

23 מרץ, 2025
כ"ג אדר, תשפ"ה
מספרינו: 25-04787

לכבוד,
משרד האוצר רשות המיסים – אכיפת הגביה והוצל"פ
הזמנה מס' 42125

שומת מקרקעין מלאה

גוש 30009 חלקה 58 תת חלקה 1

רח' תל חי 1, פינת רח' כ"ט בנובמבר 29

שכונת קטמון הישנה, ירושלים



תוכן עניינים

1.	מטרת חוות הדעת	3
2.	מועד הביקור במקרקעין	3
3.	המועד הקובע להערכה	3
4.	פרטי הנכס:	3
5.	תיאור הסביבה	4
6.	המצב משפטי	10
7.	המצב התכנוני ורישוי בניה	15
8.	עקרונות ושיקולים בהערכה	23
9.	מחירים שוטפים ומחירים להשוואה ותחשיב אומדן שווי	24
10.	ההערכה	26

עמוד 26 מתוך 26



סניף י-ם : הגואל 2, אפרת, משרד : 02-9664663, פקס. 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



1. מטרת חוות הדעת

1.1 נתבקשתי על ידי עו"ד עופר חן, כונס הנכסים בתיק הוצל"פ מס' 505664-04-24, מטעם משרד האוצר רשות המיסים – אכיפת הגביה והוצל"פ, לשום את שווי השוק של המקרקעין שבנדון.

1.2 שווי שוק של המקרקעין, על פי חוות דעת זו, אמור לשקף את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום ובהתאמה לתאריכים הקובעים בחוות הדעת, וכאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד.

1.3 אין לעשות שימוש בחוות דעת זו אלא למטרה לה היא נועדה. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור. כל שימוש אחר בדו"ח טעון אישור בכתב מאת הח"מ.

2. מועד הביקור במקרקעין

הביקור בנכס נערך ביום 25.3.2025, על ידי עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין ואמנון פת שמאי מקרקעין. הביקור נערך בנוכחות מר ארקדי מטעם משרד עו"ד עופר חן.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע לחוות הדעת 25 במרץ 2025- שהינו גם תאריך הביקור הנכס.

4. פרטי הנכס:

גוש	:	30009
חלקה	:	58
שטח החלקה הרשום	:	779 מ"ר
תת חלקה	:	1
שטח תת חלקה רשום ¹	:	11 מ"ר
מיקום	:	רחוב תל חי 1, פינת רחוב כ"ט בנובמבר 25, קטמון הישנה, ירושלים.
מהות	:	יחידה בקומת הקרקע אשר רשומה בפנקס הבתים המשותפים
בעלות	:	<u>כמוסד</u> אולם שימשה ככל הנראה כמשרד/ מגורים.
פרטית	:	

¹ לא אותר היתר בניה לנכס שבנדון. ע"פ מדידה גראפית של שטח היחידה מתוך תשריט הבית המשותף, שטח היחידה הינו כ- 12.1 מ"ר כולל קירות. המדידה איננה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

5. תיאור הסביבה

הנכס שבנדון מהווה יחידה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים כמוסך בשטח רשום של 11 מ"ר, אולם בפועל אוחדה כיחידה אחת עם תת חלקה 2 הצמודה לה ונראה כי שימשה בעבר בפועל כמשרד/ מגורים. היחידה בנויה במנותק מבניין המגורים הבנוי על החלקה שבנדון בכתובת רח' תל חי 1, פינת רח' כ"ט בנובמבר 29, קטמון הישנה, ירושלים וידוע גם כגוש 30009 חלקה 58 תת חלקה 1 (להלן: "הנכס/ המקרקעין שבנדון")

שכונת קטמון (או גונן בשמה העברי הרשמי) היא שכונה בדרום-מרכז ירושלים. בקרב ירושלמים מקובל גם לכנותה קטמון הישנה, להבדילה מרצף שכונות הלוויין שלה "הקטמונים" (או "גוננים" - גונן א'-ט') שנבנו בשנות ה-50 של המאה ה-20 מדרום-מערב לקטמון כשיכונים לעולים חדשים. השם "קטמון הישנה" נועד לייחד את שכונת קטמון המקורית וההיסטורית, אשר בתיה הראשונים הוקמו סמוך למנזר סן סימון, ונבדלת מן "הקטמונים" גאוגרפית, היסטורית, אדריכלית וסוציו-אקונומית.

רמת הביקושים לדירות מגורים בשכונה הינה טובה מאוד באופן יחסי והיא מושכת אליה אוכלוסייה חזקה וזוגות צעירים רבים.

שכונת קטמון הישנה ממוקמת בדרום-מרכז ירושלים וגבולתיה:

מצפון - שכונות קריית שמואל וטלביה-קוממיות.

ממזרח - שכונת עמק רפאים – המושבה הגרמנית ושכונת המושבה היוונית.

מדרום - שכונת קטמונים

ממערב - שכונת גבעת הוורדים – רסקו.

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייה ותיקה לצד בנייה מתחדשת, ובבניינים בני 2 – 6 קומות מעל לקומת הקרקע / קומת מסחר.

רחוב תל חי הינו רחוב חד סטרי המחולק ל- 2 מקטעים: מקטע צפוני המתמשך מרחוב כ"ט בנובמבר מצפון אל רחוב רחל אימנו מדרום ומקטע דרומי המתמשך ממעגל תנועה המחבר בין הרחובות אלעזר המודעי, חזקיהו המלך וכובשי קטמון מדרום אל רחוב רחל אימנו מצפון. רחוב כ"ט בנובמבר הינו רחוב חד סטרי המתמשך מרחוב כובשי קטמון ממערב אל רחוב פרופסור יעקב שסקין ממזרח.

הפיתוח הסביבתי מלא והוא כולל תשתיות כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

עמוד 4 מתוך 26

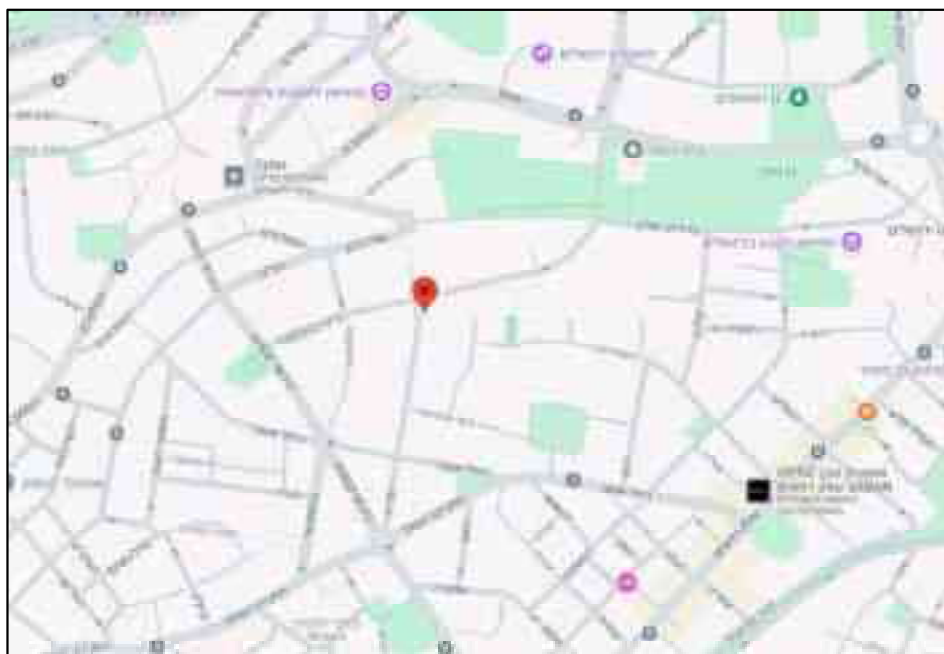


סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



להלן תרשים הסביבה להמחשה:



להלן תצ"א מתוך אתר ה- GIS הממשלתי לצורך המחשה:



עמוד 5 מתוך 26

להלן תצלום החלקה במודל תלת מימד (מבט מרחוב תל חי):



שביל גישה לנכס
שבנדון

עמוד 26 מתוך 26



סניף י-ם : הגואל 2, אפרת, משרד : 02-9664663, פקס. 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



5.1 תיאור החלקה והמבנה

החלקה שבנדון מהווה חלקה אי רגולרית בשטח חלקה רשום של 779 מ"ר, עליה בנוי בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי גג מעל קומת קרקע. הנכס שבנדון בנוי בצידה הדרומי של החלקה, כחלק ממבנה אשר איננו בנוי בקיר משותף עם בניין המגורים האמור לעיל.

המבנה בנוי בטון ובלוקים עם חיפוי חלקי מאבן פראית וגג שטוח.

החלקה ממוקמת ממזרח לרחוב תל חי ומדרום לרחוב כ"ט בנובמבר וגובלת:

- מצפון -** רחוב כ"ט בנובמבר ומעברו בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע.
 - מדרום -** בניין מגורים בתהליך בנייה במסגרת התחדשות עירונית (תמ"א 38) על החלקה יבנה בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע.
 - ממזרח -** בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע וגג רעפים.
 - ממערב -** רחוב תל חי ומעברו בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע.
- להלן תמונות חיצוניות של המבנה ומודל תלת מימד מאתר הוועדה המקומית:



עמוד 7 מתוך 26

5.2 תיאור הנכס:

הנכס שבנדון מהווה יחידה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים כמוסך בשטח רשום של 11 מ"ר, אולם בפועל בנויה כיחידה אחת ביחד עם תת חלקה 2 הסמוכה ונראה כי שימשו בעבר כמשרד/ מגורים, היחידה בנויה בנפרד מבניין המגורים הבנוי על החלקה שבנדון בכתובת רח' תל חי 1, פינת רח' כ"ט בנובמבר 29, קטמון הישנה, ירושלים וידוע גם כגוש 30009 חלקה 58 תת חלקה 1 (להלן: "**הנכס/ המקרקעין שבנדון**").

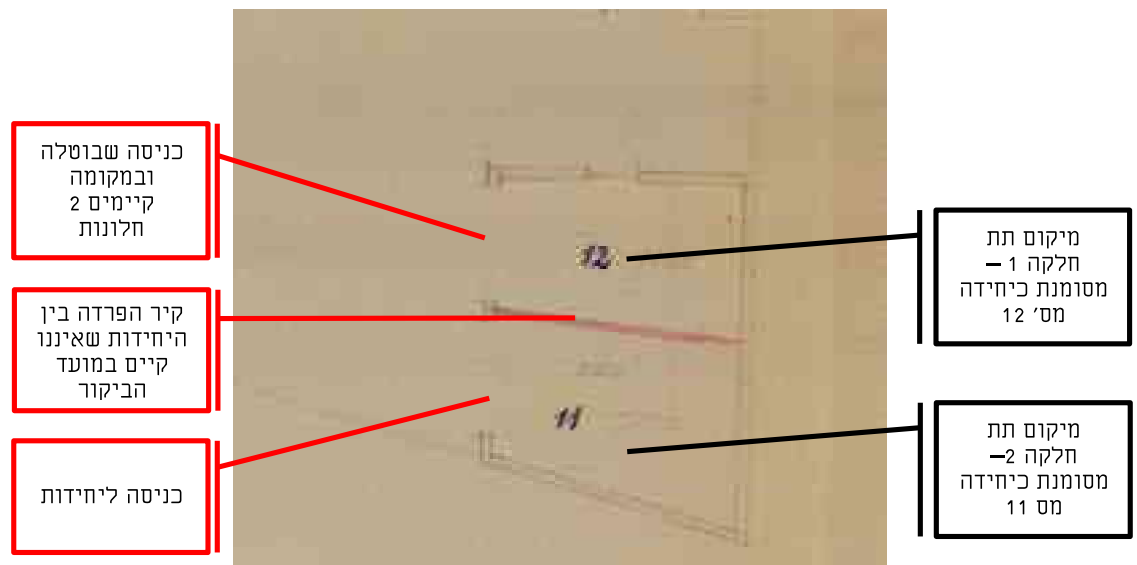
בהתאם לתשריט הבית המשותף המבנה בו בנוי הנכס שבנדון כולל 2 תתי חלקות נפרדות אשר רשומות כל אחת כמוסך (תת חלקה 1 אשר מסומנת כיחידה מס' 12 בתשריט הבית המשותף ותת חלקה 2 אשר מסומנת כיחידה מס' 11 בתשריט הבית המשותף).

להלן תיאור הנכס בהתאם לנראה בעין ביום הביקור ומתשריט הבית המשותף:

הגישה לנכס מרח' תל חי באמצעות שביל מרוצף. דלת הכניסה לנכס בפועל הינה מתת חלקה 2.

הנכס בגובה של כ- 3 מ', עם ריצוף קרמיקה 60/60 ס"מ, מטבחון הכולל משטח עבוה משיש מעל ארון, חלון הפונה לכיוון מערב וחלון הפונה לכיוון צפון, מזגן עילי וחדר רחצה ושירותים הכולל מקלחון, אסלה וחלון הפונה לכיוון מערב.

להלן תשריט הנכס מתוך תשריט הבית המשותף לצורך המחשה:



עמוד 8 מתוך 26

להלן תמונות מיום הביקור בנכס (עבור תתי חלקות 1 ו-2 שאוחדו):



עמוד 9 מתוך 26



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



6. המצב משפטי

6.1 רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 5.11.2024, נסח מס' 216197 עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

א. זיהוי

גוש : 30009
חלקה : 58
תת חלקה : 1

ב. תיאור הנכס

תיאור דירה : מוסך
תיאור קומה : קרקע
שטח : 11 מ"ר
סימון בתשריט : 12
החלק ברכוש המשותף : 11/534 חלקים

ג. בעלויות

אורן ירון ת"ז : 057388738 בשלמות

ד. הערות

- רשומה הערה לפי סי' 11א(2) לפקודת המיסים (גביה), על שם מע"מ תל אביב 1, על סכום של 53,567 ₪ בשלמות. הערה : תיק 057388738 מתאריך 2.2.2021.
- רשומה הערה לפי סי' 11א(2) לפקודת המיסים (גביה), על שם מע"מ תל אביב 1, על סכום של 116,803 ש"ח בשלמות. הערה : תיק 057388738 מתאריך 3.3.2021.
- רשומה הערה לפי סי' 11א(2) לפקודת המיסים (גביה), על שם מע"מ תל אביב 1, על סכום של 168,368 ש"ח בשלמות. הערה : תיק 057388738 מתאריך 18.5.2021.
- רשומה הערה לפי סי' 11א(2) לפקודת המיסים (גביה), על שם מע"מ תל אביב 1, על סכום של 376,315 ש"ח בשלמות. הערה : תיק 057388738 מתאריך 9.11.2021.

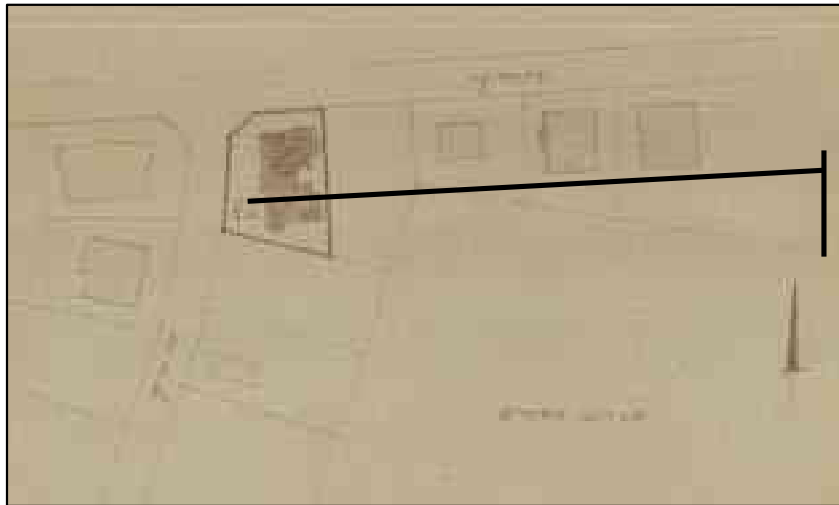
עמוד 10 מתוך 26



סניף י-ם : הגואל 2, אפרת, משרד : 02-9664663, פקס : 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com

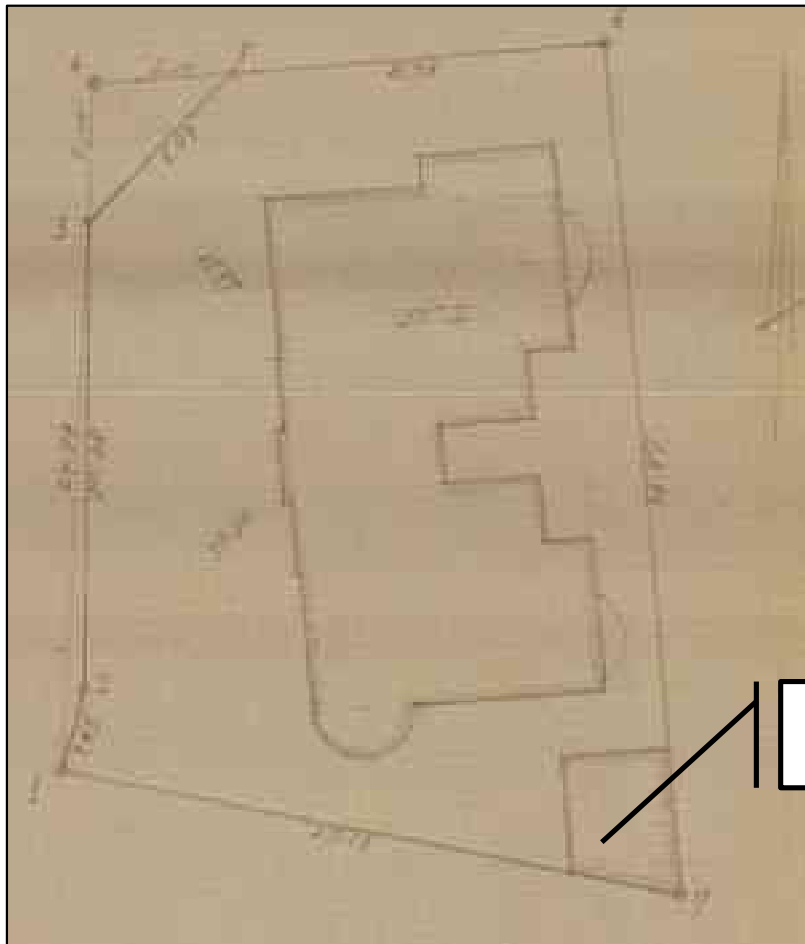


להלן תרשים מיקום החלקה מתוך תשריט הבית המשותף:



מיקום חלקה 58 (לשעבר
חלקה מס' 62)

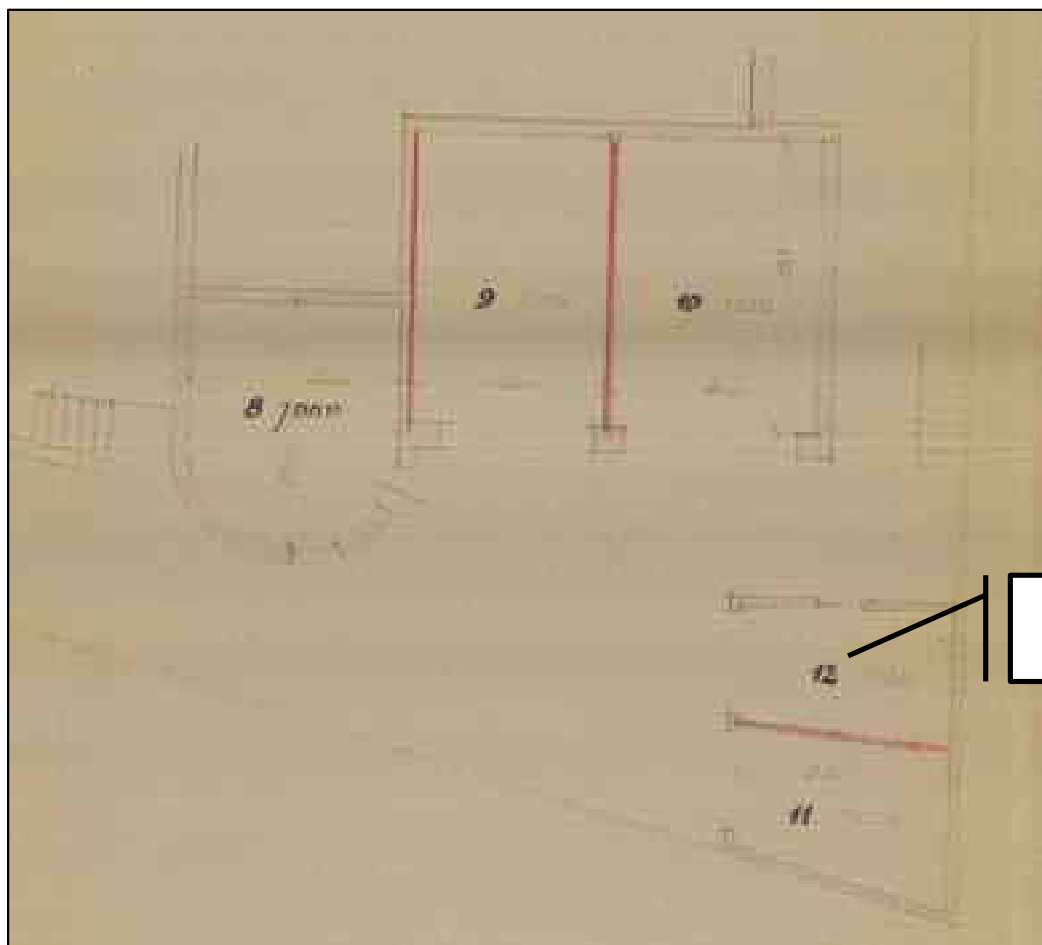
להלן תרשים המגרש מתוך תשריט הבית המשותף:



מיקום הנכס שבנדון
בחלקה

עמוד 12 מתוך 26

להלן תשריט קומת הקרקע מתוך תשריט הבית המשותף :



מיקום תת חלקה 1 -
מסומן כיחידה מס' 12
בתשריט

- תיקון צו בית משותף ניתן ביום 16.3.1974, לפיו בוטלה [ההצמדה](#) המיוחדת של הגג המסומן באות א', ליחידת משנה מס' 12, ולהכללתו ברכוש המשותף. אין שינוי בהצמדה המסומנת באות ב'.
- תיקון צו בית משותף ניתן ביום 2.10.2014, לפיו בוטלו יחידות משנה מס' 6 ו-7 ונרשמו כיחידת משנה חדשה מס' 14. (מדובר בשינוי ביחידות בקומה הראשונה ואיננו מתייחס לנכס שבנדון).

עמוד 13 מתוך 26



סניף י-ם : הגואל 2, אפרת, משרד : 02-9664663, פקס : 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



6.3 ביאור כללי לעניין סיווג הנכס:

- ☒ כפי שיפורט להלן, לא נמצא היתר הבניה המקורי של הנכס ומשכך, לתשריט הבית המשותף ולתקנון והרישום הקנייני חשיבות מרובה בקביעת סטטוס המקרקעין שבנדון כפי שיורחב בפרק העקרונות.
- ☒ צו רישום הבית המשותף משנת 1956, בשנים הראשונות של הקמת המדינה וטרם אישור תוכנית מתאר 62 משנת 1959 בירושלים ועל כן, לשאלת רישום ותשריט הבית המשותף חשיבות כפולה ומכופלת.
- ☒ כאמור לעיל, הנכס הוגדר בתשריט ובתקנון כ"מוסד" ולא כמחסן, וכך גם רישומו כיום בפנקס הבתים המשותפים. מבדיקה שערכתי, סביר יהיה כי הנכס נבנה כחניה ולא כמחסן, שכן הגדרתו כ"מוסד", תואמת הגדרה שהייתה רווחת בעבר (בדומה ל"גרז" בלע"ז).
- ☒ חיזוקים נוספים לעמדתי ניתן למצוא בשטח ה"מוסד", התואם שטח חניה, כמו גם העובדה כי קיימת גישה לרכב וכי סך שטחי המוסד מותאם לחניות בודדות.
- ☒ זאת ועוד, התב"ע החלה על המקרקעין אינה מתירה מחסנים בקווי בניין במנותק מהבית ובפרט ששטח אחר הוגדר כ"מחסן" והינו חלק מהמקרקעין.
- ☒ לאור כל האמור לעיל ולאחר שנועצתי במומחים נוספים הגעתי לכלל מסקנה כי השימוש הקנייני בנכס שבנדון הינו תואם חניות וכך יוערך הנכס שבנדון.

6.4 הסתייגות

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטית.

חוות דעת זו הינה חוות דעת שמאית, המסתמכת על המקורות כפי שהובאו לעיל ובמידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתי, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

עמוד 14 מתוך 26



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



7. המצב התכנוני ורישוי בניה

7.1 מצב תכנוני

מבדיקה באתר הוועדה המקומית ירושלים, עולה כי על החלקה חלות בין היתר התכניות הבאות:

תב"ע				
תב"ע	שטח חנוכית	שטח חנוכית	שטח חנוכית	תאריך סיום
2878	החלפת שטח סטנדרט	שטח חנוכית מתאר לא חלקה	תחילת חנוכי	27/06/1989
130000	חומה 62 קוטר	חנוכי 62 קוטר	תחילת חנוכי	16/07/1989
מגרשים				
תב"ע	שטח חנוכית	שטח חנוכית	שטח חנוכית	תאריך סיום
2878	חדר קירית 4	חדר קירית 4	חדר קירית 4	27/06/1989
2878	אזור מגורים 1	אזור מגורים 1	אזור מגורים 1	27/06/1989
130000	אזור מגורים 1	אזור מגורים 1	אזור מגורים 1	16/07/1989
תכנית אב ומתאר שכונתית				
שטח חנוכית	שטח חנוכית	שטח חנוכית	שטח חנוכית	תאריך סיום
130000	חומה 62 קוטר	חומה 62 קוטר	חומה 62 קוטר	16/07/1989

תכנית מתאר לירושלים מס' 62 אושרה למתן תוקף בי.פ. 687 ביום 16.7.1959

- יעוד :** אזור מגורים 1 .
- שימושים :** השימושים המותרים באזור יהיו כשימושים המותרים באזורי מגורים לפי תכנית המתאר לירושלים.
- שטח מגרש מיני' :** 1,000 מ"ר.
- היקף בינוי :** 25% × 3 קומות וסה"כ 75% , תותר תוספת של 1% לקומה במגרשים פינתיים
- אחוזי בניה מרביים - 84% .
- במגרש מעל שטח מגרש מינימלי : תוספת % לשטח הרצפה
- לכל 100 מ"ר נוספים של מגרש – 0.9% .
- מספר קומות :** 3
- גובה :** 12.5 מ'.
- קווי בניין :** חזית - 6 מ', צדדי - 4 עד 5 מ', אחורי - 6 עד 7 מ'.
- מרחק מינימלי מאמצע הדרך – 10 מ'.

עמוד 15 מתוך 26



סניף י-ם : הגואל 2, אפרת, משרד : 02-9664663, פקס : 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



☒ **תכנית מס' 2878 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3692 ביום 27.8.1989**

מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לשטח פתוח ציבורי.
- ג. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ד. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח למוסד.
- ה. התוויית דרכים חדשות והרחבות דרכים, ביטול דרכים מאושרות, התוויית מעברים להולכי רגל.
- ו. קביעת חלק משכונת המושבה הגרמנית, המושבה היונית, קטמון וטלביה באזורים לשימור וזאת הן ע"י שמירה על אופי וסגנון ופרטי בנינים והן ע"י שמירה על פרטי סביבה כגון: רחובות, סמטאות, גדרות, שערים, עצים צמחיה.
- ז. קביעת בנינים אופייניים והוראות לגביהם.
- ט. קביעת גדרות ושערים לשימור.
- י. קביעת הנחיות לעצים לשימור.

הנכס שבנדון מסווג באזור מגורים 1 מיוחד, להלן הוראות התכנית לייעוד זה:

על אזור מגורים 1 מיוחד יחולו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות הבאות:

- מספר הקומות המרבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף).
- קווי הבניין לאורך שבילים להולכי רגל יהיו 4 מ'.
- קרוי הבניינים יהא באחת משתי האפשרויות הבאות:
 - א. גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, שטחים בחלל הגג שגובהם 2.2 מ' ומעלה יכללו במניין אחוזי הבניה המותרים (כלומר תתכן קומה רביעית מובלעת בחלל גג רעפים במידה ומיצוי זכויות הבניה לא מאפשר בדרך אחרת).
 - ב. גג שטוח מוקף מעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. תותר הבלטת מבנה מעלית בגובה 1.5 מ' נוספים על האמור לעיל.
- בבניה חדשה בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בניין שאינו מסווג כבניין אופייני, תותר בניית מרפסות זיזיות בצמוד לחדרי מגורים בלבד. מעקה המרפסת

עמוד 16 מתוך 26



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
- אורך החזית הרצופה של הבניינים החדשים הפונה לרחוב לא יעלה על 30 מ'. מעבר לכך, יידרש נתק או נסיגה של 3 מ' לפחות ממישור החזית.
- קווי הבניין לאורך שבילים להולכי רגל יהיו 4 מ'.
- החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבניין יהיה מגוון וגודל החלקה וצורתה מאפשרים פיצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים לשימור, זאת להנחת דעתו של מהנדס העיר.

להלן חלק מתוך תשריט התכנית לצורך המחשה:



שם היחידה	1	2	3	4	5
שטח					
מסלול					
מסלול					
מסלול					
מסלול					
מסלול					
מסלול					

עמוד 17 מתוך 26



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



תכנית תמ"א 38 על תיקוניה החל משנת 2005 :

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא לגבם היתר בניה קודם 1.1.1980 ומוסיפה בהם זכויות על מנת שניתן יהיה לחזקם מבחינה כלכלית מפני רעידות אדמה.

תמ"א 38/3' אושרה לאחרונה ב.פ. 7416 ביום 5.1.2017, קובעת בין היתר את

הוודאות בתוספת זכויות הבניה בהתאם לבינוי הקיים בפועל (הריסה ובניה) :

- בבניין בן קומה 1 - תותר תוספת של 1.5 קומות.
- בבניין בן 2 קומות - תוספת של 2.5 קומות.
- בבניין בן 3 קומות - תוספת של 3 קומות.
- בבניין בן 4 קומות - תוספת של 3.5 קומות.

7.2 פוטנציאל תכנוני:

☒ תכנית אב למושבות – קטמון הישנה מסמך אחרון עודכן ביום 26.1.2015:

משיחה עם גורמי תכנון בעריית ירושלים עולה כי התכנית מהווה מדיניות תכנונית. התכנית מהווה תכנית אב וכוללת בתוכה את שכונות: המושבה הגרמנית, מושבה היוונית, קטמון הישנה, טלביה, מתחם ברוריה ואזור תרבות חינוך וממשל. התכנית עוסקת בזיהוי "רוח המקום" והגדרת היררכיה שימורית הן מבחינה מרקמית והן מבחינה מבנית. בנוסף, התכנית קובעת אחוזי בנייה, תכסית וגובה בינוי לתוספות בנייה ולבנייה חדשה לכל אחד מהאזורים.

התכנית מגדירה את הנכס שבנדון באזור קטמון (C) :

ייעוד	:	מגורים 2 – שימור מרקמי ותוספת מתונה.
אחוז בנייה מירבי מעל לקרקע	:	135%
תכסית ²	:	35%
גובה מבנה	:	13.5 מ'
מספר קומות מירבי ³	:	4
קווי בניין	:	קדמי ⁴ – לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ', אחורי 5 מ'.
שימור	:	מבנה לשימור ב'.

² במידה והתכסית בקיימת בפועל גדולה יותר מזו המופיעה בטבלה, אזי תהיה התייחסות לתכסית קיימת ולא לתכסית המופיעה בטבלה ואחוזי הבניה יישארו כפי שהם בטבלה.

³ במבנה בעל גג רעפים, מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות וקומה רביעית מובלעת בגג רעפים. גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת. שיפוע הגג לא יעלה על 30%. סוג הגג יקבע בכפוף להנחיות מח' השימור בכפוף לתיק תיעוד ואו חוו"ד יועץ שימור.

⁴ לפי קיים ברחוב, דהיינו, לפי חזית רחוב שתוטמע במסמכי התכנית ואשר תכלול את חזיתות המבנים מצומת לצומת ולא פחות מחזיתות של 3 מבנים מכל צד של המבנה נשוא התכנית/היתר.

הנחיות מיוחדות למבנים לשימור:

- מבנים לשימור ב' - מבנים הצבועים בתכנית "המדרג השימורי מתחמים ושימושים" בצבע תכלת הם מבנים לשימור עם תוספות בנייה בכפוף לתנאים מגבילים. במניין המבנים הללו נמצאים כל המבנים שהוגדרו כאופייניים על פי תכניות מאושרות 2878, 2154, 3137 ומבנים נוספים שנמצאו מתאימים להגדרה זו על פי סקר תכנית האב
- לא תתאפשר הריסת בניין לשימור.
 - לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש

להלן חלק מתוך תשריט התכנית לצורך המחשה:

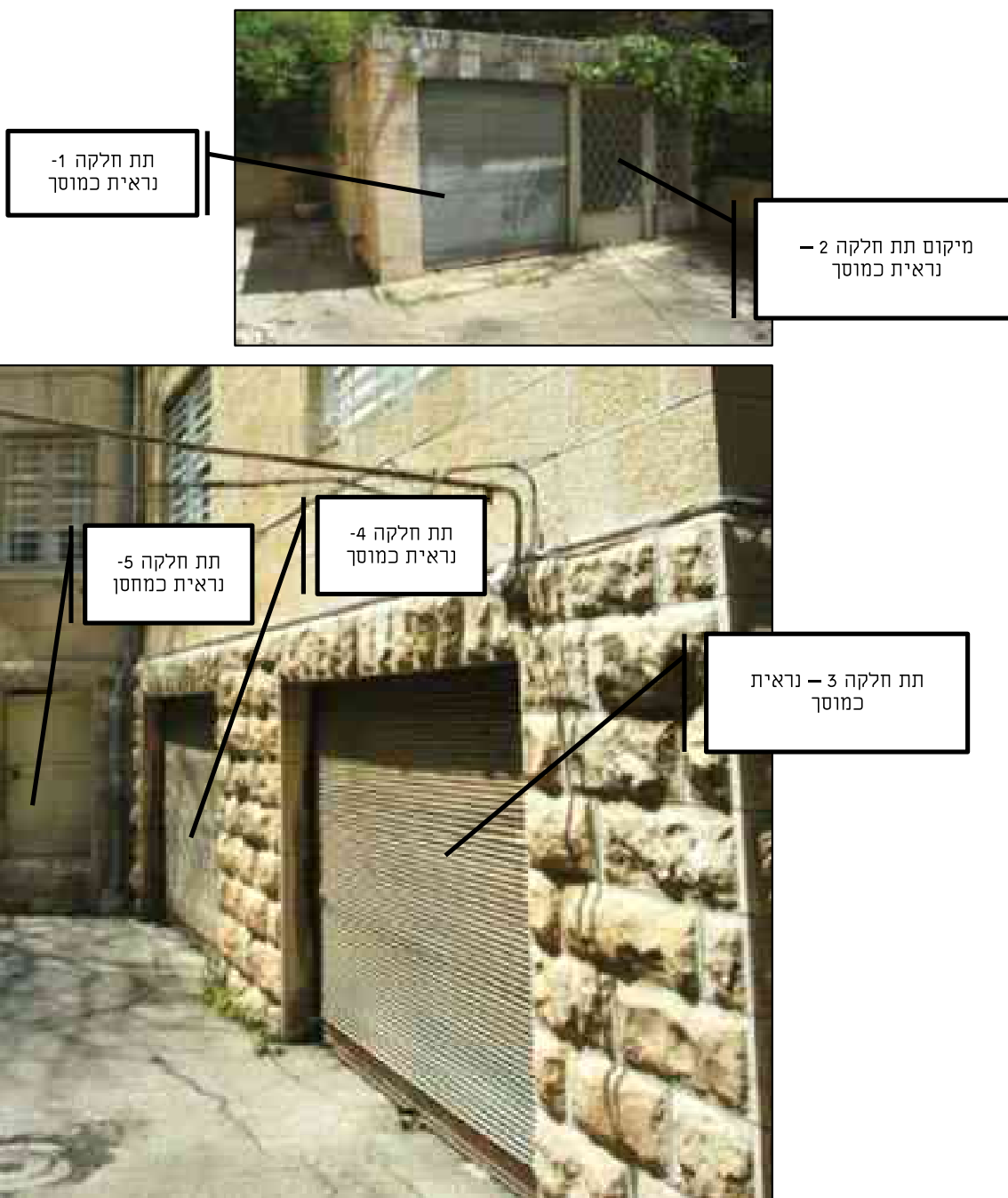


עמוד 19 מתוך 26

7.3 תיק תיעוד וחוות דעת שימור

מעיון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לא אותר תיק תיעוד ו/או חוות דעת שימור לנכס שבנדון.

אותרו מספר תמונות **שצולמו בעבר** (אולם לא ניתן לדעת בוודאות מה מועד צילומן), לפיהם ניראה כי הנכס שבנדון שימש כמוסך :



עמוד 20 מתוך 26

7.4 רישוי בנייה

מעיון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים לא אותר היתר בניה מקורי ו/או היתר בניה אחר לנכס שבנדון.
להלן אישור בדבר אי מציאת תיק בניין בניין מקורי:



The image shows a scanned official letter from the Jerusalem Municipality Building Department. At the top left is the department's logo. The letter is dated 30/3/25. The subject line reads: "לכל המעוניין - הודעה: אישור על אי מציאת תיק בניין תל חי 1". The main body of the letter states that, based on the department's records and the information provided on 30/3/25, a building permit for the property at Tel Hay 1, 30009, Block 58, cannot be found. It mentions that the property is located in the Tel Hay area and is not subject to the building department's jurisdiction. The letter is signed by the Director of the Building Department, with a blue ink signature. A red rectangular stamp is placed over the signature, containing the text: "גדרות ירושלים", "מחלקת רישוי בניה", and "100-40-1". At the bottom of the letter, there is a small text block providing contact information for the Building Department, including a phone number (02-4703982) and an email address (Barhum.office@gmail.com).

עמוד 21 מתוך 26

להלן מספר היתרי בניה אשר אותרו באתר הוועדה המקומית:

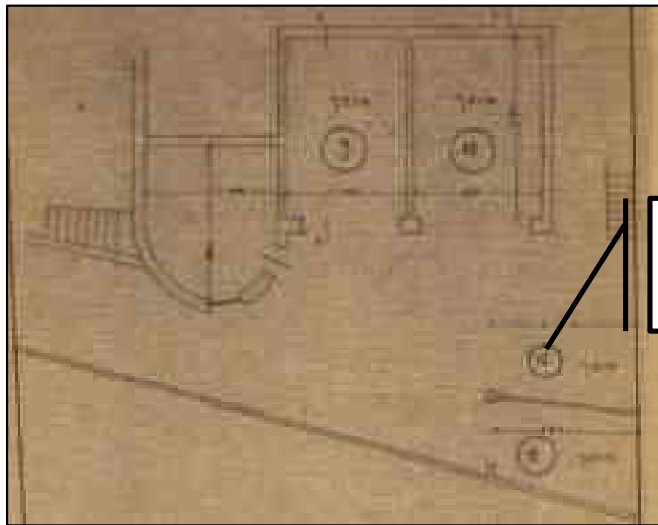
• **היתר בניה מס' 492 מיום 5.9.1976**

מהות ההיתר: תוספת בניה

הערה: ההיתר הנ"ל מתייחס לתוספת בניה בקומה ג' ואיננו מתייחס לנכס שבנדון, אולם מעיון בתשריט ההיתר ניתן לראות את קונטור הנכס. נוסף כי עצם הופעת הנכס שבנדון בתשריט מהווה לכל היותר תיאור של המצב הקיים במועד אישור ההיתר ואיננה מהווה היתר בניה ו/או אישור לכך שהנכס בנוי כדן, מאחר וההיתר מתייחס לקומה ג' בלבד.

משכך לא ניתן לדעת בוודאות אם הנכס שבנדון בנוי בהיתר ומה השימוש המאושר.

להלן תשריט קומת הקרקע בו מופיע הנכס שבנדון, מתוך תשריט ההיתר:



תת חלקה 1 שבנדון

• **היתר בניה מס' 56041 מיום 25.4.2006**

מהות ההיתר: פתיחת פתח יציאה לגג קיים מדירה קיימת.

הערה: ההיתר הנ"ל איננו מתייחס לנכס שבנדון אולם ניתן לראות אותו בתשריט קומת הקרקע.

• **היתר בניה מס' 110471 מיום 26.10.2016**

מהות ההיתר: תוספת פרגולה במרפסת בדירה שבקומה א'.

הערה: ההיתר הנ"ל איננו מתייחס לנכס שבנדון.

עמוד 22 מתוך 26



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



8. עקרונות ושיקולים בהערכה

בבואי לחוות דעתי לעניין אומדן שווי המקרקעין שבנדון, הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות והשיקולים כדלקמן:

8.1 הובא בחשבון את מיקום הנכס ברחוב תל חי 1, פינת רחוב כ"ט בנובמבר 29, שכונת קטמון הישנה, ירושלים.

8.2 הובא בחשבון כי הנכס שבנדון רשום כ"מוסד", ואף נראה כי שימש בעבר כמוסד, אולם נראה כי אוחד עם תת חלקה 2 ושימש בעבר כמשרד ו/או כיחידה.

8.3 הובא בחשבון שטחו הרשום של הנכס כ- 11 מ"ר.

8.4 הובא בחשבון כי לא אותר היתר בניה מקורי ו/או היתר מאוחר ספציפי לנכס שבנדון, אולם ניתן לראות את קונטור הנכס מהיתרי בניה אחרים שניתנו בחלקה אשר אינם מתייחסים לנכס שבנדון.

8.5 יוער כי בהתאם לתשריט הבית המשותף אשר אושר בשנת 1956, נראה כי הנכס היה בנוי עוד ממועד זה, כלומר טרם אישור תכנית מתאר 62.

8.6 הובא בחשבון מצבו התכנוני של הנכס שבנדון.

לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבית אולם ניתן להניח כי הינו בנוי על פי היתר כדין בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין. בשאלת סיווג הנכס שבנדון ולאחר ששקלתי, החלטתי כי למרות שימוש המקרקעין כמחסן ו/או יח"ד בעבר, לא ניתן להעריך את הנכס אלא כחניה עצמאית (תת חלקה נפרדת), שכן רישום הבית המשותף של הנכס כ"מוסד", כמו גם מיקום הנכס, שטחו, גודלו וממצאים רבים אחרים מלמדים כי הנכס שבנדון היה מיועד לחניה ולא למחסן כשימושו בפועל שכן שימוש כמחסן או משרד אינו מותר במסגרת תוכנית המתאר כך שלא ניתן להכשיר שימוש זה וכי סביר כי גם בעבר, שימש הנכס במקור כחניה מקורה שמשמעותה "גרז" באנגלית, וכך גם נראה בהתאם לממצאים רבים אחרים בכלל המרשמים הקיימים וזאת למרות שכאמור לא מצאתי היתר בניה מקורי לנכס. **ככל ויימצא אחרת יש להעביר זאת לעיוני ובהתאם ייתכן כי יהיה מקום לעדכן את חוות הדעת.**

8.7 בחוות הדעת אין התייחסות לתשלום מס שבח ו/או דמי היטל השבחה וכי היא נכונה ליום 25.3.2025, שהינו מועד הביקור בנכס.

8.8 ההערכה נקובה בשקל חדש, בעלי הנכס הינו פרטי וכי סביר כי במכירת הנכס מפרטי לפרטי לא יחול מע"מ. מכל מקום מאחר ועסקאות ההשוואה הינם מפרטיים שם לא חל מע"מ, הרי ככל ויתברר כי יחול מע"מ בעסקה שבנדון, הרי שחלק המע"מ יתווסף על השווי הנקוב בחו"ד (לרוב באמצעות חשבונית עצמית אותה יוצא העוסק הרוכש את המקרקעין).

עמוד 23 מתוך 26



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



23 מרץ, 2025
כ"ג אדר, תשפ"ה
מספרינו: 25-04788

לכבוד,
משרד האוצר רשות המיסים – אכיפת הגביה והוצל"פ
הזמנה מס' 42125

שומת מקרקעין מלאה

גוש 30009 חלקה 58 תת חלקה 2
רח' תל חי 1, פינת רח' כ"ט בנובמבר 29
שכונת קטמון הישנה, ירושלים



תוכן עניינים

1.	מטרת חוות הדעת	3
2.	מועד הביקור במקרקעין	3
3.	המועד הקובע להערכה	3
4.	פרטי הנכס:	3
5.	תיאור הסביבה	4
6.	המצב משפטי	10
7.	המצב התכנוני ורישוי בניה	15
8.	עקרונות ושיקולים בהערכה	23
9.	מחירים שוטפים ומחירים להשוואה ותחשיב אומדן שווי	24
10.	ההערכה	26

עמוד 26 מתוך 26



סניף י-ם : הגואל 2, אפרת, משרד : 02-9664663, פקס. 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



1. מטרת חוות הדעת

1.1 נתבקשתי על ידי עו"ד עופר חן, כונס הנכסים בתיק הוצל"פ מס' 505664-04-24, מטעם משרד האוצר רשות המיסים – אכיפת הגביה והוצל"פ, לשום את שווי השוק של המקרקעין שבנדון.

1.2 שווי שוק של המקרקעין, על פי חוות דעת זו, אמור לשקף את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום ובהתאמה לתאריכים הקובעים בחוות הדעת, וכאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד.

1.3 אין לעשות שימוש בחוות דעת זו אלא למטרה לה היא נועדה. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור. כל שימוש אחר בדו"ח טעון אישור בכתב מאת הח"מ.

2. מועד הביקור במקרקעין

הביקור בנכס נערך ביום 25.3.2025, על ידי עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין ואמנון פת שמאי מקרקעין. הביקור נערך בנוכחות מר ארקדי מטעם עו"ד עופר חן.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע לחוות הדעת 25 במרץ 2025- שהינו גם תאריך הביקור הנכס.

4. פרטי הנכס:

גוש	:	30009
חלקה	:	58
שטח החלקה הרשום	:	779 מ"ר
תת חלקה	:	2
שטח תת חלקה רשום ¹	:	11 מ"ר
מיקום	:	רחוב תל חי 1, פינת רחוב כ"ט בנובמבר 25, קטמון הישנה, ירושלים.
מהות	:	יחידה בקומת הקרקע אשר רשומה בפנקס הבתים המשותפים
בעלות	:	<u>כמוסד</u> אולם שימשה ככל הנראה כמשרד/ מגורים.
פרטית	:	

¹ לא אותר היתר בניה לנכס שבנדון. ע"פ מדידה גראפית של שטח היחידה מתוך תשריט הבית המשותף, שטח היחידה הינו כ-13.6 מ"ר כולל קירות. המדידה איננה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

5. תיאור הסביבה

הנכס שבנדון מהווה יחידה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים כמוסך בשטח רשום של 11 מ"ר, אולם בפועל אוחדה כיחידה אחת עם תת חלקה 1 הצמודה לה ונראה כי שימשה בעבר בפועל כמשרד/ מגורים. היחידה בנויה במנותק מבניין המגורים הבנוי על החלקה שבנדון בכתובת רח' תל חי 1, פינת רח' כ"ט בנובמבר 29, קטמון הישנה, ירושלים וידוע גם כגוש 30009 חלקה 58 תת חלקה 2 (להלן: "הנכס/ המקרקעין שבנדון")

שכונת קטמון (או גונן בשמה העברי הרשמי) היא שכונה בדרום-מרכז ירושלים. בקרב ירושלמים מקובל גם לכנותה קטמון הישנה, להבדילה מרצף שכונות הלוויין שלה "הקטמונים" (או "גוננים" - גונן א'-ט') שנבנו בשנות ה-50 של המאה ה-20 מדרום-מערב לקטמון כשיכונים לעולים חדשים. השם "קטמון הישנה" נועד לייחד את שכונת קטמון המקורית וההיסטורית, אשר בתיה הראשונים הוקמו סמוך למנזר סן סימון, ונבדלת מן "הקטמונים" גאוגרפית, היסטורית, אדריכלית וסוציו-אקונומית.

רמת הביקושים לדירות מגורים בשכונה הינה טובה מאוד באופן יחסי והיא מושכת אליה אוכלוסייה חזקה וזוגות צעירים רבים.

שכונת קטמון הישנה ממוקמת בדרום-מרכז ירושלים וגבולתיה:

מצפון - שכונות קריית שמואל וטלביה-קוממיות.

ממזרח - שכונת עמק רפאים – המושבה הגרמנית ושכונת המושבה היוונית.

מדרום - שכונת קטמונים

ממערב - שכונת גבעת הוורדים – רסקו.

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייה ותיקה לצד בנייה מתחדשת, ובבניינים בני 2 – 6 קומות מעל לקומת הקרקע / קומת מסחר.

רחוב תל חי הינו רחוב חד סטרי המחולק ל- 2 מקטעים: מקטע צפוני המתמשך מרחוב כ"ט בנובמבר מצפון אל רחוב רחל אימנו מדרום ומקטע דרומי המתמשך ממעגל תנועה המחבר בין הרחובות אלעזר המודעי, חזקיהו המלך וכובשי קטמון מדרום אל רחוב רחל אימנו מצפון. רחוב כ"ט בנובמבר הינו רחוב חד סטרי המתמשך מרחוב כובשי קטמון ממערב אל רחוב פרופסור יעקב שסקין ממזרח.

הפיתוח הסביבתי מלא והוא כולל תשתיות כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

עמוד 4 מתוך 26

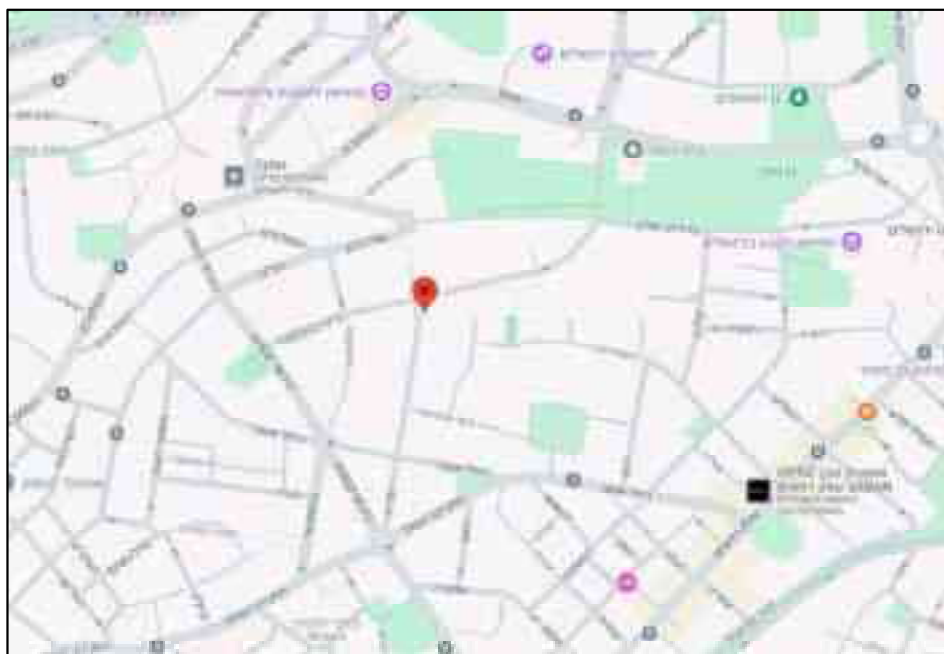


סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



להלן תרשים הסביבה להמחשה:



להלן תצ"א מתוך אתר ה- GIS הממשלתי לצורך המחשה:



עמוד 26 מתוך 26

להלן תצלום החלקה במודל תלת מימד (מבט מרחוב תל חי):



שביל גישה לנכס
שבנדון

עמוד 26 מתוך 26



סניף י-ם : הגואל 2, אפרת, משרד : 02-9664663, פקס. 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



5.1 תיאור החלקה והמבנה

החלקה שבנדון מהווה חלקה אי רגולרית בשטח חלקה רשום של 779 מ"ר, עליה בנוי בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי גג מעל קומת קרקע. הנכס שבנדון בנוי בצידה הדרומי של החלקה, כחלק ממבנה אשר איננו בנוי בקיר משותף עם בניין המגורים האמור לעיל.

המבנה בנוי בטון ובלוקים עם חיפוי חלקי מאבן פראית וגג שטוח.

החלקה ממוקמת ממזרח לרחוב תל חי ומדרום לרחוב כ"ט בנובמבר וגובלת:

- מצפון -** רחוב כ"ט בנובמבר ומעברו בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע.
 - מדרום -** בניין מגורים בתהליך בנייה במסגרת התחדשות עירונית (תמ"א 38) על החלקה יבנה בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע.
 - ממזרח -** בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע וגג רעפים.
 - ממערב -** רחוב תל חי ומעברו בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע.
- להלן תמונות חיצוניות של המבנה ומודל תלת מימד מאתר הוועדה המקומית:



עמוד 7 מתוך 26

5.2 תיאור הנכס:

הנכס שבנדון מהווה יחידה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים כמוסך בשטח רשום של 11 מ"ר, אולם בפועל אוחדה כיחידה אחת עם תת חלקה 1 הצמודה לה ונראה כי שימשו בעבר בפועל כמשרד/ מגורים. היחידה בנויה במנותק מבניין המגורים הבנוי על החלקה שבנדון בכתובת רח' תל חי 1, פינת רח' כ"ט בנובמבר 29, קטמון הישנה, ירושלים וידוע גם כגוש 30009 חלקה 58 תת חלקה 2 (להלן: "**הנכס/ המקרקעין שבנדון**").

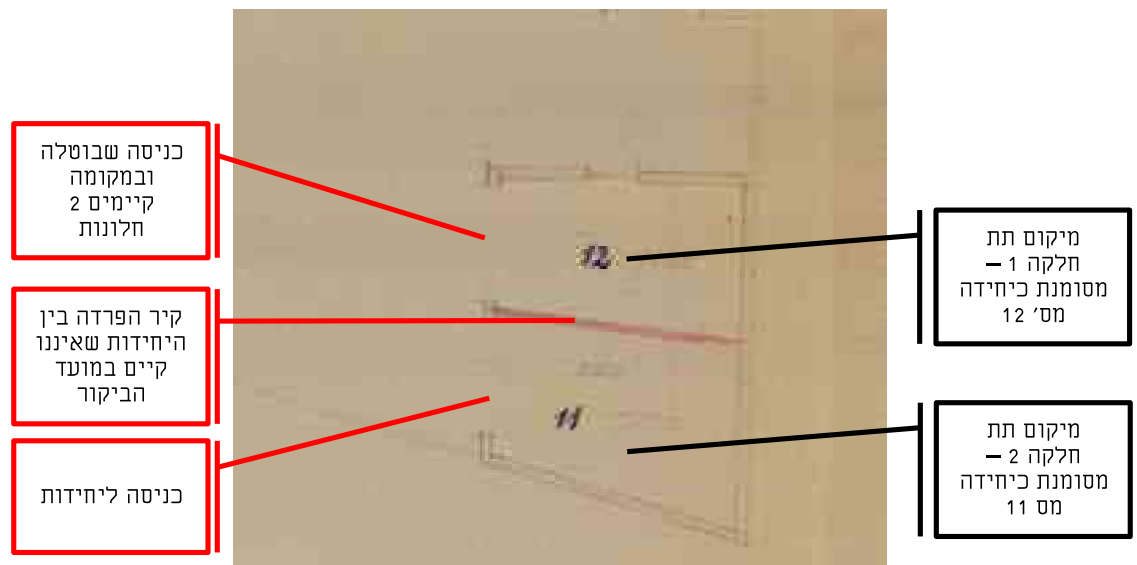
בהתאם לתשריט הבית המשותף המבנה בו בנוי הנכס שבנדון כולל 2 תתי חלקות נפרדות אשר רשומות כל אחת כמוסך (תת חלקה 1 אשר מסומנת כיחידה מס' 12 בתשריט הבית המשותף ותת חלקה 2 שבנדון אשר מסומנת כיחידה מס' 11 בתשריט הבית המשותף).

להלן תיאור הנכס בהתאם לנראה בעין ביום הביקור ומתשריט הבית המשותף:

הגישה לנכס מרח' תל חי באמצעות שביל מרוצף. דלת הכניסה לנכס בפועל הינה מתת חלקה 2.

הנכס בגובה של כ- 3 מ', עם ריצוף קרמיקה 60/60 ס"מ, מטבחון הכולל משטח עבוה משיש מעל ארון, חלון הפונה לכיוון מערב וחלון הפונה לכיוון צפון, מזגן עילי וחדר רחצה ושירותים הכולל מקלחון, אסלה וחלון הפונה לכיוון מערב.

להלן תשריט הנכס מתוך תשריט הבית המשותף לצורך המחשה:



עמוד 8 מתוך 26

להלן תמונות מיום הביקור בנכס (עבור תתי חלקות 1 ו-2 שאוחדו):



עמוד 9 מתוך 26



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



6. המצב משפטי

6.1 רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 4.12.2024, נסח מס' 239990 עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

א. זיהוי

גוש : 30009
חלקה : 58
תת חלקה : 2

ב. תיאור הנכס

תיאור דירה : מוסך
תיאור קומה : קרקע
שטח : 11 מ"ר
סימון בתשריט : 11
החלק ברכוש המשותף : 11/534 חלקים

ג. בעלויות

אורן ירון ת"ז : 057388738 בשלמות

ד. הערות

- רשומה הערה לפי סי' 11א(2) לפקודת המיסים (גביה), על שם מע"מ תל אביב 1, על סכום של 112,744 ₪ בשלמות. הערה: תיק 057388738 מתאריך 4.8.2021.
- רשומה הערה לפי סי' 11א(2) לפקודת המיסים (גביה), על שם מע"מ ירושלים, על סכום של 376,315 ש"ח בשלמות. הערה: תיק 057388738 מתאריך 9.11.2021.
- רשומה הערה על מינוי נאמן על שם עו"ד מסיקה רן מס' רישיון 18658. הערה: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי מס' תיק ממונה 380114 מיום 30.4.2024.

עמוד 10 מתוך 26



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



ה. הרכוש המשותף

רשויות	:	עיריית ירושלים
שטח	:	779 מ"ר
סוג מקרקעין	:	מירי
כתובת	:	תל חי 1, ירושלים.
תקנון	:	מצוי
תתי חלקות	:	12

6.2 תיק בית משותף

- צו רישום בית משותף ניתן ביום 5.9.1956, להלן פירוט היחידות מתוך צו הרישום:

1. מבית חורג של ארבע קומות ופרווח כדלמלן :					
קומה	מספר היחידה	שטח היחידה במ"ר	מספר חדרים	מספר חדרים	מספר חדרים
קומה ראשונה	62/1	12	11	1	1
קומה שנייה	62/2	11	11	1	1
קומה שלישית	62/3	10	10	1	1
קומה רביעית	62/4	9	9	1	1
קומה חמישית	62/5	8	8	1	1
קומה ששית	62/6	7	7	1	1
קומה שביעית	62/7	6	6	1	1
קומה שמינית	62/8	5	5	1	1
קומה תשיעית	62/9	4	4	1	1
קומה עשירית	62/10	3	3	1	1
קומה חמש עשרה	62/11	2	2	1	1
קומה שש עשרה	62/12	1	1	1	1

שטחי פנויים הסטטגים במחירם כמנו אי ק"ג ב"י

ב"י מרכוש משותף יפול מספר משנה 62/13

* יוער כי החלקה שבנדון סווגה בעבר כגוש שומה 30009 חלקה 62.

* ניתן לראות כי תת חלקה 2 שבנדון, מסומנת בתשריט כיחידה מס' 11.

הערה: ניתן לראות כי הנכס שבנדון סומן כמוסך ולא כמחסן!

עמוד 11 מתוך 26

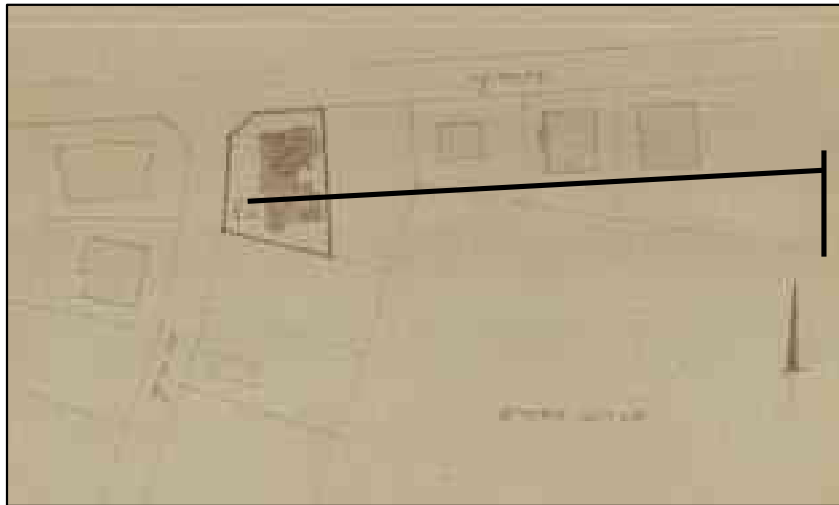


סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com

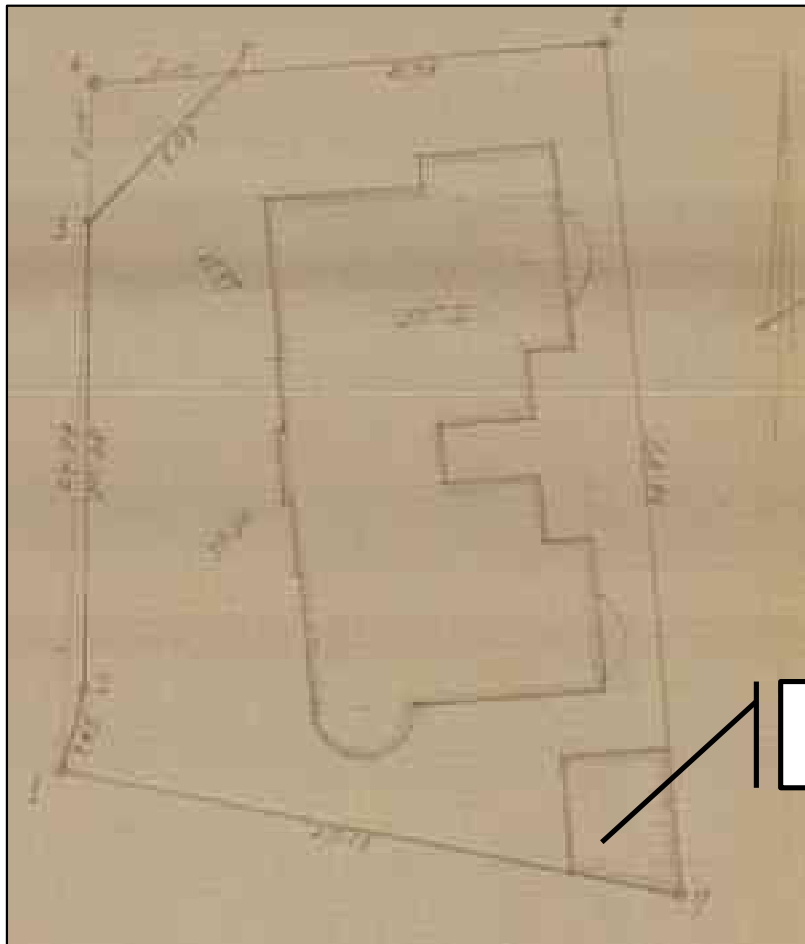


להלן תרשים מיקום החלקה מתוך תשריט הבית המשותף:



מיקום חלקה 58 (לשעבר
חלקה מס' 62)

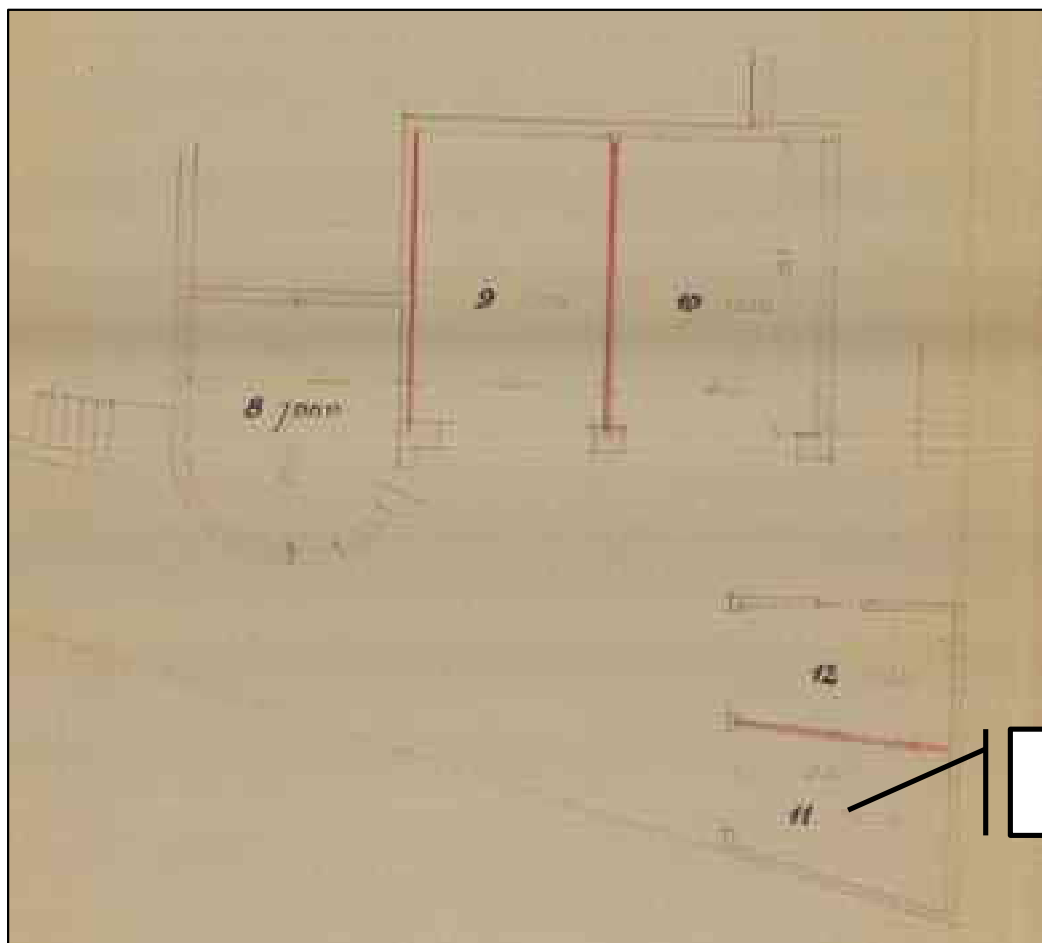
להלן תרשים המגרש מתוך תשריט הבית המשותף:



מיקום הנכס שבנדון
בחלקה

עמוד 12 מתוך 26

להלן תשריט קומת הקרקע מתוך תשריט הבית המשותף :



מיקום תת חלקה 2 –
מסומן כיחידה מס' 11
בתשריט

- תיקון צו בית משותף ניתן ביום 16.3.1974, לפיו בוטל ההצמדה המיוחדת של הגג המסומן באות א', ליחידת משנה מס' 12, ולהכללתו ברכוש המשותף. אין שינוי בהצמדה המסומנת באות ב'.
- תיקון צו בית משותף ניתן ביום 2.10.2014, לפיו בוטלו יחידות משנה מס' 6 ו-7 ונרשמו כיחידת משנה חדשה מס' 14. (מדובר בשינוי ביחידות בקומה הראשונה ואיננו מתייחס לנכס שבנדון).

עמוד 13 מתוך 26



סניף י-ם : הגואל 2, אפרת, משרד : 02-9664663, פקס. 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



6.3 ביאור כללי לעניין סיווג הנכס:

- ☒ כפי שיפורט להלן, לא נמצא היתר הבניה המקורי של הנכס ומשכך, לתשריט הבית המשותף ולתקנון והרישום הקנייני חשיבות מרובה בקביעת סטטוס המקרקעין שבנדון כפי שיורחב בפרק העקרונות.
- ☒ צו רישום הבית המשותף משנת 1956, בשנים הראשונות של הקמת המדינה וטרם אישור תוכנית מתאר 62 משנת 1959 בירושלים ועל כן, לשאלת רישום ותשריט הבית המשותף חשיבות כפולה ומכופלת.
- ☒ כאמור לעיל, הנכס הוגדר בתשריט ובתקנון כ"מוסד" ולא כמחסן, וכך גם רישומו כיום בפקס הבתים המשותפים. מבדיקה שערכתי, סביר יהיה כי הנכס נבנה כחניה ולא כמחסן, שכן הגדרתו כ"מוסד", תואמת הגדרה שהייתה רווחת בעבר (בדומה ל"גרז" באנגלית).
- ☒ חיזוקים נוספים לעמדתי ניתן למצוא בשטח ה"מוסד", התואם שטח חניה, כמו גם העובדה כי קיימת גישה לרכב וכי סך שטחי המוסד מותאם לחניות בודדות.
- ☒ זאת ועוד, התב"ע החלה על המקרקעין אינה מתירה מחסנים בקווי בניין במנותק מהבית ובפרט ששטח אחר הוגדר כ"מחסן" והינו חלק מהמקרקעין.
- ☒ לאור כל האמור לעיל ולאחר שנועצתי במומחים נוספים הגעתי לכלל מסקנה כי השימוש הקנייני בנכס שבנדון הינו תואם חניות וכך יוערך הנכס שבנדון.

6.4 הסתייגות

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטית.

חוות דעת זו הינה חוות דעת שמאית, המסתמכת על המקורות כפי שהובאו לעיל ובמידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתי, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה.

עמוד 14 מתוך 26



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



7. המצב התכנוני ורישוי בניה

7.1 מצב תכנוני

מבדיקה באתר הוועדה המקומית ירושלים, עולה כי על החלקה חלות בין היתר התכניות הבאות:

תב"ע				
תב"ע	שטח חנוכית	שטח חנוכית	תאריך סיום	תאריך סיום
2878	החלפת שטח סטנדרט	החלפת שטח סטנדרט לא חלקה	תחילת חק"מ	27/06/1989
130000	החלפת שטח סטנדרט	החלפת שטח סטנדרט לא חלקה	תחילת חק"מ	16/07/1989
מגרשים				
תב"ע	שטח חנוכית	שטח חנוכית	תאריך סיום	תאריך סיום
2878	החלפת שטח סטנדרט	החלפת שטח סטנדרט לא חלקה	תחילת חק"מ	27/06/1989
2878	החלפת שטח סטנדרט	החלפת שטח סטנדרט לא חלקה	תחילת חק"מ	27/06/1989
130000	החלפת שטח סטנדרט	החלפת שטח סטנדרט לא חלקה	תחילת חק"מ	16/07/1989
תכנית אב ומתאר שכונתית				
תב"ע	שטח חנוכית	שטח חנוכית	תאריך סיום	תאריך סיום
130001	החלפת שטח סטנדרט	החלפת שטח סטנדרט לא חלקה	תחילת חק"מ	17/02/1984

תכנית מתאר לירושלים מס' 62 אושרה למתן תוקף בי.פ. 687 ביום 16.7.1959

- יעוד :** אזור מגורים 1.
- שימושים :** השימושים המותרים באזור יהיו כשימושים המותרים באזורי מגורים לפי תכנית המתאר לירושלים.
- שטח מגרש מיני' :** 1,000 מ"ר.
- היקף בינוי :** 25% × 3 קומות וסה"כ 75%, תותר תוספת של 1% לקומה במגרשים פינתיים אחוזי בניה מרביים - 84%.
- במגרש מעל שטח מגרש מינימלי: תוספת % לשטח הרצפה לכל 100 מ"ר נוספים של מגרש - 9%.
- מספר קומות :** 3
- גובה :** 12.5 מ'.
- קווי בניין :** חזית - 6 מ', צדדי - 4 עד 5 מ', אחורי - 6 עד 7 מ'. מרחק מינימלי מאמצע הדרך - 10 מ'.

עמוד 15 מתוך 26



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



☒ **תכנית מס' 2878 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3692 ביום 27.8.1989**

מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לשטח פתוח ציבורי.
- ג. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ד. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח למוסד.
- ה. התוויית דרכים חדשות והרחבות דרכים, ביטול דרכים מאושרות, התוויית מעברים להולכי רגל.
- ו. קביעת חלק משכונת המושבה הגרמנית, המושבה היונית, קטמון וטלביה באזורים לשימור וזאת הן ע"י שמירה על אופי וסגנון ופרטי בנינים והן ע"י שמירה על פרטי סביבה כגון: רחובות, סמטאות, גדרות, שערים, עצים צמחיה.
- ז. קביעת בנינים אופייניים והוראות לגביהם.
- ט. קביעת גדרות ושערים לשימור.
- י. קביעת הנחיות לעצים לשימור.

הנכס שבנדון מסווג באזור מגורים 1 מיוחד, להלן הוראות התכנית לייעוד זה:

על אזור מגורים 1 מיוחד יחולו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות הבאות:

- מספר הקומות המרבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף).
- קווי הבניין לאורך שבילים להולכי רגל יהיו 4 מ'.
- קרוי הבניינים יהא באחת משתי האפשרויות הבאות:
 - א. גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, שטחים בחלל הגג שגובהם 2.2 מ' ומעלה יכללו במניין אחוזי הבניה המותרים (כלומר תתכן קומה רביעית מובלעת בחלל גג רעפים במידה ומיצוי זכויות הבניה לא מאפשר בדרך אחרת).
 - ב. גג שטוח מוקף מעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. תותר הבלטת מבנה מעלית בגובה 1.5 מ' נוספים על האמור לעיל.
- בבניה חדשה בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בניין שאינו מסווג כבניין אופייני, תותר בניית מרפסות זיזיות בצמוד לחדרי מגורים בלבד. מעקה המרפסת

עמוד 16 מתוך 26



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
- אורך החזית הרצופה של הבניינים החדשים הפונה לרחוב לא יעלה על 30 מ'. מעבר לכך, יידרש נתק או נסיגה של 3 מ' לפחות ממישור החזית.
- קווי הבניין לאורך שבילים להולכי רגל יהיו 4 מ'.
- החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבניין יהיה מגונן וגודל החלקה וצורתה מאפשרים פיצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים לשימור, זאת להנחת דעתו של מהנדס העיר.

להלן חלק מתוך תשריט התכנית לצורך המחשה:



שם היחידה	1	2	3	4	5
שטח היחידה					
שטח המגרש					
שטח המגרש					
שטח המגרש					
שטח המגרש					
שטח המגרש					
שטח המגרש					

עמוד 17 מתוך 26



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



תכנית תמ"א 38 על תיקוניה החל משנת 2005 :

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא לגבם היתר בניה קודם 1.1.1980 ומוסיפה בהם זכויות על מנת שניתן יהיה לחזקם מבחינה כלכלית מפני רעידות אדמה.

תמ"א 38/3' אושרה לאחרונה ב.פ. 7416 ביום 5.1.2017, קובעת בין היתר את

הוודאות בתוספת זכויות הבניה בהתאם לבינוי הקיים בפועל (הריסה ובניה) :

- בבניין בן קומה 1 - תותר תוספת של 1.5 קומות.
- בבניין בן 2 קומות - תוספת של 2.5 קומות.
- בבניין בן 3 קומות - תוספת של 3 קומות.
- בבניין בן 4 קומות - תוספת של 3.5 קומות.

7.2 פוטנציאל תכנוני:

☒ תכנית אב למושבות – קטמון הישנה מסמך אחרון עודכן ביום 26.1.2015:

משיחה עם גורמי תכנון בעריית ירושלים עולה כי התכנית מהווה מדיניות תכנונית. התכנית מהווה תכנית אב וכוללת בתוכה את שכונות: המושבה הגרמנית, מושבה היוונית, קטמון הישנה, טלביה, מתחם ברוריה ואזור תרבות חינוך וממשל. התכנית עוסקת בזיהוי "רוח המקום" והגדרת היררכיה שימורית הן מבחינה מרקמית והן מבחינה מבנית. בנוסף, התכנית קובעת אחוזי בנייה, תכסית וגובה בינוי לתוספות בנייה ולבנייה חדשה לכל אחד מהאזורים.

התכנית מגדירה את הנכס שבנדון באזור קטמון (C) :

ייעוד	:	מגורים 2 – שימור מרקמי ותוספת מתונה.
אחוז בנייה מירבי מעל לקרקע	:	135%
תכסית ²	:	35%
גובה מבנה	:	13.5 מ'
מספר קומות מירבי ³	:	4
קווי בניין	:	קדמי ⁴ – לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ', אחורי 5 מ'.
שימור	:	מבנה לשימור ב'.

² במידה והתכסית בקיימת בפועל גדולה יותר מזו המופיעה בטבלה, אזי תהיה התייחסות לתכסית קיימת ולא לתכסית המופיעה בטבלה ואחוזי הבניה יישארו כפי שהם בטבלה.

³ במבנה בעל גג רעפים, מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות וקומה רביעית מובלעת בגג רעפים. גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת. שיפוע הגג לא יעלה על 30%. סוג הגג יקבע בכפוף להנחיות מח' השימור בכפוף לתיק תיעוד ואו חו"ד יועץ שימור.

⁴ לפי קיים ברחוב, דהיינו, לפי חזית רחוב שתוטמע במסמכי התכנית ואשר תכלול את חזיתות המבנים מצומת לצומת ולא פחות מחזיתות של 3 מבנים מכל צד של המבנה נשוא התכנית/היתר.

הנחיות מיוחדות למבנים לשימור:

- מבנים לשימור ב' - מבנים הצבועים בתכנית "המדרג השימורי מתחמים ושימושים" בצבע תכלת הם מבנים לשימור עם תוספות בנייה בכפוף לתנאים מגבילים. במניין המבנים הללו נמצאים כל המבנים שהוגדרו כאופייניים על פי תכניות מאושרות 2878, 2154, 3137 ומבנים נוספים שנמצאו מתאימים להגדרה זו על פי סקר תכנית האב
- לא תתאפשר הריסת בניין לשימור.
 - לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש

להלן חלק מתוך תשריט התכנית לצורך המחשה:

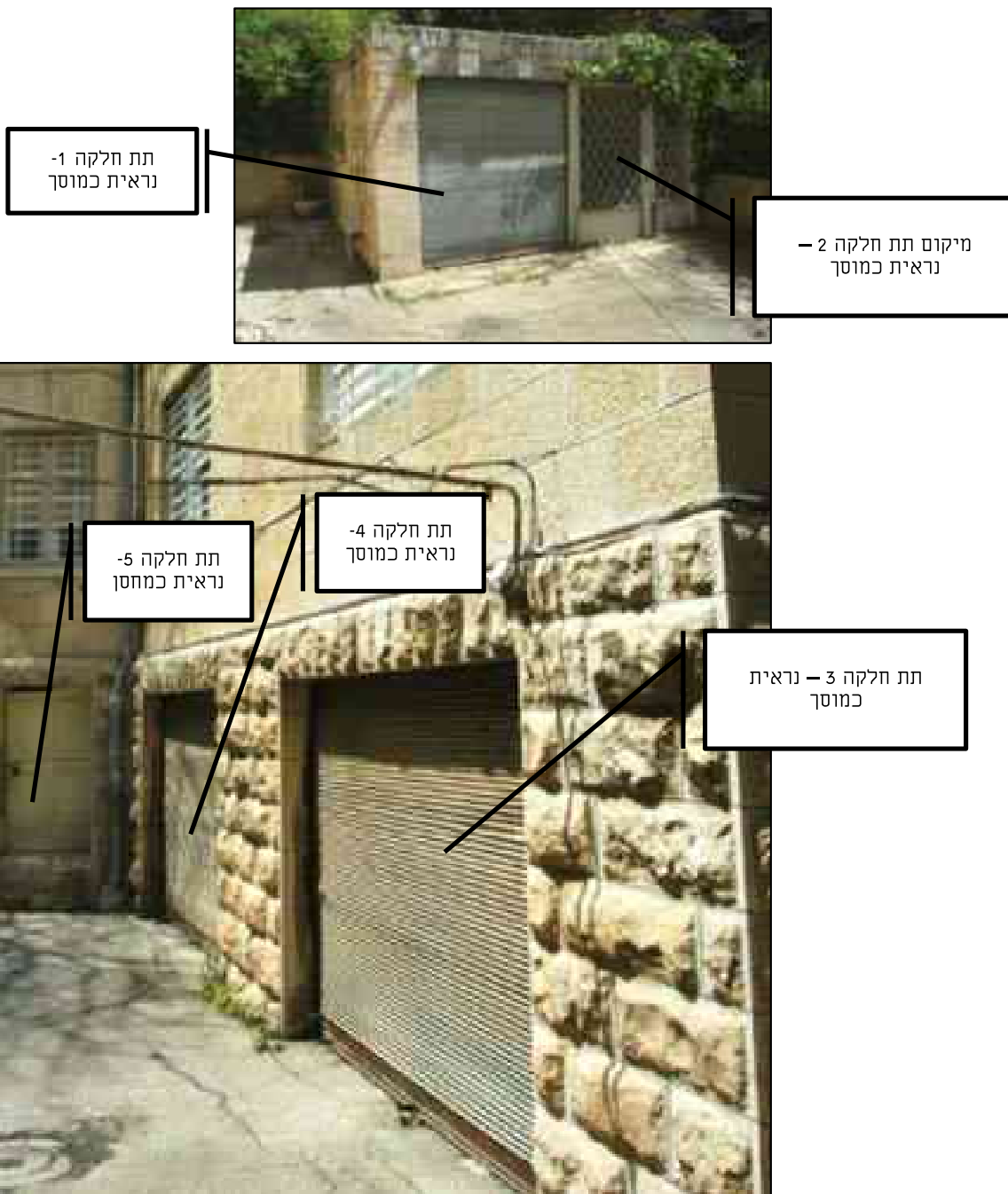


עמוד 19 מתוך 26

7.3 תיק תיעוד וחוות דעת שימור

מעיון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לא אותר תיק תיעוד ו/או חוות דעת שימור לנכס שבנדון.

אותרו מספר תמונות **שצולמו בעבר** (אולם לא ניתן לדעת בוודאות מה מועד צילומן), לפיהם ניראה כי הנכס שבנדון שימש כמוסך :



עמוד 26 מתוך 26

7.4 רישוי בנייה

מעיון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים לא אותר היתר בניה מקורי ו/או היתר בניה אחר לנכס שבנדון.
להלן אישור בדבר אי מציאת תיק בניין בניין מקורי:



The image shows a scanned official letter from the Jerusalem Municipality Building Department. At the top left is the department's logo. The letter is dated 30/3/25. The subject line reads: "לכל המעוניין - הודעה: אישור על אי מציאת תיק בניין תל חי 1". The main body of the letter states that, based on the records and the cadastral map of the area, no building permit was found for the property in question. It mentions a plot area of 30000 and a building area of 58. The letter is signed by the Director of the Building Department and includes a blue official stamp that reads "מחלקת רישוי בניה" and "מחלקת רישוי בניה". At the bottom, there is a small box with contact information for the department.

עמוד 21 מתוך 26

להלן מספר היתרי בניה אשר אותרו באתר הוועדה המקומית:

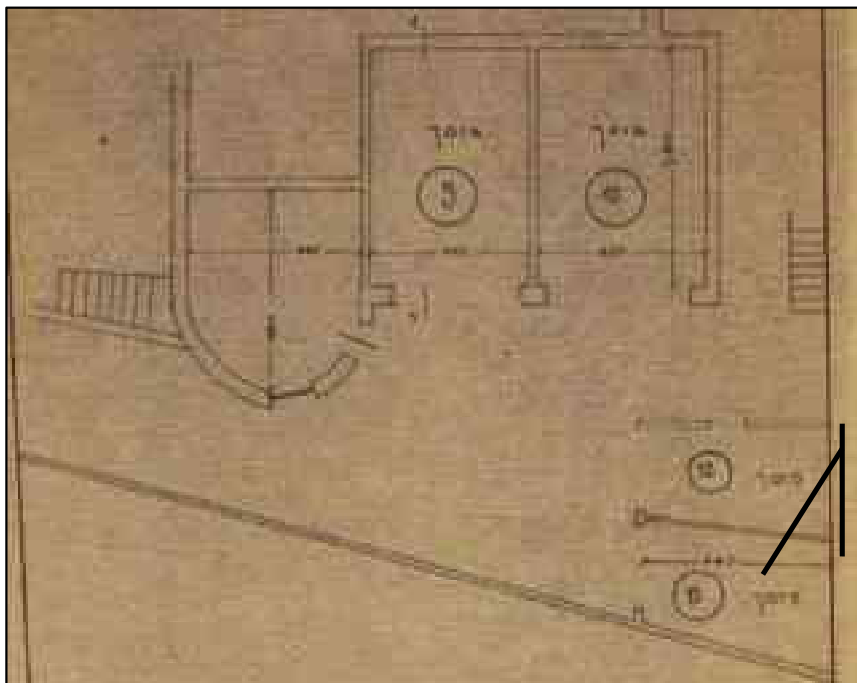
• **היתר בניה מס' 492 מיום 5.9.1976**

מהות ההיתר: תוספת בניה

הערה: ההיתר הנ"ל מתייחס לתוספת בניה בקומה ג' ואיננו מתייחס לנכס שבנדון, אולם מעיון בתשריט ההיתר ניתן לראות את קונטור הנכס. נוסף כי עצם הופעת הנכס שבנדון בתשריט מהווה לכל היותר תיאור של המצב הקיים במועד אישור ההיתר ואיננה מהווה היתר בניה ו/או אישור לכך שהנכס בנוי כדן, מאחר וההיתר מתייחס לקומה ג' בלבד.

משכך לא ניתן לדעת בוודאות אם הנכס שבנדון בנוי בהיתר ומה השימוש המאושר.

להלן תשריט קומת הקרקע בו מופיע הנכס שבנדון, מתוך תשריט ההיתר:



תת חלקה 2 שבנדון

• **היתר בניה מס' 56041 מיום 25.4.2006**

מהות ההיתר: פתיחת פתח יציאה לגג קיים מדירה קיימת.

הערה: ההיתר הנ"ל איננו מתייחס לנכס שבנדון אולם ניתן לראות אותו בתשריט קומת הקרקע.

• **היתר בניה מס' 110471 מיום 26.10.2016**

מהות ההיתר: תוספת פרגולה במרפסת בדירה שבקומה א'.

הערה: ההיתר הנ"ל איננו מתייחס לנכס שבנדון.

עמוד 22 מתוך 26

8. עקרונות ושיקולים בהערכה

בבואי לחוות דעתי לעניין אומדן שווי המקרקעין שבנדון, הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות והשיקולים כדלקמן:

8.1 הובא בחשבון את מיקום הנכס ברחוב תל חי 1, פינת רחוב כ"ט בנובמבר 29, שכונת קטמון הישנה, ירושלים.

8.2 הובא בחשבון כי הנכס שבנדון רשום כ"מוסד", ואף נראה כי שימש בעבר כמוסד, אולם נראה כי אוחד עם תת חלקה 1 ושימש בעבר כמשרד ו/או כיחידה.

8.3 הובא בחשבון שטחו הרשום של הנכס כ- 11 מ"ר.

8.4 הובא בחשבון כי לא אותר היתר בניה מקורי ו/או היתר מאוחר ספציפי לנכס שבנדון, אולם ניתן לראות את קונטור הנכס מהיתרי בניה אחרים שניתנו בחלקה אשר אינם מתייחסים לנכס שבנדון.

8.5 יוער כי בהתאם לתשריט הבית המשותף אשר אושר בשנת 1956, נראה כי הנכס היה בנוי עוד ממועד זה, כלומר טרם אישור תכנית מתאר 62.

8.6 הובא בחשבון מצבו התכנוני של הנכס שבנדון.

לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבית אולם ניתן להניח כי הינו בנוי על פי היתר כדין בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין. בשאלת סיווג הנכס שבנדון ולאחר ששקלתי, החלטתי כי למרות שימוש המקרקעין כמחסן ו/או יח"ד בעבר, לא ניתן להעריך את הנכס אלא כחניה עצמאית (תת חלקה נפרדת), שכן רישום הבית המשותף של הנכס כ"מוסד", כמו גם מיקום הנכס, שטחו, גודלו וממצאים רבים אחרים מלמדים כי הנכס שבנדון היה מיועד לחניה ולא למחסן כשימושו בפועל שכן שימוש כמחסן או משרד אינו מותר במסגרת תוכנית המתאר כך שלא ניתן להכשיר שימוש זה וכי סביר כי גם בעבר, שימש הנכס במקור כחניה מקורה שמשמעותה "גרז" באנגלית, וכך גם נראה בהתאם לממצאים רבים אחרים בכלל המרשמים הקיימים וזאת למרות שכאמור לא מצאתי היתר בניה מקורי לנכס. **ככל ויימצא אחרת יש להעביר זאת לעיוני ובהתאם ייתכן כי יהיה מקום לעדכן את חוות הדעת.**

8.7 בחוות הדעת אין התייחסות לתשלום מס שבח ו/או דמי היטל השבחה וכי היא נכונה ליום 25.3.2025, שהינו מועד הביקור בנכס.

8.8 ההערכה נקובה בשקל חדש, בעלי הנכס הינו פרטי וכי סביר כי במכירת הנכס מפרטי לפרטי לא יחול מע"מ. מכל מקום מאחר ועסקאות ההשוואה הינם מפרטיים שם לא חל מע"מ, הרי ככל ויתברר כי יחול מע"מ בעסקה שבנדון, הרי שחלק המע"מ יתווסף על השווי הנקוב בחו"ד (לרוב באמצעות חשבונית עצמית אותה יוצא העוסק הרוכש את המקרקעין).

עמוד 23 מתוך 26



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



23 מרץ, 2025
כ"ג אדר, תשפ"ה
מספרינו: 25-04789

לכבוד,
משרד האוצר רשות המיסים – אכיפת הגביה והוצל"פ
הזמנה מס' 42125

שומת מקרקעין מלאה

גוש 30009 חלקה 58 תת חלקה 3
רח' תל חי 1, פינת רח' כ"ט בנובמבר 29
שכונת קטמון הישנה, ירושלים



תוכן עניינים

1.	מטרת חוות הדעת	3
2.	מועד הביקור במקרקעין	3
3.	המועד הקובע להערכה	3
4.	פרטי הנכס:	3
5.	תיאור הסביבה	4
6.	המצב משפטי	10
7.	המצב התכנוני ורישוי בניה	15
8.	עקרונות ושיקולים בהערכה	23
9.	מחירים שוטפים ומחירים להשוואה ותחשיב אומדן שווי	24
10.	ההערכה	27

עמוד 2 מתוך 27



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



1. מטרת חוות הדעת

1.1 נתבקשתי על ידי עו"ד עופר חן, כונס הנכסים בתיק הוצל"פ מס' 505664-04-24, מטעם משרד האוצר רשות המיסים – אכיפת הגביה והוצל"פ, לשום את שווי השוק של המקרקעין שבנדון.

1.2 שווי שוק של המקרקעין, על פי חוות דעת זו, אמור לשקף את התמורה הסבירה הצפויה במקרה של קונה ומוכר מרצון, בתנאי השוק הקיימים כיום ובהתאמה לתאריכים הקובעים בחוות הדעת, וכאשר הנכס פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושיעבוד.

1.3 אין לעשות שימוש בחוות דעת זו אלא למטרה לה היא נועדה. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור. כל שימוש אחר בדו"ח טעון אישור בכתב מאת הח"מ.

2. מועד הביקור במקרקעין

הביקור בנכס נערך ביום 25.3.2025, על ידי עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין ואמנון פת שמאי מקרקעין. הביקור נערך בנוכחות מר ארקדי מטעם עו"ד עופר חן.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע לחוות הדעת 25 במרץ 2025- שהינו גם תאריך הביקור הנכס.

4. פרטי הנכס:

גוש	:	30009
חלקה	:	58
שטח החלקה הרשום	:	779 מ"ר
תת חלקה	:	3
שטח תת חלקה רשום ¹	:	23 מ"ר
מיקום	:	רחוב תל חי 1, פינת רחוב כ"ט בנובמבר 25, קטמון הישנה, ירושלים.
מהות	:	יחידה בקומת הקרקע אשר רשומה בפנקס הבתים המשותפים כמוסך אולם שימשה בעבר ככל הנראה כמשרד ואו יח"ד.
בעלות	:	פרטית

¹ לא אותר היתר בניה לנכס שבנדון. ע"פ מדידה גראפית של שטח היחידה מתוך תשריט הבית המשותף, שטח היחידה הינו כ- 28.3 מ"ר כולל קירות. המדידה איננה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

5. תיאור הסביבה

הנכס שבנדון מהווה יחידה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים כמוסך בשטח רשום של 23 מ"ר, אולם בפועל נראה כי שימשה בפועל כמשרד/ יח"ד. היחידה בנויה בקומת הקרקע של בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי גג מעל קומת הקרקע, בכתובת רח' תל חי 1, פינת רח' כ"ט בנובמבר 29, קטמון הישנה, ירושלים וידוע גם כגוש 30009 חלקה 58 תת חלקה 3 (להלן: "הנכס/ המקרקעין שבנדון")

שכונת קטמון (או גונן בשמה העברי הרשמי) היא שכונה בדרום-מרכז ירושלים. בקרב ירושלמים מקובל גם לכנותה קטמון הישנה, להבדילה מרצף שכונות הלוויין שלה "הקטמונים" (או "גוננים" - גונן א'-ט') שנבנו בשנות ה-50 של המאה ה-20 מדרום-מערב לקטמון כשיכונים לעולים חדשים. השם "קטמון הישנה" נועד לייחד את שכונת קטמון המקורית וההיסטורית, אשר בתיה הראשונים הוקמו סמוך למנזר סן סימון, ונבדלת מן "הקטמונים" גאוגרפית, היסטורית, אדריכלית וסוציו-אקונומית.

רמת הביקושים לדירות מגורים בשכונה הינה טובה מאוד באופן יחסי והיא מושכת אליה אוכלוסייה חזקה וזוגות צעירים רבים.

שכונת קטמון הישנה ממוקמת בדרום-מרכז ירושלים וגבולותיה:

מצפון - שכונות קריית שמואל וטלביה-קוממיות.

ממזרח - שכונת עמק רפאים – המושבה הגרמנית ושכונת המושבה היוונית.

מדרום - שכונת קטמונים

ממערב - שכונת גבעת הוורדים – רסקו.

סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייה ותיקה לצד בנייה מתחדשת, ובבניינים בני 2 – 6 קומות מעל לקומת הקרקע / קומת מסחר.

רחוב תל חי הינו רחוב חד סטרי המחולק ל- 2 מקטעים : מקטע צפוני המתמשך מרחוב כ"ט בנובמבר מצפון אל רחוב רחל אימנו מדרום ומקטע דרומי המתמשך ממעגל תנועה המחבר בין הרחובות אלעזר המודעי, חזקיהו המלך וכובשי קטמון מדרום אל רחוב רחל אימנו מצפון. רחוב כ"ט בנובמבר הינו רחוב חד סטרי המתמשך מרחוב כובשי קטמון ממערב אל רחוב פרופסור יעקב שסקין ממזרח.

הפיתוח הסביבתי מלא והוא כולל תשתיות כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכו'.

עמוד 4 מתוך 27

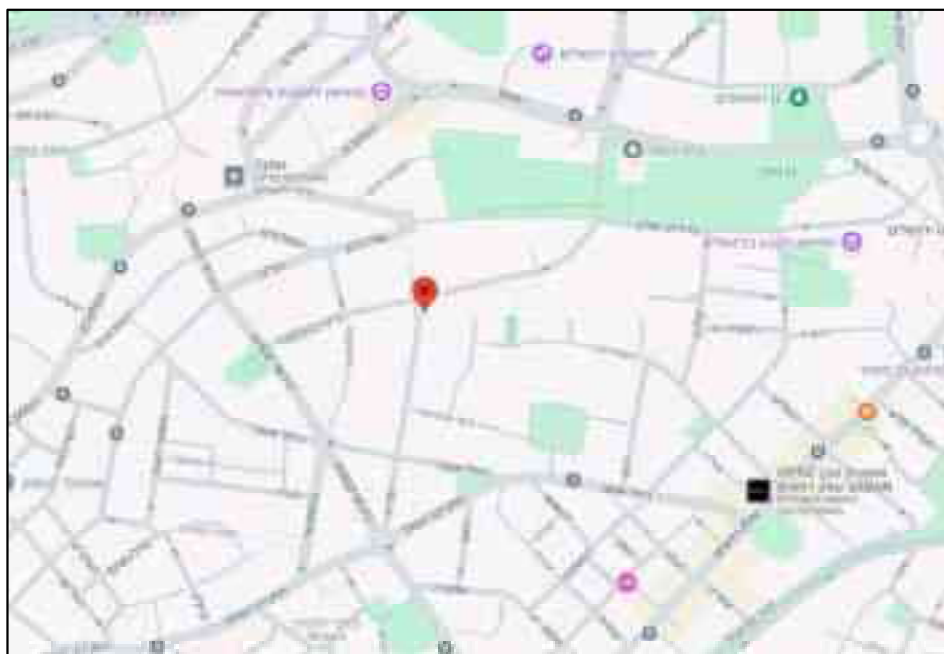


סניף י-ם : הגואל 2, אפרת, משרד : 02-9664663, פקס : 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



להלן תרשים הסביבה להמחשה:



להלן תצ"א מתוך אתר ה-GIS הממשלתי לצורך המחשה:



עמוד 5 מתוך 27



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



להלן תצלום החלקה במודל תלת מימד (מבט מרחוב תל חי):



שביל גישה לנכס
שבנדון

עמוד 27 מתוך 27



סניף י-ם : הגואל 2, אפרת, משרד : 02-9664663, פקס. 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



5.1 תיאור החלקה והמבנה

החלקה שבנדון מהווה חלקה אי רגולרית בשטח חלקה רשום של 799 מ"ר, עליה בנוי בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי גג מעל קומת קרקע.

המבנה בנוי בטון ובלוקים עם חיפוי חלקי מאבן פראית וגג שטוח מבטון.

החלקה ממוקמת ממזרח לרחוב תל חי ומדרום לרחוב כ"ט בנובמבר וגובלת:

- מצפון -** רחוב כ"ט בנובמבר ומעברו בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע.
 - מדרום -** בניין מגורים בתהליך בנייה במסגרת התחדשות עירונית (תמ"א 38) על החלקה יבנה בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע.
 - ממזרח -** בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע וגג רעפים.
 - ממערב -** רחוב תל חי ומעברו בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע.
- להלן תמונות חיצוניות של המבנה ומודל תלת מימד מאתר הוועדה המקומית:



רחוב תל חי

שביל גישה לנכס
שבנדון

עמוד 7 מתוך 27

5.2 תיאור הנכס:

הנכס שבנדון מהווה יחידה הרשומה בפנקס הבתים המשותפים כמוסך בשטח רשום של 23 מ"ר, אולם בפועל נראה כי שימשה בפועל כמשרד/ יח"ד. היחידה בנויה בקומת הקרקע של בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי גג מעל קומת הקרקע, בכתובת רח' תל חי 1, פינת רח' כ"ט בנובמבר 29, קטמון הישנה, ירושלים וידוע גם כגוש 30009 חלקה 58 תת חלקה 3 (להלן: "הנכס/ המקרקעין שבנדון")

להלן תיאור הנכס בהתאם לנראה בעין ביום הביקור ומתשריט הבית המשותף:

הגישה לנכס מרח' תל חי באמצעות שביל מרוצף וירידה של 2 מדרגות למפלס הנכס. הנכס בגובה של כ- 2.35 מ', עם ריצוף פלסו 60/30 ס"מ, מטבחון הכולל משטח עבודה משיש מעל ארון, מזגן עילי, חדר רחצה ושירותים הכולל הכולל מקלחון, אסלה וחלון הפונה לכיוון דרום.

להלן תשריט הנכס מתוך תשריט הביתה משותף לצורך המחשה:



מיקום תת
חלקה 3 –
מסומנת כיחידה
10 מ'²

כניסה למוסך

עמוד 8 מתוך 27

להלן תמונות מיום הביקור בנכס:



עמוד 9 מתוך 27



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



6. המצב משפטי

6.1 רישום

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 4.12.2024, נסח מס' 239991 עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

א. זיהוי

גוש : 30009
חלקה : 58
תת חלקה : 3

ב. תיאור הנכס

תיאור דירה : מוסך
תיאור קומה : קרקע
שטח : 23 מ"ר
סימון בתשריט : 10
החלק ברכוש המשותף : 23/534 חלקים

ג. בעלויות

אורן ירון ת"ז : 057388738 בשלמות

ד. הערות

- רשומה הערה לפי ס' 11א(2) לפקודת המיסים (גביה), על שם מע"מ תל אביב 1, על סכום של 112,744 ₪ בשלמות. הערה: תיק 057388738 מתאריך 4.8.2021.
- רשומה הערה לפי ס' 11א(2) לפקודת המיסים (גביה), על שם מע"מ ירושלים, על סכום של 376,315 ש"ח בשלמות. הערה: תיק 057388738 מתאריך 9.11.2021.
- רשומה הערה על מינוי נאמן על שם עו"ד מסיקה רן מס' רישיון 18658. הערה: הממונה על הליכי חדלות פירעון ושיקום כלכלי מס' תיק ממונה 380114 מיום 30.4.2024.

עמוד 10 מתוך 27



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



ה. הרכוש המשותף

רשויות	:	עיריית ירושלים
שטח	:	779 מ"ר
סוג מקרקעין	:	מירי
כתובת	:	תל חי 1, ירושלים.
תקנון	:	מצוי
תתי חלקות	:	12

6.2 תיק בית משותף

- צו רישום בית משותף ניתן ביום 5.9.1956, להלן פירוט היחידות מתוך צו הרישום:

1. מבית חורג של ארבע קומות ופרוטו כדלמלן :						
מס' קומה	מס' חדרים	שטח חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים	מס' חדרים
קומה 1	12	11	1	1	1	1
קומה 2	10	25	1	1	1	1
קומה 3	9	25	2	1	1	1
קומה 4	8	19	1	1	1	1
קומה 5	7	57	2	1	1	1
קומה 6	8	55	1	1	1	1
קומה 7	5	25	1	1	1	1
קומה 8	4	42	5	1	1	1
קומה 9	3	55	4	1	1	1
קומה 10	2	30	4	1	1	1
קומה 11	1	58	5	1	1	1
קומה 12	1	58	5	1	1	1

*יוער כי החלקה שבנדון סווגה בעבר כגוש שומה 30009 חלקה 62.

*ניתן לראות כי תת חלקה 3 שבנדון, מסומנת בתשריט כיחידה מס' 10.

עמוד 11 מתוך 27

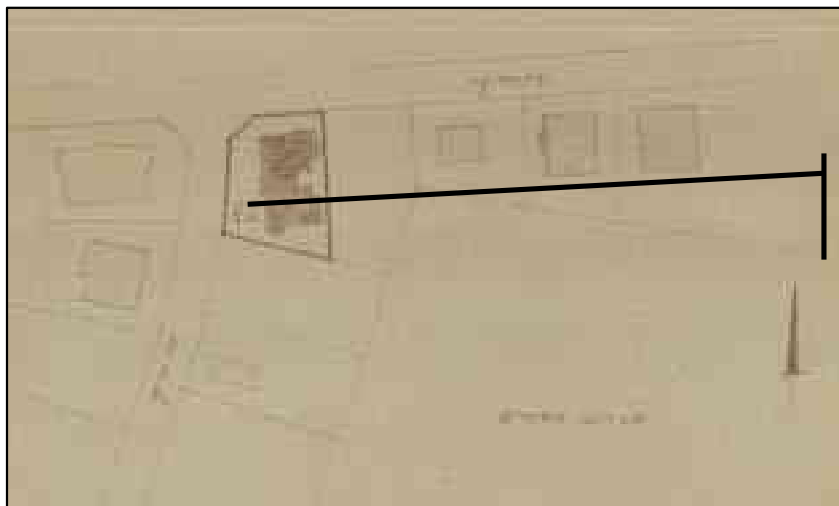


סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com

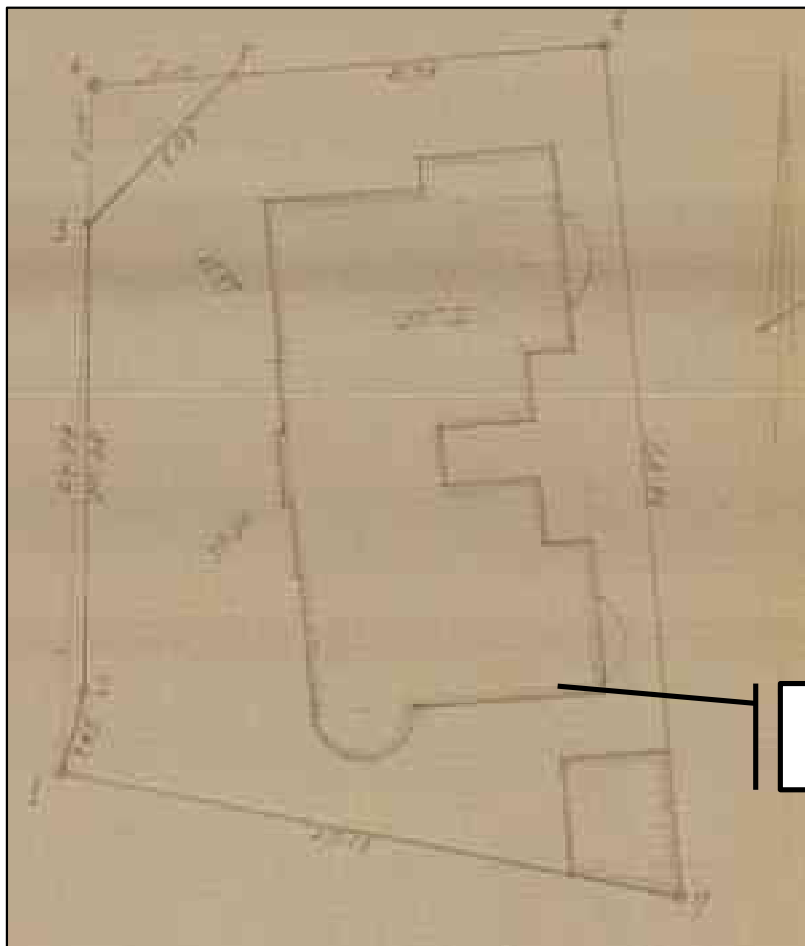


להלן תרשים מיקום החלקה מתוך תשריט הבית המשותף:



מיקום חלקה 58 (לשעבר
חלקה מס' 62)

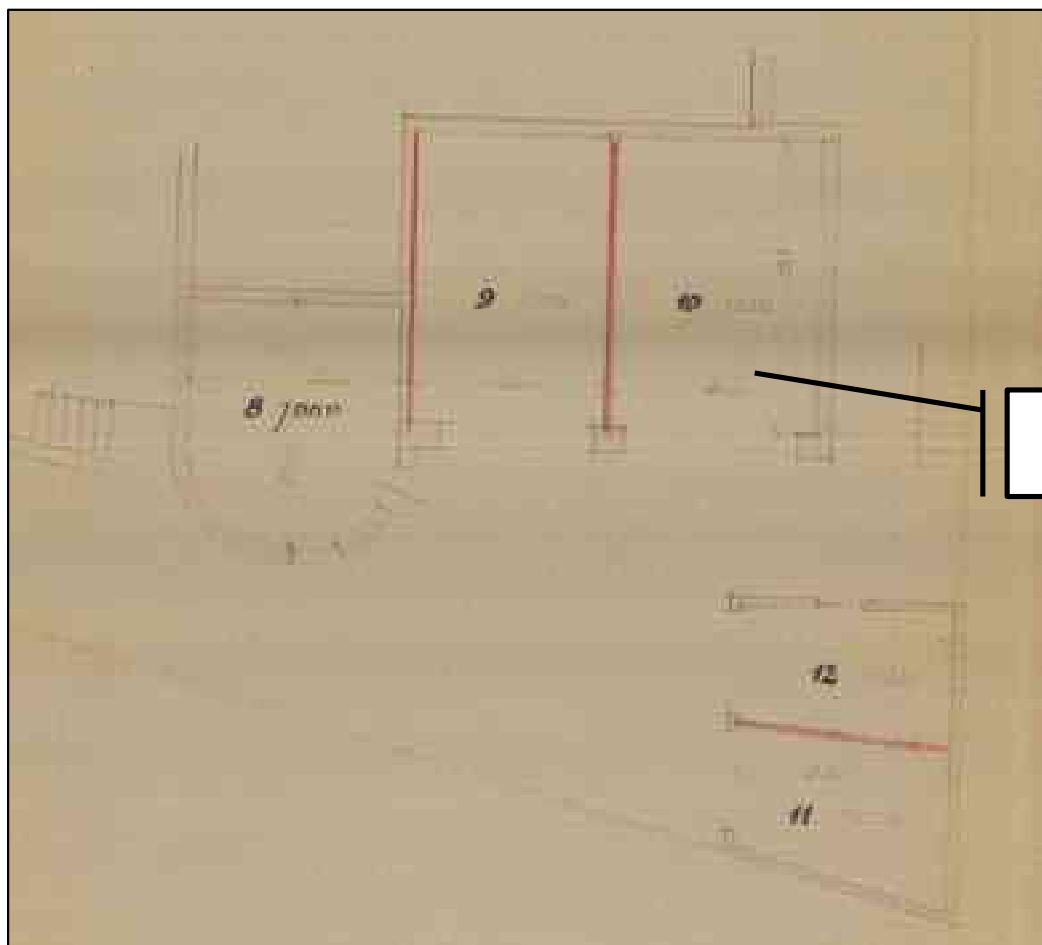
להלן תרשים המגרש מתוך תשריט הבית המשותף:



מיקום הנכס שבנדון
בחלקה

עמוד 12 מתוך 27

להלן תשריט קומת הקרקע מתוך תשריט הבית המשותף :



מיקום תת חלקה 3 –
מסומן כיחידה מס' 10
בתשריט

- תיקון צו בית משותף ניתן ביום 16.3.1974, לפיו בוטל ההצמדה המיוחדת של הגג המסומן באות א', ליחידת משנה מס' 12, ולהכללתו ברכוש המשותף. אין שינוי בהצמדה המסומנת באות ב'.
- תיקון צו בית משותף ניתן ביום 2.10.2014, לפיו בוטלו יחידות משנה מס' 6 ו-7 ונרשמו כיחידת משנה חדשה מס' 14. (מדובר בשינוי ביחידות בקומה הראשונה ואיננו מתייחס לנכס שבנדון).

עמוד 13 מתוך 27



סניף י-ם : הגואל 2, אפרת, משרד : 02-9664663, פקס. 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



6.3 ביאור כללי לעניין סיווג הנכס:

- ☒ כפי שיפורט להלן, לא נמצא היתר הבניה המקורי של הנכס ומשכך, לתשריט הבית המשותף ולתקנון והרישום הקנייני חשיבות מרובה בקביעת סטטוס המקרקעין שבנדון כפי שיורחב בפרק העקרונות.
- ☒ צו רישום הבית המשותף משנת 1956, בשנים הראשונות של הקמת המדינה וטרם אישור תוכנית מתאר 62 משנת 1959 בירושלים ועל כן, לשאלת רישום ותשריט הבית המשותף חשיבות כפולה ומכופלת.
- ☒ כאמור לעיל, הנכס הוגדר בתשריט ובתקנון כ"מוסך" ולא כמחסן, וכך גם רישומו כיום בפנקס הבתים המשותפים. מבדיקה שערכתי, סביר יהיה כי הנכס נבנה במקור כחניה ולא כמחסן, שכן הגדרתו כ"מוסך", תואמת הגדרה שהייתה רווחת בעבר (בדומה ל"גרז" באנגלית).
- ☒ מיקום המוסך בין העמודים תוך מתן אפשרות לכניסת רכבים ללא חסימה מצד מוסכים אחרים מלמדת לכאורה כי הנכס שבנדון נבנה במקור כחניה.
- ☒ יחד עם זאת, ובניגוד לעמדתי בתתי חלקות 1 ו-2 הבנויים במנותק מהמבנה, הנכס שבנדון בנוי תחת המבנה בקירוי של שטח בנוי של הקומה שמעליו וכי שימוש במוסך כאחסנה לא ניתן לאכיפה גם אם נאמר כי ההיתר המקורי היה עבור חניה שכן ממילא עסקינן בחניה מקורה מתחת לבית הבנוי.
- ☒ לאור כל האמור לעיל, באומדן הנכס שבנדון, ערכתי שני תחשיבים האחד כחניה והשני כמחסן ומצאתי כי השימוש המיטבי לנכס הינו מחסן למגורים שכן שוויו נקבע בהתאמה לשווי מגורים בסביבת הנכס.
- ☒ היותו של הנכס תת חלקה נפרדת מאפשר סחירות ועצמאות לתת החלקה ומן הראוי היה לגלם תוספת שווי בגין אפשרות זאת, יחד עם זאת לאור הגדרתו של הנכס כ"מוסך", לא הבאתי מקדם תוספת שווי לסחירות הנכס שכן תוספת שווי זו מתאינת עם העובדה כאמור כי עסקינן לכאורה במוסך אשר שימש כחניה.

6.4 הסתייגות

אין בתיאור המצב המשפטי כדי להוות חוות דעת משפטית. חוות דעת זו הינה חוות דעת שמאית, המסתמכת על המקורות כפי שהובאו לעיל ובמידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעתי, ייתכן ויהיה בהם כדי לשנות את ההערכה. ככל ויוברר אחרת מהאמור בס' 6.3 יש להביא לידיעתי וייתכן כי יהיה מקום לשנות את מסקנות חוות הדעת בהתאם.

עמוד 14 מתוך 27



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



7. המצב התכנוני ורישוי בניה

7.1 מצב תכנוני

מבדיקה באתר הוועדה המקומית לירושלים, עולה כי על החלקה חלות בין היתר התכניות הבאות:

תב"ע				
תב"ע	שטח חנוכית	שטח חנוכית	שטח חנוכית	תאריך סיום
2878	החלפת שטח סמל באסמ	שטח חנוכית מתאר לא אלקה	תחילת חנוכי	27/06/1989
130000	חומה 62 קושי 3000%	חנוכית 62 קושי	תחילת חנוכי	16/07/1988
מגרשים				
תב"ע	תא שטח	שטח	שטח חנוכית	תאריך סיום
2878	121 א	חדר קריאה או חנוכית	-	27/06/1989
2878	100	אזור מגורים 1	-	27/06/1989
130000	10	אזור מגורים 1	77%	16/07/1988
תכנית אב ומתאר שכונתית				
תב"ע	שטח	שטח חנוכית	שטח חנוכית	תאריך סיום
130000	3000%	חנוכית	10	17/02/04 4152679443

תכנית מתאר לירושלים מס' 62 אושרה למתן תוקף בי.פ. 687 ביום 16.7.1959

- יעוד :** אזור מגורים 1 .
- שימושים :** השימושים המותרים באזור יהיו כשימושים המותרים באזורי מגורים לפי תכנית המתאר לירושלים.
- שטח מגרש מיני' :** 1,000 מ"ר.
- היקף בינוי :** 25% × 3 קומות וסה"כ 75% , תותר תוספת של 1% לקומה במגרשים פינתיים
- אחוזי בניה מרביים - 84% .
- במגרש מעל שטח מגרש מינימלי : תוספת % לשטח הרצפה
- לכל 100 מ"ר נוספים של מגרש – 0.9% .
- מספר קומות :** 3
- גובה :** 12.5 מ'.
- קווי בניין :** חזית - 6 מ', צדדי - 4 עד 5 מ', אחורי - 6 עד 7 מ'.
- מרחק מינימלי מאמצע הדרך – 10 מ'.

עמוד 15 מתוך 27



סניף י-ם : הגואל 2, אפרת, משרד : 02-9664663, פקס : 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



☒ **תכנית מס' 2878 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3692 ביום 27.8.1989**

מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לשטח פתוח ציבורי.
- ג. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ד. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לשטח למוסד.
- ה. התוויית דרכים חדשות והרחבות דרכים, ביטול דרכים מאושרות, התוויית מעברים להולכי רגל.
- ו. קביעת חלק משכונת המושבה הגרמנית, המושבה היונית, קטמון וטלביה באזורים לשימור וזאת הן ע"י שמירה על אופי וסגנון ופרטי בנינים והן ע"י שמירה על פרטי סביבה כגון: רחובות, סמטאות, גדרות, שערים, עצים צמחיה.
- ז. קביעת בנינים אופייניים והוראות לגביהם.
- ט. קביעת גדרות ושערים לשימור.
- י. קביעת הנחיות לעצים לשימור.

הנכס שבנדון מסווג באזור מגורים 1 מיוחד, להלן הוראות התכנית לייעוד זה:

על אזור מגורים 1 מיוחד יחולו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות הבאות:

- מספר הקומות המרבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף).
- קווי הבניין לאורך שבילים להולכי רגל יהיו 4 מ'.
- קרוי הבניינים יהא באחת משתי האפשרויות הבאות:
 - א. גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, שטחים בחלל הגג שגובהם 2.2 מ' ומעלה יכללו במניין אחוזי הבניה המותרים (כלומר תתכן קומה רביעית מובלעת בחלל גג רעפים במידה ומיצוי זכויות הבניה לא מאפשר בדרך אחרת).
 - ב. גג שטוח מוקף מעקה בנוי ואטום בהמשך לקיר הבניין, גובה פני המעקה לא יעלה על 11.5 מ' מפני הקרקע הסופיים. תותר הבלטת מבנה מעלית בגובה 1.5 מ' נוספים על האמור לעיל.
- בבניה חדשה בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בניין שאינו מסווג כבניין אופייני, תותר בניית מרפסות זיזיות בצמוד לחדרי מגורים בלבד. מעקה המרפסת

עמוד 16 מתוך 27



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

- לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.
- אורך החזית הרצופה של הבניינים החדשים הפונה לרחוב לא יעלה על 30 מ'. מעבר לכך, יידרש נתק או נסיגה של 3 מ' לפחות ממישור החזית.
- קווי הבניין לאורך שבילים להולכי רגל יהיו 4 מ'.
- החניה בתחום התכנית תהיה תת קרקעית. תותר חניה על פני השטח בתנאי ששטח החלקה בחזית הבניין יהיה מגוון וגודל החלקה וצורתה מאפשרים פיצול החניה למקומות בודדים או לכל היותר זוגיים ללא שטחי אספלט רצופים. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים לשימור, זאת להנחת דעתו של מהנדס העיר.

להלן חלק מתוך תשריט התכנית לצורך המחשה:



שם היחידה	1	2	3	4	5
שטח היחידה					
מספר היחידה					
מספר היחידה					
מספר היחידה					
מספר היחידה					
מספר היחידה					
מספר היחידה					

עמוד 17 מתוך 27



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



תכנית תמ"א 38 על תיקוניה החל משנת 2005 :

התכנית חלה על מבנים קיימים אשר הוצא לגבם היתר בניה קודם 1.1.1980 ומוסיפה בהם זכויות על מנת שניתן יהיה לחזקם מבחינה כלכלית מפני רעידות אדמה.

תמ"א 38/3' אושרה לאחרונה ב.פ. 7416 ביום 5.1.2017, קובעת בין היתר את

הוודאות בתוספת זכויות הבניה בהתאם לבינוי הקיים בפועל (הריסה ובניה) :

- בבניין בן קומה 1 - תותר תוספת של 1.5 קומות.
- בבניין בן 2 קומות - תוספת של 2.5 קומות.
- בבניין בן 3 קומות - תוספת של 3 קומות.
- בבניין בן 4 קומות - תוספת של 3.5 קומות.

7.2 פוטנציאל תכנוני:

☒ תכנית אב למושבות – קטמון הישנה מסמך אחרון עודכן ביום 26.1.2015:

משיחה עם גורמי תכנון בעריית ירושלים עולה כי התכנית מהווה מדיניות תכנונית. התכנית מהווה תכנית אב וכוללת בתוכה את שכונות: המושבה הגרמנית, מושבה היוונית, קטמון הישנה, טלביה, מתחם ברוריה ואזור תרבות חינוך וממשל. התכנית עוסקת בזיהוי "רוח המקום" והגדרת היררכיה שימורית הן מבחינה מרקמית והן מבחינה מבנית. בנוסף, התכנית קובעת אחוזי בנייה, תכסית וגובה בינוי לתוספות בנייה ולבנייה חדשה לכל אחד מהאזורים.

התכנית מגדירה את הנכס שבנדון באזור קטמון (C) :

ייעוד	:	מגורים 2 – שימור מרקמי ותוספת מתונה.
אחוז בנייה מירבי מעל לקרקע	:	135%
תכסית ²	:	35%
גובה מבנה	:	13.5 מ'
מספר קומות מירבי ³	:	4
קווי בניין	:	קדמי ⁴ – לפי הקיים ברחוב, צדי 4 מ', אחורי 5 מ'.
שימור	:	מבנה לשימור ב'.

² במידה והתכסית בקיימת בפועל גדולה יותר מזו המופיעה בטבלה, אזי תהיה התייחסות לתכסית קיימת ולא לתכסית המופיעה בטבלה ואחוזי הבניה יישארו כפי שהם בטבלה.

³ במבנה בעל גג רעפים, מספר הקומות המירבי יהיה 3 קומות וקומה רביעית מובלעת בגג רעפים. גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת. שיפוע הגג לא יעלה על 30%. סוג הגג יקבע בכפוף להנחיות מח' השימור בכפוף לתיק תיעוד ואו חו"ד יועץ שימור.

⁴ לפי קיים ברחוב, דהיינו, לפי חזית רחוב שתוטמע במסמכי התכנית ואשר תכלול את חזיתות המבנים מצומת לצומת ולא פחות מחזיתות של 3 מבנים מכל צד של המבנה נשוא התכנית/היתר.

הנחיות מיוחדות למבנים לשימור:

- מבנים לשימור ב' - מבנים הצבועים בתכנית "המדרג השימורי מתחמים ושימושים" בצבע תכלת הם מבנים לשימור עם תוספות בנייה בכפוף לתנאים מגבילים. במניין המבנים הללו נמצאים כל המבנים שהוגדרו כאופייניים על פי תכניות מאושרות 2878, 2154, 3137 ומבנים נוספים שנמצאו מתאימים להגדרה זו על פי סקר תכנית האב
- לא תתאפשר הריסת בניין לשימור.
 - לא תותר העתקת בניינים או חלקי בניינים המיועדים לשימור ו/או פירוקם והרכבתם מחדש

להלן חלק מתוך תשריט התכנית לצורך המחשה:



עמוד 19 מתוך 27



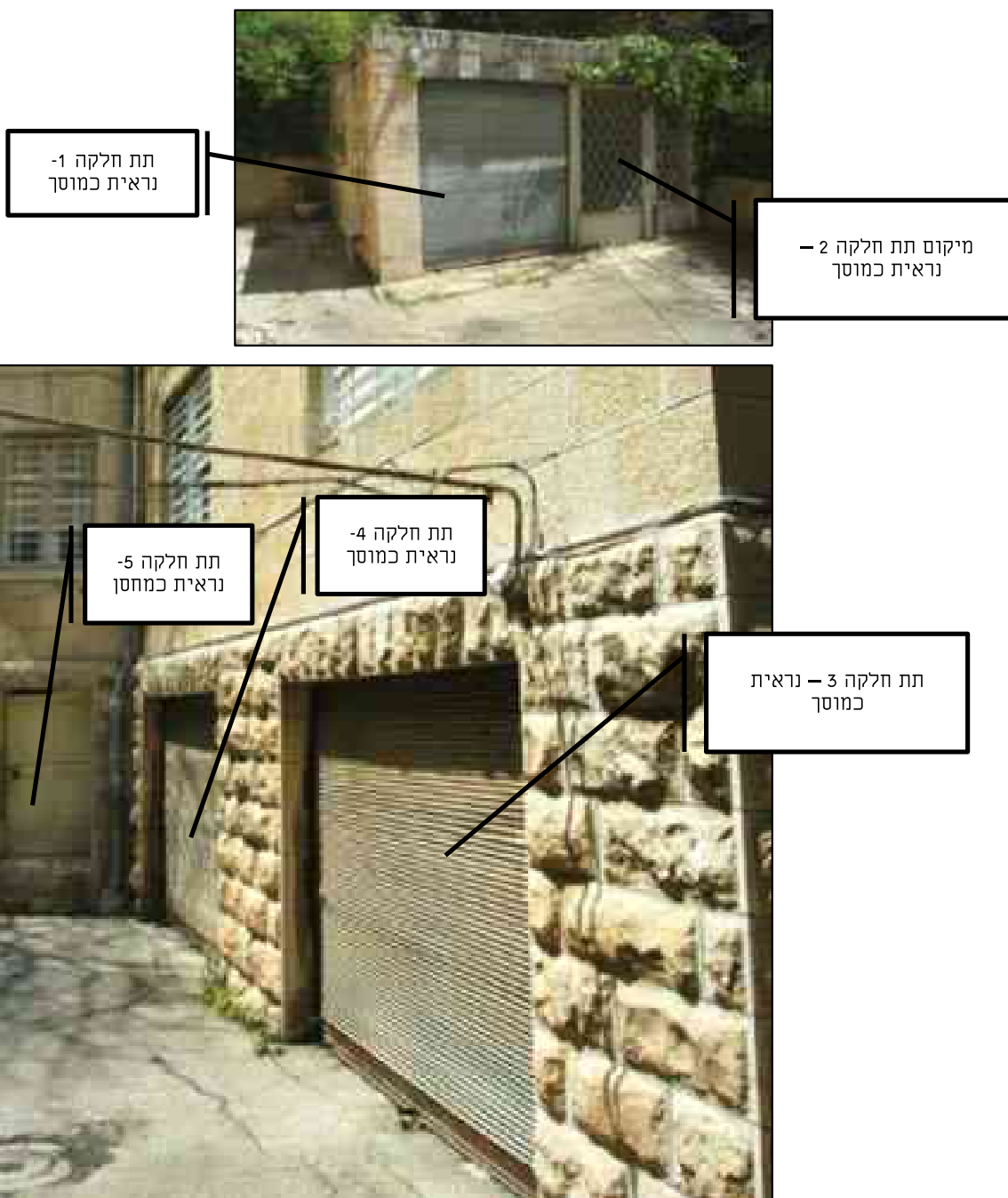
סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982
E-mail: Barhum.office@gmail.com



7.3 תיק תיעוד וחוות דעת שימור

מעיון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לא אותר תיק תיעוד ו/או חוות דעת שימור לנכס שבנדון.

אותרו מספר תמונות **שצולמו בעבר** (אולם לא ניתן לדעת בוודאות מה מועד צילומן), לפיהם ניראה כי הנכס שבנדון משמש כמוסך:



עמוד 20 מתוך 27

7.4 רישוי בנייה

מעיון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים לא אותר היתר בניה מקורי ו/או היתר בניה אחר לנכס שבנדון.

להלן אישור בדבר אי מציאת תיק בניין בניין מקורי:



עמוד 21 מתוך 27



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com



להלן מספר היתרי בניה אשר אותרו באתר הוועדה המקומית:

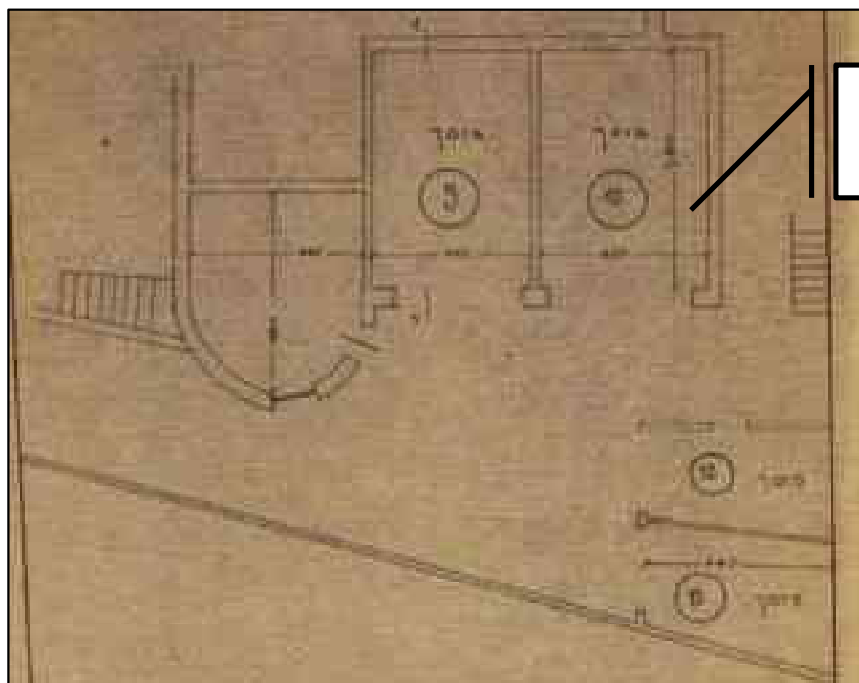
• **היתר בניה מס' 492 מיום 5.9.1976**

מהות ההיתר: תוספת בניה

הערה: ההיתר הנ"ל מתייחס לתוספת בניה בקומה ג' ואיננו מתייחס לנכס שבנדון, אולם מעיון בתשריט ההיתר ניתן לראות את קונטור הנכס. נוסף כי עצם הופעת הנכס שבנדון בתשריט מהווה לכל היותר תיאור של המצב הקיים במועד אישור ההיתר ואיננה מהווה היתר בניה ו/או אישור לכך שהנכס בנוי כדיון, מאחר וההיתר מתייחס לקומה ג' בלבד.

משכך לא ניתן לדעת בוודאות אם הנכס שבנדון בנוי בהיתר ומה השימוש המאושר.

להלן תשריט קומת הקרקע בו מופיע הנכס שבנדון, מתוך תשריט ההיתר:



תת חלקה 3 שבנדון

• **היתר בניה מס' 56041 מיום 25.4.2006**

מהות ההיתר: פתיחת פתח יציאה לגג קיים מדירה קיימת.

הערה: ההיתר הנ"ל איננו מתייחס לנכס שבנדון אולם ניתן לראות אותו בתשריט קומת הקרקע.

• **היתר בניה מס' 110471 מיום 26.10.2016**

מהות ההיתר: תוספת פרגולה במרפסת בדירה שבקומה א'.

הערה: ההיתר הנ"ל איננו מתייחס לנכס שבנדון.

עמוד 22 מתוך 27

8. עקרונות ושיקולים בהערכה

בבואי לחוות דעתי לעניין אומדן שווי המקרקעין שבנדון, הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות והשיקולים כדלקמן:

8.1 הובא בחשבון את מיקום הנכס ברחוב תל חי 1, פינת רחוב כ"ט בנובמבר 29, שכונת קטמון הישנה, ירושלים.

8.2 הובא בחשבון כי הנכס שבנדון רשום כ"מוסד", ואף נראה כי שימש בעבר כמוסד, אולם נראה כי בשנים האחרונות שימש כמשרד/ מגורים.

8.3 הובא בחשבון שטחו הרשום של הנכס כ- 23 מ"ר.

8.4 הובא בחשבון כי לא אותר היתר בניה מקורי ו/או היתר מאוחר ספציפי לנכס שבנדון, אולם ניתן לראות את קונטור הנכס מהיתרי בניה אחרים שניתנו בחלקה אשר אינם מתייחסים לנכס שבנדון.

8.5 יוער כי בהתאם לתשריט הבית המשותף אשר אושר בשנת 1956, נראה כי הנכס היה בנוי עוד ממועד זה, כלומר טרם אישור תכנית מתאר 62.

8.6 הובא בחשבון מצבו התכנוני של הנכס שבנדון.

לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבית אולם ניתן להניח כי הינו בנוי על פי היתר כדין בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין. בשאלת סיווג הנכס שבנדון ולאחר ששקלתי, סביר יהיה לומר בהתאם לכלל המסמכים הקיימים ובפרט לאור סיווג המקרקעין שבנדון כ"מוסד", כי הנכס שבנדון נבנה במקור עבור חניה, אולם ברור כי מדובר בחניה גדולה מקורה שאינה סטנדרטית ועל כן, גם בהערכת הנכס כחניה יש מקום לתת מקדם שווי לגודל החניה.

בחניה נוספת על מיקום ה"מוסד", מתחת לקומה הראשונה הבנויה של הבית שלא בפניות החלקה, מביאה אותי לידי מסקנה כי שימוש במוסד כמחסן הנלווה לשימוש מגורים הינו סביר וכי גם אם נניח כי הנכס נבנה במקור עבור חניה, קיים קושי לאכוף שימוש בנכס כאחסנה שכן עסקינן בחניה מקורה תחת הבית הבנוי ממילא, אשר על פי תוכנית המתאר יכול לשמש כשטח אחסנה בדומה ממש לתת חלקה 5.

8.7 בחוות הדעת אין התייחסות לתשלום מס שבח ו/או דמי היטל השבחה וכי חוות הדעת נכונה ליום 25.3.2025, שהינו מועד הביקור בנכס.

8.8 ההערכה נקובה בשקל חדש, בעלי הנכס הינו פרטי וכי סביר כי במכירת הנכס מפרטי לפרטי לא יחול מע"מ. מכל מקום מאחר ועסקאות ההשוואה הינם מפרטיים שם לא חל מע"מ, הרי ככל ויתברר כי יחול מע"מ בעסקה שבנדון, הרי שחלק המע"מ יתווסף על השווי הנקוב בחו"ד (לרוב באמצעות חשבונית עצמית אותה יוצא העוסק הרוכש את המקרקעין).

עמוד 23 מתוך 27



סניף י-ם: הגואל 2, אפרת, משרד: 02-9664663, פקס: 077-4703982

E-mail: Barhum.office@gmail.com

