

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ניסן עגיב שמאי מקרקעין

סיון ממן שמאית מקרקעין

החלטת שמאית מכריעה

בקשה להיתר בניה 1990/1034.02
גוש 30165 חלקה 2 מגרש 9 יחידה מס' 50,
רחוב י.ל דיסקין 3, רחביה, ירושלים

המבקשת: פני יעקובוביץ

ע"י אסף שאול שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

ע"י תמרה דביר שמאית מקרקעין

מינוי 1053-2023, שומה מיום 23.10.2023

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

1. מטרת השומה

- 1.1 כללי
בהתאם להוראות ס' 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה עם אישור בקשה להיתר בניה מס 1990/1034.02. הבקשה כוללת הקלות.
- 1.2 הצדדים למחלוקת ובאי כוחם
המבקשת: גב' פני יעקובוביץ, ע"י אסף שאול שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ע"י תמרה דביר שמאית מקרקעין.

2. מועדים

- 2.1 המועד הקובע לשומה: 30.11.2022 מועד אישור ההקלה.
- 2.2 ביקור במקרקעין וסביבתם נערך ביום 13.09.2023 ע"י הח"מ, ללא נוכחות שמאי הצדדים.
- 2.3 דיון בהשתתפות הצדדים התקיים ביום 10.8.2023, סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות נאותה להגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו

- 3.1 מטעם המשיבה
שומה מיום 20.12.2022, תגובה מיום 20.6.2023, המסמכים נערכו ע"י תמרה דביר שמאית מקרקעין. הודעת בדבר חבות בהיטל השבחה – בקשה להיתר מיום 18.4.2023.
- 3.2 מטעם המבקשת
שומה מיום 20.6.2023 נערכה ע"י אסף שאול שמאי מקרקעין, חוזה רכישת הדירה, הסכם מיום 1.2.2018, נסח רישום גו"ח 30165/2 מיום 9.6.2023.

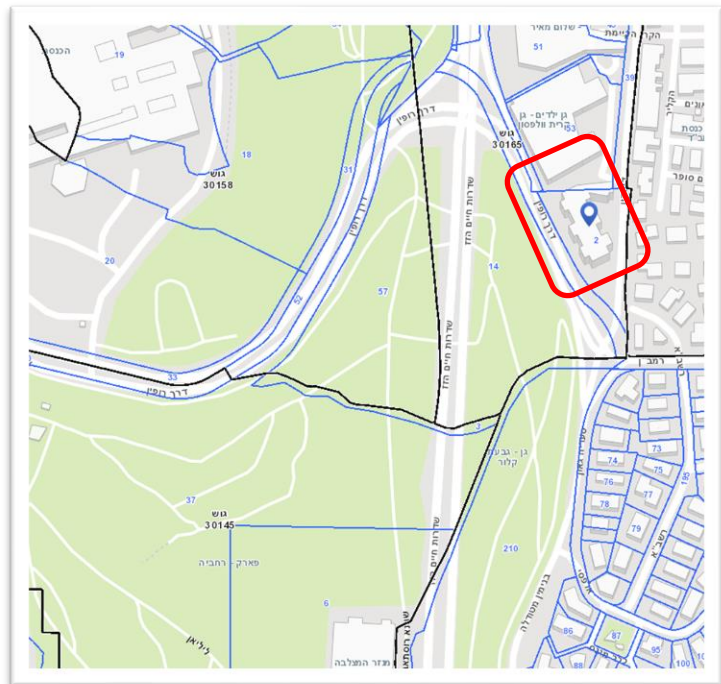
4. פרטי המקרקעין

- גוש : 30165
- חלקה : 2, שטח רשום 5,149 מ"ר
- דירה : דירה מס' 50 בקומה שביעית ושמינית באגף מס' 2.
- כתובת : רחוב י.ל דיסקין 3, שכונת רחביה, ירושלים.

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

5. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

המקרקעין נשוא השומה מזוהה כדירה מס' 50 בקומה שביעית ושמינית בבנין מגורים משותף בתחום גו"ח 30165/2, רח' י.ל דיסקין 3 בקריית וולפסון במרכז העיר ירושלים.
המקרקעין ממוקמים בסמוך לדרך רופין, גן סאקר ועמק המצלבה.
מהדירה נוף פנורמי למשכן הכנסת, בית המשפט העליון ומוזאון ישראל.
גו"ח 30165/2 בשטח של 5,149 מ"ר, צורתה א-סימטרית ומיקומה במפגש הרחובות י.ל דיסקין ודרך רופין.
בתחום החלקה בנויים 3 בניני מגורים הכוללים כ-60 יח"ד.
הבנינים הוקמו עפ"י היתר מס' 21705 מיום 5.2.1973.
דירה מס' 50 כוללת במפלס קומה 7 שטח בנוי נטו של כ-217 מ"ר + מרפסות בשטח של כ-64 מ"ר,
המימוש המבוקש כולל תוספת שטח בנוי של 39.66 מ"ר + מרפסות בשטח של 115.78 מ"ר במפלס קומה 8.
בסביבה פיתוח עירוני מלא.



6. מצב משפטי

פרטי הרישום והבעלות

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 09.06.2023 נשוא השומה מזוהה כדירה מס' 50 בקומה שביעית ושמינית באגף מס' 2 בגו"ח 30165/2,
חכירת משנה ע"י : סקולנר אל.טי.די, חברה זרה מאיי הבתולה הבריטיים, מס' זיהוי 1945509.
המבנים בגו"ח 30165/2 טרם נרשמו עפ"י צו בתים משותפים.

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. מצב תכנוני ורישוי

7.1 תכנון תקף

תכניות בנין עיר 1768 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2630 מיום 29.05.1980

מטרת התכנית: הפיכת שטח מאיזור בנייני ציבור לאזור מגורים 2.

זכויות בניה: אחוזי הבניה יהיו כפופים לטבלת זכויות הבניה המפורטת בטבלת השטחים.

אחוזי הבניה בשטח המגורים 163.4% מתוך שטח החלקה ברוטו בניכוי 25%

(שטח החלקה 5,140 מ"ר בניכוי 25% שהם 1,285 מ"ר,

מכאן ששטחי הבניה לרישוי: 3,855 מ"ר * 163.4% = 6,300 מ"ר).

בינוני: לא תורשה כל בניה באזור המגורים אלא בהתאם לקווים החיצוניים של הבניינים כפי שסומנו בתשריט בקווים מרוסקים. עבור הבניה בשטח תוגשנה תכניות בניה מפורטות שתכלולנה את פתוח האתר משטחי חניה, מתקני אשפה וגישות לבניינים כולל קירות מגן; הוועדה המקומית תרשה בניה בגובה מעל למותר באזורי המגורים 2 כפוף לגבהי הבניינים כפי שהם מסומנים בתשריט פרט למבני שירות על הגג; הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם כן שוכנעה כי הוקצו שטחים לחניה פרטית במתחם המגרש בהתאם לתקן החניה המאושר של עיריית ירושלים; קירות החוף של כל הבניינים בתחום תוכנית זו יבנו מאבן, היוזם יבנה על חשבונו וירשום ע"ש העירייה כיחידה בבית המשותף ללא תשלום, שתי כיתות גן ילדים והסקה מרכזית לפי הסטנדרט המקובל בעיריית ירושלים, גן הילדים ימוקם בקומת הקרקע בבניין בצד הדרומי בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים, לגן הילדים תוצמד חצר בתשריט בקווים בשתי וערב.

7.2 רישוי מצב קיים

להלן היתרי בניה והחלטות רישוי בגו"ח 30165/2 שנמצאו רלוונטיים למטרת השומה:

- היתר מס' 21705 מיום 5.2.1973 להקמת בנין חדש בן 3 גושים בגו"ח 30165/2.

- היתר 1990/1034.01 מיום 28.10.2018 להשלמת דירת גג לשימוש עיקרי מגורים (שימוש מוצע: תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים).

להלן טבלת שטחים מתכנית נספח להיתר (בקשה 130967):

28.10.2018	מועד התגשה	1990/1043.01	היתר	130967	בקשה
------------	------------	--------------	------	--------	------

אחר		סה"כ שטח בניה		למטרות שרות			למטרות עיקריות									
סה"כ	קיים	סה"כ שטח בניה	סה"כ שטח בניה	סה"כ שרות	סה"כ שרות	סה"כ שרות	סה"כ עיקרי	סה"כ עיקרי	סה"כ עיקרי	קיים	מוצע	מגורים מוצע	מגורים מוצע	קומה	מתחת לקרקע	מפלס
158.4	158.4	295.53	295.53	21.91	21.91	21.91	273.62	60.23	213.39	213.39	60.23	60.23	60.23	7	לא	+12.00
158.4	158.4	295.53	295.53	21.91	21.91	21.91	273.62	60.23	213.39	213.39	60.23	60.23	60.23	מעל הקרקע		
														מתחת לקרקע		
158.4	158.4	295.53	295.53	21.91	21.91	21.91	273.62	60.23	213.39	213.39	60.23	60.23	60.23	סה"כ המבנה		

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.3 רישוי מוצע (מצב חדש)

ביום 30.11.2022 הועדה המקומית אישרה בתנאים בקשה מס' 816753 לתוספת בניה הכשרת קומת גג קיימת¹. הבקשה כוללת הקלה כמותית בהיקף של 6%.
 להלן טבלת שטחים מתכנית בקשה להיתר:

סה"כ	אחר			סה"כ ש. בניה	למטרות שרות				למטרות עיקריות				קומה	מתחת לקרקע	מפלס	
	קיים	מוצע	מרפסות		סה"כ	קיים	סה"כ	מבואות וחדרי מדרגות קיים	סה"כ עיקרי	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי קיים	מגורים קיים				מגורים מוצע
38.83	38.83			269.24	52.08		24.84	27.24	217.16		217.16	217.16		7	לא	+12.00
140.32		24.54	115.78	66.9	27.24			27.24	39.66	39.66		39.66		8	לא	+15.00
179.15	38.83	24.54	115.78	336.14	79.32	79.32	24.84	54.48	256.82	39.66	217.16	217.16	39.66	מעל הקרקע		
														מתחת לקרקע		
179.15	38.83	24.54	115.78	336.14	79.32	79.32	24.84	54.48	256.82	39.66	217.16	217.16	39.66	סה"כ המבנה		

¹ הבקשה שבנדון נדונה בערר (י-ם) 1154/21. ועדת ערר קבעה ביום 27.3.2022 כי הבקשה לא מציעה בנייה נוספת לגובה אלא מדובר בהרחבה של דירה קיימת על חשבון שטח שירות קיים והבינוי המבוקש אינו מהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית 1768. מבקשי ההיתר הציגו 10 ויתורי זכויות בסך של 38.50 מ"ר, פלוס 3.85 מ"ר של חלקם היחסי בהקלה הכמותית של מבקשי ההיתר.

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

8. שומות הצדדים

8.1 השבחה בשומות הצדדים

תאור	מועד קובע	השבחה שומת משיבה	השבחה שומת מבקש
הקלות	30.11.2022	1,017,878 ₪	125,000 ₪

8.2 עיקרי עמדות הצדדים:

תאור	שומת משיבה	שומת מבקש
מהות ההשבחה	הקלה כמותית בשיעור 6% המהווים תוספת של כ-37 מ"ר לדירה מסי' 50	אין מחלוקת.
מצב חדש	זכויות בניה ל-37 מ"ר + מרפסת גג	שווי זכויות בניה שוליות לתוספת חדר בגג
מצב קודם	לא ניתן לייחס שווי למצב קודם, השטח מהווה רכוש משותף וזכויות הבניה הנוספות נובעות מויתור על זכויות, לא נמצא רישוי לשטח הקומה העליונה (קומה 8)	שטח שירות (מאגר מים), מרפסות וגג משותף המוסיף לשווי כל הדירות בבנין ויש לייחס למצב קודם שווי אקווי של 40% משווי חדש.
שוי זכויות בניה	20,000 ₪ למ"ר מבונה והתאמות: דירת פנטהאוז יחידה בקומה עם נוף: +5% בניה של חדש על ישן: -10%, גודל: -10%	18,000 ₪ למ"ר מבונה והתאמות: גודל ושוליות: -20%, התאמות לבינוי קיים: -20% בעלות משותפת: -30%, זכויות בחכירה: -18%

8.3 תחשיב שומת משיבה

הקלות					
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי	סה"כ מ"ר אקווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
שטח בניה מבוקש	39.66	1.00	39.66	20,000 ₪	793,200 ₪
מרפסת גג	155.8	0.13	20.18		403,600 ₪
סה"כ מצב חדש	195.4		59.8		1,196,800 ₪
תוספת שווי לאופי המקרקעין					1.05
בינוי חדש על ישן					0.90
הפחתה לגודל					0.90
סה"כ השבחה					1,017,878 ₪

8.4 תחשיב שומת מבקשת:

39.66	שטח לבנייה (במ"ר)
80%	מקדם שטח ע"ג בשטח הקיים ובמוצע לסה"כ השטח
31.728	סה"כ
60%	זיכוי מרפסת גג / שטח שירות אחסנה במצב קודם / הפסד שטח מדרגות בקומה שביעית
19	יתרת שטח אקווי במ"ר
80%	מקדם התאמות לבינוי קיים
80%	הפחתה לגודל / שוליות
70%	בעלות משותפת
82%	מקדם ע.נ עד לתום תקופת החכירה (29 שנים, ריבית 6%)
18,000 ₪	שווי למ"ר מבונה בסיסי
125,000 ₪	השבחה
62,500 ₪	היטל ההשבחה - 50% מהנ"ל

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9. הכרעה

9.1 כללי

ועדת המשנה בעיריית ירושלים אישרה בתנאים ביום 30.11.2022 בקשה להיתר בניה מס' 816756 לתוספת בניה של 39.66 מ"ר (הכשרת קומת גג קיימת) בקומה 8 של בנין מגורים משותף ברח' דיסקין 3 ירושלים. הבקשה אושרה כהקלה כמותית בשטחי בניה. הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה החלה עם אישור ההקלה.

9.2 מהות ההשבחה

בהתאם לתכנית המהווה נספח לבקשה להיתר, השינויים המוצעים במצב תכנוני חדש כוללים: תוספת שטח עיקרי למגורים במפלס קומה 8 בהיקף של 39.66 מ"ר + מרפסות גג בשטח 115.78 מ"ר.

בהתאם להחלטת ועדת ערר (י-ם) 1154/21² המימוש המבוקש מהווה הכשרת קומת גג קיימת ברח' דיסקין 3 בשכונת רחביה. במסגרת הבקשה הוצעה הרחבת דירת העוררת בשטח אשר אושר בהיתר המקורי לבניין כחדר יציאה לגג - שטח שירות. הבקשה לא מציעה בניה נוספת לגובה אלא מדובר בהרחבה של דירה קיימת על חשבון שטח שירות קיים, כאשר מדובר בשינוי סיווג של שטח קיים המוגדר כשטח שירות. הבקשה קודמה ואושרה על ידי הצוות המקצועי בכפוף להצגת הסכמות לוותורי זכויות מאת יתר דיירי הבניין. מבקשי ההיתר הציגו 10 ויתורי זכויות בסך של 38.50 מ"ר + 3.85 מ"ר חלקם היחסי בהקלה הכמותית של מבקשי ההיתר. על פי נסח לשכת רישום המקרקעין שצורף כנספח א' לכתב הערר, שטח הגג הצמוד לדירת העוררת בהתאם לתשריט הבית המשותף משני צידיו³. כעולה מהחלטת ועדת ערר 1154/21, תוספת 39.66 מ"ר למגורים מתקבלת ע"י שינוי יעוד של שטח שירות לשטח עיקרי, בהקלה.

9.3 חישוב השבחה במקרקעין

התחשיבים בשומות הצדדים נערכו ביחס לשווי זכויות הבניה. היות ובמקרה הנדון השינוי התכנוני מתייחס לשטח בנוי, ובהתאם להגדרת השבחה כעליית שווים של מקרקעין, מצאתי שראוי לבחון את ההשבחה ביחס לשווי הבנוי (כולל מחוברים). אציין שעריכת תחשיב השומה על בסיס שווי שטח בנוי ב-2 מצבי התכנון, מאפשרת קיזוז של רכיב המבנה ללא צורך בשימוש בגישת החילוץ.

9.4 התאמה לקיים

מהחלטת ועדת ערר (י-ם) 1154/21 עולה כי המימוש המבוקש כולל הפיכת חדר יציאה לגג משטח שירות לשטח עיקרי ולא מדובר בשינוי של שטח שירות שהיה רכוש משותף. בהתאם לאמור, לדירה היה חדר יציאה לגג במצב קודם והמדרגות הפנימיות קיימות ב-2 מצבי התכנון.

² ערר (י-ם) 1154/21 פני יעקובוביץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, 27.3.2022.
³ המבנה בגו"ח 30165/2 לא נרשם עפ"י צו בתים משותפים ולא מצאתי אסמכתא להצמדת גג לדירת העוררת.

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9.5 שוליות

במימוש המבוקש מתקבלת דירת מגורים בשטח נטו של כ-257 מ"ר + מרפסות בשטח של כ-180 מ"ר. בהתחשב בהיקף השטחים החריג, קיבלתי את עמדת הצדדים שיש להביא בחשבון התאמה לשוליות. ההתאמה לשוליות תקבע בהתאם לנתוני ההשוואה שימשו לקביעת שווי המקרקעין.

9.6 ערכי שווי

בחנתי עסקאות מכר מדווחות של דירות מגורים ברחוב דיסקין בסמוך למועד הקובע ומצאתי שניתן לקבל את קביעת השווי בשומת המשיבה בסך 33,300 ₪ למ"ר בנוי למגורים, בהתאמה למאפייני הדירה המהווה דירת פנטהאוז יחידה בקומה ולגודל, מתקבל:
 $33,300 \text{ ₪} = 0.75 \times 1.05 \times 26,000 \text{ ₪} / \text{מ"ר בנוי}$
הבאתי בחשבון כי הבינוי הקיים במפלס קומה 8 במצב מעטפת, בהתאם יערך תחשיב השומה על בסיס 20,000 ₪/מ"ר בנוי.
בהנתן שערכי השווי תואמים עסקאות בנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה ובהתחשב בעסקה שנערכה בנכס עצמו בשנת 2018⁴, לא נדרש לבצע התאמות למאפייני הבעלות, הרישום וכיו"ב.

10. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כמפורט:

10.1 היטל ההשבחה נדרש עקב אישור בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה.

10.2 הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 החלטת ועדת ערר (י-ם) 1154/21 מיום 27.3.2022 שקבעה כי הבקשה מציעה הרחבה של דירה קיימת על חשבון שטח שירות קיים, ע"י שינוי סיווג של שטח קיים המוגדר כשטח שירות לשטח עיקרי.

10.4 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו, לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

10.5 מיקום המקרקעין ברחוב דיסקין במרכז העיר ירושלים.

10.6 הבינוי הקיים במועד הקובע ואפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

10.7 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

⁴ הדירה נרכשה בחודש 2/2018 בתמורה ל-6.85 מ' ₪.

יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11. תחשיב השומה

תחשיב השומה נערך ביחס לשינויים בשטח הבנוי במפלס קומה 8, משרות לעיקרי, ומתקבל:

תאור	שטח חדר יציאה לגג	מקדם ח.יציאה לגג	שטח מרפסת גג	מקדם מרפסת גג	שטח אקווי חדר + מרפסת גג	שווי מ"ר בנוי	סה"כ
מצב חדש - עיקרי מגורים	39.7	1	115.8	0.25	68.6	20,000 ₪	1,372,000 ₪
מצב קודם - שטח שירות	39.7	0.65	115.8	0.16	44.6	20,000 ₪	<u>892,000 ₪</u>
השבחה							480,000 ₪

12. השומה

ההשבחה בדירה 50 בגוש 30165 חלקה 2, עם אישור בקשה להיתר בניה מס' 1990/1034.02 למועד קובע 30.11.2022, כמפורט:

השבחה : 480,000 ₪

היטל השבחה (50%) : 240,000 ₪

הסכום הנקוב יוצמד כחוק. בתקופה בה התנהל ההליך לא ישא ריבית פיגורים.

באתי על החתום,



יעל הרון, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה