תאריך : 24 ביוני , 2025
מספר מינוי : 2643-2024
מספרנו : 268-2643-2024

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.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה
חלקה 30 בגוש 6187,
רח' אמרי חיים 37, שכונת "נווה אחיעזר", בני ברק

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	:	6187.
חלקה	:	30.
שטח החלקה הרשום	:	569 מ"ר.
מהות הנכס	:	מגרש ריק לבנייה למגורים.
מיקום	:	רח' אמרי חיים 37, שכונת "נווה אחיעזר", בני ברק.

6. תיאור הנכס והסביבה

הסביבה הינה אזור מגורים בדרום-מזרח העיר בני ברק, הידוע כשכונת "נווה אחיעזר".

החלקה ממוקמת בחלקו הדרומי של רח' אמרי חיים ומעברו המזרחי - בקטע שמדרום לרח' הרב נסים יצחק.

הסביבה מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה לצד בניה חדשה, במבני מגורים בני 3-5 קומות.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

החלקה ריקה ופנויה וצורתה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית מערבית באורך של כ- 16 מ', הפונה לכיוון רח' אמרי חיים ועומקה כ- 33 מ'.

7. המצב התכנוני

7.1. 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 מגורים ב'".

זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי	:	600 מ"ר.
רוחב מינימלי של חזית	:	18 מ'.
שטח בניה מקסימלי	:	28%, כולל נספח שייבנה צמוד לבניין או 350 מ"ר, לפי הקטן מביניהם.
מס' קומות	:	2 קומות על קומת עמודים. השטח הלא מבונה בקומת העמודים בחזית המגרש.
קווי בניין	:	לחזית - כפי שנקבע בתכנית מפורטת/פרצלציה ולפחות כפי שמסומן בתשריט, צדדי- 3.5 מ', אחורי- 6 מ'.

הוראות רלוונטיות:

אזור בניה מקסימלי של הבית

- 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.
- שטח הקומה שמתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים- אם אושרה ע"י הועדה המקומית לפי הוראות תכנית זו, לא יעלה על 3/5 (16.8%) מהשטח המותר.

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

בניה על קומת עמודים מפולשת

- למרות כל האמור בתכנית זאת תהיה רשאית הועדה המקומית באזורי מגורים ב', ב-1, ג', ג-1 להרשות ו/או לחייב את הבונים לבנות קומת עמודים מפולשת, במקרה כזה גובה הבניינים יהיה באזור מגורים ב' – 3 קומות. קומת עמודים מפולשת תהיה מיועדת לשימוש של חניית כלי רגב לדיירי הבתים.
- במקרה של בניה מעל קומת עמודים מפולשת, ניתן יהיה להקים בנין בן 3 קומות, זכויות הבניה לקומה הינן 25% ובסה"כ 75%.
- הסמכות של הועדה המקומית להתיר ו/או לחייב הקמת קומת עמודים מפולשת תהיה בתנאי, בין היתר, שמספר הקומות על קומת עמודים יהיה, כ"א 25% משטח המגרש.

7.2. <u>תכנית בב/105/ב</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2649 מיום 07.08.1980.

התכנית משנה את תקנות תכנית המתאר 105א'.

החלקה הנדונה מסומנת בייעוד "אזור מגורים ב'".

<u>זכויות בניה:</u>

שטח מגרש מינימלי	: 600 מ"ר.
רוחב מינימלי של חזית	: 18 מ'.
אחוזי בניה לקומה	: 35% (כולל מרפסות).
שטח בניה מקס' לקומה	: 210 מ"ר.
צפיפות	: 12 יח"ד לדונם.
שטח יח"ד מינימלי	: 85 מ"ר.
גובה בניין מקסימלי	: 3 קומות על גבי קומת עמודים מפולשת.
קווי בניין	: לחזית- כפי שנקבע בתכנית מפורטת, צדדי- 3.5 מ', אחורי- 6 מ'.

<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. הבליטה בקווי הבניין היה מעל קומת העמודים ובתנאי שהעמודים בקומת העמודים ייבנו בתחום קווי הבניין המקוריים.
- 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.
- 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.

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

7.3. <u>תכנית בב/107/א</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2678 מיום 11.12.1980.

מטרת התכנית - להרחיב דרכים קיימות ולשנותן כמסומן בתשריט.

החלקה הנדונה מסומנת בייעוד "אזור מגורים ב'" (ללא שינוי).

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.

7.5. <u>תכנית בב/105/ג</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4119 מיום 10.06.1993.

מטרת התכנית - הרחבת הדירות בבניינים קיימים באזור מגורים ב'.
ההרחבות יתבצעו לפי הקריטריונים הבאים:

א. אין בהרחבה כל תוספת יחידות דיור.
ב. הבניה היה בתחום קווי הבניין המאושרים.
ג. גודל כל דירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 120 מ"ר, ולא תהיה התחשבות באחוזי הבניה החלים באזור מגורים ב'.
ד. היתר הבניה יוצא על בסיס תכנית בינוי לבניין כולו שתאושר ע"י הועדה המקומית וההיתר יינתן לאגף שלם, ותיקבע חובת שיפוץ החזיתות, הול כניסה ופיתוח הגינה והחצר.
ה. התוספות יינתנו לבניינים שהוצאו לגביהם היתרי בניה עד ליום אישורה של התכנית.
ו. הועדה המקומית תאפשר במקרים מיוחדים של דירות "דופלקס" ליצור חזית אחידה.
ז. לא תותרנה תוספות בניה למגורים בקומת עמודים ועמודים חלקית.
ח. תקנות תכניות מתאר 105 ב' שלא שונו בתכנית זו יעמדו בתוקפם.

7.6. <u>תכנית בב/105/ד/2</u>

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.

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

הוראות:

חדרי יציאה לגג

- 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'.

מצללות:

- 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.

תנאים להיתר

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.

7.7. תכנית בב/מק/105/ה

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.

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

7.8. תכנית בב/105/ס/2

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 האמור 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.

7.9. תכנית בב/מק/105/פ

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 (דהיינו 35 מ"ר בגין כל חדר גג), ובתוספת 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 המדרגות תהיה על חשבון סך השטחים העיקריים המותרים 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.
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.

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

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.

7.12. <u>תכנית בב/מק/105/פ/1</u>

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 הגג 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.

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

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. <u>תכנית מס' 501-0308296 - תכנית מתאר כוללנית בני ברק- בב/2035</u>

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. <u>תכנית מס' 501-0873794</u>

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).
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 30 בגוש 6187 הינו 569 מ"ר.

החלקה רשומה בבעלות: חברת 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	₪ 122.14	₪ 65.62
תכנית בב/105/ד	08.03.1985	₪ 9,197.38	₪ 2,746
תכנית בב/105/ד/2	16.03.2001	₪ 127,073	₪ 55,216
תכנית בב/105/ס/2	01.09.2005	₪ 42,560	₪ 43,680
תכנית בב/105/פ	28.11.2005	₪ 228,340	₪ 119,904
החלטת ועדה מס' 1432008	22.09.2008	₪ 177,600	₪ 122,880
תכנית בב/105/פ/1	31.12.2015	₪ 153,234	₪ 142,022
תכנית מס' 501-0873794	10.02.2023	₪ 297,000	₪ 232,800

9.2 תכנית בב/105/ב

9.2.1 עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה- הגדלת אחוזי הבניה מ- 75% ל- 105%, 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 הדיור בקומה העליונה). במצב הקודם הותרו מרפסות (כולל סוכה) בשטח של 30% מהשטח העיקרי.

נתוני שווי
בהתאם לנתוני "מקרקעין וערכם" מחודש מרץ 1980 ומחודש דצמבר 1980, מחירי מ"ר מבונה בבני ברק נעים בגבולות של 108 $ - 330 $.

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

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה
אורית גלן	20/10/2022	6187	273	$ 180
גיל הרצברג	20/07/2016	6187	245	$ 180
שמואל רוזנברג	19/01/2014	6187	97	$ 200
יהודה פלד	03/05/2022	6187	139	$ 180

לפיכך, קבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **200** $.

תחשיב

מצב קודם			
	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח המגרש	569		
אחוזי בנייה עיקרי (75%)	426.75	1	426.75
מרפסות - 30% משטח עיקרי (כולל סוכות)	128.03	0.7	89.62
סה"כ שטח אקו'			516.37

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

מצב חדש			
	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח המגרש	569		
מס' יח"ד	6		
מס' חדרי גג	2		
אחוזי בנייה עיקרי (105%)	597.45	1	597.45
שטח 2 חדרים על הגג (בניכוי חדרי מדרגות)	8	0.6	4.80
שטח מרפסת גג צמודה	181.15	0.1	18.12
שטח סוכה (4.4 מ"ר ליח"ד. לא כולל יח"ד בקומה העליונה)	17.60	0.4	7.04
סה"כ שטח אקו'			627.41
תחשיב ההשבחה			
תוספת מ"ר אקו'			111.04
שווי מ"ר מבונה			$ 200
שע"ח			0.0055
סה"כ השבחה לחלקה			**122.14** ₪

9.2.2. עמדת שמאי המבקשת

<u>מקדם מרפסות מקורות</u>

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.

<u>שווי</u>

מפנה לשומת השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו"ח 6187/139 שקבע שווי מ"ר מבונה בסך 180 $ בהסתמך על שומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גיל הרצברג	6187/25	קושניר 2	$ 180
יצחק ברמן	6187/80	הרב יצחק ניסים 18	$ 180
שמואל רוזנברג	6187/97	אמרי חיים 12	$ 200
לבנה אשד	6187/226	הרב כהנמן 136	$ 150

לפיכך, קבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **180** $.

<u>תחשיב</u>

מצב קודם	
שטח המגרש	569
זכויות בניה	75%
שטח עיקרי	426.75
מרפסות מקורות 30% לפי 100% לפי החלטת וועדת ערר	128.03
שטח אקו'	554.78

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

מצב חדש	
שטח המגרש	569
זכויות בניה	105%
שטח עיקרי	597.45
סוכות 4.4 מ״ר לפי 50%	13.20
עליות גג - 2 בניכוי 5 מ״ר מדרגות - מקדם 1.3	10.40
שטח אקוי׳	621.05
תוספת שטח אקו׳	66.28
שווי מ״ר	$ 180
שער חליפין 22/08/80	0.0055
השבחה	**₪ 65.62**

9.2.3. תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

שווי

שמאי המבקשת טוען לקביעת שווי בהתאם להכרעה הנמוכה ביותר מבין השומות המכריעות. כן, מיקום החלקה נשואת הכרעתו של מר יהודה פלד נחות מיקום החלקה שבנדון, מדובר במיקום בקצה העיר בני ברק ובסמוך למוסדות ציבור נרחבים (בית אבות, בתי ספר, גני ילדים ועוד). ערכי השווי בהכרעת מר שמואל רוזנברג (ברח׳ אמרי חיים) רלוונטיים יותר להשוואה לנכס הנדון.

מקדם מרפסות מקורות

מפנים לשומות מכריעות שקבעו מקדמי שווי למרפסות מקורות 0.6/0.7.

חיוב סוכות

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. הכרעה

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

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

שווי

שמאי הצדדים הסתמכו על שומות מכריעות לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה ובנוסף שמאי המשיבה הסתמכו גם על נתוני ביטאון ״מקרקעין וערכם״ לחודש אפריל ודצמבר 1980. שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה בסך 200 $ ושמאי המבקשת קבע שווי בסך 180 $.

בהתאם לחוברת ״מקרקעין וערכם״ מחודש אפריל 1980, עולה כי מחירי קרקע למגורים בבניה רוויה בבני ברק נעו בגבולות 120,000 ל״י - 330,000 ל״י לחדר ומחודש דצמבר 1980 בגבולות 20,000 שקל - 50,000 שקל לחדר. בממוצע, מתקבל כי שווי למ״ר מבונה הינו בגבולות 219 $.

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
אורית גלן	20/10/2022	6187/273	$ 180
יהודה פלד	03/05/2022	6187/139	$ 180
גיל הרצברג	20/07/2016	6187/245	$ 180
יצחק ברמן	13/03/2014	6187/80	$ 180
שמואל רוזנברג	19/01/2014	6187/97	$ 200
לבנה אשד	20/06/2010	6187/226	[1] $ 150

לאור נתוני השווי כאמור ובהתאמה לנכס הנדון, אני מעריך שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **190** $.

<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 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
אורית גלן	20/10/2022	6187/273	0.7
יהודה פלד	03/05/2022	6187/139	0.85
גיל הרצברג	20/07/2016	6187/245	0.8

[1] השמאית המכריעה ציינה בשומתה כי הנכס ממוקם באזור מהנחותים בעיר, על ציר תנועה ראשי באזור המאופיין בשימושים מעורבים של מסחר ומגורים ובסמוך לשימושי מלאכה.

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	מקדם מרפסות
יצחק ברמן	13/03/2014	6187/80	0.5
שמואל רוזנברג	19/01/2014	6187/97	0.8
לבנה אשד	20/06/2010	6187/226	0.7
שושי שרביט שפירא	20/08/2018	6122/1248	0.7
ברק שוורצברד	24/06/2024	6123/192	0.9

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

<u>מרפסות סוכה</u>

מס' יח"ד לחיוב:

שמאי המשיבה הביאו בחשבון חיוב מרפסות סוכה ל- 4 יח"ד ואילו שמאי המבקשת היא בחשבון חיוב ל- 6 יח"ד.

בהחלטת בימ"ש מחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים[2], אליה הפנו שמאי המשיבה בתגובתם, שדנה בנושא סוכות בתכנית בב/105/ס/2, נקבע כי:

> *"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 4 מרפסות סוכה בשטח 4.4 מ"ר ליח"ד ובסה"כ 17.6 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
אורית גלן	20/10/2022	6187/273	0.4
יהודה פלד	03/05/2022	6187/139	0.4
גיל הרצברג	20/07/2016	6187/245	0.4
יצחק ברמן	13/03/2014	6187/80	0.5
אוולין דודזון שמאמה	05/11/2023	6122/240	0.4

[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

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו"ח	מקדם סוכה
בועז קוט	22/03/2021	6192/417	0.4
שושי שרביט שפירא	20/08/2018	6122/1248	0.4
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.

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
אורית גלן	20/10/2022	6187/273	1	0.2
יהודה פלד	03/05/2022	6187/139	0.8	0.2
גיל הרצברג	20/07/2016	6187/245	0.8	עד 30 מ"ר- 0.2 מעל 30 מ"ר- 0.14
יצחק ברמן	13/03/2014	6187/80	1	
שמואל רוזנברג	19/01/2014	6187/97	1.3	
לבנה אשד	20/06/2010	6187/226	1.3	
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
אריה אריאל	24/03/2013	6122/196	0.8	0.2

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 199.15 מ"ר (35% X 569 מ"ר), בהפחתת 25% שטח משותף ובהפחתת שטח חדרי הגג וחדר המדרגות, נותר שטח מרפסות גג של כ- 131 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.

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 עיקרי	426.75	1	426.75
מרפסות מקורות	128.03	0.8	102.42
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			**529.17**

תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	597.45	1	597.45
חדרי גג (4 מ"ר נטו ליח"ד)	8	0.8	6.4
מרפסות גג	131	0.2	26.2
סוכות (4.4 מ"ר ליח"ד)	17.6	0.4	7.04
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			**637.09**

תוספת שטח אקו'	107.92
שווי מ"ר מבונה	$ 190
שע"ח	0.0055
השבחה	**₪ 112.78**
היטל השבחה	**₪ 56.39**

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
גיל הרצברג	20/07/2016	6187	245	$ 240
שמואל רוזנברג	19/01/2014	6187	97	$ 300
יהודה פלד	03/05/2022	6187	139	$ 240

לפיכך, קבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **300** $.

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	10.80
מרפסות גג	181.15	0.1	18.12
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			28.92
מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
2 חדרי יציאה לגג	46	0.8	36.80
מרפסות גג	153.15	0.2	30.63
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			67.43
תחשיב ההשבחה			
השבחה במ"ר אקו'			38.52
שווי מ"ר מבונה			$ 300
שע"ח			0.796
סה"כ השבחה לחלקה			**9,197.38** ₪

9.3.2. עמדת שמאי המבקשת

שווי

מפנה לשומת השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו"ח 6187/139, שקבע שווי מ"ר מבונה בסך 240 $ בהסתמך על בטאון "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1985 (כמצוין בשומת המשיבה כמוזכר לעיל) ובהסתמך על שומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	**גוש**	**חלקה**	**שווי מ"ר**
לבנה אשד	6187	226	$ 200
יצחק ברמן	6187	80	$ 240
ממוצע שווי מ"ר			$ 220

לפיכך, קבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **220** $.

תחשיב

תוספת לעליות גג 2	28
בניכוי הפסד מרפסת גג 30%	8.4
שווי מ"ר	$ 220
שוליות	0.8
שער חליפין 22/05/85	0.796
השבחה	**2,746** ₪

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. <u>הכרעה</u>

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:

<u>שווי</u>

שמאי הצדדים התבססו על שומות מכריעות לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה. שמאי המשיבה התבססו גם על נתוני ביטאון "מקרקעין וערכם" לחודש אפריל ודצמבר 1980. שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 300 $ ושמאי המבקשת קבע שווי בסך 220 $.

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
אורית גלן	20/10/2022	6187/273	$ 220
יהודה פלד	03/05/2022	6187/139	$ 240
גיל הרצברג	20/07/2016	6187/245	$ 240
יצחק ברמן	13/03/2014	6187/80	$ 240
שמואל רוזנברג	19/01/2014	6187/97	$ 300
לבנה אשד	20/06/2010	6187/226	[1] $ 200

לאור נתוני השווי כאמור ובהתאמה לנכס הנדון, אני מעריך שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **240** $.

<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 131 מ"ר כמפורט בסעיף 0. 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 103 מ"ר[3].

[3] בהתחשב בשטח מרפסת הגג במצב הקודם – 131 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

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
אורית גלן	20/10/2022	6187/273	1	0.2
יהודה פלד	03/05/2022	6187/139	0.8	0.2
גיל הרצברג	20/07/2016	6187/245	1	0.2 עד 30 מ"ר 0.14 מעל 30 מ"ר
יצחק ברמן	13/03/2014	6187/80	1.2	0.2
שמואל רוזנברג	19/01/2014	6187/97	1.1	
לבנה אשד	20/06/2010	6187/226	1.3	
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
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.

9.3.4. <u>תחשיב</u>

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדרי יציאה לגג	18	0.8	14.4
מרפסות גג	131	0.2	26.2
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			40.6

מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדרי יציאה לגג	46	1	46
מרפסות גג	103	0.2	20.6
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			67

השבחה בשטח אקו'	26
שווי מ"ר מבונה	$ 240
שע"ח	0.796
השבחה	**₪ 4,966**
היטל השבחה	**₪ 2,483**

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
מציגים עסקאות שהוצגו בשומת השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 03.05.2022, כדלקמן:

גו"ח	כתובת	תאריך	שטח במ"ר	תמורה	תמורה/מ"ר מתואם
6187/167	בירנבוים 20	04/02/2001	60	₪ 559,305	₪ 7,768
6187/210	קושניר 14	14/03/2001	62	₪ 563,312	₪ 7,571
6187/240	האדמור מקוצק 3	09/01/2001	69	₪ 605,346	₪ 7,311
6187/79	הר סיני 25	27/03/2001	67	₪ 606,680	₪ 7,546
6187/272	הרב יצחק ניסים 5	15/02/2001	76	₪ 759,055	₪ 8,323

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

שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	שווי למר"מ
גיל הרצברג	20/07/2016	6187	245	₪ 2,900
שמואל רוזנברג	19/01/2014	6187	97	₪ 3,000
יהודה פלד	03/05/2022	6187	139	₪ 2,900

לפיכך, קבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **3,000** ₪.

תחשיב

מצב קודם			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
2 חדרי יציאה לגג	46	0.8	36.80
מרפסות גג	153.15	0.2	30.63
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			67.43
מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
2 חדרי יציאה לגג	80	1	80.00
מרפסות גג	119.15	0.25	29.79
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			109.79
תחשיב ההשבחה			
השבחה במ"ר אקו'			42.36
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,000
סה"כ השבחה לחלקה			**₪ 127,073**

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
בהסתמך על שומת השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו"ח 6187/139, קבע שווי מ"ר מבונה בסך **2,900** ₪.
מציין כי, בשומת השמאית המכריעה הגב' אורית גלן בגו"ח 6187/128 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,100 ₪.

תחשיב

תוספת לעליות גג 2	34
בניכוי הפסד מרפסת גג 30%	10.2
שוליות	0.8
שווי מ"ר	2,900 ₪
השבחה	**55,216 ₪**

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 ניתוח) ועל שומות מכריעות, מהן קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 3,000 ₪. שמאי המבקשת הסתמך על שומת השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו"ח 6187/139, וקבע שווי מ"ר מבונה בסך 2,900 ₪.

להלן שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומות מכריעות רלוונטיות:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
אורית גלן	20/10/2022	6187/273	2,100 ₪
יהודה פלד	03/05/2022	6187/139	2,900 ₪
גיל הרצברג	20/07/2016	6187/245	2,900 ₪
יצחק ברמן	13/03/2014	6187/80	2,900 ₪
שמואל רוזנברג	19/01/2014	6187/97	3,000 ₪
לבנה אשד	20/06/2010	6187/226	2,920 ₪

לאור האמור, אני מקבל את השווי למ"ר מבונה בסך **2,900** ₪ כבשומת המבקשת.

מקדם שווי לחדרי גג ומרפסות גג
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'.

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

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
אורית גלן	20/10/2022	6187/273	1	0.2
יהודה פלד	03/05/2022	6187/139	1	0.2
גיל הרצברג	20/07/2016	6187/245	1	0.2 עד 30 מ"ר 0.14 מעל 30 מ"ר
יצחק ברמן	13/03/2014	6187/80	1.3	0.2
שמואל רוזנברג	19/01/2014	6187/97	1.1	
לבנה אשד	20/06/2010	6187/226	1.3	
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
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.

9.4.4. <u>תחשיב</u>

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדרי יציאה לגג	46	1	46
מרפסות גג	103	0.2	20.6
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			66.6

מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדרי יציאה לגג	80	1	80
מרפסות גג	69	0.2	13.8
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			93.8

השבחה בשטח אקו'	27.2
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,900
השבחה	**₪ 78,880**
היטל השבחה	**₪ 39,440**

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

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
מציגים עסקאות שהוצגו בשומת השמאי המכריע מר יהודה פלד מיום 03.05.2022, בגוש 6187 וערכי שווי משומות מכריעות שקבעו שווי מ"ר מבונה 3,500 ₪.
לפיכך, קבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **3,500** ₪.

תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
סוכות מצב קודם	17.60	-0.4	-7.04
סוכות מצב חדש	32.00	0.6	19.20
השבחה במ"ר אקוו'			12.16
שווי מ"ר מבונה			3,500 ₪
סה"כ השבחה לחלקה			**42,560** ₪

9.5.2. עמדת שמאי המבקשת

שווי
מקבל את השווי למ"ר מבונה כבשומת המשיבה בסך **3,500** ₪.

תחשיב

במצב קודם הותר 4.4 מ"ר ליח"ד מקדם 0.5	13.20
שטח סוכות מקדם 0.6	28.80
תוספת שטח	15.60
שוליות	0.8
שווי מ"ר	3,500 ₪
השבחה	**43,680** ₪

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:

מרפסות סוכה
בהתאם להחלטתי לתכנית בב/105/ב, לא תובאנה בחשבון מרפסות סוכה ליחידות הדיור בקומה העליונה. לפיכך, במצב החדש יובא בחשבון שטח 8 מ"ר סוכה ליח"ד בעבור 4 יח"ד ובסה"כ 32 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 שווי:
אני מקבל את מקדם השווי לסוכה במצב הקודם - 0.4 כבשומת המשיבה, כמפורט בהחלטתי לתכנית בב/105, ובמצב החדש - 0.6 כבשומות הצדדים, בשל הגדלת שטח הסוכה והאפשרות לקרות חלק ממנה.

מקדם שוליות
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, לא הובאה בחשבון הפחתה לשוליות.
לאור האמור, לא תובא בחשבון שוליות לתוספת השטח.

שווי
אני מקבל את השווי למ"ר מבונה בסך **3,500** ₪ כמוסכם על הצדדים לאחר שמצאתיו כסביר.

9.5.4. תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
סוכות במצב קודם (4.4 מ"ר ליח"ד)	17.60	0.4	7.04
סוכות במצב חדש (8 מ"ר ליח"ד)	32	0.6	19.20
השבחה בשטח אקו'			12.16
שווי מ"ר מבונה			3,500 ₪
השבחה			**42,560** ₪
היטל השבחה			**21,280** ₪

9.6. תכנית בב/105/פ

9.6.1. עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה- המרה של חדרי היציאה לגג לדירת גג (ביטול שוליות + תוספת ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר). 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 **3,500** ₪.

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

תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
המרת 2 חדרי יציאה לגג לדירת גג	70	0.2	14.00
תוספת 1 ממ"ד בשטח של 7.5 מ"ר	7.5	1	7.50
תוספת סוכות ליחידות הדיור בקומה השלישית	16	0.6	9.60
תוספת 7.5% משטח החלקה (מגלם שוליות)	42.68	0.8	34.14
השבחה במ"ר אקו'			65.24
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,500
סה"כ השבחה לחלקה			**₪ 228,340**

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'. נוספה סוכה בקומת הגג, שטח סוכה הינו עד 8 מ"ר, ע"ח מרפסת גג.

חיוב ממ"ד

אין לחייב על ממ"ד בגין התכנית. בכל שומות הועדה ובכל השומות המכריעות שנערכו בעיר אין חיוב בגין ממ"ד.

קיזוז מרפסת גג

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

שווי

מקבל את השווי למ"ר מבונה כבשומת המשיבה בסך **3,500** ₪.

תחשיב

המרת עליות גג לדירת גג	70
מקדם	10%
שווי אקו' במ"ר	7
תוספת 7.5% מגלם שוליות 0.8, מקדם הפסד מרפסת גג 0.3	23.898
תוספת סוכה מקדם 0.6 בניכוי הפסד מרפסת גג 0.3	3
תוספת שטח אקו'	34
שווי אקו' במ"ר	₪ 3,500
השבחה	**₪ 119,904**

9.6.3. תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

חיוב סוכות

בהמשך לתגובה לתכנית 105ב' כמפורט בסעיף 9.2.3 כי בתכנית בב/105/פ ו- בב/105/פ/1, 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.

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

חיוב ממ"ד

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.

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%.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

שמאי הצדדים מסכימים כי שטח עליות גג של 70 מ"ר יומר לדירת גג, אך חלוקים לעניין מקדם ההשבחה. שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם השבחה 0.2 ושמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם השבחה 0.1.

להלן מקדם ההשבחה שנקבע בגין המרת חדרי גג לדירות גג בשומות מכריעות בסביבה לתכנית זו:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	מקדם המרת חדרי גג לדירת גג
יצחק ברמן	13/03/2014	6187/80	0.2
שמואל רוזנברג	05/05/2014	6124/257	0.2
מנחם מלוכנא	05/12/2013	6124/103	0.2
מוטי דיאמנט	19/09/2012	6190/58	0.2

בהתחשב בשומות מכריעות ובמקדם השווי 1.2 לדירת גג לעומת מקדם שווי 1 לחדר גג, הובא בחשבון מקדם השבחה 0.2 בגין המרת חדרי הגג לדירת גג כבשומת המשיבה.

תוספת סוכה ליח"ד בקומה עליונה

שמאי המשיבה הביאו בחשבון תוספת סוכה ליחידות הדיור בקומה 3.
שמאי המבקשת הביא בחשבון תוספת סוכה לדירת הגג ע"ח מרפסת גג.

בהתחשב בהכרעתי בסעיף 9.5.3 לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי תוספת יחידת הדיור 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.

[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.

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.

תוספת ממ"ד
הצדדים חלוקים לעניין חישוב 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.
התכנית קובעת כי באזורי מגורים ב' ו-ב 1, דירות הגג המאושרות עפ"י תכנית זו יהיו בנוסף למניין יח"ד המותרות, לרבות הקמת ממ"ד נוסף עבור יחידת הדיור הנוספת.
בהתאם לערר חשדר [5], יש לגבות היטל השבחה בגין שטח ממ"ד בדרך של מכר.
לפיכך, בהתחשב במועד הקובע, יובא בחשבון חיוב בעבור שטח ממ"ד של 7.5 מ"ר.

שוליות
שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם שוליות 0.8 לשטח התוספת בשיעור 7.5%.
קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים למקדם שוליות 0.8 לאחר שמצאתיו כסביר.

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 **3,500** ₪.

9.6.5. תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם שוליות	סה"כ
המרת עליות גג לדירת גג	70	0.2	1	14
תוספת ממ"ד	7.5	1	1	7.5
תוספת סוכות ליח"ד בקומה השלישית	16	0.6	1	9.6
תוספת שטח של 7.5%	42.675	1	0.8	34.14
הפסד מרפסת גג	-50.175	0.2	1	-10.035
השבחה בשטח אקו'				55.205
שווי מ"ר מבונה				3,500 ₪
השבחה				**193,218 ₪**
היטל השבחה				**96,609 ₪**

[5] ערר מס' 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

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
מציגים עסקאות שפורטו בשומת השמאית המכריעה הגב' אורית גלן מיום 20.10.2022, כדלקמן:

גוש	חלקה	כתובת	תאריך	שטח מדווח במ"ר	תמורה	שווי מתואם/מ"ר
6187	37	קהילות יעקב 56	17/08/2008	100	₪ 850,000	₪ 8,500
6187	113	קהילות יעקב 23	15/06/2008	80	₪ 980,000	₪ 10,208
6187	113	קהילות יעקב 23	13/04/2008	97	₪ 1,100,000	₪ 9,450
6190	972	בן דוד 30	26/03/2008	75	₪ 700,000	₪ 7,778
6187	38	קהילות יעקב 54	17/01/2008	126	₪ 1,085,760	₪ 8,617
6190	971	בן דוד 34	07/05/2008	112	₪ 1,260,000	₪ 11,250

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

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גוש	חלקה	שווי למר"מ
אורית גלן	20/10/2022	6187	273	₪ 3,700
גיל הרצברג	20/07/2016	6187	245	₪ 3,600
שמואל רוזנברג	19/01/2014	6187	97	₪ 3,700
יהודה פלד	03/05/2022	6187	139	₪ 3,600

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)	48	1	48
השבחה במ"ר אקו'			48
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,700
סה"כ השבחה לחלקה			**₪ 177,600**

9.7.2. עמדת שמאי המבקשת

שוליות
בשומת השמאי המכריע מר יהודה פלד כאמור, לא נקבע מקדם שוליות מכיוון שמדובר בשטח של 3 מ"ר.
בהתאם לקביעת השמאית המכריעה הגב' אורית גלן בגו"ח 6187/128, קבע מקדם שוליות 0.8.

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 שומת השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו"ח 6187/139, קבע שווי מ"ר מבונה בסך **3,600** ₪.

תחשיב

תוספת שטח שרות 8 מ"ר ל- 6 יח"ד	48
סה"כ תוספת שרות לפי 80%	38.4
שווי מ"ר	3,200 ₪
השבחה	**122,880** ₪

9.7.3. תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת

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.

בתכנית בב/105, 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.

שווי
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 הסתמך על שומת השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו"ח 6187/139 וקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,600 ₪ [6].

[6] בתחשיבו הביא בחשבון שווי 3,200 ₪ למ"ר מבונה.

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 בסביבת הנכס הנדון:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו״ח	שווי
אורית גלן	20/10/2022	6187/273	₪ 3,700
יהודה פלד	03/05/2022	6187/139	₪ 3,600
גיל הרצברג	20/07/2016	6187/245	₪ 3,600
שמואל רוזנברג	19/01/2014	6187/97	₪ 3,700

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

9.7.5. <u>תחשיב</u>

תיאור	שטח במ״ר	מקדם אקו'	סה״כ
תוספת זכויות לניצול (8 מ״ר ליח״ד)	48	1	48
שווי מ״ר מבונה			₪ 3,650
השבחה			**₪ 175,200**
היטל השבחה			**₪ 87,600**

9.8. <u>תכנית בב/105/פ/1 (501-0211441)</u>

9.8.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

מהות ההשבחה- תוספת זכויות בשיעור של 6% משטח החלקה ותוספת של 8 מ״ר סוכה לדירת הגג.

<u>נתוני שווי</u>

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 בנייה	מחיר למ״ר ברוטו
1	6187/531	2	11/12/2016	₪ 2,200,000	118	118	5	0/7	2015	₪ 18,644
2	6187/245	0	28/07/2016	₪ 1,550,000	98	98	4	3/22	2016	₪ 15,816
3	6187/245	0	23/06/2016	₪ 1,529,999	98	98	4	2/10	2015	₪ 15,612
4	6187/245	0	20/06/2016	₪ 1,600,000	98	98	4	1/4	2015	₪ 16,327
5	6187/245	0	04/11/2015	₪ 1,479,998	98	98	4	4/22	2015	₪ 15,102
6	6187/245	4	24/08/2015	₪ 1,480,000	98	98	4	4/26	2015	₪ 15,102
7	6187/245	1	04/08/2015	₪ 1,500,001	98	98	4	1/26	2015	₪ 15,306
8	6187/226	6	21/05/2015	₪ 1,180,000	75	75	3	3/5	2015	₪ 15,733
9	6187/226	9	25/03/2015	₪ 1,179,720	73	73	3	5/5	2015	₪ 16,161
10	6187/242	10	24/03/2015	₪ 1,250,000	100	100	4	0/5	2015	₪ 12,500
11	6187/245	0	16/03/2015	₪ 1,499,999	98	98	4	1/4	2015	₪ 15,306
12	6187/245	1	22/02/2015	₪ 1,419,000	98	98	4	3/4	2015	₪ 14,480
13	6187/242	1	18/02/2015	₪ 1,600,000	108	108	4	1/6	2015	₪ 14,815
14	6187/242	17	10/02/2015	₪ 1,530,000	100	100	4	4/6	2015	₪ 15,300
15	6187/242	4	02/02/2015	₪ 1,540,000	100	100	4	1/6	2015	₪ 15,400

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

מס"ד	גו"ח	ת"ח	תאריך עסקה	מחיר מוערך	שטח ברוטו	שטח נטו	חדרים	קומה	שנת בנייה	מחיר למ"ר ברוטו
16	6187/226	20	26/01/2015	₪ 1,235,000	74	74	3	1/5	2015	₪ 16,689
17	6187/242	0	15/01/2015	₪ 1,250,000	75	75	3	2/6	2015	₪ 16,667
18	6187/242	10	08/01/2015	₪ 1,300,000	80	80	3	3/6	2016	₪ 16,250

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

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך	גוש	חלקה	שווי למר"מ
יהודה פלד	03/05/2022	6187	139	₪ 5,200
גבע בלטר	19/04/2020	6195	256	₪ 5,300
רמה מאור	09/08/2022	6195	385	₪ 5,300
אריה אריאל	14/03/2017	6195	33	₪ 5,300
בועז קוט	16/11/2017	6195	410	₪ 5,600

לפיכך, קבעו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **5,300** ₪.

<u>תחשיב</u>

תיאור	שטח מ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
סוכה בדירת הגג במצב החדש	8.00	0.2	1.60
תוספת 6% משטח החלקה (מגלם שוליות)	34.14	0.8	27.31
השבחה במ"ר אקו'			28.91
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,300
סה"כ השבחה לחלקה			₪ **153,234**

9.8.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

התכנית לא הוסיפה סוכה, היא נוספה בתכנית 105פ'.

<u>שווי</u>

בהסתמך על שומת השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו"ח 6187/139, קבע שווי מ"ר מבונה בסך **5,200** ₪.

<u>תחשיב</u>

תוספת 6% שוליות 0.8	27.312
שווי מ"ר	₪ 5,200
השבחה	₪ **142,022**

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>

לפי הוראות התכנית, נוספה במפורש סוכה לכל דירת גג: "לכל דירת גג יתווסף ממ"ד בשטח שע"פ הוראות כל דין וסוכה בשטח שע"פ תכ' תקפות. שטח חדר המדרגות בקומת הגג כשטח חדר המדרגות שבקומה הטיפוסית".
מפנים להכרעת השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6195/410, שקבע השבחה בגין תוספת סוכה לדירת הגג במקדם 0.2.

9.8.4. <u>הכרעה</u>

התכנית מתירה תוספת סוכה בשטח 8 מ"ר ותוספת זכויות בניה עיקריות בשיעור 6%.

<u>תוספת מרפסת סוכה בדירת הגג</u>
שמאי המשיבה הביאו בחשבון תוספת סוכה בדירת הגג בשטח 8 מ"ר במקדם 0.2.
שמאי המבקשת לא הביא בחשבון תוספת סוכה לדירת הגג, שנוספה לדבריו בתכנית 105/פ.

כמפורט בהחלטתי לתכנית בב/105 ובהתאם להחלטת בהימ"ש המחוזי[7], 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>שווי</u>
שמאי המשיבה הסתמכו על עסקאות מכר לדירות מגורים חדשות (ללא הצגת ניתוחן) ועל שומות מכריעות, מהן קבעו שווי מ"ר מבונה בסך 5,300 ₪. שמאי המבקשת הסתמך על שומת השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו"ח 6187/139 וקבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,200 ₪.

בחנתי את עסקאות ההשוואה לדירות מגורים חדשות המוצגות בשומת המשיבה. שווי מ"ר בנוי ממוצע מתקבל מהן הינו כ- 15,600 ₪.

להלן שווי מ"ר מבונה המתקבל בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי	15,600 ₪
מע"מ 17%	13,333 ₪
יזמות 18%	11,300 ₪
עלות בניה	6,100 ₪ [8]
שווי מ"ר מבונה	**5,200 ₪**

לפיכך ובהתחשב בשומת השמאי המכריע מר יהודה פלד בגו"ח 6187/139, אני מקבל את השווי למ"ר מבונה כבשומת המבקשת בסך **5,200** ₪.

---

[7] עת"מ 65869-12-18 הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק נ' ועדת ערר לתכנון ובניה מחוז תל אביב ואח'.
[8] בהתחשב בעלות בניה ישירה בסך 3,770 ₪ לפי מחירון דקל לחודש נובמבר 2015 בהעמסת שטחי שירות בשיעור 25% ועקיפות בשיעור 30%.

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
תוספת שטח עיקרי של 6%	34.14	1	0.8	27.312
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,200
השבחה				**₪ 142,022**
היטל השבחה				**₪ 71,011**

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).

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.

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 בנייה	מחיר למ"ר בנוי ברוטו
1	6187/335	29	11/07/2023	₪ 3,887,000	119	119	5	7/7	2022	₪ 32,664
2	6187/335	27	21/06/2023	₪ 3,000,000	108	108	5	7/7	2022	₪ 27,778
3	6187/335	17	12/06/2023	₪ 2,076,000	97	97	4	4/7	2022	₪ 21,402
4	6187/335	12	12/06/2023	₪ 2,508,000	115	115	5	3/7	2022	₪ 21,809
5	6187/335	21	05/06/2023	₪ 2,400,000	97	97	4	5/7	2022	₪ 24,742
6	6187/335	19	02/04/2023	₪ 3,000,000	117	117	5	5/7	2022	₪ 25,641
7	6187/335	13	21/03/2023	₪ 2,152,000	97	97	4	3/7	2022	₪ 22,186
8	6187/335	9	02/02/2023	₪ 2,100,000	96	96	4	2/7	2022	₪ 21,875
9	6187/266	9	18/01/2023	₪ 4,400,000	117	117	5	1/8	2022	₪ 37,607
10	6187/335	14	08/12/2022	₪ 2,170,000	91	91	4	3/7	2022	₪ 23,846
11	6187/44	3	27/11/2022	₪ 2,000,000	87	87	4	1/5	2022	₪ 22,989
12	6187/335	11	06/10/2022	₪ 2,750,000	110	110	5	3/7	2022	₪ 25,000
13	6187/266	0	07/04/2022	₪ 1,450,000	82	82	4	4/8	2022	₪ 17,683
14	6187/198	0	06/03/2022	₪ 1,723,852	66	66	4	1/5	2022	₪ 26,119
15	6187/335	0	01/03/2022	₪ 2,800,000	115	115	5	1/7	2022	₪ 24,348

מניתוח נתוני השווי, העריכו שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בסך **11,000** ₪.

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	80.00	1	80.00
מרפסות גג	119.15	0.25	29.79
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			109.79
מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מ"ר אקו'**
2 חדרי יציאה לגג	120.00	1	120.00
מרפסות גג	79.15	0.25	19.79
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			139.79
תחשיב ההשבחה			
השבחה במ"ר אקו'			30
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
מקדם שוליות			0.9
סה"כ השבחה לחלקה			**₪ 297,000**

9.9.2. עמדת שמאי המבקשת

מקדם חדר יציאה לגג

גובה 3.5 מ' ברוטו לא רלוונטי מאחר והשימוש המיטבי, במקרה הנדון, בניית דירות גג.

שווי

בחישוב שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה השווי נע בין 21,402 ₪ ל- 32,664 ₪ באותו בניין ברח' טל חיים 10 ובין 17,683 ₪ ל- 37,607 ₪ ברח' השומר 130, ולכן עסקאות ההשוואה לא מוכיחות דבר.

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

בשומת מר יהודה פלד לא נוכה המע"מ כאמור בשומתו. כן, עלויות הבניה שנוכו הן פרטניות לתוספת ולא קיימות עלויות עקיפות. אציין כי הן בשומת מר יעקב הלוי והן בשומת מר דוד בריל, כאמור בהן במפורשות, 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.

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

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
שווי מ"ר	₪ 9,700
השבחה	**₪ 232,800**

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- 11,300 ₪.

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'[9]	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

[9] 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

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 11,000 ₪ 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 בגוש 6192 ו- 6195 ובהתאמה לרכיב המע"מ ולנכס הנדון, קבע שווי מ"ר מבונה בסך 9,700 ₪.

גישת החילוץ
מעסקאות המכר המוצגות בשומת המשיבה, בנטרול עסקה החריגה, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך כ- 25,500 ₪.

להלן שווי מ"ר מבונה המתקבל בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי	25,500 ₪
הפחתת מע"מ 17%	21,795 ₪
הפחתת יזמות 18%	18,470 ₪
עלות בניה	9,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	**9,470 ₪**

שומות מכריעות
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 ₪**

בשומת השמאית המכריעה הגב' אורית גלן בגו"ח 6187/273 וכן, בשומת הח"מ בגו"ח 6190/279 הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪ למועד קובע 18.08.2021.

גישת ההשוואה
בניתוח עסקת המכר לקרקע בגו"ח 6122/343 מיום 01.03.2023, מתקבל שווי מ"ר מבונה, בסך 17,500 ₪ .
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.

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

בהתחשב בנתוני השווי כאמור, אני מקבל את השווי למ"ר מבונה בסך **9,700** ₪ כבשומת המבקשת.

<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.

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.

9.9.5. <u>תחשיב</u>

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדרי יציאה לגג	80	1	80
מרפסות גג[10]	69.36	0.25	17.34
סה"כ שטח אקו' במצב קודם			97.34

מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדרי יציאה לגג	120	1	120
מרפסות גג	29.36	0.25	7.34
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			127.34

השבחה בשטח אקו'	30
שווי מ"ר מבונה	9,700 ₪
מקדם שוליות	0.8
השבחה	**232,800 ₪**
היטל השבחה	**116,400 ₪**

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

[10] בהתחשב בתכסית 35% לקומה ו- 25% שטח משותף בגג, כמפורט בהחלטתי לתכנית בב/105

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 30 בגוש 6187, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	תאריך קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית בב/105/ב	22.08.1980	**112.78** ₪	**56.39** ₪
תכנית בב/105/ד	08.03.1985	**4,966** ₪	**2,483** ₪
תכנית בב/105/ד/2	16.03.2001	**78,880** ₪	**39,440** ₪
תכנית בב/105/ס/2	01.09.2005	**42,560** ₪	**21,280** ₪
תכנית בב/105/פ	28.11.2005	**193,218** ₪	**96,609** ₪
החלטת ועדה מס' 1432008	22.09.2008	**175,200** ₪	**87,600** ₪
תכנית בב/105/פ/1	31.12.2015	**142,022** ₪	**71,011** ₪
תכנית מס' 501-0873794	10.02.2023	**232,800** ₪	**116,400** ₪

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