תאריך: 24 ספטמבר, 2019
מינוי: 412-2019
מספרנו: מכרעת.164

לכבוד

המבקשת,	המשיבה,
הראל נכסים והשקעות בע"מ	הועדה המקומית לתו"ב חולון
ע"י מר שי סקיף, שמאי מקרקעין	ע"י מר אורי כהן, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6048 חלקה 467 (חלק)
מתחם ח/500, חולון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אורי כהן, מיום 15 אוגוסט 2018 ובמסמך התייחסות לטיעוניה של המבקשת, מיום 10 אפריל 2019.

עמדת המבקשת, הראל נכסים והשקעות בע"מ, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר שי סקיף, מיום 14 מרץ 2019.

ביום 23 מאי 2019 קיימתי דיון בהשתתפות הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית ח/500 וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החו"מ בתאריך 12 ספטמבר 2019.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 25.1.2018, מועד תחילת תכנית ח/500 (15 יום ממועד פרסומה בעיתונות).

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	6048
חלקה:	467 (חלק)
שטח החלקה הרשום:	11,830 מ״ר
כתובת:	מתחם ח/500, חולון
מהות הנכס:	200/11830 חלקים בחלקה המהווה חלק מחטיבת קרקע ריקה ופנויה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

מתחם ח/500 ממוקם בחלקה הדרומי של העיר חולון. שטחו של המתחם כ- 4,080 דונם. גבולותיו: שכונות קריית פנחס אילון, קריית שרת ואזור התעשיה מצפון, כביש מס׳ 4 ומעברו תחום השיפוט של ראשון לציון ממזרח, שכונות רמת אליהו ונווה ים בעיר ראשון לציון מדרום ושכונות קריית רבין ובן גוריון ממערב.

הסביבה אינה מפותחת למעט מספר מבנים בחלק הצפון מערבי של המתחם. הקרקע חולית. הטופוגרפיה משתנה.

5.2 תיאור הנכס

נשוא השומה 200/11830 חלקים בלתי מסוימים של חלקה מס׳ 467 בגוש 6048. החלקה בשטח של 11,830 מ״ר. החלקה בעלת צורה דמוית משולש, ממוקמת בשוליים המערביים של המתחם וגובלת ברחוב שמחה ארליך במערב.

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מתאר מקומית ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 596 מיום 23.4.1958.

התכנית מסווגת את החלקה באזור לרפרצליה וקובעת כי לא יותר כל פיתוח או בניה באזור זה אלא אם אושרה תחילה תכנית מפורטת או תכנית פרצליה אשר תחומיה יקבעו ע״י הוועדה המקומית בהסכמת הוועדה המחוזית.

6.1.2 תיקון מס׳ 3 לתכנית המתאר ח/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2434 מיום 7.5.1978.

התכנית חלה על שטח של כ-7,264 דונם. התכנית מסווגת את החלקה באזור לפרצליה בשלב ביצוע ב׳. האזור האמור כולל את מתחמי התכנון הבאים:

מתחם תכנון מ12-	מסווג ביעוד מגורים בשטח של 262 דונם ברוטו, מתוכם 42.4 דונם ביעוד לשצ״פ ו- 56.6 דונם ביעוד מבני ציבור. 1,572 יח״ד ניתן לבנות בצפיפות של 6 יח״ד לדונם ברוטו ו-1,834 יח״ד ניתן לבנות בצפיפות של 7 יח״ד לדונם ברוטו.
מתחם תכנון מ13-	מסווג ביעוד מגורים בשטח של 359 דונם ברוטו, מתוכם 58 דונם ביעוד לשצ״פ ו- 74.8 דונם ביעוד למבני ציבור.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

	2,154 יח״ד ניתן לבנות בצפיפות של 6 יח״ד לדונם ברוטו ו- 2,513 יח״ד ניתן לבנות בצפיפות של 7 יח״ד לדונם ברוטו.
מתחם תכנון מ14-	מסווג ביעוד מגורים בשטח של 82 דונם ברוטו, מתוכם 13.3 דונם ביעוד לשצ״פ ו- 74.8 דונם ביעוד מבני ציבור. 2,154 יח״ד ניתן לבנות בצפיפות של 6 יח״ד לדונם ברוטו ו-2,513 יח״ד ניתן לבנות בצפיפות של 7 יח״ד לדונם ברוטו.
	ביחס לכל אחד מהמתחמים נקבע תנאי כי תוספת היחידות מ-6 ל-7 תהיה בבניינים נפרדים שיאושרו ע״י הרשות המקומית למטרת שיכון זוגות צעירים. במתחמים מ12 ו-מ14 הותרו 2.3 מ״ר מסחר לכל יח״ד. שטח הדירות יקבע לפי 95 מ״ר שטח רצפות כללי.
אזור תעשיה-	בשטח של כ-400 דונם. שטח מגרש מינימלי 2,500 מ״ר. גובה הבניין 3 קומות או 12 מ׳. זכויות בניה 120% סה״כ.
מתחמים נוספים[1]-	אזור שייעודו טרם נקבע כ-120 דונם, שפ״פ מיוחד 78.8 דונם, שצ״פ, בנייני ציבור 186.5 דונם ודרכים פנימיות.

לא יינתן ע״י הועדה המקומית היתר בניה לבניה בתחום כל אחד ממתחמי התכנון המפורטים אלא בתנאי הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בגין אותו מתחם, שתאושר ע״י הועדה המחוזית וכן הכנת תכנית בינוי הקובעת, בין היתר, את מיקומם ואיתורם של השטחים למטרות ציבור.
תכנית הבינוי למתחם תכנון תקבע אזורי בניה בצפיפות שונה וגובה בניינים מ-1 עד 16 קומות.
הועדה המקומית תכין תכניות מפורטות כולל תכניות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לכל המתחמים הכלולים בשלב א׳ לא יאוחר משלוש שנים ממועד אישור תכנית זו. תחום שלב ב׳ יתוכנן ויפותח לאחר שיאושרו בועדה המחוזית תכניות מפורטות לגבי 60% משטח שלב א׳, ולאחר שהן נמצאות בשלבי ביצוע, כולל הבניה והפיתוח לצרכי ציבור.
כל בעלי הזכויות הנכנסות בתחום שלב ב׳ יקבלו את זכויותיהם היחסיות היוצאות עפ״י תכנית מפורטת שתחול על כל שטח שלב ב׳ ושתכלול איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. הועדה המקומית תכין את התכנית המפורטת לא יאוחר משמונה שנים ממועד אישור תכנית זו. הזכויות היוצאות יינתנו במקומות שאינם מסומנים בתכנית זו כמיועדים לשטח ציבורי פתוח או אזור לבנייני ציבור.

[1] בהתאם ללוח השטחים בתכנית ועפ״י הערכה גסה ביחס למתחמים לגביהם לא קיים פירוט.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6.1.3 תכנית מפורטת מס' ח/266 - קרית דוד בן גוריון

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2547 מיום 28.6.1979

התכנית חלה על שטח של כ- 690 דונם. מטרת התכנית תכנון שכונת קרית בן גוריון ע"י התווית דרכים, קביעת מגרשים למוסדות ציבור ושצ"פ, חלוקת השטח לאזורים והוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

חלקה 467 ממוקמת בשוליים המזרחיים של התכנית ומסווגת כשטח לתכנון בעתיד. בתקנון התכנית לא נקבעו כל הוראות ביחס לאזור זה.

6.1.4 תמ"א 2/4 - נמל תעופה בן גוריון

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4525 מיום 25.5.1997

התכנית קובעת הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. סביבת החלקה כלולה בתחום נתיב טיסה, במתחם רעש מטוסים מר"מ 2 לגביו קובעת התכנית כי לא תאושר בו תכנית הכוללת תכנון לייעוד חדש, בין היתר למגורים. לא תאושר תכנית מפורטת או תכנית ובה תכנון מחודש לייעוד מאושר, אלא בתנאי של שמירה על ההיקף הקיים של שטחים עיקריים עבור כל ייעוד מאושר ובתנאי של בניה אקוסטית.

6.1.5 תמ"א 35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה לפיתוח ולשימור

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5474 מיום 27.12.2005

מטרת התכנית, בין היתר, מתן מענה תכנוני לצרכי הבניה והפיתוח של מדינת ישראל תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור ועידוד הכנתן של תכניות מתאר ומסמכי מדיניות וכן מעקב ובקרה על תהליכי הפיתוח והשימור.

התכנית מסווגת את החלקה וסביבתה בתחום מרקם עירוני.

6.1.6 תמ"מ 5 - תכנית מתאר מחוזית למחוז תל אביב

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6077 מיום 15.4.2010.

מטרות התכנית, בין היתר, לייעד שטחים לפיתוח אזורים עירוניים בדגש על שילוב שימושים, כגון: מגורים, מרכז עסקים ראשי מטרופוליני ואזורי תעסוקה אחרים. קביעת תנאים לתכנון ופיתוח שטחים אלו והתאמתם לצרכי אוכלוסייה שונים, תוך שמירת האיזון בניהם. יעוד שטחים פתוחים לסוגיהם השונים וקביעת הוראות לשימורם ופיתוחם, ושמירה על נגישותם לציבור הרחב. קביעת הנחיות, הוראות ותנאים לעריכה ואישור של תכניות מתאר מקומיות.

התכנית מסווגת את החלקה וסביבתה באזור עירוני בדגש מגורים ולשטח פארק עירוני ראשי.

6.2 מצב חדש

תכנית מס' ח/500 - דרום חולון

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7668 מיום 9.1.2018 ובעיתונות ביום 10.1.2018.

התכנית חלה על שטח של כ- 4,081 דונם. מטרות התכנית, בין היתר, פיתוח אזור דרום חולון ושילובו בתכנון העירוני והמטרופוליני הכולל, כל זאת תוך התאמת ייעודי ושימושי קרקע

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לפריסת הבניה, מיקומה וגובהה בהתאם להגבלות בניה הנובעות מתמ"א 2/4 וכן מיקום והתאמת שימושי הקרקע המטרופוליניים לתמ"מ 5.

התכנית קובעת בין היתר:

סך היקף הבניה- כ- 12,900 יח"ד להקצאה בחלוקה חדשה וכן כ- 930,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה לסוגיה, כולל מסחר וייעודים רב תכליתיים. כ- 2,000 יח"ד מתוך יח"ד תהיינה קטנות, בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד. זכויות הבניה למגורים ולתעסוקה לסוגיה, יוקצו לכל בעל קרקע במסגרת תכניות מפורטות שיכללו חלוקה חדשה. בנוסף עד כ- 800 יח"ד לצורך עידוד בסיוע בסילוק מטרדים ובפינוי פולשים ומחזיקים וכן כ- 175,000 מ"ר עיקרי לבנייני ציבור.

התפלגות יח"ד- (עד כ- 13,700 יח"ד)- כ- 1,300 יח"ד בבניה שאינה גבוהה. כ- 12,400 יח"ד בבניה גבוהה, מתוכה כ- 3,800 יח"ד למגורים ביעודים מעורבים.

הוראות לשלבי תכנון- קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות למתחמים אשר תכלולנה איחוד וחלוקה מחדש. תנאי לאישור תכנית מפורטת ראשונה מכוחה של תכנית זו יהיה אישור הועדה המחוזית לתכנית שתכלול חלוקה של שטח התכנית למתחמים לאיחוד וחלוקה, או אישורו של תשריט הכולל חלוקה של שטח התכנית בד בבד עם התכנית המפורטת הראשונה. תכנית המתחמים תקבע חלוקת זכויות בניה בין המתחמים, תנאים למימוש הזכויות בכל מתחם והוראות לביצוע איחוד וחלוקה. בהקצאת הזכויות במסגרת החלוקה החדשה, יראו תכנית זו והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה, כרצף תכנוני אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו, ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.

הוראות לתכנית עיצוב - קביעת הוראות להכנת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לפארק החולות בשלמות. תנאי למימוש של מעל 70% מזכויות הבניה בתכנית זו יהיה פיתוח מלא של פארק החולות.

הוראות פינוי- קביעת הוראות לפינוי שלושה מוקדים (אתר הפסולת, בית המטבחיים ושכונת מולדת), לשם יצירת קרקע פנויה וקביעת תוספת של עד 800 יח"ד, לצורך עידוד בסיוע בסילוק מטרדים ופינוי פולשים.

הוראות נוספות- קביעת שטח חלופי לקרית ספורט מטרופולינית. קביעת הנחיות לשימור דרך הבטחון והאתרים ההיסטוריים הנלווים לה. קביעת דרכי גישה חדשות. קביעת שימושים ותכליות לייעודי הקרקע. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושלבים

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

והתניות לביצוע. קביעת תנאים לתכנון ופיתוח תשתיות וקביעת הוראות לאיכות הסביבה.

התכנית קובעת את הייעודים הבאים:

ייעוד	שטח קרקע בדונם	שטח בניה עיקרי במ"ר	הוראות בניה
מגורים א'	314.637	234,000	כ-1,300 יח"ד[2]. 2 קומות וחדר גג/עליית גג וקומת מרתף. בבניה מטיפוס גן/גג עד 3 קומות וחדר/עליית גג. תכסית 40%.
מגורים ג'	362.838	930,000	כ-8,600 יח"ד[3]. גובה עד 20 קומות. בשורה הקרובה לשצ"פ עד 6 קומות. תכסית 40%. 4 קומות מרתף.
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	75.562	216,500 בסה"כ, מתוכם 178,500 מגורים.	כ-1,700 יח"ד[3]. גובה עד 22 קומות. תכסית 50%. 4 קומות מרתף.
מגורים ומסחר	53.424	156,500 בסה"כ, מתוכם 126,000 מגורים.	כ-1,200 יח"ד[3]. גובה עד 20 קומות. תכסית 50%. עד 4 קומות מרתף.
מסחר ותעסוקה	193.240	515,000	עד 20 קומות. תכסית 50%. כמות חדרי המלון תקבע בתכניות מפורטות.
מבנים ומוסדות ציבור	322.418	175,000	הגובה ייקבע בתכנית מפורטת. תכסית 50%. מגרש מס' 330 מחליף את קרית הספורט בקרית מיכה.
מסחר, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	57.367	30,000	הוראות הבניה וכמות חדרי המלון יקבעו בתכניות מפורטות.
מגורים, פארק ומבנים ומוסדות ציבור	128.813	99,550 בסה"כ, מתוכם 94,550 מגורים.	כ-900 יח"ד[3]. גובה עד 22 קומות. 4 קומות מרתף. לפחות 50% מהשטח ייועד במסגרת המפורטות לפארק.
תעסוקה	168.079	300,000	תכסית 50%. יתר הוראות הבניה יקבע בתכניות מפורטות.
מתקנים הנדסיים	65.524		הבניה בהתאם לתכניות מפורטות.
תחנת תדלוק	2.992		לפי תכנית מפורטת ח/329.
שצ"פ	490.724		
פארק החולות	1,119.366	2,500	עד 2 קומות וקומת מרתף.

[2] צפיפות 4.33 יח"ד לדונם נטו.
[3] צפיפות 25 יח"ד לדונם נטו.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

בנוסף דרך מוצעת ומאושרת 713.036 דונם. מפגש דרך מסילה 0.669 דונם. מסילת ברזל מאושרת 12.486 דונם.

לא ניתן להוציא היתרי בניה מכח התכנית.

תנאי למימוש מעל 70% מזכויות הבניה יהיה פיתוח מלוא פארק חולות. פיתוח מעבר ל- 2,800 יח"ד ושטח של כ- 22,000 מ"ר עיקרי תעסוקה מותנה בעדכון בדיקה תחבורתית.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין חולון, העתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט, ביום 21 ינואר 2019, עולה כי חלקה 467 בגוש 6048, בשטח קרקע של 11,830 מ"ר. החלקה בבעלות מספר בעלים, בין היתר בבעלות מולטילנד בע"מ לה 353/4732 חלקים ובבעלות הראל נכסים והשקעות בע"מ לה 1059/4732 חלקים בחלקה.

7.2 הסכם מכר

עפ"י העתק הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 13 מאי 2018, נמכרו 200/11830 חלקים בלתי מסוימים מהמקרקעין תמורת סך של 700,000 ₪ כולל מע"מ. היטל ההשבחה ישולם על ידי הקונה.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה לפי שומת המשיבה	השבחה לפי שומת המבקשת
ח/500	25.1.2018	300,000 ₪	לא חלה השבחה

8.1 שומת הועדה המקומית - המשיבה

מצב חדש

ייעוד	מס' מגרש	כמות	שווי יח'	שווי
מגורים א'	100-118	1,300 יח"ד	2,000,000 ₪	2,600,000,000 ₪
מגורים ג'	119-121, 150-165, 172-175	8,600 יח"ד	800,000 ₪	6,880,000,000 ₪
מגורים, מסחר ומוסדות ציבור	250-255	1,700 יח"ד, 19,000 מ"ר	750,000 ₪, 4,000 ₪ למ"ר	1,351,000,000 ₪
מגורים, פארק ומוסדות ציבור	1100	900 יח"ד	780,000 ₪	702,000,000 ₪
מגורים ומסחר	200-204, 206	1,200 יח"ד, 30,000 מ"ר	750,000 ₪, 5,000 ₪ למ"ר	1,050,000,000 ₪
מסחר ותעסוקה	450-459	50,000 מ"ר, 465,000 מ"ר	5,000 ₪ למ"ר, 2,000 ₪ למ"ר	1,180,000,000 ₪
מסחר, תיירות ומוסדות ציבור	370	30,000 מ"ר	3,000 ₪	90,000,000 ₪
תעסוקה	400-403	300,000 מ"ר	2,500 ₪	750,000,000 ₪
סה"כ שווי כזמין				14,603,000,000 ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

שווי זכויות הבניה במצב החדש כזמינות	14,603,000,000 ₪
שטח המיועד להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה[4]	3,468.4 דונם אקו'
שווי מ"ר קרקע	4,210 ₪
מקדם דחיה (5 שנים, 6%) והפחתה עבור סילוק מטרדים	0.7
שווי מ"ר קרקע במצב החדש	**2,950** ₪

מצב קודם

ייעוד	כמות	שווי יח'	שווי
מגורים, יח"ד לזוגות צעירים ומסחר	4218 יח"ד, 703 יח"ד, 11,318 מ"ר	800,000 ₪, 700,000 ₪, 10,000 ₪	3,979,680,000 ₪
תעשייה	600 דונם	3,000,000 ₪	1,800,000,000 ₪
אחסנה	60 דונם	2,500,000 ₪	150,000,000 ₪
תעשיה עתירת ידע	180,000 מ"ר	2,000 ₪ למ"ר	360,000,000 ₪
אזור חקלאי	411,000 מ"ר	1,000 ₪	411,000,000 ₪
ייעודו טרם נקבע	201,400 מ"ר	1,000 ₪	201,400,000 ₪
שטח פרטי פתוח	78,800 מ"ר	1,150 ₪	90,620,000 ₪
חניוני משאיות ואוטובוסים	129,641 מ"ר	900 ₪	116,677,000 ₪
סה"כ שווי כזמין			7,109,377,000 ₪

שווי זכויות הבניה במצב הקודם כזמינות	7,109,377,000 ₪
שטח המיועד להיכלל בתכנית איחוד וחלוקה[5]	3,468.4 דונם אקו'
שווי מ"ר קרקע	2,050 ₪
מקדם דחיה (5 שנים, 6%) והפחתה עבור סילוק מטרדים	0.7
שווי מ"ר קרקע במצב הקודם במעוגל	**1,450** ₪

השבחה

שווי מ"ר קרקע במצב החדש	2,950 ₪
שווי מ"ר קרקע במצב הקודם	1,450 ₪
השבחה למ"ר קרקע	1,500 ₪
שטח קרקע נשוא השומה	200 מ"ר
השבחה במועד הקובע	**300,000** ₪

[4] מסך השטח הכלול בתכנית (4,081.2 דונם) נוכה שטח בייעוד צרכי ציבור (634.8 דונם) בתוספת קרקע המיועדת לחניוני משאיות ואוטובוסים (129.6 דונם) במקדם 0.17.

[5] מסך השטח הכלול בתכנית (4,081.2 דונם) נוכה שטח בייעוד צרכי ציבור (634.8 דונם) בתוספת קרקע המיועדת לחניוני משאיות ואוטובוסים (129.6 דונם) במקדם 0.17.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה במקרה הנדון. לביסוס טענתו הציג את התחשיב הבא:

מצב חדש

ייעוד	מס' מגרש	כמות	שווי יח'	שווי
מגורים א'	100-118	1,300 יח"ד	1,400,000 ₪	1,820,000,000 ₪
מגורים ג'	119-121, 150-165, 172-175	7,800 יח"ד בהתחשב בפינויים	800,000 ₪	6,240,000,000 ₪
מגורים, מסחר ומוסדות ציבור	250-255	1,700 יח"ד, 22,800 מ"ר	750,000 ₪, 2,500 ₪ למ"ר	1,247,000,000 ₪
מגורים, פארק ומוסדות ציבור	1100	900 יח"ד	800,000 ₪	720,000,000 ₪
מגורים ומסחר	200-204, 206	1,200 יח"ד, 18,300 מ"ר	700,000 ₪, 4,000 ₪ למ"ר	913,200,000 ₪
מסחר ותעסוקה	450-459	51,500 מ"ר, 556,200 מ"ר	4,000 ₪ למ"ר, 2,000 ₪ למ"ר	1,318,400,000 ₪
מסחר, תיירות ומוסדות ציבור	370	3,000 מ"ר, 27,000 מ"ר	4,000 ₪, 2,000 מ"ר	66,000,000 ₪
תעסוקה	400-403	360,000 מ"ר	2,000 ₪	720,000,000 ₪
סה"כ				13,044,600,000 ₪

שווי זכויות הבניה במצב החדש כזמינות	13,044,600,000 ₪
מקדם דחיה (10 שנים, 6%)	0.5584
הפחתה לגודל	0.9
שווי המתחם בשלמות במצב החדש	6,555,694,000 ₪
שווי הנכס נשוא השומה במצב החדש (200/3,468,444)	**378,019** ₪

מצב קודם

צפיפות בחלקה בהתאם לתכנית ח/266 (6.09 יח"ד לדונם[6] X 11.83 דונם)	72 יח"ד
שווי זכויות הבניה בחלקה בשלמות כזמינות (72 יח"ד X 800,000 ₪)	57,600,000 ₪
מקדם דחיה	0.5625
שווי הנכס נשוא השומה במצב הקודם (200/11,830)	**547,760** ₪

השבחה

שווי הנכס נשוא השומה במצב החדש	378,019 ₪
שווי הנכס נשוא השומה במצב הקודם	547,760 ₪
ירידת ערך	**169,741** ₪

[6] 4,200 יח"ד לשטח של 689.5 דונם.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9. דיון והכרעה בסוגיות המוסכמות והשנויות במחלוקת

9.1 שווי הנכס במצב החדש

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר קרקע במועד הקובע במצב החדש הוא 1,890 ₪. זאת באמצעות אומדן שווי כלל הייעודים הסחירים בתחום התכנית וחלוקתם בסך השטח הסחיר. הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה לתקופה בת 10 שנים בשיעור היוון 6% בגין הצורך בהכנה ואישור תכנית מפורטת.

גישה זאת עדיפה לשיטתו על פני גישת ההשוואה. לטענתו עסקאות המכר במתחם אינן משקפות שווי, זאת מאחר והן ספקולטיביות. יש טווח גדול של מחירים אין הומוגניות. ניתן להתרשם כי קיימת עליית מחירים ללא קשר להתקדמות התכנית. השוק מורכב מגורמים שקונים חלקים גדולים ומוכרים יחידות קטנות. מדובר במחיר להבדיל משווי.

השמאי הציג רשימה של נתוני עשרות עסקאות כפי שפורסמו באתר רשות המיסים, מרביתן נערכו לפני המועד הקובע וחלקן לאחר המועד הקובע. לטענתו ממוצע העסקאות לפני המועד הקובע וממוצע העסקאות לאחר המועד הקובע הינו בגבולות 1,940-1,990 ₪ למ״ר.

שמאי המשיבה אף הוא השתמש בגישה דומה. הפער בערכי הבסיס זניחים. הפער בין הצדדים נובע מתקופת הדחיה שהובאה בחשבון. מדובר בתכנית מורכבת החלה על שטח גדול ללא פיתוח, הכולל כמות עצומה של חלקות בשטח קטן יחסית ובבעלות במושע. השמאי הציג דוח של ועדת חקירה לגבולות העיר בת ים, משנת 2009, לפיו עירית חולון טענה שמימוש התכניות המפורטות יארך 15-10 שנים. לפיכך הדחיה הראויה היא לתקופה של 10 שנים ולא 5 שנים כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

יש להביא בחשבון כי בתכניות המפורטות צפויות הפרשות בשיעור של כ-30% לצורך מבני ציבור שכונתיים. בהתחשב בכך לא ניתן יהיה לתכנן בתים צמודי קרקע באזור מגורים א׳, שווי קרקע ליח״ד באזור זה צריכה לשקף זאת. אין להביא בחשבון 800 יח״ד הניתנות כפיצוי עבור הפינויים הדרושים. בנוסף, אומדן שווי שטח המשרדים והתעסוקה צריך לשקף את היצף השטחים בייעוד זה בעיר.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר קרקע במועד הקובע במצב החדש הוא 2,950 ₪. זאת באמצעות אומדן שווי כלל הייעודים הסחירים בתחום התכנית וחלוקתם בסך השטח הסחיר. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 30% המשקפת דחיה לתקופה בת 5 שנים בשיעור היוון 6% בגין הצורך בהכנה ואישור תכנית מפורטת ובגין סילוק מטרדים.

שמאי המשיבה הציג העתק של 10 חוזים שנערכו במתחם, להלן פירוט:

תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	תמורה בש״ח	מחיר למ״ר בש״ח	חבות בהיטל השבחה
6.5.18	6762/26	295	₪ 693,250	₪ 2,350	על הקונה
14.2.18	6045/412	670	₪ 1,390,000	₪ 2,075	על הקונה
15.3.18	6048/240	351.5	₪ 1,107,000	₪ 3,149	על המוכר
4.2.18	6735/46	362	₪ 710,000	₪ 1,961	על הקונה

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תאריך	גו״ח	שטח במ״ר	תמורה בש״ח	מחיר למ״ר בש״ח	חבות בהיטל השבחה
8.3.18	6745/214	178.5	₪ 517,650	₪ 2,900	על המוכר
25.4.18	6751/94	338	₪ 811,200	₪ 2,400	על הקונה
26.3.18	6761/61	260	₪ 674,700	₪ 2,595	על הקונה
25.4.18	6160/170	335	₪ 837,500	₪ 2,500	על המוכר
19.6.18	6762/52	526	₪ 1,052,000	₪ 2,000	על הקונה
14.6.18	6751/437	137	₪ 340,000	₪ 2,481	על המוכר

בשומת המשיבה גם פירוט של נתוני עסקאות כפי שפורסמו באתר רשות המיסים.
בדיון שהתקיים בפני ציין שמאי המשיבה כי בבחינת שווי מ״ר קרקע במצב החדש התבסס בעיקר על נתוני העסקאות האמורות המשקפות שווי של 3,000 ₪ למ״ר.
במספר שומות מכרעות שנערכו במתחם נקבע שווי במצב החדש בגבולות 2,400-2,550 ₪, זאת תוך בחינת נתוני עסקאות בהן היטל ההשבחה חל על המוכר מבלי להביא בחשבון עסקאות בהן הקונה נושא בהיטל ההשבחה. זאת ועוד נעשה ממוצע הכולל עסקאות עם מחירים נמוכים מאד שהיה מקום לנטרלם.
המבקשת מימשה חלקים בחלקה בשני הסכמי מכר לקונים שונים. ההסכמים משקפים שווי בסך 3,500 ₪ למ״ר קרקע בתוספת היטל השבחה. הנכס הנדון בשטח 200 מ״ר נמכר ביום 13.5.18 תמורת סך של 700,000 ₪. 150 מ״ר נוספים נמכרו ביום 10.5.18 תמורת סך של 525,000 ₪. בהתאם לשני ההסכמים האמורים היטל ההשבחה ישולם ע״י הקונים.
שמאי המבקשת מעריך את השווי במצב החדש לפי 1,890 ₪ למ״ר בהתעלם מהסכמי המכר שערכה המבקשת עצמה.

הכרעה

ככלל גישת ההשוואה הינה הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר כאשר יש בנמצא עסקאות רבות בעלות מאפיינים דומים לנכס הנישום. אומדן שווי השטח הסחיר בתכנית וגזירת החלק היחסי, מצריך שימוש בהנחות ומקדמים שונים אשר הופכים גישת חישוב זו לפחות מהימנה. מדובר בתכנית בשטח גדול יחסית הכוללת יעודים שונים, שלבי תכנון והוראות פינוי פולשים ומחזיקים. העסקאות שנעשו במתחם לאחר אישור התכנית משקפות את תגובת השוק לאישור התכנית על הוראותיה וציפיותיו ביחס לדחייה הנדרשת להכנת תכניות איחוד וחלוקה. יצוין כי בכל השומות המכרעות אשר נערכו במתחם נעשה שימוש בגישת ההשוואה לצורך אומדן שווי הנכס במצב החדש.
מצאתי כי קיים מספר לא מבוטל של עסקאות בהן היטל ההשבחה חל על המוכר, בחרתי להתבסס עליהן בקביעת השווי. עסקאות בהן עפ״י תנאי ההסכם, הקונה הוא הנושא בהיטל ההשבחה, מגלמות אי וודאות ביחס לגובה היטל ההשבחה. העסקה בנכס הנדון קובעת כי היטל ההשבחה ישולם ע״י הקונה לפיכך לא הובאה בחשבון. יצוין כי התמורה שהתקבלה בנכס הנדון מצויה בטווח הגבוה של העסקאות (3,500 ₪ למ״ר קרקע והיטל השבחה על הקונה), אף מעל ממוצע העסקאות במתחם בהן היטל ההשבחה חל על המוכר. בקביעת אומדן השווי לצורך

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

היטל השבחה יש להעריך את שווי השוק הראוי, דהיינו את הערך שישקף מפגש רצונות רחב של קונים מרצון ממוכרים מרצון בשוק חופשי.

להלן נתוני עסקאות בהן עפ"י תנאי ההסכם היטל ההשבחה חל על המוכרים:

תאריך	גו"ח	שטח נמכר במ"ר	תמורה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
27.2.18	6751/53	168.5	₪ 360,000	₪ 2,136
8.3.18	6745/214	178.5	₪ 517,650	₪ 2,900
15.3.18	6048/240	351.5	₪ 1,107,000	₪ 3,149
25.4.18	6160/170	335.0	₪ 837,500	₪ 2,500
25.4.18	6757/187	108.0	₪ 200,000	₪ 1,852
14.6.18	6751/437	137.0	₪ 340,000	₪ 2,481
14.6.18	6755/355	101.25	₪ 220,000	₪ 2,173
15.7.18	6721/437	120.0	₪ 314,000	₪ 2,617
15.7.18	6751/266	170.0	₪ 440,000	₪ 2,588
9.8.18	6045/392	666.0	₪ 1,250,000	₪ 1,877
15.8.18	6751/132	472.0	₪ 1,227,200	₪ 2,600
21.11.18	6745/95	345.0	₪ 900,000	₪ 2,609
31.12.18	6752/235	166.0	₪ 430,000	₪ 2,590
שווי מ"ר קרקע בממוצע				₪ 2,467

להלן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות במתחם:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר קרקע
שושי שרביט	6045/392	₪ 2,400
דוד טיגרמן	6053/164	₪ 2,500
אלי כהן	6734/238	₪ 2,500
דורית פריאל	6734/111	₪ 2,400
בועז קוט	6735/99	₪ 2,500
עומר סרחאן	6738/125	₪ 2,550
שלומי יפה	6751/266	₪ 2,400
יעקב פז	6734/164	₪ 2,500
אלי כהן	6755/355	₪ 2,500
נורית ג'רבי	6752/94,97,99,100	₪ 2,500
גיל הרצברג	6751/343	₪ 2,700
ארז כהן	6761/72	₪ 2,400
גד נתן	6751/132	₪ 2,500
משה נדם	6761/120	₪ 2,750

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לאור האמור, אני קובעת כי שווי מ״ר קרקע במצב החדש הוא 2,500 ₪.

9.2 שווי הנכס במצב הקודם

טיעוני המבקשת

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ״ר קרקע במועד הקובע במצב הקודם הוא 2,730 ₪. זאת לפי צפיפות של 6.09 יח״ד לדונם ברוטו. הובאה בחשבון הפחתה לדחיה במקדם 0.5625 בגין הצורך בהכנה ואישור תכנית מפורטת. בדוח חקירת גבולות העיר בת ים, נאמר כי היקף זכויות הבניה נועד לקיים החזר זכויות לתכנית ח/1 תיקון 3, לפי 6 יח״ד לדונם. חזקה שהציפיות יהיו בהתאם לפרשנות הוועדה את התכנית. זאת ועוד, תכנית ח/266 פורסמה ברשומות כשנה אחרי תכנית ח/1 תיקון 3. מכאן שהייעוד הקובע הוא בהתאם לתכנית ח/266.

יש להביא בחשבון שהחלקה צמודה לשכונת קרית בן גוריון מכאן ששוויה גבוה יותר מחלקות שממוקמות בחלקים המזרחיים של המתחם.

מגבלות תמ״א 2/4 חלות על חלק קטן משטח החלקה.

טיעוני המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר קרקע במועד הקובע במצב הקודם הוא 1,450 ₪. זאת באמצעות אומדן שווי כלל הייעודים הסחירים לשיטתו בתחום ״רפרצליה שלב ב״ בתכנית ח/1 תיקון 3. הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 30% המשקפת דחיה לתקופה בת 5 שנים בשיעור היוון 6% בגין הצורך בהכנה ואישור תכנית מפורטת ובגין סילוק מטרדים.

במצב הקודם חלות על החלקה תכנית ח/1 תיקון 3 ותכנית ח/266. ייעוד החלקה בשתי התכניות הוא ״אזור שייעודו טרם נקבע״. שתי התכניות אושרו באותה תקופה וע״י אותו מוסד תכנון. הערכת שמאי המבקשת את שווי המצב הקודם בהתאם לזכויות עפ״י תכנית ח/266 אינו סביר. בתכנית ח/266 אין כל התייחסות לחלקה בתקנון התכנית ובטבלת ההקצאות שהתכנית כוללת. ניתן להסיק כי כוונת המתכנן הייתה שהחלקה תשתתף באיחוד וחלוקה שייערך עפ״י הוראות תיקון 3 לפי סל הזכויות של ״שלב ב״ בתיקון 3.

אין מקום לטענת שמאי המבקשת כי יש להסתמך על עמדת הוועדה המקומית שניסתה להביא להגדלת הצפיפות במתחם, עד כדי בקשה לשינוי גבולות העיר. שכן, תכנית ח/1 תיקון 3 ותכנית ח/500 הן תכניות בסמכות ועדה מחוזית. זאת ועוד, משאושרה תכנית מסמכיה מחייבים, מעמדם הוא של חקיקת משנה. עיון במסמכים שאינם סטטוטורים יכול לסייע במקרים בהם חסר מידע. בתכנית ח/1 תיקון 3 פירוט נרחב הכולל ייעודים, שטחי קרקע לכל ייעוד וזכויות בניה מפורטות לכל תחום שלב ב׳. זאת ועוד, בבחינת השווי במצב הקודם יש להתעלם מהמצב החדש, לפיכך אין להביא בחשבון את הדוחות והפרוטוקולים אליהם הפנה שמאי המבקשת.

טענת שמאי המבקשת כי במצב הקודם מוקנות זכויות של 25,000 יח״ד (6 יח״ד לדונם) היא חסרת בסיס. חטיבת הקרקע נכללת בתמ״א 2/4 בתחום ״נתיב טיסה״ עליו חלות מגבלות לבניית מגורים. מגבלות שיושמו בתכנית ח/500, דהיינו בניה למגורים בשולי המתחם בלבד. בתכנית התאפשרה תוספת של יח״ד בעיקר באמצעות שינוי ייעוד המתחמים המערביים (״מתחם היובל״ ומתחם ״קרית הספורט״) משטחי ציבור וספורט, בנייני ציבור ומתקנים הנדסיים למתחמי מגורים בבניה גבוהה. לא ניתן היה לצפות ששני המתחמים הגדולים האמורים יכללו באיחוד וחלוקה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

הכרעה

בבחינת שווי הנכס במצב הקודם לא ניתן להסתמך על עסקאות מכר שנערכו טרם אישור התכנית, שכן הן הושפעו מציפיות ספציפיות לאישורה.

אני סבורה כי יש לדחות את טענת שמאי המבקשת שיש לראות בהוראות תכנית ח/266 את הבסיס לקביעת השווי במצב הקודם וכן את טענתו כי שווי מ״ר קרקע בחלקה גבוה יותר משווי מ״ר קרקע בחלקות שממוקמות בחלקים המזרחיים של המתחם. תכנית ח/266 כוללת אמנם בתחומה את החלקה, ברם מייעדת אותה לשטח לתכנון בעתיד, מבלי לקבוע הוראות כלשהן ביחס לייעוד זה. החלקה כלולה כאמור גם בתכנית ח/1 תיקון 3 המסווגת אותה באזור לפרצלציה בשלב ביצוע ב׳ (מרבית שטח החלקה באזור שייעודו טרם נקבע והיתרה בייעוד שצ״פ). הליכי התכנון של שתי התכניות קודמו במקביל[7]. יש להניח כי ציפיותיו של קונה סביר ביחס לחלקה לא היו שונות מציפיותיו ביחס ליתר החלקות הכלולות באזור שייעודו פרצלציה בשלב ביצוע ב׳, זאת בכל הנוגע לזכויות עתידיות בהקצאה ולדחייה הצפויה.

יצוין כי סקירת נתוני העסקאות אשר פורטו בסעיף הקודם מעלה כי אין פערים מובהקים אותם ניתן לייחס למיקום היחסי של החלקות במתחם.

לאור האמור, אני בדעה כי הבסיס לקביעת השווי במצב הקודם הוא תכנית ח/1 תיקון 3.

לא קיבלתי את טענתו של שמאי המבקש שיש להביא בחשבון ציפיות שנבעו לכאורה מפרוטוקולים של דיונים בהם הייתה כוונה להשפיע על הזכויות בתכנית ח/500. את ההשבחה יש לבחון בהסתמך על מסמכי התכנית המאושרת.

מאחר שבתכנית ח/1 תיקון 3 התייחסות שונה לשלב א׳ ולשלב ב׳ בהיבטים שונים. יש להביא בחשבון את הוראות התכנית ביחס לשלב ב׳ בלבד. שטח הקרקע הכלול בשלב ב׳ הוא כ-2,600 דונם ברוטו.

בשומות מכרעות שנערכו לנכסים המהווים גו״ח 6751/183 ו- 6761/72 נבחן היחס של מספר יח״ד האקוויוולנטיות בשני מצבי התכנון ונמצא כי מספר יח״ד האקו׳ הצפויות במצב הקודם הוא כ-2.58 יח״ד בעוד שבמצב החדש הוא כ-4.25 יח״ד. דהיינו, במצב הקודם כ-60% ממספר יח״ד האקוויוולנטיות במצב החדש לדונם ברוטו.

שמאי המבקשת חלק על ערכי השווי אותם קבע שמאי המשיבה לחלק מהיעודים במצב החדש. בשומת המבקשת הוערכו זכויות הבניה במתחם במצב החדש כזמינות, בסכום הנמוך בכ-6% מהערך שנקבע בשומות המכרעות האמורות. שיעור המצוי בטווח הטעות.

יצוין כי מגבלות הנובעות מרעש מטוסים קיימות בשני מצבי התכנון. זאת ועוד שימוש בגישה האמורה לאומדן השווי במצב הקודם מביאה בחשבון רק את שטח הקרקע הכלול במצב הקודם.

בשני מצבי התכנון נדרשות תכניות מפורטות הכוללות הוראות איחוד וחלוקה, בהן צפויה הפרשה לצרכי ציבור. יחד עם זאת, כטענת שמאי המבקשת, תכנית ח/500 כוללת הוראות להן השפעה על תקופת הדחיה הצפויה. הוראות אשר לא קיימות בתכנית ח/1 תיקון 3. הוראות אלו

[7] הועדה המקומית החליטה להעביר לאישור הוועדה המחוזית את שתי התכניות בישיבתה מס׳ 2/75 מיום, 11.5.1975, זאת כפי שעולה מהחותמות על גבי התקנון של כל אחת מהתכניות.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

עוסקות בפינוי שכונת מולדת, הר הפסולת ובית המטבחיים. הדחיה הנוספת מוערכת בתקופה של 3 שנים בשיעור היוון 5% (מקדם 0.86).

יוצא שיש להביא בחשבון מקדם 0.7 (0.6/0.86) במצב הקודם ביחס למצב החדש.

לפיכך, אני קובעת כי שווי מ״ר קרקע במצב הקודם הוא 1,750 ₪.

10. תחשיב ההשבחה

שווי מ״ר קרקע במצב החדש	2,500 ₪
שווי מ״ר קרקע במצב הקודם	1,750 ₪
השבחה למ״ר קרקע	750 ₪
שטח קרקע נשוא השומה	200 מ״ר
השבחה במועד הקובע	**150,000 ₪**

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
500/ת	25.1.2018	150,000 ₪	75,000 ₪

הערכים לעיל יוצמדו מהמועד הקובע עפ״י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה 1965. בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

12. ריבית פיגורים

בתאריך 13.5.18 מימשה המבקשת את זכויותיה בנכס במכר. בתאריך 4.11.18 הונפקה למבקשת דרישה לתשלום היטל השבחה לה צורפה שומת ההשבחה. דרישת התשלום כללה הפרשי הצמדה וריבית פיגורים ממועד המכר ועד להנפקת השובר.

לטענת שמאי המבקשת היא דיווחה על הסכם המכר למשיבה בחלוף 30 יום ממועד חתימתו.

נתבקשתי ע״י שמאי המבקשת להפעיל את סמכותי מכח סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולקבוע ביטול חיוב ריבית הפיגורים בגין התקופה אשר בין מועד הדיווח להנפקת השובר.

ריבית פיגורים כוללת רכיב עונשי ומהווה אמצעי להרתעת נישומים מלחמוק מחובתם לתשלום היטל ההשבחה עם מימוש זכויותיהם. אני סבורה כי אין הצדקה לחייב את המבקשת בריבית פיגורים לאחר מועד הדיווח. בקשת שמאי המבקשת בעניין זה מתקבלת.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com