

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

נורית דריאנגל- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

י"ח אדר תשפ"א (2 מרץ 2021)

מינוי מס': 1795-2020

לכבוד

המבקשת

המשיבה

קטה יזמות ובניה בע"מ

הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה

באמצעות השמאי יוסי אדרי

באמצעות השמאים אוהד דנוס ורועי אייל

בדוא"ל: [yossi@adari.co.il](mailto:yossi@adari.co.il)

בדוא"ל: [ohad@danco.co.il](mailto:ohad@danco.co.il)

## שומה מכרעת להיטל השבחה

### גוש 6326 חלקה 325, רחוב ברנר 30, פתח תקוה

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "התוספת השלישית" ו- "חוק התכנון", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

יצוין, כי האסמכתאות המשפטיות שבשומה פורסמו במאגר נבו, אלא אם צוין אחרת.

#### 1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה, כהגדרתו בסעיף 1(א) לתוספת השלישית.

#### 2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישור תכניות והקלות כמפורט בפרק התכנון.

#### 3. מועדים קובעים לשומה<sup>1</sup>

מועד קובע	תכנית
13.09.1985	פת/1272/4
02.07.1986	פת/1273
21.09.1987	פת/2000/2
18.07.1988	פת/1271/1
29.05.1992	פת/2000
26.02.1997	פת/מק/2000/ד
13.05.1999	פת/2000/א'
27.10.2000	פת/מק/2000/ד/1
07.05.2020	הקלות

<sup>1</sup> לפי סעיף 7(4) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערוך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

## 4. פרטי הנכס

פרטים	נושא
בניין מגורים בבניה רוויה	מהות הנכס
6326	גוש
325	חלקה
2,025	שטח החלקה הרשום (מ"ר)
בעלות	זכויות קנייניות
רח' ברנר 30, פתח תקוה	כתובת

חלקה 325 תקרא להלן: "החלקה" או "מגרש הנכס" והבניין הבנוי על החלקה יקרא "בניין הנכס".  
מגרש הנכס ובניין הנכס יקראו להלן, לצורך הנוחות - "הנכס".

## 5. דיון וביקור בנכס

5.1. ביום 16.11.2020 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 23.2.2021 ללא נוכחות הצדדים.

## 6. תיאור הנכס וסביבתו

### 6.1. תיאור הסביבה ואיתור הנכס

הנכס נמצא בשכונת יוספטל, המצויה בחלק המזרחי של העיר פתח תקוה, בסמוך וממזרח לכביש 40.

גבולות השכונה הינם: מצפון- דרך מספר 483; ממזרח- רחוב השומר ומעברו המזרחי שטחים פתוחים; מדרום- רחוב הותיקים, ומעברו הדרומי שכונת קרית אלון; ממערב- דרך מספר 40 (דרך ירושלים).

הגישה לשכונה הינה באמצעות רחוב הוותיקים ורחוב יבנה, המתפצלים מזרחה מדרך מס' 40.

הבניה בשכונה מאופיינת בבניה רוויה וותיקה של "בנייני רכבת" בני 4 קומות, לצד בניה צמודת קרקע ותיקה. הפיתוח העירוני בה מלא, וטופוגרפיית פני הקרקע מישורית.

רחוב ברנר, הוא רחוב שכונתי החוצה את השכונות יוספטל וקרית אלון מצפון לדרום, במקביל וממזרח לדרך מס' 40.

הוא מסתעף מרחוב דוד רמז מדרום, ומסתיים ברחוב יבנה מצפון.

עמוד 2 מתוך 41

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

מגרש הנכס ממוקם בחלק הדרום-מערבי של השכונה, בסמוך לדרך מס' 40, בקרן הצפון-מערבית של מפגש הרחובות ברנר ומסריק.

## תיאור החלקה והנכס

החלקה, ששטחה הרשום כאמור 2,025 מ"ר, צורתה דמויית טרפז, שפינותיו הדרומיים מעוגלים. גבולות החלקה הינם:

גבול צפוני- שאורכו כ- 46.5 מ', ומעברו חלקה 336 עליה בנוי מבנה מגורים בבניה צמודת קרקע של 2 קומות.

גבול מזרחי- שאורכו כ- 38.5 מ', המהווה את חזית החלקה לרחוב ברנר, שמעברו המזרחי חלקה 359 עליה בניין מגורים בן 4 קומות;

גבול דרומי- שאורכו כ- 54 מ', המהווה את חזית החלקה לרחוב מסריק, שמעברו הדרומי חלקה 280 עליה בנויים מספר בנייני מגורים בגובה של 4 קומות.

גבול מערבי- שאורכו כ- 45 מ', ומעברו כביש מספר 40.

טופוגרפיית פני הקרקע במגרש הנכס מישורית.

יצוין, כי בתחומי החלקה, לאורך גבולה המערבי, סלול כביש, לשימוש הרבים, המתפצל צפונה מרחוב מסריק, ונמשך במקביל ובצמוד לדרך מס' 40, עד לרחוב יבנה, ובסמוך לגבולה הצפוני של החלקה ובתחומה, סלול כביש לרשות הרבים, שרוחבו כ- 9 מ', והוא מחבר בין הכביש שעובר כאמור, בין היתר, לאורך גבולה המערבי של החלקה לרחוב ברנר.

על מגרש הנכס בנוי מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל לקומת מסד שגובהה כ- 1.0 מ', ובו 16 דירות. מעל לגג הדירה הצפון מזרחית בנוי חדר גג.

בבניין אין מעלית, והגישה לדירות הינה באמצעות גרם מדרגות. בכל אחת מהקומות בנויות 4 דירות ומבואה קומתית קטנה.

אחזקת הבניין ברמה בינונית-נמוכה.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## 7. מצב תכנוני

### "מצב קודם"

7.1. תרש"צ 3/33/1, שאושרה ביום 14.7.1965 בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים, מסווגת את החלקה כאזור לבניינים בני 3-4 קומות.

7.2. תכנית מתאר פת/3/1002/ב', אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 1722 מיום 20.5.1971, קובעת את ייעודו של מגרש הנכס כ"אזור מגורים א", בעניינו ניתן לבנות במגרש מינימלי של 750 מ"ר, בניין בין קומה אחת או שתיים, לפי שיעור בניה של 20% לקומה ו- 60% בקומת עמודים מפולשת, וכן נספחים בשיעור של 3%.

7.3. תכנית פת/10/1002, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 2085 מיום 23.1.1975, קובעת, בין היתר, שבאזור מגורים ב' מספר הדירות יהא עד 12 דירות לדונם נטו, באזור מגורים ב' מיוחד- עד 14 דירות לדונם נטו, ובאזור מגורים ג'- עד 16 דירות לדונם נטו.

### "מצב חדש"

7.4. תכנית פת/4/1272, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3242 מיום 29.8.1985, מטרתה, בין היתר, לקבוע תוספות בניה לדירות בבנייני מגורים קיימים, וקווי בניין עבור תוספות הבניה.

לפי תשריט התכנית, יעודו של מגרש הנכס נקבע כ"אזור מגורים ב'", ובניין הנכס סווג כבניין מטיפוס "נ", שתוספות הבניה שנקבעו בעניינו הינם כלהלן:

נתון	קומה א' צד קדמי	קומה א' צד אחורי	קומות ב' ו-ג'	קומה ד'	קומה ה'
שטח מקורי (מ"ר)	57.9	65.4	65.4	65.4	-
תוספת שטח מקורה (מ"ר)	18	21	21	7	47
תוספת שטח לא מקורה (מ"ר)	-	-	-	17	22

לא תהיה תוספת יחידות דיור אלא תוספת שטח לדירות קיימות. הביצוע יהיה אחיד, ויחידה מינימלית לבניה תהיה יחידה בקומת קרקע או בניה על הגג, או 2 יח"ד אחת מעל השנייה. חובה לבנות קומת קרקע+א' או א'+ב'.

<sup>2</sup>. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

7.5. תכנית פת/1273, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3347 מיום 17.6.1986 קובעת, בין היתר, כי בבניינים קיימים הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה (כולל היטל מדרגות פנימיות), בתנאים המפורטים בתכנית, ובכללם התנאים לפיהם, לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית, וששטח הבניה של חדרי היציאה כאמור, הוא השטח הכולל המירבי המותר לבניה על הגג.

בבניינים חדשים, שבנייתם תאושר לאחר מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל שטח חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות לפי תקנות תכנית המתאר.

7.6. תכנית פת/2/2000, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3478 מיום 6.9.1987 קובעת, בין היתר, שבבתי מגורים שהם בתי קומות, רשאית הועדה המקומית להתיר בניית מרתף לשימושים של מחסנים פרטיים או חדרי משחק. שטח המרתף יקבע לפי 3 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות. שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין. תותר חניה תת קרקעית בקו בניין אפס בהסכמת השכן.

7.7. תכנית פת/1/1271, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3568 מיום 3.7.1988, מתירה באזורים שונים, ובכללם אזורים מגורים ב' ו- ג', בניה של מרפסות פתוחות (גוזזטראות) למטרת סוכה, בשטח של 3 מ"ר ליח"ד, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש. תוספת כאמור לא תותר בחזית הפונה לרחוב.

7.8. תכנית פת/2000 אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 4004 מיום 14.5.1992, סימנה את החלקה באזור של צפיפות מגורים בינונית. בלוח החלוקה לאזורים שבתקנון התכנית, צפיפות מגורים בינונית כוללת שני יעודים, אזור מגורים ב' ואזור מגורים ב'-1. להלן עיקר ההוראות בעניינו של אזור מגורים ב':

נושא	תוכן	
שטח מגרש מינימלי	650 מ"ר	
מספר קומות	4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת	
שטח בניה מקסימלי	30% לקומה (120% למבנה)	
מספר יח"ד	שיעור הפקעה	מספר יח"ד לדונם נטו
	25%	9
	33%	10
	40%	11
	+40%	לפי תכנית מפורטת
מרתף	בדומה לנקבע בתכנית פת/2/2000	
קווי בניין	קדמי- כמסומן בתכניות הקיימות;	

עמוד 5 מתוך 41

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

צדדי- 4 מ'; אחורי- 6 מ';	
הוועדה המקומית רשאית לאשר תוספת לאחוזי הבנייה המירביים שלעיל, בכפוף לתקנות סטיה ניכרת, עבור הריסת מבנה קיים הכולל יחידת דיור אחת או עסק אחר. אחוזי הבנייה המירביים המותרים הינם כוללים, ואין להוסיף עליהם אחוזים נוספים. אולם רשאית הוועדה המקומית לאשר הקלות לעניין מעליות ותוספת קומות כמפורט בתקנות סטיה ניכרת.	אחוזי בניה מירביים

בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר, יעוגל השבר כלפי מעלה.

לא תתיר הוועדה המקומית הקמת יח"ד אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות.

התכנית מבטלת את תכנית פת/1002/10.

יצוין, כי לפי תצ"ר שהוכן על-ידי מודד מטעם המבקשת, תכנית פת/2000 ייעדה שטח של 423 מ"ר משטח החלקה לטובת הרחבת דרך מס' 40, כך ששטח החלקה לאחר ההפקעה, הינו 1,602 מ"ר.

7.9. תכנית פת/מק/2000/ד, אשר דבר אישורה פורסם ב.פ. 4490 מיום 11.2.1997, משנה חלק

מהוראות הבניה שנקבעו בתכנית פת/2000 וקובעת, בין היתר, ההוראות שלהלן:

7.9.1. תותר הבלטת גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל מפלס המדרכה מעבר לקו הבניין הקדמי שנקבע בתכנית, וכן מקו הבניין האחורי לגזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל מפלס הקרקע, עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור לפי הבליטה הקטנה.

7.9.2. תותר הקמת מעלית ומדרגות חירום למבנה קיים, בתנאים המפורטים בתכנית.

7.9.3. באזורים המצוינים בתכנית, ובכללם אזור מגורים ב', תותר בנייה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי החלקות.

7.9.4. תותר העברת זכויות בנייה עיקריים מקומה לקומה, ובלבד שאחוזי הבנייה, קווי הבניין ומספר הקומות לא ישתנו, ותכסית קומת הקרקע (עיקרי ושירות) תהא 45%.

7.9.5. תותר בניית מרתף בקו בניין אפס, בתנאים המפורטים בתכנית.

7.10. תכנית פת/א/2000, שדבר אישורה פורסם לראשונה ב.פ. 4745 מיום 28.4.1999 קובעת, בין היתר, הוראות בנושאים שלהלן:

## חדרים על הגג

באזורים המצוינים בהוראות התכנית, ובכללם אזור מגורים ב', תותר בניית חדרים על הגג, שיהוו חלק מהדירה שמתחת לגג, בשטח עיקרי של עד 60 מ"ר, לכל דירה בקומה העליונה,

עמוד 6 מתוך 41

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

במרחקים ממעקה הגג הקבועים בתכנית, ובלבד שתתאפשר הקמת מתקנים על גג החדש וגישה חופשית לכל דיירי הבניין למתקנים שעל הגג.

## מרתפים

בבתי קומות למגורים, תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש, לשימושים של: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, ומחסנים דירתיים לכל יח"ד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר לכל מחסן.

מקום שלא מותרת בניה בקו בניין אפס על פי תכנית תקפה טרם אישורה של תכנית זו, לא יינתן היתר בניה בקו בניין אפס, אלא אם תינתן לבעל הזכויות במגרש הגובל ההזדמנות להעיר הערותיו, ובתנאי התקיימותם של תנאים נוספים המצוינים בתכנית.

7.11. תכנית פת/מק/1/ד/2000, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 4926 מיום 12.10.2000 קובעת, בין היתר, שבבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

7.12. תמ"א 38 - תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידות אדמה, אשר אושרה לראשונה בשנת 2005, ומאז אושרו בעניינה מספר תיקונים<sup>3</sup>, קובעת תמריצים לחיזוק בניינים קיימים, אשר נבנו לפי היתר בניה שניתן לפני 1.1.1980, מפני רעידות אדמה (להלן: "התמ"א").

ככלל, התמ"א קובעת שני מסלולים לחיזוק הבניין: האחד - בדרך של חיזוק הבניין הקיים, והשני - בדרך של הריסת הבניין הקיים ובניית בניין חדש תחתיו.

לאור העובדה, כי מימוש הזכויות במגרש הנכס הינו בדרך של הריסה ובנייה מחדש, יפורטו להלן עיקר הוראות התמ"א למסלול זה, כנוסחן לפי תיקון 3א' לתמ"א.

עיקר ההוראה	סעיף
הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, (ונקבע על-ידי מהנדס שיש צורך בחיזוקו), והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם לאמור בסעיפים 12, 14 או לפי הקבוע בסעיף קטן (א), לפי העניין, אם נתקיימו תנאים אלו: חלה במקום תכנית מפורטת ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכנית כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12, 14 או סעיף קטן (א) לפי העניין. והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור	14א

3 דבר אישורה של התמ"א פורסם לראשונה בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007; תיקון מס' 2 פורסם בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010; תיקון מס' 3 פורסם בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012; תיקון מס' 3/א' פורסם בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בסעיפים 21-22, ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיפים קטנים (א) – (ו).

א. על בניינים למגורים, אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב לפי הפירוט הבא:

1. תוספת בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.

2. תוספת בניה של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין לפי הפירוט הבא:

1.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה בן קומה אחת.

2.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה בן 2 קומות.

3 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה בן 3 קומות.

3.5 קומות טיפוסיות מורחבות אם המבנה בן 4 קומות ויותר.

לעניין סעיף זה, לא יבואו בחשבון קומות בתת הקרקע, קומה חלקית על הגג ששטחה פחות מ 50% משטח קומה טיפוסית, וקומה מפולשת, אלא אם השטח הבנוי בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. יובאו בחשבון זכויות קומה מפולשת עם שטחי בניה פחות מ-50% אם לא הובאו בחשבון זכויות לפי פסקה (3).

3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתיבנה.

5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה נדרשת, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה, והכול בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

א. לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור לעיל, רשאית ועדה מקומית:



# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

א. להתיר הקמתן של קומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות לפי הפירוט הבא:

1.5 קומות נוספות- אם המבנה הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת;

2.5 קומות נוספות- אם המבנה הטעון חיזוק הוא בן 2 קומות;

3 קומות נוספות- אם המבנה הטעון חיזוק הוא בן 3 קומות;

3.5 קומות נוספות- אם המבנה הטעון חיזוק הוא בן 4 קומות או יותר.

אין באמור בפסקה זו כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה מהתכניות המפורטות החלות במגרש, לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות.

ב. להתיר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש, כאמור בסעיף קטן (ב).

ג. לקבוע את מספר יחידות הדיר.

2א. בחנה הועדה את השלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה.

3א. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד חדשה.

ב. בהוראות סעיפים 11, 15 ו-16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

יובהר כי תותר בניית חנייה תת-קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות, ולעניין בניינים למגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12 חלים עליהם הוראות סעיף 11, תותר בניה תת-קרקעית עד לגבול המגרש, בשטח כאמור בסעיף קטן (א)(5).

1ב. יעוד המבנה החדש יהיה לפי התכניות המפורטות שחלות במקום.

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

ד. הגשת התכניות והמסמכים המפורטים בהוראות הסעיף.

ה. עמידה בדרישות סעיפים 26 ו-27 שבהוראות התמ"א, בשינויים המתחייבים.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

ו. הוראות סעיף זה לא יחולו על מבנים שמיועדים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי.	
על-אף האמור בתכנית זו בעניין קווי בנין, המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ- 4 מ' לצדדים ו- 6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית, ממ"דים, רכיבי חיזוק לפי סעיף 10, או כי ניתן לאשר קו בנין אפס לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.	15
תנאי להיתר לתוספות בניה על-פי האמור בסעיפים 11-14, יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על-פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה. אם לא ניתן להסדיר את מספר מקומות החניה הנדרשים לפי דין במגרש, תהא הועדה המקומית רשאית להתיר הסדרת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, והיא תהא רשאית להתנות מתן ההיתר בהשתתפות הנהנים מההיתר בהסדרתם של מקומות חניה במקומות שיוקנו לשם כך במרחק סביר.	17
אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה לפי סעיפים 11א'-14, אם מצאה משיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת.	22
מצא מוסד תכנון, כי יש צורך נדרש להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה. בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע, כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו, בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יח"ד, גובה בניה, קווי בנין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.	23
אושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 11א'-14, על-פי העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם כן נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה.	א23

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

קבעה תכנית לפי סעיף 23, כי תוספת זכויות הבניה מכוחה, באה בנוסף לזכויות בנייה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבנייה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11, 12, 14, 14א' בתמ"א, על-פי העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.	
לא יותרו תוספות בניה לפי האמור בסעיפים 11, 12, 13, 14, 14א' ו-16, אלא אם פורסמה הודעה על-כך, וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר הערותיו בפני הועדה המקומית, בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק.	27

## 8. רישוי

להלן מסמכים שאותרו בארכיב הוועדה המקומית:

8.1. לא אותר ההיתר לפיו נבנה בניין הנכס, אך לפי מידע שבאתר, ביום 2.2.1964 הוגשה בקשה להיתר בניה על-ידי משרד השיכון, לבניה חדשה של בית משותף, וביום 9.2.1964 הוחלט לאשר הבקשה.

8.2. ביום 16.12.1986 ניתן היתר מס' 2420 לרוני רביב, להקמת חדר ופרגולה על הגג בשטח של 19 מ"ר.

8.3. לפי מסמכים שהציג שמאי המבקשת, בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית מיום 13.2.2020, אושרה בתנאים בקשה מס' 20191383, להריסת בניין קיים הכולל 16 יח"ד ב-4 קומות מלאות, והקמת בניין חדש בן 54 יח"ד, ב-9 קומות מלאות מעל לקומת עמודים וקומת מרתף, לפי תמ"א 38.

לפי הנתונים שבהחלטת ועדת המשנה, שטח המגרש נטו הינו 1,602 מ"ר.

אישור הבקשה כלל הקלות ופרסום לפי תמ"א 38, כלהלן:

- הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש לפי תמ"א 38.

- תוספת 2 קומות בהקלה.

- תוספת 3 קומות לפי תמ"א 38.

- קו בנין קדמי מזרח 4.0 מ' במקום 5.0 מ' למגרש אי רגולרי.

- הקלה כמותית של 11% (6% לשיפור תכנון + 5% לתוספת קומות).

עמוד 11 מתוך 41

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

- תוספת 4 יח"ד.
- מבוקש 35 יח"ד מכוח תמ"א 38.
- מבוקש סה"כ 54 יח"ד (15 יח"ד לפי התב"ע, 4 יח"ד בהקלה, 35 יח"ד לפי תמ"א 38).
- שטח חילחול 10%.
- ניווד שטחי חדרים על הגג לקומה עליונה.
- בדיון ועדת המשנה מיום 7.5.2020 אושרו ההקלות שלהלן:
  - קו בניין קדמי דרומי- 4 מ' במקום 3 למגרש אי רגולרי.
  - תוספת קומה חלקית במקום חדרים על הגג.
  - תוספת 5% שטחי בניה.
- להלן שטחי הבניה כפי שהוצגו בתכנית הבקשה להיתר:

שטחי שירות במ"ר								עיקרי	קומה
סה"כ שירות	מרפסת שירות	טכני	אחסנה	חניה	מבואות ומדרגות	עמודים מפולשת	ממ"ד		
1135.71		70.54		1032.63	32.54			400.85	מרתף
697.35		88.68			74.19	534.48	72.89	400.85	קרקע
206.76	20.96		36.03		76.88		72.89	400.85	ראשונה
206.76	20.96		36.03		76.88		72.89	400.85	שניה
206.76	20.96		36.03		76.88		72.89	400.85	שלישית
206.76	20.96		36.03		76.88		72.89	400.85	רביעית
206.76	20.96		36.03		76.88		72.89	400.85	חמישית
206.76	20.96		36.03		76.88		72.89	400.85	שישית
206.76	20.96		36.03		76.88		72.89	400.85	שביעית
206.76	20.96		36.03		76.88		72.89	400.85	שמינית
185.18	21.47		11.98		78.29		73.44	337.21	תשיעית
82.62			24.26		58.36			162.56	עשירית
<b>3,754.94</b>	<b>189.15</b>	<b>159.22</b>	<b>324.48</b>	<b>1,032.63</b>	<b>858.42</b>	<b>534.48</b>	<b>656.56</b>	<b>3,706.57</b>	<b>סה"כ</b>

בנוסף מרפסות גג בשטח של 87.39 מ"ר בקומה תשיעית ו- 173.59 מ"ר בקומה עשירית, פרגולות בשטח של 24.76 מ"ר בקומה תשיעית, ו- 192.55 מ"ר בקומה עשירית, מרפסות בשטח של 71.19 מ"ר בכל אחת מקומות 1-8, ומרפסות בשטח של 71.53 מ"ר בקומה תשיעית.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## 9. מצב קנייני

9.1. להלן עיקר הפרטים מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, שהופק בתאריך 17.8.2020:

מספר גוש	6326 :		
מספר חלקה	325 :		
שטח החלקה	2,025 מ"ר :		
תתי חלקות	16 :		
תקנון	מוסכם :		
בעלויות			
תת חלקה	בעלים	חלק ברכוש המשותף	מועד רכישה <sup>4</sup>
1	מיסלטי מרדכי	5/95	6.2.07
2	בכר שרה	6/95	1.11.96
3	אסיאג מנחם	6/95	5.11.13
4	אשטמקר סולומון	6/95	1.1.12
5	מזרחי כרמית כרמל	6/95	1.3.15
6	טלקר גרשון וסינורה	6/95	5.7.98
7	תורן עינת	6/95	1.1.08
8	מדינת ישראל	6/95	-
9	חיים דורל דוראל	6/95	27.9.89
10	סיום מטאדל	6/95	26.12.02
11	איידלמן פיניה ואליזבטה	6/95	5.11.93
12	משהיוף שושנה	6/95	10.6.10
13	ששון אלפונסו ודוריס	6/95	-
14	חי אמנון	6/95	10.6.08
15	מדינת ישראל <sup>5</sup>	6/95	-
16	קרצמן פולה	6/95	-

הערות : נרשמו הערות אזהרה לטובת קטה יזמות בניה והשקעות 2002

בע"מ, על כל תתי החלקות למעט תת חלקה 12,15 ו-16;

נרשמה הערת אזהרה לטובת עמיגור ניהול נכסים בע"מ על תת

חלקה 5;

<sup>4</sup> מועדי הרכישה הם לפי הפרטים שהעביר שמאי המבקשת, על פי מידע ממס שבח.

<sup>5</sup> עפ"י טבלת מועדי הרכישה, תת חלקה 15 נרכשה ביום 17.8.1995 על-ידי אלכסנדר וריטה נובק.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

## 10. עקרונות ושיקולים בשומה:

לפי הקבוע בסעיף 10(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ההשבחה שנבחנה בשומה, מקורה בתוכניות והקלות שאושרו ופורטו ברקע התכנוני שלעיל.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4217/04 פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פ"ד סא(3), 386 (2006), במקרה בו אושרו מספר תוכניות משביחות, שלא נגבה בגין היטל השבחה, תחושב ההשבחה בגין כל תוכנית ותוכנית, נכון למועד הקובע של אותה התוכנית.

לפיכך, אומדן ההשבחה בנכס חושב בגין כל אחת מהתוכניות שפורטו בפרק התכנוני, נכון למועד הקובע של כל תוכנית ותוכנית, ולאחר בחינת מכלול הנתונים שצוינו לעיל וטענות הצדדים.

ככלל, ההשבחה תקבע לפי הפרש בשוויים המלא של המקרקעין עובר לאישורה של תכנית, לבין שוויים המלא בסמוך לאחר אישורה. עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה בשל התוכנית, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת הנגזרת מהוראת התוכנית הנבחנת (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) 85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ (פורסם בנבו, 12.2.2020)) (להלן: "ערר כרמון מינצר").

לפיכך, במדרגות ההשבחה בהן השינוי הוא בשטחי הבנייה הכוללים המותרים במגרש הנכס, תחושב ההשבחה לפי הפרש בשוויים המלא של המקרקעין. לעומת זאת, במדרגות ההשבחה בהן השינוי הינו תוספתי, והוא אינו משפיע על שווי השטחים האחרים (תוספת מחסנים, שינוי חישוב חדרי מדרגות, הקלות לתוספת קומות), תבחן ההשבחה לפי שיטת הדלתא.

כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, הובאו בחשבון העקרונות והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס ברחוב ברנר בשכונת יוספטל שבפתח תקוה, בסמוך לדרך בינעירונית.

10.2. מאפייני הבניין הקיים, ובכלל זה, שטחו, שנת בנייתו, והמגרש עליו הוא בנוי.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס, עובר לאישורן של התכניות הנבחנות והקלות, ולאחר אישורן.

10.4. ערכי השווי בסביבת הנכס, בסמוך למועדים הקובעים של כל תכנית ותכנית.

עמוד 14 מתוך 41

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות הנקודתיות שבין שמאי הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

## 11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, והמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

### 11.1. סכום ההשבחה בשומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה על-ידי שמאי הצדדים עקב אישורן של כל אחת מהתכניות והקלות:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקשת (₪)
פת/4/1272	13.9.1985	8,460	
פת/1273	2.7.1986		
פת/2/2000	21.9.1987	לא נקבעה השבחה	
פת/1/1271	18.7.1988		
פת/2000	29.5.1992	34,180	
פת/מק/2000 ד	26.2.1997	לא נקבעה השבחה	
פת/2000 א'	13.5.1999	22,345	
פת/מק/2000 ד/1	27.10.2000	לא נקבעה השבחה	
הקלות	7.5.2020	2,353,150	1,169,175

### 11.2. טענה רוחבית

לעמדת שמאי המבקשת, מאחר ואחזקתם בדירות של מרבית בעלי הזכויות במקרקעין, הינה מהתקופה שלאחר אישורה של תכנית פת/2000 א, הרי שאין לחייבם בגין תכניות שקדמו לתכנית זו, ולכן היטל השבחה בגין תכניות אלה הינו זניח.

עוד נטען על-ידו, שתוספת השטחים מכוח תכניות אלה הינה זניחה ולא משמעותית, כך שגם את מי מבעלי הזכויות, המחזיק בדירתו גם בתקופת התכניות שקדמו לתכנית פת/2000 א', אין לחייב בהיטל השבחה, בשל הפטור ל-140 מ"ר.

כך שלעמדתו, לא חלה השבחה עקב אישורן של תכניות פת/4/1272, פת/2000, ו-פת/2000 א'.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, כי לא הוצגו חוזי רכישה או כל מסמך המעיד על מועד הרכישה, וכי לא ניתן להסתמך על מועדי הרישום המופיעים בנסח הרישום, מאחר ואלו מעידים על מועד הרישום ולא על מועד הרכישה.

לעמדת שמאי המשיבה, היטל השבחה נגבה בפועל על-ידי מחלקת התשלומים בעירייה לאחר הצגת מסמכים רלוונטיים למועד הרכישה.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

עוד נטען, כי פטור לדירה עד לשטח של 140 מ"ר, לא מתקבל באופן אוטומטי, ועל מנת לקבלו יש לעמוד בתנאים לפטור, הנבחנים עבור כל נישום בנפרד.

## הכרעה

סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית קובע כך:

"בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שימשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר;..."

ובסעיף 19(ג)(2) נקבע, כי:

"העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים..."

כך שמתן הפטור יכול שיינתן רק משהוכח שהתנאים הקבועים בסעיף (שהבקשה להיתר הוגשה על-ידי המחזיק בקרקע או קרובו; שהדירה תשמש למגורי מגיש הבקשה/קרובו), ותנאים נוספים שנקבעו בפסיקה, אכן מתקיימים.

כמו כן, המדובר בפטור המותנה בכך שהמחזיק בקרקע או קרובו ישתמשו בדירה למגוריהם, או למגורי בני משפחתם הקרובים, למשך תקופה של ארבע שנים ממועד סיום הבניה.

לפיכך, המדובר בטענה משפטית, שלצורך הוכחת התקיימותם של התנאים בעניינה יש צורך בהצגת מסמכים ו/או תצהירים בפני הוועדה המקומית, ולא לשמאי המכריע הכלים להכריע בה.

עם זאת, מטעמי יעילות, משהועלתה הטענה בפניי, אבהיר עמדותי בסוגיה.

הפטור הנטען על-ידי שמאי המבקשת, הינו בגין הרחבת דירותיהם של בעלי הזכויות הרשומים במקרקעין. לפיכך, היקף הפטור לא יכול שיהא לשטח שהוא גדול משטח הדירה שתוקצה לכל אחד מבעלי הזכויות.

כמו כן, הבנייה לפי היתר הבניה, משלבת זכויות שהמקור להן הינו, הן בהוראות תמ"א 38 והן מכוח תכניות מתאר מקומיות ו/או מפורטות החלות על מגרש הנכס.



# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

הבנייה מכוח הזכויות לפי תמ"א 38 פטורות מתשלום היטל השבחה. לפיכך, ככל שהרחבת דירות בעלי הזכויות הינה מכוח הזכויות שבתמ"א 38, אין זה סביר בעיניי לקבוע, כי בעלי הזכויות זכאים לפטור נוסף ונפרד מכוח הוראת הפטור שבסעיף 19(ג)(1).

בחזוק מבנים מכוח תמ"א 38 במסלול של הריסה ובניה, הזכויות מכוח התמ"א ומכוח תכניות מקומיות, מהוות סל זכויות אחד, לפיו נבנה הבניין כולו, ולכן לא ניתן לקבוע מהו מקור הזכויות לפיו נבנה חלק ספציפי בבניין.

עם זאת, מאחר והוראות התמ"א מאפשרות הרחבה של הדירות הקיימות בשטח של 13 מ"ר (ובנוסף שטח ממ"ד), ומאחר שלפי ההחלטה בערר (ת"א) 5400/15 אקו סיטי אס. אל יזמות בניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה- גבעתיים (16.11.2017), לצורך היטל השבחה יש להביא בחשבון, כי ניצול הזכויות מכוח תמ"א 38 קדם לניצול הזכויות מכוח התכניות המקומיות, הרי שכל זמן ששטח הדירה החדשה שקיבלו בעלי הזכויות (ללא שטח הממ"ד), אינו גדול בלמעלה מ- 13 מ"ר משטח הדירה הישנה, הרי שנכון להביא בחשבון, שכל שטח הדירה פטור ממילא מהיטל השבחה, ולפיכך אין לחשב בגינו פטור נוסף מהיטל השבחה.

רק במקרה בו שטח הדירה שקיבל מי מבעלי הזכויות, גדול ביותר מ- 13 מ"ר משטח דירתו שנהרסה, רק אז נכון להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(1), בגין השטח הנוסף בדירה, שאינו ממ"ד, ושהוא מעבר ל- 13 מ"ר שהתווספו מכוח תמ"א 38.

לפי נתונים שהעביר שמאי המבקשת, בעלי הדירות הקיימות אמורים לקבל דירות חדשות לפי הפירוט שלהלן:

- 5 דיירים, להם הייתה דירה בשטח של 63.87 מ"ר, יקבלו דירה מסוג A ששטחה 74.8 מ"ר בקומות 1-5 (ישנה דירה אחת מסוג A בכל קומה).

- 5 דיירים, שגם להם הייתה דירה בשטח של 63.87 מ"ר, יקבלו דירה מסוג B ששטחה 74.2 מ"ר בקומות 1-5 (ישנה דירה אחת מסוג B בכל קומה).

- 5 דיירים, להם הייתה דירה בשטח של 61.6 מ"ר, יקבלו דירה מסוג C ששטחה 71.3 מ"ר בקומות 1-5 (ישנה דירה אחת מסוג C בכל קומה).

- דייר אחד, שלו הייתה דירה בשטח של 96.5 מ"ר, יקבל דירה מסוג DB ששטחה 111.8 מ"ר.

שטחי הדירות החדשות כוללים שטח ממ"ד של כ- 12 מ"ר ומרפסת השירות. כמו כן, לכל דירה חדשה מרפסת בשטח של 12 מ"ר ומחסן בשטח של 6 מ"ר.

להלן פירוט השטחים בדירות החדשות שיקבלו הדיירים"

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

השטח לכל הדירות			שטח לדירה (לא כולל מחסן וגזוזטרא)				כמות	סוג דירה
ממ"ד	מרפסת שירות	עיקרי	סה"כ	ממ"ד	מרפסת שירות	עיקרי		
60.45	13.5	300.25	74.85	12.09	2.7	60.06	5	A
60.1	15.0	295.85	74.19	12.02	3.0	59.17	5	B
60.3	16.0	280.5	71.36	12.06	3.2	56.10	5	C
12.09	3.63	96.05	111.77	12.09	3.63	96.05	1	DB
<b>192.94</b>	<b>48.13</b>	<b>972.65</b>					<b>16</b>	<b>סה"כ</b>

לאחר תוספת של 6 מ"ר מחסן לשטח הדירה החדשה שמקבל כל דייר, והפחתה של 12 מ"ר בגין שטח הממ"ד נמצא, כי תוספת השטח לכל אחת מדירות הדיירים, בהשוואה לדירה הקיימת, קטנה מ- 13 מ"ר.

ומאחר ותוספת שטח של עד 13 מ"ר פטורה ממילא בשל הפטור לשטחים שמכוח התמ"א, הרי שלעמדת, בעניינן של דירות הדיירים בפרויקט כאן, אין מקום להביא בחשבון פטור נוסף מהיטל השבחה.

11.3. תכנית מס' פת/4/1272 (מועד קובע- 13.9.1985)

התכנית מוסיפה זכויות בניה שמאפשרות הרחבת הדירות שבבניין הנכס.

11.3.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה קבע השבחה עבור שטחים מקורים של 72 מ"ר בקומת הקרקע, 168 מ"ר בקומות א' ו-ב', 28 מ"ר בקומה ג' ו-188 מ"ר בקומה ד', וסה"כ 456 מ"ר. בנוסף נקבעה השבחה לשטח לא מקורה של 68 מ"ר בקומה ג' ו-88 מ"ר בקומה ד', ובסה"כ 156 מ"ר.

ההשבחה עבור השטחים נקבעה לפי מקדם דחיה של 0.7 (6 שנים, 6%) עבור מושע ואי ודאות.

מההשבחה שחושבה כאמור הופחתו עלויות התאמה דחיות שנקבעו לפי \$ 40 למ"ר תוספת.

עמוד 18 מתוך 41

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## ערכי שווי

נקבע שווי מר"א מבונה של 65 \$ למ"ר, נכון למועד הקובע, בהתבסס על חוברת מקרקעין וערכם ממועד דצמבר 1985, ולאחר הפחתה של כ- 10% בשל קרבה לדרך.

## להלן תחשיב שמאי המשיבה

סה"כ	שווי/עלות	מקדם	שטח	רכיב
\$ 20,700	\$ 65	<sup>6</sup> 0.7	456	תוספת שטח מקורה
\$ 2,100	\$ 65	<sup>7</sup> 0.21	156	תוספת שטח שאינו מקורה
(\$ 17,100)	\$ 40	0.7	612	עלויות התאמה
\$ 5,700				השבחה
ש"ח 8,460				השבחה בש"ח (שע"ח 1.4843)

## 11.3.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

לא חלה השבחה מהסיבות שצוינו לעיל.

## 11.3.3. הכרעה

כפי שנקבע לעיל, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת באשר לפטור מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית. כמו כן, ככל שקיימת השבחה, הרי שהיא תקבע בהתאם לחלקם של אלו מבין בעלי הזכויות שהיו בעלי הזכויות גם במועד הקובע בעניינה של תכנית זו.

אני מקבל את תחשיב תוספת השטחים שבשומת המשיבה, למעט לעניין תוספת השטחים שבקומת הקרקע (קומה א' בטבלה שבתשריטת התכנית) שכן, לפי הטבלה כאמור, קיימת הבחנה בין דירות הממוקמות בצד הקדמי לבין דירות הממוקמות בצד האחורי.

בהינתן שהתוספת לכל דירה שבצד הקדמי של קומת הקרקע הינה 18 מ"ר, והתוספת לכל דירה שבצד האחורי של קומת הקרקע הינה 21 מ"ר, הרי שסך התוספת בקומת הקרקע הינה 78 מ"ר, ובבניין כולו- 462 מ"ר שטח מקורה.

תקופת הדחיה- שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה של 6 שנים למימוש הזכויות. בשל היקפה של ההשבחה האפשרית, שאינה גבוהה לאור עלויות ההתאמה הנדרשות, וכמות בעלי הדירות, נכון לעמדתי להביא בחשבון דחיה לתקופה של 10 שנים, לפי ריבית שנתית בשיעור של 6%.

<sup>6</sup> דחיה ל- 6 שנים לפי ריבית שנתית של 6%.

<sup>7</sup> מקדם שטח שאינו מקורה- 0.3; מקדם דחיה- 0.7.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## ערכי השווי

לאחר שבחנתי את הנתונים לפיהם קבע שמאי המשיבה שווי של \$ 65 למ"א מבונה, אני מקבל קביעתו.

## תחשיב ההשבחה

סה"כ	שווי/עלות	מקדם	שטח	רכיב
\$ 16,817	\$ 65	<sup>8</sup> 0.56	462	תוספת שטח מקורה
\$ 1,724	\$ 65	<sup>9</sup> 0.17	156	תוספת שטח שאינו מקורה
(\$ 13,843)	\$ 40	0.56	618	עלויות התאמה
\$ 4,698				השבחה
נ"ש 6,973				השבחה בש"ח (שע"ח 1.4843)
ש"ח 1,760				השבחה לבעלי הזכויות שהיו במועד הקובע (25.26%) <sup>10</sup>

11.4. תכנית מס' פת/2000 (מועד קובע - 29.5.1992)

התכנית קבעה זכויות בניה בשיעור 120% ב-4 קומות מעל קומת עמודים.

11.4.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

### "מצב קודם"

הובא בחשבון שטח בניה קיים של 1,048 מ"ר (ללא הבניה על הגג), ובנוסף זכויות מכוח תכנית פת/4/1272, לפי מ"א 503, כפי שחושבו במדרגת ההשבחה הקודמת, וסה"כ 1,551 מ"א.

### "מצב חדש"

הובאו בחשבון זכויות בניה בשיעור 120% משטח מגרש נטו של 1,602 מ"ר, וסה"כ 1,922 מ"ר.

מאחר וזכויות הבניה ב"מצב חדש" הינם מעל קומת עמודים, ומאחר והמבנה הקיים אינו כולל קומת עמודים, הובאה בחשבון דחיה לסוף חייו הכלכליים של הנכס, הכוללת מושע ואי ודאות, לפי מקדם דחיה של 0.174 (30 שנים בשיעור היוון של 6%).

<sup>8</sup> דחיה ל-10 שנים לפי ריבית שנתי של 6%.

<sup>9</sup> מקדם שטח שאינו מקורה - 0.3; מקדם דחיה - 0.56.

<sup>10</sup> לפי הנתונים שהעביר שמאי המבקשת, חלק בעלי הזכויות שהיו במועד הקובע היו 24/95.

עמוד 20 מתוך 41

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע שווי מ"א מבונה של \$ 215, וזאת בהתאם לערכים שנקבעו  
בביטאון מקרקעין וערכם ממועד יולי 1991, לפיהם שווי קרקע לחדר בשכונות הינו כ-  
\$ 6,000, ובהתאם שווי מ"א הינו \$ 240. כמו כן חושבה הפחתה לקרבה לדרך בשיעור  
של 10%.

בנוסף הפנה שמאי המשיבה לשומה שערך השמאי המכריע קציר בעניינו של נכס בגו"ח  
6400/503, במסגרתה נקבעו ערכי שווי זהים.

## להלן תחשיב שמאי המשיבה

נתון	שטח מגרש	זכויות בניה	סה"כ שטח אקוויוולנטי
<b>"מצב קודם"</b>			
בינוי קיים (מ"ר)			1,048
תוספת שטח מתכנית פת/4/1272 (מ"א)			503
סה"כ מ"א "מצב קודם"			1,551
<b>"מצב חדש"</b>			
שטחי בניה	1,602	120%	1,922
השבחה במ"א			371
דחיה, מושע ואי ודאות (0.174)			64.65
שווי מ"א מבונה (\$)			215
השבחה מלאה			\$ 13,900
השבחה בש"ח (שע"ח 2.459)			34,180

## 11.4.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

בהתאם לאמור לעיל, לעמדת שמאי המבקשת, ההשבחה בגין חלק בעלי הזכויות במועד  
הקובע הינה זניחה, ובכל מקרה, מאחר ושטח דירה אינו עובר את ה- 140 מ"ר, הרי  
שקיים פטור מהיטל השבחה מכוח סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

## 11.4.3. הכרעה

### "מצב קודם"

שמאי המשיבה קבע את השטח הבנוי ב"מצב קודם" לפי 1,048 מ"ר, ובתוספת 503  
מ"א מבונה מכוח תכנית פת/4/1272, הביא הוא בחשבון סך של 1,551 מ"א.

עמוד 21 מתוך 41

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

השטח הבנוי תואם לנתוני הרקע להחלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית בעניינו של היתר הבניה החדש, שם צוין, כי שטח קומה קיימת הינו 262 מ"ר.

לשטח הבניין הקיים, יש להוסיף 509 מ"ר א (462 מ"ר א שטחים מקורים + 47 מ"ר א לשטחים שאינם מקורים).

כמו כן, לאור תקופת הדחייה למימוש תוספת הזכויות שנקבעה במדרגת ההשבחה הקודמת, תובא בחשבון יתרת תקופת דחייה של 3 שנים.

## "מצב חדש"

שמאי המשיבה מחשב את היקף הבניה המותר מכוח תכנית פת/2000, בהנחה לפיה שטח נטו של מגרש הנכס הינו 1,602 מ"ר. לאור התצ"ר שהוכן בקשר עם הבקשה להיתר בניה, לפיו תכנית פת/2000 ייעדה שטח של 423 מ"ר משטח החלקה לטובת הרחבת דרך מס' 40, כך ששטח החלקה לאחר ההפקעה, הינו 1,602 מ"ר, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

## תקופת הדחייה

בשל העובדה שממוש הזכויות מכוחה של תכנית פת/2000 מחייב הריסת הבניין הקיים, שמאי המשיבה מביא בחשבון דחייה של 30 שנה למימוש הזכויות.

במועד הקובע בעניינה של תכנית זו, על מגרש הנכס בנוי בניין שגילו כ- 30 שנה, ושטחו כ- 1,048 מ"ר.

כמו כן, ניתן להוסיף לבניין עוד כ- 509 מ"ר א, מבלי להורסו.

בנתונים אלו, נכון לעמדתי להביא בחשבון דחייה של 35 שנים עד למועד סיום חייו הכלכליים של הבניין הקיים, כאשר תקופת דחייה זו מגלמת גם את הדחייה בגין גורם המושע.

## ערכי השווי

שמאי המשיבה קבע שווי של \$ 215 למ"ר א מבונה, בהתבסס על ערכים שפורסמו בביטאון מקרקעין וערכם, ובשומה שערך השמאי המכריע קציר.

בחנתי הערכים עליהם ביסס שמאי המשיבה את קביעתו, וכן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות נוספות, ולאור מיקומו של מגרש הנכס, אני מקבל את השווי למ"ר א מבונה שקבע שמאי המשיבה.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

## תחשיב ההשבה

סה"כ	שווי/עלות	מקדם	שטח	רכיב
<b>"מצב קודם"</b>				
\$ 225,320	215	1.0	1,048	שטח קיים
תוספת שטחים לפי תכנית פת/1272/4				
\$ 83,437	\$ 215	<sup>11</sup> 0.84	462	תוספת שטח מקורה
\$ 8,385	\$ 215	<sup>12</sup> 0.25	156	תוספת שטחים שאינם מקורים
(\$ 20,765)	\$ 40	0.84	618	עלויות התאמה
\$ 71,057	שווי תוספת שטחים להרחבת דירות			
\$ 296,377	<b>סה"כ שווי "מצב קודם"</b>			
<b>"מצב חדש"</b>				
413,316	\$ 215	120%	1,602	שטח מגרש נטו
116,939				השבחה
\$ 15,202	השבחה בדחייה ל- 35 שנים (ריבית שנתית של 6%) (מקדם- 0.13)			
37,382	השבחה בש"ח (שע"ח 2.459)			
11,805	השבחה לבעלי הזכויות שהיו במועד הקובע ( <sup>13</sup> 31.58%)			

### 11.5. תכנית מס' פת/2000/א' (מועד קובע- 13.5.1999)

התכנית מתירה בניית חדרי גג בשטח של עד 60 מ"ר עיקרי. מאחר ולפי הוראותיה של תכנית פת/1273, בבניינים חדשים, שטח חדרי הגג שהיה מותר עד לאישורה של תכנית זו (23 מ"ר) הינו חלק מזכויות הבניה המותרות מכוח התכניות החלות על המגרש, הרי שזכויות הבניה של 120% שנקבע בתכנית פת/2000, כוללים את ה- 23 מ"ר לחדר היציאה לגג, והתוספת מכוחה של תכנית זו הינה לפיכך של 37 מ"ר לכל חדר יציאה לגג.

### 11.5.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

לעמדת שמאי המשיבה יש לחשב השבחה עבור שטח של 37 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה בבניין, וסה"כ 222 מ"ר.

לעמדתו, מאחר ו-163 מ"ר שנוצלו בקומה החלקית, פטורים מהיטל השבחה, יש לחשב השבחה רק עבור 59 מ"ר, שנוידו לטענתו לקומות הטיפוסיות.

<sup>11</sup> דחיה ל- 3 שנים לפי ריבית שנתית של 6%.

<sup>12</sup> מקדם שטח שאינו מקורה- 0.3; מקדם דחייה- 0.84.

<sup>13</sup> לפי הנתונים שהעביר שמאי המבקשת, חלק בעלי הזכויות שהיו במועד הקובע היו 30/95.

# יגאל יוסף

## שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA) שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עבור הזכויות כאמור, חושב מקדם הפחתה של 0.261 (23 שנים בשיעור היוון 6%), עבור מושע, אי ודאות ודחיה למימוש הזכויות.

### ערכי שווי

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"א מבונה של \$ 350, בהתבסס על שומות מכריעות מגוש 6400, בהן נקבעו ערכי שווי בטווח של 425 – 500 \$ למ"א מבונה, נכון למועד הקובע.

מהשומות כאמור מתקבל שווי ממוצע של \$ 465 למ"ר, וביחס אליו חושבה הפחתה בשיעור 15% למיקום ו-10% בגין קרבה לדרך.

### תחשיב ההשבחה

37	תוספת שטח לכל חדר גג (מ"ר)
222	סה"כ תוספת שטח חדרי גג (מ"ר)
(163)	שטח פטור שנוצל בקומה החלקית (מ"ר)
59	יתרת שטחים לחיוב (מ"ר)
0.261	מקדם הפחתה למושע אי ודאות ודחיה
350	שווי מ"א מבונה (\$)
22,345	סה"כ השבחה (שע"ח 1:4.138, ש"ח)

### 11.5.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

לא נקבעה השבחה בהתאם למפורט לעיל. בנוסף טען כי אין לחשב השבחה מאחר ובהתאם לתיקון לחוק התכנון והבניה, לא תחול חבות בהיטל השבחה בגין בניית חדרי מגורים על גג המבנה הצמודים לדירה, ומאחר והמועד הקובע לתכנית אינו מועד אישור ההקלות, השטח חוסה תחת הפטור ואין עילה לחיוב.

### 11.5.3. תגובת שמאי המשיבה

שטח הקומה העליונה החלקית של 162.56 מ"ר אכן פטור מחובת תשלום היטל השבחה, אלא שקיימת יתרה של 59 מ"ר שנוידה לקומות טיפוסיות, ולא נבנתה על גג המבנה ולכן יש לחייב בגינה.

### 11.5.4. הכרעה

שמאי המשיבה בוחן את שטח חדרי הגג שניתן להוסיף מכוח הוראותיה של תכנית פת/2000/א, לפי המימוש שהתבקש בהיתר הבניה להריסה ובניה מחדש, ואשר במסגרתו התבקשה בניית 6 יח"ד בקומה העליונה.



# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

אלא שאת תוספת הבנייה האפשרית של חדרי הגג, נכון לבחון למועד הקובע בעניינה של תכנית פת/2000/א, וככל שהשטח שחושב בהיתר הבניה החדש גדול יותר מזה שניתן היה לממש במועד הקובע, הרי שיש לחשב ההשבחה לתוספת השטח, נכון למועד אישור ההקלות שאפשרו את הרחבת הבנייה בגג.

נכון למועד הקובע, ניתן היה לבנות במגרש הנכס שטחים עיקריים בהיקף של 1,922 מ"ר ב- 4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת.

צפיפות הבנייה המותרת הינה 9 יח"ד לדונם נטו.

מאחר ושטחו של מגרש הנכס הינו 1,602 מ"ר, הרי שניתן היה לבנות בארבעת הקומות המותרות- 15 יח"ד (מספר זה של יחידות דיור תואם גם למספר יחידות הדיור שנקבע בהחלטת הוועדה המקומית בעניינו של היתר הבניה החדש, ככזה המותר לפי התכניות החלות), בשטח עיקרי ממוצע של כ- 128 מ"ר ליח"ד.

בנתונים אלו, גם אם מתכננים היו ארבע יחידות דיור בקומה העליונה, שטח הבנייה בגג הינו 148 מ"ר, ושטח זה קטן משטח הבניה בגג לפי הבקשה להיתר.

מאחר ולפי ההוראה שבסעיף 19(ב)(10)ג לתוספת השלישית, יש לפטור מתשלום היטל השבחה את שטח חדר הגג הצמוד לדירה המתווספת מכוח תמ"א 38, הרי שאין לקבוע השבחה בגין הוראותיה של תכנית זו, נכון למועד הקובע בעניינה.

## 11.6. הקלות (מועד קובע- 7.5.2020)

### 11.6.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

בשומת המשיבה נקבעה ההשבחה כתוצאה מאישור ההקלות כמפורט להלן:

**הקלה כמותית-** ההשבחה מתייחסת לתוספת שטח של 256 מ"ר (16%).

משטח זה הופחתה עלות עודפת בגין הצורך להקמת שתי חניות בקומת המרתף בסך 53,000 ₪, כמפורט להלן:

שטח ממוצע של יח"ד הינו 69 מ"ר ובחלוקה ל-256 מ"ר מתקבלים 3.71 יחידות דיור.

במרתף מוקמו 29 חניות עבור 54 יח"ד ולכן לכל יח"ד נדרשים 0.54 מקומות חניה, ולפיכך עבור 3.71 יח"ד נדרשים שני מקומות חניה.

שמאי המשיבה קובע עלות של 106,000 ₪ להקמת חניה תת-קרקעית, ועלות שולית לתוספת מקום חניה, לפי 25% מעלות התקנת מקום חניה, קרי- 26,500 ₪.

**תוספת שטח מעבר ל- 2.5 קומות פטורות מכוח תמ"א 38-** שמאי המשיבה מחשב ההשבחה בגין קומה נוספת, מעבר ל- 2.5 הקומות הפטורות מהיטל השבחה, לפי שטח קומה טיפוסית של 314 מ"ר.

עמוד 25 מתוך 41

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

גם מההשבחה שבגין תוספת שטח זו, מפחית שמאי המשיבה את עלות התקנת מקומות החניה, לפי תוספת של 2.46 מקומות חניה, שעלותם השולית 65,200 ₪.

**הקלה לתוספת קומות** - בתכנית הבקשה להיתר התבקשה הקלה לתוספת 2 קומות. שטח קומות 8-9 הינו 738 מ"ר. לצורך חישוב ההשבחה בגין תוספת הקומות, מפחית שמאי המשיבה את השטח שבקומות אלה, אותו ניתן לייחס לתוספת השטחים בגינם כבר חושבה השבחה.

השטחים בגינם חושבה ההשבחה בשני רכיבי ההקלות שלעיל הינם 570 מ"ר (314 מ"ר תוספת קומה טיפוסית ו- 256 מ"ר הקלות כמותיות), והחלק היחסי של שטחים אלו בכל קומה הינו כ- 63 מ"ר (לפי 9 קומות).

לפיכך, מסך השטח שבקומות 8-9 (738 מ"ר), שמאי המשיבה מחשב ההשבחה בגין תוספת קומות ל- 612 מ"ר, לפי השבחה בשיעור של 7%, בשל השינוי מקומה ממוצעת 5 לקומה ממוצעת 8.5 (לפי חישוב של תוספת שווי בשיעור של 2% לקומה).

## ערכי שווי

לצורך קביעת שווי מ"א מבונה, שמאי המשיבה מפנה לעסקאות שלהלן, של מכו דירות בבניין שברחוב הרב חנוזין 2-4 (גו"ח 6400/608), שנבנה בשנים 2011-2012:

מחיר למ"א	מחיר	קומה	שטח אקווי <sup>14</sup>	שטח דירה	כתובת	תאריך
14,464	1,620,000	3	112	105	חנוזין 4	14.3.18
15,019	1,607,000	4	107	100	חנוזין 2	28.3.18
15,175	1,730,000	6	114	107	חנוזין 2	4.12.19
13,945	1,785,000	3	128	121	חנוזין 4	30.5.18
14,402	1,785,788	2	124	117	חנוזין 2	15.10.18
15,323	1,900,000	2	124	117	חנוזין 4	29.11.18
15,504	1,922,500	5	124	117	חנוזין 2	14.8.19
<b>14,833</b>					<b>מחיר ממוצע למ"א</b>	

מהמחיר הממוצע למ"א בנוי מפחית שמאי המשיבה מע"מ שחוק (15%), יזמות שחוקה (15%) ועלות בניה של 6,000 ₪, המגלמת עלויות עקיפות, העמסת שטחי שירות, והפחתת פחת, ומקבל שווי מ"א מבונה של כ- 5,200 ₪. משווי זה מפחית שמאי המשיבה 10% בשל קרבה לדרך ראשית, ומוסיף 15% לשטח דירות קטנות, וקובע שווי מ"א מבונה במגרש הנכס של 5,400 ₪.

<sup>14</sup> כולל מרפסת בשטח 12 מ"ר במקדס 0.6.

# יגאל יוסף

## שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA) שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

בנוסף, שמאי המשיבה מפנה לשומה שערכה השמאית המכריעה שיחורר בעניינו של נכס ברחוב עמינח נחמיה 4-6 (חלקות 508-509 בגוש 6400), במסגרתה נקבע שווי של 6,000 ₪ למ"ר א מבונה, נכון לחודש אוגוסט 2018.  
בהתאמה למיקום (הפחתה של 15%), קרבה לדרך (הפחתה של 10%) ותוספת לדירות קטנות (15%), מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ- 5,300 ₪.  
ולאור הנתונים שלעיל, קובע שמאי המשיבה שווי מ"ר א של 5,350 ₪.

### תחשיב ההשבחה

הקלה	שטח במ"ר	שווי מ"ר א (₪)	הפחתה בגין חניה (₪)	מקדם השבחה	סה"כ השבחה (₪)
תוספת שטח בהקלה	256	5,350	(53,000)	-	1,316,600
תוספת מעבר ל-2.5 קומות (היטל בשיעור של 25%)	314	5,350	(65,200)	-	1,614,700
תוספת קומות	612	5,350	-	0.07	229,200
<b>סה"כ השבחה (₪)</b>					<b>3,160,500</b>

### 11.6.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת

הקלה כמותית- לעמדת שמאי המבקשת, ההשבחה הינה בגין תוספת שטח של 176 מ"ר + 79.57 מ"ר, וסה"כ עבור שטח של 255.57 מ"ר.

תוספת שטח מכוח תמ"א 38 מעבר ל-2.5 קומות- לעמדת שמאי המבקש, השטח מכוח תמ"א 38, שהוא מעבר לשטח הפטור של 2.5 קומות הינו 78.48 מ"ר, לפי החישוב הבא:

3,706.57	סה"כ שטח עיקרי בבקשה להיתר
(1,922.40)	שטח עיקרי מותר לפי תכנית פת/2000
(240)	שטח עיקרי מותר לפי תכנית פת/2000 א <sup>15</sup>
(255.57)	שטח שאושר בהקלה כמותית (מ"ר)
1,288.6	יתרת שטח מכוח תמ"א 38
(208)	בניכוי 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת
(1,002.12)	בניכוי 2.5 קומות פטורות <sup>16</sup>
78.48	יתרת שטח לחיוב (מ"ר)

<sup>15</sup> . 60 מ"ר ליח"ד x 4 יח"ד.

<sup>16</sup> . לפי שטח של 400.85 מ"ר לקומה טיפוסית בתכנית הבקשה להיתר.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

**הקלה לתוספת קומות**- לעמדת שמאי המבקשת, ההשבחה בגין רכיב זה כבר מגולמת בהשבחה שחושבה בגין הרכיבים שלעיל.

בגין יתר ההקלות לא קיימת השבחה וככל שקיימת היא זניחה ומגולמת בהשבחה שחושבה לעיל.

## ערכי שווי

לצורך קביעת שווי מ"א מבונה, שמאי המבקשת מפנה אף הוא לעסקאות של מכר דירות בבניין שברחוב הרב חנוזין 2-4, וקובע שווי של 14,800 ₪ למ"ר בנוי.

משווי זה מפחית שמאי המבקשת מע"מ, יזמות בשיעור של 18%, עלות בניה של 6,807 ₪, והפחתה של 10% בשל קרבה לכביש סואן, וקובע שווי של 3,500 ₪ למ"א מבונה.

## תחשיב ההשבחה

הקלה	שטח במ"ר	שווי מ"א (₪)	סה"כ השבחה (₪)
הקלה כמותית	255.57	3,500	894,495
תוספת מעבר ל-2.5 קומות (היטל בשיעור 25%)	78.48	3,500	274,680
<b>סה"כ השבחה (₪)</b>			<b>1,169,175</b>

### 11.6.3. התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת

תוספת שטח מכוח תמ"א 38 מעבר ל-2.5 קומות- לעמדת שמאי המשיבה, טעה שמאי המבקשת כאשר הפחית מסך השטחים שבהיתר הבניה שטח של 240 מ"ר בגין חדרי גג, שכן ההפחתה הנכונה היא של 222 מ"ר, בהתאם לשטחים שנקבעו בגין רכיב זה בהחלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית.

כמו כן טעה שמאי המבקשת בחישוב שטח הקומה הטיפוסית, כאשר התבסס לצורך זה על שטח קומה טיפוסית בהיתר הבניה, ולא על הוראות התמ"א לחישוב שטח קומה טיפוסית מורחבת.

הקלה לתוספת קומות- שמאי המשיבה דוחה את טענת שמאי המבקשת לפיה ההשבחה שחושבה בגין תוספת השטחים מגלמת גם את ההשבחה עקב ההקלה לתוספת קומה, מאחר ולעמדתו, תוספת השטח בגין ההקלות הינה לקומה ממוצעת, ואילו ההשבחה שחושבה בשומת המשיבה בגין ההקלה לתוספת קומות הינה רק לשטח שבקומות שהתווספו, לאחר שהופחת משטח זה, החלק המיוחס לתוספת בגין ההקלות האחרות.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

עלויות בניה - לעמדת שמאי המשיבה, העמסת שטחי שירות של 35%, כפי שנעשה בשומת המבקשת הינה גבוהה. בעיר פתח תקוה שטח פלדלת מחושב לפי שטח עיקרי, ממ"ד ומרפסת שירות. לפיכך, בהתאם לבקשה להיתר הבניה, שטח פלדלת הינו 4,552.28 מ"ר, ושטחי השירות העיליים הינם 1,239.04 מ"ר (ללא שטחי קומת עמודים מפולשת, ממ"דים ומרפסות שירות), ואלו מהווים כ- 27.2% משטח הפלדלת.

כמו כן, באומדן שיעור העלויות העקיפות, אין להביא בחשבון עלויות דיור חלוף, הובלות, ופקח ועו"ד דיירים.

בנוסף, שמאי המבקשת טועה כאשר הוא מקזז מע"מ ויזמות מלאים על בתי מגורים שנבנו בשנת 2012.

עלות מדובר בבתי מגורים שנבנו בשנת 2012 ולכן אין להביא בחשבון מע"מ ויזמות מלאים.

ככל שתובא בחשבון עלות בניה ישירה של 4,980 ₪ (לפי מחירון "דקל" לחודש מרץ 2020), העמסת שטחי שירות בשיעור של 27.2% לפי מקדם 0.8, והעמסת עלויות עקיפות של 25%, מתקבלת עלות בניה של 7,600 ₪. בשומת המשיבה הובאה בחשבון עלות של 6,000 ₪, המבטאת פחת בשיעור של 20%.

## 11.6.4. הכרעה

### המועד קובע

שמאי הצדדים חישובו ההשבחה למועד 7.5.2020. עיון בהחלטות ועדת המשנה בעניינה של הבקשה להיתר מלמד, כי חלק מההקלות אושרו בישיבת הוועדה מיום 13.2.2020, וחלק נוסף ביום 7.5.2020.

לאור סמיכות המועדים, והעובדה שהבקשה להיתר במתכונתה הסופית אושרה בישיבה מיום 7.5.2020, אני מקבל את המועד הקובע שנקבע בשומות הצדדים.

### השיטה לחישוב היטל ההשבחה

מן הראוי להבהיר כבר בראשית ההכרעה, כי איני מקבל את תחשיבי ההשבחה שבשומות הצדדים.

כפי שהובהר בתגובת שמאי המשיבה, חישובי השטחים שבשומת המבקשת אינם מדויקים. לצורך חישוב השטחים החורגים מה- 2.5 קומות שמכוח התמ"א, שמאי המבקשת מפחית שטח חדרי גג של 240 מ"ר, אלא שבמסגרת השטחים שהותרו בהיתר, הובאו בחשבון רק 222 מ"ר בגין חדרי הגג (6 יח"ד בקומה העליונה x 37 מ"ר לכל יח"ד).

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

כמו כן, לצורך קביעת השטחים שאין לחייב בגינם בהיטל השבחה, שמאי המבקשת מפחית 2.5 קומות מכוח התמ"א, שאת שטחן מחשב הוא לפי שטח הקומה הטיפוסית שבהיתר הבניה. אלא שאין קשר בין שטח קומה בהיתר הבניה, לבין שטח קומה טיפוסית מורחבת, אותה יש לחשב לפי הוראות התמ"א, כפי שהובהר בתגובת שמאי המשיבה.

בנוסף לאמור לעיל, שמאי הצדדים מחשבים ההשבחה בגין ההקלות השונות בשיטת הדלתא, בהתייחס לכל אחת מההקלות כאילו היא עומדת בפני עצמה.

לפי גישה זו, מתעלמים למעשה שמאי הצדדים מהעובדה, שעובר לאישור היתר הבניה וההקלות, על מגרש הנכס קיים בניין מגורים ובו 16 יח"ד.

מאחר וב"מצב קודם" קיים על המקרקעין בניין קיים בן 4 קומות, וב"מצב חדש" יש להרוס הבניין הקיים ולהקים תחתיו בניין חדש, לפי הזכויות שבהיתר הבניה, הרי שלעמדתי, לא זה המקרה בו נכון לבחון ההשבחה בשיטת הדלתא, ולחרוג מהקבוע בתוספת השלישית, ואשר לפיו יש לבחון את שווי המקרקעין ב"מצב חדש" בהשוואה למלוא שווי המקרקעין ב"מצב קודם", כאשר שווי זה שב"מצב קודם" כולל את שווי המקרקעין כולם, לרבות השטחים הבנויים במקרקעין, ולעניין זה יפים הדברים שלהלן, שנקבעו בערר (ת"א) 85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ (12.2.2020) (להלן: "ערר מינצר"):

"בחינת ערכם של מקרקעין מחייב היזקקות לבנוי עליהם. שכן, מקרקעין מוגדרים כקרקע וכל המחובר אליה חיבור של קבע... דרך המלך לחישוב השבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבים, מצב קודם ומצב חדש וההשבחה הינה הפרש בין המצבים... אכן, לעתים קיימים מצבים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. שיטה זו ידועה כשיטת הדלתא... מאחר ששיטת הדלתא רלבנטית למצבים בהם כתוצאה מהאקט התכנוני עיקר השווי אינו משתנה כתוצאה מן האקט התכנוני (על כן ניתן לשום רק את הפער)... שיטה זו ככלל אינה מתאימה למצבי הריסה ובניה מחדש, בהם ישנם שינויים מפליגים בין המצב הקודם לבין המצב החדש ועל כן ההנחה כי אין שינוי בעיקר השווי כתוצאה מהאקט התכנוני אינה מבוססת.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

... אופן עריכת השומה לפיה נבחן שווי המקרקעין בהתייחס לבנוי בפועל ולאור הזכויות הקיימות למבנה במצב הקודם אל מול שווי המצב החדש המשתקף בהיתר הבניה שניתן מכוח התכנית עולה בקנה אחד עם הוראות התוספת ועם ההלכה הפסוקה.

איננו סבורים כי היה מקום לשום אך את תוספת הקומה שאינה פטורה מכוח התכנית.

איננו סבורים כי ניתן להתעלם, כפי שעושה שמאי הוועדה המקומית בשומתו, מכך כי יש במקרקעין במצב הקודם נכס בנוי. השבחה מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית כ"עליית שוים של מקרקעין". ומקרקעין מוגדרים כ"קרקע וכל המחובר אליה חיבור של קבע". על כן צדק השמאי המכריע בהתחשבו במבנה הקיים ובשוויו.

הנכס מושא הערר כלל מבנה ובו 12 דירות מגורים. כל בדיקת כדאיות הריסת הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו, כאשר הוא נעשה מנקודת ראות הבעלים, חייבת להביא בחשבון את שווי הנכס הקיים. בדומה לכך גם שאלת קיומה של השבחה ואומדנה נבדקת כידוע מנקודת ראות של בעלים ולא מנקודת הראות של יזם/קבלן שאינו בעלים.

שווי של נכס נמדד בחלופת השימוש "היעיל והטוב", כלומר זו המביאה לשווי כלכלי מיטבי. ככל ששוויו של נכס בנוי עולה על שווי הקרקע לבניית מבנה חדש תחת הקיים, הרי שהריסת הקיים ובניית מבנה חדש הינה חלופה נחותה כלכלית שאינה כדאית עבור בעלי הנכס (אילו הבעלים פעלו כבעלים שהוא גם יזם) ולכן אינה משקפת את שווי הנכון של אותם מקרקעין בעבור בעליהם.

... נותר להתייחס לטענות העוררת לפיהן יש לחשב את השבחה בגין התוספת שאושרה ושאינה פטורה מחובת תשלום היטל השבחה, במנותק ומבודד משאר התוספות שאושרו על פי תמ"א 38 ואשר אינן חייבות בהיטל השבחה על פי סעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. העוררות טוענת כי חישוב זכויות פטורות וחייבות יחדיו גורם לעיוות.

שקלנו טענות אלה ואנו סבורים כי דינן להידחות. השאלה שיש ליתן עליה את הדעת בהקשר זה – האם שווי השבחה מושפע מהיות השבחה

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

חייבת או פטורה, ובמילים אחרות: האם ערכה של השבחה חייבת שונה מערכה של אותה השבחה כאשר הינה פטורה ואזי חישוב מאוחד של השבחה פטורה יחד עם השבחה חייבת, אכן ייצור עיוות?

אין ספק כי בראייתו של בעל מקרקעין, שוויה של זכות לתוספת בניה (תוספת שטחים/קומות), אשר מימושה חייב בהיטל השבחה, הינו מחצית משוויה של אותה תוספת כשהיא פטורה מהיטל השבחה...

אלא שסעיף 4(7) לתוספת השלישית של החוק קובע כי "השומה תיערך ... בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חופשי". מכאן כי המדד לשווי הוא המחיר שייקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון ולא השווי הנקי לבעלים (למוכר).

בבר"ם 1621/18 אטבליסמנט סמונד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה שרונים (פורסם בנבו), קבע בית המשפט העליון כי המדד לחישוב שווי הנכס לצורך ההיטל הינה "חשיבת השוק של הרוכשים הפוטנציאליים", וכך כאשר מדובר ברוכשים פרטיים המחיר כולל את המע"מ וכאשר מדובר בעוסקים "חשיבת השוק" והמחירים הנהוגים אינם מכילים את רכיב המע"מ (מאחר וה"עוסק" מקזז אותו).

אם נקיש לענייננו, הרי מאחר שהיטל השבחה חל על המוכר, המחיר אשר ייקבע בין מוכר מרצון לבין רוכש מרצון, דהיינו שווי השוק, יגלם את שווי הנכס כנקי מהיטל השבחה. שכן, המוכר הוא הנושא בהיטל והקונה מקבל את הנכס כשהוא נקי מהיטל השבחה. על כן לטעמנו התייחסות למרכיבים הפטורים והחייבים כאחד אינו יוצר כל עיוות... על כן אנו סבורים כי בחינת ההשבחה באמצעות חישוב מאוחד של זכויות פטורות וחייבות אינו יוצר עיוות.

יצוין, כי על ההחלטה שנקבעה בערר מינצר, באשר לדרך חישוב ההשבחה, חזרה גם ועדת הערר בערר (י-ם) 8007-01-19 מנוס בוליביה 4 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (30.8.2020).

לפיכך, באומדן ההשבחה הגלומה בהיתר הבנייה, יובא בחשבון שוויים הבנוי של המקרקעין ב"מצב קודם".



# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## "מצב קודם"

בשווי המקרקעין ב"מצב קודם" יובא בחשבון שוויין הבנוי של הדירות שבבניין הבנוי על מגרש הנכס.

יצוין, כי לפי בדיקותיי, שווי זה גבוה משווי המקרקעין כריקים ופנויים ושניתן לממש בהם את מלוא הזכויות מכוח תכנית פת/2000 ופת/2000/א.

עוד אציין, כי לא מצאתי כנכון להוסיף לשווי השטחים הבנויים את הזכויות לבניית חדרי יציאה לגג, מאחר ולפי ההוראה שבסעיף 13(א) להוראות תמ"א 38, תנאי לתוספת בניה של זכויות אלה, הינו חיזוק הבניין והתאמתו לדרישות ת"י 413, והעלויות הכרוכות בתנאי זה, מאיינות הכדאיות שבתוספת הזכויות בגג.

## ערכי שווי

לצורך בחינת ההשבחה עקב בנייה הכוללת זכויות בנייה מכוח תמ"א 38, הרי שיש לנטרל משווי הדירות שב"מצב קודם" את הפוטנציאל הגלום בהן, ככל שישנו כזה, לבנייה עתידית מכוח תמ"א 38.

לצורך זה, שווי דירות בעלי הזכויות ייקבע על-בסיס שווי דירות ותיקות, שנבנו לאחר שנת 1980, תוך התאמת השווי שבדירות אלו, לגילן של דירות בעלי הזכויות.

להלן נתונים על עסקאות בדירות ותיקות, ששטחן הרשום דומה לשטח הרשום של הדירות שבבניין הנכס, הממוקמות בבניינים שנבנו לאחר שנת 1980 ועד לשנת 1990.

מועד	כתובת	גר"ח	שנת בניה	קומה	שטח רשום	מחיר	מחיר למ"ר רשום
12.7.18	אונטרמן 12	6400/457	1985	8	65	1,235,000	19,000
10.12.18	אונטרמן 8	6400/457	1990	11	65	1,045,000	16,077
14.2.19	אונטרמן 10	6400/457	1990	10	64	1,180,000	18,438
19.2.19	גרין יונה 3		1990	1	65	1,250,000	19,231
1.5.19	אונטרמן 10	6400/457	1990	8	65	1,185,000	18,231
23.5.19	אונטרמן 12	6400/457	1985	12	64	1,335,000	20,859

עמוד 33 מתוך 41

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

19,524	1,230,000	63	2	1990	6400/457	אונטרמן 8	23.6.20
19,286	1,215,000	63	3	1985	6400/457	אונטרמן 12	25.8.20
<b>18,831</b>		<b>64</b>	<b>7</b>	<b>1989</b>			<b>ממוצע</b>

לצורך התאמה למאפייני הדירות שבבניין הנכס יובא בחשבון מקדם מיקום של 0.9, מקדם גודל דירה- 1.05 (שטח רשום ממוצע של הדירות בבניין הנכס הינו כ- 58 מ"ר), מקדם קומה- 0.955, ומקדם פחת- 0.80 (בהינתן שבניין הנכס נבנה במחצית שנות ה-60). ובהתאם למקדמים אלו, יובא בחשבון שווי של 13,600 ₪, למר"א בנוי ב"מצב קודם".

מאחר וסך השטח הרשום בבניין הקיים הינו 924 מ"ר, יובא בחשבון ששווי דירות בעלי הזכויות ב"מצב קודם" הינו (במעוגל)- 12,560,000 ₪.

## "מצב חדש"

שווי הזכויות ב"מצב חדש" ייקבע בהתאם לשטחים שהותרו בהיתר הבניה, למעט שטחי הממ"ד, הפטורים מהיטל השבחה במקום בו מימוש הזכויות הוא בהיתר בניה (סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית), וכן שטחי מרפסות הזיז, שבנייתן הינה מכוח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992, ולא מכוח תכנית (ראה לעניין זה ההחלטה בערר 8069/14 ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות נ' בובליל, 27.3.2017), ערר 8016/12 ועדה מקומית לתכנון ובניה ראש"צ נ' אושדי, 19.1.2017).

לעניין מרפסות הזיז יצוין, כי לפי ההוראה שבסעיף 6.9 לתקנון תכנית פת/2000, שטחי הבניה שנקבעו בתכנית פת/2000 הינם שטחים מירביים, להם רשאית הוועדה המקומית להוסיף אחוזי בניה במקרה של הריסת בניין קיים, בהתאם למותר לפי תקנות סטייה ניכרת.

שטחי הבניה שהותרו בהיתר הבניה כאן, חושבו לפי מלוא אחוזי הבניה שהותרו בתכנית פת/2000 (120%), וכן אושרו הקלות כמותיות לפי השיעור המירבי המותר (16%). שטח מרפסות הזיז שהותר בהיתר הבניה הינו בנוסף לאחוזי הבניה המירביים וההקלות הכמותיות כאמור, ולכן להבנת, המקור האפשרי לשטחים אלו הינו תקנות חישוב השטחים, ושטחים שכאלו כאמור, לא ניתן לחייב בהיטל השבחה.

עוד יצוין בעניין זה, כי תכנית פת/מק/2000, שאושרה בשנת 1997, אפשרה הבלטתן של גזוזטראות מעבר לקווי הבניין לחזית ולאחור, עד ל- 2 מ' או 40% מהמרווח, כך

עמוד 34 מתוך 41

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

---

שלצורך אישורם של אותם שטחי מרפסות זיז, החורגים מקווי הבניין (אך לא יותר מהחריגה שהותרה כאמור), לא נדרש היה לאשר הקלה.

הזכויות מכוח התמ"א ומכוח תכניות מקומיות, הינן זכויות המוקנות לבעלי המקרקעין. עם זאת, על-פי רוב, מאחר ובכל בניין ישנם מספר בעלי זכויות, ומאחר ולאלה אין המומחיות והמשאבים למימוש הזכויות המותרות במגרשם, הרי שבעלי הזכויות במקרקעין מתקשרים בהסכם עם יזם, אשר במסגרתו, בתמורה לחיזוק הבניין, שדרוגו, והרחבת דירות קיימות, או בתמורה לבניית דירות חדשות לבעלי הזכויות במקרקעין, מקבל היזם חלק מהזכויות שהותרו, לצורך בניית יחידות דיור אותן רשאי הוא לשווק בשוק החופשי.

כך, שבמסגרת פרויקט שכזה, חלק מהתמורות הינן תמורות הניתנות לבעלים פרטיים, וחלק מהתמורות הינן תמורות הניתנות לגורם עסקי.

ולכן, לצורך קביעת שווי הזכויות ב"מצב חדש" יש לבחון הן את שווי הזכויות שהוקנו ליזם, והן את אלה שהוקנו לדיירים, ולעניין זה ראה ההחלטה בערר 6134/17 **קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה** (2.7.2018). שעסקה אומנם בענייני רישוי, אך במסגרתה קבעה ועדת הערר, כי כאשר המדובר בבקשות מכוח תמ"א 38, הבחינה הכלכלית הרלוונטית הינה כזו הבוחנת את הרווח הכלכלי ליזם ולבעלי הדירות יחדיו, וכי אין הצדקה לבחון רק את רווחיותו של היזם.

ומאחר ושווי התמורה לגורם פרטי (לבעלי הזכויות) שונה משווי התמורה לגורם עסקי (בעיקר בשל רכיבי המע"מ והיזמות), הרי שבחינת ההשבחה תבחן תוך הפרדה לתמורות ולעלויות בהן נושא כל אחד מאלה.

לצורך זה, יובא בחשבון, כי בתמורה לדירה הישנה, מקבל כל אחד מהדיירים דירה בנויה חדשה, מבלי שיידרש לשאת בעלות כלשהיא, למעט עלויות ייזום בגין התארגנות ובחירת אנשי מקצוע שילוו ויפקחו אחר פעילות היזם.

התמורה לדיירים הינה לפי שטח הדירות החדשות שמקבלים הדיירים, לפי הפירוט שלעיל.

התמורה ליזם תקבע לפי שווי דירות התמורה שיקבל, ובניכוי רכיב המע"מ, היזום ועלויות הבנייה של הפרויקט כולו.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## ערכי שווי

להלן נתונים על עסקאות בדירות בבניינים חדשים:

מועד עסקה	גר"ח	כתובת	שנת בניה	קומה	שטח מדווח	מחיר
19.6.20	6399/299	ויזנטל שמעון 3	2015-2016	9	105	1,930,000
26.10.20	6399/299	ויזנטל שמעון 3	2015-2016	9	130	2,060,000
20.7.20	6401/126	תבורי משה 2	2017-2018	7	108	1,700,000
27.8.20	6401/126	תבורי משה 2	2017-2018	6	105	1,900,000
17.9.20	6401/126	תבורי משה 2	2017-2018	5	108	1,940,000
4.6.20	6324/87	אברהם מזרחי 6	2019-2020	2	91	1,870,000
17.12.20	6324/87	אברהם מזרחי 6	2019-2020	1	91	1,835,000

נתוני הדירות שבעסקאות שלעיל נבחנו ונותחו בהשוואה לשטחים שבהיתר הבניה בכל אחד מהבניינים, והותאמו למאפייני הנכס.

לצורך התאמת הנתונים למאפייני הנכס, הובא בחשבון, כי הבניין שייבנה על מגרש הנכס הינו בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע וקומת מרתף (קומה עילית ממוצעת- 4.5 מעל לקומת קרקע), שטח פלדלת ממוצע בפרויקט (שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת שירות) הינו כ- 82.4 מ"ר, וכי בקומה טיפוסית בבניין, הצפיפות היא של 6 דירות.

להלן ניתוח העסקאות והתאמתם כאמור למאפייני הנכס:

- הבניין שברחוב ויזנטל שמעון 3, הינו בניין בן 11 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע וקומת מרתף, שבו 67 יח"ד, 6 יח"ד בקומה טיפוסית:

מועד	קומה	שטח פלדלת	מחסן	מרפסת	סה"כ מר"א <sup>17</sup>	מחיר	מחיר מותאם לנכס	מחיר מותאם למר"א
19.6.20	9	105	6.5	19	117.75	1,930,000	<sup>18</sup> 1,855,502	15,758

<sup>17</sup> . מקדם התאמה לשטח מחסן ולשטח מרפסת- 0.5.

<sup>18</sup> . התאמת מיקום- 0.88; התאמת גודל דירה- 1.15; התאמת קומה- 0.95.

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

16,079	<sup>19</sup> 2,060,000	2,060,000	131.45	19	6.5	118.7	9	26.10.20
--------	-------------------------	-----------	--------	----	-----	-------	---	----------

- הבניין שברחוב תבורי משה 2, הינו בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע וקומת מרתף, ובו 40 יח"ד, 4 יח"ד בקומה טיפוסית:

מועד	קומה	שטח פלדלת	מחסן	מרפסת	סה"כ מר"א <sup>20</sup>	מחיר	מחיר מותאם לנכס	מחיר מותאם למר"א
20.7.20	7	116	4.4	13.9	125.15	1,700,000	<sup>21</sup> 1,736,400	13,875
27.8.20	6	116	4.4	13.9	125.15	1,900,000	<sup>22</sup> 1,960,580	15,666
17.9.20	5	116	4.4	13.9	125.15	1,940,000	<sup>23</sup> 2,022,180	16,158

- הבניין שברח' אברהם מזרחי 6, הינו בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל לקומת קרקע, ובו 10 דירות, 2 דירות לקומה:

מועד	קומה	שטח פלדלת	מחסן	מרפסת	סה"כ מר"א <sup>24</sup>	מחיר	מחיר מותאם לנכס	מחיר מותאם למר"א
4.6.20	2	89.15	5.99	12.08	98.185	1,870,000	<sup>25</sup> 1,669,873	17,000
17.12.20	1	89.15	5.99	12.08	98.185	1,835,000	<sup>26</sup> 1,654,605	16,852

לפיכך, בהתעלם מהעסקה החריגה שברחוב תבורי משה 2 (מחיר למר"א- 13,875 ₪), נכון לקבוע שווי של 16,250 ₪, למר"א בנוי חדש, במאפייני הנכס.

אלמלא ההקלות, הגובה הממוצע של הקומות בבניין היה קטן ל- 3.5, מספר הדירות בקומה היה גדל, והמרווחים מהבניינים הסמוכים היו מצטמצמים. לפיכך יובא בחשבון,

<sup>19</sup> . התאמת מיקום- 0.88; התאמת גודל דירה- 1.2; התאמת קומה- 0.95.

<sup>20</sup> . מקדם התאמה לשטח מחסן ולשטח מרפסת- 0.5.

<sup>21</sup> . מיקום- 0.9; גודל דירה- 1.2; קומה- 0.975; צפיפות- 0.97.

<sup>22</sup> . מיקום- 0.9; גודל דירה- 1.2; קומה- 0.985; צפיפות- 0.97.

<sup>23</sup> . מיקום- 0.9; גודל דירה- 1.2; קומה- 0.995; צפיפות- 0.97.

<sup>24</sup> . מקדם התאמה לשטח מחסן ולשטח מרפסת- 0.5.

<sup>25</sup> . מקדם מיקום- 0.88; גודל דירה- 1.1; קומה- 1.025; צפיפות- 0.90.

<sup>26</sup> . מקדם מיקום- 0.88; גודל דירה- 1.1; קומה- 1.035; צפיפות- 0.90.

עמוד 37 מתוך 41

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: [yigal@yyosef.co.il](mailto:yigal@yyosef.co.il)

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

כי אלמלא ההקלות, שווי מ"ר בנוי, קטן ב- 2.0% משווי מ"ר בנוי לאחר ההקלות, והינו 15,925 ₪.

## חישוב ההשבחה

חישוב ההשבחה ייעשה בשני שלבים, כאשר בשלב הראשון תבחן ההשבחה לפי הפרש בשוויים של המקרקעין ב"מצב קודם" לבין שוויים ב"מצב חדש", אך קודם לאישור ההקלות הכמותיות וההקלה לתוספת קומות (להלן: "שלב א"), ובשלב השני תבחן ההשבחה לפי הפרש שבין שווי המקרקעין לאחר אישור ההקלות לבין שוויים קודם לאישור ההקלות (להלן "שלב ב").

## "שלב א"

סה"כ	יזם	דיירים	רכיב
3,707	2,734	27973	מ"ר עיקרי לאחר אישור ההקלות (נתון אינפורמטיבי)
189	141	48	מרפסות שירות לאחר אישור ההקלות (נתון אינפורמטיבי)
3,451	2,478	28973	מ"ר עיקרי ללא ההקלות
175	127	48	מרפסות שירות ללא ההקלות
80	2980		מ"ר א מרפסות גג
30150	102	48	מ"ר א מחסנים
3,856	2,787	1,069	סה"כ מ"ר א
61,406,800	44,382,975	17,023,825	שווי כבנוי ללא הקלות (15,925 ₪/מ"ר)
54,957,992	37,934,167	17,023,825	שווי בניכוי מע"מ
47,088,011	31,611,806	15,476,205	שווי בניכוי יזמות <sup>31</sup>
<b>עלויות בנייה</b>			
	עלות למ"ר	שטח	רכיב
		3,626	שטח עיקרי ומרפסות שירות
		825	מבואות ומדרגות
		300	מחסנים

<sup>27</sup> לפי הנתונים שהעביר שמאי המבקשת ושפורטו לעיל.

<sup>28</sup> הובא בחשבון, כי גם אם לא היו מאושרות ההקלות, שטח דירות הדיירים לא היה קטן.

<sup>29</sup> הובא בחשבון, כי אלמלא ההקלות, בבניין הקטן ב- 2 קומות, תכסית קומה תהא גדולה יותר, ושטח מרפסות הגג גדול יותר בכ- 60 מ"ר, ולכן סה"כ שטח מרפסות גג שהובא בחשבון- 320 מ"ר x 0.25.

<sup>30</sup> 300 מ"ר x 0.5

<sup>31</sup> 20% יזמות עבור היזם, ו-10% יזמות עבור הדיירים בשל הצורך בהתארגנות, בחירת אנשי מקצוע לליווי הדיירים, איתור והתקשרות עם יזם, דחייה בקבלת הדירות.

עמוד 38 מתוך 41

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: [yigal@yyosef.co.il](mailto:yigal@yyosef.co.il)

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

			88	שטחים טכניים
	24,098,220	4,980	4,839	סה"כ שטחים עיליים
	2,260,920	2,270	<sup>32</sup> 996	מרתף
	400,000	1,250	<sup>33</sup> 320	מרפסות גג
	262,500	350	750	פיתוח חצר
	27,021,640			סה"כ עלויות בניה
	33,777,050			עלויות בניה בתוספת 25% עלויות עקיפות
	<sup>34</sup> 1,312,000			עלויות העברת והחזרת דיירים
(35,089,050)	35,089,050			סה"כ עלויות
סה"כ	יזם	דיירים	רכיב	
11,998,961	(3,477,244)	15,476,205		סה"כ שווי "מצב חדש"
12,560,000	0	12,560,000		שווי "מצב קודם"
(560,000)	(3,480,000)	2,920,000		השבחה (ש, מעוגל)

ומהתחשיב שלעיל עולה, שבחינת ההשבחה המצרפית (של היזם והדיירים), עקב אישור שטחי הבנייה מכוח התכניות החלות על מגרש הנכס ומכוח הוראותיה של תמ"א 38, ללא שטחי ממ"ד ומרפסות זיז, מלמדת כי לא מתקיימת השבחה.

מאחר והשטחים שהובאו בחשבון בתחשיב שלעיל, כוללים גם את שטח הקומה הנוספת שמכוח התמ"א, שמעבר ל- 2.5 קומות הפטורות מהיטל השבחה, וגם את שטח חדרי הגג שנוידו לקומות האחרות, הרי שלא תקבע השבחה בגין שטחים אלו.

## "שלב ב" - חישוב ההשבחה עקב אישור ההקלות

סה"כ	יזם	דיירים	רכיב
3,707	2,734	973	מ"ר עיקרי לאחר אישור ההקלות
189	141	48	מרפסות שירות לאחר אישור ההקלות
65	<sup>35</sup> 65		מ"ר מרפסות גג
<sup>36</sup> 162	114	48	מ"ר מחסנים
4,123	3,054	1,069	סה"כ מ"ר א

<sup>32</sup> . הופחת שטח של 4 מקומות חניה x 35 מ"ר למקום חניה.

<sup>33</sup> . ראה ה"ש 29.

<sup>34</sup> . 3,000 ש"ח לחודש x 16 דירות x 24 חודשים + 10,000 עלויות הובלה והחזרה לדירה x 16 דירות

<sup>35</sup> . 261 מ"ר x 0.25

<sup>36</sup> . 324 מ"ר x 0.5

# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965**

66,998,750	49,627,500	17,371,250	שווי כבנוי כולל הקלות (16,250 ש"מ/ר)
59,787,917	42,416,667	17,371,250	שווי בניכוי מע"מ
51,139,267	35,347,222	15,792,045	שווי בניכוי יזמות <sup>37</sup>
<b>עלויות בנייה</b>			
	סה"כ עלות	עלות למ"ר	רכיב
			שטח עיקרי ומרפסות שירות
			מבואות ומדרגות
			מחסנים
			שטחים טכניים
	25,562,340	4,980	סה"כ שטחים עיליים
	2,578,720	2,270	מרתף
	326,250	1,250	מרפסות גג
	315,000	350	פיתוח חצר
	28,782,310		סה"כ עלויות בניה
	35,977,888		עלויות בניה בתוספת 25% עלויות עקיפות
	<sup>38</sup> 1,312,000		עלויות העברת והחזרת דיירים
(37,289,888)	37,289,888		<b>סה"כ עלויות</b>
סה"כ	יזם	דיירים	רכיב
13,849,379	(1,942,666)	15,792,045	סה"כ שווי "מצב חדש"
11,998,961	(3,477,244)	15,476,205	שווי "מצב קודם"
1,850,000	1,535,000	316,000	השבחה (ש, מעוגל)

11.7. שמאי הצדדים לא קבעו שחלה השבחה עקב אישורן של תכניות: פת/1273, פת/2000/2, פת/1/1271, פת/מק/2000/ד', ו- פת/מק/2000/ד'.

לאחר שבחנתי את הוראותיהן של תכניות אלה, בנסיבותיו של הנכס מושא שומה זו, ולאור מימוש הזכויות שבהיתר הבניה, אני מקבל עמדתם.

<sup>37</sup> 20% יזמות עבור היזם, ו-10% יזמות עבור הדיירים בשל הצורך בהתארגנות, בחירת אנשי מקצוע לליווי הדיירים, איתור והתקשרות עם יזם, דחייה בקבלת הדירות.

<sup>38</sup> 3,000 ש"ח לחודש x 16 דירות x 24 חודשים + 10,000 עלויות הובלה והחזרה לדירה x 16 דירות

עמוד 40 מתוך 41



# יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

## 12. השומה

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה שחלה בנכס מושא שומה זו, עקב אישורן של התכניות וההקלות שפורטו לעיל, הינה כלהלן:

היטל השבחה ביחס למימוש (₪)	השבחה ב (₪)	מועד קובע	תוכנית
880	1,760	13.9.1985	פת/1272/4
5,902.5	11,805	29.5.1992	פת/2000
לא חלה השבחה		13.5.1999	פת/2000/א'
925,000	1,850,000	7.5.2020	הקלות

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

