נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

21 פברואר 2010

שומה מכרעת

בעניין שבין:

עו"ד שלמה גן צבי (כנאמן)– "המבקש"

ע"י שמאי המקרקעין מר יוסף כהן

לבין:

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - "המשיב"

ע"י שמאי המקרקעין מר רוני אפיק

הנדון: המקרקעין בגוש 30009, חלקה 160 תת חלקה 2
רחוב כובשי קטמון 21, ירושלים
היטל השבחה בגין אישור תכנית ומימוש זכויות בהיתר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (המשיב), לבין עו"ד שלמה גן צבי (המבקש כנאמן), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורה של תכנית 11294, ומימוש זכויות בהיתר.

- "**עמדת המשיב**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר רוני אפיק מיום 19 יולי 2009.
- "**עמדת המבקש**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יוסף כהן מיום 4 נובמבר 2009.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

1. ביום 18 נובמבר 2009 הועברו אלי ע"י שמאי המבקש המסמכים הבאים: שומת המשיב, שומת המבקש, שובר תשלום היטל השבחה מטעם המשיב, מסמכים שונים הקשורים לפרטי המקרקעין ורישומם, מידע מגוון אודות מחירי מקרקעין, אומדן של עלויות הבניה, ומידע נוסף התומך בשומת המבקש.
ביום 13.12.2009 התקבלה תגובת שמאי המשיב הכוללת התייחסות לנושאים שונים הנכללים בשומת שמאי המבקש וכן מידע מגוון אודות מחירי מקרקעין וניתוחו.

2. קיימתי ישיבה בהשתתפות הצדדים ביום 20 ינואר 2010 ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הישיבה והמסכים שהוגשו ע"י הצדדים מהווים חלק בלתי נפרד משומה מכרעת זו.

2. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 3.2.2010 ע"י החת"מ, ביחד עם שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ממשרדי.
נכחו בביקור: שמאי המשיב, שמאי המבקש ומר ג'וני פין שהציג עצמו כבנו של בעל הזכויות במקרקעין.

3. המועד הקובע

לתכנית 11294 - 22.3.2008.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 30009.

חלקה : 160.

תת חלקה : 2.

שטח חלקה רשום :660 מ"ר.

שטח תתי חלקות רשום : ראה פרוט והרחבה בסעיף 7.

מהות המקרקעין : חלקה ועליה בית מגורים.

בעלות : פרטית ע"ש שונים (ראה סעיף 7).

כתובת : רחוב כובשי קטמון 21, קטמון הישנה, ירושלים.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה בניין מגורים הכולל 3 דירות מגורים, הממוקם ברחוב כובשי קטמון 21, פינת רחוב רחל אמנו, בשכונת קטמון הישנה.
הבניין בעל עיצוב ייחודי, כמו בתי מגורים רבים אחרים בסביבה.
הסביבה מהווה אזור מגורים מבוקש.
החלקה פינתית, ולה חזיתות הן לרחוב כובשי קטמון והן לרחוב רחל אמנו.
ברחובות תנועה עוברת של כלי רכב.
במפגש הרחובות כובשי קטמון ורחל אמנו כיכר תנועה קטנה.
קירות החוץ של הבניין בחיפוי אבן מקומית. החזיתות בחלקן מעוגלות. קימות מרפסות בלתי מקורות בחלקן מעוגלות ובחלקן בצורה ריבועית.
החצר מפותחת, וכוללת צמחיה טבעית ועצים.
הבניין כולל מעלית.
מצבו הפיזי של הבניין טוב.
הבניין בנוי על חלקה ששטחה הרשום 660 מ״ר. צורתה טרפז בלתי משוכלל.

נשוא השומה, מהווה בין היתר, את גג הבניין.

הגישה לגג באמצעות סולם נייד ומתוך המרפסת של דירה מס׳ 3 שבקומה העליונה של הבניין. אין גישה נפרדת לגג.
הגג מחופה יריעות ביטומניות, ומונחים עליו מנועים של מערכות מיזוג וקולטים של דודי שמש.

גבולות החלקה כדלקמן:

צפון – רחוב רחל אמנו, מעברו מבנה מגורים בן 3 קומות, ומעברו רח׳ בוסתנאי ללא מוצא.
דרום – מבנה מגורים בן 2 קומות, וקומה שלישית חלקית.
מזרח – מבנה מגורים בן 3 קומות שכתובתו רחל אמנו 33.
מערב – רחוב כובשי קטמון ומעברו מבנה מגורים בן 3 קומות.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

6. המצב התכנוני

1.6. תכנית ב"מצב קודם"

- **תכנית 2878,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3693 מיום 27.8.1989.

הייעוד - אזור מגורים 1 (660 מ"ר) + דרך (48 מ"ר*).

זכויות בניה - על פי המוגדר בתכנית ירושלים 62 (י.פ. 657 מיום 16.7.1959) כמפורט:
25% בקומה, 3 קומות עד לגובה 12.5 מ', סה"כ 75% בניה.
קווי בניין על פי המפורט בהוראות התכנית.

הבניין - אופייני שלא תותר הריסתו.
תוספות בניה בתאום מלא עם מהנדס העיר במגמה לשמר סגנונו.
תוספות הבניה על הגג או על הקרקע בצמוד או במנותק מהבניין הקיים.
קו הבניין של תוספת בניה בחזית בהתאם לקו הבניין הקיים.

(*) השטח בייעוד דרך מוגדר ורשום כיום כחלקה 161. במקור היווה חלק מחלקה 110.

2.6. תכנית ב"מצב חדש"

- **תכנית 11294,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5777 מיום 20.2.2008.

מהווה תכנית מפורטת נקודתית החלה על חלקות 160 ו-161 (מספר קודם 110) בגוש 30009.

הייעוד : אזור מגורים מיוחד (חלקה 160 בלבד), ודרך (חלקה 161).

מטרת התכנית: הוספת בניה לבניין קיים לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד אחת ל-3 הקיימות, תוך הגדלת מספר הקומות מ-3 ל-5.
תוספת בניה בקומה ב' (מפלס 7.87), ותוספת 2 קומות עליונות חלקיות.
תוספת בנייה להרחבת דירה עליונה קיימת ע"ח מרפסות שרות מקורות קיימות.
תוספת בניה של שתי קומות חדשות לשם תוספת יח"ד חדשה.

מספר יח"ד: 4 (3 קיימות שאחת מהן הורחבה, ואחת חדשה).

זכויות בנייה: הוספת 230 מ"ר שטח עיקרי + 10.5 מ"ר שטחי שרות מעל מפלס 0.0.

שטח בניה מרבי: 782 מ"ר שטח עיקרי + 71.70 מ"ר שטחי שרות – סה"כ 853.70 מ"ר.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

גדרות להריסה :הגדרות המיועדות להריסה לצורך העתקתן יהרסו על ידי בעלי הזכויות במגרש חדש מס׳ 1 ועל חשבונם עם העברת החזקה במגרש חדש מס׳ 2 לידי העירייה לשם ביצוע הרחבת הדרך בפועל.

עצים לעקירה :עצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע״י בעלי הזכויות במגרש חדש מס׳ 1 ועל חשבונם עם העברת החזקה במגרש חדש מס׳ 2 לידי העירייה לשם ביצוע הרחבת הדרך בפועל.

להלן פרוט שטחי הקרקע בתכנית על פי ייעודם (כמוצג בתשריט התכנית):

לפי תכנית 2878		**לפי תכנית 11294**	
מגורים 1 מיוחד	660 מ״ר	מגורים מיוחד	660
דרך	48 מ״ר	דרך	48
סה״כ	708 מ״ר	סה״כ	708 מ״ר

3.6. תיקי בניין ובקשות להיתרי בניה

בתיק הבניין במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נמצאו בקשות להיתרי בניה כדלקמן:

תאריך	**מס׳ היתר/בקשה**	**פרטים עיקריים**
7.7.2005	54478 (היתר)	תוספת בנייה של קומה אחת, יח״ד נוספת בקומה שלישית בשטח 114.26 מ״ר.
10.1.2006	55450 (היתר)	תוספת בנייה של 12.35 מ״ר, והפיכת 2 הדירות בקומה השלישית לדירה אחת.
19.1.2009	בקשה להיתר: 430.2/ 04	דירה מס׳ 3 – הוספת 25.48 מ״ר עיקרי ע״ח מרפסות מקורות. דירה מס׳ 4 – דירה מסוג דופלקס בקומות ג׳ ו-ד׳: בקומה ג׳ – 127.14 מ״ר עיקרי + 10.43 מ״ר שרות. בקומה ד׳ – 77.32 מ״ר עיקרי. מרפסות בלתי מקורות בשטח 35 מ״ר.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מידע מפנקס הבתים המשותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 8.9.2009 לצפייה בלבד, והועבר אלי ע"י שמאי המבקש, עולים הפרטים הבאים:

גוש - 30009.

חלקות - 160 .161

שטח חלקות רשום - 660 מ"ר. 48 מ"ר.

תתי חלקות - 1 - 2. --------

- להלן פרטי הרישום של תתי חלקות 1 ו-2 בחלקה 160:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	חלק ברכוש משותף	בעלים רשום, החלק בבעלות והצמדות	הערות
1	קרקע	185 מ"ר	185/381	לוירר דן - בשלמות הצמדות: מוסך ומרתף	ע"ש לוי טדי ולוי ססיל בגין הסכם, ובנק לאומי למשכנתאות.
2	ראשונה	196 מ"ר	196/381	גן צבי שלמה - בשלמות הצמדות: חדר מדרגות וגג	טמברס השקעות בע"מ בגין חוזה. טמברס אינווסטמנט בע"מ בגין חוזה.

- להלן פרטי הרישום בחלקה 161:

בעלות רשומה: לוירר דן 185/381 חלקים.

גן צבי שלמה 196/381 חלקים.

הערה: החלקה הוגדרה בייעוד דרך ואמור להירשם ע"ש עיריית ירושלים.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות ובמסמכים השונים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

8.1. עקרונות להערכת השווי במצב קודם

8.1.1 עמדת המשיב – בהערכת שווי הגג אין להביא בחשבון כל פוטנציאל או ציפייה. השווי המצוין בשומת ההשבחה אינו משקף בהכרח שווי שוק אלא בשווי בנטרול הציפייה. בכל גישת הערכה אחרת, ואם במצב קודם תובא בחשבון הציפייה, לעולם לא תהיה השבחה. תומך דעתו בהלכת לוסטרניק הקובעת את האופן שבו יש להתייחס לפוטנציאל. גם אם קיימות החלטות אחרות של ועדת הערר הרי שהן אינן גוברות על הלכה שנפסקה בבית המשפט העליון.
נבדקו כל התכניות המפורטות בשומת שמאי המבקש (ראה להלן), לגביהן נטען כי הן אלו שיצרו את הציפייה, ורק 3 מתוכן מתייחסות לבנין "אופייניי", כמפורט:
תכנית 5345 – חלה על גוש 30007 חלקה 74, רח' רחל אמנו 40. אושרה הסבת בית כנסת לדירת מגורים, והרחבת דירת מגורים קיימת ב-178 מ"ר.
תכנית 9575 – חלה על גוש 30009 חלקה 76, רחוב בוסתנאי 17. שטח בנוי קיים - 150 מ"ר. אושרה פירוקו של בניין אופייני ובניית בניין חדש בן 5 קומות מעל קומת מרתף. מסקנתו, לא אושרה כל תוספת בנייה על גג הבניין הקיים.
תכנית 4484 – חלה על גוש 30009 חלקה 76, רח' רחל אמנו פינת תל חי. בבניין האופייני נאסרה כל תוספת בנייה. זכויות הבנייה שאושרו הן על יתרת החלקה הפנויה מבינוי.

מסקנה – גם אם קיימת בעיר מגמה לאשר תוספות בנייה בבניינים אופייניים, הרי שאין כל וודאות שכל יוזמה תכנונית תאושר.

בהתייחס לחוזה שהוגש, ולפיו נרכש 1/3 מהגג בנכס נשוא השומה, שמאי המשיב מציין שזה נחתם 3 חודשים לפני שהתכנית המשביחה אושרה, ולכן אין ספק שכל הצדדים היו מודעים לה, והתמורה ששולמה משקפת, ככל הנראה, את מלוא הפוטנציאל.

מכיוון שכך, שמאי המשיב סבור שלגג הקיים אין שווי כלל. יתרה מזאת, לאחר שתושלם תוספת הבנייה, יתקבל גג חדש, שהוא למעשה תחליפי לגג שהיה קיים קודם לכן.
הגישה לגג הקיים אינה מהדירה אלא מחדר המדרגות. זהו למעשה גג רגיל של בית משותף.

למרפסות המקורות בדירה מס' 3 יש ליחס שווי (ראה פרוט בסעיף 8.3.1.).

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.1.2 עמדת המבקש – שמאי המבקש סבור שאת השווי במצב קודם יש להעריך כגג פנוי לגביו קיימים ציפייה ופוטנציאל להוספת זכויות בנייה. בשנים האחרונות אושרו ברחבי העיר תכניות מפורטות נקודתיות, שעיקר מטרתן הוספת בניה על גגות פנויים. הוועדה המקומית מקבלת בברכה כל יוזמה כזאת. בכך נוצר הפוטנציאל שאותו אין לנטרל מהשווי במצב קודם. בניין אופייני בירושלים הוא כזה שצפוי שתאושר בו בניה נוספת על הגג, וזאת ללא הריסתו.

כתימוכין לעמדתו, הוצגו פרטיהן של מספר תכניות שאושרו:

מספר תכנית	מועד מתן תוקף	כתובת
5345	נובמבר 2002	רחל אמנו 40 גוש 30007 חלקה 74
5389	ינואר 1999	כובשי קטמון פינת רחל אמנו גוש 30007 חלקות 78 – 80
9575	יוני 2005	בוסתנאי 17 גוש 30009 חלקה 91
4484	פברואר 1995	רחל אמנו פינת תל חי גוש 30009 חלקה 76
1579 ב'	יולי 1995	חזקיהו המלך פינת המודעי גוש 30004 חלקות שונות
3535	ינואר 1987	תל חי 15 גוש 30004 חלקה 1
8250	יוני 2004	כובשי קטמון 17 גוש 30009 חלקה 108
4109 ב'	דצמבר 2008	בוסתנאי 34 גוש 30007 חלקה 161
11175	אוקטובר 2006	רחל אמנו 36 גוש 30007 חלקה 77

שמאי המבקש מוצא תימוכין נוספים לעמדתו במספר החלטות שהתקבלו בועדת הערר בירושלים, ובהן אומץ הכלל לפיו השווי כולל את הציפייה והפוטנציאל התכנוני, אם הוא מבוסס והוא בגדר הסביר.

ההחלטות עליהן הוא מתבסס מתייחסות למקרקעין הבאים:

- גוש 30009 חלקה 91, רחוב בוסתנאי 17,
- גוש 30049 חלקה 132, רחוב בן יהודה 6,
- גוש 30049 חלקה 19, רחוב הלל 13,
- גוש 30026 חלקה 118, רחוב רד"ק 28.

מעבר לכך, לדעתו לגג פנוי יש תמיד שווי גם אם הוא נטול פוטנציאל כלל.

הראיה, מספר חוזי רכישה של גגות במקומות שונים, ומהם ניתן לגזור את השווי. להן פרטיהם:

א. ביום 14.11.2007 נמכר 1/3 משטח הגג בנשוא השומה תמורת 96,000 $, וכן שולם פיצוי נוסף בסך 10,000 $. ידוע לו שהתמורה התבססה על שומה מוסכמת, שערכה שמאית המקרקעין גב' נאווה סירקיס. הערה - בתשובה לשאלת השמאי המכריע, מסר שמאי המבקש שעקרונות השומה אינם מוכרים לו (נ.פ.).

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

ב. בשנת 2009 מכרה חב' ישרס מבנה מסחרי מניב תמורת 18,000,000 ₪ (גוש 30181 חלקה 192), כולל הגג הצמוד למבנה. לטענת שמאי המבקש לגג הצמוד אין זכויות בנייה. על פי פרטי החוזה, ובנטרול התמורה ששולמה עבור הנכס המניב, ניתן ללמוד כי עבור הגג ללא זכויות בניה שולם סך של 6,500,000 ₪.

ג. ביום 15.7.2007 נמכר מחסן בשטח 2.52 מ"ר (גוש 30006 חלקה 132) ואליו צמוד גג הבניין בשטח 1,774 מ"ר. התמורה - 2.5 מיליון דולר ארה"ב. לא צוין האם המכר כלל גם זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

על בסיס הפורט לעיל, ובהתבסס על התמורה ששולמה בגין 1/3 הזכויות בגג, מוערך השווי במצב קודם:
96,000 $ * 3 * 3.75 ₪/$ = **1,080,000 ₪.**

8.1.3 הכרעת השמאי המכריע – דינה של עיר להתפתח ולהשתנות. תכניות מהוות את אחד הכלים המרכזיים להשגת הליכי השינוי. ככל שהתכנון ישן יותר הרי שהוא מהוה חסם להתפתחות עירונית. תכנון אפשר (ואולי אף רצוי) שיעשה ברמה הכוללנית, ואפשר שיעשה ברמה הפרטנית/נקודתית.
מפרוט התכניות הנקודתיות, שהוצגו ע"י שמאי המבקש, עולה שהוועדה המקומית בחרה במקרים מסוימים לעודד ולאשר תכנון נקודתי, שמטרתו הוספת בניה על מבנים קיימים. גם התכנית נשוא שומה זאת מהווה הוכחה לקיומה של המגמה.
שמאי המבקש סבור ש"פעילים בשוק המקרקעין" הפנימו מגמה תכנונית זו, ונוצרה ציפייה שהיא תמשך. והראיה, נרכשו גגות פנויים בתקווה שתאושר עליהם תכנית נקודתית להוספת זכויות בנייה.
משקיימת ציפייה שכזאת, הרי ששווי השוק של הגגות מושפע ממנה, והמחיר המשולם עבורם משקף זאת. שמאי המבקש סבור אחרת. המגמה אמנם קיימת, והיא חלה גם על בניינים אופייניים, אולם אין כל וודאות שהיוזמה התכנונית תאושר בכל מקרה.

אמחיש את המחלוקת בתרשים הסכמתי הבא:

חלקה מספר 1	**חלקה מספר 2**	**חלקה מספר 3**
שטח 1,000 מ"ר. בניין בן 2 קומות כולל 4 דירות. **מצב תכנוני:** אושרה בשנת 2002 תכנית המשלשת את זכויות הבנייה, מספר הדירות שניתן לבנות הוגדל ל-12.	שטח 1,000 מ"ר. בניין בן 2 קומות כולל 4 דירות. **מצב תכנוני:** לא הוגשה בקש לשינוי התכנית התקפה.	שטח 1,000 מ"ר. בניין בן 2 קומות כולל 4 דירות. **מצב תכנוני:** בעל המקרקעין יזם בשנת 2007 הכנת תכנית נקודתית המשלשת את זכויות הבנייה, ומספר הדירות המבוקש הוא 12.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

- האם העובדה שבחלקה 1 אושרה תכנית משמע שכזאת תאושר גם בחלקה 2? אולי כן ואולי לא. המצב לאשורו הוא שבעל הזכויות בחלקה 2 אף לא יזם תכנית.
- האם העובדה שבחלקה 1 אושרה תכנית מהווה ערובה כך שהתכנית שהוגשה בחלקה 3 תאושר? אולי כן ואולי לא. האם שווי הגג בחלקה 3 עלה כתוצאה מהגשת התכנית? יתכן, אבל לא בהכרח. ואם התכנית שהוגשה בחלקה 3 לא תאושר בסופו של יום, האם שווי הגג יפחת? האם לאחר שהתברר שהתכנית לא אושרה יוכל בעל הזכויות בחלקה לתבוע לפי סעיף 197? בודאי שלא.
- האם העובדה שבחלקה 1 אושרה תכנית, משמע שכזאת תאושר גם לכל החלקות הסמוכות? אולי כן ואולי לא.
- האם רכישת גגות פנויים בסמיכות לחלקה 1, בתקווה שתכנית נקודתית תאושר, מהוה ערובה לכך שהתכנית אכן תאושר? בודאי שלא. האם הרוכש של גג פנוי שכזה קיבל החלטה בלתי מושכלת? בודאי שלא. הוא קיבל החלטה עסקית מושכלת בידיעה שהיוזמה לא בהכרח תצלח. למה הדבר דומה? לרכישת קרקע חקלאית בתקווה שייעודה ישונה למגורים. האם לאחר שציפיית הרוכש לא התממשה, וייעוד הקרקע לא שונה, משמע שרוכש הקרקע החקלאית קיבל החלטה עסקית בלתי מושכלת? בוודאי שלא.
- במה נבדל יזם ממתכנן, משמאי או מכל אחד אחר? בכך שהוא נוטל סיכונים עסקיים. לעיתים אלה צולחים ולעיתים לא. לעיתים היוזמה התכנונית צולחת ולעיתים היא נכשלת. במקרה הראשון היזם רואה פרי לסיכון העסקי שנטל, ובמקרה השני הוא נותר עם גג (או קרקע) שאולי בבוא העת יבוא יומה.

אישור התכנית בחלקה 1 יצר מצב המוכר בעגה המקצועית כ"פוטנציאל" או "ציפייה". אלה מבטאים את רחשי הרוח התכנוניים של מוסדות התכנון. הציפייה לשינוי ייעוד הקרקע (ובמקרה שלפנינו תוספות בנייה בבניינים אופייניים) קיימת אבל בודאי שהיא אינה וודאית.
בסוגיה דומה דנה בהרחבה ועדת הערר מחוז המרכז – רומן ברג ואחרים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ואחרים, ובעמ' 48 להחלטתה היא קובעת :

"העובדה כי בתקופת זמן מסוימת נהוג לשלם X דולרים למ"ר בסביבה, בשל ציפיות שונות היכולות לנבוע גם משמועות חסרות שחר, שימוש מניפולטיבי במידע שבידי סוחר נדל"ן וכיו"ב, אינה מחייבת לטעמנו את מוסדות התכנון בפיצוי, כל עוד מדובר בערכים הנובעים מציפיות שאין להן בסיס עובדתי ותכנוני ועל כן אינן בגדר ציפיות סבירות".

אמור מעתה (על פי דעתה של ועדת הערר) - אין די בקיום הציפייה על פי מחירי השוק בלבד, אלא יש להוכיחה במגמות תכנון מבוססות וסבירות, ולא על שמועות או ספקולציות בלתי סבירות.
הפוטנציאל לא נבחן רק במחיר המשולם עבור הקרקע, אלא בעובדות תכנוניות מוכחות וסבירות. התרחיש המתואר בדוגמא הסכמתית שהוצגה לעיל מציגה, לדעתי, את רמת הסבירות.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

ומן הכלל אל הפרט,

אומדן שווי הגג – שמאי המבקש מתבסס על התמורה ששולמה עבור 1/3 משטח הגג בנשוא השומה, וזאת נקבעה על פי שומה מוסכמת, שערכה השמאית גב' נאווה סירקיס. שמאי המבקש לא ראה את השומה והוא אינו מכיר את העקרונות על פיה היא נערכה. ביקשתי מהגב' סירקיס את השומה, וממנה אני למד, בברור, שהיא אינה מתייחסת לגג פנוי ללא זכויות בנייה, אלא לגג שקיימות עליו זכויות בניה כפי אלו המוגדרות בהוראות תכנית 11294.
מכאן, התמורה ששולמה אינה משקפת שווי גג ללא זכויות בנייה.

האם העובדה שברחבי העיר נרכשו גגות (גם אם שולם בגינם מחיר משמעותי) לצורך קידום תכנון מהווה ראיה לכך שהתכנית - שהוגשה או שתוגש - תאושר? התשובה לדעתי שלילית.
שמאי המבקש לא הצליח להציג נתונים ראייתיים לכך שהתמורה ששולמה בגין הגגות איננה מתייחסת לכאלה עליהם כבר קיימות זכויות בניה.

עמדתי ודעתי שונים הן מזו של שמאי המבקש, והן מזו של שמאי המשיב.
אני סבור שלגג פנוי יש שווי, גם אם לא תאושר לגביו תכנית שתאפשר תוספת בניה עליו.
"שווי" מוגדר, בין היתר, כאומדן בלתי מוטה של זכויות במקרקעין לתאריך נתון.
הזכויות במקרקעין (parcel of rights) כוללות בין היתר:

- הזכות להירשם כבעלים או חוכר לדורות,
- הזכות למכור את המקרקעין, בשוק חופשי בתנאי שוק משוכלל, בין קונה מרצון למוכר ברצון,
- הזכות להשכיר את המקרקעין וליהנות מפרותיהם.

כלום יעלה על הדעת שבעל זכויות בגג פנוי לא יוכל ליהנות מפרותיו? האם בעת שינסה למכור את זכויותיו על הגג ימצא בשוק מי שיהיה מוכן לשלם עבורן ולו גם שקל אחד? כלום הוא יסכים שכל מן דהו יוכל לעלות על הגג ולנפוש בו או להשתזף עליו ככל שנפשו חפצה?
כלומר, גם לגג פנוי יש שווי. לדעתי, לא קיימת זכות במקרקעין שאין לה שווי כלל.

מהיות נשוא הערכת השווי במצב קודם גג בבית משותף (להבדיל מגג הצמוד לדירה שמתחתיו כפי שיווצר לאחר תוספות הבניה), בשל שטחו ואופן הגישה אליו - אני מעריך את השווי במצב קודם ב-10% מהשווי של אותו גג ובאותו שטח אילו ניתן היה לבנות עליו.
שטח הגג לחישוב השווי הוא כשטח הדירה בקומה העליונה בטרם הורחבה –127 מ"ר.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.2. עקרונות להערכת השווי במצב חדש

8.2.1 עמדת המשיב – הוצגו תוצאות של שני מכרזי קרקע בבעלות מ.מ.י. (מחודש אפריל 2004): באחד מהם שולם מחיר גבוה ביחס לשני, והסתבר שהדבר נבע מכך שבסמוך לאחר הזכייה הוגשה תכנית נקודתית שהגדילה את זכויות הבנייה בצורה משמעותית. בשל סיבה זאת לא הובאו תוצאות מכרז זה בחשבון.

המכרז השני מתייחס למגרש לבניית 7 יח״ד ברחוב כובשי קטמון. בהתבסס על המחיר ששולם הגיע שמאי המשיב למסקנה ששווי מ״ר מבונה הוא כ-12,000 ₪ לתאריך הקובע.

סבור ששווי זה מהווה הערכה על הצד הזהיר, שכן מאז פורסמו תוצאות המכרז ועד לתאריך הקובע לשומה המחירים בשוק עלו.

הוצגו נתונים ממערכת שע״מ המתייחסים למחירי מכירה של דירות בכתובות סמוכות כמפורט להלן:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח רשום	קומה	מחיר ₪	מחיר למ״ר נטו ₪
15.1.08	30004/7	תל חי 15	84.5 מ״ר	שנייה	1,484,400	17,567
5.7.07	30004/7	חזקיהו המלך 12	58 מ״ר	קרקע	1,296,730	22,357
2.4.07	30009/109	בוסתנאי 16	66.7 מ״ר	שלישית	1,412,700	21,180
30.7.07	30007/123	נגבה 4	44 מ״ר	קרקע	803,270	18,256
1.11.07	30007/125	בוסתנאי 28	43 מ״ר	קרקע	1,010,820	23,507
13.12.07	30007/126	נגבה 3	49.12 מ״ר	שנייה	1,001,385	20,387
ממוצע						20,542

מכיוון שמדובר בדירות ישנות, הוערכה עלות הבנייה ב-3,500 ₪/מ״ר.

שווי מרכיב הקרקע הוערך, בגישת השווי השיורי, על פי התחשיב הבא:

שווי מ״ר בנוי על פי עסקות ההשוואה לעיל	- 20,500 ₪.
הפחתה של 10% בגין שטח ברוטו (במעוגל)	- 19,000 ₪.
תוספת 10% למספר יח״ד קטן בנשוא השומה	- 20,900 ₪.
לאחר הפחתת רווח יזמי של 20% ועלות בנייה בסך 3,500 ₪	- 13,917 ₪.
הפחתה של 10% בשל רגישות הגישה	- **12,500 ₪/מ״ר מבונה במעוגל.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.2.2 עמדת המבקש – הוצגו נתונים ומידע אודות מחירי דירות בסביבת הקרובה. הנתונים, בחלקם, מבוססים על מידע שפורסם בדו"ח מאגרי דירות מחודש אוגוסט 2009. ובחלקם על חוזי מכר של דירות מסוף שנת 2007 (עותק מהם הוגש).

להלן פרוט המידע שהוצג תוך התייחסות למקורו:

סד'	מקור	מהות	מחיר כולל	מחיר למ"ר ברוטו
1	מאגר דירות 8/09	28 דירות בכתובות שונות, בשטח כולל של 2,444 מ"ר	₪ 42,155,451	₪ 17,248
2	מאגר דירות 8/09	דירת 60 מ"ר ברחוב הל"ה, נמכרה באוק' 07	₪ 943,000	₪ 15,717
3	מאגר דירות 8/09	דירת 76 מ"ר ברחוב משמר עם, נמכרה באוק' 07	₪ 1,300,000	₪ 17,105
4	מאגר דירות 8/09	דירת 72 מ"ר ברחוב השיירות, נמכרה בדצמ' 07	₪ 845,000	₪ 11,736
5	מאגר דירות 8/09	דירת 85 מ"ר ברחוב בוסתנאי, נמכרה בדצמ' 07	₪ 722,000	₪ 8,494
6	מאגר דירות 8/09	דירה ברחוב הל"ה לא ציון השטח, נמכרה בדצמ' 07	₪ 1,310,000	--------
7	חוזה מיולי 07	דירה בשטח 52 מ"ר אקווי., ברחוב הל"ה 31	₪ 845,000	₪ 16,250
8	חוזה מדצמ' 07	דירה בשטח 92 מ"ר אקוי., ברחוב חיים ברלין 31	₪ 1,110,225	₪ 12,068
9	חוזה מדצמ' 07	דירה בשטח 78 מ"ר אקווי., בדרך עזה 60	₪ 1,225,00	₪ 15,705

בהתבסס על הנתונים לעיל, שמאי המבקש מעריך שווי מ"ר בנוי בבניין אופייני חדש בסך 18,000 ₪.

הובאו בחשבון עלויות הבניה, ההקמה, והרווח היזמי בסך כולל של 8,500 ₪/מ"ר.

היתרה לקרקע בגישת השווי השיורי – **9,500 ₪/מ"ר מבונה.**

8.2.3 הכרעת השמאי המכריע –

לעסקות מכר או לתוצאות מכרזים עצימות גבוהה יותר ממידע כללי המפורסם במאגרי דירות או כזה הלקוח מנתוני מערכת שע"מ.

המידע אודות מאפייני הדירות כפי שהוא מפורסם במאגרי הדירות ו/או במערכת שע"מ, הגם שהוא מתייחס למכר משנת 2007, לוקה בחסר, וזאת בשל המידע החלקי אודות מאפייני הדירות. בתנאי אי וודאות שכאלה (שנת ההקמה, רמת הגימור, הקומה, הפנות וכו') קשה מאוד להעריך את מרכיב עלויות ההקמה והרווח היזמי הראוי.

ומכיוון שכך החלטתי לתת להם משקל ראייתי בעל עצימות נמוכה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

הגם שחוזי המכר של הדירות, שהוצגו ע"י שמאי המבקש, הם מסוף שנת 2007, הרי שהמחיר למ"ר בנוי, המבוסס עליהם (מס' 7-9 בטבלה לעיל), משקף טווח מחירים בעל שונות גבוהה מאוד הנע בין 12,000 ₪/מ"ר ברוטו, לבין 16,250 ₪/מ"ר ברוטו.

גם השונות במידע שהציג שמאי המשיב (מבוסס על מערכת שע"מ) היא גבוהה למדי, ומאופיינת בטווח מחירים שבין 8,500 ₪/מ"ר בנוי לבין 17,250 ₪/מ"ר בנוי.

שני השמאים עשו שימוש במידע אודות מחירי מכירה של דירות כבסיס להערכת מרכיב הקרקע בגישת השווי השיורי. לדעתי, במקומות בהם קיימות עסקות השוואה לקרקע או מידע ראייתי בעל מאפיינים מובהקים יותר, ראוי ועדיף לעשות שימוש בגישת ההשוואה הישירה (גם אם זו טעונה התאמות), ובמיוחד כשהשונות ברמת המחירים במידע האחר היא כה גבוהה.

גישת השווי השיורי יכול שייעשה בה שימוש רק לצרכי ביקורת ובדיקת סבירות.

משמצוי בידי מידע ברמת עצימות גבוהה יותר, החלטתי לבסס שומתי עליו, ואילו גישת השווי השיורי תשמש לביקורת הסבירות בלבד. להלן נתוני ההשוואה בהם עשיתי שימוש:

כתובת	מהות הנכס	המקור והתאריך	זכויות בניה	מחיר ללא מ.ע.מ.
רחוב לאה גוש 30007 חלקה 77 מגרש 235	מגרש בשטח 850 מ"ר לבניה רוויה של 6 יח"ד.	מכרז מ.מ.י. מיום 8.9.2004	638 מ"ר עיקרי	10,109,890 ₪ סה"כ. 15,846 ₪ למ"ר מבונה עיקרי
כובשי קטמון גוש 30007 ח"ח 778, 78	מגרש בשטח 934 מ"ר לבניית רוויה של 7 יח"ד.	מכרז מ.מ.י. מיום 8.9.2004	701 מ"ר עיקרי	8,247,863 ₪ סה"כ. 11,766 ₪ למ"ר עיקרי
כובשי קטמון 24	מבנה בשטח בנוי של 1,200 מ"ר. מבנה לשיפוץ יסודי.	מכרז של משרד הביטחון ורשות הפיתוח מיום 24.9.2006	-------	15,385,000 ₪ סה"כ. 11,620 ₪ למ"ר מבונה לאחר הפחתת שווי השלד.

התאמות:

למגרש 235 יש לבצע התאמה בגין פוטנציאל להגדלת זכויות הבניה שאכן מומש.

ההתייחסות לעסקת המכר של הבניין ברחוב כובשי קטמון 24 יש ליחס למחוברים שווי של שלד.

לכל עסקות ההשוואה יש לבצע התאמה לזמן.

עסקת ההשוואה	פוטנציאל	זמן (*)	שווי מ"ר מבונה מתואם
מגרש 235	0.8	1.05	13,310 ₪
מגרש 236	1	1.05	12,350 ₪
כובשי קטמון 24	1	1.03	11,970 ₪ (**)
שווי מ"ר מבונה בממוצע			**12,540** ₪

(*) מקור: סקר מחירי דירות בבעלות, משרד הבינוי והשיכון, האגף למידע וניתוח כלכלי.

(**) לאחר הפחתת מרכיב הבנוי הקיים ברמת שלד בשווי של 1,200 ₪ למ"ר.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

ביקורת בגישת השווי השיורי:

אומדן שווי למ״ר בנוי בדירה גמורה בבניין אופייני	- 20,000 ₪.
עלויות הקמה ורווח יזמי	- 8,000 ₪.
יתרה לקרקע	- 12,000 ₪.

השווי למ״ר מבונה בשומתי מוערך לכדי **12,500 ₪.**

8.3. ההשבחה לדירה בקומה ב׳ שהורחבה (דירה מס׳ 3)

8.3.1 עמדת המשיב – בהערכת השווי במצב קודם הובא בחשבון קיומן של מרפסות מקורות בשטח 25.84 מ״ר, שנסגרו וצורפו לדירה בבקשה החדשה להיתר.
השווי למ״ר בנוי בבית אופייני – 20,900 ש״ח (ראה סעיף 8.1.2 לעיל). משווי זה הופחתו 1,500 ש״ח כעלויות התאמה לבנוי קיים, והתקבל שווי של 19,400 ש״ח למ״ר בנוי.
שווי מ״ר מרפסת מקורה במצב קודם הוערך ב-16,720 ש״ח (80% משווי מ״ר בנוי בדירה).
ההשבחה – (19,400 ש״ח – 16,720 ש״ח) * 25.48 מ״ר = **68,286** ₪.

8.3.2 עמדת המבקש – במצב הקודם קיימות מרפסות מקורות הבנויות בהיתר. שווי מ״ר בנוי בבניין אופייני מוערך ב-18,000 ש״ח (ראה סעיף 8.2.2 לעיל). והשווי הנגזר של מרפסת מקורה מוערך ב-15,500 ₪ (כ-86% משווי מ״ר בנוי – נ.פ.).

תוספת השטח המבוקשת	- 25.48 מ״ר.
ההפרש בשווי מ״ר	- 2,500 ₪ (18,000 ₪ - 15,500 ₪).
ההשבחה	- **63,700** ₪.

8.3.3 הכרעת השמאי המכריע – אין מחלוקת שתוספת הבנייה באה במקום מרפסות מקורות הבנויות בהיתר, והדבר גם עולה מתכנית הבקשה להיתר בניה. מדובר בתוספת שטח של 25.48 מ״ר.
אני סבור שבהערכת השווי במצב קודם יש להביא בחשבון את המרפסות בערכן המלא כשטח עיקרי.
הדבר עולה מפס״ד ע״א 2809/06 מינהל מקרקעי ישראל נ׳ ברזילי אלכס ואח׳, ניתן בבית המשפט המחוזי בת״א ביום 1.9.2008, ובו נפסק כדלקמן: ***״בהערכת הערך המקורי של הקרקע יש להתחשב באפשרות שהיתה קיימת להקמת מרפסות מקורות....כאשר שווי המרפסות המקורות זהה לשווי השטח העיקרי, שכן הן מהוות חלק מהדירה לכל דבר ועניין״.***
משלא קיימת מחלוקת כי המרפסות המקורות בנויות בהיתר, אני סבור שבגין הסבת המרפסות המקורות לחלק בלתי נפרד מהדירה, לא עלה שוויים של המקרקעין, **ומכאן שלא חלה השבחה.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.4. השבחה ליח"ד דיור החדשה (דירה מס' 4) שתבנה בקומות ג' ו-ד'

8.4.1 עמדת המשיב – כמפורט בסעיף 8.1.1 לעיל, לגג הפנוי לא נקבע שווי במצב הקודם. במצב החדש הובא בחשבון מלוא השטח המותר לבנייה על פי הוראות התכנית: 204.46 מ"ר לדירת המגורים כולל חלק יחסי של המרפסות המיוחסות לה + 13.62 מ"ר מרפסת עודפת (במקדם 0.2).
סה"כ שטח אקווי. – 207.184 מ"ר.
השווי למ"ר מבונה כמפורט בסעיף 8.2.1 לעיל – 12,500 ₪.

ההשבחה למימוש מלא – 207.184 מ"ר אקווי. * 12,500 ₪ * 0.95 מקדם שוליות = 2,460,310 ₪.
ההשבחה למימוש חלקי (98.2%) – **2,416,028 ₪.**

8.4.2 עמדת המבקש – השווי במצב קודם, כמפורט בסעיף 8.1.2 לעיל, הוערך לגג עם פוטנציאל וציפייה לאישור תכנית שתאפשר בניה עליו. השווי מתבסס על התמורה ששולמה עבור 1/3 הגג בנשוא השומה, והוערך ב- **1,080,000** ₪ (96,000 $ * 3 * 3.75 ₪/$).
השטח האקווי. במצב חדש תואם לזה שבשומת שמאי המשיב (207.184 מ"ר).
כמפורט בסעיף 8.2.2 לעיל השווי למ"ר מבונה מוערך ב-9,500 ₪. הובאה בחשבון הפחתה של 10% בגין הגדלת הצפיפות ושינוי באופי הבינוי.
בנוסף, הובאו בחשבון עלויות עודפות בגין הנושאים הבאים: חיזוק המבנה הקיים (150,000 ₪), הריסת הגדרות (50,000 ₪), עקירת ונטיעת עצים (20,000 ₪) - סה"כ 220,000 ₪. אומדן העלויות מתבסס על אומדן שנערך עבור המבקש ע"י מר משה פיק מחב' פיק הנדסה, כמפורט במכתבו מיום 2.11.2009.
כמו כן הובאו בחשבון פיצויי הפקעה בגין חלקה 161, ששטחה 48 מ"ר, ושייעודה דרך.

שווי מצב חדש - 207.184 מ"ר אקווי. * 9,500 ₪/מ"ר/מבונה	= 1,968,248 ₪.
הפחתה של 10% להגדלת צפיפות ובינוי שונה	= 1,771,423 ₪.
פיצויי הפקעה בגין 48 מ"ר*18,000 ₪ * 15%	= 129,600 ₪ -
הפחתה בגין עלויות עודפות	- 220,000 ₪ -
סה"כ	- 1,420,000 ₪ במעוגל.

ההשבחה למימוש מלא– 1,420,000 ₪ - 1,080,000 ₪ = 340,000 ₪.
ההשבחה למימוש חלקי – **333,880 ₪.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.4.3 הכרעת השמאי המכריע – הדירה החדשה הנוספת היא מטיפוס דופלקס גג. שטחי הבנייה המבוקשים על פי תכנית הבקשה להיתר, שעותק ממנה נמסר לי ע"י שמאי המבקש.
השטח האקווי. הנגזר משטחי הבניה המבוקשים הוא כדלקמן:

הקומה/שימוש	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקווי.
שטח בניה מבוקש בקומה ג'	127.14	0.95	120.78
שטח בניה מבוקש בקומה ד'	77.32	0.95	73.45
מרפסות לא מקורות	35	0.35	12.25
סה"כ שטח אקווי. במעוגל			206.50 מ"ר.

<u>פיצויי הפקעה</u> - אינני מקבל את הטענה לפיה יש להביא בשווי במצב חדש פיצוי בגין הפקעה לדרך של מגרש בשטח 48 מ"ר המהווה את חלקה 161. הייעוד לדרך הוגדר כבר בתכנית 2878 משנת 1989, ואם היה מקום לתבוע פיצויי הפקעה הרי שזה המועד בו היתה אמורה התביעה להיות מוגשת.

<u>עלויות עודפות</u> – בהערכת השווי במצב חדש יש להביא בחשבון רק עלויות עודפות הנובעות מהוראות התכנית. במקרה זה הריסת הגדרות ועקירת העצים. העלות בגין שני סעיפים אלו מוערכת על ידי לכדי 70,000 ₪.

<u>שווי מצב חדש</u> – 206.50 מ"ר אקווי. * 12,500 ₪ = 2,581,250 ₪.
עלויות עודפות - 70,000 ₪ -
2,511,250 ₪.

<u>שווי מצב קודם</u> – 127 מ"ר * 12,500 ₪ * 10% = **158,750 ₪.**
ההשבחה במימוש מלא - 2,352,500 ₪.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

הדירה	תאריך קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
דירה 3	22.3.2008	אין השבחה	**אין היטל השבחה**
דירה 4	22.3.2008	**2,352,500** ₪	**1,176,250** ₪ מיליון מאה שבעים ושישה אלף ומאתיים וחמישים ₪

הערה: בשומות שני השמאים קיימת התייחסות למימוש חלקי. אייני סבור כמותם, ואני בדעה שמדובר במימוש מלוא זכויות הבנייה המותרות עפ"י הוראות תכנית 11294.
כמפורט בתכנית הבקשה להיתר בנייה, שהועבר אלי ע"י שמאי המבקש, שטחי הבנייה הנוספים המבוקשים הם כדלקמן:

שטח עיקרי בקומה ב'	- 25.48 מ"ר.
שטח עיקרי בקומה ג'	- 127.14 מ"ר.
שטח עיקרי בקומה ד'	- 77.32 מ"ר.
סה"כ שטח עיקרי מבוקש	- **229.94 מ"ר.**
סה"כ שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית	- **230 מ"ר.**

במידה והצדדים יסברו בשונה מדעתי, נוסחת המימוש החלקי פשוטה ליישום.

היטל ההשבחה צמוד כחוק לתאריך הקובע.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

החלטה

במכתב שמאי המבקש מיום 4.11.2009 הוא סבור שעלי להטיל את מלוא שכר טרחתי על המשיב, וזאת מהטעם שבשומת המשיב לא הובא בחשבון שווי הגג במצב קודם.
לא מצאתי לנכון להיענות לבקשה, ולו רק בשל העובדה שתוצאות שומתי המכרעת אין בהן כדי לתמוך בבסיס הבקשה.
למרות התוצאה בשומתי המכרעת, הרי שבשל אופן הצגת הטיעונים ע"י הצדדים, החלטתי ששכר טרחתי יחול עליהם בחלקים שווים.

ניקי פרימו

מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il