דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 23 בפברואר, 2021

מס' מינוי: 1771 - 2020

לכבוד

גב' מזל סולימאן

ע"י מר אייל רוזנטל, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב פתח תקוה

ע"י מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 6373 חלקה 729, תת-חלקה 72

רח' ארלוזורוב 26, פינת רח' כצנלסון 52

שכונת רמת ורבר, פתח תקווה

1. **<u>מינוי</u>**

ביום 10/08/2020 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה–1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות המפורטות בסעיף 4 להלן, בגין מימוש בדרך של מכר.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	6373
חלקה	-	729
תת-חלקה	-	72
שטח חלקה רשום	-	22,190 מ"ר
שטח תת-חלקה רשום	-	55 מ"ר
מהות הנכס	-	דירה בקומה עליונה בבניין מגורים בן 3 קומות
כתובת	-	רח' ארלוזורוב 26, פינת רח' כצנלסון 52, שכונת רמת ורבר, פתח תקווה.

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
פת/1273	02/07/1986
פת/2/2000	21/09/1987
פת/1011	21/09/1987
פת/1/1271	18/07/1988
פת/במ/14/2000	15/05/1992
פת/2000	29/05/1992
פת/1/1011	07/01/1994
פת/מק/ד/2000	26/02/1997
פת/א/2000	13/05/1999
פת/1/ד/2000	27/10/2000

5. **<u>דיון</u>**

ביום 10/11/2020 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: מר אייל רוזנטל - שמאי המבקשת, מר אפרים מרגלית - שמאי המשיבה, מר תום לייביקר - שמאי ממשרד שמאי המשיבה, וגב' מאיה שיחור ומר רועי שיחור ממשרד החי"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של אפרים מרגלית, מיום 31/05/2020 (סימוכין: פת/614), במסמך תגובה מיום 22/09/2020, על נספחיו, ובתכתובת מייל מיום 17/11/2020 הכוללת השלמת מסמכים בעקבות הדיון.

עמדת המבקשת מפורטת בשומתו של אייל רוזנטל, מיום 30/08/2020 (מס' 1784/08/20), על נספחיה, ובתכתובות מייל מיום 14/02/2021 ומיום 17/02/2020, הכוללות השלמת מסמכים בעקבות הדיון.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החי"מ ביום 22/02/2021.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה עליונה בבניין מגורים בן 3 קומות, הידועה כחת-חלקה 72, בחלקה 729 גוש 6373, ששטחה הרשום הינו 55 מ"ר, הממוקמת ברח' ארלוזורוב 26, פינת רח' כצנלסון 52, שכונת רמת ורבר, בחלק המרכזי של העיר פתח תקווה (להלן: "הנכס" או "הדירה").

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בבנייני מגורים ותיקים בבנייה רוויה, בני 3-4 קומות מעל/ללא קומת עמודים, בחלקם בנייני רכבת, לצד שטחי ומבני ציבור (ממול לחלקה הנדונה, מעברו הדרומי של רחוב ארלוזורוב, מצוי מתחם הכולל גן ציבורי הידוע כ"גן יונתן", מגרשי משחקים ומעברם מבני ציבור. ממערב ומצפון לחלקה הנדונה מצוי מתחם מוזיאונים, הכולל את מוזיאון "בית יד לבנים", פארק "יד לבנים" ומוזיאון ביולוגי - גן החי.

רח' ארלוזורוב הינו רחוב דו-סטרי, המחבר בין הרחובות פרנקפורטר וטרומפלדור ממזרח, לבין הרחובות אנסקי וקפלן ממערב.

החלקה בעלת צורה הנדסית לא רגולרית דמוית מקבילית עם פינה צפון מזרחית קטומה. אורך החזית המזרחית הפונה לרח' כצנלסון כ-102 מ', אורך הצלע הדרומית כ-186 מ', אורך הצלע המערבית כ-124 מ', ואורך הצלע הצפונית כ-184 מ'.

על החלקה קיימים 10 בניינים ותיקים, המכילים 236 יח"ד.

הדירה מצויה בקומה העליונה, בקצה המזרחי, של בניין "רכבת" הממוקם בחלק הדרום מזרחי של החלקה, הכולל 3 כניסות, 6 יח"ד בכל כניסה, וסה"כ 18 יח"ד.

הבניין הנדון בעל חזית דרומית ארוכה הפונה לרחוב ארלוזורוב, וחזית מזרחית קצרה הפונה לרחוב כצנלסון. הכניסות לבניין מצויות בחזיתו הארוכה הצפונית הפונה לפנים החלקה.

שטח הדירה הרשום הינו 55 מ"ר, ושטח פלדלת של הדירה הינו כ-73 מ"ר כולל כ-10 מ"ר מרפסות (עפ"י מדידה גרפית מתשריט בית משותף). לדירה 3 כיווני אוויר - צפון, מזרח ודרום.

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1 להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט, מיום 18/03/2020:

- גוש: 6373
- חלקה: 729

<u>הרכוש המשותף:</u>

- שטח רשום: 22,190 מ"ר
- תת-חלקה: 237
- תקנון: מוסכם
- מבנים: א - י

<u>תת-חלקה 72:</u>

- תיאור: דירה
- שטח: 55 מ"ר
- קומה: שלישית
- מבנה: ד
- סימון בתשריט: 72
- החלק ברכוש המשותף: 4/878
- בעלויות:

בעלים	החלק בנכס
סולימאן מזל	בשלמות

- בתאריך 05/11/2017 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל (הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960).
- בתאריך 12/01/2020 נרשמה על כל הבעלים הערה על מינוי אפוטרופוס, לטובת סלע עופר שלום סלע גדעון (הערות: א"פ 29874-01-19 מיום 06/01/2020, בית משפט לענייני משפחה בפ"ת, סמכויות ביחד ולחוד).
- בתאריך 17/03/2020 נרשמה על כל הבעלים הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת ולדמן הרן (הערות: עפ"י הסכם מיום 19/06/2019 ועפ"י פסיקתא מיום 20/02/2020).

9.2 ביום 19/06/2019 נחתם הסכם מכר בין מזל סולימאן ע"י אפוטרופוסיה עופר סלע וגדעון סלע לבין ולדמן הרן, למכירת דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה שלישית בבניין הנמצא ברח' ארלוזורוב 26, פינת רח' כצנלסון 52, בפתח תקווה, הידועה כתת-חלקה 72, חלקה 729 בגוש 6373.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1 **<u>תכנית פת/485</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 645 מיום 22/01/1959

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים.

הבניין בו מצוי הנכס מסומן כ"בית 2 קומות - טיפוס A".

עפ"י תכנית בינוי קיימים 4 בתים מטיפוס A בחלק המזרחי של החלקה הכוללים 48 יח"ד x 56 מ"ר = 2,688 מ"ר.

10.1.2 **<u>תכנית פת/3/1002/ב'</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20/05/1971

התכנית מסווגת את החלקה ב"**אזור מגורים ב'**" בו הוראות הבנייה הן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	-	650 מ"ר
אחוז בנייה מקסימלי	-	25%
מס' קומות	-	2 או 3
קומת עמודים מפולשת	-	60% מהשטח המותר לבנייה
קווי הבניין	-	נקבעו ל-1/5 מרוחב המגרש לצד (מינימום 3 מ' ומקסימום 4 מ') ו-6 מ' לאחור

10.1.3 **<u>תכנית פת/3/1002/ד'</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31/05/1973

מטרת התכנית לתקן ולהגביל הוראות בנייה, בין היתר, בהתאם לפירוט להלן:

- אזור מגורים ב' - 27.5%, הבנייה תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד.
- סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא ייחשבו באחוזי הבנייה לפי החלטת הוועדה המקומית.
- שטח חדרי המדרגות יהיה 10 מ"ר לקומה ולא יותר מ-4 קומות.

10.1.4 **<u>תכנית פת/10/1002</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2085 מיום 23/01/1975

התכנית קובעת, בין היתר, שבאזור מגורים ב' מספר הדירות יהיה עד 12 לדונם נטו.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית פת/1273</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3347 מיום 17/06/1986</u>

מטרת התכנית קביעת הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים. להלן הוראות הבנייה:

- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת כתנאי למבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, כמן כן הבנייה היא מעל לשטח הדירה בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר יציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר ליחידת דיור, וגובהו לא עולה על 2.5 מ׳.
- המרווח מהמעקה לא יפחת מ-2.0 מ׳. בבניינים צרים שרוחבם פחות מ-8 מ׳ תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ׳ מהמעקה.
- בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבנייה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.
- בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בנייה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הוועדה המקומית לאשר בנייתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבנייה המותרים.
- בשטח הגג תותר בניית פרגולות, המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס״מ וללא כל כיסוי, לפי אישור ארכיטקטוני של העירייה.

10.2.2 **<u>תכנית פת/2000/2</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 06/09/1987</u>

התכנית קובעת שטחי בנייה למרתפים באזורי הבנייה. בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בניית מרתף לשימושים הבאים:

- מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף יירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו.
- שטח המרתף ייקבע עפ״י 3 מ״ר ליח״ד. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות, שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין. בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר הקמת קומת מרתף נוספת.
- תותר חניה תת-קרקעית בקו בניין 0 בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.
- שטח המרתף לא ייחשב כשטח בניין לצורך חישוב אחוזי הבנייה.

10.2.3 **<u>תכנית פת/1011</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3487 מיום 06/09/1987</u>

מטרת התכנית לאשר תוספת בנייה לדירות קיימות ולקבוע הנחיות בינוי וחזיתות.
להלן הוראות התכנית:

- יחס לתכנית המתאר – על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת מס' פת/3/1002ב' על תיקוניה, ככל שלא שונו בתכנית זו.
- התכנית מסווגת את החלקה כ"**אזור מגורים**".
- הבניין הנדון מסומן כטיפוס ב1 לגביו נקבע שטח תוספת של 19 מ"ר ליח"ד.
- בבתים בני 3 קומות תותר בנייה של לפחות שתי הקומות התחתונות באחד מצדדי חדר המדרגות.
- לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. התכנית תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, ועוד.

10.2.4 **<u>תכנית פת/1/1271</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3568 מיום 03/07/1988</u>

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר בניית מרפסות לסוכות בבתים משותפים, בה נקבעו, בין היתר, ההוראות שלהלן:

- באזור מגורים ב' תותר בניית מרפסות פתוחות (גזוזטראות) למטרת סוכה בשטח מרבי של 3 מ"ר.
- שטח הבנייה של המרפסת הפתוחה הנ"ל יהיה בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים במגרש.

10.2.5 **<u>תכנית פת/במ/14/1002</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3998 מיום 30/04/1992</u>

מטרת התכנית לשנות את צפיפות הבנייה באזורי מגורים ב' ומגורים ג'.
בסעיף 9 א' להוראות התכנית נקבע כי הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' תחושב כדלקמן:

- 9 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בנייה כולל של 110% מרבי, תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו לבניית 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר.
- במקרה של פינויים - 10 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בנייה כולל של 110% מרבי (יח"ד שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר), תוספת של 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו, בנות 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר כ"א.
- בתוספת יחידות דיור במקרה של שבר יחידות הדיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ-0.5 יחידה ומעלה.

10.2.6 **<u>תכנית פת/2000</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992

התכנית קובעת הוראות בנייה באזור מגורים ב' כדלקמן:

מגרש מינימלי	-	650 מ"ר
אורך חזית מינימלי	-	18 מ'
קומות	-	4 ק' מעל קומת עמודים מפולשת
אחוזי בנייה	-	30% משטח המגרש לכל קומה, סה"כ 120%
צפיפות	-	9 יח"ד לדונם

10.2.7 **<u>תכנית פת/1/1011</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4178 מיום 23/12/1993

התכנית התירה הרחבת דירות בחלק מהבניינים בחלקה ב-27 מ"ר ועד לשטח דירה של 104.69 מ"ר.

בהתאם לתקנון התכנית הבנייה תבוצע בעמודות שלמות.

עוד נקבע בתכנית כי לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח, התכנית תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה, שבילים ושטח מגונן.

10.2.8 **<u>תכנית פת/מק/2000/ד</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997

תכנית זו קובעת הוראות בנייה, כדלקמן:

- <u>בנייה בקיר משותף באזורי מגורים</u>: תותר בנייה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר, ובאישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי לשתי החלקות (סעיף 15 לתקנון התכנית).
- <u>העברת אחוזי בנייה עיקריים מקומה לקומה בתנאים הבאים</u>: סך אחוזי הבנייה יישארו בהתאם לתכנית המתאר, לא תותר חריגה מקווי בניין או מהגובה עפ"י התכנית ותכסית הקרקע (עיקרי + שירות) – 45%.
- <u>מרתף</u>: יותר קו בניין אפס למרתף, וזאת בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל, ובתנאי שאין הבלטה כלשהיא של המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים.

10.2.9 **<u>תכנית פת/2000/א</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999

תכנית זו קובעת שינויים בהוראות הבנייה של תכנית המתאר המקומית פת/2000 כדלקמן:

- <u>חדרים על הגג</u>:
  - תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר, בתנאי שלא תותר בנייה במרחק שפחות מ-2 מ' ממעקה הגג.

- החדר על הגג יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו, ולא יהווה יחידת דיור נפרדת, והכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.
- שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.

- <u>מרתפים</u>:
  - תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש.
  - השימושים המותרים הינם מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות ומחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ״ר לכל מחסן.
  - המחסן ירשם כיחידה הצמודה לדירות ובתנאי שלא נרשם יותר ממחסן אחד לכל דירה.

10.2.10 <u>**תכנית פת/מק/2000/ד/1** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4926 מיום 12/10/2000</u>
תותר בנייה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע״י הוועדה המקומית. בתכניות אשר קובעות בנייה בקיר משותף ואשר קיבלו תוקף טרם אישורה של תכנית זו, אין צורך בהסכמת הבעלים לבנייה בקיר משותף, ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע״י הוועדה המקומית. האמור בסעיף זה מבטל את הוראות סעיף 15 בתכנית פת/מק/2000/ד׳.

בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1 לא נמצא היתר בנייה לבניין הנדון.

11.2 הוצגו בפניי מספר היתרי בנייה בחלקה הנדונה המתייחסים לבניינים אחרים בחלקה.

12. **<u>תמצית טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע״א 4217/04) למועד תחילתן של כ״א מהתכניות המפורטות בסעיף 13 להלן.

12.2 המימוש הינו מלא, בדרך של מכר מיום 19/06/2019.

12.3 מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה תכניות פת/2000/2, פת/1271/1, פת/במ/14/2000, פת/מק/2000/ד ופת/2000/ד/1 אינן משביחות במקרה הנדון, בין היתר, מאחר שהנכס במצב הקיים מהווה את השימוש הטוב והיעיל, ומימוש חלק מהזכויות בתכניות האמורות כפוף להריסת הבניין.

<u>תכנית פת/1273 – מועד קובע 02/07/1986</u>

12.4 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת זכויות להקמת חדר על הגג בשטח של 23 מ״ר והצמדת מרפסת בהיקף של כ-30 מ״ר בהתאם לבינוי הקיים.
- שטח – הובא בחשבון שטח חדר גג של 23 מ״ר + מרפסת צמודה בשטח של 30 מ״ר (במסמך התגובה טען שמאי המשיבה למרפסת צמודה בשטח של 50 מ״ר).
- מקדמי שווי – הובאו בחשבון המקדמים הבאים:
  - מקדם שווי למ״ר עיקרי לחדר גג - 1.25.
  - מקדם שווי למ״ר מרפסת גג לא צמודה במצב הקודם - 0.10.
- עלויות התאמה והפחתה למושאע – הובא בחשבון מקדם הפחתה כולל של 0.5 בגין התאמות לתוספת בנייה מעל בינוי הקיים ובשל מספר יחה״ד הקיימות.
- במסמך התגובה צוינה הפרדה בין שני המרכיבים כלהלן:
  - מקדם הפחתה למושאע של 0.75 המשקף דחייה ל-5 שנים.
  - עלות התאמה בסך 2,800 ₪ (לפי 121 ₪ למ״ר x 23 מ״ר, בהתאם לעלות שנקבעה בשומת המבקשת).
- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 224 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על הנתונים הבאים:
  - ערכי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה בעיר פ״ת עפ״י ביטאון ״מקרקעין וערכם״ מדצמבר 1985 נעים בגבולות של 3,000 $ עד 6,500 $. בהתחשב במיקום הנכס הנדון הוערך שווי קרקע לחדר בסך של 4,000 $, המשקף שווי של 160 $ למ״ר מבונה (25 מ״ר לחדר / 4,000 $).
  - הכרעת יעקב פז מיום 28/06/2017, לנכס בגו״ח 6374/163, בה נקבע שווי למ״ר מבונה של 140 $, למועד הקובע 02/07/1986 (להלן: ״הכרעת פז״).
  - הכרעת אריה אריאל מיום 20/12/2015, לנכס בגו״ח 6374/228, בה נקבע שווי למ״ר מבונה של 160 $, למועד הקובע 02/07/1986.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' במ"ר
מרפסת גג	53	0.1	5.30
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			5.30

מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח אקו' במ"ר
חדר גג	23	1.25	0.5	14.37
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				14.37
שטח אקו' מצב קודם				5.30
תוספת שטח אקו'				9.075
שווי מ"ר מבונה				₪ 224
השבחה				₪ 2,032

- להלן תחשיב השבחה מתוקן של שמאי המשיבה אשר הוצג במסמך התגובה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' במ"ר
חדר גג	23	1.0	23.0
מרפסת צמודה	50	0.2	10.0
סה"כ תוספת שטח אקו'			33.0
שווי מ"ר מבונה			₪ 224
מקדם מושאע			0.75
השבחה גולמית (במעוגל)			₪ 5,544
עלויות התאמה			₪ 2,800
השבחה			₪ 2,744

12.5 תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת זכויות להקמת חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר (מעל קומה ג' ללא מעלית), והתוצאה הינה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית זו.
- שטח – הובא בחשבון שטח חדר גג של 23 מ"ר.
- מקדם שווי – הובא בחשבון מקדם שווי למ"ר עיקרי לחדר גג של 1.15.
- הפחתה למושאע – הובא בחשבון מקדם הפחתה למושאע של 0.6.

- עלויות התאמה – הובאו בחשבון עלויות התאמה לבנייה בגג של 2,800 ₪.
- ערכי שווי – שמאי המבקשת טען לשווי של 177 ₪ למ״ר מבונה (127 $ x 1.4 $\₪), בהתבסס על ממוצע הנתונים הבאים:
  - שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה בעיר פ״ת עפ״י ביטאון ״מקרקעין וערכם״ מדצמבר 1985 הינו בגבולות של 3,500 $ (משקף 140 $ למ״ר מבונה).
  - הכרעת אייל יצחקי מיום 09/10/2017, לנכס בגו״ח 6395/83, בה נקבע שווי מ״ר מבונה של 115 $, למועד הקובע 02/07/1986 (להלן: ״הכרעת יצחקי״).
  - הכרעת אבישי זיו מיום 28/01/2013, לנכס בגו״ח 6395/61, בה נקבע שווי מ״ר מבונה של 115 $, למועד הקובע 02/07/1986 (להלן: ״הכרעת זיו״).
  - הכרעת רן ורניק מיום 07/11/2010, לנכס בגו״ח 6374/61, בה נקבע שווי מ״ר מבונה של 140 $, למועד הקובע 02/07/1986 (להלן: ״הכרעת ורניק״).

  שמאי המשיבה השיב כי הכרעת יצחקי והכרעת זיו מתייחסות לנכסים הממוקמים במרכז השוק בבינוי מעל קומה מסחרית, דהיינו במיקום הנחות מהותית ממיקום הנכס הנדון.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם מושאע	שטח אקו׳ במ״ר
חדר גג	23	1.15	0.6	15.87
סה״כ תוספת שטח אקו׳				15.87
שווי מ״ר מבונה				177 ₪
השבחה גולמית (במעוגל)				2,800 ₪
עלויות התאמה				2,800 ₪
השבחה				אין השבחה

<u>הכרעה</u>

12.6 תכנית פת/1273 מהווה תכנית מתאר מקומית, המתירה הקמת חדר יציאה לגג, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים אליו, בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ליח״ד, שגובהו לא עולה על 2.5 מ׳.

12.7 הצדדים חלוקים בדבר קיומה של השבחה בגין אישור תכנית פת/1273, לרבות בנוגע לערכי שווי והפחתה בגין מושאע.

12.8 **שטחים** – הובא בחשבון שטח חדר יציאה לגג של 23 מ״ר, בתוספת שטח מרפסת גג של 50 מ״ר המתקבל לאחר הקצאת שטח גג לשימוש כלל דיירי הבניין.

12.9 **מקדמי שווי** – שמאי המשיבה טען בשומתו למקדם 1.25 לשטח של 23 מ״ר במצב החדש ולמקדם 0.1 למרפסת גג בשטח של 53 מ״ר במצב הקודם (המשקפים תוספת שטח אקו׳ של 23.45 מ״ר). במסמך התגובה קבע תוספת שטח אקו׳ לפי מקדם 1.0 לשטח של 23 מ״ר בתוספת 50 מ״ר מרפסת צמודה לפי מקדם 0.2 (המשקפים תוספת שטח אקו׳ של 33 מ״ר). לעומתו, שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם כולל של 1.15 לתוספת שטח של 23 מ״ר (המשקף תוספת שטח אקו׳ של 26.45 מ״ר).

12.10 הובא בחשבון מקדם שווי לשטח עיקרי לחדר גג של 1.0 ומקדם שווי למרפסת גג של 0.15 בהתחשב בגודלה, צורתה, ומגבלת הנסיגה ממעקה הבניין.

12.11 **עלויות התאמה** – לאור האמור במסמך התגובה, אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלות התאמה לבינוי חדש על ישן, הנאמד בסך של 2,800 ₪. מקובלת עליי הסכמת הצדדים בהתחשב בהיקף תוספת הזכויות, מיקומה בגג הבניין, גיל הבניין ומצבו הפיזי נכון למועד הקובע.

12.12 **מושאע** – שמאי המשיבה טען במסמך התגובה למקדם הפחתה למושאע של 0.75, ואילו שמאי המבקש טען למקדם 0.6.

12.13 בנסיבות המקרה הנדון, מספר הבעלויות הרב בחלקה ובבניין, הצורך בהסכמת שכנים למימוש הזכויות, והעובדה שהגג אינו מוצמד לדירה הנדונה אלא מהווה גג משותף עליו מצויים מתקני כלל הדירות בבניין, מקובל עליי המקדם בו נקט שמאי המבקשת של 0.6.

12.14 **ערכי שווי** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי ערכי השווי, שמאי המשיבה נקט בשווי של 224 ₪ למ״ר מבונה, ואילו שמאי המבקשת נקט בשווי של 177 ₪.

12.15 מקובל עליי השווי בו נקט שמאי המשיבה של 224 ₪ (160 $ x 1.4 $\₪), בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים שיפורטו להלן, למועד קובע 02/07/1986, ונתונים מביטאון ״מקרקעין וערכם״ מחודש דצמבר 1985 שהוצגו ע״י הצדדים, בהתאמה למאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו בקצה הקומה בבניין עם שלושה כיווני אוויר, מיקומו בחזית החלקה הפונה לרחובות ארלוזורוב וכצנלסון וקרבתו לשטחי ומבני ציבור שונים.

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
יעקב פז	28/06/2017	6374/163	ביל״ו 4	$ 140
אריה אריאל	20/12/2015	6374/228	רוטשילד 62	$ 160
אייל יצחקי	09/10/2017	6395/83	סלור 5	$ 115
אבישי זיו	28/01/2013	6395/61	סלור 21	$ 115
רן ורניק	07/11/2010	6374/61	מונטיפיורי 12	$ 140
גבע בלטר	05/07/2018	6373/799	ארלוזורוב 34	$ 185

12.16 **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם מושאע	שטח אקו' במ"ר
חדר גג	23	1.00	0.6	13.8
מרפסת גג	50	0.15	0.6	4.5
סה"כ תוספת שטח אקו'				18.3
שווי מ"ר מבונה				₪ 224
השבחה גולמית (במעוגל)				₪ 4,100
עלויות התאמה				₪ 2,800
השבחה				**₪ 1,300**

<u>תכנית פת/1011 – מועד קובע 21/09/1987</u>

12.17 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת זכויות להרחבת שטח הדירה ב-19 מ"ר, בהתאמה לסוג הבינוי (טיפוס A).
- שטחים – בשומת המשיבה נערך חישוב לפי תוספת שטח של 19 מ"ר, ואילו במסמך התגובה נערך חישוב מתוקן לפי תוספת שטח של 11 מ"ר, לפי החישוב הבא:

מהות	שטח בנוי	תוספת שטח מכוח תכנית פת/1011	שטח
מצב חדש	75 מ"ר	19 מ"ר	94 מ"ר
מצב קודם	לפי חלק יחסי בזכויות בנייה עפ"י תכנית פת/3/1002/ד'		83 מ"ר[1]
תוספת שטח			11 מ"ר

- הוצאות התאמה ודחייה למימוש – בהתחשב במיקום הדירה בקומה ג', הובא בחשבון מקדם הפחתה כולל של 0.5 בגין הוצאות ההתאמה הכרוכות במימוש ההרחבה וכן בהתניות הנדרשות לצורך אישורה של ההרחבה, כולל גורמי הדחייה ואי-הוודאות ביחס למועד המימוש.
- במסמך התגובה צוינה הפרדה בין שני המרכיבים כלהלן:
  - מקדם הפחתה למושאע ובינוי במשותף של 0.75 המשקף דחייה ל-5 שנים.
  - עלות התאמה בסך 1,837 ₪ (לפי 167 ₪ למ"ר[2] x 11 מ"ר).

[1] 22,190 מ"ר שטח חלקה x (27.5% בנייה x 3 קומות) 4/878 x חלקים = כ-83 מ"ר.
[2] 121 ₪ למ"ר (בהתאם לעלות שנקבעה בשומת המבקשת למועד קובע 02/07/1986) x 1.38 (מקדם עליית מדד תשומות הבנייה למגורים לתאריך 21/09/1987) = 167 ₪ למ"ר.

- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 318 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על הנתונים שפורטו על ידיו בנוגע לתכנית פת/1273, וכן בהתבסס על ערכי שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה באזור בינוני בעיר פ״ת עפ״י ביטאון ״מקרקעין וערכם״ מיוני 1987 הנעים בגבולות של 5,000 $ עד 6,000 $. בהתחשב במיקום הנכס הנדון הוערך שווי קרקע לחדר בסך של 6,000 $, המשקף שווי של 240 $ למ״ר מבונה (25 מ״ר לחדר / 6,000 $).
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם התאמה ודחייה למימוש	שטח אקו׳ במ״ר
שטח בנייה	19	1.0	0.5	9.5
סה״כ תוספת שטח אקו׳				9.5
שווי מ״ר מבונה				318 ₪
השבחה				3,021 ₪

- להלן תחשיב השבחה מתוקן של שמאי המשיבה אשר הוצג במסמך התגובה:

מהות	ערכים
סה״כ תוספת שטח אקו׳	11.0 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	318 ₪
מקדם מושאע ובינוי במשותף	0.75
השבחה גולמית	2,623 ₪
הוצאות התאמה	1,837 ₪
השבחה	786 ₪

12.18 תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת זכויות להרחבת שטח הדירה ב-19 מ״ר, והתוצאה הינה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית זו.
- זכויות בנייה במצב קודם – זכויות הבנייה בחלקה הנדונה עפ״י תכנית פת/3/1002/ד׳ הן 82.5%, ולפי החלק היחסי של הנכס הנדון מתוך החלקה, מתקבל שטח של 101 מ״ר לדירה הנדונה (22,190 מ״ר שטח חלקה x 4/878 חלקים).
- לאחר ניכוי שטח בנוי עפ״י היתר בנייה מס׳ 5943 של 66 מ״ר, מתקבלת יתרת שטח לניצול במצב הקודם של 35 מ״ר, אשר עולה על השטח שהותר בתכנית פת/1011. כתמיכה הפנה שמאי המבקשת לתכנית היתר בנייה מס׳ 3141.

- עוד הוסיף שמאי המבקשת כי ההרחבה המוצעת בתכנית פת/1011 מסומנת בנספח בינוי שהינו חלק בלתי נפרד מהתכנית (סעיף 16 לתכנית) וניכר כי הינה הרחבה של הבינוי הקיים. לאור כך, ברור שניתן אולי לנצל את ההרחבה על כל מגבלותיה אך יחד עם זאת מתפספסות זכויות הבנייה המקוריות בשיעור של 82.5% ובתוספת מטבח וחדרי שירות. מכאן, תכנית פת/1011 לא השביחה, ולכל היותר נתנה אפשרות הרחבה בנספח בינוי כאשר בכל מקרה היה ניתן לנצל את אותן זכויות ואף הרבה יותר במצב הקודם.

בהקשר לטיעון שמאי המבקשת לפיו השטח הבנוי הינו 66 מ״ר, השיב שמאי המשיבה כי במספר רב של היתרי בנייה שהוצאו בחלקה הנדונה (לרבות היתר בנייה מס׳ 3141) להרחבות מכוח תכניות פת/1011 ו-פת/1/1011, השטח העיקרי הקיים המאושר הינו כ-75 מ״ר (ולא 66 מ״ר כנטען בשומת המבקשת).

- לאור המסקנה אליה הגיע שמאי המבקשת לפיה אין תוספת זכויות בנייה במצב החדש, לא הציג תחשיב השבחה, ערכי ומקדמי שווי והתאמות למדרגת השבחה זו.

<u>הכרעה</u>

12.19 תכנית פת/1011 התירה תוספת זכויות להרחבת שטח הדירה ב-19 מ״ר. הצדדים חלוקים על קיומה של השבחה בגין אישור תכנית פת/1011.

12.20 **שטח** – הצדדים חלוקים על קיומה של תוספת זכויות בנייה במצב החדש. שמאי המשיבה טען בתגובתו לתוספת שטח של 11 מ״ר, ואילו שמאי המבקשת קבע כי אין תוספת שטח ביחס למצב הקודם.

12.21 במצב הקודם חלה תכנית פת/3/1002/ב׳ אשר התירה זכויות בנייה של 75% (25% לקומה x 3 קומות), סה״כ שטח בנייה של 16,642.5 מ״ר לחלקה, ו-75.8 מ״ר לנכס הנדון.

12.22 מאוחר יותר, בשנת 1973, אושרה תכנית פת/3/1002/ד׳ בה נקבע כי ״אזור מגורים ב׳ 27.5% הבנייה תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד״, דהיינו ניצול זכויות בנייה של 27.5% חל במקרה של בינוי מעל קומת עמודים מפולשת.

12.23 הבינוי הקיים כולל 3 קומות ללא קומת עמודים, קרי ניצול הזכויות הנ״ל כפוף להריסה ובנייה מחדש. הבניין הנדון נבנה ככל הנראה משנות ה-60׳, כך שבמועד הקובע הבניין בן כ-25 שנים, ואין חולק כי השימוש המיטבי הינו השארת הבניין הקיים, ולפיכך זכויות בנייה אלו אינן מובאות בחשבון בשווי המצב הקודם.

12.24 לאור האמור, במצב הקודם יש לזכות בשטח הדירה הבנוי של 73 מ״ר.

12.25 במצב החדש הותרה תוספת לבינוי הקיים של 19 מ״ר, ולפיכך השטח הכולל הינו 92 מ״ר (73 מ״ר + 19 מ״ר תוספת).

12.26 בהתאם לאמור לעיל, תוספת השטח במצב החדש הינה 19 מ״ר (73 מ״ר - 92 מ״ר).

12.27 הרחבת הדירה ב-19 מ״ר יצרה תוספת במרפסת הגג בשטח זהה אותו יש להביא בחשבון לפי מקדם 0.1 בהתחשב בשוליות השטח.

12.28 לאור המפורט לעיל, סה״כ תוספת שטח אקו׳ הינה 20.9 מ״ר (19 מ״ר הרחבת דירה + 19 מ״ר מרפסת גג x 0.1).

12.29 **עלות התאמה** – שמאי המשיבה העריך עלות התאמה בסך של 1,837 ₪ (לפי 167 ₪ למ״ר). שמאי המבקשת לא קבע עלות התאמה למדרגת השבחה זו. מקובלת עליי עלות התאמה למ״ר שלעיל, בהתחשב באמור בהכרעתי בסעיף 12.11, בהתאמה למועד הקובע למדרגת השבחה זו, סה״כ עלות התאמה 3,173 ₪ (167 ₪ x 19 מ״ר).

12.30 **מקדם דחייה** – שמאי המשיבה טען במסמך התגובה למקדם הפחתה ובינוי משותף של 0.75. שמאי המבקשת לא קבע מקדמים למדרגת השבחה זו.

12.31 לאור מהות הזכויות שהתווספו במסגרת תכנית פת/1011 להרחבת דירה, בהתחשב מחד במיקום הדירה בקומה שלישית עליונה, ומאידך האינטרס המשותף של כלל הדיירים למימוש הזכויות, מקובל עליי המקדם שנקבע ע״י המשיבה של 0.75.

12.32 **ערכי שווי** – שמאי המשיבה נקט בשווי של 318 ₪ למ״ר מבונה (200 $ x 1.59 $\₪). שמאי המבקשת לא קבע ערכי שווי למדרגת השבחה זו. מקובל עליי השווי בו נקט שמאי המשיבה.

12.33 **תחשיב ההשבחה:**

מהות	**ערכים**
תוספת שטח אקו׳	20.9 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	318 ₪
מקדם דחייה	0.75
השבחה גולמית במעוגל	4,985 ₪
הוצאות התאמה	3,173 ₪
השבחה	**1,812** ₪

<u>תכנית פת/2000 – מועד קובע 29/05/1992</u>

12.34 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- בשומת המשיבה לא חושבה השבחה בגין תכנית פת/2000, לעומת זאת, במסמך התגובה הוצגו נתונים ותחשיב השבחה לתכנית זו.
- ההשבחה חושבה בגין הגדלת זכויות בנייה מ-82.5% ל-120%, ובהתייחס לנכס הנדון נתקבלה תוספת שטח של 27.2 מ״ר, לפי החישוב הבא:

מהות	שטח בנוי	תוספת שטח מכוח תכנית פת/1011	שטח
מצב חדש	לפי חלק יחסי בזכויות בנייה עפ"י תכנית פת/2000		121.2 מ"ר[3]
מצב קודם	75 מ"ר	19 מ"ר	94.0 מ"ר
תוספת שטח			27.2 מ"ר

- הוצאות התאמה ודחייה למימוש – בהתחשב במיקום הדירה בקומה ג', הובא בחשבון מקדם הפחתה כולל של 0.6 בגין הוצאות ההתאמה הכרוכות במימוש ההרחבה וכן בהתניות הנדרשות לצורך אישורה של הרחבה זאת כולל גורמי הדחייה ואי-הוודאות ביחס למועד המימוש.

- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 1,175 ₪ למ"ר מבונה (500 $ x 2.35 $\₪), בהתבסס על הנתונים הבאים:

  - הכרעת שושי שרביט שפירא מיום 25/04/2013, לנכס בגו"ח 6381/176, בה נקבע שווי למ"ר מבונה של 570 $, למועד הקובע 15/05/1992 (להלן "הכרעת שרביט")

  - הכרעת אריה אריאל מיום 08/08/2018, לנכס בגו"ח 6381/164, בה נקבע שווי למ"ר מבונה של 560 $, למועד הקובע 15/05/1992 (להלן: "הכרעת אריאל")

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה אשר הוצג במסמך התגובה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם התאמה ודחייה למימוש	שטח אקו' במ"ר
שטח בנייה	27.2	1.0	0.4	10.88
סה"כ תוספת שטח אקו'				10.88
שווי מ"ר מבונה				1,175 ₪
השבחה				12,784 ₪

12.35 תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- לא הוצגו ע"י שמאי המבקשת תחשיב השבחה ו/או ערכי שווי למדרגת השבחה זו.

[3] 22,190 מ"ר שטח חלקה x 120% בנייה x 4/878 חלקים = 121.2 מ"ר.

<u>הכרעה</u>

12.36 תכנית פת/2000 הגדילה את זכויות הבנייה מ-82.5% ל-120% בבינוי של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (30% X 4 קומות). הנכס בו עסקינן כלול בבניין ובו 3 קומות צמודות קרקע, ובסה"כ 18 יח"ד, הבנוי ככל הנראה משנות ה-60'. במועד הקובע הבניין בן כ-30 שנים, ואין חולק כי השימוש המיטבי הינו השארת הבניין הקיים.

12.37 הוראות התכנית אינן מאפשרות תוספת בנייה בשל אופי הבינוי הקיים אלא רק במקרה של הריסה ובנייה.

12.38 בהינתן שבמועד הקובע השימוש המיטבי הינו השארת הבניין הקיים, אין כלכליות בהריסת הבניין ובניצול הזכויות הנוספות, ולפיכך התכנית אינה משביחה.

<u>תכנית פת/1/1011 – מועד קובע 07/01/1994</u>

12.39 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת זכויות להרחבת שטח הדירה הקיימת ב-27 מ"ר.
- שטחים – בשומת המשיבה נערך חישוב לפי תוספת שטח של 8 מ"ר.
- הוצאות התאמה ודחייה למימוש – בהתחשב במיקום הדירה בקומה ג', הובא בחשבון מקדם הפחתה כולל של 0.5 בגין הוצאות ההתאמה הכרוכות במימוש ההרחבה וכן בהתניות הנדרשות לצורך אישורה של הרחבה זאת כולל גורמי הדחייה ואי-הוודאות ביחס למועד המימוש.
- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 1,490 ₪ למ"ר מבונה (500 $ x 2.98 ₪\$), בהתבסס על הנתונים הבאים:
  - ערכי השווי קרקע לחדר בבנייה רוויה בעיר פ"ת עפ"י ביטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 1991 נעים בגבולות של 6,000 $ עד 15,000 $. בהתחשב במיקום הנכס הנדון הוערך שווי קרקע לחדר בסכום של 10,000 $, המשקף שווי של 400 $ למ"ר מבונה (25 מ"ר לחדר / 10,000 $).
  - הכרעת שרביט בה נקבע שווי למ"ר מבונה של 570 $, למועד הקובע 15/05/1992.
  - הכרעת אריאל בה נקבע שווי למ"ר מבונה של 560 $, למועד הקובע 15/05/1992.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם התאמה ודחייה למימוש	שטח אקו' במ"ר
שטח בנייה	8	1.0	0.5	4.0
סה"כ תוספת שטח אקו'				4.0
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,490
השבחה				₪ 5,960

על אף האמור בשומת המשיבה, בתגובת המשיבה לשומת המבקש ערך שמאי המשיבה תיקון ביחס לתכנית פת/2000 (כמפורט בסעיף 12.3), וכפועל יוצא מהתיקון האמור הגיע שמאי המשיבה למסקנה לפיה לא חלה השבחה בגין תכנית פת/1/1011.

12.40 תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת זכויות להרחבת שטח הדירה ב-27 מ"ר, קרי תוספת של 8 מ"ר לעומת תכנית פת/1011, והתוצאה הינה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בגין אישור תכנית זו.
- זכויות בנייה במצב קודם – לאור חישוב החלק היחסי של הנכס הנדון בזכויות הבנייה במצב הקודם כפי שנערך לעיל (101 מ"ר), גם במדרגה זו לא חלה השבחה.

<u>הכרעה</u>

12.41 איני מקבלת את הסכמת שמאי הצדדים לפיה לא חלה השבחה בגין אישור תכנית פת/1/1011, שכן התכנית מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות בשטח של 27 מ"ר או עד לשטח דירה של 104.69 מ"ר.

12.42 **שטח** – בהמשך להכרעתי בסעיפים 12.35 - 12.37 בעניין תכנית פת/2000, הרי שזכויות הבנייה במצב הקודם לתכנית פת/1/1011 הינן לפי תכנית פת/1011 אשר קבעה תוספת שטח להרחבת הדירה הקיימת ששטחה 73 מ"ר ב-19 מ"ר. לפיכך הובא בחשבון במצב הקודם שטח של 92 מ"ר.

12.43 במצב החדש הותרה תוספת לבינוי הקיים של 27 מ"ר, ולפיכך השטח הכולל הינו 100 מ"ר (73 מ"ר + 27 מ"ר תוספת).

12.44 בהתאם לאמור לעיל, תוספת השטח במצב החדש הינה 8 מ"ר (92 מ"ר - 100 מ"ר).

12.45 הרחבת הדירה ב-8 מ"ר יצרה תוספת במרפסת הגג בשטח זהה אותו יש להביא בחשבון לפי מקדם 0.1 בהתחשב בשוליות השטח.

12.46 לאור המפורט לעיל, סה"כ תוספת שטח אקו' הינה 8.8 מ"ר (8 מ"ר הרחבת דירה + 8 מ"ר מרפסת גג x 0.1).

12.47 **עלויות התאמה והפחתה לדחייה** – הובא בחשבון מקדם הפחתה כולל של 0.5 בגין הוצאות התאמה ודחייה. לאור הכרעותיי בנוגע למרכיבים אלה במדרגות ההשבחה שלעיל, ובהתייחס לתוספת זכויות בנוסף לזכויות בנייה מאושרות בלתי מנוצלות, אני סבורה כי המקדם שנקבע ע"י שמאי המשיבה הינו סביר, ועל כן אני מקבלת אותו.

12.48 **ערכי שווי** –שמאי המשיבה נקט בשווי של 1,490 ₪ למ"ר מבונה (500 $ x 2.98 $\₪). שמאי המבקשת לא קבע ערכי שווי למדרגת השבחה זו. מקובל עליי השווי בו נקט שמאי המשיבה, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים שלהלן, למועד סמוך למועד הקובע הנדון, בהתאמה למאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו בקצה הקומה בבניין עם שלושה כיווני אוויר, מיקומו בחזית החלקה הפונה לרחובות ארלוזורוב וכצנלסון וקרבתו לשטחי ומבני ציבור שונים.

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט	25/04/2013	6381/176	15/05/1992	$ 570
אריה אריאל	08/08/2018	6381/164	15/05/1992	$ 560

12.49 **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם התאמה ודחייה למימוש	שטח אקו' במ"ר
שטח בנייה	8.8	1.0	0.5	4.4
סה"כ תוספת שטח אקו'				4.4
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,490
השבחה				**₪ 6,556**

<u>תכנית פת/2000/א – מועד קובע 13/05/1999</u>

12.50 תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- התכנית מתירה תוספת זכויות בנייה להגדלת שטח חדר יציאה לגג מ-23 מ"ר ל-60 מ"ר, בתנאי נסיגה של 2.0 מ' ממעקה הגג.
- שטח לחיוב – לאור מגבלות הנסיגה עפ"י הוראות התכנית, הובאה בחשבון תוספת שטח לחדר יציאה לגג של 17 מ"ר (מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר בלבד), על חשבון גריעת שטח מרפסת גג.
- מקדם שווי – בשים לב למיקום תוספת השטח שהותרה במפלס הגג (עם אפשרות שימוש במרפסת) ובהתחשב בגריעת שטח גג שולי למימושו הובא בחשבון מקדם שווי לתוספת של 0.9.
- עלויות התאמה והפחתה למושאע – הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8 בגין התאמות להגדלת החדר מעל בינוי הקיים והפחתה למושאע.

- במסמך התגובה ניתנה הפרדה בין שני המרכיבים כלהלן:
- מקדם הפחתה למושאע של 0.85, בהתחשב בהרחבה קודמת שהותרה.
- עלות התאמה בסך 6,237 ₪ (לפי 567 ₪ למ״ר[4] x 17 מ״ר). לעניין זה ציין שמאי המשיבה כי בהכרעת שושי שרביט מיום 22/07/2018 לנכס בחלקה 91/7 בגוש 6397, הממוקם ברחוב שבזי שלום 5 (להלן: ״הכרעת שרביט ברחוב שבזי שלום״), נקבעה התייקרות בנייה בגובה 400 ₪ המהווה 20% מעלות בנייה חדשה בגובה של 2,000 ₪. בהתחשב באמור ובכך שההתאמה המבוקשת הינה מעבר להתאמה הבסיסית שנדרשה ביצירת חדר על הגג, המשיבה מותירה את נושא ההתאמה לשיקול דעת החי״מ.
- ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 2,065 ₪ למ״ר מבונה (500 $ x 4.13 $\₪), בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים, למועד הקובע 13/05/1999, שלהלן:
  - הכרעת שרביט בה נקבע שווי למ״ר מבונה של 860 $.
  - הכרעת אריאל בה נקבע שווי למ״ר מבונה של 866 $.
  - הכרעת פז בה נקבע שווי למ״ר מבונה של 400 $.
  - הכרעת ורניק בה נקבע שווי מ״ר מבונה של 500 $.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח אקו׳ במ״ר
תוספת לחדר גג	17	0.9	0.8	12.24
סה״כ שטח אקו׳				12.24
שווי מ״ר מבונה				2,065 ₪
השבחה				25,275 ₪

- להלן תחשיב השבחה מתוקן של שמאי המשיבה אשר הוצג במסמך התגובה:

מצב קודם	
מהות	שטח אקו׳ במ״ר
שטח אקו׳ במצב קודם, עפ״י מדרגה קודמת	37.00
מקדם התאמה	0.85
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם	31.45

[4] 121 ₪ למ״ר (בהתאם לעלות שנקבעה בשומת המבקשת למועד קובע 02/07/1986) x 4.66 (מקדם עליית מדד תשומות הבנייה למגורים לתאריך 13/05/1999) = 567 ₪ למ״ר.

מצב חדש				
מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח אקו׳ במ״ר
חדר גג	40	1.00	0.85	34.00
מרפסת גג	55	0.25	0.85	11.68
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש				45.68
שטח אקו׳ מצב קודם				31.45
תוספת שטח אקו׳				14.23 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				₪ 2,065
השבחה גולמית				₪ 29,385
הוצאות התאמה				₪ 6,237
השבחה				₪ 23,148

12.51 תמצית טיעוני שמאי המבקשת:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת זכויות להגדלת שטח חדר יציאה לגג (מעל קומה ג׳ ללא מעלית).
- שטח – הובאה בחשבון תוספת שטח להגדלת חדר גג ב-17 מ״ר.
- מקדם שווי – הובא בחשבון מקדם שווי למ״ר מבונה לחדר גג של 1.15.
- הפחתה למושאע – הובא בחשבון מקדם הפחתה למושאע ולהסכמת שכנים של 0.6.
- עלויות התאמה – הובאו בחשבון עלויות התאמה לבנייה בגג של 17,000 ₪, לפי עלות של 1,000 ₪ למ״ר.
- ערכי שווי – שמאי המבקשת טען לשווי של 1,692 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר דירות בגישת החילוץ כמפורט להלן:

תאריך מכר	כתובת	שטח במ״ר	מחיר מכירה	מחיר ממוצע למ״ר
28/04/1998	כצנלסון 46	70	₪ 463,264	₪ 6,618
05/05/1998	ארלוזרוב 28	75	₪ 480,610	₪ 6,408
06/05/1998	גייסות השריון 4	80	₪ 487,212	₪ 6,090
15/12/1999	גייסות השריון 8	75	₪ 435,448	₪ 5,806

חישוב שווי מבונה	
ממוצע מ״ר בנוי בחלקה	₪ 6,231
הפחתת מע״מ ויזמות שחוקים (-20%)	₪ 5,192
הפחתת עלויות בנייה	₪ 3,500
סה״כ מר מבונה	₪ 1,692

שמאי המשיבה השיב כי שמאי המבקשת הגיע לשווי מ״ר מבונה בשיטת החילוץ משווי בנוי בהתבסס על עלות בנייה ישירה בסך 3,500 ₪ הגבוה מהותית מעלות הבנייה בגובה של 2,000 ₪ שנקבעה בהכרעת שרביט ברחוב שבזי שלום, כאשר תיקון הערך האמור מביא לשווי מ״ר מבונה גבוה מהותית.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם מושאע	שטח אקו׳ במ״ר
חדר גג	17	1.15	0.6	11.73
סה״כ תוספת שטח אקו׳				11.73
שווי מ״ר מבונה				₪ 1,692
השבחה גולמית (במעוגל)				₪ 19,847
עלויות התאמה				₪ 17,000
השבחה				₪ 2,847

<u>הכרעה</u>

12.52 תכנית פת/2000/א׳ מתירה תוספת זכויות בנייה להגדלת שטח חדר יציאה לגג מ-23 מ״ר ל-60 מ״ר, בתנאי נסיגה של 2.0 מ׳ ממעקה הגג.

12.53 הצדדים חלוקים על גובה ההשבחה בגין אישור תכנית פת/2000/א׳, לרבות בנוגע לערכי שווי, להפחתות בגין עלויות התאמה ומושאע.

12.54 **שטח ומקדמים** – הצדדים הביאו בחשבון תוספת שטח להגדלת חדר גג ב-17 מ״ר, בהתחשב בהוראות התכנית לעניין נסיגה ממעקה הגג. מקובלת עליי הסכמת הצדדים בעניין זה.

12.55 שמאי המשיבה טען במסמך התגובה לשטח אקו׳ לאחר דחייה למושאע של 14.23 מ״ר, ואילו שמאי המבקשת טען לשטח אקו׳ של 11.73 מ״ר. בהתחשב בשטח שהובא בחשבון (17 מ״ר) ובמקדמי השווי (1.15) והדחייה (0.6) שנקבעו ע״י שמאי המבקשת.

12.56 אני סבורה כי יש להביא בחשבון תוספת שטח של 17 מ״ר על חשבון שטח מרפסת גג שולית.

12.57 **מקדמי שווי** – הובא בחשבון מקדם שווי לשטח עיקרי לחדר גג של 1.0 ומקדם שווי למרפסת גג שולית של 0.1.

12.58 **דחייה** – הובא בחשבון מקדם דחייה של 0.6 התואם למקדם אותו קבעתי במדרגת ההשבחה הראשונה (תכנית פת/1273).

12.59 **עלות התאמה** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לעלות התאמה, שמאי המשיבה קבע 6,237 ₪, ואילו שמאי המבקשת קבע 17,000 ₪. לאור היקף תוספת הזכויות והיותה

מהווה תוספת לזכויות מאושרות בלתי מנוצלות, מיקומה בגג הבניין, גיל הבניין ומצבו הפיזי נכון למועד הקובע, ובהתחשב בערכים אליהם הפנה שמאי המשיבה בהכרעת שרביט ברחוב שבזי שלום, אני סבורה כי עלות ההתאמה שנקבעה ע"י שמאי המשיבה הינה סבירה, ולפיכך אני מקבלת אותה.

12.60 **ערכי שווי** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לערכי השווי, שמאי המשיבה נקט בשווי של 2,065 ₪ למ"ר מבונה (500 $ x 4.13 $\₪), ואילו שמאי המבקשת נקט בשווי של 1,692 ₪. מקובל עליי השווי בו נקט שמאי המשיבה, בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים שלהלן למועד הקובע הנדון, בהתאמה למאפייני הנכס הנדון, לרבות מיקומו בקצה הקומה בבניין עם שלושה כיווני אוויר, מיקומו בחזית החלקה הפונה לרחובות ארלוזורוב וכצנלסון וקרבתו לשטחי ומבני ציבור שונים.

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
שושי שרביט	22/07/2018	6397/91	13/05/1999	$ 500
רן ורניק	07/11/2010	6374/61	13/05/1999	$ 500

12.61 **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
חדר גג	17 מ"ר	1.0	17 מ"ר
מרפסת גג	17 מ"ר	0.1	1.7 מ"ר -
סה"כ תוספת שטח אקו'			15.3 מ"ר
מקדם דחייה			0.6
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,065
השבחה גולמית (במעוגל)			₪ 18,957
עלויות התאמה			₪ 6,237
השבחה			**₪ 12,720**

13. **הכרעה**

לאור אמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה
פת/1273	02/07/1986	₪ 1,300
פת/2/2000	21/09/1987	אין השבחה
פת/1011	21/09/1987	₪ 1,812
פת/1/1271	18/07/1988	אין השבחה
פת/במ/14/2000	15/05/1992	אין השבחה
פת/2000	29/05/1992	אין השבחה
פת/1/1011	07/01/1994	₪ 6,556
פת/מק/2000/ד	26/02/1997	אין השבחה
פת/2000/א	13/05/1999	₪ 12,720
פת/2000/ד/1	27/10/2000	אין השבחה

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור

דנה שיחור רשיון מס' 383 משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה