דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **20.08.2026**

מס' בקשה/מינוי : **1362-2026**

מספרנו : **9153**

לכבוד

עו"ד אלונה כביר[1]
דוא"ל:
באמצעות מר דני טרשצנסקי, שמאי מקרקעין
דוא"ל: dani@ktap.co.il
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה
דוא"ל: yarony@ptikva.org.il
באמצעות מר גיל קידר, שמאי מקרקעין
דוא"ל: gilkeidar15@gmail.com
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה</u>

נכס המהווה בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי

גוש : 6372, חלקה : 127

<u>רחוב שמעוני דוד 16, שכונת נווה עוז, פתח תקווה</u>

1. <u>כתב מינוי</u>

בהתאם להודעת מינוי 1362-2026 מיום 30.06.2026, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. <u>מטרת החלטה</u>

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תוכניות פת/11/1002, פת/5/179, פת/2/2000, פת/2000, פת/מק/2000/ד', פת/מק/2000/א', פת/מק/2000/1ד, פת/מק/2000/2ד, פת/מק/2000/3ד.

גורם המימוש: בדרך של מכר (הסכם נכרת ביום 08.03.2026).

[1] מנהלת עיזבון הגב' שימקו חסיה ז"ל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 13.08.2026, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 14.08.2026 ע"י החת"מ.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב שמעוני דוד 16, שכונת נווה עוז, פתח תקווה.
גוש	:	6372.
חלקה	:	127.
שטח חלקה רשום	:	614.00 מ"ר.
זכויות רשומות	:	חכירה מהוונת.
מהות הנכס	:	חלקה עליה ניצב בית מגורים צמוד קרקע, חד קומתי, חד משפחתי ותיק.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר גיל קידר, מיום 10.06.2026.

6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר דני טרשנסקי, מיום 21.07.2026.

6.3 מכתב תגובת המשיבה, מיום 06.08.2026.

6.4 דרישת תשלום היטל השבחה מטעם הועדה המקומית מיום 11.06.2026.

6.5 3 העתקי רישום מפנקסי הזכויות המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, לגוש 6372 חלקה 127 מיום 13.04.2026, מיום 06.05.2026 ומיום 28.06.2026.

6.6 העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, לגוש 6372 חלקה 126 מיום 12.08.2026.

6.7 העתק אישור העברת זכות חכירה.

6.8 הסכם המכר מיום 08.03.2026 שנחתם בין יורשי המנוחה שימקו חסיה ז"ל לשני פרטיים (המכר המהווה את המימוש הנדון).

6.9 תכניות בקשה להיתר + היתרי בניה מילוליים שהופקו למקרקעין שבנדון – גו"ח 6372/127 (ראה פירוט בפרק הרישוי).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית פת/11/1002	21.10.1976	05.11.1976
תכנית פת/5/179	22.11.1984	07.12.1984
תכנית פת/2/2000	06.09.1987	21.09.1987
תכנית פת/2000	14.05.1992	29.05.1992
תכנית פת/מק/2000/ד'	11.02.1997	26.02.1997
תכנית פת/מק/2000/א'	28.04.1999	13.05.1999
תכנית פת/מק/2000/ד1	12.10.2000	27.10.2000
תכנית פת/מק/2000/ד2	17.09.2001	02.10.2001
תכנית פת/מק/2000/ד3	23.06.2011	08.07.2011

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 תיאור סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה מהווה חלקה, עליה ניצב בית צמוד קרקע חד משפחתי, הידוע בכתובת רחוב שמעוני דוד 16, שכונת נווה עוז, פתח תקווה.

תיאור השכונה

סביבת הנכס מהווה את שכונת נווה עוז, נווה עוז היא אחת השכונות הוותיקות של פתח תקווה, הממוקמת במערב העיר פתח תקוה.

הנכס ממוקם בחלק הצפוני של השכונה מזרחית לדרך יצחק רבין ודרומית לרחוב אבי אורן.

השכונה הוקמה ב-1947 .

השכונה מאופיינת בבניה של בתים פרטיים, צמודי קרקע ותיקים, לצד חדשים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גבולות השכונה הינם כדלהלן:</u>

מצפון - שכונת נווה גנים.
ממזרח - שכונת כפר גנים א'.
מדרום - שכונת כפר גנים ג'.
ממערב - דרך יצחק רבין ומעברה שכונות סטארטסיב ופסגת הדר.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה צמודת קרקע נמוכה בגובה של בין 1-2 קומות בבניה ותיקה בעיקרה לצד בניה צמודת קרקע חדשה.
רחוב שמעוני דוד הינו רחוב פנימי וקצר בשכונה, חד סיטרי, המקביל מדרום לרחוב אבי אורן.
תחילתו במפגש עם רחוב הצייר ממזרח וסופו במפגש עם רחוב לוינסון ממערב.
הנכס מושט ההחלטה ממוקם מעברו הצפוני של הרחוב.

<u>פיתוח</u>

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>

מרחוב שמעוני דוד מדרום.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גו"ח	:	גוש: 6372, חלקה: 220.
שטח חלקה רשום	:	614.00 מ"ר.
צורת החלקה	:	מלבנית. בעלת חזית דרומית באורך כ-18 מ' לרחוב שמעוני דוד ועומק של כ-34 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים מישוריים.
בינוי	:	על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, חד-משפחתי חד-קומתי, ותיק.

8.3 <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>

מושא ההחלטה מהווה חלקה עליה ניצב בית מגורים חד משפחתי חד קומתי ותיק.
כעולה משומת המבקשת, הבית שופץ במהלך השנים, לרבות החלפת גג, אינסטלציה ועוד.

<u>סוג בניה</u>

בנייה קונבנציונאלית, מבנה הבנוי משלד בטון וקירות חוץ מבלוקים בחיפוי טייח וגג רעפים משופע.

<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>

בזמן הביקור בנכס, מבנה ותיק במצב פיזי ותחזוקתי סטנדרטי התואם את גילו הכרונולוגי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תשריט החלקה וסביבתה (מאתר גוב מאפ)



צילום הנכס מכיוון מערב (ממערכת סימפלקס)



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

תמונת הנכס (מעת הביקור)





תמונת פנים הנכס (משומת המבקשת)





רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 147817 מיום 28.06.2026, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גו"ח	:	6372/127.
שטח חלקה	:	614.00 מ"ר.
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות.
חכירות	:	רשומה חכירה ע"ש שימקו חסיה (ז"ל), החלק בנכס – בשלמות. חכירה ראשית מהוונת, קיימת הגבלה בהעברה, אין הגבלה בירושה, תאריך סיום 30.06.2046,
הערות	:	רשומה הערה לטובת הועדה המקומית על חוב להיטל השבחה, על כל החוכרים. רשומה הערה על מינוי מנהל עיזבון, עו"ד כביר אלונה, תיק בימ"ש לענייני משפחה פ"ת מס' 69162-07-23 מיום 15.04.2024. רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת שכונת פועלים חקלאית נווה עוז בפ"ת אגודה שיתופית בע"מ, הימנעות מעשיי עסקה 24.04.2025, על כל החוכרים. רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת 2 פרטיים (רוכשי הנכס מושא ההחלטה -ד.ד) הסכם 01.02.2026, על כל החוכרים.

9.2 הסכם מכר

כעולה מהעתק הסכם המכר, שנחתם ביום 08.03.2026 בין יורשי המנוחה שימקו חסיה ז"ל (באמצעות מנהלת העיזבון עו"ד אלונה כביר) לבין שני פרטיים, נמכרו זכויות החכירה המהוונות של המנוחה שימקו חסיה ז"ל בחלקה הנדונה ובית המגורים החד משפחתי הניצב בחלקה, תמורת 8,820,000 ₪.

9.3 אישור העברת זכות חכירה

הועבר לעיוני מסמך אישור זכות חכירה שאינו קריא. ניתן להבין ממנו כי מדובר בזכויות החכירה בחלקה הנדונה, אך מעבר לכך, אינו קריא. יצוין כי המסמך לא צוין בפרק המשפטי בשומות הצדדים.

הערות הח"מ למצב המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

החלק היחסי להגדרת זכויות הנישומה האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשת חולקת על כך עומדת בפניה האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

10. מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.

תכנוני – מצב קודם

תכנית פת/1002/3ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20.05.1971.

ייעוד - החלקה מסווגת בתחום אזור מגורים א'.

שימושים - מגורים, בתכניות מפורטות יותרו גם השימושים הבאים: מועדון, חנויות, בתי מלון ועוד.

שטח מגרש מינ' - 750 מ"ר.

זכויות בנייה - אחוז בניין מקסימלי בקומות משטח המגרש - 20%.
בקומת עמודים כולל שטח חדר המדרגות 60% קומת עמודים מפולשת.

מס' קומות - 1 או 2.

מבנה עזר - במגרש עם בית בן דירה אחת, יותר מבנה עזר של 6 מ"ר ליח"ד, ולבית שבו יותר מדירה אחת לא יותר מ- 12 מ"ר.

נספחים - תותר תוספת 3% לנספחים.

מרפסות - מרפסת הסגורה משלושה צדדים בעומק עד 1.5 מ' ומרפסת הסגורה משני צדדים בעומק עד 1.8 מ' לא ייכללו במניין שטחי הבנייה.

קווי בניין - צדדי: 1/5 מרוחב המגרש, (מינימום 3 מ', מקסימום 4 מ'), אחורי: 6 מ'.

תכנית פת/1002/3ד' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.05.1973.
התכנית משנה את זכויות הבנייה באזור א', כדלהלן:

זכויות בנייה - לקומה 22%.

קווי בניין - במבנה דו משפחתי, קו צדדי 3 מ'.

מרפסות - תותר הבלטת מרפסות בכפוף לתנאים המפורטים בתכנית.
סגירת מרפסות השירותים והמטבח לא יחשבו באחוזי הבנייה, לפי החלטה הוועדה המקומית.

חדרי מדרגות - רוחב פנימי לחדר מדרגות הינו 2.4 מ' ואורך מרבי עד 1.5 מ'.
זכויות לחדרי מדרגות הינו 10 מ"ר לקומה, ולא יותר מ- 4 קומות.

חניה - תותר הקמת סככות לחניית מכוניות בשטח של 15 מ"ר בקו 1.0 מ' לחזית, ובמבנים בהם יוקם מבנה בקומה א' על הקרקע, עד גבול החלקה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית פת/11/1002 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2265 מיום 21.10.1976.

מטרת התוכנית:

לשנות את מגבלות הבניה באזור מגורים א' לרבות מספר הקומות, מספר הדירות במגרש, אחוזי הבניה, קווי הבניין, גודל חלקה ולקבוע הוראות כלליות.

התכנית קובעת כי תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף או הופקדו לפני שתכנית זו קיבלה תוקף תישארנה בתוקף.

התכנית קובעת כי אחוזי הבניה המרביים המותרים הינם בחלוקה כדלהלן:

שטח חלקה	אחוזי בניה מירביים		מס' קומות	צפיפות מותרת	קווי בניין			מס' מ.ח
במ"ר	בקומה	סה"כ	מותר	(יח"ד למגרש)	קדמי	צדדי	אחורי	לכל יח"ד
500-899	30%	40%	2	2	כמסומן בתכנית מתאר	4	6	1
900 ויותר	30%	40%	2	4	כמסומן בתכנית מתאר	4	6	1

במקרה של בניית בית דו-משפחתי ניתן להקטין את המרווח הצדדי עד 3 מ'.

בחלקות אשר שטחן קטן מ- 500 מ"ר ו/או אורך החזית קטן מ- 18 מ', תחויב בניה בקיר משותף עם חלקה גובלת.

תכנית פת/5/179 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3126 מיום 22.11.1984.

מטרת התוכנית:

א. לקבוע הוראות בניה באזור מגורים א'.

ב. הקטנת קווי בנין קדמיים מ- 8 מ' ל- 5 מ'.

ג. הרחבת דרכים.

ד. קביעת שבילי מעבר ציבורי.

ה. יעוד שטחים למסחר וחזית מסחרית.

ו. יעוד שטחים לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח.

תשריט התכנית:

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה בייעוד מגורים א'.

הוראות התכנית:

שטח מגרש מינ' - 500 מ"ר.

זכויות בנייה - 30% לקומה מרבי.

מס' קומות - 2.

סה"כ זכויות בנייה - 60% מרבי.

צפיפות - 4 יח"ד לדונם נטו.

קווי בניין - קדמי לפי תשריט: 5 מ', צדדי: 4 או 1/5 רוחב ו- 3 מ' בדו-משפחתי, אחורי – 6 מ'.

חניה - בהתאם לתקן ולשביעות רצון מהנדס העיר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית פת/2/2000</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3478 מיום 06.09.1987.
מטרת התכנית הינה לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה, בתחום מרחב התכנון המקומי פתח תקווה.

הוראות - הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:
<u>בבתי מגורים חד או דו משפחתיים או טורי צמודי קרקע</u>, תותר בנית מרתף לשימושים של מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינות תחביב למשפחה.
שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.
<u>בבתי מגורים שהם בתי קומות</u> תותר בניית מרתף לשימושים של מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד ובהיקף של 3 מ"ר ליח"ד כאשר שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות, שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין.
המרתף ירשם על כל הדיירים כרכוש משותף.
בבתי מגורים רבי קומות, תתאפשר קומת מרתף נוספת.

חניה - תותר חנייה תת קרקעית בקו בניין 0 בהסכמת השכן.

<u>תכנית פת/2000</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4004 מיום 14.05.1992.

ייעוד - צפיפות מגורים נמוכה - מגורים א'.

שימושים - בנייני מגורים. הוועדה המקומית רשאית לאשר במסגרת היתר בנייה לבניינים חדשים שימוש למשרד, סטודיו וחדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים באותו בית בתנאי שהנ"ל מהווה חלק מדירת המגורים ושטחו לא יותר מ- 30 מ"ר ובבניינים חדשים בכפוף לכך שהבקשה תידון בהתאם להוראות שימוש חורג.
בנייני עזר, מגרשי חניה, ומוסך לדיירי הבית.
באזורי מגורים יהיו אסורים שימושי תעשייה מכל סוג כולל תעשייה זעירה, בתי מלאכה שאינם מיועדים לשירותי תיקונים ביתיים ואישיים, מחסנים סיטונאים וקמעונאיים וכו'.

אורך חזית מינ' - 18 מ'.

שטח מגרש מינ' - 500 מ"ר.

מס' קומות - 2 קומות+ עליית גג+ מרתף.

היקף בינוי - 30% X 2 קומות + 10% בעליית גג = סה"כ 70% בניה.
בנוסף 50 מ"ר מרתף ליחידה לפי הוראות תכנית פת/2/2000.

מבנה עזר - בבניינים חד-קומתיים, בני יח"ד אחת או 2 יח"ד ובבניינים דו-קומתיים בני 1-4 יח"ד, רשאית הוועדה להרשות לבנות רק בניין עזר אחד שגובהו עד 2.2 מ' ושטחו לא יעלה על 9 מ"ר ליח"ד אחת.

צפיפות מגורים - 4 יח"ד לדונם נטו.

קווי בניין - קדמי – כפי שסומנו בתכנית מתאר או תכנית בניין עיר קיימת, צדדי – 3 מ', אחורי – 6 מ'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית פת/מק/2000/ד'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11.02.1997.
תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה.
התכנית משנה את הוראות תכנית פת/ 2000 וקובעת גובה גג מירבי באזורי מגורים א' כדלקמן:

פרגולות וגגונים	-	בבתים ובדירות צמודי קרקע תותר הקמת פרגולה עד 2/3 מקו הבניין האחורי ועד מחצית מקו הבניין הצדדי. בחזית תותר פרגולה וגגוני כניסה עד מחצית מקו בנין קדמי.
גובה בניה	-	באזור מגורים א' ואי מיוחד: גג שטוח - 6.5 מ'. גג רעפים - 9 מ' (ממפלס הכניסה עד שיא גג רעפים).
מספר מבנים	-	בבתים צמודי קרקע על המגרש: באזורי מגורים א' ואי מיוחד, וכן במגרשים באזורי מגורים אחרים בהם בנינים צמודי קרקע עד 2 קומות ועליית גג, תותר הקמת מספר מבנים על חלקה אחת בכפוף למס' תנאים ביניהם: הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית שתכלול מיקום הבניינים והמרחק ביניהם, שבילי גישה, גובה ומפלסים ועוד.
תכסית קרקע	-	45% (עיקרי ושירות). תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בכפוף לכך שלא תהיה חריגה מקווי בניין, מגובה ומס' קומות ועוד.
מעלית	-	תותר תוספת מעלית למבנה הקיים בעורף הבניין או בצדדיו במרחק של עד 2 מ' מגבול החלקה.
גזוזטרה	-	מותרת הבלטת גזוזטראות הנמצאות בגובה של לפחות 2.5 מ' מעל הקרקע מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי, עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור לפי הנמוך מבין השניים.
בניה במשותף	-	באזורי מגורים ב' ב-1 ג' ומסחרי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר, ובאישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לשתי החלקות.
קווי בניין למרתף	-	יותר קו בנין אפס למרתף בכל היעודים (למעט מגורים א'). במגורים א' ואי מיוחד קו הבניין של המרתף יהיה לפי קונטור הבניין או לפי קווי הבניין עפ"י התכנית החלה על המגרש, לפי הגדול שביניהם.

<u>תכנית פת/2000/א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4745 מיום 28.04.1999.
מטרת התכנית קביעת היקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע ושינויים בהוראות הבניה ביחס לחדרים על הגג וביחס למרתפים.

מחסן	-	<u>מחסן כמבנה נפרד מהמבנה הראשי</u> - נותר ללא שינוי מהוראות תכנית פת/2000. במידה ויבנה מרתף מתחת להיטל כל קומת הקרקע של המבנה, לא תותר בניית מחסן כמבנה נפרד. <u>מחסן כחלק מהמבנה הראשי</u> - תותר הקמת מחסן בשטח של עד 12 מ"ר כחלק מהמבנה הראשי ללא חריגה מקווי הבניין.
ממ"ד	-	תותר תוספת ממ"ד לבניין קיים או מאושר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

חניה מקורה - תותר הקמת חניה מקורה בשתי חלופות:

א. <u>חלופה 1 – חניה עילית:</u> מקום בו מותר לבנות חניה מקורה לרכב אחד, ניתן יהיה להוסיף חניה מקורה נוספת בכפוף למס' תנאים (רוחב הרחוב פחות מ- 28 מ', גודל חניה לא יעלה על 15 מ"ר וגודל שתי החניות עד 30 מ"ר, כניסה אחת לשתי החניות).

ב. <u>חלופה 2 – חניה תת קרקעית:</u> חניה תת קרקעית תותר בשטח של עד 36 מ"ר לשני כלי רכב. מרתף הממוקם בתחום המרווח הצדדי ו/או האחורי – לא יבלוט שום חלק מהמרתף מעל מפלס הקרקע הסופיים.

חדרים על הגג - הוראות תכניות פת/1273 ו- פת/1273/א' ימשיכו לחול, זולת השינויים הבאים.

תותר בניית חדרים על הגג באזורי מגורים ב',ב'1,ב'2,ב2 מיוחד, משופר, ג', ג' מיוחד, אזור מיוחד ואזור מסחרי.

תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שפחות מ- 2 מ' ממעקה הגג.

בגג שרוחבו אינו עולה על 8 מ' לא תותר בניה במרחק פחות מ-1.5 מ' מהמעקה.

חדר הגג שיבנה יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת.

הכניסה תותר רק מהדירה שמתחתיו. שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.

מקום שהיה מותר טרם אישור תכנית זו בניית חדר על הגג, תותר עפ"י תכנית זו תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה הפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם (שהיה מותר על פי תכנית תקפה).

מרתפים - **בבניה צמודת קרקע:**

תותר בניית שטח מרתף אשר ישתרע מתחת לכל שטח קונטור הבניין בקומת הכניסה ויהווה שטח בנייה עיקרי. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע ופני תקרת המרתף הבולט מקו היטל קומת הקרקע לא יחרוג מעל 45 ס"מ מפני הקרקע הסופיים.

בבניה בבתי קומות:

תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר מחסן לכל יח"ד.

<u>תכנית פת/מק/2000/ד'1</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4926 מיום 12.10.2000.

<u>מטרת התוכנית:</u>

א. שינוי הוראות בדבר בניה בקיר משותף.

ב. שינוי הוראות בינוי בדבר פרגולות.

ג. קביעת קווי בנין לבריכות בבתי מגורים צמודי קרקע.

<u>הוראות התכנית:</u>

קיר משותף - תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי אותם חלקות.

פרגולות - התכנית מתירה בבתים משותפים בניית פרגולה עד מעקה הגג.

בריכות - התוכנית מתירה באזורי מגורים צמודי קרקע (בתי מגורים בגובה של עד 2 קומות ועליית גג בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם נטו) הקמת בריכות שחיה, בקווי בניין צדדי ואחורי "0".

חדר המכונות של הבריכה ימוקם בתחום קווי הבניין של המגרש ובמניין שטחי השירות במגרש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנית פת/מק/2000/ד'2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5019 מיום 17.09.2001.

מטרת התכנית הינה שינוי קו בניין לחזית עבור מוסך באזור מגורים צמוד קרקע מ- 1 מ' ל- 0 מ'.

הוראות בניה - באזור מגורים א' ו- א' מיוחד יותר קו בניין "0" למוסך לחזית הרחוב, בתנאי ששער החניה לא יפתח לכיוון המדרכה.

תכנית פת/מק/2000/ד'3 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6253 מיום 23.06.2011.

מטרת התכנית הינה קביעת גובה מקסימלי למבנים צמודי קרקע ביעוד אזור מגורים א' וקווי בניין באזור זה.

במבנה בעל גג שטוח:

גובה רצפת קומת הגג תהיה עד 7.00 מ' ממפלס 0.00.

גובה המעקה מעל הקומה השנייה יהיה עד 8.10 מ' ממפלס 0.00.

מרחק הנסיגה מהמעקה עד לחדרי עליית הגג יהיה מינימום 1.80 מ'.

גובה נטו לחדרי עליית הגג יהיה 2.5 מ'.

במבנה בעל גג עם שיפוע לצדדים ובמבנה בעל גג עם שיפוע לחזית ולעורף:

גובה הקיר בחזית הצד/קדמית ואחורית יהיה עד 8.10 מ' ממפלס 0.00 (לא כולל עובי גג).

שיפוע גג יהיה 30-35 מעלות.

קו בניין צדדי מינימלי 3.00 מ'.

גובה נטו לחדרי עליית הגג יהיה מינימום 2.5 מ'.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קודם

אישור חתום מיום 25.07.1951

לפיו הותר להקים מחסן[2].

היתר בניה מס' 3897 מיום 15.09.1952[3]

להגדלת חדר ותוספת חדר ומרפסת.

אישור חתום מיום 16.04.1974

לפיו הותרה בקשה לתוספת חדר ושירותים[4].

היתר בניה מס' 836 מיום 04.06.1974

לתוספת חצי חדר לדירה +שירותים.

בהתאם לטבלת השטחים שבתכנית הבקשה להיתר:

שטח קיים 98.3 מ"ר + 15.80 מ"ר (מוצע) – סה"כ 114.1 מ"ר. בנוסף קיים מבנה עזר בשטח 12 מ"ר.

בהתאם לחישובי השטחים שבגוף התכנית:

שטח קיים 106.64מ"ר + 15.80 מ"ר (מוצע) – סה"כ 122.40 מ"ר. בנוסף קיים מחסן בשטח 12 מ"ר.

השטח המוצע 15.80 מ"ר מהווה שטח נוסף של 11.80 מ"ר ומרפסת בשטח 4 מ"ר.

רישוי – מצב חדש

לא רלבנטי.

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם לשומות הצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין מושא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקשת.

[2] **האישור מופנה למר פרגו צבי הרשום כבעל הבניין בתכנית הבקשה להיתר בגינה ניתן היתר 3897.**

[3] **נמצאה תכנית בקשה להיתר חתומה לפיה בגינה ניתן היתר 3897.**

[4] **האישור מופנה למר שמקו מאיר.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

11. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן השבחה למקרקעין מושא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכוח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3 ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישומה והגדרת הזכויות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	גובה ההשבחה [שומת משיבה]	גובה ההשבחה [שומת מבקשת]
תכנית פת/11/1002	05.11.1976	0 ₪	0 ₪
תכנית פת/5/179	07.12.1984	13,348 ₪	10,044 ₪
תכנית פת/2/2000	21.09.1987	16,427 ₪	1,246 ₪
תכנית פת/2000	29.05.1992	67,049 ₪	5,965 ₪
תכנית פת/מק/2000/ד'	26.02.1997	15,043 ₪	1,726 ₪
תכנית פת/מק/2000/א'	13.05.1999	203,322 ₪	7,568 ₪
תכנית פת/מק/2000/1ד	27.10.2000	0 ₪	0 ₪
תכנית פת/מק/2000/2ד	02.10.2001	0 ₪	0 ₪
תכנית פת/מק/2000/3ד	08.07.2011	55,190 ₪	2,705 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 10.06.2026

עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון, הובאו בחשבון, בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. מיקום הנכס שבנידון, סביבתו והמבנה הבנוי עליו.
2. שטח המגרש וצורתו לחישוב הזכויות בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
3. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
4. בעקבות פס"ד "פמיני" ההשבחה והיטל ההשבחה יחושב בסמוך לאישור כל תכנית משביחה.
5. לאור המבנה הקיים אשר נבנה בשנות הארבעים ואולי אף לפני והתקבלו היתר שינויים בשנת 1952 והיתר שינויים נוסף בשנת 1974 אין ספק כי בשנת 1999 השווי המיטבי הינו שווי מגרש ריק עם כל זכויות הבניה המוקנות למגרש ולכן למען הזהירות ניתנה דחייה של 12 שנה לתוכנית שמאפשרת הקמת מרתפים.
6. מחירי המקרקעין בסביבה הקרובה בהתאמה לתאריכים הקובעים ובהתאמה לשומות מכריעות בשכונת נווה עוז.

7. **תחשיבים:**

פת/11/1002

תחשיב השבחה:

פת/11/1002				
תאריך קובע	5.11.1976			
שטח מגרש	614			
מצב קודם		ז. בניה	מקדם	שטח אקו'
קומת קרקע	614	0.22	1	135.08
קומה א'	614	0.22	1	135.08
מבנה עזר	614	0.03	0.4	7.368
מרפסות	138.38	0.25	0.5	17.2975
חצר	443.2025		0.25	110.80063
סה"כ אקו'				405.62613
מצב חדש		ז. בניה	מקדם	שטח אקו'
קומת קרקע	614	0.2	1	122.8
קומה א'	614	0.2	1	122.8
מבנה עזר	614	0.03	0.4	7.368
חצר	472.78		0.25	118.195
סה"כ אקו'				371.163
השבחה				-34.463125

התוכנית הנ"ל תוכנית פוגעת ועפ"י הילכת בית הכרם התוכנית במצב הקודם הינה פת/11/1002

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>פת/5/179</u>

הכרעות שמאים מכריעים בשכונת נווה עוז

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה
ניקי פרימו	הקשת 5	6371	384	$250
דוד טיגרמן	הניצנים 29	6371	253	₪150
נורית ג'רבי	התאנה 12	6371	278	₪150
גיל הרצברג	אלכסנדר זיד 43	6371	381	₪150
עומר סרחאן	הניצנים 4	6371	58	₪150
אוולין דודזון שמאמה	הגפן 10	6371	408	₪150
ארנון גולדברג	הגפן 8א	6371	406	₪150

שווי מ"ר מבונה בממוצע= 150 ₪ למ"ר

<u>תחשיב השבחה</u>:

פת/5/179				
תאריך קובע	7.12.1984			
שטח מגרש	614			
מצב קודם		ז. בניה	מקדם	שטח אקו'
קומת קרקע	614	0.2	1	122.8
קומה א'	614	0.2	1	122.8
מבנה עזר	614	0.03	0.4	7.368
חצר	472.78		0.25	118.195
סה"כ אקו'				371.163

מצב חדש		ז. בניה	מקדם	שטח אקו'
קומת קרקע	614	0.3	1	184.2
קומה א'	614	0.3	1	184.2
חצר	429.8		0.25	107.45
סה"כ אקו'				475.85
השבחה				**104.687**
מקדם התאמות				**0.85**
שווי למ"ר מבונה				**150** ₪
סה"כ השבחה				**13,348** ₪
היטל השבחה		**0.5**		**6,674** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית פת/2/2000</u>

תוספת 50 מ"ר מרתף לכל יחידה

הכרעות שמאים מכריעים בשכונת נווה עוז

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה
עאטף עאלם	האביב 1	6371	381	₪590
אוולין דודזון שמאמה	הגפן 10	6371	408	₪590
דוד טיגרמן	הניצנים 29	6371	253	₪590
ניקי פרימו	הקשת 5	6371	384	₪590
ניקי פרימו	האביב 5	6371	379	₪590
גיל הרצברג	א. זייד 43	6371	381	₪590
ארנון גולדברג	הגפן 8א	6371	406	₪590

שווי מ"ר מבונה בממוצע= 590 ₪ למ"ר

<u>תחשיב השבחה</u>:

פת/2/2000				
תאריך קובע	21.9.1987			
שטח מגרש	614			
מצב קודם		ז. בניה	מקדם	שטח אקו'
קומת קרקע	614.0	0.3	1	184.2
קומה א'	614.0	0.3	1	184.2
חצר	429.8		0.25	107.5
סה"כ אקו'				**475.9**
מצב חדש		ז. בניה	מקדם	שטח אקו'
מרתף	2	50	0.5	50
קומת קרקע	614.0	0.3	1	184.2
קומה א'	614.0	0.3	1	184.2
חצר	429.8		0.25	107.45
סה"כ אקו'				**525.9**
השבחה				**50.0**
דחייה 12 שנים ב-5% עד 1999				**0.557**
שווי למ"ר מבונה				**590** ₪
סה"כ השבחה				**16,427** ₪
היטל השבחה		**0.5**		**8,213** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית פת/2000</u>

תוספת 10% בעליית הגג

הכרעות שמאים מכריעים בשכונת נווה עוז

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה
עאטף עאלם	האביב 1	6371	381	₪1,598
אוולין דודזון שמאמה	הגפן 10	6371	408	₪1,480
דוד טיגרמן	הניצנים 29	6371	253	₪1,560
ניקי פרימו	הקשת 5	6371	384	₪1,575
ניקי פרימו	האביב 5	6371	379	₪1,560
גיל הרצברג	א. זייד 43	6371	381	₪1,500
ארנון גולדברג	הגפן 8א	6371	406	₪1,480

שווי מ"ר מבונה בממוצע= 1,560 ₪/למ"ר

<u>תחשיב השבחה</u>:

פת/2000				
תאריך קובע	29.5.1992			
שטח מגרש	614			
מצב קודם		**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	2	50	0.5	50.0
קומת קרקע	614	0.3	1	184.2
קומה א'	614	0.3	1	184.2
חצר	429.8		0.25	107.45
סה"כ אקו'				**525.9**
מצב חדש		**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	2	50	0.5	**50**
קומת קרקע	614	0.3	1	184.2
קומה א'	614	0.3	1	184.2
עליית גג	614	0.1	0.7	43.0
חצר	429.8		0.25	107.5
סה"כ אקו'				**568.8**
השבחה				**42.980**
שווי מ"ר מבונה				**1,560** ₪
סה"כ השבחה				**67,049** ₪
היטל השבחה		**0.5**		**33,524** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית פת/2000 /ד'</u>

ניוד זכויות בין הקומות

הכרעות שמאים מכריעים בשכונת נווה עוז

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	התאנה 12	6371	278	₪3,540
אוולין דודזון שמאמה	הגפן 10	6371	408	₪3,200
דוד טיגרמן	הניצנים 29	6371	253	₪3,540
ניקי פרימו	הקשת 5	6371	384	₪3,545
ניקי פרימו	האביב 5	6371	379	₪3,545
גיל הרצברג	א. זייד 43	6371	381	₪3,500
ארנון גולדברג	הגפן 8א	6371	406	₪3,200

שווי מ"ר מבונה בממוצע= 3,500 ₪/למ"ר

<u>תחשיב השבחה</u>:

פת/2000/ד'				
תאריך קובע	26.2.1997			
שטח מגרש	614			
מצב קודם		**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	2	50	0.5	50.0
קומת קרקע	614.0	0.30	1	184.2
קומה א'	614.0	0.30	1	184.2
עליית גג	614.0	0.1	0.7	43.0
חצר	429.8		0.25	107.45
סה"כ אקו'				**568.8**
מצב חדש				
מרתף	2	50	0.5	50.0
קומת קרקע	614.0	0.3	1	184.2
קומה א'	614.0	0.3	1	184.2
עליית גג	614.0	0.1	0.7	43.0
חצר	429.8		0.25	107.45
שיפור תכנוני	10%	4.298	1	4.298
סה"כ				**573.1**
השבחה				**4.298**
שווי מ"ר מבונה				**3,500** ₪
השבחה				**15,043** ₪
היטל השבחה		**0.5**		**7,522** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית פת/2000/א</u>

מהות ההשבחה הגדלת מרתף לקונטור הקומה והפיכת שטח המרתף לשטח עיקרי+ מחסן 12 מ"ר

הכרעות שמאים מכריעים בשכונת נווה עוז

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	התאנה 12	6371	278	₪3,700
אוולין דודזון שמאמה	הגפן 10	6371	408	₪3,300
דוד טיגרמן	הניצנים 29	6371	253	₪3,930
ניקי פרימו	הקשת 5	6371	384	₪3,700
ניקי פרימו	האביב 5	6371	379	₪3,700
גיל הרצברג	א. זייד 43	6371	381	₪3,700
ארנון גולדברג	הגפן 8א	6371	406	₪3,600

שווי מ"ר מבונה בממוצע 3,700 ₪ למ"ר

<u>תחשיב השבחה</u>:

פת/2000 א'				
תאריך קובע	13.5.1999			
שטח מגרש	614			
מצב קודם		**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	**2**	50	0.5	50
קומת קרקע	614.0	0.3	1	184.2
קומה א'	614.0	0.3	1	184.2
עליית גג	614.0	0.1	0.7	43.0
חצר	429.8		0.25	107.5
שיפור תכנוני	10%	4.298	1	4.3
סה"כ				**573.1**
מצב חדש				
מרתף בקונטור	**614**	0.3	0.56	103.2
קומת קרקע	614	0.3	1	184.2
קומה א'	614	0.3	1	184.2
עליית גג	614	0.1	0.7	43.0
שיפור תכנון	10%	42.98	1	4.3
מחסן	12		0.4	4.8
חצר	417.8		0.25	104.5
סה"כ אקו'				**628.1**
סה"כ השבחה				**54.952**
שווי מ"ר מבונה				**₪ 3,700**
השבחה				**₪203,322**
היטל השבחה		**0.5**		**₪101,661**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>פת/2000/ד/1</u>

קו בניין לבריכת שחיה

לא נוצרה חבות בהיטל השבחה במקרה שבנדון.

<u>פת/2000/ד/2</u>

לא נוצרה חבות בהיטל השבחה במקרה שבנדון.

<u>פת/2000/ד/3</u>

הגבהת המבנה ואפשרות להקמת חדר יציאה לגג במקום עליית גג

הכרעת שמאים מכריעים בשכונת נווה עוז

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	התאנה 12	6371	278	₪5,000
אוולין דודזון שמאמה	הגפן 10	6371	408	₪4,500
דוד טיגרמן	הניצנים 29	6371	253	₪5,000
ניקי פרימו	הקשת 5	6371	384	₪5,000
ניקי פרימו	האביב 5	6371	379	₪5,000
גיל הרצברג	א. זייד 43	6371	381	₪5,000
ארנון גולדברג	הגפן 8א	6371	406	₪5,000

שווי מ"ר מבונה בממוצע הינו 5,000 ₪ למ"ר

<u>תחשיב השבחה</u>:

פת/2000/ד"/3				
שטח מגרש	614			
מצב קודם		**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף בקונטור	**614**	0.3	0.56	103.2
קומת קרקע	614	0.3	1	184.2
קומה א'	614	0.3	1	184.2
עליית גג	614	0.1	0.7	43.0
שיפור תכנון	10%	42.98	1	4.3
מחסן	12		0.4	4.8
חצר	417.8		0.25	104.5
סה"כ אקו'				**628.1**
מצב חדש		**ז. בניה**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף בקונטור	**614**	0.3	0.56	103.2
קומת קרקע	614	0.3	1.03	189.7
קומה א'	614	0.3	1	184.2
חדר יציאה לגג	614	0.1	1.2	73.7
מחסן	12		0.4	4.8
חצר	417.8		0.2	83.6
סה"כ מצב חדש				**639.1**
סה"כ השבחה				**11.038**
שווי מ"ר מבונה				**₪ 5,000**
סה"כ השבחה				**₪ 55,190**
היטל השבחה		**0.5**		**₪ 27,595**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הריני מעריך ההשבחה שנוצרה בנכס שבנדון כדלקמן:

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה בגין אישור ת.ב.ע	היטל השבחה
פת/11/1002	5.11.76	₪0	₪0
פת/5/179	7.12.84	₪13,348	₪6,674
פת/2/2000	21.9.87	₪16,427	₪8,213
פת/2000	29.5.92	₪67,049	₪33,524
פת/2000/ד	26.2.97	₪15,043	₪7,522
פת/2000/א	13.5.99	₪203,322	₪101,661
פת/2000/ד1	27.10.00	₪0	₪0
פת/2000/ד2	2.10.01	₪0	₪0
פת/2000/ד'3	10.7.11	₪55,190	₪27,595

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקשת בהתאם לשומת המבקשת מיום 21.07.2026

גורמים ושיקולים

בבואנו לאמוד את ההשבחה במקרקעין הנדונים הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

1. חלקה 127 בגוש 6372 שטחה הרשום 614 מ"ר.
2. המקרקעין בחזית לרחוב דוד שמעוני 16, שכונת נווה עוז בפתח תקווה. עורף **המגרש סמוך לדרך סואנת אבי אורן.**
3. הובא בחשבון סביבת הנכס והפיתוח הסביבתי הקיים.
4. מימוש זכויות הבנייה בדרך של מכר
5. המועדים הקובעים
   - ✓ אישורה של תוכנית פת/5/179 07.12.1984
   - ✓ אישורה של תוכנית 2/2000 21.09.1987
   - ✓ אישורה של תוכנית 2000 29.05.1992
   - ✓ אישורה של תוכנית 2000/ד 26.02.1997
   - ✓ אישורה של תוכנית 2000/א 13.05.1999
   - ✓ אישורה של תוכנית פת/מק/2000/ד/1 27.10.2000
   - ✓ אישורה של תוכנית פת/מק/2000/ד/2 02.10.2001
   - ✓ אישורה של תוכנית פת/מק/2000/ד/3 08.07.2011
6. **ערכי שווי**

מיקום המקרקעין מהווה אחד הגורמים המרכזיים המשפיעים על שווים, ובפרט כאשר מדובר בנכסי מגורים צמודי קרקע.

בענייננו, עורף החלקה גובל בדרך אבי אורן, דרך עירונית המקשרת בין רחוב דגל ראובן ממזרח לדרך יצחק רבין ממערב. הקרבה לדרך חושפת את המקרקעין למטרדי תנועה, רעש, תחבורה ציבורית ופגיעה בפרטיות ובאיכות המגורים. השפעה זו מקבלת משנה תוקף בעת בחינת ניצול מוגבר של זכויות הבנייה, המחייב בינוי גם בחלקה הצפוני של החלקה ובסמיכות רבה יותר לדרך.

ערכי השווי שיש ליחס למקרקעין שבנדון בכל אחד מן המועדים הקובעים צריך לשקף את ההפחתה בגין מיקום ככל שלא באה לידי ביטוי בנתוני ההשוואה.

ואכן, נתוני ההשוואה וההכרעות שעליהם נסמכת שומת הועדה מתייחסים לנכסים הנהנים, ככלל, ממיקומים עדיפים ומסביבת מגורים פנימית ושקטה יותר, ללא התאמות כנדרש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן התייחסות מפורטת:

✓ רחוב הקשת 5, הנכס ממוקם ברחוב פנימי ושקט, כאשר בעורף **החלקה ריאה ירוקה**, פנויה מבנייה ומאופיינת בצמחייה ותיקה, ההפך הגמור ביחס לנשוא חו"ד.

<u>להלן תמונה מייצגת של הנכס מתוך אתר GOVMAP:</u>



✓ רחוב הניצנים 29- מיקום פנימי בסביבת מגורים, המרוחק מדרכים ראשיות וסואנות.

<u>להלן תמונה מייצגת של הנכס מתוך אתר GOVMAP:</u>



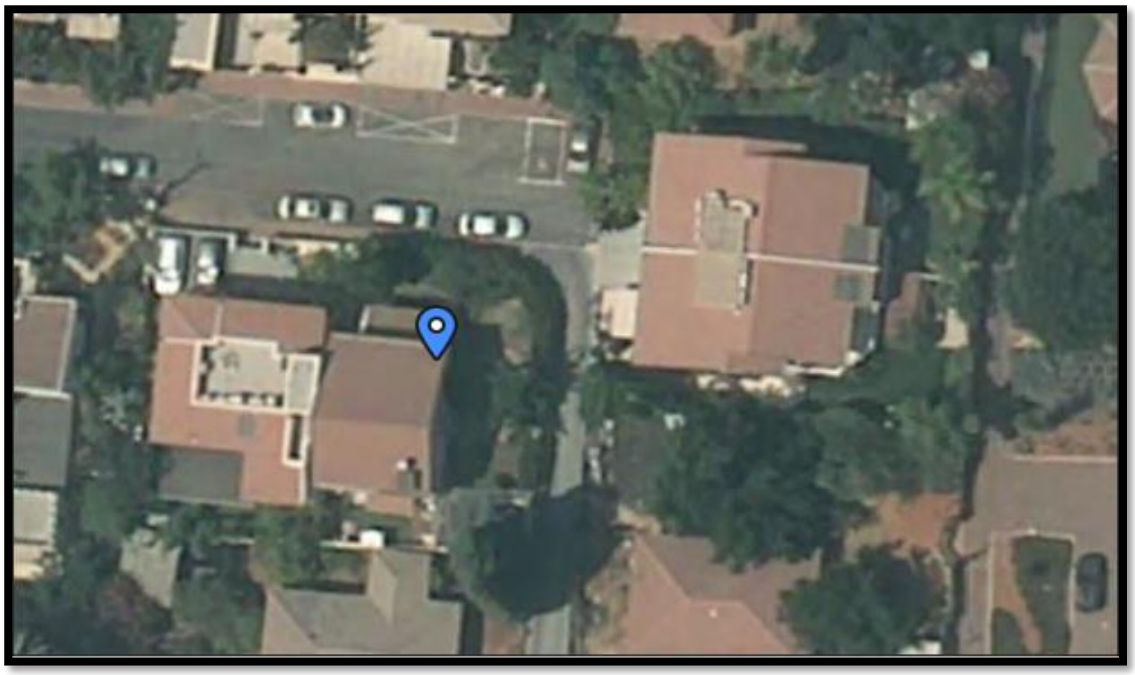
רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- ✓ רחוב התאנה 12 - מיקומו בסביבה פנימית ושקטה, הגובל מצדו האחד בשביל צר להולכי רגל ומצדו האחר ברחוב פנימי, ללא חשיפה ישירה לדרך ראשית וסואנת.

כמו כן, מדובר במגרש פינתי, המגלם יתרון **נוסף** ביחס למגרשים שאינם פינתיים, ולפיכך מיוחסת לו פרמיה בשיעור של 5% לפחות בהשוואה למגרשים שאינם פינתיים. קביעה זו נתמכת, בין היתר, בהחלטת שמאי המחוז בהשגה ראשונה בעניין מייזנר משה בשכונה.

להלן תמונה מייצגת של הנכס מתוך אתר GOVMAP:



- ✓ רחוב אלכסנדר זייד 43 - **מיקום עדיף באופן מובהק**, מדרום למקרקעין שטח ציבורי פתוח וממערב שדרה ירוקה ומעברה שטח פתוח. סמיכות לשטחים פתוחים מהווה יתרון מובהק, המקבל ביטוי בקביעות שמאיות ובטבלאות הקצאה ואיזון. תוספת שווי מקובלת הינה בשיעור של עד 10%, לדוגמא תמ"ל 3006 תוכנית מס' 215-1501741, תוכנית מס' 302-1306018 ועוד.

כמו כן, **מדובר במגרש פינתי**, המגלם יתרון ביחס למגרשים שאינם פינתיים, ולפיכך מיוחסת לו פרמיה **נוספת** בשיעור של 5% לפחות. קביעה זו נתמכת, בין היתר, בהחלטת שמאי המחוז בהשגה ראשונה בעניין מייזנר משה בשכונה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

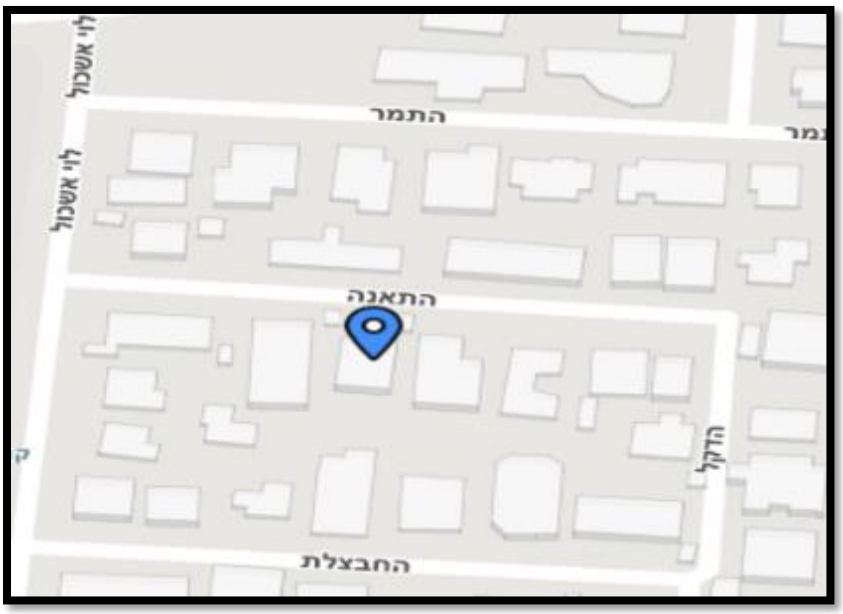
להלן תמונה מייצגת של הנכס מתוך אתר GOVMAP:



בהתאם לאמור, ערכי השווי עליהם תבוסס חוות הדעת זו הינם בהתאם לקביעתו של כבוד השמאי המכריע דוד דדון ביחס לחלקה 275, רחוב התאנה 6 בשכונת נווה עוז, מיום 10.03.2023, תוך ביצוע התאמה למיקום בשיעור של 15%.

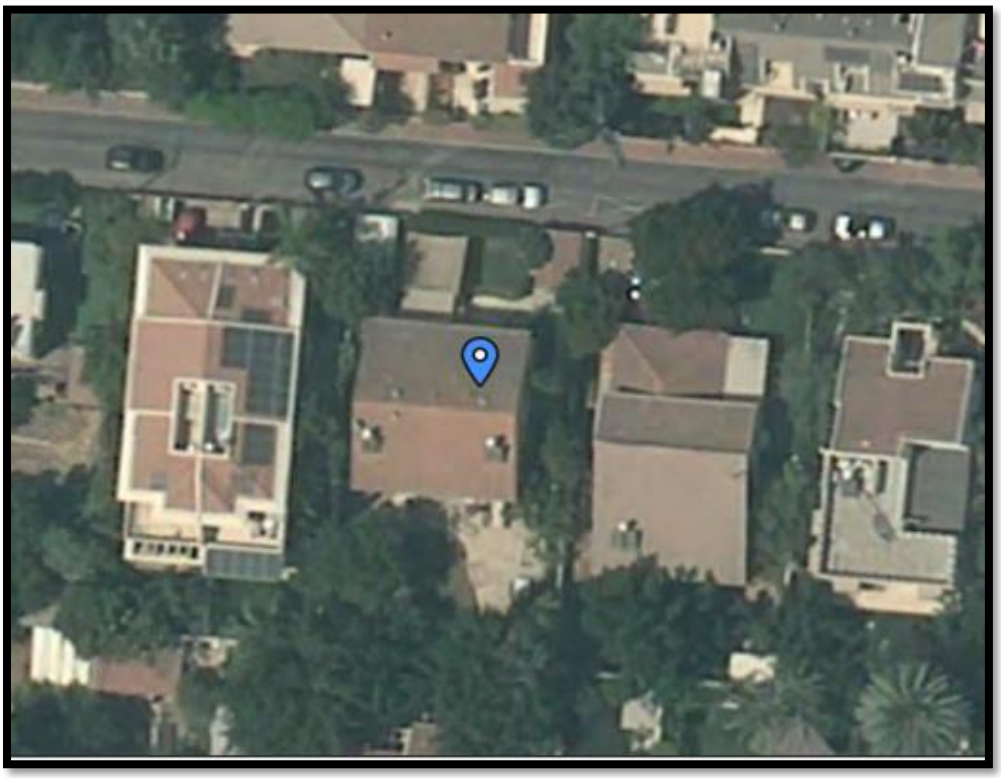
זאת, שעה שרחוב התאנה מהווה רחוב פנימי ושקט ואינו חשוף למטרדי דרך ראשית בהיקף המאפיין את המקרקעין נשוא חוות הדעת.

להלן קטע רלוונטי ממיקום נשוא ההכרעה לצורך המחשה:



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net



<u>לעומת זאת,</u>

<u>להלן קטע רלוונטי מתצלום אוויר, של מיקום חלקה נשוא חו"ד להמחשה</u>:



רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדתי בדבר ההתאמות למיקום, נתמכת בין היתר בהכרעתו של השמאי יגאל יוסף ברחוב אבא ברדיצ'ב 5 בשכונת נווה עוז מיום 0.06.2025 שהתייחס למטרדי הדרכים והתנועה שיש להביא בחשבון בעת בחינת נתוני ההשוואה.

להלן קטע רלוונטי מהכרעתו:

שווי "מצב חדש"

עיון בשומות המכריעות שלעיל מלמד, כי בקביעת השווי ב"מצב חדש", בכל שומה הובאו בחשבון גורמי השפעה בשל קרבה לצירי תנועה ראשיים, מבני ציבור, מטרדים, גודל מגרש, בנייה בקיר משותף.

כמו כן, השמאי המכריע קבע שיש לבצע הבחנה בין מגרשים במיקום פנימי בשכונה

להלן קטע רלוונטי מהכרעתו:

עוד יצוין, כי המגרשים שבשומת יצחקי הינם בשטח של כ- 505 מ"ר – 515 מ"ר, וכולם, למעט מגרש אחד, במיקום פנימי יותר בשכונה.

בהכרעתו התייחס השמאי המכריע לכלל מאפייני המיקום בגינם יש לבצע התאמות:

מטרדים/הערות
קרבה לרח' העצמאות.
בסמוך לדרך יצחק רבין.
בסמוך לדרך יצחק רבין וקו מתח. בניה טורית.
קרבה לרח' יפה נוף ושב"צ.
קרבה לרחוב העצמאות.
קרבה לרחוב יפה נוף ושב"צ.
קרבה לרחוב העצמאות.
בצמוד לשב"צ.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

7. **<u>דחיה ואורך חיים כלכלי</u>**

בית המגורים נשוא חוות הדעת הוקם במקור בשנות ה- 50 הורחב במהלך שנות ה-70. לאורך השנים תוחזק ושופץ המבנה מעת לעת, לרבות ביצוע עבודות מהותיות כגון החלפת גג, חידוש מערכות האינסטלציה ושיפורים נוספים, אשר תרמו לשמירת מצבו הפיזי ולהארכת תקופת השימוש האפקטיבית בו.

עצם העובדה כי המבנה קיים ומשמש למגורים עד היום צריך לבוא לידי ביטוי בשומה.

גילו הכרונולוגי של מבנה אינו חזות הכול. יש לבחון את מצבו בפועל, את השימוש הקיים, רמת תחזוקתו, ובעיקר את התנהגות השוק בסביבה הרלוונטית.

תפקידו של השמאי הוא לשקף את התנהגות השוק ואת ציפיותיו של קונה סביר, מקדם דחיה תאורטי שאינו מתיישב עם המציאות הלכה למעשה.

די בסיור בשכונה וברחוב דוד שמעוני בפרט כדי להיווכח כי מרביתם של בתי המגורים הוותיקים נותרו במתכונתם לאורך שנים, **<u>ועד היום</u>**, ולא נהרסו לטובת מימוש מלא של זכויות הבנייה.

הבינוי הקיים הוא חלק מצביונו המובהק של הרחוב, המאופיין בבנייה צמודת קרקע ותיקה וצנועה, בצפיפות נמוכה, ובשטחי חצר נרחבים.

משכך, יש להביא בחשבון דחייה לכל הפחות עד למועד עריכת חוות הדעת, נתון עובדתי הממחיש את פרק הזמן שבו הזכויות לא מומשו בפועל.

<u>להלן תצלום אוויר של רחוב דוד שמעוני וסביבתו, הממחיש את תקופת הדחיה בפועל.</u>

<u>ניתן להיווכח כי גם נכון להיום, מספר מצומצם **וחד ספרתי** של בתי מגורים ברחוב דוד שמעוני, נהרסו ונבנו מחדש, בעוד רובם המכריע של המבנים נותרו במתכונתם הוותיקה, המאופיינת בבנייה צנועה ונמוכה ובשטחי חצר נרחבים:</u>



יתרת החיים הכלכליים של מבנה אינה נגזרת מגילו הפיזי בלבד, אלא מושפעת, בין היתר, מערכי הקרקע במועדים הקובעים, מהיקף יתרת זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, מהכדאיות הכלכלית שבהריסת המבנה הקיים ובמימושן, וכן ממאפייני השוק והתנהגות בעלי הנכסים בפועל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהקשר זה, להלן מספר דוגמאות מהכרעות שמאים מכריעים **בשכונות צפון תל אביב** - מהאזורים שבהם ערכי הקרקע מהגבוהים בישראל, שבהן הובאו בחשבון תקופות דחייה של 50 שנים ואף יותר. קביעות אלה מקבלות משנה תוקף בענייננו, אם בסביבה המאופיינת בערכי קרקע גבוהים במיוחד ובתמריץ כלכלי משמעותי למימוש זכויות נמצא מקום להביא בחשבון דחייה ממושכת של 50 שנים בממוצע, הרי שקל וחומר אין הצדקה להניח בענייננו דחיה נמוכה מכך.

- ✓ השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה קבע בשומה מכרעת ברח' אופיר 17 גוש 6627 חלקה 192 מיום 23.08.2022 כי תקופת חיים סבירה למבנה הינו כ-50 שנה.
- ✓ השמאי המכריע עאטף עאלם קבע בשומה מכרעת ברח' יהודה ארזי 7 גוש 6628 חלקה 388 מיום 15.11.2013, כי תקופת חיים סבירה למבנה הינו כ-50 שנה.
- ✓ השמאי מכריע אריה אריאל קבע בשומה מכרעת ברח' אפקים 6 גוש 6682 חלקה 149: "נהוג להניח שאורך חיים כלכלי של נכס בטווח של 25 עד 50 שנה ממועד הקמת הבית. הטווח משתנה בהתאם לאופי הבנייה, הסטנדרט, מיקום הנכס, רמת תכנון מקומית, תוספת בנייה בתכניות חדשות ואפשרות שילובן במבנה הקיים, מצב המבנה והפחתים, שינוי בטעמים וכיו"ב. לאור מידת המימוש הנכס והבנייה המקובלת בסביבה סביר להניח תקופה בת 50 שנה..."
- ✓ השמאית המכריעה נאוה סירקיס קבעה בשומה מכרעת ברח' בני חצור 8 גוש 6627 חלקה 291 מיום 30.11.2010 כי אורך חייו הכלכליים של הנכס הינו 61 שנה.
- ✓ השמאי מכריע יצחק ברמן קבע בשומה מכרעת ברח' קהילת סופיה 7 גוש 6627 חלקה 124 מיום 23.04.2013, כך:
- ✓ " אני מקבל את טענתו של שמאי המבקשת וקובע כי תקופת החיים הכלכליים של הבית 50 שנה מיום בנייתו ע"פ היתר הבנייה הראשון. שיעור ההיוון שאנקוט 6%"
- ✓ השמאי מכריע שמואל רוזנברג קבע בשומה מכרעת ברח' קהילת סופיה 5א' גוש 6627 חלקה 129 מיום 27.12.2010 כך:
- ✓ "להערכתי מועד ההריסה הריאלי של הבית הקיים הינו 50 שנים ממועד בנייתו, דהיינו בשנת 2020"
- ✓ השמאית המכריעה דורית פריאל קבעה בשומה מכרעת ברח' אופיר 23 גוש 6627 חלקה 258 מיום 25.03.2010 כי אורך חייו הכלכליים של הנכס הינו 55 שנה.
- ✓ השמאי מכריע מוטי דיאמנט קבע בשומה מכרעת ברח' קהילת סופיה 3 גוש 6627 חלקה 130 מיום 01.05.2011 כי אורך חייו הכלכליים של הנכס הינו 50 שנה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עקרונות לבחינת ההשבחה</u>

<u>תוכנית פת/5/179 – 07.12.1984</u>

התוכנית מאפשרת הגדלת זכויות בנייה עד ל- 30% לקומה, סה"כ 60% בשתי קומות.

א. <u>שוליות</u>

בהינתן שמדובר בחלקה ששטחה 614 מ"ר, זכויות הבנייה הינן בהיקף של 368.5 מ"ר, יש מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות.

בהתאם להכרעתו של כבוד השמאי המכריע דוד דדון בחלקה 275 רחוב התאנה 6 בשכונת נווה עוז מיום 10.03.2023, יש לנקוט במקדם שוליות בשיעור 90%.

ב. <u>חניה</u>

יש להביא בחשבון כחלק מהמצב הקודם את הזכות לחניה עפ"י תוכנית 11/1002 שאינה חייבת בהשבחה, אחת כמה וכמה לאור העובדה שיש חניה בפועל בהיתר.

ג. <u>מרפסת</u>

יש להביא בחשבון כחלק מהמצב הקודם שטח המרפסת 8.8 מ"ר המופיעה בהיתרי הבנייה.

ד. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

הבאנו בחשבון שווי מ"ר מבונה מותאם בגבולות 127 ₪ בהתאם למפורט בהרחבה לעיל.

<u>תוכנית פת/2/2000 - 21.09.1987</u>

התוכנית מאפשרת הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר.

א. <u>שטחים לחישוב ההשבחה</u>

תכנון מחודש של בית המגורים, הכולל הקמת שטחי המרתף, מחייב הקמת ממ"ד, אשר בנסיבות התכנון הנדון ימוקם במפלס תת הקרקע. בהתאם לפסיקה העדכנית, שלפיה אין לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי ממ"ד החוסים תחת הפטור הקבוע בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, יש לנטרל שטחים אלה מתחשיב ההשבחה החייבת.

לפיכך, ההשבחה המיוחסת לתוכנית הנדונה תחושב בניכוי שטח ממ"ד של 12 מ"ר.

ב. <u>מקדם מרתף</u>

מקדם תרומת שטחי מרתף הינו 0.4, בהתאם לקביעתו של השמאי יעקב הלוי בחלקה 220 בגוש 6371, רחוב הפרח 3, שכונת נווה עוז, מיום 18.08.2025.

ג. <u>דחיה</u>

הקמת מרתף אפשרית רק בתם חייו הכלכליים של הנכס. הובאה בחשבון דחיה כמפורט לעיל.

ד. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

הבאנו בחשבון שווי מ"ר מבונה מותאם בגבולות 440 ₪ בהתאם למפורט בהרחבה לעיל.

ה. <u>שוליות</u>

בהתאם להכרעת השמאי המכריע דוד דדון מיום 10.03.2023, ברחוב התאנה 6, שבה נקבע מקדם שוליות של 90% לשטחים עיליים, עפ"י תוכניות הקודמות לתוכנית המרתפים, אזי קל וחומר כי יש להביא בחשבון שוליות גם ביחס לתוספת שטחי שירות בתת הקרקע שתרומתם לשווי פחותה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תוכנית פת/2000 - 29.05.1992</u>

התוכנית מתירה בנייה על הגג בשיעור של 10%.

א. <u>הסכמות</u>

אין מחלוקת לגבי שיעור הבנייה.

אין מחלוקת לגבי מקדם שטחי גג.

ב. <u>שטח לחישוב</u>

ההשבחה תחושב עבור סך השטח המתקבל, בניכוי 5 מ"ר לטובת גרם מדרגות לעליית הגג, בהתאם לקביעתו של השמאי יעקב הלוי בחלקה 220 בגוש 6371, רחוב הפרח 3, שכונת נווה עוז, מיום 18.08.2025.

ג. <u>שוליות</u>

יש לנקוט במקדם שוליות, בהתאם להכרעת השמאי המכריע דוד דדון מיום 10.03.2023, ברחוב התאנה 6, שבה נקבע מקדם שוליות של 80% לשטחים לשטחי הבנייה בגג.

ד. <u>דחיה</u>

בנייה על הגג אינה כדאית במועד הקובע, ו/או עד להריסתו של בית המגורים הקיים והקמתו מחדש, תוך ניצול זכויות הבנייה העיליות ותוך הקמת שתי יחידות דיור צמודות קרקע דו משפחתיות. אי לכך תובא בחשבון דחיה עד למועד עריכת חו"ד בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.

ה. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

הבאנו בחשבון שווי מ"ר מבונה מותאם בגבולות 1,258 ₪ בהתאם למפורט בהרחבה לעיל.

<u>תוכנית פת/2000/ד - 26.02.1997</u>

התוכנית אפשרה ניוד זכויות בנייה בין הקומות.

א. <u>מקדם שיפור תכנון</u>

מקדם ההשבחה בגין אפשרות הניוד שטחים שנביא בחשבון הינו, 0.07 (מקדם שיפור תכנון של 10% ביחס למקדם שטחי הגג), זאת בהתאם להכרעת השמאי המכריע דוד דדון מיום 10.03.2023 ברחוב התאנה 6.

ב. <u>מקדם וודאות</u>

התוכנית מאפשרת ניוד זכויות מעליית הגג לקומת הקרקע ולקומה א', אולם מימוש זה אינו בהכרח ודאי ותלוי בתכנון הקונקרטי לעת הוצאת היתר הבנייה.

ככל שסברה הועדה כי הבנייה בעליית הגג אינה כדאית או ישימה כלכלית, מתעוררת השאלה מדוע גובה היטל השבחה בגין זכויות אלה?!

מנגד, ככל שלעמדתה קיים יתרון כלכלי בניוד הזכויות לקומות התחתונות, הרי שמימושן כרוך במגבלות תכנוניות ממשיות, לרבות צמצום שטחי חצר, העמסת הבינוי, צפיפות חניה ופגיעה באפשרויות תכנון מרפסות ובריכת שחייה וכמובן בשוליות מוגברת.

משכך, אין ודאות כי מלוא הזכויות המנוידות אכן ינוצלו בפועל.

מדובר בפוטנציאל תכנוני מימושו יתברר רק במסגרת תכנון מפורט לעת הגשת בקשה להיתר.

על כן, אנו סבורים שאין בתוכנית זו משום השבחה.

ככל שלא תתקבל עמדתנו יובא בחשבון מקדם השבחה שיפור תכנון בשיעור של 10% ומקדם אי וודאות בשיעור של 50%, ובנוסף מקדם דחיה.

יוער כי מקדמים אלו הינם מצטברים ולא זה על חשבון זה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ג. <u>שוליות</u>

יובא בחשבון מקדם שוליות בהתאם להכרעת השמאי המכריע דוד דדון מיום 10.03.2023, שבה נקבע מקדם שוליות של 80% לשטחים הנוספים עבור תוכניות מאושרות קודמות לתוכנית זו.

ד. <u>דחיה</u>

ניצול זכויות הבנייה, תוך הקמת שתי יחידות דיור צמודות קרקע דו משפחתיות, אפשרים בתום חייו הכלכליים של הנכס. אי לכך תובא בחשבון דחיה עד למועד עריכת חו"ד בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.

ה. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

הבאנו בחשבון שווי מ"ר מבונה מותאם בגבולות 2,720 ₪ בהתאם למפורט בהרחבה לעיל.

<u>תוכנית פת/2000/א - 13.05.1999</u>

התוכנית מאפשרת את הגדלת שטח המרתף והפיכתו לשטח עיקרי. בנוסף התוכנית מאפשרת הקמת מחסן.

א. <u>שטח לחיוב.</u>

לאור העובדה שקיים מחסן בהיתר, בשטח של 12 מ"ר ההשבחה תחושב רק עבור שטחי המרתף.

ביום 4.3.2025 ניתנו פסקי דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב, מפי כבוד השופט אילן צור, בשלושת הערעורים עמ"נ 28867-04-24, עמ"נ 28907-04-24 ועמ"נ 64094-01-24, בעניין מירה גל ופנינה הוד.

בהתאם לעקרונות שנקבעו בפסקי הדין, תוספת עתידית לתכסית קומת הקרקע, העשויה להשליך בהתאמה על היקף הזכויות הניתנות למימוש בקומת המרתף, למשל כתוצאה מהצמדת חניות, אינה מצדיקה חיוב בהיטל השבחה כבר במימוש בדרך של מכר. ככל שתוספת כאמור תמומש בפועל ותגדיל את שטחי המרתף, ההשבחה הנובעת ממנה תיבחן ותחויב לעת מימוש בדרך של היתר בנייה.

בהתאם לעיקרון זה, בתחשיב הנוכחי יש להביא בחשבון את שטחי קומת המרתף בשיעור של 30% מתכסית קומת הקרקע הקיימת והרלוונטית למועד המימוש בלבד.

בדומה לכך, אין להביא בחשבון במסגרת התחשיב שטחים תיאורטיים הנובעים מניוד זכויות מעליית הגג לקומות התחתונות.

עצם האפשרות תכנונית לניוד זכויות אינה מצדיקה, כשלעצמה, ייחוס שווי למלוא הזכויות המניידות, מקום שבו לא הוכח כי ניצולן בדרך זו מהווה את השימוש היעיל והטוב במקרקעין.

ב. <u>שוליות</u>

יובא מקדם שוליות בהתאם להכרעת השמאי המכריע דוד דדון מיום 10.03.2023, שקבע מקדם 0.70 לשטחים העיקריים בקומת הקרקע, וככל שיובאו בחשבון שטחים נוספים מעבר לתכסית של 30%, יובא בגינם מקדם שוליות מופחת של 0.50.

כך נקבע גם בהכרעתו של השמאי יעקב הלוי בחלקה 220 בגוש 6371, רחוב הפרח 3, שכונת נווה עוז, מיום 18.08.2025

ג. <u>דחיה</u>

ניצול זכויות הבנייה, הקמת שתי יחידות דיור צמודות קרקע דו משפחתיות, אפשרים בתום חייו הכלכליים של הנכס. אי לכך תובא בחשבון דחיה עד למועד עריכת חו"ד בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ד. <u>שווי מ"ר מבונה</u>

הבאנו בחשבון שווי מ"ר מבונה מותאם בגבולות 2,830 ₪ בהתאם למפורט בהרחבה לעיל.

<u>תוכנית פת/2000/ד'1 - 27.10.2000</u>

התוכנית קובעת קווי בניין להקמת בריכות שחיה בבתים צמודי קרקע.

קיימת הסכמה עם שמאי הועדה כי התוכנית אינה משביחה.

<u>תוכנית פת/2000/ד'2 - 02.10.2001</u>

התוכנית משנה את קו הבניין לצורך הקמת מוסך.

קיימת הסכמה עם שמאי הועדה כי התוכנית אינה משביחה.

<u>תוכנית פת/2000/ד'3 - 08.07.2011</u>

התוכנית קובעת הוראות עיצוב אדריכלי למבנים צמודי קרקע באזור מגורים א', לרבות הוראות בנייה על הגג, גובה מבנים, שיפויים, מעטפת בנייה, בליטות ועוד.

- בגג שטוח, גובה רצפת הגג יהיה עד 7.0 מ' ממפלס ה- 0.0
- בגג משופע, גובה רצפת הגג יהיה עד 8.1 מ' ממפלס ה- 0.0

א. <u>מהות ההשבחה</u>

הגבהת גובהו של בית המגורים ב-0.5 מ' בלבד, מ- 6.5 מ' ל- 7.0 מ' בחלוקה לשתי קומות, משקפת תוספת ברוטו של כ -25 ס"מ לכל קומה. לאחר ניכוי עובי התקרות והרכיבים הקונסטרוקטיביים, התוספת האפקטיבית לגובה הפנימי של כל קומה מצטמצמת לסנטימטרים בודדים בלבד. מדובר בתוספת זניחה, שאינה מקנה יתרון ממשי אשר בגינו הקונה הסביר צפוי לשלם פרמיה.

אף אם תיוחס מלוא תוספת הגובה, בשיעור של 0.5 מ', לקומת הגג בלבד, אין בכך כדי להקנות לנכס הנדון יתרון כלכלי ממשי. זאת, בשים לב למיקומו ולכיווני המבט הנשקפים ממנו, מצפון פונה הנכס לעבר כביש ראשי וסואן, מדרום לעבר בתי מגורים סמוכים, כאשר גם בכיווני מזרח ומערב לא מתקיים יתרון נופי ייחודי או חזית פתוחה המצדיקים פרמיית גובה. לפיכך, במקרה הנדון, תוספת הגובה אינה מייצרת יתרון ואין בסיס שמאי להניח כי הקונה הסביר היה מייחס לה תוספת שווי.

ולראיה, בהתאם להיתר הבנייה ברחוב הפרח 3, שכונת נווה עוז, למשל לא התבקשה הגבהת במבנה כלל ועיקר, והתוכנית לא נוצלה.

בנסיבות העניין יובא בחשבון מקדם שיפור תכנון לשטחי הגג בלבד, המשקפים 10% משטח המגרש. מקדם שיפור תכנון שיובא בחשבון הינו בשיעור של 3% כפי שנקבע בהכרעות בשכונה.

כמו כן תובא בחשבון הפחתה בגין תרומה פחותה לנכס שבנדון בשיעור של 50%, ביחס למקדם שיפור.

ב. <u>דחיה</u>

ניצול זכויות הבנייה, הקמת שתי יחידות דיור צמודות קרקע דו משפחתיות, אפשרים בתם חייו הכלכליים של הנכס. אי לכך תובא בחשבון דחיה עד למועד עריכת חו"ד בהתאם לעקרונות המפורטים לעיל.

ג. <u>שווי מ"ר מבונה</u> - הבאנו בחשבון שווי מ"ר מבונה מותאם בגבולות 3,825 ₪ בהתאם למפורט בהרחבה לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיבים</u>

פת/5/179 - 07.12.1984				
שטח החלקה לחישוב זכויות				614מ"ר
מצב קודם				
	זכויות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ שטח אקווי
קומת קרקע	20%	122.8	1	123מ"ר
קומה א'	20%	122.8	1	123מ"ר
מרפסת קיימת בהיתר		8.8	0.8	7מ"ר
חניה עפ"י תוכנית 11/1002		15	0.3	5מ"ר
מבנה עזר	3%	18.42	0.5	9מ"ר
ייתרת חצר		448.98	0.25	112מ"ר
סה"כ שטח אקווי לחישוב זכויות במצב הקודם				**379מ"ר**
מצב חדש				
קומת קרקע	30%	184.2	1	184מ"ר
קומה א'	30%	184.2	1	184מ"ר
ייתרת שטח חצר		429.8	0.25	107מ"ר
סה"כ שטח אקווי לחישוב זכויות במצב החדש				**476מ"ר**
השבחה				
תוספת שטח אקווי' בין שני מצבי התכנון				97מ"ר
מקדם שוליות				0.9
מקדם התאמה				0.85
שווי מ"ר מבונה מותאם				₪135
סה"כ השבחה				₪10,044
היטל השבחה נכון למועד הקובע				₪5,022

פת/2/2000 - 21.09.1987	
שטח מרתף	50מ"ר
ניכוי שטח ממ"ד	12- מ"ר
שטח ממ"ד לחישוב זכויות בגין יח"ד אחת	38מ"ר
שטח ממ"ד לחישוב זכויות בגין שתי יח"ד	76מ"ר
מקדם אקווי לשטחי מרתף	0.4
דחיה עד תם חיים כלכלים	0.10
שוליות	0.9
שווי מ"ר מבונה מותאם	₪442
השבחה	₪1,246
היטל השבחה	₪623

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

פת/2000 - 29.05.1992		
שטח החלקה		614מ"ר
זכויות בניה על הגג		10%
סה"כ שטחי בניה על הגג		61מ"ר
שטח עליית הגג בניכוי שטח גרם המדרגות	-5	56מ"ר
מקדם עליית גג		0.7
מקדם שוליות		0.8
מקדם דחייה		0.14
שווי מ"ר מבונה מותאם		₪1,258
השבחה		₪5,480
היטל השבחה		₪2,740
פת/2000ד' - 26.02.1997		
שטח לניוד		61מ"ר
מקדם השבחה לניוד שטחים, בקיזוז שטחי חצר		7%
סה"כ שטחי בניה על הגג		4מ"ר
מקדם שוליות		0.8
מקדם דחייה		0.18
שווי מ"ר מבונה מותאם		₪2,720
השבחה		₪1,726
היטל השבחה		₪863
פת/2000א' - 13.05.1999		
מצב קודם		
שטח מרתף	30%	184מ"ר
שטח אקווי'	0.4	74מ"ר
מצב חדש		
שטח מרתף	30%	184מ"ר
שטח אקווי'	0.5	92מ"ר
השבחה		
תוספת שטח אקווי'		18מ"ר
מקדם שוליות		0.7
מקדם דחייה		0.21
שווי מ"ר מבונה מותאם		₪2,831
השבחה		₪7,568
היטל השבחה		₪3,784
פת/2000ד'1 - 27.10.2000		
התוכנית אינה משביחה		
פת/2000ד'2 - 02.10.2001		
התוכנית אינה משביחה		

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

פת/2000ד3 - 08.07.2011		
שטח לבניה על הגג	10%	61מ"ר
מקדם שיפור תכנון	0.03	1.84 מ"ר
מקדם תרומה פחותה לאור מאפייני הנכס / אי וודאות לניצול	50%	0.92
דחיה לתם חיים כלכליים		0.42
שווי מ"ר מבונה מותאם		₪3,825
השבחה		₪2,705
היטל השבחה		₪1,352

<u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל ובהתאם לעקרונות המפורטים לעיל הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין בגין מימוש זכויות בדרך של מכר בחלקה 127 בגוש 6372 הינו כדלקמן:

<u>סיכום</u>		
תוכנית ומועד קובע	השבחה	היטל השבחה
פת/5/179 - 07.12.1984	₪10,044	₪5,022
פת/2/2000 - 21.09.1987	₪1,246	₪623
פת/2000 - 29.05.1992	₪5,480	₪2,740
פת/2000ד' - 26.02.1997	₪1,726	₪863
פת/2000א' - 13.05.1999	₪7,568	₪3,784
פת/2000ד'1 - 27.10.2000	אין השבחה	
פת/2000ד'2 - 02.10.2001	אין השבחה	
פת/2000ד3 - 08.07.2011	₪2,705	₪1,352

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תגובת המשיבה מיום 06.08.2026:

תחילה ארצה להתייחס לערכי השווי וההפחתות למיקום שניתנו בשומת המבקשים:
השמאי מטעם המבקשים מבסס את ערכי השווי שקבע על הכרעתו של השמאי המכריע דוד דדון ברחוב התאנה 6, תוך הפחתה בשיעור של 15% בגין מיקום.
לטענת שמאי המבקשים הימצאות המגרש בסמוך לדרך אבי אורן מהווה הפחתה של 15% לשווי מ"ר מבונה בכל תכנית ותוכנית.
לטעמי, אין בכך כדי לשקף את רמות השווי הראויות בנכס הנדון, ואסביר;
ראשית, הנכס ברחוב התאנה 6 ממוקם בחלק אחר של שכונת נווה עוז, בסביבה בעלת מאפיינים שונים, ומשכך אין לראות בו נכס השוואה המייצג באופן מיטבי את רמות המחירים הרלוונטיות לנכס נשוא השומה.
מנגד, ערכי השווי שנקבעו בשומת הוועדה נסמכו על מספר הכרעות שמאיות ונתוני שוק מהסביבה הקרובה לנכס, באופן המשקף בצורה מהימנה יותר את רמות המחירים בשכונה.
שנית, עצם העובדה שעורך החלקה גובל בדרך אבי אורן אינה מצדיקה כשלעצמה הפחתת שווי בשיעור כה משמעותי. וניתן לראות זאת על פי שווי המכירה של המגרש להיום המהווה שווי סביר ורגיל כמו בכל השכונה.
בנוסף בחינה פיזית של סביבת המקרקעין מלמדת כי בין גבול החלקה לבין הדרך קיימת רצועת קרקע וצמחייה רחבה המשתרעת על פני עשרות מטרים (כ- 27 מ' אוויריים), אשר יוצרת חיץ משמעותי בין הדרך לבין המגרש.
בנוסף, קיים הפרש גבהים בין מפלס המגרש לבין מפלס הדרך, כאשר המגרש ממוקם במפלס גבוה יותר.
שילובם של מרחק ההפרדה, החיץ הצמחי והפרשי הגובה מפחית באופן משמעותי את השפעות הרעש, החשיפה והפגיעה האפשרית בפרטיות, כך שאין מדובר במגרש הגובל באופן ישיר בדרך ראשית, כפי שמשתמע מהשומה האחרת. יתרה מכך, לקרבה היחסית לצירי התנועה הראשיים קיימים גם יתרונות תפקודיים, ובפרט באזור מטרופוליני כגון פתח תקווה.
נגישות מהירה לדרך רבין ולמערכת הדרכים הארצית, לרבות כבישים 471, 4, 6, 5 וציר ז'בוטינסקי, מקצרת את זמני היציאה מהשכונה ומפחיתה את התלות במעבר דרך רחובות פנימיים עמוסים.
מאפיין זה יכול להוות אפילו יתרון עבור חלק ניכר מרוכשי הבתים בשכונה, ומשכך אין לראות בקרבה לציר התנועה משום חיסרון חד-משמעי המצדיק הפחתת שווי משמעותית.
ככל שסבור שמאי המבקשת כי למיקום השפעה כה משמעותית, היה מצופה כי יציג עסקאות השוואה של נכסים הגובלים בדרך אבי אורן או בסמיכות דומה, אשר מהן ניתן יהיה ללמוד על שיעור ההפחתה הראוי.
בפועל, שיעור ההפחתה שנקבע (15%) אינו נתמך בנתוני שוק אמפיריים אלא מבוסס על אומדן בלבד, ומשכך אין לו עיגון מספק בשיטת ההשוואה.
עיון בהכרעות שמאיות נוספות שניתנו ביחס לנכסים בשכונת נווה עוז מלמד כי ערכי השווי שנקבעו על ידי השמאי מטעם המבקשים נמוכים משמעותית ביחס לרמות השווי שנקבעו על ידי שמאים מכריעים אחרים.
לצורך תימוכין, אפנה לשומה מכרעת של דוד טיגרמן בגוש 6372 חלקה 124, רחוב שמעוני דוד 7 (מגרש הממוקם למעשה בסמוך לנשוא השומה ובאותו מקטע רחוב), נקבעו ערכי שווי הגבוהים באופן משמעותי מאלה שנבחרו בשומת המבקשים. מדובר בנכס המצוי באותה סביבת שוק ובקרבה מיידית לנכס נשוא השומה, ולפיכך יש לייחס להכרעה זו משקל שמאי משמעותי יותר בבחינת רמות השווי באזור.
שמאי המבקשים לא נתן התייחסות להכרעה זו, ובחר להסתמך על ערכי שווי שניתנו לנכס בצד השני של השכונה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בנוסף, אפנה לשומה מכרעת של יהודה פלד בגוש 6371 חלקה 329, רחוב קפלן 55 פינת דגל ראובן – מגרש בעל מאפיינים דומים <u>הממוקם ישירות על אותה "דרך עירונית סואנת"</u> (רח' אבי אורן).
מדובר בנכס החשוף באופן משמעותי יותר לצירי תנועה ראשיים, כאשר החלקה גובלת בפועל ברחובות ראשיים ובצומת מרומזר, ואף מושפעת ממטרדים נוספים כגון מבני ציבור, בנייה רוויה, עמוד חשמל ושנאי.
על אף שמדובר במיקום נחות באופן מובהק מזה של הנכס נשוא השומה, יהודה פלד לא אימץ את גישת ההפחתה הקיצונית המשתקפת בשומה האחרת. אמנם הוא הכיר בקיומם של מאפייני מיקום בעלי השפעה שלילית, קביעותיו הובילו לערכי שווי הגבוהים באופן משמעותי מאלו שנקבעו על ידי השמאי מטעם המבקשים.
יתרה מכך, הפחתת המיקום שנקבעה בהכרעתו נשענה על מכלול חריג של גורמים מצטברים — צומת מרומזר, רחובות ראשיים, מבני ציבור, בנייה רוויה ואף עמוד חשמל ושנאי — ולא על עצם הקרבה לציר תנועה בלבד.
בקיצור שמאי הבעלים עשה עבודה נהדרת בלאתר שומות מכריעות נמוכות ומהם להוריד עוד 15%.
השאלה המתבקשת משומת הבעלים' שטוענים להפחתה של 15% מהשווי בגלל דרך מה תהיה עליית השווי עם מאחור היו שטחים חקלאים ולא דרך האם גם אז שמאי המבקשים היה מוסיף 15% לשווי ?

<u>התייחסות כללית למבנה הקים ולדחיה בשומת המבקשים</u>.
בשומת המבקשים כתוב שהמבנה הוקם בשנת 1952 והנ"ל לא נכון ולא מדויק.
המבנה נבנה הרבה לפני וההיתר הקים בשנת 1952 הינו תוספת של חדר ומרפסת.
והיתר שני בשנת 1974 הוסיפו עוד 15.8 מ"ר.
בשנת 1984 הוסיפו זכויות בניה מ-40% ל-60% זכויות בניה.
בשנת 1987 הוסיפו זכויות במרתפים 50 מ"ר לכל יחידה , בשלב זה למרות שביחידה אחת ניתן היה לנצל את הזכויות נהגנו על הצד הזהיר ועפ"י שומות מכריעות רבות שקבעו שתוכנית פת/2000 א' בשנת 1999 הינה סוף החיים הכלכליים של המבנים הישנים שהיו בנויים על מגרשים גדולים עם זכויות בניה ל-2 יח"ד.
תוכנית פת/2000 א' המהווה את מלוא זכויות הבניה כולל מרתפים בקונטור הקומה ואין ספק שהשווי המיטבי בעת אישור תוכנית זו הינו מגרש ריק למלוא זכויות הבניה לשתי יחידות דיור.
ראה סעיף 12.2 לשומת דוד טיגרמן בגוש 6371 חלקה 60 רח' ניצנים 8 שבו היה בית מגורים בשטח של 171 מ"ר ובשנת 2016 ביקשו להרוס ולבנות תחתיו 2 יח"ד עם מלוא זכויות הבניה.
"החיים הכלכליים של מבנה מסתיימים כאשר שווי שוק הנכס הקיים, ללא זכויות בניה נוספות, שטרם נוצלו, נמוך משווי זכויות הבניה המוקנות באותה עת לקרקע".
מסקנתו של השמאי המכריע דוד טיגרמן על בית מגורים דו קומתי בשטח של 171 מ"ר שהיה ברח' הניצנים:

> בדקתי את ערכי השווי בשתי החלופות ומצאתי כי ערכי הקרקע בשנת 1999 גבוהים משמעותית מערך שווי הנכס ללא זכויות הבניה הנוספות, כלומר הבית הקיים.
> לכן אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי החיים הכלכליים של המבנה הסתיימו בשנת 1999.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>סיכום שלב השווי והשווי המיטבי</u>

רח' אבי אורן לא רחוב שמשפיע על שווי השוק הן בגלל הגובה שהוא נמצא מעל הרח' והן בגלל המרחק הפיזי עם ריאה הירוקה שביניהם.

ניתן לראות זאת מבדיקת העסקה שנעשתה בנכס שבנדון לעומת עסקאות אחרות שנעשו בשכונה ולבדוק אם קיימים ההבדלים.

העסקה שנעשתה מגלמת בתוכה הפחתה לאור העובדה כי מדובר במכירה דרך בית משפט של יורשים והאפוטרופוס ולא מכירה חופשית, יחד עם זאת מבדיקת העסקה עולה כי שווי מ"ר קרקע להיום הינו 14,364 ₪ למ"ר קרקע לעומת הממוצע של העסקאות האחרונות בשכונה .

מצ"ב כל העסקאות שנעשו בשנתיים האחרונות בשכונה

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח מגרש	תמורה	שטח בנוי	שווי מ"ר קרקע
21.04.2025	6371	306	קפלן 44	609	₪ 8,260,000	79.29	₪ 13,563.22
04.04.2025	6371	373/1	אלכסנדר זייד 39	322	₪ 5,650,000	49.03	₪ 17,546.58
3.4.2025	6371	128	שלמה קפלנסקי 4	597	₪ 8,250,000	98	₪ 13,819.10
01.12.2024	6371	379/1	האביב	315	₪ 5,000,000	82	₪ 15,873.02
14.10.2024	6371	375	הזית 11	314.5	₪ 4,900,000	72.85	₪ 15,580.29
16.04.2024	6371	205	הורד 3	323	₪ 5,000,000	להריסה	₪ 15,479.88
27.02.2024	6371	257	לוי אשכול 15	597	₪ 8,300,000	141	₪ 13,902.85
ממוצע							₪ 14,931.02

המסקנה העולה מהנ"ל שאין השפעה על דרך אבי אורן על השווי כלל.

להלן התייחסות לתוכנית תוכנית :

1. **<u>פת-5/179 – למועד הקובע 07.12.1984:</u>**

בתחשיבי שומת הבעלים קיימת טעות בזכויות במצב הקודם

זכויות נקבעו על פי תוכנית פת/11/1002 על 40% +3% מבנה עזר ולכן הכנסת מרפסת קיימת וחניה לא מתקבל ולא צריך להיות חלק מהמצב הקודם.

מקדם התאמה -0.85 כמו בשומת הוועדה

מקדם שוליות -0.9 לטעמי לא נכון כי מדובר בזכויות בניה ל-2 יח"ד .

שווי מ"ר מבונה לא מובן למה קבע 135 ₪ במקום 150 שרוב השמאים המכריעים קבעו ומהווה את הממוצע בשכונה.

בעת אישור התוכנית רח' אבי אורן לא היה קיים והיה שטח חקלאי נרחב.

2. **<u>פת/2/2000 – למועד הקובע 21.09.1987:</u>**

בתחשיב שומת הבעלים לתוכנית קימות מס' כשלים:

ראשית מדובר בשטח מרתף של 100 מ"ר ל-2 יח"ד.

בשנת 1987 טרם היה ממ"ד, רק בשנת 1992

מקדם מרתף-לשיקול השמאי המכריע.

דחייה לתום החיים הכלכליים כפי שפורט בהרחבה תום החיים הכלכליים כבר בשנת 1992

שים לב שהדחייה צריכה להעשות רק לגבי יחידה אחת בלבד ועל הצד הזהיר אני דחיתי את כל הזכויות עד להריסת המבנה והקמת הזכויות החדשות.

שווי מ"ר מבונה – שוב בתאריך הקובע דרך אבי אורן הייתה שטח חקלאי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. **<u>פת/2000 – למועד הקובע 29.05.1992:</u>**

ניתן מקדם דחייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס של 0.14 למימוש זכויות הבניה בגג.
לא מובן סיבת הדחייה.
מדובר בתוספת זכויות שניתן להוסיף אותם גם על הקיים ולכן אין צורך לדחות את הזכויות.
ובכל מקרה מדובר בשווי מיטבי של מגרש ריק עם זכויות הבניה המלאות.
שווי מ"ר מבונה - שוב בתאריך הקובע דרך אבי אורן הייתה שטח חקלאי.

4. **<u>פת/2000/ד' – למועד הקובע 26.02.1997:</u>**

תוכנית זו מאפשרת לנייד שטחים בין הקומות ומאפשרת חופש תכנוני ובעצם הופכת את התוכנית לתוכנית ניפחית בעיקר לאחר אישור תוכנית פת/2000 א' שהפכה גם את שטחי המרתף לשטח עיקרי וגם אותם ניתן לנייד בין הקומות.
בנוסף הגדילה את שטח התכסית ל-45%
מקדם דחייה -לא רלוונטי לטעמי.
שווי מ"ר מבונה על פי שווי מ"ר מבונה ממוצע בשכונה כולה שנקבעו על ידי רוב השמאים המכריעים.

5. **<u>פת/2000/א' – למועד הקובע 13.05.1999:</u>**

התכנית מגדילה את שטח המרתף עד לקונטור קומת הקרקע והופכת את שטח המרתף לשטח עיקרי.
פה המקום לציין שתכסית מקסימלית בקומת הקרקע הינו 45% ובהתאם גם שטח המרתף צריך לגדול אך למרות זאת נהגתי על הצד הזהיר ובתכנון של 30% לקומה וכך שטח המרתף קטן יותר
מקדם המרתף -יש להביא בחשבון כי שטח המרתף הינו שטח עיקרי לכל דבר.
ערר אסייאג מדבר על זה שהשווי אמור להיות שווי מלא בעיקר אם אפשרויות הניוד לקומות העליונות.
לא יכול להיות שההפרש בין שטח שרות לשטח עיקרי במרתף מתבטא ב-10% בלבד ועל זה עוד הפחתה של 30% בגין שוליות.

6. **<u>פת/2000/ד'3 – למועד הקובע 08.07.2011:</u>**

תוכנית פת/2000/ד'3 מעבר לתוספת הגובה של המבנה מאפשרת בין היתר על פי תשריטי התוכנית בפעם הראשונה במגורים א' אפשרות לבנות חדר יציאה לגג + מרפסת לעומת האפשרות הקודמת לעליית גג בתוך גג רעפים.
אין ספק ששווי חדר יציאה לגג + מרפסת תורם בצורה משמעותית מחדר בעליית הגג.

<u>סיכום</u>

בשכונת נווה עוז נערכו מס' רב של שומות מכריעות, מסקירה של כל השומות המכריעות ניתן לראות שהשווים והמקדמים שניתנו בשומת הועדה די תואמים לרב הפסיקות של השמאים המכריעים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 13.08.2026[5]:

מבוא / כללי

בהסכמת הצדדים, התקיים הדיון המקצועי באמצעות שיחת וועידה דיגיטלית [בווידאו, אפליקציית "Zoom"].
מתוכן ביקור בנכס ובסביבתו ליום שישי הקרוב התאריך 13.08.2026.
הצדדים הודיעו כי אין צורך בביקור פיזי פנימי בנכס.
פרוטוקול עיקרי הדיון הוצג לצדדים במהלך הדיון.

הסכמות / אין מחלוקות

המבקשת: עו"ד אלונה כביר מנהלת עיזבון הגב' שימקו חסיה.
מצב פיזי: אין מחלוקת. מצב משפטי: אין מחלוקת. מצב תכנוני: אין מחלוקת.
מהות הנכס: בית מגורים חד משפחתי, חד קומתי ותיק.
גוש: 6372 חלקה: 127 שטח רשום: 614 מ"ר.

גורם השבחה	מועד קובע	גובה השבחה		הארות
		משיבה	מבקשת	
פת/11/1002	05.11.1976	0 ₪	0 ₪	תכנית פוגעת – מהווה מצב קודם
פת/5/179	07.12.1984	13,348 ₪	10,044 ₪	הגדלת זכויות בנייה 30% x 2 ק', סה"כ 60%
פת/2/2000	21.09.1987	16,427 ₪	1,246 ₪	תוספת 50 מ"ר מרתף לכל יחידה
פת/2000	29.05.1992	67,049 ₪	5,965 ₪	תוספת 10% בעליית הגג
פת/2000/ד	26.02.1997	15,043 ₪	1,726 ₪	ניוד זכויות בין הקומות
פת/2000/א	13.05.1999	203,322 ₪	7,568 ₪	הגדלת מרתף, הפיכתו לעיקרי, 12 מ"ר מחסן
פת/2000/1ד	27.10.00	0 ₪	0 ₪	קו בניין לבריכת שחיה
פת/2000/2ד	02.10.2001	0 ₪	0 ₪	אינה משביחה
פת/2000/3'ד	10.07.2011	55,190 ₪	2,705 ₪	הגבהה, חדר יציאה לגג במקום עליית גג

גורם מימוש הזכויות: בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 08.03.2026. חלקיות מימוש: 100% בדרך של מכר.

[5] **שמאי המבקשת ערכו מסמך תגובה לקראת הדיון. מסמך זה הועבר לעיוני והוטמע בפרוטוקול הדיון.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר דני טרשנסקי וגב' אופיר ברין שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן</u>:

1. **<u>רקע</u>**

חלקה 127 בגוש 6372, בשטח קרקע רשום של 614 מ"ר.
בעורף המגרש, **<u>דרך אבי אורן</u>** המקשרת בין רחובות דגל ראובן ממזרח לדרך יצחק רבין ממערב.
דרך אבי אורן הינה דרך עירונית המהווה ציר תנועה מרכזי וסואן.
הדרך משמשת לתנועה דו סטרית מרובת נתיבים, ומקשרת בין מערך הרחובות המקומי לבין צירי התנועה הראשיים בסביבה. לאורך הדרך קיימת גם תחבורה ציבורית, לרבות תחנות אוטובוס בסמוך למפגש עם דרך יצחק רבין.

2. **<u>נתוני ההשוואה</u>**

שמאי הועדה טוען שלא ניתן להתבסס על הכרעתו של כבוד השמאי המכריע, דוד דדון, ברחוב התאנה בלבד, וכי שומת הוועדה משקפת את ממוצע המחירים בשכונת נווה עוז.
בחוות דעתנו פרטנו מדוע ביחס לנתוני ההשוואה שהוצגו בשומת הוועדה, יש לבצע התאמות.
בענייננו, עורף החלקה גובל בדרך אבי אורן. הקרבה לדרך חושפת את המקרקעין למטרדי תנועה, רעש, תחבורה ציבורית ופגיעה בפרטיות ובאיכות המגורים.
עמדתי בדבר ההתאמות למיקום, נתמכת בין היתר בהכרעתו של השמאי יגאל יוסף ברחוב אבא ברדיצ'ב 5 בשכונת נווה עוז מיום 0.06.2025 שהתייחס למטרדי הדרכים והתנועה שיש להביא בחשבון בעת בחינת נתוני ההשוואה.
נתוני ההשוואה וההכרעות שעליהם נסמכת שומת הועדה מתייחסים לנכסים הנהנים, ככלל, ממיקומים עדיפים ומסביבת מגורים פנימית ושקטה יותר, ללא התאמות כנדרש.

- ✓ רחוב הקשת 5, הנכס ממוקם ברחוב פנימי ושקט, כאשר בעורף החלקה ריאה ירוקה, פנויה מבנייה ומאופיינת בצמחייה ותיקה, ההפך הגמור ביחס לנשוא חו"ד.
- ✓ רחוב הניצנים 29- מיקום פנימי בסביבת מגורים, המרוחק מדרכים ראשיות וסואנות.
- ✓ רחוב התאנה 12 - מיקומו בסביבה פנימית ושקטה, הגובל מצדו האחד בשביל צר להולכי רגל ומצדו האחר ברחוב פנימי, ללא חשיפה ישירה לדרך ראשית וסואנת.
  כמו כן, מדובר במגרש פינתי, המגלם יתרון <u>נוסף</u> ביחס למגרשים שאינם פינתיים, ולפיכך מיוחסת לו פרמיה בשיעור של 5% לפחות בהשוואה למגרשים שאינם פינתיים. קביעה זו נתמכת, בין היתר, בהחלטת שמאי המחוז בהשגה ראשונה בעניין מייזנר משה בשכונה.
- ✓ רחוב אלכסנדר זייד 43 - מיקום עדיף באופן מובהק, מדרום למקרקעין שטח ציבורי פתוח וממערב שדרה ירוקה ומעברה שטח פתוח. סמיכות לשטחים פתוחים מהווה יתרון מובהק, המקבל ביטוי בקביעות שמאיות ובטבלאות הקצאה ואיזון. תוספת שווי מקובלת הינה בשיעור של עד 10%, לדוגמא תמ"ל 3006 תוכנית מס' 215-1501741, תוכנית מס' 302-1306018 ועוד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

3. **<u>מחיר הרכישה</u>**

שמאי הוועדה טוען כי עצם העובדה שהמגרש נמכר בשווי "סביר ורגיל" לשכונה מוכיחה כי מיקום המגרש אינו נחות ביחס לנתוני ההשוואה.

<u>הטענה שגויה מהסיבות הבאות:</u>

א. **<u>קונה מיוחד</u>**

החלקה נרכשה על ידי **גולדשטיין אילן ואביבה**, כעולה מהסכם הרכישה ומהערת האזהרה הרשומה בנסח הטאבו. אלא שאין מדובר ברוכשים העונים על הגדרה "קונה סביר" אלא "**קונה מיוחד**".

הרוכשים הם בעלי בית המגורים המצוי בחלקה 126 בגוש 6372, הגובלת בחלקה הנדונה ממערב.

(מצורף נסח של חלקה 126)

עבור בעלי המקרקעין הגובלים, לרכישת החלקה הצמודה קיימת תועלת ייחודית שאינה עומדת לרשות קונה רגיל. רכישת מקרקעין צמודים מאפשרת, בין היתר, הגדלת רצף הקרקע שבשליטת אותו בעלים, שיפור אפשרויות השימוש והתכנון, הגדלת מרחב החצר והפרטיות, יצירת שליטה על אופי השימוש במקרקעין הגובלים ומניעת כניסתו של צד שלישי למקרקעין הצמודים לבית המגורים.

לפיכך, נכונותם של הרוכשים לשלם עבור החלקה על אף מיקומה, נובע מן הערך המיוחד הנוצר דווקא מצירופה לנכס שכבר בבעלותם.

ב. **<u>הליך כינוס נכסים</u>**

במסגרת הליך הכינוס הוגשו שלוש הצעות בלבד! ההצעה הזוכה הוגשה על ידי ה"ה גולדשטיין אילן ואביבה, כאמור "קונה מיוחד".

שתי ההצעות הנוספות, בסך של כ-7.2 מיליון ₪ וכ-8 מיליון ₪, הוגשו אף הן על ידי גורמים בעלי זיקה מיוחדת למקרקעין, האחת על ידי בעלי בית המגורים הממוקם ממש מול החלקה הנדונה, והשנייה על ידי אחד מבעלי הזכויות במקרקעין.

משמעות הדברים ברורה:

אף לא אחת משלוש ההצעות שהוגשו במסגרת הליך הכינוס הייתה הצעה של "קונה סביר", בלתי תלוי ונטול זיקה מוקדמת למקרקעין. חרף שיווק הנכס במסגרת הליך הכינוס, לא נמצא ולו קונה "רגיל" אחד אשר היה נכון להציע מחיר עבור החלקה בתנאי השוק שנוצרו.

יתרה מכך, גם לאחר קבלת שלוש ההצעות וזימון המציעים להליך התמחרות, לא התפתחה תחרות ממשית על רכישת הנכס. בפועל שניים משלושת המציעים לא הסכימו לשפר את הצעתם כלל, ואילו תוספת המחיר שניתנה במסגרת ההתמחרות ביחס להצעה המקורית הסתכמה בסך של 20,000 ₪ בלבד , תוספת סמלית וזניחה ביחס להיקפה הכספי של העסקה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. **<u>גבול החלקה</u>**

שמאי הוועדה מציין כי בין גבול החלקה לבין דרך אבי אורן קיימת רצועת צמחייה ברוחב של כ-27 מ', אשר לשיטתו יוצרת הפרדה בין החלקה לבין הדרך וממתנת את השפעותיה. מדובר בנתון שגוי, אשר יש בו כדי ליצור תמונה מטעה באשר למידת החשיפה של החלקה לדרך.

בהתאם למדידה גרפית שערכנו על גבי תצ"א, רוחבה של רצועת הצמחייה מסתכם בפחות מ-12 מ' בלבד! עצם טענתו של שמאי הוועדה בדבר קיומה של רצועת הפרדה בעומק של 27 מ' פועלת דווקא לחיזוק עמדתנו, אם לשיטתו נדרשת רצועת צמחייה בעומק כה משמעותי על מנת להצדיק את המסקנה כי השפעת דרך אבי אורן על החלקה ממותנת, הרי שיש בכך הכרה בכך שלקרבה לדרך קיימת, כשלעצמה, השפעה שלילית המחייבת חיץ ממשי. אלא שבפועל, אותו חיץ שעליו נשענת מסקנתו אינו קיים בהיקף הנטען ורוחבו פחות ממחצית מהרוחב שהוצג בשומתו.



5. **<u>הכרעתו של דוד טיגרמן בחלקה 124 בגוש 6372 דוד שמעוני 7</u>**

שומה זו בהכרח דורשת התאמות ביחס לנשוא חו"ד. הנכס נשוא ההכרעה ממוקם מעברו הדרומי של רחוב אבי אורן, ולכן אינו משקף את ההפחתה הנדרשת בגין צמידות לדרך ראשית.

עיון בהכרעה זו דווקא תומכת בעמדתנו במגוון נושאים:

- ממ"דים ימוקמו במרתף, יש לקזזם מההשבחה.
- לא כל זכויות הבניה ינוצלו, בתחשיב ההשבחה צריכה לבוא בחשבון שוליות ו/או מקדם אי וודאות. בהכרעה צויין במפורש "במסגרת היתר הבניה לא כל זכויות הבניה נוצלו".
- יש להביא בחשבון דחיה ארוכה לניצול הזכויות . בהכרעה צויין במפורש:

> תכנית פת/2000ד' מאפשרת את ניוד השטחים בין הקומות, אך בהתחשב בדחיה הארוכה למימושה, בעובדה שנותרו ליחידה זכויות בניה שעד היום טרם נוצלו ובהשפעתה הזניחה על שווי היחידה שטרם הושלמה במועד הקובע, אני סבור כי מקרה זה התכנית אינה משביחה.

- ככל שבוחר שמאי הוועדה להסתמך על הכרעה זו יש לאמצה גם לגבי העקרונות למשל התוכנית פת/2000א' נקבע שלא קיימת השבחה בגין מרכיב המחסן וכי ההשבחה ביחס למרתף זניחה. ולגבי תוכנית פת/2000ד'3 נקבע שזו אינה משביחה כלל !

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6. **<u>אורך חיים ודחיה</u>**

שמאי הועדה סבור שתם חייו הכלכליים של הנכס לפני שלושה וחצי עשורים, כבר בשנת 1992.

אבקש לצטט מעמוד 66-67 לדו"ח המלצות הצוות הבין משרדי לבחינת הוראות חוק התכנון והבניה, התוספת השלישית להיטל השבחה , דו"ח ביניים יולי 2026, המתאר במדויק את הלקונה בשומת הועדה:

"פוטנציאל לעיוות כלכלי חמור נובע מהסתמכות על הערכות שווי תאורטיות, ומקדמי דחיה שאינם עומדים במבחן המציאות.

עיוות זה בולט במיוחד במקרים של הערכת יתר למשל בשל מקדמי דחיה שהתבררו כחסרי קשר למציאות"

- **לכידת ההתעשרות בפועל** – ההצעה מבטיחה כי היטל ההשבחה יחול על "ההתעשרות האמיתית" של בעל המקרקעין בעקבות אישור התוכנית ויש בה שיקוף מדויק יותר של ההשבחה בפועל. זאת, בין אם ערכי הקרקע עלו מאז אישורה של התוכנית ובין אם חלה ירידה בשווי. השיטה הנוהגת כיום, המקבעת את שומת ההשבחה למועד אישור התוכנית במנותק ממועד מימוש הזכויות בפועל, בעלת פוטנציאל ליצור עיוות כלכלי חמור הנובע מהסתמכות על הערכות שווי תיאורטיות ומקדמי דחייה שאינם עומדים במבחן המציאות. עיוות זה בולט במיוחד במקרים של הערכת יתר במועד אישור התוכנית (למשל, בשל מקדמי דחייה שהתבררו כחסרי קשר למציאות) או ירידת ערך בשוק עד למועד המימוש, אז נדרש הנישום לשלם היטל בגין

לאור האמור, לטעון לתם חיים כלכלים לפני כמעט 35 שנים (1992) כאשר הרוב המוחלט של הנכסים ברחוב עודם ותיקים, מנותקת ממציאות ובהכרח חוטאת לגביית מס אמת.

7. **תוכנית פת/5/179 – 07.12.1984**
   - בהיתר שקדם לתוכנית ישנם מרפסת וחניה בהיתר ועל כן בהכרח יבואו בחשבון בשווי המצב הקודם.
   - מקדמים כמפורט בשומתי.

8. **תוכנית פת/2/2000 - 21.09.1987**
   - מקצה שיפור בתגובת הוועדה לפיו הדחיה צריכה לעשות רק עבור יח"ד אחת, כאילו ניתן לממש את הזכויות ביחס ליח"ד הקיימת הממוקמת במרכז המגרש, חוטא לכל הגיון שמאי.

9. **תוכנית פת/2000 - 29.05.1992**
   - חוזר על האמור בשומתי.

10. **תוכנית פת/2000/ד - 26.02.1997**
    - חוזר על האמור בשומתי.

11. **תוכנית פת/2000/א - 13.05.1999**
    - חוזר על האמור בשומתי.

12. **תוכנית פת/2000/ד'3 - 08.07.2011**
    - לבקשת שמאי הוועדה אפנה להכרעתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן שקבע ברחוב דוד שמעוני 7 שהתוכנית אינה תוכנית משביחה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר גיל קידר שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי ומכתב תשובתי המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי לטיעוני שמאי המבקשת, כדלהלן:</u>

<u>עסקת המכר</u> – אנני יודיע מי קנה, אם השכן היה חושב היטב על רחוב אבי אורן, השווי של הנכס דומה לשכונה ואין הפחתה או שוני ביתר השכונה.

<u>רחוב</u> – רחוב אבי אורן בשנת 1999, היו פרדסים עד אז, לא היה במועדים הקובעים הכביש אבי אורן.

<u>שווי</u> – השווי שנלקח כממוצע בשכונת נווה עוז, לא לקחנו שווי גבוה או נמוך, בעבר וכעת עדיין שכונה יוקרתית ובפרט בעבר.

<u>דחיה</u> - שומת מר דוד טיגרמן – היה מאבק רצני, שם כתב השמאי המכריע, שקרקע בשנת 1992 היה כשימוש מטבי קרקע ריקה ופנויה, ל – 2 יח"ד, ושכונת יוקרה.

אם הבית שופץ אפילו בשנת 1970 לא משנה.

שכונת נווה עוז, רוב השכונה קוטג'ים מפוארים עם בריכות שחיה.

היתר קודם לא ניצל אפילו 10 אחוזים מהמגרש לוקחים זכויות או היתר בניה.

<u>תכנית מרתפים</u> – הבאתי דחיה למרות שניתן היה לבנות את הזכויות במועד הקובע.

<u>תכנית ד/3</u> – לאורך הרבה זמן, היינו נותנים עבור הגבה 3%. השמאית המכרעת גב' רמה מאור שאלה איך בונים חדר על הגג, בתשריט בינוי ניתן לבנות גג שטוח עם חדר על הגג, זה משנה את התמונה. רוב הבתים נבנים עם גג שטוח ולא עם חלל גג רעפים.

<u>מר דני טרשנסקי שמאי מקרקעין [מטעם המבקשת], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אין מה להוסיף מעבר לאמור לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בעניינו בחינת השבחה, הנובעת ממכר של בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ותיק, הניצב בחלקה 127 בגוש 6372 והידוע בכתובת שמעוני דוד 16 בשכונת נווה עוז בפתח תקוה.

בשומת ההשבחה מטעם המשיבה נבחנה ההשבחה הנובעת ממספר תכניות המהוות את המצב התכנוני החדש. בכלל זה הגיעו שמאי המשיבה למסקנה כי חלק מהתכניות אינן משביחות, בעוד שחלק מהן כן.

בהתאם לשומת המבקשת, קיימת הסכמה כי התכניות אותן מצאה המשיבה כלא משביחות, אכן אינן משביחות. אשר לתכניות אשר נמצאו ע"י המשיבה כמשביחות, עמדת שמאי המבקשת היא, כי אכן חלה כתוצאה מאישורן השבחה, אך הם חלוקים באשר לגובהה.

בטרם אתייחס לסוגיות שבמחלוקת, אציין כי ביום 10.03.2023 נערכה על ידי החלטה לבחינת ההשבחה הנובעת מאותן תכניות, זאת בגין בקשה לקבלת שומה טרם מימוש (פרה – רולינג) של נכס הניצב בגו"ח 6371/275 הידוע בכתובת רחוב התאנה 6 בשכונת נווה עוז (להלן: "**החלטתי הקודמת בשכונה**").
מאחר ומדובר באותה שכונה, ובהחלטה שנערכה לאותן תכניות, הרי שבהחלטתי הקודמת בשכונה כבר נקבעו על ידי קביעות לעניין בחינת ההשבחה, בכלל זה ערכי שווי, מקדמי שווי וכיו"ב.
לפיכך, החלטתי הקודמת בשכונה תהווה במקרה זה בסיס להחלטתי דכאן, כל זאת בהתאמות הנדרשות למקרה הקונקרטי שבענייננו.
אציין, בנוסף כי בהחלטתי הקודמת בשכונה שמאי המשיבה הוא אותו שמאי משיבה שבענייננו. שמאי המבקשים – שונים.

ומהכלל אל הפרט, לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, להלן החלטתי בסוגיות שבמחלוקת:

השבחה בגין תכנית פת/11/1002

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי במצב הקודם לפי תכנית פת/3/1002ד', זכויות בנייה לקומה 22% וסה"כ 44% בתוספת מרפסות ומבנה עזר, ואילו במצב החדש, התכנית קובעת אחוזי הבניה מרביים מותרים של 40% ומבנה עזר. על כן, לעמדתו מדובר בתכנית פוגעת שתהווה את המצב הקודם לתכנית הבאה.

שמאי המבקשת לא התייחסו לתכנית זו, בבחינת כי הם מסכימים עם מסקנת שמאי המשיבה כי לא מדובר בתכנית משביחה.

לאחר שבחנתי את הוראות התכניות ולאור הסכמת הצדדים, אני מאמץ את הסכמתם כי לא מדובר בתכנית משביחה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין תכנית פת/5/179</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון במצב קודם אפשרות לבניית 40% ב-2 קומות + מבנה עזר ויתרת חצר. במצב החדש 60% ב-2 קומות ויתרת חצר. בהתאם לתחשיב המשיבה, ההשבחה המתקבלת היא בסך של כ-104 מ"ר אקו'. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי במקדם 0.85 ושווי מ"ר מבונה של 150 ₪.

שמאי המבקשת אינם חולקים על השטח האקו' במצב החדש. אשר למצב קודם, טוענים כי יש להביא בחשבון גם שטח מרפסת קיימת בהיתר ושטח חניה ע"פ תכנית 11/1002. יחד עם זאת בהתייחס למקדמי ההפחתה, הם מסכימים עם שמאי המשיבה, כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי של 0.85, אך לטענתם יש להביא בחשבון הפחתה נוספת במקדם 0.9 בגין שוליות שטחים וכן שווי מ"ר מבונה נמוך יותר ב-15% ביחס לשווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה, זאת בשל הסמיכות לדרך אבי אורן.

במכתב תשובת שמאי המשיבה ובעת הדיון, התייחסו הצדדים, כל אחד, לחיזוק טיעוניו ולהפרכת טיעוני הצד שכנגד.

<u>בהחלטתי הקודמת בשכונה התייחסתי למרבית הסוגיות שבמחלוקת במקרה זה.</u>

בכלל זה הפניתי וציטטתי מהחלטת ועדת ערר פת/8032/0720 **הוועדה המקומית פתח תקווה נ' יורשי יאקה יוסף ז"ל**, מיום 23.02.2021 שם צוין כי *"דעתה של ועדת ערר זו הינה, אפוא, כי שטחי הבנייה הללו (40%), אשר שונים – ומכאן גוברים על השטחים שנקבעו בתכנית פת/3/1002ב' ובתכנית פת/3/1002ד', הוחלו על המגרשים אשר סומנו בייעוד אזור מגורים א', ולעת אישור תכנית פת/11/1002 מיצו מלבר ומלגו את זכויות הבניה המוקנות בהם (לרבות ובמישרין למחלוקת שנתגלעה בעניינו, לצורך הקמת "מרפסות")".*

בעניינו כמפורט בפרק הרישוי בהתייחס לתכנית הבקשה להיתר משנת 1974, בית הבנוי (לאחר התוספת המבוקשת בתכנית בקשה זו) בשטח של 122.4 מ"ר (כולל מרפסות).
שטח של 122.40 מהווה בדיוק 20% משטח המגרש, קרי מדובר בבית חד קומתי הממצה עד תום, את אחוזי הבניה המותרים בקומה לפי תכנית פת/11/1002 - המהווה את המצב הקודם בעניינו.

<u>מבנה עזר:</u>

בהחלטתי הקודמת בשכונה התייחסתי לסוגיית מבנה העזר ואימצתי את הסכמת הצדדים כי במצב הקודם לפי תכנית פת/11/1002 הותרה הקמת נספחים ואילו במצב החדש אין להביא בחשבון האפשרות להקמת נספחים.
גם במקרה שבעניינו, הצדדים אינם חלוקים בסוגיה זו. המחלוקת בין הצדדים היא לעניין מקדם השווי שיש לייחס למבנה העזר. בהחלטתי הקודמת בשכונה הבאתי בחשבון כי מקדם 0.5 לנספח במצב הקודם, לאור היקף שטחי הבניה ומאפיינים נוספים הינו סביר. לפיכך, אנקוט במקדם שווי זה, גם במקרה דנן.

<u>מקדם התאמה לבינוי הקיים:</u>

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי מקדם ההתאמה הראוי הינו 0.85.
במקדם זה נקטתי בהחלטתי הקודמת בשכונה. לאור האמור אנקוט בו גם במקרה זה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מקדם שוליות:</u>

שמאי הצדדים חלוקים בסוגיה זו, עת לטענת שמאי המבקשת יש להחיל מקדם שוליות של 0.9 על תוספת השטחים האקו' שבין שני מצבי התכנון.

לטענת שמאי המשיבה אין לבצע הפחתה כלשהי שכן מדובר בזכות ל-2 יח"ד בחלקה.

בהחלטתי הקודמת בשכונה, שם היה מדובר בשטח חלקה דומה, נקטתי במקדם שוליות של 0.9.

אני בדעה כי גם במקרה זה יש להחילו.

הגם שמדובר בזכות ל-2 יח"ד בחלקה, בעניינו תוספת זכויות בניה של 10% משטח המגרש בכל קומה, משמעותה תוספת של כ-61 מ"ר ו-50% !! ביחס למצב קודם – בכל קומה.

לפיכך אני בדעה, כי מדובר בתוספת משמעותית, הן בהיבט אחוזי הבניה והן בהיבט תוספת שטח אבסולוטית., בגינה יש להביא בחשבון שוליות,

אשר על כן, אחיל מקדם 0.9 על תוספת השטחים האקו' בין שני מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי הצדדים הרחיבו בטיעוניהם בסוגיה זו של ערכי השווי, תוך שטענתם העיקרית של שמאי המבקשת היא, כי לאור הסמיכות לדרך אבי אורן, יש לבצע הפחתה מערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו בשומת המשיבה. לשיטתם על ההפחתה להיות בשיעור של 15%.

בכלל זה הפנו לעסקאות השוואה ולהכרעות שמאים מכריעים, תוך שעמדו על ההבדלים בין המקרים הללו למקרה שבענייננו.

בחנתי את טיעוני הצדדים ואת הנתונים אליהם הפנו. מאחר ומדובר במועד קובע בשנת 1984 איני מקבל את הטענה להפחתה המבוקשת ע"י שמאי המבקשת. ספק רב אם במועד הקובע כלל הייתה דרך במיקום הדרך כיום. ככל שהייתה דרך כלשהי ספק רב אם היה מדובר בדרך סלולה.

לטענת שמאי המשיבה במועד הקובע לא היה מדובר בדרך סלולה, כי אם אלא בשטח חקלאי, תוך שלטענתו (בדיון) הדרך נסללה רק בשנת 1999 .

שמאי המבקשת לא התייחסו לטיעון זה ולא הפריכו אותו.

כך או כך, גם אם הייתה קיימת דרך כלשהי ולא שטח חקלאי, הרי ברור שבמועד הקובע לא מדובר בדרך דו מסלולית סואנת, במתכונתה הקיימת כיום ובשנים האחרונות.

לאור האמור אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 150 ₪, התואם הכרעות רבות של שמאים מכריעים בשכונה, ואת החלטתי הקודמת בשכונה, בשים לב ששמאי המבקשת לא חלקו על השווי עצמו, אלא שטענתם הייתה רק לעניין ההפחתה נוכח הסמיכות לכביש הסואן.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מהמקובץ, להלן תחשיב ההשבחה:

שטח מגרש			**614**
מצב קודם			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**תוצאה**
קומת קרקע	122.8	1	122.80
קומה א'	122.8	1	122.80
מבנה עזר	18.42	0.5	9.21
חצר	472.78	0.25	118.20
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			**373.01**
מצב חדש			
מרכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**תוצאה**
קומת קרקע	184.2	1	184.20
קומה א'	184.2	1	184.20
חצר	429.8	0.25	107.45
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			**475.85**
ההשבחה			
מרכיב			**תוצאה**
ההשבחה במ"ר אקו'			102.85
מקדם שוליות			0.90
מקדם התאמה לבינוי הקיים			0.85
ההשבחה במ"ר אקו'			78.68
שווי מ"ר מבונה			150 ₪
סה"כ השבחה			**11,801** ₪
סה"כ היטל השבחה (50%)			**5,901** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין תכנית פת/2000/2</u>

התכנית התירה בבתי מגורים צמודי קרקע בנית מרתף עד 50 מ"ר ליח"ד.
בשומת המשיבה ההשבחה חושבה לפי 2 מרתפים, 50 מ"ר כל אחד, במקדם שווי של 0.5 (סה"כ 50 מ"ר אקו' לחישוב ההשבחה), בדחיה של 12 שנים (עד שנת 1999, מקדם 0.557).
השווי למ"ר מבונה שהובא בחשבון 590 ₪.

בשומת המבקשת, ההשבחה חושבה לפי 2 מרתפים, 38 מ"ר כל אחד (הופחת שטח ממ"ד של 12 מ"ר בכל יחידת מרתף), במקדם שווי של 0.4 (סה"כ 30.4 מ"ר אקו' לחישוב ההשבחה).
בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחיה במקדם 0.1, שווי למ"ר מבונה של 442 ₪ ומקדם שוליות של 0.9.

גם בהקשר לתכנית זו, בהחלטתי הקודמת בשכונה התייחסתי לסוגיות שבמחלוקת. החלטתי הקודמת מהווה כאמור בסיס להחלטתי דכאן.

<u>דחייה ואורך חיים כלכליים:</u>

בהחלטתי הקודמת עמדת שמאי המשיבה הייתה לדחייה המשקפת גיל של 35 שנים מרבי לבית הקיים, ואילו עמדת שמאי המבקש הייתה לדחייה המשקפת גיל של 45 שנים מרבי לבית הקיים.
בהחלטתי הקודמת אימצתי על <u>הצד הזהיר והשמרני עם המשיבה</u>, את עמדת שמאי המבקש.
בכלל זה הפניתי להחלטות הבאות של שמאים מכריעים:

- בהחלטת מר יעקב פז בחלקה 399 נקבע משך חיים כלכליים של 50 שנים מיום בנייתו של הבית.
- בהחלטת מר אמנון ניזרי בחלקה 408 נקבע משך חיים כלכליים של 50 שנים מיום בנייתו של הבית (בית שנבנה בשנת 1965 והורחב ב- 1999).
- בהחלטת מר יהודה פלד בחלקה 385 נקבע משך חיים כלכליים של 45 שנים מיום בנייתו של הבית (מנצל 43% משטח המגרש בקומה אחת והיתר משנת 1975 ו- 1977).
- בהחלטת מר ערן ירקוני בחלקה 380 נקבע משך חיים כלכליים של 45 שנים מיום בנייתו של הבית.

במקרה שבעניינו בית שבשנת 1952 הותרה בה <u>הגדלת חדר ותוספת חדר ומרפסת</u>, קרי מדובר בבית שנבנה עוד לפני שנת 1952.
בשנת 1974 נוספו לבית המגורים בהיתר, חצי חדר וחדר שירותים.
לטענת שמאי המבקשת הנכס שופץ במהלך השנים ובוצעו בו עבודות מהותיות כגון החלפת צנרת וגג, אשר תרמו לשמירת מצבו הפיזי ולהארכת תקופת השימוש האפקטיבית בו.
לאחר ששקלתי את טיעוני הצדדים, מצאתי לנכון לנקוט במקרה זה על הצד הזהיר, ולקבוע כי אורך החיים הכלכליים של הנכס הוא 50 שנים החל משנת 1952 (הגם שנבנה לפני כן, אך לא ברור מתי).
איני מוצא בהרחבה שבוצעה בשנת 1974 (15.80 מ"ר) כהרחבה שיש בה בכדי לשנות (ולהאריך) את חייו הכלכליים של הנכס.
בוודאי שאיני מוצא בהרחבה זו, ככזו שיש בה בכדי לקבוע אורך חיים כלכליים "חדש" של כ-50 שנים, החל מביצוע ההרחבה (בהתאם למקדם הדחיה שבשומת המבקשת, תום החיים הכלכליים של הנכס בשנת 2026 כלומר 52 שנים לאחר ההרחבה).
אף ביחס לשיפוצים שבוצעו במעלה השנים, לא מצאתי אותם ככאלה שיש בהם בכדי לשנות את אורך החיים הכלכליים של הנכס, כפי שנקבעו על ידי לעיל, בשים לב שלא הוצגו אסמכתאות כלשהן למועד ביצוע השיפוצים

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

(יתכן שכלל אינם רלבנטיים למועד הקובע) או להיקפם (זאת בעניין הטענה לשיפוצים מסיביים כדוגמת החלפת צנרת). בנוסף כאמור, מלכתחילה, תום החיים הכלכליים נקבעו על ידי במקרה זה על הצד הזהיר והשמרני.
יתרה מכך זהירות מסוימת ננקטת גם בכך שההשבחה הגולמית מובאת בחשבון בדחיה, בהתייחס ל-2 יחידות מרתף (קרי גם ליחידה נוספת שיכולה להיבנות באופן מידי ואינה בנויה כלל).

ממ"ד:
אני מקבל את טענת המשיבה כי הפחתת שטח ממ"ד, עת עסקינן במועד קובע בשנת 1987, אינה רלבנטית.

מקדם שווי מרתף:
בהחלטתי הקודמת בשכונה, בחנתי את המקדמים בהם נקטו שמאי הצדדים והחלטות שמאים מכריעים בסביבה, כדלהלן:

שמאי מכריע	חלקה	שווי מ"ר קרקע מבונה	מקדם אקו' מרתף
מר יעקב פז	399	553 ₪	0.4
מר אמנון ניזרי	408	478 ₪	0.5
מר אלדד חיימי	117	559 ₪	0.5
מר יהודה פלד	385	480 ₪	0.4
מר ערן ירקוני	380	590 ₪	0.4
מר גיל הרצברג	381	590 ₪	0.4
מר עומר סרחאן	58	590 ₪	0.5
גב' אולין דודזון שמאמה	408	590 ₪	0.5
מר יהודה פלד	329	480 ₪	0.4

לאור המפורט הובא על ידי בחשבון מקדם 0.45, לאור מהות השטח, הקיפו והדחייה שתבוא בחשבון.
במקרה דנן שמאי הצדדים חלוקים בין מקדם 0.5 (משיבה) ל-0.4 (מבקשת).
לאור האמור אחיל את המקדם 0.45 שקבעתי בהחלטתי הקודמת, גם במקרה דנן.

ערכי שווי:
בהחלטתי הקודמת בשכונה הצגתי את הטבלה הר"מ, הבהרתי כי ניכר שקביעות שמאים מכריעים הינם ערכי שווי בטווח שבין 300 $- 350 $ המשקפים בין כ- 480 ₪ - 590 ₪ למ"ר קרקע מבונה, וקבעתי לאור מיקום הנכס, כי ראוי להתבסס על ערכי ביניים של 325 $ למ"ר קרקע מבונה המשקף כ- 520 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
במקרה דנן, שמאי המשיבה הציג החלטות שמאים מכריעים שקבעו 590 ₪ למ"ר מבונה, והחיל את שווי זה בחישוב ההשבחה.
שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה של 442 ₪ המשקף הפחתה של 15% ביחס לשווי שנקבע בהחלטתי הקודמת בשכונה, זאת כאמור לאור הסמיכות לדרך אבי אורן.
בדומה להחלטתי בתכנית הקודמת, ומאותם נימוקים, איני מוצא שיש מקום להפעלת ההפחתה הנטענת ע"י שמאי המבקשת.
אשר לערכי השווי למ"ר מבונה, גם במקרה זה אני מוצא לנכון לקבוע את השווי, כפי שנקבע על ידי בהחלטתי הקודמת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

כשם שבשומת המשיבה אומץ השווי למ"ר מבונה שנקבע על ידי לתכנית קודמת (למועד קובע בשנת 1984), כך איני סבור שיש לקבוע שווי אחר לתכנית הנדונה, המאוחרת יותר, בפחות מ-3 שנים.

<u>שוליות</u>:

בהחלטתי הקודמת לא נטענה טענה לעניין שוליות שטחים. לאחר שבחנתי את הסוגייה אני בדעה כי יש מקום לביצוע הפחתה לשוליות, עת בתכנית קודמת הבאתי בחשבון שוליות שטחים לתוספת השטחים העיליים. במקרה דנן מדובר בתוספת שטחים דירתיים, נוספת על השטחים העיליים.
לפיכך יובא בחשבון מקדם שוליות 0.9 לתוספת השטחים האקו'.

<u>מהמקובץ, להלן תחשיב ההשבחה:</u>

מרכיב	תוצאה
תוספת שטח מרתף	50 מ"ר
מס' יח"ד	2
סה"כ תוספת שטח לנכס	100 מ"ר
מקדם אקו'	0.45
ההשבחה במ"ר אקו'	45
מקדם שוליות	0.9
דחייה (N=15, I=6%)	0.4172
ההשבחה במ"ר אקו'	16.9
שווי מ"ר קרקע מבונה	520 ₪
ההשבחה לחלק היחסי (0.5 מהחלקה)	**8,786** ₪
סה"כ היטל השבחה (50%)	**4,393** ₪

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכנית פת/2000

התכנית מתירה תוספת 10% משטח המגרש, לבניה בעליית גג.

בשומת המשיבה ההשבחה חושבה לפי אפשרות תוספת עליית גג בהיקף 10% משטח המגרש (תוספת של 61.4 מ"ר) במקדם שווי של 0.7, ולפי שווי מ"ר מבונה של 1,560 ₪.

שמאי המבקשת אינם חולקים על השטח המושבח ומקדם השווי שיוחס לו, אך לטענתם, יש להביא בחשבון הפחתת 5 מ"ר לגרם המדרגות המוביל לעליית הגג, מקדם שוליות של 0.8 ודחיה בהתאם לעמדתם בעניין זה כפי שפורטה לעיל. שווי מ"ר מבונה שהובא על ידי שמאי המבקשת בחשבון 1,258 ₪ (הפחתה של 15% ביחס לשווי מ"ר מבונה שנקבע על ידי בהחלטתי הקודמת בשכונה).

הסוגיות שבמחלוקת נדונו על ידי בהחלטתי הקודמת בשכונה.

שטח לחיוב:

בהחלטתי הקודמת בשכונה הבהרתי כי לא מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקש לעניין הפחתת שטח גרם המדרגות המוביל לעליית הגג.

הבהרתי כי אני סבור שמקדם 0.7 שנקבע לשטחים בעליית הגג, מגלם את כלל מאפייניהם של שטחים אלו לרבות מיקומם במפלס שלישי, גובה הפנים וכן כי חלק משטח עליית הגג ייתכן שמשמש לגרם מדרגות.

כמו כן, ציינתי כי בהתאם לבדיקתי, גם בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה שצוינו לאורך החלטתי, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין שטחי גרמי מדרגות.

עוד הבהרתי כי בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992, שפורסמו בק"ת תשנ"ב מס' 5422 מיום 23.2.1992 עמ' 798, עולה כי שטח עליית גג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק, בעליית הגג, הגבוה מ- 1.80 מטרים. על כן, שטח בנוי בעליית גג מגלם גם שימוש אפשרי בשטחים שגובהם נמוך מ- 1.8 מ' שלהבנתי לא נספרים לרישוי.

לפיכך, לא אבצע הפחתה של שטח גרם מדרגות, מהשטח לחיוב לפי 10% משטח המגרש.

מקדם שוליות:

בהחלטתי הקודמת הבהרתי שבחנתי את עמדות שמאי הצדדים ואני סבור כי על הצד הזהיר ולאור היקף תוספת השטח הנוסף, ראוי להביאו בחשבון במקדם שוליות של 0.8. לאינדיקציה, ציינתי כי בהחלטת מר יעקב פז בחלקה 399 הובא בחשבון מקדם 0.85 ובהחלטת מר עומר סרחאן בחלקה 58 הובא בחשבון מקדם 0.9.

מקדם שוליות של 0.8 יובא על ידי בחשבון גם במקרה דנן.

שווי מ"ר קרקע מבונה:

בהחלטתי הקודמת בשכונה הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה של 1,480 ₪ אשר היה מוסכם על הצדדים.

מהסיבות שהסברתי בתכניות הקודמות, איני מוצא מקום לשנות מהשווי שנקבע על ידי בהחלטתי הקודמת.

בכלל זה מאותן סיבות שמניתי לעיל, איני מוצא מקום להפחתה בשיעור 15% הנטענת ע"י שמאי המבקשת.

דחייה ואורך חיים כלכליים:

בהחלטתי הקודמת בשכונה לא מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקש לעניין דחיית ההשבחה לתום החיים הכלכליים, שכן שם, הגג הבנוי הוא גג רעפים ואין שום מניעה לנצל את תוספת השטח בבינוי הקיים.

יחד עם זאת בהחלטתי הקודמת הסברתי כי יש להביא בחשבון לכל היותר את מקדם ההתאמה 0.85 בו נקט שמאי המשיבה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עוד הסברתי בעניין זה, כי גם וככל שקיימות עלויות התאמה לרבות פירוק הגג והקמתו מחדש, תחשיב ההשבחה נערך בהתבסס על שווי מ"ר קרקע מבונה ועל כן הוא מגלם בחובו הפחתת עלויות הקמה משווי בנוי ולא נדרשת הפחתה בעניין זה מעבר למקדם התאמה.

בענייננו מצב דומה של גג רעפים בנוי. גיל הנכס במועד הקובע (בהתאם למתודולוגיה שהוסברה על ידי לעיל) 40 שנים, קרי לנכס יתרת חיים כלכליים מספקת שאינה מצריכה דחיה. ההשבחה חושבה לתוספת כ-61 מ"ר אשר יכולים להיבנות במיידי ביחידה הקיימת ו/או ב-2 היחידות, ככל שתיבנה יחידה נוספת, בגינה קיימות זכויות מוקנות, אשר השבחה בגין הזכויות הללו נקבעה במסגרת בחינת ההשבחה של התכניות הקודמות.

<u>מהמקובץ, להלן תחשיב ההשבחה:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם שוליות	סה"כ
עליית גג	61.4	0.7	0.8	34.384
מקדם התאמה				0.85
שווי מ"ר קרקע מבונה				₪ 1,480
סה"כ השבחה				₪ 43,255
סה"כ היטל השבחה (50%)				₪ **21,628**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכנית פת/מק/2000/ד'

התכנית אפשרה ניוד זכויות בניה בין הקומות והגדלת תכסית.

טענת שמאי המבקשת היא כי ניוד זה אינו ודאי כלל וכי מימוש הפוטנציאל יתבהר רק העת תכנון מפורט, עת תוגש בקשה להיתר. לפיכך, לטענתם לא מדובר בתכנית משביחה לעת המכר. ככל שטענתם זו לא תתקבל הציגו תחשיב השבחה חליפי.
מעיון בתחשיבי הצדדים, עולה שהביאו בחשבון שטח אקו' דומה לחישוב ההשבחה (משיבה 4.298 מ"ר אקו', מבקשת 4.27 מ"ר אקו') אך בעוד שחישוב ההשבחה שבשומת המשיבה נערך לפי שווי מ"ר מבונה של 3,500 ₪ וללא הפעלת מקדמי הפחתה כלשהם (דחיה, שוליות), בשומת המבקשת חישוב ההשבחה נערך לפי שווי מ"ר מבונה של 2,720 ₪ ובהפעלת מקדם דחיה של 0.18 ומקדם שוליות של 0.7).

ראשית אבהיר כי על אף חוסר הודאות שבמימוש הניוד, הרי שעצם אפשרות ניוד השטחים, ולא פחות מכך הגדלת התכסית, מהווים מרכיבים משביחים. עצם השינויים המיטיבים, אשר מאפשרים ניצול זכויות באופן שונה וטוב יותר ביחס למצב קודם, מהווים גורמים משביחים.

במקרה שבעניינו אני סבור שדווקא הגדלת התכסית, המתלווה לאפשרות הניוד, היא המהווה את המרכיב המשביח המשמעותי יותר (קרי, ככל שהיה מדובר בניוד ללא הגדלת תכסית ההשפעה הייתה נמוכה יותר).
מכיוון שבעניינו נכס הבנוי בקומת קרקע בהיקף של 20% משטח המגרש, המשמעות היא שלצורך הקמת יחידה נוספת, יתרת השטח העיקרי המותרת לבניה במצב קודם היא 10% בלבד (כ-61 מ"ר). ניוד שטחים לצד הגדלת התכסית, מאפשרת בניה של יחידה נוספת בהיקף גדול יותר בקומת הקרקע (וכנגזרת בקומה א'), זאת מבלי להידרש לשינויים כלשהם בשטח הדירה הקיימת (הבנויה בקומת הקרקע).

שטח לניוד

להבנתי השטח לניוד לא הוגדר בהוראות התכנית (לא בהיקף הניוד האפשרי ולא מקומה ספציפית כזו או אחרת). בהקשר לסעיף קודם, להבנתי יתכן ניוד בהיקף גדול יותר מזה שהוסכם על הצדדים בעניינו, אשר אינו בהכרח ממפלס עליית הגג. יחד עם זאת, מאחר וכאמור הצדדים אינם חלוקים במקרה זה בסוגיית השטח הנוסף לצורך חישוב ההשבחה, אאמץ את הסכמתם.
השטח שיובא בחשבון לצורך חישוב ההשבחה 4.298 מ"ר (61.4 מ"ר X 0.07, התואם גם את מתודולוגיית החישוב שבהחלטתי הקודמת בשכונה).

שווי מ"ר קרקע מבונה:

גם במקרה זה אנקוט באותו שווי מ"ר מבונה שנקבע על ידי בהחלטתי הקודמת בשכונה – 3,200 ₪.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שוליות/דחיה</u>

איני מקבל את הטענה להפעלת מקדם שוליות וכך גם לא את הטענה להפעלת מקדם דחיה. מדובר בשטחים שכבר חושב בגינם מרכיב השוליות שלהם, אשר יכול להיות מניוד. היקף השטחים הכולל לבניה אינו משתנה.
יתרה מכך, במקרה דנן, לאור היקפי השטחים הבנויים בקומה הקרקע ויתרת השטח הנותרת ליחידה השנייה (שטרם נבנתה) לא מן הנמנע שדווקא במסגרת ניוד שטחים לטובת בניה של היחידה השנייה, מרכיב השוליות מתבטל/פחות יותר.
כמו כן, תחשיב ההשבחה נערך ע"ב אחוז מסוים המשקף שיפור כללי של פוטנציאל תכנוני. מבחינה זו התוצאה המתקבלת היא סך שטח אקו' לחישוב ההשבחה.
אשר לדחייה, איני מוצא מקום להפעלת מקדם דחיה במקרה זה, בו הניוד והגדלת התכסית, יכולים להיות ממומשים באופן מידי.

<u>מהמקובץ, להלן תחשיב ההשבחה:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה אקו'	סה"כ
שטח לניוד	61.4	0.07	4.298
השבחה במ"ר אקו'			4.298
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 3,200
סה"כ השבחה			₪ 13,754
סה"כ היטל השבחה (50%)			**₪ 6,877**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>השבחה בגין תכנית פת/מק/2000/א'</u>

התכנית מאפשרת את הגדלת שטח המרתף בהתאם לקונטור קומת הקרקע והפיכתו לשטח עיקרי.
בנוסף, התכנית מתירה בניית מחסן בשטח של 12 מ"ר, כחלק מהמבנה הראשי.

בשומת המשיבה ההשבחה חושבה בין אפשרות ההרחבה של המרתף לכדי קונטור קומת הקרקע (סה"כ 184 מ"ר) תוך יחוס מקדם שווי של 0.56 לשטח זה (במצב קודם 100 מ"ר מרתף במקדם 0.5). בנוסף, מחסן בשטח 12 מ"ר במקדם 0.4, בקיזוז שטח חצר. סך ההשבחה לשיטת המשיבה 60 מ"ר אקו' אותם הכפילו בשווי מ"ר מבונה של 3,700 ₪.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי גם במצב קודם התאפשרה בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע. בהתאם לתחשיב המבקשת ההשבחה במקרה דנן היא רק בגין מקדם השווי שייחסו למרתף במצב החדש (0.5) ביחס למקדם השווי שיחסו למרתף במצב קודם (0.4), סה"כ 18 מ"ר אקו'. בתחשיבם הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה של 2,831 ₪, מקדם שוליות של 0.7 ומקדם דחיה של 0.21.
אשר למחסן, לא הביאו אותו בחשבון בתחשיב ההשבחה שכן לעמדתם, קיים מחסן בנוי בהיתר בשטח 12 מ"ר.

במכתב תגובת המשיבה, טען שמאי המשיבה כי התכסית המותרת היא 45% ועל כן, כאשר ביצע חישוב לפי 30% תכסית, הוא נהג על הצד הזהיר עם המבקשת. עוד התייחס למקדם הנטען לשוליות וטען שלאור אפשרות הניוד בין הקומות ולאור הסבת שטח המרתף משירות לעיקרי, לא יכולה להתקבל טענה למקדם השבחה בשיעור של 10% עליו תופעל הפחתה של 30% בגין שוליות.

<u>שטח לחיוב:</u>

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לעניין שטח המרתף לחיוב בשני מצבי התכנון.
לא ברורה לי טענת המבקשת לפיה במצב קודם הותר מרתף בקונטור קומת הקרקע.
אשר למחסן, אני מקבל את טענת המבקשת כי במקרה זה אין מקום לחייב על שטח מחסן הקיים בהיתר.

<u>מקדמי שווי מרתף ושוליות:</u>

בהחלטתי לתכנית פת/2000/2 הבאתי בחשבון בגין שטח המרתפים (50 מ"ר כ"א) מקדם שווי של 0.45 ומקדם שוליות של 0.9.
במקרה דנן אמץ את מקדם השווי הגבוה יותר במקדם 0.1 בו נקטו שמאי הצדדים. מקדם זה גם נקבע על ידי בהחלטתי הקודמת בשכונה.
בהחלטתי הקודמת הבאתי בחשבון מקדם שוליות של 30% לשטח המרתפים שמעבר ל-100 מ"ר. אני סבור כי גם במקרה שבעניינו, בו מדובר בהיקפי בניה דומים, יש להחיל את אותו מקדם שוליות. **מדובר בתוספת של שטחי מרתף של כ-84 מ"ר ביחס לשטח המרתפים במצב קודם ובשטח נוסף של 84 מ"ר עיקרי, שנוסף על שטחים עיקריים לא מבוטלים בהיקף של 530 מ"ר[6] טרם התוספת.**

<u>דחייה ואורך חיים כלכליים:</u>

המועד הקובע שבעניינו הוא בשנת 1999. בהתאם להחלטתי הזהירה והשמרנית, החיים הכלכליים נקבעו על ידי לפי 50 שנים החל משנת 1952 קרי תום החיים הכלכליים בשנת 2022.
הנה כי כן, במועד הקובע שבעניינו, הנכס מצוי בסמיכות רבה מאוד לתום חייו הכלכליים.

[6] **60% ב-2 קומות + 10% עליית גג + 100 מ"ר מרתפים לפני התוספת הנובעת מהגדלת שטח המרתפים.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אלא שתום חיים כלכליים שנקבעו במועד קובע אחד אינם מחייבים בהכרח למועד קובע אחר.
התקדמות הזמן, השינויים הסביבתיים והשינויים התכנוניים, יכולים בנקל להשפיע ולשנות את חייו הכלכליים של נכס.
כך למשל, אם במועד קובע מסוים היו מוקנות זכויות בהיקף מצומצם שלא תימרצו להריסת הקיים, כך כעבור מספר שנים, עת חלו תמורות תכנוניות מהותיות וזכויות הבניה האמירו, בהחלט יתכן כי הנכס נמצא בשלב בו קיימת כדאיות גוברת להריסתו ולבניה מחדש, בהתאם לאפשרויות התכנוניות החדשות.
במקרה דנן גיל הנכס על הצד המקל הוא 47 שנים. זכויות הבניה משנות ה-80 (בתכניות לפיהן קבעתי את אורך החיים הכלכליים של הנכס), גדלו משמעותיות. בשלב זה ניתן לבנות 2 יח"ד בהיקף כולל[7] של 30% מרתף עיקרי, 60% עיקרי ב-2 קומות, 10% עליית גג, כל אלה לצד אפשרויות ניוד שטחים בין הקומות. מדובר בהיקף בניה של כ-614 מ"ר לחלקה כולה, ב-2 יח"ד שתיבנינה בבניה מודרנית ופונקציונאלית.
לכן, אני בדעה כי במקרה דנן, יש מקום להביא בחשבון כי הנכס הקיים סיים את חייו הכלכליים, ומשכך אין מקום להפעלת מקדם דחיה.

<u>ערכי שווי:</u>

בהחלטתי הקודמת בשכונה, הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה של 3,330 ₪.
איני מוצא שיש מקום לשנות משווי זה גם במקרה שבענייננו. בהתייחס לדרך אבי אורן, יתכן וכבר נסללה (כאמור בדיון טען שמאי המשיבה שהדרך הוקמה בשנת 1999, אם כי לא ברור אם לפני או אחרי המועד הקובע). אולם, גם אם הדרך כבר הוקמה, הרי שלא הייתה סואנת במתכונתה כיום (זאת לאחר שחוברה לדרכים ראשיות נוספות כדוגמת דרך יצחק רבין).
כך או כך, ערכי השווי שקבעתי בהחלטתי הקודמת היו בהתאם להסכמת הצדדים, ובלאו הכי אינם ערכי השווי הגבוהים בשכונה, כך שאין מקום לבצע עליהם הפחתה נוספת.

<u>מהמקובץ, להלן תחשיב ההשבחה:</u>

<u>מצב קודם</u>				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
מרתף	100	0.45	0.9	40.50
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם				**40.50**
<u>מצב חדש</u>				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם שוליות**	**סה"כ**
מרתף	100	0.55	0.9	49.50
תוספת שטח מרתף	84.2	0.55	0.7	32.42
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש				**81.92**
<u>ההשבחה</u>				
ההשבחה במ"ר אקו'				41.42
שווי מ"ר קרקע מבונה				3,330 ₪
סה"כ השבחה				137,919 ₪
סה"כ היטל השבחה (50%)				**68,959** ₪

[7] **על הצד המקל לפי התחשיבים שבהחלטה. בפועל מבחינה תכנונית תכסית מותרת 45% ובהתאמה שטחי המרתף.**

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכנית פת/מק/2000/ד'1

התכנית קובעת קווי בנין לבריכות בבתי מגורים צמודי קרקע.

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי לא חלה השבחה במקרה דנן בגין אישור התכנית.

בהתחשב בהוראות התכנית ומעיון בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה, אני מאמץ את עמדת הצדדים כי התוכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

השבחה בגין תכנית פת/מק/2000/ד'2

התוכנית משנה קו בנין קדמי למוסך בחזית המגרש מ- 1 מ' ל- 0 מ'.

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי לא חלה השבחה במקרה דנן בגין אישור התכנית.

בהתחשב בהוראות התכנית ומעיון בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה, אני מאמץ את עמדת הצדדים כי התוכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

השבחה בגין תכנית פת/מק/2000/ד'3

בשומות הצדדים נערך תחשיב השבחה במתודולוגיה שונה.
בהתאם לתחשיב המשיבה ההשבחה הנובעת מהתכנית היא בשני מרכיבים:

א. תוספת גובה למבנה, אשר בא לידי ביטוי בחישוב השבחה בשיעור של 3% ביחס לשטח בקומת הקרקע לפי תכסית 30%.

ב. אפשרות לבניית חדר יציאה לגג + מרפסת גג, לעומת עליית גג בגג רעפים במצב קודם. מרכיב זה בא לידי ביטוי בייחוס מקדם שווי של 1.2 לשטח של 61.4 מ"ר במפלס הגג במצב חדש לעומת יחוס מקדם שווי של 0.7 לאותו שטח בניה במצב קודם.

בשומת המבקשת ההשבחה חושבה ע"ב מקדם השבחה בשיעור של 3% שהוחל על שטח עליית הגג בלבד. על ההשבחה הגולמית שהתקבלה (1.84 מ"ר אקו') הופעל מקדם אי ודאות של 0.5 ומקדם דחיה לתום החיים הכלכליים של 0.42.

אשר לערכי השווי בשומת המשיבה הובא בחשבון 5,000 ₪ ובשומת המבקשת 3,825 ₪.

מעיון בהחלטתי הקודמת בשכונה עולה שההשבחה כי שנטענה וחושבה (שם) ע"י המשיבה, הייתה רק בגין מרכיב תוספת הגובה למבנה. לפיכך, בהחלטתי הקודמת בשכונה קבעתי את ההשבחה בהתייחס למרכיב ההשבחה הנטען לפי מקדם השבחה של 3% ביחס לשטח שבקומת הקרקע.

בענייננו טוען שמאי המשיבה להשבחה זהה (3% משטח קומת הקרקע זאת בגין מרכיב הגבהת המבנה) אך בנוסף טוען למרכיב השבחה נוסף – חדר יציאה לגג במקום עליית גג.

מעיון בהחלטות שמאים מכריעים לתכנית הנדונה, לא מצאתי כי נקבעה בהן השבחה בגין מרכיב נוסף, זולת הגבהת המבנה.
בעת הדיון הבהיר שמאי המשיבה כי בהתאם לנספח הבינוי ניתן לבנות חדר יציאה לגג.
מעיון בנספח הבינוי אכן ניכר כי בגג שטוח מעבר לגבהים שנקבעו בתכנית, מסומנת בניה של חדרי יציאה לגג בגובה 2.5 מ'.

לאחר ששקלתי את הדברים, אני בדעה כי במקרה זה אין מקום לחיוב בגין חדרי יציאה לגג מהתכנית, ללא שחיוב כאמור יגובה בהתייחסות משפטית של הועדה המקומית וכן באישור של מחלקת הרישוי – בבחינת כי בינוי חדרי יציאה לגג אכן מותר באזור מגורים א' ואסביר:
במצב התכנוני הקודם, תכנית פת/מק/2000/ד' משנת 1997 קבעה אף היא גובה בניה ולפיה באזור מגורים א' ואי' מיוחד גובה גג שטוח - 6.5 מ'.
בתכנית פת/2000/א' שאושרה לאחריה, בשנת 1999 נקבע באופן מפורש בהתייחס לחדרים על הגג כי תותר בניית חדרים על הגג **באזורי מגורים ב',ב'1,ב'2,ב'2 מיוחד, משופר, ג', ג' מיוחד, אזור מיוחד ואזור מסחרי**.
במצב החדש התכנית היא פת/מק/2000/ד'3:
שם התכנית: קביעת **גובה מגורים**.
מטרת התכנית: **קביעת גובה מקסימאלי למבנים** צמודי קרקע ביעוד קרקע אזור מגורים א' ואזור מגורים א' מיוחד, **וקווי בניין** באזורים אלו.
עיקרי הוראות התכנית: שינוי ועיצוב אדריכלי ע"י **קביעת מעטפת בניה וגובה מירבי, שינוי בקו בניין**.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

אם כן, התכנית לא מגדירה בשום צורה, באופן קונקרטי בהוראותיה אפשרות של בינוי חדר על הגג (כדוגמת פת/2000/א), זולת התייחסות לגובה הגג השטוח.
יחד עם זאת, יש להדגיש כי התכנית קובעת שמדובר בגובה **רצפת קומת הגג מקו 0.00** וכן יש להדגיש שהנספח בו נראית בתשריט אפשרות בניה של חדר על הגג השטוח, הוא מחייב (לדעתי החיוב הוא לעניין הגובה המהווה את מהות התכנית – ד.ד). **אולם שעה שבמצב קודם לא הותרו חדרי יציאה לגג באזור מגורים א' ושעה שהתכנית החדשה מתייחסת לגובה הבניה בלבד בגג שטוח, ללא התייחסות קונקרטית לאפשרות בניה של חדר על הגג (למעט איורו בתשריט שבנספח הבינוי), קשה לטעמי לקבוע כי בינוי כאמור הותר באופן מפורש.**
על כן, קיים קושי לחייב בהיטל השבחה בגין מרכיב שלא חויב על ידי הועדה המקומית בעבר, ואשר לא עבר את מסכת האישורים המחייבת לדעתי במקרה זה (הן בהיבט המשפטי והן בהיבט הרישוי) שהרי לא יתכן מצב בו יהיה חיוב בהיטל השבחה במכר, בעוד שבעתיד בעת הגשת בקשה להיתר לבנית חדר על הגג, הבקשה תידחה.

<u>לסיכום</u>, לאור מכלול הדברים, לרבות העובדה שמדובר במכר ולאור העובדה שקביעה שחדרי יציאה לגג מותרים באזורים באזור מגורים א' לא הוכחה עד תום, ובכלל זה לא הובאה לעיוני אסמכתא כלשהי שבוצע חיוב (למשל בשומה מכריעה) בגין מרכיב זה, או מימוש בפועל שלו, אני מוצא לנכון, להיצמד למרכיב החיוב שבהחלטתי הקודמת בשכונה, ולא לקבוע השבחה בגין המרכיב הנוסף הנטען ע"י שמאי המשיבה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>: בהחלטתי הקודמת אימצתי את ערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו ע"י שמאי המשיבה (4,500 ₪). במקרה שבענייננו טוען שמאי המשיבה ל-5,000 ₪ ואילו שמאי המבקשת ל-3,825 ₪.
ענייננו בשנת 2011 בה כבר יש להביא בחשבון השפעה כלשהי של הסמיכות לדרך אבי אורן. יחד עם זאת אני בדעה כי הנכסים שבשומות המכריעות שהוצגו בשומת המשיבה (בהם נקבע שווי מ"ר מבונה של 5,000 ₪) מצויים במיקומים פנימיים ועדיפים יותר. לכן, אני בדעה כי שווי מ"ר מבונה של 4,275 ₪ סביר למקרה דנן.
שווי זה מגלם הפחתה בשיעור 5% מהשווי שנקבע בהחלטתי הקודמת, אשר נערכה לנכס ברחוב פנימי (רחוב התאנה).

<u>דחיה</u>: כמפורט לעיל, הנכס סיים את חייו הכלכליים כעשור טרם המועד הקובע של התכנית ולכן אין מקום להפעלת מקדם דחיה למימוש הזכויות שבתכנית.

<u>מהמקובץ, להלן תחשיב ההשבחה:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה אקו'	סה"כ
תכסית קומת קרקע של 30% כבשומת המשיבה	184.2	0.03	5.526
השבחה במ"ר אקו'			5.526
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 4,275
סה"כ השבחה			₪ 23,624
סה"כ היטל השבחה (50%)			**₪ 11,812**

<u>הערת הח"מ לתחשיב המשיבה:</u>
להבנתי, נפלה טעות סופר בתחשיב המשיבה, עת שטח החצר הזהה בשני מצבי התכנון הובא בחשבון במקדם שווי שונה בין שני מצבי התכנון (קודם 0.25 חדש 0.2).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 6372, חלקה: 127, רחוב שמעוני דוד 16, שכונת נווה עוז, פתח תקווה, בגין מימוש בדרך של מכר (הסכם נכרת ביום 08.03.2026), כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית פת/11/1002	**05.11.1976**	**אין השבחה**	**אין השבחה**
תכנית פת/5/179	**07.12.1984**	**₪ 11,801**	**₪ 5,901**
תכנית פת/2/2000	**21.09.1987**	**₪ 8,786**	**₪ 4,393**
תכנית פת/2000	**29.05.1992**	**₪ 43,255**	**₪ 21,628**
תכנית פת/מק/2000/ד'	**26.02.1997**	**₪ 13,754**	**₪ 6,877**
תכנית פת/מק/2000/א'	**13.05.1999**	**₪ 137,919**	**₪ 68,959**
תכנית פת/מק/2000/1ד	**27.10.2000**	**אין השבחה**	**אין השבחה**
תכנית פת/מק/2000/2ד	**02.10.2001**	**אין השבחה**	**אין השבחה**
תכנית פת/מק/2000/3ד	**10.07.2011**	**₪ 23,624**	**₪ 11,812**

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 20.08.2026.

בכבוד רב

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע ומייעץ לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net