תאריך : 16 בנובמבר, 2025
מספר מינוי : 962-2025
מספרנו : 311-962-2025

לכבוד
גב' רינה סעד אהרון - המבקשת
ע"י מר זוהר ברניר, שמאי מקרקעין
דוא"ל zohar@barnir.net

הוועדה המרחבית לתו"ב פתח תקוה
ע"י מר זיו גולדווסר, שמאי מקרקעין
דוא"ל ziv@goldwasser.co.il

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>גוש 6389, חלקה 230, חלק (1/3) מתת חלקה 1</u>
<u>רחוב החמישה 31, שכונת שעריה, פתח תקוה</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 בדרך של מכר.

2. דיון מקצועי

בתאריך 10.07.2025 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועדים קובעים

גורם ההשבחה	מועד קובע [1]
תכנית פת/2000/2	21.09.1987
תכנית פת/2000	29.05.1992
תכנית פת/מק/2000/ד	26.02.1997
תכנית פת/2000/א	13.05.1999
תכנית פת/2000/ד/3	08.07.2011

4. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 01.06.2025.

[1] המועד הקובע הינו - יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה - 1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

5. פרטי הנכס

מהות הנכס	:	בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי (מחצית מדו משפחתי).
גוש	:	6389.
חלקה	:	230.
תת חלקה	:	1.
שטח החלקה	:	632 מ"ר.
שטח תת החלקה	:	316 מ"ר (בהתאם לנסח ולחוזה החכירה).
שטח בנוי בתת החלקה	:	36.86 מ"ר (בהתאם לנסח)[2].
חלק תת החלקה ברכוש המשותף	:	1/2.
החלק הנישום	:	1/3 מהזכויות בתת החלקה[3].
זכויות	:	חכירה לדורות.
מיקום	:	רחוב החמישה 31, שכונת שעריה, פתח תקוה.

6. תיאור הסביבה והנכס

הנכס הנדון ממוקם ברחוב החמישה 31, בשכונת שעריה, בדרום פתח תקוה.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע.

רחוב החמישה הינו רחוב דו סטרי המחבר בין רחוב הנביאים במזרח לרחוב בנימין מינץ במערב.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

החלקה הנדונה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית דרומית ברוחב של כ- 19 מ', הפונה לרחוב החמישה, ועומק של כ- 32 מ'.

על החלקה בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק, מקורה גג רעפים. הבית הינו דו משפחתי, כאשר הנכס הנדון מסומן כתת חלקה 1 ומהווה את המחצית המזרחית של החלקה.

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית פת/3/1002/ב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20.05.1971.
התכנית מסמנת את הנכס הנדון ביעוד של אזור מגורים ב', עבורו נקבעו זכויות של 25% לקומה, סה"כ 75% ב- 3 קומות.

7.2. תכנית פת/3/1002/ד

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.05.1973.
התכנית מגדילה את זכויות הבניה באזור מגורים ב' ל- 27.5% לקומה (סה"כ 82.5% ב- 3 קומות). הבניה תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד.
סגירת מרפסות השירותים והמטבח לא יחשבו באחוזי הבניה.
תותר הבלטת מרפסות לחזית ולמרווח אחורי, כמפורט בהוראות התכנית.
סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא תחשב באחוזי הבניה, לפי החלטת הוועדה המקומית. אחוזי הבניה של חדר מדרגות יהיה 10 מ"ר לקומה ולא יותר מ- 4 קומות.
הועדה המקומית נהגה להתיר מרפסות סגורות בשיעור של 25% מהשטח העיקרי.

---

[2] בהתאם להיתר בניה מספר 95544, השטח העיקרי הבנוי בקומת הקרקע הוא 73.35 מ"ר, ובנוסף בנוי מחסן בשטח 12.25 מ"ר וחניה בשטח 12 מ"ר.
[3] חלקה של המבקשת בתת החלקה, עפ"י נסח הרישום.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.3. <u>תכנית פת/1002/11</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2263 מיום 21.10.1976.
התכנית קובעת הוראות בניה עבור אזור מגורים א', כדלקמן:

- מספר קומות - 2 (דין קומת עמודים כדין קומה רגילה).
- אחוזי בניה - 30% בקומה, סה"כ 40% ב- 2 קומות.
- צפיפות - 2 יח"ד למגרש בשטח 500-899 מ"ר, 4 יח"ד למגרש בשטח 900 מ"ר ומעלה.
- מקום חניה 1 לכל יח"ד.
- קווי בניין- קדמי- כמסומן בתכנית המתאר או בתכניות מפורטות, צדדי- 4 מ', אחורי- 6 מ'. במקרה של בניית בית דו משפחתי, ניתן להקטין את המרווח הצדדי עד 3.0 מ'.
- בחלקות אשר שטחן קטן מ- 500 מ"ר ו/או אורך החזית קטן מ- 18 מ', תחויב בניה בקיר משותף עם החלקה הגובלת.

7.4. <u>תכנית פת/1002/11/א</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2538 מיום 24.05.1979.
התכנית משנה את יעוד הנכס הנדון מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א'.

7.5. <u>תכנית פת/2000/2</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 06.09.1987.
התכנית קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים.
בבתי מגורים חד או דו משפחתיים או טורי צמודי קרקע, תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינות תחביב למשפחה. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

7.6. <u>תכנית פת/2000 - תכנית מתאר פתח תקוה</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14.05.1992.
התכנית מסמנת את הנכס הנדון ביעוד אזור מגורים א', עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות, כדלקמן:

- שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר.
- אחוזי בניה - 30% לקומה.
- מרתף - 50 מ"ר.
- עליית גג - 10%.
- מספר קומות - 2 + עליית גג + מרתף.
- צפיפות - 4 יח"ד לדונם נטו.
- הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנה עזר אחד לבניין, בשטח שלא יעלה על 9 מ"ר ליח"ד אחת, ובגובה של 2.20 מ'.

7.7. <u>תכנית פת/מק/2000/ד</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997.
התכנית קובעת הוראות בדבר גובה בנין מקסימלי באזור מגורים א', כדלקמן:

- גג שטוח- 6.5 מ' ולגג רעפים - 9 מ' (ממפלס הכניסה עד שיא גג הרעפים).
- תותר הקמת פרגולה עד 2/3 מקו הבניין האחורי ועד מחצית קו הבניין הצדדי, בחזית תותר פרגולה וגגוני כניסה עד למחצית מקו הבניין הקדמי.
- תותר הקמת מספר מבנים על חלקה אחת בתנאים שנקבעו, ביניהם הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית.
- תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה, בתנאים המפורטים בתכנית ובין היתר באזור מגורים א' תכסית הקרקע (עיקרי + שירות) לא תעלה על 45%.
- קו הבניין של המרתף יהיה לפי קונטור הבניין או לפי קווי הבניין עפ"י התכנית החלה במגרש לפי הגדול מבניהם.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

7.8. <u>תכנית פת/2000/א</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28.04.1999.
התכנית קובעת שינויים בהוראות הבניה של תכנית מתאר פת/2000:

- קביעת היקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע.
- קביעת שינויים בהוראות בניה ביחס לחדרים על הגג.
- קביעת שינויים בהוראות בניה ביחס למרתפים.

התכנית מתירה הקמת מחסן כחלק מהמבנה הראשי בשטח של עד 12 מ"ר ללא חריגה מקווי הבניין ובהתאם להוראות הבניה של המבנה הראשי.
התכנית מתירה הקמת ממ"ד.
חניה מקורה כחניה עילית בשטח של 15 מ"ר או כחניה תת-קרקעית בשטח מקסימלי של 36 מ"ר.
תותר הקמת מרתף מתחת לקונטור הבניין בקומת הכניסה שיהווה שטח בניה עיקרי.
במידה ויבנה מרתף מתחת להיטל כל קומת הקרקע של המבנה, לא תותר בניית מחסן כמבנה נפרד.

7.9. <u>תכנית פת/2000/ד/3</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6253 מיום 23.06.2011.
התכנית קובעת הוראות שינוי ועיצוב אדריכלי ע"י קביעת מעטפת בניה וגובה מירבי לבניה ללא תוספת שטחי בניה באזור מגורים א' ואזור מגורים א' מיוחד.
במבנה עם גג שטוח:
גובה רצפת קומת הגג תהיה עד 7 מ' מגובה מפלס ה- 0.00.
גובה נטו של חדרי עליית הגג יהיה 2.5 מ'.
במבנה עם גג משופע:
גובה קיר חזית קדמית ואחורית יהיה עד 8.10 מ' ממפלס 0.00 (לא כולל עובי הגג).
שיפוע הגג יהיה 30-35 מעלות.
גובה נטו לחדרי עליית הגג יהיה מינימום 2.5 מ'.
קו הבניין צדדי מינימלי 3 מ'.

8. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק בארכיב הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה, וכמפורט בשומות הצדדים, להלן היתרי הבניה שאותרו לבינוי הקיים בחלקה:

- **היתר בניה מס' 658** מיום 20.06.1969 להרחבת בית המגורים במחצית המערבית של החלקה. הותרה תוספת 5.65 מ"ר לשטח קיים 82.25 מ"ר, כך שמתקבל סה"כ שטח של 87.90 מ"ר.
- **היתר בניה מס' 95544** מיום 06.12.1995 עבור תוספת לבית קיים (הנכס הנדון - מחצית מזרחית של החלקה). הותרה תוספת של 12 מ"ר בק"ק לשטח קיים של 61.35 מ"ר בק"ק, כך שמתקבל סה"כ שטח של 73.35 מ"ר + מחסן בשטח 12.25 מ"ר + חניה בשטח 12 מ"ר.
- **היתר בניה מס' 2012504** מיום 23.12.2012 להרחבת בית המגורים במחצית המערבית של החלקה. הותרה תוספת בניה של 27.6 מ"ר בק"ק לשטח קיים של 88 מ"ר בק"ק, כך שמתקבל סה"כ שטח של 115.6 מ"ר. בנוסף הותר ממ"ד 12 מ"ר בקומת הקרקע + מחסן 9 מ"ר בחצר.

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.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9. הזכויות בנכס

9.1 הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 07.04.2025, לפיו תת חלקה 1 חלקה 230 גוש 6389, הינה דירה בשטח 36.86 מ"ר וחלקה ברכוש המשותף 1/2. הבעלות רשומה על שם קק"ל, בשלמות, וכן רשומה חכירה מהוונת עד 31.03.2056, על שם חוכרים שונים ובהם המבקשת גב' רינה אהרון (1/3 מתת החלקה). שטח החלקה 632 מ"ר.
נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 27.01.2025, בסך 1,500,000 ₪, לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, החלק בנכס 1/3, על החכירה של סעד איתן.
נרשמו הערות כמפורט:

- הערה על מינוי כונס נכסים מיום 05.05.2024 לטובת עו"ד שרעבי ינון ועו"ד ציפוק צביקה, על החכירה של: סעד איתן, סעד ספיר, רינה אהרון (המבקשת).
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 22.01.2025, לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, בסך 1,500,000 ₪, על החכירה של: סעד ספיר רינה אהרון (המבקשת).

9.2 הוצג בפני הסכם מכר מיום 06.09.2024, לפיו המבקשת (גב' רינה סעד אהרון) וגב' ספיר סעד, הינן בעלות זכויות חכירה מהוונות בנכס הנדון (1/3 מהנכס, כל אחת), כאשר זכויות אלה נמכרו תמורת 2,000,000 ₪, במסגרת הליך כינוס נכסים.

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

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה

10.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה על-פי שומת המשיבה	ההשבחה על-פי שומת המבקשת
תכנית פת/2000/2	21.09.1987	₪ 333	₪ 0 (1)
תכנית פת/2000	29.05.1992	₪ 14,634	₪ 558
תכנית פת/מק/2000/ד	26.02.1997	₪ 1,034	₪ 0 (2)
תכנית פת/2000/א	13.05.1999	₪ 21,114	₪ 0 (3)
תכנית פת/2000/ד/3	08.07.2011	₪ 4,214	₪ 0

(1) לחילופין 111 ₪.

(2) לחילופין 632 ₪.

(3) לחילופין 1,884 ₪.

10.2 פטור לשכונת שיקום

10.2.1 עמדת שמאי המשיבה

עפ"י הילכת נאסר עמאש נ הוועדה המקומית שומרון, הזכאות לפטור לשכונת שיקום לפי ס 19 ב 1 חלה רק על הרחבת בית מגורים קיים ולא בבניה חדשה. עפ"י פס"ד של בית המשפט המחוזי 33956-03-17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' שמחה מעודה** הפטור לא חל במימוש בדרך של מכר. בהתחשב במימוש הנדון שהינו בדרך של מכר, לא יחול פטור לשכונת שיקום.

10.2.2 עמדת שמאי המבקשת

- בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית בחוק התו"ב, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה למגורים המצויים בישוב או חלק ממנו, שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף.
- שכונת שעריה בפתח תקוה הוכרזה כשכונת שיקום בשנת 1994 ובשנת 2007 הוכרזה השהיה (פיזי). תכניות פת/מק/2000/ד ו- פת/2000/א אושרו בתקופת ההכרזה על שיקום שכונות, ולכן הן חוסות תחת כנפי הפטור לשיקום שכונות ואין לחייבן בהיטל השבחה.
- השאלה באם מגיע לנישום פטור מהיטל השבחה עקב שכונת שיקום, הינה שאלה משפטית, אולם אין מניעה להעלות סוגיה משפטית בפני שמאי מכריע, כאשר לצדדים זכות לערער על ההחלטה בפני ועדת ערר.
- אין חולק כי הפטור לשכונת שיקום שריר וקיים בעת מימוש בהיתר בניה. לגבי מימוש במכר הדעות חלוקות. בשומת המשיבה נטען כי הפטור אינו חל במכר, בהסתמך על פסיקת בית המשפט המחוזי (עמ"נ 33956-03-17 הוועדה המקומית לתו"ב ראש העין נ' מעודה ואח'). מאז פרסום פס"ד זה, נתנו מספר פסיקות הקובעות כי הפטור כן חל גם במכר[4]. בהתאם לכך, הנושא הועבר לדיון בפני בית המשפט העליון, אשר טרם הכריע בו.

[4] כגון: עמ"נ 1380-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח', שומה מכרעת של יהודה פלד (גו"ח 5807/26).

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.2.3. <u>עיקרי תגובת המשיבה לשומת המבקשת</u>

- כל השומות המכריעות בשכונות השיקום בעיר, התבססו על הפסיקה בעניין מעודה. גם פס"ד עמ"נ 8099-08-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרית מלאכי נ' לוי זאב** פסק באופן דומה.
- הפטור לשכונות שיקום הינו נושא משפטי שצריך להתברר בפני ערכאה משפטית ולא בפני שמאי מכריע.
- פס"ד בעניין שרעבי עומד לפני פסיקה בבית המשפט עליון. החלטת ועדת ערר 8066/1122 ביחס לנכס בשכונה הנדונה, אשר מתייחסת גם לפס"ד שרעבי, קבעה שיש לחייב בעת מכר בשכונת שיקום.

10.2.4. <u>הכרעה</u>

- סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, קובע כי, לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל:
  "השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף".
- שאלת הזכאות לפטור בגין הכרזה על שכונת שיקום הינה שאלה משפטית, שראוי כי הייתה נטענת בפני ועדת ערר. יחד עם זאת, כיוון שהמבקשת טענה גם טענות שמאיות, ולמען יעילות ההליך, מצאתי לנכון להתייחס גם לשאלת הזכאות לפטור.
- הצדדים חלוקים ביניהם לגבי הפטור שיש להביא בחשבון בגין שכונת שיקום, לאור העובדה כי המימוש הינו בדרך של מכר.
- עפ"י אתר משרד הבינוי והשיכון, שכונת שעריה בפתח תקוה הוכרזה כשכונת שיקום בשנת 1994 והכרזה זו הושהתה (השהיה פיזית) בין השנים 2007-2012. בהתאם לכך, תכניות פת/מק/2000/ד ו- פת/2000/א אכן אושרו במועד בו חלה ההכרזה על שכונת שיקום בחלקה הנדונה.
- סוגיית הפטור לשכונת שיקום במקרה של מכר נידונה במספר פסקי דין. בית המשפט המחוזי קבע בעמ"נ 33956-03-17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' מעודה ואח' כי, הפטור מהיטל השבחה לשכונת שיקום חל רק בעת מימוש בדרך של קבלת היתר בניה ומימושו בפועל ואינו חל בעת מכר. פסיקה הפוכה ניתנה בבית המשפט המחוזי בעמ"נ 13830-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' שרעבי ואח'. בית המשפט קבע כי, מתן הפטור גם במקרה של מכר מבנה קיים למגורים, מגשים את תכלית הפטור, יסייע לתכלית החברתית של שיקום השכונה, יסייע לקידום האזור כולו ויעודד הגעת תושבים חדשים ואוכלוסייה חזקה לשכונה. על פסיקה זו הוגשה עתירה לבית המשפט העליון[5], שטרם הוכרעה.
- כל עוד לא נקבעה הלכה בבית המשפט העליון, ולאור קיומה של פסיקה סותרת בבית המשפט המחוזי, יש להכריע בסוגיה, בכדי לאפשר את קידום ההליך.
- פטור לשכונת שיקום הינו פטור סוציאלי החל על שכונות הנמצאות במצוקה ודרוש להן שיקום. כפי שציין בית המשפט המחוזי בעניין שרעבי, שיקום יכול להיות מושג הן במימוש בהיתר והן במימוש במכר. יתכן שבעלי הדירה אינם יכולים או מעוניינים בשיפוצה ובהרחבתה, ודווקא הרוכש יעשה כן, וישפר את מצבה הפיזי של השכונה.

[5] בר"מ 2041/21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' שושנה מדמוני.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

בנוסף, לשון החוק עצמו אינה מגבילה את הפטור למימוש בהיתר בלבד. פס"ד בעניין שרעבי מציין כי, לא מצא כל עיגון לשוני בהוראת הפטור לפרשנותה המצמצמת של הוועדה המקומית, ולפיכך קבע כי, אינו מאמץ את הקביעה בעניין מעודה.

- לאור האמור לעיל, ומאחר שבמקרה הנדון קיים בית מגורים, אני סבור כי, יש להחיל את הפטור מהיטל השבחה בהתאם לסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית, בגין תכניות פת/מק/2000/ד ו- פת/2000/א.

ככל שעמדתי לא תתקבל, ע"י ערכאת ערעור, מוצגת להלן גם בחינת ההשבחה בהעדר הפטור.

10.3. תכנית פת/2000/2

10.3.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

- תכנית פת/2000/2 אפשרה בניית מרתף בשטח 50 מ"ר לכל יח"ד.
- בתאריך אישור התכנית, אין כדאיות כלכלית לבניית מרתף, ולכן הובאה בחשבון דחייה של 25 למימוש זכויות התכנית.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי של 110 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בשכונת שעריה הסמוכה (גו"ח 4042), כמפורט:

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	398	$108
יצחק ברמן	1089	$108
דורית פריאל	967	$110

תחשיב ההשבחה

שטח מרתף ליח"ד	50 מ"ר
מקדם שווי	0.50
שווי מ"ר מבונה	$110
דחיה (25 שנה, 6%)	0.233
שער חליפין	1.6
השבחה לתת חלקה 1	₪ 1,000
השבחה ל-1/3 תת החלקה	**₪ 333**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

<u>התכנית אינה משביחה</u>

- הואיל והשכונה הנדונה הייתה ברמה סוציואקונומית נמוכה, במועד הקובע ואף שנים לאחר מכן, לא היה בה ביקוש למרתפים. בהתאם לכך, המרתף לא העלה את שווי המקרקעין, והתכנית אינה משביחה.
- ביסוס לכך ניתן למצוא בהיתרים שנתנו בשכונה, בהם לא התבקשה בניית מרתף[6], וכן בשומות מכריעות שקבעו כי התכנית הנדונה אינה משביחה, כגון: רינת וויס (גו"ח 6390/154)[7], בצלאל קציר (גו"ח 4042/445), גבע בלטר (גו"ח 4042/468), תמיר שדה (גו"ח 4042/676, 6326/226), אריה אריאל (גו"ח 4042/1082), יעקב פז (גו"ח 4042/229), דוד טיגרמן (גו"ח 4042/805).
- מסקנה זהה לגבי אי השבחה בגין הזכויות במרתף התקבלה בשכונות דומות בפתח תקוה, כמפורט: קריית מטלון (גו"ח 6193/185, 6191/6), קריית אלון (גו"ח 6326/130, 6326/226), עמישב (גו"ח 6320/89).

לחילופין, ככל שיוחלט כי התכנית משביחה, יש להביא בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

<u>פטור חלקי לפי סעיף 19(ג)</u>

- מאחר והמסקנה היא כי אין השבחה, לא הוגשה בקשה לפטור ע"י המבקשת. ככל שהשמאי המכריע יחליט כי הדבר נחוץ, תוגש בקשה לפטור חלקי, לפי סעיף 19(ג) להרחבת דירה עד 140 מ"ר + 20 מ"ר מחסן.
- בהתאם לזכויות במצב קודם לשטח עיקרי 40% (126.4 מ"ר), היתרה עד 140 מ"ר היא 13.6 מ"ר, אותה יש להפחית משטח המרתף (50 מ"ר), כך שמתקבל שטח לחיוב בהיקף 36.40 מ"ר.
- בדיון שהתקיים, שמאי המבקשת הסכים כי הפטור הינו בתוספת מחסן וממ"ד.

<u>דחיה לתום החיים הכלכליים</u>

- הובא בחשבון כי גילו הממוצע של המבנה מתחיל בשנת 1967, בהתבסס על הנתונים הבאים[8]:
  - בהתאם לטופס רישום של הבניין, גמר הבניין הינו ביולי 1960.
  - בהתאם להיתר הרחבה משנת 1995, עולה כי היתה הרחבת ביניים במועד לא ידוע בשטח של 18.65 מ"ר.

  לאור האמור, במועד הקובע של התכנית הנדונה (1987), גיל המבנה כ- 20 שנה.
- הובא בחשבון כי אורך חיים כלכליים למבנה, באזורים בהם הקרקע יקרה הוא 40 שנה, במקומות בינוניים הוא 50 שנה, ובמקומות פחות טובים הוא 65 שנה. במקרה הנדון הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של 65 שנה, ובהתאם לכך, יתרת חיים כלכליים של 45 שנה במועד הקובע.

---

[6] הוצגה רשימה של 9 היתרים שנתנו בין השנים 2000 עד 2021. מחירי המקרקעין עולים עם השנים וכדאיות ניצול הזכויות עולה בהתאם. לפיכך, אי ניצול הזכויות במרתף שנתנו בשנת 1987, גם 30-20 שנה מאוחר יותר, מעיד כי לזכויות אלה לא היה כל שווי במועד הקובע.

[7] בשומה מכרעת זו טען שמאי המשיבה את אותם טיעונים כפי שטען כאן, כאשר השמאית המכריעה פסקה כי לא חלה השבחה בגין התכנית הנדונה, בשל העדר ביקוש למרתפים במועד הקובע.

[8] בדיון שהתקיים, שמאי המבקשת טען כי איתר את טופס רישום הבניין (לפני טופס 4), ולפיו בניית הבית הסתיימה בחודש יולי 1960, וממנו יש לחשב את גיל הבניין.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- בעיר רחובות שנחשבת טובה בהרבה, נקבע בשומות מכריעות[9] אורך חיים כלכלי של 60 שנה, כך שאורך חיים כלכלי של 65 שנה בנכס הנדון, הינו ראוי ואף על הצד הזהיר.
- שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה למימוש של 25 שנה, מבלי לפרט כיצד הגיע לכך. 25 שנה לאחר המועד הקובע של התכנית הנדונה הינם בשנת 2012, ומאז ועד היום חלפו עוד 13 שנה, כאשר המבנה הנדון במצב פיסי טוב ולא נהרס.
- בחינה של היתרי בניה, מלמדת שלא אותרה בקשה להיתר להריסת מבנה קיים.

<u>ערכי שווי, מקדם שווי ומקדם שוליות</u>

הובאו בחשבון ערכים, בהתאם לשומה מכרעת של דורית פריאל (גו"ח 6390/115), כמפורט:

- ערכי שווי - 110 $ למ"ר מבונה.
- מקדם שווי מרתף - 0.10.
- מקדם שוליות לשטח המרתף - 0.90.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מרתף לחיוב	36.40 מ"ר
מקדם שווי	0.90
שווי מ"ר מבונה	$110
דחיה	0.11
שער חליפין	1.596
השבחה לתת החלקה	632
השבחה לשליש תת חלקה	**111** ₪ [10]

10.3.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>התייחסותו לטענה כי התכנית אינה משביחה</u>

- שמאי המבקשת ציין מספר היתרים להוכחת אי כדאיות כלכלית לבניית מרתף, מבלי שצירף אסמכתאות לכך. בכל מקרה, ההיתרים אינם בסמוך למועד הקובע ולכן אינם רלוונטיים.
- השכונה הנדונה מהווה שכונת שיכון בה שוכנו עולים חדשים שלא ניצלו את זכויות הבניה. דבר זה אינו מעיד כי קונה פוטנציאלי לא יממש את זכויות הבניה למרתפים.
- הוצגו מספר היתרים הכוללים מרתפים. מימוש של מרתף בחלק מבקשות ההיתר מוכיח כי קיימת כדאיות לניצול מרתף לבעלים אובייקטיבי[11].
- צוינו מספר שומות מכריעות שקבעו כי התכנית הנדונה משביחה, כמפורט: נורית ג'רבי (גו"ח 4042/398), דורית פריאל (גו"ח 4042/967), יצחק ברמן (גו"ח 4042/1089), אוולין דודזון (גו"ח 6390/155).

---

[9] אליהו כהן (גו"ח 3656/238), דנה שיחור (גו"ח 3656/176).
[10] הערת החו"מ: נפלה טעות חישובית, ההשבחה לחלק הנישום צריכה להיות 211 ₪ = 1/3 X 632 ₪.
[11] שמאי המבקשת טען בתגובה כי שמאי המשיבה הציגו רק 2 היתרים בהם התבקש מרתף, כאשר רק אחד מהם הוא בשכונה של הנכס הנדון ומבוקש בו מרתף בשטח כ- 14 מ"ר בלבד.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>דחיה לתום החיים הכלכליים</u>

- שכונת שעריה נבנתה בעקבות גלי העליה בתחילת שנות ה- 50, כאשר המבנים היו בשטח של 45-50 מ״ר + מרפסת בכל מגרש. ככל שבוצעה תוספת בניה לאחר מכן, היא נעשתה ללא היתר[12]. בהתאם לכך, יש לחשב את גיל המבנה מתחילת שנות ה- 50 ולא מאוחר יותר. במועדים הקובעים, המבנה הנדון כבר ותיק, סביב 40 שנה ועם זכויות לא מנוצלות, כך שאין כדאיות כלכלית להשארתו במועדים הקובעים. הקביעה כי אורך חיים כלכלי של המבנה הוא כ- 65 שנה לא מקובלת ולא מבוססת.
- לא ידוע המועד המדויק להקמת המבנה הנדון. המסמך שהוצג ע״י שמאי המבקשת, לא מעיד שבניית המבנה הסתיימה בשנת 1960. תעודת הגמר מתייחסת רק למבנה האחרון ולא לכל יחידות הדיור שבהיתר. רוב המבנים החלו להבנות לפני ההיתרים, כך שאין לצאת מנקודת הנחה שהיה היתר, גם אם לא אותר.

<u>פטור חלקי לפי סעיף 19(ג)</u>

ההחלטה באם המבקשת עמדה בתנאי הפטור היא של הוועדה ולא של השמאי המכריע. בכל מקרה, גם עפ״י טענת שמאי המבקשת, קיים שטח גדול מ- 140 מ״ר שכולל 3% נספחים ושטח מרתף (גם אם הטענה שאין כלכליות בבנייתו).

10.3.4. <u>הכרעה</u>

- התכנית כוללת הוראות להקמת מרתף בשטח של 50 מ״ר לכל יחידת דיור.
- שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בדחיה של 25 שנה לתום חייו הכלכליים של הבית הקיים. במסגרת תגובתו, צירף קטעים משני היתרים להקמת מרתפים. שמאי המבקשת טען כי לא היה ביקוש למרתפים בשכונה במועד הקובע, ולכן התכנית אינה משביחה ואין לחייב בגינה היטל השבחה. לחילופין, טען כי מאחר שבמועד הקובע גיל הבית הקיים הוא כ- 20 שנה ומאחר שאורך החיים הכלכלי בסביבה הוא כ- 65 שנה, יש להביא בחשבון דחיה של 45 שנה לתום חייו הכלכליים של הבית הקיים.
- בחנתי את ההיתרים אליהם הפנה שמאי המשיבה בתגובתו. היתר אחד אותר על ידי בתיק הבניין באתר הוועדה, והוא מתייחס להקמת בית מגורים צמוד קרקע בשכונת הדר גנים הסמוכה. ההיתר השני לא נמצא על ידי באתר הועדה, והקטע שהוצג ע״י שמאי המשיבה מתייחס למרתף בשטח של כ- 14 מ״ר בלבד. לאור זאת, איני מוצא כי יש באמור בכדי להעיד על כדאיות הקמת מרתף בשכונת שעריה.
- לאור האמור לעיל, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי נכון למועד הקובע בשנת 1987 לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, זאת בהעדר מימושים להקמת מרתף בהתאם להוראות התכנית ובהתחשב באופייה של השכונה.

[12] שמאי המבקשת השיב בתגובה, כי הטענה שתוספת הבניה נעשתה ללא היתר אינה ברורה. היתה הרחבה שהוועדה הכירה בה כבנויה בהיתר, כאשר ציינה שטח זה בהרחבה השנייה שאושרה. ההנחה כי ההרחבה שלא נמצא לה היתר בוצעה בשנת 1978 הינה סבירה לאור הנתונים הקיימים.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4. תכנית פת/2000

10.4.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

תכנית פת/2000 הגדילה את זכויות הבניה ל- 60% + 10% עליית גג.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי של 540 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות ומכרז רמ"י, כמפורט:

- שומות מכריעות בשכונת שעריה הסמוכה (גוש 4042)

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	398	$220
יצחק ברמן	1089	$204
דורית פריאל	967	$220
אריה אריאל	1082	$220
גבע בלטר	468	$220
בצלאל קציר	445	$220

- מכרז רמ"י

מכרז מיום 15.03.1995 לשני מגרשים בחלקות 70, 71 בגוש 4042, כאשר סכום הזכיה שהתקבל לכל אחד מהמגרשים הוא 219,500 $. עבור מגרש 1 בשטח 1,070 מ"ר מתקבל שווי של 218 $ למ"ר מבונה, ועבור מגרש 2 בשטח 1,000 מ"ר מתקבל שווי של 231 $ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**זכויות**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
מרתף	50		0.50	25.0
ק"ק	316	0.20	1.00	63.2
ק"א	316	0.20	1.00	63.2
חצר	252.8		0.20	50.6
סה"כ שטח אקו'				202
מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**זכויות**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
מרתף	50		0.50	25.0
ק"ק	316	0.30	1.00	94.8
ק"א	316	0.30	1.00	94.8
עליית גג	316	0.10	0.70	22.1
מחסן	12		0.40	4.8
חצר	209		0.20	41.8
סה"כ שטח אקו'				283.3
תוספת שטח אקו'				81.3
שווי מ"ר מבונה				₪ 540
השבחה לתת חלקה 1				₪ 43,902
השבחה ל- 1/3 תת החלקה				**₪ 14,634**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4.2. עמדת שמאי המבקשת

מהות ההשבחה

- התכנית מגדילה את זכויות הבניה העיקריות ל- 60%, בתוספת עליית גג בשיעור 10%, ובתוספת 12 מ"ר מחסן ליח"ד.
- במצב קודם, הזכויות הן לשטח עיקרי בשיעור 40% (126.4 מ"ר), בתוספת 9 מ"ר מחסן ליח"ד (בפועל בנוי מחסן בשטח 12.25 מ"ר וחניה מקורה בשטח 12 מ"ר). בנוסף, יש להביא בחשבון שטח מרפסות פתוחות בהיקף 25% מהשטח הבנוי, בהתבסס על שומות מכריעות[13]. הובא בחשבון מקדם שווי 0.85 למרפסות פתוחות, בהתבסס על שומות מכריעות כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם שווי למרפסת פתוחה
בועז קוט	3637/381	0.85
משה נדם	3637/216	0.85
דוד טיגרמן	3929/478	0.80
דוד טיגרמן	4042/805	0.75 (*)
יהודה פלד	5807/26	0.85

(*) בשומה זה טען שמאי המשיבה למקדם שווי 0.50 ושמאי המשיבה למקדם שווי 0.70, כאשר השמאי המכריע קבע מקדם שווי 0.75, כנראה כדי לא לחרוג בהרבה מהמקדם הגבוה מבין השניים שטענו בפניו.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי של 492 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת של דוד טיגרמן (גו"ח 4042/805) אשר אימץ את השווי שנקבע בשומה מכרעת של בצלאל קציר ברחוב חכמי ישראל, בסך 200 $ למ"ר מבונה (492 ₪, בהתאם לשער חליפין 2.459).

מקדם שוליות

- הובא בחשבון מקדם שוליות 1.0 לשטחים העיקריים במצב קודם, ומקדם שוליות 0.70, לכל השטחים העיקריים שנוספו (כולל עליית גג), ביחס למצב קודם.
- מקדם השוליות שלעיל, מתבסס על אי מימוש רוב זכויות הבניה, כפי שעולה מרשימת היתרים שהוצגה (מרחוב החמישה). מהיתרים אלה עולות התובנות הבאות:
  - רק בהיתר אחד משנת 2005 מומש מרתף חלקי.
  - אף מבנה ישן לא נהרס.
  - באף היתר לא מוצו כל הזכויות העיליות.

מקדם התאמה

הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור 0.84 לכל השטחים הנוספים, בהתבסס על שומה מכרעת של הגב' רינת וויס רביב (גו"ח 6390/154).

[13] יעקב פז (גו"ח 4042/229), דורית פריאל (גו"ח 4042/967), גבע בלטר (גו"ח 6320/114), בצלאל קציר (גו"ח 4042/445).

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב ההשבחה

מצב קודם					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**מקדם התאמה**	**שטח אקו' במ"ר**
מרתף	50	0.00	0.90		0.0
גרעיני קיים	73.35	1.00	1.00		73.4
מרפסות ק"ק 25%	18.34	0.85	1.00		15.6
ק"א	53.05	1.00	1.00		53.1
מרפסות ק"א	13.26	0.85	1.00		11.3
מחסן בהיתר	12.25	0.40	1.00		4.9
חניה	15	0.40	1.00		6.0
חצר	215.4	0.30	1.00		64.6
סה"כ שטח אקו'					228.8
מצב חדש					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**מקדם התאמה**	**שטח אקו' במ"ר**
מרתף	50	0.00	0.90	1.00	0.0
גרעיני קיים	73.35	1.00	1.00	1.00	73.4
הרחבת ק"ק	21.45	1.00	1.00	0.84	18.0
ק"א עד מצב קיים	31.6	1.00	1.00	0.84	26.5
ק"א יתרה	63.2	1.00	0.70	0.84	37.2
עליית גג	22.1	0.70	0.70	0.84	9.1
מחסן	9	0.40	1.00	1.00	3.6
חניה	15	0.35	1.00	1.00	5.3
חצר	197.2	0.30	1.00	1.00	59.2
סה"כ שטח אקו'					232.2
תוספת שטח אקו'					3.4
שווי מ"ר מבונה					₪ 492
השבחה לתת החלקה					₪ 1,673
השבחה לשליש תת החלקה					₪ **558**

10.4.3. עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

השומות המכריעות שצוטטו לעניין המרפסות במצב קודם, ניתנו לפני החלטת ועדת ערר **יורשי יאקה יוסף נ' הוועדה המקומית פתח תקוה**, בה נקבע כי הזכויות במצב קודם הן 40% ללא תוספות. מאז פסיקה זו, כל השומות המכריעות קבעו שאין זכויות למרפסות במצב קודם.
בדיון שהתקיים, שמאי המבקשת טען כי לא היה מודע לפסיקה שלעיל, וקיבל את טענת המשיבה כי אין להביא בחשבון שטח מרפסות במצב קודם.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4.4 <u>הכרעה</u>

התכנית כוללת הוראות להרחבת שטחי הבניה בקומות מ- 40% ל- 60% והקמת עליית גג עם בניה בשיעור של 10%. בנוסף התכנית מתירה מבנה עזר אחד לבניין, בשטח של 9 מ"ר ליח"ד אחת.

<u>ערכי שווי</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 540 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות ומכרז רמ"י. שמאי המבקשת מביא בחשבון שווי של 492 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת של דוד טיגרמן (גו"ח 4042/805), שאימצה שומה מכרעת של בצלאל קציר ברחוב חכמי ישראל.
- בהתחשב בערכי שווי שנקבעו בשכונה, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים שצוינו בשומת המשיבה, ובהתחשב בהחלטת השמאית המכריעה, הגב' רינת וויס רביב בגו"ח 6390/154, עליה התבסס שמאי המבקשת, אני מקבל את השווי שהובא בחשבון בשומת המשיבה בסך 540 ₪ למ"ר מבונה.

<u>הזכויות במצב קודם</u>

במצב קודם, שמאי המבקשת הביא בחשבון זכויות למרפסות פתוחות בהיקף 25% מהשטח הבנוי, בהתבסס על שומות מכריעות. יחד עם זאת, בדיון שהתקיים, הצדדים הסכימו כי בהתאם להחלטת ועדת ערר יורשי יאקה יוסף נ' הוועדה המקומית פתח תקוה, אין להביא בחשבון זכויות למרפסות במצב קודם. אני מקבל את הסכמת הצדדים.

<u>הפחתה לשוליות</u>

- שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם שוליות 0.70 לשטחים העיקריים שנוספו ביחס למצב קודם (כולל עליית גג), לאור חוסר מימוש רוב זכויות הבניה שנוספו, בהתאם לרשימת היתרים שהוצגה. שמאי המשיבה לא מביא בחשבון הפחתה לשוליות.
- בהתחשב בהיקף שטחי הבניה שהותרו במצב הקודם ובמיקום הנכס, תובא בחשבון שוליות לתוספת שטחי הבניה במקדם 0.90.

<u>הפחתה לעלויות התאמה</u>

- שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם עלויות התאמה בשיעור 0.84 לכל השטחים שנוספו, בהתבסס על שומה מכרעת של הגב' רינת וויס רביב (גו"ח 6390/154). שמאי המשיבה לא מביא בחשבון הפחתה לעלויות התאמה.
- בחנתי את החלטת השמאית המכריעה הגב' רינת וויס רביב עליה הסתמך שמאי המבקשת, בה נומקה ההתאמה לעלות התאמה בשיעור של 5% מעלות בניה ישירה בתוספת מע"מ ואני מקבלה.

לפיכך, יובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן 0.84 כבשומת המבקשת.

<u>מקדם שווי חצר</u>

- הצדדים חלוקים לגבי מקדם השווי לחצר שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שווי 0.20 ושמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם שווי 0.30.
- בהתאם לאופי הנכס ומקומו, יובא בחשבון מקדם שווי 0.25 לחצר.

<u>מחסן</u>

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי בהתחשב בהיתר שניתן למחסן בשנת 1995, לא תחושב השבחה לשטח המחסן שהתירה התכנית.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	שטח אקו' (מ"ר)
תוספת שטח בקומות (20%)	63.2	1.00	63.2
תוספת שטח עליית גג (10%)	31.6	0.70	22.12
הפסד חצר	31.6	0.25	- 7.90
סה"כ			77.42
מקדם שוליות			0.90
מקדם עלויות התאמה			0.84
שווי מ"ר מבונה			₪ 540
השבחה ל-1/3 תת החלקה			**₪ 10,536**
היטל השבחה ל-1/3 תת החלקה			**₪ 5,268**

10.5. תכנית פת/מק/2000/ד

10.5.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

התכנית מאפשרת ניוד זכויות בין הקומות. הובא בחשבון מקדם השבחה 10%, בהתחשב בהפסד חצר בהיקף מחצית משטח התוספת.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי של 300 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות של דורית פריאל, בצלאל קציר ואריה אריאל.

תחשיב ההשבחה

תוספת שטח אקו' לניוד זכויות (*)	3.1 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$300
שער חליפין	3.338
השבחה לתת חלקה 1	₪ 3,104
השבחה ל-1/3 תת החלקה	**₪ 1,034**

(*) 3.1 מ"ר = 10% X 10% X 316 מ"ר.

10.5.2. עמדת שמאי המבקשת

מכיוון שהתכנית אושרה בתקופת ההכרזה על שיקום שכונות, היא חוסה תחת כנפי הפטור לשיקום שכונות, ולפיכך אין חבות בהיטל השבחה.
ככל שלא תתקבל טענת הפטור לשיקום שכונות, יש להביא בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

- התכנית מאפשרת העברת שטחים בין הקומות, הגדלת תכסית ל- 45% והגבהת המבנה. המשמעות המעשית היא האפשרות להעברת הזכויות בעליית הגג (במקדם 0.70) לקומות (מקדם 1.0).
- הובא בחשבון כי השטחים המנוידים יתחלקו באופן שווה בין הקומות, ויגרמו להפסד חצר בשיעור של מחצית הזכויות בגג.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- הובא בחשבון שווי של 1,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת של דוד טיגרמן (גו"ח 4042/805) אשר אימץ את השווי שנקבע בשומה מכרעת של בצלאל קציר בסך 300 $ למ"ר מבונה (1,000 ₪, בהתאם לשער חליפין 3.338).
- יש לזכור כי במועד הקובע התווספו זכויות לממ"ד, המגדילות את היקף הבניה, ומאידך גורמות לשוליות גבוהה יותר של הזכויות בחלל הגג. בשומה מכרעת של הגב' רינת וויס רביב (גו"ח 6390/154) לתכנית הנדונה, נקבעה הפחתה בשיעור 10% בגין מרכיב השוליות בשני מצבי התכנון.

- תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח אקו' במ"ר
הגדלת ק"ק	15.8	1.00	0.70	11.06
הגדלת ק"א	15.8	1.00	0.70	11.06
שטח עליית גג לניוד	-31.6	0.70	0.70	-15.48
הפסד שטח חצר	-15.8	0.30	1.00	-4.74
תוספת שטח אקו'				1.90
שווי מ"ר מבונה				1,000 ₪
השבחה לתת החלקה				1,896 ₪
השבחה לשליש תת החלקה				**632** ₪

10.5.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>שוליות</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה לשוליות, למרות שהתכנית לא מוסיפה שטחים כלל.

10.5.4. <u>הכרעה</u>

כאמור בהכרעתי בסעיף 10.2.4 לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי אין מקום לחיוב היטל השבחה, בהתחשב בפטור לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. ככל שעמדתי זו לא תתקבל בערכאת ערעור, ערכתי בחינה של ההשבחה לתכנית בהעדר הפטור.

<u>מהות ההשבחה</u>

- התכנית מאפשרת ניוד זכויות בין הקומות, הגדלת תכסית ל- 45% והגבהת המבנה.
- הצדדים מסכימים כי ההשבחה מתבטאת בניוד הזכויות של עליית הגג (10% משטח המגרש), בהתחשב בחלוקה שווה בין הקומות, ובהפסד חצר בהיקף של מחצית הזכויות שבעליית הגג. אני מקבל את הסכמת הצדדים.

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם השבחה 0.10 לשטח שנויד, המגלם גם את הפסד החצר. שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם שווי 0.70 לזכויות עליית הגג במצב קודם ומקדם שווי 1.0 לזכויות שנוידו לקומות, כאשר בשני המצבים מובא בחשבון מקדם שוליות לשטח שנויד.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- אני מקבל את גישת שמאי המבקשת, המבטאת את ההשבחה בהתאם למקדמי השווי והשוליות שניתנו לשטחים השונים במצב קודם. מאחר שבמצב קודם הבאתי בחשבון מקדם שוליות 0.90 לשטח עליית הגג, מקדם זה יובא בחשבון גם בתחשיב ההשבחה לניוד הזכויות.

<u>מקדם הפחתה להפסד חצר</u>

שמאי המבקשת מביא בחשבון הפחתה להפסד חצר במקדם שווי 0.30. בהתאם להכרעתי בסעיף 10.4.4 לעיל, תובא בחשבון הפחתה להפסד חצר במקדם שווי 0.25.

<u>ערכי שווי</u>

הצדדים מסכימים כי שווי הראוי הוא כ- 1,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות ואני מקבל את הסכמתם.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח אקו' במ"ר
שטח עליית גג לניוד	-31.6	0.70	0.90	-19.91
הגדלת ק"ק	15.8	1.00	0.90	14.22
הגדלת ק"א	15.8	1.00	0.90	14.22
הפסד שטח חצר	-15.8	0.25	1.00	-3.95
תוספת שטח אקו'				4.58
שווי מ"ר מבונה				1,000 ₪
השבחה ל-1/3 תת החלקה				**1,526 ₪**
היטל השבחה ל-1/3 תת החלקה				**763 ₪**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11.1. תכנית פת/2000/א

11.1.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

- התכנית מאפשרת הגדלת שטח המרתף לקונטור קומת הקרקע, שינוי המרתף לשטח עיקרי ומחסן כחלק מהמבנה. הובא בחשבון כי בהתאם לערר אסייג נ' הוועדה המקומית פ"ת, ניתן לנייד שטחי מרתף כשטח עיקרי לקומות, כך שהשימוש המיטבי הוא ניצול מלוא התכסית המותרת בקומות (כולל ממ"ד ומחסן).
- השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש המנצל את מלוא זכויות הבניה. גם אם ברחוב בו ממוקם הנכס הנדון ישנם בניינים שלא הורחבו, אין זה מעיד על כלל השכונה, בה יש היתרים לבתים חדשים אשר ניצלו את מלוא הזכויות.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי של 300 $ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות של דורית פריאל, בצלאל קציר ואריה אריאל.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**זכויות**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
מרתף	50		0.50	25.0
ק"ק	316	0.30	1.00	94.8
ק"א	316	0.30	1.00	94.8
עליית גג	316	0.10	0.70	22.1
חצר	12		0.40	4.8
חצר	209.2		0.20	41.8
שיפור תכנוני	3.1		1.00	3.1
סה"כ שטח אקו'				286.4
מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**שוליות**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
ק"ק	122		1.00	122
ק"א	122		1.00	122
עליית גג	87.8	0.80	0.70	49.1
חצר	182		0.20	36.4
שיפור תכנוני	3.1		1.00	3.1
מחסן	12		0.40	4.8
סה"כ שטח אקו'				337.4
תוספת שטח אקו'				51.0
שווי מ"ר מבונה				₪ 1,242
השבחה לתת חלקה 1				₪ 63,342
השבחה ל-1/3 תת החלקה				₪ **21,114**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11.1.2. עמדת שמאי המבקשת

מכיוון שהתכנית אושרה בתקופת ההכרזה על שיקום שכונות, היא חוסה תחת כנפי הפטור לשיקום שכונות, ולפיכך אין חבות בהיטל השבחה.
ככל שלא תתקבל טענת הפטור, יש להביא בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

- התכנית קובעת שטחי שירות במגורים צמודי קרקע ומשנה את הוראות הבניה באשר לחדרים על הגג ולמרתפים.
- **דחיה**- גיל המבנה במועד הקובע הוא 39 שנה, ובהתאם לאורך חיים כלכלי של 65 שנה, יש לדחות את זכויות המרתף ב- 26 שנה, עד לתום חייו הכלכליים של המבנה. בהתחשב בשיעור היוון 6%, מתקבל מקדם דחיה 0.22.
העובדה כי לא בחרו לבנות בתים חדשים ברחוב בו ממוקם הנכס הנדון (להבדיל מרחובות אחרים), נובעת כפי הנראה מכך שמדובר בתת שכונה, עם דיירים ברמה סוציו אקונומית נמוכה.
- **מקדם שווי למרתף**- במצב חדש, הובא בחשבון מקדם שווי מרתף 0.45 ומקדם שוליות 0.90 לשטח מרתף מעל 50 מ״ר, בהתבסס על שומה מכרעת של יעקב פז (גו״ח 4042/229).
ראוי לציין כי קיימות שומות מכריעות שקבעו מקדם שווי 0.25 למרתף במצב חדש[14]. בנוסף, שמאי המשיבה כאן, טען למקדם שווי 0.25 למרתף במצב חדש, כשמאי וועדה בשומה המכרעת של יעקב פז, וכיום שינה את דעתו. שינוי זה מהווה פגיעה בעקרון השוויון בין נישומים שונים.
- **מחסן**- בהתאם לשומה מכרעת של תמיר שדה (גו״ח 6326/226), החבות בגין רכיב זה הינה להגדלת שטח המחסנים מ- 9 מ״ר ל- 12 מ״ר. מכיוון שבנשוא השומה קיים מחסן בהיתר ששטחו 12.25 מ״ר, רכיב זה אינו משביח.
- **עליית גג**- במצב קודם (תכנית פת/מק/2000/ד), המבקשת חויבה בהיטל השבחה בגין האפשרות לנייד את זכויות עליית הגג לקומות. בהתאם לכך, במצב קודם של תכנית זו, יש להביא בחשבון את שטח עליית הגג, בחלוקה לשתי קומות.
- **ניוד שטח מגורים במרתף לשטח עילי**- שמאי המשיבה גורס כי מכיוון שהזכויות במרתף שונו משירות למגורים, ניתן לנייד אותן לקומות, כולל לעליית הגג. עמדה זו נפסלה ע״י שמאים מכריעים[15]. הגישה המקובלת על השמאים המכריעים היא לקבוע השבחה בגין הגדלת שטח המרתף.
- הובא בחשבון שווי של 950 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת של גבע בלטר (גו״ח 6320/114), המתבססת על שמאים מכריעים אחרים, כולל ניתוח עסקאות שנערך בשומה מכרעת של משה נדם.

[14] דורית פריאל (גו״ח 4042/967), דוד טיגרמן (גו״ח 4042/805), תמיר שדה (גו״ח 6326/226).
[15] אוולין דודזון (גו״ח 6390/155), תמיר שדה (גו״ח 6326/226), גבע בלטר (גו״ח 6320/114), רינת וויס רביב (גו״ח 6390/154).

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו' במ"ר**
מרתף	50	0.40	1.00	0.22	4.40
מצב חדש					
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו' במ"ר**
מרתף ראשוני	50	0.45	1.00	0.22	4.95
מרתף שולי	60.6	0.45	0.90	0.22	5.40
סה"כ שטח אקו'					10.35
תוספת שטח אקו'					5.95
שווי מ"ר מבונה					₪ 950
השבחה לתת החלקה					₪ 5,652
השבחה לשליש תת החלקה					₪ **1,884**

11.1.3. עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

דחיה

בכל השומות המכריעות בשכונה הנדונה ובשכונות השיקום הסמוכות (גוש 6320, 6321), נקבע כי ניצול המרתף כדאי. מדובר במבנה ותיק בן כ- 50 שנה, ולכן גם במקרה הנדון אין סיבה להביא בחשבון דחיה.

ניוד שטח המרתף לקומות

בהתאם להחלטת בערר (מרכז) 8038-06-23 שלומי אסייג נ' הוועדה המקומית פתח תקוה, ניתן לנייד את כל שטחי המרתף לקומות העליונות. לאור זאת, יש לבדוק שימוש מיטבי לזכויות במרתף, כולל בבניה עילית במסגרת קווי הבניין. כך נקבע גם בשומה מכרעת של ברק שוורצברד (גו"ח 6193/305) וגם בשומה המכרעת של אוולין דודזון (גו"ח 6371/246) שהתבססה על ערר אסייג. כל השומות המכריעות שצוינו ע"י שמאי המבקשת נערכו לפני החלטת ועדת הערר בעניין אסייג.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11.1.4. <u>הכרעה</u>

כאמור בהכרעתי בסעיף 10.2.4 לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי אין מקום לחיוב היטל השבחה, בהתחשב בפטור לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. ככל שעמדתי זו לא תתקבל בערכאת ערעור, ערכתי בחינה של ההשבחה לתכנית בהעדר הפטור.

<u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מאפשרת הקמת מרתף מתחת לקונטור הבניין בקומת הכניסה, שיהווה שטח בניה עיקרי, והקמת מחסן בשטח של 12 מ"ר לכל יחידת דיור, כחלק מהמבנה הראשי.

<u>ניוד שטח המרתף לקומות</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון כי במצב חדש, ניתן לנייד את שטח המרתף כשטח עיקרי לקומות (בהתאם לערר אסייג נ' הוועדה המקומית פ"ת), כך שהניצול המיטבי הוא מימוש מלוא התכסית המותרת בקומות (כולל מחסן וממ"ד). שמאי המבקשת טוען כי עמדה זו של שמאי המשיבה נפסלה ע"י שמאים מכריעים.
- התכנית מתירה "שטח מרתף אשר ישתרע מתחת לכל שטח קונטור הבניין בקומת הכניסה ויהווה שטח בניה עיקרי". התכנית אינה כוללת הוראות המתירות לנייד את השטח לקומות העליונות ולכן, איני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי יותר ניוד שטח המרתף לקומות העליונות.

<u>מקדם שווי מרתף</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון מקדם שווי 0.50 למרתף במצב קודם. שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם שווי 0.40 למרתף במצב קודם ומקדם שווי 0.45 למרתף במצב חדש.
- בהתחשב בהיקף שטחי הבניה והשימושים שהותרו במרתף, יובא בחשבון מקדם שווי מרתף 0.40 במצב קודם ו- 0.50 במצב חדש.

<u>מקדם שוליות</u>

- שמאי המבקשת מביא בחשבון מקדם שוליות 0.90 לשטח המרתף שנוסף, מעבר לשטח המרתף הראשוני בהיקף 50 מ"ר, כפי שהיה במצב קודם. שמאי המשיבה לא מביא בחשבון הפחתה לשוליות.
- אני מקבל את טענת שמאי המבקשת למקדם שוליות 0.90 עבור תוספת שטח המרתף, לאחר שמצאתיו כסביר.

<u>דחיה למימוש הזכויות</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הוא הריסת המבנה הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה. שמאי המבקשת מביא בחשבון כי מאחר שגיל המבנה במועד הקובע הוא 39 שנה ואורך החיים הכלכלי בסביבה הוא 65 שנה, יש לדחות את הזכויות להגדלת המרתף ב- 26 שנה.
- במועד הקובע קיים על המגרש מבנה חד-קומתי, הבנוי בגג רעפים, ששטחו כ-73 מ"ר בבניה ותיקה, אשר אינו מנצל את שטחי הבניה המותרים, הכוללים כ- 221 מ"ר + מרתף.
- בהתחשב בגיל המבנה ובשטחי הבניה העיקריים המנוצלים בהיתר, לעומת שטחי הבניה המותרים, השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הבינוי הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה.

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

<u>השבחה בגין הגדלת המחסן</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון השבחה בגין תוספת מחסן בשטח 12 מ״ר במקדם שווי 0.40. שמאי המבקשת טוען כי בהתאם לשומה מכרעת של תמיר שדה (גו״ח 6326/226) החבות בגין רכיב זה היא הגדלת שטח המחסן מ- 9 מ״ר ל- 12 מ״ר. יחד עם זאת, מאחר שבנכס הנדון קיים מחסן בהיתר בשטח 12.25 מ״ר, אין להביא בחשבון השבחה בגין רכיב זה.
- בהתחשב בבינוי הכולל מחסן בהיתר בשטח של 12.25 מ״ר, לא חלה השבחה לשטח המחסן במקרה זה.

<u>ערכי שווי</u>

- שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 1,242 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות של דורית פריאל, בצלאל קציר ואריה אריאל, אשר קבעו שווי של 300 $ למ״ר מבונה. שמאי המבקשת מביא בחשבון שווי של 950 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת של גבע בלטר.
- להלן ריכוז שומות מכריעות לתכנית הנדונה, בהתאם לסקירה שערכתי לשומות המכריעות עליהן התבססו הצדדים ולשומות מכריעות נוספות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שכונה	שווי מ״ר מבונה
דורית פריאל	4042/967	מיכל 10	שעריה	300 $ (1,241 ₪)
בצלאל קציר	4042/445	חכמי ישראל 2	שעריה	300 $ (1,241 ₪)
אריה אריאל	4042/1082	מיכה 3	שעריה	300 $ (1,241 ₪)
רינת וויס רביב	6390/154	זכריה 10	שעריה	1,240 ₪
יעקב פז	4042/229	רות 12	שעריה	300 $ (1,241 ₪)
דוד טיגרמן	4042/805	כנסת ישראל 69	שעריה	300 $ (1,241 ₪)
גבע בלטר	6320/114	שבט ישששכר 23	הדר גנים	950 ₪

מהסקירה הנ״ל עולה כי השומות המכריעות עליהן התבסס שמאי המשיבה מתייחסות כולן לשכונת שעריה וכי קיימת אחידות דעים בין השמאים המכריעים לגבי השווי הראוי לתכנית זו. לעומת זאת, שמאי המבקשת התבסס על שומה מכרעת של גבע בלטר המתייחסת לשכונת הדר גנים. בהתאם לכך, יובא בחשבון שווי של 300 $ למ״ר מבונה עפ״י שע״ח 4.138 במועד הקובע.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו׳ במ״ר**
מרתף	50	0.40	1.00	20.00
מצב חדש				
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו׳ במ״ר**
מרתף ראשוני	50	0.50	1.00	25.00
מרתף שולי	60.60	0.50	0.90	27.27
סה״כ שטח אקו׳				52.27
תוספת שטח אקו׳				32.27
שווי מ״ר מבונה				$300
שער חליפין				4.138
השבחה ל- 1/3 תת החלקה				**13,354 ₪**
היטל השבחה ל- 1/3 תת החלקה				**6,677 ₪**

רח׳ בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11.2. תכנית פת/2000/ד/3

11.2.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

- התכנית אפשרה הגבהה של עליית הגג.
- הובאה בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10% לשטח עליית הגג, על הצד הזהיר, כאשר ישנן שומות מכריעות המביאות השבחה לשטח כל המבנה.
- עד למועד אישור התכנית הנדונה, היה צורך לבקש הקלות להגבהת רום הגג. בהתאם לכך, התכנית אפשרה ניצול מיטבי ללא הקלות והגבלת גובה.

ערכי שווי

הובא בחשבון שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בגוש 4042, כמפורט:

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	398	4,100 ₪
תמיר שדה	678	3,700 ₪
אריה אריאל	1082	4,100 ₪

תחשיב ההשבחה

סה"כ זכויות בגג (*)	31.6 מ"ר
מקדם השבחה להגבהת קומה	0.10
שווי מ"ר מבונה	4,000 ₪
השבחה לתת חלקה 1	12,640 ₪
השבחה ל-1/3 תת החלקה	**4,214** ₪

(*) 31.6 מ"ר = 10% X 316 מ"ר.

11.2.2. עמדת שמאי המבקשת

- התכנית קובעת גובה מקסימלי לבניה צמודת קרקע. בגג שטוח, גובה רצפת קומת הגג יהיה 7.0 מ' מגובה 0.0 וגובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ' לפחות.
- בשומת המשיבה נטען כי ההשבחה היא להגבהת עליית הגג. יחד עם זאת, בתכנית פת/מק/2000/ד, שמאי המשיבה חייבו היטל השבחה בגין ניוד שטח עליית הגג לקומות. טענת שמאי המשיבה כי הגבהת הגג משביחה, פירושה כי לעמדתם, השימוש היעיל בנכס הנדון הוא להחזיר את הזכויות שנוידו לקומות, חזרה לעליית הגג.
- הטענה כי אין לחייב השבחה בגין התכנית הנדונה לאחר שהובאה בחשבון השבחה בגין ניוד שטח מעליית הגג לקומות, התקבלה גם בשומות מכריעות[16]. בהתאם לכך, התכנית הנדונה אינה משביחה.

[16] תמיר שדה (גו"ח 6326/226), דוד טיגרמן (גו"ח 4042/805), דורית פריאל (גו"ח 4042/967).

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

11.2.3. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

- תכנית פת/2000/א הפכה את שטח המרתף משטח שירות לשטח עיקרי. מעבר להשבחה מעצם שינוי אופי השטח, ברור שהכדאיות הכלכלית לניוד, הינה מהמרתף ולא מעליית הגג.
- ההשבחה לתכנית הנדונה חושבה על שטח עליית הגג בלבד, למרות שהתכנית מאפשרת הגבהה גם של קומת הקרקע וקומה א' (ראה שומה מכרעת של אריה אריאל בגו"ח 6326/124, המחייבת השבחה בגין שטח ק"ק וק"א).
- רוב רובן של השומות המכריעות בעיר בכלל, ובשכונה הנדונה בפרט, קבעו שהתכנית הנדונה משביחה, כגון: אוולין דודזון (גו"ח 6390/155), נורית ג'רבי (גו"ח 4042/398), תמיר שדה (גו"ח 4042/676), אריה אריאל (גו"ח 4042/1082), דורית פריאל (גו"ח 6390/115), יעקב פז (גו"ח 4042/229).

11.2.4. <u>הכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

- שמאי המבקשת טוען כי אין להביא בחשבון השבחה בגין התכנית הנדונה, לאחר שבתכנית פת/מק/2000/ד הובא בחשבון ניוד של שטח עליית הגג לקומות. לטענת שמאי המבקשת, טענה זו התקבלה גם בשומות מכריעות.
שמאי המשיבה טוען מנגד, כי בהתאם לתכנית פת/2000/א שאושרה לאחר תכנית פת/מק/2000/ד, ברור שהכדאיות הכלכלית לניוד היא מהמרתף ולא מעליית הגג. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון מקדם השבחה 0.10 לשטח עליית הגג, על הצד הזהיר.
- בהתאם להכרעתי בסעיף 10.5.4 לעיל, הובא בחשבון ניוד זכויות חלל הגג לקומות המגורים ובינוי הכולל שתי קומות מגורים מעל מרתף. התכנית הנדונה מאפשרת הגבהת גובה מבנה עם גג שטוח מ- 6.5 מ' במצב קודם (עפ"י תכנית פת/מק/2000/ד) לגובה של 7.0 מ'. לאור זאת, ההשבחה תחושב כשיפור תכנוני בגין אפשרות הגבהת קומת הקרקע, בה ממוקמים בדר"כ שטחי המגורים "הציבוריים" (סלון, מטבח, חדר אוכל).
בהתחשב בסביבת הנכס, אני סבור כי מקדם ההשבחה בשיעור של 3.5%, כפי שנקבע בהחלטת השמאית המכריעה הגב' רינת וויס רביב בשכונת שעריה (גו"ח 6390/154) הינו ראוי ולכן אאמצו.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות. שמאי המבקשת לא ערך תחשיב ולא חלק על השווי.
אני מקבל את השווי כבשומת המשיבה לאחר שמצאתיו כסביר ביחס להחלטות שמאים מכריעים בשכונת "שעריה".

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח קומת הקרקע (35%)	110.6 מ"ר
מקדם שיפור תכנון	0.035
שווי מ"ר מבונה	4,000 ₪
השבחה ל- 1/3 תת החלקה	**5,162 ₪**
היטל השבחה ל- 1/3 תת החלקה	**2,581 ₪**

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

12. <u>החלטה</u>

12.1. לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, המהווה **שליש (1/3) מהזכויות בתת חלקה 1 בגו"ח 6389/230**, בשכונת שעריה פתח תקוה, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר, הינה כדלקמן :

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה למימוש המבוקש	היטל ההשבחה למימוש המבוקש
פת/2/2000	21.09.1987	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
פת/2000	29.05.1992	₪ 10,536	₪ 5,268
פת/מק/2000/ד	26.02.1997	פטור	פטור
פת/2000/א	13.05.1999	פטור	פטור
פת/2000/ד/3	08.07.2011	₪ 5,162	₪ 2,581

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

12.2. 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

רח' בר כוכבא 16 (בית נועה), קומה 7, בני ברק 5126107 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001