שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10/11/2013
ז' כסלו, תשע"ד
תיק: 23.1575.11.13
מס' מינוי: 16871

לכבוד: מר נעם בצרי
באמצעות מר תומר שאול
שמאי המבקש
רח' שאול 16, מזכרת בתיה
בדוא"ל: shaulli1@netvision.net.il

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים
באמצעות מר רובל סם ומר יניב אסולין
שמאי המשיבה
רח' כנפי נשרים 68, ירושלים
בדוא"ל: asolinyaniv@gmail.com

# פסיקת שמאי מכריע

# גוש 28051 חלקה 7 תת חלקה 4

# רחוב כרפס 7, שכונת גילה, ירושלים

## 1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר בנייה הכולל הקלה.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקש מר תומר שאול מיום 04.06.2013 הכולל את תשריט הדירה, פלט מידע מרוכז ופלט מידע בנכס מפנקס הבתים המשותפים. ביום 25.08.2013 התקבלה התייחסותו לתגובת המשיבה.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה, מר סם רובל ומר יניב אסולין, מיום 20.02.2013 ותגובתם מיום 08.08.2013 הכוללת עסקאות השוואה, תכנית בינוי מס' 435, המהווה נספח מס' 4 לתכנית 5863 ותשריט בית משותף בגו"ח 28051/20. במועד הדיון הוגש נספח בינוי 11452 א', תשריט הבקשה להיתר נשוא המימוש, טבלת שטחי הבנייה בתכנית 5823 וקטע מנספח הבינוי בקומה א' של תכנית 5823.

1.3 ביום 16.09.2013 התקיים דיון בפניי.

1.4 ביום 15.10.2013 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

## 2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש בהיתר בנייה הכולל הקלה.

## 3. פרטי הנכס

| | | |
|---|---|---|
| גוש | - | 28051, |
| חלקה | - | 7, |
| שטח רשום | - | 1,982 מ"ר, |
| תת חלקה | - | 4, |
| מהות הנכס | - | דירה ומחסן בקומה ראשונה, |
| שטח רשום | - | 80.80 מ"ר, |
| כתובת: | - | רח' כרפס 7, שכונת גילה, ירושלים. |

## 4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת בגין תכנית 11452 א' הנו ביום 01.04.2011 ובגין ההקלה מועד אישורה בועדת המשנה ביום – 29.02.2012.

## 5. תיאור הנכס והסביבה

### 5.1 סביבת הנכס:

הנכס ממוקם בשכונת גילה המצויה בדרום העיר ירושלים, מצפון לכביש 60 ומדרום מערב לשכונות גבעת קנדה, שרפאת ובית צפפה.

הנכס הנדון ממוקם בשלוחה הצפונית של השכונה ברח' הכרפס, המהווה רחוב פנימי ללא מוצא, המקביל ממזרח לרחוב יפה רום ומצפון לרח' צביה ויצחק המהווים עורקי תנועה עירוניים ראשיים בשכונה.

בסביבה מבני ציבור, מרכזים מסחריים ושטחים פתוחים לצד בנייני מגורים ותיקים בבנייה רוויה בגובה 3 עד 4 קומות.

רמת הפיתוח בסביבה מלאה וברמת תחזוקה סבירה.

### 5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 7 מהווה חלקה מלבנית עם חזית דרום מערבית לרח' הכרפס. על החלקה קיים מבנה מגורים ותיק מחופה אבן עם גג שטוח בגובה 5 קומות צמודות קרקע. בבניין 3 כניסות המהוות את רחוב כרפס 7-3.

**<u>החלקה גובלת:</u>**

מצפון מזרח - ביה"ס יסודי "גילה",

מדרום מזרח - שטח פתוח ומעברו בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע[1],

מדרום מערב - רח' הכרפס ומעברו בניין מגורים בן 5 קומות צמודות קרקע ו-5 כניסות,

מצפון מערב - ברח' הכרפס ומעבר לו בניין מגורים בן 4 קומות צמוד קרקע.

### 5.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס הנדון ממוקם בקומה ראשונה ברח' הכרפס 7, בכניסה הדרום מזרחית באגף הכולל 2 יח"ד לקומה. מתשריט הבקשה להיתר עולה כי הדירה כוללת 4 חדרים מטבח, חדר רחצה ושירותים בשטח רשום של 80.80 מ"ר ושטחה עומד על כ-143 מ"ר[2].

