בס"ד

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תאריך: 17.11.2024
מספר בקשה: 1894-2024
מספרנו: 7258

לכבוד

מר אברהם חסיד
מר יניב גוב ארי, שמאי מקרקעין
(להלן, "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

גוש 30195, חלקה (חלק) 241; רחוב גדעון האוזנר 55, שכונת הולילנד, ירושלים ;

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 1894-2024 מיום 02.09.2024 לנכס הנדון.

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1 הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה -1965.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

1.2 ההשבחה הנה בעקבות אלה:

תוכנית 101-871681

1.3 אופן המימוש:

מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה

1.4 גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תוכנית 101-0738278	10.12.2022	₪ 2,127,414	₪ 477,344

2. <u>מועד הדיון:</u>

ביום 10 בנובמבר נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

05 בנובמבר 2024 הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועדים הקובעים להערכה:</u>

תוכנית 101-871681 10.12.2022 (15 יום ממועד תחילת התוכנית)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין</u>:

נשוא הדיון, דירת מגורים בבינוי דופלקס

גוש	-	30195
חלקה (חלק)	-	241
שטח חלקה רשום	-	699 מ״ר
מהות הנכס	-	דירת מגורים בבינוי דופלקס, מצויה בקומות שלישית ורביעית בבניין מגורים מדורג המכיל סה״כ 3 יח״ד
מיקום	-	רחוב גדעון האוזנר 55, שכונת הולילנד, ירושלים
זכויות מוערכות	-	בעלות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

חוות דעת שמאי המשיבה מר אמיר חופשי

שומה נגדית של השמאי מר יניב גוב-ארי

תגובת שמאי המשיבה

צילום נסח רישום מקרקעין עדכני ליום 09.09.2024

הסכם ותשריט חלוקה מתאריך י׳ טבת שנת תשע״ה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

7. תיאור הסביבה והנכס:

הסביבה

החלקה הנדונה ממוקמת ברחוב גדעון האוזנר, שכונת הולילנד בירושלים

החלקה בסמיכות לדרך בגין (כביש מספר 50), מרחק אווירי של 57 מ' בקירוב (בהתאם למדידה גראפית מאתר המפות הממשלתי)

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בבניה רוויה של בנייני מגורים רבי קומות לצד בנייני מגורים בעצימות בניה נמוכה בדומה לנשוא הדיון ומגרשים בלתי מבונים

רחוב גדעון האוזנר, דו סיטר, מפותל, נשוא הדיון גובל בו בשתי חזיתות במקטעו המזרחי

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות עירוניות וכבישים.

החלקה והמבנה

שטח חלקה רשום 699 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית דמוית מקבילית ושתי חזיתות לרחוב (חזית מזרחית וחזית מערבית). פני הקרקע מדרוניים.

על החלקה קיים בניין מגורים בן ארבעה מפלסים בבינוי מדורג עם שתי כניסות נפרדות וסה"כ 3 יח"ד. נשוא הדיון מהווה דירת דופלקס עליונה בבניין

מפת תרשים חלקה מהאתר הגיאוגרפי הלאומי



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

8. <u>רקע תכנוני</u>:

על החלקה שבנדון חלות בין היתר, תוכניות בנין עיר הבאות[1]:

<u>מצב קודם</u>:

תוכנית 1201, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1301 מיום 08.09.1966

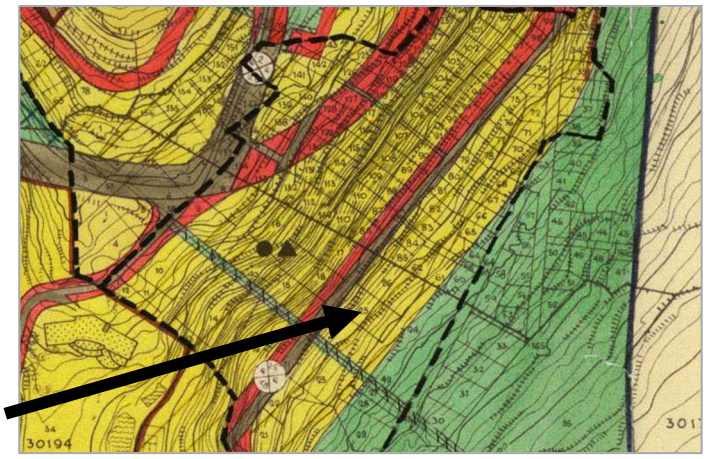
התוכנית מהווה תיקון לתוכנית מתאר ירושלים 62.

התוכנית מוסיפה אחוזי בניה לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג בשיעור של עד 5%

תוכנית 1042, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2566 מיום 20.09.1979

תוכנית מסווגת את החלקה הנדונה בייעוד "אזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה" כחלק ממתחם לרפרצליה

באזור זה תותר בניית שתי קומות במסגרת אחוזי בניה מקסימליים של 56% (כולל כל אפשרות לתוספת אחוזי בניה למגרשי פינה) בהתאם לכללים ומגבלות בתוכנית מתאר



תוכנית 2675, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3184 מיום 04.04.1985

החלקה הנדונה מסומנת כמגרש 36 המסווג בייעוד "אזור מגורים 5 מיוחד"

עיקרי הוראות התוכנית:

באזור זה תותר בניית שתי קומות במסגרת אחוזי הבניה המקסימליים של 56% (כולל מראש כל אפשרות לתוספת אחוזי בניה למגרשי פינה). לא תינתנה שום הקלות נוספות

[1] התוכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

או אחרות. אחוזי הבניה יחושבו משטח המגרש נטו. הכל בכפוף לכללים ומגבלות בתוכנית המתאר. התוכנית מבטלת את הצורך בהכנת תוכנית בינוי (סעיף 9.1 לתוכנית 1042). במגרש 36 תותר חריגה בקוו בניין צדדי בהתאם לנספח 2 לתוכנית. תותר קומת מרתף עבור מרתף, חדר הסקה, מחסן וחניה מתחת לשתי קומות המגורים וזאת בתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ 1.2 מ' מפני הקרקע המתוכננת הסופית. לא תותר הקמת מרפסות זיז או חלקי בניין זיזיים.



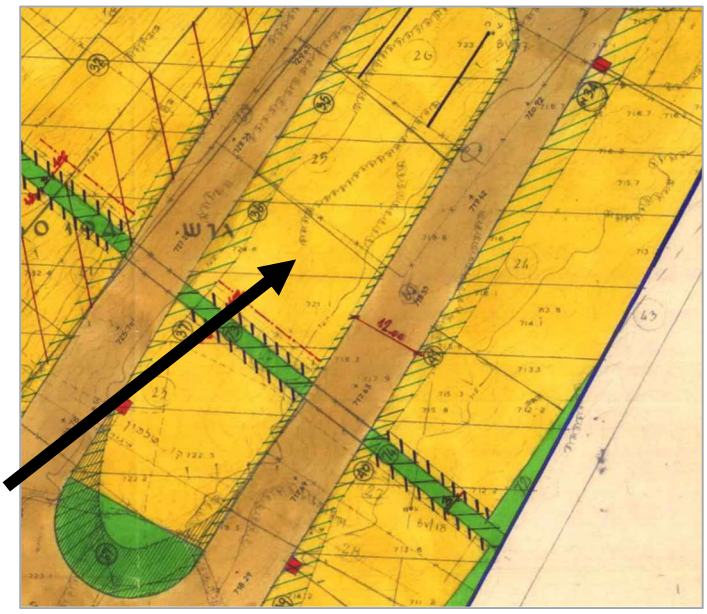
תוכנית 2675א', דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3843 מיום 07.02.1991

החלקה הנדונה מסווגת בייעוד "אזור מגורים 5 בהתאמה לטופוגרפיה"

עיקרי הוראות התוכנית:

לא תורשה כל בניה על עמודים. מבוטלת בזאת אפשרות החניה בקומת העמודים. במגרשים בהם לא ניתן למצות את זכויות הבניה ב 2 קומות תותר חפיפה של חלק מהבניין ב 3 קומות בתנאי שתישאר מרפסת גג פתוחה בעומק של 3 מ' לפחות לכיוון הנוף, הכל מאישור מהנדס העיר. יותרו גגות שטוחים בלבד. במידה והבניה במגרשים תבוצע בשלבים תחויב תוכנית בינוי לכל המגרש באישור אגף תכנון עיר כתנאי למתן היתר בניה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com



מצב חדש:

תוכנית 101-0871681, דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 10919 מיום 21.11.2022

תוכנית נקודתית להרחבת דיור ברחוב גדעון האוזנר 55

החלקה מסווגת לייעוד "מגורים א'", עיקרי הוראות התוכנית:

שימושים: מגורים

הוראות בינוי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת כמו בבניין הקיים

חניה: בתחום המגרש ובהתאם לתקן

זכויות בניה:

גודל מגרש		703 מ"ר
מספר יחידות דיור		3
שטח בניה מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	265 מ"ר
	שרות	57 מ"ר
שטח בניה מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	262.44 מ"ר
	שרות	20.94 מ"ר

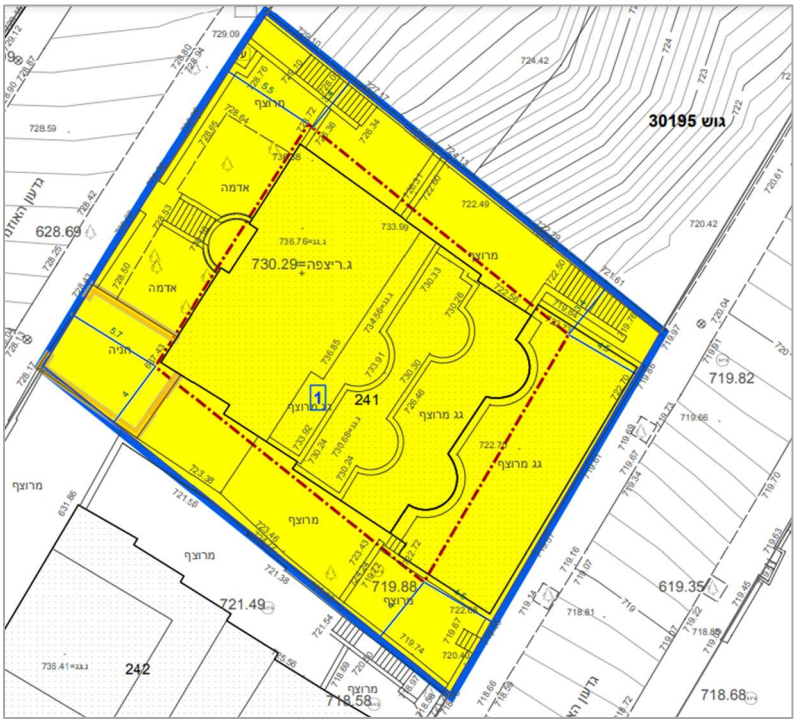
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

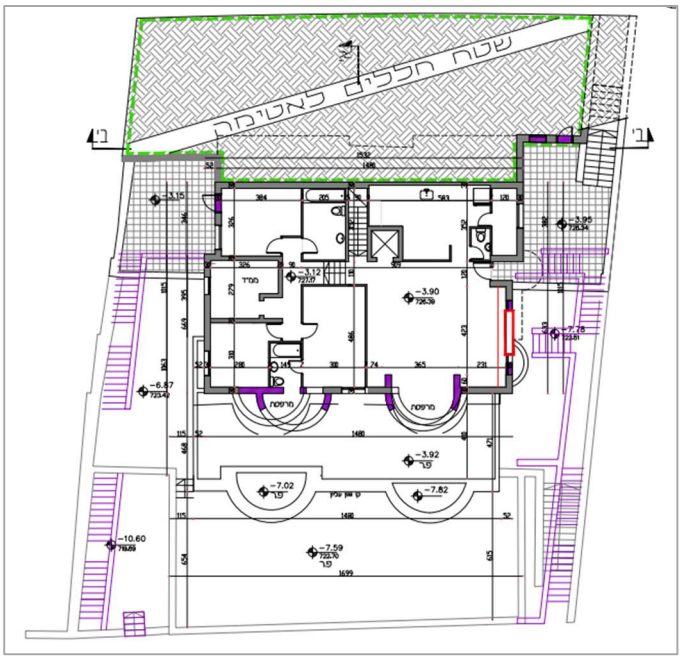
מספר קומות	מעל הכניסה הקובעת 3
	מתחת לכניסה הקובעת 3
קווי בניין	כמסומן בתשריט
שלבי ביצוע	כל תוספות הבניה תבוצע בהינף אחד



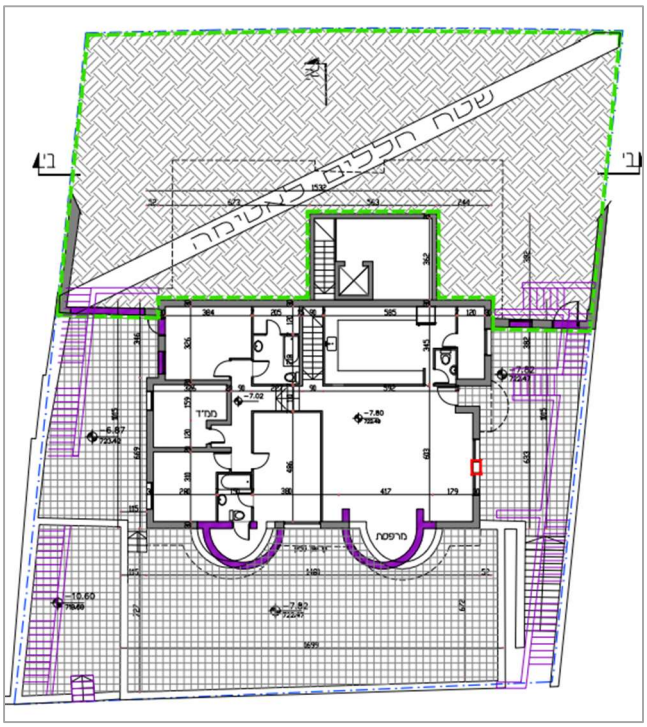
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

נספח בינוי:

קומה 1-

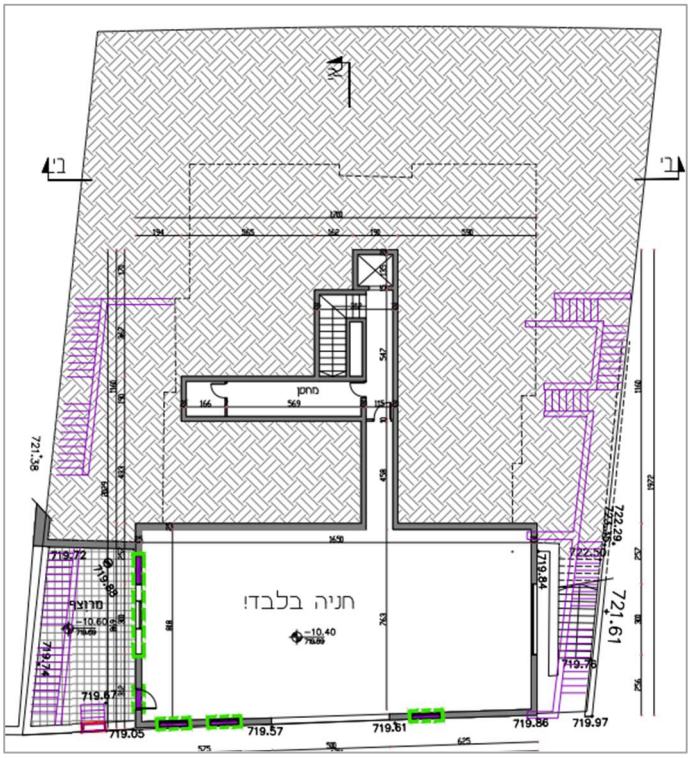


קומה 2-

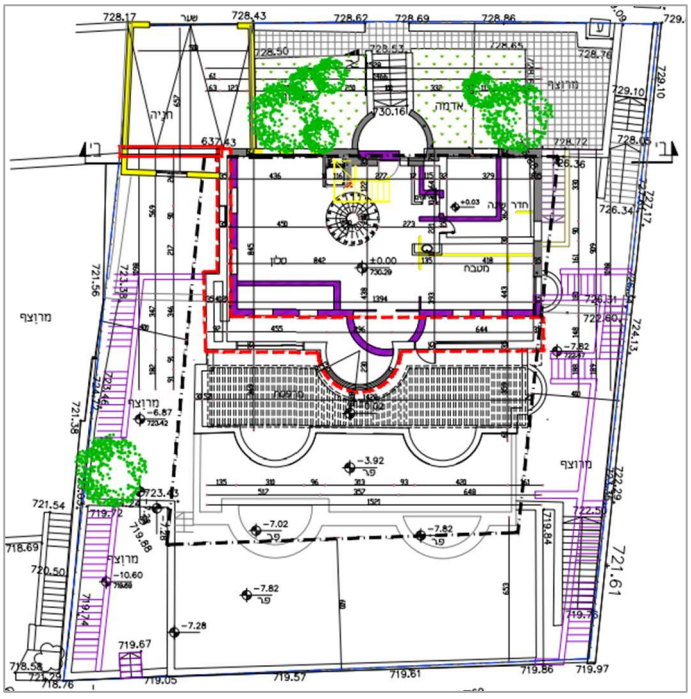


הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קומה 3-

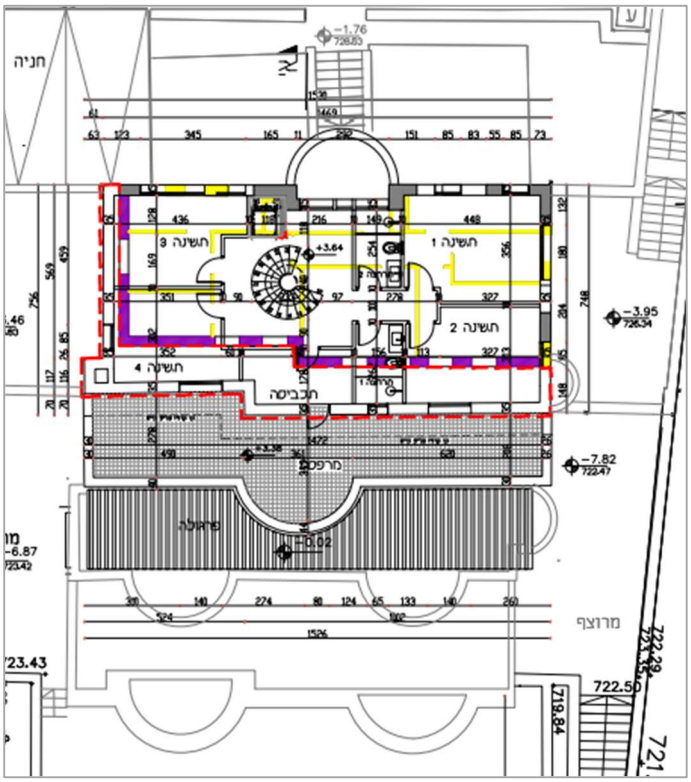


קומת קרקע:

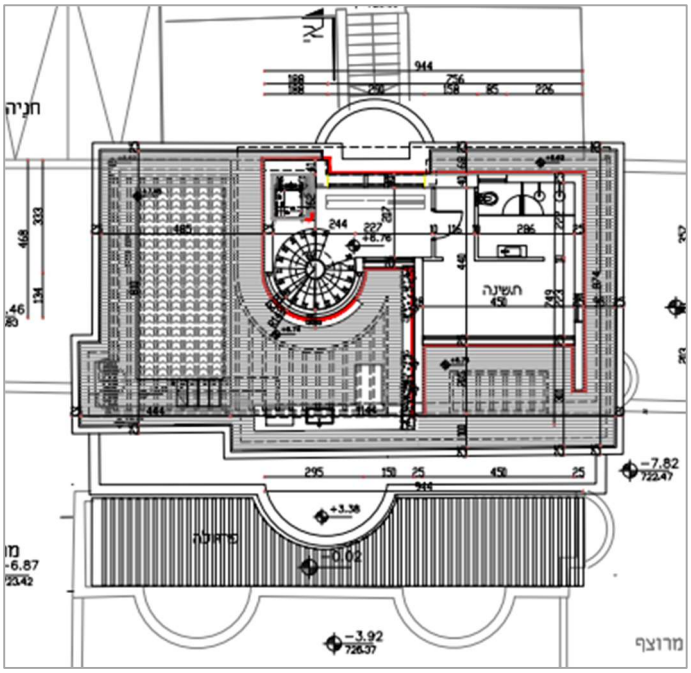


הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קומה א':

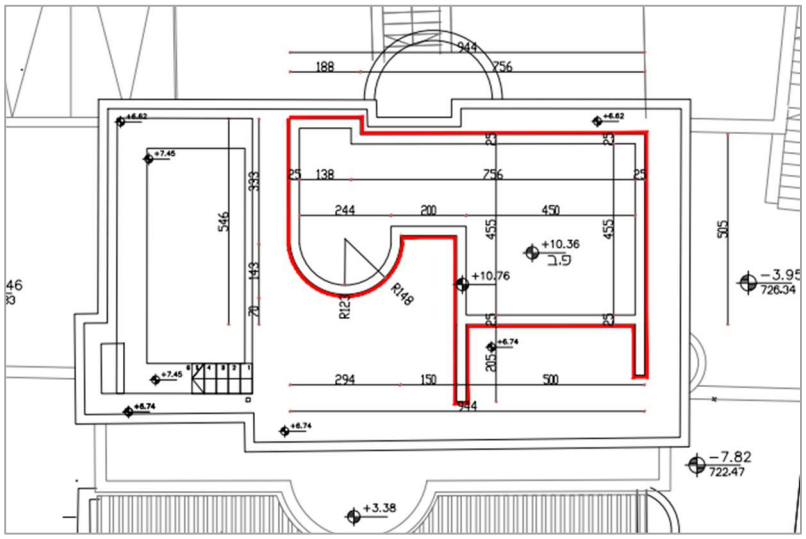


קומה ב':

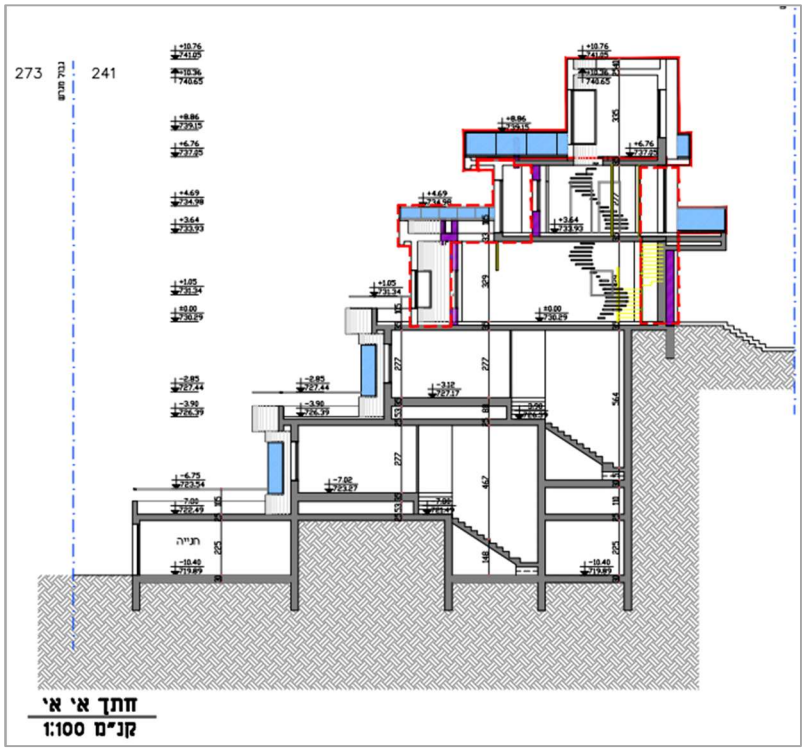


הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קומת גג :



חתך מבנה :



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מסמך מדיניות מהנדס העיר - השלמת דירת גג 5%, מתאריך 27.02.2014 (עדכונים מתאריך 09/2017, 03/2019):

המסמך נועד להסדיר את העקרונות התכנוניים לפיהם תינתן השלמת דירת גג 5% במסגרת תוכנית המתאר 62, תיקון 12 משנת 1963, תב״ע 1201.

״..לא ינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר שקיבלה הוועדה המקומית דין וחשבון מהמהנדס בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין..״

תוקפן של ההנחיות המובאות במסמך תחלנה מהמועד הנוכחי ובבקשות שטרם נבחנו ונידונו בוועדות.

5% השלמת דירת גג תינתן רק לדירות גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטג׳ים ובבתים פרטיים.

בהתאם להחלטת וועדת ערר מיום 25.07.2017 לא תינתן השלמת דירת גג במצב בו אין בינוי קיים בגג.

בקשות העולות בקנה אחד עם המדיניות המוצגת במסמך דנן, אין צורך להציג בפני מהנדס העיר והן תאושרנה ע״י ראש צוות ו/או מונה באופן ישיר.

במידה והבקשות חורגות מהמדיניות האמורה, יש להביאן בפני מהנדס העיר להכרעה.

נקודות נוספות להתייחסות (סעיף 9):

אופן חלוקת הזכויות בין הדיירים: החלוקה מתבצעת בהתאם למספר הדירות בקומת הגג באופן שווה.

וויתור זכויות: במידה ודירת הגג מעוניינת לנצל את כל זכויות 5% השלמת דירת גג של כלל הדירות הזכאיות, יש להמציא את המסמכים הבאים: חתימת כלל הדיירים בדירות הגג לגבי הרמוניקה ומסמך הסכמה של יתר בעלי דירות הגג הזכאים וזאת כאמור מאומת ע״י עו״ד.

ניתן לאשר השלמת דירת גג היה וטווח התב״ע החלה בבקשה לא יפחת מ 10 שנים.

במידה ובמסגרת הבקשה לא הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תדרש תוכנית צל.

על התוכנית להיות כפופה לתוכנית מתאר 62

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בתוכנית הכוללת סעיף סטיה ניכרת לא ניתן לקבל תוספת מכח השלמת דירת גג אף אם התוכנית כפופה למתאר. (עדכון 09.2017) הופק כהכרזה ביום 18.10.2017.

קטע רלוונטי מתוכנית 1201 כנספח למסמך:

1. בפרק ו' לתכנית בחלק (ה), בסבלת האזורים בסעיף סור 7 יבוא:

" 7		
ויפח מקסימלי של רצפה בכל הקומות ב-%	"7א	הוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת מקומת הגג.
84 עד 87		עד 5%
90 " 93		עד 5%
120 " 123		עד 5%
120 " 123		עד 5%
120 " 123		עד 5%
120 " 123		עד 5%
90 " 93		עד 5%
70 " 73		עד 5%
50 " 53		עד 5%
20 " 23		עד 5%
10 " 13		עד 5%
225	"	

(ב) בסעיף סור 11 יבוא:-

" 11

פרוזדורים כיניסליים בבתי"ם.

צדדים	אחור
מ-5 עד 4	מ-7 עד 6
מ-4 " 3	מ-5 " 4
מ-4 " 3	מ-5 " 4
מ-4 " 3	מ-5 " 4
מ-4 " 3	מ-5 " 4
מ-4 " 3	מ-5 " 4
מ-3 " 2	מ-5 " 4
מ-4 " 3	מ-5 " 4
מ-5 " 4	מ-5 " 4
2,5 או אפס	מ-5 עד 4
3 או אפס	מ-5 עד 4

הוספת חנאים 14 עד 16

2. בפרק ו' לתכנית, בחלק (ה), בסיפה ההנאים, אחרי הנאי סס' 13 יבוא:

"14. לא יינתן היתר לשטח מקסימלי של רצפה מעולה על האחוז הקבע ביותר הנקוב בסור 7 -

אלא - לאחר מהועדה המקומית קיבלה מסהנדסה דין וחשבון בדבר המצור מבחינה מכנונית ואדריכלית שיחול בבנין בתוצאה מסתן היתר כאמור, וההוספה באחוזי הבניה תחלק בדרך כלל בין כל קומותיו של הבנין נוסא הבקשה. ובהנאי שההיתר איננו לגבי חלק מבנין הנבנה מלכתחילה כפרחץ, מחסן, מקלט, או כיוצא באלה.

15. על אף האמור בסור 7א' לסבלת האזורים, לא יינתן היתר להוספה אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא לאחר קיבלה חוות המקומית דין וחשבון מסהנדסה בדבר המצור מבחינה הכנונית ואדריכלית שיחול בבנין כתוצאה מסתן היתר כאמור.

16. לא יינתן היתר לפרוזה קטן מהפרוזות הכי גדול מבסור 11 אלא לאחר מהועדה המקומית קבלה מסהנדסה דין וחשבון בדבר המצור מבחינה הכנונית ואדריכלית היה בדבר והבנין המסוי יבנה בפרוזה שאינו פחות מהפרוזה הכי גדול המצור11",

ובהנאי ההחריגה מן הפרוזה הגדול יותר תהיה לגבי פנות או קסעים של הבנין בלבד.



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מסמך מדיניות השלמת דירת גג מעודכן מיום 10.01.2021

להלן קטעים רלוונטיים:

המסמך המצ״ב הינו סיכום עבודת מטה שנערכה בנושא השלמת דירת גג 5% ואשר נועד להסדיר את העקרונות התכנוניים לפיהם תינתן השלמת דירת גג 5% במסגרת תכנית המתאר 62,תיקון מס׳ 12, שנת 1963, תב״ע 1201.

״לא יינתן היתר לתוספת אחוזים לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת בקומת הגג אלא **לאחר שקיבלה הועדה המקומית דין וחשבון ממהנדסה בדבר השיפור מבחינה תכנונית ואדריכלית שיחול בבניין ...״**

תוקפן של ההנחיות המובאות במסמך תחלנה מהמועד הנוכחי ובבקשות שטרם נבחנו ונידונו בוועדות.

יובהר בזאת כי, **5% השלמת דירת גג תינתן רק לדירות גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטג׳ים ובבתים פרטים.**

יודגש, כי בהמשך להחלטת וועדת ערר מיום 25.7.2017 [ערר 91/17] לא תינתן השלמת דירת גג במצב בו אין היתר מאושר לבינוי על הגג.

כמו כן, בקשות העולות בקנה אחד עם המדיניות המוצגת במסמך דנן, אין צורך להציגן בפני מהנדס העיר והן תאושרנה ע״י ראש צוות ו/או ממונה באופן ישיר.

במידה והבקשות חורגות מהמדיניות האמורה, יש להביאן בפני מהנדס העיר להכרעה.

9. **נקודות נוספות להתייחסות:**

א. **אופן חלוקת הזכויות בין הדיירים**: החלוקה מתבצעת בהתאם למספר הדירות בקומת הגג, באופן שווה.

ב. **וויתור זכויות**: במידה ודירת הגג מעוניינת לנצל את כל זכויות 5% השלמת דירת גג של כלל הדירות הזכאיות, יש להמציא את המסמכים הבאים:

א. חתימת כלל הדיירים בדירות הגג על גבי ההרמוניקה.

ב. הצגת מסמך הסכמה של יתר בעלי דירות הגג הזכאים וזאת כאמור מאומת ע״י עו״ד.

ג. **הגדרת פרק הזמן בו ניתן להכיל את הנושא**: ניתן לאשר השלמת דירת גג היה וטווח אישור התב״ע החלה בבקשה לא יפחת מ- 10 שנים.

ד. **דרישה לתכנית צל:** במידה ובמסגרת הבקשה לא הוכלו כלל בעלי הדירות הזכאיות לתוספת 5% השלמת דירת גג, אזי תידרש תכנית צל.

ה. **על התכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62**

ו. **הבהרה:** בתכנית הכוללת סעיף סטייה ניכרת בנוסח ״תוספת שטחים או אחוזי בניה מהווה סטייה ניכרת״ – לא ניתן לקבל תוספת מכוח השלמת דירת גג אף אם התכנית כפופה למתאר. [עדכון 09/2017], הופק כהכרזה ביום 18/10/2017.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מסמך מדיניות לעיין מרפסות שירות (תאריך עדכון 12.02.2015):

רקע / פירוט הנושא	מרפסות פנימיות- 'מרפסות שרות'
מקורות מידע	**א. בסיס חוקי ותקנות- הנחיות עדכניות** **ב. הנחיות מרחביות** **ג. הנחיות נקודתיות בתב"ע ככל שקיימות**
א. הבסיס החוקי והתקנות	תכנית מתאר 62
	ניתן לתכנן מרפסת פנימית מקורה מבלי לחשב את שטחה במכסת השטחים רק כאשר: • התכנית החלה בחלקה היא תכנית 62 • או כאשר התכנית קבעה אזור מגורים שהינו אחד מאזורי המגורים של תכנית 62
ב. הנחיות המחלקה	<u>תותר בניית מרפסת פנימית בכפוף לעמידה בתנאים הבאים:</u> 1. המרחק בין הקיר הפנימי לצד החיצוני של הקיר בבניין לא יעלה על 1.5 מ' 2. הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן 3. מרפסות שרות יתאפשרו בסלון, מטבח, וחדר שירותים – מרפסת אחת לכל פונקציית שימוש לעיל 4. שטח המרפסת יהיה כמפורט להלן: בסלון: לא יעלה על 7.5 מ"ר במטבח: לא יעלה על 5 מ"ר בשירותים: לא יעלה על 3 מ"ר - כל שטח עודף מעבר לכך יחושב ע"ח שטחים עיקריים שטח המרפסת המצוין להלן מתבסס על השטחים המינימליים לחלקי בניין. 5. פתח הדלת מפנים הדירה אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרט של 0.80 עד 0.90 מ'. הפתח בקיר החיצוני של המרפסת יהיה לרוחב כל המרפסת ככל הניתן [ללא זיגוג / תריס / אלומיניום וכד']
הערות חשובות	• ככל שקיימות הוראות פרטניות בנושא הנדון בתב"ע החלה בחלקה בנוגע למרפסות פנימיות, יש לפעול ע"פ הוראות התב"ע • לא תתאפשר בניית מרפסת שרות בחלקות עליהן חלה תכנית שהופקדה לאחר 1992. • לא תתאפשר בניית מרפסת זיז בצמוד למרפסת שחושבה כמרפסת שרות, אלא אם שטחה של מרפסת השרות תומר לשטח עיקרי. • <u>**סגירת גזוזטרא:**</u> בבניינים ישנים בלבד שנבנו על פי תכנית מתאר 62 ניתן יהיה לסגור מרפסות שירות מקורות שנבנו במקור עם הבניין ע"פ תכנית 62, מבלי לחשב את השטח במכסת השטחים, בכפוף לכללים הבאים בלבד: 1. בחזית הבניין- רק אם המרפסות אינן פונות לרחוב ראשי, ובלבד שתסגרנה כולן בבת אחת. 2. בחזית צדדית או אחורית של הבניין- רק אם שטח המרפסת אינו עולה על 6 מ"ר ובלבד שהסגירה מקובלת מבחינה אדריכלית. במקרה בו שטח המרפסת עולה על 6 מ"ר לא ניתן יהיה לסגור חלק

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

	ממנה.
הנחיות לביצוע במערכת הממוחשבת	אין מידע ייחודי
תנאים להוצאת היתר בניה בנושא	על פי קובץ מחלקתי [יש להשתמש במהדורה אחרונה] רשימת תנאים נדרשים להיתר- על פי סוגי הבקשות השונים מנהל התכנון- מהנדס העיר, אגף רישוי ופיקוח-רישוי בניה
מסמכים מצורפים לתקציר זה	
• יובהר כי יש להתעדכן בדבר תקנות עדכניות שיופקו בנושא הנדון מפעם לפעם	

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

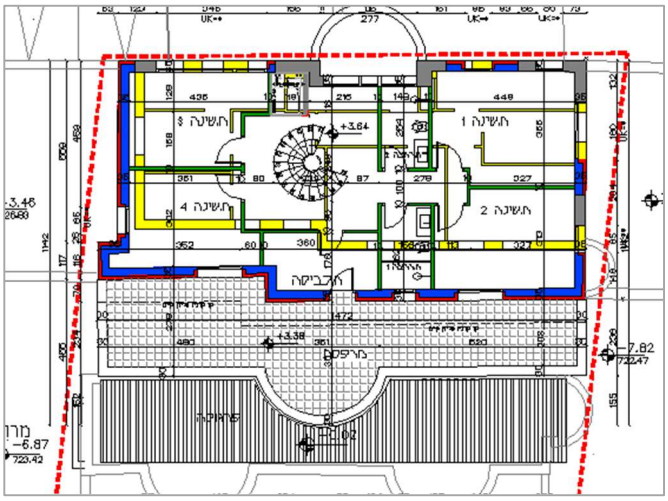
9. <u>רישוי:</u>

היתר בניה מס' **41139** מיום 24.11.1996. הקמת 3 יח"ד.

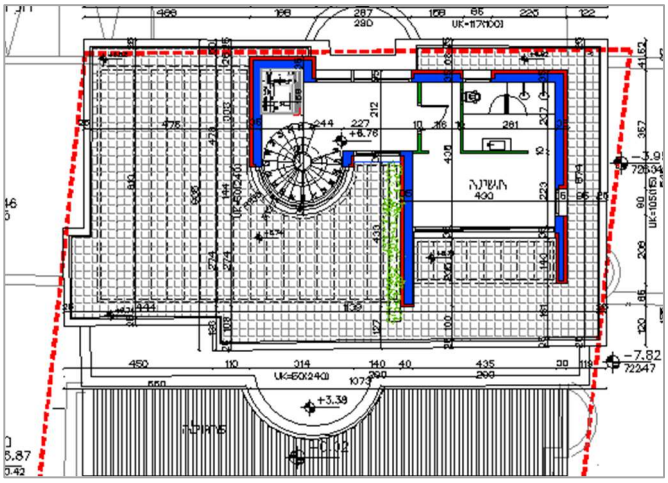
טבלת שטחי בניה:

| א | | |

קומה א':



קומה ב':



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

10. <u>משפטי</u>[2]

10.1 נסח רישום:

בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון אשר הוצג בפני עדכני ליום 09.09.2024, לחלקה 241 בגוש 30195, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח רשום	;	699 מ״ר	
בעלויות	;	סויסה רונית	1/6
		סויסה דוד	1/6
		סיקרון הדר טובה	1/8
		סיקרון יריב אברהם	1/8
		סיקרון יריב שמאות מקרקעין והשקעות בע״מ	1/12
		חסיד אברהם	1/3
משכנתאות	;	תאריך 14.01.2008, בעלי המשכנתא בנק ירושלים בע״מ, דרגה ראשונה, סכום 1,030,000 ₪, על הבעלות של סיקרון הדר טובה וסיקרון יריב אברהם	
		תאריך 14.01.2008, בעלי המשכנתא בנק ירושלים בע״מ, דרגה ראשונה, סכום 360,000 ₪, על הבעלות של סיקרון יריב שמאות מקרקעין והשקעות בע״מ	
		תאריך 27.01.2008, בעלי המשכנתא בנק ירושלים בע״מ, דרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על הבעלות של סיקרון הדר טובה, סיקרון יריב אברהם וסיקרון יריב שמאות מקרקעין והשקעות בע״מ	
		תאריך 19.08.2018, בעלי המשכנתא בנק מזרחי טפחות בע״מ, שם הלווה חסיד אברהם, דרגה ראשונה, סכום 3,160,000 ₪, על הבעלות של חסיד אברהם	
הערות	;	תאריך 04.09.2001, הערה לפי תקנה 27(א) וסעיף 126 לחוק,	

[2] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניינית ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

המוטב: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, בתנאי שטר מקורי 17296/1996/0

תאריך 10.01.2010, הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת ארוש שלום וארוש מירים, ללא הגבלת סכום, העות: בגין התחייבות לרישום משכנתא לסויסה רונית, על הבעלות של סויסה רונית

תאריך 03.03.2010, צו עיקול, לטובת לשכת הוצאה לפועל תל אביב, הערות: תיק 01-41768-49-8, הליך 100051678ד׳ מיום 17.02.2010

תאריך 21.03.2024, הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, הערות: ראה בקשה מיום 23.01.2024 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין

10.2 הסכם ותשריט חלוקה

הוצג בפני הסכם ותשריט חלוקה אשר נערך ונחתם בתאריך י׳ טבת שנת תשע״ה, בין בעלי הזכויות ו/או זכאים להרשם כבעלי זכויות במקרקעין הידועים כחלקה 241 בגוש 30195 - הבניין ברחוב גדעון האוזנר 55 בירושלים, ממנו מתבררים הפרטים הבאים:

זכויות בעלות ב״יחידה תחתונה״ במפלס 7.80- (כהגדרתו בתשריט היתר המצ״ב) ומסומנת בצבע אדום על צמידותיה בקומת החניה (מפלס 10.4-) שייכת לסויסה רונית וסויסה דוד ז״ל

זכויות הבעלות ב״יחידה אמצעית״ הממוקמת במפלס 3.90- (כהגדרתו בתשריט היתר המצ״ב) ומסומנת בתשרטי המצ״ב בצבע כחול על צמידותיה בקומת החניה (מפלס 10.4-) ובקומת הקרקע (מפלס 0.00, מבואת הכניסה) שייכת לסיקרון יריב אברהם, הדר טובה סיקרון וסיקרון יריב שמאות מקרקעין והשקעות בע״מ

זכויות הבעלות ב״יחידה העליונה״ הממוקמת במפלסים 0.00 ו- 3.64 (כהגדרתן בתשריט היתר המצ״ב) ומסומנת בתשרטי המצ״ב בצבע ירוק על צמידותיה בקומת הקרקע (חצר ומקום חניה כפול) שייכת לחן משה וחן ורד להם רשומה הערת אזהרה מיום 04.09.2001 על זכויות הבעלות של שגב שמעון

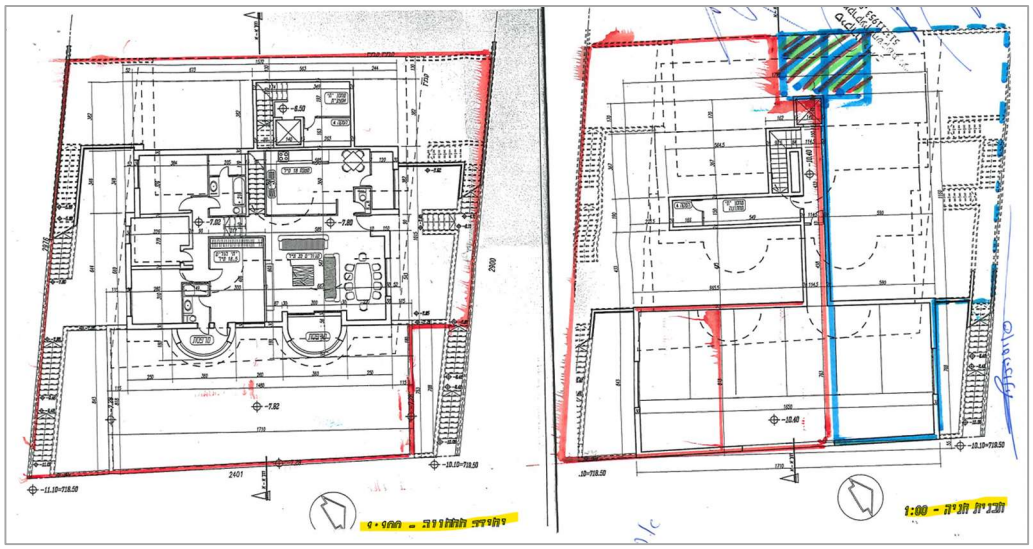
בקומת חניון קיים חדרון פנימי המסומן בתשריט הרצ״ב בקווים אלכסוניים ובצבע ירוק, אדום וכחול והוא משמש ויכול לשמש כחדר הסקה משותף בלבד. הגישה לחדר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הסקה באמצעות מעבר מהשטח הצמוד ליחידה האמצעית (דירת סיקרון), הכניסה לחדר הסקה לבעלי היחידות העליונה ולבעלי היחידה התחתונה שמורה זכות הגישה בתיאום מוקדם עם בעלי הדירה האמצעית.

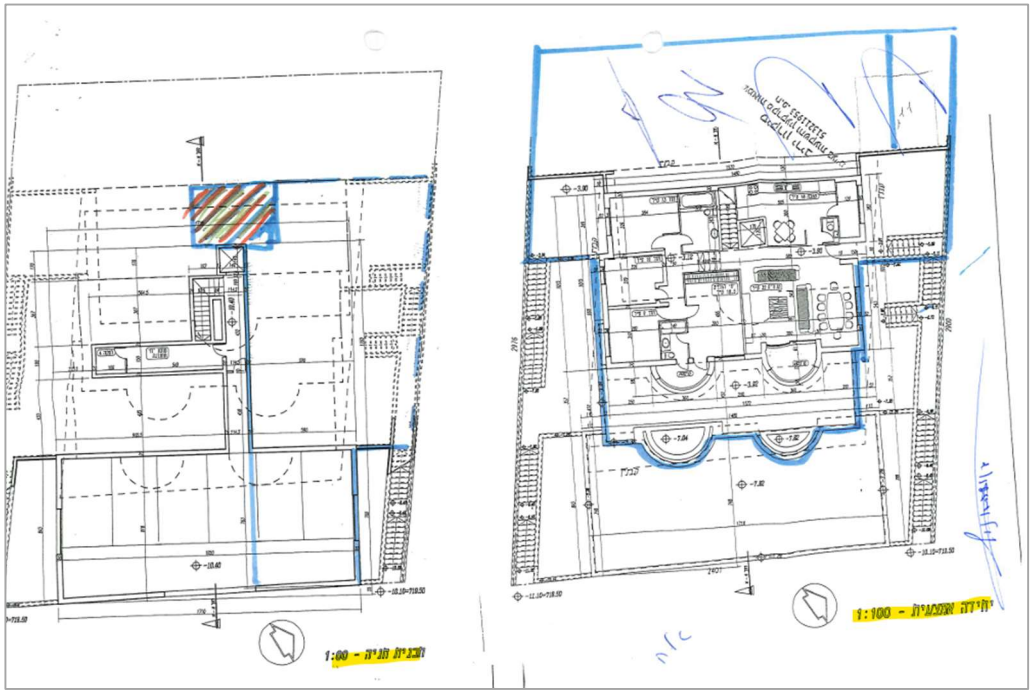
שטח גג הבניין שייך ליחידה העליונה (משפחת חן) ובו מתקנים משותפים של כלל בעלי הזכויות בבניין, הגישה לגג נעשית מדירת משפחת חן – היחידה העליונה ולבעלי הזכויות ביחידה התחתונה וביחידה האמצעית שמורה זכות הגישה בתיאום מוקדם עם בעלי היחידה העליונה

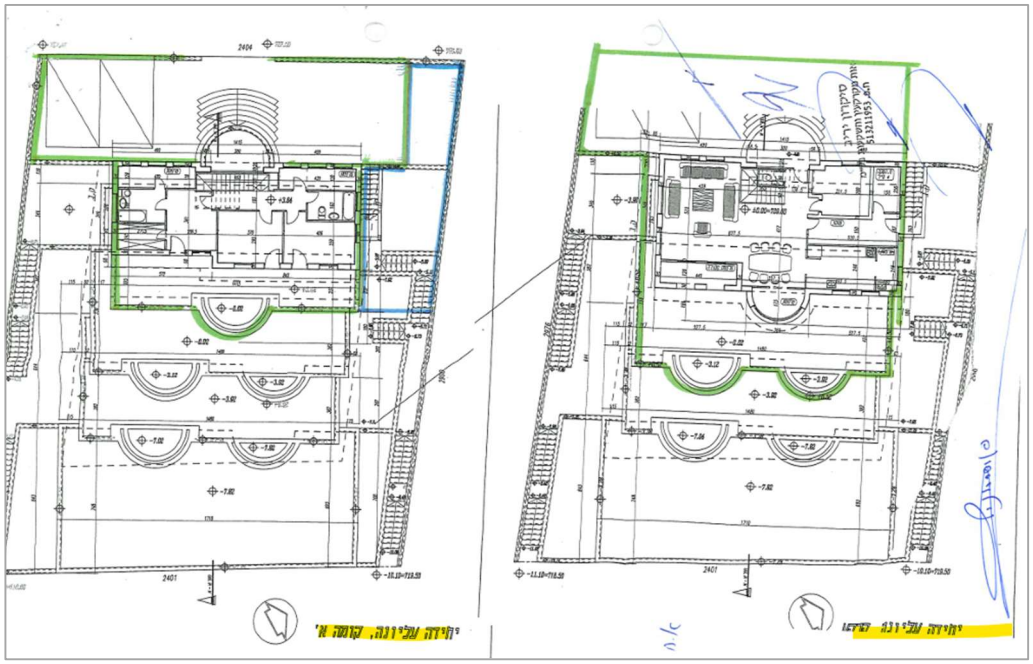
תשריט חלוקה:



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית:</u>

להלן תפורטנה בתמצית המחלוקות שבין הצדדים:

11.1 שמאי המשיבה - הוועדה המקומית

המועד הקובע 10.12.2022

בהשוואה של תוכנית הבקשה להיתר בניה נמצא כי מדובר במימוש מלא של כלל זכויות הבניה מכוח תוכנית 101-0871681

מהות ההשבחה היא תוספת זכויות בניה בדירה העליונה, כמפורט להלן:

קומת קרקע	(מפלס 0.00±)	43.92 מ"ר
קומה א'	(מפלס 3.64+)	45.65 מ"ר
קומה ב'	(מפלס 6.76+)	36.18 מ"ר
מרפסת גג	(מפלס 6.76+)	100.32 מ"ר

שמאי המשיבה מעריך מקדם עלויות התאמה רק ביחס לתוספת בקומת הגג

הבקשה מהווה הכשרת שטחים שנבנו בעבירות בניה ומשכך לא הובאו בחשבון עלויות הריסה, מילוי ועלויות התאמה ליתרת השטחים

לא הובא פטור מותנה היות ושטח הבניה הקים בעבירות הבניה גדול מ 140 מ"ר

נתוני השוואה:

מס"ד	תאריך	כתובת	גו"ח	שנת בניה	קומה	מס' חדרים	שטח רשום	תמורה	שווי מ"ר בנוי רשום
1	08.12.2022	נזר דוד 28	30194/53	2002	1/5	6	219	₪ 4,500,000	₪ 20,547.95
2	25.10.2022	- (1)	30195/256	1993	1/3	5	145	₪ 7,100,000	₪ 48,965.52
3	06.10.2022	גדעון האוזנר 2	30194/61	2000	1/3	5	148	₪ 4,266,000	₪ 28,824.32
4	16.09.2022	האוזנר גדעון 57	30195/242/2	2000	1/4	6	141	₪ 5,600,000	₪ 39,716.31
5	13.09.2022	ברוך דובדבני 19	30195/188	1994	4/6	5	128	₪ 4,050,000	₪ 31,640.63
6	22.03..2022	האוזנר גדעון 45	30195/250/1	2010	1/5	5	174	₪ 5,290,000	₪ 30,402.30
7	02.02.2022	גדעון האוזנר 37	30195/254	1999	1/3	6	205	₪ 6,400,000	₪ 31,219.51
8	18.01.2022	גדעון האוזנר 49	30195/248	2007	1/5	- (1)	125	₪ 3,420,000	₪ 27,360.00

(1) אין פירוט בנתוני מס שבח

שמאי המשיבה מעריך שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך 15,000 ₪ על בסיס נתוני ההשוואה שלעיל

שמאי המשיבה מביא בחשבון את מקדמי ההתאמה הבאים:

מקדם שוליות לשטח שמעבר ל 160 מ"ר	0.75

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

(תואם החלטת שמאי מכריע אייל יצחקי בגוש/חלקה 30192/211)

מקדם שטח עיקרי בקומת הגג (קומה שלשית) 0.85

מקדם מרפסת גג 0.5

מקדם שוליות למרפסת 0.95

תחשיב השבחה - שמאי המשיבה:

(שטחים בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר)

מצב קודם

מהות	שטח עיקרי	מקדם	שטח אקוו'
קומת קרקע	81.67	1	81.67
קומה א'	54.97	1	54.97
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש			**136.64**
שווי מ"ר מבונה אקוו'			**15,000 ₪**
סה"כ שווי מצב קודם			**2,049,600 ₪**

מצב חדש

מהות	סה"כ שטח עיקרי	מקדם	מקדם שוליות	מקדם קומה ג'	שטח אקוו'
קומת קרקע	125.59	1	1	1	125.59
קומה א' עד 160 מ"ר (1)	34.41	1	1	1	34.41
קומה א' מעבר ל- 160 מ"ר (2)	66.21	1	0.75	1	49.66
קומת גג	36.18	1	0.75	0.85	23.06
מרפסת גג	100.32	0.5	0.95	1	47.65
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש					**280.37**
שווי מ"ר מבונה אקוו'					**15,000 ₪**
שווי מצב חדש					**4,205,614 ₪**
עלויות התאמה לשטח עיקרי בגג (0.1 * 7,900 ₪ עלות בניה למ"ר (3) * 36.18 מ"ר בקומת גג)					-28,600 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					**4,177,014 ₪**
סה"כ שווי מצב קודם					2,049,600 ₪
סה"כ השבחה					**2,127,414 ₪**
סה"כ היטל השבחה (50%)					**1,063,707 ₪**

(1) 125.59 מ"ר - 160 מ"ר

(2) סה"כ שטח קומה א' הינו 100.62 מ"ר (66.21 מ"ר = 34.41 מ"ר - 100.62 מ"ר)

(3) 7,900 ₪ למ"ר = 1.17 מע"מ * 1.3 עלויות עקיפות * 5,200 ₪ עלות בניה למ"ר עילי (מחירון דקל)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.2 שמאי המבקש

בהתאם להסכם ותשריט חלוקה הגג בקומה העליונה צמוד לדירה שבנדון

שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה בגין דמ״ש לתקופת בניה המוערכת בכ 4 חודשים

<u>שטחים קיימים במצב קודם</u>:

שמאי המבקש מציין כי בהתאם לתוכנית והבקשה להיתר מבוקשים שטחי בניה עיקריים במפלסים השונים המתוכננים על חשבון שטח מרפסות פנימיות מקורות קיימות, שטח מחסן, שטח מרפסות פתוחות ומרפסות גג שאושרו בהיתר בניה 41139.

להלן פירוט השטחים הקיימים בהיתר אל מול המבוקשים במצב חדש:

מפלס 0.00<u>+</u> : שטח עיקרי הנוסף ע״ח שטחי שירות 12.98 מ״ר, שטח עיקרי הנוסף ע״ח שטח מרפסות פתוחות 24.8 מ״ר, שטח עיקרי ע״ח שטח מרפסות פנימיות 10.24 מ״ר

מפלס 3.64+ : שטח עיקרי הנוסף ע״ח מרפסת פתוחה 25.69 מ״ר. השמאי אינו מביא שטח זה בחשבון כיוון שהוא מכוח תוספת זכויות להשלמת דירת גג. שטח עיקרי הנוסף ע״ח שטח מרפסות פנימיות 19.96 מ״ר

<u>מרפסות פנימיות</u>:

השמאי מעריך מקדם מרפסות פנימיות המהוות חלק אינטגרלי משטח הדירה 0.9

השמאי מפנה להחלטות וועדת ערר והחלטות שמאים מכריעים, ביניהן, ערר (ת״א) 85001/15 **הוועדה המקומית לתו״ב הרצליה נ׳ חברת בן דוד הנדסה ייזום ובניה בע״מ**, ברובן נקבע כי הסבת שטח מרפסות פנימיות לשטח עיקרי אינה משביחה. דהיינו מקדם 100% למרפסות פנימיות.

<u>שטח גג צמוד</u>:

השמאי מעריך מקדם שווי לשטח גג צמוד 0.1. השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים אשר נקטו מקדם בגין אובדן שטח גג הנע בין 0.1-0.2

במצב הקודם לפי היתר הבניה שטח קומת הגג לפי קונטור מפלס 3.64 78.68 מ״ר ובמצב החדש מבוקש שטח עיקרי 36.18 מ״ר ומרפסת גג בשטח 100.32 מ״ר.

בהסכם החלוקה לא קיימת הוראה הקובעת שהגג החדש שייבנה יחזור להיות צמוד לדירה שבנדון וסביר שיחזור להיות נחלת הכלל לפי החוק ולכן יש לזכות בגין אובדן

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטח גג צמוד במצב קודם

בעניין זה מפנה השמאי לפס״ד בית משפט העליון ע״א 239/79 **ישראל גלבורט נ׳ הממונה על המרשם** וכן פס״ד בית משפט מחוזי בתל אביב יפו ה״פ 21919-09-12 **קרשין ואח׳ נ׳ זילברמן ואח׳**

<u>מקדמים</u>:

מחסן וחדר הסקה בקומת מגורים	0.8

שמאי המבקש קובע מקדם מחסן וחדר הסקה בקומת מגורים 0.8 ומפנה להחלטת שמאי מכריע גיל הרצברג בגו״ח 30408/1 לפיה נקבע מקדם 0.8. ובפועל מביא בחשבון בתחשיב מקדם 0.6.

מרפסות פתוחות צמודות לסלון	0.5
מרפסות פתוחות צמודות לחדר שינה	0.3
מרפסת גג	0.35
מקדם שוליות לשטח מעבר ל 160 מ״ר	0.75
מקדם שוליות לשטח מרפסת גג מוצע	0.95
מקדם פונקציונאליות למפלס 6.67+	0.85

עלויות התאמה כמו בשומת המשיבה

<u>יתרת זכויות בניה המיוחסות לדירה מכוח 5% השלמת קומת גג</u>:

להערכת המבקש במצב הקודם קיימות זכויות בשיעור 5% להשלמת דירת גג.

השמאי מפנה למספר היתרי בניה בסמיכות לנכס הנדון (היתר 109641 בגו״ח 30195/217, היתר בניה 59523 בגו״ח 30195/248, היתר בניה 101149 בגו״ח 30195/246)

השמאי מעריך כי קיימת התאמה מלאה להנחיות מהנדס העיר וקיימת וודאות מלאה לזכויות ואין לחייב בהיטל השבחה בגין אישור תוספת 5%.

לעניין זה מפנה השמאי להחלטות וועדת ערר (י-ם) 8138-08-18 **טברסקי בשי מרים נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, בה נקבע כי במצב בו התאפרה הבניה במצב הקודם גם אם פורסמה הקלה אין בפרסום ההקלה כדי לחייב בהיטל השבחה. בנוסף מפנה השמאי לפס״ד מחוזי עמ״נ מרכז 6524-12-16 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

רעננה נ' חברת הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ והחלטות נוספות.

לפיכך יובא בחשבון במצב הקודם שטח של 34.95 מ"ר מכוח 5% השלמת קומת גג (699 מ"ר שטח החלקה *0.05)

השמאי מפנה להחלטות שמאים מכריעים בהן הובא בחשבון רכיב זה.

<u>נתוני השוואה</u> :

עסקת קרקע:

גוש/חלקה 30195/233, מיום 19.01.2021, תמורה בעסקה 3,849,615 ₪ כולל מע"מ.

ניתוח העסקה:

ניתוח עסקת הקרקע - גדעון האוזנר 16	
זכויות הבניה בהתאם לתכנית מס' 2675	289.0
שטחי ממ"ד עבור 2 יח"ד	24.0
מרפסות פנימיות עבור של יח"ד בשטח 15.5 מ"ר (הובא במקדם 0.9)	27.9
שטחי מרפסות פתוחות (עבור 2 יח"ד) בשטח של כ- 100 מ"ר (הובא במקדם 0.5)	50
מקדם התאמה בגין פוטנציאל תכנוני (בשיעור 10% מהשטח העיקרי)	28.9
סה"כ שטח אקו'	419.8
סכום עסקת המכר	₪ 3,849,615
שווי מ"ר קרקע מבונה בהתאמה למיקום	₪ 9,171
שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע (מתואם בשיעור של 10%)	**₪ 10,088**

עסקאות מכר דירות מגורים:

גוש חלקה	כתובת	יום מכירה	תמורה	מהות	שנת בניה	שטח רשום	שטח ברוטו (בשיעור של 12%)	חדרים	חצי	מרפסת	גג	סה"כ שטח ברוטו אקו'	שווי למ"ר ברוטו מגלם הצמדות	שווי למ"ר ברוטו אקו'	התאמה לזמן	שווי למ"ר ברוטו אקו' מתואם	הערות
030195-0220-002-00	גדעון האוזנר 11	10/04/2022	₪ 4,800,000	דירת קוטג' במבנה הכולל 3 יח"ד	1998	169.9	190.29	5	68.1	50.4		232.513	₪ 25,225	₪ 20,644	1	₪ 20,644	
030195-0248-004-00	גדעון האוזנר 49	24/03/2021	₪ 3,180,000	דירת קוטג' במבנה הכולל 5 יח"ד	2007	137.5	154.00	5		94.35	90.5	197.285	₪ 20,649	₪ 16,119	1.05	₪ 16,925	בדירה 3 מרפסות המרפסת היוצאת מחסלון הובא במקדם 0.5 ויתר המרפסות במקדם של 0.3
030195-0220-001-00	גדעון האוזנר 11	17/10/2021	₪ 4,800,000	דירת קוטג' במבנה הכולל 3 יח"ד	2004	158.4	177.41	5	66.8	48.9		218.558	₪ 27,056	₪ 21,962	1.05	₪ 23,060	
030195-0220-003-00	גדעון האוזנר 11	08/09/2021	₪ 6,562,500	דירת במבנה הכולל 3 יח"ד	2000	134.9	151.09	5	234.2	48	130.3	240.813	₪ 43,435	₪ 27,251	1.05	₪ 28,614	
030195-0242-002-00	גדעון האוזנר 57 בעמודות לנכס שבמדון	16/09/2022	₪ 5,600,000	דירת קוטג' במבנה הכולל 3 יח"ד	2000	141	157.92	6	91.75	58.55		207.5825	₪ 35,461	₪ 26,977	1	₪ 26,977	קיים חניה בשטח של 76.9 מ"ר (שטח זה אינו הובא בחשבון) נתון שווי שהובא בשומת המועדה.
030195-0250-001-00	גדעון האוזנר 45	22/03/2022	₪ 5,290,000	דירת קוטג' במבנה הכולל 2 יח"ד	2010	174.6	195.55	5	166.5	42		249.777	₪ 27,052	₪ 21,179	1	₪ 21,179	נתון שווי שהובא בשומת המועדה.
030195-0248-002-00	גדעון האוזנר 49	18/01/2022	₪ 3,420,000	דירת במבנה הכולל 5 יח"ד	2007	116.4	130.37			77.25		163.893	₪ 26,233	₪ 20,867	1	₪ 20,867	נתון שווי שהובא בשומת המועדה. בדירה 3 מרפסות המרפסת היוצאת מחסלון הובא במקדם 0.5 ויתר המרפסות במקדם של 0.3
																₪ 22,609	**מפוצע שווי מ"ר ברוטו אקו' מתואם**

משקפות שווי מ"ר בנוי אקו' 22,600 ₪, בניכוי רווח יזמי 12% ועלויות בניה 9,000 ₪. (בהתאם למחירון דקל 11/2022, העמסת שטחי שירות ועלויות עקיפות ובתוספת מע"מ), מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' 11,200 ₪. (מגלם שווי חניות ומחסנים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

על בסיס נתוני ההשוואה תוך מתן תוקף גבוה לגישת ההשוואה קובע השמאי שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 11,500 ₪.

סיכום ערכי שווי ומקדמים:

מסד נתונים	
שווי מ״ר קרקע מבונה	11,500 ₪
מקדם מרפסות פנימיות	0.9
מקדם שטחי אחסנה וחדר הסקה	0.6
מקדם מרפסות פתוחות היוצאות מהסלון	0.5
מקדם מרפסות פתוחות היוצאות מחדרים	0.3
מקדם מרפסת גג	0.3
מקדם גג פרטי	0.1
מקדם בגין שוליות (מעל 160 מ״ר)	0.75
מקדם בגין פונקציונאליות (מפלס 6.76+)	0.85
עלות התאמה לשטח העיקרי המוצע במפלס 6.76+ (כפי שהובא בשומת הוועדה)	-28,600 ₪

תחשיב השבחה - שמאי המבקש:

מצב קודם - היתר בניה שהופק בתיק בנין מס׳ 1995/0851.00				
מהות	שטח	מקדם אקו׳	שוליות	שטח אקו׳
שטח עיקרי במפלס 0.00+	72.46	1	1	72.46
שטח עיקרי במפלס 3.64+	58.72	1	1	58.72
שטח עיקרי שניתן מכח 5% השלמת קומת עד 160 מ״ר (מפלס 3.64+)	28.82	1	1	28.82
שטח עיקרי שניתן מכח 5% השלמת קומת מעל 160 מ״ר (מפלס 3.64+)	6.13	1	0.75	4.60
חדר הסקה במפלס 0.00+	5.43	0.6	1	3.26
מחסן במפלס 0.00+	9.05	0.6	1	5.43
מרפסות פנימיות במפלס 0.00+	11.74	0.9	1	10.57
מרפסות פנימיות ומבואת כניסה מפלס 3.64+	19.96	0.9	1	17.96
גג פרטי במפלס 6.76+	78.68	0.1	1	7.87
סה״כ שטח אקו׳				**209.68**
שווי מ״ר קרקע מבונה				**11,500 ₪**
סה״כ שווי מצב הקודם				**2,411,360 ₪**

מצב חדש - בקשה להיתר בניה בתיק בנין מס׳ 1995/0851.02					
מהות	שטח	מקדם אקו׳	שוליות	מקדם בגין פונקציונליות (קומה ג׳)	שטח אקו׳
שטח עיקרי במפלס 0.00+	125.59	1	1	1	125.59
שטח עיקרי במפלס 3.64+ עד 160 מ״ר	34.41	1	1	1	34.41
שטח עיקרי במפלס 3.64+ מעל 160 מ״ר	66.21	1	0.75	1	49.6575
אובדן מרפסת פתוחה במפלס 0.00+	-24.8	0.5	1	1	-12.4
אובדן מרפסת פתוחה במפלס 3.64+ (לא הובא בחשבון)	-25.69	0.3	1	1	0
שטח עיקרי מפלס 6.76+	36.18	1	0.75	0.85	23.06475
מרפסת גג מפלס 6.76+	100.32	0.35	0.95	1	33.3564
סה״כ שטח אקו׳					**253.68**
שווי מ״ר קרקע מבונה					**11,500 ₪**
סה״כ					2,917,304 ₪
עלות התאמה לשטח העיקרי המוצע במפלס 6.76+ (כפי שהובא בשומת הוועדה)					-28,600 ₪
סה״כ שווי המצב החדש					**2,888,704 ₪**

השבחה	**477,344 ₪**
היטל השבחה	**238,672 ₪**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.3 תגובת שמאי המשיבה

<u>תוספת 5% השלמת דירת גג במצב קודם</u>

שמאי המשיבה דוחה את הטענה לפיה יש להביא בחשבון זכויות בניה להשלמת דירת גג בשיעור 5%, ומציין כי החלטות שמאים מכריעים אותן ציין המבקש בהן נלקח שטח זה במצב קודם שונות מהנכס נשוא הדיון. כמפורט להלן:

בתשריט החלוקה לא נכתב כי השכנים מסכימים לבעל הגג המוצמד לבנות/לעשות שימושים שונים בגג בשונה מהחלטת שמאי מכריע אריה אריאל בה נקבע בתקנון מוסכם שבעלי הזכויות זכאים לבנות על הגג .. ללא צורך בהסכמת שאר בעלי היחידות בבית וכך גם בשומת השמאי יהונתן טוביאן.

השמאי מפנה למסמך מדיניות של הוועדה המקומית מיום 10.01.2021 לפיו נקבע כי בהמשך להחלטת וועדת ערר 91/17, לא תינתן השלמת דירת גג במצב בו אין היתר מאושר לבינוי על הגג. בנוסף נקבע במסמך המדיניות כי בתוכנית הכוללת סעיף סטייה ניכרת בנוסח "תוספת שטחים או אחוזי בניה מהווה סטיה ניכרת" לא ניתן לקבל תוספת מכוח השלמת דירת גג אף אם התוכנית כפופה למתאר.

השמאי מפנה לתקנון תוכנית 2675, כדלקמן:

(א) באזור זה תותר בנית שתי קומות במסגרת אחוזי בניה מקסימליים של 56% (כולל מראש כל אפשרות לתוספת אחוזי בניה למגרשי פינה), בהתאם לכל הכללים והמגבלות שע"פ תכנית המתאר המקומית לירושלים ללא שום סטיות ובלא שום הקלות נוספות ויראו בכך מיצוי כל ההקלות האפשריות בתחום של סטיה בלתי ניכרת בהתחשב באופי הסביבה ומגבלות המקום ולא תינתנה שום הקלות נוספת או אחרת; אחוזי הבניה יחושבו מ"שטח המגרש" כהגדרתו בפירוש המונחים בתכנית המתאר המקומית לירושלים דהיינו, משטח נטו, זיקפידו על כל הכללים שבתכנית המתאר המקומית לירושלים בגין קומת קרקע נמוכה, גובה מרתפים, מגבלות שטח פנוי של עמודים, ללא תוספת שטחי בניה שמחוץ למגין אחוזי הבניה לבד מאלה המותרים במפורש בתכנית המתאר המאושרת.

היתרי הבניה שהוצגו על ידי המבקש ניתנו טרם קיומו של מסמך מדיניות זה

בנוסף, במסמך המדיניות נקבע כי התוספת תינתן רק לדירות גג בבניינים משותפים ולא תחול בקוטג'ים ובבתים פרטיים כאשר בהתאם לבקשה להיתר בניה בתיק בניין 95/0851 מיום 07.11.1995 עולה כי הדירה הנוכחית מוגדרת כקוטג'

כאמור, אין להביא בחשבון תוספת שטח השלמת גג

לחלופין במידה וייקבע כי יש להביא בחשבון שטח תוספת זה במצב קודם, השמאי מציג התייחסות בשתי חלופות

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חלופה א׳, ככל והתוספת התגבשה במועד תוכנית 2765, הרי שבמועד זה טרם אושר תשריט חלוקה (אושר בתאריך 01.01.2015) ובהתאם לסעיף הדן 5% להשלמת דירת גג הרי שיש לחלק את השטח של 34.95 מ״ר בין כל הדירות באופן שווה. בבניין נשוא הדיון קיימות 3 יח״ד ולפיכך הזכויות המשויכות לדירה בקומה העליונה הן 11.65 מ״ר (34.95 מ״ר/3 יח״ד)

חלופה ב׳, לפיה התוספת התגבשה במועד אישור תוכנית 101-0871681, במועד זה קיים מסמך מדיניות מיום 10.01.2021 לפיו לא תינתן השלמת דירת גג במצב בו אין היתר מאושר לבינוי על הגג. במקרה הנדון לא קיים היתר לבניה על הגג ותשריט החלוקה לא כולל הסכמה לבניה על הגג

<u>מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן לשטח נוסף של 5% להשלמת דירת גג</u>:

שמאי המשיבה מעריך כי במידה וייקבע שיש להביא בחשבון את שטח התוספת, יש להביא בחשבון מקדם דחיה בגין סיכון ואי וודאות להסכמת שכנים ומקדם התאמה לבינוי חדש על ישן

<u>הצמדת הגג במצב קודם</u>:

שמאי המשיבה מפנה להוראות התוכנית המשביחה, לפיה תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין (כמו שהיה במצב הקודם) ולא שכל הגג חוזר להיות נחלת הכלל.

פס״ד בית המשפט העליון ישראל גלבורט אליו הפנה המבקש אינו דומה למקרה הנדון, כיוון שבפס״ד מדובר בתוספת יחידות חדשות על גג מוצמד, גם הגישה לגג כבר אינה מהדירה הקיימת ולפיכך בפועל הצמדת הגג בוטל בשונה מהמקרה הנדון בו מדובר בהרחבת דירת גג קיימת. גם החלטת שמאית מכריעה יעל הרון עוסקת במקרה שונה.

ולכן אין להביא בחשבון שווי גג מוצמד במצב קודם.

לחילופין במידה והטענה לא תתקבל יש להביא בחשבון שווי 1/3 מזכויות הגג.

ערכי שווי:

עסקת הקרקע אותה הציג שמאי המבקש נערכה במועד 19.01.2021 בשיא מגפת הקורונה במצב בו העסקאות היו בשפל ובחוסר וודאות.

בין מועד העסקה למועד הקובע חלה עליית מחירים בשיעור 30% אותה יש להביא בחשבון

מדובר בעסקת פרטיים ולכן יש להוסיף מע״מ על שווי מ״ר מבונה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קשה להניח אם במועד הרכישה היה קיים פוטנציאל לאישור תוכנית (התוכנית התקבלה ביום 11.09.2023 נדחתה ביום 08.01.2021)

לא ברור מהיכן הובא שטח מרפסות של 50 מ״ר ליח״ד

השמאי הציג ניתוח לעסקאות משומת ההשבחה המקורית

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12. תיאור תמציתי לעיקרי הפערים בין הצדדים

	המשיבה	המבקש
שווי מ״ר מבונה	15,000 ₪	11,500 ₪
זכויות 5% להשלמת דירת גג	אין להביא בחשבון	יש להביא בחשבון
הצמדת גג במצב קודם	אין שינוי בזכויות בין שני המצבים	במקדם 0.1 במצב קודם
הפסד שטחים קיימים במצב הקודם	לא הובא בחשבון	הובא בחשבון

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13. דיון במחלוקת בין הצדדים והכרעה

13.1 ערכי שווי - מועד קובע 10.12.2022

שמאי המשיבה מעריך שווי מ״ר מבונה 15,000 ₪, השמאי מתבסס על חילוץ שווי מ״ר מבונה מנתוני השוואה לדירות מגורים בסביבה הקרובה

שמאי המבקש מעריך שווי מ״ר מבונה 11,500 ₪, השמאי מתבסס על ניתוח עסקת קרקע ועסקאות לדירות מגורים

החלטה:

החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה:

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 30192/194, שכונת רמת שרת, נכון למועד הקובע 31.07.2021, נקבע שווי מ״ר מבונה בבניה רוויה (צפיפות של 6 יח״ד למגרש) בסך 12,000 ₪

שמאי מכריע אייל יצחקי, חלקה 221 בגוש 30192, מועד קובע 22.06.2019, מבנה הכולל 2 יח״ד, שווי מ״ר קרקע מבונה 13,000 ₪

שמאי מכריע יעקב פז, חלקה 88 בגוש 30193, מועד קובע 06.07.2022, בניין המכיל 25 יח״ד, שווי מ״ר קרקע מבונה 11,500 ₪

שמאי מכריע אלדד חיימי, חלקה 502 בגוש 30341, מועד קובע 12.05.2021, בניין מגורים בפרויקט תמ״א 38, שווי מ״ר מבונה 12,500 ₪

נתוני השוואה לדירות בבינוי דומה ככל האפשר לנשוא הדיון בסביבה הקרובה לנכס אשר נערכו בין התאריכים 01/2022-12/2023:

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	מהות	שנת בניה	שטח מדווח	חדרים
030195-0248-002-00	18/01/2022	3,420,000	דירה בבית קומות	2007	122	5
030195-0220-002-00	10/04/2022	4,800,000	דירה בבית קומות	1998	160	5
030195-0242-002-00	16/09/2022	5,600,000	דירה בבית קומות	2000	141	6

קומה	קומות בבניין	דירות בבניין	חניה צמודה	שטח אקו'	שווי מ״ר בנוי אקו'
1	5	5	2	164.5555	₪ 20,783
1	2	3	1	179.12	₪ 26,798
1	4	3	1	164.3375	₪ 34,076

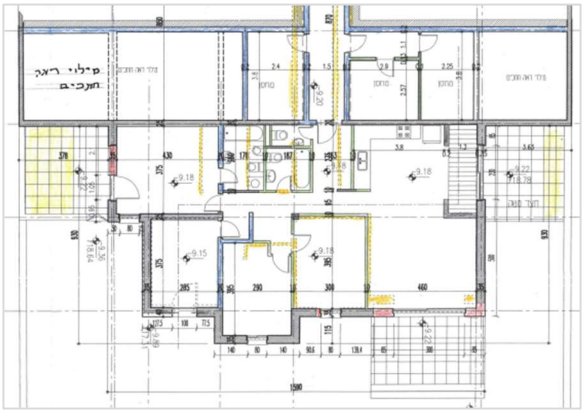
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הערות:

עסקה 1:

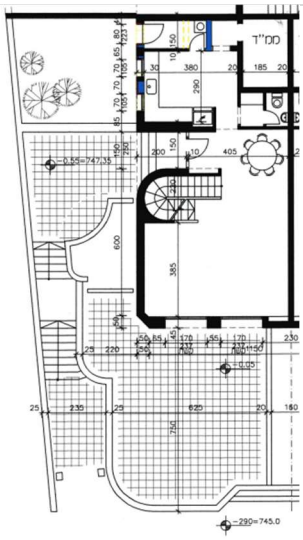
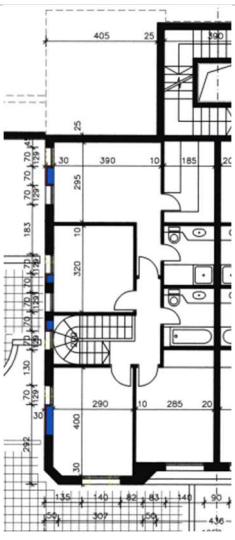
הבניין מצוי ברחוב גדעון האוזנר 49 סמוך לנשוא הדיון. הבניין בבינוי מדורג דומה לנשוא הדיון. הבניין שופץ בהיתר משנת 2008. הדירה מדווחת בקומה 1 בבניין הכולל 5 קומות. הבאתי בחשבון כי עסקת ההשוואה היא במפלס הראשון בבניין (9.18-).

העסקה משקפת מחיר נמוך ממחירי השוק בסביבה הקרובה. תרשים הדירה בהיתר:



עסקה 2:

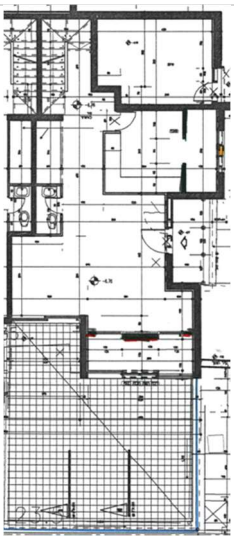
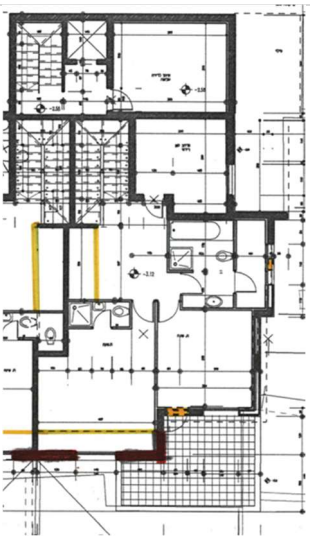
הבניין מצוי ברחוב גדעון האוזנר 15 סמוך לנשוא הדיון. הבניין בבינוי מדורג דומה לנשוא הדיון. הבניין שופץ במהלך השנים. הדירה מהווה דופלקס גן עם חצר וירידה למחסן במרתף. להלן תרשים הדירה בהיתר בניה:

קומת קרקע	קומה א'
	

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עסקה 3 :

הבניין מצוי ברחוב גדעון האוזנר 57, גובל בחלקה הנדונה. הבניין מכיל שתי דירות דופלקס גן ודירת גג. הבניין שופץ במהלך השנים. קיים קושי לקבוע איזה מבין דירות הדופלקס מהווה את העסקה. הבאתי בחשבון שטח דירה בהתאם למידע מדווח הנמצא קרוב לשטחים בהיתר מכיוון ששטחי הבניה בהיתר מקורבים ומחושבים ביחס לכל הדירות בקומה.

קומה ראשונה	קומה שניה
	

מיקום העסקאות ביחס לנשוא הדיון :



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

להלן עסקאות השוואה נוספות לדירות מגורים בסביבה הקרובה בבניה רוויה בבינוי, אשר נערכו בין התאריכים 01/2022-12/2023 :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	מהות	שנת בניה	שטח מדווח	חדרים	קומה	קומות בבניין	דירות בבניין	שווי מ״ר בנוי
030195-0207-026-00	24/11/2022	3,350,000	דירה בבית קומות	1980	101	4	1	6	14	₪ 33,168
030195-0207-008-00	16/08/2023	3,400,000	דירה בבית קומות	2001	95	4	3	6	11	₪ 35,789
030195-0188-015-00	13/09/2022	4,050,000	דירה בבית קומות	1994	128	5	4	6	6	₪ 31,641
030195-0254-002-00	02/02/2022	6,400,000	קוטג׳ דו משפחתי	1999	205	6	1	3	4	₪ 31,220

מנתוני רשות המיסים שתי עסקאות באותה חלקה שנת הקמת הבניין שונה.

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני ההשוואה, היתרי בנייה, בשים לב מיוחד לעסקאות שנערכו סמוך יותר למועד הקובע, ובהתאמות נדרשות למכלול מאפייניו המיוחדים של הנכס נשוא הדיון לרבות מיקומו, אופי הבינוי והמועד הקובע הבאתי בחשבון שווי מ״ר בנוי המתאים לנשוא דיון זה בסך 27,000 ₪.

חילוץ שווי מ״ר קרקע מבונה :

קביעת הרווח היזמי נעשית בדרך כלל על ידי השוואה לרווח היזמי המקובל בשוק[3] לגבי אותו סוג נכס. שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה ובין היתר בהתאם למצב השוק, הריביות הנהוגות בו, רמת התחרות בין היזמים לבין עצמם, רמת הסיכון הכללי בענף הנדל״ן ולמשתנים כלכליים נוספים. גורמים נוספים המשפיעים על גובה הרווח היזמי הם רמת המורכבות המשפטית והתכנונית, גודל הפרויקט ומשך הקמתו הצפוי. ככל שמשך ההקמה הצפוי ממושך יותר כך גדל משך החשיפה לסיכוני השוק גדלים ושיעור המימון משתנה.

לאחר שבחנתי פרויקטים נוספים הדומים במאפייניהם לנשוא הדיון ובהתאמה להחלטות קודמות של הח״מ (ראו לדוגמא גוש/חלקה 6021/712 חולון, גוש/חלקה 6388/644,115 פתח תקווה, בהן נקבע שיעור רווח יזמי 18%-20%), בנסיבות נשוא ההחלטה, מיקום הנכס, אופי הבניה בנכסי ההשוואה ובנכס נשוא הדיון, שטחים תת קרקעים ושטחי שירות משותפים, הבאתי בחשבון שיעור רווח יזמי 18% ועלויות בניה בסך 8,500 ₪ (בהתחשב בגיל המבנים נשוא ההשוואה).

חילוץ שווי מ״ר מבונה :

27,000 ₪/מ״ר בנוי / 1.17 (מע״מ) / 1.18 (רווח יזמי) 8,500 ₪ עלויות בניה למ״ר = 11,056 ₪. בתוספת מע״מ 17% = 12,936 ₪.

[3] קווים מנחים פרק יח׳ – בחירת ה״רווח היזמי״.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני ההשוואה לרבות נתוני ההשוואה אשר הוצגו על ידי כל אחד מהצדדים, החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות קודמות של הח״מ, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה אקו׳ בגבולות 13,000 ₪ (בערכים כולל מע״מ).

13.2 זכויות להשלמת דירת גג בשיעור 5% מצב תכנוני קודם:

שמאי המבקש מביא בחשבון במצב קודם יתרת זכויות בניה בשיעור 5% עבור השלמת דירת גג מכוח תוכנית 2675 הכפופה להוראות תוכנית 62 ומפנה להיתרי בניה שניתנו לתוספת בסביבה הקרובה.

שמאי המשיבה בתגובה מציין כי בהתאם לתשריט החלוקה לא צוין האם לבעלי הדירה העליונה מותר לבנות בגג הצמוד לדירתם, השמאי מפנה למסמך מדיניות מיום 10.01.2021 לפיו בהתאם לערר 91/17 לא תינתן השלמת דירת גג במצב בו אין היתר מאושר לבניה על הגג או במצב בו התוכנית כוללת סעיף לפיו תוספת שטחים מהווה סטייה ניכרת אף אם התוכנית כפופה למתאר (מפנה לתוכנית 2675 בה נקבע כי לא יינתנו הקלות מעבר לאחוזי הבניה המותרים) ובנוסף לא יינתן היתר בניה בקוטג׳ים ובתים פרטיים (השמאי מפנה להיתר בניה מיום 07.11.1995 לפיו הדירה הנוכחית מוגדרת כקוטג׳ . השמאי מציין כי היתרי בניה לתוספת זו ניתנו לפני מסמך המדיניות. לחילופין במידה וטענת אי החבות לא תתקבל מציג השמאי תחשיב השבחה בשתי חלופות.

החלטה:

במצב התכנוני הקודם תוכנית 2765 ותוכנית 2765א׳ כפופות להוראות תוכנית מתאר 62.

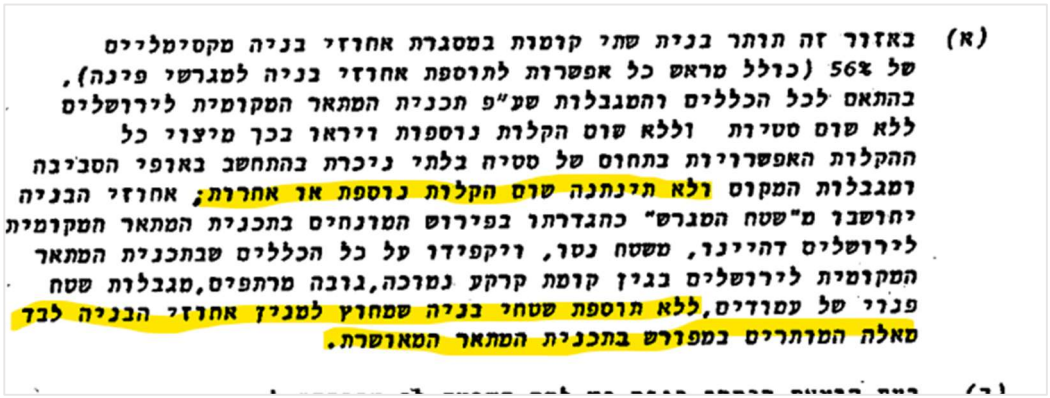
תוכנית 101-0871681 (המשביחה) מחליפה את הוראות תוכנית מתאר 62 והוראות תוכנית 2765/א׳.

תוכנית 1201, מהווה תיקון לתוכנית מתאר ירושלים 62, התוכנית מוסיפה אחוזי בניה לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת מקומת הגג בשיעור של עד 5%.

תוכנית 2765 מאורחת לתוכנית 1201.

בהתאם להוראות תוכנית 2765, סעיף 8 (א), נקבע, כדלקמן:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com



(א) באזור זה תותר בנית שתי קומות במסגרת אחוזי בניה מקסימליים של 56% (כולל מראש כל אפשרות לתוספת אחוזי בניה למגרשי פינה), בהתאם לכל הכללים והסבלות שע"פ תכנית המתאר המקומית לירושלים ללא שום סטיות וללא שום הקלות נוספות ויראו בכך מיצוי כל ההקלות האפשרויות בתחום של סטיה בלתי ניכרת בהתחשב באופי הסביבה ומגבלות המקום ולא תינתנה שום הקלות נוספת או אחרות; אחוזי הבניה יחושבו מ"שטח המגרש" כהגדרתו בפירוש המונחים בתכנית המתאר המקומית לירושלים דהיינו, משטח נטו, ויקפידו על כל הכללים שבתכנית המתאר המקומית לירושלים בגין קומת קרקע נמוכה,גובה מרתפים,מגבלות שטח פנוי של עמודים,ללא תוספת שטחי בניה שמחוץ למעין אחוזי הבניה לבד מאלה המותרים במפורש בתכנית המתאר המאושרת.

במסמך מדיניות מיום 10.01.2021 נקבע, בין היתר:

ה. **<u>על התכנית להיות כפופה לתכנית מתאר 62</u>**

ו. **<u>הבהרה</u>**: בתכנית הכוללת סעיף סטייה ניכרת בנוסח "תוספת שטחים או אחוזי בניה מהווה סטייה ניכרת" – לא ניתן לקבל תוספת מכוח השלמת דירת גג אף אם התכנית כפופה למתאר. [עדכון 09/2017], הופק כהכרזה ביום 18/10/2017.

מהאמור, בהתחשב בהוראות תוכנית 2765 ומסמך מדיניות שהוא לפני המועד הקובע, במצב הקודם לא ניתן היה לאשר תוספת בניה להשלמת דירת גג בנכס נשוא הדיון.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

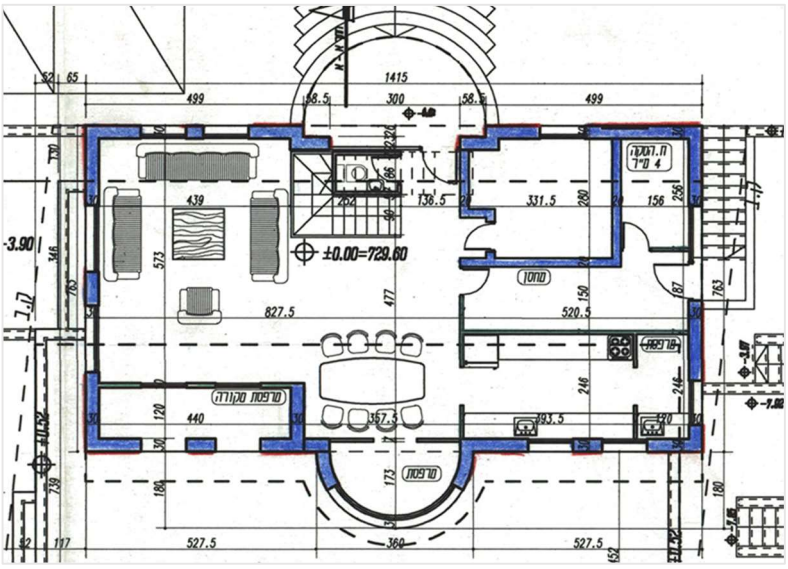
13.3 שווי שטחי בניה במצב הקודם:

שמאי המבקש מביא במצב הקודם הפסד שטחי שירות, הפסד מרפסות פנימיות והפסד שטח מרפסות פתוחות. שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון שווי לשטחים אלה במצב קודם.

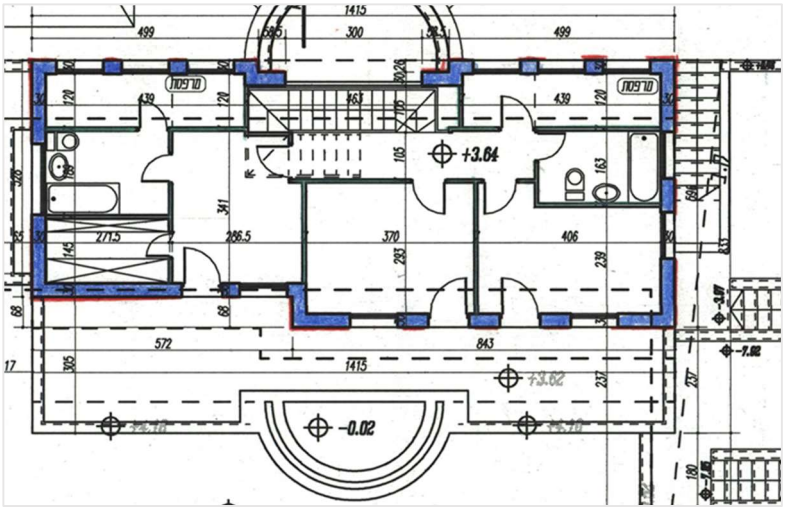
החלטה:

להלן תרשים הדירה מתוכנית היתר הבניה המקורי:

קומת קרקע



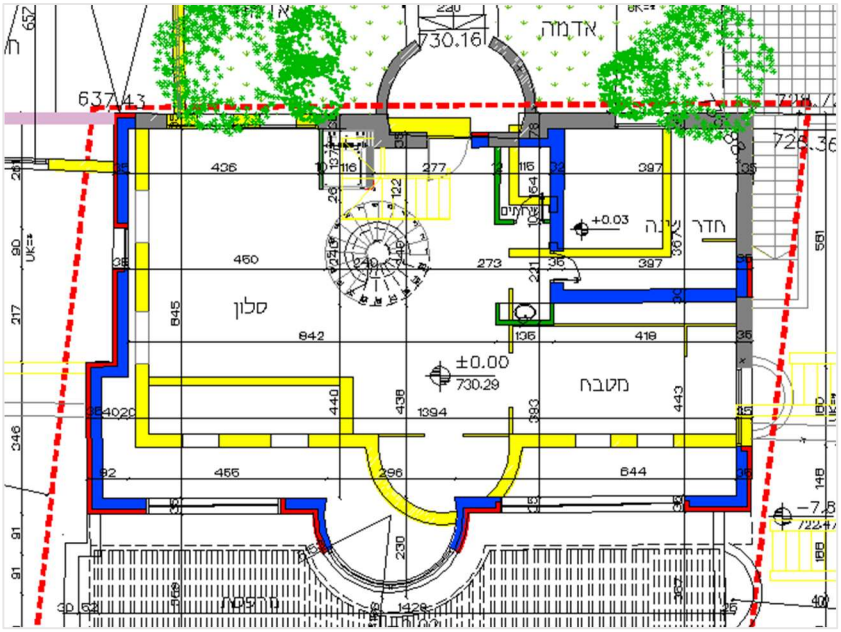
קומה א'



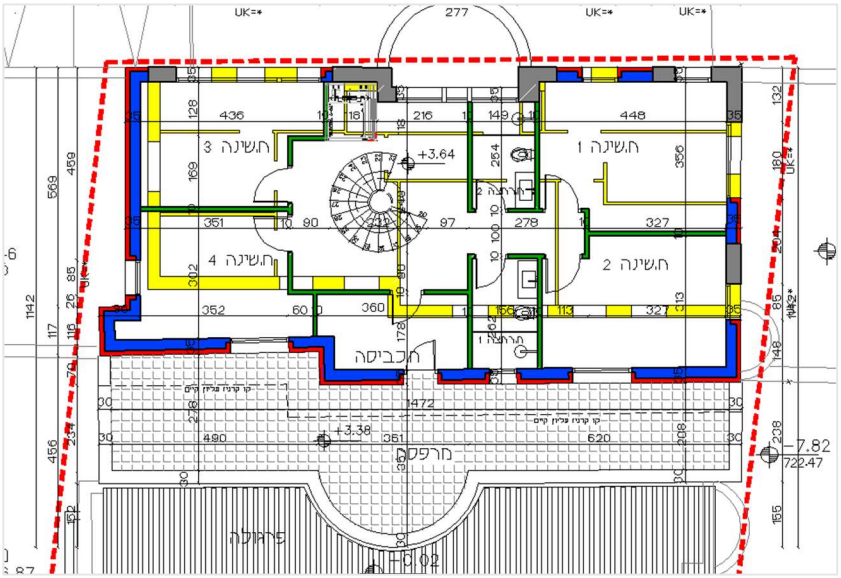
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

להלן תרשים הדירה מתוכנית הבקשה להיתר (מצב חדש):

קומת קרקע:

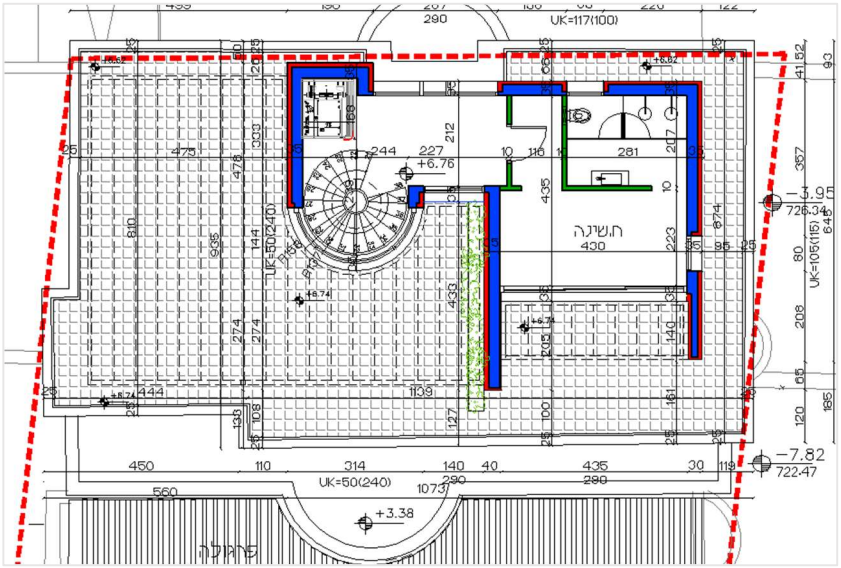


קומה א':



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

קומה ב' (גג):



להערכתי יש להביא בחשבון בשווי מצב קודם את שטחי המרפסות הפתוחות והמקורות ושטחי השירות על חשבונם הוקמו השטחים במצב החדש.

במצב התכנוני החדש נוסף שטח מרפסת פתוחה במפלס 0.00± על חשבון גג דירה אמצעית בבניין וכן נוסף שטח מרפסת פתוחה בקומה א' על חשבון תוספת שטחי בניה בקומת הקרקע במסגרת הבקשה להיתר. שטח המרפסות הפתוחות אינו מחושב בהיתרי הבניה ולכן נקבע באופן מקורב לפי מדידה גראפית מתוכנית הבקשה להיתר.

שטחים קיימים לפי היתר בניה במצב קודם:

	מהות	שטח
קומת קרקע	עיקרי	72.46
	ממ"ד	7.5
	מחסן	8.36
	חדר הסקה	4
	מרפסת שרות	5.13
	מרפסת פנימית מקורה בסלון	7.5
	מרפסת פתוחה	4.6
קומה א'	עיקרי	58.72
	מרפסות פנימיות	14.06
	מרפסת פתוחה	27.51

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטחי בניה כוללים (קיים ומוצע) לפי בקשה להיתר בניה:

	מהות	שטח
קומת קרקע	עיקרי מגורים וממ"ד	125.59
	ממ"ד	14.47
	מרפסת פתוחה	45
קומה א'	עיקרי	100.62
	מרפסת פתוחה	38
קומה ב'	עיקרי	36.18
	שרות	3.89
	מרפסת גג	100.32

13.4 מקדמי שווי:

שמאי המבקש מביא בחשבון שטחי שירות (הסקה ואחסנה) במקדם 0.6, מרפסות פנימיות במקדם 90% (מפנה להחלטות שמאים מכריעים והחלטות וועדת ערר בהן הובא מקדם (95%-100%) ומרפסות פתוחות במקדם 0.3-0.5 ומרפסת גג במקדם 0.35.

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם מרפסת גג 0.5.

החלטה:

מקדם מרפסות פנימיות:

בהתאם לתוכנית מתאר ירושלים 62 ומסמך המדיניות מותרת הקמה של מרפסות שירות (אשר ניתנות לקירוי / סגירה).

שטח המרפסות המקורות הוגדר לשימושי "שירות". הגם ששטח זה מהווה חלק אינטגרלי מדירת המגורים, שוויו אינו כשל שטח עיקרי מהטעם שקביעתו כשטח שירות מצמצם את גמישות השימוש של אותם שטחי שירות בחללי הדירה האחרים. אילו היה מוגדר כשטח עיקרי, הייתה ברירה לקבוע את שטחי השירות (מכבסה, אחסנה, מזווה וכד') באופן גמיש, ביחד עם הגמשת תכנון שטחי החציצה והיטלי הקירות.

מרגע שנקבע השטח כשטח שירות, מצטמצמת אותה גמישות תכנונית לרבות גמישות שטחי החציצה והיטלי הקירות לכדי אותו השטח.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מקדם שטח המרפסת המקורה המשמשת לשטח שירות הוא תלוי תכנון ואופי הבנייה ובכל מקרה נבחן לגופו. בנסיבות נשוא ההחלטה ובהתאם למאפייניו המיוחדים של הנכס, התכנון של דירותיו, אפיו ושטחו הכללי אני אומד שטח מרפסות שירות מקורות במקדם 0.9 לעומת שווי שטח עיקרי. (תואם להחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 30192/194).

מקדם מרפסות פתוחות:

מקדמי שווי מרפסות פתוחות הנע בין 0.3-0.5 בהן נקט שמאי המבקש מצויים בטווח הסביר של קשת המקדמים.

בהתחשב במאפייני הנכס נשוא הדיון, הבינוי הקיים, שטח המרפסות וצורתן (מעוגלת), הבאתי בחשבון מקדם שווי למרפסות פתוחות 0.4 (תואם החלטות קודמות של הח״מ, ראו לדוגמא החלטה בגוש/חלקה 6632/485 והחלטה נוספת בגוש/חלקה 7341/25).

מקדם שטחי שירות כחלק אינטגרלי מבית המגורים

בנכס נשוא ההחלטה במצב הקודם קיימים שטחי שירות לשימושי אחסנה, חדר הסקה ומרפסת שרות הצמודה למטבח, מדובר בשימושים פונקציונאליים מיטביים ולפיכך מקדם שווי לשטחי שירות אלה ייטה לערכיו הגבוהים ובשקלול השימושים להערכתי בגבולות מקורבים של 0.6.

בהחלטה קודמת של הח״מ גוש/חלקה 6455/368, הובא בחשבון מקדם 0.75 לשטח שירות בשימוש מזווה, בנשוא הדיון קיימים שימושי אחסנה והסקה אשר בעלי פונקציונאליות שימוש נמוכה יותר.

מקדם מרפסת גג:

קיימת חפיפה בין התועלת מהמרפסת למקדם כללי לדירת הגג. יש הנוקטים במקדם כולל ויש הנוקטים במקדם מפוצל לחדר הגג ולמרפסת, אשר במצטבר אמורים להניב תוצאה דומה לשימוש במקדם יחיד. פיצול המקדמים בין הגג למרפסת מאפשר רגישות גבוהה יותר לשינוי שטחי המרפסת או הגג. ככל ששטח המרפסת גדול ביחס לחדר הגג, כך יפחת בהתאמה מקדם המרפסת. ככל שצורת המרפסת ופריסתה יהיו נוחים יותר, שוויה האקוויוולנטי גדול יותר וכן, ככל שמידת ההפרעה ממתקנים משותפים תהיה נמוכה יותר, כך יגדל שוויה האקוויוולנטי. ביחס לחדר על הגג, ככל שתועלת השימוש מהגג גבוהה יותר ביחס לתכונותיו כגון שטחו, צורתו, כווני האויר

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

וכד', יהיה המקדם גבוה יותר.

בנסיבות נשוא החלטה זו, בהתחשב בשוליות השטח, אופי הבינוי, יחס השטחים בין המרפסות לשטח דירתי עיקרי, הבאתי בחשבון מקדם שווי מרפסת גג 0.35. (תואם החלטת הח"מ בגוש/חלקה 30160/207)

13.5 הצמדת שטח גג במצב קודם:

שמאי המבקש מביא בחשבון במצב הקודם ובהתאם לתשריט חלוקה שווי גג צמוד לדירה עליונה במקדם 0.1, ובמצב החדש מעריך כי הגג החדש יחזור להיות נחלת הכלל כיוון שאין הוראה שהגג יחזור להיות צמוד לדירה העליונה. בעניין זה מפנה להחלטת בית משפט העליון ע"א 239/79 **ישראל גלבורט נ' הממונה על המרשם** ופס"ד 21919-09-12 **קרשין ואח' נ' זילברמן ואח'.**

שמאי המשיבה מעריך כי אין להביא בחשבון הפסד שטח גג צמוד, השמאי מפנה להוראות התוכנית המשביחה בה נקבע כי תשמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין כמו המצב הקודם, השמאי מציין כי פס"ד ישראל גלבורט עוסק במקרה שונה של תוספת יח"ד חדשה. במידה וייקבע כי הגג חוזר להיות נחלת הכלל יש להביא בחשבון חלק יחסי של 1/3 בגג במצב החדש.

החלטה:

בהתאם לתשריט חלוקה, סעיף 5, שטח גג הבניין שייך ליחידה העליונה ובו מותקנים מתקנים משותפים לרבות דו"ש וקולטי שמש ו/או כל מתקן משותף אחר של כלל בעלי הזכויות בבניין. הגישה לגג נעשית מהיחידה העליונה ולבעלי הזכויות ביחידה האמצעית והתחתונה שמורה זכות הגישה בתיאום מוקדם עם בעלי היחידה העליונה.

הנחתי כנקודת מוצא שמירת אותה זכות קניינית בשטח הגג החדש. ולכן הובא בחשבון קיזוז בין שני מצבי התכנון.

13.6 מקדם שוליות:

שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שוליות לשטח דירה מעל 160 מ"ר 0.75 ומקדם שוליות לשטח מרפסת 0.95, שמאי המבקש מאמץ מקדמים אלו.

החלטה:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מקדם שוליות משמעו מעקב אחר עקרון התועלת בשמאות המקרקעין. על-פי עקרון זה, ככל ששטח הנכס משתנה, המחיר הממוצע למ״ר משתנה. מקדם שוליות נבחן בין היתר, בהתחשב בשטח הנכס הקודם מול החדש. בקביעת המקדם יש לבחון האם שטחו החדש של הנכס מאפשר חלוקה פונקציונאלית מיטבית או גמישה יותר, למשל שינוי המסתכם בחדר או חצי חדר, הוספת מרפסות שירות וכד׳, לעומת שינוי שאינו יוצר יתרון ממשי לשטח בתנאי השוק גובה המקדם תלוי בין היתר באופי האזור והאוכלוסייה. אוכלוסייה אמידה בדרך כלל פחות רגישה במבחן השוליות. מכאן שאין מקדם אחיד נכון, כל מקדם ראוי שייבחן על רקע אופי הזכויות והבינוי, האוכלוסייה

בהחלטות קודמות של הח״מ, מקדמי השוליות נע בגבולות של 0.8-0.95 בהתאם לנסיבות המקרה הנבחן. בנסיבותיו המיוחדות של נשוא החלטה זו, אפיו ונתוניו, בהתחשב בשטח קודם אל מול השטח החדש, שיקולי גמישות תכנונית שיוצר פער זה, בשים לב לאופי האוכלוסייה בסביבה וחפיפה אפשרית בין מקדמי התאמה נוספים אשר הובאו בחשבון במסגרת החלטה זו, הבאתי בחשבון מקדם שוליות לשטח דירה מעל 160 מ״ר 0.75 ומקדם שוליות למרפסת הגג 0.95 התואם להסכמת הצדדים ומצוי בטווח הסביר של קשת המקדמים.

13.7 מקדם בינוי דופלקס:

שמאי הצדדים מסכימים למקדם פונקציונאליות בשיעור 0.85 לשטח הבניה במפלס +6.76.

החלטה:

לעניין מקדם בינוי/ תכנון דופלקס, ההתאמה למשתנה פיצול הדירה בין הקומות מושפע בעיקר בעקבות מגבלות הנגישות.

מקדם התאמה 0.85 אותו הביא בחשבון שמאי המבקש מצוי בטווח הסביר והגבוה של קשת המקדמים, המשקף את הפגיעה בתועלת השימוש והנגישות לשטחים בקומה עליונה.

בהחלטת שמאי מכריע אלי כהן ברחוב ישעיהו 32-34 בתל אביב נקבע מקדם נגישות לדירת דופלקס 0.95.

בשומה מכרעת של השמאית אוולין דודזון שמאמה נקבע מקדם הפחתה בגין דירה דו מפלסית בסך 0.95 לנכס בגוש 5152 חלקה 43.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

בהחלטות קודמות של הח״מ הובא בחשבון מקדם 0.92 לדירה דו מפלסית (ראו לדוגמא גוש/חלקה 7150/337 בת ים – 0.92, גוש/חלקה 7140/161 בת ים – 0.92)

בהחלטה קודמת של הח״מ בגוש/חלקה 30160/207, הובא בחשבון מקדם הפחתה למפלס העליון בדירת דופלקס גג בשיעור 0.92.

הנכס נשוא ההחלטה מהווה דירת דופלקס עם שני מפלסים ובמצב החדש בהתאם למבוקש בהיתר יכלול שלושה מפלסים.

בניתוח עסקאות ההשוואה הובאו בחשבון, בין היתר, דירות דופלקס בבינוי דומה לנשוא הדיון.

בהתחשב במכלול מאפייני הנכס נשוא ההחלטה, זכויות הבניה המבוקשות במפלס העליון הנוסף לדירה הקיימת, מצאתי כי מקדם הפחתה בו נקטו הצדדים ביחס למפלס העליון האחרון בשיעור 0.85 נמצא בטווח הסביר המשקף את הפגיעה בתועלת התפקודית של השטח הנוסף במפלס העליון (שהוא במקורב מקדם 0.92 מקומת הדופלקס השנייה שהיא במקדם מקורב של 0.92 מקומת הכניסה הקובעת לדירה).

בהתחשב במקדם השוליות עליו הסכימו הצדדים בשיעור 0.95 למרפסת הגג לא מצאתי לנכון להעניק מקדם נוסף בגין פונקציונאליות לשטח מרפסת במפלס העליון מעבר למקדם הפונקציונאליות שהבאתי בחשבון לשטח הדירתי.

13.8 עלויות התאמה

שמאי המשיבה מביא בחשבון עלויות התאמה לשטח הנוסף במפלס 6.76+ בסך 28,600 ₪ (10% מעלות בניה בסך 7,900 ₪/מ״ר * 36.18 מ״ר). עבור יתר השטחי לא הובא בחשבון מכיוון שכבר היו קיימים ללא היתר.

שמאי המבקש מאמץ עלויות התאמה אלה.

החלטה:

המקדם עליו הסכימו הצדדים מהווה אומדן הנמצא בטווח הנמוך של קשת המחירים הסבירה. נמוך יותר מהחלטות קודמות של הח״מ בהתאמה של תוספת חדשה על מבנה קיים (ראו למשל החלטת הח״מ בגוש/חלקה 6154/888).

נשוא הדיון כולל שטחי בניה הקיימים במצב הקודם ללא היתר בניה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עלויות ההתאמה בהן נקטו הצדדים בסך 28,600 ₪ לשטח הנוסף (כ- 790 ₪/מ"ר) מהוות הערכה זהירה. יחד עם זאת, בהתחשב בכך שקיימים שטחי בניה מעבר לשטח שהותר במצב הקודם בהיתר הבנייה, בהתחשב בהסכמת הצדדים, מצאתי לנכון להביא בחשבון עלויות התאמה כמוסכם.

13.9 תחשיב השבחה:

מצב קודם							
	מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם שוליות	מקדם פונקציונאליות	סה"כ שטח אקו'	
קומת קרקע	עיקרי	72.46	1.00	1.00	1.00	72.46	
	ממ"ד שרות	7.50	-	1.00	1.00	-	
	מחסן	8.36	0.60	1.00	1.00	5.02	
	חדר הסקה	4.00	0.60	1.00	1.00	2.40	
	מרפסת שרות צמודה למטבח	5.13	0.60	1.00	1.00	3.08	
	מרפסת פנימית מקורה בסלון	7.50	0.90	1.00	1.00	6.75	
	מרפסת פתוחה	4.60	0.40	1.00	1.00	1.84	
קומה א'	עיקרי	58.72	1.00	1.00	1.00	58.72	
	מרפסות פנימיות	14.06	0.90	1.00	1.00	12.65	
	מרפסת פתוחה	27.51	0.40	1.00	1.00	11.00	
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם						173.92	
מצב חדש							
	מהות	שטח	מקדם אקו'	מקדם שוליות	מקדם פונקציונאליות	סה"כ שטח אקו'	
קומת קרקע	עיקרי מגורים וממ"ד	125.59	1.00	1.00	1.00	125.59	
	ממ"ד שרות (פטור)	12.50	-	1.00	1.00	-	
	ממ"ד שרות (חייב)	1.97	0.60	1.00	1.00	1.18	
	מרפסת פתוחה	45.00	0.40	1.00	1.00	18.00	
קומה א'	עיקרי	34.41	1.00	1.00	1.00	34.41	
	שטח דירתי שולי מעל 160 מ"ר	66.21	1.00	0.75	1.00	49.66	
	מרפסת פתוחה	38.00	0.40	1.00	1.00	15.20	
קומה ב'	שטח דירתי שולי מעל 160 מ"ר	36.18	1.00	0.75	0.85	23.06	
	שרות	3.89	0.60	1.00	0.85	1.98	
	מרפסת גג	100.32	0.35	0.95	1.00	33.36	
סה"כ שטח אקו' במצב חדש						302.44	
תוספת שטח אקו' במצב החדש						128.52	
שווי מ"ר מבונה אקו'						13,000	₪
שווי תוספת הזכויות						1,670,793	₪
הפחתת עלויות התאמה						28,600	₪
השבחה						1,642,193	₪

*הבאתי בחשבון ממ"ד עד 12.5 מ"ר פטור במימוש בדרך של היתר בנייה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם משביח	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (50%)
תוכנית 101-0738278	10.12.2022	₪ 1,642,193	₪ 821,096

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע״י</u>
ד״ר בועז ברזילי
שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com