יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 31 באוגוסט, 2023
מספר מינוי: 625-2023
מספרנו: 1028.שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, גרשון פינק
באמצעות השמאי אורי סלינג'ר
בדוא"ל: ori.salinger@gmail.com

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב, פתח תקוה
באמצעות השמאית רחל פרנקו
בדוא"ל: rafranco@walla.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
חלקה 341 בגוש 6715
רחוב גלמן נחמן 4, פתח תקוה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 14.08.2023 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] עם שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: אישור תכנית בנין עיר כמפורט להלן ומימוש מלא בדרך של מכר.

2. מועדים קובעים לשומה[2]

תכנית	י.פ	פרסום לאישור ברשומות	מועד קובע
פת/2000/א	4745	28.04.1995	13.05.1999
פת/2000/ד/1	5019	17.09.2001	27.10.2000
פת/2000/ד/3	6253	23.06.2011	08.07.2011

3. ביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 10.05.2023.

[1] עקב מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים.
[2] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	6715
חלקה	341
שטח החלקה בשלמות	503 מ״ר (עפ״י העתק הרישום)
זכויות קניניות	בעלות
סוג הנכס	יח״ד מזרחית, בבית מגורים צמוד קרקע, דו משפחתי
כתובת	רחוב גלמן נחמן 4, שכונת ״בת גנים״, פתח תקווה

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1. נשוא חוות הדעת, ידוע כחלקה 341, גוש 6715.

5.2. החלקה ממוקמת ברחוב גלמן נחמן 4, שכונת ״בת גנים״, בדרום/מערב העיר פתח תקווה.

5.3. רחוב נחמן גלמן מהווה רחוב אבנים משתלבות, דו סטרי, ללא מוצא, צדדי ושקט.

5.4. סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע. הפיתוח הסביבתי מלא.

5.5. שטח החלקה הרשום בשלמות הינו 503 מ״ר (בהתאם להעתק רישום). צורת החלקה דמוית מלבן רגולרי. פני הקרקע משתפלים.

5.6. החלקה גוברת ממזרחה עם בית כנסת.

5.7. על המגרש בנוי מבנה צמוד קרקע, המהווה את יחה״ד המזרחית במבנה צמוד קרקע דו משפחתי. יצוין, כי יחה״ד המערבית שוכנת על חלקה מס׳ 340.

5.8. על החלקה ניצב מבנה בבניה צמודת קרקע, הבנוי שלד בטון ובלוקים, מחופה טיח, ומקורה בגג רעפים.

5.9. בהתאם לתכנית היתר בניה אשר הוצגה בפני[3], שנת בנייתו המקורית של הנכס הינה 1994. הבית בן שתי קומות, בנוי שלד בטון ובלוקים מחופה טיח ומקורה גג רעפים

5.10. הנכס מאוכלס ומוחזק במצב פיזי טוב התואם את גילו.

[3] תכנית היתר זו הינה לכלל המבנה הדו משפחתי. עוד עולה, מתכנית ההיתר, כי החלוקה בין יחה״ד סימטרית.

6. <u>מצב תכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1 **<u>תכנית פת/2000/2</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 3478 מיום 6.9.1987.

התכנית מתירה הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר לכל יח"ד, עבור השימושים הבאים:

מקלט, חדרי מדרגות, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים, או פינת תחביב.

6.2 **<u>תכנית פת/2000</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 4004 מיום 14.5.1992.

זכויות הבניה בהתאם לתקנות התכנית באזור מגורים א' מיוחד, הינם כדלקמן:

מגרש מינימאלי	: 500 מ"ר
צפיפות	: 2 יח"ד לדונם נטו (במקרה של שבר יעוגל המספר כלפי מעלה ליח"ד שלמה)
אחוזי בניה	: 25% לקומה בשתי קומות (סה"כ 50%) + עליית גג 10%
מרתף	: 50 מ"ר ליח"ד
מבנה עזר	: 9 מ"ר ליח"ד, בגובה פנים של עד 2.2 מטר
קווי בניין	: קדמי – כמסומן בתשריט צדדי – 3 מרוחב המגרש אחורי – 6 מ'

<u>מצב חדש</u>

6.3 **<u>תכנית פת/1240/10</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 4213 מיום 12.5.1994.

מטרת התכנית: איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים באזור א' מיוחד. התווית מערכת דרכים, שטחים ציבורים פתוחים ושטחים לבניין ציבורי. התכנית מסווגת את המגרש הנדון כמגרש מס' 5 בשטח 504 מ"ר, בייעוד אזור מגורים א' מיוחד. להלן עיקרי הוראות/זכויות הבניה במגרש:

שטח מגרש מינימלי:	500
שטח בניה בקומה:	25% + 10 בעליית גג
מס' קומות:	2 + עליית גג
סה"כ שטח בניה:	60%
קווי בניין:	בהתאם לתשריט

6.4 **<u>תכנית פת/מק/2000/ד'</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 4490 מיום 11.2.1997.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי באזור מגורים א' מיוחד, כדלקמן:

גובה בנין מקסימאלי: גג רעפים: 9 מ' ; גג שטוח: 6.5 מטר

פרגולה וגגוני כניסה: תותר הקמת פרגולה עד 2/3 מקו בניין אחורי ועד מחצית מקו בניין צדדי. בחזית תותר הקמת פרגולה או גגון כניסה, עד מחצית מקו בניין קדמי.

העברת אחוזי בניה מקומה לקומה: באזורי מגורים א' וא' מיוחד, ב' ו ב-1, ג מסחרי, תעשיה מלאכה ומגרש לבניין ציבורי תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה והכל בתנאי שסך אחוזי הבניה יהיו בהתאם לתכנית המתאר. תכסית קרקע מירבית (עיקרי + שרות)

באזור מגורים מיוחד	35%
באזור מגורים א,ב,ג, צמודי קרקע	45%
באזור מגורים ומסחר	45%

6.5 **<u>תכנית פת/2000/א'</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 4745 מיום 28.4.1999.

מטרת התכנית לקבוע שינויים בהוראות הבניה של תכנית פת/2000, כדלקמן:

מחסן : תותר בניית מחסן צמוד או נפרד למבנה העיקרי בשטח 12 מ"ר. לא תתאפשר בניית מחסן כמבנה נפרד, במידה ויבנה מרתף מתחת להיטל כל קומת הקרקע.

מרתף : בקונטור הבניין אשר יהווה שטח בניה עיקרי, בתנאים הבאים: מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע. פני תקרת המרתף הבולט מקו היטל קומת הקרקע לא יחרוג מעל 0.45 מ' מפני הקרקע הסופיים.

ממ"ד : תותר הקמת ממ"ד.

חניה : תותר הקמת חניה מקורה נוספת, בשתי חלופות-חניה עילית בשטח של 15 מ"ר חניה כפולה תת קרקעית בשטח של 36 מ"ר.

6.6 **<u>תכנית פת/מק/2000/ד"/1</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 4926 מיום 12.10.2000.

מטרות התכנית, שינוי הוראות בדבר בניה בקיר משותף, התכנית מתירה בניית פרגולה עד מעקה הגג, כמו כן מתירה התכנית קו בניין 0 לצד ולאחור, עבור הקמת בריכת שחיה.

6.7 **<u>תכנית פת/מק/2000/ד"/2</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 5019 מיום 17.9.2001.

מטרת התכנית, שינוי הוראות בדבר שינוי בקווי בניין לחזית עבור מוסך מ-1 מ' ל-0 מ'.

6.8 **<u>תכנית פת/מק/2000/ד"/3</u>**

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. מס' 6253 מיום 23.6.2011.

התכנית משנה עיצוב אדריכלי ע"י קביעת מעטפת בניה וגובה מרבי ללא תוספת שטחי בניה, זאת בהתאם לתשריט בינוי מחייב הקובע:

בגג שטוח: גובה רצפת קומת הגג, 7 מ' ממפלס 0.00 +, מרחק נסיגה 1.8 מ', גובה נטו חדרי עליית גג- 2.5 מ'

בגג משופע: גובה קיר הצד 8.1 מ', שיפוע 35-30 מעלות, גובה נטו לעליית גג 2.5 מ'.

7. <u>רישוי בחלקה</u>

הוצג בפני היתר בניה מס' 97 מתאריך 4.4.1994 שמהותו היתר לבנית בית מגורים פרטי (דו משפחתי). בהתאם לתכנית היתר זו, שטחו העיקרי הכולל של הנכס הינו 521.13 מ"ר + שטחי שירות בהיקף של 85.86 מ"ר (לרבות: מקלט, חניות ואחסנה).

8. מצב קנייני

8.1. העתק רישום מפנקס הזכויות

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 22.01.2023, גוש 6715 חלקה 341, עולה:

המספרים הישנים של החלקה: 6715/17

שטח: 503 מ"ר

בעלויות: פינק גרשון ונורית

8.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר שהוצג בפני, הנכס שבנדון נמכר ביום 24.1.2023 תמורת סך של 7,850,000 ₪. מיסים והיטלים יחולו על הצדדים עפ"י חוק.

8.3. חוזה שכירות

בהתאם לחוזה שכירות אשר הוצג בפני, הנכס הנדון מושכר בשכירות בלתי מוגנת, עד לתאריך 31.8.2023, בתמורה ל-14,000 ₪ בחודש.

9. עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

להלן עיקרי טיעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון, כמו גם הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

9.1. שומת ההשבחה בשומות הצדדים

מהות	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המבקש ב-₪	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה ב-₪
פת/2000/א	13.05.1999	₪ 18,737	₪ 59,062
פת/2000/ד/1	27.10.2000	לא חלה השבחה	₪ 3,900
פת/2000/ד/3	08.07.2011	₪ 9,815	₪ 23,370

9.1. **תכנית פת/2000/א למועד הקובע 13/05/1999**

עמדת שמאית המשיבה

שמאית המשיבה טוענת כי בתכנית הנדונה קיימים שני ראשי השבחה:

(1) בניית מחסן בשטח 12 מ"ר – שמאית המשיבה טוענת כי לאור העובדה שבתכנית ההיתר של הנכס הנדון מסומן מחסן, מחולל השבחה זה אינו משביח את הנכס הנדון.

(2) הרחבת שטח המרתף – שמאית המשיבה טוענת כי התכנית מאפשרת הגדלת שטח המרתף עד לתכסית קומת הקרקע (עד לשטח של 206 מ"ר, תחת מגבלת קווי הבניין והתכסית המותרת במגרש). זאת ועוד, לטענתה זכויות בניה אלה ניתן לנייד לקומת הקרקע/קומה א' עליית הגג. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה בהתאם לשמאית המשיבה:

- שמאית המשיבה מביאה בחשבון את סך שטחים מאושרים בנכס בהיקף של 261 מ״ר.
- שמאית המשיבה טוענת כי זכויות הבניה המוקנות לחלקה הינן 301.8 מ״ר (503 מ״ר * 60%).
- שמאית המשיבה הביאה בחשבון (לטענתה על הצד הזהיר), תוספת זכויות הניתנות לניוד בהיקף של 50 מ״ר.
- שמאית המשיבה מחשבת את תוספת השטח בקיזוז אובדן שטח חצר/מרפסת פתוחה בקומה א׳, תחת מקדם אקווי׳ 0.25.
- שמאית המשיבה מחשבת את תוספת השטח תחת מקדם שוליות בשיעור של 0.9.

להלן תגובת שמאית המשיבה לטענות שמאי המבקש:

- שמאית המשיבה טוענת כי מגבלת התכסית, בהתאם להוראות התכנית הינה 45% בקומה (ולא 35% כפי שטוען שמאי המבקש). כך גם עולה, לטענתה מדף המידע של הועדה המקומית (אשר, לטענתה, על פיו ניתנים היתרים).
- תוספת שטח בגין זכויות מוקנות להגדלת מרתף הניתנות לניוד לקומות: שמאית המשיבה טוענת כי התכנית מאפשרת הרחבת המרתף עד לתכסית קומת הקרקע, היינו, כ- 161 מ״ר (לטענתה, במגבלת קווי הבניין, השטח הניתן לבניה הינו 206 מ״ר). לטענתה, ניתן לבנות שטחים הן בקומות והן בקומת גג, כך שגם אם ייבנה שטח תכסית קטן יותר בקומות, הרי שניתן לנייד את יתרת השטח בקומת הגג. מציינת כי בבנייה בקומת הגג אין לקזז הפסד חצר או מרפסת. זכויות בנייה לניוד לקומות קרקע, א׳ ועליית גג הינן כ- 160 מ״ר לפי תכסית הקומה הקיימת. לטענתה, על הצד הזהיר חישבה השבחה בגין 50 מ״ר.
- בהתייחס לטענה בדבר קרבה לבית כנסת: שמאית המשיבה טוענת כי החלקה הנדונה ממוקמת במיקום מעולה ברחוב נחמן גלמן שהינו רחוב פנימי קטן, ללא מוצא, כך שאין מעבר לכלי רכב ברחוב אלא רק לדיירים המעטים המתגוררים ברחוב, לפיכך שווי המקרקעין גבוה בחלקה הנדונה בהשוואה לחלקות ברחובות ראשיים יותר בשכונה. עוד טוענת כי הקרבה לבית כנסת אינה מפחיתה משווי החלקה שכן הכניסה לבית הכנסת הינה מרחוב אידלמן ואין מעבר של באי בית הכנסת לרחוב גלמן. זאת ועוד, לטענתה גם אם הייתה השפעה מינימלית של קרבה לעורף בית כנסת, הרי שמיקום החלקה המועדף ברחוב ללא מוצא עם פרטיות מרבית מעלה את השווי מעבר להשפעת בית הכנסת. לטענתה, בשומה מכרעת של יצחק ברמן בחלקה 619 בגוש 6371 ניתן מקדם 0.9 בגין קרבה לשב״צ אולם כאמור, מיקום החלקה העדיף במקרה הנדון מעלה את שווי הנכס בהשוואה למגרשים אחרים, מכאן שלטענתה, אין מקום להפחתה בשווי הנכס

בגין קרבה זו. כתימוכין לכך מציינת את המחיר הגבוה לפיו נמכר הנכס הנדון, בשנת 2023.

בדיון הוסיפה וטענה שמאית המשיבה כי:

- בשומת יצחק ברמן בגו"ח 6371/629, אליה מפנה שמאי המבקש, הנכס גובל בבית ספר ומגרש ספורט לילדים, לאור האמור ההפחתה בה נקט.
- באשר לקרבה לבית כנסת, טוענת כי לו היה הנכס הנדון שוכן בצמידות לבית מגורים, הפגיעה בנכס הייתה גדולה יותר. עוד טוענת, באשר לבית הכנסת כי, הכניסה אליו מתבצעת דרך רחוב אידלמן (ולא רח' גלמן), השימוש בו הינו באינטנסיביות נמוכה בפרט בקומה שניה המהווה עזרת נשים, וכי חלונות בית הכנסת הפונים לנכס הנדון אטומים.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאית המשיבה טוענת כי שוויו של מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 2,500 ₪/מ"ר מבונה. בטענה זו התבססה על שומת המכרעת של השמאית דנה שיחור בגו"ח 6715/280[4].

<u>תחשיב שמאית המשיבה:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
תוספת שטח עיקרי			50
אובדן שטח חצר/מרפסת פתוחה בק"א	50	0.25	-12.5
סה"כ שטח אקווי' לחיוב			37.5
מקדם התאמה			0.7
שווי מ"ר מבונה			2,500 ₪
מקדם שוליות			0.9
ההשבחה ב-₪			**59,062** ₪
היטל השבחה			₪29,531

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש טוען כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות לנייד תוספת זכויות. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה בהתאם לשמאי המבקש:

- שמאי המבקש טוען כי התכנית מגדירה תכסית מרבית באזור מגורים א' מיוחד, בשיעור של 35% משטח המגרש. לעניין זה, התבסס על שומתו המכרעת של השמאי ארז כהן בגו"ח 6715/278, הגורסת כי משעה שלא מוגדרת תכסית מרבית באזור מגורים א' מיוחד, אך מגדירה תכסית מרבית באזור מגורים מיוחד, ומשעה שבהתאם להוראות התכנית אזור המגורים המיוחד אשר קיים הינו אזור מגורים א' מיוחד, התכסית המרבית המותר באזור מגורים זה הינה 35%. עוד טוען, כי ניוד זכויות אינו מאפשר חריגה מהתכסית המותרת[5]. לאור האמור, שמאי המבקש טוען כי שטח הבניה המרבי בקומה הינו 176 מ"ר.

[4] לטענתה, השמאית המכריעה התבססה בקביעתה לשווי מ"ר מבונה על השומות המכריעות הבאות: אריה אריאל בגו"ח 6712/538,540 ו- 6715/419, משה נדם בגו"ח 6714/414, יצחק ברמן בגו"ח 6714/450 ו-6715/413.
[5] לעניין זה מצין את פס"ד ת.א 1559/00 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' עובד מבני תעשיה סגולה בע"מ.

- שמאי המבקש טוען כי במצב הקודם שטח הבניה הבנוי בקומת הקרקע, בהתאם לתכנית היתר, מהווה 161 מ״ר.
- שמאי המבקש טוען כי במסגרת היתר הבניה הקיים, נוידו זכויות בניה בהיקף של 20 מ״ר מהמרתף לקומת הקרקע[6]. לכן, בהתאם לשיטתה של שמאית המשיבה, יתרת השטח לניוד מהווה 30 מ״ר.
- שמאי המבקש טוען כי בגין ניוד זכויות הבניה יש לקזז אובדן שטח חצר. לטענתו, בהתאם לסך זכויות הבניה, אובדן שטח חצר אקווי׳ הינו בהיקף של 7.5 מ״ר (לפי מקדם אקווי׳ 0.25).
- לאור כלל האמור, שמאי המבקש טוען כי סך השטח לניוד מהווה 22.5 מ״ר, אותו מחשב בהתאם להתפלגות הבאה: שטח לניוד לקומת קרקע מהווה 15 מ״ר, המתחלק ל-4.6 מ״ר לטובת מחסן (את שטח המחסן מחשב לפי מקדם אקווי׳ 0.5) ו-10 מ״ר עיקרי בקומת קרקע. שמאי המבקש טוען כי סך השטח לניוד לקומה א׳ הינו 7.9 מ״ר (אותו מחשב תחת מקדם אקווי׳ 0.9).
- שמאי המבקש מחשב את תוספת השטח העיקרי תחת מקדם שוליות בשיעור של 0.7.
- שמאי המבקש אינו חולק על שמאית המשיבה כי את תוספת השטח יש לחשב תחת מקדם התאמה בשיעור של 0.7.

בדיון, הוסיף שמאי המבקש, כי הנכס הנדון שוכן בסמיכות מיידית לבית כנסת. לטענתו, קרבה זו משפיעה על כלל שטח הנכס (ולא על הקומות העליונות בלבד).עוד טוען כי, מקדם ההפחתה בגין קרבה זו, בהתאם לשומתו של השמאי המכריע יצחק ברמן בגו״ח 6371/629, הינו 0.85.

<u>ערכי שווי בשומת המבקש:</u>

שמאי המבקש אינו חולק על השווי למ״ר מבונה בו נקטה שמאית המשיבה, קרי, 2,500 ₪/מ״ר מבונה. יחד עם זאת, טוען כי משווי זה יש לנקוט בהפחתה בשיעור של 25% בגין קרבת הנכס הנדון לבית כנסת.

<u>תחשיב שמאי המבקש:</u>

מהות	שטח במ״ר	מקדם אקווי׳	מקדם התאמה	מקדם שוליות	שווי למ״ר	מקדם קירבה לבית כנסת	סה״כ
מחסן	4.6	0.5	0.7	1	₪ 2,500	0.75	₪ 3,018
תוספת שטח קומת קרקע	10	1	0.7	0.7	₪ 2,500	0.75	₪ 9,187
תוספת שטח קומה א׳	7.9	0.9	0.7	0.7	₪ 2,500	0.75	₪ 6,532
סה״כ השבחה ב-₪							**₪ 18,737**

[6] שמאי המבקש טוען כי סך השטח הניתן לבנייה בקומת הקרקע מהווה 125.75 מ״ר (לפי 25% משטח מגרש בהיקף של 503 מ״ר), בעוד השטח המומש בפועל בהתאם להיתר בניה מהווה 145.35 מ״ר.

<u>הכרעה</u>

התכנית מתירה הרחבת שטח המרתף עד לקונטור קומת הקרקע, והקמת מחסן בשטח של עד 12 מ״ר. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה תוך התייחסות לטיעונים השנויים במחלוקת בשומות הצדדים:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים בשומתם, כי סך תוספת זכויות הבניה הניתנות לניוד מהוות 50 מ״ר. לעניין זה קיבלתי את עמדות הצדדים כי השטח האפקטיבי לניוד הוא 50 מ״ר. באשר לטענת שמאי המבקש כי משטח זה יש להפחית 20 מ״ר אשר נוידו בעבר, זאת בהתאם לתכנית היתר הבניה – מתכנית ההיתר עולה כי סך השטח הבנוי בחלקה מהווה כ-261 מ״ר. בהתאם להוראות הבניה החלות על החלקה עולה כי זכויות הבניה לקומה מהוות 25% לקומה בשתי קומות + קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע + עליית גג בשיעור של 10% משטח החלקה. אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי בהתאם לתכנית ההיתר, השטח העיקרי בקומת הקרקע עולה על אחוזי הבניה המותרים לבניה בקומת הקרקע, יחד עם זאת, אף לאחר הפחתת שטח זה (20 מ״ר כנטען בשומת המבקש), נותרים עדיין שטחים ניכרים הניתנים לניוד מקומת המרתף לקומות העליונות. לאור האמור, איני סבור כי מתוספת שטח זה יש להפחית 20 מ״ר אשר לטענת שמאי המבקש נוידו בעבר. עוד יצוין, כי סך השטח הבנוי בקומה א׳ מהווה כ-115 מ״ר. מכאן שלא קיימת מניעה לניוד שטחים, גם לקומה א׳. לעניין התכסית המותרת, לאור העובדה שבדף המידע הספציפי לחלקה הנדונה שהוצג ע״י שמאית המשיבה, נכתב כי התכסית המותרת בחלקה הנדונה הינה 45% לפי תכנית זו. לפיכך, מצאתי לנכון לקבל עמדתה בעניין זה.
- תוספת שטח מחסנים – שמאית המשיבה טוענת כי לאור שטחי האחסנה הקיימים ביחה״ד בהתאם לתכנית היתר, אין לגבות היטל השבחה בגין תוספת שטח זה. מנגד, שמאי המבקש טוען כי מתוך סך תוספת השטח (כאמור, 50 מ״ר), כ-4.6 מ״ר יוקצו לטובת הרחבת המחסן בקומת הקרקע. התכנית מתירה הקמת מחסנים בשטח של 12 מ״ר. בהתאם לתכנית היתר הבניה, במועד הקובע בנכס הנדון, מחסן בשטח כ-8.5 מ״ר, מכאן כי התכנית מקנה תוספת שטח למחסן בסך של 3.5 מ״ר. לאור השימוש הטוב והיעיל בנכס, המהווה מימוש תוספת שטח עיקרי למגורים, אשר לו ערך אקווי׳ הגבוה מערך אקווי׳ של מחסן, איני מקבל את עמדת שמאי המבקש בעניין זה.
- קיזוז אובדן שטח חצר/מרפסת פתוחה בקומה א׳ ומקדם אקווי׳ קומה א׳ – שמאי הצדדים מחשבים את השטח המנויד לקומות העליונות בקיזוז אובדן שטח חצר/מרפסת פתוחה בקומה א׳ (תחת מקדם אקווי׳ 0.25). לאור העובדה כי אין מחלוקת לעניין זה, ומטעמי זהירות, אני מקבל את עמדתם לעניין זה. באשר למקדם האקווי׳ של שטח עיקרי בקומה א׳ היינני סבור כי בבניה צמודת קרקע, בנכסים כדוגמת הנכס הנדון, מקדם אקווי׳ לשטח עיקרי בקומה א׳ זהה למקדם אקווי׳ לשטח עיקרי בקומת הקרקע (מקדם אקווי׳ 1).

- עלויות התאמה – שמאי הצדדים מחשבים את ההשבחה הנוצרת מתוספת השטח, תחת מקדם הפחתה בגין עלויות התאמה/ בינוי "חדש על ישן", בשיעור של 0.7, אני מוצא מקדם זה כסביר ולכן אאמצו.
- שוליות - שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי היות תוספת השטח שולי. יחד עם זאת, אלה חלוקים לגבי מקדם השוליות בו יש לנקוט. בהתאם להכרעתי לשומה שערכתי בגו"ח 6371/399, רח' הקשת בפתח תקווה, בה הנכס הנדון בעל מאפיינים זהים לנכס דכאן, אני סבור כי מקדם השוליות בגין תוספת השטח בו יש לנקוט הינו 0.85.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי שוויו של מ"ר מבונה במועד הקובע, היינו 2,500 ₪/מ"ר מבונה. לאחר בחינת הנתונים עליהם ביססו שמאי הצדדים את שווים, אני מוצא שווי זה כסביר ועל כן אאמצו. המחלוקת בין הצדדים, לעניין השווי, סבה סביב סוגיית מקדם ההפחתה בו יש לנקוט בגין סמיכותו של הנכס הנדון לבית כנסת. שמאית המשיבה טוענת כי אין לנקוט בהפחתה בגין סמיכות זו, בעוד שמאי המבקש טוען כי בגין סמיכות זו יש לנקוט במקדם הפחתה בשיעור של 0.75. לאור העובדה כי סביבת הנכס אינה מאופיינת באוכלוסייה מהמגזר הדתי באופן מובהק, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי יש לנקוט בהפחתה בגין סמיכותו המיידית של הנכס הנדון לבית כנסת. באשר למקדם ההפחתה בו יש לנקוט, ולאור העובדה כי שכונת בת גנים מהווה שכונה המאופיינת בבתים צמודי קרקע וכי הנכס הנדון ממוקם בסביבה שקטה, הרי שמיקומו בצמוד לבית כנסת מהווה חיסרון. מכאן שהנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין אלמנט זה. יחד עם זאת לא קיבלתי את מקדם ההפחתה בו נקט שמאי המבקש הנני סבור כי מקדם ההתאמה בגין סמיכות מיידית למבנה ציבור, כדוגמת בית הכנסת הנדון, בו יש לנקוט, הינו 0.9.

<u>תחשיב הכרעה:</u>

תוספת שטח עיקרי (כבשומת המשיבה)	50.0
אובדן שטח חצר/מרפסת פתוחה (כבשומת המשיבה)	-12.5
מקדם שוליות	0.85
מקדם התאמה/"חדש על ישן"	0.7
סה"כ תוספת מ"ר אקווי'	22.3
שווי מ"ר מבונה ב-₪	2,500
מקדם התאמה בגין סמיכות לבית כנסת	0.9
השבחה ב-₪	**50,203**
היטל השבחה ב-₪	25,102

9.2. **<u>תכנית פת/2000/ד/1 למועד הקובע 27/10/2000</u>**

<u>עמדת שמאית המשיבה</u>

שמאית המשיבה טוענת כי מחולל ההשבחה מתכנית זו נובע מהאפשרות להקמת בריכת שחייה. לטענתה, בהתייחס לשטח וצורת המגרש, שטח הבריכה היעיל להקמה הינו 30 מ״ר. את שטח הבריכה מחשבת תחת מקדם השבחה בשיעור של 0.05.

בתגובה לטענות שמאי המבקש, שמאית המשיבה טוענת כי בית הכנסת אינו משקיף על החלקה הנדונה, החצר במפלס הקרקע 0±0 וקיימת גדר גבוהה ועצים החוצצים בין החלקות, בנוסף לכך חלונות בית הכנסת מעוטרים ואינם שקופים, כך שאין כל פגיעה בפרטיות מעבר לכל חלקה אחרת אשר גם היא גובלת במבני מגורים אשר להם חלונות ״המשקיפים״ על חלקות אחרות. לטענתה, בשל אינטנסיביות השימוש הנמוכה בבית הכנסת, היות הנכס גובל בבית כנסת, עדיפה על היותו גובל בבית מגורים בו אינטנסיביות השימוש גבוהה יותר.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה</u>:

שמאית המשיבה טוענת כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הינו 2,600 ₪/מ״ר מבונה. זאת בהתבסס על עסקת מכר שנערכה בגו״ח 6715/103 בתאריך 8.1.2002, ועסקת מכר שנערך במגרש מס׳ 48 בתאריך 4.11.2001. כמו כן, התבססה שמאית המשיבה על השומות המכריעות הבאות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח
יצחק ברמן	6715/413
לבנה אשד	6715/12
מוטי דיאמנט	6715/12
דנה שיחור	6715/280

<u>תחשיב שמאית המשיבה</u>:

שטח בריכה	30 מ״ר
תוספת שווי	0.05
שווי למ״ר מבונה	2,600 ₪
ההשבחה ב- ₪	**3,900** ₪
היטל השבחה	1,950 ₪

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש טוען כי התכנית מאפשרת קו בריכה אפס לבריכה. לטענתו, בהתייחס למאפייני הנכס הנדון, ומשעה שזה גובל בבית כנסת המשקיף על החלקה מקו אפס, ומשכך מאיין כל פרטיות, בפרט בחצר, התכנית אינה משביחה את החלקה.

לחליפין, ובמידה ועמדתו זו לא תתקבל, שמאי המבקש אינו חולק על שטח הבריכה בהתאם לתחשיב המשיבה (30 מ״ר). כמו כן, הוא איננו חולק על מקדם ההשבחה בו

נקטה (0.05). יחד עם זאת, שמאי המבקש טוען כי בעת חישוב ההשבחה יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין פרטיות, לאור הסמיכות לבית הכנסת.

<u>ערכי שווי בשומת המבקש:</u>

שמאי המבקש אינו חולק על השווי למ״ר מבונה בו נקטה שמאית המשיבה, קרי, 2,600 ₪/מ״ר מבונה. יחד עם זאת, כשם שטען בתכנית פת/2000/א כך גם בתכנית זו, טוען כי משווי זה יש לנקוט בהפחתה בשיעור של 25% בגין קרבת הנכס הנדון לבית כנסת, ומטרד הפרטיות והרעש הנוצרים כתוצאה מכך.

<u>תחשיב שמאי המבקש:</u>

שטח בריכה	30 מ״ר
מקדם שווי	0.05
שווי מ״ר מבונה	2,600 ₪
מקדם הפחתה בגין קירבה לבית כנסת	0.75
מקדם פגיעה בפרטיות החצר בגין קירבה לבית כנסת	0.5
ההשבחה ב- ₪	**1,462** ₪

<u>הכרעה</u>

שמאי הצדדים חלוקים לגבי השפעת תכנית זו על החלקה. שמאי המבקש, חולק על עמדת שמאית המשיבה וטוען כי תכנית זו אינה משביחה את החלקה הנדונה. זאת, בפרט, לאור היות הנכס הנדון בסמיכות מיידית לבית כנסת. מבחינת הוראות התכנית, עולה כי התכנית מתירה קו בניין צדדי/אחורי 0 לבריכות שחיה (סעיף 4(ג)). מבחינת תכנית ההיתר, עולה כי ביטול קו בניין זה מאפשרת גמישות תכנונית בהקמת הבריכה, ובפרט בעורף החלקה (היכן שהנכס איננו גובל בבית הכנסת). לאור האמור, ובהתייחס למאפייניו של הנכס ומיקומו של הנכס, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי התכנית משביחה את החלקה. כמו כן, אני מקבל את שטח הבריכה בו נקטו שמאי הצדדים, וכן הנני מקבל את מקדם ההשבחה לבריכה בו נקטו, לאור מאפייני הנכס ואוכלוסיית הסביבה[7].

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי שוויו של מ״ר מבונה במועד הקובע לתכנית זו, היינו 2,600 ₪/מ״ר מבונה. לאחר בחינת הנתונים עליהם ביססו שמאי הצדדים את קביעתם, ולאור הסמיכות במועדים (בין התכנית הנדונה לתכנית פת/2000/א), אני מקבל את השווי למ״ר מבונה בו נקטו. באשר לטענת שמאי המבקש האמורה, להפחתה בגין סמיכות לבית כנסת, בהתאם להכרעתי הקודמת שלעיל, כך גם בתכנית זו אנקוט בהפחתה בשווי מ״ר מבונה, בשיעור של 10% בגין סמיכות לבית כנסת.

[7] יצוין כי במקדם השבחה זה נקטתי בשומתי, בגו״ח 6712/162, רח׳ דגל ראובן בעיר פתח תקוה.

תחשיב הכרעה:

שטח בריכה במ״ר	30
מקדם השבחה	0.05
שווי למ״ר מבונה ב-₪	2,600
מקדם הפחתה בגין קירבה לבית כנסת	0.9
השבחה ב- ₪	**3,510**
היטל השבחה ב-₪	1,755

9.3. **תכנית פת/2000/ד/3 למועד הקובע 08/07/2011**

עמדת שמאית המשיבה

שמאית המשיבה טוענת כי התכנית מאפשרת הגבהת גג הבית (בין אם גג שטוח ובין אם גג רעפים). זאת ועוד, לטענתה, התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג + מרפסת גג, במבנים בעלי גג שטוח. שמאית המשיבה טוענת כי יתרת זכויות הבניה בגג מהוות 41 מ״ר, אותם מחשבת תחת מקדם השבחה בשיעור של 10%.

בתגובה לטענות שמאי המבקש, שמאית המשיבה טוענת כי התכנית מאפשרת הגבהת המבנה בגג שטוח מ- 6.5 מ׳ ל- 7 מ׳ + חדר גג עם מרפסת גג. לטענתה, מקדם ההשבחה של 10% מביא בחשבון את הבינוי בקומת הגג, כך שהשווי עולה ממקדם 0.7 ל- 0.8 ואין לחשב מקדם הפחתה נוסף מעבר ל- 10%. עוד טוענת, כי אין לנקוט כל הפחתה בגין שוליות, זאת משעה שלא מדובר בתוספת שטח, אלא שטח הקיים במצב הקודם, אותו ניתן לנצל בצורה טובה יותר.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאית המשיבה טוענת כי שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הינו 5,700 ₪/מ״ר מבונה. בטענתה זו התבססה על עסקאות המכר הבאות:

גו״ח	תאריך
6715/149	20/06/2012
6715/9	24/02/2011
6715/556	14/06/2012

תחשיב שמאית המשיבה:

שטח בעליית גג	41 מ״ר
שווי למ״ר מבונה ב-₪	5,700 ₪
מקדם השבחה	0.1
ההשבחה ב- ₪	**23,370** ₪
היטל השבחה	11,685 ₪

עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש טוען כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות להגבהת חלל עליית הגג, ובכך לשפר את תחושת הרווחה בקומה. שמאי המבקש אינו חולק על שטח עליית הגג אותו הביאה שמאית המשיבה בחשבון (41 מ״ר), כמו כן, הוא איננו חולק על מקדם

השיפור התכנוני בו נקטה שמאית המשיבה. יחד עם זאת, שמאי המבקש טוען כי על שטח זה יש להכיל מקדם עליית גג של 0.8, ומקדם שוליות בשיעור של 0.7[8].

בדיון הוסיף וטען שמאי המבקש כי אם אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות, אזי שאין תוספת שולית לשווי בגין הגבהת רום הגג, ואם קיימת תועלת שוליות של תחושת רווחה, דהיינו השימוש החדש מאפשר שימוש יעיל יותר בשטח חלל הגג, אזי בהכרח קיימת שוליות.

<u>ערכי שווי בשומת המבקש:</u>

שמאי המבקש אינו חולק על השווי למ״ר מבונה בו נקטה שמאית המשיבה, קרי, 5,700 ₪/מ״ר מבונה. יחד עם זאת, כשם שטען בתכניות הקודמות, כך גם בתכנית זו, טוען כי משווי זה יש לנקוט בהפחתה בשיעור של 25% בגין קרבת הנכס הנדון לבית כנסת, ומטרד הפרטיות והרעש הנוצרים כתוצאה מכך.

<u>תחשיב שמאי המבקש</u>:

שטח עליית גג	41
מקדם השבחה	0.1
מקדם אקווי׳ עליית גג	0.8
מקדם שוליות	0.7
שווי למ״ר מבונה	5,700 ₪
מקדם הפחתה בגין קירבה לבית כנסת	0.75
ההשבחה ב- ₪	**9,815**

<u>הכרעה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי ההשבחה נובעת מהאפשרות להגבהת גג המבנה הקיים בחלקה. כמו כן, שמאי הצדדים אינם חלוקים כי שטח עליית הגג בגינו יש לחייב השבחה הינו 41 מ״ר. הצדדים אף אינם חלוקים כי מקדם ההשבחה על פיו יש לחשב את ההשבחה בחלקה הינו 0.1, אולם שמאי המבקש טוען כי יש להפעיל מקדם השבחה זה על מקדם אקווי׳ לעליית גג. לאחר בחינת עמדות הצדדים, אני מוצא את הסכמתם לעניין השטח כסביר, ובאשר למקדם ההשבחה בו נקטו 0.1, כסביר אף הוא, אולם זאת בכפוף למקדם עליית גג של 0.7 (ר׳ להלן).

שמאי המבקש טוען כי בעת חישוב ההשבחה בגין שטח עליית הגג, יש להכיל על שטח זה את מקדמה האקווי׳ של עליית הגג. אני מקבל את עמדתו זו של שמאי המבקש, ולפיכך שטח עליית הגג יחושב תחת מקדם אקווי׳ 0.7, בהתאם למקדם בו אני נוקט בשומותיי[9].

באשר לטענת שמאי המבקש כי על שטח זה יש להפעיל מקדם שוליות, ככל ושטח זה מהווה שטח שולי, הרי, משעה והתכנית הנדונה אינה מוסיפה שטח בעליית הגג, שטח זה היה שולי גם במצב הקודם. לאור האמור, איני מקבל את עמדת שמאי המבקש לעניין זה.

[8] לטענתו, בעת נקיטתו במקדם זה התבסס על שומתה המכרעת של השמאית דנה שיחור בגו״ח 6715/280.
[9] ראה/י הערת שוליים קודמת.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי שוויו של מ״ר מבונה במועד הקובע, היינו 5,700 ₪/מ״ר מבונה. לאור העובדה כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי עניין זה, ולאור העובדה כי שמאים מכריעים נוספים נקטו בשווי זה למ״ר מבונה בסביבת הנכס לתכנית זו[10], אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים. באשר לטענת שמאי המבקש להפחתה האמורה בגין סמיכות לבית כנסת, בהתאם להכרעותיי בתכניות הקודמות שלעיל, כך גם בתכנית זו אנקוט במקדם הפחתה בשיעור של 10%.

תחשיב הכרעה:

שטח עליית גג	41.0
מקדם עליית גג	0.7
מקדם השבחה (שיפור תכנוני)	0.1
סה״כ מ״ר אקווי׳	2.9
שווי למ״ר מבונה ב-₪	5,700
מקדם הפחתה בגין קרבה לבית כנסת	0.9
השבחה ב-₪	**14,723**
היטל השבחה ב-₪	7,362

[10] דנה שיחור גו״ח 6715/280, דוד טיגרמן 6715/381, יהודה פלד גו״ח 6715/142.

10. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה</u>

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון, בגין אישור התכניות שפורטו לעיל, הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. הובא בחשבון מיקומו של הנכס הנדון במרקם הכללי של העיר פתח תקווה בכלל, ברחוב גלמן נחמן 4, בפרט.

10.2. הובאו בחשבון מאפייני הנכס הנדון.

10.3. הובאו בחשבון נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה ולתכונותיו הייחודיות.

10.4. הובאו בחשבון הוראות התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

10.5. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התכניות במצב הקודם, כמפורט בפרק מצב תכנוני, לשווי הכולל של המקרקעין.

10.6. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

10.7. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 2 לעיל.

10.8. המימוש המבוקש בנכס הינו מימוש מלא בדרך של מכר.

11. <u>שומה</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 341 גוש 6715, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
פת/2000/א	13.05.1999	₪ 50,203	₪ 25,102
פת/2000/ד/1	27.10.2000	₪ 3,510	₪ 1,755
פת/2000/ד/3	08.07.2011	₪ 14,723	₪ 7,362

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל ההליך בפניי לא יחול חיוב בריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com