

ה תמוז תשע"ג
13.06.2013

חוות דעת של מומחה

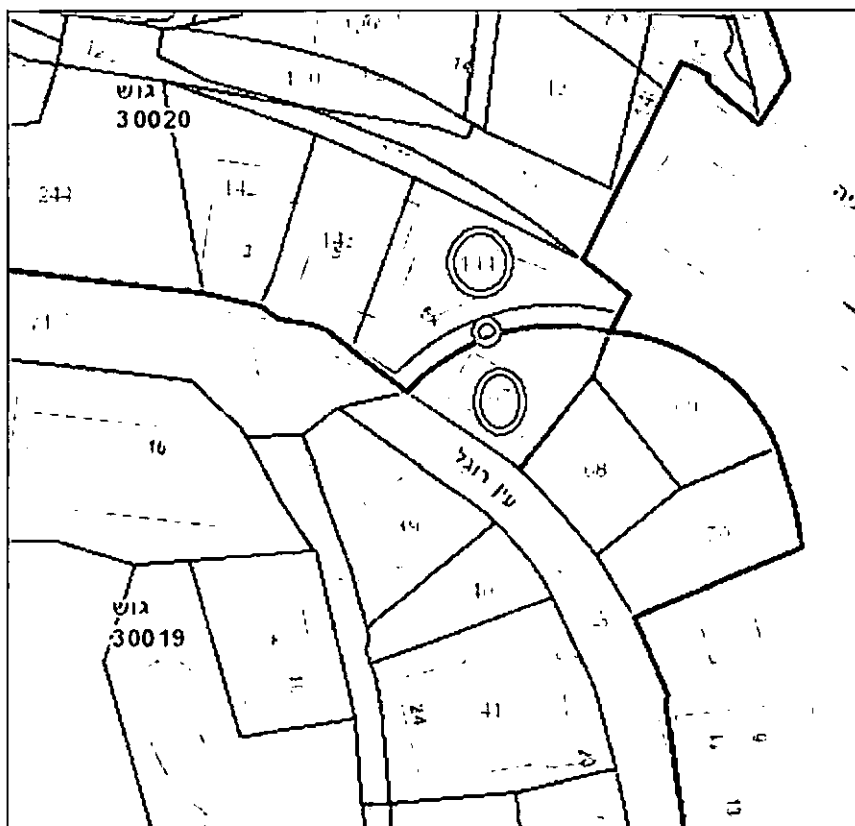
נספח לטבלת הקצאה ואיזון – תכנית 7846 ב'

חלקות 144 ו-145 בגוש 30020

חלקה 67 בגוש 30019

שכונת אבו טור, ירושלים

עין רוגל 5 א' ו - 7



תמוז תשע"ג

יוני 2013

ה תמוז תשע"ג
13.06.2013

הנדון: נספח לטבלת הקצאה ואיזון - תכנית 7846 ב'

חלקות 144 ו- 145 בגוש 30020

חלקה 67 בגוש 30019

שכונת אבו טור, ירושלים

עין רוגל 5 א' ו - 7

1. מטרת השומה:

נתבקשתי על-ידי מר ירחמיאל (יורי) אפלבוים לערוך טבלת איזון לצורך הפקדת תכנית 7846 ב'. טבלת האיזון להלן נערכה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים, ישיבה מס' 2010204 מיום 23.12.2012 ובהתאם לגרסה האחרונה של תכנית 7846 ב' על נספחיה כפי שנמסרו לי ע"י מזמין חוות הדעת.
יובהר כי תכנית מס' 7846 ב' טרם אושרה.

2. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לעריכת טבלת האיזון הינו מועד עריכתה. דהיינו, 22.4.2013.

3. תאריך הביקור בנכס:

נערך ביקור בחלקה וסביבתה ביום 20.2.2013 על-ידי יניב גוב-ארי וגיל אבלס, שמאי מקרקעין.

4. פרטי זיהוי הנכס:

גוש	: 30020
חלקות	: 144 ו- 145
גוש	: 30019
חלקה	: 67
מיקום	: עין רוגל 5 א', עין רוגל 7 ושטח נוסף בין החלקות המשמש כשביל.
ועדות תכנון	: ועדת תכנון מחוזית - ירושלים.
	: ועדת תכנון מקומית - ירושלים.

5. תאור הסביבה והמקרקעין:

חלקות הקרקע הנדונות ממוקמות ברחוב עין רוגל 5 א' ו-7, שכונת אבו טור ירושלים וידועות גם כחלקה 67 בגוש 30019 וחלקות 144-145 בגוש 30020.

שכונת אבו טור ממוקמת בשולי מרכז העיר ירושלים ומדרום לעיר העתיקה כאשר מצפון לה נשקף נוף לכיוון העיר העתיקה וחומותיה.

אוכלוסיית השכונה מעורבת (יהודים לצד ערבים), כאשר בצידה המערבי של השכונה מתגוררת בעיקר אוכלוסייה יהודית והבנייה בחלק זה מאופיינת בבתים צמודי קרקע לצד בנייני מגורים בבניה רוויה עם צפיפות נמוכה. בחלקה המזרחי של השכונה מתגוררת בעיקר אוכלוסייה ערבית והבנייה מאופיינת בעיקר בבתי מגורים בבניה נמוכה.

רחוב עין רוגל מסתעף מדרך חברון בצפון ומתחבר למספר רחובות בשכונה עד לרחוב הגיחון בדרום. הרחוב הינו רחוב מעגלי המקיף את חלקה המערבי של השכונה.

מבט אל סביבת הנכס ורחוב עין רוגל



שטח המתחם (שלושת החלקות) על-פי הגרסה האחרונה של תכנית 7846 ב', אשר טרם אושרה, הינו 1,284 מ"ר. המתחם בעל שיפוע חד היורד מכיוון מערב לכיוון מזרח. בחלקו הצפוני (חלקה 144) והדרומי (חלקה 67) של המתחם בנויים בנייני המגורים וחלקו מרכזי של המתחם המהווה את חלקה 145 (בין חלקות 67 ו-144) כולל גרם מדרגות חיצוני המוביל את יחידות הדיור שמתחת למפלס רחוב עין רוגל וכן כמעבר לחניות מקורות של דיירי בניין המגורים בחלקה 144. על החלק הדרום מערבי של חלקה 145 מותקן צובר גז המשמש את חלקה 67. בפועל חלקה 145 הינה בשימוש משותף של בעלי הזכויות ודיירי חלקות 144 ו-67.

מבט מכיוון רחוב עין רוגל אל חלקות 144, 145 ו-67



6. הזכויות במקרקעין:

נסחי רישום:

חלקה 145:

על-פי נסח רישום מס' 880 מיום 19.2.2013, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין של ירושלים, להלן פרטי הרישום:

- גוש : 30020
- חלקה : 145
- שטח החלקה במ"ר : 148 מ"ר

להלן פירוט הבעלים בחלקה:

שם הבעלים	מספר ת.ז.	החלק בנכס	החלק בנכס באחוזים
אפלבוים ירחמיאל	757379	44/80	55%
דויד מיכל	30177224	9/80	11.25%
סגל שמואל	266208	9/80	11.25%
חורי אליהו	4708186	9/80	11.25%
ריבלין יוסף יואל	5783222	9/80	11.25%

הבעלות משותפת ("מושע").

חלק יחסי של אפלבוים ירחמיאל : 55%.

חלק יחסי של יתר בעלי הזכויות : 45%.

רשומה חכירה על חלק של 11.6 מ"ר משטח החלקה ע"ש החוכרים הבאים :

שם החוכר	מספר ת.ז.	החלק בזכות
דויד מיכל	30177224	1/4
סגל שמואל	266208	1/4
ריבלין יוסף יואל	5783222	1/4
חורי אליהו	4708186	1/4

חלקה 144 :

על-פי נסח רישום מס' 303 מיום 5.7.2012, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין של ירושלים, להלן פרטי הרישום :

- גוש : 30020
- חלקה : 144
- שטח החלקה במ"ר : 691 מ"ר
- בעלויות : רשות הפיתוח

להלן פירוט החוכרים בחלקה :

שם החוכר	מספר ת.ז.	החלק בזכות
דויד מיכל	30177224	1/4
סגל מושית	9418906	1/4
ריבלין יוסף יואל	5783222	1/4
חורי אליהו	4708186	1/4

חלקה 67 :

על-פי נסח רישום מס' 304 מיום 5.7.2012, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין של ירושלים, להלן פרטי הרישום :

- גוש : 30019
- חלקה : 67 (לשעבר 95)
- שטח החלקה במ"ר : 445 מ"ר

להלן פירוט הבעלים בחלקה :

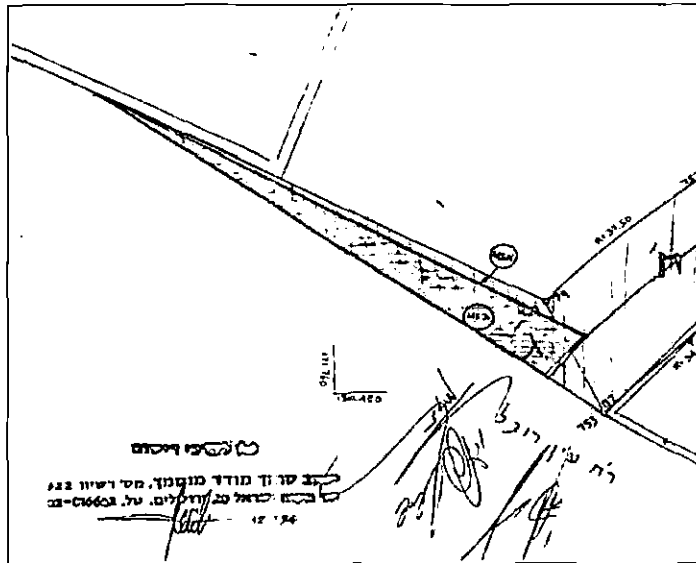
שם הבעלים	מספר ת.ז.	החלק בנכס
אפלבויס ירחמיאל	7573793	4/6
דניאל סימה	54302500	1/6
דניאל אשר	43658236	1/6

שטר שכירות:

ביום 12.1.1997 אושר שטר שכירות על-די רשם המקרקעין לגבי חלק מחלקה 145 בגוש 30020. להלן עיקריו:

- בעלי חלקה 145 (אפלבויס ירחמיאל, דוידי מיכל, סגל שמואל, חורי אליהו וריבלין יוסף יואל) מחכירים בזאת לדוידי מיכל, סגל שמואל, חורי אליהו וריבלין יוסף יואל את המקרקעין המפורטים ברשימה כדלהלן לתקופה של 999 שנים המסתיימת בתאריך 15.2.2995.
- שטח החלקה: 148 מ"ר.
- החלק המוכר: החלק המסומן בתשריט המצורף לשטר במספר 145 ג' בצבע אדום.
- בתום תקופת החכירה יתחדש מאליו הסכם זה ל- 999 שנים נוספות.
- לחוכרים תהיה זכות השימוש המלאה בשטח החכירה ורק להם תהיה זכות המעבר בשטח החכירה. החוכרים יהיו רשאים לנהוג בשטח החכירה מנהג בעלים לכל דבר ועניין והם יהיו רשאים להעביר ו/או להוריש זכות חכירה זו לאחרים ללא צורך בהסכמת הבעלים של שטח החכירה.

הערה: עפ"י טבלת החלוקה המופיעה בתשריט המצורף, שטח החלק המוכר המסומן ג' 145 הינו 11.6 מ"ר.

תשריט המעבר על-פי שטר השכירות**הסכם חלוקה:**

ביום 8.1.1996 נערך ונחתם הסכם בין מיכל דוידי, שמואל סגל, אליהו חורי ויואל ריבלין (שיקראו להלן: "דוידים") לבין ירחמיאל אפלבויס (להלן: "אפלבויס").

להלן פירוט הסעיפים הרלוונטיים לעניין טבלת האיזון:

- סעיף 21: הצדדים מסכימים לפעול במשותף לשינוי ייעוד החלקה לייעוד למגורים, על מנת להשתמש בזכויות הבניה שיוענקו לחלקה לצורך בניה בחלקות 144 ו- 95 (כיום חלקה 67) בלבד.
- סעיף 24: מודגש כי זכויות הבניה שיוענקו לחלקה יחולקו בין הצדדים ביחס של 55/100 לאפלבויס ו- 45/100 לדוידים.

7. המצב התכנוני :

בהתאם לבדיקה שנערכה במחלקת תכנון ומידע בעיריית ירושלים עולה כי על החלקות הנדונות חלות, בין היתר, התכניות הבאות :

- תכנית מספר עמ/9 שאושרה למתן תוקף ביום 31.3.1977 בי.פ. מס' 2308.

התכנית הינה תכנית מתאר לירושלים העתיקה וסביבתה. שטח התכנית כ- 10.8 דונם. התכנית סימנה את השטח בו ממוקמות החלקות כאזור מגורים 4 (מסומן בצהוב) לפיו תותר בניה בשיעור של 70% ב - 2 קומות (2 X 35%) בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית מס' 62 ל-ס.

איתור השטח ע"ג תכנית עמ/9



- תכנית מספר א' 1864 שאושרה למתן תוקף ביום 9.4.1989 בי.פ. מס' 3648.

התכנית הגדירה את חלקות 144 ו- 67 כאזור מגורים 4 (מסומן בצהוב) לפי תכנית המתאר מס' 62 של ירושלים, דהיינו 70% ב - 2 קומות (2 X 35%). בנוסף התכנית הגדירה את חלקה 145 כשטח מעבר ציבורי להולכי רגל.

איתור החלקות ע"ג תכנית א' 1864



תכנית מספר 5079 שאושרה למתן תוקף ביום 30.12.2001 ב.פ. מס' 5042.

התכנית שינתה את ייעוד חלקה 144 מאזור מגורים 4 לאזור מגורים 2 מיוחד והגדילה את שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל - 1,114.98 מ"ר מתוכם 838.16 מ"ר שטחים עיקריים, כל יתר הוראות תכנית 1864 אי לגבי אזור מגורים 4 שלא שונו במפורש ע"י תכנית זו ממשיכות לחול. תחשיב שיעור זכויות כולל: $161.35\% = 691 \text{ מ"ר קרקע} / 1,114.98 \text{ מ"ר מבונה}$.

תכנית בהכנה מס' 7846 ב' :

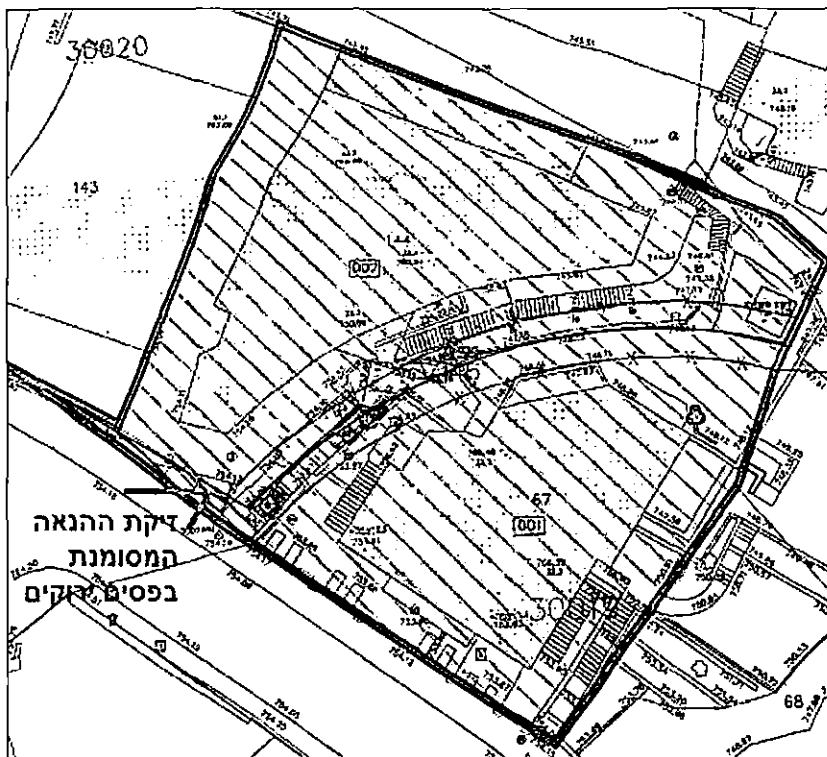
התכנית חלה על חלקות 144, 145 ו- 67 בשטח כולל של 1,284 מ"ר. התכנית מהווה תכנית מפורטת המסדירה עבירות בניה ובניין הקיים ברחוב עין רוגל 7 (חלקה 67) באמצעות הגדלת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ועל-ידי הגדלת שטח המגרש לבניה. על-פי החלטת הוועדה המחוזית מיום 27.11.2011, חלקה 144 בגוש 30020 כלולה בתכנית רק לצורך האיחוד וחלוקה.

על-פי נספח איחוד וחלוקה שטח של 81.4 מ"ר מתוך חלקה 145 יצורף לחלקה 67 (תא שטח חדש 01).

שטח של 81.4 מ"ר מהווה 55% מתוך שטח חלקה 145 ($55\% = 148 \text{ מ"ר} / 81.4 \text{ מ"ר}$).

שטח של כ- 11 מ"ר מתוך שטח זה מהווה את תא שטח 145 ג' שמוכר לטובת זכות מעבר על-פי תשריט התכנית המוצעת בעלי זכות החכירה מקבלים על שטח זה זיקת הנאה לטובת מעבר ותמרון מכוניתם. זיקת ההנאה גולשת בנוסף גם לתחום חלקה 67, בשטח בו ממוקם צובר הגז המשמש את בעלי חלקה 67 ואשר מסומן להריסה בנספח הבינוי.

תשריט תכנית 7846 ב'



8. עקרונות בהכנת טבלת האיזון:

- א. טבלת האיזון לתכנית מס' 7846 ב' המהווה תכנית איחוד וחלוקה נערכה על-פי תקן מס' 15 מיום 2.4.2008 והעדכון לתקן מיום 8.6.2012, מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית.
- ב. הקו הכחול של תכנית 7846 ב' כולל את חלקות 144 ו- 67 המשמשות למגורים וכן את חלקה 145 המשמשת כשביל, בשטח כולל של 1,284 מ"ר והינה בבעלות משותפת של בעלי חלקות 67 ו- 144.
- ג. התכנית מהווה תכנית מפורטת המסדירה עבירות בניה בבניין הקיים ברחוב עין רוגל 7 (חלקה 67) באמצעות הגדלת שטחי הבנייה המרביים בחלקה וכוללת גם הוראות של איחוד וחלוקה - הגדלת שטח המגרש לבניה על-ידי איחוד וחלוקה והוספת חלק מחלקה 145 לחלקה 67 (תא שטח 01). החלק הנותר של חלקה 145 נוסף לשטח חלקה 144, מלבד זאת בתכנית אין כל הוראה נוספת לגבי חלקה 144 לגביה אין כל שינוי בתכנון.
- ד. על-פי החלטת הועדה המחוזית מיום 27.11.2011 חלקה 144 (עין רוגל 5 א') כלולה בתכנית לצורך האיחוד וחלוקה בלבד.
- ה. **מיקום וגבולות חלקות מקוריות 67 ו- 144 לא השתנה** פרט להרחבת שטחן על חשבון חלקה 145. כל אחת מחלקות 144 ו- 67 מהווה יחידה תכנונית נפרדת במצב הנכנס ונותרות כך גם במצב היוצא בהתאם להוראות הגרסה האחרונה של תכנית 7846 ב'.
- ו. **שטחו הכולל של המתחם המתוכנן לא השתנה** בעקבות החלוקה המוצעת, כדלקמן:
סה"כ 1,284 מ"ר = 148 מ"ר (חלקה 145) + 691 מ"ר (חלקה 144) + 445 מ"ר (חלקה 67).
לא קיימות הפרשות לצרכי ציבור.
- ז. על-פי מתווה תכנית המתאר החדשה מס' 2000 לירושלים אשר נמצאת בשלבי אישור עולה כי שיעור הבנייה המרבי המוצע באזור הינו 160%. יובהר כי למרות שתכנית המתאר החדשה מס' 2000 לירושלים טרם אושרה, ועדות התכנון נוהגות לאשר תכניות המשקפות ועולות בקנה אחד עם התכנון המוצע בתכנית המתאר מס' 2000 לירושלים.
בפועל חלקה 144 כבר מימשה את פוטנציאל הבנייה המרבי בשטחה במסגרת תכנית 5079 (זכויות בניה בשיעור של 161.357% כמפורט לעיל). לפיכך, כתוצאה מהתכנון המוצע במסגרת תכנית 7846 ב' חלקה 67 לא מקבלת כל זכויות בניה נוספות על חשבון זכויות שהיו יכולות להתקבל בחלקה 144. **במילים אחרות, לא קיימת התעשרות של בעלי הזכויות בחלקה 67 על חשבון בעלי הזכויות בחלקה 144.**
- ח. שטח הקרקע של המעבר המשותף משפיע באופן משותף אך שווה על 2 החלקות הנדונות. במסגרת תכנית 7846 ב' שטחי הבנייה המרביים שניתן לקבל בכל אחת מהחלקות 144 ו- 67 הינו נגזרת של שטח הקרקע של כ"א מן החלקות. ככל ששטחה של כל אחת מהחלקות גדל כך סך הזכויות הבנייה המותרות שניתן לבנות באותה חלקה גדל באופן ליניארי ($y = 160\% * x$).

9. תקן מס' 15 :

טבלת האיזון נערכה על-פי תקן מס' 15 והעדכון לתקן אשר נערכו על-ידי מועצת שמאי מקרקעין, הוועדה לתקינה שמאית, משרד המשפטים.

מטרת התקן להנחות בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה וקביעת הנחיות מקצועיות לעריכת הטבלה.

התקן אושר לראשונה על-ידי מועצת שמאי המקרקעין ביום 2.4.2008 ולאחר ביום 8.6.2012 נערך עדכון לתקן. התקן חל על טבלאות הקצאה ואיזון הנערכות לתכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים (כדוגמת תכנית 7846 ב').

10. חוק התכנון והבניה :

תכנית מס' 7846 ב' כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

תכנית איחוד וחלוקה מהווה אמצעי לתכנון שטחי קרקע על מנת לספק צרכים חדשים בהתאם לביקושים המשתנים. היא מתבקשת ונדרשת במקום בו החלוקה הקיימת איננו מאפשרת פיתוח השטח וניצולו ההגיוני, לטובת בעלי הקרקע ולטובת הציבור.

הגרסה האחרונה של תכנית 7846 ב' המהווה תכנית איחוד וחלוקה אמורה להתאשר ללא הסכמת כל הבעלים ובהתאם נערך האיזון.

11. גורמים ושיקולים :

- א. טבלת האיזון בוצעה בהתאם להוראות תקן מס' 15 של שמאי ממשלתי ראשי.
- ב. העובדה כי אין כל שינוי בתכנון חלקה 144 במסגרת הגרסה האחרונה של תכנית מס' 7846 ב', מיקום וגבולות חלקות מקוריות 67 ו- 144 לא השתנה, שטחו הכולל של המתחם המתוכנן לא השתנה בעקבות החלוקה ולא קיימת התעשרות של בעלי חלקה 67 על חשבון בעלי חלקה 144.
- ג. על-פי תשריט תכנית 7846 ב' זכות המעבר בחלקה לא נפגעה וניתנה לחוכרים זיקת הנאה בשטח זה. לפיכך, השווי היחסי במצב נכנס בחלקות 144 ו- 67 נערך עפ"י החלק היחסי בבעלות בחלקה 145 (בהתאם למפורט בפרק הזכויות במקרקעין) ומהווה את הבסיס לחלוקה במצב היוצא. **לעניין זה ראה תחשיב מפורט הכולל תחשיב שווי בטבלת האיזון המצורפת כנספח מס' 1 לחוות הדעת.**
- ד. שטחי תאי השטח החדשים במצב יוצא נלקחו מנספח האיחוד וחלוקה המצורף לגרסה האחרונה של תכנית 7846 ב'.
- ה. על-פי נספח הבינוי, בשטח חלקה 67 קיימים חללים שנוספו ללא היתר בניה המסומנים לאטימה ולפיכך, עפ"י הוראות תקן 15, שטחים אלו לא הוצגו בטבלת האיזון מאחר ואין להביאם בחשבון במסגרת האיזון.
- ו. על חלקה 67 בנויים מבנים אשר תורמים לשווי במצב נכנס ולא מסומנים להריסה במצב היוצא ולפיכך, עפ"י הוראות תקן 15, שטחים אלו לא הוצגו בטבלת האיזון. השווי של המבנים מתקזז בין 2 המצבים.

12. נתוני שווי ותחשיב שווי למ"ר מבונה :

להלן סיכום נתוני מכירה מסביבת הנכס הנדון בתקופה האחרונה כפי שעולה מאתר רשות המיסים :

מקור	תאריך עסקה	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	גינה במ"ר	קומה	מחיר	שטח אקו'	מחיר למ"ר אקו'
שעמ	30.1.2013	עובד 3	100	35	קרקע	2,850,000	105	27,078.38
שעמ	30.10.2012	גיחון 1	127	0	קרקע	3,150,000	127	24,803.15
שעמ	9.9.2012	עין רוגל 14	106	0	3	2,998,500	106	28,287.74
שעמ	9.9.2012	עין רוגל 14	84	0	3	1,699,150	84	20,227.98
שעמ	31.7.2012	גיחון 15	80	0		2,220,000	80	27,750.00
שעמ	20.7.2012	עובד 14	154	0	קרקע	3,120,000	154	20,259.74
שעמ	19.7.2012	אביגיל 6	108.1	0	2	2,700,000	108	24,976.87

לאור הנתונים לעיל ובהתאמה לנכס הנדון נאמד שווי מ"ר בנוי בסך של כ- 24,770 ₪

ביקורת באמצעות ניתוח עסקת מכר בנכס הנדון, עין רוגל 7 :

ביום 4.9.2012 נחתם הסכם מכר לגבי הנכס ברחוב עין רוגל 7, התמורה שנקבעה היא על סך של 10,587,430 ₪.

עפ"י תווה המכר החלק הנמכר כולל 3 יחידות דיור בבניין :

- דירה בקומה ראשונה בשטח של 173 מ"ר.

- דירה בקומה שנייה בשטח של 125 מ"ר.

- דירה דו מפלסית בקומה שנייה בשטח של 116 ועוד שטח של כ- 50 מ"ר בקומת חלל הגג.

סה"כ שטח עיקרי של 414 מ"ר ועוד שטח של 50 מ"ר בעליית הגג מהווה 449 מ"ר אקוויוולנטי (= 414 * 1 + 50 * 0.7).

לפיכך, שווי למ"ר אקוויוולנטי נאמד בסך של 23,580 ₪ (= 449 מ"ר אקו' / 10,587,430 ₪)

לפיכך, שווי למ"ר בנוי אקוויוולנטי בנכס הנדון נאמד בסך של 24,000 ₪ במעוגל.

לאחר הפחתת 25% רווח יזמי ועלות בנייה של 5,500 ₪ נאמד שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון בסך מעוגל של 13,750 ₪*.

*חלקה 145 המהווה את השביל המחולק, וכן חלקות 144 ו 67 הן חלקות הצמודות אחת לשנייה ובעלי מאפיינים דומים ולפיכך לא נדרש לבצע התאמות לשווי.

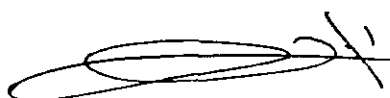
13. סיכום חוות הדעת:

בהתאם לנתונים והמסקנות המובאים לעיל לכלל החלקות (בהתבסס על הגרסה האחרונה של תכנית מס' 7846 ב') עולה כי החלוקה במצב היוצא הינה מאוזנת וסימטרית לשיעור החלק היחסי הנגזר מהמצב הנכנס.
לפיכך מסקנתי הינה כי במסגרת אישור תכנית 7846 ב' לא יידרשו תשלומי איזון בין בעלי הזכויות של חלקות 144 ו-67.

14. הצהרה:

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת האיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן לאור הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראייה באתי על החתום,


יוניב גוב-ארי
שמאי מקרקעין

**נספחים:**

1. טבלת איזון.
2. נסח רישום – חלקה 145 מיום 19.2.2013.
3. הסכם חלוקה מיום 8.1.1996.