נאוה סירקיס - שמאית מקרקעין M.sc.
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך : 23.1.2012

סימוכין : 7-181 + 7-175

בענין : **1. דרור קולטון ואסתר דויטש**
ע"י ב"כ זאב ברא"ז, עו"ד
ע"י השמאי אלון ראובני

2. רילינה בר-לוי וחמוטל סער
ע"י ב"כ נדב סער, עו"ד
ע"י השמאית אורית שפט **<u>מבקשים</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה
השמאי שאול לב **<u>משיבה</u>**

שומה מכרעת

רח' בר כוכבא (פינת רח' אורלוב זאב) ורח' ימיני דב פתח-תקווה
חלקה 90 (ת"ח 3-1) + חלקה 91 בגוש 6361

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון.

2. מועד קובע לעריכת השומה עפ"י הלכת פמיני (רע"א 4217/04) :

<u>תכניות</u>	**<u>מועד קובע</u>**
פת/1273	2.7.1986
פת/2/2000	21.9.1987
פת/7/1268	15.8.1991
פת/2000	29.5.1992
פת/מק/2000 ד'	26.2.1997
פת/2000 א'	13.5.1999
פת/מק/1/ד/2000	27.10.2000
מח/113	24.11.2000
פת/10/1256	19.9.2007
פת/71/1268	14.7.2009

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

3. מסמכים שנמסרו

עמדת הועדה: דרישה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 28.7.2010, שנערכה ע"י שאול לב, שמאי מקרקעין.

עמדת המבקשים:
1. מטעם דרור קולטון ואסתר דויטש, נערכה "שומה אחרת" מתאריך 15.11.2010, ע"י אלון ראובני, שמאי מקרקעין.
2. מטעם רילינה בר-לוי וחמוטל סער, נערכה "שומה אחרת" מתאריך 5.12.2010, ע"י אורית שפט, שמאית מקרקעין.

מסמכים נוספים:

מהועדה:
1. תגובה ל"שומה אחרת" מתאריך 20.12.2010.
2. מכתב פניה לועדה מכונס הנכסים+הסכם מכר.
3. תגובה לפרוטוקול מיום 24.1.2011, בצרוף תקן 15 של הועדה לתקינה שמאית.

מהמבקשים:
1. עו"ד נדב סער מסר את המסמכים הבאים:-
   - בש"א 170627/08, א.פ.צ השקעות בע"מ נ. ועדה מקומית לתכו"ב ת"א.
   - בש"א 169087/07, ברקן נכסים בע"מ נ. ועדה מקומית לתכו"ב בת- ים.
   - ת"א 9224/07, הפטריארך היווני אורתודוכסי ואח' נ. ועדה מקומית לתכו"ב ירושלים.
2. השמאית שפט שלחה בתאריך 2.1.2011, הערות לפרוטוקול בצרוף המסמכים:-
   - חוזי שכירות במרתף ובבית המגורים.
   - רשיון בניה 1843, ותיק בנין 3400.
   - הסכם רכישה + תיק בית משותף.
3. בתאריך 31.1.2011 שלחה השמאית שפט פרסום בדבר ההפקעה.
4. תכתובת מהשמאי ראובני, מתאריכים 9.12.2010 ו-20.12.2010, בצרוף פסקי דין, תקנון תכנית פת/71/1268 והודעה מתאריך 29.12.09 בדבר הארכת ההכרזה למתחמי בר כוכבא ושלום אש.
5. מינוי כונס נכסים (תיק בימ"ש השלום פ"ת ת.א. 00189/01).

4. מועדים

נערכו דיונים בתאריכים 26.12.2010 ו- 18.1.2011, בהם נכחו נציגי הצדדים-
מטעם המבקשים - עו"ד נדב סער והשמאים, אלון ראובני ואורית שפט.
מטעם המשיבה - השמאי אליעזר אריאלי, ממשרד שאול לב.
פרוטוקול הדיונים נשלח לצדדים בתאריכים, 29.12.2010 ו- 19.1.2011.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 21.11.2011.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

5. זכויות משפטיות

חלקה 90 בגוש 6361 : שטח חלקה רשום : 738 מ"ר.
החלקה רשומה בפנקס בתים משותפים וכוללת 8 חלקות משנה.

חלקות משנה	**ת"ח 1**	**ת"ח 2**	**ת"ח 3**
תאור	מרתף	חנות	חנות
שטח	80.37 מ"ר	25.4 מ"ר	24.19 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	80/438	127/438	126/438
צמידות (ת"ח 2+1) *	גג 203.41 מ"ר		
	שרותים 1.24 מ"ר		
	חדר מדרגות 21.94 מ"ר		

---

* עפ"י הסכם מיוחד מתאריך 1.3.1962 המצוי בתיק בית משותף.

הערות :

- רשומה הערה מתאריך 6.9.1998, לפי פקודת הדרכים לטובת מדינת ישראל.
- רשומה הערה מתאריך 5.10.2009, לפי סע' 5 ו-7 לטובת הועדה המקומית פ"ת (י.פ. 5972). ההודעה מתייחסת להפקעות בחלקה 89- 314 מ"ר ובחלקה 90- 391 מ"ר.
- בתאריך 11.2.2010 פורסמה הודעה ברשומות (י.פ. 6062) לפיה הועדה חוזרת מכוונתה להפקיע חלק מקרקע הנ"ל (בחלקה 89- 246 מ"ר ובחלקה 89- 306 מ"ר).
  הודעה זו לא רשומה בנסח הרישום.

חלקה 91 בגוש 6361 : החלקה רשומה בפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה.
שטח חלקה רשום : 544 מ"ר.

בעלויות:

בתתי חלקות מס' 1-3 בחלקה 90 ובחלקה 91, רשומות הזכויות ע"ש הבעלים הבאים :-

	החלק בנכס
דויטש (קולטון) אסתר	2/10 חלקים
בר לוי (קולטון) רילנה	3/10 חלקים
בר לוי (קולטון) חמוטל	25/100 חלקים
קולטון דרור	25/100 חלקים

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

6. תאור הנכס והסביבה

נשוא הערכה הן שתי חלקות סמוכות מס' 90 ו-91 בגוש 6361 הממוקמות באזור התחנה המרכזית הישנה של העיר פתח תקווה.
המיקום הוא על צירי תנועה ראשיים, וכיום מתוכנן בהם תוואי רכבת הפרברים.
סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים, מסחר, מלאכה ובתי מגורים ותיקים.

חלקה 90: ממוקמת בפינת הרחובות הראשיים בר כוכבא ואורלוב זאב.
שטח החלקה 738 מ"ר, בתחומה בנוי מבנה חד קומתי, שנבנה בראשית שנות השישים.
במבנה שורת חנויות ומרתף חלקי, חלקן סגורות ואינן פעילות.
מצב התחזוקה במבנה ירוד.
למבקשים זכויות בשתי חנויות קיצוניות במבנה בשטח 25.4 מ"ר כ"א וכן בקומת מרתף, ששטחה 80.37 מ"ר.
הגישה לקומת מרתף מצויה בעורף הבנין (בנוי חדר מדרגות פנימי).

חלקה 91: ממוקמת בעורף והכניסה אליה מהרחוב הצדדי, ימיני דב.
שטח החלקה 544 מ"ר, בתחומה בנוי מבנה חד קומתי ותיק, מקורה בגג רעפים, אשר ניבנה במחצית שנות הארבעים.
המבנה משמש כגן ילדים, בחצר מתקני שעשועים ומסביב לחלקה גדר.
שטח הבית 95.34 מ"ר.

נתוני רישוי:

חלקה 90:	רשיון מס' 3522 -	מתאריך 17.1.1952 ושינוי מתאריך 16.10.1960. להקמת מבנה בן קומה אחת בשטח 231.15 מ"ר מעל מרתף בשטח 123.5 מ"ר. המבנה בן 5 חנויות, מטבח, 4 חדרי שרות.
חלקה 91:	רשיון מס' 1834-	מתאריך 1.7.1946, להקמת בית דירה, בן 3 חדרים, מטבח ו-2 חדרי שרותים. (בחצר מסומן מבנה עזר). שטח בנוי 95.34 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

7. תכנון

עפ"י מידע תכנוני מעירית פתח תקווה התכניות הרלוונטיות החלות בשטח הן :-

מצב תכנוני קודם

תכנית	מתן תוקף	י.פ.	תאור	
פת/648	4.9.1969	1548	חלקה 90	יעוד : אזור מלאכה (תעשיה קלה). בינוי : 40% בשתי קומות. בחזיתות החלקה מסומנות רצועות קרקע ל- "דרך חדשה או הרחבת דרך". יעוד : אזור מגורים ב'. בינוי : 25% ב- 3 קומות על עמודים. בחלק הצפוני בחלקה מסומנת "דרך חדשה".
			חלקה 91	
פת/3/1002 ב'	20.5.1971	1722	מגורים ב'	מגרש מינמלי : 650 מ"ר. בינוי : 25% בקומה. קומת עמודים מפולשת : 60% כולל מדרגות. מס' קומות : 2 או 3. בשומת הועדה מצוין כי הועדה נהגה לאשר מרפסות בשעור 25% מהשטח הבנוי.
			מלאכה	מגרש מינמלי : 600 מ"ר. בינוי : 40% בקומה. במגרשים בשטח 600-1,000 מ"ר - 2 קומות.
פת/3/1002 ד'	31.5.1973	1922	חלקה 91	ב"אזור מגורים ב" (חלקה 91) שיעורי הבניה, 27.5% לקומה. סגירת מרפסות השירותים והמטבח לא יחושבו באחוזי בניה. אחוזי הבניה במגרשים הגובלים ברח' אורלוב יכללו רצועת קרקע ברוחב 2.5 מ'.
פת/10/1002	23.1.1975	2085		ב"אזור מגורים ב" (חלקה 91) צפיפות דיור עד 12 יח"ד לדונם. לועדה אפשרות לתת היתרי בניה במגרשים ששטחם קטן משטח מגרש מינימלי לפי תוכנית המתאר, ובלבד שהמגרשים כלוליים בתכניות מפורטות בנות תוקף.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

מצב תכנוני חדש

תכנית	מתן תוקף	י.פ.	תאור
פת/1273	17.6.1986	3347	בנית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר (כולל מדרגות פנים). גובה חלל החדר עד 2.5 מ"ר. בבניינים חדשים שבניתם תאושר לאחר מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות.
פת/2/2000	6.9.1987	3478	תכנית מרתפים מותרת לפי קווי בנין ולחניה תת קרקעית בקו בנין 0 (באישור השכן). בבתי מגורים-שטח מרתף לפי 3 מ"ר ליח"ד, לא כולל מקלט, חניה ומתקנים טכניים. בבתים צמודי קרקע- שטח מרתף- 50 מ"ר.
פת/7/1268	31.7.1991	3908	התכנית כוללת הוראות אחוד וחלוקה "גוש B". השטח המסומן לאחוד וחלוקה תוכן תכנית מפורטת. שטח המתחם 2,502 מ"ר וכולל את חלקות 92-89 ו-96. שטח מסחרי – 1,425 מ"ר והיתר (1,077 מ"ר) מיועד ל"דרך". הוראות בניה באזור מסחרי: אחוזי בניה: 115%. קומת קרקע- 25% בשימוש למסחר. 3 קומות - 33% לקומה בשימוש למשרדים. שימושים: מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומות. המבנים בחלקות 92-90, מסומנים להריסה.
פת/2000	14.5.1992	4004	הוראות בניה ב"אזור מסחרי כלל עירוני". קומת קרקע- 25% בשימוש למסחר. 3 קומות - 33.3% לקומה בשימוש למגורים. באזור כלל עירוני יותרו שימושים של בנייני מגורים, מוסדות ציבור, הארחה ומלונאות ועוד.
פת/2000 ד'	11.2.1997	4490	ב"אזור מסחרי" יותר ניוד זכויות בניה מקומה לקומה, ללא הגדלת זכויות הבניה וללא חריגה מקווי בנין תכסית.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

תכנית	מתן תוקף	י.פ.	תאור
פת/2000 א'	28.4.1999	4745	ב"אזור מסחרי" יותרו 3 קומות מרתף בקונטור המגרש. 50% מהמרתף העליון ישמשו כמחסנים עבור הקומה שמעליו וכתוספת לשטח העיקרי. חדרים על הגג - בשטח עד 60 מ"ר.
פת/מק/2000ד1	12.10.2000	4926	תותר באזור מסחרי בנייה בקיר משותף (תכנית בינוי).
מח/113	9.11.2000	4932	תכנית תוואי מסילת רכבת הפרברים. התכנית מסמנת את תוואי המסילה לאורך רח' בר כוכבא וכן מתוכננת תחנת רכבת אורלוב בצד הצפון מזרחי של המתחם.
פת/10/1256	4.9.2007	5713	בתכנית מסומנת חלק מחלקה 90 לדרך ולתוואי תת קרקעי של הרכבת הקלה.
פת/71/1268	29.6.2009	5971	התכנית חלה על שטח של 15,110 מ"ר ומטרתה התחדשות עירונית. מקרקעי המבקשים כלולים במגרש חדש מס' 3004, הכולל חלק מחלקות 89-92,96,97. שטח מגרש 3004 : 1,656 מ"ר. יעוד : דיור משולב במסחר. בינוי : מסחר 850 מ"ר + דיור מוגן/משרדים 6,350 מ"ר, 10 קומות, 100 יח"ד. • שטחי דיור מוגן ניתן יהא להמיר למשרדים, בתנאי שתוגש פרוגרמה לועדה, כי יש ביקוש למשרדים. • לצורך מתן היתרים מחולקת התכנית לשני מתחמים, מגרש 3004 כלול במתחם מס' 1. • נדרשת תכנית אחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה. • התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום תחילת תוקפה. לא הוחל במימוש התכנית תהא התכנית בטלה ויוחזרו ההוראות שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה. הגשת תשריט אחוד וחלוקה מחדש תחשב כתחילת מימוש.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

8. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. עפ"י סע' 4-(5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן החוק)- "במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מהאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה".
ברע"א 4217/04, ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים קבע בית המשפט העליון, כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין פעילות תכנונית ובין ההשבחה החייבת בהיטל.

במקרקעי המבקשים אושרו מאז המועד הקובע (1.7.1975) [1] רצף של תכניות בנין עיר, כמפורט בפרק התכנון.
דרישת הועדה לתשלום היטל השבחה נקבעה לגבי חלק מהתכניות כמצוין להלן :-

מס' תכניות	**גובה ההשבחה בשומת הועדה**
פת/1273	₪ 3,774
פת/2000	₪ 9,940
פת/מק/2000 ד'	₪ 34,048
פת/2000 א'	₪ 172,348
פת/1268/71	₪ 2,260,064

לגבי יתר התכניות, לא נקבעה השבחה וקביעה זו מקובלת עלי.

עמדות המבקשים-

המבקשים, הם בעלי הזכויות בחלקות משנה 90/1, 90/2, 90/3 בגוש 6361 ובחלקה 91 בגוש 6361 בשלמות. כתגובה לדרישת הועדה לתשלום היטל השבחה, נחלקו המבקשים ביניהם כדלהלן :-

	החלק במקרקעין
דרור קולטון ואסתר דויטש	45/100 חלקים
רילינה בר-לוי וחמוטל סער	55/100 חלקים

כל צד הגיש מטעמו "שומה אחרת" , ובכל שומה נקבע, כי לא חלה השבחה בגין כ"א מהתכניות הנ"ל.

[1] הוראות מעבר לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ב. תכנית פת/1273

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, 2.7.1986.
התכנית מתירה תוספת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר.

עמדת הועדה: ניתן לבנות בחלקה 3 יח"ד בקומה ובהתאמה 3 חדרי יציאה לגג לדירות בקומות העליונות.
מקדם דחיה למימוש- 0.61 (n=10 r=5%).

עמדת המבקשים: השמאית שפט ערכה חישוב המצביע כי במועד הקובע לא היתה כדאיות בהריסת הבית הקיים. לדבריה, מדובר היה בבית פרטי ושוויו היה גבוה משווי מגרש לניצול זכויות הבניה.
השמאי ראובני טען גם כן, לאי כדאיות בניצול זכויות הבניה.
לדבריו, באזור הנכס, בסמוך לתחנה המרכזית בפתח תקווה, מתגוררת אוכלוסיה מחתך סוציו אקונומי נמוך ובמועד הקובע לא היה ביקוש לחדרי יציאה לגג.
ברמה העקרונית טענו שמאי המבקשים, כי ניתן היה לבנות במגרש 2 חדרי יציאה בגג בלבד.

הכרעה-

1) מדובר בבית מגורים ישן, אשר עפ"י נתוני הרישוי, נבנה בראשית שנות ה-40 במאה הקודמת, כך שבמועד הקובע (שנת 1986), היה לקראת סוף חייו הכלכליים. יחד עם זאת טענו המבקשים כי מצבו הפיסי של הבית טוב.
לאור האמור קיבלתי את עמדת הועדה כי יש מקום לחשב דחיה בת 10 שנים, המשקפת שיקולי קונה סביר.

2) שמאי המבקשים טען כי "בשל פשטות האזור" לא היה נהוג להקצות שטחים לטובת חדרי יציאה לגג ואני נוטה לקבל את טענתו.
מיקום הנכס בסמוך לתחנה המרכזית בפתח תקווה באזור בו נעשים שימושים מעורבים של מוסכים, בתי מלאכה ומסחר, מצביע על פחת משמעותי באיכות המגורים ומטבע הדברים, באזורים כאלו מתגוררת אוכלוסיה מחתך סוציו אקונומי נמוך. לפיכך, מעבר לעובדה כי במועד הקובע, לא היה ביקוש לחדרי יציאה לגג, ספק רב אם ניבנו חדרי יציאה לגג, במקום חדר רגיל בדירה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

3) שמאי הועדה טען כי ניתן לבנות 3 חדרי יציאה לגג ואילו שמאי המבקשים קבעו 2 חדרי יציאה לגג.
מדובר בחלקה בשטח רשום, 544 מ"ר וזכויות הבניה בקומה נקבעו בשעור 27.5% (= 149.6 מ"ר). צפיפות המגורים בחלקה היא 6 יח"ד ב-3 קומות ובתכנון סביר מדובר על 2 דירות בכל קומה ו- 2 חדרי יציאה לגג.
עדיין יש להביא בחשבון כי בבית חדש, חדרי היציאה על הגג הם חלק מזכויות הבניה, כך שמדובר בדירות קטנות. לכן מול היתרון בבנית חדר כזה וניצול מרפסת הגג, צפוי פחת תכנוני ממשי בדירות.

4) לאור כל האמור הגעתי לכלל דעה, כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

ג. תכנית פת/7/1268

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, 15.8.1991.
בתכנית זו נקבע מתחם חלוקה B הכולל את חלקות המבקשים (חלקות 90 ו-91) עם חלקות 89,92 ו-96. סה"כ שטח המתחם 2,502 מ"ר.
עפ"י התכנית מסומן במתחם מגרש ביעוד "מסחרי" בשטח 1,425 מ"ר והמבנים בו מסומנים להריסה. יתר השטח (1,077 מ"ר) מסומן כ"דרך".

שמאי הצדדים נקטו בגישות שומה שונות בהערכת השווי במצב קודם. הועדה התייחסה לשווי החלקות כריקות ופנויות בדחיה של 10 שנים (שימוש ביניים במבנים) ומטעם המבקשים נטען כי המבנים הקיימים משקפים את השווי המיטבי.
למרות גישות השומה השונות, הגיעו הצדדים למסקנה דומה, כי לא חלה השבחה למקרקעי המבקשים בגין תכנית זו והמבקשים אף טענו כי מדובר בתכנית פוגעת.

לאחר שבחנתי את שומות הצדדים הגעתי למסקנה חד משמעית כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

זכויות המבקשים

במדרגה של תכנית פת/7/1268 נקבע חלקם היחסי של המבקשים במגרש המסחרי במתחם B. קביעה זו אמורה להוות בסיס לחישוב הזכויות היחסיות בכ"א מהתכניות המשביחות הבאות ולכן למרות שנקבע כי אין השבחה בגין תכנית זו, יש לערוך ניתוח זכויות המבקשים במתחם.

הבסיס לחשוב זכויות המבקשים במתחם B (מצב חדש) מבוסס על שוויים היחסי לפי המצב קודם ובנושא זה קיימת מחלוקת בין הצדדים, להלן עמדותיהם:-

ועדה- נקבע כי החלק היחסי של זכויות המבקשים הוא 47.395%.
שמאי הועדה הבהיר כי חישב את השווי היחסי לפי הלכת אירני, דהיינו יעודי קרקע של שטח נטו. לדבריו ערך טבלת איזון מקורבת לפי "שווי שוק" של החלקות, בה קבע יחס של 1:1 בין שווי המגורים לעומת מלאכה.

מבקשים- נקבע כי החלק היחסי (לאחר שנערך תיקון סופר) הוא 44.16%.
החישוב נקבע עפ"י שטח יחסי של חלקות במתחם.

