שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

12/04/2018

כ״ז ניסן, תשע״ח

מספרנו: 15.2095.04.18

מס׳ מינוי: 2094-2017

לכבוד: מר דב טרומר
באמצעות גב׳ גלית צור
שמאית המבקש
רח׳ קרוסה 30, חולון
בדוא״ל: zourgalit@gmail.com

הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
באמצעות גב׳ רחל פרנקו
שמאית המשיבה
רח׳ אחי דקר 20, רמת גן
בדוא״ל: rafranco@walla.com

שומה מכרעת

גוש 6874 חלקה 25 מגרש 208

רחוב משה רינת 22, שכונת קריית רבין, חולון

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ״ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאית המבקש גב׳ גלית צור מיום 04.01.2018, העתק רישום מפנקס הזכויות בנכס, חוזה המכר נשוא המימוש, אישור ב״כ הרוכש מיום 31.12.2017 למהות ההסכם עם המבקש, לרבות תנאי מתלה, עמ׳ מס׳ 2 להוראות תכנית ח/370, פרוטוקול החלטות וועדה המחוזית[1] בדבר שינוי הבינוי של תכנית ח/370 בבניינים בגו״ח 6873/30, 6783/12, 6873/11, 6873/40, 6873/28, 6873/7, 6873/6, גו״ח 6873/21, צילום מסך של פרטי ישות תכנונית בתכנית בינוי/ח/370/רבין בגו״ח 6873/7 ותכנית בינוי/ח/370/אבידן בגו״ח 6873/28, פרוטוקול דיון פומבי בוועדה המחוזית[2] בעניין שינוי הבינוי בתכנית ח/370 בשדרות בגין, צילום מסך של החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מיום 20.10.2009 לאישור בקשה להיתר בניה מס׳ 20090443. ביום 07.01.2018 התקבלה בקשת שמאית המבקש לקבוע כללים לאופן חישוב ההשבחה בפטור, ככל וימצא שהנישום זכאי לפטור. ביום 06.03.2018 התקבלה התייחסות שמאית המבקש לנתונים שהועברו ע״י שמאית המשיבה, בצירוף הודעת דובר עיריית חולון בדבר סיום עבודות בפיתוח במתחם ח-4/370 וקובץ אקסל הכולל את תוצאות מכרזי העירייה מס׳ 1-9/2012 למכר מגרשים בתחום תכניות ח/300, ח/501 ו-ח/370. ביום 10.03.2018 התקבלה התייחסותה לתגובת שמאית המשיבה בצירוף ע״א 1341/93 סי אנד סאן ביץ׳ הוטלס בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב יפו (להלן: הלכת סי אנד סאן).

[1] ישיבות מס׳ 73, 77, 79, 86, 106 של ועדת משנה א׳
[2] ישיבה מס׳ 103 של ועדת משנה א׳

1.2 חוות דעת שמאית המשיבה גב' רחל פרנקו מיום 28.09.2017. ביום 06.02.2018 התקבלה תגובתה לשומת המבקש. ביום 26.02.2018 התקבלו חוזי המכר לנתוני ההשוואה בשומתה, תוצאות מכרזים 34-38/2013, בתחום 4/370/ח, לרבות מכר במגרש 208 נשוא השומה, בצירוף התייחסותה לתמורה שהתקבלה. ביום 07.03.2018 התקבלה תגובתה להתייחסות שמאית המבקש מיום 06.03.2018, בצירוף ערר (ירושלים) 38/10 וויי קוון אינבסטמנטס נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים (להלן: ערר וויי קון אינבסטמנט).

1.3 ביום 26.02.2018 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 09.04.2018 נערך ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון בגין מימוש במכר.

3. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	6874 -,
חלקי חלקה	25 -,
שטח רשום	1,640 מ"ר -,
חלקי מגרש[3]	208 -,
שטח	1,900 מ"ר -,
כתובת[4]	רח' משה רינת 22, שכונת קריית רבין, חולון.

4. <u>התאריך הקובע</u>

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות המפורטות להלן:

תכנית	מועד קובע
370/ח	27.03.1992
1/ח תיקון 15	01.06.1998
1/ח תיקון 23	11.07.2008
4/370/ח	25.06.2012

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

5.1 <u>סביבת הנכס</u>

הנכס הנדון ממוקם בשכונת קריית רבין שבדרום מזרח העיר חולון, באזור התחום בשד' מנחם בגין בצפון, ברח' חיים בר לב במערב ושטחים פתוחים ממזרח ומדרום.

רח' משה רינת מהווה חלק מרחוב טבעתי מקומי סלול חלקית, המתפצל דרומה משד' מנחם בגין, וממוקם במרכז המתחם.

[3] לפי תכנית 4/370/ח

[4] בהתאם למידע העולה מאתר הוועדה, מגרש 208 מסומן כמגרש מס' 2156 ב- GIS חולון ורשום בכתובת משה רינת מס' 22

סביבת הנכס מהווה מתחם בפיתוח ובנייה הכולל מגרשי בנייה, מבני מגורים בבנייה רוויה בהקמה, חלקם בשלב תחילת שלד וחלקם בעבודות גמר.
הפיתוח בסביבה חלקי וכולל בסביבת הנכס דרך סלולה עם מדרכות סלולות.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 25 בגוש 6874 מהווה חלקה בלתי רגולרית בשטח 1,640 מ״ר הממוקמת בפינה הצפון מערבית של המתחם. פני הקרקע בחלקה מישוריים והיא מהווה קרקע ריקה ופנויה.

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

מגרש 208 מהווה מגרש תמורה שהתקבל בתכנית ח/4/370 ומהווה מגרש רגולרי בשטח 1,900 מ״ר המיועד להקמת מבנה מגורים בן 9 קומות ל- 24 יח״ד. למגרש חזית מערבית באורך כ- 34 מ׳ לרח׳ בר לב וחזית מזרחית באורך כ-34 מ׳ לרח׳ רינת. במועד הביקור בנכס נמצא שהמגרש מגודר בלוחות איסכורית.

<u>הנכס גובל:</u>

מצפון - בשביל שצ״פ צר ומעברו במגרש 501 ביעוד שב״צ,
ממזרח - ברח׳ משה רינת ומעברו במגרש 228 המיועד להקמת מבנה מגורים בגובה 8 קומות,
מדרום - במגרש 209 המיועד להקמת מבנה מגורים בגובה 12 קומות,
ממערב - ברח׳ חיים בר לב ומעברו במבנה מגורים בגובה 13 קומות מעל קומת עמודים ומגרש ביעוד שב״צ.

6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות המקומיות[5] החלות בנכס, בהתאם למידע שנמסר:

תכנית	מהות	סטטוס	ע.ר./ י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>				
ח/1	תכנית מתאר	תוקף	596	23.04.1958
<u>מצב חדש</u>				
ח/1 תיקון 3	תיקון לתכנית המתאר	תוקף	2434	07.05.1978
ח/1 תיקון 4	חדרי יציאה לגג	תוקף	2829	24.06.1982
ח/1 תיקון 4 ד׳	הגדלת חדרי יציאה לגג	תוקף	3358	15.07.1986
ח/1 תיקון 8	מרתפים	תוקף	3683	30.07.1989
ח/370	איחוד וחלוקה מחדש	תוקף	3983	12.03.1992
ח/1 תיקון 15	מרתפים	תוקף	4644	17.05.1998
ח/3/370	קרית רבין	תוקף	5296	11.05.2004
ח/1 תיקון 23	הגדלת חדרי יציאה לגג	תוקף	5824	26.06.2008
ח/4/370[6]	קרית רבין מתחם מזרחי	תוקף	6429	10.06.2012
ח/4/370 עיצוב	תכנית עיצוב אדריכלי	תוקף		27.07.2012

[5] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות, תכניות מתאר מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו
[6] בתאריך 07.12.2014 פורסמה ברשומות בי.פ. 6933 הודעה בדבר ביטול הודעת אישור תכנית והודעה מתוקנת בדבר אישורה עקב תיקון טעויות סופר בשטח מגרש 4 שצריך להיות 710 מ״ר ומגרש 110 שצריך להיות 580 מ״ר

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית ח/1</u>

בהתאם להוראות התכנית נכללת החלקה ביעוד אזור מגורים א/3 המיועד לרפרצליציה. באזור זה נאסרה הבנייה עד להכנתה של תכנית מפורטת.

בתכנית נקבעו ההוראות הכלליות הבאות:

נספחים - תורשה בניית נספח[7] במגרש עליו מבנה בן קומה אחת ובשטח של עד 9 מ"ר וגובה חיצוני מירבי של 2.50 מ'. בשום מקרה לא תורשה בניית יותר משני נספחים למגרש בשטח כולל של 18 מ"ר השימושים בנספח הינם למכבסה או מחסן, המרחק בין הנספח לכל מבנה לא יפחת מ-2.7 מ'. במגרש ששטחו מעל 450 מ"ר יורשה מוסך פרטי כנספח ששטחו לא יעלה על 17 מ"ר.

מרתף[8]**-** שטח מרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין ולא יותר מ-100 מ"ר. השימושים במרתף: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה, מוסך ובלבד שישמשו את דיירי הבית בלבד. במבנה בו יאושר מרתף לא תותר בניית נספח כלשהו. מגורים במרתף יורשו במקרה שבו פני המגרש נמוכים מפני הדרך ובתנאים.

מגדל חדר מדרגות - מגדל חדר מדרגות או מבנים לחדרי מכונות למעלית יורשו באזור מגורים ג' ד' רק על בניינים שהושלמו בהם כל הקומות. באזור מגורים א' או ב' או מעל בניינים בלתי מושלמים כנ"ל. באזור מגורים ג', ד' יורשה מוצא לגג באמצעות מדרגות פתוחות או סולם.

<u>מצב חדש</u>

6.2 <u>תכנית ח/1 תיקון 3</u>

בהתאם להוראות התכנית נכללת חלקת המקור במתחם מ-4 המיועד לאזור מגורים. צפיפות המגורים 6 יח"ד לדונם ברוטו ועוד יח"ד אחת לזוגות צעירים, בתנאי שהיחידות לזוגות צעירים יאוחדו בבניין נפרד.
הגדרת זוגות צעירים[9]- משפחות שיוכרו כזוגות צעירים לצורך שיכון מאורגן ע"י קריטריונים שנקבעו או ייקבעו ע"י משי השיכון.
שטח ממוצע ליח"ד 95 מ"ר מוכפל במס' יח"ד בבניין או בקבוצת בניינים לפי החלטת הועדה המקומית.
שטח יח"ד לזוגות צעירים תהייה לפי הגדרת משהב"ש כפי שתתעדכן מעת לעת.
בהתאם להוראות התכנון בחלק ד'- לא יינתן היתר בנייה במתחם אלא אם הוכנה ואושרה תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז', לחוק, ללא הסכמת הבעלים, בוצעה תשתית הנדסית יסודית, בוצעה תשתית לאכלוס 175 יח"ד לפחות וכד'. כמו כן נקבע כי תכנית בינוי תקבע בנייה בגובה 1-16 קומות.
תקן חניה- 1.5 חניות לכל דירה בשטח עד 60 מ"ר, 1 מקום לדירה בשטח עד 120 מ"ר ו- 0.75 לכל דירה בשטח מעל 120 מ"ר.

[7] סעיף 37
[8] סעיף 57
[9] בהתאם לסעיף 63 בחלק ב' "פרוש מונחים"

6.3 **<u>תכנית ח/1 תיקון 4</u>**

בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת מבנה, מעל כל יציאה לגג, בשטח עד 12 מ״ר ברוטו בגובה חיצוני כולל של עד 2.40 מ׳. כמו כן נקבע, ששטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשרותים המשותפים של כל דיירי הבית, יתרת שטח הגג תחולק במספר היציאות לגג ותוצמד לדירה שבקומה העליונה של הבית.

כל אחד מהמבנים על הגג יהיה מרוחק לפחות 3.00 מ׳ מחזית הבניין, 3.00 מאחור ו-1.40 מ׳ מצידי הבניין.

במקרה בו הוקם נספח נפרד עפ״י היתר, רשאית הועדה שלא לדרוש הריסתו כתנאי לאישור בנית קומה נוספת למבנה.

התכנית מחייבת[10] קומת עמודים מפולשת בכל סוגי המגורים, אולם קובעת כי בסמכות הועדה המקומית להתיר בנייה בקומת הקרקע באזור מגורים א׳, א/1, וקובעת הוראות בדבר מרווחים במרפסות.

6.4 **<u>תכנית ח/1 תיקון 4 ד׳</u>**

בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ברוטו לכל דירה בקומה העליונה, השטח המירבי כולל שטח ההיטל האופקי של חדר המדרגות שלא יעלה על 4 מ׳. סה״כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.

גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.50 מ׳, ומרחק הנסיגה מהמעקה לא יפחת מ-3 מ׳ מחזית הבניין ו-1.4 מ׳ מצד הבניין.

חדר היציאה לגג ישמש חלק אינטגרלי של כל דירה אליה הוא מוצמד ולא יותר בו שימוש כיחידת מגורים נפרדת.

לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע קומה אחת, קוטג׳ים בעלי גג שטוח הווה אומר כל אזורי א׳, א/1, א/2, א/3 והמיוחדים.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג הרעפים בלבד, ובלבד שרום הגג לא יעלה על 5.50 מ׳ מדוד מרצפת המפלס שמתחת לה.

6.5 **<u>תכנית ח/1 תיקון 8</u>**

בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת מרתפים[11] עד גובה 2.20 מ׳ למקלט או חניה ובנוסף להם הותרה הקמת מחסן בשטח עד 6 מ״ר ליח״ד, בכפוף להצמדת המחסן לדירה ברישום הבית המשותף **או** מרתף משותף לכל דיירי הבניין בשטח המהווה מכפלת מס׳ יח״ד ב-6 מ״ר לפעילויות תרבות וספורט בתנאים.

פרגולות - הותרה הקמת פרגולה בבניינים בני קומה אחת, בקוטג׳ ובדירות גג. שטח הפרגולה לא יעלה על 10 מ״ר בתחום קווי הבניין ומותנה במרחק נדרש של לא פחות מ-1 מ׳ ממעקה הגג ותנאים נוספים.

מקלט עילי- יותר בבניני מגורים הבנויים עם קומה מפולשת בתנאי שלא מוקם בקומת מרתף. מקלט עילי יוקם בתנאי שלא מוקם בבניין מרתף. אם מוקם מרתף, המקלט ייכלל בשטח מפלס המרתף.

[10] סעיף 11
[11] שטח המרתף (למעט באזור מגורים א׳) לא הוגדר בהוראות התכנית

6.6 <u>תכנית ח/370</u>

בהתאם להוראות התכנית, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, הוקצו למבקש בתמורה למחצית הבעלות בגו"ח 6048/48 בשטח 613 מ"ר[12], 2218/22669 חלקים שהם 2.34 יח"ד, במגרש 59 בשטח 1,620 מ"ר בייעוד מגורים מיוחד א' (3-7 קומות), לבניית 24 יח"ד עפ"י נספח הבינוי, בשטח ממוצע של 95 מ"ר, סה"כ 2,280 מ"ר.

מנספח הבינוי, המהווה חלק ממסמכי התכנית, עולה כי המגרש כולל 2 מבנים, כמפורט להלן:

מס' מבנה	מס' קומות	מס' יח"ד רגילות	מס' דירות גג	סה"כ יח"ד
1	5	10	1	11
2	6	11	1	13

מהוראות התכנית עולה שהועדה המחוזית רשאית לשנות את הוראות נספח הבינוי לקבוצת מבנים המהווים יחידה ארכיטקטונית ובתנאי שזכויות הבניה לא ישתנו.

<u>תנאים להיתר בניה</u>

התכנית מתנה הוצאת היתר בנייה בקיומן של התשתיות הנדרשות לרבות מוסדות חינוך ומסחר, רישום תכנית איחוד וחלוקה, אישור תכנית לחזית ארכיטקטונית אחידה, תכנית בנייה משותפת הכוללת הוראות מעבר וגישה, לרבות רישום הערת אזהרה מתאימה וכיוצ"ב.

בהתאם להוראות הנספח האקוסטי, בקשה להיתר בנייה תלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי. היתר בניה לבניין המהווה חלק מקבוצת בניינים הצמודים בקירות משותפים יוצא בתנאים, לרבות חזית ארכיטקטונית אחידה ובינוי אחיד בקומת הגג.

<u>חניה[13]</u>

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג- 1983[14].

6.7 <u>תכנית ח/1 תיקון 10 א'</u>

מטרת התכנית לאפשר בניית פרגולות במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור מגורים א' ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות בשטח 1/3 משטח הגג הפנוי ובצמוד לדירה שעליה בנוי חדר על הגג ולא יעלה על 23 מ"ר. גובה הפרגולה עד 2.30 מ' והיא תבנה בגבולות קו בניין ובתנאי שהמרחק ממעקה הגג לא יפחת מ- 1.20 מ'.

6.8 <u>תכנית ח/1 תיקון 15</u>

התכנית מתירה מרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש ב-2 קומות ובגובה מרבי של 3.50 מ' לקומה העליונה ו-3.00 מ' לקומה התחתונה. בבתים משותפים למגורים תותר בנייה לאחסנה במרתף ובלבד ששטחה לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.

[12] 1/4 בבעלות מר טורמר דב + 1/4 חלקים בבעלות גב' טרומר אורגניה
[13] סעיף 15 ד' להוראות התכנית
[14] התקנות קובעות 2 מקומות חניה לבית בן דירה אחת מעל 120 מ"ר

השימוש בקומת המרתף יהיה למטרות שרות בלבד (כולל אחסנה). תותר תוספת שטחים לחניה מעל תקן החניה ובלבד שמקומות חניה אלה יעמדו לרשות הציבור ויירשמו בלשכת רשום המקרקעין כחניונים צבוריים.

6.9 <u>תכנית ח/370/3</u>

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס׳ ח/370. מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע הנחיות לשיפור ופיתוח האזור ע״י קביעת הקמת מרתפי חניה לפי תיקון 15 לתכנית המתאר במגרש ביעוד מגורים מיוחד על סוגיו ומגרשים שיעודם יחידה מסחרית ובלבד שתכסית המרתף כולל הרמות המובילות אליו לא תעלה על 85% משטח המגרש.

עוד נקבע כי החניה תהיה בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה ולא יפחת מ- 1.5 חניות לדירה. החניה כולה תהיה תת קרקעית ובמידה ולא ניתן לתכנן את מלוא החניות במרתף, תתאפשר העברה של 20% ממקומות החניה לקומת הקרקע.

6.10 <u>תכנית ח/1 תיקון 23</u>

בהתאם להוראות התכנית תותר הקמת חדר אחד ליציאה לגג, לכל אחת מהדירות בקומה העליונה בתנאי כי תכסית הקומה העליונה גדולה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה. הגדלת שטח החדר לגג תותר עד לשטח מותר כולל של 40 מ״ר ליח״ד. קווי הנסיגה- בחזית 2.00 מ׳, מאחור ובצדדים 1.40 מ׳.

כמו כן הותרה הקמת עליית גג בגגות משופעים בחלל שבין רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7 מ׳ מהמפלס הנמוך של הקומה שמתחת לעליית הגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג. שיפוע הגג לא יעלה על 40%-30% בהתאם לתקן.

תותר הקמת פרגולות ב-1/3 משטח הגג הפנוי או בהתאם לגודל הדירה – הקטן מבניהם- כדלהלן: דירות עד 120 מ״ר 30 מ״ר, בדירות מעל 120 מ״ר 40 מ״ר, בדירות מדורגות 20 מ״ר.

6.11 <u>תכנית ח/370/4</u>

מטרת התכנית לשנות ולשפר את הבינוי בתחום תכנית ח/370 90, ללא הגדלת מס׳ יח״ד, שיפור מערך השטחים הציבוריים ושטחי המסחר, והיא מהווה תכנית מתאר מפורטת, הכוללת איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

מלוחות האיזון וההקצאה עולה כי בתמורה לזכויות המבקש בגו״ח 6874/25, התקבלו חלקים מהבעלות במגרש 208, כמפורט להלן:

מצב נכנס						
גו״ח	שטח	בעלים	החלקה בחלקה	יעוד	שווי הבעלים	שווי יחסי
6874/25	1,640	טרומר דב	1109/2269	מגורים א׳ מיוחד	₪ 305,270	0.094%
6874/25	1,640	טרומר דב	1109/2269	מגורים א׳ מיוחד	₪ 305,270	0.094%
מצב יוצא						
מס׳ מגרש	שטח	יעוד	מס׳ יח״ד	חלק מוקצה	שווי	שווי יחסי
208	1,900	מגורים ד׳	24	4892/100000	₪ 353,996	0.094%
208	1,900	מגורים ד׳	24	4892/100000	₪ 353,996	0.094%

בחוות הדעת השמאית[15], לפיה בוצע לוח האיזון וההקצאה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב מיום 13.06.2011, נקבעו העקרונות שלהלן:

- בהקצאת זכויות הבניה במצב היוצא ובמצב הנכנס, נשמרו ככל הניתן מאפייני מגרשי הבנייה כך שמקדמי שווי בין המצבים נוטרלו.
- מאחר וכ- 99% מהבעלים קיבלו במצב החדש מגרשים הדומים במאפיני המיקום למגרשים שהיו במצב הקיים, נוטרלו גם מאפייני המיקום.
- שווי יח"ד במצב נכנס: מגורים ד' - 260,000 ₪ ליח"ד,
  מגורים ב' - 650,000 ₪ ליח"ד,
  מסחר - 3,400 ₪ למ"ר.
- שווי יח"ד במצב יוצא: מגורים ד' - כ- 300,000 ₪ ליח"ד,
  מגורים ב' - כ- 745,000 ₪ ליח"ד ו- 800 ₪ למ"ר חצר עודפת,
  מסחר - 3,550 ₪ במגרש 400 ו-3,350 ₪ למ"ר במגרש 401.

<u>זכויות הבנייה במגרש 208</u>

יעוד	- אזור מגורים ד',
שטח מגרש	- 1,900 מ"ר,
שטח עיקרי	- 2,880 מ"ר מעל הכניסה הקובעת, שטח עיקרי ממוצע ליח"ד - 120 מ"ר,
שטחי שירות	- 45 מ"ר ליח"ד מעל הכניסה הקובעת ו- 4,845 מ"ר[16] מתחת לכניסה הקובעת,
מס' יח"ד	- 24,
מס' קומות	- 9 ק' מעל הכניסה הקובעת ו- 3 ק'[17] מתחת לכניסה הקובעת,
קווי בניין[18]	- קדמי: 8 מ', צדדי צפוני: 3 מ' למגרש 104 ביעוד שצ"פ, צדדי דרומי: 4 מ' למגרש 209 ביעוד מגורים ד',
זכויות נוספות	- תותר תוספת שטחים לחדרים על הגג, פרגולות ומרתפים לפי תכנית ח/1 על תיקוניה,
דירות גן	- במידה ויותכננו דירות גן, שטחן העיקרי יופחת משטחי השירות המותרים מעל הכניסה הקובעת,
חניה	- החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה ולא תפחת מ- 1.5 מקומות חניה לדירה בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 מקומות חניה לדירה בשטח מעל 120 מ"ר. פתרונות החניה יוסדרו בתת הקרקע בתחום המגרשים. במידה ולא ניתן יהיה לתכנן את מלוא החניות במרתף, ניתן יהיה להעביר עד 20% מהמקומות הנדרשים לקומת הקרקע באישור מהנדס העיר, כמו כן ניתן יהיה להקצות מפרצי חניה ברחוב לחניות אורחים,
מחסנים	- תותר הקמת מחסן דירתי, במרתף או בקומת ביניים, בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובגובה 2.2 מ', בתנאי רישומו כחלק צמוד לדירה,
מרפסת פתוחה	- תותר הקמת מרפסות פתוחות בשטח עיקרי של עד 15 מ"ר, בבינוי חופף. סגירת המרפסות אסורה ותהווה סטייה ניכרת,

[15] מיום 02.11.2011
[16] לפי 255% משטח המגרש
[17] בהתאם לתכנית ח/1 תיקון 15 ובתכסית של עד 85% משטח המגרש
[18] כמסומן בתשריט

פרגולות - בדירות גן תותר הקמת פרגולות בתנאים, פרגולות בקומות אחרות תהיינה בהתאם להוראות תכנית ח/1 תיקון 23 על שינוייה.

<u>שימושים מותרים</u>

קומת מרתף - חניה, אחסנה, מחסנים דירתיים וציבוריים, שימושים טכניים כגון חדרי טרנספורמציה, משאבות וכיוצ"ב,

קומת כניסה - לובי כניסה, מחסני עגלות ואופניים, דירות גן, שימושים טכניים ומועדון דיירים,

קומת ביניים - מגורים, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים, שימושים טכניים וכד',

יתר הקומות - מגורים,

קומת גג - דירות גג או חדרים על הגג ומתקנים טכניים.

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>

בסעיף 6.2 להוראות התכנית נקבעו תנאים למתן היתר בניה הכוללים, בין היתר, אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי, כמפורט בסעיף 6.1 וגישה משותפת לחניה יחד עם מגרש 209.

<u>נספח בינוי</u>

מנספח הבינוי, המהווה נספח מנחה, עולה שבמרכזו של המגרש מסומן מבנה מגורים בגובה 9 קומות המיועד להקמת 24 יח"ד.

6.12 <u>תכנית ח/370/4 עיצוב</u>

התכנית מהווה תכנית עיצוב אדריכלית, בהתאם להוראות תכנית ח/370/4, ואישורה מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה במתחם.

מתכנית העיצוב עולה כי הבינוי במגרש 208 מסווג כ"בינוי היקפי", המהווה בינוי בהיקף המתחם בגובה 8-12 קומות בבניין טיפוסי, בו קיימת המלצה לבינוי מדורג סיבובי בקומות העליונות ליצירת מגוון דירות גג איכותיות[19], לא תותר הרחבת קומות עליונות מקו חזית קומות תחתונות (פטריה), פרגולות יהיו בהתאם לתכנית ח/1 תיקון 23 ומומלץ לשלב גינון על גגות שיהיה ניתן לצפייה ממפלס הרחוב.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 מנסח מס' 187151, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 21.12.2017, עולה כי 2218/22669 חלקים מהבעלות בחלקה 25 בגוש 6874 בשטח 1,640 מ"ר רשומים על שם טרומר דב[20].

ביום 03.08.2006 נרשמה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, לתחולת תכנית ח/370, לפיה לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף לנספח אקוסטי. ביום 14.07.2014 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של המבקש.

[19] מעיצוב הבינוי עולה שמומלץ תכנון של 3 דירות במפלס חלקי ראשון, 2 דירות במפלס השני ודירה אחת במפלס השלישי, שמעליה גג

[20] 1109/22669 חלקים מיום 03.08.2006 בגין חלוקה ו- 1106/22669 חלקים מיום 02.12.2009 בגין ירושה

7.2 בהתאם להסכם קומבינציה מיום 13.07.2014, המבקש מכר 60% מזכויותיו במגרש 208 בתמורה לבניית יחידות המוכר. ההסכם כולל תנאי מתלה, לפיו היזם יתקשר עם יתר בעלי הזכויות במגרש בהסכם מכר ו/או קומבינציה, לרבות במסגרת פירוק שיתוף, או כל התקשרות אחרת שתאפשר את הקמת הבניין.
היטל השבחה בגין תב"ע, לרבות הקלות שיתבקשו בקשר עם היתר הבניה יחולו על המוכר וישולמו על ידו.

7.3 מהודעת ב"כ הרוכשת בהסכם הקומבינציה מיום 31.12.2017 עולה שהסכם הקומבינציה נכנס לתוקפו ביום 11.07.2016.

8. <u>עמדות הצדדים</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו,

8.1.2 המצב התכנוני והמועדים הקובעים,

8.1.3 שווי הזכויות במצב קודם בתכנית ח/370 ומס' יח"ד מוקצות במצב החדש,

8.1.4 מקדמי שווי לדירות גן ודירות גג,

8.1.5 שווי מ"ר מבונה בתכנית ח/1 תיקון 15 ובמצב הקודם של תכנית ח/4/370.

8.2 <u>הנקודות שבמחלוקת</u>

8.2.1 <u>פטור מהיטל השבחה</u>

8.2.1.1 <u>שמאית המבקש</u>

שמאית המבקש מציינת כי בשומתה נשמט נושא הפטור מהיטל השבחה ומבקשת לקבוע בשומה המכרעת כללים בדבר אופן חישוב הפטור מהיטל השבחה, ככל שימצא כי הנישום זכאי לפטור.

8.2.1.2 <u>שמאית המשיבה</u>

שמאית המשיבה טוענת שהנושא הוא משפטי.

8.2.2 <u>ריבית פיגורים</u>

8.2.2.1 <u>שמאית המבקש</u>

שמאית המבקש טוענת שיש לבטל את ריבית הפיגורים בתקופה שממועד החוזה ועד ליום 11.07.2016, בו התקיים התנאי המתלה שנקבע בחוזה, בהתאם למכתב ב"כ היזם מיום 31.12.2017. בהחלטת הוועדה בערר (דרום) 86062/11 מרכזי מסחר (אזו ריט) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד נקבע כי במקרה של חוזה המכיל תנאי מתלה יש מקום להפעלת סעיף 16 בתוספת השלישית להפחתת הריבית מנימוקים מיוחדים. בנסיבות דומות, נקבע בשומה מכרעת, שנערכה ע"י מר משה נדם בגו"ח 6370/106, שריבית הפיגורים תחול מהיום בו התקיים התנאי המתלה. בערר 85166/15 שמעון ושושנה טייר נ' הוועדה המקומית קריית אונו, נקבע כי יש לקבל הכרעתו בעניין זה.

8.2.2.2 <u>שמאית המשיבה</u>

שמאית המשיבה טוענת שהנושא הוא משפטי.

8.2.3 <u>תכנית ח/370</u>

8.2.3.1 <u>שמאית המבקש</u>

לעמדת שמאית המבקש הנכס מהווה במצב קודם חלק ממתחם מ-4 ביעוד מגורים לפי תכנית ח/1 תיקון 3 והוא כפוף להכנת תכנית מפורטת עם איחוד וחלוקה. במצב חדש הנכס נכלל ביעוד מגורים בבנייה רוויה. שוויו במצב קודם ייקבע לפי שווי מחצית הבעלות של המבקש בחלקה 48 בגוש 6048, העומד על 306.5 מ״ר, מתוך 613 מ״ר, לעומת שווי 2.348 יח״ד בבנייה רוויה שהוקצו לו במצב החדש.

<u>שווי</u>

<u>מצב קודם</u>

שמאית המבקש מסכימה לשווי בסך 110$ למ״ר קרקע שנקבע בשומת המשיבה ואומץ בשומות מכריעות[21] במתחם.

<u>מצב חדש</u>

שמאית המבקש קובעת שווי בסך 25,500$ לקרקע ליח״ד בהתאם לשווי שנקבע בשומות מכריעות, לרבות במימוש קודם שהיה במגרש הנדון, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מגרש	שווי קרקע ליח״ד
מוטי דיאמנט	6874/32	66	$25,500
אריה אריאל	6874/35	69	$25,500
לבנה אשד	6874/38	72	$25,500
אמנון ניזרי	6874/22	56	$25,500
נורית ג׳רבי	6874/25	59	$25,500

8.2.3.2 <u>שמאית המשיבה</u>

לעמדת שמאית המשיבה במצב קודם הנכס נכלל ביעוד לרה פרצלציה לבנייה רוויה. השווי במצב קודם ייקבע לפי שווי מחצית הבעלות של המבקש בחלקה 48 בגוש 6048, העומד על 306.5 מ״ר, מתוך 613 מ״ר, לעומת שווי 2.348 יח״ד בבנייה רוויה שהוקצו לו במצב החדש.

[21] מר מוטי דיאמנט בגו״ח 6874/32, מר אריה אריאל בגו״ח 6874/35, גב׳ לבנה אשד בגו״ח 6874/38, מר אמנון ניזרי בגו״ח 6874/22 והח״מ בגו״ח 6874/25

<u>שווי</u>

<u>מצב קודם</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי בסך 110$ למ״ר קרקע ביעוד לרפרצלציה בהתאם לנתונים שלהלן:

- חוברת מקרקעין וערכם מחודש יולי 1991, שם נרשם כי שווי קרקע ספקולטיבית בחולון בגוש 6048 הינה בגבולות של 50$ - 60$ למ״ר.
- עסקאות בגוש 6048, בקרקע לרפרצלציה משנת 1999, כמפורט להלן:

תאריך	גו״ח	שטח	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
27.01.1999	6048/246	446	$52,182	$117
12.02.1999	6048/231	625	$63,000	$101
17.02.1999	6048/246	223	$27,850	$125
28.03.1999	6048/307	323	$32,350	$100

לטענתה, במועד הקובע שווי הקרקע היה נמוך באופן ניכר מהשווי בשנת 1999.

שווי דונם בתחשיב לפי המודל תיאורטי, יעמוד על 156,000$[22] לצפיפות של 6 יח״ד ברוטו, כפי שנקבע בתכנית ובניכוי היטל השבחה בשיעור 25% לפחות, יעמוד על 117,000$ לדונם ברוטו. בהתחשב בבדחייה מינימאלית של 10-15 שנים, יעמוד השווי לדונם ברוטו על 60,000$ שהם כ- 50-60 למ״ר.

<u>מצב חדש</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי בסך 26,000$ לקרקע ליח״ד בהתבסס על הנתונים שלהלן:

<u>עסקאות מכר</u>

תאריך	גו״ח	כמות יח״ד	מחיר מכירה	מחיר ליח״ד
25.07.1992	6043/542	5.92	$183,500	$30,997
09.06.1993	6042/518	0.75	$24,500	$32,667
09.08.1993	6043/570	2.20	$63,000	$28,550

<u>שומות מכריעות</u>

שמאי מכריע	גו״ח	שווי קרקע ליח״ד
משה נדם	6874/28	$26,000
יצחק ברמן	6874/20	$26,000
דורית פריאל	6874/36	$26,000

[22] 26,000$ × 6 יח״ד

8.2.3.3 תחשיב

שמאית המבקש		שמאית המשיבה	
שווי מ״ר קרקע במצב קודם	$110	שווי מ״ר מבונה	$110
שווי קרקע ליח״ד במצב חדש	$25,500	שווי קרקע ליח״ד במצב חדש	$26,000
מצב קודם			
306.5 מ״ר × $110 =	$33,715	306.5 מ״ר × $110 =	$33,715
מצב חדש			
2.34 יח״ד × $25,500 =	$59,670	2.348 יח״ד × $26,000 =	$61,048
השבחה			
השבחה	$25,955	השבחה	$27,333
השבחה ב- ₪	62,733 ₪	השבחה ב- ₪	66,064 ₪
היטל השבחה	31,367 ₪	היטל השבחה	33,032 ₪

8.2.4 תכנית ח/1 תיקון 15

8.2.4.1 שמאית המבקש

לעמדת שמאית המבקש ההשבחה נובעת מתוספת 4 מ״ר אחסנה ליח״ד, ל- 2.34 יח״ד יח״ד שהוקצו למבקש.

לטענתה, מהיתרי הבנייה במגרשים מס׳ 34,35 בתחום ח/370 בקריית רבין מערב עולה שלא נוצלו בהם זכויות הבנייה למחסנים דירתיים, אלא מרתף בגבולות המגרש לפי תיקון 8 לתכנית המתאר, המיועד לחניה ופעולות תרבות וספורט. ממצאים אלו מעלים ספק באשר לכלכליות השימוש למחסן דירתי בקומת מרתף במועד הקובע.

שווי

שמאית המבקש קובעת שווי בסך $100 למ״ר מבונה במרתף, בהתאם לשומה מכרעת שנערכה ע״י החי״מ בנכס (להלן: שומת החי״מ בנכס) ומציינת כי בשומה מכרעת שנערכה ע״י הגב׳ לבנה אשד הובא בחשבון שווי בסך $68 למ״ר מבונה למרתף בהתחשב במקדם 0.2 לשוויו.

8.2.4.2 שמאית המשיבה

לעמדת שמאית המשיבה ההשבחה נובעת מתוספת 4 מ״ר אחסנה ליח״ד ל- 24 יח״ד מותרות, סה״כ 240 מ״ר[23], ובהתחשב בחלקו היחסי של המבקש (2218/22669). לטענתה, דירות ללא אחסנה שוות פחות מדירות בבינוי מודרני עם חצר פנויה ונרחבת ללא חניה או אחסנה ולכן שטח זה תורם לשווי הנכס וקיימת כדאיות כלכלית להקמתו במרתף, כפי שנקבע גם בשומה מכרעת שנערכה ע״י מר מוטי דיאמנט בגו״ח 6874/32.

