משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין

14 נובמבר 2019
מספר מינוי: 1234-2019

בעניין: **נשיא אלברט** **המבקש**
השמאי יניב גור ארי

הועדה המקומית לתו"ב ירושלים **המשיבה**
גב' קרן שמואל גרסי
השמאי יניב אסולין
השמאי רם מייזליץ

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה

רחוב הרב שמואל ברוך 21 (אגריפס 151) פינת רחוב ארנון
תיק היטל 94/00465.002
גוש 30044, חלקה 64
ירושלים

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 30/05/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס כתוצאה מאישור תכנית ולאור מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. המועד הקובע לשומה

09/12/1994 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית 4524.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בתאריך 03/09/2019 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך על ידי ביום 10/09/2019, ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	30044
חלקה	64
שטח החלקה	202 מ״ר.
תאור	מגרש ועליו מבנה חד קומתי.
כתובת	רחוב הרב שמואל ברוך 21 (אגריפס 151), שכונת מחנה יהודה, ירושלים.
זיהוי הנכס	בהתאם לתשריט תכנית 4524 והפורטל הגאוגרפי העירוני.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את שכונת מחנה יהודה במרכז העיר ירושלים, המתאפיינת בעיקר בשימושים מסחריים ועסקיים בקומת הקרקע, משרדים, מגורים ומלונאות בקומות העליונות. באזור קיים פיתוח סביבתי מלא.

רחוב הרב שמואל ברוך (המשכו של רחוב אגריפס) מהווה ציר תנועה ראשי המאופיין בתנועת כלי רכב ואנשים ברוב שעות היום.

חלקה 64 בגוש 30044 בעלת צורה אי רגולרית הכוללת חזית צפונית לרחוב הרב שמואל ברוך (אגריפס) וחזית מזרחית לרחוב ארנון.

על החלקה מבנה חד קומתי הבנוי מקדמת דנא.

8. רישוי

לא נמצא היתר הבניה המקורי למבנה הקיים בחלקה.

היתר בנייה מספר 25143 מיום 02/02/1986
היתר להפיכת חלון לדלת.

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס השטרות מיום 27/06/2019, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי הזכויות בנכס רשומות, כדלקמן:

ספר	לפתה (ח.מ) מספר 1016.
דף	49
גוש	30044
חלקה	64
שטח	202 מ״ר.
בעלויות	רשומות בעלויות רבות, ביניהן:
	נשיא אלברט 1/16 חלקים.
	נשיא אלברט רפאל 1/2 חלקים.
הערות	הערת אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של נשיא אלברט ונשיא אלברט רפאל, התחייבות מיום 01/07/2013.קיימות הערות נוספות על מינוי כונס נכסים והערה לפי צו בית משפט על כל הבעלים.

9.2. הסכם העברת זכות לדיירות מוגנת

בתאריך 18/12/1995 נחתם הסכם העברת זכות דיירות מוגנת, לפיו הדיירת היוצאת מעבירה את זכותה בהתאם להסכמת בעל הבית, תמורת תשלום בסך 24,000 $ לדייר היוצא ו- 16,000 $ לבעל הבית.

9.3. הסכם מכר

בתאריך 01/07/2013 נחתם הסכם מכר מותנה בו נשיא אלברט מכר 8/14 חלקים מזכות הבעלות (קיימת טעות ברישום חלקו של נשיא אלברט – 9/16) תמורת 1,100,000 ₪. הפיכת ההסכם למחייב תלוי בשני תנאים מתלים.

9.4. פס״ד לפרוק שיתוף

בתאריך 19/11/2015 ניתן פסק דין ת״א 49261-04-14 בדבר פירוק שיתוף ומינוי ב״כ הצדדים לכונסי נכסים.

9.5. הסכם מכירה ע״י כונסי הנכסים

בהתאם לאישור בית המשפט מיום 24/09/2017 אושרה המכירה לרוכשת המוצעת.

9.6. <u>הסכם פשרה</u>

בשנת 2017 נחתם הסכם פשרה למכירת מלוא הנכס למציע החדש. ההפרש בין חלקו של המוכר בתמורה המוצעת (7.5 מיליון ₪ ובניכוי כל הוצאות המכר) לבין התמורה בהסכם שבין המוכר לרוכשים בהסכם המקורי (1.1 מיליון ₪) בניכוי הוצאות המפורטות בסעיף 4 להסכם, יתחלק בין המוכר לרוכשים : המוכר יקבל 25% והקונים 75%.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1. <u>תכנית 62</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16/07/1959.

התכנית מסווגת את החלקה **באזור מגורים 3** בתחום להריסה (אזור יתר אוכלוסין וצפיפות), בו הוראות הבנייה כדלקמן :

אחוזי בנייה	90% X 3 קומות, 30% לקומה.
קווי בניין	לחזית 3 מ', צדדי 2-3 מ', אחורי 4-5 מ'.
מרחק מינימלי מאמצע הדרך	7.5 מ'.
מרתפי אחסנה	8% משטח הרצפה המותר של הבית.
תוספת זכויות למגרשי פינה	1% לכל קומה, בתנאי שרוחב כל אחד מהרחובות הגובלים עולה על 6 מ' ובכפוף לאחוזי בנייה מרביים.

במקום בו גג משופע, ניתן להשתמש בחלל הגג למחסן לרבות למכלי מים.

בקרקע או בניין בתחום להריסה לא יבנה כל בית אלא בהתאם לתכנית מפורטת.

10.2. <u>תכנית 4524</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1881 מיום 24/11/1994.

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד **אזור מגורים 3 מיוחד**, כאשר מטרותיה : שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד, לשצ"פ, לשטח למוסד, לדרך ולמעבר ציבורי להולכי רגל. ביטול תחום הריסה (אזור יתר אוכלוסין וצפיפות). קביעת בינוי, הוראות בנייה, מס' קומות וקווי בניין מרביים לתוספת בנייה לבניינים הקיימים לשם הרחבת הדירות הקיימות בהם. קביעת עקרונות עיצוב ופיתוח. קביעת חזית מסחרית. קביעת מבנים, גדרות ומדרגות להריסה. ביטול הוראה בתכנית המתאר המקומית בדבר חובת הסכמת השכנים לבנייה בקיר משותף.

הוראות הבניה, כדלקמן :

זכויות הבניה המרביות	225% (בחלקות שלאורך רחוב אגריפס, אשר שטחן 71 מ"ר ומעלה).
תכסית הבניה בקומה	80%
קווי בניין	כמסומן בתשריט.
גג רעפים	יותר שימוש בחלל הרעפים למגורים (מסומן באותיות ג.ר בנספח מספר 1), לפחות שני שיפועי גגות עד 30 מעלות, גובה רום גג הרעפים

	עד 3.5 מ׳ מפני מישור התקרה העליונה ובהתאם לנספחים 2 ו-3 וגובה הקומה החדשה לא יעלה על 2.8 מ׳.
שטח יח״ד חדשה	לפחות 75 מ״ר.
מרפסת זיז	תותר בתנאים, שלא תבלוטנה ביותר מ 1.5 מ׳ מקווי הבניין ושלא תהיינה מעל שטח עם זכות מעבר לציבור. מרפסות בבניין המקורי הבנויות מעל שטח פתוח ציבורי לא תיהרסנה.
מדרגות חיצוניות	תיאסר הקמתן במקרה שגובהן עולה על קומה אחת מפני הקרקע שמהן מתחיל מהלך המדרגות.
סגירת מרפסות	תותר בתנאים המפורטים בתכנית.
בניה חדשה	בהתאמה לאופי הבניה המקורי הקיים בשכונה, ברחוב ובבניין הקיים, בהתאם לנספחי הבינוי.
תנאים למתן היתר	לא ינתן היתר בניה לבנית תוספת בחלקה, אלא אם היתר הבניה יכלול בניה ו/או שיפוץ של כל הדירות הקיימות באותה חלקה, כך שיעמדו בתנאים המפורטים בתכנית.
חניה	תוספת בנייה בשטח 50 מ׳ ומעלה מחייבת התקנת מקומות חנייה בהתאם לתקן. במידה ולא ניתן להסדיר חנייה בתחומי החלקה, ישולם כופר חנייה.

התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בנייה או הקטנת מרווחים או הגדלת שטחי בנייה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את חלקה 64 בגוש 30044 ברחוב הרב שמואל ברוך 21 (אגריפס 151) פינת רחוב ארנון בירושלים ועליה מבנה חד קומתי ותיק מאוד.

11.2. הובא בחשבון מיקום הנכס ורמת הפיתוח העירוני בסביבה הנכס.

11.3. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס״ד ציון פמיני נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים).

11.4. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועד הקובע לשומה.

11.5. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית למימוש זכויות מלא (מכר).

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> שינוי הסיווג משטח להריסה לשטח זמין לבנייה ותוספת זכויות בנייה.	<u>מהות</u> התכנית מוסיפה זכויות בנייה אך אין בגינה השבחה לאור דרישות התכנית והבנוי בנכס.
<u>מצב קודם</u> זכויות הבנייה עפ"י תכנית מתאר 62 הינן בבינוי של 3 קומות והזכויות 93% הכוללים תוספת של 1% לכל קומה עבור מגרש פינתי, סה"כ 187.86 מ"ר. מותרת אחסנה בחלל גג הרעפים. עפ"י פלט ארנונה מיום 08.05.2019 שטחי ברוטו קיימים בנכס הנם: כ- 195 מ"ר עיקרי בק"ק, מרתף אחסנה כ- 28 מ"ר ומרפסות מקורות כ- 14.31 מ"ר. <u>זכויות עליית גג לאחסנה</u> גג הנכס אינו משטח ישר ורציף של 195 מ"ר אלא גגות, אשר נוצרו בשלבים מעל תתי חלקות נפרדות הפזורות בשטח. גובהם של הגגות משתנה וללא גישה ישירה ומשכך, השטח האפקטיבי לשימוש הינו נמוך מכך. הובא בחשבון שטח אפקטיבי של 80 מ"ר במקדם 0.2. <u>מצב חדש</u> תכנית 4524 מסווגת את הנכס בייעוד מגורים 3 מיוחד, עם זכויות בנייה 225% ב 3 קומות ושימוש למגורים בחלל גג הרעפים בשטח אפקטיבי בשיעור 70% משטח הקומה שמתחת. <u>שימוש מיטבי</u> הובא בחשבון כי בשני מצבי התכנון השימוש היעיל והטוב הינו תוספת יח"ד חדשות על הבנוי הקיים.	<u>מצב קודם</u> הנכס באזור מגורים 3 בתחום שטחים יתרי אוכלוסין וצפיפות. הזכויות עפ"י תכנית 62 90% ב – 3 קומות (כל קומה בתכסית של 30%) המהוות 181.8 מ"ר. יותר שימוש בחלל גג הרעפים לצרכי אחסנה. הבינוי בנכס מקדמת דנא הינו 4 יח"ד בשטח כולל של 240 מ"ר. <u>זכויות עליית גג לאחסנה</u> שטח עליית הגג לאחסנה הינו כ- 195 מ"ר במקדם 0.2. <u>מצב חדש</u> התכנית מסווגת את הנכס בייעוד מגורים 3 מיוחד. זכויות הבנייה 225% ב 3 קומות וחלל גג רעפים למגורים (כ- 60%). שימוש מיטבי מתקבל בהשארת הבנוי.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<u>בנייה על קיים</u> לאור הבנוי הקיים בוצעו שתי התאמות: • בוצעה הפחתה בגין הגדלת הצפיפות ומורכבות התוספת בשיעור 10%. • לאור הקיים תוספת הבנייה חושבה במקדם הפחתה לצורך ההתאמות הנדרשות (0.8), המשקף שווי של כ- 207,000 ₪. שתי הפחתות אלו מהוות שיעור הפחתה זהה לזה שנקט המבקש בין ערכי השווי הבנוי והאקו' ברמת הצפיפות השונה.	<u>בנייה על קיים</u> תוספת יחידות דיור ב 2 קומות וגג רעפים כפופה, בין היתר, לביצוע חיזוק קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים. לאור החלטת ו. ערר (ערר י-ם 92/17) התאמת בינוי על קיים נעשה בערכים כספיים ולא במקדם ועל כן יש להפחית כ 900 ₪ למ"ר בנוי (ק"ק + מרתף) ובסה"כ 215,000 ₪. <u>צפיפות</u> במצב החדש הצפיפות גדלה בכ- 100% מ- 4 יח"ד מאושרות ל- 8 יח"ד וקיים קשר ישיר והדוק בין הגדלת הצפיפות לבין ירידה בערכי השווי.
<u>הפסד שטח למדרגות פנימיות</u> ניכוי חללי מדרגות לפי 6 מ"ר לקומה, 3 קומות וסה"כ 18 מ"ר.	<u>הפסד שטח למדרגות פנימיות</u> תוספת קומות וחלל גג רעפים למגורים לתוספת יח"ד כרוכה בבניית גרם מדרגות פנימי על חשבון שטחים בנויים קיימים וזכויות עיקריות. הפסד השטחים 30 מ"ר מזכויות הבנייה המרביות (6 מ"ר לשטח בנוי ו 24 מ"ר לזכויות הבנייה).
<u>כופר חנייה</u> בהתאם לתכנית עבור כל תוספת בנייה בשטח 50 מ' ומעלה נדרשת התקנת מקומות חנייה בהתאם לתקן. בהתאם להכרעות, נקבע כופר חנייה לפי עלות של 52,000 למקום חנייה עבור 6 מקומות חנייה.	<u>כופר חנייה</u> הפחתת כופר חנייה לפי עלות של 52,000 ₪ עבור 4 מקומות חנייה.
<u>מושע</u> בהתאם לנסח טאבו היסטורי אשר בוטל ע"י השטר הנוכחי בתאריך 13.12.2000 הנכס היה בבעלות אחת במועד הקובע (19.12.1994).	<u>מושע</u> בנכס רשומים כ 12 בעלים שונים. עקב ריבוי בעלים יש לבצע הפחתה למושע בשיעור 10% בשני מצבי התכנון.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
בכל מקרה החוק מחייב בחינת השווי לבעלות מלאה ולכן אין לבצע הפחתה למושע. <u>דיירות מוגנת</u> השימוש המיטבי הינו תוספות שטחי בנייה ויח״ד חדשות על הבינוי הקיים, משכך אין צורך בפינוי הדייר המוגן ולכן הדיירות המוגנת אינה משפיעה על תוספת הבנייה ומכאן על השווי. לדוגמא, בגו״ח 30069/42, נוספה קומה חדשה למגורים מעל קומת קרקע קיימת שאוכלסה ע״י דיירים מוגנים וללא פינוי. המסקנה, כשמדובר בתוספות למבנה קיים אין הכרח בפינוי דיירים מוגנים ואין לבצע הפחתה לשווי הזכויות בגין רכיב זה. <u>עסקאות השוואה</u> נכון למועד הקובע, בחלק שבו ממוקם הנכס, אין עדיפות מובהקת לשימוש מסחרי על פני מגורים, לכן ערכי השווי, בשני מצבי התכנון הינם למגורים. נותחו חוזי מכר מהשנים 1995-1996, הכרעות וכן עסקאות השוואה ממערכת מידע נדל״ן. עסקאות השוואה אלו משקפות שווי של 8,000 למ״ר בנוי ו 4,000 ₪ למ״ר אקו׳.	<u>דיירות מוגנת</u> נכון למועד הקובע, בנכס קיים דייר מוגן בדירה מס׳ 4. במצב החדש קמה עילת פינוי, לאור הצורך בביצוע חיזוקים פנימיים במבנה הנדרשים לצורך ניצול זכויות הבנייה הנוספות. קיומו של דייר מוגן גורם בדרך כלל לעיכוב, הנובע מתהליכי מו״מ ממושכים ותשלומי פיצויים. לאור זאת, יש להפחית 5% משווי זכויות הבנייה המגלמים דחייה בשל הצורך בפינוי הדייר המוגן למטרת מימוש הזכויות. <u>פונקציונאליות בבינוי הקיים</u> יצירת גרם מדרגות שלא תוכנן מראש להשתלב בבינוי הקיים, אלא נוסף בשלב שני בתוך השטחים הבנויים גורם להפחתה בפונקציונאליות של השטחים הקיימים, לרבות חלוקה פנימית לפיכך בוצעה הפחתה לשטח הבנוי (0.95). <u>עסקאות השוואה</u> בהתאם לשומה מייעצת בגו״ח 30046/22 למועד קובע בשנת 1992, נותחו עסקאות בין השנים 1990-1992 מהן נקבע שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך 3,200 ₪. קיימת עסקת דיירות מוגנת בנכס משנת 1995. עסקה זו משקפת שווי של 66,700 דולר, כ 4,200 ₪ למ״ר בנוי. שווי זה משקף דירה ללא זכויות בניה. כמו כן ניתן לבדוק את היתרון הכלכלי: הפרש שכ״ד משולם לעומת שכ״ד חופשי. ההפרש המהוון משקף את היתרון הכלכלי.

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שאול אשרת בגו"ח 30045/28 קבע שווי למ"ר אקו' בסך 5,000 ₪ למועד הקובע 22.09.1997 . תמיד שדה בגו"ח 30045/6 וגו"ח 30045/4 קבע שווי למ"ר אקו' בסך 4,700 ₪ למועד הקובע 07.09.1997. גיל הרצברג בגו"ח 30039/16 קבע שווי מ"ר אקו' בסך 2,100 ₪ למועד הקובע 20.04.1992. שווי הבנוי בגבולות 8,000 ₪ ובגישת החילוץ מתקבל שווי מ"ר אקו' בסך 4,000 ₪ עולה בקנה אחד עם פסיקות השמאים המכריעים בסביבה. בקביעת השווי שמאי המבקש מסתמך על עסקאות מהשנים 1990-1991 ועל ניתוח עסקת דמי המפתח משנת 1995: נתוני השווי מהשנים 1990-1991 אשר הינם 3-4 שנים לפני המועד הקובע מייצגים תקופת שפל בה חלה ירידה ריאלית במחירי הדירות בעוד שבשנים 1993-1994 חלה עלייה ריאלית. לפיכך, ניתוח עסקאות אלו מוביל לערכי שווי נמוכים מהראוי למועד הקובע שהיווה תקופת פריחה. ניתוח עסקת דמי המפתח משנת 1995 אינו מייצג וככלל עסקאות דמי מפתח אינן מייצגות שווי שוק מהיימן ואין להסיק מהן על ערכי השווי באופן ישיר. אמנם הנכס הנדון הינו באזור נחות אבל עדיין הוא באזור מבוקש. יתכן מאוד שערכי הדירות עלו בצורה חדה ובעקבות כך ערכי הקרקע עלו פי 2.	עסקאות אשר נותחו בשומת המשיבה משנת 1995 יתכן ומגלמות זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנוסף על השטחים הבנויים ולפיכך ניתוחן מבוצע באופן שגוי אשר גורם לעיוות נתוני השווי. המשיבה הציגה עסקת השוואה ברחוב אגריפס בשנת 1995 אשר מייצגת שווי למ"ר בנוי 6,370 ₪. עסקה זו משקפת אולם יש להתייחס לעסקאות נוספות מלבדה. נתוני השווי משנת 1997 הינם כ- 3 שנים לאחר המועד הקובע. בנוסף, אזור זה הינו עדיף ומבוקש יותר ביחס למיקום הנכס אשר, במועד הקובע, מנותק ממרכז העיר עם אוכלוסייה במצב סוציו-אקונומי נמוך ולכן נדרשת התאמה משמעותית לעסקאות ההשוואה. במקרקעין וערכם קיימת עלייה מתמדת במיוחד בשנים 1996-1997 ולכן יש להתייחס בהתאם. העובדה שהבעלים לא ניצל את העסקה של מכירת זכויות הדייר המוגן (לרכוש את זכויות הדייר המוגן) מלמדת על העדר ביקוש לזכויות הנוספות.

שמאי המשיבה		שמאי המבקש	
<u>ערכי שווי</u>		<u>ערכי שווי</u>	
בהתאם לעסקאות השוואה והכרעות בסביבת הנכס, נקבעו ערכי השווי הבאים:		בהתאם לניתוח עסקת השוואה בנכס והכרעות בסביבה, נקבעו ערכי השווי הבאים:	
שווי בנוי	8,000 ₪ למ״ר.	<u>שווי מ״ר בנוי</u>	
שווי הזכויות	4,000 ₪ למ״ר אקו׳.	לצפיפות בשיעור 100%	4,000 ₪
		לצפיפות בשיעור 225%	3,600 ₪
<u>מקדמים</u>		<u>שווי מ״ר אקו׳</u>	
עיקרי קיים	100%	לצפיפות של 100%	1,800 ₪
מרפסות שרות קיים	80%	לצפיפות של 225%	1,600 ₪
מחסנים קיים במרתף	40%	<u>מקדמים</u>	
אחסנה בחלל גג רעפים	20%	עיקרי	1.00
יתרת זכויות עיקרי (מצב חדש)	80%	מרתף (אחסנה)	0.40
מגורים בחלל גג רעפים	39%	מרפסות מקורות	0.80
הפחתה בגין הגדלת צפיפות ומורכבות	90%	אחסנה בגג רעפים	0.20
		הפחתה למושע	0.90
		הפחתה בשל פגיעה פונקציונאליות	0.95
		מגורים בחלל גג רעפים	0.42
		הפחתה לדחייה בשל דייר מוגן	0.95

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 4527703
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 nadammoshe@gmail.com

12.1. <u>תחשיב השבחה - שמאי המשיבה[1]</u>

מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם/שווי	סה"כ
שטח עיקרי קיים	195	₪ 8,000	₪1,560,000
מרפסות שירות קיים	14.31	80%	₪ 91,584
מחסנים במרתף קיים	28	40%	₪ 89,600
אחסנה בחלל גג הרעפים	80	20%	₪ 128,000
סה"כ שווי בנוי קיים			₪ 1,869,184
שווי מצב קודם			₪ 1,869,184

מצב חדש				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם/שווי	סה"כ	
שטח עיקרי קיים	195	₪ 8,000	₪ 1,560,000	
מרפסות שירות קיים	14.31	80%	₪ 91,584	
מחסנים במרתף קיים	28	40%	₪ 89,600	
סה"כ שווי בנוי קיים			₪ 1,741,184	
זכויות מרביות לשטח עיקרי	454.5	100%	454.5	
יתרת זכויות בנייה שטח עיקרי	259.5	80%	207.6	
שטח למגורים בחלל גג הרעפים	129.50	39%	50.76	
ניכוי חללי מדרגות לפי 6 מ"ר ל 3 קומות			18	
סה"כ יתרת זכויות בנייה לאחר הפחתות			240.36	
שווי מ"ר אקו'			₪ 4,000	
הפחתה בגין הגדלת הצפיפות ומורכבות התוספת		90%	₪ 3,600	
סה"כ שווי יתרת זכויות הבנייה			₪ 865,310	
שווי מצב חדש גולמי (זכויות+בנוי קיים)			₪ 2,606,494	
הפחת עבור כופר חנייה - 6 מקומות	6	₪ -52,000	₪ -312,000	
שווי מצב חדש			₪ 2,294,494	

השבחה	**₪ 425,310**

[1] בהתאם לתיקון שומה מיום 12/06/2019.

12.2. <u>תחשיב השבחה - שמאי המבקש</u>

מצב קודם				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם/שווי	סה"כ	
עיקרי	194.76	1.00	194.8	
מרתף (אחסנה)	28.06	0.40	11.2	
מרפסות מקורות	14.31	0.80	11.5	
סה"כ שטח אקו' בנוי			217.4	
שווי מ"ר בנוי			4,000	₪
שווי הנכס הבנוי			869,750	₪
יתרת זכויות בנייה				
אחסנה בחלל גג רעפים	194.76	0.2	39	
סה"כ יתרת זכויות הבנייה בשטח אקו'			39	
הפחתה למושע		0.9	35	
שווי מ"ר אקו'			1,800	₪
שווי יתרת זכויות			63,103	₪
שווי מצב קודם			933,000	₪

מצב חדש				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם/שווי	סה"כ	
עיקרי	194.76	1.00	194.8	
מרתף (אחסנה)	28.06	0.40	11.2	
מרפסות מקורות	14.31	0.80	11.5	
הפסד שטח למדרגות פנימיות	6	1.00	6.00	
סה"כ שטח אקו' בנוי			211.4	
הפחתה בשל פגיעה בפונקציונאליות		0.95	200.9	
שווי מ"ר בנוי			3,600	₪
שווי הנכס הבנוי			723,000	₪
יתרת זכויות בנייה				
סה"כ זכויות בנייה מרביות	454.5	1	454.5	
יתרת זכויות (לאחר הפחתת שטח בנוי)	245.43	1	245.4	
מגורים בחלל גג רעפים	122.71	0.42	51.5	
הפסד שטח למדרגות פנימיות	24	1	24	
סה"כ יתרת זכויות בנייה בשטח אקו'			273	
הפחתה לדחייה בשל קיומו של דייר מוגן		0.95	259	
הפחתה למושע		0.9	233	
שווי מ"ר אקו'			1,600	₪
סה"כ שווי יתרת זכויות הבנייה לאחר הפחתות			373,000	₪
הפחתת כופר חנייה לפי 4 מקומות חניה	4	52,000 ₪	208,000	₪
הפחתת עלויות חיזוק	237.14	900 ₪	213,424	₪
סה"כ שווי מצב חדש			675,000	₪

13. הכרעה

הנכס הנדון מהווה את חלקה 64 בגוש 30044, ברחוב הרב שמואל ברוך 21 (אגריפס 151) בירושלים, כאשר ההשבחה נבחנת בעקבות אישורה של תכנית 4524 בשנת 1994 למימוש זכויות מלא במכר.

13.1. מהות ההשבחה

התכנית משנה את ייעוד הנכס ומרחיבה את זכויות הבניה.

13.2. מצב קודם

שטח החלקה 202 מ״ר ועליה בנוי מבנה חד קומתי ותיק בשטח כ- 195 מ״ר, הכולל מרתף בשטח כ- 28 מ״ר.

תכנית 62 מסווגת את החלקה באזור מגורים 3, לפיו תותר בנייה בהיקף 90% ב – 3 קומות וכן מרתף לאחסנה בהיקף 8% משטח הרצפה הכללי המותר. היות והמגרש הוא פינתי, הותרה תוספת 3% נוספים ובסה״כ הותרה בניית 93% שהם כ- 188 מ״ר. בנוסף, הותרה אחסנה בחלל גג רעפים, הכוללת גם את מיכל המים. בהתאם להוראות התכנית החלקה מסווגת גם בתחום להריסה (אזור יתר אוכלוסין וצפיפות), לפיו לא יבנה כל בית אלא בהתאם לתכנית מפורטת.

ברור אפוא, כי הבנוי בנכס בפועל עולה על הזכויות בהתאם לתכנית 62 ועל כן הוערך שוויו במצב הקודם ע״פ הבנוי.

הצדדים חלוקים לעניין השווי שיש לייחס לזכות בניית אחסנה בחלל גג רעפים, שעל פי התכנית תכיל גם את מיכל המים. הנני סבור, כי אין מקום לייחס שווי לאחסנה מתחת לחלל גג רעפים, בעיקר בהתחשב בכך שהבניין משמש למגורים עם גג שטוח, אשר אינו רצוף בגובהו והעובדה כי הנכס מסווג בתחום להריסה ובניה בו תהא ע״פ תכנית מפורטת חדשה. על כן, אני סבור כי תרומתו לשווי, ככל וקיימת, הינה זניחה. לא זו אף זו, היות וסך השטחים הבנויים בנכס עולה על הקבוע בתכנית והבניה חורגת מקווי הבניין המותרים, הרי שכל תוספת בניית תחייב הריסת חלק מהקיים ולפיכך אינה כדאית. לבסוף, בניית מדרגות לקומת הגג, מחייבת ויתור על שטחים עיקריים, שתרומתם לשווי עולה בהרבה על תרומתה של אחסנה בגג.

בנסיבות אלה, לא מצאתי להביא בחשבון בשווי המצב הקודם את הזכות לבניית אחסנה בגג הרעפים.

13.3. <u>מצב חדש</u>

תכנית 4524 מסווגת את הנכס באזור מגורים 3 מיוחד ומתירה בניית 225% ב – 3 קומות. כמו כן, הותר שימוש למגורים בחלל הגג. קווי הבניין הם בהתאם לקווי המגרש ומגבלת הצפיפות היא 75 מ״ר ליח״ד.

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים), תותר בניית מרפסות שמש בשטח של עד 14 מ״ר, כאשר סך שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ״ר כפול מספר הדירות בבניין (מרפסות ל- 4 דירות בקומות העליונות ללא קומת הגג).

13.3.1. <u>שטח מגורים בעליית הגג</u>

תכנית 4524 מאפשרת ניצול חלל גג רעפים למגורים בנוסף לשטחי הבנייה המותרים בתנאים הבאים: רום הגג לא יעלה על 3.5 מ׳ מהתקרה העליונה, גובה הקומה החדשה עד 2.8 מ׳ ועם לפחות שני שיפועי גגות ב- 30 מעלות.

לאור הוראות התכנית, בינוי אפקטיבי מאפשר ניצול של כ- 65% משטח הקומה שמתחת, קרי כ – 98.5 מ״ר ברוטו וזו מאפשרת יח״ד בקומת עליית הגג (צפיפות בתכנית - יח״ד חדשה לפחות 75 מ״ר). לאור אפשרויות הבינוי וגובה החלל הפנימי, המקדם האקו׳ המשקף את תרומת השטחים העיקריים והממ״ד בחלל הגג הינו 0.7.

13.3.2. <u>השימוש המיטבי ותרומת הבנוי</u>

שמאי הצדדים נוקטים בגישה, לפיה מתאפשרת בניית יתרת הזכויות על המבנה הקיים. את בחינת השימוש המיטבי (לניצול מלוא זכויות הבנייה) ראוי לבחון בין שתי החלופות הבאות:

א. הריסת המבנה הקיים כמגרש ריק ופנוי לניצול מלוא זכויות הבניה.
ב. הרחבת זכויות הבניה לצד ומעל הקיים.

מבדיקתי עולה כי עד לאישורה של תכנית 4524, השימוש המיטבי במבנה הקיים ולכן יש להביא בחשבון את תרומת הבנוי לשווי והחל ממועד אישורה של התכנית עדיף מבחינה כלכלית, להרוס את המבנה הוותיק (כ- 195 מ״ר בקומה אחת ומרתף 28 מ״ר) ולבנות מבנה חדיש בניצול מלא של כלל זכויות הבניה במגרש המתוכנן בצורה מיטבית (כ- 550 מ״ר עיקרי, ממ״ד ושירות). שכן ברור, כי לצורך השלמת זכויות הבניה נדרשת הריסת חלקים מהמבנה הקיים, תוספת יסודות ל – 3 קומות נוספות (2 וגג), בניית חדר מדרגות, בניית ממ״דים ושינויים רבים נוספים. לפיכך ולאור גילו של המבנה ומצבו הפיסי, כמו גם סך שטחו, הרי שבמצב החדש ובבינוי מיטבי אין הוא תורם לשווי הנכס.

בינוי מיטבי מתקבל בבניית 6 יח״ד סה״כ ב – 3 קומות ועליית גג (יחידת דיור אחת בק״ק, 2 יח״ד בקומות א׳ ו-ב׳ ויח״ד נוספת בחלל הגג). הובא בחשבון 12 מ״ר שטחי שירות לקומה ו – 30 מ״ר ללובי כניסה לבניין. כן נדרש לבנות ממ״ד בשטח של 7.5 מ״ר לכל יח״ד ומרפסת בשטח 12 מ״ר (בהתאם לתקנות התכנון והבניה).

13.3.3. <u>קרן חניה</u>

סעיף 16 (ב) לתכנית קובע כי תוספת בניה העולה על 50 מ״ר תחייב בהסדרת חניה לכל יח״ד נוספת.

שמאי המשיבה קובע כי נדרשת חניה ל – 6 יח״ד ואילו לגישת שמאי המבקש דיי בחנייה ל – 4 יח״ד. בהעדר אפשרות פיסית להסדרת החניה בתחום המגרש, מסכימים הצדדים כי הפתרון בתשלום קרן חניה בסך של כ- 52,000 ₪ למקום חניה.

כפי שקבעתי, שימוש מיטבי במצב החדש הנו כמגרש ריק, ובבינוי של 6 יח״ד, לעומת הבנוי בנכס 4 יח״ד במצב הקודם. לפיכך, הרי שמדובר בתוספת של 2 יח״ד בלבד ובתכנון מתאים מתאפשרת הסדרת החניות בתחומי המגרש (לרבות בניית קומת קרקע חלקית) וללא צורך בתשלום קרן חניה.

13.3.4. <u>דיירות מוגנת</u>

אין כל מחלוקת, כי במועד הקובע מוחזקת אחת הדירות שבנכס, בשטח של כ – 50 מ״ר, על ידי דייר מוגן, אולם הצדדים חלוקים לעניין השפעת הצורך בפינויו על השווי החדש. שמאי המבקש סבור, כי פינוי הדייר המוגן לצורך מימוש זכויות בתכנית מחייב דחיית השווי החדש, וקובע הפחתה של 5%. שמאי המשיבה גורס, כי תוספת הבניה במצב החדש אינה מחייבת שינוי כלשהו בחלק המקרקעין המושכר בדיירות מוגנת ועל כן אינו משפיע על השווי החדש.

היות וכאמור, הריני סבור, כי בינוי מיטבי במצב החדש הוא בהריסת המבנה הקיים ומימוש מלוא זכויות הבניה בבניין חדש בן 6 יח״ד ב – 3 קומות וקומת גג, הרי שיש צורך בפינוי הדייר המוגן ויש להתחשב בזמן הנדרש לפינויו בקביעת השווי החדש.

לפיכך הריני סבור, כי יש לקבוע את שווי המצב החדש במקדם 0.95, באופן המתחשב בדחייה הנדרשת להסדרת היחסים ופינוי הדייר המוגן בטרם מימוש זכויות הבניה בהתאם לתכנית.

13.4. <u>ריבוי בעלים</u>

שמאי המבקש סבור, כי יש לבצע הפחתה לשווי החדש לאור ריבוי הבעלים במתחם. שמאי המשיבה בדעה, כי במעד הקובע היה רשום הנכס על שם שני בעלים וכי ממילא החוק מחייב בחינת ההשבחה בבעלות מלאה.

כפי שיובהר בפרק ערכי השווי, הרי שבקביעת ערכי השווי לשני מצבי התכנון התבססתי בעיקר על נתוני העסקה מהנכס עצמו המביא לידי ביטוי את השפעת ריבוי הבעלים, ככל וקיימת. משכך, הפעלת הפחתה נוספת תהא כפולה ושגויה. לצד זה, בנסח ההיסטורי שהציג שמאי המשיבה אמנם רשומות הזכויות בנכס, עד לשנת 2000, על שם דוויק שמעון יעקב ודוויק שמעון גרציה ולא הוכח אחרת, כי במועד הקובע לתכנית היו בנכס בעלים רבים בדומה לבעלות כיום, המצדיקים הפחתה כלשהי בשוויו, ביחס לשווי שוק של נכסים בהם קיימים בעלים בודדים.

בנסיבות אלה הריני סבור, כי אין מקום להפחית משווי הנכס בשל ריבוי בעלים.

13.5. <u>מקדמים</u>

שטח אקו' עיקרי וממ"ד במקדם 1.00, שטחי שירות במקדם 0.80, מרפסות במקדם 0.40 ושטחי עליית גג במקדם 0.7 מהמקדם הרלוונטי.

13.6. <u>גישות השווי</u>

לצורך קביעת ההשבחה, נוקטים שמאי הצדדים בשני מצבי התכנון בגישה המבוססת על שווי מ"ר אקו' המיוחס לזכויות הבניה הבלתי מנוצלות מחד, ושווי מ"ר בנוי המיוחס לשטחים הבנויים בפועל מאידך. לצורך קביעת השווי הציגו שמאי הצדדים עסקאות שונות מסביבתו של הנכס, בשנים 1990 ועד 1997, כאשר ברור כי בשנים אלו חלו תנודות משמעותיות במחירי הנדל"ן, בעיקר בשל מלחמת המפרץ הראשונה, שהתרחשה בשנת 1991.

אני סבור, בי במקרה בו קיימת עסקת השוואה ישירה, יש להעדיף את גישת ההשוואה הישירה. גישה זו נתמכת גם בפסיקה ובהחלטות ועדת ערר, כגון ערר מספר הר/85220/11, מיום 03/09/2015:

"לעניין התחשבות בעסקה שנערכה בנכס יפים דברים שנאמרו על ידי ועדת הערר של מחוז ירושלים בערר ים 8-17/13 נוף ילדות בעמ' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו [20.5.13])

" 69. העיקרון השני הינו כי כאשר יש עסקה במקרקעין עצמם, הרי בהעדר נימוקים מיוחדים, יש ליתן משקל עסקה זו.

70. ר' ערר (חיפה) 8061/10 רמי לוי בע"מ נ. הוועדה המקומית חדרה (פורסם באתר נבו):

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם).

וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?

לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

כמובן, כי ייתכן כי העסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה." ".

גם מועצת שמאי המקרקעין נדרשה לנושא וקבעה תקינה לגישות הראויות בשומת מקרקעין ושיטת ניתוח השווי וקבעה כי הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר הינה עסקאות השוואה של מכירת זכויות בניה.

בחינת הגישה הנכונה נועדה בין השאר לענות על מבחן ההשבחה האמתי והראוי, ובעניין זה ניתן ללמוד מפסק דין של ביהמ"ש העליון בר"ם 4367/16 מיום 25/03/2018, של השופט פוגלמן, לפיו נקבע כי:

"ככל מס, גם את היטל ההשבחה יש לגבות באופן שיבטיח גביית מס אמת שמשמעו כי על הרשות לגבות מבעל המקרקעין את שיעורו המדויק של היטל ההשבחה המגיע ממנו בגין התעשרותו."

במקרה הנדון, קיימת עסקת השוואה ישירה <u>בנכס עצמו</u>, מיום 18/12/1995, כשנה לאחר אישור התכנית, במסגרתה התחלף הדייר המוגן ובתמורה שילם הדייר המחליף סך של 16,000 דולר לבעל הנכס, וסך נוסף של 24,000 דולר לדייר היוצא. אמנם העסקה התבצעה לאחר המועד הקובע, אבל בשל אופייה המיוחד, לפיה קיבל הדייר הנכנס זכויות לדיירות מוגנת בדירה, ללא כל זכות בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות שנקבעו בתכנית, הרי שניתן לראות בה עסקה המשקפת באופן מדויק ביותר את שוויו של הנכס. העסקה שבוצעה בנכס מייצגת ומגלמת את מכלול תכונותיו על חסרונותיו ויתרונותיו ומייתר את הצורך בקביעת הנחות שונות המשפיעות על השווי. בכך, השווי שמתקבל משקף נאמנה את שווי השוק במצב נתון, כאשר כלל מאפייני הנכס, באים לידי ביטוי בו.

13.7. <u>ניתוח השווי</u>

א. שמאי המשיבה קובע שווי למ״ר אקו׳ 4,000 ₪ ושווי מ״ר בנוי 8,000 ₪.

ב. שמאי המבקש קובע שווי למ״ר אקו׳ 1,800 ₪ ושווי מ״ר בנוי 4,000 ₪.

ג. להלן ניתוח העסקה בנכס להחלפת דייר מוגן מיום 18/12/1995:

שטח הדירה	50	
סה״כ שולם לדייר היוצא ולבעלים (3/3)	40,000	$
שווי הנכס פנוי	80,000	$
שווי מ״ר בנוי	1,600	$
שע״ח	3.119	
שווי מ״ר בנוי במעוגל	5,000	₪
בניכוי מע״מ (17%)	4,274	₪
יזמות מופחתת	15%	
תרומת הבנוי והפיתוח ($400)	1,248	₪
שווי מ״ר אקו׳	2,385	₪

<u>תרומת הבנוי לשווי</u> - בהעדר נתוני עלויות בניה, הסתמכתי על פרסום חוברת ״מקרקעין וערכם״ מחודש יוני 1987, עמוד 41, נספח א׳ - ״פרויקט צמרות״ (מבנה חדיש בבנייה רוויה), עלות בניה בסך 440$ למ״ר, ובנוסף עלויות פיתוח של 100$ למ״ר. לפיכך ולאור המועד הקובע, גיל המבנה ורמת הפיתוח, הרי שנכון לייחס תרומת הבנוי והפיתוח בסך של כ- 400$ למ״ר.

ד. בהכרעות שמאים מכריעים בסביבה נקבעו ערכי השווי כדלקמן:

השמאי המכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שויי מ״ר אקו׳	
סירקיס	30047/29-28	רח׳ נוב פינת נריה	30/05/1992	1,600	₪
מלוכנא	30046/1	אגריפס 71	17/04/1992	1,650	₪
יצחקי	30046/47	עינים למשפט 4	17/04/1992	1,513	₪

ה. בהכרעתי בגו״ח 30109/55 קבעתי שווי מ״ר אקו׳ בסיסי בסך של 1,600 ₪ למועד קובע 04/01/1991.

ו. בהכרעתי בגו״ח 30064/126 קבעתי שווי מ״ר אקו׳ בסיסי של 2,000 ₪ ושווי בנוי של 4,500 ₪ למ״ר ליום 16/9/96.

בנסיבות אלה הריני סבור, כי שווי מ״ר אקו׳ בנכס במועד הקובע הנו 2,500 ₪ ושווי מ״ר בנוי (מגלם מרפסות) הנו 4,800 ₪.

13.8. <u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם		
סה"כ בנוי בק"ק	195	
שוי מ"ר בנוי	4,800	₪
בנוי במרתף	28.00	
שווי מ"ר בנוי מרתף	1,800	₪
שווי מצב קודם	986,400	₪

<u>מצב חדש</u>			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
סה"כ זכויות מרביות (225%)	454.50		
שטח עיקרי	363.00	1.00	363.00
שטחי שרות ללא ממ"ד	54.00	0.80	43.20
ממ"ד	37.50	1.00	37.50
מרפסות (4 יח"ד * 14 מ"ר)	56.00	0.40	22.40
סה"כ בקומות			466.10
קומת גג רעפים - עיקרי	78.98	0.70	55.28
קומת גג רעפים - ממ"ד	7.50	0.70	5.25
קומת גג רעפים - שטח שרות	12.00	0.56	6.72
סה"כ בקומת גג רעפים	98.48		67.25
סה"כ מצב חדש			533.35
שווי מ"ר אקו'			2,500 ₪
דחייה לפינוי דייר מוגן			0.95
שווי מצב חדש			1,266,712 ₪

שווי מצב חדש	1,266,712	₪
שווי מצב קודם	986,400	₪
השבחה	**280,312**	₪

14. <u>השומה</u>

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון המהווה את חלקה 64 בגוש 30044 למימוש מלא במכר, הנה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה		היטל	
4524	09/12/1994	280,312	₪	140,156	₪

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע