# גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

דרך מנחם בגין 48 , ת"א 66184 | טל': 03-7510787 | פקס: 072-2447101 | דוא"ל: gil@gil-h.co.il


תאריך 27/04/2017
מס' תיק-פניה 235-815-2016

לכבוד,

גב' אסתר גרטנר - המבקשת
באמצעות נחום אילון – שמאי מקרקעין
דוא"ל: value@n-eilon.com

הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים - המשיבה
באמצעות רמה מאור – שמאית מקרקעין
דוא"ל: rama.maor@gmail.com

# שומה מכרעת
# גוש 30039 חלקה 16
# הקליר 4, ירושלים

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 16/07/2016.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

| תכנית | מועד קובע |
|---|---|
| 2138 | 11/03/1977 |
| 2138 א' | 01/12/1984 |
| 2138 ב' | 20/04/1992 |
| 2138 ג' | 24/03/2000 |

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

ביום 19/09/2016 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, העתק פרוטוקול הישיבה נשלח למשתתפים ונתקבלו הערותיהם.

להלן רשימת המסמכים שהוצגו בפני:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- חוות דעת של השמאי נחום אילון מיום 31/05/2016.
- העתק רישום מפנקס השטרות מיום 03/05/2016.
- תגובת שמאי המבקשת לסיכום דיון מיום 22/9/2016.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת של השמאית רמה מאור מיום 18/02/2016.
- מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 05/07/2016.
- תכנית בקשה תואמת היתר בניה מס' 30249 מאושרת מיום 14/02/1990.
- תשריט תכנית בניין עיר מס' 2138.
- נספח מס' 1 לתכנית בינוי מס' 2138 ב', החתום כמאושר להפקדה בוועדה המחוזית - ירושלים ביום 23/09/1986.
- מסמך "נתוני ארנונה" של הנכס הנדון, מיום 29/06/2016.
- שומת השבחה מאת השמאי עמיחי עפל מיום 18/01/1995 מטעם הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, גו"ח 30039/6, רח' הקליר 22, ירושלים.
- תמונות חזית רח' דסקין מתיק בניין 89-636.

## 5. <u>פרטי המקרקעין</u>

| | |
|---|---|
| גוש: | 30039. |
| חלקה: | 16. |
| שטח רשום: | 131 מ"ר[1]. |
| כתובת: | הקליר 4, ירושלים. |
| סוג הנכס: | מגרש למגורים עליו בית מגורים צמוד קרקע וותיק בן קומה אחת, מעל קומת מרתף. |

[1] עפ"י העתק רישום מפנקס השטרות מיום 03/05/2016.

## 6. תאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון הינו בית מגורים צמוד קרקע ותיק, בן קומה אחת עם גג רעפים, הממוקם ברחוב הקליר 4, שכונת שערי חסד, בירושלים.

הנכס ידוע כחלקה 16 בגוש שומה 30039 ששטחה הרשום 131 מ״ר.

שכונת שערי חסד ממוקמת במרכז העיר, בין השכונות נחלאות, רחביה וקריית וולפסון.

רח׳ הקליר הינו רחוב פנימי צר, הכניסה הראשית לרחוב דרך רחוב קרן קיימת לישראל.

השכונה מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע מחופים אבן, בני קומה אחת עד שלוש קומות בבניה טורית. בסביבה בתים ותיקים לצד בתים משופצים וחדשים. הבניה צפופה והרחובות צרים למדי.

החלקה הנדונה ממוקמת בין רח׳ הקליר ממזרח לבין רחוב דיסקין ממערב, ובסמוך לקרן הרחובות הקליר וקרן קיימת לישראל.

לחלקה צורת מלבן, מידותיה: כ- 5.7 מ׳ חזית לרחוב הקליר (ולרח׳ דיסקין) עומקה כ- 23 מ׳.[2]

בסביבה פיתוח עירוני מלא.

## 7. המצב התכנוני

### 7.1. המצב הקודם

#### 7.1.1. תכנית 62 - ״תכנית המתאר לירושלים״

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 687 מתאריך 16/7/1959.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור מגורים 4 וקובעת, בין היתר, הוראות בניה כדלקמן:

| שטח מגרש מינימלי | אחוזי הבניה משטח המגרש נטו | שטח הרצפה בכל הקומות | מס׳ קומות | גובה מקסימלי | מרחק מינימלי מאמצע הדרך | קווי בניין | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | חזית | צדדי | אחורי |
| 500 מ״ר | 35% | 70% | 2 | 9 מ׳ | 7.5 מ׳ | 3 מ׳ | 3 מ׳ | 5 מ׳ |

בהגדרות מונחים נקבע פרוש המונח ״שטח בנוי״ כדלקמן:

״כל שטח של בנין המכוסה תקרה והמוקף לפחות שטח בנוי משלושת צדדיו קירות או עמודים פרט ל״שטח עמודים״ ופרט למרפסת שהמרחק בין הקיר הפנימי שלה לבין הקיר החיצוני של הבית הוא לא יותר מ- 1.5 מ׳.״

<u>מרתפים</u>:

- מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי דיירי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית.
- שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית.
- אין להשתמש במרתף או בכל חלק ממנו לצרכי דיור.

<u>גגות משופעים</u>:

באם יוקם גג משופע, ניתן יהיה להשתמש בחלל שמתחת לגג למחסן ואותו חלל יכיל את מיכלי המים.

[2] עפ"י אתר מערכת מיפוי – ירושלים (GIS).

**7.2. <u>המצב החדש</u>**

**7.2.1. <u>תכנית 2138</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2297 מתאריך 24/02/1977.
התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור מגורים 3 מיוחד".

באזור זה תחולנה הוראותיה של תכנית המתאר המקומית לירושלים, פרט לזכויות הבניה, גובה הבניה, קווי הבניין והנחיות מיוחדות כמפורט בתכנית ובין השאר, כדלקמן:

- <u>זכויות הבניה:</u> תהיינה פועל יוצא של כל התנאים והמגבלות האמורים בתכנית בקשר לבנוי ובעיקר פועל יוצא של מס' הקומות וגובהן (ראה להלן), במגבלת תחום הבניה המקורי (כפי שנבנה בזמנו ומלכתחילה במגרש ללא כל תוספת שמעבר לתחום הבנין המקורי). בכל מקרה של אי וודאות לגבי העובדות הנוגעות לתחום הבנין המקורי, תהיינה זכויות הבניה פועל יוצא של בניה בהתאמה לבניינים המקוריים הסמוכים והגובלים.
- <u>מס' הקומות וגובהן:</u> עד 2 קומות אולם בבתים בהם קיימים מרתפים, לא ייכלל המרתף במניין הקומות. גובהה הפנימי (נטו) המקסימלי של קומת מגורים חדשה לא יעלה על 3.5 מ'.
- <u>קווי הבניין והמרווחים</u>: יהיו בהתאמה מלאה לאלה של הבניינים המקוריים, ללא כל תוספת שמעבר לכך.
- <u>תנאים למתן היתר</u>:
  - בשטח התכנית אסורה הריסת בניינים קיימים לצורך הקמת בניינים חדשים.
  - כל התוספות שלא מהוות חלק מקורי של הבניינים המקוריים, בין אם נבנו ברישיון ובין אם נבנו ללא רישיון, טעונות הריסה כתנאי מוקדם למתן היתר לבניה נוספת כלשהיא. על הוועדה המקומית לוודא החזרת המצב לקדמותו ושחזור הבניין המקורי על כל פרטיו החיצוניים כתנאי עיקרי לבניה נוספת כל שהיא.
  - קירות החוץ של בניה נוספת יהיו מאבן טבעית בגוון, בסוג, בעיבוד ובצורה חיצונית זהים לאלה של הבניין המקורי.
  - החזית האחורית של הבתים הטורים תהווה "חזית מיוחדת"[3] בכך שתשמר צורתה האחידה והמשותפת לגבי כל הבתים מבחינת כל פרט ופרט, הכל בהתאמה לבנוי המקורי ללא תוספות או שינויים.
  - כל הגגות יהיו גגות דו שיפועיים, בגוון ובסוג הרעפים המקוריים של השכונה. שיעור שיפוע הגג וגובה החלל הפנימי מתחת לגג הרעפים יהיו זהים לאלה של הגג המקורי. החלל הפנימי של הגגות ישמש כ"אינטרסול" לאחסנה בלבד. הגישה לחלל הנ"ל תהיה בעזרת סולם פנימי בלבד, דרך פתח בתקרה ואסורה הקמת מדרגות כל שהן לחלל זה.
  - באם נבנית קומה נוספת האמורה להיות בעתיד בעלת קיר משותף עם השכן ובינתיים נשאר גמלונה גלוי (עד לבניית התוספת הצמודה), ייבנה קיר הגמלון בגמר אבן ולא יתקבל כל פתרון ביניים של קיר גמלון גלוי מחומר אחר ולו אף באופן זמני.
  - תותר בנית מרפסות באם אינן חורגות יותר ממטר אחד ברוטו מקיר החזית הקדמית של הבית המקורי. בחזית האחורית (חזית מיוחדת) לא תותר הקמת מרפסות.

[3] בחלקה הנדונה מסומנת החזית המערבית (לכיוון רח' דיסקין) כ"חזית מיוחדת".

**7.2.2. <u>תכנית 2138 א'</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3123 מתאריך 16/11/1984.

תכנית שינוי לתכנית 2138 הר"מ, הקובעת בין היתר, באזור מגורים 3 מיוחד, כדלקמן:

- בקומת הקרקע ובקומה העליונה תותר תוספת בניה, למרחק של 4 מ' ברוטו מקסימום מפני הקיר החיצוני של קיר האבן המקורי.
- מספר הקומות המרבי בכל בניין לא יעלה על שתי קומות, אולם בבניין שבו קיים קיר חיצוני של מסד גלוי מעל מפלס הקרקע שגובהו אינו פחות מ- 1.5 מ' ממפלס הקרקע החיצוני הסמוך לבניין, תותר בשטח המסד בניה למגורים בכפוף לתנאים כגון גובה פנימי במסד עד 2.7 מ' נטו, אורך בניה בשטח המסד עד 8 מ' ולרוחב גבולות החלקה הקיימת, עיצוב פתחים בהתאמה לקיים, שימוש להרחבת יח"ד קיימות בלבד (לא תותר יח"ד נפרדת).
- תוספות שטחי הבניה יהיו להרחבת יחידות הדיור הקיימות בלבד ולא תותר תוספת יח"ד.
- גובה פנימי (נטו) של קומת מגורים מעל קומת מגורים קיימת לא יעלה על 3.5 מ'.

**7.2.3. <u>תכנית 2138 ב'</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3991 מתאריך 05/04/1992.

תכנית שינוי לתכניות 2138 ו- 238א הר"מ, הקובעת בין היתר, באזור מגורים 3 מיוחד, כדלקמן:

<u>מספר הקומות</u>

מס' הקומות המירבי בכל בניין יהיה 2 קומות וגג רעפים בו יותר שימוש למגורים בהתאם לנספח מס' 1.

בבניין שבו קיים קיר חיצוני של מסד גלוי מעל מפלס הקרקע שגובהו אינו פחות מ- 1.5 מ' ממפלס הקרקע החיצוני הסמוך לבניין, תותר בשטח המסד בנייה למגורים בתנאים כגון גובה פנימי במסד עד 2.7 מ' (מרצפת המסד ועד תחתית תקרת המסד), אורך בניה בשטח המסד עד 8 מ', עיצוב פתחים בהתאמה לקיים ושימוש כשטח בלתי נפרד מיחידת המגורים שמעליה (לא תותר יח"ד נפרדת).

<u>גובה הקומות</u>

בגובהה של הקומה הקיימת לא יחול שינוי.

גובהה של קומה א' לא יעלה על 2.7 מ' מהרצפה ועד לרצפת קומת גג הרעפים.

גובהה של קומת גג הרעפים לא יעלה על 3.2 מ' נטו מרצפת עליית הגג עד לפסגת תקרת גג הרעפים.

<u>הוראות הבניה בחלל גג הרעפים</u>

בקומת גג הרעפים תותר בניה של קיר חיצוני בגובה שאינו עולה על 1.2 מ' מעל מפלס רצפת התקרה של הקומה הראשונה (בכפוף לגובה קומת גג רעפים כמפורט לעיל).

לא תותר בניה של מרפסת או כל שטח שאינו מקורה ברעפים, למעט שטח של 2*2 מ' מקסימום במרכז פסגת גג הרעפים ובתנאי שחלל זה לא יראה בשום צורה מבחוץ.

<u>מספר הדירות</u>:

בכל בניין תהיינה 2 יחידות מגורים כדלקמן:

קומת המסד תהיה חלק בלתי נפרד מהקומה שמעליה כדירת מגורים אחת. המעבר מקומת המסד לקומה שמעליה יהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד.

קומת גג הרעפים תהיה חלק בלתי נפרד מהקומה שמתחתיה כדירת מגורים אחת. המעבר מקומת הגג לקומה שמתחתיה יהיה באמצעות מדרגות פנימיות בלבד.

**7.2.4. <u>תכנית 2138 ג'</u>**

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4862 מתאריך 09/03/2000.

מטרת התכנית הינה לתקן טעות סופר שבהוראות תכנית 2138ב' הר"מ כך שגובהה המירבי של קומה א' לא יעלה על 2.7 מ' מהרצפה ועד התקרה.

**8. <u>המצב המשפטי</u>**

מעיון בהעתק רישום מפנקס השטרות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 03/05/2016 (נועד לצפייה בלבד) עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

| | |
|---|---|
| גוש: | 30039. |
| חלקה: | 16. |
| הבעלים: | אסתר גרטנר – בשלמות. |
| שטח רשום: | 131 מ"ר. |
| הערת אזהרה: | סעיף 126, התחייבות מיום 20/08/2015.<br>דירה בקומת קרקע , כיוונים: מזרח ומערב.<br>על כל הבעלים. |

**9. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

| תכנית | מועד קובע | השבחה עפ"י שמאי המבקשת | השבחה עפ"י שמאית המשיבה |
|---|---|---|---|
| 2138 | 11/03/1977 | אין השבחה | ₪ 7.3 |
| 2138 א' | 01/12/1984 | ₪ 3,199 | ₪ 30,862 |
| 2138 ב' | 20/04/1992 | ₪ 11,598 | ₪ 67,392 |

**10. <u>פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה</u>**

**10.1. <u>הפחתה בגין בינוי חדש על ישן</u>**

כפי שיפורט להלן, בכל מועד קובע תיבחן ההשבחה בגין תוספות זכויות בניה.

בנכס הנדון קיים מבנה שאסורה הריסתו (המבנה המקורי) בכל המועדים הקובעים, כך שההשבחה תיבחן בגין האפשרות להרחבתו.

לאור האמור, מתקבלת הסכמת הצדדים בנקודה זו, להפחתה משווי תוספת הזכויות, בגין בינוי חדש על ישן, בשיעור 20% (מקדם 0.8), במועדים הקובעים לתכניות 2138 ו- 2138א' בהן אושרה תוספת זכויות להרחבת הבניין הקיים.

באשר לתכנית 2318ב', המשנה את הוראות הבניה בקומת גג הרעפים שמעל קומה א' אשר שתיהן אינן בנויות במועדים הקובעים, עיקר עלויות ההתאמה מתקיים בשני המצבים התכנוניים ולפיכך לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן במדרגת השבחה זו.

**10.2. <u>הפחתה בגין דייר מוגן</u>**

**10.2.1. <u>עמדות הצדדים</u>**

כפי שנמסר מאת שמאי הצדדים, בכל המועדים הקובעים התגורר בנכס דייר הנהנה ממעמד משפטי של "דייר מוגן".

בגין הצורך בפינוי הדייר המוגן, הובאה בחשבון בשומות הצדדים הפחתה בגין דחייה עד לפינויו כמפורט להלן:

בשומת המבקשת – הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.7 בכל המועדים הקובעים.

בשומת המשיבה – הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.85 במועד הקובע הראשון (תכנית 2138).

להלן עיקרי טיעוני הצדדים בסוגיה זו:

<u>שמאי המבקשת</u>

קיומו של הדייר המוגן מפחית משווי הנכס בכל המועדים הקובעים ולפיכך יש להביא בחשבון בכל המועדים הקובעים הפחתה בגין דחייה עד לפינויו.

ההפחתה אומנם קיימת גם במצב הקודם בכל מועד קובע אך היא משפיעה על כל שווי הנכס ולפיכך יש להביאה בחשבון כהפחתה מההשבחה.

<u>שמאית המשיבה</u>

את ההפחתה בגין הדייר המוגן יש להביא בחשבון פעם אחת במדרגת ההשבחה הראשונה בלבד מכיוון שלאחר שהפחתה זו בוצעה גורם הדחיה נעלם.

את מקדם ההפחתה קבעה בהתבסס על שומות מכריעות כדלקמן:

- שומה מייעצת מאת אייל יצחקי (גו"ח 30046/47), בה נקבעה הפחתה בשיעור 15% בגין 2 דיירים מוגנים והקדש.
- שומה מייעצת מאת יעקב פז (גו"ח 30046/19), בה נקבעה הפחתה בשיעור 10% בגין דייר מוגן.
- שומה מכרעת מאת נאווה סירקיס (גו"ח 30070/90), בה הופחת 15% בגין 2 דיירים מוגנים.

בתגובתה לשומת המבקשת, טענה שמאית המשיבה כי אין לבצע כלל הפחתה בגין הדייר המוגן מהטעמים הבאים:

א. העדר אפשרות פיזית או משפטית של הבעלים לממש תכנית משביחה בשל גורמים שאינם נובעים מהתכנית, כגון דייר מוגן בעניינו, אינה עילה להפחתה.

ב. התכנית המשביחה מאפשרת קבלת היתר לשינוי ניכר במבנה, המהווה עילת פינוי על פי ס' 131 לחוק הגנת הדייר (ס"ק 11-10 – שינוי המושכר שינוי ניכר) ובכך משפרת את מצבו של בעל הנכס ויוצרת השבחה נוספת ע"י מתן אפשרות, שלא הייתה קיימת במצב קודם, לפינוי הדייר המוגן באופן ודאי.

ג. הדייר המוגן קיים בשני המצבים התכנוניים ולפיכך ההפחתה מתקזזת ואין להביאה בחשבון.

**10.2.2. <u>הכרעה – בחינת ההפחתה בגין דייר מוגן</u>**

קיומו של הדייר המוגן הינו מצב משפטי המפחית משווי השוק של המקרקעין, בשומות מכריעות רבות מובא בחשבון מרכיב שווי זה ואף לדעתי אין להתעלם ממנו.

זכויותיו של הדייר המוגן מונעות את מימוש התכניות באופן מיידי, עקב הצורך בהגעה להסכם פינוי עמו ובכך נוצרת דחייה במימוש הזכויות בתקופה הנדרשת עד לפינויו.

דחייה זו קיימת בכל מועד קובע בו קיים דייר מוגן ומימוש התכנית כפוף להסדר עמו כאמור.

בהתחשב כי מדובר בדייר מוגן אחד ביחידת דיור אחת, תקופת הדחייה עד להסדר בין בעלי הנכס לבין הדייר המוגן מוערכת על ידי בגבולות של שנה עד שנתיים ולפיכך מצאתי לנכון להביא בחשבון, בכל המועדים הקובעים, הפחתה לדחייה לתקופה של שנה וחצי כך שמקדם ההפחתה המתקבל הינו כ- 0.916[4].

**10.3. <u>תכנית 2138 (מועד קובע – 11/03/1977)</u>**

**10.3.1. <u>תחשיבי הצדדים</u>**

**<u>תחשיב שמאית המשיבה</u>**

| | | | |
|---|---|---|---|
| זכויות בניה במצב קודם | 131.0 מ״ר קרקע | 70% | 91.7 מ״ר |
| שטח המבנה הקיים | 11 מ׳ עומק | 5.7 מ׳ רוחב | 62.7 מ״ר |
| יתרת זכויות בניה במצב קודם | | | 29.0 מ״ר |
| זכויות בניה בקומה א׳ במצב חדש (תכסית מבנה מקורי) | | | 62.7 מ״ר |
| שטח להשבחה | | | 33.7 מ״ר |
| הפחתה בגין בינוי חדש על ישן | | | 0.80 |
| דחיה למימוש עד לפינוי דייר מוגן | | | 0.85 |
| תוספת שטח אקווי׳ | | | 22.92 |
| שווי מ״ר מבונה | | | ₪ 0.32 |
| **השבחה לתכנית 2138 עפ״י שמאית המשיבה** | | | **₪ 7.3** |

[4] אין מדובר בהפחתה בגין גובה הפיצוי לדייר המוגן, הקיים בשני המצבים התכנוניים, אלא בדחייה לתקופת הזמן הנדרשת להסדר.

**<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>**

**מצב קודם- זכויות עפ"י תכנית מס' 62**

| <u>מרכיב</u> | | <u>שטח במ"ר</u> | <u>מקדם</u> | <u>שטח אקו'</u> |
|---|---|---|---|---|
| שטח החלקה | | 131 | | |
| ז. בניה | 70% | 91.7 | 1 | 91.70 |
| ממ"ד | | 12.5 | 1 | 12.50 |
| מחסן | 8% | 8.34 | 0.5 | 4.17 |
| מרפסות מקורות ( 1.5מ'*2*5.7 מ') | | 17.1 | 0.75 | 12.83 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | | **121.19** |

**מצב חדש- זכויות עפ"י תכנית 2138**

| <u>מרכיב</u> | <u>שטח במ"ר</u> | <u>מקדם</u> | <u>שטח אקו'</u> |
|---|---|---|---|
| ז. בניה ע"פי קונטור הבניין המקורי | 126 | 1 | 126.00 |
| שימוש בקומת מסד כמחסן (5.3 מ'* 4.9 מ') | 26 | 0.5 | 13.0 |
| **סה"כ שטח אקו'** | | | **139.0** |

**ההשבחה**

| | | |
|---|---|---|
| תוספת שטח אקו' | 17.81 | |
| הפחתת בינוי חדש על ישן | 0.80 | |
| דחיה במימוש עד פינוי דייר מוגן | 0.7 | |
| תוספת שטח אקו' לאחר הפחתות | | 9.97 |
| שווי מ"ר מבונה | | 0.02959 ₪ |
| שווי תוספת השטח האקווי' | | 0.29507 ₪ |
| בינוי קיים להריסה במ"ר | | 27.81 |
| שווי מ"ר בנוי (כפול 2 משווי מ"ר מבונה) | | 0.05918 ₪ |
| סה"כ הפחתת שווי הבנוי להריסה | | 1.6458 ₪- |
| שטח מרפסת שבוטלה בתכנית | | 3.90 |
| שווי מ"ר בנוי (1.5 משווי מ"ר מבונה) | | 0.04439 ₪ |
| סה"כ הפחתת שווי מרפסת להריסה | | 0.1731 ₪- |
| **השבחה לתכנית 2138 עפ"י שמאי המבקשת** | | **1.524 ₪-** |
| | | **(אין השבחה)** |

**10.3.2. <u>טיעוני שמאית המשיבה</u>**

במצב הקודם זכויות הבניה הינן 70% שהם 91.7 מ"ר, מתוכן קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בסך 29 מ"ר[5].

תכנית 2138 מבטלת את האפשרות להרחבת המבנה בקומת הקרקע ומקנה אפשרות לתוספת קומה א' בשטח תכסית קומת הקרקע (62.7 מ"ר) ובכך מוסיפה זכויות בניה לנכס בסך 33.7 מ"ר[5].

לעניין זכויות הבניה הנוספות במצב הקודם וההפחתות בגין שטח בנוי נוסף להריסה, שהביא בחשבון שמאי המבקשת, טענה שמאית המשיבה כדלקמן:

[5] ראה חישוב שטחים בתחשיב ההשבחה.

- <u>זכויות בניה למרפסות -</u> עקב מגבלת קווי הבניין, אין להביא בחשבון את זכויות הבניה למרפסות פנימיות. בעניין זה טענה כי קיימת הפחתה שלא הובאה בחשבון בשומתה עקב מגבלת קווי הבניין שאינם מאפשרים את מימוש יתרת זכויות הבניה.
- <u>זכויות בניה למחסן –</u> תכנית 62 מקנה זכויות בניה למחסן בקומת מרתף, בשיעור 8% משטח הבית. זכויות בניה אלו אינן מבוטלות במצב החדש וקיימות בשני מצבי התכנון.
- <u>זכויות בניה לממ"ד -</u> במועד הקובע לא חלו התקנות המאפשרות/מחייבות ממ"ד ולפיכך אין להביא בחשבון ממ"ד בשני המצבים התכנוניים.
- <u>שטחים בנויים נוספים הנדרשים להריסה -</u> המרפסת העורפית הינה חלק מהמבנה המקורי בדומה למבנים הסמוכים ולפיכך אסורה הריסתה ואילו יתר תוספות הבניה שנבנו במהלך השנים, לרבות קומת המרתף, אינן מאושרות בהיתר ומשכך אין להביאן בחשבון.

  לחיזוק הטענה כי המרתף אינו בנוי בהיתר, ציינה כי מנתוני העירייה (ארנונה) עולה כי הדירה כוללת קומת קרקע בלבד וכמו כן, לא קיים פתח חיצוני למרתף כמקובל במרתפים שנבנו יחד עם המבנים המקוריים והגישה למרתף הינה באמצעות מדרגות ברזל לולייניות מתוך הדירה שככל הנראה נבנו ללא היתר ע"י הדייר אשר החזיק בדירה.

  כמו כן, מבדיקת תיקי בניין לנכסים בסביבה, ניתן ללמוד כי כבר משנת 1950 הוצאו היתרי בנייה לנכסים בסביבה ועל כן, אם תוספות הבנייה בנכס היו מאושרות, ניתן היה למצוא היתר בניה לכך. בנוסף, תוספות הבנייה נבנו בשיטת בניה חדישה יחסית (בלוקים, בטון) ולפיכך ניתן להסיק שנבנו בתקופות מאוחרות (בתקופה שבה ניתנו היתרים).

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שווי מ"ר מבונה הוערך ע"י שמאית המשיבה בסך 0.32 ₪ בהתבסס על נתונים מביטאון מקרקעין וערכם יולי 1978 – ספטמבר 1979 ובהשוואה לערכי השווי לקרקע לחדר, שנקבעו לחודש אוג' 1978 בשכונות רחביה (180,000 ל"י) וטשרנחובסקי (120,000 ל"י), הדומות ביותר לדעתה באופי האוכלוסייה והבינוי לשכונה הנדונה במועדים הקובעים.

להלן תחשיב השווי שהציגה למועד הקובע לתכנית 2138:

| <u>שכונה</u> | <u>שווי קרקע לחדר</u> | <u>משקל</u> | |
|---|---|---|---|
| רחביה טלבייה | 180,000 ל"י | 0.65 | |
| טשרנחובסקי | 120,000 ל"י | 0.35 | |
| שווי קרקע לחדר משוקלל | | 159,000 ל"י | 16 ₪ |
| מקדם התאמה לזמן | | | 0.50 |
| שווי קרקע לחדר במועד הקובע | | (25 מ"ר) | 8.0 ₪ |
| **שווי מ"ר מבונה עפ"י שמאית המשיבה** | | | **0.32** ₪ |

**10.3.3. <u>טיעוני שמאי המבקשת</u>**

שטחו הבנוי של המבנה הנדון כולל מבנה מקורי בשטח כ- 63 מ״ר ובנוסף, הרחבה מאוחרת בסך כ- 27.8 מ״ר ומרפסת בעורף המבנה ששטחה כ- 3.9 מ״ר.

הנכס כולו בנוי ללא היתר מכיוון שבזמן בנייתו טרם החלו להנפיק היתרים, לכן לא ניתן לקבוע שמדובר בחריגת בנייה ומהביקור בשטח ניתן ללמוד כי מדובר בבניה ישנה מאוד.

בקביעת זכויות הבניה במצב הקודם, לפי תכנית 62, הובאו בחשבון הקלות וזכויות בניה שהפכו לנוהג, כפי שעולה מערר 49/10[6] ומשומה מכרעת מאת לבנה אשד בגו״ח 30050/25-26, כמפורט להלן:

- <u>זכויות בניה למרפסות -</u> בהתאם להוראות תכנית 62 (עמוד 4 – כותרת ״שטח בנוי״), במצב הקודם ניתן היה להקים בנוסף לאחוזי הבניה שנקבעו, מרפסות מקורות שעומקן עד 1.5 מ׳. בשומה המכרעת הר״מ (מאת לבנה אשד), הובאו בחשבון מרפסות בשיעור 11% משטח הדירה במקדם 0.75 ובשמאות מכרעת מאת דורית פריאל מיום 28/12/2015, אומצה קביעה זו.
- <u>זכויות בניה למחסן -</u> בהתאם להוראות תכנית 62 (עמוד 21 סעיף 4) , במצב הקודם קיימות זכויות בניה למחסן בשטח 8% משטח הדירה.
- <u>זכויות בניה לממ״ד -</u> בהתאם לס׳ 13 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה) 1992, במצב הקודם קיימת על פי תכנית 62, זכות בניה להקמת ממ״ד בשטח 12.5 מ״ר.
- <u>שטחים בנויים נוספים הנדרשים להריסה –</u> תוספת זכויות הבניה מתכנית 2138 כפופה להריסת תוספות הבניה שאינן חלק מהמבנה המקורי (בין שהן בהיתר ובין שלא) ולפיכך יש להביא בחשבון הפחתה בגין אובדן שטח בנוי זה.

מנגד, במצב החדש הביא בחשבון תוספת לשווי בגין ק. מסד (מרתף קיים) בשטח ברוטו 26 מ״ר לשימוש כמחסן שלטענתו נבנה בהיתר וכולל פתח חיצוני שנאטם במהלך השנים המעיד כי מדובר בבניה מאושרת יחד עם הבניין המקורי.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת העריך שווי מ״ר מבונה בסך 0.02959 ₪ בהתבסס על נתונים מביטאון ״מקרקעין וערכם״ יולי 1978-ספטמבר 1979, לפיהם בשכונת בקעה הסמוכה והדומה ביותר לדעתו לשכונה הנדונה במועדים הקובעים, שווי קרקע לחדר הוערך בסך 50,000 ל״י באוג׳ 1978 ו- 130,000 ל״י באוג׳ 79.

[6] פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

כמו כן, מביטאון "מקרקעין וערכם" אוק' 1976 – מאי 1977, עולה כי עסקאות קומבינציה בוצעו בטווח שבין 32%-38% ולפיכך שווי מ"ר בנוי הינו פי 3 משווי מ"ר מבונה.

להלן תחשיב השווי שהציג למועד הקובע לתכנית 2138:

| | | |
|---|---|---|
| שווי קרקע לחדר בשכונת בקעה - אוג' 1979 | 130,000 ל"י | |
| שווי קרקע לחדר בשכונת בקעה - אוג' 1978 | 50,000 ל"י | |
| שיעור עלייה | 260% | |
| שווי קרקע לחדר באוג' 1977 | 19,231 ל"י | |
| שווי קרקע לחדר במועד הקובע (מרץ 1977) | 7,396 ל"י | |
| **שווי מ"ר מבונה עפ"י שמאי המבקשת** | 296 ל"י | **0.02959** ₪ |

**10.3.4. <u>הכרעה</u>**

**10.3.4.1. <u>כללי</u>**

תכנית 2138 הינה תכנית "נפחית" המאפשרת תוספת קומה א' בתכסית קומת הקרקע, בכפוף להריסת כל תוספת בניה שאינה חלק מהמבנה המקורי.

כפי שנמסר על ידי שמאי הצדדים, שטח המבנה המקורי הינו 62.7 מ"ר.

בנוסף לשטח זה, קיימים שטחים נוספים שנבנו כתוספות בניה למבנה המקורי אשר הריסתם נדרשת לשם מימוש תכנית 2138 ושמאי הצדדים חלוקים בדעתם באם יש להביא בחשבון הפחתה בגין הריסתם.

עפ"י המסמכים שהציגה שמאית המשיבה, בנתוני הארנונה בעיריית ירושלים, עד שנת 1990 נרשם הנכס בשטח 57 מ"ר, בשנת 1990 עודכן שטחו ל- 68 מ"ר ובשנת 1999 עודכן שטחו ל- 71 מ"ר.

ייתכן כי השינוי בשטח הנכס לפי נתוני הארנונה נובע מעדכון שיטת מדידה או עקב תוספת הבניה אך המסקנה העולה מנתונים אלו הינה כי עד לשנת 1990 (לפחות) לא עודכנו בנתוני העירייה שטחי תוספות הבניה ומכאן עולה הסבירות כי אלו בוצעו ללא היתר[7].

כמו כן, מביקור שערכתי נמצא כי אכן כפי שטענה שמאית המשיבה, מדובר בתוספות בניה בשיטת בינוי שאינה מקדמת דנא (בלוקים) ובהעדר עדכון נתוני הארנונה ומסמכי רישוי מתאימים, מתחזקת הסבירות כי הבניה בוצעה ללא היתר.

אומנם מדובר על בניה ותיקה הקיימת עשרות שנים, אך לאור האמור לעיל ובהעדר מסמכים נוספים, לא ניתן להסתמך על עובדה זו בלבד כדי לקבוע שהבנייה בוצעה באישור הועדה המקומית בעוד שעמדתה המוצגת בפניי הינה כי מדובר בחריגות בניה.

לאור האמור לעיל, מתקבלת עמדת שמאית המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין הצורך בהריסת תוספות הבניה.

[7] אין מדובר על מסמכי רישוי , נתוני הארנונה אינם מעידים בוודאות מלאה על מצב הרישוי בנכס.

**10.3.4.2. <u>זכויות הבניה במצב הקודם</u>**

במצב הקודם , תכנית 62 מסווגת את הנכס הנדון כ״אזור מגורים 4״ עם זכויות בניה בשיעור 70% שהם 91.7 מ״ר. בנוסף, התכנית קובעת הוראות למרפסות ולמחסן כתוספת לזכויות הבניה כדלקמן:

- <u>זכויות בניה למרפסות –</u> התכנית מאפשרת תוספת מרפסות פנימיות בעומק עד 1.5 מ׳ ולכן מתקבלת עמדת שמאי המבקשת כי יש להתחשב באפשרות תוספת זו.
- <u>זכויות בניה למחסן –</u> התכנית מאפשרת הקמת מרתף לשימושי אחסנה בשטח עד 8% משטח הרצפה הכללי של הבית. יצוין כי בהתאם לעמדת המשיבה (שנמצאה על ידי כסבירה), הוראה זו להקמת מרתף לאחסנה נשארה בתוקף גם במצב החדש לאחר אישור תכנית 2138.
- <u>זכויות בניה לממ״ד –</u> שמאי המבקשת טען כי יש להביא בחשבון זכויות בניה לממ״ד אולם תכנית 62 אינה קובעת הוראות להקמת ממ״ד וכמו כן, במועד הקובע לא היו בתוקף תקנות שאפשרו תוספת ממ״ד כך שאין לקבל את עמדת שמאי המבקשת בנקודה זו.

**10.3.4.3. <u>אפשרות מימוש זכויות הבניה במצב הקודם במגבלת קווי הבניין</u>**

<u>יתרת זכויות הבניה במצב הקודם</u>

כאמור, זכויות הבניה במצב הקודם מסתכמות ב- 91.7 מ״ר (ב-2 קומות) + מרפסות פנימיות (+ מרתף לאחסנה).

שטח בית המגורים המקורי הינו כאמור 62.7 מ״ר כך שבקומה א׳ ניתן לממש את יתרת זכויות הבניה בסך 29 מ״ר יחד עם מרפסות פנימיות.

השטח המותר למרפסות הפנימיות הינו כ- 8.55 מ״ר לקומה (עומק 1.5 מ׳ , רוחב 5.7 מ׳[8]) וניתן לבנותן גם בקומת הקרקע אך בכפוף לבדיקת התכסית האפשרית במגבלת קווי הבניין.

<u>שטח התכסית הפנוי לבניה במגבלת קווי בניין</u>

מידות החלקה הנדונה הינן כאמור כ- 23 מ׳ X 5.7 מ׳.

שטח בית המגורים המקורי הינו כאמור 62.7 מ״ר והוא בנוי בסמוך לגבול החלקה המערבי, בחזית רח׳ דיסקין. עומק הבניין כ- 11 מ׳ כך שיתרת השטח הפנוי בחזית החלקה לרח׳ הקליר הינו באורך כ- 12 מ׳ ובהפחתת קו בניין קדמי (3 מ׳) מתקבלת תכסית פנויה לבניה שמידותיה 9 מ׳ X 5.7 מ׳.

מהאמור לעיל, מתקבל כי שטח התכסית הפנוי לבניה, במגבלת קווי הבניין, הינו כ- 51 מ״ר כך שניתן לבנות את המרפסות הפנימיות גם בקומת הקרקע.

לאור כל האמור לעיל, מתקבלת עמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את שטח המרפסות הפנימיות ב- 2 קומות.

[8] כרוחב המבנה הבנוי בקירות משותפים בגבולות החלקה הצדדיים.

**10.3.4.4. <u>זכויות הבניה במצב החדש</u>**

במצב החדש, תכנית 2138 מאפשרת כאמור תוספת קומה א' בתכסית קומת הקרקע, בכפוף להריסת כל תוספת בניה שאינה חלק מהמבנה המקורי כך שזכויות הבניה הבלתי מנוצלות הינן בקומה א' בלבד בשטח 62.7 מ"ר (תכסית המבנה המקורי).

כמו כן, כפי שצוין לעיל, זכויות הבניה להקמת מרתף לאחסנה מכח תכנית 62 נשארו בתוקף וחלות גם במצב החדש.

**10.3.4.5. <u>שווי מ"ר מבונה</u>**

קיים קושי בקביעת שווי קרקע למגורים למועד הקובע בהעדר מידע ברור על עסקאות השוואה בסמוך למועד הקובע.

בהעדר נתוני השוואה ובדומה לשומות הצדדים, הסתמכתי על נתונים מביטאון "מקרקעין וערכם" יולי 1978 – ספטמבר 1979 שם נסקרו מחירי קרקעות בירושלים, בחלוקה לפי שכונות.

בהתחשב במיקום הנכס , ניתן להשוות את ערכי השווי לשכונת רחביה ורח' טשרניחובסקי כפי שביצעה שמאית המשיבה.

עם זאת, מאחר ומדובר בשכונה סמוכה ופחות מבוקשת אשר לגביה אין נתונים בביטאון "מקרקעין וערכם", יש לאמוד את השווי על הצד הזהיר.

למועד אוגוסט 1978, מחירי קרקעות למגורים על פי הביטאון הינם כדלקמן :

בשכונת רחביה : 180,000 ל"י / חדר.

ברח' טשרניחובסקי : 120,000 ל"י / חדר.

בשכונת בקעה : 50,000 ל"י / חדר.

להערכתי, השווי הסביר על פי מיקומו של הנכס הנדון עולה על השווי שנקבע בזמנו לשכונת בקעה אך נופל בערכו משמעותית בהשוואה לשכונת רחביה ונופל מעט בערכו מאזור רח' טשרניחובסקי.

מדובר בשכונה קטנה וצפופה למדי אך מבוקשת למגורים ובהביאי בחשבון את מיקומה ואופייה במועד הקובע, הגעתי למסקנה כי השווי הסביר לקרקע לחדר בתחומה הינו כ- 100,000 ל"י.

לפיכך, שווי מ"ר מבונה מוערך בכ- 4,000 ל"י שהם כ- $222 באוג' 1978 ולפי שער הדולר במועד הקובע (0.00089656) מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 0.20 ₪.

### 10.3.4.6. תחשיב ההשבחה

**מצב קודם**

| רכיב שווי | זכויות בניה | שטח במ"ר | מקדם שווי |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי | 70% | 91.70 | 1.00 |
| מרתף לאחסנה | 8% משטח הבית | 7.34 | 0.40 |
| מרפסות פנימיות | 8.55 מ"ר לקומה | 17.10 | 0.75 |
| **שטח אקווי' במצב קודם** | | | **107.46** |

**מצב חדש**

| רכיב שווי | זכויות בניה | שטח במ"ר | מקדם שווי |
|---|---|---|---|
| קומת קרקע | תכסית המבנה | 62.70 | 1.00 |
| קומה א' | תכסית המבנה | 62.70 | 1.00 |
| מרתף לאחסנה | 8% משטח הבית | 10.03 | 0.40 |
| **שטח אקווי' במצב חדש** | | | **129.41** |

**ההשבחה**

| | | |
|---|---|---|
| שטח אקווי' במצב חדש | | 129.41 |
| שטח אקווי' במצב קודם | | 107.46 |
| תוספת שטח אקווי' | | 21.95 |
| הפחתה לבינוי חדש על ישן | | 0.80 |
| הפחתה בגין דייר מוגן 1.5 שנים | 6% | 0.916 |
| שווי מ"ר מבונה | | ₪ 0.20 |
| **השבחה למועד הקובע לתכנית 2138** | | **₪ 3.22** |

## 10.4. תכנית 2138 א' (מועד קובע – 01/12/1984)

### 10.4.1. תחשיבי הצדדים

| שמאית המשיבה | שטח במ"ר | מקדם | שטח אקו' |
|---|---|---|---|
| תוספת זכויות בניה בקומת מסד | 45.6 | 0.9 | 41.04 |
| הרחבת תכסית קומת הקרקע | 22.8 | 1 | 22.8 |
| הרחבת תכסית בקומה א' | 22.8 | 1 | 22.8 |
| הפחתת אובדן שטח חצר | 22.8 | -0.2 | -4.56 |
| תוספת שטח אקווי' (גולמי) | | | 82.1 |
| תוספת שטח אקווי' לאחר הפחתה בגין בינוי חדש על ישן | | 0.8 | 65.66 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 470 |
| **השבחה לתכנית 2138 א' עפ"י שמאית המשיבה** | | | **₪ 30,862** |

| **שמאי המבקשת** | שטח במ״ר | מקדם | שטח אקו׳ |
|---|---|---|---|
| תוספת ז. בניה בק״ק ו-ק״א (4 מ׳ * 5.7 מ׳ * 2 קומות) | 45.6 | 1 | 45.60 |
| הפחתה בגין פגיעה בשטח קיים | 45.6 | -0.1 | -4.56 |
| קומת מסד למגורים - מצב חדש | 26 | 0.8 | 20.80 |
| קומת מסד כמחסן - מצב קודם | 26 | -0.5 | -13.00 |
| אובדן חצר עקב ההרחבה | 22.8 | -0.2 | -4.56 |
| תוספת שטח אקווי׳ (גולמי) | | | 44.28 |
| הפחתה בגין בינוי חדש על ישן | | | 0.8 |
| דחיה למימוש עד לפינוי דייר מוגן | | | 0.7 |
| תוספת שטח אקווי׳ | | | 24.80 |
| שווי מ״ר מבונה | | | 129 ₪ |
| **השבחה לתכנית 2138 א׳ עפ״י שמאי המבקשת** | | | **3,199** ₪ |

**10.4.2. <u>טיעוני שמאית המשיבה</u>**

התכנית מרחיבה את התכסית האפשרית למבנה ב- 22.8 מ״ר (4 מ׳ אורך X 5.7 רוחב חלקה) ובכך מגדילה את ז. הבניה בקומת הקרקע ובקומה א׳ בסך 45.6 מ״ר (22.8 מ״ר תכסית X 2 קומות).

כמו כן, התכנית מאפשרת תוספת קומת מסד ששטחה 45.6 מ״ר (8 מ׳ עומק X 5.7 רוחב חלקה).

בסיכום האמור לעיל, התכנית מוסיפה זכויות בניה בסך 91.2 מ״ר.

כאמור, המרתף הוקם ללא היתר ולפיכך אין להביאו בחשבון במצב הקודם.

זכויות הבניה לאחסנה (8% משטח הבית) קיימות בשני המצבים ואינן באות על חשבון שטח המגורים ולפיכך אין להביאן בחשבון. לחיזוק טענה זו, הציגה שמאית המשיבה בקשה להיתר בחלקה הסמוכה מצפון לנכס הנדון (היתר תואם הופק ביום 27/6/1994) לתוספת שטח מחסן בהמשך לקומת מרתף קיים.

לעניין הטענה להפחתה בגין פגיעה בבניין הקיים שהובאה בחשבון בשומת המבקשת, טענה שמאית המשיבה כי התוספת אינה חוסמת אור או אוויר ומדובר על הרחבה בעומק כ- 4 מ׳ בלבד.

שווי מ״ר מבונה הוערך ע״י שמאית המשיבה בסך 470 ₪ בהתבסס על ביטאון מקרקעין וערכם דצמבר 1984, בהשוואה לערכי קל״ח בשכונות רחביה ($25,000– $22,000) וטשרניחובסקי ($15,000 – $12,000) ועפ״י התחשיב כלהלן:

| <u>שכונה</u> | <u>שווי קרקע לחדר</u> | <u>משקל</u> | |
|---|---|---|---|
| רחביה טלבייה | $23,500 | 0.65 | |
| טשרנחובסקי | $13,500 | 0.35 | |
| שווי קרקע לחדר משוקלל | | | $20,000 |
| שער הדולר | | | 0.5864 |
| שווי קרקע לחדר בש״ח | | (25 מ״ר) | 11,728 ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה** | | | **470** ₪ |

**10.4.3. <u>טיעוני שמאי המבקשת</u>**

ההשבחה בגין תכנית 2138א' נובעת מתוספת זכויות בניה בקומת הקרקע וקומה א' וכן מהתרת השימוש בקומת המסד למגורים.

הביא בחשבון שטח קומת מסד בסך 26 מ"ר בשני המצבים התכנוניים אך בדיון שנערך ציין כי מדובר בטעות סופר וכי במצב החדש קיימות זכויות בניה בקומת המסד בסך 45.6 מ"ר.

כמו כן, טען כי מאחר ולמבנה קירות משותפים בשני צדדיו, מימוש תוספת הבניה יביא לפחת בשטח הקיים שהיה במצב הקודם עם דופן פתוחה אך במצב החדש הופך לשטח פנימי ללא פתח חיצוני ולפיכך הביא בחשבון הפחתה לתוספת הזכויות בשיעור 10%.

שווי מ"ר מבונה הוערך ע"י שמאי המבקשת בסך 129 ₪ בהתבסס על ביטאון "מקרקעין וערכם" דצמבר 1984 לפיו הוערך שווי קרקע לחדר בשכונת בקעה בסך 6,000$ - 5,000$ ועפ"י התחשיב כלהלן:

| | |
|---|---|
| שווי קרקע לחדר בשכונת בקעה | $5,500 |
| שער הדולר | 0.5883 |
| שווי קרקע לחדר בש"ח (25 מ"ר) | 3,236 ₪ |
| שווי מ"ר מבונה | **129** ₪ |

**10.4.4. <u>הכרעה</u>**

**10.4.4.1. <u>מהות ההשבחה בגין תכנית 2318א'</u>**

תכנית 2318א' מוסיפה זכויות בניה "נפחיות" למגורים, כדלקמן:

- בקומת מסד: שטח לבניה באורך 8 מ' כך שמתקבל שטח מבונה בסך 45.6 מ"ר[9]. התכנית אינה קובעת הוראות בעניין שטח המרתף למחסן המותר בתכנית 62 אך מהוראות תכנית 2138א', המגבילות את שטח הבניה בקומת המסד עד אורך של 8 מ', אני סבור כי שטח זה הינו מקסימלי ולא ניתן להוסיף לו זכויות בניה נוספות למחסן.

  לעניין זה, הציגה שמאית המשיבה כדוגמא ,תכנית בקשה להיתר[10], להקמת מרתף מתחת לבניין קיים, לפיה אורך המרתף המוצע הינו באורך 8 מ' כך שמתחזקת הפרשנות הר"מ.

- בקומת קרקע: שטח לבניה באורך 4 מ' ובסה"כ 22.8 מ"ר[9] ובתוספת שטח הבית הקיים מתקבל 85.5 מ"ר.

- בקומה א': שטח לבניה באורך 4 מ' ובסה"כ 22.8 מ"ר[9] ובתוספת זכויות הבניה במצב הקודם (תכסית הבית הקיים) מתקבל 85.5 מ"ר.

[9] רוחב החלקה 5.7 מ'.

[10] תכנית בקשה להיתר לחלקה הגובלת מצפון (גו"ח 30039/17), תואמת היתר בניה מס' 30249, מאושרת מיום 14/02/1990.

**10.4.4.2. <u>בחינת הטענה להפחתה בגין פגיעה בשווי שטח הבניה הקיים</u>**

כאמור, תכסית המבנה הקיים הינה בצורת מלבן שמידותיו כ – 11 מ' (עומק) X 5.7 מ' (אורך חזיתות – פתח חיצוני).

במצב החדש, תכסית הבניה מתרחבת למלבן מאורך שמידותיו כ– 15 מ' (עומק) X 5.7 מ' (חזיתות), כלומר מדובר בהרחבת שטח פנימי, ללא תוספת לחזיתות.

בתכנון מיטבי ניתן לנצל את זכויות הבניה לדירת 4 חדרים אך בכפוף למגבלות מסוימות כגון תכנון הכולל חדרים מוארכים, חללים פנימיים ללא פתח חיצוני או ביטול חלק מהשטחים על מנת ליצור פתחים חיצוניים צדדיים.

מגבלות אלו יוצרות פחת תכנוני בחלק מהשטח ולפיכך מצאתי לנכון לקבל עקרונית את עמדת שמאי המבקשת להפחתת שווי תוספת הזכויות, בקומות קרקע + א' (45.6 מ"ר), בגין העדר פתחים חיצוניים, אך בהפחתה של 5%.

**10.4.4.3. <u>שווי מ"ר מבונה</u>**

קיים קושי בקביעת השווי למועד הקובע מאחר ואין מידע ברור על עסקאות בסמוך למועד הקובע.

בהעדר נתוני השוואה ובדומה לשומות הצדדים, הסתמכתי על נתונים מביטאון "מקרקעין וערכם" דצמבר 1984, שם נסקרו מחירי קרקעות בירושלים, בחלוקה לפי שכונות.

מחירי קרקעות בשכונות סמוכות על פי הביטאון:

שווי קרקע לחדר בשכונת רחביה: בגבולות $25,000 - $22,000.

שווי קרקע לחדר ברח' טשרניחובסקי: בגבולות $15,000 - $12,000.

בהביאי בחשבון ערכים אלו ובהתאמה לנדון , הגעתי לכלל דעה כי סביר לבסס את תחשיב ההשבחה על שווי קרקע לחדר בסך $11,000 שהם כ- 260 ₪ למ"ר מבונה.

**10.4.4.4. <u>תחשיב ההשבחה</u>**

| **מצב חדש** | | | |
|---|---|---|---|
| **רכיב שווי** | **שטח במ"ר** | **מקדם שווי** | |
| קומת מסד למגורים | 45.6 | 0.8 | |
| קומת קרקע | 85.50 | 1.00 | |
| קומה א' | 85.50 | 1.00 | |
| הפחתה בגין העדר פתחים חיצוניים | 45.60 | -0.05 | |
| אובדן שטח חצר | -22.80 | 0.20 | |
| סה"כ שטח אקווי' במצב חדש | | | 200.64 |
| שטח אקווי' במצב קודם (ראה לעיל במדרגת השבחה קודמת) | | | 129.41 |
| תוספת שטח אקווי' | | | 71.23 |
| הפחתה לבינוי חדש על ישן | | | 0.80 |
| הפחתה בגין דייר מוגן 1.5 שנים | 6% | | 0.916 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 260 ₪ |
| **השבחה למועד הקובע לתכנית 2138א'** | | | **13,575** ₪ |

**10.5. <u>תכנית 2138 ב' (מועד קובע – 20/04/1992)</u>**

**10.5.1. <u>תחשיבי הצדדים</u>**

| | **שמאית המשיבה** | | **שמאי המבקשת** | |
|---|---|---|---|---|
| **רכיב שווי** | שטח במ"ר | מקדם שווי | שטח במ"ר | מקדם שווי |
| חלל גג רעפים למגורים בגובה פנימי מעל 1.8 מ' | 40 | 0.85 | 40 | 0.7 |
| חלל גג רעפים בגובה פנימי מתחת ל 1.8 מ' | 45.5 | 0.4 | 45.5 | 0 |
| זיכוי בגין חלל גג רעפים מצב קודם | -85.5 | 0.2 | -85.5 | 0.2 |
| תוספת שטח אקווי' | 35.1 | | 10.9 | |
| הפחתה בגין בינוי חדש על ישן | 0.8 | | 0.8 | |
| דחיה במימוש עד פינוי דייר מוגן | - | | 0.7 | |
| שווי מ"ר מבונה | 2,400 ₪ | | 1,900 ₪ | |
| **השבחה בגין תכנית 2138ב' עפ"י שמאי הצדדים** | **67,392** ₪ | | **11,598** ₪ | |

**10.5.2. <u>טיעוני שמאית המשיבה</u>**

התכנית מאפשרת שימוש למגורים בחלל גג רעפים ששטחו הכולל 85.5 מ"ר, מתוכו 40 מ"ר בגובה פנימי מעל 1.8 מ'.

הביאה בחשבון מקדמי שווי שונים עבור שטחים בגבהים שונים בחלל הגג (ראה פירוט המקדמים בתחשיב ההשבחה).

בתגובתה לשומת המבקשת, טענה שמאית המשיבה כי ככל שקיים שווי לחלל גג הרעפים במצב קודם, בהכרח קיים שווי לכל חלל גג הרעפים במצב החדש, לרבות לשטחים שגובהם נמוך מ- 1.8 מ' היכולים לשמש לאחסנה, פינת ישיבה וכיוצ"ב.

לחיזוק קביעת מקדמי השווי בשומתה, הפנתה לשומה מכרעת מאת נאווה סירקיס ברח' כהנוב 34,36 (גו"ח 30039/22,23) ולשומה מכרעת מאת אייל יצחקי ברח' פרי חדש 72 (גו"ח 30070/18).

ערכי שווי

שמאית המשיבה העריכה שווי מ״ר מבונה בסך 2,400 ₪ (כ- 25,000$) בהתבסס על נתוני ההשוואה הבאים:

- ביטאון מקרקעין וערכם יולי 1991 בהשוואה לשכונת המושבה הגרמנית (קל״ח בסך: 25,000$ - 23,000$).
- שומה מכרעת מאת לבנה אשד ברח׳ אושה 2 פינת רח׳ טבריה בשכונת נחלאות, גוש 3109 חלקה 85, שם נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 1,600 ₪ לחודש ינואר 1991 ובהתאמה למיקום (1.15) ולזמן (1.3) מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 2,392 ₪.
- שומה מכרעת מאת נאוה סירקיס ברח׳ שפרעם 13 (נרקיס 30) , שכונת נחלאות, גוש 30041 חלקה 50, שם נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 1,700 ₪ לחודש ינואר 1991 ולטענת שמאית המשיבה בהתאמה למיקום ולזמן מתקבל שווי מ״ר מבונה מתואם בסך 2,540 ₪.
- שומה מכרעת מאת נאוה סירקיס בגוש 30039 חלקות 23-22 (לא הוצג פירוט/ניתוח).
- שומת ועדה מיום 18/1/1995 לנכס ברח׳ הקליר 22, גוש 30039 חלקה 6 מאת שמאי ועדה אחר, בה נקבע שווי מ״ר מבונה לתכנית הנדונה בסך 25,000 $ שהם 2,420 ₪.
- עסקת מכר מיום 26/5/1991 למכירת דירת מגורים ברח׳ שערי חסד 7 (גו״ח 30039/69), ששטחה כ- 80 מ״ר ברוטו בקומה ראשונה, תמורת 140,000 $ (לא הוצג פירוט/ניתוח).

**10.5.3. <u>טיעוני שמאי המבקשת</u>**

שמאי המבקשת הביא בחשבון את ה״שטח אפקטיבי״ בעליית הגג שגובהו מעל 1.8 מ׳, בסך 40 מ״ר. לחיזוק עמדתו לאופן חישוב ההשבחה, הפנה לשומה מכרעת מאת לבנה אשד ברח׳ אושה 2 (גו״ח 30109/85/1) ולשומה מכרעת מאת משה נדם ברח׳ אוסישקין 53 (גו״ח 30109/55).

ערכי שווי

שמאי המבקשת העריך שווי מ״ר מבונה בסך 1,900 ₪ בהתבסס על השומות המכריעות הר״מ שנערכו לנכסים בשכונת נחלת אחים ובהם נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 1,600 ₪ ליום 4/1/1991. את ההתאמה לזמן ביצע שמאי המבקשת בהתאמה למדד המחירים לצרכן (1,946 ₪) ולמדד תשומות הבנייה (1,886 ₪).

**10.5.4. <u>הכרעה</u>**

תכנית 2138ב' מאפשרת שימוש למגורים בחלל גג הרעפים, כאשר המגבלות הינן לגובה קומת הגג עד 3.2 מ' ואפשרות קיר חיצוני בגובה עד 1.2 מ' מעל מפלס רצפת התקרה של קומה א'.

אופן חישוב ההשבחה שנערך על ידי מבוסס על השטח "האפקטיבי" בלבד, שגובהו לפחות 1.8 מ' ומבדיקה שערכתי, נמצא כי השטח "האפקטיבי" הר"מ הינו כ- 60 מ"ר .

מנגד, לא יובא בחשבון שווי לחלל גג הרעפים במצב הקודם אשר לא ניתן היה לעשות בו שימוש למגורים כלל.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

- להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות:

| כתובת | גו"ח | מועד קובע | שווי מ"ר מבונה בסיסי |
|---|---|---|---|
| אושה 2 | 30109/85 | 04/01/1991 | 1,600 ₪ |
| אוסישקין 53 | 30109/55 | 04/01/1991 | 1,600 ₪ |
| עיניים למשפט 4 | 30046/47 | 17/04/1992 | 1,500 ₪ |
| שיריזלי 17 | 30046/19 | 17/04/1992 | 1,500 ₪ |
| שפרעם 13 | 30041/50 | 04/01/1991 | 1,700 ₪ |

מנתנים אלו, בהתאמה לזמן ולמיקום, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 1,950 ₪.

- שמאית המשיבה הציגה שומת השבחה מטעם הועדה המקומית לתכנית 2138ב' מיום 18/1/1995, לנכס ברחוב הקליר 22 (גו"ח 30039/6) בה הוערך שווי קרקע לחדר בסיסי (לפני הפחתות) בסך 30,000$ שהם כ- 2,900 ₪ למ"ר מבונה[11].

לא הוצגו נתוני השוואה לביסוס השומה ולא ידוע באם נחתמה שומה מוסכמת או ניתנה שומה מכרעת, לכן יש להביא בחשבון נתון שווי זה במשקל נמוך.

- בביטאון מקרקעין וערכם, יולי 1991, נסקרו ערכי שווי קרקעות בירושלים, בחלוקה לפי שכונות כלהלן:

| שכונה | מחיר |
|---|---|
| בקעה | $20,000 |
| בית הכרם | $25,000 |
| מושבה גרמנית | $24,000 |
| בית וגן | $25,000 |

מנתונים אלו מתקבל שווי קרקע לחדר מתואם לנכס הנדון לסך של 20,000$ שהם כ- 1,920 ₪ למ"ר מבונה.

בשקלול כל הנתונים הר"מ, הגעתי לכלל דעה כי סביר לבסס את תחשיב ההשבחה, לנכס הנדון במועד הקובע, על שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 2,100 ₪.

[11] בשומת הועדה לנכס ברחוב הקליר 22 שהציגה שמאית המשיבה, הוערך שווי קרקע לחדר מתואם (לאחר הפחתות) בסך 25,000$, לאחר התאמה למיקום שטחי התוספת ובהתחשב באילוצים לבניה על מבנה קיים.

**10.5.4.1. <u>תחשיב ההשבחה</u>**

| | | |
|---|---|---|
| שטח חלל גג "אפקטיבי" שגובהו 1.8 מ' לפחות | | 60 מ"ר |
| מקדם שווי לחלל גג רעפים | | 0.7 |
| הפחתה בגין דייר מוגן 1.5 שנים | 6% | 0.916 |
| שווי מ"ר מבונה | | ₪ 2,100 |
| **השבחה למועד הקובע לתכנית 2138ב'** | | **₪ 80,818** |

**10.6. <u>תכנית 2138 ג' (מועד קובע – 24/03/2000)</u>**

התכנית מתקנת טעות סופר שבהוראות תכנית 2138ב' כך שגובהה המירבי של קומה א' לא יעלה על 2.7 מ' מהרצפה ועד התקרה (במקום כפי שנרשם בתכנית 2138ב': עד לרצפת קומת גג הרעפים).

מתקבלת עמדת הצדדים כי התכנית איננה משביחה את שווי המקרקעין.

**11. <u>השומה</u>**

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| 2138 | 11/03/1977 | ₪ 3.22 | ₪ 1.61 |
| 2138 א' | 01/12/1984 | ₪ 13,575 | ₪ 6,788 |
| 2138 ב' | 20/04/1992 | ₪ 80,818 | ₪ 40,409 |

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע