תאריך : 24 ביוני , 2025
מספר מינוי : 2642-2024
מספרנו : 267-2642-2024

לכבוד
חב' חלקה 229 בגוש 6192 בע"מ - המבקשת
ע"י מר איתן שפיצר, שמאי מקרקעין
דוא"ל spitzer.et@gmail.com

הועדה המקומית לתו"ב בני ברק - המשיבה
ע"י ה"ה עמרם ויסבלום ואהרן ויסבלום, שמאי מקרקעין
דוא"ל office@rea.co.il

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>חלקה 229 בגוש 6192,</u>
<u>רח' רבי עקיבא 148, פינת רח' יונה הנביא 13, שכונת "רמת אהרון", בני ברק</u>

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2. היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

2. דיון מקצועי

בתאריך 06.02.2025 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית בב/105/ב	22.08.1980
תכנית בב/105/ד	08.03.1985
תכנית בב/105/ד/2	16.03.2001
תכנית בב/105/ס/2	01.09.2005
תכנית בב/105/פ	28.11.2005
החלטת ועדת משנה מס' 1432008	22.09.2008
תכנית בב/105/פ/1	31.12.2015
תכנית מס' 501-0873794	10.02.2023

4. ביקור בנכס

ביקור במקום נערך ביום 08.04.2025.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

5. פרטי הנכס

גוש	:	6192.
חלקה	:	229.
שטח החלקה הרשום	:	519 מ"ר.
שטח המגרש נטו	:	425 מ"ר [1].
מהות הנכס	:	מגרש ריק לבנייה למגורים מעל מסחר.
מיקום	:	רח' רבי עקיבא 148, פינת רח' יונה הנביא 13, שכונת "רמת אהרון", בני ברק.

6. תיאור הנכס והסביבה

הסביבה הינה אזור עם שימושים מעורבים למגורים ומסחר בחלק המזרחי של בני ברק, הידוע כשכונת "רמת אהרון".

רח' רבי עקיבא מהווה ציר תנועה ראשי, החוצה את העיר ממערב למזרח ומקשר בין רח' הרב כהנמן ממזרח ורח' ז'בוטינסקי מצפון-מערב ומאופיין בבנייני מגורים וותיקים בני 3-4 קומות מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית לרח' רבי עקיבא.

רח' יונה הנביא מסתעף דרומה מרח' רבי עקיבא ומהווה רח' פנימי ללא מוצא.

החלקה ממוקמת מעברו הדרומי של רח' רבי עקיבא ומעברו המערבי של רח' יונה הנביא.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

החלקה ריקה ופנויה וצורתה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית צפונית באורך של כ- 16 מ', הפונה לכיוון רח' רבי עקיבא וחזית מזרחית באורך של כ- 31 מ', הפונה לרח' יונה הנביא.

[1] מדוד גרפית בהתאם למידע באתר הועדה המקומית בני ברק.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית בב/63/א

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1595 מיום 22.01.1970.
החלקה הנדונה מסומנת בתשריט התכנית בייעוד "אזור מסחרי".
בחזית החלקה לרח' רבי עקיבא מסומנת הפקעת רצועת קרקע לצורך הרחבת הדרך.
הוראות רלוונטיות:

1. כל הוראות תכנית המתאר מס' 105א' על תיקוניה ביחס לכל אחד מן האזורים הכלולים בתכנית זו תחולנה על תכנית זו.
2. קווי בניין לחזית הרחובות כפי שסומן בתשריט.

7.2. תכנית בב/105/א - תכנית מתאר לעיר בני ברק

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1707 מיום 11.03.1971.
החלקה הנדונה מסומנת בתשריט התכנית בייעוד "אזור מסחר ועסקים".
זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי	: 500 מ"ר.
רוחב מינימלי של חזית	: 18 מ'.
שטח בניה מקסימלי	: 35%.
גובה בניין מקסימלי	: 3 קומות על קומת חנויות. גובה הבניין לא יעלה על 14 מ'.
קווי בניין	: לחזית- כפי שנקבע בתכנית מפורטת/פרצלציה ולפחות כפי שמסומן בתשריט, צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.
הערות	: החנויות ייבנו אחרי קולונדה שעומקה 3 מ' לפחות.

- שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית תיכלל מחצית שטחו בשטח הבניין.
- שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

7.3. תכנית בב/105/ב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2649 מיום 07.08.1980.
התכנית משנה את תקנות תכנית המתאר 105א'.
החלקה הנדונה מסומנת בייעוד "אזור מסחר ועסקים".
זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי	: 500 מ"ר.
רוחב מינימלי של חזית	: 18 מ'.
אחוזי בניה לקומה	: 46% (כולל מרפסות) + 15% בקומת קרקע חלקית.
שטח בניה מקס' לקומה	: 230 מ"ר + 75 מ"ר.
צפיפות	: 18 יח"ד לדונם.
שטח יח"ד מינימלי	: 55 מ"ר.
גובה בניין מקסימלי	: 4 קומות.
קווי בניין	: לחזית- כפי שנקבע בתכנית מפורטת, צד אחד- 3 מ', צד שני- 4 מ', אחורי- 5 מ'.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הערות:
1. שטח הבניה (תכסית כוללת) בקומת הקרקע עבור מסחר ועסקים בלבד יוגדל עד לשיעור 35% מגודל המגרש, וזאת בתנאי שיוקם חניון תת קרקעי עבור חניה לפי סעיף 54 לתכנית.
2. גודל מזערי של חנות 30 מ"ר ועומקה לא יקטן מ- 7 מ"ר.
3. לא תיבננה דירות בקומת קרקע.

<u>הוראות רלוונטיות:</u>
- שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית, תיכלל מחצית שטחן בשטח הבניין. שטח חדר המדרגות הפנימי כלול בשטח הבניין.
- שטח המרפסות, אם מכוסות גג או פתוחות, כלולות בשטח הבניה של הבניין בהתאם לטור החמישי בטבלת האזורים, אך סוכה אחת לכל דירה שתישאר פתוחה ולא מכוסה בשטח עד 4.4 מ"ר לא תיכלל בשטח הבניין הכולל. סוכה כזאת לכל דירה תאושר רק בתנאי שהמרווח הצידי בין קו הסוכה החיצוני וקו הגבול לא יקטן מ- 1.9 מ' ורוחבה המרבי מעבר לקו בניין יהיה 1.1 מ'.
- במידה ולא ניתן לנצל אחוזי הבניה במגרש, תותר באישור מיוחד של הועדה המקומית הקטנת קו בניין קדמי ב- 1.5 מ' או 40% וקו אחורי ב- 1 מ' או 40% לפי הבליטה הקטנה.
- קולונדה- בכל מקום שתותר בניית חנות או חנויות ובכל בניה באזור חזית מסחרית ואזור מסחר ועסקים תיבנה קולונדה בת רוחב של לא פחות מ- 3 מ' ותרוצף כמו מדרגה ותהיה במפלס אחד איתה.
- מותרת יציאה ובניה על הגג בבניינים בעלי גג שטוח, כך שהשטח הסגור בקירות מעל פתח העליה לגג לא יעלה על 9 מ"ר.
- יש להשאיר בגג שטוח בבית משותף שטח של 25% בבעלות משותפת של כל הדיירים שהגישה אליו תהיה ישירות מחדר המדרגות הכללי.
- באזור מסחרי, תעשיה או מלאכה לא תורשה בניה לעסקים בקומה מתחת לקומת הקרקע, אלא למרתפים לצרכי אחסנה בגודל עד 60% מאחוזי הבניה המותרים בקומת הקרקע ולצרכי חניה.
- מרתפים המשמשים לחניה או לאחסנה לצרכי דיירי הבית בלבד לא יהיו כלולים באחוז הבניין המקסימלי המותר באותו האזור, שטח המרתפים המשמשים לאחסנה לא יעלה על 60% משטח הקומה.

7.4. <u>תכנית בב/105/ד</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3163 מיום 21.02.1985.
התכנית מתירה יציאה ובניה על הגג בבניינים בעלי גג שטוח בתנאים, בין היתר, כדלקמן:
- שטח מרבי של היציאות לגג (ברוטו) לא יעלה על 23 מ"ר.
- סה"כ השטח המבונה הכולל למתקנים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- מרחק נסיגה מן המעקה בכל חלק ממבנה היציאה לא יפחת באף מקרה מ- 1.2 מ'.
- העלילה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטחי הגג ולא מחדר המדרגות הכללי של הבית.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.5. תכנית בב/105/ד/2

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4967 מיום 01.03.2001.
התכנית קובעת דרישות ארכיטקטוניות והוראות בדבר בניית חדרי גג, גרמי מדרגות פנימיים, מצללות (פרגולות) ומתקנים טכניים על גגות מבני מגורים תוך ביטול הוראות תכניות המתאר בב/105/ד ו- בב/105/ד/1 והוראות סעיף 52 לתכנית המתאר בב/105/ב וכמפורט להלן:

1. קביעת הוראות בדבר בינוי, עיצוב אדריכלי ופיתוח גגות הבניין.
2. קביעת שטחי בניה מותרים על גגות בניינים קיימים וחדשים.
3. קביעת שטחי מצללות מותרים על גגות בניינים.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5. קביעת הוראות בדבר הקמת מתקנים טכניים.

<u>הוראות:</u>
<u>חדרי יציאה לגג</u>

- שטחי בניה מותרים- בבניינים קיימים השטח הבנוי המרבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ״ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ״ר מתוך השטח האמור.
- בבניינים חדשים שטח חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ״ר או על 50% משטחה העיקרי בתוספת שטח הממ״ד של אותה דירה לפי הקטן ביניהם. למרות האמור, תותר בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ״ר לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטח הדירה כאמור. בכל מקרה, גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ״ר מתוך שטח חדרי הגג כאמור.
- מרווחים- בכל הצדדים, המרווח בין חדרי הגג והמצללות לבין קו מתווה הבניין לא יפחת מ- 1.2 מ׳. הוראה זו לא תחול במקרה בו קו מתווה הבניין מתאחד עם קו בניין 0 שהוא קיר משותף בין שני בנייני מגורים. על אף האמור, באחד הצדדים לפחות רוחבה של מרפסת הגג לא יפחת מ- 2 מ׳ כדי ליצור מרפסת גג ראויה לשימוש.
- היציאה לחדרי הגג תהיה דרך גרם המדרגות הפנימיות ולא מחדר המדרגות המשותף הכללי של הבניין.
- גובה חדרי הגג- הגובה הפנימי של חדרי הגג לא יעלה על 2.7 מ׳.

<u>מצללות:</u>

- שטחן הבנוי של המצללות לא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג ובכל מקרה שטח המצללה לדירה לא יעלה על 15 מ״ר.
- מרחק נסיגה מקו מתווה הבניין לכל חלקי המצללה לא יפחת מ- 1.2 מ׳.
- רוחב קורות המצללה לא יעלה על 20 ס״מ ובלבד שרוחבן של כל הקורות יהיה שווה. המרווח בין הקורות לא יפחת מ- 30 ס״מ ובלבד שכל המרווחים בין הקורות יהיו שווים.

<u>תנאים להיתר</u>
בקשה לבניה על גג לפי הוראות תכנית זו תוגש על ידי בעל דירה עליונה ויצורף לה בנוסף לנדרש על פי כל דין כתב הסכמה החתום ע״י רוב בעלי הדירות בבניין- כאשר הגג מוצמד לדירת המבקש על פי רישום בלשכת רישום המקרקעין, ו- 3/4 מבעלי הדירות בבניין כאשר הגג הינו חלק מן הרכוש המשותף של הבניין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.6. <u>תכנית בב/מק/105/ה</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5056 מיום 24.02.2002.
התכנית קובעת הוראות במטרה לייצר אחידות תכנונית במספר יחידות הדיור בין הקומות של בנייני מגורים ללא תוספת שטחים עיקריים לבניה.
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תהא רשאית לאשר תוספת יחידת דיור אחת בלבד לכל בניין מגורים שבאזורי המגורים, למעט אזורים א' ו- ב1, מעבר למותר לצורך יצירת מספר זהה של יחידות דיור בכל קומה מקומות המגורים בבניין וזאת ללא תוספת שטחים עיקריים לבניה.
אישורה של התוספת מותנה בקיום כל התנאים דלהלן:
אושרה הקלה מירבית במס' יחידות הדיור לפי סעיף 1 (11) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשכ"ז - 1967 , באמצעותה של התוספת שמעבר להקלה הנ"ל תיווצר אחידות תכנונית.
אין בתוספת יח"ד משום הגדלה בסה"כ השטחים העיקריים המותרים לבניה.
לא תאושר התוספת שעפ"י תכנית זו בבניין לגביו ניתן היתר לבניית יחידה/ות דיור בקומה חלקית שאושרה בדרך של הקלה.

7.7. <u>תכנית בב/105/ס/2</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5427 מיום 17.08.2005.
התכנית קובעת הוראות חדשות בדבר הקמת סוכות במבני מגורים קיימים וחדשים, זאת על ידי ביטול חלק מהוראות סעיף 37(ג) בתכנית המתאר בב/105/ב (מהמילים "אך סוכה אחת") ועד סוף הסעיף ולרבות: קביעת שטח הסוכה המירבי המותר לכל דירה וקביעת תנאים למתן היתר.
בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית תהא רשאית לאשר בניית סוכה או הגדלת סוכה קיימת בהתאם להוראות כדלקמן:

- שטח הסוכה הכולל לכל דירה לא יעלה על 8 מ"ר.
- יותר קירוי של עד 2 מ"ר לצורך חפיפה בין סוכות וללא תוספת לשטח כאמור. קירוי בבניינים קיימים יותר בכפוף להסכמת בעלי הדירות העלולים להיפגע מכך.
- שטח הסוכה יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים על פי התכניות הראשיות.
- המידות והמרווחים של הסוכות יהיו עפ"י הקבוע בתכנית בב/מק/105/ס/1.
- לא יותרו סוכות מקונסטרוקציות מתכת (רלסים) או עץ מכל סוג.
- בדופן הסוכה המבוקשת עפ"י תכנית זו, הפונה לבניין גובל, יותר חלון עליון בלבד.
- בניית עמודים לתוספת סוכות בבניינים קיימים תותר בצמוד לבניין בלבד, ובתיאום אדריכלי למניעת פגיעה בעיצוב הבניין ובחניות.
- תינתן העדפה לסוכות בחזיתות הצדדיות והעורפיות על פני סוכות בחזיתות הקדמיות.

7.8. <u>תכנית בב/מק/105/פ</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5455 מיום 13.11.2005.
התכנית מתירה בניית דירות גג בבניינים חדשים בלבד. הוראות הבניה נקבעו כדלקמן:
השטח העיקרי של כל דירת גג יכלול את השטחים העיקריים של חדרי הגג המותרים עפ"י תכנית גגות (35 מ"ר בגין כל חדר גג), בתוספת שטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות הבניין.
השטח העיקרי כאמור לא יפחת מ- 85 מ"ר.
לדירת הגג יתווספו ממ"ד וכן 5 מ"ר שטחי שירות למדרגות בגין כל אחד מחדרי הגג המותרים. יתרת שטח חדר מדרגות תהיה על חשבון סך שטחים עיקריים מותרים בבניין.
ממוצע השטח העיקרי בתוספת שטחי הממ"ד של הדירות בקומה שמתחת לדירות הגג לא יפחת מ- 80 מ"ר ומספר יח"ד לא יפחת מ- 2.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

דירות הגג יכללו במניין יח"ד המותרות בבניין, למעט באזורי מגורים ב' ו-ב 1, בהם דירות הגג המאושרות עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף למניין יח"ד המותרות.
בנוסף לדירות הגג תותר תוספת יח"ד אחת בבניין עפ"י הוראות תכנית האחידות התכנונית, וזאת למרות הוראת סעיף 11.2 בתכנית האחידות התכנונית.
מרווחים: חזית - 2 מ', ביתר החזיתות - 1.2 מ'. דירות גג שאין להן חזית לרחוב - 2 מ' באחת החזיתות.
לא יותרו חדרי גג מעל דירות גג.
הקומה החלקית העליונה תחשב כקומה נוספת בבניין כולל לעניין 2.5% בגין קומה נוספת.
בגין קומה נוספת זו יתווסף שטח עיקרי בשיעור של 2.5%.
אם מספר הקומות בבניין או גובה הבניין מחייב התקנת מעלית, יתווסף שטח עיקרי בשיעור של 5% . שטח זה יתווסף בבניינים שבהם לא אושרה הקלה של 5% בגין מעלית.

7.9. <u>בב/מק/105/אגפים</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5516 מיום 06.04.2006.
התכנית משנה את ההוראות הקבועות בתכניות המקוריות בדבר הצורך בביצוע ההרחבות באגפים שלמים וקובעת הוראות בדבר אופן ביצוע ההרחבות בבניינים שחלים עליהם התכניות המקוריות.

7.10. <u>החלטת ועדה משנה מס' 1432008</u>

הועדה המקומית בהחלטתה מס' 1432008 מיום 22.09.2008 החליטה כי בבניינים המיועדים למגורים בתחום תוכנית המתאר בב/105 ב' תהא ועדת המשנה מוסמכת לאשר שטחי שירות לשטחים אשר היעוד והשימוש בהם עפ"י היתרי הבניה הוא לחדר מדרגות ו/או מעלית, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, ועפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית, בשיעור של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ולא פחות מ- 16 מ"ר.

מליאת הועדה המקומית מיום 30.06.2015 החליטה עפ"י תקנה 13 כי בבניינים חדשים המיועדים למגורים המצויים בתחום תוכנית המתאר בב/105/ב, תאושר תוספת שטחי שירות לשטחים אשר הייעוד והשימוש בהם ע"פ היתרי הבניה הוא לחדרי מדרגות, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ולא פחות מ- 16 מ"ר לכל קומה.
החלטה זו תחול אך ורק על מגרשים שלא חלה לגביהם תב"ע שהופקדה לאחר אוגוסט 1992. האישור יהא מותנה בתשלום היטל השבחה בגין התוספת כאמור.

7.11. <u>בב/105/ש</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5897 מיום 08.01.2009.
התכנית קובעת הוראות בדבר בניית דירות מדרון בבנייני מגורים במגרשים מדרוניים.
להלן עיקרי הוראות התוכנית:

- תכסית דירות המדרון (כולל שטח עיקרי+ ממ"ד+ חדר מדרגות ולמעט סוכות) לא תעלה על 55% משטח קומה טיפוסית שמעל הכניסה הקובעת. שטח דירה (עיקרי) לא יעלה על 120 מ"ר ולא יפחת מ- 65 מ"ר.
- דירות המדרון יבנו במפלס או במפלסים שמתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין.
- מס' דירות מדרון במגרש לא יעלה על 3 באזור מגורים א' ו- ב'1 ולא יעלה על 5 בשאר אזורי המגורים (בכפוף לטבלה בסעיף 2.2.3).
- מספר דירות המדרון בקומה אחת לא יעלה על 2 יח"ד.
- בקומת מדרון שלישית תותר דירה אחת בלבד.
- דירות מדרון ושטחן יהיה בנוסף למניין ולשטח הדירות המותר במגרש.
- תותר הקמת מחסנים דירתיים בשטח שלא יפחת מ- 5 מ"ר ולא יעלה על 6 מ"ר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.12. תכנית בב/מק/105/פ/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7167 מיום 16.12.2015.
התכנית קובעת הוראות בדבר דירות גג בנייני מגורים חדשים, בין היתר, כדלקמן:
תותר בניית דירת גג אחת מעל לכל 2 יח"ד בקומה שמתחת לקומת הגג, או 2 דירות גג על כל 3 יח"ד בקומה שמתחת לגג.
השטח העיקרי של דירות הגג יכלול את השטחים העיקריים של חדרי הגג (תוכנית בב/105/ד/2) ושטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות הבניין וינוידו לדירות גג עפ"י תוכנית זו.
השטח הכולל של כל דירת גג (שטח עיקרי + סוכה + ממ"ד) לא יפחת מ- 70 מ"ר.
דירות הגג שעפ"י תוכנית זו יהיו בנוסף ליח"ד המותרות בכל אזורי המגורים, למעט באזור מגורים א' בו דירות הגג יהיו במניין יחידות הדיור המותרות. במגרשים ריקים באזור מגורים א', דירות הגג יהיו בנוסף ליחידות הדיור המותרות.
בנוסף לדירות הגג, תותר תוספת יחידת דיור אחת עפ"י הוראות תוכנית האחידות התכנונית (בב/מק/105/ה), וזאת למרות הוראות סעיפים 5 ו- 11.2 בתוכנית האחידות התכנונית.
תוספת ו/או חלוקה של דירות הגג מעבר למותר ע"פ תוכנית זו תהיה סטייה ניכרת.
תותר בניית דירות גג ללא נסיגות מקו מתווה הבניין בצדדים ובעורף, ובתנאי שבכל דירת גג תהיה נסיגה שלא תפחת מ- 2 מטרים באחת החזיתות, עם עדיפות לחזית הפונה לרחוב.
לא תותר כל בנייה מעל קומת דירות הגג, למעט מתקנים טכניים.
בבניינים חדשים הכוללים דירת גג עפ"י הוראות תוכנית זו, יתווסף שטח עיקרי בשיעור של עד 6% שניתן להוסיף בדרך של הקלה.

7.13. תכנית מס' 501-0308296 - תכנית מתאר כוללנית בני ברק- בב/2035

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7864 מיום 03.07.2018 ובעיתונות מיום 13.07.2018.
מטרות התכנית, בין היתר, עידוד התחדשות העיר בני ברק, הן על ידי הריסה ובניה מחדש של בניינים בדרך של פינוי בינוי ותמ"א 38 והן בדרך של שימור מרקמים אורבניים ייחודיים.

התכנית אינה מקנה זכויות בניה לבעלי מגרשים ואינה מחייבת את הועדה המקומית להקנותן, במלואן או בחלקן או בכלל.

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע בתכניות המפורטות הוראות ו/או זכויות בניה על פי הוראות תכנית זו וזאת ככל שיתקיימו לפי שיקול דעתה התנאים לקביעתן ו/או להקנייתן באזור ייעוד כלשהו, במלואן או בחלקן.

לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו. היתרי בניה יינתנו מכוח תכניות תקפות ובלבד, שלא ישונו/יבוטלו במסגרת תכניות מפורטות שיוכנו ויאושרו מכח תכנית זו.

7.14. תכנית מס' 501-0873794

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11071 מיום 26.01.2023.
התכנית קובעת הוראות לבניית חדרי יציאה לגג ודירות גג בבנייני מגורים בעיר בני ברק.
השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה לגג לא יעלה על 60 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השירות השייכים לדירה (כולל שטח ממ"ד וסוכה אם ייבנו יתאפשרו ממ"ד אחד וסוכה אחת לכל יח"ד).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

דירות הגג יותרו בקומת הגג בבנייני מגורים חדשים בלבד.

שטח דירות הגג ייכלל ברח"ק המירבי המותר עפ"י תכנית המתאר הכוללנית.
גובה קומת דירת הגג לא יעלה על 3.5 מ' (ברוטו).
ככל שבקומה העליונה של הבניין מאושרות 2 יח"ד תותר דירת גג אחת מעליהן.
ככל שבקומה העליונה של הבניין מאושרות 3 או 4 יח"ד יותרו עד 2 דירות גג, מעליהן.
ככל שבקומה העליונה של הבניין מאושרות 5 יח"ד יותרו עד 3 דירות גג, מעליהן.
ככל שבקומה העליונה של הבניין מאושרות 6 יח"ד יותרו עד 4 דירות גג, מעליהן.

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

8. <u>הזכויות בנכס - הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק ביום 26.12.2024 לפיו שטחה הרשום של חלקה 229 בגוש 6192 הינו 519 מ"ר.

החלקה רשומה בבעלות: חב' חלקה 229 בגוש 6192 בע"מ - בשלמות.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
תכנית בב/105/ב	22.08.1980	₪ 77.11	אין השבחה
תכנית בב/105/ד	08.03.1985	₪ 8,199.20	₪ 2,424
תכנית בב/105/ד/2	16.03.2001	₪ 113,873	₪ 39,604
תכנית בב/105/ס/2	01.09.2005	₪ 47,120	₪ 29,952
תכנית בב/105/פ	28.11.2005	₪ 108,810	₪ 42,840
החלטת ועדה מס' 1432008	22.09.2008	₪ 207,200	₪ 129,024
תכנית בב/105/פ/1	31.12.2015	₪ 331,200	₪ 198,720
תכנית מס' 501-0873794	10.02.2023	₪ 283,500	₪ 186,240

9.2 תכנית בב/105/ב

9.2.1 עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה- הגדלת אחוזי הבניה מ- 105% ל- 138%, תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 9 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה (4 מ"ר נטו) ומרפסת גג וכן, תוספת של 4.4 מ"ר סוכה לכל יח"ד (למעט יחידות בקומה העליונה). במצב הקודם הותרו מרפסות (כולל סוכה) בשטח של 30% מהשטח העיקרי.

נתוני שווי

מציגים שומות מכריעות שקבעו שווי מ"ר מבונה בסך 170 $ - 180 $ למועד הקובע. בהתאם ובהתאמה למיקום קבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **180** $.

תחשיב

מצב קודם			
	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח המגרש	425		
אחוזי בנייה עיקרי (105%)	446.25	1	446.25
מרפסות - 30% משטח עיקרי (כולל סוכות)	133.88	0.7	93.71
סה"כ שטח אקו'			539.96
מצב חדש			
	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח המגרש	425		
מס' יח"ד	7		
מס' חדרי גג	2		
אחוזי בנייה עיקרי (138%)	586.50	1	586.5
שטח 2 חדרים על הגג (בניכוי חדרי מדרגות)	8	0.6	4.8
שטח מרפסת גג צמודה	177.50	0.1	17.75
שטח סוכה (4.4 מ"ר ליח"ד. לא כולל יח"ד בקומה העליונה)	22	0.4	8.8
סה"כ שטח אקו'			617.85

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב ההשבחה	
תוספת מ״ר אקו׳	77.89
שווי מ״ר מבונה	$ 180
שע״ח	0.0055
סה״כ השבחה לחלקה	**₪ 77.11**

9.2.2. עמדת שמאי המבקשת

מקדם מרפסות מקורות

המרפסות המקורות הינן סגורות ומשמשות כשטח עיקרי, לכן הוא במקדם 1.
מפנה לעררים מס׳ הר/85189/16, הר/85202/16, הר/85203/16, הר/85205/16, הר/85206/16.
לחילופין, בשומה מכרעת שנערכה ע״י ברק שוורצברד בגו״ח 6123/192 נקבע כי מקדם המרפסות בתכנית 105/א׳ הינו 0.9.

שווי

בשומות המכריעות שפורטו בשומת המשיבה, השווי נקבע לנכסים ללא מסחר.
לפיכך ביצע התאמה למגורים מעל קומת קרקע מסחרית ברחוב מסחרי ראשי.
מפנה לשומת מר מנחם מלוכנא בגו״ח 6122/248 בה נקבע כי עקב העובדה שטח המסחר קטן ל- 15% ולחילופין 35% בתנאי בניית מרתף שאינה כלכלית, תכנית 105/ב׳ אינה משביחה.
בתחשיבו נקט בשווי מ״ר מבונה **180** $ כבשומת המשיבה ובמקדם התאמה 0.8 למגורים מעל מסחר ברחוב ראשי.

תחשיב

מצב קודם	
שטח המגרש	425
זכויות בניה	1.4
שטח עיקרי	595
מרפסות מקורות 30% לפי 100% לפי החלטת וועדת ערר	178.5
שטח אקו׳	773.5
מצב חדש	
שטח המגרש	425
זכויות בניה מגורים	1.38
זכויות בניה מסחר	0.15
שטח עיקרי	650.25
סוכות 4.4 מ״ר לפי 50%	13.2
עליות גג - 2 בניכוי 5 מ״ר מדרגות - מקדם 1.3	10.4
שטח אקו׳	673.85
תוספת שטח אקו׳	-99.65
שווי מ״ר ללא מסחר באיזור מגורים בלבד	$ 180
התאמה למגורים מעל מסחר ברחוב ראשי ובו תחבורה ציבורית	0.8
שער חליפין 22/08/80	0.0055
השבחה	₪ -78.92

לפיכך, קבע כי אין השבחה בגין תכנית זו.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.2.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>מקדם מרפסות מקורות</u>
מפנים לשומות מכריעות שקבעו מקדמי שווי למרפסות מקורות 0.6/0.7.

<u>שטח מותר למסחר</u>
בתקנון התכנית לא נרשם שמותרת בניית 35% לקומת המסחר. בניה בשיעור של 35% מתייחסת לקומות המגורים.
כיוון שיש צורך בנסיגה של 3 מ' עבור קולונדה, הן בחזית לכיוון רח' רבי עקיבא והן בחזית לכיוון רח' יונה הנביא, לכן לא ניתן לממש מעבר ל- 15% למסחר ולא ניתן לומר שהתכנית הנדונה פגעה ברכיב זה.

<u>מרפסות סוכה</u>
מפנה לשומות השמאי המכריע מר בועז קוט בחלקות 62, 1401 ו- 417 בחלקה 6192, שאימץ את פס"ד עת"מ (תל אביב יפו) 65869-12-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב. על פי הכרעות אלו, אין לחייב בגין סוכות לדירות שיש להן חדר יציאה לגג או לדירות גג. לכן אין לחשב סוכה עבור הדירות בקומה העליונה שיש להן חדר יציאה לגג ומרפסת גג, בה ניתן להקים סוכה.

9.2.4. <u>הכרעה</u>

תכנית בב/105/ב מרחיבה את זכויות בניה לנכס הנדון.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

<u>היקף זכויות הבניה למסחר</u>
שמאי הצדדים חלוקים בסוגיה האם במצב הקודם הותרה בניה בקומת הקרקע בשיעור של 15% כבשומת המשיבה או האם הותרה בניה בשיעור של 35% כבשומת המבקשת.

תכנית בב/105/א' ("מצב קודם") התירה בניה בשיעור של 35% בכל קומה, בבינוי הכולל 3 קומות מעל קומת חנויות ולכן, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי שטח הבניה הכולל שהותר הינו בשיעור של 35%.
באזור מסחרי, השטח הבלתי בנוי ישתרע לפחות על פס ברוחב 3 מ' לאורך חזית הבניין ולפני החנויות ולפיכך, שטח הקולונדה יופחת מתכסית הבניה כאמור.
גישה דומה נקבעה בהחלטות השמאים המכריעים מר דוד טיגרמן בגוו"ח 6123/407-402 ומר מנחם מלוכנא בגוו"ח 6122/248 אליה הפנה שמאי המבקשת ואף שמאי המשיבה בהחלטת מלוכנא כאמור.
לפיכך, במצב הקודם יובא בחשבון שטח מסחר של 100.75 מ"ר, המחושב משטח תכסית של 148.75 מ"ר (35% X 425 מ"ר), בהפחתת שטח של כ- 48 מ"ר עבור קולונדה ברוחב של 3 מ'.
שטח המסחר יובא בחשבון במקדם שווי 2 בהתאם להחלטת מר מלוכנא כאמור ולשווי שנקבע במצב הקודם בהחלטת מר טיגרמן כאמור.

<u>מקדם שווי מרפסות מקורות במצב הקודם</u>
שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי המרפסות במצב הקודם.
שמאי המשיבה קבעו מקדם שווי 0.7 לשטח המרפסות בהתבסס על שומות מכריעות אליהן הפנו בתגובתם.
לטענת שמאי המבקשת, המרפסות הינן סגורות ומשמשות כשטח עיקרי ולכן יש להעריכן במקדם שווי 1, כאמור במס' עררים אליהן הפנה. עוד ציין כי השמאי

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

המכריע, מר ברק שוורצברד העריך בהחלטתו בגו"ח 6123/192 את המרפסות המקורות במקדם 0.9.

בהוראות התכנית נקבע כי:

"שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית".

קרי, המרפסות יכולות להיות פתוחות או מקורות.

החלטת ועדת הערר אליה הפנה שמאי המבקשת מתייחסת לסגירת מרפסות בבניינים קיימים וההחלטה בעניינה מתבססת על המסקנה לפיה, התועלת של השטח, במגבלות הבינוי הקיים, זהה בשני המצבים ומשום כך השווי יהיה זהה בשני המצבים ולשינוי בסיווג המרפסת אין תרומה לשווי המקרקעין.

אני סבור כי, בבניה חדשה המצב שונה. השאלה הינה האם קיים הבדל בשווי שטח עיקרי ללא מגבלת שימוש כמרפסת, לבין שטח עם מגבלת שימוש כמרפסת?

אני סבור כי, הכללת שטח המרפסות המקורות בשטחי הבנייה העיקריים מאפשרת גמישות תכנונית ואפשרות ניצול שטחים אלה באופן מיטבי, המותאם לתכנון המבוקש כך, שאינו מחייב יצירת מרפסות סגורות ומכאן שקיימת השבחה.

להלן מקדמי שווי למרפסות שהובאו בחשבון בשומות מכריעות רלוונטיות:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו"ח	מקדם מרפסות
ברק שוורצברד	24/06/2024	6123/192	0.9
אוולין דודזון שמאמה	05/11/2023	6122/240	0.7
אייל יצחקי	05/08/2021	6192/137-138	0.7
בועז קוט	22/03/2021	6192/417	0.8
שושי שרביט שפירא	20/08/2018	6122/1248	0.7
דוד טיגרמן	19/08/2018	6123/402-407	0.75
משה נדם	01/12/2016	6192/598	0.85
שמואל רוזנברג	13/07/2015	6122/458	0.8
אבישי זיו	02/11/2014	6192/759	0.7
אריה אריאל	24/03/2013	6122/196	0.8
מנחם מלוכנא	23/12/2012	6122/248	0.5
דורית פריאל	12/03/2012	6122/241	0.7
ברק קציר	14/10/2010	6122/787	0.7

לפיכך, בהתחשב בהוראות התכנית לעניין המרפסות, בשטחן וכן בהחלטות שמאים מכריעים כאמור, יובא בחשבון מקדם שווי למרפסות המקורות - 0.8.

<u>מרפסות סוכה</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון חיוב מרפסות סוכה ל- 5 יח"ד ושמאי המבקשת הביא בחשבון חיוב ל- 6 יח"ד.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בהחלטת בימ"ש מחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים[2], אליה הפנו שמאי המשיבה נקבע לגבי מרפסות סוכה בתכנית בב/105/ס/2 כדלקמן:

*"הגיונם של דברים, כעולה מעצם שמה של התוכנית- "**סוכות**", כמו גם הגדרת סוכה בתוכנית כ"**מרפסת פתוחה שאינה מקורה קירוי קבע**", היא שהתוכנית נועדה בראש ובראשונה לספק פתרון לתושבי העיר לקיום מצוות חג הסוכות ולא להרחבת דירתם. לא מן הנמנע, כקביעת ועדת הערר, כי אמנם במהלך השנים וההתפתחות התכנונית נולדה תכנית ס/2 שאפשרה קירוי לא קבוע של הסוכה כמענה לצורך בהרחבת דירות, אולם אין בכך כדי לפגוע בתכלית העיקרית והמרכזית של התוכנית- מתן אפשרות לקיום מצוות החג". (ההדגשות במקור)*

לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי, בדירות בקומה העליונה ניתן להקים סוכה במרפסת הגג ולכן, לא תובא בחשבון האפשרות להקמת סוכה מכח התכנית.

לפיכך, ההשבחה תחושב לאפשרות הקמת 5 מרפסות סוכה בשטח 4.4 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 22 מ"ר.

מקדם שווי:
שמאי המשיבה העריכו את מקדם מרפסת הסוכה ב- 0.4 ושמאי המבקשת העריך את מקדם מרפסת הסוכה ב- 0.5.

להלן מקדמי שווי לסוכה שהובאו בחשבון בשומות מכריעות לתכנית זו:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו"ח	מקדם סוכה
אוולין דודזון שמאמה	05/11/2023	6122/240	0.4
בועז קוט	22/03/2021	6192/417	0.4
שושי שרביט שפירא	20/08/2018	6122/1248	0.4
דוד טיגרמן	19/08/2018	6123/402-407	0.6
משה נדם	01/12/2016	6192/598	0.5
שמואל רוזנברג	13/07/2015	6122/458	0.4
אבישי זיו	02/11/2014	6192/759	0.4
אריה אריאל	24/03/2013	6122/196	0.4
נאוה סירקיס	23/10/2012	6122/193-194	0.3
דורית פריאל	12/03/2012	6122/241	0.4

לאור השומות המכריעות כאמור, יובא בחשבון מקדם השווי למרפסת סוכה – 0.4, כבשומת המשיבה.

<u>חדרי גג ומרפסות גג</u>
שמאי המשיבה הביאו בחשבון את שטח חדרי הגג במקדם שווי 0.6 ושטח מרפסות גג של 177.5 מ"ר במקדם שווי 0.1. שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיבו את שטח חדרי הגג בלבד במקדם שווי 1.3.

[2] עת"מ 65869-12-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב ואח'.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן מקדמי חדרי גג ומרפסות גג כפי שנקבעו בשומות מכריעות לתכנית זו:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו"ח	מקדם חדר גג	מקדם מרפסת גג
אוולין דודזון שמאמה	05/11/2023	6122/240	0.9	0.25
אייל יצחקי	05/08/2021	6192/137-138	1.2	
בועז קוט	22/03/2021	6192/417	1.05	
שושי שרביט שפירא	20/08/2018	6122/1248	0.9	0.2
דוד טיגרמן	19/08/2018	6123/402-407	1	0.2
משה נדם	01/12/2016	6192/598	1	0.2
שמואל רוזנברג	13/07/2015	6122/458	1.3	
אבישי זיו	02/11/2014	6192/759	1	
אריה אריאל	24/03/2013	6122/196	0.8	0.2
מנחם מלוכנא	23/12/2012	6122/248	1.3	
נאוה סירקיס	23/10/2012	6122/193-194	1.2	
דורית פריאל	12/03/2012	6122/241	1.3	
ברק קציר	14/10/2010	6122/787	0.9	

בהתחשב באופן הערכת השטחים על הגג בשומות המכריעות כאמור, יובא בחשבון השווי לחדרי הגג במקדם 0.8 ושטח מרפסות הגג במקדם שווי 0.2.

בהוראות התכנית נקבע ביחס לשטח מרפסת הגג, כדלקמן:
"יש להשאיר בגג שטוח בבית משותף שטח של 25% בבעלות משותפת של כל הדיירים שהגישה אליו תהיה ישירות מחדר המדרגות הכללי".

לפיכך, בהתחשב בשטח קומתי של 195.5 מ"ר (46% X 425 מ"ר), בהפחתת 25% שטח משותף ובהפחתת שטח חדרי הגג וחדר המדרגות, נותר שטח מרפסות גג של כ- 128 מ"ר.

אני מקבל את חיוב השטח לחדרי הגג בסך 4 מ"ר נטו ליח"ד, בהתחשב בשני חדרי גג ובניכוי חדר המדרגות בשטח 5 מ"ר ליח"ד כבשומות הצדדים.

<u>התאמה למגורים מעל מסחר ולמיקום על כביש ראשי</u>
שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם התאמה לשווי מ"ר מבונה 0.8 בגין עירוב שימושים (מגורים מעל מסחר) ברחוב ראשי עם תחבורה ציבורית.

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת.
קומת המסחר מאופיינת בפעילות ערה, במעבר הולכי רגל, ברוכשים המגיעים ברכבם הפרטי, היוצרים עומס בסביבתו המיידית של הנכס, ובתנועת ספקים/משאיות לפריקת סחורה. אני סבור כי יש באלה כדי להשפיע על שווי דירות המגורים הממוקמות מעל מבנה המסחר.
כן, מיקום הנכס הינו על כביש ראשי המהווה ציר תנועה מרכזי בעיר.

במקרה הנדון, מדובר בדירות מגורים, הממוקמות בקומות א'-ג', מעל לקומת המסחר ובסמוך לכביש ראשי, כאשר נכסי ההשוואה הינם בבנייני מגורים ללא קומת קרקע למסחר ואינם ממוקמים בכביש ראשי.

אני סבור כי מקדם השווי הראוי לשטחי המגורים בהתחשב במיקומם המגלם את המטרדים כאמור, הינו 0.85.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.2.5. תחשיב

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח למסחר בקומת קרקע	100.75	2	201.5
שטח עיקרי למגורים	446.25	1	446.25
מרפסות מקורות	133.88	0.8	107.10
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			**754.85**

מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח למסחר בקומת קרקע	63.75	2	127.5
שטח עיקרי למגורים	586.5	1	586.5
חדרי גג (4 מ"ר נטו ליח"ד)	8	0.8	6.4
מרפסות גג	128	0.2	25.6
סוכות (4.4 מ"ר ליח"ד)	22	0.4	8.8
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			**754.8**

לאור האמור, **לא חלה השבחה** בגין התכנית.

9.3. תכנית בב/105/ד

9.3.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה- תוספת של 14 מ"ר לכל חדר יציאה לגג (מעבר מחדר יציאה לגג בשטח של 9 מ"ר לחדר בשטח של 23 מ"ר).

נתוני שווי
בהתאם לנתוני שווי בחוברת "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1984, שווי קרקע לחדר באזור בינוני בבני ברק נע בין 5,000 $ - 6,000 $ ל- 11,000 $ באזור טוב. משקף שווי מ"ר מבונה בסך 240 $ - 440 $. בהתאם לנתוני "מקרקעין וערכם" ממאי 1985 (חוברת מס' 93) לא חל שינוי ממה שנקבע מדצמבר 1984, שם נקבעו מחירי קרקע לחדר באזור בינוני בבני ברק בין 5,000 $ - 6,000 $ ו- 11,000 $ באזור טוב. משקף שווי מ"ר מבונה בסך 240 $ - 440 $.

מציגים שומות מכריעות בהן נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	שווי למר"מ	הערות
בועז קוט	29/10/2019	6192	61	$ 238	מול תחנת כיבוי אש
משה נדם	01/12/2016	6192	598	$ 270	
אבישי זיו	02/11/2014	6192	759	$ 220	
יצחק ברמן	10/06/2015	6192	170	$ 350	
מנחם מלוכנא	23/12/2012	6122	248	$ 300	

לפיכך, קבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **270** $.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב

מצב קודם			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
2 חדרי יציאה לגג	18	0.6	10.8
מרפסות גג	177.5	0.1	17.75
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			28.55
מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
2 חדרי יציאה לגג	46	0.8	36.8
מרפסות גג	149.5	0.2	29.9
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			66.7
תחשיב ההשבחה			
השבחה במ"ר אקו'			38.15
שווי מ"ר מבונה			$ 270
שע"ח			0.796
סה"כ השבחה לחלקה			**8,199.20** ₪

9.3.2. עמדת שמאי המבקשת

שווי

בשומת מר מנחם מלוכנא בגו"ח 6122/248 ההליך התנהל ללא שמאי מקרקעין מטעם הבעלים ולפיכך, לא נבחן שווי מ"ר בכל המועדים הקובעים. השמאי המכריע אימץ את הערכים בשומת הועדה, מבלי שהציג כיצד הגיע למסקנה לשווי מ"ר מבונה. לפיכך, לא ניתן לבחון את השווי שנקבע ולא ניתן להשתמש בה כשומת השוואה לשווי.

בשומות המכריעות בשומת הועדה כלולות שומות מכריעות באזור מגורים ב'1 (צפיפות 8 יח"ד/דונם 80% בניה) בו זכויות הבניה הינן מחצית מהנכס הנדון, פרט לשומת מר מנחם מלוכנא כולן באזור ללא מסחר. מציין כי, שומת מר מלוכנא הינה בנכס בעל שתי חזיתות, כאשר רח' חתם סופר הינו רח' מגורים הגבוה טופוגרפית מרח' רבי עקיבא. כך שהכניסה למגורים (ללא מסחר) אינה בסמיכות לרח' רבי עקיבא. מציין כי, רח' יונה הנביא בקטע הנדון פעיל ברוב שעות היממה ורח' רבי עקיבא מהווה עורק תחבורה פנימי, הפעיל במרבית שעות היממה ועמוס בתחבורה ציבורית ורכבים פרטיים ולפיכך הנכס נשוא שומת מר מלוכנא טוב יותר.
לאור האמור, לטענתו יש להוציא את שומותיהם של מר יצחק ברמן ומר מנחם מלוכנא משקלול ממוצע שווי מ"ר מבונה המוצג בשומת המשיבה ולפיכך, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך **243** $.

תחשיב

תוספת לעליות גג 2	28
בניכוי הפסד מרפסת גג 30%	8.4
שווי מ"ר	$ 243
שוליות	0.8
התאמה למגורים מעל מסחר ברחוב ראשי ובו תחבורה ציבורית	0.8
שער חליפין 22/05/85	0.796
השבחה	**2,424** ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.3.3. תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

שווי
החלקה שבנדון נהנית מיתרונות רבים, למרות קיומה של קומת מסחר מתחת קומת המגורים. החלקה שבנדון פינתית ונהנית מגישה וקרבה למרכזים רבים בעיר. המיקום המרכזי של החלקה והעובדה כי החלקה פינתית, משפיעים באופן משמעותי על שווי החלקה.
החלקה נשואת הכרעתו של השמאי המכריע מר מנחם מלוכנא נחותה מהחלקה שבנדון. אמנם מדובר במגורים מעל מסחר בדומה לנכס הנדון, אך מדובר בחלקה צרה וארוכה ובשכונה נחותה יותר, כך שיש מקום לקבוע מקדם תוספת להכרעה זו.
כן, מציינים כי, לא ניתן לזהות פער במחירי הדירות למגורים בין ייעודים שונים במגורים, ושלא ניתן להוכיח מקדם הפחתה לצפיפות בין 18-12 לדונם.

מקדם שוליות
העיר בני ברק מאופיינת במשפחות ברוכות ילדים ודירות בשטח גדול מהוות מוצר מבוקש יותר.

9.3.4. הכרעה

התכנית מרחיבה את שטח חדרי היציאה לגג, מ- 9 מ"ר ליח"ד במצב הקודם ל-23 מ"ר ליח"ד במצב החדש.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

שווי
שמאי הצדדים הסתמכו על שומות מכריעות לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה. שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 270 $ ושמאי המבקשת קבע שווי בסך 243 $, ללא התחשבות בשווי שנקבע בהחלטות השמאים המכריעים מר מנחם מלוכנא ומר יצחק ברמן, בשל מיקום טוב יותר לטענתו.

בהתאם לחוברת "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1985, עולה כי מחירי קרקע למגורים בבניה רוויה בבני ברק נעו בגבולות 6,000 $ - 5,000 $ לחדר באזור בינוני ובגבולות 11,000 $ - 8,000 $ באזור מעולה. בהתחשב בשטח 25 מ"ר לחדר, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בגבולות 220 $ באזור בינוני ובגבולות 380 $ לאזור מעולה ובממוצע אזורי 300 $.

להלן שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומות מכריעות לתכנית זו בסביבת הנכס הנדון:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
אייל יצחקי	05/08/2021	6192/137-138	$ 300
בועז קוט	22/03/2021	6192/417	$ 250
משה נדם	01/12/2016	6192/598	$ 270
יצחק ברמן	10/06/2015	6192/170	$ 350
אבישי זיו	02/11/2014	6192/759	$ 220
אוולין דודזון שמאמה	05/11/2023	6122/240	$ 275
שושי שרביט שפירא	20/08/2018	6122/1248	$ 250
דוד טיגרמן	19/08/2018	6123/402-407	$ 220
יעקב פז	06/09/2017	6122/67	$ 240

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
שמואל רוזנברג	13/07/2015	6122/458	$ 300
אריה אריאל	24/03/2013	6122/196	$ 270
מנחם מלוכנא	23/12/2012	6122/248	$ 300
נאוה סירקיס	23/10/2012	6122/193-194	$ 250
משה נדם	26/07/2012	6122/205	$ 270
דורית פריאל	12/03/2012	6122/241	$ 300
ברק קציר	14/10/2010	6122/787	$ 300

לאור נתוני השווי כאמור, אני סבור כי, שווי למ"ר מבונה בסך **270 $** למועד הקובע כבשומת המשיבה הינו סביר ואני מקבלו.

<u>מקדמי שווי לחדרי גג ומרפסות גג</u>
שמאי המשיבה הביאו בחשבון במצב החדש מקדם שווי 0.8 לחדרי יציאה לגג ומקדם 0.2 למרפסות הגג ובמצב הקודם מקדם 0.6 לחדרי גג ומקדם 0.1 למרפסות הגג.
שמאי המבקשת חישב את הפרש השטח בסך 28 מ"ר לחדרי גג בניכוי הפסד מרפסת גג של 8.4 מ"ר אקוי והביא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לכל תוספת השטח.

במצב הקודם, הותר שטח של 9 מ"ר לחדר יציאה לגג ובסה"כ 18 מ"ר לשתי דירות גג. שטח מרפסת גג הינו 128 מ"ר כמפורט בסעיף 9.2.4. במצב החדש, הותר שטח של 23 מ"ר לחדר יציאה לגג ובסה"כ 46 מ"ר לשתי דירות גג. בהתאם, שטח מרפסת הגג במצב החדש הינו 100 מ"ר [3].

להלן מקדמי שווי שהובאו בחשבון לחדרי הגג ולמרפסות הגג בשומות מכריעות לתכנית זו:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו"ח	מקדם חדר גג	מקדם מרפסת גג
בועז קוט	22/03/2021	6192/417	1.1	0.25
משה נדם	01/12/2016	6192/598	1	0.2
אבישי זיו	02/11/2014	6192/759	1	0.2
אוולין דודזון שמאמה	05/11/2023	6122/240	1	0.25
שושי שרביט שפירא	24/02/2020	6122/808	1	0.2
דוד טיגרמן	19/08/2018	6123/402-407	1	0.2
יעקב פז	06/09/2017	6122/67	1	0.25
שמואל רוזנברג	13/07/2015	6122/458	1.3	0.2
אריה אריאל	24/03/2013	6122/196	1	0.2

בהתחשב בשטח חדר יציאה לגג ליח"ד במצב החדש, המאפשר אינטנסיביות שימוש ופונקציונאליות גבוהים יותר ביחס לשטחו במצב הקודם ובהתחשב בהחלטות שמאים מכריעים, אני סבור כי מקדם השווי הראוי לחדרי הגג במצב החדש הינו 1. שטח מרפסות הגג יובא בחשבון במקדם 0.2 כבמצב הקודם.
איני סבור כי, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף לשוליות.

[3] בהתחשב בשטח מרפסת הגג במצב הקודם - 128 מ"ר, בהפחתת שטח התוספת לחדרי הגג - 28 מ"ר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מקדם התאמה למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי
הובא בחשבון מקדם התאמה 0.85 למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי, כמפורט בסעיף 9.2.4.

9.3.5. תחשיב

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדרי יציאה לגג	18	0.8	14.4
מרפסות גג	128	0.2	25.6
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			40

מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדרי יציאה לגג	46	1	46
מרפסות גג	100	0.2	20
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			66

השבחה בשטח אקו'	26
שווי מ"ר מבונה	$ 270
התאמה למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי	0.85
שע"ח	0.796
השבחה	**₪ 4,750**
היטל השבחה	**₪ 2,375**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.4. תכנית בב/105/ד/2

9.4.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה- תוספת של 17 מ"ר לכל חדר יציאה לגג (הרחבת שטח חדרי היציאה לגג משטח של 23 מ"ר לשטח של 40 מ"ר).

נתוני שווי

מפנים לעסקאות השוואה שהוצגו בשומת השמאי המכריע, מר יצחק ברמן 10.06.2015, כדלקמן:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	קומה	מס' חדרים	שטח בנוי במ"ר	מחיר עסקה
25/02/2011	6192/717	תורה ועבודה 12	2000	1	3	70	₪ 534,576
21/03/2011	6192/765	קלישר 4	1950	קרקע	2	54	₪ 631,800
28/03/2001	6192/451	רבי מאיר 3	1978	4	3	65	₪ 606,825
15/04/2001	6192/451	רבי מאיר 3	1978	4	4	100	₪ 710,090
22/04/2001	6192/753	ועד ארבע ארצות 29	1960	3	3	70	₪ 525,355
06/05/2001	6192/478	צפניה 22	1988	3	3	72	₪ 684,585
05/07/2001	6192/418	בילו 16	1990	2	3	60	₪ 615,783

מעסקאות אלה, קובעים כי מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 3,000 ₪.

כן, מפנים לשומות מכריעות בהן נקבע שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	שווי למר"מ	הערות
בועז קוט	29/10/2019	6192	61	₪ 2,500	מול תחנת כיבוי אש
משה נדם	01/12/2016	6192	598	₪ 2,500	
אבישי זיו	02/11/2014	6192	759	₪ 2,800	
יצחק ברמן	10/06/2015	6192	170	₪ 3,000	
מנחם מלוכנא	23/12/2012	6122	248	₪ 3,000	

לפיכך, קבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **2,700** ₪.

תחשיב

מצב קודם			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
2 חדרי יציאה לגג	46	0.8	36.8
מרפסות גג	149.5	0.2	29.9
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			66.7
מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
2 חדרי יציאה לגג	80	1	80
מרפסות גג	115.5	0.25	28.88
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			108.88
תחשיב ההשבחה			
השבחה במ"ר אקו'			42.18
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,700
סה"כ השבחה לחלקה			**₪ 113,873**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.4.2. עמדת שמאי המבקשת

שווי

שווי מ״ר מבונה הינו בהתאם לקביעת שומות מכריעות המוצגות בשומת המשיבה (ללא שומות מר יצחק ברמן ומר מנחם מלוכנא כאמור), עליו הופעל מקדם צפיפות. לפיכך, קבע שווי מ״ר מבונה בסך **2,600** ₪.

תחשיב

תוספת ל- 2 חדרי גג	34
בהפחתת הפסד מרפסת גג 30%	10.2
מקדם שווי בהתחשב בשוליות	0.8
התאמה למגורים מעל מסחר ברחוב ראשי ובו תחבורה ציבורית	0.8
שווי מ״ר	₪ 2,600
השבחה	₪ **39,604**

9.4.3. הכרעה

התכנית מאפשרת הרחבת חדרי היציאה לגג מ- 23 מ״ר ליח״ד במצב הקודם ל- 40 מ״ר ליח״ד במצב החדש.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

שווי

שמאי המשיבה הסתמכו על עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות (ללא הצגת ניתוחן) ועל שומות מכריעות, מהן קבעו שווי מ״ר מבונה בסך 2,700 ₪. שמאי המבקשת הסתמך על הנתונים בשומת המשיבה, ללא שומות מר מנחם מלוכנא ויצחק ברמן ובהתחשב בצפיפות וקבע שווי מ״ר מבונה בסך 2,600 ₪.

להלן שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומות מכריעות רלוונטיות:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו״ח	שווי מ״ר מבונה	ייעוד חלקה
אייל יצחקי	05/08/2021	6192/137-138	₪ 2,900	מגורים ב׳1
בועז קוט	22/03/2021	6192/417	₪ 2,700	מגורים ג׳
דוד טיגרמן	19/08/2018	6123/402-407	₪ 2,700	מסחר ועסקים
משה נדם	01/12/2016	6192/598	₪ 2,500	מגורים ב׳1
יצחק ברמן	10/06/2015	6192/170	₪ 3,000	מגורים ב׳1
ניקי פרימו	19/05/2015	6192/737	₪ 2,800	מגורים ב׳
אבישי זיו	02/11/2014	6192/759	₪ 2,800	מגורים ב׳
אוולין דודזון שמאמה	05/11/2023	6122/240	₪ 3,000	מגורים ג׳
שושי שרביט שפירא	24/02/2020	6122/808	₪ 2,300	מגורים ג׳1
יעקב פז	06/09/2017	6122/67	₪ 2,700	מסחר ועסקים/מגורים ג׳
שמואל רוזנברג	13/07/2015	6122/458	₪ 3,000	מגורים ג׳
מנחם מלוכנא	23/12/2012	6122/248	₪ 3,000	מסחר ועסקים
משה נדם	26/07/2012	6122/205	₪ 2,500	מגורים ב׳1

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

לא קיבלתי את טענת המבקשת להפחתה בגין צפיפות. ניתן לראות כי חלק מהנכסים בשומות המכריעות מהן נגזר השווי, הינם בייעוד מסחר ועסקים כמו הנכס הנדון, או בייעוד מגורים ג', בו מותרת צפיפות 18 יח"ד לדונם (כבנכס הנדון), או בייעוד אזור מגורים ב', בו מותרת צפיפות 12 יח"ד לדונם, ובהן לא נקבע שווי מ"ר מבונה שונה מנכסים בייעוד אזור מגורים ב'1, בו מותרת צפיפות 8 יח"ד לדונם. לעניין טענת שמאי המבקשת לגבי שומות ה"ה יצחק ברמן ומנחם מלוכנא אציין כי, גם בנטרול השווי שנקבע בשומותיהם מהממוצע, יתקבל שווי ממוצע בגבולות של 2,700 ₪.

לאור האמור, אני מקבל את השווי למ"ר מבונה בסך **2,700** ₪ כבשומת המשיבה.

<u>מקדם שווי לחדרי גג ומרפסות גג</u>
שטח חדרי הגג גדל מ- 23 מ"ר ליח"ד במצב הקודם ל- 40 מ"ר ליח"ד במצב החדש.
שטח מרפסות הגג קטן בהתאם מ- 50 מ"ר ליח"ד במצב הקודם ל- 33 מ"ר במצב החדש.
שמאי המשיבה העריכו את מקדם השווי לחדרי גג במצב הקודם 0.8 במצב הקודם ובמצב החדש ב- 1 ואת מקדם השווי למרפסות גג 0.2 במצב הקודם ו- 0.25 במצב החדש. שמאי המבקשת הביא בחשבון את אותם מקדמי שווי כבתכנית בב/105/ד ובנוסף, הביא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לכלל שטח התוספת האקו'.
להלן מקדמי שווי שהובאו בחשבון לחדרי הגג ולמרפסות הגג בשומות מכריעות לתכנית זו:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו"ח	מקדם חדר גג	מקדם מרפסת גג
בועז קוט	22/03/2021	6192/417	1.2	0.25
דוד טיגרמן	19/08/2018	6123/402-407	1	0.2
משה נדם	01/12/2016	6192/598	1	0.2
יצחק ברמן	10/06/2015	6192/170	1.2	0.2
ניקי פרימו	19/05/2015	6192/737	1.2	0.2
אבישי זיו	02/11/2014	6192/759	1	0.2
אוולין דודזון שמאמה	05/11/2023	6122/240	1	0.25
שושי שרביט שפירא	24/02/2020	6122/808	1	0.2
יעקב פז	06/09/2017	6122/67	1	0.25
שמואל רוזנברג	13/07/2015	6122/458	1.4	0.2
מנחם מלוכנא	23/12/2012	6122/248	1.3	0.3
משה נדם	26/07/2012	6122/205	1	0.2

לפיכך, אני מקבל את מקדם השווי 1 לחדרי גג במצב החדש.
בהתחשב בשטח חדרי הגג ושטח מרפסות הגג, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת לשוליות תוספת השטח במצב החדש.
לאור האמור, יובאו בחשבון מקדמי שווי 1 לחדרי הגג ו- 0.2 למרפסות הגג.

<u>מקדם התאמה למגורים מעל מסחר</u>
יובא בחשבון מקדם התאמה 0.85 למגורים מעל מסחר, כמפורט בסעיף 9.2.4.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.4.4. תחשיב

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדרי יציאה לגג	46	1	46
מרפסות גג	100	0.2	20
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			66

מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדרי יציאה לגג	80	1	80
מרפסות גג	66	0.2	13.2
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			93.2

השבחה בשטח אקו'	27.2
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,700
התאמה למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי	0.85
השבחה	**₪ 62,424**
היטל השבחה	**₪ 31,212**

9.5. תכנית בב/105/ס/2

9.5.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה- תוספת של 3.6 מ"ר לכל סוכה בבניין (למעט ביחידות הדיור בקומה העליונה. מעבר מסוכה בשטח 4.4 מ"ר לסוכה בשטח 8 מ"ר).

נתוני שווי

מפנים לעסקאות השוואה שהוצגו בשומת השמאי המכריע, מר יצחק ברמן 10.06.2015, כדלקמן:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	קומה	מס' חדרים	שטח בנוי במ"ר	מחיר עסקה
14/02/2005	6192/611	שח"ל 17	1965	קרקע	2	50	₪ 629,280
07/03/2005	6192/746	קלישר 18	1965	1	2.5	70	₪ 519,720
10/04/2005	6192/739	קלישר 9	1952	2	3	59	₪ 546,375
20/04/2005	6192/588	צ'רלסון 11	1965	1	1.5	33	₪ 415,245
15/05/2004	6192/588	צ'רלסון 11	1965	קרקע	4	86	₪ 954,404
22/06/2005	6192/589	צ'רלסון 13	2005	3	3	75	₪ 587,210
22/06/2005	6192/589	צ'רלסון 13	2005	2	4	100	₪ 776,390
30/11/2005	6192/300	לוי יצחק 7	1965	3	2.5	50	₪ 606,190

מעסקאות אלה, קובעים כי מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 3,300 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

כן, מפנים לשומות מכריעות שקבעו שווי מ״ר מבונה למועד הקובע כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	שווי למר״מ	הערות
בועז קוט	29/10/2019	6192	61	₪ 3,000	מול תחנת כיבוי אש
משה נדם	01/12/2016	6192	598	₪ 3,000	
אבישי זיו	02/11/2014	6192	759	₪ 3,000	
יצחק ברמן	10/06/2015	6192	170	₪ 3,300	
מנחם מלוכנא	23/12/2012	6122	248	₪ 3,500	

לפיכך, קבעו שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בסך **3,100** ₪.

תחשיב

תיאור	שטח במ״ר	מקדם	מ״ר אקו׳
סוכות מצב קודם	22	-0.4	-8.8
סוכות מצב חדש	40	0.6	24
השבחה במ״ר אקו׳			15.2
שווי מ״ר מבונה			₪ 3,100
סה״כ השבחה לחלקה			**₪ 47,120**

9.5.2. עמדת שמאי המבקשת

שווי

שווי מ״ר מבונה הינו בהתאם לקביעת שומות מכריעות המוצגות בשומת המשיבה (ללא שומות מר יצחק ברמן ומר מנחם מלוכנא כאמור), עליו הופעל מקדם צפיפות. לפיכך, קבע שווי מ״ר מבונה בסך **3,000** ₪.

תחשיב

במצב קודם הותר 4.4 מ״ר ליח״ד מקדם 0.5	13.2
שטח סוכות מקדם 0.6	28.8
תוספת שטח	15.6
שוליות	0.8
התאמה למגורים מעל מסחר ברחוב ראשי ובו תחבורה ציבורית	0.8
שווי מ״ר	₪ 3,000
השבחה	**₪ 29,952**

9.5.3. הכרעה

התכנית מרחיבה את שטח מרפסות הסוכה לשטח של 8 מ״ר, במקום 4.4 מ״ר, שהותרו במצב הקודם ומתירה קירוי של 2 מ״ר לצורך חפיפה בין סוכות בהסכמת בעלי דירות העלולים להיפגע מכך.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

שווי

שמאי המשיבה הסתמכו על עסקאות מכר לדירות מגורים ותיקות (ללא הצגת ניתוחן) ועל שומות מכריעות, מהן קבעו שווי מ״ר מבונה בסך 3,100 ₪. שמאי המבקשת הסתמך על הנתונים בשומת המשיבה, ללא שומות מר מנחם מלוכנא ויצחק ברמן ובהפעלת מקדם צפיפות, וקבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,000 ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומות מכריעות לתכנית זו בסביבת הנכס הנדון:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו"ח	שווי	יעוד בתכנית
אייל יצחקי	05/08/2021	6192/137-138	₪ 3,300	מגורים ב'1
בועז קוט	22/03/2021	6192/417	₪ 3,400	מגורים ג'
דוד טיגרמן	19/08/2018	6123/402-407	₪ 3,300	מסחר ועסקים
משה נדם	01/12/2016	6192/598	₪ 3,000	מגורים ב'1
יצחק ברמן	10/06/2015	6192/170	₪ 3,300	מגורים ב'1
ניקי פרימו	19/05/2015	6192/737	₪ 3,000	מגורים ב'
אבישי זיו	02/11/2014	6192/759	₪ 3,000	מגורים ב'
אוולין דודזון שמאמה	05/11/2023	6122/240	₪ 3,460	מגורים ג'
שושי שרביט שפירא	20/08/2018	6122/1248	₪ 3,000	מגורים ג'
יעקב פז	06/09/2017	6122/67	₪ 3,300	מסחר ועסקים+ מגורים ג'
משה נדם	11/09/2013	6122/1091	₪ 3,000	מגורים ג'
מנחם מלוכנא	23/12/2012	6122/248	₪ 3,500	מסחר ועסקים
נאוה סירקיס	23/10/2012	6122/193-194	₪ 3,000	מגורים ג'

לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת להפחתה בגין צפיפות כאמור בתכנית בב/105/ד/2 בסעיף 9.4.3.
לעניין טענת המבקשת לגבי שומת מר מנחם מלוכנא אציין כי, בנטרול השווי שנקבע בשומתו מהממוצע, יתקבל שווי ממוצע בגבולות 3,100 ₪.

לאור האמור, אני מקבל את השווי למ"ר מבונה בסך **3,100** ₪ כבשומת המשיבה.

<u>מרפסות סוכה</u>
בהתאם להחלטתי לתכנית בב/105/ב בסעיף 9.2.4 לעיל, לא תובאנה בחשבון מרפסות סוכה ליחידות הדיור בקומה העליונה. לפיכך, במצב החדש יובא בחשבון שטח 8 מ"ר סוכה ליח"ד בעבור 5 יח"ד ובסה"כ 40 מ"ר כבשומת המשיבה.

<u>מקדם שווי</u>
אני מקבל את מקדם השווי לסוכה במצב הקודם - 0.4 כבשומת המשיבה, כמפורט בהחלטתי לתכנית בב/105/ב בסעיף 9.2.4, ובמצב החדש - 0.6 כבשומות הצדדים, בשל הגדלת שטח הסוכה והאפשרות לקרות חלק ממנה.

<u>מקדם שוליות</u>
שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לשטחי התוספת לסוכה.
שטח הסוכה המותר גדל מ- 4.4 מ"ר ליח"ד במצב הקודם ל- 8 מ"ר ליח"ד במצב החדש. איני סבור כי, יש בהרחבת השטח בכדי להביא להפחתה לשוליות.
בבחינת השומות המכריעות שנערכו לתכנית זו, המצוינות מעלה לעניין השווי, לא הובאה בחשבון הפחתה לשוליות.
לאור האמור, לא תובא בחשבון שוליות לתוספת השטח.

<u>מקדם התאמה למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי</u>
הובא בחשבון מקדם התאמה 0.85 למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי, כמפורט בסעיף 9.2.4.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.5.4. תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
סוכות במצב קודם (4.4 מ"ר ליח"ד)	22	0.4	8.8
סוכות במצב חדש (8 מ"ר ליח"ד)	40	0.6	24
השבחה בשטח אקו'			15.2
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,100
התאמה למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי			0.85
השבחה			**₪ 40,052**
היטל השבחה			**₪ 20,026**

9.6. תכנית בב/105/פ

9.6.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה- המרה של חדרי היציאה לגג לדירת גג. תכנית זו לא מוסיפה יחידות דיור ולכן רכיב זה אינו משביח. בנוסף, תוספת זכויות בשיעור של 7.5% משטח המגרש (בגין תוספת קומה ותוספת מעלית). בנוסף, המרה של חדרי היציאה לגג לדירת גג, מוסיפה מרפסות סוכה בקומה השלישית.

נתוני שווי
בהסתמך על נתוני השווי כבתכנית בב/105/ס/2 (כמפורט בסעיף 9.5.1), קבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **3,100** ₪.

תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג - ללא תוספת יח"ד	70	0	-
תוספת סוכות ליחידות הדיור בקומה השלישית	16	0.6	9.6
תוספת 7.5% משטח החלקה (מגלם שוליות)	31.88	0.8	25.5
השבחה במ"ר אקו'			35.1
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,100
סה"כ השבחה לחלקה			**₪ 108,810**

9.6.2. עמדת שמאי המבקשת

חיוב סוכות
התכנית לא הוסיפה סוכה בקומה שלישית, הסוכות בקומה שלישית הן מכוח תכנית 105/ב' ו- 105/ס'. התכנית לא מוסיפה יח"ד ולכן גם לא נוספה סוכה.

מציין כי, בימ"ש קבע כי לא ניתן לבנות את הסוכות בקומת הגג. קביעת מר בועז קוט בהכרעתו משנת 2017 הייתה לפני הכרעת בימ"ש משנת 2020 שהינה בהתאם להוראות התכנית. כן, הסוכה לא בולטת מקונטור הבניין אלא ממוקמת בתוך שטח מרפסת הגג.

קיזוז מרפסת גג
לקבלת שטח מרפסת גג גדול יותר יש לבנות את הקומה התחתונה בשטח גדול יותר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

שווי
בהסתמך על נתוני השווי כבתכנית בב/105/ס/2 (כמפורט בסעיף 9.5.2), קבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **3,000** ₪.

תחשיב

המרת עליות גג לדירת גג	70
אין השבחה בגין ההמרה כי אין תוספת יח"ד	
תוספת 7.5% מגלם שוליות 0.8, מקדם הפסד מרפסת גג 0.3	17.85
שווי אקו' במ"ר	₪ 3,000
התאמה למגורים מעל מסחר ברחוב ראשי ובו תחבורה ציבורית	0.8
השבחה	**₪ 42,840**

9.6.3. תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

חיוב סוכות
בהמשך לתגובה לתכנית 105ב' כמפורט בסעיף 9.2.3, טוענים כי בתכנית בב/105/פ/1 ו- בב/105/פ, היות והדירות בקומה שמתחת לדירת הגג הופכות לדירות טיפוסיות, הרי שנוספות להן סוכות בתכניות אלו (מכוח תכנית בב/105/ס/2).
לפיכך, יש להפחית את הסוכות בתכניות הקודמות (בב/105/ב ו- בב/105/ס/2) לכל הדירות בקומה העליונה אך יש לחייב עליהן בתכנית הנדונה.

קיזוז מרפסת גג
אין חובה למקם את השטחים בקומת הגג. ככל שהשטחים ימוקמו בקומה ג', ייווצרו שטחי גג נוספים ויש לחייב גם עליהם. השימוש המיטבי הינו בניה בקונטור זהה ולכן את תוספת זכויות הבניה יש לחלק שווה בין הקומות. במצב זה, מתקבלת תוספת של מרפסת גג.

9.6.4. הכרעה

התכנית מתירה המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג ומוסיפה זכויות בניה של 7.5%.

ההערכה בשומות הצדדים מתייחסת לתוספת זכויות בניה של 7.5%.
בהתחשב בכך שלא הותרה תוספת יח"ד, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי אין לחייב בגין האפשרות להמיר חדרי יציאה לגג לדירות גג.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

שווי
שמאי הצדדים קבעו את השווי כבתכנית בב/105/ס/2, כמפורט בסעיפים 9.5.1 ו-9.5.2. כמפורט בסעיף 9.5.3, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **3,100** ₪.

תוספת סוכה ליח"ד בקומה עליונה
שמאי המשיבה הביאו בחשבון תוספת סוכה ליחידות הדיור בקומה 3.
בהתחשב בהכרעתי בסעיף 9.5.3 לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי, תוספת יחידת דיור בקומה העליונה, מאיינת את האפשרות להקמת סוכה עבור הדירות, שכללו במצב הקודם חדר יציאה לגג ומרפסת גג. לפיכך, תובא בחשבון מרפסת סוכה בשטח 8 מ"ר לכל אחת מיח"ד בקומה העליונה, ובסה"כ 16 מ"ר ל-2 יח"ד.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הפסד מרפסת גג

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפסד מרפסת גג בשטח התוספת במקדם שווי 0.3. לטענת שמאי המשיבה, בשימוש המיטבי השטחים לא ייבנו בקומת הגג אלא בקומות הטיפוסיות.

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת. בהתחשב בבינוי שהותר, אני סבור כי, השימוש המיטבי הינו תוספת השטח בקומת הגג.

שוליות

שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם שוליות 0.8 לשטח התוספת.
קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים למקדם שוליות 0.8 לאחר שמצאתיו כסביר.

מקדם התאמה למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי

הובא בחשבון מקדם התאמה 0.85 למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי, כמפורט בסעיף 9.2.4.

9.6.5. תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם שוליות	סה"כ
תוספת סוכות ליח"ד בקומה השלישית	16	0.6	1	9.6
תוספת שטח של 7.5%	31.875	1	0.8	25.5
הפסד מרפסת גג	-31.875	0.2	1	-6.375
השבחה בשטח אקו'				28.7
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,100
התאמה למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי				0.85
השבחה				**₪ 75,690**
היטל השבחה				**₪ 37,845**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.7. החלטת ועדה מס' 1432008

9.7.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה- תוספת זכויות (לחדרי מדרגות) המאפשרת "לשחרר" שטח עיקרי, אשר לולא התוספת היו נגרעים מסך השטח שניתן לניצול בחלקה כשטח עיקרי. ההחלטה מוסיפה שטח של 8 מ"ר ליח"ד.

נתוני שווי

מפנים לעסקאות השוואה שהוצגו בשומת השמאי המכריע, מר יצחק ברמן 10.06.2015, כדלקמן:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	קומה	מס' חדרים	שטח בנוי במ"ר	מחיר עסקה
16/04/2008	6192/672	בר אילן 12	1952	2	2	50	₪ 638,899
10/04/2008	6192/609	שח"ל 21	1970	קרקע	4	90	₪ 975,510
18/06/2008	6192/580	בר אילן 23	1980	קרקע	1.5	33	₪ 384,000
30/03/2008	6192/589	צ'רלסון 13	2008	1	3	75	₪ 693,000
06/07/2008	6192/602	צ'רלסון 24	1970	1	6	150	₪ 1,180,000
25/06/2008	6192/576	ברויאר 18	2008	3	3	75	₪ 730,000
18/06/2008	6192/576	ברויאר 18	2008	2	4	80	₪ 846,000
03/07/2008	6192/468	ריינס 10	2007	1	4	90	₪ 1,000,000

מעסקאות אלה, קובעים כי מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 3,600 ₪.

כן, מפנים לשומות מכריעות שקבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	שווי למר"מ	הערות
בועז קוט	29/10/2019	6192	61	₪ 3,500	מול תחנת כיבוי אש
משה נדם	01/12/2016	6192	598	₪ 4,000	
אבישי זיו	02/11/2014	6192	759	₪ 3,500	
יצחק ברמן	10/06/2015	6192	170	₪ 3,600	
מנחם מלוכנא	23/12/2012	6122	248	₪ 4,000	

לפיכך, קבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **3,700** ₪.

תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
תוספת זכויות לניצול (8 מ"ר ליח"ד)	56	1	56
השבחה במ"ר אקו'			56
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,700
סה"כ השבחה לחלקה			**₪ 207,200**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.7.2. עמדת שמאי המבקשת

שווי

בשומה מכרעת של מר משה נדם עליה, בין היתר, התבססה שומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה הינו 4,000 ₪, בהסתמך על שומות מכריעות בהן נקבע שווי בגבולות 3,300 ₪ - 3,800 ₪. השווי בשומה המכרעת נקבע בהתאם לעסקאות השוואה בחלקה 620 (אזור מגורים ב') שאינה דומה לנכס הנדון. לפיכך, לא שיקלל החלטה זו בממוצע השווי.

הציג את השווי שנקבע בשומות מכריעות שהוצגו בשומת מר נדם כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	שווי מ"ר
בועז קוט	6192	61	3,500 ₪
אבישי זיו	6192	759	3,500 ₪
ניקי פרימו	6192	737	3,300 ₪
גיל הרצברג	6195	23	3,600 ₪
יעקב פז	6196	44	3,600 ₪
יעקב פז	6123	749	3,800 ₪
תמיר שדה	6124	184	3,800 ₪
ממוצע שווי מ"ר			3,586 ₪

לפיכך, קבעו שווי מ"ר מבונה בסך **3,600** ₪.

תחשיב

תוספת שטח שרות 8 מ"ר ל- 7 יח"ד	56
סה"כ תוספת שרות לפי 80%	44.8
התאמה למגורים מעל מסחר ברחוב ראשי ובו תחבורה ציבורית	0.8
שווי מ"ר	3,600 ₪
השבחה	**129,024 ₪**

9.7.3. תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

מקדם לשטחים שנוספו מכוח התקנה

השטחים שנוספו מפנים שטחים שהיו נדרשים בלאו הכי, ולפיכך קבעו מקדם 1 לשטחים אלו.

9.7.4. הכרעה

החלטת ועדה מס' 1432008 מיום 22.09.2008 התירה תוספת שטחי שירות לצורך חדר מדרגות/מעלית בסך 8 מ"ר ליח"ד.

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה בדבר מהות השטחים המושבחים בהתאם לתוספת הזכויות בהחלטת הועדה.

לטענת שמאי המשיבה, השטחים שנוספו לחדרי מדרגות מאפשרים "לשחרר" שטח עיקרי, אשר לולא התוספת היה נגרע מסך השטח שניתן לניצול בחלקה ולפיכך רואים בשטח התוספת שטח עיקרי (במקדם שווי 1).

לטענת שמאי המבקשת, ההשבחה הינה בעבור תוספת שטחי שירות של 8 מ"ר ליח"ד ולפיכך מתייחס לשטחים אלה כשטחי שירות במקדם שווי 0.8.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בתכנית בב/105/ב, נקבע כי "שטח חדר המדרגות הפנימי כלול בשטח הבניין".
לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי, תוספת שטח שירות עבור חדרי מדרגות מאפשר ניצול השטח במצב הקודם כשטח עיקרי נוסף.
גישה דומה ננקטה בהחלטות השמאים המכריעים מר אבישי זיו בגו"ח 6192/759, מר משה נדם בגו"ח 6192/598, מר אייל יצחקי בגו"ח 6192/137-138 והגב' דורית פריאל בגו"ח 6122/490.

לאור האמור, שטח התוספת ייחשב כשטח עיקרי נוסף במקדם שווי 1 כבשומת המשיבה.

<u>שווי</u>
שמאי המשיבה הסתמכו על עסקאות מכר לדירות מגורים (ללא הצגת ניתוחן) ועל שומות מכריעות, מהן קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 3,700 ₪. שמאי המבקשת טוען כי, אין לשקלל בשווי את שומת מר משה נדם היות והשווי בשומתו הסתמך על עסקאות לחלקה באזור מגורים ב' שאינה רלוונטית לנכס הנדון. בהסתמך על השומות המכריעות המוצגות בשומת מר נדם, קבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,600 ₪.

להלן שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
אייל יצחקי	05/08/2021	6192/137-138	3,600 ₪
בועז קוט	22/03/2021	6192/417	4,500 ₪
בועז קוט	29/10/2019	6192/61	3,500 ₪
ניקי פרימו	19/04/2017	6192/737	3,300 ₪
משה נדם	01/12/2016	6192/598	4,000 ₪
יצחק ברמן	10/06/2015	6192/170	3,600 ₪
יצחק ברמן	10/06/2015	6192/170	3,600 ₪
ניקי פרימו	19/05/2015	6192/737	3,300 ₪
אבישי זיו	02/11/2014	6192/759	3,500 ₪

לאור האמור, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **3,650** ₪.

<u>מקדם התאמה למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי</u>
הובא בחשבון מקדם התאמה 0.85 למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי, כמפורט בסעיף 9.2.4.

9.7.5. <u>תחשיב</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
תוספת זכויות לניצול (8 מ"ר ליח"ד)	56	1	56
שווי מ"ר מבונה			3,650 ₪
התאמה למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי			0.85
השבחה			**173,740 ₪**
היטל השבחה			**86,870 ₪**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.8. תכנית בב/105/פ/1

9.8.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה- המרה של חדרי היציאה לגג לדירת גג כולל תוספת יח"ד (ביטול שוליות), תוספת ממ"ד בשטח 12 מ"ר, תוספת 6% משטח החלקה ותוספת של 8 מ"ר סוכה לדירת הגג.

נתוני שווי
מפנים לעסקאות מכר לדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון מתוך מערכת שע"מ, מהן עולה מחיר ממוצע למ"ר בנוי ברוטו בסך 17,715 ₪.
כן, מפנים לשומות מכריעות שקבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך 6,300 ₪ - 7,100 ₪.

לפיכך, קבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **6,900** ₪.

תחשיב

תיאור	שטח מ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
סוכה בדירת הגג במצב החדש	8	0.2	1.6
המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג - כולל תוספת יח"ד	70	0.2	14
תוספת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר	12	1	12
תוספת 6% משטח החלקה (מגלם שוליות)	25.5	0.8	20.4
השבחה במ"ר אקו'			48
שווי מ"ר מבונה			6,900 ₪
סה"כ השבחה לחלקה			**331,200** ₪

9.8.2. עמדת שמאי המבקשת

חיוב ממ"ד
אין לחייב על ממ"ד. בכל שומות הועדה ובכל השומות המכריעות המצוינות בשומות הועדה, אין חיוב בגין ממ"ד.

שווי
מקבל את השווי כבשומת המשיבה. לטענתו יש להפעיל מקדם מקום מעל מסחר ורחוב ראשי בו תנועת תחבורה ציבורית במרבית שעות היממה.

תחשיב

תוספת 6% שוליות 0.8	20.4
המרת עליות גג לדירת גג מקדם 0.2	14
תוספת סוכה 8 מ"ר	1.6
שווי מ"ר	6,900 ₪
התאמה למגורים מעל מסחר ברחוב ראשי ובו תחבורה ציבורית	0.8
השבחה	**198,720** ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.8.3. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>חיוב ממ"ד</u>
מפנים לערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, בו נקבע כי ניתן לגבות היטל השבחה בגין תוספת ממ"דים בדרך של מכר.
מציינים כי, בהתאם לפסיקה [4], גם אם הועדה לא גבתה עבור ממ"ד בשומות קודמות, יש לתקן את הטעות ולא לחזור עליה.

9.8.4. <u>הכרעה</u>

התכנית מתירה , בין היתר, המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג ותוספת יח"ד, תוספת ממ"ד של 12 מ"ר ותוספת זכויות בניה עיקריות בסך 6%.

המחלוקת בין שמאי הצדדים מתמקדת בחישוב שטח הממ"ד ליחידת הדיור, שנוספת מכח התכנית. לטענת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון את תוספת שטח הממ"ד ולטענת שמאי המבקשת, אין לחייב בהיטל השבחה את שטח ממ"ד, היות ובשומות מכריעות ובשומות ועדה קודמות לא חויב.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.
בהתחשב בכך כי התכנית כוללת הוראות לתוספת יחידת דיור, שלא הותרה במצב הקודם, היא מאפשרת גם תוספת ממ"ד אחד ביחס למצב הקודם.
בהתאם לערר חשדר[5], יש לגבות היטל השבחה בגין שטח ממ"ד בדרך של מכר.
לפיכך, הובא בחשבון חיוב בעבור שטח ממ"ד של 12 מ"ר.

<u>תוספת מרפסת סוכה בדירת הגג</u>
שמאי הצדדים הביאו בחשבון תוספת מרפסת סוכה בדירת הגג בשטח 8 מ"ר במקדם 0.2.

כמפורט בהחלטתי לתכנית בב/105/ב בסעיף 9.2.4 ובהתאם להחלטת בהימ"ש המחוזי [6], לדירות בקומת הגג קיימת אפשרות לבניית סוכה במרפסות הגג ולפיכך אין להביא בחשבון שטח מרפסות סוכה בגינן.

לפיכך, לא הובא בחשבון חיוב בגין מרפסת סוכה לדירת הגג.

<u>מקדם התאמה למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי</u>
הובא בחשבון מקדם התאמה 0.85 למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי, כמפורט בסעיף 9.2.4.

<u>שווי</u>
אני מקבל את השווי למ"ר מבונה בסך **6,900** ₪ כמוסכם על הצדדים לאחר שמצאתיו כסביר.

---

[4] מפנים לעררים הבאים: ערר (י-ם) 8177-11-18 כהן איתמר נ' ועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים, ערר (ת"א) 850/09 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחוה שינפלד, ערר 8011-8013/09 קיבוץ עינת נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון.
[5] ערר מס' 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.
[6] עת"מ 65869-12-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב ואח'.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.8.5. תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם שוליות	סה"כ
המרת חדרי יציאה לגג לדירת גג (כולל תוספת יח"ד)	70	0.2	1	14
תוספת ממ"ד	12	1	1	12
תוספת שטח עיקרי של 6%	25.5	1	0.8	20.4
השבחה בשטח אקו'				46.4
שווי מ"ר מבונה				₪ 6,900
התאמה למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי				0.85
השבחה				**₪ 272,136**
היטל השבחה				**₪ 136,068**

9.9. תכנית מס' 501-0873794

9.9.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה- תוספת של 20 מ"ר לכל חדר יציאה לגג (מעבר מחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר לחדר בשטח של 60 מ"ר).

נתוני שווי

מפנים לעסקאות מכר לדירות מגורים בסביבת הנכס הנדון מתוך מערכת שע"מ, כדלקמן:

מס"ד	גו"ח	ת"ח	תאריך עסקה	מחיר מוערך	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר למ"ר בנוי ברוטו
1	6192/676	27	04/07/2022	₪ 1,750,000	71	64	3	5/7	2022	₪ 24,648
2	6192/676	17	05/07/2022	₪ 2,000,000	77	69	3.5	3/7	2022	₪ 25,974
3	6192/676	4	07/07/2022	₪ 2,100,000	123	111	4	0/7	2022	₪ 17,073
4	6192/676	6	28/07/2022	₪ 2,500,000	100	90	4	1/7	2022	₪ 25,000
5	6192/759	16	18/09/2022	₪ 1,550,000	81	75	3	4/7	2022	₪ 19,136
6	6192/563	13	22/09/2022	₪ 1,919,672	75	75	3	3/6	2021	₪ 25,596
7	6192/676	19	02/10/2022	₪ 2,000,000	81	73	3	3/7	2022	₪ 24,691
8	6192/756	17	19/10/2022	₪ 1,450,000	71	71	3	6/6	2020	₪ 20,423
9	6192/664	15	16/11/2022	₪ 2,700,000	105	95	4	3/7	2024	₪ 25,714
10	6192/563	5	28/11/2022	₪ 2,419,539	90	90	4	1/6	2022	₪ 26,884
11	6192/563	23	04/12/2022	₪ 1,770,000	68	66	3	5/6	2023	₪ 26,029
12	6192/617	2	18/01/2023	₪ 2,200,000	109	100	4	2/5	2025	₪ 20,183
13	6192/617	2	29/01/2023	₪ 2,100,000	97	89	4	1/5	2025	₪ 21,649

מניתוח נתוני השווי, העריכו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **10,500** ₪.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב

מצב קודם			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
2 חדרי יציאה לגג	80	1	80
מרפסות גג	115.5	0.25	28.88
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			108.88
מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
2 חדרי יציאה לגג	120	1	120
מרפסות גג	75.5	0.25	18.88
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			138.88
תחשיב ההשבחה			
השבחה במ"ר אקו'			30
שווי מ"ר מבונה			₪ 10,500
מקדם שוליות			0.9
סה"כ השבחה לחלקה			₪ **283,500**

9.9.2. עמדת שמאי המבקשת

שווי

בחישוב שווי מ"ר מבונה יש לנכות את רכיב המע"מ. בשומת מר יהודה פלד לא נוכה המע"מ כאמור בשומתו. כן, עלויות הבניה שנוכו הן פרטניות לתוספת ולא קיימות עלויות עקיפות. מציין כי הן בשומת מר יעקב הלוי והן בשומת מר דוד בריל, נאמר שלא נוכה המע"מ והיזמות שנוכתה הינה 15%. הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה ולכן יש לנכות מע"מ. כן, במקרה הנדון, מדובר בנכס בבעלות חברה.

מפנה לשומות מכריעות לתכנית הנדונה ולמועד קרוב כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	מהות	שווי מ"ר	ללא מע"מ
בועז קוט	6192/417	10/02/2023	בניין בבניה	₪ 10,000	₪ 10,000
בועז קוט	6192/417	26/06/2023	בניין בבניה	₪ 10,000	₪ 10,000
מרדכי דדון	6195/390	10/02/2023	מגרש לבניה	₪ 9,500	₪ 9,500
יהודה פלד	6192/352	11/02/2023	תוספת בניה	₪ 10,800	₪ 9,231
שווי מ"ר ממוצע עיקרי לפני הפחתות והתאמות					₪ 9,683

לפיכך, קבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **9,700** ₪.

מקדמים לחדר יציאה לגג

מגבלת הגובה לחדרי הגג לא רלוונטית מאחר והשימוש המיטבי, במקרה הנדון, הינו בניית דירות גג. בתכנית פ' ו- פ'1 אין מגבלת גובה. בתכנית 105/א' קיימת מגבלת גובה והיא אינה מתייחסת לדירות הגג.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב

תוספת שטח במ"ר	40
הפסד מרפסת גג מקדם 0.25	30
שוליות	0.8
התאמה למגורים מעל מסחר ברחוב ראשי ובו תחבורה ציבורית	0.8
שווי מ"ר	₪ 9,700
השבחה	**₪ 186,240**

9.9.3. תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

שווי

ביחס להכרעת השמאי המכריע מר בועז קוט, מציינים כי לא הייתה מחלוקת בין השמאים ביחס לשווי מ"ר מבונה.

ביחס להכרעת השמאי המכריע מר יהודה פלד, מציינים כי נקבע שווי 10,800 ₪ למ"ר מבונה למגורים מעל מסחר (ו- 11,300 ₪ למגורים ללא מסחר). בחילוץ שווי הקרקע למגורים, ביאר השמאי המכריע כי עלויות הבניה שחושבו מגלמות גם את רכיב שטחי הציבור המוטלים על היזם. במקרה הנדון מדובר במגרש ריק, אין עלות נוספת לשטחי ציבור ולכן שווי מ"ר מבונה למגורים מעל מסחר אמור להיות גבוה מ- 10,800 ₪.

כן, מפנה להכרעות נוספות של השמאי המכריע מר יעקב הלוי בגו"ח 6123/894/9, שם נקבע שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה בחילוץ עלויות בניה על הצד הגבוה למבנים ותיקים, ושל השמאי המכריע מר דוד בריל בגו"ח 6123/731, שם התקבל שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה והשמאי אימץ בגישה מקילה שווי של 11,000 ₪.

מוסיפים ניתוח עסקאות השוואה לקרקעות ריקות כדלקמן:

מס'	מועד עסקה	תמורה	גו"ח	שטח חלקה נטו (רשום/ שטח הממכר במ"ר)	שטח אקו'[7]	שווי מ"ר מבונה	התאמה למועד	התאמה למיקום	שווי מ"ר מבונה אקו' מתואם
1	20/11/2019	₪ 11,250,000	6192/61	485	771.02	₪ 14,600	1.32	1	₪ 19,312
2	21/08/2020	₪ 14,800,000	6187/78	550	878.46	₪ 16,800	1.25	1	₪ 20,956
3	23/11/2020	₪ 11,800,000	6192/164	501	658.27	₪ 17,900	1.22	1.10	₪ 24,054
4	01/03/2023	₪ 16,000,000	6122/343	396	868.61	₪ 18,400	0.99	1.10	₪ 20,135

בהמשך לעסקאות אלה, לאחר הדיון שלח שמאי המבקשת את היתרי הבניה ושמאי המשיבה שלח את תגובתו לעניין ניתוח העסקאות.

[7] מקדמים אקו' בהם נקטו: שטח עיקרי – 1, חדרי גג – 1, מרפסות גג – 0.25, דירות שיפוע – 0.9, סוכות לפי בב/105/ס/2 – 0.6, תוספת סוכה לתכנית פ/1 – 0.2, ממ"ד – 1 (בניתוח עסקה 1 בלבד - 0.9).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מקדמים לחדר יציאה לגג

מציינים כי, המקדמים שנקבעו בשומתם ביחס לתכניות השונות, עולים מתכנית לתכנית ומבטאים את התועלת העולה, ככל שהשטח גדול יותר, בשימוש בחדר היציאה לגג ובמרפסת הגג.

כן, בתכנית הנדונה גובה חדר היציאה לגג הינו 3.5 מ' ברוטו, לעומת קומה טיפוסית של 3 מ' ברוטו. מציינים כי במצב הקודם בהתאם לתכנית מס' בב/105/ד/2, גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.7 מ'. לפיכך, היה מקום לתת מקדם גבוה יותר לכלל שטח חדרי היציאה לגג במצב החדש, לעומת המצב הקודם.

9.9.4. הכרעה

התכנית כוללת תוספת זכויות להרחבת שטח חדרי יציאה לגג, מ- 40 מ"ר ליח"ד במצב הקודם ל- 60 מ"ר ליח"ד במצב החדש.

להלן התייחסותי לנושאים השנויים במחלוקת והכרעתי בהם:

שווי

שמאי המשיבה הסתמכו על עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס הנדון וקבעו שווי מ"ר מבונה בסך 10,500 ₪ ללא פירוט ניתוח השווי. בתגובתם, הציגו עסקאות מכר לקרקעות ריקות בגבולות שווי של כ- 19,000 ₪ ועד כ- 24,000 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקשת הסתמך על שומות מכריעות בהתאמה לרכיב המע"מ, קבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,700 ₪.

גישת החילוץ

להלן עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס הנדון (מאתר רשום המסים):

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006192-0182-007-00	31/12/2024	₪ 2,025,000	1	2024	71	3	₪ 28,521
006192-0165-011-00	29/12/2024	₪ 2,250,000	1	2021	73	3	₪ 30,822
006192-0417-008-00	28/11/2024	₪ 2,800,000	1	2025	100	4	₪ 28,000
006192-0182-008-00	11/04/2024	₪ 3,515,000	1	2024	115	5	₪ 30,565
006192-0182-006-00	11/04/2024	₪ 1,975,000	1	2024	67	3	₪ 29,478
006192-0182-004-00	08/04/2024	₪ 2,030,000	1	2024	71	3	₪ 28,592
006192-0469-013-00	07/03/2024	₪ 2,730,000	1	2023	104	4	₪ 26,250
006192-0469-011-00	29/02/2024	₪ 1,850,000	1	2020	64	3	₪ 28,906
006192-0164-008-00	20/02/2024	₪ 1,980,000	1	2023	64	3	₪ 30,938
006192-0164-003-00	24/01/2024	₪ 1,850,000	1	2023	65	3	₪ 28,462
006192-0164-010-00	24/01/2024	₪ 2,600,000	1	2023	87	4	₪ 29,885
006192-0401-000-00	30/11/2023	₪ 1,900,000	1	2023	70	3	₪ 27,143
006192-0165-002-00	31/08/2023	₪ 2,750,000	1	2021	100	4	₪ 27,500
006192-0164-006-00	03/08/2023	₪ 1,800,000	1	2023	65	3	₪ 27,692
006192-0417-011-00	31/07/2023	₪ 2,350,000	1	2025	88	4	₪ 26,705
006192-0164-009-00	17/07/2023	₪ 1,800,000	1	2023	72	3	₪ 25,000

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006192-0401-006-00	25/06/2023	₪ 1,600,000	1	2023	62	3	₪ 25,806
006192-0401-012-00	14/06/2023	₪ 1,800,000	1	2021	80	4	₪ 22,500
006192-0162-011-00	24/05/2023	₪ 1,900,000	1	2023	65	3	₪ 29,231
006192-0164-014-00	08/05/2023	₪ 1,800,000	1	2023	62	3	₪ 29,032
006192-0164-002-00	23/03/2023	₪ 2,000,000	1	2023	64	3	₪ 31,250
006192-0164-007-00	19/03/2023	₪ 2,550,000	1	2023	81	4	₪ 31,481
006192-0162-001-00	19/02/2023	₪ 2,350,000	1	2023	80	4	₪ 29,375
006192-0172-001-00	19/02/2023	₪ 550,000	0.25	2023	75	3	₪ 29,333
006192-0172-001-00	19/02/2023	₪ 1,650,000	0.75	2023	75	3	₪ 29,333
006192-0171-016-00	07/02/2023	₪ 600,000	0.2	2021	100	4.5	₪ 30,000
006192-0164-005-00	23/01/2023	₪ 1,950,000	1	2023	63	3	₪ 30,952
006192-0162-004-00	11/01/2023	₪ 2,350,000	1	2022	80	4	₪ 29,375
006192-0162-006-00	28/12/2022	₪ 1,935,000	1	2022	66	3	₪ 29,318
006192-0401-015-00	22/11/2022	₪ 1,935,000	1	2021	85	4	₪ 22,765
006192-0162-002-00	17/11/2022	₪ 1,950,000	1	2022	64	3	₪ 30,469
006192-0401-011-00	09/11/2022	₪ 925,000	0.5	2021	80	4	₪ 23,125
006192-0401-019-00	06/11/2022	₪ 2,510,000	1	2021	92	5	₪ 27,283
006192-0162-007-00	25/08/2022	₪ 2,300,000	1	2022	79	4	₪ 29,114
006192-0162-008-00	25/08/2022	₪ 1,831,500	1	2022	63	3	₪ 29,071
006192-0162-005-00	09/08/2022	₪ 1,840,000	1	2022	64	3	₪ 28,750
006192-0162-009-00	08/08/2022	₪ 1,877,000	1	2022	63	3	₪ 29,794
006192-0401-000-00	15/03/2022	₪ 2,050,000	1	2022	83	4	₪ 24,699
006192-0401-000-00	28/02/2022	₪ 2,000,000	1	2022	84	4	₪ 23,810
006192-0401-007-00	22/02/2022	₪ 2,100,000	1	2022	90	4	₪ 23,333
006192-0172-000-00	26/01/2022	₪ 2,019,532	1	2023	77	3	₪ 26,228
006192-0165-003-00	22/12/2021	₪ 2,340,000	1	2021	103	4	₪ 22,718
006192-0401-000-00	08/12/2021	₪ 1,780,000	1	2021	95	4	₪ 18,737
006192-0401-000-00	28/11/2021	₪ 1,820,000	1	2021	90	4	₪ 20,222
006192-0401-000-00	24/11/2021	₪ 1,980,000	1	2021	88	4	₪ 22,500
006192-0401-000-00	21/11/2021	₪ 2,100,000	1	2021	110	4	₪ 19,091
006192-0172-000-00	05/09/2021	₪ 2,269,550	1	2023	87	4	₪ 26,087
006192-0172-000-00	04/08/2021	₪ 2,110,062	1	2023	87	4	₪ 24,254
006192-0172-000-00	01/07/2021	₪ 2,060,062	1	2023	87	4	₪ 23,679
006192-0401-000-00	10/05/2021	₪ 1,900,000	1	2021	91	4	₪ 20,879
ממוצע							₪ 26,961
במעוגל							**₪ 27,000**

הנכס הנדון הינו קרקע לבניית 8 יח"ד מעל קומת מסחר, המאפיין שוק של עוסקים ולפיכך בהתאם לתקן 11 א' לתקינה השמאית, יוערך ללא מע"מ.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי	₪ 27,000
הפחתת מע"מ 17%	₪ 23,077
הפחתת יזמות 18%	₪ 19,557
עלות בניה	₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה במעוגל	**₪ 10,600**

<u>שומות מכריעות</u>
להלן שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	שווי	מע"מ	שווי מ"ר מבונה מתואם לא כולל מע"מ
בועז קוט	09/05/2024	6192/417	₪ 10,000	ללא מע"מ	₪ 10,000
יהודה פלד	12/05/2024	6192/352	₪ 10,800	כולל מע"מ	₪ 9,231
דוד דדון	24/01/2025	6192/235	₪ 10,000	ללא מע"מ	₪ 10,000
שווי מ"ר מבונה ממוצע במעוגל					**₪ 9,750**

<u>גישת ההשוואה</u>
בניתוח עסקת המכר לקרקע בגו"ח 6122/343 מיום 01.03.2023, מתקבל שווי מ"ר מבונה, לאחר התאמה לכביש ראשי ומסחר בסך 16,500 ₪ .
השווי הינו חריג ביחס לשומות המכריעות ולעסקאות המכר המוצגות לעיל.
בהתחשב בפערי השווי ובהינתן כי, לא הוצג בפני הסכם המכר ואין באפשרותי לבחון את פרטי המכר בכללותם, מצאתי שלא להכליל את העסקה בשקלול שווי נתוני ההשוואה.
עסקאות ההשוואה הנוספות לקרקע שצוינו בתגובת המשיבה לא הוצגו בפני. בהתחשב במועדן, בהתאמות הנדרשות ובהפרשי השווי המתקבלים מצאתי לנכון שלא להתחשב בהן בקביעת השווי.

<u>שקלול</u>
להלן שווי מ"ר מבונה המתקבל בשקלול נתוני ההשוואה כאמור:

גישה	שווי מ"ר מבונה	משקל	סה"כ
גישת החילוץ	₪ 10,600	50%	₪ 5,300
שומות מכריעות	₪ 9,750	50%	₪ 4,875
שווי מ"ר מבונה משוקלל			**₪ 10,175**

לאור האמור, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **10,200** ₪.

<u>שוליות</u>
שמאי הצדדים מסכימים כי, יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות אך חלוקים על גובהה.
שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם שוליות 0.9 ושמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שוליות 0.8.

שטח חדר גג ליח"ד במצב הקודם הינו 40 מ"ר ובמצב החדש 60 מ"ר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

להלן מקדמי שוליות שהובאו בחשבון בשומות מכריעות לתכנית הנדונה:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	מקדם שוליות
יהודה פלד	12/05/2024	6192/352	0.8
דוד דדון	24/01/2025	6192/235	0.9
יעקב הלוי	31/01/2025	6195/772	0.8
דוד בריל	25/12/2023	6123/731	0.9
יעקב הלוי	16/05/2024	6123/894	0.8

בהתחשב בשטח פלדלת ממוצע ליח"ד, בשטח חדר גג ליח"ד במצב הקודם ובשטח התוספת, אני מקבל את מקדם השוליות 0.8 לשטח התוספת לחדרי הגג כבשומת המבקשת.

<u>מקדם התאמה למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי</u>

הובא בחשבון מקדם התאמה 0.85 למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי, כמפורט בסעיף 9.2.4.

9.9.5. <u>תחשיב</u>

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדרי יציאה לגג	80	1	80
מרפסות גג[8]	66.63	0.25	16.66
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			96.66

מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדרי יציאה לגג	120	1	120
מרפסות גג	26.63	0.25	6.66
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			126.66

השבחה בשטח אקו'	30
שווי מ"ר מבונה	₪ 10,200
מקדם שוליות	0.8
התאמה למגורים מעל מסחר ומיקום על כביש ראשי	0.85
השבחה	**₪ 208,080**
היטל השבחה	**₪ 104,040**

9.10 אני מקבל את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה לנכס הנדון בגין יתר התכניות.

[8] בהתחשב בתכסית 46% לקומה ו- 25% שטח משותף בגג, כמפורט בהחלטתי לתכנית בב/105 (סעיף 9.2.4).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. החלטה

10.1. לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, המהווה את חלקה 229 בגוש 6192, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	תאריך קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית בב/105/ב	22.08.1980	**לא חלה השבחה**	
תכנית בב/105/ד	08.03.1985	**4,750** ₪	**2,375** ₪
תכנית בב/105/ד/2	16.03.2001	**62,424** ₪	**31,212** ₪
תכנית בב/105/ס/2	01.09.2005	**40,052** ₪	**20,026** ₪
תכנית בב/105/פ	28.11.2005	**75,690** ₪	**37,845** ₪
החלטת ועדה מס' 1432008	22.09.2008	**173,740** ₪	**86,870** ₪
תכנית בב/105/פ/1	31.12.2015	**272,136** ₪	**136,068** ₪
תכנית מס' 501-0873794	10.02.2023	**208,080** ₪	**104,040** ₪

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

10.2. הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001