אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין | **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

30 במרץ 2025
מספר מנוי: 2685-2024
מספרנו: 1393

לכבוד
המבקשים, יורשי בן דוד חיים ז"ל ואח'
באמצעות השמאים
אריה כוכבי ויעקב דפני
ac0522455440@gmail.com

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה
באמצעות השמאי
אריק בן שימול
bsarik@arik-shamaut.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 6402, חלקה 50
רחוב יצחק בן דוד 20, רחוב מנחם רצון 29-31, פתח תקוה

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורן של תכניות פת/1273, פת/במ/14/2000, פת/מק/2000/ד, פת/2000/א.

שומת היטל ההשבחה נדרשה עקב מימוש בדרך של מכר, במסגרת הסכם קומבינציה[1].

2. מועדים

2.1 המועד הקובעים לחישוב ההשבחה:

תכנית	מועד קובע
פת/1273	02/07/1986
פת/במ/14/2000	15/05/1992
פת/מק/2000/ד	26/02/1997
פת/2000/א	13/05/1999

2.2 סיור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 27/03/2025.

2.3 ביום 18/02/2025 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

[1] ביום 08/07/2024 נחתם הסכם קומבינציה בו מכרו המבקשים ליזם, 22/34 מהזכויות בחלקה 50 בגוש 6402.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

3. פרטי הנכס

מהות	חלקה ועליה 3 בתי מגורים צמודי קרקע, המיועדים להריסה והקמת בית מגורים בבניה רוויה
גוש	6402
חלקה	50
שטח החלקה	1,797 מ"ר
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	רחוב יצחק בן דוד 20, רחוב מנחם רצון 31-29, פתח תקוה

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם בין רחוב יצחק בן דוד 20 לרחוב מנחם רצון 31-29, בשכונת "מחנה יהודה" בפתח תקוה.

רחוב יצחק בן דוד ורחוב מנחם רצון הינם שני רחובות מקבילים, המקשרים בין רחוב נחמן מברסלב בדרום לרחוב מחנה יהודה בצפון. רחוב מנחם רצון הינו רחוב פנימי, חד סטרי בקטע הסמוך לנכס הנדון, ורחוב יצחק בן דוד הינו רחוב דו סטרי מרכזי בשכונה.

הסביבה מאופיינת בבניה מעורבת למגורים, המשלבת בניה רוויה חדשה וישנה, לצד בתים צמודי קרקע ותיקים.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור הנכס

חלקה 50 בגוש 6402 בשטח 1,797 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית מזרחית צרה לרחוב יצחק בן דוד וחזית מערבית צרה לרחוב מנחם רצון. ממערב לחלקה, מעבר לרחוב מנחם רצון, ממוקמת חלקה 36 ובה גן משחקים, ומבני ציבור כולל מקלט ציבורי.

על החלקה 3 מבני מגורים צמודי קרקע ותיקים. מבנה מזרחי דו משפחתי הפונה לרחוב יצחק בן דוד, ו- 2 מבנים מערביים חד משפחתיים הפונים לרחוב מנחם רצון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. <u>המצב התכנוני</u>

5.1 <u>מצב קודם</u>

5.1.1 <u>תכנית פת/1002/ב/3</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1722 מיום 20/05/1971.

התכנית מסמנת את הנכס הנדון ביעוד של אזור מגורים ב', עבורו נקבעו עיקרי ההוראות כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי - 650 מ"ר.
- מספר קומות - 3.
- אחוזי בניה - 25% לקומה (סה"כ 75% ב- 3 קומות).
- נהוג היה לאשר מרפסות פתוחות בשיעור 25% משטח הבניה.

5.1.2 <u>תכנית פת/1002/ד/3</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1922 מיום 31/05/1973.

התכנית מגדילה את זכויות הבניה ל- 27.5% לקומה (סה"כ 82.5% ב- 3 קומות). הבניה תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד. סגירת מרפסות השירותים והמטבח לא יחשבו באחוזי הבניה.

5.1.3 <u>תכנית פת/1002/10</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2085 מיום 23/01/1975.

התכנית קובעת בין השאר כי הצפיפות באזור מגורים ב' הינה 12 יח"ד לדונם נטו.

5.2 <u>מצב חדש</u>

5.2.1 <u>תכנית פת/1273</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3347 מיום 17/06/1986.

התכנית מאפשרת הקמת חדר יציאה לגג לדירות בקומות העליונות, בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג). גובה חדר הגג עד 2.5 מ'.

לא תותר יציאה לגג מעל לקומה חלקית.

המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2 מ'.

בבניינים חדשים אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל שטח חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות. בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, חדרי הגג יהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.2 <u>תכנית פת/2/2000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3478 מיום 06/09/1987.

התכנית קובעת כי בבתי קומות תותר בניית מרתף שלא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של הבניין לשימושים הבאים: מקלט, חניה, חדרי הסקה ומכונות, מחסנים פרטיים לדיירים (בשטח של עד 3 מ"ר ליח"ד) או חדרי משחק לדיירים. בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.

5.2.3 <u>תכנית פת/1/1271</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3568 מיום 03/07/1988.

התכנית מתירה בניית מרפסות סוכה בבתים משותפים, כמפורט:

- תותר בניה של מרפסות פתוחות למטרת סוכה בשטח של 3 מ"ר ליח"ד.
- שטח מרפסות הסוכה יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.
- לא תותר בנייה של מרפסות סוכה בחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרשים פינתיים.

5.2.4 <u>תכנית פת/במ/14/2000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3998 מיום 30/04/1992.

התכנית קובעת כי הצפיפות באזור מגורים ב' תחושב כדלקמן:

- 9 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי. תוספת 2 יח"ד לדונם נטו לבניית דירות 3 חדרים בשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- במקרה של פינויים, 10 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי (יח"ד שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר). תוספת 2 יח"ד נוספות לדונם נטו בנות 3 חדרים, בשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- בצפיפות הנ"ל של 9 ו- 10 יח"ד לדונם נטו, בכל מקרה בו מספר יח"ד המחושב כולל שבר יחידות דיור, יעוגל מספר יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה. בתוספת 2 יח"ד בנות 3 חדרים כנ"ל, במקרה של שבר יח"ד, יעוגל מספר יח"ד כלפי מעלה מ- 0.50 יחידה ומעלה.

התכנית קובעת כי תותר בניה לפי תכנית פת/2000, באם לא מבקשים לבנות עפ"י הוראות תכנית זו.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.5 <u>תכנית פת/2000</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4004 מיום 14/05/1992.

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ב', עבורו הוגדרו הזכויות הבאות:

- שטח מגרש מינימלי - 650 מ"ר.
- מספר קומות - 4 מעל קומת עמודים.
- אחוזי בניה - 30% לקומה (סה"כ 120% ב- 4 קומות).
- צפיפות - 9 יח"ד לדונם נטו ב- 25% הפקעה, 10 יח"ד לדונם נטו ב- 33% הפקעה, 11 יח"ד לדונם נטו ב- 40% הפקעה, מעל 40% הפקעה לפי תכנית מפורטת.

5.2.6 <u>תכנית פת/1273/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4236 מיום 04/08/1994.

התכנית קובעת כי בבנייני מגורים בהם מותר לבנות חדרי מגורים על הגג לפי תכנית פת/1273, תותר בניית חדרים על הגג על דירות בקומה עליונה של מבנה מדורג, ובתנאי שתהיה נסיגה של לפחות 1 מ' מכל פאות המבנה.

5.2.7 <u>תכנית פת/מק/2000/ד</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4490 מיום 11/02/1997.

התכנית קובעת בין השאר את ההוראות הבאות:

- בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג.
- יותר להבליט גזוטראות הנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל למפלס המדרכה, מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור, לפי הבליטה הקטנה.
- תותר תוספת מעלית למבנה קיים בעורף הבניין או בצדדיו, במרחק של עד 2.0 מ' מגבול החלקה.
- באזורי מגורים ב', ב-1, ג' ומסחרי, תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי החלקות, בהנחית אדריכל העיר ובאישור הועדה המקומית.
- תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה, בתנאי ששטחי הבניה לא יגדלו, לא תהיה חריגה מקווי בניין וממספר הקומות המותר ותכסית הקרקע (עיקרי + שירות) הינה 45% (באזורי מגורים א', ב', ג', צמודי קרקע).

תידרש בדיקה ואישור אדריכל העיריה, בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה ליחסים בין הקומות, והתייחסות לסביבה הקרובה.

- יותר קו בניה אפס למרתף בכל היעודים למעט מגורים א'.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5.2.8 <u>תכנית פת/2000/א</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4745 מיום 28/04/1999.

עבור בניה רוויה, התכנית קובעת שינויים בהוראות לחדרי גג ולמרתפים כמפורט:

- חדרי גג - הגדלת שטח חדר היציאה לגג ל- 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק קטן מ- 2 מ' ממעקה הגג. הוראות תכניות פת/1273 ו- פת/1273/א ימשיכו לחול, זולת השינויים בתכנית זו. מקום שהיה מותר טרם אישורה של תכנית זו חדר על הגג, תותר תוספת רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר ובין הגודל שהיה מותר עפ"י התכנית התקפה.
- מרתפים - יותר מרתף בשטח שלא יעלה שטח המגרש לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בשטח עד 6 מ"ר לכל מחסן.

5.2.9 <u>תכנית פת/מק/2000/ד/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4926 מיום 12/10/2000.

התכנית קובעת כי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.

5.3 <u>רישוי</u>

- היתר בניה מספר 2076 מיום 25/06/1947 להקמת בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי בשטח כולל של 133.86 מ"ר, עם חזית לרחוב יצחק בן דוד, בנוסף לבית מגורים קיים בחלקה בצידה המערבי.
- היתר בניה מספר 2859 מיום 09/12/1987 להקמת בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי בשטח 113.35 מ"ר, עם חזית לרחוב מנחם רצון.

6. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים
פת/1273	₪ 7,524	(*) 2,182
פת/במ/14/2000	₪ 212,350	₪ 103,322
פת/מק/2000/ד	₪ 30,399	₪ 0
פת/2000/א	₪ 277,392	₪ 178,662

(*) נרשם בטעות בשומה 1,092 ₪.

הערכים מתייחסים למימוש החלקי, בגין מרכיב המכר בעסקת הקומבינציה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה

7.1 תכניות שאינן משביחות

אין מחלוקת בין הצדדים כי תכניות פת/2/2000, פת/1/1271, פת/2000, פת/1273/א, פת/מק/2000/ד/1 אינן משביחות, ואני מקבל במקרה זה את הסכמתם.

7.2 השבחה בגין תכנית פת/1273 ליום 02/07/1986

7.2.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג. במקרה של מבנה חדש, זכויות חדרי היציאה לגג, יהיו על חשבון זכויות הבניה הקיימות.
- השימוש היעיל והטוב במקרה הנדון הינו הריסה ובניה מחדש ולא תוספת לבניה קיימת.
- לצורך חישוב ההשבחה, הובא בחשבון ממוצע של 2 גישות כמפורט:
  - גישה ראשונה - לפי מקדם שיפור תכנוני 0.50 לשטח חדרי היציאה לגג (מקדם שווי 1.5 לחדרי יציאה לגג המגלם מרפסות, במקום מקדם שווי 1.0 לשטח בנוי בקומות).
  - גישה שניה - לפי מקדם שווי 0.20 לשטח המרפסות שנוצר מניוד השטח בקומות לקומת חדרי הגג.
- הבינוי הקיים נבנה בחלקו לפני שנת 1947 ובחלקו עפ"י היתר משנת 1947. הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות של 6 שנים עד לשנת 1992, מועד אישורה של תכנית פת/14/2000 אשר הגדילה את זכויות הבניה, למרות שקיים בסביבה מימוש של בניה רוויה גם לפני שנת 1992. כביסוס צוינו שומות מכריעות שקבעו כי אין להביא בחשבון כל דחיה[2] ושומה מכרעת אחת שקבעה דחיה לשנת 1990 (4 שנים בלבד)[3].
- הובא בחשבון שווי של 130 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גיל הרצברג	6402/51	מנחם רצון 33	$120
דוד בריל	6402/31	מנחם רצון 18	$130
יגאל יוסף	6402/7	שרעבי שלום 12	$120
ארז כהן	6388/134	הילל זכריה 10	$120
רמה מאור	6389/138	השופטים 13	$120
ארז כהן	6389/53	הזוהר 12	$140
נורית ג'רבי	6389/7	הירש קלישר 31	$120

[2] גיל הרצברג (גו"ח 6402/51), דוד בריל (גו"ח 6402/31), ארז כהן (גו"ח 6389/53).
[3] יצחק ברמן (גו"ח 6406/201).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הוצג סיכום מקדמים שניתנו בשומות מכריעות בנכסים סמוכים, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם מרפסת גג	מקדם חדר יציאה לגג
גיל הרצברג	6402/51	0.20	0.82
דוד בריל	6402/31	0.25	0.80
יצחק ברמן	6406/201	0.20	0.65
ארז כהן	6389/53	0.25	0.60
ממוצע		0.225	0.7175

- תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח	מס' יח"ד	מקדם	שטח אקו'
תוספת חדרי יציאה לגג	23 מ"ר	7	0.50	80.50 מ"ר
שטח מרפסת גג	399.30 מ"ר		0.20	79.86 מ"ר
ממוצע 2 הגישות				80.18 מ"ר
מקדם דחיה / התאמה				0.746
שווי מ"ר מבונה				$130
שער חליפין				1.4951
השבחה מלאה				₪ 11,628
השבחה לחלק הנמכר (22/34)				**₪ 7,524**

7.2.2 <u>עמדת המבקשים</u>

- הזכויות לחדרי גג נכללות בשטחים העיקריים המוקנים במצב קודם.
- הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות (עד תכנית פת/2000/ד), היות ובמועד הקובע טרם הבשיל במלואו הביקוש לבניה רוויה בסביבת הנכס בכלל ולחדרי יציאה לגג בפרט.
- הובא בחשבון מקדם השבחה 0.35 לניוד השטח מהקומות לחדרי היציאה לגג.
- הובא בחשבון מקדם 0.95 בגין צמידות לשטחי ציבור ומקדם 0.90 בגין מושע[4].

שמאי המשיבה טען בתגובה כמפורט:

- ❖ אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין צמידות לשטחי ציבור. החלקה הנדונה בעלת שתי חזיתות וגם חלקה 36 הממוקמת מעברו המערבי של רחוב מנחם רצון הינה בעלת שתי חזיתות. בחזית המערבית של חלקה 36 בנוי גן ילדים, ואילו בחזית המזרחית הפונה לרחוב מנחם רצון, קיים גן שעשועים קטן ומועדון יום לקשיש[5]. בהתאם לכך, השימושים הסמוכים לנכס הנדון ברחוב מנחם רצון, אינם מהווים מטרד, אלא אפילו יתרון קל, לעניין הנוף הפתוח לכיוון מערב, ללא חסימה ע"י בניינים סמוכים. יתרה

[4] קיימת מורכבות של בעלות משותפת עקב יורשים ובני יורשים. לפי הנסח, יש העברה בירושה ל- 8 אנשים, ואחר כך העברה נוספת לעוד 15 איש.
[5] שמאי המבקשים טענו בתגובה כי הוועדה המקומית לא מתחייבת שלא לנצל את השטח הציבורי לשימוש שונה מהקיים כיום. בקרקע ביעוד שב"צ מותר לוועדה לעשות כל שימוש תואם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מזו, בשומה המכרעת של גיל הרצברג בחלקה סמוכה (גו"ח 6402/51), לא הובאה בחשבון הפחתה בגין קרבה לשטח הציבורי.

- ❖ אין להביא בחשבון הפחתה למושע. מדובר בחלקה אחת שהיתה במקור בבעלות אחת, ורק לאחר מכן נרשמה על שם היורשים המהווים תא משפחתי אחד. ככל שיוחלט כי יש להביא בחשבון הפחתה לבעלות משותפת, הרי שמקדם הדחיה שהובא בחשבון בתכניות פת/1273 ו- פת/במ/14/2000 מגלם בתוכו את רכיב המושע.

- הובא בחשבון שווי של 100 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על פרסומו של שמאי המקרקעין דן מרגלית, לפיו שווי קרקע לחדר בסביבת הנכס הוא 2,500 $.
- תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח	מס' יח"ד	מקדם	שטח אקו'
תוספת חדרי יציאה לגג	23.00 מ"ר	7	0.35	56.35 מ"ר
מקדם דחיה (13 שנה, 6%)				0.47
מקדם צמידות לשטחי ציבור				0.95
מקדם מושע				0.90
שווי מ"ר מבונה				149 ₪
השבחה מלאה				3,372 ₪
השבחה לחלק הנמכר (22/34)				**2,182 ₪**

7.2.3 <u>הכרעה</u>

<u>דחיה למימוש הזכויות</u>

- הצדדים מסכימים כי השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבתים הקיימים בחלקה וניצול הזכויות לחדרי היציאה לגג במסגרת בניה רוויה. שמאי המשיבה מביא בחשבון דחיה בת 6 שנים עד למועד אישורה של תכנית פת/14/2000 אשר הגדילה את זכויות הבניה. שמאי המבקשים מביאים בחשבון דחיה בת 13 שנה עד לאחר אישורה של תכנית פת/מק/2000/ד.
- בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי לתכנית הנדונה (גו"ח 6388/134, 6389/53), איני מקבל את עמדת הצדדים בדבר הצורך בדחיה. לאור העובדה כי זכויות הבניה במועד הקובע הינן לבניה רוויה, ולאור העובדה כי בסביבה הקרובה מומשו זכויות לבניה רוויה אף לפני המועד הקובע לתכנית זו, יובא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב במועד הקובע הינו הריסת הבתים הקיימים וניצול כלל הזכויות, ללא דחייה. אני ער לכך שבשנת 1987 (שנה לאחר המועד הקובע) הוצא היתר ליח"ד נוספת צמודת קרקע בחלקה, אולם אני סבור שמדובר בשיקול דעת סובייקטיבי.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

מהות ההשבחה

- בהתאם להוראות התכנית, בבניינים חדשים, שטח חדרי היציאה לגג יכלל בזכויות הבניה המותרות, ולכן ההשבחה במקרה זה, נובעת משטחי מרפסות הגג שנוספו, עקב האפשרות להקמת חדרי יציאה לגג, ללא תוספת זכויות בניה.
- בהתאם לתכנית פת/10/1002, הותרה צפיפות של 12 יח"ד לדונם, כך שבבינוי של 3 קומות, יובא בחשבון בינוי של 2 בניינים עם 4 יח"ד בקומה עליונה בכל אחד מהבניינים, ובסה"כ 8 חדרי יציאה לגג.

מקדמי שווי

בהתאם לשומות מכריעות קודמות שלי[6], יובא בחשבון מקדם שווי 0.90 למרפסות בקומות ומקדם 0.25 למרפסות הגג.

מקדם הפחתה בגין צמידות לשטחי ציבור

- שמאי המבקשים מביאים בחשבון הפחתה של 5%, בגין צמידות לשטחי ציבור ושמאי המשיבה טוען כי אין מקום להפחתה זו.
- אני מקבל את עמדת המשיבה כי אין מקום להפחתה זו, מהטעמים הבאים:
  - החלקה הנדונה בעלת שתי חזיתות, כאשר שטחי הציבור ממוקמים רק מצד אחד של החלקה.
  - מדובר בשטח ציבורי מעבר לרחוב מנחם רצון, המשמש בצידו הסמוך לנכס הנדון, כגן שעשועים. הבינוי במגרש הציבורי נמוך, באופן שמותיר נוף פתוח לחלקה הנדונה.
  - בשומה מכרעת של גיל הרצברג, שנערכה בחלקה 51 הצמודה, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין קרבה לשטח הציבורי.

מקדם הפחתה למושע

- שמאי המבקשים מביאים בחשבון הפחתה של 10%, בגין מושע. שמאי המשיבה טוען כי אין מקום להפחתה למושע, מאחר שהחלקה שהיתה במקור בבעלות אחת, נרשמה לאחר מכן על שם היורשים, כאשר הדחיה שהביא בחשבון למימוש הזכויות (6 שנים), מגלמת בתוכה ממילא את מרכיב המושע.
- לאור הבעלות המשותפת בחלקה (בהתאם לנסח, כבר משנות ה- 60), תובא בחשבון דחיה סבירה של 3 שנים למימוש הזכויות. בהתאם לשיעור היוון 6%, מתקבל מקדם הפחתה למושע בשיעור 0.84.

[6] לדוגמא: גו"ח 6389/53, 6388/134.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 130 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות. שמאי המבקשים מביאים בחשבון שווי של 100 $ למ"ר מבונה.
- בשומות מכריעות קודמות שלי לתכנית הנדונה, קבעתי שווי של 120 $ למ"ר מבונה (רחוב הילל זכריה 10- גו"ח 6388/134) ושווי של 140 $ למ"ר מבונה (רחוב הזוהר 12 - גו"ח 6389/53). בשומה מכרעת של גיל הרצברג לנכס צמוד לנכס הנדון (גו"ח 6402/51) נקבע שווי של 120 $ למ"ר מבונה. לאור האמור לעיל, בהתאמה למיקום הנדון, יובא בחשבון שווי של 120 $ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית פת/1273 ליום 02/07/1986			
מצב קודם			
זכויות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי (82.5%)	1,482.53 מ"ר	1.00	1,482.53 מ"ר
מרפסות (25% מהעיקרי)	370.63 מ"ר	0.90	333.57 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,816.09 מ"ר
מצב חדש			
זכויות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי בהפחתת חדרי גג	1,298.53 מ"ר	1.00	1,298.53 מ"ר
מרפסות	370.63 מ"ר	0.90	333.57 מ"ר
חדרי גג (8 יח"ד)	184.00 מ"ר	1.00	184.00 מ"ר
מרפסת גג	372.39 מ"ר	0.25	93.10 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,909.19 מ"ר
תוספת שטח אקו'			93.10 מ"ר
מקדם הפחתה למושע			0.84
שווי מ"ר מבונה			$120
שער חליפין			1.4951
השבחה מלאה			₪ 14,030
השבחה לחלק הנמכר (22/34)			**₪ 9,078**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3 השבחה בגין תכנית פת/במ/14/2000 ליום 15/05/1992

7.3.1 עמדת המשיבה

- התכנית מגדילה את זכויות הבניה.
- הובא בחשבון מקדם שווי 0.60 למרפסות במצב קודם, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם שווי מרפסות במצב קודם
נורית ג'רבי	6389/7	0.50
אריה אריאל	6402/15	0.50
רמה מאור	6389/138	0.70

- לא הובאה בחשבון הפחתה לשוליות, מכיוון שמדובר בשטח דירה ממוצע של כ- 103 מ"ר בלבד.
- הובא בחשבון שווי של 260 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גיל הרצברג	6402/51	מנחם רצון 33	$290
דוד בריל	6402/31	מנחם רצון 18	$250
יגאל יוסף	6402/7	שרעבי שלום 12	$250
מרדכי דדון	6388/241+242	קיש 24,26	$230
ארז כהן	6388/134	הילל זכריה 10	$250
רמה מאור	6389/138	השופטים 13	$250
ארז כהן	6389/53	הזוהר 12	$290
נורית ג'רבי	6389/7	הירש קלישר 31	$250

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי (82.5%)	1,483 מ"ר	1.00	1,483 מ"ר
תוספת מרפסות (25%) עפ"י החלטת ועדה	371 מ"ר	0.60	222 מ"ר
מרפסות גג	399 מ"ר	0.20	80 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,785 ₪
מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
סה"כ שטח עיקרי במגרש	2,277 מ"ר	1.00	2,277 מ"ר
שטח מרפסות גג	395 מ"ר	0.20	79 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			2,356 מ"ר
תוספת שטח אקו'			571 מ"ר
מקדם דחיה / התאמה			0.907
שווי מ"ר מבונה			$260
שער חליפין			2.437
השבחה מלאה			328,178 ₪
השבחה לחלק הנמכר (22/34)			**212,350 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.3.2 <u>עמדת המבקשים</u>

- התכנית מגדילה את זכויות הבניה ל- 110% ומוסיפה 4 יח"ד בשטח 75 מ"ר כל אחת.
- במצב קודם הובא בחשבון מקדם שווי 1.0 למרפסות, כפי שעשה בעבר שמאי הוועדה חיים מסילתי. מדובר במרפסות המהוות חלק אינטגרלי מהבית, לאחר שפירקו את דלת הזכוכית המפרידה. גם כיום כשעושים פרויקט תמ"א, מביאים בחשבון את המרפסות כשטח עיקרי.
- הובא בחשבון מקדם שוליות 0.95 לשטח שנוסף.
- כדי לנצל 22 יח"ד באופן מיטבי, צריך להקים 2 בניינים, דבר המוסיף עלויות (יותר גרעינים, יותר מעליות וכו'), אותן יש לקזז מההשבחה[7].

תחשיב העלויות העודפות להקמת 2 בניינים במקום אחד הינו כמפורט:

שטח ציבורי המתחייב מבנין שני	120 מ"ר
עלות בניה למ"ר שטח ציבורי	₪ 1,200
סה"כ עלות שטח ציבורי נוסף	₪ 144,000
ביסוסים עודפים	₪ 43,200
מעלית עודפת	₪ 56,180
סה"כ	₪ 243,000
נטרול יתרון פרטיות וכיווני אויר	0.80
סה"כ עלות עודפת	**₪ 194,000**

לחילופין, הובא בחשבון מקדם פחת ביצועי או תכנוני בשיעור 0.80, ביחס לסך ההשבחה.

- הובא בחשבון שווי של 615 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת של שמואל רוזנברג (גו"ח 6389/21), בה נקבע שווי זה, לאחר ניתוח 7 שומות מכריעות, תוך מתן מקדם מיקום לנכס דומה לנכס הנדון.

[7] בהתאם להחלטת ועדת ערר, ככל שיש עלויות למימוש ההשבחה, יש להפחיתן מההשבחה.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**דחיה (*)**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי (82.5%)	1,482.53 מ"ר	1.00	0.94	1,398.61 מ"ר
מרפסות סגורות (עפ"י החלטת ועדה)	370.63 מ"ר	1.00	0.94	349.65 מ"ר
חדרי גג (7 יח"ד X 23 מ"ר)	161.00 מ"ר	0.30	0.94	45.57 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				1,793.83 מ"ר
מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**דחיה (*)**	**שטח אקו'**
סה"כ שטח עיקרי 110%	1,976.70 מ"ר	1.00	0.94	1,864.81 מ"ר
יח"ד נוספת (4 יח"ד, 75 מ"ר ליח"ד)	300.00 מ"ר	1.00	0.94	283.02 מ"ר
חדרי גג (7 יח"ד X 23 מ"ר)	161.00 מ"ר	0.30	0.94	45.57 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				2,193.40 מ"ר
תוספת שטח אקו'				399.57 מ"ר
מקדם שוליות				0.95
מקדם צמידות לשטחי ציבור				0.95
מקדם מושע				0.90
שווי מ"ר מבונה				615 ₪
מקדם פחת ביצועי או תכנוני				0.80
השבחה מלאה				159,679 ₪
השבחה לחלק הנמכר (22/34)				**103,322 ₪**

(*) דחיה של שנה, 6%.

7.3.3 <u>הכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

- במצב קודם הותרה צפיפות של 12 יח"ד לדונם, כך שבחלקה הנדונה הותרו 22 יח"ד[8], עם זכויות בניה של 82.5% + 25% מרפסות מהשטח הבנוי.
- במצב חדש, במקרה של פינויים, התכנית מתירה צפיפות של 10 יח"ד לדונם נטו (עיגול כלפי מעלה של השבר), עם זכויות בניה של 110%. בנוסף התכנית מתירה 2 יח"ד לדונם נטו (עיגול כלפי מעלה מ- 0.50 יחידה ומעלה) בשטח 75 מ"ר כל אחת. לאור האמור לעיל, במצב חדש, מותרות בנכס הנדון 22 יח"ד, כאשר הזכויות הן של 110% (18 יח"ד)[9] + 4 יח"ד[10] בשטח 75 מ"ר כל אחת.

[8] 21.56 יח"ד = 12 יח"ד לדונם X 1.797 דונם.
[9] 18 יח"ד = 17.97 יח"ד = 10 יח"ד לדונם X 1.797 דונם.
[10] 4 יח"ד = 3.59 יח"ד = 2 יח"ד לדונם X 1.797 דונם.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

<u>דחיה</u>

כאמור בהכרעתי לתכנית הקודמת (פת/1273), גם כאן אין להביא בחשבון דחיה, שכן השימוש היעיל והטוב במועד הקובע, הוא הריסת הבתים הקיימים ומימוש זכויות הבניה.

<u>מספר קומות ומספר חדרי גג</u>

כאמור, במצב קודם הובא בחשבון בינוי של 3 קומות, וסה"כ 8 חדרי יציאה לגג. במצב חדש, הובא בחשבון בינוי של 4 קומות ובהתאם לכך 3 דירות בקומה עליונה, כך שעבור 2 בניינים, מתקבלים סה"כ 6 חדרי יציאה לגג.

<u>הפחתה לשוליות</u>

- שמאי המבקשים מביאים בחשבון הפחתה לשוליות של 5% עבור תוספת השטח, ושמאי המשיבה לא מביא בחשבון הפחתה לשוליות.
- במצב קודם, השטח העיקרי הממוצע ליח"ד הוא כ- 84 מ"ר[11] ובמצב חדש, השטח העיקרי הממוצע ליח"ד הוא כ- 103 מ"ר[12].
- עבור תוספת השטח הממוצע של כ- 19 מ"ר ליח"ד, יובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות של 10%.

סה"כ השטח שהפך מראשוני לשולי ל- 22 יח"ד הוא 423.54 מ"ר[13].

<u>הפחתה לעלויות עודפות בגין הקמת 2 בניינים במקום אחד</u>

איני מקבל את טענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי בשני בניינים נפרדים. השווי נקבע לפי עלויות בניה ממוצעות בבניינים בגודל המקובל בסביבה. שטח החלקה הנדונה גדול ומאפשר הקמת שני בניינים נפרדים אשר לכל אחד מהם חזית לרחוב. בנוסף, הבינוי בשני בניינים נפרדים חל גם במצב הקודם, כך שבכל מקרה אין מקום להפחתה מההשבחה.

<u>הפחתה למושע</u>

בדומה להכרעתי בתכנית הקודמת, בגין הבעלות המשותפת בחלקה, תובא בחשבון דחיה סבירה של 3 שנים למימוש הזכויות, כך שבהתאם לשיעור היוון 6%, מתקבל מקדם הפחתה למושע בשיעור 0.84.

---

[11] 84 מ"ר = 22 יח"ד / (1.25 X 82.5% X 1,797 מ"ר).
[12] 103 מ"ר = 22 יח"ד / (75 מ"ר X 4 יח"ד + 110% X 1,797 מ"ר).
[13] 423.54 מ"ר = (1.25 X 82.5% X 1,797 מ"ר) - (75 מ"ר X 4 יח"ד + 110% X 1,797 מ"ר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 260 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות. שמאי המבקשים מביאים בחשבון שווי של 615 ₪ (252 $) למ"ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת של שמואל רוזנברג (גו"ח 6389/21).
- בשומה מכרעת קודמת שלי לתכנית הנדונה ברחוב הילל זכריה 10 (גו"ח 6388/134) הובא בחשבון שווי של 250 $ למ"ר מבונה ובשומה מכרעת של גיל הרצברג לנכס צמוד לנכס הנדון (גו"ח 6402/51) הובא בחשבון שווי של 290 $ למ"ר מבונה. לאור האמור לעיל, אני מקבל את השווי שהובא בחשבון ע"י המשיבה בסך 260 $ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית פת/במ/14/2000 ליום 15/05/1992			
מצב קודם			
זכויות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי בהפחתת חדרי גג	1,298.53 מ"ר	1.00	1,298.53 מ"ר
מרפסות 25%	370.63 מ"ר	0.90	333.57 מ"ר
חדרי גג (8 יח"ד)	184.00 מ"ר	1.00	184.00 מ"ר
מרפסת גג (*)	392.39 מ"ר	0.25	98.10 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			1,914.19 מ"ר
מצב חדש			
זכויות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
110% + 4 יח"ד של 75 מ"ר, בהפחתת חדרי גג	2,138.70 מ"ר	1.00	2,138.70 מ"ר
חדרי גג (6 יח"ד)	138.00 מ"ר	1.00	138.00 מ"ר
מרפסת גג (*)	407.93 מ"ר	0.25	101.98 מ"ר
הפחתה לשוליות	423.54 מ"ר	0.10	42.35- מ"ר
סה"כ שטח אקו'			2,336.33 מ"ר
תוספת שטח אקו'			422.14 מ"ר
מקדם הפחתה למושע			0.84
שווי מ"ר מבונה			$260
שער חליפין			2.437
השבחה מלאה			224,679 ₪
השבחה לחלק הנמכר (22/34)			**145,380 ₪**

(*) בהתחשב בשטח ממ"ד של 7.5 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה, המגדיל את שטח הקומה העליונה, ובהתאם לכך את שטח מרפסת הגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.4 השבחה בגין תכנית פת/מק/2000/ד ליום 26/02/1997

7.4.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת ניוד שטחים מקומה לקומה וקובעת תכסית של 45%. התכנית מאפשרת גמישות תכנונית לניצול מיטבי של הזכויות. מדובר בבניה רוויה נמוכה, הממומשת לרוב ללא מעלית, ולכן השווי למ"ר בנוי בקומות הנמוכות גבוה יותר. ניוד השטחים העיקריים לקומות התחתונות מאפשר ניצול שטחים בעלי שווי גבוה יותר לזכויות המנוידות מהקומות העליונות לתחתונות. כמו כן, כתוצאה מהניוד ניתן לנצל יותר שטח מרפסות בבינוי מדורג.
- הובא בחשבון שווי של 400 $ למ"ר מבונה ומקדם השבחה 1.39%, בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מקדם השבחה לניוד שטחים
יצחק ברמן	6406/201	יצחק בן דוד 23	$500	1%
מנחם מלוכנא	6397/153	הרב קטרוני 54	$400	3% (*)
אמנון נזרי	6389/22	צבי הירש קלישר 61	$544	2%
תמיר שדה	6388/239	אסף שמחוני 20	$400	2%
ממוצע			**$461**	**2%**

(*) הבלטת מרפסות וניוד שטחים.

- תחשיב ההשבחה:

שטח אקו'	2,297.14 מ"ר
מקדם שיפור תכנון	1.39%
שווי מ"ר מבונה	$400
שער חליפין	3.674
השבחה מלאה	₪ 46,980
השבחה לחלק הנמכר (22/34)	**₪ 30,399**

7.4.2 עמדת המבקשים

- האפשרות לניוד שטחים אינה משביחה את החלקה הנדונה במועד הקובע, בהתחשב בשטח המגרש, צורתו וקווי הבנין. בהתאם למידות המגרש (70 מ' X 25 מ') וקווי הבניין (קדמי ואחורי 11 מ', צידי 3 מ'), התכסית האפשרית היא 1,100 מ"ר. בהפחתת גרעין וממ"דים מתקבל שטח קומתי של 894 מ"ר וב- 4 קומות שטח של 3,576 מ"ר. מאחר שסך הזכויות העיקריות הוא כ- 2,500 מ"ר, אין בעיה לממש את כל הזכויות ואין צורך בניוד.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

- הוצגה רשימה של שומות מכריעות שקבעו כי התכנית הנדונה אינה משביחה, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
דוד בריל	6402/31	מנחם רצון 18
ארז כהן	6389/53	הזוהר 12
יעקב פז	6389/9	קלישר 35
נורית ג'רבי	6389/7	קלישר 31
משה נדם	6384/39	הבעל שם טוב 8

7.4.3 <u>הכרעה</u>

- בשתי השומות המכריעות הקודמות שערכתי בסביבה (גו"ח 6388/134, 6389/53) היתה הסכמה בין הצדדים כי תכנית פת/מק/2000/ד אינה משביחה.
- לגישת שמאי המשיבה קיים יתרון בבניית שטחים גדולים יותר בקומות התחתונות כיוון שהבניה הצפויה הינה ללא מעלית. איני מקבל גישה זו. במועד הקובע אין סבירות לממש בניה רוויה ללא מעלית. בהתאם, אין יתרון לשטחים בקומות תחתונות אלא להפך. בכל מקרה, ניוד זכויות בין הקומות מחייב אישור אדריכל העירייה, כך שהזכות אינה מוקנית באופן מלא. לפיכך, אני סבור שהתכנית אינה משביחה במועד הקובע.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.5 <u>השבחה בגין תכנית פת/2000/א ליום 13/05/1999</u>

7.5.1 <u>עמדת המשיבה</u>

- התכנית מאפשרת את הגדלת שטחי היציאה לגג ל- 60 מ"ר, המהווה תוספת של 37 מ"ר לשטח חדר יציאה לגג.
- במצב חדש, שטח מרפסות הגג הינו 301 מ"ר (לאחר ניכוי 259 מ"ר חדרים ו- 30 מ"ר שטחים משותפים), כך שמתקבל שטח מרפסת של 43 מ"ר ליחידה. מרפסת גג מעל שטח של 40 מ"ר מבטאת שוליות. בהתאם לכך, שטח המרפסות שהופחת הוא שטח שולי שהובא בחשבון במקדם שווי 0.20. ביסוס לכך ניתן למצוא בשומות מכריעות[14], אשר קבעו גם כן מקדם שווי 0.20 להפסד שטח מרפסת הגג.
- הובא בחשבון שווי של 500 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גיל הרצברג	6402/51	מנחם רצון 33	$500
דוד בריל	6402/31	מנחם רצון 18	$500
יגאל יוסף	6402/7	שרעבי שלום 12	$495
ארז כהן	6388/134	הילל זכריה 10	$500
רמה מאור	6389/138	השופטים 13	$500
יעקב פז	6389/9	קלישר 35	$483
ארז כהן	6389/53	הזוהר 12	$500
נורית ג'רבי	6389/7	הירש קלישר 31	$500

- תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח	מס' יח"ד	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטח חדרי יציאה לגג	37 מ"ר	7	1.00	259 מ"ר
הפסד מרפסת גג	37 מ"ר	7	0.20	-51.80 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'				207.20 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				$500
שער חליפין				4.138
השבחה מלאה				₪ 428,697
השבחה לחלק הנמכר (22/34)				**₪ 277,392**

[14] יצחק ברמן (גו"ח 6406/201), גיל הרצברג (גו"ח 6402/51), נורית ג'רבי (גו"ח 6389/7), רמה מאור (6389/139), יעקב פז (גו"ח 6389/9).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.5.2 עמדת המבקשים

- התכנית מגדילה את שטח חדר היציאה לגג ב- 37 מ"ר.
- הובא בחשבון שווי של 1,750 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת של שמואל רוזנברג (גו"ח 6389/21).

שמאי המשיבה טען בתגובה כי השווי שהובא בחשבון על ידו, מתבסס על שומות מכריעות לנכסים סמוכים לנכס הנדון, בעוד השווי בשומה המכרעת של שמואל רוזנברג עליה הסתמכו המבקשים, מתבסס על שומות מכריעות באזורים שונים ברחבי העיר, תוך הפעלת מקדמי התאמה למיקום.

- הובא בחשבון מקדם שווי 0.25 להפסד שטח מרפסת הגג. אין מקום להביא בחשבון שוליות להפסד שטח מרפסת הגג, שכן בפנטהאוז, מרפסת קצת יותר גדולה (57 מ"ר),עדיפה על מרפסת קטנה יותר (42 מ"ר).
- הובא בחשבון מקדם שוליות 0.95 לתוספת שטח חדרי היציאה לגג.

שמאי המשיבה טען בתגובה כי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות עבור תוספת שטח חדר היציאה לגג, שכן מדובר בשטח איכותי על גג הבניין, הנהנה מפרטיות וממרפסת רחבה צמודה.

- תחשיב ההשבחה:

תיאור	שטח	מס' יח"ד	מקדם	שטח אקו'
תוספת שטח חדרי יציאה לגג	37 מ"ר	7	1.00	259.00 מ"ר
הפסד מרפסת גג	37 מ"ר	7	0.25	-64.75 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'				194.25 מ"ר
מקדם שוליות				0.95
מקדם צמידות לשטחי ציבור				0.95
מקדם מושע				0.90
שווי מ"ר מבונה				1,750 ₪
השבחה מלאה				276,114 ₪
השבחה לחלק הנמכר (22/34)				**178,662 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

7.5.3 הכרעה

מהות ההשבחה

- במצב קודם (בהתאם לתכנית פת/1273) הותרו חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר, לכל יח"ד בקומה העליונה. התכנית הנדונה מתירה הגדלת שטח חדרי היציאה לגג ל- 60 מ"ר, כאשר תוספת השטח (37 מ"ר) הינה בנוסף לזכויות המותרות. כאמור עבור בינוי של 4 קומות, הובאו בחשבון 3 חדרי יציאה לגג בכל אחד משני הבניינים, כך שמתקבלת תוספת שטח כוללת של 222 מ"ר ל- 6 חדרי יציאה לגג.
- הובא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב הוא מימוש חדר גג בשטח 37 מ"ר לכל יח"ד עליונה, כאשר שאר הזכויות לחדרי גג שהיו במצב קודם, ינוצלו בקומות, כך שיתקבל שטח מרפסת גג מקסימלי. מעבר לכך, מימוש חדרי גג בשטח 60 מ"ר ליח"ד עליונה אינו אפשרי, בשל הדרישה לנסיגות של 2 מ' מהמעקה לכל כיוון.

שוליות

- במצב קודם, השטח העיקרי הממוצע ליח"ד הוא כ- 103 מ"ר[15] ובמצב חדש, השטח העיקרי הממוצע ליח"ד הוא כ- 114 מ"ר[16].
- במצב קודם, הובאה בחשבון שוליות של 10% לשטח ממוצע ליח"ד שבין 84 מ"ר ל- 103 מ"ר. עבור תוספת השטח הממוצע של כ- 11 מ"ר ליח"ד מעל 103 מ"ר, יובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות של 15%.

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 500 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות. שמאי המבקשים מביאים בחשבון שווי של 1,750 ₪ (423 $) למ"ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת של שמואל רוזנברג (גו"ח 6389/21).
- בשומה מכרעת קודמת שלי לתכנית הנדונה ברחוב הילל זכריה 10 (גו"ח 6388/134) הובא בחשבון שווי של 500 $ למ"ר מבונה ובשומה מכרעת של גיל הרצברג לנכס צמוד לנכס הנדון (גו"ח 6402/51) הובא בחשבון שווי של 500 $ למ"ר מבונה. לאור האמור לעיל, אני מקבל את השווי שהובא בחשבון ע"י המשיבה בסך 500 $ למ"ר מבונה.

[15] 103 מ"ר = 22 יח"ד / (75 מ"ר X 4 יח"ד + 1,797 X 110% מ"ר).
[16] 114 מ"ר = 22 יח"ד / (222 מ"ר + 75 מ"ר X 4 יח"ד + 1,797 X 110% מ"ר).

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית פת/2000/א ליום 13/05/1999			
מצב קודם			
זכויות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
110% + 4 יח"ד של 75 מ"ר, בהפחתת חדרי גג 23 מ"ר	2,138.70 מ"ר	1.00	2,138.70 מ"ר
חדרי גג (6 יח"ד, 23 מ"ר)	138.00 מ"ר	1.00	138.00 מ"ר
מרפסת גג (*)	407.93 מ"ר	0.25	101.98 מ"ר
הפחתה לשוליות	423.54 מ"ר	0.10	-42.35 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			2,336.33 מ"ר
מצב חדש			
זכויות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
110% + 4 יח"ד של 75 מ"ר	2,276.70 מ"ר	1.00	2,276.70 מ"ר
חדרי גג (6 יח"ד, 37 מ"ר)	222.00 מ"ר	1.00	222.00 מ"ר
מרפסת גג (*)	358.43 מ"ר	0.25	89.61 מ"ר
הפחתה לשוליות (מצב קודם)	423.54 מ"ר	0.10	-42.35 מ"ר
הפחתה לשוליות (שטח שנוסף במצב חדש)	222.00 מ"ר	0.15	-33.30 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			2,512.65 מ"ר
תוספת שטח אקו'			176.33 מ"ר
מקדם הפחתה למושע			0.84
שווי מ"ר מבונה			$500
שער חליפין			4.138
השבחה מלאה			₪ 306,446
השבחה לחלק הנמכר (22/34)			**₪ 198,288**

(*) בהתחשב בשטח ממ"ד של 7.5 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה, המגדיל את שטח הקומה העליונה, ובהתאם לכך את שטח מרפסת הגג.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן ומימוש זכויות בדרך של מכר בעסקת קומבינציה, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
פת/1273	02/07/1986	₪ 9,078	₪ 4,539
פת/במ/14/2000	15/05/1992	₪ 145,380	₪ 72,690
פת/מק/ד/2000	26/02/1997	₪ 0	₪ 0
פת/א/2000	13/05/1999	₪ 198,288	₪ 99,144

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן

שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il