[23] 10 מ״ר × 24 יח״ד

שווי

שמאית המשיבה קובעת שווי בסך $100 למ״ר מבונה לאחסנה במרתף, בהסתמך על השווי שנקבע בשומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה במרתף
אמנון ניזרי	6874/22	$340	
שושי שרביט שפירא	6874/34	$360	
מוטי דיאמנט	6874/32	$340	
נורית ג'רבי	6874/25		$100

8.2.4.3 תחשיב

שמאית המבקש		**שמאית המשיבה**	
שווי מ״ר מבונה לאחסנה במרתף	$100	שווי מ״ר מבונה לאחסנה במרתף	$100
השבחה			
2.34 יח״ד × 4 מ״ר × $100 =	$936	24 יח״ד × 4 מ״ר × $100 =	$9,600
		חלק יחסי	0.0978429
		השבחה יחסית	$939
השבחה ב- ₪	3,415 ₪	השבחה ב- ₪	3,425 ₪
היטל השבחה	1,707 ₪	היטל השבחה	1,712 ₪

8.2.5 תכנית ח/1 תיקון 23

8.2.5.1 שמאית המבקש

לעמדת שמאית המבקש התכנית אינה משביחה את הנכס לאור העקרונות שנקבעו בשומה מכרעת, שנערכה ע״י מר אמנון ניזרי בגו״ח 6874/22, ובהתחשב בכך שהקמת פרגולות הותרה בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) בשטח העולה על 60 מ״ר. בנוסף, נטען שהבינוי בתכנית ח/370 הוא של דירות גג ולא חדרי גג.

הוראות המעבר, אליהן מפנה שושי שרביט, קובעות שהן אינן מתייחסות להוראות שהותקנו לפני 1992 וכאן התכנית אושרה בשנת 2008, לכן מסקנתה שגויה.

8.2.5.2 שמאית המשיבה

לעמדת שמאית המשיבה שטח הפרגולות במצב קודם עמד על 20 מ״ר במצב קודם ו-60 מ״ר במצב חדש, משמע, תוספת של 40 מ״ר לפי מקדם 0.13 ובהתחשב בחלקו היחסי של המבקש (2218/22669).

לטענתה עמדת שמאית המבקש נדחתה בשומה המכרעת שנערכה ע״י מר מוטי דיאמנט בגו״ח 6874/32 שקבע השבחה בשיעור 10%.
בתגובה לטענה ששטח הפרגולות הותר מכוח התקנות, הפנתה שמאית המשיבה לשומה מכרעת שנערכה ע״י הגב׳ שושי שרביט שפירא בגו״ח 6874/34, הקובעת שהתקנות לא

רלוונטיות כאשר קיימת תכנית בניין עיר לזכויות אלו כפי שיש בתיקון 8 לתכנית המתאר, מה גם שהזכויות בתכנית מהוות זכויות מוקנות, שלא כמו הזכויות מכוח התקנות.

<u>שווי</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי בסך 2,800 ₪ למ"ר מבונה לזכויות במושע, בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

תאריך	גו"ח	סכום	זכויות במושע	שווי יח"ד בבניה רוויה במושע
10.01.2007	6873/8	448,269 ₪	1.9 יח"ד	235,931 ₪
24.01.2007	6873/14	402,175 ₪	1.6 יח"ד	251,360 ₪
17.06.2007	6873/14	191,790 ₪	0.63	304,428 ₪

8.2.5.3 <u>תחשיב</u>

<u>שמאית המבקש</u>	**<u>שמאית המשיבה</u>**	
	שווי מ"ר מבונה	2,800 ₪
<u>השבחה</u>		
	40 מ"ר × 0.13 × 2,800 ₪ =	14,560 ₪
	השבחה יחסית[24]	1,424 ₪
אין השבחה	היטל השבחה	712 ₪

8.2.6 <u>תכנית ח/370/4</u>

8.2.6.1 <u>שמאית המבקש</u>

שמאית המבקש טוענת שהתכנית משפרת את הוראות הבניה[25] ומשנה את מיקום הנכס וקובעת את ההשבחה בהתאם למפורט להלן:

<u>מצב קודם</u>

<u>בינוי</u>

הבינוי כולל 2 בניינים. הוועדה המקומית תמכה בשינוי הבנוי, לכן ההליך לאישורו בוועדה המחוזית הפך לאוטומטי, כפי שאושר במגרשים במערב השכונה.

<u>מס' יח"ד</u>

התכנית קובעת 24 יח"ד בנכס ואפשרות לתוספת יח"ד לזוגות צעירים, ללא הקלה. בהתאם להלכת אליק רון, זכות זו מהווה זכות מוקנית.

<u>דירות גן</u>

במצב קודם לא נאסרה הקמת דירות גן. בנספח הבינוי של תכנית ח/370, מס' קומות אינו כולל קומת עמודים, כך שערב אישור תכנית ח/370/4, ניתן היה להקים דירות גן

[24] 0.0978429
[25] ביטול הצורך באישור הוועדה מחוזית לבינוי גבוה יותר

בקומת הקרקע. בנוסף נטען שבתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים) נקבע שהגובה המזערי בקומת עמודים לא יפחת מ- 2.2 מ'.
ככל שעמדתה תדחה, יש להביא בחשבון השווי במצב קודם את הוראות תכנית ח/370, המפנה בנושא זה לתיקון 3 לתכנית המתאר, שם נקבע שבתכנית מפורטת תורשה הקמת קומת קרקע למגורים ובהתאם לכך השווי במצב קודם כולל שווי קרקע לדירות גן בדחייה להכנת תכנית מפורטת.
לעמדתה, תכנית ח/4/1 לא מבטלת את סעיף 18 בתיקון 3 לתכנית המתאר, המתיר קומת קרקע למגורים בתכנית מפורטת וההיתר בגו"ח 6873/11 לדירות גן ניתן רק לאחר האישור בוועדה המחוזית.

<u>פוטנציאל</u>

ההלכה הרלוונטית בפסיקה היא הלכת סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ, לפיה במקום בו נקבע כי יש צורך בתכנית מפורטת, אין מקום להסדירו בהקלה, כך שלא מדובר בפוטנציאל להקלות.

<u>שטח בנייה</u>

השטח המותר במצב קודם עומד על 95 מ"ר נטו ליח"ד, שהם כ- 110 מ"ר ברוטו, סה"כ 2,816 מ"א, כמפורט להלן:

סעיף	שטח	מקדם שווי	אקו'
דירות גן	110 מ"ר × 2 יח"ד[26]	1.30	286 מ"א
דירות בקומות	110 מ"ר × 20 יח"ד	1.00	2,200 מ"א
דירות גג	110 מ"ר × 2 יח"ד	1.50	330 מ"א
סה"כ			2,816 מ"א

<u>תוספת זכויות בניה</u>

מאחר שתכנית ח/370 פורסמה להפקדה ברשומות ביום 30.11.1988, ניתן לאשר בה תוספת 11% בנייה בהקלה.

<u>מצב חדש</u>

המצב החדש כולל בניין בגובה 9 קומות עם 2 דירות גן. בחישוב השווי בנכס, יש להביא בחשבון את החסרונות המפורטים להלן:

<u>מיקום המגרש</u>

הנכס ממוקם סמוך מאוד לקומפלקס מגרשים בשטח כ- 9 דונם הכולל תכנון להקמת מרכז מסחרי משמעותי במגרש 401, מבנים ומוסדות ציבורי במגרש 501 ו- 502, בנוסף למגרש קיים לשימוש מסחרי ממערב לנכס, הכולל גשר מעל דרך בר לב ומתחם בתי

[26] על הצד הזהיר הובא בחשבון דירת גן אחת בכל אחד מהבניינים

הספר שממוקם במרכז המתחם והנכס בשוליו. רוחב הכביש במצב החדש עומד על 21 מ׳ לעומת 9 מ׳ במצב קודם.

<u>שוליות</u>

יש להביא בחשבון שוליות לשטחים שמעל 110 מ״ר.

<u>פרגולות</u>

במועד הקובע הותרו בתקנות פרגולות בשטח העולה על 23 מ״ר.

<u>שווי</u>

שמאית המבקש מסכימה לשווי בסך 3,500 ₪ למ״ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה, סה״כ 401,000 ₪ לקרקע ליח״ד במצב הקודם. במצב החדש קבעה שווי בסך 440,000 ₪ לקרקע ליח״ד, בהתחשב במיקום המגרש ובהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

<u>עסקאות מכר</u>

תאריך	גו״ח	מגרש	רחוב	שטח מגרש	מס׳ יח״ד	חלק יחסי	יח״ד מוקצות	תמורה	מחיר קרקע ליח״ד
20.06.2012	6874/31	202	מנחם בגין	2,040	27	0.14	3.78	1,776,600 ₪	470,000 ₪
11.07.2012	6874/31	202	מנחם בגין	2,040	27	0.09	2.43	1,133,136 ₪	466,311 ₪
01.11.2012	6874/31	202		2,040	27		5.07	2,425,458 ₪	478,394 ₪
10.06.2012	6874/39	216	פנחס אילון	2,320	33	0.0634	2.09	1,012,563 ₪	484,260 ₪
19.09.2012	6874/35	219		1,940	27		3.57	1,740,000 ₪	487,395 ₪
28.10.2012	6874/41	211	בר לב	2,490	37	0.0698	2.584	1,110,500 ₪	429,731 ₪
28.03.2012	6874/28	232	פנימי	1,920	29	0.1729	5.015	2,248,560 ₪	448,404 ₪
03.10.2012	6874/9	230		2,060	24	0.0416	0.999	430,000 ₪	430,560 ₪
03.12.2012	6874/9	230		2,060	24	0.0442	1.061	479,900 ₪	452,259 ₪
19.06.2012	6874/40	200	צומת צירים ראשיים	3,210	48	0.0321	1.542	665,638 ₪	431,659 ₪
22.07.2012	6874/40	200		3,210	48	0.0132	0.63	255,000 ₪	401,600 ₪
11.09.2012	6874/40	200		3,210	48	0.0542	2.60	1,168,650 ₪	449,158 ₪
20.12.2012	6874/40	200		3,210	48	0.0268	1.29	580,500 ₪	451,406 ₪

מנתונים אלה עולה שמחירי הקרקע ליח״ד משתנים בהתאם למיקום המגרש בתכנית 4/370/ח.

<u>תוצאות מכרזי עיריית חולון בתכנית 4/370/ח</u>

תאריך	מגרש	רחוב	מס׳ יח״ד	יח״ד מוקצות	תמורה	מחיר קרקע ליח״ד
01.02.2012	225	פנימי לצמודי קרקע	39	0.11	55,555 ₪	505,045 ₪
01.02.2012	216	פנחס אילון – פונה לצמודי קרקע	33	2.1	1,012,563 ₪	482,173 ₪
01.02.2012	200	צומת צירים ראשיים	48	0.64	255,555 ₪	399,305 ₪

<u>השפעת מיקום המגרש על השווי</u>

לעמדת שמאית המבקש יש לקבוע הפחתה בשיעור 5% בגין מיקום הנכס ושווי בסך 465,000 ₪ לקרקע ליח״ד מאחר ששוויו מושפע ממיקומו, כפי שנקבע גם בשומה מכרעת שנערכה ע״י מר שמואל רוזנברג במגרש 200 בגו״ח 6874/40 (להלן: שומת רוזנברג), שקבע שווי בסך 436,000 ₪, בגין מיקום המגרש בסמוך לצומת סואן, לאחר הפחתה בשיעור 5% מהשווי הבסיסי שנקבע בשומת המשיבה. בשומה מכרעת שנערכה ע״י מר אריה אריאל במגרש 219, נקבע שווי בסך 460,000 ₪ לקרקע ליח״ד בנכס הממוקם על פנחס איילון. בשומה מכרעת שנערכה ע״י הגב׳ שושי שרביט שפירא במגרש 202 במנחם בגין ובמגרש 217 בפנחס איילון, נקבע שווי בסך 460,000 ₪ לקרקע ליח״ד ובשומה מכרעת שנערכה ע״י מר תמיר שדה בפנחס איילון נקבע שווי של 470,000 ₪ לקרקע ליח״ד.

במחקר דלפי שנערך ע״י לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2017 עולה שמקדם השווי לצמ״ק בסמיכות למסחר יעמוד בממוצע 84% ובסמיכות לשב״צ על 89% בממוצע.

<u>התייחסות לנתונים בשומת המשיבה</u>

משומת המשיבה ומהחוזים שהועברו על ידה, עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	גו״ח	מגרש	רחוב	שטח מגרש	מס׳ יח״ד	חלק יחסי	יח״ד מוקצות	תמורה	מחיר קרקע ליח״ד
03.12.2012	6874/9	230	רח׳ פנימי	2,060	24	0.0442	1.061	₪ 479,900	₪ 450,188
20.06.20012	6874/31	202	מנחם בגין	2,040	27	0.14	3.78	₪ 1,776,600	₪ 470,000
01.11.2012	6874/31	202		2,040	27		5.07	₪ 2,425,458	₪ 478,394
02.04.2013	6874/12	212	משה דיין	2,070			23	13,686,910	₪ 595,083
19.09.2012	6874/35	219	פנחס איילון	1,940	27		3.57	₪ 1,740,000	₪ 487,395
03.07.2013	6874/38	221		2,050	33	0.0621	2.05	₪ 1,230,000	₪ 600,000
19.04.2015	6874/39	216		2,320	33	0.1551	5.117	₪ 3,837,750	₪ 750,000
19.11.2015	6874/39	216		2,320	33	0.1553	5.125	₪ 4,100,000	₪ 800,000

העסקאות משקפות פער של כ- 28% בין התמורה בסמוך למועד הקובע לתמורה כשנה לאחר מכן, ופער של כ- 70% מהתמורה בעסקאות משנת 2015. פערים אלו גבוהים משיעורי השתנות מחירי הדירות בתקופה הרלוונטית ומוסברים, בין היתר, במשך זמן צפוי להיתר בניה, שתלוי בתשתיות שביצוען החל במחצית שנת 2014, לפי הודעת העירייה הקובעת שהיתרי בנייה יוצאו רק בגמר עבודות התשתית, והסתיימו בתחילת שנת 2016 בהתאם להודעת דובר העירייה.
מהפרשי השווי ניתן ללמוד כי מקדם ההתאמה למיקום הנכס יעמוד על 0.8 – 0.9.

לאור האמור לעיל, יש לגזור את שווי הנכס מעסקאות שבוצעו בסמוך למועד הקובע, כפי שנקבע בשומת רוזנברג, שם התבססה שמאית המשיבה התבססה על אותן עסקאות מהשנים 2011-2014, והשמאי המכריע קבע שווי בסך 436,000 ₪.

<u>תוצאות מכרזים 34-38/2013</u>

תאריך	מגרש	רחוב	מס' יח"ד	יח"ד מוקצות	תמורה	מחיר קרקע ליח"ד
08.0.2014	202	מנחם בגין	27	0.64	₪ 475,000	₪ 742,188
08.0.2014	208	בר לב צמוד למתחם מסחר ומבני ציבור		3.82	₪ 2,505,000	₪ 655,759
08.0.2014	209	בר לב	40	3.11	₪ 2,198,770	₪ 707,000
08.0.2014	231	מול מבנה ציבור	27	1.27	₪ 701,000	₪ 551,969
08.0.2014	234	מול מבנה ציבור	28	0.89	₪ 502,000	₪ 564,045

מתוצאות המכרזים במגרשים 208 ו- 209, עולה ששווי קרקע ליח"ד במגרש 208 נמוך בכ- 7% מהשווי במגרש 209 ולכן ניתן לקבוע שלמיקום המגרש יש השפעה על השווי. כמו כן ניתן לראות כי מגרשים 231, 234 משקפים שווי נמוך, לאור סמיכותם למגרש 500 בשטח של כ- 8.5 דונם המיועד למבנה ציבור.

8.2.6.2 <u>שמאית המשיבה</u>

לעמדת שמאית המשיבה התכנית משביחה את הנכס במרכיבים שלהלן:

<u>מצב קודם</u>

המגרש כולל קומפלקס של שני בניינים האחד בגובה 6 קומות, 11 יח"ד, כולל דירת גג, ובניין שני בגובה 7 קומות, 13 יח"ד כולל דירת גג בשטח נטו ממוצע של 95 מ"ר, שהם כ- 110 מ"ר ברוטו, סה"כ 2,758 מ"א, כמפורט להלן:

סעיף	שטח	מקדם שווי	אקו'
דירות בקומות	110 מ"ר × 22 יח"ד	1.00	2,420.0 מ"א
דירות גג	110 מ"ר × 2 יח"ד	1.50	330.0 מ"א
פרגולות	60 מ"ר	0.13	7.8 מ"א
סה"כ ללא מרתף לחניה ואחסנה (מעוגל)			2,758 מ"א

<u>בינוי</u>

שינוי בבינוי התאפשר בתנאי אישור הועדה המחוזית ובדרך של תכנית חדשה. בחלק המערבי של שכונת קרית רבין, התאפשר שינוי בינוי בהליך הקלה, בכפוף לתשלום היטל השבחה.

<u>דירות גן</u>

במצב קודם לא הותרה הקמת דירות גן וככל שהן אושרו, הליך האישור כלל הקלה כפי שניתן לראות בגו"ח 6873/11 ברח' עוזי נרקיס 10[27] ובכל המגרשים באזור.

בתיקון 4 לח/1 נקבע בינוי מחייב מעל קומת עמודים בכל אזורי המגורים, ובתיקון 3 נקבע שרק בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע מגורים בקומת הקרקע. לטענתה, הוראות תכנית ח/4/370 הקובעת בנייה על עמודים, מחזקות טענה זו.

[27] בקשה להיתר בניה מס' 20090443

בפסיקה בעמ"נ 36933-04-14 סי.בי.די. סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ובערר (ירושלים) 38/10 וויי קוון אינבסטמנטס נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, נקבע כי יש לנטרל את הפוטנציאל להקלות במצב הקודם, לכן באומדן שווי הנכס כאן במצב קודם אין להביא בחשבון דחייה להכנת תכנית מפורטת לדירות גן.

<u>מצב חדש</u>

המצב החדש כולל בניין אחד בגובה 9 קומות עם דירות גן וחדרי גג או דירות גג, בשטחים המפורטים להלן:

<u>חלופת חדרי יציאה לגג</u>			
סעיף	שטח	מקדם שווי	אקו'
דירות גן	120 מ"ר × 2 יח"ד	1.30	312 מ"א
פרגולה בדירות גן	46 מ"ר	0.13	6 מ"א
דירות בקומות	120 מ"ר × 22 יח"ד	1.03[28]	2,719 מ"א
חדרי גג	40 מ"ר × 3 יח"ד	1.50	180 מ"א
פרגולות	69 מ"ר	0.13	9 מ"א
סה"כ ללא מרתף לחניה ואחסנה			3,226 מ"א
<u>חלופת דירות גג</u>			
סעיף	שטח	מקדם שווי	אקו'
דירות גן	120 מ"ר × 2 יח"ד	1.30	312 מ"א
פרגולה בדירות גן	46 מ"ר	0.13	6 מ"א
דירות בקומות	120 מ"ר × 20 יח"ד	1.03[29]	2,472 מ"א
דירות גג	120 מ"ר × 2 יח"ד	1.75	420 מ"א
פרגולות	80 מ"ר	0.13	10 מ"א
סה"כ ללא מרתף לחניה ואחסנה			3,220 מ"א[30]

<u>שווי</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי בסך 3,500 ₪ למ"ר מבונה במושע ללא פיתוח ו- 450,000 ₪ קרקע ליח"ד, על הצד הנמוך[31], בהסתמך על הנתונים המפורטים להלן:

<u>עסקאות מכר</u>

תאריך	גו"ח	תמורה	מהות המכר	שווי קרקע ליח"ד
19.11.2015	6874/39			800,000 ₪
03.07.2014	6874/35	10,186,548 ₪[32]	14.55 יח"ד	700,000 ₪
31.07.2013	6874/38	1,230,000 ₪	2.05 יח"ד	600,000 ₪ + מע"מ

[28] תוספת שווי לבינוי מדורג, מרפסות חופפות בשטח 15 מ"ר, 45 מ"ר שטחי שירות ומחסנים בק. ביניים
[29] תוספת שווי לבינוי מדורג, מרפסות חופפות בשטח 15 מ"ר, 45 מ"ר שטחי שירות ומחסנים בק. ביניים
[30] בינוי מדורג ב-2 קומות עליונות של 2 דירות מיני פנטהאוז במקדם 1.5 ומעליהן דירת גג במקדם 1.8 יביאו לשטח אקו' של 3,247 מ"ר
[31] שווי קרקע ליח"ד במושע במצב החדש נע בין 470,000 ₪ ל- 600,000 ₪
[32] במסגרת פירוק שיתוף

תאריך	גו"ח	תמורה	מהות המכר	שווי קרקע ליח"ד
02.04.2013		13,686,910 ₪[33]	23 יח"ד	595,000 ₪ + מע"מ
01.04.2014	6874/35	885,920 ₪	1.58 יח"ד	560,000 ₪
02.01.2014	6874/38	2,245,000 ₪	4.49 יח"ד	500,000 ₪
03.03.2013	6874/19	1,980,000 ₪	3.96 יח"ד	500,000 ₪
20.06.2012	6874/31	1,776,600 ₪	3780/27000 חלקים	470,000 ₪ במושע + היטל השבחה
01.11.2012	6874/31	2,425,458 ₪	5.07 יח"ד	478,394 ₪
19.09.2012	6874/35	1,740,000 ₪	3.57 יח"ד	487,400 ₪ במושע
03.12.2012	6874/9	479,700 ₪	1.066 יח"ד	561,249 ₪
28.03.2012	6874/28	2,248,560 ₪	5.008 יח"ד	449,000 ₪ במושע
21.12.2011	6874/35	2,000,000 ₪	5.94 יח"ד	336,700 ₪
19.09.2011	6874/21	1,150,000 ₪	2.517 יח"ד	456,893 ₪ במושע
26.09.2011	6874/30	579,600 ₪	1.38 יח"ד	420,000 ₪ במושע
25.06.2012	6871/83	22,500,000 ₪[34]	34 יח"ד[35]	661,765 ₪ ליח"ד בשטח 110 מ"ר
06.03.2011	6874/9	2,000,000 ₪	7.132 יח"ד	280,000 ₪

עסקאות ממערכת מידע נדל"ן לפני הפקדת התכנית

תאריך	גו"ח	מגרש	חלק נמכר	מס' יח"ד מותר	מס' יח"ד נמכר	מחיר מכירה	מחיר ליח"ד
13.10.2009	6874/8	42	0.06	24	1.44	405,000 ₪	281,250 ₪
23.09.2009	6874/33	67	0.04	40	1.60	450,000 ₪	281,250 ₪
03.09.2009	6874/31	65	0.10	27	2.70	600,000 ₪	222,222 ₪
16.07.2009	6874/43	77	0.06	39	2.34	550,000 ₪	235,043 ₪
12.03.2009	6874/16	50	0.12	20	2.40	416,000 ₪	173,333 ₪
17.09.2008	6874/10	44	0.11	24	2.64	835,923 ₪	316,638 ₪
11.11.2008	6874/14	48	0.07	33	2.31	462,000 ₪	200,000 ₪
04.06.2008	6874/23	57	0.11	20	2.20	450,000 ₪	204,545 ₪

שמאים מכריעים

שמאי מכריע	גו"ח	שווי קרקע ליח"ד	השבחה
אריה אריאל	6874/35		70,000 ₪ ליח"ד בשטח של 120 מ"ר
שושי שרביט שפירא	6874/31	470,000 ₪ ליח"ד בשטח 120 מ"ר	63,740 ₪ ליח"ד בשטח 120 מ"ר
תמיר שדה	6874/36	399,800 ₪ ליח"ד במצב קודם 480,000 ₪ ליח"ד במצב חדש	80,000 ₪ ליח"ד

השפעת מיקום הנכס על השווי

חלקה 25, מהווה חלקה אי רגולרית עם 7 צלעות וחזית מערבית לרח' בר לב בסמוך להצטלבות עם שד' מנחם בגין. בחזית מזרחית היא גובלת במבני ציבור (גן ילדים/ בית כנסת) ומדרום מזרח במתחם נרחב של בתי ספר על יסודיים.

[33] דרך כונס נכסים
[34] דרך כונס נכסים
[35] בתכנית 300/ח

מגרש 208 מהווה מגרש רגולרי מלבני, רחוק משד' מנחם בגין, גובל מדרום ומזרח במבני מגורים ומצפון בשצ"פ, שמעברו מגרש ביעוד שב"צ בדומה למצב הקודם.
מגרש 401 ביעוד מסחרי וגם הגשר אינם גובלים במגרש.
מכאן, שמיקומו של מגרש 208 במצב חדש, עדיף בהשוואה למיקום חלקה 25.
ניתן לראות כי במכרז של עיריית חולון, נמכרו זכויות במגרש הנדון בשנת 2013 תמורת 655,759 ₪.

8.2.6.3 <u>תחשיב</u>

שמאית המבקש		**שמאית המשיבה**	
שווי מ"ר מבונה	3,500 ₪	שווי מ"ר מבונה	3,500 ₪
שווי קרקע ליח"ד במצב חדש	440,000 ₪	שווי קרקע ליח"ד במצב חדש	470,000 ₪
<u>מצב קודם</u>			
2,816 מ"א × 3,500 ₪ =	9,856,000 ₪	2,758 מ"א × 3,500 ₪ =	9,653,000 ₪
חלק יחסי	0.0978429	חלק יחסי	0.0978429
שווי יחסי לנישום	964,339 ₪	שווי יחסי לנישום	944,477 ₪
<u>מצב חדש</u>			
24 יח"ד × 440,000 ₪ =	10,560,000 ₪	24 יח"ד × 470,000 ₪ =	11,280,000 ₪
חלק יחסי	0.0978429	חלק יחסי	0.0978429
שווי יחסי לנישום	1,033,190 ₪	שווי יחסי לנישום	1,103,635 ₪
<u>השבחה</u>			
השבחה	68,851 ₪	השבחה	159,158 ₪
היטל השבחה	34,426 ₪	היטל השבחה	79,579 ₪

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965:

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 **"מימוש זכויות"**, במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

9.5 תחשיב ההשבחה בוצע למלוא זכויות המבקש, בהתאם לשומות הצדדים ולא רק למרכיב המכר בשיעור 60% מחלקיו בבעלות.

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10. הכרעה

10.1 כללי

במתחם נשוא הדיון קיימות מס' שומות מכריעות, לרבות שומה שנערכה על ידי בחלקה זו ביום 22.01.2012 (להלן: שומתי הקודמת בנכס).

בהתחשב בעקרון הודאות הנני סבורה, ששינוי הערכים או העקרונות שנקבעו בשומה מכרעת, יתבצע אם הוכח שנפלה טעות מהותית בהערכה ובכפוף לכך שהתיקון מבוסס על מסד נתונים מוצק. למיטב ידיעתי, במתחם נשוא הדיון, לא התקבלה החלטת ועדת ערר לשינוי או תיקון שומתי הקודמת בנכס.

לאור האמור, ולאחר שבחנתי את טענות הצדדים, לא מצאתי כי יש לסטות מהערכים והעקרונות שנקבעו בה לתכנית ח/370, ח/1 תיקון 15 וח/1 תיקון 23, כמפורט להלן:

10.2 תכנית ח/370

שמאיות הצדדים מסכימות למהות ההשבחה שנוצרה ולשווי במצב קודם.

הסכמתן תואמת את שומתי הקודמת בנכס ומקובלת עלי.

שטח הקרקע היחסי המשויך למבקש יעמוד במצב קודם על 306.5 מ"ר[36] ובמצב החדש יעמוד על 2.348 יח"ד[37], בהתאם לחלקו היחסי בחלקה 25/ מגרש 59.

מצב חדש

שמאית המבקש קובעת שווי בסך $25,500 קרקע ליח"ד לעומת $26,000 שקבעה שמאית המשיבה.

בשומות מכריעות במתחם התכנית נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	מגרש	שווי קרקע ליח"ד
שמואל רוזנברג	6874/40	74	$25,600
יצחק ברמן	6874/39	73	$26,000
משה נדם	6874/28	62	$26,000
שושי שרביט שפירא	6874/34	68	$25,500
אמנון ניזרי	6874/7	41	$25,500
תמיר שדה	6874/36	70	$25,500
שאול אשרת	6874/36	70	$25,500
דורית פריאל	6874/36	70	$26,000
מוטי דיאמנט	6874/32	66	$25,500
אריה אריאל	6874/35	69	$25,500

[36] המימוש המבוקש מהווה מחצית משטח הבעלות בחלקה 48 בשטח 613 מ"ר
[37] 24 יח"ד × (22669 ÷ 2218)

בשומתי הקודמת בנכס קבעתי שווי בסך $25,500 לקרקע ליח״ד. לאור מכלול הנתונים, לא מצאתי כי יש מקום לשינוי השווי שנקבע שם, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאית המבקש בעניין זה.

<u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

306.5 מ״ר × $110 × 2.417 ₪ = 81,489 ₪

<u>מצב חדש</u>

2.348 יח״ד × $25,500 × 2.417 ₪ = 144,715 ₪

<u>ההשבחה</u> **<u>63,226 ₪</u>**

10.3 <u>תכנית ח/1 תיקון 15</u>

לטענת שמאית המבקש קיים ספק לכדאיות הכלכלית להקמת מרתף, לאור המימוש שבוצע במגרשים 34, 35 בקריית רבין, אך לחילופין קובעת תחשיב לתוספת שטח של 4 מ״ר ליח״ד לאחסנה במרתף, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

אי מימוש זכויות לאחסנה במרתף בהיתר ספציפי, אינה מהווה בהכרח הוכחה לכך שתוספת השטח אינה משביחה את הנכס. מאחר ששטח המחסן נמכר בשווי העולה על עלות הקמתו, לא מצאתי שיש ממש בטענת שמאית המבקש ובחנתי את ההשבחה בנכס, בהתאם להכרעתי הקודמת, כמפורט להלן:

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

שמאיות הצדדים מסכימות לשווי בסך $100 למ״ר מבונה, התואם את השווי שנקבע בשומתי הקודמת בנכס, בהתחשב בעלויות בנייה במרתף.

<u>תחשיב</u>

4 מ״ר × 2.348 יח״ד × $100 × 3.648 ₪ = **<u>3,426 ₪</u>**

לאור הפער המזערי לסכום ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה, אימצתי את סכום ההשבחה שקבעה.

10.4 <u>תכנית ח/1 תיקון 23</u>

לעמדת שמאית המבקש במצב קודם ניתן לבנות פרגולות לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) ולכן התכנית אינה משביחה את הנכס, לעומת שמאית המשיבה הקובעת השבחה לפרגולות בשטח 40 מ״ר.

בסעיף 4 (י) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים), התשנ״ב 1992, נקבעו התנאים לפיהם שטח מצללה לא יחושב כשטח מקורה. יחד עם זאת, בסעיף 13 לתקנות- הוראות תחולה ומעבר סעיף ב׳ ס״ק 2, נקבע לגבי תכניות שהופקדו או אושרו לפני תחילתן של התקנות ובהן ״נקבעו

שטחים המותרים לבניה או אחוזי בניה, בפירוט חלקי של אופן חישובם, **ינהגו בנושאים אשר פורטו בתכנית לפי הוראות התכנית**, ובכל יתר הנושאים שתקנות אלו דנות בהן ינהגו לפי התקנות, וניתן יהיה להוסיף עליהם את שטחי השירות שלא פורטו בתכנית, לרבות קומה מפולשת.״

מאחר שבתכנית ח/1 תיקון 8, החלה במצב הקודם טרם אישור התקנות, נקבעו הוראות לחישוב שטח פרגולות, חישוב שטחן יהא לפי הוראותיה ובתכנית 10א׳ יחולו ההוראות שנקבעו בה, בהמשך לתיקון 8. שטח הבנייה שניתן להוסיף מכוח תקנות אלו הוא שטח שירות בלבד, כהגדרתו בסעיף 9 ד׳, שאינו כולל פרגולה.

לאור האמור לעיל, לא מצאתי כי יש לשנות את הכרעתי בעניין זה.

שווי מ״ר מבונה

שמאית המשיבה קובעת בנכס שווי בסך 2,800 ₪ למ״ר מבונה.
בהכרעתי הקודמת בנכס קבעתי שווי בסך 3,000 ₪ למ״ר מבונה, עפ״י הסכמת הצדדים שם. לא מצאתי שיש מקום לשינוי שווי זה.

מקדמים

שמאית המשיבה קובעת מקדם 0.13 להשבחה.

מקדם השווי במצב קודם יעמוד על 0.2 למרפסת גג פתוחה ובמצב חדש 0.3 למרפסת מקורה בפרגולה. בהתאם לכך יעמוד מקדם ההשבחה על 0.1 כפי שנקבע בשומתי הקודמת בנכס.

תחשיב

40 מ״ר × 0.1 × 3,000 ₪ × (2218 / 22669) = **1,174 ₪**

10.5 תכנית ח/4/370

מצב הקודם

דירות גן

לעמדת שמאית המבקש הקמת דירות גן לא נאסרה במצב קודם ובהוראות תיקון 3 לח/1 נקבע שבתכנית מפורטת תורשה הקמת קומת קרקע, כך שלכל הפחות יש להביא בחשבון את הפוטנציאל להקמת דירות גן במצב קודם, בדחייה לתקופה הנדרשת להכנת תכנית.
לעמדת שמאית המשיבה האפשרות להקמת דירות גן נקבעה בתכנית ח/4/370 ואישורן במצב קודם מחייב הקלה או הכנת תכנית. כמו כן נטען שאין להביא בחשבון השווי במצב קודם שווי פוטנציאל, כפי שנקבע בערר ווי קוון אינבסטמנט והפסיקה בעניין סי.בי.די סטאר.

בהוראות סעיף 18 – בנייה על גבי עמודים, שבחלק ט׳ בהוראות תיקון 3 לתכנית המתאר ח/1 נקבע:

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

"**<u>בתכנית מפורטת תורשה</u>** הקמתם של בניינים שקומת הקרקע מיועדת לצרכי מגורים, בשלמותם או חלקיהם ולא תהיה קומת עמודים מפולשת בשלמותה".
כמו כן נקבע: "הסמכות של הוועדה המקומית להתיר ו/או לחייב את בונים לבנות בקומת עמודים מפולשת, תהיה בתנאים המפורטים בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל 1970"

בתיקון 4 לתכנית המתאר ח/1, נקבע בסעיף 11 נקבע: "לא תותר הקמת בניין למגורים אלא אם יבנה הבניין מעל קומת עמודים מפולשת בכל האזורים...".

מאחר ששתי התכניות מהוות תיקון לתכנית המתאר ותיקון 4 מאוחר לתיקון 3, הוראותיו גוברות.

תכנית ח/370 מהווה תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, כפי שנדרש בתכנית ח/1, הקובעת את הנכס באזור המיועד לרה פרצלציה. התכנית אינה קובעת הוראות בנייה, אלא תשריט בינוי, המהווה חלק ממסמכי התכנית. בנספח הבינוי קיים פירוט מספר הקומות במגרש 59, כולל קומת גג, ללא ציון קומת עמודים מפולשת. מהוראות התכנית (סעיף 12 א') עולה שהוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית רשאית לשנות הוראות בנספח הבינוי לקבוצת מבנים המהווים יחידה ארכיטקטונית, בתנאי שזכויות הבנייה לא תשוננה.

בהתחשב בהיררכיה בין תכניות, הוראות תיקון 4 לח/1 יחול על המתחם ומכאן שהוראותיה המחייבות קומת עמודים מפולשת תקפות. מאחר שהדרישה לקומת עמודים מפולשת היא מכוחה של תכנית המתאר – תיקון 4 ולא מתכנית הבינוי, הנני סבורה ששינוי הבינוי במרכיב זה מחייב תכנית מפורטת או לחילופין הקלה מתכנית בינוי, שאינה מהווה סטייה ניכרת.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה בעניין זה.

<u>בינוי</u>
לעמדת שמאית המבקש יש להביא בחשבון השווי פוטנציאל לשינוי הבינוי, כפי שאושר בהסכמת ועדה מחוזית באזור המערבי של השכונה. שמאית המשיבה טוענת ששינוי בינוי במצב קודם חייב הקלה בתנאי אישור וועדה מחוזית לשינוי בינוי או הכנת תכנית חדשה.

כפי שנקבע לעיל, האפשרות לבינוי שונה משנקבע בתכנית אפשרי בהתאם לסעיף 12 א' בהוראות תכנית ח/370, בכפוף להקלה. מהמסמכים שהועברו לעיוני עולה שבמערב השכונה אכן אושרו שינויים לתכנית הבינוי. לטענת שמאית המשיבה שינויים אלו אושרו רק בהקלות ובכפוף לתשלום היטל השבחה, כפי שניתן להתרשם משומות מכריעות רבות בגוש 6873, שלהבנתי נערכו טרם תיקון 84. שומות אלה לא הוצגו בפני.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את הסכמת הצדדים לכך שניתן לשנות את תכנית הבינוי באישור הוועדה המחוזית, יחד עם זאת, לא מצאתי שיש מקום להביא בחשבון השווי את הפוטנציאל לאישור שינוי זה, כפי

שנקבע ע"י כב' השופטת נאווה בן אור בעמנ (י-ם) 36933-04-14 סי.בי.די.סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים:

"ברי, כי השאלה מתעוררת רק מקום שלציפייה לקבלת הקלה יש השפעה על שווי השוק של המקרקעין. ציפייה כזו נוצרת כתוצאה מהליכים תכנוניים קודמים. אכן, אירוע המס המקים את החבות בהיטל השבחה לגבי מקרקעין מסוימים הוא אחד - אישור בקשה ספציפית להקלה, אולם האישור נשוא דיוננו אינו אישור ספורדי, והוא לא נולד בחלל ריק. העילה לאישורו נעוצה באישורן של בקשות קודמות, זהות או דומות באופיין, עד כדי כך שנוצרה ציפייה לאישור שיש בכוחה להשפיע על שווי השוק. הציפייה נובעת מחובתה של הרשות המנהלית לנהוג בהגינות ובלא משוא פנים, ולכן לא תוכל לדחות בקשה הדומה במכלול נסיבותיה לקודמתה. **משמעות הדבר, שעליית שווים של המקרקעין קשורה בקשר סיבתי ישיר להליכי תכנון קודמים: אישור הקלות זהות או דומות. וכפי שבעת עריכת השוואה בין מצב תכנוני קודם לבין מצב תכנוני חדש על רקע אישור תכנית, מנוטרלים מהערכת השווי במצב התכנוני הקודם הליכי התכנון שקדמו לאישור התכנית, כך יש לראות את הליכי התכנון שקדמו לאישור ההקלה, קרי אותם אישורים שהתקבלו והיה בהם כדי להשפיע על השווי במצב הקודם, כהליכי תכנון שאפשרו את קבלת האישור כאן, ואשר כל כן יש לנטרל את השפעתם.** שאם לא כן - יעוקר היטל ההשבחה מתוכן, משום שהמקרקעין מבטאים, בשווי השוק שלהם במצב התכנוני הקודם, את הציפייה - הכמעט ודאית - להקלה, ציפייה הנשענת על הליכי תכנון המצמיחים "השבחת תכנון" (כלשון כב' השופט מ' חשין בהלכת קרית בית הכרם). והלא המערערת היא שמבקשת לשכנע כי בעקבות הליכי התכנון הללו נוצרה ציפייה, כמעט מתחייבת, לקבלת הקלה. ואם כך הוא - יש לנטרלה."

בהתאם לכך גם לא הובא בחשבון השווי פוטנציאל לקבלת הקלה בשטח בנייה של עד 11%.

בנוסף יש לציין כי שווי הנכס נגזר מנתוני השוואה בתחום התכנית, כך שככל שיש בגמישות הבינוי כדי להשפיע על שווי הקרקע במצב הקודם, הרי שמרכיב זה מגולם בשווי שנקבע.

<u>שטח יח"ד</u>

שמאיות הצדדים מסכימות לשטח ברוטו ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד.

התכנית קובעת את השטח הממוצע ליח"ד על 95 מ"ר, בהתחשב בשטח 12.50 מ"ר לממ"ד לפי מקדם שווי 0.8, שטח יח"ד יעמוד על 105 מ"ר אקוויוולנטי.

<u>מס' יח"ד</u>

לעמדת שמאית המבקש במצב קודם הותרו 24 יח"ד ואפשרות לתוספת יח"ד לזוגות צעירים, המהווה זכות מוקנית.

הזכות לתוספת יח״ד לזוגות צעירים נקבעה **בתנאים** בתיקון 3 לח/1 ותחול גם בתכנית ח/370 לפי סעיף 12 ב׳ בהוראותיה. לכן, ככל שתקבע תוספת יח״ד לזוגות צעירים, היא תחול במצב קודם. במצב חדש נקבע[38] שהתכנית משנה את הוראות תכנית ח/370 רק בהוראות המפורטות בתכנית ח/4/370. משמע, שבהעדר שינוי להוראה בעניין תוספת יח״ד לזוגות צעירים, יחולו הוראות ח/370. מכאן, שאין למרכיב זה השפעה על ההשבחה בנכס והוא קיים בשני המצבים.

<u>בינוי במצב חדש</u>

<u>דירות גן</u>

שמאיות הצדדים מסכימות שבמצב חדש הותרה הקמת שתי דירות גן. הסכמתן תואמת את הוראות התכנית ומקובלת עלי.

<u>דירות גג</u>

שמאית המבקש קובעת בינוי הכולל 2 דירות גג, לעומת שמאית המשיבה הבוחנת את הבינוי בחלופת דירת גג או חדרי יציאה לגג.

בהתחשב בפער הזניח המתקבל בשטח אקוויוולנטי בשתי החלופות, קבעתי את הבינוי בנכס לשתי דירות גג.

<u>שווי</u>

<u>מצב קודם</u>

שמאיות הצדדים מסכימות לשווי בסך 3,500 ₪ למ״ר מבונה.

בשומות מכריעות שנערכו במתחם התכנית נקבעו ערכי השווי המפורטים להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מגרש	שווי מ״ר מבונה
שמואל רוזנברג	6874/40	200	3,500 ₪
יצחק ברמן	6874/39	216	3,500 ₪
יעקב פז	6874/29,34	203, 217	3,031 ₪
משה נדם	6874/28	233	2,900 ₪
שושי שרביט שפירא	6874/34	217	3,500 ₪
אמנון ניזרי	6874/7	215	3,500 ₪
נאוה סירקיס	6874/10	229	3,306 ₪
תמיר שדה	6874/36	218	3,500 ₪
שאול אשרת	6874/36	218	3,500 ₪
דורית פריאל	6874/36	218	3,500 ₪
מוטי דיאמנט	6874/32	201	3,500 ₪
אריה אריאל	6874/35	219	3,500 ₪

לאחר שבחנתי את נתוני העסקאות בסביבת הנכס ובהתחשב בשווי שנקבע בשומות מכריעות, קיבלתי את הסכמת שמאיות הצדדים לשווי בסך 3,500 ₪ למ״ר מבונה.

[38] סעיף 1.6- יחס בין התכנית לתכניות המאושרות

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>מצב חדש</u>

שמאית המבקש קובעת שווי בסך 440,000 ₪ קרקע ליח״ד לעומת 470,000 ₪ שקובעת שמאית המשיבה.

בשומות מכריעות בסביבת הנכס נקבעו ערכי השווי שלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	מגרש	שווי קרקע ליח״ד	שווי מ״ר מבונה
שמואל רוזנברג	6874/40	200		3,325 ₪
יצחק ברמן	6874/39	216		3,500 ₪
יעקב פז	6874/29,34	203, 217	470,000 ₪	
משה נדם	6874/28	233	450,000 ₪	2,900 ₪
שושי שרביט שפירא	6874/34	217	470,000 ₪	
אמנון ניזרי	6874/7	215		3,500 ₪
נאוה סירקיס	6874/10	229		3,306 ₪
תמיר שדה	6874/36	218	480,000 ₪	
שאול אשרת	6874/36	218		3,500 ₪
דורית פריאל	6874/36	218	480,000 ₪	
מוטי דיאמנט	6874/32	201		3,500 ₪
אריה אריאל	6874/35	219		3,500 ₪

מעסקאות למכר קרקע במתחם, לאחר המועד הקובע, שפורסמו באתר רשות המיסים עולים הנתונים שלהלן:

תאריך	גו״ח	מחיר מוערך	מגרש	מס׳ יח״ד	חלק נמכר	שווי קרקע ליח״ד
20.12.2012	6874/40	580,500 ₪	200	48	0.03	451,406 ₪
12.12.2012	6874/40	660,480 ₪	200	48	0.03	416,694 ₪
11.12.2012	6874/40	665,640 ₪	200	48	0.03	428,026 ₪
27.09.2012	6874/40	1,184,220 ₪	200	48	0.06	430,406 ₪
23.09.2012	6874/40	81,000 ₪	200	48	0.00	446,484 ₪
11.09.2012	6874/40	1,168,650 ₪	200	48	0.05	449,158 ₪
22.07.2012	6874/40	255,555 ₪	200	48	0.01	402,474 ₪
20.12.2012	6874/32	1,325,260 ₪	201	27	0.11	431,287 ₪
11.07.2012	6874/31	738,375 ₪	202	27	0.06	429,680 ₪
11.07.2012	6874/31	1,133,136 ₪	202	27	0.10	431,545 ₪
11.07.2012	6874/31	1,083,726 ₪	202	27	0.09	469,232 ₪
11.07.2012	6874/31	247,873 ₪	202	27	0.02	429,297 ₪
11.07.2012	6874/31	247,873 ₪	202	27	0.02	429,297 ₪
11.07.2012	6874/31	738,374 ₪	202	27	0.06	429,679 ₪
01.11.2012	6874/31	2,425,458 ₪	202	27	0.19	478,477 ₪
20.09.2012	6874/29	746,050 ₪	203	33	0.05	429,164 ₪
28.10.2012	6874/1	1,110,500 ₪	211	37	0.07	429,731 ₪
12.12.2012	6874/8	553,410 ₪	214	24	0.05	432,838 ₪
27.08.2012	6874/8	612,207 ₪	214	24	0.06	431,983 ₪
19.07.2012	6874/8	679,357 ₪	214	24	0.07	428,171 ₪
13.08.2012	6874/34	928,800 ₪	217	33	0.06	437,005 ₪
30.12.2012	6874/36	1,174,438 ₪	218	26	0.11	429,492 ₪
30.12.2012	6874/36	729,366 ₪	218	26	0.06	431,959 ₪
19.09.2012	6874/35	1,740,000 ₪	219	27	0.13	490,283 ₪
13.12.2012	6874/17	622,554 ₪	224	33	0.04	432,329 ₪
12.11.2012	6874/17	322,500 ₪	224	33	0.02	430,000 ₪

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

תאריך	גו"ח	מחיר מוערך	מגרש	מס' יח"ד	חלק נמכר	שווי קרקע ליח"ד
01.08.2012	6874/43	₪ 688,344	225	39	0.06	₪ 298,443
22.07.2012	6874/18	₪ 55,555	225	39	0.00	₪ 549,496
12.12.2012	6874/9	₪ 479,700	230	24	0.04	₪ 452,070
03.10.2012	6874/9	₪ 430,000	230	24	0.04	₪ 430,560
03.12.2012	6874/9	₪ 479,700	230	24	0.04	₪ 452,070

מבדיקת נתוני המכר במגרשים הכוללים חזית לרחוב ראשי וחזית לרחוב פנימי, שאינם פינתיים ואינם גובלים בשצ"פ, נמצא שהשווי הממוצע לקרקע ליח"ד עומד בהם על כ-433,000 ₪.

<u>מיקום</u>

לעמדת שמאית המבקש יש להפחית משווי הנכס בהשוואה לסביבה, בשל מיקומו בסמיכות לבנייני ציבור ומרכז מסחרי. שמאית המשיבה המציינת שמיקום זה עדיף על פני מיקומו במצב קודם.

במצב קודם אין מחלוקת על השווי, לפיכך לא נדרשת התייחסותי לעניין השפעת המיקום על השווי.

לצורך בחינת ההשפעה על שווי הנכס בגין מיקומו בסמיכות לבנייני ציבור ומסחר, בחנתי את תוצאות המכרזים מינואר 2014, למכר חלקיה של עיריית חולון במגרשים המפורטים להלן:

מכרז	מגרש	הצעה זוכה	אומדן שמאי	מס' יח"ד	מחיר ליח"ד	מחיר ליח"ד לפי אומדן שמאי	מיקום
34/13	202	₪ 475,000	₪ 300,000	0.64	₪ 742,188	₪ 468,750	עם חזית לרח' מנחם בגין
35/13	208	₪ 2,505,000	₪ 1,820,000	3.82	₪ 655,759	₪ 476,440	הנכס הנדון
36/13	209	₪ 2,198,770	₪ 1,450,000	3.11	₪ 707,000	₪ 466,238	עם חזית לרח' מנחם בגין
37/13	231	₪ 701,000	₪ 625,000	1.27	₪ 551,969	₪ 492,126	פנימי
38/13	234	₪ 501,000	₪ 440,000	0.89	₪ 562,921	₪ 494,382	פנימי סמוך לשב"צ ושצ"פ

מנתונים אלו עולה שהשפעת הסמיכות לבניין ציבורי אינה באה לידי ביטוי בשווי מגרש פנימי, העומד על 551,969 ₪ ליח"ד שאינה סמוכה לבניין ציבורי לעומת 562,921 ₪ ליח"ד במגרש 234, הסמוך לבניין ציבורי. ייתכן שהשפעה זו אינה באה לידי ביטוי בשל סמיכותו של מגרש 234 לשצ"פ.

לאור האמור לעיל, לא מצאתי שיש בנתוני המכרזים כדי להוכיח שווי מופחת לקרקע ליח"ד בנכס.

מאחר ששמאית המבקש קבעה שווי בסך 440,000 ₪ לקרקע ליח"ד ומאחר שממצאי מעלים כי שווי זה מקורב למחירים שהתקבלו בעסקאות מכר במגרשים דומים לנכס בסמיכות למועד הקובע, קיבלתי את השווי שקבעה במצב חדש.

<u>מקדמי התאמה</u>

<u>בינוי מדורג</u>

שמאית המשיבה קובעת שיש להוסיף לשווי הנכס 3% בגין בינוי מדורג, מרפסות חופפות בשטח 15 מ"ר, 45 מ"ר שטחי שירות ומחסנים בקומת ביניים.

מאחר שהשווי נקבע בהתבסס על נתוני מכר למגרשים דומים, הנכללים בהוראות הבינוי ל"בינוי היקפי" הכולל דירוג ומרפסות, לרבות מחסנים בקומת הביניים, לא מצאתי שיש מקום להפעיל מקדם התאמה זה על השווי.

<u>שוליות</u>

שמאית המבקש טוענת שיש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין שוליות השטחים בדירה במצב חדש.

מאחר שהשווי נקבע בהתבסס על נתוני מכר למגרשים דומים בשטח זהה ליח"ד, לא מצאתי שיש מקום להפעיל מקדם התאמה זה על השווי.

<u>מקדמי שווי</u>

דירות גג - שמאיות הצדדים קובעות מקדם 1.5 לשווי דירת הגג.
במחקר דלפי, שפורסם ע"י לשכת שמאי המקרקעין בחודש פברואר 2017, נקבע ששווי דירת גג, בנטרול מרכיב מרפסת הגג, עומד בממוצע על 21% יותר מדירה רגילה, המקדם הממוצע למרפסת גג גרעינית עומד על 35% והמקדם הממוצע למרפסת גג עודפת על 25%. בהתחשב בכך שהמקדם המוסכם מגלם את שווי מרפסת הגג, קיבלתי את הסכמת הצדדים למקדם 1.5 לדירות הגג.

דירות גן - שמאיות הצדדים מסכימות למקדם 1.3 לשווי דירות הגן.
במחקר דלפי, שפורסם ע"י לשכת שמאי המקרקעין בחודש פברואר 2017, נקבע ששווי דירה צמודת קרקע ללא מרכיב החצר עומד בממוצע על 19% יותר מדירה רגילה, המקדם הממוצע לגינה צמודה לדירת גן גרעינית עומד על 32% והמקדם הממוצע לגינה הצמודה לדירת גן עודפת על 22%. בהתחשב בכך שהמקדם המוסכם מגלם את שטח החצר, קיבלתי את הסכמת הצדדים למקדם 1.3 לשווי דירות הגן.

פרגולה - מקדם השווי לפרגולה יעמוד על 0.3 בהתאם להכרעתי במדרגה הקודמת.

<u>סיכום</u>

מאחר שהשווי שנקבע ע"י שמאית המבקש תואם במקורב את נתוני העסקאות בסביבת הנכס, ובהתחשב בשווי שנקבע בשומות מכריעות בסביבה, נמצא שהשווי בסך 440,000 ₪ משקף שווי דירה ממוצעת ומגלם את כל מאפייני הנכס, לרבות בינוי הכולל דירות גן וגג, לפיכך בתחשיב השווי במצב חדש, לא הופעלו מקדמי התאמה לשווי דירת גג ודירת גן, ושווי המגרש חושב לפי מכפלת מס' יח"ד בשווי הממוצע בסך 440,000 ₪.

<u>תחשיב</u>

<u>מצב קודם</u>

<u>שטח אקוויוולנטי יחסי למבקש</u>

סעיף	שטח	מקדם שווי	אקו'
דירה רגילה	2,310.00	1.00	2,310.00
דירת גג	210.00	1.50	315.00
פרגולות	40.00	0.30	12.00
סה"כ			2,637.00
חלק יחסי למבקש		0.097843	258.01

258.01 מ"א × 3,500 ₪ = 903,035 ₪

<u>מצב חדש</u>

24 יח"ד × 440,000 ₪ ×(2218 / 22669) = 1,033,221 ₪

<u>השבחה</u> **<u>130,186 ₪</u>**

10.6 <u>פטור מהיטל השבחה</u>

שמאית המבקש מבקשת לקבוע בשומה המכרעת כללים בדבר אופן חישוב הפטור מהיטל השבחה ככל וימצא כי הנישום זכאי לפטור. שמאית המשיבה מנגד מציינת כי מדובר בנושא משפטי.

שומת המבקש אינה כוללת תצהיר חתום כדין ו/או את הטפסים הדרושים בכדי לבחון את הבקשה.

בהעדר החלטה לסירוב הוועדה לפטור ובהעדר המסמכים הנדרשים, אין באפשרותי לבחון את זכאות המבקש לפטור או לקבוע הוראות בדבר הכללים לאופן חישובו.

10.7 <u>ריבית פיגורים</u>

שמאית המבקש מבקשת לבטל את ריבית הפיגורים שהוטלה על המבקש לאור קיומו של תנאי מתלה בחוזה.

<u>סמכות שמאי מכריע להפחתת תשלומי פיגורים</u>

בסעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע:

"בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת."

<u>תשלומי פיגורים בחוזה הכולל תנאי מתלה</u>

בערר (ת"א) 85208/13 רבוע כחול נדל"ן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נקבע:

"אכן מועד המימוש הוא מועד כריתת ההסכם ואף כאשר קיים תנאי מתלה אין בכך כדי לדחות את מועד המימוש למועד התקיימותו של התנאי המתלה. הדברים נקבעו ב<u>ע"א 1321/02</u> **נווה בניין ופיתוח בע"מ נ' הוועדה לבנייה, למגורים ולתעשייה מחוז המרכז**, פ"ד נז (4) 119 בעקבות <u>ע"א 489/89</u> **אלדר שרון נ' שבח מקרקעין**, מו (3) 366, בו עמד בית המשפט העליון על כך ש"חוזה עם תנאי מתלה הינו חוזה שלם מרגע כריתתו, ואין השלכה רטרואקטיבית לעניין תוקפו בעת כריתתו לעובדה, אם התנאי המתלה נתקיים ואם לאו. אכן, ככלל, אם לא התקיים התנאי במועדו, מתבטל החוזה בדיעבד (<u>ר"ע 650/86</u> [1]), אך אין בכך כדי להשליך על חיותו ושלמותו עד לאותו מועד (<u>ע"א 187/87</u> [2], בעמ' 316).

עם זאת, קיומו של תנאי מתלה עשוי להיות נימוק להפחתת הריבית, ראו החלטתנו בערר (ת"א) 85179/12 **מרים פז נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב**, (פורסם בנבו [14.10.15]) בעקבות החלטת ועדת הערר המחוזית של מחוז הדרום בערר אש-86062/11 **מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב אשדוד** [פורסם בנבו (9.8.11)]."

בערר (דרום) 86062/11 מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד נקבע:

"51. אנו סבורים כי המקרה של חוזה המותלה בתנאי מתלה הינו מקרה מובהק בו יש לעשות שימוש בסעיף 16 ובחוזה שכזה קיים פוטנציאל לקיומם של אותם "נימוקים מיוחדים" להפחתת הריבית, ונבאר:

52. הבהרנו לעיל, כי אחד הטיעונים המרכזיים לראות במועד התקיימות התנאי המתלה כמועד המימוש הינו חוסר ההגינות בכך **שמצד אחד המוכר טרם קיבל את התמורה וייתכן וכי לא יקבלה כלל ומצד שני הוא מחויב בתשלום ריבית פיגורים**."[39]

ועדת הערר מסכמת את הפרמטרים להפחתת ריבית מכוח סעיף 16 לתוספת השלישית כדלהלן:

"53. באופן כללי אנו סבורים כי הפעלת הסמכות להפחתת הריבית מכוח סעיף 16 במקרה של חוזה מותלה תלויה בשני פרמטרים מרכזיים:

54. הפרמטר הראשון הינו מועד קבלת התמורה על ידי המוכר, כך שבמקרים שקיימת דחייה בקבלת התמורה קיימת הצדקה להפחתת הריבית.

55. הפרמטר השני הינו מהותו של התנאי המתלה, כך שככל שמדובר בתנאי מתלה מהותי, בעל משקל ואשר עומד בשורשה של העסקה כך תהיה הנטייה להפחית את הריבית גדולה יותר."

לאור האמור לעיל, בחנתי את המסמכים שהוגשו הכוללים הסכם קומבינציה מיום 13.07.2014 והודעת ב"כ הרוכשת.

[39] הדגשות אינן במקור

שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת – גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>הפרמטר הראשון</u>

בחוזה המכר הוגדר כי התמורה בגין הממכר הינו <u>העמדת שירותי בניה</u> ליחידות המוכרים.

מכאן, שהתמורה נדחית עד לקיומו של התנאי המתלה והחוזה עומד בפרמטר הראשון.

<u>הפרמטר השני</u>

בסעיף 3.1 לחוזה נקבע תנאי מתלה:

"חוזה זה מותנה בתנאי מתלה לפיו יתקשר היזם עם יתר בעלי הזכויות במגרש בהסכמים... היה והתנאי המתלה לא יתקיים גם לאחר 12 חודשים ממועד חתימת חוזה זה, יהיה כל צד רשאי לבטל את החוזה..."

בסעיף 3.2 לחוזה נקבע:

"התקיים התנאי המתלה, ייכנס חוזה זה לתוקפו, והיזם יודיע על כך למוכרים."

מהודעת ב"כ הרוכשת בהסכם הקומבינציה מיום 31.12.2017 עולה שהסכם הקומבינציה נכנס לתוקפו ביום 11.07.2016.

לאור האמור לעיל, מצאתי כי קיימת הצדקה בנסיבות העניין לעשות שימוש בסמכותי מכח סעיף 16 לתוספת השלישית ולהפחית את ריבית הפיגורים לתקופה שממועד חתימת החוזה מיום 13.07.2014 ועד ליום 11.07.2016. בהתאם לכך אני קובעת כי ריבית הפיגורים תצורף להיטל ההשבחה מיום 11.07.2016 ועד למועד בו דווח ההסכם למשיבה. ממועד זה ועד למועד התשלום יישא הסכום הנצבר הפרשי הצמדה בלבד.

11. <u>חוות הדעת</u>

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים הנני מעריכה את ההשבחה בנכס הנדון בערכים שלהלן:

תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
ח/370	27.03.1992	₪ 63,226	₪ 31,613
ח-1 תיקון 15	01.06.1998	בהתאם לשומת המשיבה	
ח-1 תיקון 23	11.07.2008	₪ 1,174	₪ 587
ח/370/4	25.06.2012	₪ 130,186	₪ 65,093

על הסכומים תחול ריבית והצמדה בהתאם להכרעתי לעיל.

ולראייה באתי על החתום,

נורית ג'רבי שמאית מקרקעין רשיון מס' 492436 GERBI N

אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכרעת