תאריך: 24.07.12
מס' תיק: 14939
מספרנו: 4339-12

בעניין: **אבן חי 1993 בע"מ ואח'**
השמאי אופיר ליברמן ophir@maskal.co.il

<u>המבקשות</u>

נ ג ד

הועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו hetelhashbachashamay@mail.tel-aviv.gov.il
השמאי מאיר צור meirtzor@gmail.com

<u>המשיבה</u>

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

חלקות 1, 2 ו-16 בגוש 6915
<u>רחוב הכובשים 1, 3 ו-5, תל אביב-יפו</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאי מכריע לענין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין אישור תכניות 1680, ע' 1 ו-3651 להלן[1].

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר מאיר צור, שמאי מקרקעין, מתאריך 03.01.12.

מטעם המבקשות הוגשה שומתו של מר אופיר ליברמן, שמאי מקרקעין, מתאריך 15.04.12.

בתאריך 22.05.12 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשות.

בתאריך 11.06.12 נערכה ישיבה בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

בתאריך 18.06.12 הועברו השלמות לפרוטוקול על ידי שמאי המשיבה, בתאריך 20.06.12 הועברו השלמות על ידי שמאי המבקשות.

[1] בהתאם להסכמת הצדדים, החיוב בהיטל השבחה לתכניות 1680 ו-ע' 1 הינו רק לגבי חלקים מהנכס, כפי שיפורט להלן.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

א. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

1. הנכס הנדון מהווה מתחם קרקע רציף המורכב משלוש חלקות רישום, מבונה במבנים ותיקים המיועדים להריסה וידוע כחלקות 1, 2 ו-16 בגוש 6915, כתובתו רחוב הכובשים 1, 3 ו-5, (פינת הרחובות אלנבי מצפון ויונה הנביא מדרום), תל אביב-יפו.

2. שטחו הרשום הכולל של המתחם הינו 1,241 מ״ר: חלקה 1 בשטח רשום של 349 מ״ר, חלקה 2 בשטח רשום של 448 מ״ר וחלקה 16 בשטח רשום של 444 מ״ר.

שטחו של המתחם נטו, לאחר סיווג רצועת קרקע (מחלקות 2 ו-16) לדרך מוצעת בשטח של כ-110 מ״ר (על פי נתוני עירית תל אביב), הינו כ-1,131 מ״ר.

3. מיקום הנכס בעברו המזרחי של רחוב הכובשים, בדרום מערב העיר, בסמיכות לחוף הים (בקטע הסמוך למגדל האופרה) ולשכונת כרם התימנים.

רחוב הכובשים מקביל לרחוב הירקון ממזרח, מסתעף מרחוב אלנבי מצפון ומסתיים ברחוב יוסף לוי בדרום. הנכס ממוקם בחלק הצפוני של הרחוב, קטע בו קיימת גישה לתחבורה ציבורית בלבד ל-2 הכיוונים. תנועת כלי הרכב בקטע הנכס ערה באופן יחסי.

4. סביבת הנכס מאופיינת בבניני מגורים הכוללים 3-1 קומות, מרביתם בבניה ותיקה מאוד ומקצתם בבניה חדישה / מחודשת, כן קיימים שימושים לאכסניות / משרדים. בחזית הפונה לאלנבי שימושים מסחריים בקומת הקרקע. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים.

5. צורת מתחם הקרקע מלבנית מוארכת, אורך החזית לרחוב הכובשים כ-55 מ׳, העומק כ-21 מ׳. להלן גבולות המתחם:

<u>מצפון</u> - רחוב אלנבי, מעברו בנין משרדים (בית מגדלור) הכולל 16 קומות, מעברו רחוב בן יהודה.

<u>ממערב</u> - רחוב הכובשים, מעברו מבנים ותיקים חד ודו קומתיים. בקומת הקרקע שימוש מסחרי בקטע הקרוב לאלנבי.

<u>ממזרח</u> - מבנה מגורים דו קומתי ותיק (בחזית ליונה הנביא) ובנין מגורים בהליכי בניה לצורך שימור הכולל 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית (בחזית לאלנבי).

<u>מדרום</u> - רחוב יונה הנביא, מעברו בנין משופץ הכולל 5 קומות.

6. להלן מידות כל אחת מהחלקות המרכיבות את המתחם[2]:

א) חלקה 1: חזית לרחוב אלנבי של כ-21 מ׳, חזית לרחוב הכובשים של כ-16 מ׳.

ב) חלקה 2: חזית לרחוב הכובשים של כ-19 מ׳, עומק של כ-20 מ.

ג) חלקה 16: חזית לרחוב הכובשים של כ-19 מ׳, חזית לרחוב יונה הנביא של כ-20.5 מ׳.

7. המתחם אינו תחום, מבונה בשלושה מבנים ותיקים דו קומתיים המיועדים להריסה.

8. סיור בנכס נערך בתאריך 30.05.12 על ידי יפעת חכמי.

[2] מידות חלקות 2 ו-16 הינן לאחר הפקעה.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ב. <u>מצב תכנוני</u>

להלן המצב התכנוני <u>הרלוונטי</u> לנכס ולהשבחה המבוקשת:

<u>מצב קודם</u>[3]

בהתאם להסכמת הצדדים, על אף שתכניות 1680 ו-ע' 1 להלן מהוות חלק מהמצב הקודם, ההיטל בגינן לא שולם במלואו ויש לחייבו: בגין תכנית 1680 (לגבי 25% מחלקה 1) ובגין תכנית ע' 1 (לגבי 59% מהנכס).

1. תכנית 44 פורסמה למתן תוקף בתאריך 20.11.41 (ע"ר 1142).

<u>חלקה 1</u>: מסווגת כאזור מסחרי 1 (שימושי מגורים, משרדים ומסחר) בו הותרה בניה בשיעור כולל של 150% משטח המגרש ב-3 קומות.

<u>חלקות 2 ו-16</u>: מסווגות כאזור דירות II, בו הותרה בניה בשיעור כולל של 120% משטח המגרש ב-3 קומות.

2. תכנית 216 פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.02.55 (י.פ. 152).

<u>חלקה 1 (התכנית אינה חלה על יתר החלקות)</u>: הזכויות הוגדלו ל-200% ב-4 קומות.

3. פרוטוקול 219 (החלטה 13904 מיום 23.4.53).

<u>חלקה 1 (ההחלטה אינה חלה על יתר החלקות)</u>: מותרת קומת ביניים בשיעור של 75% משטח קומה (דהיינו, 37.5% משטח המגרש). ניתן לחלק את שטח הרצפות הכולל ל-5 קומות מלאות.

4. תכנית 1680 פורסמה למתן תוקף בתאריך 10.12.81 (י.פ. 2770).

הותרה בנית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה.

5. תכנית מ' פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.06.82 (י.פ. 2829).

<u>חלקות 2 ו-16 (התכנית אינה חלה על חלקה 1)</u>:

בבניה חדשה מעל קומת עמודים ובקיר משותף הותר שיעור כולל של 165% משטח המגרש, בצפיפות של יח"ד אחת לכל 55 מ"ר קרקע. באיחוד חלקות (מגרש מעל 500 מ"ר) הותר שיעור כולל של 180% משטח המגרש, בצפיפות של יח"ד אחת לכל 50 מ"ר קרקע.

קיימת חובת בנית מרפסות שירות בשטח של 2.5 מ"ר לדירה ששטחה עד 80 מ"ר ובשטח של 3 מ"ר לדירה ששטחה מעל 80 מ"ר.

6. תכנית ע' פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.11.85 (י.פ. 3275).

<u>חלקה 1</u>: הותרה קומת מרתף בשטח הקומה המסחרית לצרכי חניה, מתקנים וכיו"ב. שימוש לאחסנה הותר בתנאי שהמרתף יוצמד למסחר ולא יעלה על 50% מהשטח אליו הוא מוצמד.

<u>חלקות 2 ו-16</u>: ניתן להקים קומת מרתף כשטח קומה טיפוסית לצרכי חניה, מקלט, מתקנים, חדרי מדרגות ומחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר ליחידת דיור.