מהות המחלוקת -

למבקשים זכויות בשלמות בחלקה 91 ו-333/438 חלקים בתתי חלקות 1-3 בחלקה 90.
בתכנית פת/7/1268 נקבע כי החלקות הללו יכללו במתחם אחוד וחלוקה מחדש המסומן B במשותף עם 3 בעלי חלקות נוספים (חלקות מס' 89,92,96).
במתחם המאוחד הוקצה מגרש חדש ביעוד "מסחרי" ששטחו 1,465 מ"ר. יתר השטח (1,077 מ"ר) מסומן כדרך ומיועד להפרשה לצרכי ציבור.
הואיל ובתכנית זו לא נערכה טבלת איזון, חלוקים שמאי הצדדים בשאלה, מהו השווי היחסי של כ"א מבעלי הזכויות במתחם B.
הסוגיה מתמקדת בנושא "שחזור הפרשות לצרכי ציבור" במצב קודם. שכן, רק בחלק מהחלקות במתחם (חלקות מס' 89,90,92) מסומנות במצב קודם הפרשות ל"דרך".
לטענת הועדה, בקביעת השווי במצב קודם יש להתייחס ל"שווי שוק", שמשמעותו, כי יש להביא בחשבון הפרשות לדרך בחלק מהחלקות.
מנגד, עמדת המבקשים כי יש ל"שחזר" את שטח החלקות ולהתייחס לשטח החלקות ברוטו (=שטח רשום).
כראיה לגישתו הציג שמאי הועדה את תקן מס' 15 שנערך באפריל 2008 ע"י הועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים בנושא "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה", בו נקבע לדבריו, כי בעריכת טבלת איזון בתכנית אחוד וחלוקה, אין לבצע שחזור חלקות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה-

בתקן מס' 15 הנ"ל נקבע כדלהלן :-

"לא יעשה שחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי צבור שנעשו בעבר. גודל החלקה או המגרש אשר יילקחו בחשבון במצב הנכנס, יהיה השטח הקבוע במרשם למעט :-

(א) חלקות או מגרשים המיועדים להפקעה בתכנית קודמת והחזקה בהם הועברה לגורם המפקיע...

(ב) אושרה תכנית אחוד וחלוקה קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש הנכנס כפי שמופיע בתכנית האמורה."

בענייננו, במועד הקובע של תכנית פת/7/1268 לא נתקיימו אף אחד מהתנאים הנ"ל. במועד הקובע, השטחים המיועדים להפקעה במתחם לא הועברו לחזקת הועדה [1] וכן, לא חלה תכנית אחוד וחלוקה.

חשוב לציין, כי במועד הקובע היה מקובל לערוך טבלאות אחוד וחלוקה תוך שחזור שטח החלקות ברוטו. גם כיום, הפסיקה בנושא אינה חד משמעית ובעת"מ 2323/06 עזרא אגבבא ואח' נ. המועצה הארצית לתכו"ב – ועדת משנה לעררים, ביטל בימ"ש המחוזי בת"א את החלטת ועדת המשנה לעררים לפסול את שורת שחזור הזכויות בטבלת אחוד וחלוקה וקבע כי "אפשר להתבונן בשורת שחזור הזכויות ולראות בה מכשיר לחלוקה צודקת ויעילה של הזכויות, השבח והנזק של התכנית".

גורמים נוספים, מצביעים כי במתחם הנדון מדובר בהפקעות "בעייתיות" ואבהיר,

חלקות 89 ו-90	חלקות אלו פונות לרח' אורלוב ושעור ההפקעה בהן נמדד גרפית מעל 40%. לפיכך היה מקום לטעון בדבר פגיעה ביתרת שווי החלקה לגביו נאמר "לא יופקע חלק ממגרש בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויו של יתרת המגרש"... (סע' 190 (1) לחוק).
חלקה 90	מסומן תוואי הדרך על חלק מהמבנה המסחרי בחלקה 90, כך שבמידה והועדה היתה מבקשת לתפוס חזקה, היו הבעלים זכאים לפיצויי הפקעה כולל המחוברים.

[1] כמפורט בפרק "זכויות משפטיות", רק בתאריך 5.10.09 פורסמה הודעה לפי סע' 5 ו-7 לחוק בדבר הפקעת חלק מהשטח המיועד ל"דרך" ובתאריך 11.2.10 חזרה בה הועדה מכוונתה להפקיע חלק מהשטח הנ"ל. ההפרשות בפועל מסתכמות בכ-153 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

לפיכך סבורה אני כי לו היו עורכים טבלת איזון בין הבעלים במועד הקובע, היו מתבססים על השטח המשוחזר של החלקה, תחת הנחה כי ההפרשות לדרכים תתבצענה במתחם B באופן שוויוני מכ"א מהחלקות בו.

לפי החישוב שלהלן החלק היחסי של המבקשים במתחם B הוא 44.25%.

מס' חלקה	שטח רשום	שטחי בניה שטח משוקלל [1]	שווי $/מ"ר	שווי משוקלל ב-$
89	639	576	250	144,000
90	738	443	500	221,500
91	544	492	250	123,000
92	527	316	500	158,000
96	54	48	250	12,000
סה"כ				658,500
חלק יחסי	(חלקה 91 בשלמות + חלקה 90 - 333/438 חלקים)			44.25%

---

[1] חישוב השטח הבנוי המשוקלל בכל חלקה נערך לפי המקדמים שלהלן :-

	זכויות בניה	מקדם שווי
מגורים	27.5% X 3 קומות	1
מרפסות	25% X 82.5%	0.35
חדרי יציאה לגג		0.2
מלאכה ק"ק	40%	1
מלאכה ק"א	40%	0.5

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ד. תכנית פת/2000

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, 29.5.1992.

התכנית מסווגת את מקרקעי המבקשים ב"אזור כלל עירוני".
הוראות הבינוי בתכנית נקבעו כדלהלן :-

- בטבלת השטחים נקבע ב"אזור מסחרי" זכויות בניה בשעור 125% לפי חלוקה של "25% בקומות קרקע למסחר ו-33.1% בקומת מגורים".
- בתקנון התכנית מצוין כי ב-"אזור מסחרי כלל עירוני" יותרו התכליות והשימושים הבאים, כולם או מקצתם בהתאם להוראות תכנית מפורטת.
- רשימת השימושים המותרים כוללים בין היתר, מגורים, מוסדות ציבור ובנייני ציבור, משרדים, חנויות ומבנים למסחר קמעוני וסיטונאי, מעבדות, בנייני תרבות ובידור, אולמי חתונות ואחסנה.

עמדת המבקשים

תכנית זו אינה חלה על מקרקעי המבקשים.
לטענתם בתכנית פת/7/1268, שאושרה בתאריך 31.7.91, כ-10 חודשים לפני פת/2000, נאמר "על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקווה מס' פת/2000 על תיקוניה במידה ולא שונו בתכנית זו."
כלומר יש התייחסות לתכנית פת/2000, שהיתה באותה עת מופקדת. והואיל וזכויות הבניה בתכנית פת/7/1268 כן שונו, יש להתבסס עליהן ולא על הוראות פת/2000.
כראיה נטען כי ברשימת התכניות המבוטלות המופיעה ברישא של תקנון פת/2000 לא מצוינת תכנית פת/7/1268, מה שמצביע כי תכנית המתאר לא ביטלה אותה והיא ממשיכה להיות תקפה.
לחילופין, הוצג חישוב המצביע כי גם אם נוספו זכויות בניה למשרדים בהיקף של 10%, עדיין השווי במצב קודם גבוה מהשווי במצב חדש.
חישוב השווי במצב קודם, מתייחס לשווי הקיים, קרי חנויות ומרתף בנויים בחלקה 90 ובית מגורים צמוד קרקע בחלקה 91.

עמדת הועדה

מדובר בתכנית משביחה המתירה תוספת זכויות בניה למשרדים בשעור 10%.
עמדת הועדה כי תכנית פת/2000 מאפשרת ב"אזור מסחרי כלל עירוני" אחוזי בניה בשעור 125%, עפ"י טבלת השטחים בתכנית, השימושים המותרים הם עפ"י התכניות המפורטות שחלות בכל חלקה. לכן בענייננו נטען, כי חלה תכנית מפורטת פת/7/1268 שלא בוטלה ולכן השימוש המותר בקומות העליונות הוא למשרדים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

מקובלת עלי עמדת הועדה המקומית כי תכנית פת/2000 חלה על מקרקעי המבקשים.
לפיכך, ברמה מתארית זכויות הבניה הן בשעור ל-125% והשימוש המותר, עפ"י תכנית פת/7/1268 הוא למשרדים.

גישת השומה

שמאי הועדה קבע את ההשבחה לתוספת זכויות בניה בשעור 10%.
שמאי המבקשים התייחסו לשווי הקיים הבנוי בפועל.

שווי מקרקעי המבקשים במצב קיים נבחן בשתי חלופות, האחת שימוש במבנים עד להריסתם והשניה, כמגרש ריק לבניה.
בתכנית פת/7/1268 המהווה את המצב הקודם בענייננו, יעוד הנכס הוא מסחרי והמבנים בו מסומנים להריסה.
לפיכך נערכה החלופה הראשונה תחת הנחה כי במועד הקובע של תכנית פת/2000, ניתן היה לעשות שימוש במבנים עוד כ-10 שנים עד להריסתם. הנחה זו מקובלת גם על שמאי הועדה (טען לשימוש ביניים של 10 שנים עד להריסת המבנים).
בחלופה השניה מבוססת על הבינוי המוקנה במגרש המסחרי במתחם B.

ערכי שווי:

עפ"י פרסום בבטאון "מקרקעין וערכם" מיולי 1991:

מגורים	שווי קל"ח	$6,000-$8,000
	התאמה לצמוד קרקע	420 $/מ"ר
	שווי מגורים בנוי	920 $/מ"ר
מסחר	משרדים	1,200 $/מ"ר
	התאמה למסחר	1,800 $/מ"ר *

---

* בשומת ועדה נקבע קרקע למסחר 750$/מ"ר מבונה עיקרי (ברוטו).
בתוספת עלות בניה, יזמות והתאמה לשטח רשום (נטו) מתקבל 1,800$.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

חלופה I - שווי המבנים (שימוש עד להריסה)

חלקה 90:	שווי החנויות והמרתף			
		שטח – מ"ר	**שווי $/מ"ר**	**שווי ב-$**
	חנויות	49.59	1,800	89,262
	מרתף	80.37	720	57,866
				147,128
	שימוש עד להריסה (r=10% n=10 pv= 0.616)			$90,631
חלקה 91:	שווי הבית			
		שטח – מ"ר	**שווי $/מ"ר**	**שווי ב-$**
	שווי הבית	95	920	87,400
	חצר	400	105	42,000
				129,400
	שימוש עד להריסה (r=5% n=10 pv= 0.408)			$52,795
	שווי המבנים לתקופת שימוש בת 10 שנים			$143,426

חלופה II - שווי מגרש מסחרי במתחם B

	שטח	**שווי מבונה - $/מ"ר**	**שווי ב-$**
מסחר	356.25	750	267,188
משרדים	1,425.0	250	+ 356,250
			623,438
מרתף חניה עלות עודפת	(1,425 מ"ר X$150)		- 213,750
יתרה לקרקע			$ 409,688
הפחתה למושע			-20%
שווי המגרש המסחרי			$ 327,750
זכויות המבקשים במגרש המסחרי (בשעור 44.25%)			$ 145,029

מסקנה

כפי שניתן לראות הפער בין החלופות הנ"ל קטן ביותר, מה שמצביע כי במועד הקובע לא היתה כדאיות כלכלית להרוס את המבנים הקיימים. לפיכך, חושבה דחיה למימוש תוספת זכויות בניה למשרדים, עד לתום חייו הכלכליים של המבנים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

גורמים ושיקולים:

- לשון החוק מורה כי יש לחשב את ההשבחה ל- "שווי המקרקעין", קרי שווי הנכס הכולל. ואולם, יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולקבוע את ההשבחה רק לגביו, תוך הבאה בחשבון של כלל הגורמים הרלונטיים.
במקרה הנדון ההשבחה נובעת מתוספת שטחי משרדים בהיקף של 10%, כאשר יתר רכיבי הנכס ניתנים לקיזוז במצב החדש לעומת המצב הקודם.

- שווי מבונה למשרדים נקבע בסך 250 ₪/מ"ר.

- דחיה לזמינות נקבעה לתקופה בת 10 שנים בשעור של 7%-8% המשקפת את מורכבות ההליך ואי הודאות הכרוכים במימוש הבניה. שכן יש לזכור כי במתחם המסחרי הוקצו זכויות ל-5 בעלי חלקות הכוללים כ-16 בעלי זכויות.

חישוב ההשבחה – תכנית פת/2000:

תוספת שטחי משרדים	(10% X 1,425 מ"ר)	142.5 מ"ר
שווי מבונה [1]		250 $/מ"ר
סה"כ		$ 35,625
עלות עודפת ל- 4 חניות [2]	(4 מקומות X 35 מ"ר X $150)	- $ 21,000
		$ 14,625
הפחתות: מושע		-20%
מקדם דחיה למימוש		0.485
השבחה		$ 5,674.5
חלק יחסי של המבקשים 44.25%		$ 2,511
השבחה בש"ח [3]		6,174.5 ₪

---

1) לפי פרסום בבטאון מקרקעין וערכם מיולי 1991, שווי משרדים בפתח תקווה הוא 1,200 $/מ"ר. בהתאמה למיקום, נקבע שווי מבונה בגישת החילוץ בסך 250 $/מ"ר.

2) תקן חניה למשרדים – מקום חניה לרכב פרטי לכל 40 מ"ר (לפי תקנות התכנון והבניה (התשנ"ו-1996).

3) שער דולר יציג למועד הקובע- 2.459 ₪.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ה. תכנית פת/מק/2000 ד'

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, 26.2.1997.
התכנית מתירה ניוד זכויות מקומה לקומה ללא הגדלת שטחי הבניה.
תכסית הקרקע (עיקרי +שרות) באזור מסחרי ביא בשעור 45%.
שמאי הועדה, קבע השבחה בגין הגדלת השטח המסחרי בקומת קרקע ב-10%, ע"ח חצר.
שמאי המבקשים, טענו כי לא חלה השבחה במדרגה זו מהטעם, כי בעקבות תוספת שטחי מסחר בקומת קרקע יקטן שטח החצר ויידרש מרתף חניה גדול יותר.
עוד נטען, כי ביחס לשווי המבנים הקיימים, תכנית זו אינה משביחה.

הכרעה
עפ"י בדיקותי, בעת הגדלת השטח המסחרי ל-35% (שטח עיקרי) יידרש מקום חניה נוסף ביחס לבינוי המותר במצב קודם (תכנית פת/2000).
הואיל וניתן לבנות מרתף בקו בנין 0, החלק הארי של מקומות החניה ימוקמו בקומת מרתף אחת, והיתר בחצר.

ערכי שווי

בשומת הועדה נקבע שווי מבונה למסחר בסך 850 $/מ"ר (=2,837 ₪) ולמשרדים- בשעור 0.25 מהשווי הנ"ל.

נתוני השוואה

- מסחר - בתאריך 17.9.98 דווח על מכר של 2 חנויות בפינת הרחובות פרומקין ובר כוכבא (גו"ח 6377/94) תמורת 384,659 ₪. שטח רשום 50.74 מ"ר + קרקע 12.2 מ"ר. העסקה משקפת שווי בנוי בסך 7,200 ₪ למ"ר נטו.
  ניתוח העסקה (התאמה לשטח ברוטו ולמיקום), מתקבל בגישת החילוץ [1] שווי קרקע בסך 2,700 ₪/מ"ר.
- משרדים – עפ"י דווחי מס שבח, רמת מחירי המשרדים נעה בגבולות 4,640 ₪/מ"ר. [2]
  בגישת החילוץ מתקבל שווי מבונה מתואם בגבולות 1,100 ₪/מ"ר. [1]

---

1) התאמה למיקום (10%), יזמות (20-25%) בניה (2,200₪/מ"ר).

2)

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מ"ר	תמורה ₪
15.1.98	שטמפפר	6377/273	150	609,110
10.2.98	בר כוכבא	6377/125	31	162,045

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

חישוב ההשבחה – תכנית פת/2000 ד':

	שימוש	שטח מ"ר	שווי מבונה ₪/מ"ר	סה"כ =₪
מצב קודם	מסחר	356	2,700	
	משרדים	1,425	1,100	
	חצר	926	675	3,153,750
מצב חדש	מסחר	499	2,700	
	משרדים	1,282	1,100	
	חצר	784	675	3,286,700

השבחה	132,950 ₪
הפחתות: מושע	20% -
מקדם דחיה למימוש [1]	0.581
השבחה	61,795 ₪
החלק של המבקשים בהשבחה - בשעור 44.25%	27,344 ₪

[1] דחיה 5-10 שנים לפי היוון 7.5%.

ו. תכנית פת/2000 א'

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, 13.5.1999.
התכנית מתירה באזורי מלאכה ומסחר כי 50% משטח קומת מרתף העליונה יהא שטח עיקרי וישמש כמחסנים לשימוש הקומה שמעליה, עם קשר ישיר בין המפעל למחסן.

עמדות הצדדים:

- שמאי הועדה קבע השבחה בשעור 25% משווי המסחר.
- שמאי המבקשים הציג חישוב לפיו אין כדאיות כלכלית בבנית מחסנים מסחריים. לדבריו, שווי מרתף כזה הוא לכל היותר 40% משווי חנות ובסך 850$/מ"ר. שווי זה הוא למעשה עלות בניה ולכן לדבריו אין רווחיות בבנית מרתף מסחרי.
- שמאית המבקשים, טענה כי הקצאת 50% משטח המרתף העליון תחייב בנית קומת חניון תת קרקעי נוספת ואין הצדקה כלכלית לכך.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

- במצב קודם (תכנית פת/2000), הותר בקומת מרתף באזור מסחרי, מקלט, חדר הסקה מרכזית, חדר מכונות למיזוג אויר וחניון תת קרקעי.
התרת שימוש למחסנים מסחריים מהווה הרחבת שימושים שיש בצידה השבחה.
שמאי הועדה היקנה לתוספת זו השבחה בשעור 25% והינה בטווח הסביר.
- השטח המסחרי המותר בקומת קרקע (עיקרי) הוא בשעור 35% משטח המגרש דהיינו 498.75 מ"ר (= 35% X 1,425 מ"ר). הואיל ונדרש קשר ישיר בין המחסן לקומה, סביר להניח כי מדובר בשטח דומה. יתר השטח המותר במרתף, גם אם ניתן לניצול למסחרי (כ-214 מ"ר), נושא פחת תכנוני.
- טענת שמאית המבקשים, כי בעת הסבת שטחי מרתף למחסנים תידרש בנית חניון נוספת, לא נתמכה בראיות.
- לגבי הטענה, כי שווי מרתף מסחרי מיוחס כולו לעלויות הבניה ואינו מותיר שווי לקרקע, אינה מקובלת ויש לדחותה. שכן כאשר מדובר בשימוש למחסן, מטבע הדברים עלויות גימור הפנים נמוכות יותר, כך שישנה יתרת שווי לקרקע. [1]

חישוב ההשבחה- תכנית פת/200 א':

	שטח – מ"ר	שעור ההשבחה	שטח משוקלל
הסבת שטח מרתף למסחר	498.75	25%	125
	213.75	15%	32
			157
שווי מבונה			$850/מ"ר
סה"כ			$ 133,450
הפחתות: מושע			- 20%
מקדם דחיה למימוש [2]			0.581
השבחה			$ 62,028
חלק יחסי של המבקשים 44.25%			$ 27,447
השבחה [3]			₪ 113,576

[1] שמאי המבקשים הציג חישוב, לפיו שווי בנוי מסחרי הוא 2,143 $/מ"ר.
בחישוב כזה מוערך מחסן מסחרי בסך 1,000$/מ"ר. לאחר הפחתת יזמות (15%) ועלויות בניה (600$/מ"ר), מתקבלת יתרה לקרקע בסך 316 $/מ"ר. (מהווה כ-37% משווי מסחר).

[2] דחיה 5-10 שנים לפי היוון 7.5%.

[3] שער דולר יציג 4.138 ₪.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ז. תכנית פת/71/1268

המועד הקובע לאומדן ההשבחה, 14.7.2009.
התכנית מקצה בתחום המתחם מגרש חדש מס' 3004 ביעוד "דיור מוגן משולב במסחר".
שטח המגרש 1,656 מ"ר והותר בו בנית מבנה בן 10 קומות+מרתף+ קרקע+גג.
השימוש המותר בקומות העליונות הוא דיור מוגן, אך ניתן ליעד למשרדים, במידה ובעל ההיתר יגיש פרוגרמה המוכיחה לועדה המקומית כי קיים ביקוש למשרדים.

טענות מקדמיות -

1) הכרזה- מתחם לפינוי לשם בינוי

מטעם המבקשים נטען כי מדובר באזור מוכרז לפינוי לשם בינוי והציג הודעה מטען משרד הבינוי והשכון מתאריך 29.12.09, לפיה "הממשלה החליטה על הארכת תקופת ההכרזה של מתחמים בר כוכבא, שלום אש. תוקף הארכה הוא ל-6 שנים מיום 16.6.06".
לפיכך עפ"י סע' (סע' 19 (ב) (3) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יש לפטור את הדיור המוגן מתשלום היטל השבחה.
עמדת הועדה, כי הפטור ניתן למגורים הנכללים באזור שיכון, אך לא לדיור מוגן. עוד נטען כי השימוש החלופי בקומות העליונות הוא למשרדים ולכן אין להחיל את הפטור על מקרקעי המבקשים.

הכרעה

מדובר בשאלה משפטית, לגביה קבעה ועדת ערר כי הגוף המוסמך להכריע בשאלה בסופם של דברים היא ועדת ערר. [1] לפיכך אציג להלן את הפסיקה.
בענין ר.א. שליט פיתוח בניה ויזום פרויקטים בע"מ נ. הועדה המקומית לתכו"ב אשדוד,[2] דובר על מקרקעין שבמצב קודם יועדו למסחר ולמגורים ובמצב חדש לדיור מוגן. ביהמ"ש קבע כי כאשר מדובר בדיור מוגן אין תחולה לפטור.
נושא נוסף המצוין בפסה"ד ומתייחס למבני מגורים חדשים. "לשון החוק כפשוטה מדברת על השבחה של מקרקעין למגורים קיימים ולא מתייחסת למבנים חדשים, לכך תימוכין גם בדברי הסבר לחוק, שם נאמר שמטרת החוק ליתן פטור לתכניות הבאות להקל על מצוקת הדיור בדרך של הרחבת דירות מגורים".
העולה המקובץ מהאמור לעיל, כי בענייננו אין להחיל את הפטור.

---

1) ערר בש-86121/09, ועדה מקומית לתכו"ב באר שבע נ. ג.ש ארז שרותים כללים בע"מ.
2) ע"א 1212/04, בית משפט המחוזי באר שבע.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

2) תכנית מתכללה-

מטעם המבקשים נטען כי מדובר בתכנית מותנית וכל קביעה להשבחה צריכה להתבטל בחלוף 5 שנים הקבועות למימוש התכנית במידה ולא יהא "תחלת מימוש".
המבקשים הציגו פסקי דין של בית משפט השלום בת"א [1] בהם נקבע כי כאשר קיים בתכנית תנאי שמראש תוקפה מוגבל בזמן, החיוב בהיטל השבחה דינו להתבטל. כמו"כ הוצג פס"ד של בימ"ש המחוזי בירושלים [2] בו נפסק כי בגין תכנית שפורסמה אך תוקפה פג, על הועדה המקומית להשיב את סכום היטל ההשבחה ששולם.
שמאי הועדה טען כי יש לדחות טענה זו, שכן סעיף ההתכללות מקובל בתכניות, ובתכנית פת/71/1268 מדובר על תקופה בת 5 שנים שאנו מצויים בראשיתה. לדבריו, עפ"י הוראות התכנית הדרישה למימוש תחשב כהגשת תשריט אחוד וחלוקה מחדש. כלומר, אין דרישה להגשת תכנית מפורטת או לאישור תשריט חלוקה, אלא רק להגשתו.

שמאי הועדה טען כי המחיר שהוצע בהתמחרות בסך 3,250,000 ₪, [3] משקף את העובדה כי אין להביא בחשבון את נושא התנאי המתלה בתכנית.
שמאי המבקשים טענו כי התמורה הנ"ל בעסקה משקפת את שווי המבנים הבנויים או לחילופין, השווי המסחרי של חלקה 90.

הכרעה-

בסעיף 25 לתקנון תכנית פת/71/1268 נקבע –
"התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום תחילת תוקפה. לא הוחל במימוש התכנית במועד האמור, תהא התכנית בטלה ויוחזרו הוראות וזכויות הבניה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה של תכנית זו. הגשת תשריט אחוד וחלוקה מחדש לועדה המקומית תחשב כתחילת מימוש כמצוין לעיל".

---

[1] בש"א 170627/08 א.פ.צ השקעות בע"מ נ. הועדה המקומית לתכו"ב ת"א.
בש"א 169087/07 ברקן נכסים בע"מ נ. ועדה מקומית לתכו"ב בת ים.

[2] ת.א. 9224/07 האפטריאך היווני אורתודוקסי של ירושלים ואח' נ. הועדה המקומית לתכו"ב ירושלים.

[3] במסגרת הליך כינוס נכסים (ת.א. 2085-10-09 בימ"ש השלום בפתח תקווה), נחתם הסכם מכר ביוני 2010 (ההליך בוטל ע"י בית משפט).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

עפ"י הוראות התכנית, מחולקת התכנית לשני מתחמים, מתחם 1, הכולל את מגרשים 3002-3005 ומתחם 2, הכולל את מגרש 3001.
בתנאים למתן היתר מצוין כי יש להתייחס לכ"א מהמתחמים הנ"ל בשלמות ולא יוצא היתר אלא א"כ בוצע בין היתר הנדרש כדלהלן :-

- התחייבות המבקש לפינוי כל בעלי הנכסים לשביעות רצון מהנדס העיר.
- הגשת תכנית בינוי לביצוע מתואמת עם התשתיות במתחם.
- הגשת תכנית פיתוח השטח בקנ"מ 1:100.

מתחם 1, בו מצויים המקרקעין בהם עסקינן מסומן כ"שטח לאחוד וחלוקה מחדש".
מנוסח ההוראה בסעיף 25 הנ"ל, עולה כי יוזמת התכנית, הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה, ביקשה לקדם את פיתוח המתחם וראתה ב"התחלת מימוש" הגשת תשריט איחוד וחלוקה. אומנם אין פה דרישה לבניה בפועל כפי שמקובל בתכניות, אך עדיין יש דרישה להכנת תשריט במתחם גדול (6,393 מ"ר) ומורכב הכולל 5 מגרשים ומבנים לפינוי.
לפיכך, קונה סביר היה מביא בחשבון את מורכבות הפרויקט.

תמורה בעסקת מכר –

המבקשים מסרו כי במסגרת מכירה לצורך פירוק שיתוף, מונה ע"י בימ"ש כונס נכסים והתמורה שהוצעה בהתמחרות היתה בסך 3,250,000 ₪ (יוני 2010).
החוזה בוטל מטעמים אחרים.
שמאי הצדדים בחרו להתבסס על התמורה בעסקה, לענין קביעת השווי במצב חדש.
לטענת שמאי הועדה, התמורה הנ"ל בהתאמה למועד הקובע (חישב הפחתה בשעור 10%) אמורה לשקף את שווי השוק בהתחשב במכלול הגורמים העולים מדרישות התכנון החדש, הפחתות גורם המושע, דחיה, סיכון וכיוצ"ב.
שמאי המבקשים חלוקים על עמדה זו, וטוענים כי התמורה משקפת את שווי המבנים הקיימים, או לחילופין השווי עפ"י היעוד המסחרי הקודם.
השמאים הציגו חישוב המציג, כי השימוש המיטבי של הנכס, הוא שימוש במבנים, או בחלק מהם, כך שהמסקנה היא כי לא חלה השבחה בגין תכנית פת/71/1268.

מקובלת עמדת הצדדים כי יש לבחון את התמורה בעסקה.
השווי נבחן, בשתי חלופות, האחת לדיור מוגן והשניה למשרדים.
עפ"י בדיקותי, השווי לדיור מוגן,משקף את השווי המיטבי (highest and best use) של המקרקעין ויש להתבסס עליו.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

מסחר

שמאית המבקשים הציגה רשימת מחירי חנויות מהם עולה, כי מחירי המסחר נעו בגבולות 12,000 ₪/מ"ר.
מחירי השכירות לחנויות נעו בטווח 90-80 ₪/למ"ר, משקפים שווי דומה.
בגישת החילוץ, מתקבלים ערכי קרקע בגבולות 4,000 ש"ח למ"ר ברוטו.
שמאי המבקשים ערך הבחנה בין המסחר הפונה לחזית הרחוב לזה העורפי.

שטח	**שטח מ"ר**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
מסחר – חזית	500	1.0	500
מסחר עורף	350	0.7	245
			745 מ"ר
שווי מבונה			4,000 ₪/מ"ר
שווי מסחר			2,980,000 ₪

דיור מוגן

מחירי המגורים בסביבה נעו בגבולות 10,600 ש"ח למ"ר ברוטו.
בהתאמה לדירות חדשות, מתקבל בגישת החילוץ שווי מבונה בגבולות 3,000 ₪/מ"ר (לא כולל מע"מ).

עסקת השוואה – דיור מוגן - מכרז ממ"י (תא/260/2008) מתאריך 7.1.09.

- מגרש בחולון (גו"ח 6866/30) בשטח 10,300 מ"ר.
- יעוד דיור מוגן עבור 250 יח"ד.
- שטח עיקרי 9,585 מ"ר, מהם, 6,000 מ"ר חדרים ושרותים נילווים, 1,100 מ"ר שטחי פעילות משותפת ו- 2,485 מ"ר מעברים (תכנית ח/482).
- קיים פער גדול בין מחיר הזכיה לממוצע ההצעות ולכן התבססתי על ממוצע משוקלל של הצעות הגבוהות בסך 30 מליון ₪.
- מניתוח המכרז מתקבל שווי מבונה לדיור מוגן בסך 4,200 ₪/מ"ר.
- בהתאמה למגרש 3004 בפתח תקווה, מתקבל שווי בסך 3,000 ₪/מ"ר.
- על בסיס עקרונות התכנון של המגרש לדיור מוגן בחולון, נקבע שווי מגרש 3004 כדלהלן :-

	שטח – מ"ר	**מקדם**	**שטח משוקלל**
מגורים	3,975	1.0	3,975
שטחי פעילות משותפת	729	0.7	510
מעברים	1,646	0.1	165
סה"כ			4,650 מ"ר
שווי מבונה			3,000 ₪/מ"ר

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

שווי דיור מוגן	13,950,000 ₪

סיכום

שווי מסחר	+ 2,980,000 ₪
שווי דיור מוגן	+ 13,950,000 ₪
הפחתה - עלות חניון לדיור המוגן (50 מקומות חניה) [1]	- 2,800,000 ₪
סה"כ שווי מגרש 3004	14,130,000 ₪
חלק יחסי של המבקשים 44.25%	6,252,525 ₪

התמורה בפועל 3,250,000 ₪

תמורה מתואמת למועד הקובע 2,925,000 ₪

מסקנה

- התמורה בעסקה (מתואמת) היא בסך 2,925,000 ₪, לעומת השווי המוערך 6,252,525 ₪.
- יש להניח כי בשל מורכבות העסקה, (מושע, סעיף ההתכללות, פינוי דיירים, תקבולי שכירות מהמבנים בתקופת הביניים) הציעו הרוכשים מחיר מופחת בשעור 53.2% (= 2,925,000/6,259,525 - 1) מהשווי המוערך.
- לפיכך ניתן לאמץ את הסכום בסך 2,925,000 ₪ בקביעת השווי במצב חדש.

שווי מצב קודם - עמדות הצדדים

שווי מצב קודם					
שמאי הועדה	זכויות	המבקשים	במגרש	המסחרי	664,937 ₪
	בתכנית פת/7/268				

שמאית המבקשים	שווי במצבו	3,119,875 ₪
	שווי הבית + שווי החלקה 90 כמסחרית	3,189,652 ₪

שמאי המבקשים	שווי במצבו				3,217,400 ₪
	זכויות	המבקשים	במגרש	המסחרי	936,750 ₪
	בתכנית פת/7/268				

---

[1] צפוי תקבול מהחניות המסחריות, ולכן חושבה הפחתה רק לחניות לדיור המוגן, לפי תקן של 4 חדרים למקום חניה.

מקום חניה – 35 מ"ר עלות עודפת – 1,600 ₪/מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

שמאי המבקשים קבעו את השווי במצב קודם עפ"י שווי המבנים הקיימים.
השמאים טענו כי שווי הבית הבנוי בחלקה 91 יש להעריכו כוילה פרטית בגבולות 2,200,000 ₪.
מדובר בבית ישן, משנת 1946 המשמש כגן ילדים ומושכר תמורת 5,231 ₪ לחודש.
שמאית המבקשים קבעה את השווי בגישת היוון ההכנסות לפי היוון לצמיתות בשעור 3%.
בנקודה זו אני חולקת על קביעתה, שכן מעבר לעובדה שמדובר במבנה ישן מעל 60 שנה המסומן להריסה בתכנית פת/7/1268, מדובר בשימוש הנושא אופי מסחרי (גן ילדים) שיש להחיל עליו שעורי היוון גבוהים יותר.
לפיכך הגעתי לכלל דעה, כי במועד זה (שנת 2009), התגבשו התנאים לניצול זכויות הבניה עפ"י תכנית פת/7/1268.
עוד הובא בחשבון כי ניתן יהא לשווק את החניות ולא חושבה הפחתה לעלות בנית החניון.

שווי מצב קודם

	שטח מ"ר	**שווי מבונה- ₪/מ"ר**
מסחר	499	4,000
משרדים	1,282	1,500 [1]
מרתף – מסחרי	499	1,480
	214	1,080
חצר	784	800
סה"כ שווי המגרש		5,515,840 ₪
הפחתות – מושע		- 20%
מורכבות מימוש הבניה		- 20%
תקבולי שכירות		+ 413,000 ₪
מורכבות עסקה		3,943,138 ₪
חלק יחסי של המבקשים 44.25%		1,744,839 ₪

---

1) מחירי משרדים בסביבה נעו בגבולות 6,280 ₪/מ"ר, בגישת החילוץ מתקבל שווי מתואם בגבולות 1,500 ₪. (עסקאות מגו"ח (6361/227, 6361/23/19, 6377/125 ת"ח 13,14,45,57).

2) תקבולי שכירות: גן ילדים - 5,231 ₪ חודש היוון לפי 7% ל-5-3 שנים.
מרתף – 2,000 ₪ לחודש + תקבול צפוי מחנויות 3,125 ₪. היוון 10%-8% ל-5-3 שנים.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

סיכום- השבחה תכנית פת/71/1268 :

שווי מצב חדש	₪ 2,925,000
שווי מצב ישן	- ₪ 1,744,839
השבחה	₪ 1,180,161

ח. שומה

לאור האמור, הגעתי לכלל דעה, כי גובה ההשבחה במקרקעין שבנדון בעת מימוש זכויות בדרך של מכר במקרקעי המבקשים הם :-

תכנית	**מועד קובע**	**השבחה**	**היטל השבחה**
פת/1273	2.7.1986	אין השבחה	----
פת/7/1268	15.8.1991	אין השבחה	----
פת/2000	29.5.1992	₪ 6,174.5	₪ 3,087
פת/מק/2000 ד'	26.2.1997	₪ 27,344	₪ 13,672
פת/2000 א'	13.5.1999	₪ 113,576	₪ 56,788
פת/71/1268	14.7.2009	₪ 1,180,161	₪ 590,081

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' רשב"א 3 ירושלים, 92264. טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net