתנאי שאורך המרפסת לא יעלה על 2/3 מרוחב החדר הצמוד למרפסת וסך אורך המרפסות לא יעלה 2/3 מאורך החזית.
- קיימת חובת הקמת מרפסות שרות בבניינים חדשים (בדירות בשטח עד 80 מ"ר - מרפסת שרות בשטח מינימלי 2.5 מ"ר ובדירות בשטח גדול יותר - 3 מ"ר).
- עפ"י תכנית ג' ניתן לבנות חדרי יציאה לגג בדירות העליונות בשטח 23 מ"ר לכל דירה + פרגולה בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי.
- עפ"י תכנית ע/1 תותר בנית שתי קומות מרתפים עד ל-80% משטח המגרש ועד לגבול מגרש.

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 8.5.2013 אושרה בקשה להיתר בניה בהליך של הקלה (תיק בנין 028-84).

מהות הבקשה: תוספת בניה לבנין קיים.

מפלס	קיים		שטחים מבוקשים			מאגר מים
	מגורים	בית כנסת	שטח עיקרי (מ"ר)	חלקי שרות (מ"ר) ממ"ד	חניה	מבואות וח. מדרגות	
- 8.50					125.02		27.51
-2.93						15.04	
± 0.00		213.28					
+ 4.76	104		88.32	36			
+8.40			212.13	24			
+11.55			182.23	24			
+14.70			182.23	24			
+17.90			89.37				
סה"כ	317.28		754.28	108	125.02	15.04	27.51

סעיפי ההקלה:

- 10% הקלה בקו בנין צדדי.
- הבלטת מרפסות לחזיתות עד 40% מעבר לקו בנין קדמי מותר.
- ניוד שטחי בניה מהקומות לקומת חדרי יציאה לגג.
- הגבהת חדרי יציאה לגג ל-2.70 מ' בלי לחרוג מהגובה המותר (4 מ' ברוטו).
- שימוש חורג מהחלק המשמש לעזרת נשים לשימוש לבית מגורים.
- מתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים במרווח צד.
- תוספת מרתף עבור בית הכנסת, בחלקו עד גבול מגרש 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

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 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 המבקשת אושרו מאז המועד הקובע לחבות בהיטל השבחה (1.7.1975) [1] רצף של תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון.
ביולי 2010 היה מימוש במכר, לכן דרישת הועדה לתשלום היטל השבחה היא לסעיפי ההקלה המבוקשים בהיתר הבניה (תיק בנין 028-84, בקשה מס' 125-2011).

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים:-

ועדה:	930,000 ₪
מבקשת:	307,010 ₪

ג. עמדות הצדדים

סעיף ההקלה	עמדת הועדה	עמדת המבקשת
הקלה בקו בנין צידי	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
הבלטת מרפסות	השבחה בשעור 0.35 למרפסות בשטח 29 מ"ר	מקובלת גישת הועדה השבחה לשטח אקו' 10.15 מ"ר
ניוד שטחי בניה	השבחה בשעור 0.7 לניוד שטחים בסך 22 מ"ר	השבחה בשעור 0.4 לניוד שטחים בסך 22 מ"ר
הגבהת חדרי יציאה לגג	השבחה בשעור 0.1 לחדרי גג בשטח 89.64 מ"ר	מקובלת גישת הועדה ההשבחה לשטח 89.64 מ"ר
מתקני חניה	השבחה בגובה 482,000 ₪	לא חלה השבחה
שווי מבונה	13,000 ₪/מ"ר	11,000 ₪/מ"ר

[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

ד. גישת השומה

שמאי הצדדים בחנו כ"א מסעיפי ההקלה בנפרד.
לאחר שבחנתי את סעיפי ההקלה הגעתי לכלל דעה כי מדובר בסעיפי הקלה שאינם כרוכים זה בזה וע"כ ניתן לאמץ את גישת שמאי הצדדים.

ה. הקלה בקווי בנין

סעיף הקלה זה מתייחס לחריגה בקו בנין צידי בשיעור 10%.

שמאי הועדה קבע כי לא חלה השבחה בגין סעיף הקלה זה, שכן לשיטתו (ציטוט):
"עפ"י סע' 9 ג. לתכנית 2720 יש דרישה להתאמה הבניה החדשה מעל הקיים בהתאמה לבניה קיימת."

הכרעה

מקובלת עלי הקביעה כי לא חלה השבחה בגין סעיף הקלה זה אבל מטעם שונה.
אני סבורה כי סע' 9 ג. אינו רלוונטי לענייננו בהיותו מתייחס לדרישה להתאמת הקומות הנוספות לקומות הקיימות.[1]
סעיף ההקלה בו עסקינן, מתייחס לחריגה של 30 ס"מ בחלק מקו הבנין הצדדי והשפעתו על שווי המקרקעין זניחה.

[1] סע' 9 ג.: "במקרים בהם עפ"י התכניות הראשיות בניית הקומות הנוספות במסגרת קווי בנין המותרים חורגת מקונטור הבנין הקיים בצד הבנין או מאחוריו, לא תותר הקמת הקומות הנוספות ללא התאמה של הקומות הקיימות אלא בהסכמת מהנדס העיר וכפוף לפרסום לפי סע' 149 לחוק."

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

ו. הבלטת מרפסות מעבר לקוי בנין

סעיף הקלה זה מתייחס להבלטת מרפסות בחזיתות הבנין.
בשומת הועדה הוצג תחשיב, לפיו שטח החריגה 29 מ"ר ומתייחס לחריגה של שתי מרפסות (מזרחית וצפ' מערבית).
עפ"י בדיקותי קיימת חריגה גם במרפסת צפונית ושטח החריגה נקבע כדלהלן :-

	שטח החריגה מ"ר	מס' קומות	שטח מרפסות חורגת מ"ר
מרפסת מזרחית	2.8	4	11.2
מרפסת צפ' מערבית	4.5	4	18.0
מרפסת צפונית	2.0	2	4.0
			33.2

שעור ההשבחה נקבע לפי מקדם 0.35, בהסתמך על מחקר דלפי ממרץ 2012 שנערך ע"י האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.
קביעה זו מקובלת על שמאי המבקשת וניתן לאמצה, בהיותה משקפת את תרומת הגדלת המרפסת לשווי הדירה.

ז. ניוד שטחים

בשומת הועדה נקבעה השבחה לניוד שטחים בהיקף 22 מ"ר לפי מקדם 0.7.
(שעור ההשבחה נקבע לפי 100% וממנו הופחת הפסד מרפסת גג בשעור 0.3).
בקביעתו, הסתמך שמאי הועדה על פס"ד יצחק ולאה כהן נ. הועדה המקומית לתכו"ב הרצליה (עמ"נ 23304-06-14), בו נקבע, כי לזכויות שאינן ניתנות למימוש בלא פעולה תכנונית נוספת (בקשת הקלה), אין השבחה. (ראה גם, ע"א 7664/08 ניב נ' נכסי נירד בע"מ).
מנגד, קבע שמאי המבקשת מקדם השבחה לפי 0.4, בהסתמך על שומה מכרעת שנערכה לנכס ברח' שינקין בת"א.

הכרעה

עפ"י תכנית הבקשה להיתר בניה מדובר בניוד זכויות בסך 21.94 מ"ר.
בעוד בענין כהן לא ניתן היה לנצל את זכויות הבניה בעניינו, ניתן לנצל זכויות אלו בקומות קיימות גם ללא הקלה. אך בשל מגבלת קווי בנין השטח הוא אי רגולרי וקיים בו פחת פונקציונלי משמעותי. אין ספק, כי ניוד הזכויות הנ"ל לקומת הגג לצורך הרחבת חדרי יציאה לגג משקף את שוויים המיטבי.

במצב קודם הוקנה לזכויות אלה מקדם שווי בשעור 0.35 ובמצב חדש 1.0.
בנוסף, חושבה הפחתה בגין גריעת מרפסת הגג (לפי מקדם 0.25).
וגובה ההשבחה נקבע בשעור 0.4 (= 0.25 – 0.35 -1.0).

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

ח. הקלה בגובה חדרי יציאה לגג

(1) סעיף הקלה זה מתייחס להקלה בגובה חדרי יציאה לגג מ-2.5 מ' המותרים לפי תכנית ל- 2.7 מ'.
שמאי הועדה קבע השבחה בשיעור 10%, בהסתמך על שומות מכריעות בסביבה (שומה מכרעת ברח' פיארברג 3, נקבעה השבחה בשעור 15% וברח' שינקין 56, נקבעה השבחה בשעור 5%).

הכרעה
בשומות מכריעות שערכתי, [1] קבעתי השבחה המשקפת שעור של כ- 5% ולא מצאתי מקום לחרוג מקביעותי אלו.

(2) בשומות הצדדים נקבעה השבחה להגבהת גג בשטח 89.64 מ"ר.

הכרעה
עפ"י תכנית הבקשה להיתר, שטח הדירות מסתכם ב-67.94 מ"ר (דירה 8 – 35.49 מ"ר ודירה 9 – 32.45 מ"ר). השטח הנ"ל כולל פיר מדרגות פנימי (בשטח של כ-7.3 מ"ר), כך שהשטח לחיוב הוא 60.6 מ"ר.

ט. מתקני חניה

סעיף הקלה זה מתייחס להתקנת מתקני חניה אוטומטיים תת קרקעיים במרווח צד.

בשומת הועדה חושבה השבחה לפי החישוב שלהלן :-

מצב קודם :	שווי מקום חניה	300,000 ₪ *
	שווי 2 חניות טוריות	450,000 ₪
מצב חדש :	שווי קרקע לחניה במתקן רובוטי **	84,769 ₪
	מס' מקומות חניה	11
	שווי מצב חדש	~ 932,000 ₪
השבחה :		482,000 ₪

* מבוסס על מחירי מכירה ושומות מכריעות שנערכו לנכסים באזור לב ת"א.

** מבוסס על שווי מקום חניה בסך 300,000 ₪ ובהפחתת מע"מ (17%), יזמות (10%), עלות בנית שלד (36,000 ₪), עלות מתקן חניה (110,000 ₪).

[1] שומות ברח' ריינס 21 ת"א, רח' הציונות 29-39, חולון וברח' רבין 40 חולון.

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 המבקשת טען כי לא חלה השבחה בגין סעיף הקלה זה. לשיטתו, במצב קודם ניתן להתקין במגרש 5 מקומות חניה (2 חניות טוריות בעורף הבנין ו-3 חניות בחזיתו). עפ"י העסקאות והנתונים בשומת הועדה, קבע שווי מקום חניה מוערך בסך 250,000 ₪ ובסה"כ 1,250,000 ₪ ל-5 מקומות חניה.
במצב החדש, עלות התקנת מתקן תת קרקעי ל-11 חניות, היא בסך 4,240,000 ₪ (כולל מע"מ), עפ"י אומדן שנערך ע"י חברת ספיר מהנדסים (כוללת עבודות חפירה, שאיבת מי תהום, עבודות איטום, ביצוע מערכת ספינקלרים, בורות שאיבה ומפוחים).

תגובת הועדה, במצב קודם עירית ת"א אינה מתירה חניה בחזית המבנה, לכן ניתן היה להתקין רק 2 חניות טוריות בעורף המבנה.

הכרעה

במצב קודם, עפ"י הנחיות מרחביות של עירית ת"א לגבי הסדרי חניה עילית בחצר [1] לא ניתן להתקין חניות בחזית הבנין הפונה לרח' טרומפלדור. כך שמדובר ב- 2 חניות טוריות בעורף הבנין.
במצב חדש, ההקלה בקו בנין צידי מאפשרת בנית מתקן לחניה תת קרקעית ל-11 מקומות חניה.

שווי מקום חניה
בשומת הועדה הוצגו דיווחי רשות המיסים שפורסמו באתר מידע נדל"ן. [2]
בחלקן הארי של העסקאות שנמסרו מצויין בדווח כי מדובר במכר של "קרקע" ונמסר כי מדובר בחניות. בדיווח הנ"ל אין מידע לגבי סוג החניה (עילית / תת קרקעית או חניה במתקן חניה) ולגבי מספר החניות הכלולות במכר.
יצאתי מתוך הנחה כי כאשר השטח הנמכר מעל 30 מ"ר, מדובר במכר של יותר מחניה אחת. ניתוח המחירים מצביע על שווי למקום חניה בגבולות 210,000 ₪.
פרסומים וכתבות בעיתונים כלכליים מדברים על שווי מקום חניה במרכז ת"א בטווח 450,000-500,000 ₪ אך לא הוצגו נתונים תומכים לכך.

1) מקור ההנחיות בתיקון 101 לחוק התכו"ב סע' 145 ד' (פורסם באתר מנהל הנדסה של עירית ת"א).

2)

תאריך	כתובת	שטח מ"ר	מחיר ₪
17.9.13	גו"ח 7113/118 ברח ריינס	40	200,000
27.6.13	גו"ח 6111/835 ברח' צייטלין	19	200,000
6.5.13	גו"ח 6217/676 רח' נהרדעא 9	10	121,800
29.7.12	גו"ח 7422/116 רח' רוטשילד 1	50	353,700
17.6.12	גו"ח 7437/18 רח' מלצ'ט 32	12	260,000
29.2.12	גו"ח 6217/676 רח' נהרדעא 9	לא מצוין	250,000
13.11.11	גו"ח 6217/678 רח' נהרדעא 9	20	250,705
31.8.11	גו"ח 6952/105 רח' נצח ישראל	40	400,000

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

עלות בנית מתקן חניה

- עלות כוללת של התקנת חניה נקבעה בשומת הועדה לפי 146,000 ₪ למקום חניה, לעומת 330,000 ₪ בשומת המבקשת. (המחירים אינם כוללים מע"מ).
- בשומות הצדדים עלות המתקן היא דומה (כ-110,000 ₪), והפער הוא לגבי עלויות החפירה ובנית השלד (בשומת הועדה 36,000 ₪ למקום חניה ובשומת המבקשת 222,727 ₪ למקום חניה).
- באומדן שהציג שמאי המבקשת יש פרוט של סעיפי העבודה ויש להניח כי בשל הקרבה לים נדרשות עלויות איטום ושאיבה חריגות.
- בשומה לנכס ברח' רוטשילד 84 (גו"ח 6936/172) בפני השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא (להלן "שומה מכרעת ברח' רוטשילד"), נטען ע"י המבקשת כי באומדן ראשוני, העלויות למתקן ל-26 מקומות חניה (חפירה בעומק 16 מ'), היו בגבולות 295,457 ₪ למקום חניה ובפועל, ההצעה הנמוכה ביותר שנתקבל במכרז הצביעה על 365,385 ₪ למקום חניה. השמאית המכריעה הביאה בחשבון עלות הקמה בסך 294,538 ₪ (כולל מע"מ), כאשר העלות כוללת גם עבודות עפר וטיפול בעצים.
- בענייננו מדובר בחפירה של כ-9 מ', ובהתאמה נקבעה עלות בסך 256,000₪ לחניה.

מסקנה

1) הנתונים הנ"ל מצביעים על עלות גבוהה של בנית מתקן חניה ביחס לשווי חניה ולא ניתן לקבוע באופן חד משמעי אם קיימת יתרת שווי לקרקע בחניות כאלה.
ניתן לראות כי הדעות בנושא חלוקות, חלק מהשמאים המכריעים סוברים כי לא חלה השבחה במתן הקלה להקמת מתקן חניה [1] ובחלק נקבעה השבחה. כך לדוגמא ב"שומה המכרעת ברח' רוטשילד", נקבעה השבחה בגובה 18,000 ₪ למקום חניה.

2) בתוספת השלישית נקבע כי תשלום היטל ההשבחה יחול כאשר "חלה הרחבה בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת". בענייננו אני סבורה כי מהות ההשבחה היא ב"דרך אחרת" כלשון החוק ויש ליחסה לתרומה לשווי הדירות. ואסביר.
ההקלה איפשרה התקנת 11 מקומות חניה שהן מרכיב משמעותי בשווי הדירות.
אלמלא ההקלה עמדו בפני היזם שתי חלופות, האחת חפירת מרתף מתחת למבנה קיים והשניה תשלום לקרן חניה. החלופה הראשונה תלויה במצבו הפיסי של המבנה ובתנאים בשטח, לכן בהעדר חוו"ד מקצועית לא הובאה בחשבון. מנגד, החלופה השניה היא ישימה יותר וכפופה לתשלום לקרן חניה.
עפ"י בדיקותי במחלקת היטלי פיתוח בעירית ת"א, במועד הקובע עמד התשלום לקרן חניה בסך 44,535 ₪ למקום חניה.

[1] שומות מכריעות שנערכו ברח' רוטשילד 86 ע"י השמאים תמיר שדה ויצחק ברמן.

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

עוד יש להביא בחשבון כי העדר חניות במגרש, משליך על שווי הדירות או לחילופין, על סחירותן בשוק החופשי.
מן המפורסמות כי במרכז העיר ת"א, קיימת מצוקת חניה קשה ונושא החניה מהווה גורם משמעותי בשיקולי קונה בכוח. לכן ניתן להבין מדוע מעדיפים היזמים להתקין חניות במגרש על פני תשלום לקרן חניה, למרות שמדובר בהשקעה כספית כה גבוהה.

3) בשומות המכריעות מדובר על הפחתה במחיר דירה ללא חניה בשעור 10%. [1]
אני בדעה כי קיים קושי למכור דירות כאלה בשוק החופשי ונקבע שעור הפחתה ממוצע בטווח 10%-15%.
לגבי דירת גג ההפחתה במחיר גבוהה יותר וחושבה בשעור 20%.
שעור ההפחתה הנ"ל מביא בחשבון כי במרחק סביר מהנכס (לאורך רח' הירקון), קיימים מספר מגרשי חניה (לא שמורה), המהווים פתרון חלקי לנושא החניה.

4) בענייננו, ניתן היה להתקין במצב קודם שתי חניות טוריות בחצר והובא בחשבון כי הן תוצמדנה לדירת הגג בשטח 120.25 מ"ר. לגבי 8 הדירות האחרות יש לשלם לקרן חניה.

י. ערכי שווי

כאמור, נבחנה ההשפעה של החניות על שווי מחירי דירות בפרויקט.
התבססתי על עסקאות המכר של דירות ברח' חברון 12 שהוצגו בשומת הועדה.
מדובר בבנין חדש כולל חניות, הממוקם בסמוך לנכס הנישום. והמכירות בוצעו במהלך השנים 2012-2013 ובראשית שנת 2014 בסמוך למועד הקובע.

תאריך	**שטח מ"ר ***	**קומה**	**מחיר ₪**	**₪/מ"ר**
25.7.12	104	קרקע	3,665,140	35,242
1.11.12	77	1	2,094,016	27,195
20.10.13	64	5	2,442,479	38,164
25.12.13	100	3	3,358,410	33,584
30.1.14	98	2	3,307,525	33,750

* שטח הדירות הנ"ל מצויין בדיווחי מס שבח.

העסקאות הנ"ל מצביעות על שווי ממוצע בדירות שכיחות (קומות 1-3) בגבולות 31,500 ₪/מ"ר ובדירת גג בסך 38,164 ₪/מ"ר.

[1] מצויין ב"שומה המכרעת ברח' רוטשילד".

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

בחינת מחירי דירות נוספות חדשות בסביבה, מצביעה על מחירים גבוהים יותר.[1]
בהתאמה לגודל הדירות והעובדה כי הן בנויות מעל בית כנסת, נקבעו ערכי שווי שלהלן :-
דירות בבנין - 30,000 ₪/מ"ר, דירת גג - 36,000 ₪/מ"ר.

יצויין כי בבדיקה שערכתי בסביבה, לא נמצא שוני ו/או הפחתה במחירי דירות בסמוך לבית הקברות הנדון, לכן הבאתי בחשבון פחת למיקום מעל בית כנסת פעיל בלבד.
במחירים הנ"ל מגולמות חניות הצמודות לדירות.

ערכי שווי מבונה

בשומת הועדה נקבע שווי מבונה בגישת החילוץ בסך 13,000 ₪/מ"ר אשר נמצא בטווח הסביר לנכס הנישום.

יא. תחשיב ההשבחה

(1) הקלות

סעיף ההקלה		שטח מ"ר	שעור השבחה	שטח אקו'
הקלה בקו בנין צידי				לא חלה השבחה
הבלטת מרפסות	(עמ' 7)	33.2	0.35	11.62
ניוד שטחי בניה	(עמ'7)	21.94	0.4	8.78
הגבהת חדרי יציאה לגג	(עמ'8)	60.6	5%	3.03
				23.43 מ"ר
שווי מבונה				13,000 ₪/מ"ר
השבחה				304,590 ₪

[1]

תאריך	כתובת	קומה	שטח מ"ר	מחיר ₪	₪/מ"ר
21.9.14	חובבי ציון 13	4	110	4,660,000	42,364
5.5.13	טרומפלדור/בן יהודה	2	110	4,156,693	37,788
25.6.13	טרומפלדור/בן יהודה	2	102	3,807,266	37,326
14.7.14	טרומפלדור/בן יהודה	4	75	2,300,000	30,667

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) הקלה בקו בנין למתקן חניה

מצב קודם			
	שטח	**שווי בנוי ₪/מ"ר**	**שווי ₪**
דירת גג (עם חניה)	120.25	36,000	4,329,000
דירת גג (ללא חניה)	104.54	36,000 * 0.8	3,010,752
דירות בקומות	497.32	30,000 * 0.875	13,054,650
סה"כ פדיון			20,394,402
פדיון (לא כולל מע"מ 17%)			₪ 17,431,113
תשלום לקרן חניה	(8 חניות * 44,535 ₪)		₪ 356,280
יתרה			₪ 17,074,833

מצב חדש			
	שטח	**שווי בנוי ₪/מ"ר**	**שווי ₪**
דירות גג	224.79	36,000	8,092,440
דירות בקומות	497.32	30,000	14,919,600
סה"כ פדיון			23,012,040
עלות התקנת מתקן חניה	(11 חניות * 256,000 ₪)		2,816,000
יתרה			₪ 20,196,040
יתרה (לא כולל מע"מ 17%)			₪ 17,261,573

השבחה	₪ 186,740

(3) סך ההשבחה להקלות - 491,330 ₪.

9. שומה

גובה ההשבחה וההיטל, במקרקעין שבנדון כתוצאה מאישור הקלות (ת.ב. 028-084):-

מועד קובע	**השבחה**	**היטל השבחה**
8.5.2013	₪ 491,330	₪ 245,665

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