[3] בתכניות בהן לא קיים פירוט ספציפי לכל חלקה, משמע שהזכויות זהות לכלל החלקות המרכיבות את הנכס.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

7. תכנית 2510 פורסמה למתן תוקף בתאריך 11.11.93 (י.פ. 4161).

<u>חלקות 2 ו-16 (התכנית אינה חלה על חלקה 1)</u>

מסומן שטח של כ-110 מ״ר (כ-55 מ״ר מכל חלקה) כדרך מוצעת להרחבת רחוב הכובשים, וחזית מסחרית לשימושי מסחר קמעונאי ובתי אוכל (בקומת הקרקע). כן מגדירה התכנית את זכויות הבניה ללא שינוי מהאמור בתכניות 44 ו-מ׳ לעיל.

המבנה על חלקה 2 מסומן כבנין לשימור ג׳. ניתן יהיה לאשר הריסתו במידה ויוכח כי לא ניתן לשמרו או במידה ויוצג אופן שילוב הפרטים הראויים לשימור בבנין החדש שיוקם במגרש.

8. תכנית ג׳ פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.4.94 (י.פ. 4208).

הותרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל דירה עליונה (כאמור בתכנית 1680).

9. החלטת הועדה המקומית מס׳ 156 ב׳ מתאריך 06.12.95.

הותרה תוספת שטחי שירות על שטחי הבניה שבתכנית 44 לעיל.

10. תכנית ע׳1 פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.03.03 (י.פ. 5167).

הותרה הקמת שתי קומות מרתף לשימושי שירות כלליים ומחסנים דירתיים (12 מ״ר לדירה). כן הותרה הצמדת המרתף למסחר שמעליו, בשטח שלא יעלה על שטח יחידת המסחר.

11. החלטת הועדה המקומית מס׳ 32 - 2004 ב׳ - 7 מתאריך 08.12.04.

<u>חלקה 1 (ההחלטה אינה חלה על יתר החלקות)</u>: נקבע שטח ממוצע של 53 מ״ר לדירה.

12. החלטת הועדה המקומית מס׳ 235 ב׳ -7 מתאריך 23.06.99.

הותרה תוספת שטחי שירות (בנוסף לאמור בהחלטה 156 ב׳ לעיל) במגרשים ששטחם המינימלי 500 מ״ר בשיעור 10% משטח המגרש לקומה (למבואות ומדרגות), 5% משטח המגרש לקומה (לחדרים טכניים) ו-20% משטח המגרש (לחצר פנימית מקורה).

13. החלטת הועדה המקומית מס׳ 2005 - 4 ב׳ -7 מתאריך 16.02.05.

<u>חלקה 2 (ההחלטה אינה חלה על יתר החלקות)</u>: הותרה הריסת המבנה שסומן לשימור.

<u>סיכום תמציתי של המצב התכנוני הקודם</u>

מהות	חלקה 1	חלקה 2	חלקה 16
שטח חלקה	349 מ״ר	782 מ״ר (נטו לאחר הפקעה)	
עיקרי	237.5% משטח החלקה	165% בבניה בקיר משותף / 180% באיחוד החלקות	
צפיפות	שטח מינימלי לדירה 53 מ״ר	יח״ד אחת לכל 55 מ״ר קרקע (בבניה בקיר משותף) יח״ד אחת לכל 50 מ״ר קרקע (באיחוד החלקות)	
קוי בנין (מ׳)	0 אלנבי, 4 כובשים, 3 צד	4 חזית, 3 צד, 5 אחור (3.6 צד ו-6.2 אחור ללא קיר משותף)	
חדרי יציאה	23 מ״ר לחדר לכל דירה עליונה		
שירות עילי	תותר הוספתם בנוסף לשטח העיקרי (לא נקבע שיעור ספציפי בהחלטה). במגרשים מעל 500 מ״ר יותרו שטחי שירות נוספים בשיעור של 10% משטח המגרש לקומה.		
מרתף	מחסנים דירתיים בשטח של 12 מ״ר לדירה. אחסנה למסחר בשטח יחידת המסחר.		

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

מצב חדש

תכנית תא/מק/3651 פורסמה למתן תוקף בתאריך 05.08.08 (י.פ. 5837).

התכנית נקודתית, חלה על הנכס בלבד (חלקות 1, 2 ו-16) ומבצעת בו שינויים בסמכות הועדה המקומית ובהתאם לסעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה, כדלקמן:

1. איחוד חלקות 2 ו-16 למגרש אחד והקמת 2 מבנים במרחק של 4 מ' ביניהם, עם קומת קרקע מסחרית רציפה.

2. קווי הבנין הצידיים: אלנבי ויונה הנביא - 3 מ', הכובשים (בין ח' 1 ל-2) - 0 בקיר משותף.

3. קו הבנין למרפסות על רחוב אלנבי יהיה בולט מקו בנין קדמי (קו הרחוב) ב-1.2 מ'.

4. גובה: בחלקה 1 וחלק מחלקה 2 (קיר משותף): חמש קומות מעל קרקע מסחרית. בחלקה 16 וחלק מחלקה 2: ארבע קומות מעל קרקע מסחרית. ניתן לאחד חדרי יציאה לדירות פנטאהוז בתכסית שלא תעלה על 55% משטח קומה טיפוסית.

5. צפיפות: עד 38 יח"ד בכל התכנית בשטח ממוצע עיקרי שלא יקטן מ-53 מ"ר.

6. זכויות הבניה: בחלקה 1: 251% עיקרי, בחלקות 2 ו-16: 191% עיקרי. ניתן לבצע העברת זכויות הבניה מהקומות למילוי קומת העמודים ויח"ד בקומת הגג.

7. שטחי שירות: יתאפשרו שטחי שירות ושטחים טכניים בקומת הקרקע בנוסף למרתף ובשיעור שהותר בהחלטת הועדה המקומית מתאריך 23.06.99.

תנאים למתן היתר בניה כוללים, בין היתר, רישום המגרש החדש, הגשת היתר משותף ואישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית.

ג. מצב משפטי

על פי נסחי רישום מתאריך 03.05.12 שהופקו לצפיה באינטרנט:

חלקה	שטח רשום	זכויות בעלות (בכל אחת מהחלקות)
1	349 מ"ר	אבן חי (1993) בע"מ: 330/1000 חלקים, מ.א. אינווסטמנט בפרופרטי: 330/1000 חלקים, קאסה איטליאנה בע"מ: 340/1000 חלקים
2	448 מ"ר	
16	444 מ"ר	

קיימות הערות אזהרה לטובת מוטבים שונים.

ד. ההשבחה המבוקשת

1. בגין אישור תכנית 1680, המאפשרת בנית חדרי יציאה לגג, לתאריך הקובע 25.12.81. כאמור, החיוב הינו רק לגבי חלק יחסי של 25% מחלקה 1.

2. בגין אישור תכנית ע' 1, המתירה תוספת שימושים במרתף, לתאריך הקובע 02.04.03. כאמור, החיוב הינו רק לגבי חלק יחסי של 59% מהנכס.

3. בגין תכנית 3651 המוסיפה זכויות בניה, מגבירה צפיפות, משפרת זמינות ומתירה העברת זכויות בין הקומות לקומת הגג (כולל הגבהת קומת הגג), לתאריך הקובע 20.08.08.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ה. <u>הסכמות וחילוקי דעות בין הצדדים</u>

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין שמאי הצדדים, כפי שעולה מהשומות, מהתגובה ומהישיבה:

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשות
תכנית 3651 (20.08.08) - חלקה 1		
נתוני שווי	אין מחלוקת (10,000 ₪ למ״ר מבונה)	
זמינות שטח עיקרי[4]	זכויות בניה במצב הקודם: 829 מ״ר שטח אפשרי לבניה במצב הקודם: 771 מ״ר שטח אפשרי לבניה במצב החדש: 1,227 מ״ר על כן, התכנית העניקה זמינות ל-58 מ״ר עיקרי (771 מ״ר - 829 מ״ר), במקדם 0.9 לדחיה ו-0.1 לזמינות = **52,200** ₪ הדחיה ברכיב זה ובכל יתר הרכיבים שלהלן הינה בגין הצורך באישור תכנית עיצוב, דחיה בסדר גודל זה (כשנתיים) מספקת והינה גם הדחיה שנדרשה בפועל.	לא ניתנה התייחסות ספציפית לנושא זה בשומת המבקשות. מאידך, לא נגבה היטל השבחה בגין רכיב זה.
זמינות שטחי שירות[4]	שטח עיקרי לבניה במצב הקודם: 876 מ״ר שטח אפשרי לבניה במצב החדש: 1,227 מ״ר על כן, התכנית העניקה זמינות לכ-351 מ״ר שטחי שירות במקדם 0.4 לשטחי שירות, 0.9 לדחיה ו-0.1 לזמינות = **126,317** ₪[5] <u>התייחסות לטענות שמאי המבקשות</u> הזמינות נובעת משינוי קווי הבנין ותוספת קומה. בנית 3 החלקות כמקשה אחת אינה מונעת גבית היטל השבחה כתוצאה מזמינות שטחים שלא ניתן לבנותם ללא שינוי קו הבנין ותוספת קומה.	הזמינות לבנית שטחי שירות עקב שינוי קו בנין הינו תוצאה של החלטות ארכיטקטוניות ואין בהן כדי להוסיף זכויות לשטחי שירות. על כן, אין לגבות היטל בגין רכיב זה.
תוספת כמותית	13.5% שטח עיקרי * 349 מ״ר * במקדם 0.9 לדחיה= **424,035** ₪	כאמור בשומת המשיבה למעט במקדם 0.85 לדחיה = **400,477** ₪
מרפסות בולטות באלנבי	על פי נספח הבינוי, 5 מרפסות באורך 2.4 מ׳ בולטות ב-1.2 מ׳ כל אחת = 14.4 מ״ר במקדם 0.9 לדחיה ו-0.1 לזמינות = **5,184** ₪	כאמור בשומת המשיבה למעט מקדם 0.4 למרפסת ומקדם 0.85 לדחיה = **4,896** ₪
העברת שטחים מהקומות לקומת הגג	השטח על הגג (על פי נספח הבינוי) הינו 80.64 מ״ר כשבמצב הקודם ניתן לבנות 46 מ״ר. ההשבחה הינה להעברת 34.64 מ״ר מקומות המגורים לקומת הגג במקדם 0.3 לתוספת שווי ובמקדם 0.9 לדחיה = **93,528** ₪	כאמור בשומת המשיבה למעט מקדם 0.1 לתוספת שווי ומקדם 0.85 לדחיה = **88,332** ₪
דירת גג במקום חדרי יציאה	יצירת דירת גג במקום חדרי יציאה לשטח של 80.64 מ״ר במקדם 0.1 לתוספת שווי ומקדם 0.9 לדחיה = **72,576** ₪	כאמור בשומת המשיבה למעט מקדם 0.85 לדחיה = **68,544** ₪
הגבהת חדרי גג	הגובה במצב הקודם הינו 2.5 מ׳, הגובה במצב החדש לפי נספח הבינוי הינו 2.7 מ׳. הגבהה של 80.64 מ״ר חדרי גג במקדם 0.05 להגבהה ו-0.9 לדחיה = **36,288** ₪	כאמור בשומת המשיבה למעט מקדם 0.85 לדחיה = **34,272** ₪

[4] עקב שינוי הבינוי ומספר הקומות.
[5] תחשיב זה תוקן בישיבה שנערכה, שכן בשומה נשמט בטעות מקדם 0.4 לשטחי שירות (וההשבחה הינה בסך של 315,792 ₪).

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשות
תכנית 3651 (20.08.08) - חלקות 2 ו-16		
נתוני שווי	אין מחלוקת (10,000 ₪ למ״ר מבונה)	
תוספת שטח עיקרי כתוצאה מאיחוד חלקות	במצב הקודם 2 חלקות נפרדות בהן ניתן לבנות בקיר משותף 165% עיקרי. במצב החדש חלקה אחת ששטחה עולה על 500 מ״ר בה ניתן לבנות 180% עיקרי, תוספת 15% עיקרי במקדם 0.9 לדחיה = **1,055,740** ₪ <u>התייחסות לטענות שמאי המבקשות</u> איחוד החלקות נעשה בדרך של אישור תכנית בנין עיר ועל כן קיימת עילה לתשלום היטל. בנוסף, הליך האיחוד נעשה לרוב בדרך של הקלה וגם הוא חייב בהיטל השבחה.	אפשרות איחוד החלקות קיימת גם במצב הקודם, על פי הוראות פרק ד׳ לחוק התכנון והבניה, הדן בחלוקה ואיחוד על קרקעות ועל כן אין לחייב היטל בגין איחוד החלקות. בת״א אושרה בנית על מספר רב של חלקות מאוחדות ללא תשלום היטל השבחה.
זמינות שטחי שירות[7]	שטח עיקרי לבניה במצב החדש: 1,494 מ״ר שטח אפשרי לבניה במצב החדש: 2,156 מ״ר על כן, התכנית העניקה זמינות ל-662 מ״ר שטחי שירות בניכוי 59 מ״ר שטחי השירות אפשריים לבניה גם במצב הקודם[6], סה״כ 604 מ״ר במקדם 0.4 לשטחי שירות, במקדם 0.9 לדחיה ובמקדם 0.1 לזמינות = **217,281** ₪	ר׳ האמור לענין זה בחלקה 1 לעיל. כן צוין כי הבניה בקיר משותף מתאפשרת גם במצב הקודם, לאחר איחודן של החלקות.
תוספת כמותית	11% שטח עיקרי * 782 מ״ר במקדם 0.9 לדחיה = **774,210** ₪	כאמור בשומת המשיבה למעט מקדם 0.85 לדחיה = **731,170** ₪
תוספת יח״ד ללא שטח	במצב הקודם 16 יח״ד (לפי יח״ד אחת לכל 50 מ״ר קרקע). במצב החדש 25 יח״ד (לפי 38 יח״ד בכל התכנית פחות 3 יח״ד בגג ופחות 10 יח״ד בחלקה 1). על כן, התכנית הקנתה תוספת 9 יח״ד ללא שטח וההשבחה הינה בגין ביטול שוליות לגבי 191% שטח עיקרי לבניה * 782 מ״ר במקדם 0.1 לתוספת שווי ומקדם 0.9 לדחיה = **1,344,310** ₪ <u>התייחסות לטענות שמאי המבקשות</u> יש לחשב השבחה בנפרד לכל אחת מהחלקות. בעוד שבחלקה 1 לא חושבה השבחה עקב הירידה בצפיפות, בחלקות 2 ו-16 הוגדלה הצפיפות ולכן נוצרה השבחה. אין להתייחס רק להפרש כי אם לכלל השטח. אין לחשב דחיה לפינוי דיירים מוגנים כיוון שאורך הדחיה נתון בלעדית בידי הבעלים.	במצב הקודם ניתן היה להקים בכלל החלקות 33 יח״ד, מתוכן 17 יח״ד בחלקה 1, כאשר לא קיימת חשיבות לאופן החלוקה. מאחר ובפועל נבנות רק 10 יח״ד בחלקה 1 אין באישור התכנית כדי להוות הגדלת צפיפות בנכס המאוחד. לחילופין, יש לחשב השבחה רק בגין השטח השולי ובדחיה עד לפינוי דיירים.
ביטול מרפסות שירות	השבחה בגין הפיכת מרפסת שירות לשטח עיקרי לגבי 16 דירות * 2.5 מ״ר מרפסת שירות לדירה = 40 מ״ר במקדם 0.1 לתוספת שווי ומקדם 0.9 לדחיה = **36,000** ₪ <u>התייחסות לטענות שמאי המבקשות</u> שמאים מכריעים אחרים קבעו כי קיימת השבחה בגין ביטול מרפסות שירות.	המרפסות הן חלק בלתי נפרד מדירת מגורים, אדם ממוצע אינו מבחין בין שטח המשמש כחדר כביסה, מזווה וכיו״ב לבין שטח עיקרי אחר. על כן, אין לחייב השבחה בגין רכיב זה.

[6] לפי שטח אפשרי לבניה במצב הקודם של 1,349 מ״ר בניכוי שטח עיקרי לבניה במצב הקודם של 1,290 מ״ר

[7] עקב שינוי קווי הבנין.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשות
תכנית 3651 (20.08.08) - חלקות 2 ו-16 (המשך)		
העברת שטחים מהקומות לקומת הגג	השטח על הגג (על פי נספח הבינוי) הינו 147.32 מ״ר כאשר במצב הקודם ניתן לבנות 92 מ״ר חדרי יציאה. ההשבחה הינה בגין העברת 55.32 מ״ר מקומות המגורים לקומת הגג במקדם 0.3 לתוספת שווי ובמקדם 0.9 לדחיה = **149,310** ₪	כאמור בשומת המשיבה למעט מקדם 0.1 לתוספת השווי ומקדם 0.85 לדחיה = **47,005** ₪
דירת גג במקום חדרי יציאה	יצירת דירת גג במקום חדרי יציאה בשטח של 147.32 מ״ר במקדם 0.1 לתוספת שווי ומקדם 0.9 לדחיה = **132,588** ₪	כאמור בשומת המשיבה למעט מקדם 0.85 לדחיה = **125,222** ₪
הגבהת חדרי גג	הגובה במצב הקודם הינו 2.5 מ׳, הגובה במצב החדש לפי נספח הבינוי הינו 2.7 מ׳. הגבהה של 147.32 מ״ר חדרי גג במקדם 0.05 להגבהה ו-0.9 לדחיה = **66,294** ₪	כאמור בשומת המשיבה למעט מקדם 0.85 לדחיה = **62,611** ₪
ההשבחה לנכס לתכנית 3651	**4,585,858** ₪ **(כולל התיקון כאמור)**	**1,562,529** ₪ **גולמית וטרם ניכויים**
תכנית 1680 (25.12.81)		
השבחה לחלקה 1 בשלמות[8]	$5,000 לחדר * 2 חדרים = $10,000 לפי 0.01556 ₪ ל-$ השבחה של **155.6** ₪	כאמור בשומת המשיבה
תכנית ע׳ 1 (02.04.03)		
ההשבחה לנכס בשלמות[8]	חלקה 1 (תוספת שימושים): $200 * 80% * 349 מ״ר = **$55,840** חלקות 2 ו-16 (תוספת מחסנים דירתיים): $300 * 16 יח״ד * 6 מ״ר למחסן = **$28,800** לפי 4.671 ₪ ל-$ השבחה של **395,353** ₪ <u>התייחסות לטענות שמאי המבקשות</u> שמאים מכריעים קבעו כי תכנית ע׳ 1 משביחה בחלקות בייעוד מסחרי.	<u>חלקה 1</u>: גם במצב הקודם ניתן לבצע שימוש נלווה למסחר והתכנית לא השביחה ביחס לקודמתה (תכנית ע׳). <u>חלקות 2 ו-16</u>: במועד כניסתה לתוקף של התכנית לא היה ביקוש מהותי למגורים באזור ועל כן אפשרות הגדלת המחסנים לא השביחה במועד זה, הביקוש היה לחניה שקיים גם במצב הקודם. לחילופין, ככל שייקבע שחלה השבחה בגין התכנית, יש להחיל מקדם דחיה עד למימוש.
טענות כלליות		
חיוב ריבית עונשית בגין סך ההיטל	הנושא הינו משפטי ונובע מהוראות החוק.	בתאריך 27.12.10 חתמו הבעלים על הסכם מכר הכולל תנאי מתלה של פינוי דיירים מוגנים. בפועל, הסכם פינוי עם דיירת מוגנת אחת (מלכה דיין) נחתם בתאריך 10.08.11 והיא התחייבה לפנות עד לתאריך 15.10.11. פינוי שוכר נוסף לא מוגן (קטורזה נמרוד) התבצע רק לאחר פס״ד נגדו בחודש 3/11. על כן, רק כשהושלמו ההתחייבויות על פי ההסכם דווח לעיריה על העסקה (בתאריך ה-07.11.11) ושומת המשיבה נמסרה בחודש מרץ 2012. (העיכוב מהדיווח עד מסירת השומה הינו עקב תהליכי בירוקרטיה בעיריה). על כן, יש לקבוע כי לא תשולם ריבית ממועד ביצוע הסכם המכר ועד ליום קבלת השובר לתשלום (25.04.12).

[8] על בסיס שומה קודמת של שמאי המשיבה שנערכה לנכס בתאריך 10.10.10.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

נושא	שמאי המשיבה	שמאי המבקשות
טענות כלליות (המשך)		
עלויות מימון עקב מניעת מימוש	לא ניתנה התייחסות בתגובת המשיבה לנושא זה.	ועדת המשנה העלתה דרישה חדשה (שלא היתה בנוסח הסמוך לפרסום) : הגשת תכנית עיצוב. מעבר לכך, הועלתה דרישה נוספת שהינה שימור חנות הקיימת בחזית הבנין בחלקה 1[9]. לפיכך, יש לנכות עלויות מימון ל-3 שנים, בשיעור היוון של 5% ובניכוי עלית שווי המקרקעין, סה"כ כ-4.56 מיליון ₪
ניכוי עלויות דיירים מוגנים	קיום דייר מוגן הינו ענין עסקי של הבעלים, גם במצב הקודם השימוש המיטבי הינו הריסת הבינוי הקיים.	בנכס קיימים 4 דיירים מוגנים בחלקות 1 ו-16 להם שולמו סכומי עתק לצורך שחרור הנכס לבניה. יש להפחית סכומים אלו מההשבחה.
סך היטל ההשבחה בגין תכניות 3651, 1680 ו-ע' 1		
3651	**2,292,929 ₪ ל-20.08.08**[10]	**לאחר הניכויים כאמור לעיל לא קיימת השבחה נטו ועל כן אין חיוב בהיטל**
1680 (25% מחלקה 1)	**19.45 ₪ ל-25.12.81**	
ע' 1 (59% מהנכס)	**116,628 ₪ ל-02.04.03**	

ז. <u>הכרעה בטיעוני הצדדים</u>

<u>תכנית 3651</u>

שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי למועד הקובע (20.08.08) מוסכם על הצדדים ונמצא סביר בעיני.

ההפחתה שבוצעה על ידי שמאי המשיבה לדחיה בגין הצורך באישורה של תכנית עיצוב ארכיטקטוני (10%), נמצאה כסבירה בעיני, מאחר והיא משקפת דחיה של כשנתיים, פרק זמן סביר (מהווה גם את פרק הזמן שנלקח בפועל), על מנת לאשרה.

<u>חלקה 1</u>

1. <u>זמינות שטח עיקרי</u>

במצב הקודם קווי הבנין הינם 0 מ' בחזית לאלנבי, 4 מ' בחזית לכובשים ו-3 מ' לצד.

בהתחשב במידות החלקה (כ-21 מ' לחזית רחוב אלנבי וכ-16 מ' לחזית רחוב הכובשים), ניתן לבנות בשטח של כ-180 מ"ר לקומה (14 מ' * 13 מ') * חמש קומות = שטח כולל של 900 מ"ר.

מאחר והשטח שהותר לבניה במצב הקודם הינו 237.5% משטח החלקה (כ-830 מ"ר), ניתן לנצל את מלוא שטח הבניה העיקרי שהותר לבניה בין קווי הבנין המותרים.

לפיכך, אני סבור שלא קיימת השבחה בגין מתן זמינות לשטח העיקרי.

[9] בנין זה לא הוגדר לשימור והדרישה הינה כפועל יוצר של קרוב הדייר המוגן בעיריה.
[10] לאחר תיקון טעות לענין ה"ש 5 לעיל, טרם התיקון ההיטל הינו 2,387,667 ₪.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

2. <u>זמינות שטחי שירות</u>

ההיקף המקובל לשטחי שירות בנכסים למגורים הינו תוספת של כ-35% על השטח העיקרי (ההיקף האמור כולל את שטחי הממד"ים לפי 12 מ"ר ליח"ד).

מאחר ולא ניתן למצות את מלוא שטחי השירות לעיל במסגרת קווי הבנין שהותרו במצב הקודם (ר' השטח האפשרי לבניה בס"ק 1 לעיל), ניתן לומר שהתכנית העניקה זמינות לשטחי שירות בהיקף של כ-220 מ"ר (עקב הגבהת המבנה).

<u>ההשבחה בגין זמינות שטחי שירות</u>

מאחר ומוסכם על הצדדים כי שווי מ"ר מבונה של כ-10,000 ₪ הינו לשטח עיקרי, הרי ששווי מ"ר מבונה לשטח ברוטו (עיקרי ושירות) נמוך יותר. להלן חישוב שווי מ"ר ברוטו (לפי שווי של 9.1 מיליון ₪ לחלקה בשלמות[11]):

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
עיקרי	828	1	828
שירות (כולל ממ"ד)	290	1	290
חדרי יציאה	46	1	46
מרפסת גג	כ-120	0.3	36
סה"כ			**1,200**

שווי מ"ר מבונה ברוטו	7,600 ₪
שטח לגביו ניתנה זמינות לשטחי השירות	כ-220 מ"ר
מקדם לזמינות (דחיה וסיכון[12])	0.1
מקדם דחיה לאישור תכנית עיצוב (ר' לעיל)	0.9
ההשבחה בגין זמינות שטחי שירות	**150,000 ₪ (א')**

מאחר והחישוב בוצע למ"ר ברוטו, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם מופחת לשטחי שירות (שכולל בתוכו גם זמינות לשטחי הממ"ד שמשווקים כשטח עיקרי לכל דבר).

3. <u>תוספת שטח עיקרי</u>

במצב הקודם זכויות הבניה הינן 237.5% משטח המגרש, התכנית הגדילה את הזכויות לשיעור של 251%. על כן, יש לחשב השבחה בגין תוספת שטח עיקרי בשיעור של 13.5% משטח המגרש.

שווי מ"ר מבונה עיקרי	10,000 ₪
שטח לתוספת זכויות (13.5% משטח החלקה)	47 מ"ר
מקדם דחיה לאישור תכנית עיצוב (ר' לעיל)	0.9
ההשבחה בגין תוספת שטח עיקרי	**423,000 ₪ (ב')**

[11] 828 מ"ר עיקרי ובנוסף 2 חדרי יציאה במקדם 1 ומרפסת גג בשטח של כ-120 מר במקדם 0.3, הכל * 10,000 ₪ למ"ר עיקרי.
[12] כמוסכם על הצדדים ומקובל עלי בסעיף זה ובכל יתר הסעיפים בהם התכנית מקנה זמינות.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

4. <u>זמינות מרפסות פונות לרחוב אלנבי</u>

התכנית מתירה להבליט את קו הבנין הקדמי למרפסות על רחוב אלנבי ב-1.2 מ'. בהתחשב בחמש מרפסות לבניה על רחוב אלנבי וברוחב של כ-2.4 מ' למרפסת (על פי נספח הבינוי של התכנית), השטח לחישוב ההשבחה הינו כ-14 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה עיקרי	10,000 ₪
שטח לחישוב השבחה	כ-14 מ"ר
מקדם למרפסת מקורה	0.4
מקדם דחיה לאישור תכנית עיצוב (ר' לעיל)	0.9
מקדם לזמינות (דחיה וסיכון)	0.1
ההשבחה בגין זמינות מרפסות	**5,000 ₪ (ג')**

5. <u>העברת שטחים מהקומות לקומת הגג</u>

התכנית מאפשרת להעביר שטחים מהקומות אל קומת הגג. השטח הבנוי על הגג שניתן לשייך לחלקה הינו כ-81 מ"ר (בהתאם להסכמת הצדדים ועל פי נספח הבינוי המנחה של התכנית[13]).

מאחר ובשומה קודמת שנערכה לנכס נגבה היטל השבחה בגין 46 מ"ר חדרי יציאה לגג, יש לחשב השבחה בגין העברת שטחים של כ-35 מ"ר.

התוספת בגין שווי בקומת הגג (בשימוש כחדרי יציאה[14]) לעומת שווי בקומה ממוצעת מוערך על ידי בכ-15% (לפי תוספת מוערכת של כ-5% בשיעור הקרקע לקומה, בהתחשב במיקום הנכס). בנוסף, יש לנכות מההשבחה כאמור את הפסד מרפסת הגג (במקדם של 30% משווי מ"ר מבונה).

מאחר והשטח האקו' לניכוי (כ-10 מ"ר) גבוה מהשטח האקו' להשבחה (כ-5 מ"ר), לא קיימת השבחה בגין רכיב זה.

6. <u>בנית דירת גג במקום חדרי יציאה</u>

כאמור, התכנית מאפשרת לבנות דירת גג בשטח של כ-81 מ"ר, במקום חדרי יציאה.

היתרון שבהקמת דירת גג במקום חדרי יציאה בא לידי ביטוי ב"חסכון" בצורך לתוספת חדרי מדרגות פנימיים (לדירות שאינן כוללות חדרי יציאה לגג). שטח חדר מדרגות ממין זה, הגם שהוא נכלל בשטחים העיקריים, הינו בעל תרומה פחותה לערכה של הדירה.

בנוסף, בעוד שבמצב הקודם חדרי גג מהווים שטח שולי במפלס עליון של דירה קיימת, במצב החדש (כדירת גג) שטח זה הינו שטח עיקרי ובעל מפלס אחד. אבחנה זו מתיישבת עם העובדה שדירות פנטאהוז נמכרות במחירים גבוהים מהותית למ"ר אקו' מאשר דירות בקומות.

לפיכך, אני סבור שתוספת השווי הראויה הינה 25% משווי דירת הגג.

[13] השטח המוסכם על הצדדים תואם במקורב את האמור בנספח הבינוי. יצוין כי נספח הבינוי הינו מנחה וניתן להגיע לשטח חדרי גג גדול מכפי שמוסכם (לפי 55% משטח קומה טיפוסית הכוללת גם שטחי שירות וממד"ים). עם זאת, לא מצאתי לנכון לחרוג מהסכמת הצדדים לענין זה בחלקה זו וביתר החלקות בנכס.

[14] ההשבחה בגין שימוש כדירת גג במקום חדרי יציאה מחושבת בנפרד.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

שווי מ״ר מבונה עיקרי	10,000 ₪
שטח לחישוב השבחה	כ-81 מ״ר
מקדם לתוספת שווי	0.25
מקדם דחיה לאישור תכנית עיצוב (ר׳ לעיל)	0.9
ההשבחה בגין בנית דירת גג במקום חדרי יציאה	**182,000 ₪ (ד׳)**

7. <u>הגבהת חדרי הגג</u>

על פי נספח הבינוי, גובה חדרי הגג הינו 2.7 מ׳. על פי תכנית ג׳ הגובה הינו 2.5 מ׳. ההגבהה כאמור מעניקה תחושת רווחה עדיפה המוערכת על ידי במקדם של 5%.

שווי מ״ר מבונה עיקרי	10,000 ₪
שטח לחישוב השבחה	כ-81 מ״ר
מקדם לתוספת שווי	0.05
מקדם דחיה לאישור תכנית עיצוב (ר׳ לעיל)	0.9
ההשבחה בגין ההגבהה	**36,000 ₪ (ה׳)**

8. <u>הגבהת המבנה</u>

על אף ששמאי המשיבה לא מצא לנכון לחשב השבחה בגין רכיב זה, אין ספק שהתכנית מוסיפה קומה למבנה (מ-3 קומות וקומת ביניים מעל קומת מסחר ל-5 קומות מעל קומת מסחר). האמור עולה גם מס״ק 9.8 לתקנון התכנית: ״עבור חלקה 1 - תוספת 2 קומות...״[15]. על כן, מצאתי לנכון לחשב השבחה בגין הגבהת המבנה בקומה אחת.

החישוב יבוצע על בסיס לפיו הגבהת המבנה בקומה אחת תשביח את שווי <u>הקרקע</u> בשיעור של 5% לכל קומה, לגבי החלק היחסי של כל אחת מהקומות הקיימות.

<u>מצב קודם</u>

קומה	שטח עיקרי לבניה	שווי קרקע למ"ר אקו'	סך שווי הקרקע
1	162.50	9,025 ₪	1,466,563 ₪
2	162.50	9,500 ₪	1,543,750 ₪
3	162.50	10,000 ₪	1,625,000 ₪
4	162.50	10,500 ₪	1,706,250 ₪
סה״כ	**650.00**	-	**6,341,563 ₪**

[15] ייתכן שעורכי התכנית לא החשיבו את קומת הביניים כקומה עצמאית.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

מצב חדש

קומה	שטח עיקרי לבניה	שווי קרקע למ"ר אקו'	סך שווי הקרקע
1	130.00	₪ 9,025	₪ 1,173,250
2	130.00	₪ 9,500	₪ 1,235,000
3	130.00	₪ 10,000	₪ 1,300,000
4	130.00	₪ 10,500	₪ 1,365,000
5	130.00	₪ 11,025	₪ 1,433,250
סה"כ	**650.00**	-	**₪ 6,506,500**

ההשבחה בגין ההגבהה **165,000 ₪ (ו')**

סך ההשבחה בגין תכנית 3651 לחלקה 1 **961,000 ₪ (א'-ו')**

חלקות 2 ו-16

1. תוספת שטח עיקרי בגין איחוד חלקות

א) במצב הקודם תכנית מ' מתירה בניה בשיעור של 180% (במגרשים ששטחם גדול מ-500 מ"ר) ובניה בשיעור של 165% (במגרשים ששטחם קטן מ-500 מ"ר).

שטח כל אחת מחלקות 2 ו-16 נופל מ-500 מ"ר, אולם במידה ומבוצע איחוד החלקות מתקבל מגרש ששטחו גדול מ-500 מ"ר ובו מותרת בניה בשיעור של 180% כאמור.

ב) פרק ד' לחוק התכנון והבניה קובע הליך לחלוקה ואיחוד של קרקעות הכולל (בין היתר) הכנת תצ"ר (תכנית לצרכי רישום), בכפוף לאישורה של הועדה המקומית. הליך זה אינו כרוך בתשלום היטל השבחה שכן הוא אינו מהווה חלק מהרשימה הסגורה של שלושת האקטים התכנוניים המקימים חבות בהיטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה[16].

ג) גם מעיון במסמכים שהוצגו בפניי על ידי שמאי המבקשות עולה כי אושר איחודן של חלקות בכתובות סוקולוב 99 ו-101 (חלקה מאוחדת 116), מלאכי 10 ו-12 (חלקה מאוחדת 87) ובזל 17 ו-79 (חלקה מאוחדת 156) וללא תיעוד לצורך בהליך של הקלה.

ד) למעלה מהנדרש, בתיק אחר בו כיהנתי כשמאי מכריע[17] דרשה המשיבה היטל השבחה במימוש במכר, כאשר לא ניתן היה לנצל את זכויות הבניה ללא איחודן של החלקות.

באותו התיק טענה המשיבה (וקיבלתי את עמדתה) כי ניתן לאחד חלקות בדרך של תצ"ר וללא חיוב בהיטל השבחה, עמדה הפוכה ממש לעמדתה כאן.

ה) לפיכך, אינני סבור שאישור תכנית 3651 מתחייב לצורך איחודן של החלקות, ועל כן אין לחייב בהשבחה בגין תוספת שטח עיקרי הנובע מאיחודן של החלקות.

[16] אישור תכנית בנין עיר, מתן הקלה ואישור שימוש חורג. להיעדר חבות בהיטל השבחה במקרה של תשריט חלוקה ר' 10-09-20782 (שלום פ"ת) הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון נ' ברליצהיימר ואח'.

[17] חלקה 87 בגוש 7420, ברחוב החרמון 47 תל אביב.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ו) עם זאת, גם אם האיחוד מתאפשר ללא אישורה של תכנית 3651, אני סבור שהתכנית השביחה בכך שאיפשרה בנית שני מבנים נפרדים במרחק של 4 מ׳ ביניהם, על החלקה המאוחדת. ללא אישורה של התכנית היה ניתן לבנות בנין אחד על החלקה המאוחדת, שהינה חלקה ארוכה וצרה, ועל כן אפשרות הניצול והשימוש בקרקע היו מוגבלות יותר.

יצוין לענין זה, כי קיימת אפשרות לבנית שני מבנים על חלקה מכוח תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) בהליך של הקלה, ובתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ׳. במקרה הנדון התכנית מאפשרת מרחק קטן יותר של 4 מ׳ בין המבנים.

ז) ההשבחה בגין אפשרות בנית שני מבנים במקום מבנה אחד בעל אפשרויות תכנון מוגבלות מוערכת על ידי **בכ-200,000** ₪ **(א׳).**

2. <u>זמינות שטחי שירות</u>

במצב הקודם ובכפוף לבניה בשיעור של 180% בחלקה מאוחדת, קווי הבנין הינם 4 מ׳ בחזית לרחובות הכובשים ויונה הנביא ו-3.6 לצד[18].

בהתחשב במידות החלקות במאוחד נטו (כ-38 מ׳ חזית לרחוב הכובשים וכ-20.5 מ׳ חזית לרחוב יונה הנביא), ניתן לבנות בשטח של כ-290 מ״ר לקומה (30.4 מ׳ * 12.9 מ׳) * ארבע קומות = שטח כולל של כ-1,560 מ״ר.

מאחר והשטח שהותר לבניה במצב הקודם הינו 180% משטח החלקות נטו במאוחד וכ-1,410 מ״ר, קיימת יתרה לניצול שטחי שירות של כ-150 מ״ר.

בהתאם לאמור בענין חלקה 1 לעיל (ס״ק 2), ההיקף המקובל לשטחי שירות בנכסים למגורים הינו תוספת ממוצעת של כ-35% על השטח העיקרי.

מאחר ולא ניתן למצות את מלוא שטחי השירות האמורים במסגרת קווי הבנין שהותרו במצב הקודם (ר׳ השטח האפשרי לבניה בס״ק 1 לעיל), ניתן לומר שהתכנית העניקה זמינות לשטחי שירות בהיקף של כ-340 מ״ר.

<u>ההשבחה בגין זמינות שטחי שירות</u>

שווי מ״ר מבונה ברוטו (ר׳ חלקה 1 לעיל)	7,600 ₪
שטח לגביו ניתנה זמינות לשטחי השירות	כ-340 מ״ר
מקדם לזמינות (דחיה וסיכון)	0.1
מקדם דחיה לאישור תכנית עיצוב (ר׳ לעיל)	0.9
ההשבחה בגין זמינות שטחי שירות	**233,000** ₪ **(ב׳)**

מאחר והחישוב חושב למ״ר ברוטו, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם מופחת לשטחי שירות (שכולל בתוכו גם זמינות לשטחי הממ״ד שמשווקים כשטח עיקרי לכל דבר).

[18] נלקחה בחשבון בניה שאינה בקיר משותף, שכן, זכויות הבניה שהובאו בחשבון הינן 180% (בשיעור זה לא קיימת אופציה לבניה בקיר משותף).

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

3. <u>תוספת שטח עיקרי</u>

במצב הקודם, זכויות הבניה הינן 180% משטח החלקות במאוחד. התכנית הגדילה את הזכויות לשיעור של 191%. על כן, יש לחשב השבחה בגין תוספת שטח עיקרי בשיעור של 11%.

שווי מ״ר מבונה עיקרי	10,000 ₪
שטח לתוספת זכויות (11% משטח החלקות במאוחד)	86 מ״ר
מקדם דחיה לאישור תכנית עיצוב (ר׳ לעיל)	0.9
ההשבחה בגין תוספת שטח עיקרי	**774,000 ₪ (ג׳)**

4. <u>תוספת יח״ד ללא תוספת שטח</u>

מקובלת עלי גישת שמאי המבקשות, לפיה יש לבחון את הצפיפות המותרת במצב החדש בנכס כמכלול (שכן תכנית 3651 חלה על הנכס בשלמות) ביחס לצפיפות המותרת בו במצב הקודם.

במצב החדש, הצפיפות המותרת הינה 38 יח״ד.

במצב הקודם, הצפיפות המותרת בחלקה 1 הינה 16.5 יח״ד (לפי שטח מינימלי של 53 מ״ר ליח״ד וזכויות לבניה של 251% לאחר תוספת שטח עיקרי בתכנית 3651) והצפיפות המותרת בחלקות 2 ו-16 הינה 15.6 יח״ד (לפי יח״ד לכל 50 מ״ר קרקע ששטחה הכולל נטו הינו 782 מ״ר), סהכ 32 יח״ד בשטח התכנית.

על כן, התכנית הוסיפה 6 יח״ד ללא תוספת שטח.

שטח הבניה העיקרי בתכנית בשלמות הינו כ-2,370 מ״ר (כולל מסחר). בניכוי שטח מסחרי מוערך של כ-400 מ״ר בקומת הקרקע, נותר לבניה למגורים שטח של כ-1,970 מ״ר בצפיפות ששונתה משטח ממוצע של כ-74 מ״ר (כולל ממ״ד) ליח״ד במצב הקודם, לשטח של כ-64 מ״ר (כולל ממ״ד) ליח״ד במצב החדש.

לאור עליית המחירים בשוק המקרקעין בסמיכות ולאחר המועד הקובע ומאחר ומרביתה המוחלט של הסביבה מאופיינת בבנינים ותיקים, לא הצלחתי לאתר עסקאות השוואה בדירות דומות זו לזו, על מנת לבחון את השוליות הקיימת (ככל שקיימת) בין דירות בשטח של כ-75 מ״ר לדירות בשטח של כ-65 מ״ר.

עם זאת, מאחר והבינוי המקובל בסביבתו של הנכס הינו דירות קטנות יחסית, מצאתי לנכון לקבוע שוליות בשיעור של כ-20% לגבי השטח השולי ליח״ד במצב הקודם שהפך לעיקרי במצב החדש (כ-10 מ״ר ליח״ד). האמור יבוצע ביחס לכל החלקות המהוות את הנכס, שכן השוליות נבחנה לגבי כלל החלקות בתכנית.

כן יצוין כי להערכתי, שווי מקום חניה בסביבת הנכס בתאריך קובע זה (לאור מיקומו של הנכס ומצוקת החניה) גבוה או לכל הפחות דומה לעלות בניתו, ועל כן אין לקזז את הצורך בתוספת מקומות החניה במרתף לדירות הנוספות מההשבחה.

שווי מ״ר מבונה עיקרי	10,000 ₪
סך שטח שולי במצב הקודם שהפך לעיקרי במצב החדש	כ-380 מ״ר
מקדם שוליות	20%
מקדם דחיה לאישור תכנית עיצוב (ר׳ לעיל)	0.9
ההשבחה בגין תוספת יח״ד ללא שטח	**684,000 ₪ (ד׳)**

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

5. <u>ביטול מרפסות שירות</u>

תקנון תכנית מ' מחייב הקמת מרפסות שירות ששטחן בהתאם לשטחה של הדירה, שטחן של מרפסות אלה נכלל בזכויות הבניה לשטח עיקרי. בדירות ששטחן עד 80 מ"ר קיימת חובה להקמת מרפסת שירות בשטח של 2.5 מ"ר לכל דירה.

מרפסת שירות מוגדרת בתכנית מ' כ"מרפסת צמודה למטבח, שנועדה לשמש לאחסנת כלי ניקוי, דוד לחימום מים, להצבת מכונת כיבוס, לתליית כביסה וכיו"ב".

על אף ההגדרה בתכנית, השטח המוקצה למרפסת השירות בתכנית מ' הינו שטח עיקרי לכל דבר ועניין, ואינני רואה יתרון לויתור על דרישת מרפסת השירות, שכן, שטח זה יכול היה באותה המידה לשנות את שימושו במסגרת שינויים פנימיים שיערכו בדירה בעתיד לבוא. יתרה מכך, אינני מוצא מובהקות לערך מופחת לאותה מרפסת שירות, מאחר ודירות נמכרות לפי שטחן והפונקציונליות של מרפסת השירות נדרשת בכל מקרה.

אי לכך, אינני רואה השבחה בפטור ממרפסות שירות.

6. <u>העברת שטחים מהקומות לקומת הגג</u>

התכנית מאפשרת להעביר שטחים מהקומות אל קומת הגג. השטח הבנוי על הגג (בהתאם להסכמת הצדדים ועל פי נספח הבינוי של התכנית) הינו כ-147 מ"ר. מאחר ובשומה קודמת שנערכה לנכס נגבה היטל השבחה בגין 92 מ"ר חדרי יציאה לגג, יש לחשב השבחה בגין העברת שטחים של כ-55 מ"ר.

כאמור בהשבחה לחלקה 1, התוספת בגין שווי בקומת הגג לעומת שווי בקומה ממוצעת מוערך על ידי בכ-15%. בנוסף, יש לנכות מההשבחה את הפסד מרפסת הגג (במקדם של 30%).

מאחר והשטח האקו' לניכוי (כ-17 מ"ר) גבוה מהשטח האקו' להשבחה (כ-8 מ"ר), לא קיימת השבחה בגין רכיב זה.

7. <u>בנית דירת גג במקום חדרי יציאה</u>

כאמור, התכנית מאפשרת לבנות דירת גג בשטח של כ-147 מ"ר, במקום חדרי יציאה.

כאמור בהשבחה לחלקה 1, אני סבור שתוספת השווי הראויה הינה 25% משווי דירת הגג.

שווי מ"ר מבונה עיקרי	10,000 ₪
שטח לחישוב השבחה	כ-147 מ"ר
מקדם לתוספת שווי	0.25
מקדם דחיה לאישור תכנית עיצוב (ר' לעיל)	0.9
ההשבחה בגין בנית דירת גג במקום חדרי יציאה	**331,000 ₪ (ה')**

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

8. <u>הגבהת חדרי הגג</u>

על פי נספח הבינוי, גובה חדרי הגג הינו 2.7 מ' ועל פי תכנית ג', הגובה הינו 2.5 מ'. ההגבהה כאמור מעניקה תחושת רווחה עדיפה המוערכת על ידי במקדם של 5%.

שווי מ"ר מבונה עיקרי	10,000 ₪
שטח לחישוב השבחה	כ-147 מ"ר
מקדם לתוספת שווי	0.05
מקדם דחיה לאישור תכנית עיצוב (ר' לעיל)	0.9
ההשבחה בגין הגבהת חדרי הגג	**66,000 ₪ (ו')**

9. <u>הגבהת המבנה</u>

מאחר ובכפוף לבניה במגרש המאוחד ניתן היה להקים בנין בן 5 קומות מעל חזית מסחרית (על פי תכניות מ' ו-2510), התכנית אינה מגביהה את המבנה ביחס לחלקות אלו.

סך ההשבחה בגין תכנית 3651 לחלקות 2 ו-16[19]	**2,288,000 ₪ (א'-ו')**
סך ההשבחה לנכס בגין תכנית 3651	**3,249,000 ₪**
סך ההיטל לנכס בגין תכנית 3651 לתאריך 20.08.08	**1,624,500 ₪**

<u>תכנית 1680</u>

מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים ולהעריך את היטל ההשבחה ל-25% מחלקה 1 **ב-19.45 ₪.**

[19] לגבי תוספת יח"ד ללא שטח כוללת ההשבחה גם את חלקה 1.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

תכנית ע' 1

חלקה 1

1. במצב הקודם (על פי תכנית ע' ובבנין מגורים מעורב עם חזית מסחרית), הותרה הצמדת שטחי אחסנה למסחר בשיעור של מחצית משטח היחידה המסחרית, כאשר לפחות 50% משטח המרתף ישמש לשירותים אחרים כגון מעליות, מתקנים, מקלט וכיו"ב[20]. שטח המרתף הינו כגודל הקומה המסחרית, דהיינו 50% משטח המגרש.

   במצב החדש (על פי תכנית ע' 1), הותרה הצמדת שטחי אחסנה למסחר בשטח היחידה המסחרית, מחסנים בשטח של 12 מ"ר וכן שימושי שטחי שירות כלליים. שטח המרתף הינו בשיעור של 80% משטח המגרש.

2. לפיכך, תכנית ע' 1 הגדילה את שטחי האחסנה למסחר (ממחצית משטח המסחר למלוא שטח המסחר), את שטחי המחסנים דירתיים (מ-6 מ"ר ל-12 מ"ר לדירה) וכן את סך שטח המרתף לבניה (מ-50% ל-80% משטח המגרש).

   סביבת הנכס מאופיינת (גם נכון למועד הקובע) בשימושים למסחר בקומת הקרקע ולמגורים בקומות העליונות ועל כן התכנית השביחה בהגדלת שטחי האחסנה למגורים ולמסחר.

   לא מצאתי לנכון לחשב השבחה בגין הגדלת שטח המרתף מ-50% ל-80% מאחר ונכון למועד הקובע ובהתחשב בשימושים נוספים לצרכי חניה בלבד, שווי יתרת המרתף כבנויה דומה לעלות בניתו.

3. ערכים למסחר

   כפי שעולה מבדיקתי, נכון למועד הקובע, ברחוב אלנבי 10 פינת הירקון (סמוך מצפון לנכס), הושכרו 2 חנויות בשכירות חופשית: מסעדה בשטח של כ-66 מ"ר תמורת כ-1,450$ לחודש וכ-22$ למ"ר ובינגו בשטח של כ-40 מ"ר תמורת 15$ למ"ר לחודש.

   בכפוף להתאמה למיקום של 10% מממוצע העסקאות, דמי שכירות למסחר בנכס יוערכו בכ-16.5$ למ"ר ושווי מ"ר בנוי למסחר בקומת הקרקע כ-2,200$ (בשיעור היוון של 9%).

   מקדם מקובל לאחסנה למסחר הינו 40% מהשווי בקומת קרקע ועל כן שווי מ"ר בנוי לאחסנה הינו כ-900$. בניכוי רווח יזמי (25%) ועלות בניה במרתף (400$), שווי קרקע לאחסנה למסחר הינו כ-300$ למ"ר.

4. ערכים למחסן דירתי

   מחיר מקובל למחסן דירתי הינו כ-1,000$ למ"ר. בניכוי מע"מ (18%), רווח יזמי (25%) ועלות בניה במרתף (400$), שווי קרקע למחסן דירתי מוערך בכ-300$ למ"ר.

[20] על פי שומות המשיבה בתיקים אחרים בהם כיהנתי כשמאי מכריע, ניתן לבצע גם שימוש למחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר לדירה, כאמור בבתי דירות בתכנית.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

5. <u>ההשבחה</u>

הגדלת שטחי האחסנה למסחר ($300 * כ-80 מ״ר)	$24,000
הגדלת שטחי המחסנים הדירתיים (16 יח״ד * 6 מ״ר)	$29,000
ההשבחה לחלקה 1 בשלמות בגין תכנית ע׳ 1	$53,000
ההשבחה ל-59% מחלקה 1	$31,300
ההיטל ל-59% מחלקה 1	$15,650
ההיטל בש״ח לתאריך הקובע 02.04.03 ($1 = 4.671)	**73,000** ₪

<u>חלקות 2 ו-16</u>

בדומה לאמור בהשבחה לחלקה 1, יש לחשב השבחה בגין הגדלת שטחי המחסנים הדירתיים מ-6 מ״ר ל-12 מ״ר.

בהתחשב בצפיפות של 16 יח״ד ל-2 החלקות, שטח ההגדלה הינו 96 מ״ר וההשבחה הינה $29,000 (לפי $300 למ״ר מחסן דירתי כאמור).

ההשבחה לחלקות 2 ו-16 בשלמות בגין תכנית ע׳ 1	$29,000
ההשבחה ל-59% מהחלקות	$17,100
ההיטל ל-59% מהחלקות	$8,550
ההיטל בש״ח לתאריך הקובע 02.04.03 ($1 = 4.671)	**40,000** ₪

<u>דחיה למימוש עקב קיומם של דיירים מוגנים</u>

אין מחלוקת כי השימוש המיטבי הינו להריסה גם במצב החדש (לאחר אישורן של תכניות ע׳ 1 ו-3651 לעיל) וגם במצב הקודם (טרם אישורן של תכניות אלו).

על כן, בשני מצבי התכנון נדרש פינוי הדיירים המוגנים לצורך ביצוע ההריסה, ואישורן של התכניות בגינן מבוקשת ההשבחה אינו הגורם אשר יצר את הצורך בפינוי (שכאמור, היה נדרש לצורך הבניה גם במצב הקודם).

מאחר ובמרבית המקרים הפינוי נעשה באמצעות תשלום כספי לדייר (על מנת שסירובו לא יגרום לדחית הבניה), אני סבור שההפחתה בגין קיומם של הדיירים המוגנים מתקזזת בשני מצבי התכנון.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ניכוי עלויות מימון עקב מניעת המימוש

לטענת שמאי המבקשות, יש לנכות מההשבחה עלויות מימון שנגרמו בגין דרישת המשיבה לשימור חנות קיימת בחזית הבנין (טרם אישורה של תכנית 3651) והגשת תכנית עיצוב ארכיטקטונית (דרישה שלא היתה בנוסח המקורי של תכנית 3651).

הטענות האמורות אינן רלוונטיות למועד הקובע, שהינו מועד אישורה של תכנית 3651. במועד זה נקבע כי יש להרוס את כל המבנים בחלקה וכי יש להגיש תכנית עיצוב ארכיטקטונית (בגינה נלקחה דחיה למימוש).

בנסיבות לעיל, המחלוקת שבפני אינה יכולה להתייחס לטענותיהן של המשיבות בכל הקשור להתנהלותה של המשיבה.

חיובי ריבית פיגורים החל ממועד המימוש

1. לטענת שמאי המבקשות, בהסכם המכר קיים תנאי מתלה לפינויים של הדיירים במבנים, ועל כן אין לחייבם בריבית החל ממועד המימוש ועד ליום קבלת השובר לתשלום.

   עיון בהסכם המכר מעלה כי התניית הפינוי אינה מבטלת את ההסכם, כי אם גוררת תשלום של פיצויים לקונים (בגין איחור במסירה). על כן, אינני סבור שהתנאי לפינוי הדיירים הינו תנאי מתלה במקרה זה.

2. גם אם יקבע שהתנאי המפורט בהסכם המכר הינו מתלה, הרי שבפרשת אלדד שרון[21] נקבע כי חוזה עם תנאי מתלה הינו חוזה שלם מרגע כריתתו, ואין השלכה רטרואקטיבית לעניין תוקפו בעת כריתתו לשאלת התמלאותו של התנאי המתלה. אכן, ככלל, אם לא התקיים התנאי במועדו מתבטל החוזה בדיעבד אך אין בכך כדי להשליך על חיותו ושלמותו עד לאותו מועד.

3. לאור האמור, אני קובע כי המבקשות חייבות בריבית החל ממועד כריתתו של ההסכם (27.12.10) ועד ליום הדיווח בפועל על העסקה למשיבה (07.11.11).

4. לענין חיובי ריבית מעבר למועד הדיווח, הרי שככל שהמבקשות עמדו בלוחות הזמנים המפורטים בחוק התכנון והבניה, אין לחייבן בגין ריבית פיגורים.

   גישה זו תואמת גם את האמור בפסיקה[22], על פיה נישום יחוייב בריבית פיגורים אך ורק בגין אותן תקופות שההליך נמצא בשליטתו והוא חורג מלוחות הזמנים שנקבעו.

   על כן, אין לחייב את המבקשות בריבית החל מיום הודעתן למשיבה על דבר המימוש ועד למועד בו נתקבלה אצל המבקשות שומת המשיבה, כן אין לחייבן בריבית ככל שפעלו כזכותו בדין והגישו בקשה למינוי שמאי מכריע במועדים שבחוק וכן בגין התקופה בה מתנהל התיק בפניי ועד ליום מסירת שומה מכרעת זאת.

[21] ע"א 489/89 אלדד שרון נ' המינהל לענין חוק מס שבח מקרקעין.
[22] ע"א (ראשל"צ) 154/06 ד"ר גרינשטיין ראובן ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב נתניה, פסיקה שאומצה בפסקי דין מאוחרים לה.

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ח. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון מגיעה לסך כדלקמן:

תכנית	תאריך קובע	חלק יחסי לחישוב	ההשבחה	ההיטל
1680	25.12.81	25% מחלקה 1	₪ 38.9	₪ **19.45**
ע' 1	02.04.03	59% מהנכס	₪ 226,000	₪ **113,000**
3651	20.08.08	הנכס בשלמות	₪ 3,249,000	₪ **1,624,500**

התשלום בהצמדה כדין.

ניתנה היום, 24.07.2012
רן וירניק, שמאי מכריע

רן וירניק בע"מ, אבא הלל 12, רמת גן 52506, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il