## 6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הנן[3]:

| תכנית | סטטוס | י.פ. | תאריך |
|---|---|---|---|
| 1905 | תוקף | 2312 | 17.04.1977 |
| 2415 | תוקף | 2522 | 18.03.1979 |
| תרש"צ 5/28/03 | תוקף | | 27.12.1984 |
| 5022 | תוקף | 4393 | 22.03.1996 |
| מק/5022/א' | תוקף | 4847 | 30.01.2000 |
| 5823 | תוקף | 4899 | 05.07.2000 |
| 5166 | תוקף | 5264 | 15.01.2004 |
| 5166 ב' | תוקף | 6052 | 21.01.2010 |
| 11452 א' | תוקף | 6214 | 17.03.2011 |

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:

**<u>מצב קודם</u>**

### 6.1 <u>תכנית 1905</u>

בהתאם להוראות התכנית מסווגת החלקה באזור מסחרי, מבנן 1 מתחם מס' 07, הנכלל בשלב ב' ונדרשת בו תכנית מפורטת הכוללת בינוי.

[1] בקומת הקרקע מתקיים שימוש מסחרי לחנות מכולת

[2] בהתאם למפה טופוגרפית מצבית השטח העיקרי (קיים + מוצע) בנוי במלואו, ללא המרפסת המוצעת

[3] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מחוזיות וארציות שלא פורטו

**6.2** **<u>תכנית 2415</u>**

התכנית מהווה תכנית מפורטת לשכונת גילה, המסמנת את החלקה כחלק ממגרש 33 בשטח 1,750 מ"ר ומגרש 34 בשטח 1,800 מ"ר ביעוד מסחרי בו יחולו ההוראות שלהלן:

<u>מגרש 33</u>

בנין אחד בן 4 קומות.

שטח בניה למגורים באזור מסחרי זה הנו 2,790 מ"ר ב – 30 יח"ד.

<u>מגרש 34</u>

בנין אחד בן 2 קומות,

שטח בניה כולל של 400 מ"ר.

**6.3** **<u>תרש"צ 5/28/03</u>**

התכנית מהווה תכנית לרישום שיכונים ציבוריים בשכונת גילה.

בהתאם לתשריט התכנית מסומנת החלקה כאזור מגורים 3-4 קומות בסמוך ומצפון לחניה פרטית.

**6.4** **<u>תכנית 5022</u>**

התכנית מתירה הקמת מעלית חיצונית בצמוד לבנין קיים.

**6.5** **<u>תכנית מק/5022/א'</u>**

התכנית מהווה שינוי לתכנית 5022 וקובעת תנאים לבניית מעלית חיצונית בבניין.

**6.6** **<u>תכנית 5823</u>**

בהתאם להוראות התכנית נכללת החלקה באזור מגורים מיוחד עם חניה פרטית עליו מסומן בנין מס' 423 בו נקבעו ההוראות שלהלן[4]:

| בנין מס' | שימוש עיקרי מעל מפלס 0.0 | | | חלקי שירות מעל מפלס 0.0 | | | סה"כ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים | מוצע | סה"כ | קיים | מוצע | סה"כ | במ"ר |
| 423 | 2,516.9 | 680.0 | 3,196.9 | 746.3 | - | 746.3 | 3,943.2 |

מס' יחידות הדיור בחלקה לא יעלה על 30[5].

מנספח הבינוי עולה שהתכנית קובעת בחזית הנכס תוספת בנייה בשטח של 19.33 מ"ר[6].

[4] השטחים המפורטים בטבלה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992

[5] לא תותר כל תוספת יח"ד מעבר לקיים בגין תוספות הבניה

<u>תנאים להיתר</u>

במסגרת התנאים הנדרשים להיתר בנייה נדרשת בנייה בהינף אחד והריסת כל תוספות הבניה שאינן תואמות לתכנית ושנבנו ללא היתר.

**6.7 <u>תכנית 5166</u>**

התכנית קובעת תקן חניה בהתאם לשלבי ההתפתחות של מערכת הסעת המונים.

**6.8 <u>תכנית 5166 ב'</u>**

התכנית קובעת תקן חניה בעיר. בהתאם להוראות התכנית הנכס נכלל באזור מוטה תחבורה ציבורי באזור מגורים עם תקן חניה גבוה כמפורט להלן:

| סוג יח"ד | אזור תקן גבוה |
|---|---|
| יח"ד עד 95 מ"ר | 1 לכל יח"ד |
| יח"ד מעל 95 מ"ר | 2 לכל יח"ד |
| בית עם יח"ד אחת או שתי יח"ד | 2 לכל יח"ד |

**6.9 <u>תכנית 11452 א'</u>**

התכנית משנה יעוד הקרקע מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג' ומאפשרת הרחבת הדירות הקיימות. סך שטח הבנייה[7] נקבע על 3,890 מ"ר עיקרי ו-672.75 מ"ר שירות בהתפלגות שלהלן:

204 מ"ר עיקרי לקומות קרקע וא' 108 מ"ר לקומות ב' וג' ו- 97 מ"ר לקומה ד'. התכנית קובעת בינוי מחייב, קווי בניין ושלבי ביצוע.

| <u>שטחי בניה במ"ר/אחוזים</u> | | | | | <u>אחוזי בניה כוללים</u> | <u>תכסית</u> | <u>מספר יח"ד</u> | <u>צפיפות</u>[8] | <u>גובה מבנה</u> | <u>קומות</u> | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מעל קובעת | כניסה | מתחת קובעת | לכניסה | סה"כ שטח בניה | | | | | | מעל כניסה קובעת | מתחת לכניסה קובעת |
| עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | |
| 3,890 | 263.5 | ----- | 409.25 [9] | 4,562.75 | 230 | 46.5% | 30 | 16 | 17.60 מ' | 5 | 1 |

מנספח הבינוי עולה שסך שטח ההרחבה ליחידה נשוא הדיון עומד על כ-33 מ"ר[10].

---

[6] 6.04 מ' X 3.20 מ'

[7] השטחים כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992

[8] יח"ד לדונם נטו

[9] לפי היתר 78/274

[10] חישוב לפי מידות בתשריט הבינוי ומדידה גרפית

## 6.10 רישוי

### מצב קודם

#### 6.10.1 היתר בניה מס' 5164 (תיק בנין מס' 1978/274.1)

בהתאם להיתר מיום 14.09.1979 אושרה הקמת בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מרתף ומקלטים, בשטח בניה כולל של 2,516.90 מ"ר כמפורט להלן:

| מפלס | מגורים | שטחים נוספים | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מוצע | מדרגות | מקלט | מרפסות | חדרי הסקה | מחסנים | חדר חשמל | סה"כ |
| מרתף | 409.25 | | | | | | | |
| קרקע | 485.52 | | | | | | | |
| ראשונה | 513.44 | | | | | | | |
| שנייה | 524.28 | | | | | | | |
| שלישית | 503.01 | | | | | | | |
| רביעית | 490.65 | | | | | | | |
| סה"כ | 2,516.90 | 100.02 | 119.68 | 289.37 | 16.22 | 200.16 | 20.83 | 746.28 |

#### 6.10.2 היתר בניה מס' 48977 (תיק בנין מס' 1978/274.02)

בהתאם להיתר[11] מיום 20.01.2002 הותרה, בהתאם לתכנית 5823, הרחבת 5 יח"ד (דירות מס' 2,4,6,8,10) בשטח כולל של 106.98 מ"ר בעמודה מלאה.

### מצב חדש

#### 6.10.3 בקשה מס' 1978/0274.05

הבקשה להרחבת דירות קיימות לפי תכנית 11452 א' בחזית צפונית מזרחית של הבניין, אושרה בועדת המשנה מיום 29.02.2012. הבקשה כוללת הרחבת תת חלקה 4 בשטחים המפורטים להלן:

| תת חלקה דירה | בעלים/ חוכר | שטח עיקרי | | | סה"כ | מרפסת מקורה מוצעת |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | קיים במקור | תוספת לפי 5823 | מוצע | | |
| 4 | בצרי נעם | 101.50 | 19.36 | 22.03 | 142.89 | 7.04 |

הבקשה כוללת הקלה לצורך התאמה לבנייה קיימת באופן שקו החזית האחורית ייבנה בנסיגה של 50 ס"מ בהשוואה לנספח הבינוי.

[11] היתר הבנייה לא נמצא בתיק הבניין במועד הביקור בוועדה, הנתונים בהתאם לפירוט באתר הועדה ושומות הצדדים

## 7. המצב הקנייני:

7.1 בהתאם לעותק מידע, שהופק מפנקס הבתים המשותפים ביום 04.08.2011, באמצעות האינטרנט, עולה כי בחלקה 7 בגוש 28051 ששטחה 1,982 מ"ר, רשומות 31 תת חלקות.

7.2 בהתאם לעותק מידע, שהופק מפנקס הבתים המשותפים ביום 30.05.2013, באמצעות האינטרנט, עולה שתת חלקה 4 רשומה בבעלות מדינת ישראל בשלמות. על החלקה רשומה בשלמות חכירה מהוונת על שם בצרי נעם[12] לתקופה של 49 שנים, עד ליום 31.03.2030.
תת חלקה 4 מהווה דירה בשטח 80.80 מ"ר ומחסן בקומה ראשונה בכניסה א' בבניין ולה 15/458 חלקים ברכוש המשותף.
על החלקה רשומה הערה מיום 19.03.2013, לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים וכן זיקת הנאה כחלקה נהנית מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל וכלי רכב וחניה חופשית לכלי רכב, על פני חלקות 28051/8 ו – 28051/6.

## 8. עמדות הצדדים:

### 8.1 הנקודות שבהסכמה

**8.1.1** המועד הקובע, המצב התכנוני ושטח הבנייה שנוסף בנכס,

**8.1.2** העדר השבחה בגין אישור ההקלה.

### 8.2 הנקודות שבמחלוקת

#### 8.2.1 שווי מ"ר מבונה

##### 8.2.1.1 שמאי המבקש

שמאי המבקש קובע שווי מ"ר מבונה של 3,380 ₪[13] כולל מע"מ לפי שווי של 260,000 ₪ לקרקע לחדר בשטח של 25 מ"ר. בהתבסס על נתוני ההשוואה שלהלן:

דירות בקומת קרקע:

| תאריך מכירה/חוזה | גו"ח | כתובת | שטח ברוטו | חדרים | מחיר למ"ר | מחיר לחדר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.05.2010 | 28051/2 | כרפס 4 | 71 | 4 | 13,380 ₪ | 237,500 ₪ |
| 04.08.2010 | 28051/30 | הדולב 14 | 58 | 3 | 14,914 ₪ | 288,333 ₪ |
| 14.09.2010 | 28051/7 | כרפס 5 | 73 | 3 | 12,192 ₪ | 296,667 ₪ |
| 13.03.2011 | 28051/20 | צאלים 20 | 90 | 4 | 13,111 ₪ | 295,000 ₪ |
| 30.03.2011 | 28051/6 | צביה ויצחק 14 | 85 | 4 | 12,494 ₪ | 265,500 ₪ |
| 18.07.2011 | 28051/21 | צאלים 433 | 60 | 3 | 10,111 ₪ | 202,222 ₪ |

[12] בהתאם לפעולת שכירות מיום 20.10.1994

[13] לפי שווי חדר של 260,000 ₪ ל – 25 מ"ר, בניכוי יזמות מופחתת (כ – 5%) ובניכוי בניה של 6,500 ₪/מ"ר

דירות בקומות עליונות (1-4)

| תאריך מכירה/חוזה | גו"ח | כתובת | שטח ברוטו | חדרים | מחיר למ"ר | מחיר לחדר |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 06.05.2010 | 28051/29 | הדולב 2 | 59 | 3 | ₪ 13,051 | ₪ 256,667 |
| 17.10.2010 | 28051/19 | צאלים 12 | 73 | 4 | ₪ 14,658 | ₪ 267,500 |
| 09.01.2011 | 28051/20 | צאלים 22 | 74 | 4 | ₪ 14,054 | ₪ 260,000 |
| 23.01.2011 | 28051/7 | כרפס 3 | 86 | 4 | ₪ 10,581 | ₪ 227,500 |
| 16.06.2011 | 28051/7 | כרפס 3 | 66 | 4 | ₪ 16,970 | ₪ 280,000 |
| 23.011.2011 | 28051/17 | צאלים 5 | 87 | 4 | ₪ 10,575 | ₪ 230,000 |

שמאי המבקש מפנה לפסיקת השמאי המכריע, מר אייל יצחקי, בגו"ח 3701/75 ברחובות שקבע שווי מ"ר בנוי של 12,278 ₪ כולל מע"מ ושווי מ"ר מבונה של 3,391 ש"ח ללא מע"מ.

לטענתו, קיים קושי בחילוץ שווי משטח בנוי, מאחר וחלק מהעסקאות רשומות בשטח הרשום עפ"י נסח ולא עפ"י הבנוי בפועל. בנוסף נטען שמביקור בחלק מנכסי ההשוואה נמצא שבחלק מהדירות בקומת הקרקע עושים שימוש בחצר הצמודה לדירתם.

הערכת שמאי המשיבה לשווי הקרקע של כ-550,000 ₪ כולל מע"מ ליח"ד, גבוה ביחס למחירי המכירה בסביבה. בפארק המדע ברחובות בשכונת גן הפקאן מוכרים דירות 5 חדרים ב-1.7 מיליון ₪ ולאחרונה בוצעה שם עסקה ב-400,000 ₪ ליח"ד בשטח 110 מ"ר.

### 8.2.1.2 שמאי המשיבה

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר בנוי של 12,500 ₪ ושווי מ"ר מבונה[14] של 5,500 ₪ בהתבסס על נתוני השווי כדלהלן:

| תאריך | גוש/חלקה/תת חלקה | כתובת | שטח ברוטו במ"ר | מחיר מכירה בש"ח | שווי למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 05.01.2011 | 28051/20 | צאלים 435 | 94 | ₪ 1,300,000 | ₪ 13,830 |
| 17.01.2011 | 28051/67 | תאנה 15 | 95 | ₪ 1,283,000 | ₪ 13,505 |
| 23.01.2011 | 28051/7 | כרפס 3 | 86 | ₪ 910,000 | ₪ 10,581 |
| 16.06.2011 | 28051/7 | כרפס3 | 90 | ₪ 1,120,000 | ₪ 12,444 |
| 29.06.2011 | 28051/2 | צביה ויצחק 2 | 69 | ₪ 900,000 | ₪ 13,043 |

לטענת שמאי המשיבה, מציאת שווי מ"ר מבונה בדרך של קרקע לחדר היא בעייתית והשווי שנקבע ע"י שמאי הבעלים נמוך ואינו משקף את רמת המחירים בירושלים בכלל ובשכונת גילה בפרט.

[14] בניכוי יזמות של 20% ועלויות בניה של 5,000 ₪/מ"ר

בעסקאות שהוצגו בגוש 28051/20 ברח' צאלים 20 ו – 22 וברח' צאלים 435, נמכרו זכויות בנייה קיימות לפי תכנית 5863. בהתחשב בשטח הבנוי עפ"י תשריט בית משותף וזכויות בנייה נוספות הנובעות מתכנית 5863 מתקבל שווי מ"ר בנוי של 12,500 ₪ ושווי מ"ר מבונה של 5,500 ₪[15] כדלהלן:

| תת חלקה | תמורה | שטח אקווי | תוספת לפי 5823 | שווי מ"ר מבונה | שווי זכויות בניה בניכוי היטל השבחה | שווי כולל בניכוי היטל השבחה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 36 | ₪ 1,180,000 | 95[16] | 10.7 | ₪ 5,500 | ₪ 29,425 | ₪ 1,150,575 | ₪ 12,111 |
| 26 | ₪ 1,040,000 | 84[17] | 16.5 | ₪ 5,000 | ₪ 45,375 | ₪ 994,625 | ₪ 11,841 |
| 20 | ₪ 1,300,000 | 91[18] | 20.6 | ₪ 5,000 | ₪ 56,650 | ₪ 1,243,650 | ₪ 13,663 |

לטענתו, קרקע ליח"ד בגילה שווה 500,000 ₪, לראיה שבגילה א' נרכשה קרקע ל-100 יח"ד לפני המועד הקובע בערכים גבוהים יותר.

### 8.2.2 מקדמים

#### 8.2.2.1 שמאי המבקש

מקדם בינוי חדש על ישן - 0.85,

מקדם מרפסת מקורה - 0.5.

בהתייחס לשומת המשיבה נטען שהמרפסת מהווה מרפסת עורפית היוצאת מחדר השינה ופונה לבית ספר. מקדם השווי של מרפסת כזו צריך להיות נמוך בהשוואה למרפסת שהיציאה אליה מחדר המגורים. שמאי המבקש מפנה לפסיקת שמאים מכריעים כדלהלן:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מקדם שווי מרפסת |
|---|---|---|---|
| אייל יצחקי | 3701/75 | ארלוזורוב 36 רחובות | 0.5 |
| בצלאל קציר | | יהודה עמיחי 11 ת"א | 0.2 |
| מוטי דיאמנט | 7078/91 | דיזינגוף 137 ת"א | 0.5 |
| משה נדם | 7466/6 | אלשיך 4א' ת"א | 0.4 |

[15] לאחר ניכוי יזמות של 20% וניכוי עלויות בניה של 5,000 ש"ח/מ"ר
[16] שטח ברוטו 90 מ"ר + מרפסת לא מקורה 2.9 מ"ר + מחסן 9.2 מ"ר
[17] שטח ברוטו 83 מ"ר + מרפסת לא מקורה 2.9 מ"ר
[18] שטח ברוטו 90 מ"ר + מרפסת לא מקורה 2.9 מ"ר

**8.2.2.2 <u>שמאי המבקש</u>**

מקדם בינוי חדש על ישן - 0.90,

לטענתו הבנייה נבנתה כמקשה אחת עם ההרחבה הקודמת עפ"י תב"ע 5823 ועל כן לא היו הוצאות בגין הבינוי החדש ולא נדרש תפר בהרחבה הנדונה.

מקדם מרפסת מקורה - 0.8,

שמאי המשיבה מציג פסיקת שמאים מכריעים למקדם שווי מרפסת מקורה כדלהלן:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | מקדם שווי מרפסת |
|---|---|---|---|
| שמואל רוזנברג | 30642/54 | נווה יעקב 54, ירושלים | 80% |
| שמואל רוזנברג | 6333/28 | רימון 57, רמת השרון | 80% |
| לבנה אשד | 3702/33 | מורדי הגטאות 20 | 75% |
| נורית ג'רבי | 6578/226 | אחי דק"ר 10, רעננה | 80% |
| נורית ג'רבי | 7451/24 | נחמני 3, ת"א | 80% |

לטענתו מרפסת מקורה מהווה שטח עיקרי בדירה ולא נמצאה פסיקת שמאים מכריעים שהבדילו בין מרפסת מקורה עורפית למרפסת חזיתית, מה גם ששמאי המבקש לא הוכיח את טענתו בעניין זה.

**8.2.3 <u>עלות בניה למ"ר</u>**

**8.2.3.1 <u>שמאי המבקש</u>**

בחילוץ שווי הקרקע משווי מ"ר בנוי יש לקבוע עלות בניה של 6,500 ₪ למ"ר כולל מע"מ.
לראייה, פסיקת השמאי המכריע מר שאול אושרת ברח' אדני פז פינת רח' עין גדי, שם נקבעה עלות של 6,000 ₪ למ"ר בניה חדשה.
לטענתו, עלות הבנייה שקבע שמאי המשיבה, נמוכה ואינה מביאה בחשבון עלות חיפוי אבן ירושלמית והוצאות כלליות כגון אגרות בניה ופיתוח, שיווק, מימון, תכנון, קונסטרוקטור, פיקוח הנדסי, ליווי וכדומה.

**8.2.3.2 <u>שמאי המשיבה</u>**

שמאי המשיבה קובע עלות בניה של 5,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ.
לטענתו, עפ"י מחירון דקל לשנת 2011 נאמדת עלות בניה למ"ר על 3,750 ₪ לבתים בני 3-4 קומות. לטענתו, עלות הבניה שקבע שמאי המבקש, גבוהה ואינה תואמות את הבינוי בשכונת גילה.
הבנייה בסביבה מאופיינת ביחס נטו/ ברוטו נמוך, ללא פיתוח סביבתי ובניינים ישנים, לכן השווי של 5,000 ₪ לעלות בנייה, סביר.

**8.2.4 <u>תחשיב</u>**

| **<u>שמאי המבקש</u>** | | **<u>שמאי המשיבה</u>** | |
|---|---|---|---|
| שווי מ"ר בנוי (₪) [19] | 9,880 | שווי מ"ר בנוי (₪) | 12,500 |
| יזמות | כ – 5% | יזמות | 20% |
| עלויות בנייה (₪) | 6,500 | עלויות בנייה (₪) | 5,000 |
| שווי מ"ר מבונה (₪) | 3,380 | שווי מ"ר מבונה (₪) | 5,500 |
| מקדם מרפסת מקורה | 0.5 | מקדם מרפסת מקורה | 0.8 |
| מקדם בינוי חדש על ישן | 0.85 | מקדם בינוי חדש על ישן | 0.90 |
| שטח תוספת עיקרי במ"ר | 22.03 | שטח תוספת עיקרי במ"ר | 22.03 |
| שטח תוספת מרפסת מקורה במ"ר | 7.04 | שטח תוספת מרפסת מקורה במ"ר | 7.04 |
| **<u>ההשבחה</u>** | | | |
| 3,380 ₪ X 0.85 X (22.03 מ"ר + 7.04 מ"ר X 0.5) = | | 5,500 ₪ X 0.9 X (22.03 מ"ר + 7.04 מ"ר X 0.8) = | |
| **<u>73,405 ₪</u>** | | **<u>136,927 ₪</u>** | |
| <u>היטל השבחה</u> **<u>36,703 ₪</u>** | | <u>היטל השבחה</u> **<u>68,463 ₪</u>** | |

## 9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965 :

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **מימוש זכויות",** במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו...

**במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.1).**

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 תאור הנכס והמפורט בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בתאריכים הקובעים בסביבה ובהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

[19] לפי שווי של 260,000 ₪ לחדר בנוי בשטח 25 מ"ר

## 10. הכרעה

### 10.1 שווי

המחלוקת בין שמאי הצדדים נסובה בעיקרה על השווי למ"ר מבונה. שמאי המבקש קובע אותו על 3,380 ₪ למ"ר בחילוץ משווי של 9,880 ₪ למ"ר בנוי לעומת 12,500 ₪ למ"ר בנוי ו-5,000 ₪ למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה.
לטענת שמאי המבקש, השטח הבנוי בנתוני העסקאות ממערכת מס שבח איננו מתאים תמיד להרחבות שבוצעו בדירות ושימושים קיימים בהן.

אכן קיימת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה מנתוני עסקאות בקרקע על פני חילוץ משווי בנוי, יחד עם זאת, לא מצאתי כי יש צורך להפליג למחוזות רחוקים ולבחון שוויה של קרקע ברחובות.

בהתאם לתוצאות מכרז ים/100/2011 של מנהל מקרקעי ישראל מס' לקרקע למגורים בקריית יובל מיום 14/06/2011, עולים הנתונים הבאים:

| מחיר סופי בש"ח ללא מע"מ | הוצאות פיתוח | סה"כ מחיר כולל פיתוח ומע"מ | מס' יח"ד | שווי זכויות חכירה לקרקע ליח"ד | שווי בבעלות לקרקע ליח"ד |
|---|---|---|---|---|---|
| ₪ 12,001,000 | ₪ 268,979 | ₪ 14,233,176 | 17 | ₪ 837,246 | ₪ 920,050 |

בהתחשב בשטח בנייה עיקרי של 1,320 מ"ר יעמוד שטח עיקרי לדירה ממוצעת על כ-78 מ"ר ושווי מ"ר מבונה עיקרי על כ-12,000 ₪ **למ"ר מבונה עיקרי מגלם שטחי שירות, מרפסות וכד'.**

מעסקאות מכר לדירות בבניין עולים הנתונים הבאים:

| תת חלקה | תאריך | תמורה | שטח לפני הרחבה[20] | שטח כולל הרחבה | שווי מ"ר בנוי הרחבה | שווי מ"ר בנוי הרחבה |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20 | 23/11/2009 | ₪ 760,000 | 71. 44 | | ₪ 10,638 | |
| 12 | 14/09/2010 | ₪ 890,000 | 65.75 | | ₪ 13,536 | |
| 29 | 23/01/2011 | ₪ 910,000 | 91.68 | | ₪ 9,926 | |
| 24[21] | 16/06/2011 | ₪ 1,120,000 | | 98.52 | | ₪ 11,368 |

מכאן ששווי מ"ר בנוי בנכס עומד על כ- 11,400 ₪.

[20] בהתאם לתשריט הבקשה להיתר נשוא הדיון
[21] בנכס בוצעה הרחבה נוספת בהתאם לבקשה נשוא הדיון

**<u>שווי מ"ר בנייה</u>**

שמאי המבקש קובע עלות מ"ר בנייה לפי 6,500 ₪ לעומת 5,000 ₪ שקבע שמאי המשיבה.

המבנה נשוא הדיון הוקם בשנת 1979 והורחב בשנת 2002. בחילוץ השווי יש להביא בחשבון בלאי פיזי בהשוואה לעלות בנייה חדשה, לפיכך קיבלתי שווי בנייה של 5,000 ₪ למ"ר בנייה שקבע שמאי המשיבה.

לאור האמור לעיל, חילוץ השווי למ"ר מבונה ישקף שווי של כ-4,900 ₪ [22]. לאור מכלול הנתונים, קיבלתי השווי בסך 5,000 ₪, שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

**10.2 <u>מקדמים</u>**

<u>מרפסת מקורה</u>

שמאי המבקש קובע מקדם 0.5 למרפסת מקורה לעומת 0.8 שהביא שמאי המשיבה.
מקדם השווי למרפסת מקורה ייגזר, בין היתר, מהשפעתה על איכות החיים בדירה. המרפסת המקורה מאפשרת רווחת חיים משופרת ומשדרגת את המגורים, ככל ששטח הדירה קטן יותר, כך מקדם השווי שיש לייחס למרפסת זו יהיה גבוה יותר.

שטח הדירה המקורית עמד על 101.50 מ"ר ולאחר הרחבתה על 142.89 מ"ר לא כולל המרפסת המוצעת בשטח 7.04 מ"ר.

בתחשיבי, הבאתי בחשבון מקדם 0.7 לשווי המרפסת המקורה. בשל המימוש המבוקש למרפסת בצמידות לחדרי השינה, הבאתי בחשבון מקדם 0.9 בגין פונקציונאליות.

<u>עלויות התאמה</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם 0.85 בגין עלויות התאמה נדרשות לבנייה חדשה בתוספת לבנייה ותיקה לעומת 0.9 שקבע שמאי המשיבה משום שהתוספת נבנתה כמקשה אחת עם ההרחבה הקודמת עפ"י תכנית 5823.

תוספת הבנייה לשטח מגורים בנויה מקדמא דנה וההיתר נשוא המימוש כמו גם תכנית 1142 א', נועדו להכשיר בנייה זו. מכאן שלצורך מימוש הבנייה לשטח עיקרי, אין להביא בחשבון עלויות התאמה. יחד עם זאת, מאחר ובמימוש מבוקשת תוספת מרפסת מקורה, קיבלתי עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה לפי מקדם 0.9, יחד עם זאת, מקדם זה יובא בחשבון בגין תוספת השטח למרפסת בלבד.

[22] הובא בחשבון שיעור יזמות ומע"מ שחוק 1.15

**10.3 <u>תחשיב</u>**

| שימוש | שטח | מקדם שווי | עלויות התאמה | מ"ר אקו' | שווי |
|---|---|---|---|---|---|
| מגורים | 22.03 | 1.00 | 1.00 | 22.03 | ₪ 110,150 |
| מרפסת | 7.04 | 0.63 | 0.90 | 3.99 | ₪ 19,958 |
| **<u>ההשבחה</u>** | | | | | **<u>₪ 130,108</u>** |

**10.4 <u>העדר השבחה בגין אישור ההקלה</u>**

שמאי הצדדים תמימי דעים שאין בהקלה שאושרה לנסיגה של 50 ס"מ מקו הבניין המסומן בתכנית הבינוי כדי להשביח את הנכס.
קיבלתי את עמדת הצדדים בעניין זה.

## 11. <u>חוות דעת:</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות והשיקולים הנני מעריכה ההשבחה בגין המימוש המבוקש בנכס כדלהלן:

| תכנית | תאריך קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| 11452 א' | 01.04.2011 | ₪ 130,108 | ₪ 65,054 |

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין
נורית ג'רבי
מס' רשיון 436

אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה