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

תאריך 16.11.2016
סימוכין 7-624.0

בענין : **עזריאל מרקביץ**
ע"י אברהם יעקב כהן, שמאי מקרקעין **מבקש**

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
ע"י יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין **משיבה**

שומה מכרעת

דירה ברח' המ"ג 19, ירושלים
תת חלקה 6 חלקה 26 בגוש 30234

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית בנין עיר 158832 ומימוש בדרך של קבלת היתר בניה (ת.ב. 2007/621.01), בהליך של הקלה.

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה עפ"י הוראות החוק (תוספת השלישית לחוק התכו"ב תשכ"ה-1965) ובהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) :

תכנית 4831	8.12.2000
תכנית 158832	3.1.2015
הקלה	18.2.2015

3. בתאריך 17.5.2016 נערך דיון בו נכח מטעם הועדה, השמאי יהונתן טוביאן ומטעם המבקש, מר שי מרקביץ והשמאי אברהם יעקב כהן.
פרוטוקול הדיון נשלח אליהם.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 1.6.2016.

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 27.5.2015, שנערכה ע"י יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין.
- תגובת הועדה ל"שומה אחרת".

מהמבקש:
- הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 21.3.2016, שנערכה ע"י אברהם יעקב כהן, שמאי מקרקעין.

מסמכים נוספים:
1. הסכם מכר בנכס.
2. מסמכי תכנון, כולל תכנית בקשה להיתר בניה 2007/621.01.
3. נתוני השוואה.
4. תצהיר אדריכל.

5. זכויות משפטיות

הנכס הנישום רשום בפנקס בתים משותפים בלשכת רישום מקרקעין ירושלים.

רישום:	חלקת משנה 26/6 בגוש 30234.
חלק ברכוש המשותף:	51/999 חלקים.
תאור:	דירה בקומה ראשונה בשטח 51.0 מ"ר.
בעלות:	מרקביץ עזריאל בשלמות.

6. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם ברח' המ"ג 19 בחלק המערבי של שכונת רוממה בירושלים.
סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים בבניה רוויה והאזור נושא אופי חרדי.

חלקה 26 בגוש 30234 היא בשטח רשום של 1,031 מ"ר.
בתחום החלקה בנוי בית מגורים הכולל 2 כניסות ובסה"כ 20 יח"ד.
הבנין בן 6 קומות, מהן 3 קומות מתחת מפלס הרחוב ו-3 קומות עיליות.
הגישה לבית מהרחוב ע"י גשר מעבר.

הנכס הנישום היא דירת מגורים בקומה ראשונה (מעל הכניסה) בחזית הבנין.
הדירה בת 2 חדרים בשטח רשום: 51.00 מ"ר.
בתכניות 4831 ו-158832, אושרו לדירה הרחבות בניה כך ששטחה יהא 119.57 מ"ר (כולל ממ"ד) + מרפסת 9.75 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

7. תכנון

בשטח חלות תכניות בנין עיר הבאות:

תכנית שיכון ציבורי 5/03/2	פורסמה למתן תוקף בתאריך 14.8.75, י.פ. 2133. מטרת התכנית, לקבוע תוקף ל"שיכון ציבורי" וביצוע פעולות רישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
תכנית 4831	פורסמה למתן תוקף בתאריך 23.11.2000, י.פ. 4935. מטרת התכנית, לקבוע בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזית הבנין לשם הרחבת דירות הקיימות, בהתאם לנספחי בינוי. יעוד הקרקע: "אזור מגורים מיוחד". שלביות הבניה: תוספות הבניה לדירות תיבנינה בעמודות שלמות בלבד.
תכנית 158832	פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.11.2014, י.פ. 6918. מטרת התכנית, הרחבת יח"ד קיימות עד ל- 120 מ"ר, ותוספת מחסנים. יעוד הקרקע: "אזור מגורים ג'". מס' יח"ד: 20 יח"ד. שלביות הבניה תהא בהינף אחד. בנספח הבינוי מסומנת דירת המבקש במס' 16 ונקבעו בה השטחים כדלהלן:-

	עיקרי - מ"ר		שרות - מ"ר	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע
על קרקעי	654.45	289.5	22.5	150.80
תת קרקעי	520	173.15	27.2	124.25

	עיקרי - מ"ר	שרות - מ"ר
על קרקעי	1,178.68	258.35
תת קרקעי	851.32	441.65
סה"כ	2,030	700

שטח עיקרי מ"ר				שטח שרות	מרפסות
קיים	מאושר	מוצע	סה"כ	מ"ר	מ"ר
58.26	18.22	30.59	107.07	12.50	9.75

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

<u>נתוני רישוי</u>

- לא אותר היתר הבניה לבנית הבנין.
- בתאריך 18.2.2015, אושרה בקשה להיתר בניה בהליך של הקלה (תיק בנין 07/621.01). מהות הבקשה: תוספת בניה ל- 19 דירות.

שטחי רישוי:

מפלס	שטח עיקרי מ"ר		חלקי שרות – מ"ר		משטחים לא מקורים
	קיים	מוצע	מקלט	אחסנה	
-8.16	58.26	47.85	13.89	109.12	
-5.44	172.23	145.50	39.93	88.60	15.15
-2.72	229.01	196.43	52.43		32.10
±0.00	222.29	121.86	39.41		22.13
+2.72	229.01	137.20	39.41		25.83
+5.44	229.01	137.20	39.41		18.12
סה"כ	1,139.81	786.04	224.48	197.72	113.40

הקלה:

- הקלה מהוראות תכנית מס' 158832 בדבר בניה בשלבים.
- הקלה מנספח בינוי של תכנית 158832 ותכנית 4831 בדבר שינויים בעמודות הממ"דים, במחסנים, במרפסות ובפתחים.

תצהיר אדריכל:

לגבי דירת המבקש נמסרו השטחים הבאים:

שטח קיים	סה"כ תוספת	ממ"ד	מחסן	מרפסות פתוחות
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
58.01	49.2	12.5	11.26	13.03

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 כי:-
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 המבקש אושרו מאז המועד הקובע (1.7.1975) [1] תכניות בנין עיר מס' 4831 ו-158832.
ההשבחה נבחנה לכ"א מהתכניות הנ"ל.

ב. גובה ההשבחה בשומות הצדדים:

	עמדת הועדה	**עמדת המבקש**
לתכנית 4831 לתכנית 158832 להקלה	זכאות לפטור (סע' 19 ג'(2) ₪ 236,776 ₪ 59,194	זכאות לפטור (סע' 19 ג'(2) ₪ 56,184 לא חלה השבחה

ג. תכנית 4831

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 8.12.2000.
התכנית קובעת תוספות בניה להרחבת דירות קיימות.
לדירת המבקש מסומנת תוספת חדר בנספח הבינוי בשטח של 19.85 מ"ר.

מוסכם על הצדדים כי למבקש זכאות לפטור לפי סע' 19 (ג) (2) לתוספת השלישית לחוק, מתשלום היטל השבחה במדרגה זו.

[1] הוראות מעבר לחוק התכו"ב התשכ"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. תכנית 158832

מועד קובע לאומדן ההשבחה, 3.1.2015.

התכנית קובעת הרחבת יח"ד קיימות עד לשטח 120 מ"ר ותוספת מחסנים.

		עמדת הועדה	**עמדת המבקש**
טענה מקדמית:		לא חל פטור, מימוש הבניה עפ"י 158832 ולא תמ"א 38.	הבניה מתבצעת בדומה לתמ"א 38 ויש להחיל את הפטור.
שטח לחיוב:	מגורים	30.98 מ"ר	29.0 מ"ר
	מרפסות	9.75 מ"ר (מקדם 0.3)	
	מחסן	6.916 מ"ר (מקדם 0.5)	
הפחתות:	לפונקציונליות	10%	10%
	לשוליות	---	נטען להפחתה בשעור 15% אך בתחשיב לא חושבה הפחתה זו.
	דחיה למימוש	20%	20%
	לאילוצי בניה	20%	לבינוי חדש על ישן - 120,000 ₪. הפסד שכירות - 18,000 ₪.
שווי מבונה:		11,000 ₪/מ"ר	9,300 ₪/מ"ר

(1) בניה מכוח תמ"א 38 במצב קודם

שמאי המבקש טען, כי תוספת הבניה בבנין ברח' המ"ג 19, מתבצעת בהתאם להוראות תמ"א 38. נדרשו עבודות חיזוק הקונסטרוקציה תחת פיקוח מהנדס מטעם הועדה המקומית בדומה להליך הנדרש בתמ"א 38.
לפיכך טען כי יש להחיל את הפטור שנקבע בתמ"א 38 גם לענייננו.

תגובת הועדה, הבינוי בענייננו הוא מכוח תכנית 158832 ולא מכוח תמ"א 38 ואין להחיל את הפטור לפי סע' 19(ב)(10), גם אם הועדה דרשה ביצוע חיזוק הבנין וזאת בהתאם לדין.
בענין דומה (ערר 444/14, מרדכי ווארהנד נ. הועדה המקומית לתכו"ב ירושלים) נדחתה טענה לפטור מתשלום היטל השבחה.

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

- מימוש הבניה בענייננו הוא מכוח תכניות 4831 ו-158832 על פיהן תוספת הזכויות בדירת המבקש בסך 61.31 מ"ר לעומת תוספת זכויות בשטח 25 המותרות בתמ"א 38, כך שמדובר בתכניות שונות.
- עבודות החיזוק לביצוע הבניה, יש להניח כי נדרשו בשל מצבו הפיסי של הבנין לפי הוראת תקן 413.
- הפטור מתשלום היטל השבחה נקבע בסע' 19 לתוספת השלישית לחוק לתמ"א 38 ולה בלבד, ואין להחילו על מימוש זכויות בהליך אחר, גם אם מתבצע בדומה לנדרש בתמ"א 38.

(2) תוספת שטחי בניה

שמאי הצדדים קבעו את ההשבחה לתוספת השטח המוקנית בתכנית 158832.

- **בשומת הועדה** נקבע חיוב לתוספת שטח של 30.98 מ"ר, עפ"י המצוין בטבלת השטחים בתכנית 158832.
- **בשומת המבקש** נטען כי השטח הנוסף הוא 29.0 מ"ר בלבד. בחישוב השטחים בנספח תכנית 158832 נטען כי חלה טעות, מצויין כי שטח עיקרי מאושר 18.22 מ"ר כאשר עפ"י תכנית 4831 השטח המוצע הוא 19.85 מ"ר.

הכרעה

נכונה הטענה כי במצב קודם (תכנית 4831) שטח החדר המוצע 19.85 מ"ר.
במצב חדש (תכנית 158832), מתוכנן חדר בשטח 18.22 מ"ר ויתרת השטח מהווה חלק ממרפסת חדשה בשטח 9.75 מ"ר.

(3) מרפסות

בשומת הועדה נקבעה השבחה לתוספת מרפסת בשטח 9.75 מ"ר לפי מקדם 0.3.
שמאי המבקש טען כי עפ"י החלטת ועדת ערר אין לחייב במרפסות בשטח עד 14 מ"ר.

הכרעה

הפטור שנקבע למרפסות גג בערר מס' ים-158/15 בענין ישראל ואביגיל שרון, דן בסוגית חישוב שטחים בדירה לצורך זכאות לפטור לפי סע' 19 (ג) והאם יש לכלול בשטח הדירה הפטורה (עד 140 מ"ר) גם מרפסות פתוחות.
מהחלטה זו אין להסיק כי אין לחשב השבחה למרפסות פתוחות.

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) מחסנים

בתצהיר אדריכל מסומן מחסן שייוחד לדירת מרקביץ בשטח 11.27 מ"ר.

בשומת הועדה נקבעה השבחה לתוספת שטח מחסן בסך 3.46 מ"ר אק'.
בפרק השיקולים נמסר כי "שטח תוספת מחסנים יחושב במקדם 50% משווי מ"ר מבונה בסיסי, בזיכוי 8% המוקנים משטח דירה במצב קודם".

בשומת המבקש נטען כי אין לחייב בגין תוספת מחסן, מהטעמים שלהלן :-

- נפלה טעות בתצהיר אדריכל, שטח המחסן שיוחד למבקש הוא כ-8 מ"ר בלבד. שטח זה מהווה 8% משטח הדירה המורחבת ומוקנה במצב קודם.
- המחסן שיוחד למבקש ממוקם בקומת המחסנים שהותרה בתכנית 4831.

הכרעה

במצב חדש, שטח המחסנים המבוקש הוא 197.72 מ"ר (ת.ב. 2007/621.01).
במצב קודם, שטח מחסנים עפ"י נספח הבינוי מסתכם בכ- 95 מ"ר.

במועד הקובע שטחי המחסנים הם רכוש משותף וחלקו של המבקש הוא 51/999 חלקים (עפ"י הרישום בתיק הבית המשותף).

	שטח מחסנים בבנין מ"ר	**חלק יחסי למבקש (51/999 חלקים)**
מצב קודם	95.00	4.85
מצב חדש	197.72	10.09

(5) פונקציונאליות

שמאי הצדדים קבעו הפחתה לפונקציונאליות בשיעור 10%.

הכרעה

לאור העובדה כי בביצוע תוספת הבניה, בחלק מהחדרים החדשים נמצא פחת תכנוני, מקובלת ההפחתה לפונקציונאליות שנקבעה בשומות הצדדים.

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) ערכי שווי

שמאי הועדה - קבע שווי מבונה בסך 11,000 ₪/מ"ר, והתבסס על הנתונים שלהלן :-

- שומות מכריעות בהן נקבעו ערכי שווי כדלהלן :-

כתובת	מועד קובע	שווי מבונה- ₪/מ"ר
רח' שרי ישראל 1	6.12.2010	9,330
רח' המ"ג 24	27.4.2010	8,500

בסקר שערך השמאי הממשלתי לגבי מחירי המקרקעין בירושלים, נקבע כי חלה עלית מחירי דירות בשנת 2010 ועד למועד הקובע למעלה מ-30%.

- **עסקאות מכר**

בפרויקטים חדשים [1] מצביעים על רמת מחירי דירות בסך 23,153 ₪/מ"ר.
בגישת החילוץ (הפחתת יזמות 20% ועלות בניה 6,000 ₪/מ"ר) מתקבל שווי שיורי לקרקע בסך 13,294 ₪.
בהתאמה לנכס הנישום מתקבל שווי מבונה בסך 11,000 ₪/מ"ר.

1)

פרויקט	תאריך	מחיר ₪	שטח מ"ר	שווי ₪/מ"ר
תנובת הארץ-	17.1.13	3,909,150	160	24,432
רח' ירמיהו, שמגר ומנחת הארץ	7.2.13	3,760,740	160	23,505
גו"ח 30079/213	4.4.13	3,333,258	160	20,833
	12.3.13	3,523,674	171	20,606
	2.1.14	3,359,700	172	19,533
מתחם כדורי-	5.2.13	3,197,700	150	21,318
רח' ירמיהו שמגר וברנדייס	14.2.13	3,234,000	150	21,560
גו"ח 30078/308	19.5.13	3,914,300	150	26,095
	23.7.13	3,200,000	160	20,000
	19.2.13	3,270,000	142	23,028
	19.2.13	3,300,000	142	23,239
	28.2.13	3,191,300	142	22,474
האחוזה-	7.4.13	4,350,000	170	25,588
רח' אהליאב וזכרון יעקב	25.7.13	4,350,000	170	25,588
גו"ח 30236/179	29.8.13	4,500,000	170	26,471
	25.7.13	4,550,000	171	26,608
	13.1.13	4,000,000	176	22,727

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 המבקש קבע שווי מבונה בסך 9,300 ₪/מ"ר.
לטענתו יש להתבסס על עסקאות מכר מהסביבה, קרי מרחי המ"ג, המצביעות על ערכי שווי מבונה בטווח 8,000-9,312 ₪/מ"ר.
בנוסף, טען כי ברחי המ"ג 24 נקבע שווי מבונה בסך 8,000 ₪/מ"ר וברחי שדה חמד 20 נקבע בשומה מכרעת 6,500 ₪/מ"ר לתאריך 29.10.2010.

הכרעה
מקובלת טענת שמאי המבקש כי יש לתת עדיפות לעסקאות בסביבה המיידית של הנכס. יותר מכך, הדירות בפרויקטים החדשים שהוצגו מטעם הועדה שונים מהותית מהנכס הנישום (מיקום, פלח שוק הקונים, סוג הדירות, צמידויות ועוד), ולכן אינם מהווים השוואה מתאימה.

לכן בחנתי את העסקאות מהרחוב שהוצגו בשומות הצדדים שלהלן:-

- רחי המ"ג 19 (גו"ח 30234/26):

ת"ח	תאריך	שטח קיים (ברוטו)	שטח דירה מורחבת (כולל ממ"ד)	מחיר מכירה ₪	שווי בנוי [1] ₪/מ"ר
15	27.1.15	54.15	101.88 + מרפסות 5.82	1,350,000	17,144
2	23.6.15	58.26	119.9 + מחסן 11	1,850,000	20,267
6 *	21.10.15	58.26	119.57 + מרפסות 13 + מחסן 11	1,850,000	19,950

* הדירה הנישומה.

- רחי המ"ג 15 (גו"ח 30235/361):

דירה מסי 2 -	בתאריך 16.3.15, דווח על מכירת דירה בשטח 80 מ"ר ברוטו, תמורת 1,470,000 ₪.
דירה מסי 13 -	דווח על מכירת דירה בשטח 80 מ"ר ברוטו, בתאריך 22.6.15, תמורת 1,470,000 ₪.

הבית ברחי המ"ג 15 כולל עפ"י הרישום 4 יח"ד (מסי חלקה ישן 119).
בתאריך 1.7.2015, אושרה הריסת הבית ובנית בית מגורים חדש עבור 20 יח"ד.
עפ"י היתר זה, דירה מסי 2 בשטח כ-90 מ"ר ודירה מסי 13- כ-94 מ"ר.
ככל שהמכר התייחס לדירות החדשות הנ"ל (לא הוצגו חוזי מכר),[1] אזי מחירי המכירה מצביעים על שווי בנוי בגבולות 16,000 ₪/מ"ר כולל חניה ומחסן.

---

[1] מקדם שווי לז.ב. בניה – 0.5 (מרפסות 0.25 ומחסן 0.4).

[2] שמאי הועדה מסר כי לפי ידיעתו הנכס נרכש ע"י קבוצת רכישה והעסקה מגלמת ערכי קרקע בלבד.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רחי דוד המלך 8 ירושלים, 9410120. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הערכה

- העסקאות ברח' המ"ג 15 הנ"ל, מצביעות על ערכי שווי נמוכים משמעותית ביחס לסביבה בכלל [1] ולמחירי הדירות ברח' המ"ג 19 בפרט. לכן בהעדר הצגת חוזים ותנאי המכר, לא ניתן להסתמך עליהם.

- רמת מחירי הדירות ברחוב, 28,201 ₪/מ"ר [1] ובחלקם הארי מגלמים ז.ב.

- עסקאות ברח' המ"ג 19 (בבנין הנישום):

1. דירה- ת"ח 15, נמכרה בינואר 2015 לפני הנפקת היתר הבניה. יותר מכך הדייר לא השתתף בבקשה להיתר ויתכן וזו הסיבה למחיר המכירה הנמוך.
2. דירות - ת"ח 2 ו-6, נמכרו לפי מחיר ממוצע של 20,100 ₪ למ"ר בנוי. בגישת החילוץ, מתקבל שווי שיורי לקרקע בגבולות 10,750 ₪/מ"ר. [2]

(7) שכירות חלופית

- שמאי המבקש טען, כי בתקופת הבניה לא ניתן יהא להתגורר בדירה וקבע הפחתה לשכירות חלופית בסך 18,000 ₪ (4,500 ₪ לחודש X 4 חודשים).
- שמאי הועדה טען, כי גם במצב קודם למימוש הבניה לפי תכנית 4831 היו קיימים אילוצי בניה. על כך השיב בנו של המבקש שנכח בדיון, כי במצב קודם ההרחבות בצד הצפוני והדרומי בבניה ניתן היה להתגורר בדירות במהלך הבניה. מאידך תוספת הבניה עפ"י תכנית 158832 היא בצד המזרחי בבנין ומחייבת הריסת הגשר והזזת התשתיות בבנין (חשמל, מים, טלפון), כך שלא ניתן להתגורר בדירות.

הכרעה

קיבלתי את הטענה כי במהלך הבניה לא ניתן להתגורר בדירות. מדובר בתקופת שכירות קצרה של כ-4 חודשים וגובה השכירות החלופית לדירה בשטח של כ-58 מ"ר נקבעה בסך 4,500 ₪ לחודש ובסה"כ 18,000 ₪.

1)

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ברוטו מ"ר	קומה	שווי ב-₪	מחיר ₪/מ"ר
29.11.15	30234/11/49	מ"ג 43 ג'	83	2	1,940,000	23,373
22.10.15	30234/11/22	מ"ג 43	94	2	1,899,998	20,213
8.9.15	30234/12/18	מ"ג 41	51	3	1,510,001	29,608
25.10.15	30234/27/11	מ"ג 21א'	60	5	2,025,000	33,750
21.10.15	30234/28/3	מ"ג 25	60	קרקע	1,669,998	27,833
29.11.15	30234/31/5	מ"ג 31א'	52	2	1,550,000	29,808
26.11.15	30235/133/5	מ"ג 18א'	53	2	1,874,998	35,377
1.2.15	30235/133/43	מ"ג 20	77	2	1,975,000	25,649
				ממוצע		28,201

2) יזמות 20% ובניה 6,000 ₪ 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

(8) אילוצי בניה

בשומת הועדה חושבה הפחתה בשעור 20% לאילוצי בניה ובכימות כספי מתקבל 59,194 ₪.

שמאי המבקש קבע הפחתה בסך 120,000 ₪. לטענתו יש להרוס ולהתאים את הקירות בצד הצפוני והמזרחי בדירה וכן יש פגיעה בחדרים.
נמסרה רשימת עלויות בניה שנדרשו מהדיירים לביצוע הבניה.
בדירת המבקש העלות בסך 221,785 ₪ להרחבת הדירה, המרפסת והמחסן.
העלות היא לבניה ברמת שלד מעטפת ואינה כוללת גימור פנים ואגרות בניה.

הכרעה
עפ"י מחירון דקל ממרץ 2015 אומדן עלות הבניה, לא כולל עבודות גימור פנים, הוא 160,000 ₪. [1]
לאור האמור נקבעה עלות עודפת בסך 61,785 ₪ (= 160,000 – 221,785 ₪).

(9) דחיה למימוש

מוסכם על שמאי הצדדים כי יש לחשב דחיה למימוש לפי מקדם 0.8.

הכרעה
במצב קודם, יזמה עירית ירושלים את תכנית 4831 להרחבות בניה בדירות בבנין ונקבע כי **"תוספות הבניה המוצעות לדירות תיבננה בעמודות שלמות בלבד".**
העמודה בה מצויה דירת המבקש כוללת 5 דירות ונקבעה דחיה למימוש לפי מקדם 0.9.

1)

	שטח מ"ר	עלות בניה (מחירון דקל) ₪/מ"ר	סה"כ
תוספת שטח עיקרי	61.31	4,100	251,371
מרפסות	13.02	1,140	14,843
חלק יחסי במחסנים	10.90	1,470	16,023
סה"כ			282,237
כולל תכנון, פיקוח ומע"מ			395,132
עלות גימור פנים {(61.31 + 23.92 מ"ר* 0.25) * 3,510₪}			- 236,188
סה"כ העלות לבנית שלד			~ 160,000

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

במצב חדש, יזמו דיירי הבנין את תכנית 158832.
בתכנית נקבע כי "**תוספות הבניה יבנו באופן שכל תוספות הבניה המוצעות הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבננה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים**".

מימוש הבניה בכל אגף בבנין כולל 10 יח"ד, אך הואיל ויש להרוס את גשר הכניסה במהלך הבניה, יש להניח כי תידרש הסכמת כל הדיירים.
מנגד, הואיל והדיירים הם שיזמו את תכנית 158832, יש להניח כי הגיעו להסכמות שהביאו לאישור התכנית.
במצב חדש נקבע מקדם דחיה 0.85.

(10) השבחה לתכנית 158832 (3.1.2015)

		שטח מ"ר	התאמות פונקצ'	התאמות דחיה	שטח אק'
מצב קודם	דירה קיימת	58.26			58.26
	חדר מוצע	19.85	0.9	0.9	16.08
	מחסן [1]	4.85	0.4	0.9	1.75
				סה"כ	76.09 מ"ר

מצב חדש	דירה קיימת	58.26			58.26
		49.44	0.9	0.85	37.82
		107.7			
	מרפסת	9.75	0.25	0.85	2.07
	מחסן [1]	10.09	0.4	0.85	3.43
				סה"כ	101.58 מ"ר

השבחה	הפרש שטחים			25.49 מ"ר
	שווי מבונה			10,750 ₪/מ"ר
				274,018 ₪
	הפחתות:	התייקרות בניה	61,785 ₪	
		שכירות חלופית	18,000 ₪	79,785 ₪
	השבחה			194,233 ₪

1) עמ' 8 סע' (4) 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

ה. הקלה

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, הוא 18.2.2015.

סעיפי ההקלה:

- הקלה מהוראות תכנית מס' 158832 בדבר בניה בשלבים.
- הקלה מנספח בינוי של תכנית 158832 ותכנית 4831 בדבר שינויים בעמודות הממ"דים, במחסנים, במרפסות ובפתחים.

עמדות הצדדים:

(1) שמאי הועדה טען כי ההשבחה היא להקלה המתייחסת לבניה בשלבים.
אישור ההקלה מבטל את הדחיה המוערכת בשעור 20%.

(2) שמאי המבקש טען כי בתכנית 158832 נקבע: "תוספות הבניה יבנו באופן שכל תוספות הבניה המוצעות הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים".
הדרישה לפרסום הקלה נבעה מתנגדות השכן באגף המערבי בבנין (ת"ח 15) לביצוע הבניה. באגף המזרחי בבנין, בו ממוקמת דירת המבקש כל הדיירים מבקשים לממש את הבניה, כך שלא נדרש פרסום הקלה.

(3) תגובת הועדה, ככל שנכונה הטענה כי הבניה בעמודה של דירת המבקש זמינה, אזי לא היה מקום לחשב הפחתה לזמינות במדרגה של תכנית 158832. מדובר בתכנית נקודתית שיזמו הדיירים וניתן לראות כי הפער בין אישור התכנית ועד להקלה הוא כחודש וחצי.

הכרעה

(1) נכונה טענת המבקש כי באגף המזרחי בבנין, בו מצויה דירת המבקש כל הדיירים מבקשים לממש את תוספת הבניה. לכן אין לייחס את סעיף ההקלה, לבניה בשלבים למבקש.

(2) קיים סעיף הקלה נוסף, בדבר "שינויים בעמודות הממ"דים, במחסנים, במרפסות ובפתחים".
בהשוואה בין נספח הבינוי לתכנית ההיתר לא נמצאו שינויים בתשריט דירת המבקש. השינוי באגף המזרחי מיוחס למחסנים.
הואיל ושטח המחסנים דומה בנספח ובתכנית הבקשה להיתר, קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים כי לא חלה השבחה בגין סעיף זה.

(3) לאור האמור נקבע כי לא חלה השבחה בגין סעיפי ההקלה.

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 במקרקעי המבקש בעת מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה בת.ב. 2007/621.01 בהליך של הקלה כדלהלן :-

	מועד קובע	**גובה השבחה**	**היטל השבחה**
תכנית 4831	8.12.2000	זכאות לפטור לפי סע' 19 (ג)(2)	-----
תכנית 158832	3.1.2015	₪ 194,233	₪ 97,117
הקלות	18.2.2015	לא חלה 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