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

11/04/2013
א' באייר, תשע"ג
תיק: 23.1512.04.13
מס' מינוי: 15741

לכבוד: סמט פרימט ובן זמרה אשר
באמצעות מר גיא צדיק
שמאי המבקשים
רח' הנשר 8 א', בנימינה
בדוא"ל: guyzadik@zahav.net.il

לכבוד: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים
באמצעות מר משה מנצבך
שמאי המשיבה
שד' אשכול 63/2, ירושלים
בדוא"ל: mansbachm@bezeqint.net

פסיקת שמאי מכריע

גוש 30083 חלקה 54

רחוב הושע 13, שכונת גאולה, ירושלים

1. כללי

1.1 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 בניה.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.2 חוות דעת שמאי המבקשים מר גיא צדיק מיום 18.11.2012 בצרוף תשריט הבקשה להיתר נשוא המימוש, פלט מידע בנכס מפנקס השטרות, תשריט תכנית 12402, החלטת השמאית המייעצת גב' נאווה סירקיס בגו"ח 30101/90,91 ועסקאות ממס שבח בגו"ח 30082/62, 30082/35, 30082/90, 30082/90, 30083/102, 30082/41, 30083/31, 30082/96, 30082/84, 30082/44, 30083/27 ו- 30082/27. במועד הדיון נמסר פס"ד בתיק 25663-01-13 הנותן תוקף לפסק בורר בצרוף חוזה מכר בנכס מיום 22.01.2007, צו ירושה בצרוף שטר העברת שכירות בגג נשוא המכר כולל רשימת התנאים ותשריט הגג. ביום 19.03.2013 התקבלה תגובת שמאי המבקשים לתגובת שמאי המשיבה למסמכים שהוגשו בדיון.

1.3 חוות דעת שמאי המשיבה מר משה מנצבך מיום 31.07.2012 ותגובתו מיום 16.12.2012 לשומת שמאי המבקשים. במועד הדיון נמסר עותק חוזים למכירת דירות בנכס מיום 19.02.2012 ומיום 02.08.2012 למכר כמו כן נמסר חוזה להסרת התנגדות לתכנית בתנאים. ביום 12.03.2013 הוגשה תגובת שמאי המשיבה למסמכים שנמסרו ע"י שמאי המבקשים בדיון. ביום 24.03.2013 התקבלה תגובתו לתגובה האחרונה של שמאי המבקשים.

1.4 ביום 06.03.2013 התקיים דיון בפניי.

1.5 ביום 03.01.2013 נערך סיור בנכס וסביבתו ללא נוכחות הצדדים ע"י מר ירון עובדיה, שמאי מקרקעין ממשרדי.

2. מטרת השומה

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

3. פרטי הנכס[1]

גוש - 30083,
חלקה - 54,
שטח חלקה רשום - 375.34 מ"ר,
כתובת: - רח' הושע 13, שכונת גאולה, ירושלים.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתה לתוקף של תכנית 12402 ביום 23.11.2010.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס:

שכונת גאולה מצויה במרכז העיר ירושלים בסמוך לשכונות בית ישראל ממזרח, מאה שערים מדרום, וממזרח למחנה שנלר והשכונות מקור ברוך, ושיכון חב"ד.
השכונה מהוה שכונה וותיקה הכוללת בעיקר אוכלוסייה חרדית. הבינוי בסביבה מאופיין בתי מגורים ותיקים בבנייה רוויה בגובה 3-4 קומות, מבני ציבור ומוסדות.
הנכס הנדון ממוקם ברחוב הושע המהווה רחוב פנימי חד סטרי לתנועה, הממוקם ממזרח לרח' יחזקאל בקטע התחום בין רח' שמואל הנביא מצפון ומלכי ישראל מדרום. הסביבה מאופינת ברמת פיתוח ותחזוקה בינונית.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקה 54 מהווה חלקה אי רגולרית בשטח של 375.34 מ"ר, שחזיתה צפונית פונה לרחוב הושע, עליה ניצב מבנה מגורים וותיק הכולל 4 יח"ד[2] בגובה 2 קומות מעל הקרקע, גג רעפים וחיפוי חיצוני מאבן.

[1] בהתאם לפלט מידע מפנקס השטרות מיום 31.05.2012
[2] בהתאם לתכנית 12402

<u>החלקה גובלת:</u>

מצפון - רח' הושע ומעברו מוסד ציבורי "בית ילדים ציון בלומנטל" המהווה מבנה בן 3 קומות מעל הקרקע+ קומת חלקית,

ממערב - שטח פתוח ומעברו רח' יחזקאל,

מדרום - בנייני מגורים בני 2-4 קומות,

ממזרח - בניין מגורים בן 2 קומות מעל הקרקע.

6. <u>מצב תכנוני</u>

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

תכנית	סטטוס	י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>			
62	תוקף	687	16.07.1959
5022	תוקף	4393	22.03.1996
מק/5022/א'	תוקף	4847	30.01.2000
5166	תוקף	5264	15.01.2004
<u>מצב חדש</u>			
5166 ב'	תוקף	6052	21.01.2010
12402	תוקף	6158	08.11.2010

<u>להלן פירוט התכניות הרלוונטיות</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית 62</u>

בהתאם להוראות התכנית מסווגת החלקה ביעוד לאזור מגורים 3, בו נקבעו הזכויות שלהלן:

אחוזי בניה[4] - 30%,

שטח רצפה לכל הקומות - 90%,

מחסן - 8% במרתף,

קומות - 3,

גובה מירבי- 12.5 מ',

קווי בניין- חזית: 3 מ' מרחק מינימאלי, מאמצע הדרך 7.5 מ', צד: 2 -3 מ', אחורי: 4 – 5 מ'.

גגות משופעים- ניתן להשתמש בחלל שמתחת לגג המחסן לאחסון מיכלי המים.

גזוזטרה- תותר הקמת גזוזטרה בתנאי שלא תבלוט יותר מ-50 ס"מ מעל הדרך ולא יותר מ-1.50 מ' מהקיר החיצוני של הבית.

[3] בתחום הנכס חלות תכניות מחוזיות וארציות שלא פורטו
[4] משטח מגרש נטו

בחזית קדמית לא תותר גזוזטרה בקו בניין קטן מ-3.50 מ',
בחזית צדדית במרחק קטן ב-1.5 מ' מקו הבניין הצדדי, בחזית אחורית במרחק קטן מ-1.0 מ' מקו בניין האחורי ובקומות עליונות לא פחות משליש המרווח הקדמי הדרוש.
לא תותר סגירת גזוזטראות שירות בחזית הבניין אלא אם שטחה איננו עולה על 6 מ"ר ובתנאים עיצוביים נוספים.

בהתאם להגדרת "שטח בנוי" לא ייכלל בחישוב השטח שטח מרפסת שהמרחק בין הקיר הפנימי שלה לבין הקיר החיצוני של הבית הוא לא יותר מ-1.50 מ'.

בהתאם להוראות סעיף 11, במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בניין ערים, ייחשבו אחוזי הבנייה לפי שטח המגרש טרם ההרחבה, בתנאי שלא תינתן כל תוספת אחוזים בגלל הרוחב המוגדל של הדרך.

6.2 <u>תכנית 5022</u>

התכנית הנדונה מתירה הקמת מעלית חיצונית בצמוד לבנין קיים.

6.3 <u>תכנית מק/5022/א'</u>

התכנית מהווה שינוי לתכנית 5022 בדבר התנאים לביצוע מעלית חיצונית בבניין.

6.4 <u>תכנית 5166</u>

התכנית קובעת תקני חניה בירושלים. בהתאם לתשריט התכנית הקרקע שבנדון ממוקמת באזור תקן חניה נמוך באזור מגורים בו יחול התקן שלהלן:

סוג יח"ד	אזור תקן נמוך
יח"ד עד 85 מ"ר	1 לכל יח"ד
יח"ד מעל 85 מ"ר	1 לכל יח"ד
בית עם יח"ד אחת או שתי יח"ד	1 לכל יח"ד

6.5 <u>תכנית 5166 ב'</u>

התכנית קובעת תקני חניה בירושלים. בהתאם לתשריט התכנית הקרקע שבנדון ממוקמת באזור מוטה תחבורה ציבורי בתחום המע"ר באזור מגורים בו יחול התקן שלהלן:

סוג יח"ד	אזור תקן בינוני
יח"ד עד 95 מ"ר	1 לכל יח"ד
יח"ד מעל 95 מ"ר	1 לכל יח"ד
בית עם יח"ד אחת או שתי יח"ד	1 לכל יח"ד

6.6 <u>תכנית 12402</u>

התכנית מהווה תכנית נקודתית, אשר עפ"י תאור הבקשה הוגשה ע"י בעלי הזכויות בגג וכוללת, בין היתר, שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים ב', קביעת הנחיות בינוי ושינוי קווי בניין, הרחבת דיור בקומת קרקע ובקומה א', השלמת קומה שנייה למטרת תוספת יח"ד, קביעת בינוי לתוספת קומה חדשה וקומה מובלעת בחלל גג רעפים למטרת תוספת יח"ד, הגדלת מספר הקומות מ – 3 ל – 4 וחלל גג רעפים, סה"כ הגדלת מס' יח"ד מ – 4 יח"ד ל- 6 יח"ד והוראות הבניה שלהלן:

שטח עיקרי מעל כניסה קובעת -	653.0 מ"ר[5],
שטח שירות מעל כניסה קובעת -	73.5 מ"ר,
סה"כ שטח בנייה -	726.5 מ"ר ובסה"כ 193% ,
מס' יח"ד -	6 (צפיפות יח"ד לדונם : 16),
קומות -	4 + חלל גגרעפים,
גובה מבנה[6] -	13.80 מ' (+ מדלפות גג),
קווי בניין -	כמסומן בתשריט.

התכנית קובעת תנאים להיתר בנייה הכוללים, בין היתר, חיזוק המבנה הקיים והתוספת עפ"י תקן 413 ו-2413 והריסת המבנים המסומנים.

6.7 <u>היתרי בניה</u>

6.7.1.1 <u>היתרים היסטוריים</u>

בנכס נמצאו מספר היתרים משנות ה – 50 וה- 60 של המאה הקודמת והאחרון שבהם מיום 21.03.1960 בו הותרה בניה בשטחים המפורטים להלן:

קומת קרקע:	137.79 מ"ר,
קומה א':	137.79 מ"ר,
קומה ב':	74.38 מ"ר[7],
סה"כ:	349.96 מ"ר[8].

6.7.1.2 <u>בקשה להיתר מס' 2009/525.01</u>

הבקשה להרחבת דיור ותוספת 2 יח"ד ומעלית אושרה ביום 29.03.2012. מתשריט הבקשה עולים הפרטים הבאים:

[5] סה"כ תוספת שטח בנייה – 3,165 מ"ר. זכויות מצב קודם 338 מ"ר
[6] גובה שיא גג רעפים 16.00 מ'
[7] קומה ב' לא נבנתה בפועל
[8] סה"כ שטח בנוי פועל 275.58 (קומת קרקע וקומה א' בלבד)

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות		מס' יח"ד
	קיים	מוצע	סה"כ	מבואות וחמ"ג	סה"כ	
קרקע	132.90		132.90	7.05	139.95	2
א'	132.90		132.90	17.50	150.40	2
ב'		156.90	156.90	17.50	174.40	1
ג'		156.90	156.90	17.50	174.40	1
ד'		20.70	20.70		20.70	
סה"כ	265.80	334.50	600.30	59.55	659.85	6

7. <u>המצב הקנייני:</u>

7.1 בהתאם לעותק מידע מפנקס השטרות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 31.05.2012, עולה כי חלקה 54 בגוש 30083 בשטח של 375.34 מ"ר רשומה בדף 5060 בספר 1015 ומוקפאת להסדר. בנכס רשומות חכירות ובעלים שונים, ובין היתר על שם הבעלים שלהלן:

שם הבעלים	החלק בבעלות
מייזליס יעקב	7/140
סמט פרימט	7/140
בן זימרה אשר	7/140
סמט ישעיה אשר זליג	7/140

על החלקה רשומות חכירות שונות, ובין היתר, חכירה מיום 18.11.2008 לתקופה של 999 שנים, על דירה מס' 5 (המהווה שטח הגג), לטובת הבעלים המפורטים לעיל.

7.2 בהתאם לעותק הסכם מכר מיום 22.01.2007 בין יהושע בלאו, אנסבכר מתי ואנסבכר אפרים (להלן "המוכרים") לבין מייזליס יעקב, פרימט סמט, אשר בן זמרה וסמט ישעיה אשר זליג (להלן "הקונים"), נמכרו 28/140 חלקים וזכויות חכירה בלעדיות בגג בבנין ברחוב הושע 13 בירושלים המהווה חלק מגו"ח 30083/54 תמורת $120,000.

7.3 בהתאם לנתונים שנמסרו ע"י שמאי המבקשים, בפסק בוררות מיום 28.11.2011 נקבע כי כלל הזכויות בגג, המוקנות בנכס בשלב זה וכוללות זכויות הבניה לתוספת 2 יחידות הדיור, שייכות למר אשר בן זמרה ולגב' פרימט סמט, יתר הבעלים מסתלקים מהנכס ע"י הליך ביטול כניסתם לעסקה והחזר כספי.

7.4 בהתאם לפסק הדין בבקשה מס' 2 בתיק 25663-01-13 מיום 22.02.2013 אושר פסק הבורר ירוחם פישלר לעניין הזכויות בגג ברחוב הושע 13 בירושלים.

7.5 בהתאם להסכם מכר מיום 19.02.2012 נמכרו 1/5 חלקים מהבעלות וזכויות החכירה בדירה מס' 1 בנכס בתמורה ל-2,000,000 ₪.

7.6 בהתאם להסכם מכר מיום 02.08.2013 נמכרו זכויות הבעלות בדירה בת 3.5 חדרים בקומה שנייה בנכס (זכויותיו של קלמן רוזין)[9] בתמורה ל-1,535,000 ₪.

7.7 בהתאם להסכם[10] בין הגב' פנינה רוזין לרב יהושוע בלאו, אפרים אנסבכר ואלכסנדר בלאו, הגב' רוזין תסיר את התנגדותה לתכנית שהוגשה ע"י מר בלאו, שהוא בעל הזכויות בגג, בתנאי תיקון בקיעים, סדקים וקילופים שהתגלו בדירתה ותנאים נוספים.

8. <u>עמדות הצדדים:</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 המועד הקובע להשבחה,

8.1.2 הפחתה בגין בנייה חדשה על ישנה,

8.1.3 הפחתה בגין שווי גג מצב קודם.

8.2 <u>הנקודות שבמחלוקת</u>

8.2.1 <u>השבחה בגין תכנית 12402</u>

8.2.1.1 <u>שמאי המבקש</u>

8.2.1.1.1 <u>תקנון תכנית 12402</u>

אישור התכנית המקורית שהוגשה לתוספת 3 יח"ד בוטל.
שמאי הוועדה התייחס בשומתו לתקנון בתכנית שבוטלה ולא לגרסת התקנון שאושר בהליך הפקדה מחודש.
לטענתו אין מחלוקת על שטחי הבניה.

[9] סה"כ 3/30 חלקים
[10] תאריך ההסכם איננו ברור

8.2.1.1.2 <u>מצב קודם</u>

<u>זכויות הבנייה</u>

במצב קודם הזכויות הן מתכנית מתאר עם בניין קיים והיתר שלא נבנה בפועל. שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לפי שטח של 334 מ"ר הכוללים זכויות מוקנות, בעוד שהיה צריך לחשב לפי שטח של 315 מ"ר כפי שמפורט בטבלת הזכויות בתכנית.

בתחשיב ההשבחה יש לזכות את דירה מס' 5 במצב קודם ב - 72.6 מ"ר בגין זכויות בניה, 18.8 מ"ר[11] בגין השלמת דירת גג, ו – 8 מ"ר[12] בגין מרפסות מקורות.
תכנית 62 איננה קובעת מס' יח"ד בנכס ומאפשרת תוספת זכויות בנייה להשלמת דירת גג. ניתן להוסיף זכויות על גג קיים, בתחום קווי הבניין, ולהשלים בנייה בדירת גג, לאחר בנייתה. במצב חדש תידרש לשם כך הקלה מנספח הבינוי ותשולם על כך השבחה מלאה.

<u>בניית חלל גג רעפים</u>

בהתאם להוראות תכנית 62, ניתן לבנות חלל גג רעפים.

<u>שווי גג</u>

שווי גג מצב קודם מהווה 25% ממצב חדש. מפנה בעניין לפסיקת השמאית המכריעה נאווה סירקיס בגו"ח 30101/90,91.
לטענתו, הגג הנדון מהווה גג צמוד עם פוטנציאל ובעל ערך (גם לפי תמ"א 38) שאינו משתקף בעסקאות הבודדות שמצא.

8.2.1.1.3 <u>זכות הבעלות בגג</u>

בהתאם לפסק בוררות 2 יח"ד שנוספו על גג הבניין הנן בבעלות המבקשים, מר אשר בן זימרה ולגב' פרימט סמט.

8.2.1.1.4 <u>מקדמים</u>

<u>בינוי חדש על ישן ועלויות חיזוקים</u>

שמאי המבקש קובע הפחתה של 200,000 ₪ ליח"ד בגין בינוי חדש על ישן וחיזוקים כנגד רעידות אדמה, בהתאם לתקנים.
לטענתו יש להביא בחשבון עלויות בניה כבדות הכוללות קונסטרוקציה נפרדת לצורך התוספת. הבניין הקיים נבנה לפני כ – 70 שנה ובניה על גג כזה כרוכה, בין היתר, בפיגומים מהיום הראשון, משך בניה ארוך עקב הגבלת שעות עבודה והתעסקות עם הדיירים.

[11] מהווה 5% אשר יחייב בזמינות בלבד
[12] יחויב בהפרש שווי בלבד

לטענה שגם במצב קודם נדרש חיזוק – היקף הבניה במצב קודם קטן מהבניה לפי תמ"א 38.

<u>מקדם שוליות</u>

הדירות גדולות יחסית למגזר החרדי, בהתאם לכך נקבע מקדם – 15% לשוליות לשטחים שמעבר ל - 120 מ"ר.

<u>עליית גג</u>

על סמך התרשמות משיחות עם אנשים נקבע מקדם 0.5 לשווי בעליית גג בגובה נמוך וללא חלון.

<u>דחייה</u>

לאור ההליכים המשפטיים המתנהלים עד היום, ולאור זאת שהזכויות לא היו זמינות במועד אישור התכנית, יש להביא בחשבון הפחתה של 15% בגין זמינות והוצאות משפטיות הכרוכות בטיפול בעיות אלו.

8.2.1.1.5 <u>שווי</u>

שמאי המבקש קובע שווי מ"ר מבונה על 8,000 ₪ בהתבסס על פסיקת שמאים מכריעים, מכרז מתחם שנלר ונתוני מס שבח כדלהלן:

<u>פסיקת שמאים מכריעים</u>

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	שכונה	רחוב	שווי מ"ר מבונה
נאוה סירקיס	14.06.2010	30010/90	הבוכרים	אדוניהו הכהן42	8,380 ₪
	2010	30091/109	בית ישראל		8,000 ₪
	2010	30081/158		הושע 19	8,500 ₪

<u>מכרז שנלר</u>

מס' מכרז	תאריך	תב"ע	שטח עיקרי[13]	שווי מ"ר מבונה
ים/2010/289	13.12.2010	2447 ג	20,105	7,105 ₪

[13] ללא ממ"דים

נתוני מס שבח

זכויות בנייה על הגג:

תאריך	שטח	כתובת	תמורה	שווי מ"ר מבונה
08.11.2010	180	עובדיה 30	₪ 1,250,000	₪ 7,000

דירות מגורים

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח נטו	מחיר	מחיר מ"ר בנוי	מחיר למ"ר ברוטו
02.01.2010	30083/102	יחזקאל 2	70	₪ 993,000	₪ 14,200	₪ 11,800
13.01.2010	30082/90	מלאכי 19	110	₪ 1,705,155	₪ 15,500	₪ 12,900
17.01.2010	30082/96	מלאכי 7	76	₪ 1,150,000	₪ 15,100	₪ 12,600
18.01.2010	30082/90	מלאכי 19	100	₪ 1,657,236	₪ 16,600	₪ 13,800
02.02.2010	30082/35	עובדיה 14	50	₪ 926,750	₪ 18,535	₪ 15,450
11.02.2010	30082/44	עמוס 7	90	₪ 1,233,870	₪ 13,700	₪ 11,400
01.03.2010	30083/31	מאה שערים 15	50	₪ 900,000	₪ 18,000	₪ 15,000
04.03.2010	30083/27	יואל 8	67	₪ 753,800	₪ 11,250	₪ 9,400
08.03.2010	30082/84	חיי אדם 28	35	₪ 400,000	₪ 11,500	₪ 9,500
28.07.2010	30083/41	עמוס 15[14]	57	₪ 1,395,000	₪ 24,500	₪ 20,400
01.08.2010	30067/95/6	הפרחי 2	40.5	₪ 551,000	₪ 13,605	₪ 11,800

בתגובה לחוזי המכר שהוצגו בנכס, נטען שהמכר לדירת 3.5 חדרים בתמורה ל-2,000,000 ₪ היא לסמט חיים אלעזר שהוא קרוב משפחה של המבקשים שקנה אותו במחיר גבוה ממחיר שוק, על מנת להפסיק את ההפרעות של בעלי הנכס לבניה המבוקשת.

8.2.1.2 שמאי המשיבה

8.2.1.2.1 תקנון תכנית 12402

השומה נערכה עפ"י התקנון הסרוק בוועדה המקומית. היות והמימוש הוא חלקי, אין בשינויים בהוראות התכנית כדי לשנות השומה.

8.2.1.2.2 מצב קודם

זכויות הבנייה

הבניין הקיים כולל חריגות בניה שאושרו בתכנית הנקודתית. מימוש זכויות שלא נוצלו מתכנית 62 היה מותנה בהריסת המבנים שנבנו ללא היתר, לכן נדרשה תכנית נקודתית.

[14] פינת עובדיה 2

תוספת הזכויות שאושרה בהיתר שלא מומש, פג תוקפן. הבנוי בפועל ממצה את זכויות הבנייה במצב קודם, מכאן שאין מקום לזכות על מצב קודם.
דירת גג- אין מקום לתוספת 5% בגין השלמת דירת גג, לפי החלטת גלעד הס תכנית חדשה לא מבטלת זכויות אלו. לחילופין, ככל שמביאים זכויות אלו במצב קודם, יש להביאם גם במצב חדש.

8.2.1.2.3 <u>זכות הבעלות בגג</u>

רשימת התנאים המיוחדים בחוזה המכר היא בהסכם בין משכיר לשוכר ללא חתימת יתר הבעלים בחלקה ולכן אין בה כדי להוכיח שהם בעלי הזכויות. בחוזה אין אזכור לכך שקיים הסכם שיתוף, שגם לא הוצג במסגרת הדיון כאן.

8.2.1.2.4 <u>מקדמים</u>

<u>בניית חלל גג רעפים</u>

שמאי המשיבה חולק על כך ששווי דירה בחלל הגג נמוך יותר.

<u>שווי גג</u>

קיים קושי לאתר גגות ללא זכויות בנייה.
זכויות המבקשים בגג במצב קודם, לא היו ברות מימוש עקב התנגדות השכנים שבנו במהלך השנים בחריגות בניה וללא היתר בניה, דבר שאיין האפשרות להוסיף קומה בהתאם לתכנית המתאר.גם חוזה המכר משנת 2007 מראה שהצדדים לחוזה היו מודעים לכך שלא ניתן היה להוציא היתר בניה.

שמאי המשיבה קובע כי היות והגג בבעלות הנישומים, שוויו ישקף 10% מהשווי במצב חדש. בהתייחס להפניית שמאי המבקש לפסיקת השמאית המכריעה הגב' נאווה סירקיס נטען שהגג שם היה צמוד ליח"ד והייתה קיימת נגישות מחדר המדרגות וניתן היה להשמיש את הגג כמרפסת גג שתוצמד לדירה שמתחתיה. דבר זה אינו דומה למקרה שלפנינו. השמאית המכריעה התייחסה גם לפס"ד לוסטרניק וקבעה שיש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה על שווי השוק.
לחילופין, ככל שמביאים שווי הגג במצב קודם, יש להביאו גם במצב חדש.

<u>בינוי חדש על ישן/עלויות חיזוקים/העתקת מתקנים</u>

שמאי המשיבה קובע הפחתה של 15% בגין בינוי חדש על ישן, המשקפת הפחתה של 200,700 ₪[15] בגין עלות חיזוקים והפחתה של 6,000 ₪ בגין העתקת מבנים.
בשומה המכרעת של הגב' נאווה סירקיס ברח' חזקיהו המלך 16, ניתנה הפחתה של 400 ₪ למ"ר בגין עלויות למבנה.

[15] לפי 600 ₪ למ"ר, בתגובה לשומת המבקש תיקון ל- 180,630 ₪

לטענתו, בנייה על גג בנין קיים קלה יותר והעלויות קטנות יותר עקב קיומן של תשתיות.

כמו כן במידה ונותרו זכויות בניה במצב קודם, אין מקום להפחתת העלויות שלעיל.

8.2.1.2.5 <u>שווי</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה על 10,000 ₪ בהתבסס על נתוני מס שבח המפורטים להלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	חדרים	תמורה
28.03.2010	30082/63/5	עובדיה 9/7	65	3	1,600,000 ₪
28.07.2010	30082/41/5	עמוס 15	57	3	1,395,000 ₪
14.11.2010	30082/18/1	עמוס 27	57	3	1,440,000 ₪
29.12.2010	30082/35/6	עובדיה 14/12	42	2	1,175,000 ₪

בפסיקת השמאית המכריעה הגב' נאוה סירקיס נקבע שווי מ"ר מבונה של 9,900 ₪[16] ובפסיקת מר משה נדם נקבע שווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪[17], באזורים אחרים המשקפים רמת מחירים שונה.

בתגובתו לשומת המבקשים, מצרף שמאי המשיבה הנתונים הבאים:

נתוני העסקאות וניתוח השווי של השמאים המכריעים ומציג בנוסף קטע מפסיקת השמאי המכריע מר תמיר שדה ברחוב עובדיה 9 שהמבקש שם יוצג ע"י שמאי המבקש בתיק הנדון.

<u>נתוני עסקאות מכר משומות מכריעות:</u>

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
12.08.2010	30091/80/7	שמואל הנביא 38	100	קרקע	2,000,000 ₪	20,000 ₪
22.07.2010	30091/24/3	בצלאל אשכנזי 40	90	קרקע	1,600,000 ₪	17,778 ₪
23.06.2010	30091/95/2	יקים 6	79	קרקע	1,150,000 ₪	14,557 ₪
05.07.2010	30091/5/4	פולונסקי 18	71	קרקע	1,410,000 ₪	19,859 ₪
17.11.2010	30091/5/1	פולונסקי 19	70	קרקע	1,350,000 ₪	19,286 ₪
07.01.2010	30091/13/3	אשכנזי 23	41	א'	840,000 ₪	20,488 ₪
05.04.2010	30091/29/37	בית ישראל 37	70	קרקע	1,750,000 ₪	25,000 ₪

[16] לפני התאמות, מדובר בדירה בשטח של 135 מ"ר בקומה גבוהה
[17] לאחר ביצוע התאמות, לא הייתה מחלוקת לעניין השווי

רחוב דוניהו הכהן 42[18]

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
07.11.2010	30101/89/7	אדניהו הכהן 44	85	קרקע	₪ 1,525,000	₪ 17,941
14.06.2011	30101/90/4	אדניהו הכהן 42	75	ראשונה	₪ 1,459,450	₪ 19,459
28.07.2010	30101/88/4	אדניהו הכהן 46	50	ראשונה	₪ 1,100,000	₪ 22,000
03.10.2011	30101/88/3	אדניהו הכהן 46	41	שניה	₪ 1,100,000	₪ 26,830
01.08.2010	30101/66/7	רבנו גרשום 40	55	קרקע	₪ 1,400,000	₪ 25,454

רחוב פתחייה[19]

תאריך	רחוב	שטח	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
28.07.2010	עמוס 15	65	קרקע	₪ 1,395,000	₪ 21,462
14.11.2010	עמוס 27	65	קרקע	₪ 1,440,000	₪ 22,154
29.12.2010	עובדיה 9	70	ג'	₪ 1,600,000	₪ 22,857

רחוב עובדיה 9[20]

שמאי המשיבה הציג 2 עסקאות מכר משנת 2012 של דירות מגורים בבנין הנדון כדלהלן:

תאריך	מס' דירה	שטח הדירה במ"ר[21]	קומה	מס' חדרים	תמורה
19.02.2012	1	69			₪ 2,000,000
02.08.2012		60	2	3.5	₪ 1,535,000

לטענת שמאי המבקשים שהעסקה בתמורה ל-2,000,000 הייתה כדי להתגבר על התנגדויות השכנים, נטען שלא היה כלכלי לשלם דמי שתיקה הגבוהים משווי השוק.

[18] שומה מכרעת של הגב' נאווה סירקיס שקבעה שווי מ"ר מבונה של ₪ 8,300
[19] שומה מכרעת של מר משה נדם שקבע שווי מ"ר מבונה של ₪ 8,000
[20] שומה מכרעת של מר תמיר שדה שקבע שווי מ"ר בנוי של ₪ 22,000
[21] בהתאם לנתוני הוועדה המקומית

8.2.1.2.6 <u>תחשיב</u>

<u>שמאי המבקש</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
שווי מ"ר מבונה	8,500 ₪	שווי מ"ר מבונה	10,000 ₪
שטחה תוספת במ"ר	334.50	שטחה תוספת במ"ר	334.50
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן		הפחתה בגין בינוי חדש על ישן	15%
ועלויות חיזוק לכל יח"ד	200,000 ₪	עלויות חיזוק	200,700 ₪ [24]
שווי גג מצב קודם	25%	שווי גג מצב קודם	10%
		עלויות העתקת מתקנים	6,000 ₪
שוליות מעל שטח של 120 מ"ר	15%		
<u>דירה מס' 5</u>			
זיכוי זכויות מצב קודם	72.6 מ"ר		
מרפסות מקורה להשלמת דירת גג	18.80 מ"ר		
מרפסת מקורה מצב קודם	8.00 מ"ר		
<u>דירה מס' 6</u>	177.60 מ"ר		
שטח יח"ד	0.5		
מקדם שווי עליית גג[22]	161.715 מ"ר[23]		
שטח משוקלל			
<u>ההשבחה</u>			
<u>דירה מס' 5</u>		10,000 ₪ X 334.50 מ"ר X 90% =	3,010,500 ₪
75.285 מ"ר X 8,500 ₪ - 200,000 ₪ X 0.75 =		בהפחתת עלויות התאמה[25]	206,700 ₪
330,000 ₪		סה"כ	2,803,800 ₪
<u>דירה מס' 6</u>			
161.715 מ"ר X 8,500 ₪ - 200,000 ₪ X 0.75 =			
881,000 ₪			
		2,803,800 ₪ X 0.85[26] =	**<u>2,541,483</u>** ₪
היטל השבחה לדירה מס' 5	**<u>165,000</u>** ₪		
היטל השבחה בהתחשב בפטור[27]	**<u>33,125</u>** ₪		
היטל השבחה לדירה מס' 6	**<u>440,500</u>** ₪		
היטל השבחה בהתחשב בפטור[28]	**<u>93,250</u>** ₪	היטל השבחה	**<u>1,270,742</u>** ₪

[22] בגובה נמוך וללא חלון
[23] 20.7 מ"ר X 0.5 + 36.9 מ"ר X (1-0.15) = 156.9 מ"ר
[24] לפי 600 ₪/מ"ר. בתגובה לשומת המבקש תיקן ל – 180,630 ₪
[25] 200,700 ₪ + 6,000 ₪
[26] מקדם הפחתה חדש על ישן. התחשיב משקף מקדם של כ- 0.9 ולא כפי שצוין – נ.ג.
[27] 165,000 ₪ / 84.3 מ"ר X 16.9 מ"ר
[28] 440,500 ₪ / 177.6 מ"ר X 37.6 מ"ר

8.2.2 <u>פטור לבניה עצמית</u>

8.2.2.1 <u>שמאי המבקש</u>

לטענת שמאי המבקש יש לתקן את השומה ולקבוע ההשבחה בהתחשב בפטור בגין בניה עצמית.

דירה מס' 5 : 165,000 ₪ X (84.3 מ"ר / 16.90 מ"ר)= 33,125 ₪

דירה מס' 6 : 440,500 ₪ X (177.6 מ"ר / 37.6 מ"ר)= 93,250 ₪

8.2.2.2 <u>שמאי המשיבה</u>

לא הוגשו תצהירי פטור, במידה ויוגשו ייבחנו ע"י מחלקת היטל השבחה.

8.2.3 <u>שכר טרחה</u>

8.2.3.1 <u>שמאי המבקש</u>

יש לחייב את הוועדה המקומית במלוא שכר טרחת השמאית המכריעה, היות וההליך נדרש משום שלא בוצע תיקון שומה לטעויות שנמצאו בה, למרות שהועדה התבקשה לכך.

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).

9.1.3 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.1.4 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.1.5 מחירי מקרקעין בתאריך הקובע בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

10. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

10.1 <u>הוראות תכנית 12402</u>

שמאי הצדדים ציינו בשומתם פרטי הוראות התכנית שבוטלה. שמאי המבקשים אמנם טען כי שמאי המשיבה התבסס על תקנון שבוטל, אך בשומתו לא פירט הוראות התכנית שאושרה בסופו של יום.

בעת"מ 1034/09 דוד בצלאל נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ואח', נקבע כי התכנית המקורית הנדונה 12402 לא פורסמה כראוי בשנת 2008, על כן בוטלה ונקבע שיש להפקידה ולפרסמה מחדש.
בהתאם למידע מאתר משרד הפנים עולה כי התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 22.07.2009 ופורסמה לאישור ברשומות ביום 08.11.2010.
בחוות דעתי אתבסס על מסמכי התכנית החתומים, המצויים באתר משרד הפנים.

10.2 <u>מצב קודם</u>

<u>זכויות בנייה לפי תכנית</u>

שמאי המבקש קובע שההשבחה היא בגין תוספת של 315 מ"ר עיקרי, לעומת שמאי המשיבה הקובע שההשבחה היא ל-334.50 מ"ר.

זכויות הבנייה בנכס במצב קודם משקפות 90% בנייה לפי תכנית 62, שהם כ-338 מ"ר. שטח זה תואם גם את מסמכי תכנית 12402 שם פורטו הזכויות לשטח עיקרי במצב קודם לפי 338 מ"ר.

הבקשה להיתר כוללת תוספת שטח עיקרי של 334.5 מ"ר, שמתוכם 315 מ"ר נוספו בתכנית 12402.

לאור זאת, אתייחס בחוות דעתי לזכויות בנייה של 338 מ"ר עיקרי במצב קודם ומימוש של 600.30 מ"ר בהיתר הבנייה.

<u>זכויות בנייה לפי היתר שלא מומש</u>

שמאי המבקשים טוען שיש להתחשב בזכויות הבנייה שהוקנו בנכס בהיתר שלא מומש בסך 349.96 מ"ר, לעומת שמאי המשיבה הטוען שפג תוקפו של ההיתר ולפיכך אין מקום להביא בחשבון הזכויות שנקבעו בו.

היתר מס' 12040 מיום 21.03.1960 ניתן לתוספת קומה שלישית בשטח 74.32 מ"ר וגג רעפים מעל קומת קרקע וקומה א' קיימות.

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

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970 תוקפו של היתר בנייה הנו ל-3 שנים בלבד. משלא מומשה הבנייה על פי ההיתר – פג תוקפו. לפיכך קיבלתי עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

<u>תוספת זכויות להשלמת דירת גג</u>

שמאי המבקשים טוען שיש להביא בחשבון הזכויות במצב קודם את תוספת זכויות הבנייה בשיעור 5% שנקבעו בתכנית 62 לצורך השלמת דירת גג.לטענתו, היה ניתן לבנות דירת גג ואז לבקש השלמתה ולכן יש לזכות את הנכס בזכויות אלו במצב קודם.

שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון זכויות אלו לדירת גג שלא נבנתה. כמו כן נטען שבהתאם להחלטת יו"ר וועדת ערר, מר גלעד הס, זכויות אלו ימשיכו לחול גם בתכנית החדשה. לחילופין נטען שאם מביאים זכויות אלו במצב קודם יש להביאם גם במצב חדש.

תכנית 62 קובעת תוספת 5% בנייה להשלמת <u>דירה קיימת בקומת גג</u>. משלא קיימת דירת גג במצב קודם, לא יחולו הוראות התכנית לעניין זה.

לעניין זה ראוי לציין את החלטת ועדת ערר בערר (י-ם) 93/10 חמד ואח' נ' הועדה המקומית ירושלים והחלטת **ועדת ערר 8-259/10 רואי גיורא נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**.

"ועדת ערר זו, אכן הנחתה כי יש מקום להתחשב באפשרות להשלמת דירת הגג, **כאשר מוכחים את התנאים לכך**, ר' <u>ערר (ירושלים) 38/10</u> **וויי קוון אינבסטמנטס נ. הוועדה המקומית ירושלים** (פורסם באתר נבו):

"תוספת זו אף היא בשיקול דעת, אולם בניגוד לתוספת של 3% לעיל, תוספת זו ניתנת כדבר שבשגרה ברחבי העיר, ר' <u>ערר (ירושלים) 93/10</u> חמד ואח' נ. הוועדה המקומית ירושלים (פורסם באתר נבו).

<u>אלא שתוספת זו כשמה כן היא, השלמה של קומת גג, כך שיש צורך להראות, כי קיימת קומת גג חלקית ואכן אפשר לנצל זכויות אלו להשלמתה.</u>

נושא זה של האפשרות המעשית לקבל במגרש זה השלמת קומת גג על רקע הבינוי וההיתרים הקיימים לא נבחן בוועדת הערר, וממילא הינו בתחום המקצועי של השמאי המייעץ....."

"ברור, כי במקרה שלפנינו אין מדובר בקומת גג חלקית, ואין מדובר על השלמתה. מדובר בדירה בקומה האחרונה אשר אליה צמודה מרפסת, דירה שכזו אינה מהווה דירה הבנויה על הגג באופן חלקי."

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

<u>מרפסות מקורות</u>

שמאי המבקשים מביא בחשבון השווי במצב קודם 72.60 מ"ר למגורים ו- 18.80 מ"ר למרפסת מקורה שתושלם לדירת גג + 8 מ"ר מרפסת.
שטח המרפסות שהובא בחשבון על ידו משקף שטח מרפסת לדירת השלמה ושטח מרפסת מקורה.

לפי תכנית 62 הותרה בניית 3 קומות סה"כ, לעומת 2 קומות קיימות בפועל. מכאן שיתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות 72.01 מ"ר[29] ושטח מרפסת הגג 60.89 מ"ר[30].
לאחר שבחנתי שווי הגג בחלופת מרפסת גג מול פוטנציאל, מצאתי כי פוטנציאל השווי בגג משקף שווי גבוה יותר משווי מרפסת גג, לפיכך בתחשיבי הובא בחשבון השווי המיטבי.

למען הזהירות, ככל שכוונת שמאי המבקשים הייתה להוסיף לשווי במצב קודם את שווי המרפסות המקורות, אציין כי תכנית 12402, איננה משנה הוראות תכנית 62 לעניין גזוזטרה, לפיכך ככל שקיימת אפשרות לניצול זכויות אלו במצב קודם, יש להביאן בחשבון גם במצב חדש. מאחר ושווי מ"ר מבונה שחושב מגלם שווי המרפסות, לא מצאתי כי יש מקום להפריד שווי זה.

<u>בניית חלל גג רעפים</u>

לטענת שמאי המבקש ניתן היה, מתוקף תכנית המתאר, לבנות חלל גג רעפים.
בהתאם להוראות תכנית 62, ניתן להשתמש בחלל שמתחת לגג רעפים לאחסון מיכלי מים. בנכס קיים גג שטוח וניצול זכויות לשימוש בחלל גג הרעפים מותנה בהקמתו.
בהתחשב בהרכב הבעלויות בנכס, עלות הקמת גג רעפים והשימוש בו, אני סבורה שלא קיימת כדאיות כלכלית להקמת גג כזה.

<u>שווי הגג</u>

לטענת שמאי המבקש שווי גג מצב קודם מגלם פוטנציאל ומהווה 25% ממצב חדש, לעומת שמאי המשיבה הקובע שווי הפוטנציאל בגג לפי 10% מהשווי החדש. כו כן נטען על ידו שבמידה ומביאים את שווי הגג במצב קודם יש להביאו גם במצב חדש.

[29] 337.81 מ"ר לפי תכנית 62 בהפחתת שטח בנוי של 265.80 מ"ר לפי ההיתר נשוא המימוש
[30] שטח קומה קיימת 132.90 בהפחתת השטח לבנייה שטרם נוצל

מפסיקת שמאים מכריעים אליהן הפנה שמאי המבקשים עולים הנתונים הבאים:

כתובת	שווי גג מצב קודם	מהות הנכס
בילי"ו 16	10%	מדובר בגג משותף במפלס מעל הדירות העליונות, עם נגישות מחדר המדרגות, קיים צורך לבצע פירוק שיתוף.
חזקיהו המלך 16	15%	מדובר בגג צמוד לדירה עליונה במפלס מעל הדירות העליונות, עם נגישות מחדר המדרגות.
יד מרדכי 12	20%	מדובר במבנה בן 3 קומות מעל מרתף עם גג משותף שטוח.
הר"ן 8	15%	מדובר במבנה בן 3 קומות עם 4 יח"ד וגג רעפים צמוד ליח"ד עליונות ללא גישה לגג מתוך הדירה.

לאור הבינוי הקיים בסביבה, לרבות תכניות נקודתיות שאושרו לתוספת זכויות בסמוך למועד הקובע נראה כי צפייה לתוספת קומה ובנייה בחלל גג הרעפים, סבירה, אולם כרוכה בסיכון ודחייה, הן בשל החתך הסוציו אקונומי וצפיפות הדיור והן בשל מורכבות התכנון.

בעסקת מכר שבוצעה ביום 22.01.2007 בנכס נמכרו 28/140 חלקים בחלקה וזכויות חכירה בלעדיות בגג (תת חלקה 5) כולל החלק היחסי בזכויות הבנייה הקיימות והעתידיות בתמורה ל-120,000$. בסוף שנת 2010 אושרה תכנית 12402[31] המוסיפה בנכס 2 יח"ד ושטח של 334.50 מ"ר. זכויות אלו משקפות תמורה של כ-359$ למ"ר מבונה.
בעסקת מכר מיום 25.10.2009 לדירת מגורים בנכס בשטח 80 מ"ר התקבלה תמורה של 335,000$ שהם כ-4,200$ למ"ר בנוי. בהתחשב בעליית המחירים לדירות בשטח דומה לפי נתוני הלמ"ס תעמוד התמורה המתואמת על כ-3,000$ למ"ר בנוי וכ-2,100$ למ"ר מבונה.
מהשוואת הנתונים עולה כי היחס בין התמורה ששולמה בגין פוטנציאל לבנייה על הגג בהשוואה למחיר מ"ר מבונה עומדת על כ-12%. מהנתונים שהוצגו, לא ברור האם הזכויות שנוספו בנכס שייכות מבחינה קינינית במלואן לבעלי הזכויות בגג או לכלל הבעלים. לפיכך בהתחשב בהרכב הבעלויות, והסיכון קבעתי מקדם 0.8 לזכויות אלו ושווי הפוטנציאל בגג לפי 10% משווי תוספת הבנייה במצב חדש.

שווי הגג במצב חדש- בהתחשב שהבנייה החדשה כוללת גג רעפים ומשתלבת בבינוי הקיים, נכון למועד הקובע לא מצאתי כי יש בגג החדש שייבנה פוטנציאל לתוספת בעתיד הנראה לעין. לפיכך דחיתי עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

[31] התכנית נקלטה במשרד הפנים לאחר מילוי תנאי סף ביום 19.09.2007

10.3 **<u>הבעלות בגג ובזכויות החדשות</u>**

שמאי המבקש טוען כי בהתאם לפסק דין בורר הזכויות לתוספת 2 יח"ד הנן בבעלות מר אשר בן זימרה וגב' פרימט סמט.
שמאי המשיבה טוען כי לא הוצג הסכם שיתוף המראה כי הזכויות בגג הוקנו לבעל הזכויות בגג והסכם כזה גם לא צוין במכר בשנת 2007. בנוסף, התנאים המיוחדים בחכירה נקבעו בהסכם ללא חתימת יתר הבעלים בחלקה.

הנכס נשוא הדיון איננו רשום כבית משותף. יחד עם זאת במידע מפנקס השטרות עולה שעל הדירות בנכס רשומה בעלות בחלקים ע"ש בעלים שונים וחכירה על הדירות הקיימות – 4 במספר בתוספת זכויות חכירה ליחידה מס' 5 המהווה שטח גג.

הסמכות לקביעת הבעלות על הזכויות שנוספו, איננה נתונה לשמאי המכריע והיא מהווה סוגיה משפטית שאמורה להתברר בבית משפט. שמאי המבקשים הגיש פסק דין בבקשה מס' 2 בתיק 25663-01-13 מיום 22.02.2013 לפיה אושר פסק הבורר ירוחם פישלר לעניין הזכויות בגג ברחוב הושע 13 בירושלים. פסק הבורר ו/או הסכם השיתוף לא הוצגו על אף ששמאי המבקשים התבקש להציגם.

בחוזי המכר שהוצגו לעסקאות נוספות למכר דירות בנכס, לא נמצאה הערה לעניין זכויות הבנייה הנוספות.

בהתאם להעתק שטר העברת שכירות מיום 29.06.1952 נרשם כי מקבל השכירות מקבל מושכר המהווה "חלק מגג פנוי, למטרת הקמת דירות נוספות בהתאם לרישיון...".
בהתאם להעתק מסמך "רשימת התנאים המיוחדים" נרשם, בן היתר, כי "השוכרים מקבלים בזה מהמשכירים ..... לשימוש ואחזקה, את כל שטח הגג של הבנין, ואת כל הזכויות לבנין להקמת קומה נוספת על שטח הגג ואת הרשות המלאה לבנות קומה נוספת מבלי להיזקק להסכמתם של שוכר ושותף אחר בבנין"

לאור האמור לעיל, נראה כי אין מחלוקת שזכויות החכירה בגג הן של המבקשים. יחד עם זאת לא ברור מהו חלקם של המבקשים בזכויות שנוספו בקרקע שבה למבקשים בעלות בשיעור 20% בלבד.

לאור האמור לעיל, הנני קובעת את ההשבחה בגין המימוש המבוקש בהתאם להחלטת הועדה המקומית בשלמות.

כפי שנמסר ע"י שמאי המשיבה, בימים אלו נבחנת ההשבחה למכר חלקים נוספים בבעלות בנכס, ככל שייקבע שהמבקשים הינם בעלי מלוא זכויות הבנייה החדשות תשולם על ידם מלוא ההשבחה בגין המימוש המבוקש.

10.4 <u>מקדמים</u>

<u>עלויות התאמה וחיזוק המבנה הקיים</u>

שמאי המבקש קובע הפחתה של 200,000 ₪ לכל יח"ד בגין בינוי חדש על ישן וחיזוק המבנה הקיים בהתאם לתקן בעניין רעידות אדמה.
שמאי המשיבה קובע הפחתה של 15% בגין בינוי חדש על ישן ובנוסף הפחתה של 200,700 ₪ בגין עלות חיזוק המבנה ו- 6,000 ₪ בגין העתקת מתקנים.

מקדם הפחתה בשיעור 10% או 15%% מהווים אומדן לעלויות ההתאמה הכוללות הנדרשות לתוספת המבוקשת.
ככל שמשתמשים במקדם זה, הפחתה נוספת הכוללת עלויות חיזוק ופינוי מתקנים מהגג מהווה כפילות.

ת"י 413 והוראות תמ"א 38 יחולו על בנייה חדשה ולפיכך יחולו במצב חדש וגם במצב קודם במימוש ייתרת זכויות הבנייה הקיימות מכוחה של תכנית 62.
שמאי המבקשים לא תמכו הערכתם לעלויות אלו ולא צרפו חוות דעת או הצעת מחיר לעניין זה.

מנתוני חוברת "דקל" מיוני 2010 עולה כי מחיר בניה בסיסי למ"ר מגורים בבתים בני 3-4 קומות הנו כ – 3,030 ₪ + מע"מ ופיקוח ובתנאי גישה נוחים.
להערכתי עלויות החיזוק יהוו כ – 25% משווי זה הנאמד ב – 930 ₪/מ"ר. בהתחשב בשטח הקיים העומד על כ- 265.80 מ"ר[32] יעמדו עלויות החיזוק על כ-247,000 ₪.

עלות פירוק מתקנים מהגג הקיים תעמוד על כ-50 ₪ למ"ר ל-132.90 מ"ר גג קיים ובסה"כ כ-6,600 ₪.
סה"כ עלויות ההתאמה עומדות לפי אומדנים אלו על כ-253,600 ₪.

מאחר ותוספת הבנייה בנכס מהווה יותר מהכפלת השטח הקיים ולמען הזהירות, הבאתי בחשבון שעלויות ההתאמה כולל עלויות חיזוק יהיו בהיקף של כ-10% משווי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות[33].

[32] בהתאם לשטח הבנייה הקיים בהיתר הבנייה נשוא המימוש
[33] משקף כ-257,000 ₪

<u>מקדם שוליות</u>

שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה של 15% בגין שטחים שמעבר ל - 120 מ"ר היות ולטענתו, הדירות גדולות יחסית למגזר החרדי.

בהתחשב בכך ששווי מ"ר מבונה נגזר מנתוני השוואה לדירות מגורים בשטח ממוצע של כ-60 מ"ר ברחוב הנדון, הנני קובעת מקדם 0.9 לשטח הבנייה הנוספת מעל 120 מ"ר ליח"ד.

<u>מקדם שווי בעליית גג</u>

שמאי המבקש נוקט במקדם שווי של 0.5 לשטח בעליית גג בשל גובהה והעדר חלונות. שמאי המשיבה קובע השווי בחלל הגג בהתאם לשווי בקומה רגילה.

מתשריט הבקשה להיתר עולה כי חלל הגג מהווה שטח של 20.70 מ"ר בגובה של מעל 1.80 מ' והיתרה בשטח כ-136 מ"ר מתחת לגובה זה. בחלל הגג ממוקמים 5 חלונות המשולבים בגג הרעפים. לאור זאת, לא קיבלתי עמדת שמאי המבקש למקדם 0.5 לעליית גג. כמו כן לא קיבלתי עמדת שמאי המשיבה למקדם 1 לעליית הגג, המהווה שטח נחות יחסית לבנייה בקומה רגילה. לאור האמור לעיל קבעתי מקדם 0.8 לעליית הגג.

10.5 <u>שווי</u>

שמאי המבקש קובע שווי מ"ר מבונה על 8,000 ₪ בהתבסס על פסיקת שמאים מכריעים, מכרז מתחם שנלר ונתוני מס שבח לעומת 10,000 ₪ שנקבעו ע"י שמאי המשיבה בהתבסס על נתוני מס שבח.

ממכר דירות בנכס עולים הנתונים הבאים:

גוש חלקה	יום מכירה	כתובת	שטח נטו	תמורה	מחיר מ"ר בנוי נטו	מחיר מ"ר בנוי ברוטו[34]
30083-54	19/02/2012	הושע 13	90	2,000,000 ₪	22,222 ₪	19,324 ₪
30083-54	02/08/2012	הושע 13	100	1,535,000 ₪	15,350 ₪	13,348 ₪

[34] בהתחשב במקדם המרה 1.15 משטח נטו לברוטו

מעסקאות למכר לדירות מגורים שפורסמו במערכת מידע נדלן אותרו ברחוב הושע הנתונים שלהלן:

גוש חלקה	מכירה יום	חדרים	כתובת	שטח נטו	תמורה	מחיר מ"ר בנוי ברוטו[35]
30083-055	08/01/2009	5	הושע 11	60	₪ 1,439,999	₪ 20,870
30081-155	03/03/2010	3	הושע 28	54	₪ 1,136,100	₪ 18,295
30081-153	14/03/2011	3	הושע 24	63	₪ 792,500	₪ 21,877
30083 - 72	28/07/2011		הושע 6	40	₪ 947,500	₪ 20,598
30083 -72	23/01/2012	3	הושע 6	55	₪ 1,200,000	₪ 18,972
30083 -54	19/02/2012	5	הושע 13	90	₪ 2,000,000	₪ 19,324
30083- 17	28/06/2012	2	הושע 3	53	₪ 1,150,000	₪ 18,868
30081-158	20/11/2012	3	הושע 19	70	₪ 902,520	₪ 22,423

מנתונים אלו עולה כי שווי מ"ר בנוי בסביבת הנכס בשנת 2010 עומד על כ- 18,000 ₪ למ"ר ברוטו. כמו כן עולה שנתוני המכר בעסקה בה שולמה תמורה של כ-2,000,000 ₪ משקפת תמורה סבירה לפי הערכים בסביבה לשנת 2012.

מפסיקת שמאים מכריעים עולים הנתונים הבאים:

מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר בנוי נטו	שווי מ"ר בנוי ברוטו	שווי מ"ר מבונה
01.01.2009	30065 / 127	שטראוס 12-14		₪ 15,200	₪ 6,900
14.06.2010	30101/90-91	אדוניהו הכהן42	₪ 18,700	₪ 16,000	₪ 8,380
06.07.2010	30083/89-90	חגי12-14			₪ 8,000
12.07.2010	30091/109	פתחיה19			₪ 8,000
29.08.2010	30080/262	הרב חנוך גרוסברג 3	₪ 21,000	₪ 18,000	₪ 9,500
29.10.2010	30068/132	שדה חמד 20		₪ 12,500	₪ 6,500
12.11.2010	30082/63	עובדיה 9	₪ 22,000		
12.12.2010	30065/87	שטראוס 16		₪ 14,118	₪ 6,150
08.11.2010	30068/12	שלום שרעבי 6		₪ 16,000	₪ 8,000
22.11.2010	30081/158	הושע 19		₪ 12,870	₪ 8,500

מכרז שנלר:

סכום זכייה/ ממוצע 3 הצעות (₪)	סכום כולל והוצאות פיתוח מע"מ (₪)	שטח עיקרי	שווי מ"ר עיקרי (₪)	התאמה לצפיפות והיקף עסקה	שווי מתואם חלקית (₪)
161,000,000	187,263,704	21,369	8,763	0.9	₪ 9,737
150,333,933	174,891,067	21,369	8,184	0.9	₪ 9,094

בחנתי נסח הרישום לעסקה מיום 08.11.2010 ברח' עובדיה 30, שהוצגה ע"י שמאי המבקש, כעסקת מכר לגג. מנסח הרישום עולה כי תת חלקה 1 המהווה את הממכר הנה דירה בקומת הקרקע של הבניין. על החלקה מופיעה הערת אזהרה בגין הסכם מהתאריך שלעיל לטובת שועלי אפרים וקליין נחום. הערות דומות קיימות בתת חלקות 2,4, לפיכך ייתכן שהמכר משקף זכויות לניצול עתידי, אולם בהעדר נתונים מדויקים על המכר

[35] בהתחשב במקדם המרה 1.15 משטח נטו לברוטו

ובהעדר הוכחה שהממכר משקף זכויות הבנייה בגג, לא ניתן להסתמך על עסקה זו לצורך קביעת שווי זכויות בגג הבניין.

לאור הנתונים שלעייל קיבלתי השווי למ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאי המשיבה בסך 10,000 ₪.

10.6 <u>השבחה</u>

<u>שווי מצב קודם</u>:

(265.80 מ"ר[36] – 337.81 מ"ר[37]) X 10,000 ₪ =	720,100 ₪
עלויות התאמה (10%)	72,010 ₪
סה"כ שווי יתרת הזכויות לאחר התאמה:	648,090 ₪
שווי פוטנציאל הבנייה בגג 2,313,540 ₪ X 10% =	231,354 ₪
סה"כ שווי מצב קודם:	**<u>879,444 ₪</u>**

<u>שווי מצב חדש</u>:

(240 מ"ר+ 73.80 מ"ר[38] X 0.9+ 20.70 מ"ר X 0.9 X 0.8[39]) X 0.8[40] =	257.06 מ"ר אקו'
257.06 מ"ר אקו' X 10,000 ₪ =	2,570,600 ₪
עלויות התאמה (10%)	257,060 ₪
סה"כ שווי מתואם מצב חדש:	**<u>2,313,540 ₪</u>**
<u>ההשבחה</u> 879,444 ₪ - 2,313,540 ₪=	**<u>1,434,096 ₪</u>**

10.7 <u>פטור מהיטל השבחה</u>

שמאי המבקש טוען שלמבקשים יש זכות לפטור לשטח של עד 140 מ"ר ומחשב ההשבחה בהתחשב בפטור זה. שמאי המשיבה טוען כי לא הוגשו תצהירי פטור.

בהעדר תצהירי המבקשים ובהעדר נתונים בדבר קיומן של דירות בבעלותם ושטח דירת אלו, לא קבעתי זכות המבקשים לפטור. ככל שייקבע שהמבקשים זכאים לפטור, הועדה המקומית תערוך תחשיב ההשבחה בתאם לפטור זה.

---

[36] שטח הבית הקיים בהתאם להיתר נשוא המימוש
[37] זכויות הבנייה לפי תכנית 62 בשיעור 90%
[38] יתרת שטח הבנייה המבוקשת בקומות 313.80 מ"ר בהפחתת שטח גרעיני של 120 מ"ר ליח"ד
[39] מקדם עליית גג
[40] מקדם הפחתה בגין הרכב הבעלות

10.8 **<u>חלוקת שכר השמאית המכריעה</u>**

שמאי המבקשים ביקש להטיל מלוא שכרי על המשיבה.

בנסיבות העניין לא מצאתי מקום להפעלת סמכותי עפ"י תקנה 5 (ב) (3) לתקנות התכנון והבנייה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה) , תשס"ט -2009 לעניין חלוקה שונה של שכרי. בהתאם לכך ישולם שכרי בחלקים שווים ע"י הצדדים.

11. <u>חוות דעת:</u>

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

תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
12402	23.11.2010	₪ 1,494,096	₪ 717,048

הסכומים יוצמדו בהתאם להוראות החוק.

12. <u>הצהרה:</u>

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק או עניין בנכס הנדון וכי ההערכה נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותיי המקצועיות וניסיוני.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה