גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

25 באוגוסט 2014

תיק מס': 336-2014

לכבוד

ורה דוידסון ואח'	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י נחום אילון - שמאי מקרקעין	ע"י יעקב צפריר - שמאי מקרקעין
value@n-eilon.com	y@tsafrir.com

בענין ורה דוידסון ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

ברח' ברוריה 3, ירושלים

<u>חלקה 9+207/1 בגוש 30005</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר הכוללת הקלה.

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 9.7.2014 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 22.7.2014

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתו של השמאי נחום אילון מיום 30.4.2014.
- נסח רישום מקרקעין מיום 5.2.2014.
- טבלת זכויות בניה מתוך תקנון תכנית 62.
- מסמך מאת האדריכל יובל תאודור בעניין הבקשה להיתר מיום 9.7.2014.
- מסמך בעלי הנכסים בעניין הבקשה להיתר מיום 8.7.2014.
- תגובה לפרוטוקול מיום 10.7.2014

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי יעקב צפריר מיום 5.1.2014.
- מסמך תגובה ל"שומה אחרת" מיום 1.5.2014.
- שומה מכרעת של השמאי שאול אשרת בחלקה 4 בגוש 30436 מיום 25.4.2012.
- תגובה לפרוטוקול מיום 9.7.2014.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	30005
חלקה:	207
תתי חלקות:	1 ו- 9
שטח רשום:	תת חלקה 1 - 47.39 מ"ר, תת חלקה 9 - 24.75 מ"ר
כתובת הבנין:	רח' ברוריה 3, שכונת קטמון הישנה ירושלים
סוג הנכס:	שתי דירות מגורים
זכויות:	חכירה מרשות מקרקעי ישראל

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה שתי דירות מגורים בקומת קרקע תחתונה ובקומת הקרקע בבנין בן ארבע קומות (כולל קומת הקרקע וקומת הקרקע התחתונה) הנמצא ברחוב ברוריה 3 בשכונת קטמון הישנה בירושלים.

הנכס ידוע כתתי חלקות 1 ו- 9 בחלקה 207 בגוש 30005 ששטחן הרשום הינו 47.39 מ"ר ו - 24.75 מ"ר בהתאמה.

הסביבה מאופיינת בעיקר בבניה רוויה ותיקה של בניינים בני 2-4 קומות.

מדרום לנכס הנדון וממערב לרחוב יהושע בן גמלא, קיים בית אבות "משען" לצד גן ציבורי פתוח ומצפון-מערב הנכס ברחוב ברוריה נמצא בית החולים "משגב לדך".

הבנין הנדון הינו בנין פינתי בעל צורה דמוית האות "ר" הממוקם ממערב לרחוב יהושע בן גמלא ומדרום לרחוב ברוריה (בסמוך לכיכר יולנדה הארמר) לבנין שתי כניסות מרחוב ברוריה (אמצעית ומערבית) וכניסה נוספת מרחוב יהושע בן גמלא (דרומית), בקומת הקרקע בחזית לרחוב יהושע בן גמלא קיימות מס' חנויות.

הדירות הנדונות מהוות דירות בכניסה המערבית מרחוב ברוריה כמפורט להלן:

תת חלקה 1 - מהווה דירה בקומת הקרקע התחתונה הפונה לעורף החלקה.

תת חלקה 9 – מהווה דירה בקומת הקרקע הפונה לעורף החלקה.

לחלקה צורה לא רגולרית עם חזית לרחוב ברוריה באורך של כ- 55 מ' וחזית לרחוב יהושע בן גמלא באורך של כ- 40 מ'.

לבנין גג בטון שטוח, בבנין אין מעלית ומצבו הפיזי תואם את גילו. (מוערך שנבנה לפני כ – 50 שנה).

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **822**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 482 מיום 21.6.1956, מסומנת החלקה הנדונה כמגרש מס' 47 הכלולה **באזור מגורים 1 – 3 קומות עם חזית מסחרית.**

להלן זכויות הבניה:
שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר
שטח בניה מקסימלי – 25%
גובה בניינים מקסימלי – שלוש קומות
הערות: על המגרשים 47 ו- 29 מותרת חזית מסחרית.
חזית מסחרית – קומת קרקע מסחרית וקומות עליונות למגורים.

- עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' **62**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 687 מיום 16.7.1959, כלולה החלקה הנדונה **באזור מגורים 1**.

להלן פרוט זכויות הבניה באזור מגורים 1:

שטח מגרש מינימלי –	1,000 מ"ר
אחוזי בניה-	25% ולא יותר מ-28% בכל מקרה
מס' קומות –	3
אחוזי בניה בכל הקומות –	75%
תוספת לשטח רצפה להשלמה דירה קיימת בקומת גג –	עד 5%
גובה מקסימלי –	12.5 מ'
מרחק מינימלי מאמצע הדרך -	10 מ'
קווי בנין –	חזית 6 מ', צדדי 4 עד 5 מ', אחורי 6 עד 7 מ'

תוספת אחוזים לשטח הרצפה תינתן באזור מגורים 1 לאותו שטח מגרש שהוא למעלה מ- 1,000 מ"ר עד למקסימום שטח מגרש של 2,000 מ"ר.
תוספת אחוזים לשטח הרצפה לכל 100 מ"ר נוספים של מגרש – 0.9%.

בכל אזורי המגורים, במגרש פינתי תוספת של אחוז אחד לכל קומה, בתנאי שאף אחד מהרחובות הגובלים אינו קטן מ- 6 מ'
אחוזי הבניה לא יעלו בשום מקרה על 28% באזור מגורים 1.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

במגרשים באזור מגורים 1 ששטחם פחות מ- 1,000 מ"ר תינתן הנחה עד מטר אחד במרווח הצדדי והנחה עד שני מטרים במרווח האחורי.
במקרה של הרחבת דרך שתפגע במגרש הנמצא בחלוקה מאושרת לפי פקודת בנין ערים ייחשבו אחוזי הבניה לפי שטח המגרש לפני ההרחבה.
בשעה שמחשבים את האחוז המקסימלי של בתים, שנבנו לפי שטח הבניה הערבית המסורתית, אין להביא בחשבון כל עובי יתר של הקירות החיצוניים העולה על 40 ס"מ.
באם ייבנו עמודים לא יכלל השטח הפנוי בחישוב שטח הרצפה הכולל בתנאי ששטח העמודים לא יעלה על 10% משטח המגרש.

השימושים המותרים באזור מגורים:
בתי מגורים, מגרשי משחקים ושעשועים, בניני ציבור, בתי יראה, בתי חינוך וכו', משרדי בעלי מקצועות חופשיים ואומנים, בתי הבראה, חנויות בתנאי ששימושן הוא כשימוש הרשום בנספח המצורף.

<u>מרתפים</u>
מרתפי אחסנה, חללים למעליות ומקומות לתשמישי מיזוג אוויר, קירור או חימום, אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית.
מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי דיירי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית, שטחו הכולל לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית.
אין להשתמש במרתף או בכל חלק ממנו לצרכי דיור.
באם תבנה קומה שאיננה מרתף כמוגדר בתכנית זו מתחת לקומת הקרקע, ינוכה שטח קומה זו משטח הרצפה המקסימלי.

מקום שמקימים גג משופע על בית כל שהוא, אפשר יהיה להשתמש בחלל שמתחת לגג למחסן ואותו חלל יכיל את מיכלי המים.

אם לדעת הועדה המקומית לא ניתן להקים בבנין קומת קרקע תחתונה, יותר להקים מבנה חוץ באזור מגורים באחת הפינות שבחלקו האחורי של המגרש בתנאי ששטחו של מבנה זה לא יעלה על 5% משטח המגרש, אולם לא יותר מ- 40 מ"ר ובתנאי ששטח זה של המבנה ינוכה משטח הרצפה שעליו מותר לבנות בכלל.

אפשר יהיה להקים בגובה של קומה אחת מעל הקרקע מדרגות מבחוץ לכל בית בכל אזור מגורים, אם תהיינה אלה צמודות בשלמותן לבית, והשטח שעליו תוקמנה מדרגות אלה ביחד עם שטח הבית לא יעלה על השטח המותר של הבית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>גזוזטראות</u>

לא תותר הקמת כל גזוזטרא, אלא בתנאים הבאים:

(א) כל גזוזטרא לא תבלוט יותר מ- 50 ס"מ מעל לדרך.

(ב) כל גזוזטרא לא תבלוט יותר מ- 1.5 מטר מפניו החיצוניים של הבית.

(ג) לא תבנה גזוזטרא במרחק מהגבול הצדדי פחות מקו הבנין הצדדי פחות מטר אחד ובמרחק מהגבול האחורי פחות מקו הבנין האחורי פחות מטר וחצי.

לא תורשה בקומת הקרקע כל גזוזטרא, מרפסת או בליטה אחרת בתוך המרווח הקדמי במרחק פחות מ- 3.5 מ' מהגבול הקדמי.

תורשה בכל הקומות גזוזטרא בחזית הקדמית ברוחב שלא יעלה על 1.50 מ' בתנאי שלא תבלוט יותר משליש מהמרווח הקדמי הדרוש.

<u>סגירת גזוזטראות שירות</u>

לא תותר סגירת גזוזטראות שירות אשר בחזית בנין אלא אם:

א. כל הגזוזטראות שבבנין תיסגרנה בבת אחת ובצורה אחידה.

ב. הגזוזטרא אינה פונה לרחוב הראשי.

לא תותר סגירת גזוזטראות שירות אשר בחזית הצדדית או האחורית של בנין אלא אם:

א. שטח הגזוזטראות אינו עולה על 6 מ"ר.

ב. המראה החיצוני של הגזוזטרא יאושר ע"י ועדת הארכיטקטים שתתמנה ע"י הועדה המקומית.

ג. רבע השטח העליון מחזית הגזוזטרא יסגר ע"י לוחות אופקיים או בצורה אחרת שתבטיח איוורור חדרי השירות.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **7822**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5343 מיום 14.11.2004 שונה ייעוד החלקה הנדונה מאזור מגורים 1 **לאזור מגורים 2.**

התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה.

התכנית מסמנת על גבי החלקה הנדונה שטח של כ- 71 מ"ר המיועד להפקעה להרחבת דרך (להרחבת הכיכר).

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בחלקה לפי הפרוט כדלקמן:

עפ"י הוראות התכנית יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת בניה בקומת קרקע (במפלסים -4.00, -3.00) לשם הרחבות חנויות קיימות ולשם הרחבות יח"ד קיימות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

2. תוספת בניה בקומות א, ב, ג (במפלסים 0.00+, 3.00+, 6.00+) לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן קומות.
3. תוספת חדרי מדרגות במפלסים 6.00+, 9.00+ לשם יציאות לגגות.

שטחי הבניה המירביים הם 2,333 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים			שטחי שרות			סה"כ		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
מעל מפלס 0.00	1,025	635	1,660	-	-	-	1,025	635	1,660
מתחת מפלס 0.00	395	278	673	-	-	-	395	278	673
סה"כ	**1,420**	**913**	**2,333**	**-**	**-**	**-**	**1,420**	**913**	**2,333**

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992.

מספר הקומות המירבי של הבנין יהיה 4 קומות.

מס' יח"ד המירבי בבנין יהיה 20 יח"ד, לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו.

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

התכנית קובעת תנאים למתן היתר:

- עם הגשת בקשה להיתר בניה יחוייבו מגישי הבקשה להיתר בניה בתשלום היטלי ביוב כחוק. מאחר ובשטח המיועד להרחבות בניה עוברים קווי ביוב/ניקוז, יהיה צורך להעתיק את הקווים האלה לתוואי שמחוץ לשטח הבניה. מגישי הבקשה להיתר יגישו תכנית הטיה של קווי הביוב/ניקוז וכן תכנית חיבור הבנין לרשת הביוב העירונית לאישור מוקדם. האינסטלציה של הקומה הנוספת תחובר למערכת הביוב והניקוז הקיימת. כל העבודות יבוצעו על חשבון מגישי הבקשה להיתר כולל כל התיקונים הדרושים בתיאום ובפיקוח מח' הביוב.
- תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח בתחום החלקה (דהיינו הכשרת 9 מקומות חניה חדשים כמסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע, והכנת מפרץ לפריקה וטעינה בחזית החנויות כמסומן בתכנית).

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

חזית לציפוי באבן

החזית המסומנת בתשריט בקו שחור מרוסק מיועדת לציפוי באבן טבעית מרובעת ומסותת, תנאי למתן היתר בניה בשטח יהיה ציפוי הבניין באבן.

חזית מסחרית

החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

חניה פרטית

השטח המסומן בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח חניה פרטית.

בנין/גדר להריסה

הבנין/גדר המותחמים בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

עצים לעקירה

העץ המותחם בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר ע"י מגישי התכנית, לאחר תשלום אגרה כנדרש.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תיק בנין

- עפ"י בקשה להיתר בתיק מס' 91/558.2, הוגשה בקשה להרחבת דיור עפ"י תב"ע, להלן השטחים המבוקשים במ"ר :

הקומה והמפלס בבנין	שטחים עיקריים				שטחי שירות			סה"כ שטחי הבנין
	מגורים		מסחר		סה"כ שטח עיקרי	מקלט	קומת עמודים מפולשת	סה"כ שטחי שירות	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע					
-3.00	249.39	46.2	145.34	-	440.93	כלול	42.35	42.35	522.69
+0.00	390.38	46.2	-	-	436.58	כלול	-	0	518.34
+3.00	390.38	-	-	-	390.38	כלול	-	0	390.38
+6.00	244.39	-	-	-	244.39	כלול	-	0	278.55
									36.33
סה"כ	1274.54	92.4	145.34	-	1512.28	-	42.35	42.35	1746.29

הבקשה כוללת הקלה לבניה בעמודה חלקית ללא דילוג על קומה.

בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 29.5.2013 ,הוחלט לאשר את הבקשה.

<u>הערה</u>: עפ"י תשריט הבקשה להיתר, השטח העיקרי המוצע כולל שטחי ממ"ד בשטח של 11 מ"ר בקומת הקרקע התחתונה וקומת הקרקע.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

<u>נסחי רישום מקרקעין</u>

עפ"י מידע מרוכז מפנקס הבתים המשותפים מיום 5.2.2014 רשומות תת החלקות כדלקמן:

- <u>תת חלקה 1</u> בחלקה 207 בגוש 30005 בשטח רשום של 47.39 מ"ר

  בבעלות: **קרן קיימת לישראל**

  רשומה זכות חכירה לטובת:

  עצמון – חברה לבנין 7/12

  גמליאל פליישר גילה 5/12

  תאריך סיום החכירה ביום 30.9.2055

  חלקה ברכוש המשותף של תת חלקה זו הינו 4/88

  רשומה הערה לטובת עצמון בועז בגין הסכם

  רשומה הערה בגין התחייבות לרישום משכנתא לעצמון בועז

  רשומות הערות לשכת ההוצאה לפועל ירושלים

  רשומה הערה לטובת עצמון ורד בגין התחייבות להמנע מלעשות עסקה

  רשומות הערות לטובת מס הכנסה ירושלים

  רשומות הערות לטובת אגף המכס ומס ערך מוסף ירושלים

  רשומה הערה לטובת רבני סיני איל, התחייבות מיום 2.4.2013

- <u>תת חלקה 9</u> בחלקה 207 בגוש 30005 בשטח רשום של 24.75 מ"ר

  בבעלות **קרן קיימת לישראל**

  רשומה זכות חכירה לטובת:

  דוידסון אליעד מרדכי 1/2

  דוידסון ורה 1/2

  תאריך סיום החכירה ביום 31.3.2055

  חלקה ברכוש המשותף של תת חלקה זו הינו 2/88

  רשומות הערות לטובת בנק משכנתאות

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין:

- אישור תכנית 7822 לתאריך קובע 29.11.2004
- אישור הקלה במסגרת בקשה להיתר בניה בתיק מס' 91/558.2 עפ"י החלטת ועדת משנה לתו"ב מיום 29.5.2013 להלן "המועד הקובע".

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	תת חלקה	ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה	ההשבחה עפ"י שמאי המבקש
7822	1	153,000	אין השבחה
	9	143,000	47,767
הקלה	1	42,000	אין השבחה
	9	37,000	אין השבחה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>השבחה בגין 7822</u>**

עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה מחושבת בגין תוספת זכויות הבניה מכח תכנית 7822 לכל אחת משתי הדירות הנדונות.

תוספת זכויות הבניה מחושבת עפ"י הפרש השטחים שבין השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר לבין החלק היחסי של כל אחת מתתי החלקות ביתרת הזכויות במצב הקודם.

הובאה בחשבון הפחתה של 10% בגין בינוי חדש על ישן.

הובאה בחשבון הפחתה של 10% לשווי הזכויות בתת חלקה 9 בגין הדרישה לבניה ברצף.

<u>המצב הקודם</u>

על החלקה הנדונה חלה תכנית 62, הקובעת אחוזי בניה של 75% בתוספת אחוזי בניה למגרשים פינתיים (1% לקומה) ותוספת אחוזי בניה למגרשים בשטח מעל 1,000 מ"ר (0.9% לכל 100 מ"ר קרקע) אך לא יותר מ- 84%.

שטח המגרש הרשום הינו 1,812 מ"ר, לכאורה עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים) יש לחשב את זכויות הבניה על בסיס השטח הרשום, אולם הובא בחשבון שטח הקרקע עפ"י אתר הועדה - 1,883 מ"ר.

לאור האמור, הרי שזכויות הבניה בחלקה המצב הקודם הינן כדלקמן:

<u>זכויות בניה - מצב קודם</u>	
שטח החלקה במ"ר	1,883
אחוזי בניה	84%
זכויות בניה במ"ר	1,582

עפ"י נספח הבינוי של תכנית 7882, שטח הבנין הקיים הינו 1,420 מ"ר, לפיכך בבנין הנדון קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות.

בהתאם לשומה מכרעת של שאול אושרת בגוש 30436 חלקה 4/16, הובא בחשבון חלקן של הדירות הנדונות בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף, כדלקמן:

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>זכויות בניה בלתי מנוצלות - מצב קודם</u>

זכויות בניה בחלקה במ"ר	1,582
שטח הבנין הקיים במ"ר	1,420
זכויות בניה בלתי מנוצלות במ"ר	162

תת חלקה	חלק יחסי	זכויות בניה בלתי מנוצלות
1	4/88	7.36
9	2/88	3.68

<u>המצב החדש</u>

במצב החדש, תכנית 7822 הרחיבה את זכויות הבניה בחלקה, הובא בחשבון במצב החדש תוספת השטחים עפ"י הבקשה להיתר, דהיינו תוספת של 46.2 מ"ר לכל אחת מהדירות בהפחתת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במצב הקודם.

שמאי המשיבה התייחס לטענות שמאי המבקש כדלקמן:

- בעניין טענת שמאי המבקש כי חלק מהשטח מיועד לממ"ד טען שמאי המשיבה כי בטבלת השטחים לא מופיעה בקשה להקמת ממ"ד וכי הקמתו לא נזכרת בנוסח אישור הבקשה להיתר, אלא רק בתשריט הבקשה להיתר כחלק מהשטח העיקרי ולפיכך שטח זה אינו פטור מהיטל השבחה.

- בעניין טענת שמאי המבקש לעלויות התאמה, טען שמאי המשיבה כי השווי הנגזר מעסקאות ההשוואה מגלם את הוראות הועדה המקומית ובכך מגלם את עלויות ההתאמה.

- בעניין טענת שמאי המבקש לאובדן דמי שכירות, טען שמאי המשיבה כי בבניה נכונה אין מניעת שימוש במבנה הקיים ולפיכך אין אובדן דמי שכירות.

<u>ערכי שווי</u>

להלן עסקאות למכירת דירות מגורים בסביבת הנכס :

תאריך	כתובת	שטח בנוי	מחיר
18.8.2004	ברוריה 3	48 מ"ר	₪ 561,968
13.9.2004	חזקיהו המלך 39	88 מ"ר	₪ 899,000
4.11.2004	רבי מאיר 14	90 מ"ר	₪ 878,875
13.12.2004	רבי מאיר 10	47 מ"ר	₪ 649,690
21.11.2005	יהושע בן גמלא 9	55 מ"ר	₪ 572,088

עפ"י שומה מכרעת של נאוה סירקיס ברחוב נקדימון 9, שווי מ"ר מבונה אקוויוולנטי הינו 6,000 ₪ למועד 8.1.2007.

לאור האמור, שווי מ"ר מבונה הינו כ- 4,000 ₪.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

<u>תת חלקה 1</u>

מצב תכנוני	תוספת שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקווי' במ"ר
מצב חדש	46.2	1	46.2
הפחתת מצב קודם	-7.36	0.5	-3.68
סה"כ תוספת שטח מבונה אקווי'			**42.52**

סה"כ תוספת שטח מבונה אקווי'	42.52	
שווי מ"ר מבונה אקווי'	4,000	₪
מקדם בינוי חדש על ישן	0.9	
השבחה לתת חלקה 1	**153,000**	**₪**

<u>תת חלקה 9</u>

מצב תכנוני	תוספת שטח במ"ר	מקדם	שטח מבונה אקווי' במ"ר
מצב חדש	46.2	0.9	41.58
הפחתת מצב קודם	-3.68	0.5	-1.84
סה"כ תוספת שטח מבונה אקווי'			**39.74**

סה"כ תוספת שטח מבונה אקווי'	39.74	
שווי מ"ר מבונה אקווי'	4,000	₪
מקדם בינוי חדש על ישן	0.9	
השבחה לתת חלקה 9	**143,000**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

ההשבחה מחושבת בגין תוספת זכויות הבניה מתכנית 7822 לכל אחת משתי הדירות הנדונות, בהפחתת העלויות הנדרשות בהוראות התכנית כתנאי למתן היתר, המהוות עלויות עודפות.

תוספת זכויות הבניה מחושבת עפ"י הפרש השטחים שבין השטחים המבוקשים בתכנית הבקשה להיתר לבין החלק היחסי של כל אחת מתתי החלקות בכלל הזכויות שבמצב הקודם.

<u>המצב הקודם</u>

החלקה הנדונה מהווה מגרש פינתי עליו חלה תכנית 62, הקובעת את זכויות הבניה הבאות:

אחוזי בניה בשלוש קומות – 75%

תוספת זכויות בניה למגרש בשטח גדול מ- 1,000 מ"ר – 0.9% לכל 100 מ"ר

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תוספת למגרש פינתי – 1% לקומה ובסה"כ 3% ל- 3 קומות

להלן תחשיב זכויות הבניה שבמצב הקודם:

שטח הקרקע מעל ל-1,000 מ"ר	883
חלוקה ב- 100 מ"ר	100
	8.83
תוספת אחוזי בניה לכל 100 מ"ר	0.9%
תוספת אחוזי בניה למגרש בשטח 1,883 מ"ר	7.95%
תוספת אחוזי בניה למגרש פינתי (3 קומות)	3%
אחוזי בניה לשלוש קומות	75%
סה"כ אחוזי בניה במגרש הנדון	85.95%
שטח המגרש במ"ר	1883
זכויות בניה במגרש הנדון במ"ר - מצב קודם	**1618.44**

תת חלקה	חלק יחסי	זכויות בניה במ"ר	שטח רשום במ"ר	זכויות בניה בלתי מנוצלות במ"ר
1	4/88	73.57	47.39	26.18
9	2/88	36.78	24.75	12.03

<u>המצב החדש</u>

במצב החדש, תכנית 7822 הרחיבה את זכויות הבניה בחלקה.

הובאה בחשבון תוספת השטחים עפ"י הבקשה להיתר בהפחתת שטח של 12.5 מ"ר המיועד לממ"ד בכל אחת מהדירות.

<u>הפחתות</u>

- הובאה בחשבון הפחתה של 10% בגין העלויות העודפות הנדרשות בהוראות התכנית כתנאי למתן היתר כדלהלן:

1. בשטח ההרחבה עוברים קווי ביוב/ניקוז, על מבקשי ההיתר חובה להעתיק קווים אלו על חשבונם.
2. הכשרת 9 מקומות חניה נוספים.
3. יש לעקור את העץ המסומן בשטח ההרחבה על חשבון מגישי הבקשה להיתר לאחר תשלום כנדרש.

- עפ"י הוראות התכנית יש לצפות את החזיתות באבן, כולל חזיתות של המבנה הקיים, לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות החיפוי במבנה הישן, עפ"י מחירון דקל 7/2012 כדלקמן:

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

	תת חלקה 1	תת חלקה 9
אורך קירות לחיפוי במ'	15	3.5
גובה קירות לחיפוי במ'	2.8	2.80
שטח קירות לחיפוי במ"ר	42	9.80
עלות חיפוי אבן למ"ר	₪ 660	₪ 660
עלות חיפוי אבן לדירה	**₪ 27,720**	**₪ 6,468**

- במשך תקופת חיבור המבנה החדש עם הישן צפוי אובדן דמי שכירות בכל אחת מהדירות לתקופה של שישה חודשים.

לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בגין אובדן דמי שכירות כדלקמן:

	תת חלקה 1	תת חלקה 9
דמי שכירות לחודש	₪ 2,150	₪ 2,350
מס' חודשים	6	6
סה"כ אובדן דמי שכירות	**₪ 12,900**	**₪ 14,100**

- הובאה בחשבון הפחתה של 10% בגין בינוי חדש על ישן.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש מקבל את השווי שקבע שמאי המשיבה – 4,000 ₪ למ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המבקש:

<u>תת חלקה 1</u>	
שטח ההרחבה במ"ר לפי בקשה להיתר	46.2
זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב קודם במ"ר	-26.18
שטח ממ"ד במ"ר	-12.5
סה"כ תוספת זכויות	7.52
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן	10%
הפחתה בגין עלויות עודפות	10%
סה"כ	₪ 24,079
עלות חיפוי אבן במבנה הישן	₪ 27,720
אובדן דמי שכירות	₪ 12,900
השבחה	₪ -16,541

לאור האמור הרי שלא חלה השבחה בתת חלקה 1

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תת חלקה 9		
שטח ההרחבה במ"ר לפי בקשה להיתר	46.2	
זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב קודם במ"ר	-12.03	
שטח ממ"ד במ"ר	-12.5	
סה"כ תוספת זכויות	21.67	
שווי מ"ר מבונה	₪ 4,000	
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן	10%	
הפחתה בגין עלויות עודפות	10%	
סה"כ	₪ 69,335	
עלות חיפוי אבן במבנה הישן	₪ 6,468	
אובדן דמי שכירות	₪ 14,100	
השבחה בתת חלקה 9	**₪ 48,767**	

הכרעה

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומת קרקע ודירת מגורים נוספת בקומת קרקע תחתונה בבנין בן 4 קומות.

ההשבחה מחושבת בגין תוספת זכויות בניה מתכנית 7822 בכל אחת מהדירות הנדונות.

<u>המצב הקודם</u>

במצב הקודם חלה תכנית 62, הקובעת את זכויות הבניה כדלקמן:

אחוזי בניה בשלוש קומות – 75%

תוספת זכויות בניה למגרש בשטח גדול מ- 1,000 מ"ר – 0.9% לכל 100 מ"ר

תוספת למגרש פינתי – 1% לקומה ובסה"כ 3% ל- 3 קומות

בייעוד מגורים 1 אחוזי הבניה לא יעלו בשום מקרה על 28% (לקומה).

שטח מקסימלי של רצפה בכל הקומות: 84% - 87%.

להלן סיכום זכויות הבניה לפי נתוני המגרש הנדון :

שטח הקרקע מעל ל-1,000 מ"ר	883
חלוקה ב- 100 מ"ר	100
	8.83
תוספת אחוזי בניה לכל 100 מ"ר	0.9%
תוספת אחוזי בניה למגרש בשטח 1,883 מ"ר	7.95%
תוספת אחוזי בניה למגרש פינתי (3 קומות)	3%
אחוזי בניה לשלוש קומות	75%
סה"כ אחוזי בניה במגרש הנדון	85.95%

קיימת סתירה בין הוראת התכנית הקובעת כי אחוזי הבניה לא יעלו בשום מקרה על 28% לקומה (סה"כ 84%) לבין טבלת הזכויות בה נקבע כי שטח מקסימלי של רצפה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בכל הקומות יכול שיהיה עד 87%. יצוין כי עפ"י המידע מאתר הועדה, זכויות הבניה עפ"י תכנית 62 מסתכמות ב- 1,582 מ"ר, זכויות אלו תואמות לאחוזי בניה של 84%.
במקרה זה אני סבורה כי בהתחשב במידע מאתר הועדה, יש לתת עדיפות להוראות התכנית המגבילות את אחוזי הבניה ל- 84% והתואמות את עמדת הועדה.

טרם אישורה של תכנית 7822 היתה רשומה החלקה כחלקה 67 בגוש 30005 ששטחה הרשום הינו 1,883 מ"ר.
במסגרת תכנית 7822 סומן חלק מהחלקה להפקעה.
חלקה 67 פוצלה ונרשמה כחלקה 207 בשטח רשום של 1,812 מ"ר (ביעוד מגורים 2) וחלקה 208 בשטח 71 מ"ר (ביעוד לדרך).
מכאן שהשטח במצב הקודם הינו 1,883 מ"ר.

להלן סך זכויות הבניה בחלקה במצב הקודם:

אחוזי בניה מקסימליים	84%
שטח החלקה במ"ר	1,883
סך זכויות בניה בחלקה במ"ר	**1,582**

בעניין חלוקת זכויות הבניה בין בעלי הדירות, עפ"י הפסיקה זכויות בניה אינן מהוות חלק מהרכוש המשותף אלא נכס הנמצא בבעלות משותפת של הדיירים בבית המשותף:

כפי שנקבע בפסק ע"א 11965/05 עזבון מרדכי קליין נ' פרופ' דוד שרון ואח' ובפסקי דין נוספים
"חרף העובדה לפיה "אחוזי בנייה" או "זכויות בנייה" אינם מהווים חלק מהרכוש המשותף נקבע כי מדובר בנכס בעל ערך כלכלי (ראו עניין ביבי לעיל, בעמ' 501; עניין גלמן לעיל, בעמ' 393) הנמצא בבעלות משותפת של הדיירים בבית המשותף וכפי שציין הנשיא שמגר:

> *"זכויות הבנייה הינן נכס בבעלות משותפת, אף-על-פי שאינו חלק מן הרכוש המשותף. הזכויות הללו נובעות מהבעלות בקרקע, וכיוון שהקרקע עליה ניצב בית משותף שייכת במשותף לדיירים, אף זכויות הבנייה עליה שייכות להם במשותף..." (עניין מזרחי לעיל, בעמ' 680; וראו גם עניין גלמן לעיל, בעמ' 393)."*

לאור עמדה זו הרי שזכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף כולו ולפיכך יש לחלק את סך זכויות הבניה במגרש כולו עפ"י החלק של כל אחד מהדיירים בנכס.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לפיכך, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש לייחס את זכויות הבניה לכל דירה, בהתאם לחלקה היחסי בכלל זכויות הבניה (ולא בהתאם לחלקה היחסי בזכויות הלא מנוצלות בלבד).

<u>המצב החדש</u>

במצב החדש תכנית 7822 הרחיבה את זכויות הבניה בנכס הנדון וקבעה כי זכויות הבניה בחלקה הנדונה יהיו 2,333 מ"ר בסה"כ.
הוגשה בקשה להיתר להרחבת הדירות הנדונות בשטח של 46.2 מ"ר כל אחת.

ההשבחה מחושבת בגין תוספת זכויות הבניה להרחבת הדירות הנדונות כפי שמבוקש בתכנית הבקשה להיתר.

<u>שווי יתרת הזכויות הבלתי מנוצלות במצב הקודם</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בשווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בשיעור של 50% ללא שנתן לכך הסבר. בחנתי את אפשרויות הניצול של הזכויות במצב הקודם, לא מצאתי כי היתה קיימת מניעה לנצל את הזכויות כתוספת לדירות הנדונות (בעורף הבנין) ולפיכך לא מצאתי לנכון לקבוע הפחתה בשווי הזכויות.

<u>הפחתות</u>

הפחתה בגין ממ"ד –

במסגרת הבקשה להיתר סומן בתשריט הבקשה להיתר בכל אחת מהדירות הנדונות שטח של 11 מ"ר לטובת ממ"ד, שטחי הממ"ד נכללים בטבלת השטחים כחלק מהשטח העיקרי המבוקש.
אין מחלוקת בין הצדדים כי הבקשה להיתר כוללת ממ"ד, עם זאת, לטענת שמאי המשיבה אין לפטור מהשבחה שטח זה מאחר והוא מוגדר בתכנית הבקשה להיתר כשטח עיקרי.

- עפ"י חוק התגוננות אזרחית סעיף 14 (ג):

"לא יינתן היתר על פי שום חוק הדן בתכנון ובבניה להקמת בית או מבנה שהוא כולו או בעיקרו מפעל, או להקמת תוספת להם, אלא אם –
(1) תכנית הבניה שעליה יינתן ההיתר כוללת התקנת מקלט לבית, למבנה או לתוספת להם, או שתכנית התוספת להם כוללת הגדלת המקלט הקיים כפי שהרשות המוסמכת אישרה אותה, או שניתן, לפי סעיף זה, פטור מחובת הקמת המקלט או הגדלתו"

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים) סעיף 197א:
"שטח המרחב הדירתי לא יפחת מ- 9 מ"ר (נטו, לא כולל קירות)"

- עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), סעיף 9 (ב): "*מטרות עיקריות לענין תקנות אלה הן:*
(12): *מטרות שירות בחלקים בבנין אם הם מיועדים גם לשימוש מהשימושים המפורטים בפסקאות (1) עד (11), למעט השטח המזערי של מרחב מוגן דירתי אשר ייחשב כשטח שירות גם אם שימושו למגורים"*

לאור האמור, אני סבורה כי היה על הנישום לכלול את שטח הממ"ד כחלק משטח השרות, עם זאת הפטור מהיטל השבחה לשטח ממ"ד אינו תלוי בהגדרתו כשטח שרות.

יתר על כן, עפ"י מסמך מדיניות עיריית ירושלים בנושא ממ"דים וחדרים מחוזקים מאת מהנדס העיר מיום 23.2.2014:
"פתרונות המיגון (ממ"ד, חדר מחוזק) יחושבו כשטחי שרות עד לשטח המירבי המותר בתקנות (9 מ"ר נטו = 12 מ"ר ברוטו לפתרון מיגון דירתי) ובתנאי שאושרו כפתרון המיגוני המתאים ע"י פיקוד העורף".
"בהרחבות דיור לא יחויבו בהיטל השבחה על בניית ממ"ד/חדר מחוזק".
אני מעריכה כי במקרה הנדון נרשם שטח הממ"ד כשטח עיקרי מאחר והוראות תכנית 7822 מתייחסות לתוספת שטח עיקרי בלבד וקובעות כי זכויות הבניה שפורטו בתכנית כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין. עם זאת, אין אפשרות לבצע תוספת ללא התייחסות לנושא מיגון.

לאור האמור, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי יש להפחית את שטח הממ"ד המבוקש משטח התוספת המבוקשת, עם זאת הופחת שטח ממ"ד של 11 מ"ר בכל אחת מהדירות הנדונות וזאת בהתאם לשטח המבוקש בפועל (ולא 12.5 מ"ר כפי שהפחית שמאי המבקש).

הפחתה בגין עלויות התאמה:
שמאי המבקש טוען כי תנאי התכנית למתן היתר יוצרים עלויות עודפות אשר יש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה כדלקמן:
1. בשטח ההרחבה עוברים קווי ביוב/ניקוז. על מבקשי ההיתר חובה להעתיק קווים אלו על חשבונם.
2. הכשרת 9 מקומות חניה נוספים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. יש לעקור את העץ המסומן בשטח ההרחבה על חשבון מגישי הבקשה להיתר לאחר תשלום כנדרש.

יצויין כי כפי שעולה מתוכנית הבקשה להיתר לא נדרשה בפועל מהמבקש ביצוע העבודות הללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר, אולם, אני מעריכה כי בעתיד ידרש ביצוע העבודות והעלויות יחולו על כלל בעלי הזכויות בחלקה ולא על בעלי הדירות הנדונות בלבד.

עם זאת, אני סבורה כי סעיפים אלה אינם יוצרים עלויות עודפות ביחס לבניה רגילה חדשה.
הזזת קווי הביוב – מהווה חלק מעלויות פיתוח רגילות ובנוסף בהתחשב בגיל הבנין הרי שחידוש מערכת הביוב יכולה לתרום לשווי הנכס.
הכשרת מקומות חניה – מהווה תרומה לשווי הנכס.
עקירת עץ – מהווה עלות זניחה כחלק מעלויות הפיתוח.
לפיכך, אינני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין הוראות אלה.

הפחתה בגין עלויות ציפוי חזיתות באבן:
תכנית הבקשה להיתר כוללת ציפוי חזיתות המבנה הקיים באבן בהתאם להוראות התכנית, שמאי המבקש טוען כי יש להפחית עלויות אלו מההשבחה.
יצויין כי העלות שהובאה בחשבון בשומתו של שמאי המבקש מתייחסת ל – 2012 ולא למועד הקובע – 2004. כך שבכל מקרה העלות שהוצגה בשומת המבקש איננה משקפת את העלות במועד הקובע.

עלות ציפוי תוספת הבניה באבן מהווה חלק מעלות בניה מקובלת ורגילה בירושלים ולפיכך אין מדובר בעלות עודפת.
ביחס לציפוי יתר חזיתות הדירות, מדובר בחלק מעבודות השיפוץ של הדירות הקיימות והתאמתן לבניה החדשה, אני סבורה כי לציפוי חזיתות המבנה השפעה חיובית על שווי הנכס בגבולות העלויות הכרוכות בעבודה זו, לפיכך לא תובא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.

אובדן דמי שכירות:
לטענת שמאי המבקש, במשך תקופת חיבור המבנה החדש עם הישן צפוי אובדן דמי שכירות בכל אחת מהדירות לתקופה של שישה חודשים. אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי בתכנון נכון ניתן לבצע עבודות ההרחבה ללא פינוי הדירות, לפיכך אינני מקבלת טענה זו.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בינוי חדש על ישן:

בהתחשב בגיל הבנין הקיים ובפחתים התכנוניים והפיזיים שהצטברו בו, אני מקבלת את עמדת הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה של 10% בגין בינוי חדש על ישן. הפחתה זו מגלמת את כל העלויות המיוחדות שיש בגין התאמת המבנה הישן לחדש.

הפחתה בגין דחיה:

עפ"י הוראות התכנית חלות מגבלות על מימוש הזכויות המחייבות תאום הבניה בין מספר בעלים, כך שהבניה תהיה ברצף מהקומה התחתונה לעליונה. תאום זה נוסף על הצורך בתאום הבניה והסכמת הדיירים כמקובל בבתים משותפים.
לפיכך תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 6% (המשקף דחיה מינימלית של שנה).

ערכי שווי

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים בסביבת הנכס :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח במ"ר	מכיר מכירה	מחיר למ"ר בנוי
18.8.2004	30005	207	יהושע בן גמלא 11	48	₪ 561,968	₪ 11,708
22.8.2004	30005	69	ברוריה 7	84	₪ 1,246,025	₪ 14,834
28.9.2004	30005	69	ברוריה 7	90	₪ 1,042,995	₪ 11,589
4.11.2004	30005	80	רבי מאיר 14	90	₪ 878,875	₪ 9,765
13.12.2004	30005	79	רבי מאיר 10	47	₪ 649,690	₪ 13,823
5.1.2005	30004	172	יהושע בן גמלא 10	40	₪ 382,800	₪ 9,570
19.1.2005	30004	50	יהושע בן גמלא 14	47	₪ 698,420	₪ 14,860
23.1.2005	30004	71	יהושע בן גמלא 6	84	₪ 841,033	₪ 10,012
11.2.2005	30005	71	ברוריה 11	90	₪ 1,332,458	₪ 14,805
17.4.2005	30004	171	יהושע בן גמלא 12	47	₪ 602,115	₪ 12,811
21.11.2005	30005	207	יהושע בן גמלא 11	55	₪ 572,088	₪ 10,402

שווי מ"ר בנוי ממוצע		**₪ 12,247**
מעמ	17%	₪ 10,468
יזמות	15%	₪ 9,102
עלות בניה		₪ 4,000
שווי מ"ר מבונה		**₪ 5,102**

בהתחשב בנתונים אלה ובנתונים שהציגו שמאי הצדדים, אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי של 4,000 ₪ למ"ר על אף שהינו על הצד הנמוך.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב ההשבחה :

חישוב הזכויות במצב הקודם:

סה"כ הזכויות בחלקה 1,582 מ"ר

תת חלקה	חלק יחסי	זכויות בניה במ"ר	שטח רשום במ"ר	זכויות בניה בלתי מנוצלות במ"ר
1	4/88	71.90	47.39	24.51
9	2/88	35.95	24.75	11.20

תת חלקה 1

שטח ההרחבה במ"ר לפי בקשה להיתר		46.2
הפחתת זכויות בניה לא מנוצלות במצב קודם		-24.51
הפחתת שטח ממ"ד		-11
סה"כ תוספת זכויות במ"ר		10.69
שווי מ"ר מבונה	₪	4,000
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן		0.90
הפחתה בגין דחיה - תאום לבניה ברצף		0.94
השבחה לתת חלקה 1	**₪**	**36,187**

תת חלקה 9

שטח ההרחבה במ"ר לפי בקשה להיתר		46.2
הפחתת זכויות בניה לא מנוצלות במצב קודם		-11.20
הפחתת שטח ממ"ד		-11
סה"כ תוספת זכויות במ"ר		24.00
שווי מ"ר מבונה	₪	4,000
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן		0.9
הפחתה בגין דחיה - תאום לבניה ברצף		0.94
השבחה לתת חלקה 9	**₪**	**81,222**

10.2. **השבחה בגין הקלה לבניה בעמודה חלקית ללא דילוג על קומה**

עמדת שמאי המשיבה

הבניה המבוקשת אינה בכל קומות המבנה, בשל כך התבקשה הקלה בגין בניה בשלבים אשר אינה כוללת מרפסת גג תקינה כמפורט בהוראות התכנית.

ההשבחה מחושבת בגין שיפור תכנון הנובע מאישור ההקלה.

הובאה בחשבון השבחה של 10% משווי זכויות תוספת הבניה בגין שיפור תכנון.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ערכי שווי

תאריך	כתובת	שטח בנוי	מחיר
29.1.2012	ריש לקיש 6	72 מ"ר	₪ 2,150,000
4.5.2013	ברוריה 3	48 מ"ר	₪ 1,362,500
11.6.2013	ריש לקיש 13	65 מ"ר	₪ 2,200,000

עפ"י שומה מכרעת של נורית ג'רבי ברחוב יהושע בן נון 26, שווי מ"ר מבונה הינו 12,000 ₪ למועד קובע 3.5.2011.

לאור האמור, שווי מ"ר מבונה הינו כ- 10,000 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

תת חלקה 1

שטח התוספת במ"ר	46.2	
מקדם שטח	1	
שווי מ"ר מבונה	10,000	₪
מקדם בינוי חדש על ישן	0.9	
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.1	
השבחה לתת חלקה 1	**42,000**	**₪**

תת חלקה 2

שטח התוספת במ"ר	46.2	
מקדם שטח	0.9	
שווי מ"ר מבונה	10,000	₪
מקדם בינוי חדש על ישן	0.9	
מקדם השבחה בגין שיפור תכנון	0.1	
השבחה לתת חלקה 1	**37,000**	**₪**

עמדת שמאי המבקש

עפ"י הוראות התכנית: "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה".

תכנית הבקשה להיתר תואמת את הוראות התכנית, לפיכך לא קיימת סטייה מהוראות התכנית ולא חלה השבחה במקרקעין.

לאחר הדיון התחייב האדריכל יובל תאודור – אדריכל הפרויקט כי תוגש בקשה מתוקנת והתחייב "לסמן את גג הבניה המוצעת כמרפסת, כולל ריצוף ובניית מעקה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תיקני, לרווחת הדירה שמעל בהתאם להוראות תכנית 7822 ובכך אין כל בקשה להקלה"
כמו כן התחייבו בעלי הזכויות לבצע את הגג העליון כמרפסת כולל ריצוף ומעקה כחוק.

הכרעה

הנכס הנדון מהווה כאמור שתי דירות מגורים הממוקמות בקומת הקרקע התחתונה ובקומת הקרקע, אחת מעל השניה.
הוגשה בקשה להיתר להרחבת הדירות הנדונות הכוללת הקלה ל: "בנייה בעמודה חלקית ללא דילוג על קומה".

עפ"י הוראות התכנית סעיף 1.9: *"הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב, לרווחת הדירה שמעליה".*
דהיינו, התכנית מאפשרת ביצוע חלקי של הרחבת דירות ובתנאי שלא יבוצע דילוג על קומה כלשהיא ובכפוף לכך שגמר הגג יהווה תוספת מרפסת תקינה.

תוספת הבניה בדירות הנדונות ממוקמת בקומת הקרקע התחתונה ובקומת הקרקע אחת מעל השניה כך שלמעשה הבניה המתוכננת תואמת את התנאי של בניה ברצף.

אולם, הבקשה להיתר איננה כוללת הקמת מרפסת בגג התוספת כפי שנדרש בתכנית אלא מסמנת את הגג כשטח גג ללא גישה.
בפועל התבקשה ואושרה הקלה "בנייה בעמודה חלקית ללא דילוג על קומה" בכדי לאפשר את הבניה המוצעת.
אני סבורה כי לא ניתן היה לאשר את הבניה במתכונת המבוקשת אלא בכפוף לאישור ההקלה, שכן התכנון איננו עומד בכל התנאים שנקבעו בתכנית.

יצוין כי שמאי המבקש הציג מכתבי התחייבות מאת האדריכל והנישומים לשינוי תכנית הבקשה להיתר ולהקמת הגג כמרפסת, אולם במסגרת שומה מכרעת זו ובתוקף סמכותי בענין שבנדון, אין באפשרותי להתייחס למצבים עתידיים שטרם אושרו ע"י המוסמכים לכך ולפיכך, השומה המכרעת מתייחסת לתכנית הבקשה להיתר כפי שהוצגה ואושרה ע"י הועדה המקומית הכוללת הקלה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

אני סבורה כי ההקלה קיצרה את משך הזמן עד לקבלת היתר ומימוש הזכויות בכך שנמנע תאום עם הדירה בקומה א'.
ההשבחה מחושבת בשיעור של 3% בגין קיצור דחיה של כחצי שנה.

בהתחשב בעסקאות שהציג שמאי המשיבה אני מקבלת את השווי שנקבע על ידו – 10,000 ₪ למ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה :

<u>תת חלקה 1</u>

שטח התוספת במ"ר	46.2	
שווי מ"ר מבונה	10,000	₪
מקדם בינוי חדש על ישן	0.9	
מקדם השבחה בגין זמינות	0.03	
השבחה לתת חלקה 1	**12,474**	**₪**

<u>תת חלקה 9</u>

שטח התוספת במ"ר	46.2	
שווי מ"ר מבונה	10,000	₪
מקדם בינוי חדש על ישן	0.9	
מקדם השבחה בגין זמינות	0.03	
השבחה לתת חלקה 9	**12,474**	**₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	תת חלקה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
7822	1	29.11.2004	₪ 36,187	₪ 18,094
	9		₪ 81,222	₪ 40,611
הקלה	1	29.5.2013	₪ 12,474	₪ 6,237
	9		₪ 12,474	₪ 6,237

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com