גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א 6777886 | טל': 03-7510787 | פקס: 153-50-8349596 | דוא"ל: gil@gil-h.co.il

תאריך 09/01/2018
מס' תיק-פניה 283-333-2017

לכבוד,

מר דותן מרדכי - המבקש
באמצעות מטי לשם – שמאית מקרקעין
דוא"ל: matyleshem@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב בת ים - המשיבה
באמצעות יורם ברק – שמאי מקרקעין
דוא"ל: barak-valuer@bezeqint.net

שומה מכרעת
גוש 7130 חלקה 198/5
החשמונאים 74 בת ים

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ע"י החו"מ ביום 13/11/2017.

3. <u>המועדים הקובעים</u>

תכנית	מועד קובע
בי/328	30/09/1985
בי/339	16/03/1988
בי/377	18/07/1997
בי/430	15/01/2001
בי/403	16/03/2001
בי/1/403	01/12/2003
בי/430/א'	20/02/2006
בי/מק/497	28/01/2011
בי/430/ב'	10/11/2012
בי/427	20/01/2012

4. <u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

ביום 03/07/2017 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, העתק פרוטוקול הישיבה נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שהוצגו בפני:

<u>מטעם המבקש:</u>

- חוות דעת של השמאית מטי לשם מיום 06/04/2017.
- העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 15/02/2016.
- תקנון ותשריט תכנית מס' בי/427.
- החלטה של ביהמ"ש לענייני משפחה ראשל"צ בעניין המבקש.
- עמדת היועץ המשפטי לממשלה מיום 06/09/2016 בעניין ערר/חל/10/85090 ברגר נ' הוועדה המקומית לתו"ב חולון.
- החלטת ועדת מיום 31/10/2016 , תיק ערר חל/6107/16, שירלי ציון ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב חולון.
- החלטת ועדת ערר מיום 14/08/2016 - 53 עררים שונים נגד וועדה המקומית לתו"ב חולון לעניין קביעת השבחה לחדרי יציאה לגג.
- היתר בניה מס' 6431 מיום 02/11/1961 לתוספת מרפסת בשטח 13.11 מ"ר בקומה עליונה.
- הסכם מכר מיום 17/02/2016 (המימוש הנדון) + נספחים.
- שומה מכרעת מאת מ. נדם בגוש 6874 חלקה 28 מגרש 233 בתכנית ח/4/370.
- שומה מכרעת מאת ש. שרביט בגוש 6867 חלק מחלקה 49 חלק ממגרש 108 בתכנית ח/501.
- תצלום חלקי מתכנית (ככל הנראה תשריט בקשה להיתר) קומת קרקע וקומה עליונה בדבר תוספת מרפסת לנכס הנדון.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת של השמאי יורם ברק מיום 30/06/2016.
- מכתב תגובה לשומת המבקש מיום 09/06/2017.
- הודעה בדבר הפקדת תכנית מתאר מקומית מפורטת בי/434 לפי חוק התו"ב.
- העתקי תוצאות מכרז מקרקעין מיום 26/05/2010, רחוב אנה פרנק, גוש 7124 חלק מחלקות 141 ו-146.
- הסכם מכר לחלקה 145 בגוש 7124 ברחוב אנה פרנק 14 מיום 05/05/2010.
- הסכם מכר לחלקה 1 בגוש 7130 ברחוב בר אילן 7 מיום 26/05/1989.
- חלק מפרוטוקול החלטות מישיבת מליאה מס' 813 שהתקיימה ביום 15/09/2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א בעניין תכנית בי/427.
- פלט מאתר רשות המיסים "מידע נדל"ן" לעסקה בגו"ח 7155/16 מיום 28/12/2000.
- הסכם מכר לחלקה 298 בגוש 7130 מיום 04/05/1986.
- העתקי תוצאות מכרז רמ"י מיום 18/10/2002, רחוב זלמן מייזל 10 ו- 12.
- פלט דיווח עצמי על עסקת רכישה מיום 30/10/2012 ברחוב בלפור 62, עבור מס רכישה.
- הסכם מכר לדירת 3 חדרים בחלק מחלקה 48 בגוש 7131 ברחוב מבצע סיני 5 מיום 03/10/2010.
- נספח נתוני עסקאות השוואה של דירות במתחם הנדון וניתוחן.
- פלט מאתר רשות המיסים "מידע נדל"ן" לעסקה בגו"ח 7130/205, רחוב יוספטל 78 מיום 06/04/2010.
- פלט דיווח עצמי על עסקת קומבינציה מיום 15/12/1985 ברחוב פנקס 16 , עבור מס רכוש.
- דו"ח בדיקת היתכנות כלכלית לפרויקט פינוי בינוי למתחם הנדון במסגרת תכנית בי/427 שהוכן ע"י שמאי המשיבה.
- מכתב אישור מסקנות הדו"ח הכלכלי הר"מ ע"י יועץ שמאי לוועדה המחוזית ת"א.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	7130.
חלקה:	198.
תת חלקה:	5.
שטח החלקה בשלמות:	825 מ״ר [1].
שטח הדירה:	41.61 מ״ר [1].
כתובת:	רחוב יוספטל 76 פינת רחוב החשמונאים 74, בת - ים.
סוג הנכס:	דירת מגורים.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה שניה ואחרונה בבניין מגורים בן קומה אחת מעל קומת קרקע הממוקם בקרן הרחובות יוספטל - החשמונאים בעיר בת - ים וידוע כתת חלקה 5 חלקה 198 בגוש 7130.

צורת החלקה דמוית מלבן אשר פינתו הצפונית מזרחית מעוגלת, עם חזית מזרחית לרח׳ החשמונאים באורך כ-24 מ׳ וחזית צפונית הפונה לרחוב יוספטל באורך כ- 34 מ׳ [2].

<u>הסביבה</u>

רחוב יוספטל מהווה ציר תנועה מרכזי החוצה את העיר ממזרח למערב , ממחלף יוספטל בנתיבי איילון ממזרח ועד לדרך בן גוריון במערב.

רחוב החשמונאים הינו רחוב מרכזי וברובו חד סטרי, המתחיל ברחוב אנילביץ׳ בצפון ומסתיים ברחובות החרושת - הנביאים בדרום.

הסביבה מאופיינת בעיקר בבנייה רווייה וותיקה בין שתי קומות (כולל ק״ק) לארבע קומות מעל עמודים.

פני הקרקע בסביבה משופעים במתינות ממזרח למערב, הפיתוח הסביבתי הינו פיתוח עירוני מלא.

<u>הבניין</u>

על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק בן שתי קומות (כולל ק״ק) עם גג רעפים אשר נבנה לפני כ-65 שנים[3] ומכיל סה״כ 8 יח״ד בשתי כניסות בנות 4 דירות כ״א.

הבניין ישן ומוזנח למדי, חדר המדרגות פתוח לכיוון החזית והגישה אליו בשביל צר מרחוב יוספטל.

בקומת הקרקע פועלים גן ילדים ובית כנסת.

עפ״י שומת המשיבה, מדובר בדירת שני חדרים בקומה א׳ בשטח רשום 41.61 מ״ר + 2 מרפסות מקורות בקירוי קל בשטח כ- 6 מ״ר.

---

[1] עפ"י העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 15/02/2016.
[2] לפי מדידה גרפית באתר המפות הממשלתי - "Gov-Map".
[3] בהתאם לשומת המשיבה.

7. מצב תכנוני

7.1. המצב הקודם

7.1.1. תכנית בי/2א'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1738 מתאריך 15/07/1971.

תכנית מתאר למרחב תכנון מקומי בת-ים המסווגת את הנכס הנדון כאזור מגורים ב', בו חלות, בין היתר, ההוראות הבאות:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר.
גובה מקסימלי:	3 קומות על קומת עמודים מפולשת.
שטח בניה מקסימלי:	33% לקומה וסה"כ 99% ל-3 קומות.
קווי בניין:	קדמי - 5 מ'[4], צדדי - 4 או 3.5 מ' בתנאים, אחורי - 5 מ'.
רוחב מינימלי של חזית המגרש:	17 מ'.
מרפסות מקורות/פתוחות:	בשיעור של עד 30% מזכויות הבניה המוקנות למגרש.

7.2. המצב החדש

7.2.1. תכנית בי/328

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3248 מתאריך 15/09/1985.

התכנית קבעה הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתים בכפוף לתנאים, ובין השאר נקבע כי גובה הגג לא יעלה על 2.5 מ', שטח הבניה הכולל של המבנה לא יעלה על 23 מ"ר לדירה והגישה אל המבנה תהא מתוך הדירה ולא דרך חדר המדרגות, ובלבד ששטחם הכולל של כל המבנים לרבות מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלו יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג.

7.2.2. תכנית בי/339

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3528 מתאריך 01/03/1988.

התכנית מהווה שינוי, בין השאר, לתכנית מתאר בי/2א', לקביעת שטח הבניה המקסימלי כולל שטח מרפסות וכן לקביעת מס' יח"ד המרבי באזורים השונים.

שטח הבניה המקסימלי החדש לקומה (כולל מרפסות ונספחים) באזור מגורים ב', למעט קומה מפולשת, הינו 40% X 3 קומות.

הוראות נוספות:

שטח גג שאינו מקורה לא יחשב באחוזי הבניה.

הועדה המקומית תתנה היתר לבניין חדש בבניית מרפסת שירות לכל דירה בשטח מינימלי של 4 מ"ר. שטח המרפסת כלול באחוזי הבניה המותרים ולא יתווסף להם.

צפיפות: עלו אחוזי הבניה הכוללים במגרש על 100% יחולק שטח הבניה הכולל למגורים ב- 95 מ"ר, וסה"כ מתקבל במעוגל 10 יח"ד.

7.2.3. תכנית בי/377

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4540 מתאריך 03/07/1997.

מטרות התכנית, בין השאר, לקבוע עקרונות לבניית פרגולות על גגות שיבנו צמוד לחדרים על גגות, ולדירות גג. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח הגג הצמוד ליח"ד או עד 10 מ"ר, לפי הגדול מבניהם.

[4] או כפי שמסומן בתכנית.

7.2.4. <u>תכנית בי/430</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4947 מתאריך 31/12/2000.

התכנית המהווה שינוי, בין היתר, לתכנית מתאר בי/377, ומטרתה בין היתר, הגדלת השטח המרבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה עד 40 מ״ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 6 מ״ר מתוך השטח האמור, ובתנאים מסוימים.

7.2.5. <u>תכנית בי/403</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4967 מתאריך 01/03/2001.

תכנית מרתפים וקומות מפולשות המהווה שינוי לתכנית מתאר בי/2א׳.

להלן הוראות בניית המרתפים:

תותר הקמת שתי קומות במרתף בשטח שלא יעלה על 90% משטח המגרש נטו.

הוועדה רשאית לאשר קומות מרתף נוספות ובלבד ששוכנעה כי הדבר חיוני על מנת לעמוד בתקן החנייה הנדרש.

קווי הבניין בקומת המרתף: לצד ולאחור - 0 , לחזית - עפ״י התכנית התקפה.

גובה קומות המרתפים לא יעלה על 3.0 מ׳ נטו הנמדדים מפני רצפת המרתף ועד תחתית התקרה או תחתית קורות התקרה.

כמו כן, נקבעו הוראות בניה לגובה קומה מפולשת וכן הוראות לשטחים המותרים לבניה בקומות מפולשות.

7.2.6. <u>תכנית בי/1/403</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5237 מתאריך 16/11/2003.

התכנית מהווה שינוי לתכנית בי/2א׳ ו - בי/403, ומאפשרת , בין השאר - הקצאת שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבניין בקומת הקרקע המפולשת שיירשם על שמם ויהווה שטח עיקרי נוסף לשטחים העיקריים המותרים בבניין עפ״י התכנית החלה במקום, בשטח שלא יעלה על 80% מהקומה שמעליה.

7.2.7. <u>תכנית בי/430א׳</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5490 מתאריך 05/02/2006.

התכנית מהווה שינוי ותיקון להוראות בדבר בניה על גגות ובניית פרגולות על גגות במרחב התכנון המקומי בת-ים.

בהוראות התכנית נקבע, בין השאר, כי בבניינים שקיבלו היתר אכלוס עד ליום 01/08/2004 תותר הקמת ח. יציאה לגג לרבות קומות חלקיות.

בבניינים אחרים בעלי קומה עליונה מלאה תותר הקמת ח. יציאה לגג. לא יותרו חדרים על הגג מעל קומות חלקיות.

7.2.8. <u>תכנית בי/מק/497</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6187 מתאריך 13/01/2011.

התכנית משנה ומעדכנת את הוראותיה של תכנית בי/430 ומאפשרת הקמת דירות למגורים על הגג בכפוף לתנאים הבאים:

גובה מבנה הדירה שעל הגג לא יעלה על 2.70 מ׳.

שטח הבניה הכולל של הדירה לא יקטן מ-40 מ״ר ובלבד ששטח הכולל של כלל הדירות על הגג לרבות חדרים על הגג וכן מבנים המשמשים למתקנים הבנויים על הגג לא יעלה יחדיו על 40% משטחו הכולל של אותו גג.

<u>תנאים למתן היתר</u>

חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ״א 38.

התכנית תחול רק על מבנים קיימים אשר הוצא היתר בנייה לבנייתם קודם ל- 01/01/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת״י 413 פטר אותם מתחולתו.

תנאי להפיכת החדרים על הגג לדירות הינו חיזוק המבנה לרעידות אדמה בהתאם לדרישות תמ״א 38, שיפוץ המבנה , המגרש, תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות.

הגישה של דירת המגורים שעל הגג תהיה דרך חדר המדרגות והדירה תהיה צמודה לחדר המדרגות הכללי של הבית.

7.2.9. <u>תכנית בי/430ב׳</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6233 מתאריך 08/05/2011 ובעיתונות במספר מועדים אשר המאוחר שבהם הינו 26/10/2012.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי בת-ים ומטרתה קביעת הוראות ותנאים להקמת מצללות (פרגולות) בחצרות הפרטיות של הבתים, ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות גג ובשטחי גזוזטראות שאינן מקורות, ובתנאים, בין השאר, המפורטים כלהלן:

שטח המצללה שתבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 10 מ״ר לכל יח״ד או על שליש משטח הגג הצמוד, לפי הגבוה.

שטח המצללה שתבנה בחצר בית מגורים לא יעלה על שליש משטח החצר ולא יעלה על 30 מ״ר.

7.2.10. <u>תכנית בי/427</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6354 מתאריך 05/01/2012.

התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית מתחם בר אילן - החשמונאים - מתחם מגורים קיים. מטרת התכנית תמריץ לפינוי, הריסה ובינוי מחדש של המתחם הקיים במטרה להקים שכונת מגורים חדשה בת 546 יח״ד במקום 172 יח״ד הבנויות במתחם כיום ובכך לשפר את תנאי המגורים במתחם וזאת, בין השאר, ע״י:

שינוי יעוד מאזור מגורים ב׳ לאזור מגורים מיוחד.

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור.

קביעת זכויות בניה של כ- 61,152 מ״ר שטחים עיקריים למגורים ב- 6 מבנים בני 20 עד 29 קומות.

יתווספו 450 מ״ר למסחר בקומות הקרקע של המבנים שיוקמו לאורך רחוב יוספטל, 150 מ״ר לכל מבנה.

קביעת זכויות בניה בסך של 500 מ״ר שטח עיקרי לבריכת שחייה בלבד. הבריכה תמוקם בשפ״פ שבין תאי שטח 3 ו- 4.

התכנית כוללת הוראות תכנית מפורטת וניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

הנכס הנדון נכלל בתחום תא שטח מס׳ 4.

<u>תכליות מותרות באזור מגורים מיוחד</u>

מרתפים: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים לדיירים ולאחזקת הבית.

ק. כניסה: מבואות, מתקנים טכניים, חצר משחקים, שטחים משותפים. במגרשים 1, 4 ו- 5 יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע לאורך חזית רחוב יוספטל בלבד.

קומות: מגורים, שטחים משותפים.

קומת גג: מגורים, מתקנים טכניים הנדסיים.

שטח ממוצע: 112 מ״ר שטח עיקרי לדירה. שטח שירות למגורים מעל הכניסה הקובעת יהיה 50 מ״ר בממוצע ליח״ד, כפי שמפורט בטבלת הזכויות.

תוספת יח״ד : תהווה סטייה נכרת, למעט בשני המבנים הראשונים שיוצא עבורם היתר בניה, בהם תותר תוספת של עד 20% במס׳ יח״ד בכפוף לאישורים של הועדה המקומית, משרד הביטחון והרשות האזרחית לתעופה ובהליך של הקלה במסגרת היתר הבניה[5].

קווי בניין : קווי הבניין למבנים בתחום התכנית יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי[6].

מרפסות : תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי הבניין עד 40%, תותר הקמת מרפסות עד לשטח של 20 מ״ר ליח״ד, בהתאם לחוק ולתקנות - בנוסף לשטחים המותרים ובתנאי שלא תתאפשר סגירת המרפסות.

גובה מבנים : הגובה המקסימלי לא יעלה על 100 מ׳ מעל פני הים, לא כולל אנטנות ומתקנים טכניים. גובה המתקנים לא יעלה על 10 מ׳.

תותר העברת שטחים עיקריים מעל קרקע אל מתחת לקרקע בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הבנוי במגרש.

להלן טבלת זכויות הבנייה על פי הוראות התכנית : (העתק סעיף 6 להוראות התכנית).

יעוד	מס׳ מגרש	שטח מגרש במ״ר	מס׳ יח״ד	שטח על קרקעי		שטח שירות תת קרקעי במ״ר	מס׳ קומות
				עיקרי במ״ר	שירות במ״ר		
מגורים	1	1,324	72	8,064	3,600	10,672	18 + 2
מסחר	1			150	50		
שפ״פ	B 1 , A 1	1,232					
מגורים	2	1,516	72	8,064	3,600	11,376	18 + 2
שפ״פ	A 2	1,179					
מגורים	3	1,340	108	12,096	5,400	8,480	27 + 2
שפ״פ	A 3	780					
מגורים	4	1,319	98	10,976	4,900	10,744	24 + 2
מסחר	4			150	50		
שפ״פ	B 4 , A 4	1,263					
מגורים	5	1,426	98	10,976	4,900	10,408	24 + 2
מסחר	5			150	50		
שפ״פ	B 5 , A 5	958					
מגורים	6	1,614	98	10,976	4,900	10,812	24 + 2
שפ״פ	A 6	1,089					
בריכת שחייה				500			
סה״כ מגורים ומסחר		**15,040**	**546**	**62,102**	**27,450**	**62,492**	
בניני ציבור	**7**	**679**		**1,086**	**308**	**2,719**	**4**
בניני ציבור	**8**	**800**		**1,272**	**318**	**3,180**	**4**
סה״כ ציבורי		**1,479**		**2,358**	**626**	**5,899**	

[5] במידה ויתווספו יח"ד, תותר הוספת שטחי שירות למגורים מעל הכניסה הקובעת בממוצע של 50 מ"ר ליח"ד.

[6] קו בניין למרתפים יהיה בגבולות המגרש למעט לחזית הרחובות הגובלים, שם יהיה קו הבניין 4 מ' מגבול מגרש, כמסומן בנספח הבינוי.

שטח פרטי פתוח

תותר בניית מרתפים מתחת לשפ"פ, בהתאם למסומן בנספח הבינוי. השפ"פ שבין בנין 3 לבין בנין מס' 4 ישמש לרווחת דיירי הבניינים הכלולים בתכנית, תתאפשר סגירת השטח, גידורו והקמת בריכת שחיה לדיירי הפרויקט, ללא מתן זיקת הנאה לציבור.

חניה ומרתפים

כל החנייה במגרשים תהיה תת קרקעית, ובסה"כ יקבעו 900 מקומות חניה (כולל חניה לאורחים). תקן החניה יקבע עפ"י התקן התקף בעת הבקשה להיתר. תותר הקמה של עד 5 קומות חניה.

תנאים להוצאת היתר בניה

אישור ע"י הועדה המקומית של תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש.

למגרשים 6-5 : הבטחת פיתוח שצ"פ במגרש המסומן 9 ע"י ערבות מתאימה, כפי שתיקבע ע"י מהנדס העיר.

למגרשים 3-2 : הבטחת פיתוח שצ"פ במגרש המסומן 10 ע"י ערבות מתאימה, כפי שתיקבע ע"י מהנדס העיר.

תנאים למתן טופס 4

ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הפתוחים, השטחים הציבוריים, הדרכים והמדרכות בתחום המתחם לפיתוח ובהיקפו.

למגרשים 6-5 : ביצוע בפועל של החלק היחסי של המגרש בפיתוח שצ"פ במגרש המסומן 9.

למגרשים 3-2 : ביצוע בפועל של החלק היחסי של המגרש בפיתוח שצ"פ במגרש המסומן 10.

תנאים לתוקפה של תכנית

אישור התכנית למתן תוקף לא יאפשר בניה אלא לאחר שיתקיימו התנאים הבאים :

תוגש בקשה להיתר בתחום המגרש חתומה בידי כל בעלי הנכס.

יוגש לוועדה כתב שיפוי חתום ע"י מבקש ההיתר לפי הנוסח שיאושר ע"י היועץ המשפטי לוועדה המקומית.

מימוש התכנית - זכויות מתכלות

במידה ובתקופה של 3 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקע תוקפה של תכנית זו ויחולו הוראות התכנית הראשית, אלא אם הוארך המועד עפ"י החלטת הועדה המחוזית, לבקשת הועדה המקומית.

עפ"י פרוטוקול החלטות מישיבת מליאה מס' 813 שהתקיימה ביום 15/09/2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א בעניין תכנית בי/427, סעיף 5. ג' , החליטה הועדה:

"להאריך את תוקף התכנית ב- 5 שנים נוספות בתנאי חידוש אישור משרד הביטחון לגובה המרבי. ההודעה למתן התוקף לתכנית תעשה בדרך שמפורסמת תכנית למתן תוקף".

בסעיף 5. ד' נאמר:

"ככל שהועדה המקומית תבקש להאריך את התוקף ב- 5 שנים נוספות בתום תקופת ההארכה כאמור, תפנה זו לוועדה המחוזית בבקשה להארכה נוספת וזו תחליט בנושא".

8. <u>רישוי</u>

לא אותרו מסמכי רישוי לבניין המגורים הבנוי על החלקה.

כפי שנמסר מאת שמאית המבקש, בקומה העליונה אושרה תוספת בניה למרפסת, וזאת בהתאם להיתר מס' 3431 מיום 02/11/1961.

9. <u>מצב משפטי</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 15/02/2016 (נועד לצפייה בלבד), עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש:	7130.
חלקה:	198.
תת חלקה:	5.
תיאור הנכס:	דירה בשטח 41.61 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף:	42/336.
הבעלים:	מרדכי מורדו איוט חוה - בשלמות.
שטח החלקה:	825 מ"ר.
קומה:	שניה.
תקנון:	מצוי.

9.1. <u>הסכם רכישה</u>

עפ"י הסכם מיום 17/02/2016 , נמכרו 3/4 חלקים מהנכס תמורת 555,000 ₪. בהסכם נאמר כי המוכרים ירשו את הדירה בהתאם לצו קיום צוואה מיום 04/08/2002.

יצוין כי מוכר 1 הינו חסוי ועל כן ההסכם כפוף לאישור בימ"ש.

9.2. <u>אישור בימ"ש למכירה</u>

ביום 25/10/2016 , אישר ביהמ"ש פעולת חסוי (מוכר 1 כאמור בהסכם לעיל), וקבע כי "לאור המצאת המבקש, אינו מתנגד לאישור העסקה".

10. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>[7]

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאית המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
בי/328	30/09/1985	אין השבחה	1,061 ₪
בי/430	15/01/2001	אין השבחה	4,702 ₪
בי/427	20/01/2012	אין השבחה	273,000 ₪

[7] ההשבחה בשומת המשיבה חושבה עבור הנכס הנישום בשלמותו.

11. <u>פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה</u>

11.1. <u>תכניות שאינן משביחות - בהסכמת הצדדים</u>

הצדדים מסכימים כי לא חלה השבחה עקב אישור התכניות הבאות:

תכנית	מועד קובע
בי/339	16/03/1988
בי/377	18/07/1997
בי/403	16/03/2001
בי/1/403	01/12/2003
בי/430/א'	20/02/2006
בי/מק/497	28/01/2011
בי/430/ב'	10/11/2012

מבדיקת התכניות הר"מ קבלתי את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין אישורן.

11.2. <u>טענות כלליות/משפטיות</u>

11.2.1. <u>עמדת שמאית המבקש</u>

11.2.1.1. <u>מועד המימוש</u>

לטענת שמאית המבקש הנכס הנדון היה בר מכירה רק באישור בימ"ש ועל כן המועד הקובע למכירתו הינו יום אישור ביהמ"ש - 26/10/2016 ולא במועד חתימת הסכם המכר. כפועל יוצא, את הריבית וההצמדה יש להצמיד מועד מתן תוקף של אישור ביהמ"ש. לחיזוק טענתה, הפנתה לשומה מכרעת מאת ש. שרביט למגרש 108 חלק מחלקה 49 בגוש 6867 בעיר חולון, להחלטת ועדת ערר ולפסיקת ביהמ"ש העליון[8].

11.2.1.2. <u>החלק החייב בהיטל השבחה</u>

המכירה הינה ל- 3/4 מהזכויות ולכן יש לחייב בגין חלק זה ולא בגין מלוא הזכויות.

11.2.1.3. <u>פטור מהיטל השבחה</u>

עפ"י סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב (התשכ"ח - 1965) הבעלים זכאים לפטור מהיטל השבחה בגין שטח הבנייה הכולל (קיים + מבוקש). הדירה הנדונה אינה עולה בשטחה על 140 מ"ר (כולל שטח הזכויות על הגג) ועל כן, חל פטור מהיטל השבחה[9].

לחיזוק טענתה, הפנתה לשומה מכרעת מאת מ. מלוכנא ברחוב יוספטל 17 בגו"ח 7142/163.

בנוסף, ציינה כי בהתאם לקביעת היועמ"ש לממשלה כי אף אם בידי נישום דירת מגורים נוספת, יהיה זכאי לפטור מכח סע' 19 לתוספת השלישית.

כמו כן, מציינת כי בעקבות הגשת בקשה למינוי שמאי מכריע יש להורות לוועדה לבטל ריבית פיגורים ממועד הגשת הבקשה ועד מועד מתן הכרעה.

[8] ו"ע 1284/09 שעלים ניהול נכסים בע"מ ואח' נגד מנהל מיסוי מקרקעין ביהמ"ש העליון בשבתו כביהמ"ש לערעורים אזרחים ע"א 9559/11 מיום 30/09/2013.

[9] המדובר בקרובת משפחה של בעל הנכס - נכדתו, שעברה להתגורר בנכס עד למועד הרכישה, וקיבלה את חלקה היחסי בירושה ועל כן, עומדת בתנאי הוראות הפטור.

11.2.2. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

11.2.2.1. <u>מועד המימוש</u>

אישור בימ"ש אינו משנה את מועד המכירה שנקבע בהסכם המכר ומועד המכירה שנקבע ע"י רשות המסים הוא המועד הרשום בחוזה המכר - 17/02/2016, שהינו נתון חלוט וסופי ולפיו יש לפעול.

לעניין ערר 1284/09 ופס"ד ביהמ"ש העליון ע"א 9559/11 שציינה שמאית המבקש, בענייננו אכן נדרש וניתן אישור של בימ"ש לעסקה ולא נדרש ולא ניתן אישור של רשם הוצאה לפועל, ולכן ההחלטה ופס"ד אינם רלוונטיים.

11.2.2.2. <u>החלק החייב בהיטל השבחה</u>

מעבר ל-75% מהזכויות שנמכרו, מבוקשת העברת זכויות בלשכת רישום המקרקעין גם ביחס ל-25% שהועברו בירושה לרוכש, ולכן יש לקבוע את ההיטל לנכס במלואו ומסכום זה ייגזר תשלום בגין 75% והיתרה תשולם בעת המימוש בעתיד, כשבמקביל ייחתם תצהיר התחייבות כתנאי לאישור העברה בלשכת רישום המקרקעין.

11.2.2.3. <u>פטור מהיטל השבחה</u>

אומדן ההשבחה הינו לחלק ממגרש ולא לדירה ולכן פטור לפי סע' 19 לתוספת אינו רלוונטי לענייננו.

בנוסף, לחלקה ז"ב לקומה נוספת ומעליהן ז"ב לח. יציאה לגג. מכאן עולה כי לא מדובר על זכויות להרחבת דירה קיימת אלא על חלק מזכויות בניה של דירות חדשות.

מציין כי סוגיה זו אינה ניתנת לדיון בהליך הנוכחי ויש לעלותה בפני הוועדה המקומית בהמשך או לחילופין, במקרה של דחייה, לפנות לוועדת הערר.

11.2.3. <u>הכרעה</u>

11.2.3.1. <u>מועד המימוש</u>

מועד חתימת החוזה למכירת הנכס הינו 17/02/2016 וכך גם נכתב באתר רשות המיסים אם כי בפלט רשות המסים מופיעה העסקה גם במועד 13/10/2016 ופרטי העסקה זמינים באתר הרשות למועד זה בלבד.

ככלל, הכרעה לעניין התקיימותו של תנאי מתלה המשנה את מועד המימוש ובעקבות כך גם משפיע על תשלום ריבית פיגורים (ככל שחלה) הינה הכרעה משפטית שבסמכות ועדת הערר אך מאחר ונדרשתי לשאלה זו אתייחס אליה בהכרעתי.

לדעתי התנאי המתלה לכניסת החוזה לתוקף בענייננו אינו תנאי מהותי במיוחד (כגון לדוגמא חובת רכישת חלקים נוספים מהבעלות) אלא תנאי שגרתי למדי של עסקה הנזקקת לאישור ביהמ"ש עקב מעמדו המשפטי של אחד מהמוכרים כחסוי.

יחד עם זאת, מבחינת חובת הדיווח המוטלת על המבקש יש להביא בחשבון שבמהלך התקופה שחלפה עד מתן אישורו הסופי של ביהמ"ש לא הייתה וודאות מלאה בדבר תקפות העסקה.

שומת המשיבה נושאת תאריך 30/06/2016 [10] כלומר עוד טרם מועד אישורה הסופי של העסקה כך שאין מדובר בעיכוב משמעותי בדיווח מה גם שהעסקה , כאמור, לא אושרה סופית על ידי ביהמ"ש.

בנוסף, יש לציין כי בהתאם לנתוני מערכת שמאי מכריע במשרד המשפטים, הובאה שומת המשיבה לידיעתו של המבקש במועד 11/01/2017 ובתאריך 22/02/2017 הוגשה הבקשה למינוי שמאי מכריע.

לאור האמור, מסקנתי היא כי מועד המימוש הינו אכן יום חתימת חוזה המכר ב 17/02/2016 אך לאור הנסיבות במקרה הנדון, אין לחייב את המבקש בריבית פיגורים.

11.2.3.2. <u>שיעור החיוב בהיטל השבחה</u>

ככלל, שיעור החלק החייב בהיטל נגזר ממסמכי עסקת המכר וככל שמדובר במכר חלקי בשיעור 75% מהבעלות ייגבה היטל ההשבחה בהתאם.

בענייננו, הזכויות הנכס הועברו בירושה מאת הבעלים הרשום ל- 4 יורשים בחלקים שווים אשר במסגרת העסקה רכשה אחת מהן (שולמית דותן) את יתרת זכויות היורשים הנוספים בשיעור 75%.

לאור האמור חלה חבות בהיטל על החלק הנמכר בשיעור 75% מהנכס ואילו לגבי יתרת החלקים בשיעור 25% תחול החבות בהיטל בעת מימושן.

11.2.3.3. <u>פטור מהיטל השבחה</u>

לא הוצגה בפני בקשה למתן פטור ואף לטענת שמאי המשיבה לא הוגשה בקשה שכזו.

למעלה מן הצורך יצוין כי אין ודאות מלאה אודות מילוי התנאים לקבלת הפטור באשר הליך זה אמור להתנהל מול המשיבה במסגרת הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב ולפיכך אין באפשרותי לקבל את הטענה בדבר הפטור.

11.3. <u>תכנית בי/328 (מועד קובע – 30/09/1985) + תכנית בי/430 (מועד קובע – 15/01/2001)</u>

11.3.1. <u>טיעוני שמאי המשיבה</u>

11.3.1.1. <u>תכנית בי/328</u>

התכנית הוסיפה ז. בניה לשלושה חדרי יציאה לגג בשטח כולל 69 מ"ר (23 מ"ר לכל חדר) + מרפסות גג, הניתנים לניצול בתום חייו הכלכליים של הבניין הנדון[11] , שנקבע לשנת 2012, ובאופן שההשבחה המחושבת היא לפי החלק היחסי של הנכס הנדון בזכויות הבניה הללו (1/8 - מכלל הזכויות לח. יציאה לגג).

[10] יצוין כי בשובר התשלום נקוב תאריך הכנה ביום 07/04/2016.

[11] המדובר בבניין ישן ורעוע הכולל גג רעפים מעל תקרות רביץ.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה העריך שווי מ״ר מבונה בסך 325 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר כדלקמן:

מועד עסקה	גו״ח	שטח מגרש נטו	אחוזי בניה	שטח עיקרי	ח. יציאה לגג	מכר	ז. בניה שנמכרו	מחיר עסקה	שווי מ״רב ב-₪
15/12/1985	7136/393	529 מ״ר	158%	836 מ״ר	46 מ״ר	58%	514 מ״ר	₪ 260,068	506
04/05/1986	7130/298	756 מ״ר	175%	1,323 מ״ר	46 מ״ר	100%	1,369 מ״ר	₪ 546,934	400
26/05/1989	7155/163**	728 מ״ר	120%	874 מ״ר	69 מ״ר	50%	472 מ״ר	₪ 175,264	372

**העסקה היא למכר זכויות חכירה מאת ממ"י.

מחיר העסקה אינו כולל: היטל השבחה החל על הקונה + תשלום דמי היתר בגין שינוי ניצול (מבניה נמוכה לבניה רוויה) שיחול על הקונה במועד הוצאת היתר בניה.

תחשיב ההשבחה:

<u>מצב חדש</u>			
ז. בניה כולל מרפסות מקורות			128.7%
ש. בניה מותר ל- 3 קומות			1,062 מ״ר
ש. בניה מותר לקומה אחת			354 מ״ר
	<u>שטח</u>	<u>מקדם שווי</u>	
3 ח. יציאה לגג	69 מ״ר	1.0	
מרפסות גג	284.93 מ״ר	0.2	
ס. שטח אקווי			125.985
שווי מ״ר מבונה			325 ₪
דחיה ומושעא עד לתום חייו הכלכליים של הנכס			0.207
השבחה לחלקה בשלמות			₪ 8,491
החלק היחסי לנכס הנדון (1/8)			12.50%
השבחה לנכס הנדון			**1,061** ₪

11.3.1.2. <u>תכנית בי/430</u>

התכנית הגדילה את ז. הבניה הניתנות לניצול לח. יציאה לגג ב- 17 מ״ר לסך של 40 מ״ר לח. יציאה לגג, ובסה״כ השטח שניתן לניצול הינו 120 מ״ר + מרפסות גג.

שמאי המשיבה ערך תחשיב השבחה המשקף הפרש שטח אקווי בין מצב חדש לבין מצב קודם. תוספת השטח ניתנת לניצול בתום חייו הכלכליים של הבניין הנדון[11], בדומה לחישוב שנעשה בתכנית בי/328, ובאופן שההשבחה המחושבת היא לפי החלק היחסי של הנכס הנדון בזכויות הבניה הללו (1/8 - מכלל הזכויות לח. יציאה לגג).

שווי למ״ר מבונה נקבע לסך של 1,750 ₪ וזאת בהתבסס על עסקאות מכר כלהלן:

מועד עסקה	גו״ח	שטח מגרש נטו	אחוזי בניה	שטח עיקרי	ח. יציאה לגג	מכר	ז. בניה שנמכרו	מחיר עסקה	שווי מ״רב ב-₪
28/12/2000	7155/160	634 מ״ר	120%	761 מ״ר	46 מ״ר	100%	807 מ״ר	₪ 1,845,000	₪ 2,287
18/12/2002	7155/267**	525 מ״ר	158%	830 מ״ר	80 מ״ר	100%	910 מ״ר	₪ 1,580,000	₪ 1,737
18/12/2002	7155/268**	521 מ״ר	158%	823 מ״ר	80 מ״ר	100%	903 מ״ר	₪ 1,580,000	₪ 1,749

**העסקה היא למכר זכויות עפ"י חוזה פיתוח מהוון מאת ממ"י.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	(תכניות בי/328 + בי/339)		
ז. בניה כולל מרפסות מקורות			120%
ש. בניה מותר ל- 3 קומות			990 מ״ר
ש. בניה מותר לקומה אחת			330 מ״ר
	שטח	מקדם שווי	
3 ח. יציאה לגג	69 מ״ר	1.0	
מרפסות גג	261.00 מ״ר	0.2	
ס. שטח אקווי			121.2
מצב חדש	(תכנית בי/430)		
	שטח	מקדם שווי	
3 ח. יציאה לגג	120 מ״ר	1.0	
מרפסות גג	210 מ״ר	0.2	
ס. שטח אקווי			162
תוספת שטח אקווי			40.8
שווי מ״ר מבונה			₪ 1,750
דחיה ומושעא עד לתום חייו הכלכליים של הנכס			0.527
השבחה לחלקה בשלמות			₪ 37,613
החלק היחסי לנכס הנדון (1/8)			12.50%
השבחה לנכס הנדון			**₪ 4,702**

בתגובה לטענת שמאית המבקש כי ניתן לנצל הזכויות לח. יציאה לגג על גבי המבנה הקיים כאשר יש לייחס את כל ז. הבניה לבעלי הדירות שבקומה העליונה וזאת בהתאם לפסיקות/החלטות עדכניות[12] , טוען שמאי המשיבה כי אימוץ שיטה זו היה מביא להשבחה גבוהה מזו שנקבעה בשומתו, אך בחר לחשב את החלק היחסי מהזכויות בגג (1/8) ולא לפי 100% וזאת על הצד המקל.

כמו כן, לטענתו זכויות הבניה המוקנות לחלקה לפני אישור תכנית בי/427 הן 10 יח״ד ולא 12 יח״ד כפי שטענה שמאית המבקש ושטח ח. יציאה לגג עבורו חושבה ההשבחה בגין שתי התכניות הינו 15 מ״ר ולא 51 מ״ר + פרגולה כנטען ע״י שמאית המבקש[13].

[12] החלטת ועדת ערר מיום 14/08/2016 בדבר 53 עררים שונים נגד וועדה המקומית לתו"ב חולון. (ראה ערר חל- 85170/14)

[13] הכוונה ככל הנראה ל 1/8 חלקים מתוך 120 מ"ר בסה"כ במצב חדש (ג.ה.)

11.3.2. <u>טיעוני שמאית המבקש</u>

שמאית המבקש אינה חולקת על עצם האפשרות להרחבת הבניה עבור חדרים על הגג עקב תכניות בי/328 + בי/430 וכן על השווי למ״ר מבונה שקבע שמאי המשיבה, אך לטענתה יש להביא בחשבון הוצאות וביניהן : עלויות התאמה [11] , קיזוז שטח הפסד מרפסת, מקדם שוליות לשטח הדירה וכמו כן יש לחייב את הנישום על פי חלקו היחסי ולא עבור מלוא זכויות הבנייה שניתן לבנות על הגג (תוספת 51 מ״ר + פרגולה).

ייחוס מלוא הזכויות בגג למבקש מהווה פגיעה קניינית בבעלי הדירות האחרות בבניין ולחיזוק טענתה צירפה החלטת ועדת ערר מס׳ חל/6107/16 מיום 01/11/2016, נפתלי נסים נ׳ הועדה המקומית לתו״ב חולון.

11.3.3. <u>הכרעה</u>

עיון בשומות הצדדים מעלה כי אין מחלוקת בדבר תוספת הזכויות לבניה על הגג ,שווי הקרקע וחלוקת ההשבחה בין בעלי הזכויות (שומת המשיבה מתייחסת לחלקו היחסי של הדירה מתוך החלקה (1/8) ולא ל- 100% מהזכויות).

המחלוקת <u>השמאית</u> מתמקדת בשאלת השימוש המיטבי כאשר שמאי המשיבה התייחס לזכויות בדחייה כזכויות בקרקע פנויה ושמאית המבקש טוענת כי מדובר בתוספת בניה על מבנה קיים המחייב הפחתת עלויות התאמה, התחשבות בהפסד מרפסת והפחתה לשוליות.

המבנה הוקם, ככל הנראה, בתחילת שנות החמישים[14] (ראה פרוטוקול ועדה מחוזית שדנה בתכנית ביום 11/02/2008) וגילו במועדים הקובעים (שנת 1985 ושנת 2001) נאמד לפיכך בכ- 33 שנים וכ- 49 שנים בהתאמה.

כבר במצב הקודם מוקנות לחלקה זכויות בניה נוספות על הבינוי הקיים מכח תכנית ב׳י / 2 / א׳ המאושרת משנת 1971 אשר טרם נוצלו.

להערכתי אין יסוד סביר להניח כי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו ניצול חדרי הגג להרחבת הדירות העליונות בלבד וזאת, בין השאר, עקב קיומן של הזכויות הנוספות העשויות להיפגע במידה וינוצלו הזכויות לחדרי גג בלבד.

על פי התרשמותי ממצב המבנה והסביבה ,קיימת סבירות מזערית למימוש הזכויות בתקופת החיים הכלכליים של הבניין ועל כן מתקבלת עמדת שמאי המשיבה לפיה השימוש המיטבי הינו שימוש בנכס במצבו עד תום חייו הכלכליים.

אומדן הדחייה לתכניות שבנדון יחושב בהתאם לעמדת שמאי המשיבה - 27 שנה לתכנית בי/328 משנת 1985 ו- 11 שנה לתכנית בי/430 משנת 2001.

[14] בשומת המשיבה נכתב שהבניין הוקם לפני 65 שנה כלומר בשנת 1951 (ג.ה.)

11.3.3.1. <u>ההשבחה בגין אישור תכנית בי/328</u>

שווי הקרקע:

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות לנכסים בסביבה למועד הקובע:

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
ארלוזורוב 32 ו-34	7145/74,75 (מחצית מחלקות)	$200
החשמונאים 12	7135/147 (חלק)	$220
קלויזנר 6	7150/346	$275
ש. עליכם 10	7136/347	$260
יצחק שדה 17,19	7138/268,267	$200
הרב קוק 9	7144/18	$300

בהתאמה לנכס הנדון מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך כ- $200 ובש״ח למועד הקובע כ- 300 ₪.

במסגרת סקירת מחירים בביטאון מקרקעין וערכם ממועד 12/1985 נקבע כי שווי קרקע לחדר בבניה רוויה בעיר בת - ים באזור בינוני נע בין $3,000 ל -$3,500 ובשכונות כ- $2,000.

השווי המתואם להערכתי הינו כ- 3,500 $ שהם כ- 140$ למ״ר מבונה, כ- 210 ₪ לסוף שנת 1985.

בנוסף, בחנתי את עסקאות ההשוואה כפי שהוצגו בשומת המשיבה ובניהן; פלט ממערכת כרמן לעסקת קומבינציה מיום 15/12/1985 ברחוב פנקס 16 גו״ח 7136/393 , לפיו נמכרו כ- 308 מ״ר קרקע (58%) בתמורה ל - 260,068 ₪ מחיר מוערך.

מדובר בעסקת קומבינציה שלא ברור במדויק אופן ניתוחה על ידי רשות המיסים ולפיכך לא הובאה בחשבון.

חוזה מכר של מגרש למגורים מיום 04/05/1986 ברחוב יוספטל 62 גו״ח 7130/298 תמורת 370,000 $ [15]. בהתאמה לנדון מתקבל שווי למ״ר מבונה אקווי כ- 370 ₪.

יצוין כי לא הובאה בחשבון העסקה מרחוב בר אילן 7 גו״ח 7155/163/1 שכן המדובר במכר זכויות חכירה מאת ממ״י, שאינה כוללת היטל השבחה ותשלומים שונים ועל כן בעלת תוקף נמוך.

בשקלול נתוני ההשוואה הר״מ ובהתאמה לנדון , הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה למגורים בסביבה הינו כ- 200$ ובש״ח למועד הקובע במעוגל: 300 ₪.

[15] אזור מגורים מיוחד 1 לפי תכנית בי/339 , 175% בניה + יציאות לגג במקדם 1 ומקדם 0.20 למרפסת הגג.

תחשיב ההשבחה:

שטח החלקה		בניה %	שטח עיקרי	שטח קומה
825 מ״ר		99%	817 מ״ר	272
תוספת מרפסות מקורות בשיעור 30%				354
מספר חדרי גג לחישוב	3.0			
שימוש		**שטח במ״ר**	**מקדם**	
3 ח. יציאה לגג		69 מ״ר	1.00	
מרפסת גג		285 מ״ר	0.20	
שטח אקווי שנוסף			125.985	
שווי למ״ר מבונה			₪ 300	
ההשבחה כזמינה			₪ 37,796	
דחייה לתום חיי המבנה			27 שנים	
מקדם דחייה			0.207	6%
ההשבחה במועד הקובע			₪ 7,838	
ההשבחה לנכס הנדון בשלמות (100%)			1/8	₪ 980
השבחה לחלק הממומש (75%)				**₪ 735**

11.3.3.2. <u>ההשבחה בגין אישור תכנית בי/430</u>

תכנית זו מגדילה את זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג מ 23 מ״ר ל- 40 מ״ר ליח״ד עליונה.

בהתאם להכרעתי לעיל , תחושב ההשבחה לפי מרכיב הקרקע בדחייה תוך התחשבות בהקטנת שטחי המרפסות.

שווי הקרקע:

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות לנכסים בסביבה למועד הקובע:

כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
ארלוזורוב 32 ו-34	7145/74,75 (מחצית מהזכויות)	₪ 2,300
החשמונאים 12	7135/147 (חלק)	$500
קלויזנר 6	7150/346	$450
ש. עליכם 10	7136/347	$560
יצחק שדה 17-19	7138/268	$600
הרב קוק 9	7144/18	$575

בהתאמה לנכס הנדון מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך כ- 1,850 ₪.

עסקאות השוואה:

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	אחוזי בניה	מר"א[16]	התמורה	שווי מר"מ
28/12/2000	7155/160	החשמונאים 68	634 מ"ר	120%	867 מ"ר	1,845,000 ₪	2,128 ₪
22/10/2001	7146/288	הרצל 22	1,718 מ"ר	120%	2,419 מ"ר	5,580,900 ₪	2,307 ₪
12/10/2000	7148/228	הרב הרצוג 16	602 מ"ר	105%	743 מ"ר	2,258,802 ₪	3,042 ₪

מניתוח העסקאות הר"מ והתאמתן למיקום הנכס הנדון , מתקבל שווי מתואם למ"ר מבונה בנכס הנדון בסך כ- 1,900 ₪.

מכרזי מקרקעין:

מס' מכרז	ת. החלטה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	אחוזי בניה	מר"א[16]	סכום זכייה	שווי מר"מ
216/2002/תא	18/12/2002	7155/267	מייזל 10	525 מ"ר	158%	1,015 מ"ר	1,580,000 ₪	1,557 ₪
216/2002/תא	18/12/2002	7155/268	מייזל 12	521 מ"ר	158%	1,008 מ"ר	1,580,000 ₪	1,568 ₪

בהתאמת הנתונים הר"מ לנדון, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 1,550 ₪ + מע"מ כאמור לשנת 2002.

בשקלול הנתונים ובהתאמה לנדון, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה שווי הקרקע למ"ר מבונה אקווי הינו בסך 1,750 ₪.

תחשיב ההשבחה:

<u>מצב קודם</u>			
ז. בניה כולל מרפסות מקורות		120%	
ש. בניה מותר ל- 3 קומות		990 מ"ר	
ש. בניה מותר לקומה אחת		330 מ"ר	
	<u>שטח</u>	<u>מקדם שווי</u>	
3 ח. יציאה לגג	69 מ"ר	1.0	
מרפסות גג	261.00 מ"ר	0.2	
סה"כ שטח אקווי			121.2
<u>מצב חדש</u>			
	<u>שטח</u>	<u>מקדם שווי</u>	
3 ח. יציאה לגג	120 מ"ר	1.0	
מרפסות גג	210.00 מ"ר	0.2	
ס. שטח אקווי			162
תוספת שטח אקווי			**40.8**
שווי מ"ר מבונה			1,750 ₪
ההשבחה כזמינה			71,400 ₪
דחייה לתום חיי המבנה	11 שנים	6%	0.527
השבחה כוללת לחלקה			37,613 ₪
השבחה לדירה הנדונה לפי החלק ברכוש המשותף		1/8	4,702 ₪
ההשבחה לחלק הממומש בשיעור 75%			**3,526 ₪**

[16] לפי שטח עיקרי + חדרי גג + ממ"ד במקדם 0.7 + מרפסת גג במקדם 0.2.

11.4. תכנית בי/427 (מועד קובע – 20/01/2012)

11.4.1. טיעוני שמאי המשיבה

במצב החדש זכויות הבניה המוקנות לנכס הנדון על פי חלקו היחסי במגרש החדש מסתכמות ב- 3.76 יח״ד כמפורט בתחשיבו.

לאור החובה להכנת תכנית איחוד וחלוקה חדשה הובאה בחשבון דחייה לאישור התכנית [17], ודחייה עד למימוש הבניה במגרש המיועד לנכס, לרבות דחייה בגין גורם המושעא[18].

ערכי שווי

מצב החדש:

שווי מ״ר מבונה בסיסי הוערך בסך 3,000 ₪ וזאת בהתבסס על עסקאות השוואה (בשנים 2010-2012) של מגרשים ביעוד מגורים - בניה רוויה עבור תכנית בי/427, כמפורט להלן:

מועד עסקה	גו״ח	כתובת	שטח מגרש	אחוזי בניה	שטח עיקרי בסיסי	ח. יציאה לגג	סה״כ שטח עיקרי	שטח ממ״ד	שטח מרפסות	משוקלל שטח	מכר	ז. בניה שנמכרו	מחיר עסקה	שווי מ״רב ב-₪
מקדם שווי							1.0	1.0	0.4					
03/10/2010	7131/48	מבצע סיני 5	681 מ״ר	120%	817 מ״ר	80 מ״ר	897 מ״ר	112.5 מ״ר	108 מ״ר	1,052.9 מ״ר	50%	526 מ״ר	2,200,000 ₪	4,179 ₪
30/10/2012	7131/39	כצנלסון 29	644 מ״ר	120%	773 מ״ר	80 מ״ר	853 מ״ר	100 מ״ר	96 מ״ר	991 מ״ר	100%	991 מ״ר	4,155,000 ₪	4,192 ₪
26/05/2010	7124/141	אנה פרנק 22	1,280 מ״ר	132%	1,600 מ״ר	160 מ״ר	1,760 מ״ר	200 מ״ר	192 מ״ר	2,036.8 מ״ר	100%	2,037 מ״ר	9,180,018 ₪	4,507 ₪
11/07/2011	7124/141	אנה פרנק 22	1,280 מ״ר	132%	1,600 מ״ר	160 מ״ר	1,760 מ״ר	200 מ״ר	192 מ״ר	2,036.8 מ״ר	5%	102 מ״ר	557,001 ₪	5,469 ₪
05/05/2010	7124/145	אנה פרנק 14	1,580 מ״ר		6,090 מ״ר	160 מ״ר	6,250 מ״ר	725 מ״ר	696 מ״ר	7,253.4 מ״ר	100%	7,253 מ״ר	26,500,000 ₪	3,653 ₪
26/05/2010	7124/146	אנה פרנק 12	1,743 מ״ר		6,090 מ״ר	160 מ״ר	6,250 מ״ר	725 מ״ר	696 מ״ר	7,253.4 מ״ר	100%	7,253 מ״ר	27,130,660 ₪	3,740 ₪

מצב קודם:

שווי מ״ר בנוי בגילום זכויות בניה נוספות הוערך לסך 12,500 ₪, וזאת בהתבסס על 2 עסקאות השוואה של דירות (אחת מהן בחלקה שבה הנכס הנדון), אשר לטענתו בוצעו לאחר דיונים בהתנגדויות לתכנית בי/427, ערב החלטת הועדה המחוזית לאשר התכנית, באופן שאישור הליך התכנית מגולם במחירים.

להלן פירוט שתי העסקאות כפי שהוצגו ע״י שמאי המשיבה:

מועד עסקה	גו״ח	קומה	מס׳ חדרים	מחיר עסקה	שטח פנימי	שווי מ״ר בנוי
06/04/2010	7130/205/8	2	2	597,015 ₪	50 מ״ר	12,000 ₪
20/06/2010	7130/202/8	2	2	500,000 ₪	50 מ״ר	10,000 ₪

[17] מקדם הפחתה 0.8018 כפי שהוצג בשומתו.

[18] מקדם הפחתה 0.6663, המשקף דחייה של 6 שנים בשיעור היוון של 7%.

תחשיב ההשבחה (כפי שהוצג):

שווי הנכס במצב קודם

מרכיב	שטח בנוי	ש. מ״ר בנוי*	סה״כ שווי
שטח בנוי	50 מ״ר	12,500 ₪	625,000 ₪

* מגלם יתרת ז"ב בלתי מנוצלות

שווי הנכס במצב החדש

שטח הקרקע המיוחס לנכס מתוך החלקה	103 מ״ר
שטח קרקע בחלקות 201-198 (נכללות במגרש 4)	2,686 מ״ר
החלק היחסי של הנכס הנדון במגרש 4	3.8394%
סך יח״ד מתוכננות במגרש 4	98 יח״ד
סך יח״ד המיועדות לנכס הנדון	3.76 יח״ד

סוג זכויות הבניה	מגרש 4 מתוכנן כולל ממ״דים ומסחר (במ״ר)		חלק הנכס בזכויות הבניה			שווי למ״ר ז. בניה		סך שווי הנכס
	עיקרי	שירות	שיעור	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	
מגורים רגיל	10,976		3.8394%	421.41		3,000 ₪		1,264,222 ₪
מגורים ממ״ד		1,176	3.8394%		45.15		3,000 ₪	135,452 ₪
מגורים מרפ׳ רגילות	1,176		3.8394%	45.15		1,200 ₪		54,181 ₪
מסחר בק״ק	150		3.8394%	5.76		2,500 ₪		14,398 ₪
סך שווי גולמי	12,302	1,176		472.32	45.15			**1,468,253** ₪

מקדם הפחתה לזמינות תכנונית בגין הכנת תכנית איחוד חלוקה, 2 שנים בשיעור היוון 6%	0.8018
מקדם הפחתה בגין מושעא ודחייה עד למימוש בניה, 6 שנים בשיעור היוון 7%	0.6663
בתוספת ע. נוכחי של תקבולי דמ״ש (1,500 ₪ לחודש) עד להכנת ת. איחוד וחלוקה ועד למימוש בניה - 8 שנים	114,000 ₪
סה״כ שווי השוק במעוגל של הנכס הנדון במצב החדש	898,000 ₪

ההשבחה **273,000** ₪

לעניין טענות אחרות שהועלו מצד שמאית המבקש (ראה בהמשך), טוען שמאי המשיבה בתגובתו כדלקמן:

תוקף התכנית

לטענת שמאי המשיבה, עד כה התבקשה ואושרה ארכה אחת בלבד עד לתאריך 05/01/2020 ואף פורסמה ברשומות בתאריך 06/11/2014.

ציין כי עפ״י פרוטוקול החלטות מישיבת מליאה מס׳ 813 שהתקיימה ביום 15/09/2014 במשרדי הוועדה המחוזית ת״א לעניין התכנית הנדונה, הוחלט כי לא תהא מניעה בעתיד להאריך את תוקף התכנית לתקופה נוספת.

כמו כן, במצב של התכלות תכנית, היטל ההשבחה שנגבה בגין התכנית יוחזר למשלמים וזאת בהתאם למגמת הפסיקה.

התכנות כלכלית

לעניין המכפיל המינימלי בסך 1:4 שנטען ע"י שמאית המבקש , טוען שמאי המשיבה כי המכפיל הנדרש ליצירת כדאיות כלכלית לפרויקט "פינוי בינוי" ביחס לכמות הדירות הקיימות תלוי במיקום הפרויקט.

בענייננו מדובר בסביבה המאופיינת בבנייה רוויה (3-4 קומות על עמודים) כאשר המתחם הנדון נמוך מהבינוי בסביבה (קומה אחת מעל ק"ק עם גג רעפים), וכך גם שטח הדירות הקיימות במתחם הנדון אשר קטנות משמעותית משטחי דירות ממוצעות בסביבה, מה שמאשש את העובדה שהקיים אינו בנוי בשימוש מיטבי ושקיימת כדאיות כלכלית לתכנון מחדש, ומשכך הגיע למסקנה כי במתחם הנדון נדרש מכפיל קטן משמעותית ממכפיל 4 הנטען ע"י שמאית המבקש.

בהתאם לתחשיבו מתקבל מכפיל 7.5 בין סה"כ שטח הדירות הקיים בתחום מגרש 4 בסך 1,639.69 מ"ר לבין סה"כ שטח דירתי (עיקרי + ממ"דים) מתוכנן בתחום המגרש (כולל מסחר) שהוא 12,302 מ"ר (כמפורט בתחשיבו) והמסקנה המתקבלת היא כי הפרויקט כלכלי וניתן ליישמו.

כמו כן, ציין כי התכנית הנדונה נבחנה ע"י שמאי הועדה המחוזית אשר קבע כי התכנית הינה כלכלית ליישום.

התנאים הנדרשים לצורך הוצאת היתר בניה / מטלות ציבוריות

למגרש 4 הנדון אין מטלות ציבוריות הכרוכות בעלויות כספיות, לעומת מגרשים 2-3, 5-6, בהם קיים תנאי לקבלת היתר בניה - הבטחת פיתוח השצ"פ במגרשים 9-10.

יתר התנאים המופיעים בסע' 18 לתקנון הינם סטנדרטיים הנדרשים כמעט בכל תכנית חדשה.

הפרשות לצרכי ציבור

שיעור "הפרשות לצרכי ציבור" , במסגרת איחוד וחלוקה מחדש, בשיעור 50% משטח ברוטו של התכנית הינו סביר ולא מדובר על הפקעה ללא פיצוי כנטען.

מכר הנכס הנדון מיום 17/02/2016

בתגובה לטענת שמאית המבקש כי המחיר בו נמכר הנכס (740,000 ₪) מעיד כי התכנית אינה משביחה את הנכס טוען כי אין להסתמך על המחיר בעסקה זו מאחר ומדובר במחיר שהתקבל בעסקה שבוצעה בין בני משפחה, ולפיכך המחיר אינו משקף נאמנה את "שווי השוק".

זאת ועוד, בהתאם לחוזה המכר, נמכרו 75% חלקים מהדירה תמורת 550,000 ₪ שאינם כוללים את היטל ההשבחה אשר חל על הקונה בענייננו. בגילום היטל ההשבחה שנקבע על ידו , המחיר המלא של העסקה המשקף את "שווי השוק" הינו כ- 880,000 ₪.

הוצאות ניהול ואחזקה המוטלות על דיירי הבניין

מגרש השפ"פ שבין בנין 3 לבין בנין 4 יהיה שטח פרטי פתוח ועלויות תחזוקתו יחולו על דיירי הבניין.

לטענת שמאי המשיבה, המדובר בתנאי סטנדרטי שכן מדובר בשפ"פ ולא בשצ"פ כפי שנטען בשומת המבקש.

<u>אפשרויות ניצול הנכס לפני אישור התכנית</u>

לטענת שמאי המשיבה, ללא הריסת המבנה הקיים לא ניתן כלכלית לבנות קומת מגורים נוספת (שלישית) , שכן המדובר בבניין ישן ורעוע הכולל גג רעפים מעל תקרות רביץ.

<u>כמות זכויות הבניה המוקנות לנכס</u>

שמאי המשיבה אינו מסכים עם חישוב שמאית המבקש, לפיו מוקנות לנכס ז"ב של 2.5 יח"ד בהנחה שגויה לטעמו לפיה לכל הדירות שטח קרקע זהה.

<u>עסקאות השוואה</u>

להוכחת טענתו כי התכנית השביחה את הנכס הנדון, צירף נספח עסקאות השוואה מהמתחם הנדון של דירות טיפוסיות שלא עברו הרחבה ומניתוח העסקאות שקדמו לאישור התכנית [19] מתקבל ממוצע למ"ר רשום בסך כ- 13,670 ₪ , לעומת עסקאות השוואה שבוצעו לאחר אישור התכנית [20] המשקפות שווי ממוצע מ"ר רשום בסך כ- 18,500 ₪.

11.4.2. <u>טיעוני שמאית המבקש</u>

לטענת שמאית המבקש התכנית אינה ישימה כלכלית וזאת, בין השאר, מהסיבות הבאות:

במצב החדש התכנית מחייבת הריסת כל המבנים במגרש 4 הנדון והמבנים הסמוכים והדבר דורש הסכמה מלאה של כל בעלי הזכויות בחלקה ובחלקות הגובלות.

- שטח מגרש 4 במצב החדש הינו 1,319מ"ר בלבד לעומת שטח החלקות הכלולות במגרש 4 הכולל בסך 2,686 מ"ר כלומר חלה הפקעה של כ- 50% ללא פיצוי.
- עפ"י סעיפים 19-18 להוראות התכנית, תנאי להוצאת היתר בניה ולקבלת טופס 4 לכל מבנה בתחום התכנית יהיה ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים, הציבוריים, הדרכים והמדרכות בתחום המתחם לפיתוח ובהיקפו
- יש להכין תכנית מפורטת ע"י הועדה המקומית אשר אורכת מס' שנים ועד הכנתה תוקף התכנית יפוג[21].
- עפ"י סעיף 16 להוראות התכנית: השצ"פ שבין מגרש 4 למגרש 3 יהיה שטח פרטי פתוח ועלויות תחזוקתו יחולו על דיירי הבניין.
- הנכס נמכר ביום 17/12/2016 בסך של 740,000 ₪, ומכאן כי התכנית אינה משביחה.
- המכפיל המינימלי הנדרש ליצירת כדאיות כלכלית לפרויקט "פינוי בינוי" ביחס לכמות הדירות הקיימות הינו 4 לפחות ולטענתה בכדי שהפרויקט יהיה כלכלי יש לקבל 32 יח"ד לחלקה הנדונה, בעוד שבכל מגרש 4 ניתן להקים 98 יח"ד בלבד ולכל חלקה מיועד חלק יחסי של כ- 1/4 כלומר 24.5 יח"ד בלבד לכל חלקה במקום 8 יח"ד קיימות או במקום בנין בן 3 קומות ל- 12 יח"ד , שהם 1.5 יח"ד נוספות לכל דירה.

[19] בין חודש אפריל 2010 לבין חודש פבואר 2011.
[20] בין חודש פבואר 2012 לבין אפריל 2014.
[21] מציינת כי תוקף התכנית תם והוארך עד לשנת 2020, כלומר נותרו עוד כשנתיים עד להכנת תכנית מפורטת ע"י הועדה שלא ישנו את המצב הקיים ולפיכך מתייתרת הדחייה למימוש.

- במצב הקודם ניתן להקים קומה נוספת ולכן התכנית אינה משביחה ואף פוגעת בזכויות הבניה לניצול.

לראיה, טוענת כי התכנית אינה מיושמת בפועל ואף מוארכת מדי תקופה.

אשר לעסקאות השוואה שציין שמאי המשיבה טוענת כי השטחים הנקובים במס שבח אינם משקפים מהימנה את השטח בפועל והיה על שמאי המשיבה להתחשב בשטח הבנוי בפועל בהתאם להיתרי הבניה , שכן רוב הדירות בשכונה הורחבו.

11.4.3. <u>הכרעה</u>

תכנית בי/427 נועדה במהותה לאפשר ביצוע מיזם "פינוי בינוי" ומחייבת איחוד וחלוקה חדשה כתנאי למימושה.

במצב הקודם נכללים בתחום התכנית דירות מגורים ישנות דוגמת הנכס הנדון וכן דרכים, שצ"פ ומבני ציבור .

התכנית נועדה לייצר מנגנון תמורה הולמת כנגד הוויתור על הדירות הישנות אך ההתייחסות התכנונית מביאה בחשבון התחדשות עירונית כוללת במלוא שטח התכנית ולא רק באותן 4 חלקות מגורים הנכללות במגרש 4 ובהן החלקה הנדונה.

התכנון במצב החדש כולל הפרשות לצרכי ציבור ושטחים פתוחים האמורים לתרום לכל השכונה לכן לא סביר לבצע התחשבנות פרטנית לכל מגרש בנפרד באופן שתתקבל הקצאה שונה לדירות הממוקמות באזור בו רוכזו שטחים פתוחים גדולים או קטנים מהממוצע.

דוגמא לנקודה זו ניתן לראות בסעיף 11.2 להוראות התכנית , הנוגע לבריכת השחייה:

*ד. השפ"פ שבין בניו מס' 3 לבין בנין מס' 4 ישמש לרווחת דיירי הבניינים הכלולים בתכנית, תתאפשר סגירת השטח, גידורו והקמת בריכת שחייה לדיירי הפרויקט – ללא מתן זיקת הנאה לציבור , למעט ברצועה ברוחב של 5 מ' בצמוד למגרש מס' 3 , שתשמש למעבר ציבורי להולכי רגל. ניתן יהיה להקים בריכת שחיה בשטח זה כולל שטחים נלווים (מלתחות, שירותים וכו') בתוך בנייני המגורים ובמרתף. למטרה זו **<u>בלבד</u>**, יתווספו על המפורט לעיל סך של 500 מ"ר שטחים עיקריים. מיקום סופי של הבריכה ייקבע בתכנית הפיתוח הסביבתי כאמור בסעיף 18 (2) להלן. כללי הפעלת הבריכה והתנאים הנדרשים לכך, יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה ויהוו חלק ממנו.*

תכנון מיטבי אמור לחלק את המטלות הציבוריות באופן שוויוני ככל הניתן (במיוחד כאשר מדובר בתכנית איחוד וחלוקה) ולהקצות זכויות שוויוניות ככל האפשר לכל הדירות הכלולות בתכנית.

לאור האמור ובהיעדר קביעה מפורשת של מתחמי תכנון לאיחוד וחלוקה ואף אם לא ניתנה הנחייה האוסרת על האפשרות להכנת תכנית נפרדת למגרש הנדון , מצאתי לנכון להניח, על הצד הזהיר, כי חישוב זכויות התמורה המגיעות לנכס הנדון ייגזרו מתוך סה"כ הזכויות בתכנית.

שווי הזכויות במצב החדש ייגזר לפיכך מכמות יחידות הדיור הכוללת בהתאם ליחס הפיצוי שקבעה התכנית[22] (3.17:1) בתוספת שטחי מסחר ובריכת שחייה ולאו דווקא מהשטח הספציפי של המתחם בו נכללת החלקה הנדונה והחלקות הנוספות הכלולות במתחם זה.

[22] 546 יח"ד במצב חדש לעומת 172 יח"ד במצב קודם.

בעת הכנת טבלת האיזון במסגרת תכנית האיחוד והחלוקה , יתכן ויובאו בחשבון תכונותיהן של הדירות השונות הכלולות בתכנית ולעניין זה יתכן מצב בו דירות שהורחבו יקבלו זכויות בשיעור העולה על הזכויות המוקצות לדירות בסיסיות שלא הורחבו.

היות ולא ניתן (ואף לא נכון לעשות כך) לבצע במסגרת השומה המכרעת בדיקה לכלל הדירות הקיימות בתחום התכנית ,ערכתי בדיקה מדגמית לנתוני הדירות במגרש 4 בו כלול הנכס , בחנתי את שיעור הדירות המורחבות ומצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה במקדם 0.9 (על הצד הזהיר) עקב הסיכוי לקבלת תמורה מופחתת ביחס לממוצע הזכויות בתכנית לאור קיומן של דירות שהורחבו אשר בעליהן עשויים לקבל הקצאה מוגדלת בהשוואה לדירה טיפוסית.

כמו כן הבאתי בחשבון הפחתה לדחייה עד למועד אישור תכנית איחוד וחלוקה, הפחתה בגין בעלות משותפת וכן הפחתה בגין הסיכון ואי הוודאות שבמנגנון הזכויות המתכלות.

11.4.3.1. <u>ערכי שווי</u>

מצב קודם:

להלן נתוני מכר דירות 3-2 חד' מהמתחם הנדון (לפני אישור תכנית בי/427):

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	מס' חדרים	התמורה	מכר	שטח הדירה	שווי מ"ר בנוי
06/04/2010	7130/205/8	יוספטל 78	2	2	₪ 400,000	67%	50 מ"ר	₪ 12,000
20/06/2010	7130/202/8	החשמונאים 82	2	2	₪ 500,000	100%	50 מ"ר	₪ 10,000
28/02/2011	7130/201/8	החשמונאים 80	2	2	₪ 650,000	100%	50 מ"ר	₪ 13,000
31/05/2010	7130/204/19	החשמונאים 86	4	3	₪ 670,000	100%	63 מ"ר	₪ 10,711
03/08/2010	7130/204/9	החשמונאים 86	2	3	₪ 760,000	100%	61 מ"ר	₪ 12,378

בהתאמת הנתונים הר"מ לנכס הנדון לרבות התאמה למיקום, זמן ובינוי מתקבל שווי למ"ר בנוי כ- 10,900 ₪.

להלן נתוני מכר דירות 3-2 חד' מחוץ למתחם הנדון (לפני אישור תכנית בי/427):

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	קומה	מס' חדרים	התמורה	מכר	שטח הדירה	שווי מ"ר בנוי
22/03/2012	7130/174/12	בר אילן 14	3	2.5	₪ 800,000	100%	56 מ"ר	₪ 14,314
11/10/2011	7154/215/12	הנביאים 4	4	2	₪ 172,500	25%	50 מ"ר	₪ 13,939
23/08/2012	7154/215/12	הנביאים 4	4	2	₪ 735,000	100%	50 מ"ר	₪ 14,848
28/06/2012	7154/217/3	בר אילן 29	1	2.5	₪ 800,000	100%	58 מ"ר	₪ 13,748

בהתאמת הנתונים הר"מ לנכס הנדון כנ"ל, מתקבל שווי למ"ר בנוי כ- 11,300 ₪.

בשקלול הנתונים הר"מ הגעתי לכלל דעה כי יש להעריך את השווי למ"ר בנוי במועד הקובע לסך 11,100 ₪.

מצב חדש:

להלן ערכי שווי קרקע למגורים שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

מועד קובע	כתובת	גו״ח	שווי מ״ר מבונה
19/01/2012	קלויזנר 6	7150/346	₪ 5,700
24/05/2011	יוספטל 17	7142/163	₪ 5,000

בהתאמה לנדון מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך כ- 4,300 ₪.

להלן עסקאות השוואה למגרשים:

מועד עסקה	גו״ח	כתובת	שטח מגרש לחישוב	אחוזי בניה	מר״א[23]	התמורה	שווי מר״מ
03/10/2010	7131/48	מבצע סיני 5	681 מ״ר	120%	1,023 מ״ר	₪ 4,400,000	₪ 4,302
30/10/2012	7131/39	כצנלסון 29	644 מ״ר	120%	976 מ״ר	₪ 4,155,000	₪ 4,256
05/05/2010	7124/145	אנה פרנק 14	1,580 מ״ר		7,004 מ״ר	₪ 26,500,000	₪ 3,783
11/07/2011	7124/141	אנה פרנק	1,280 מ״ר	132%	2,104 מ״ר	₪ 11,140,020	₪ 5,295

השווי המשוקלל המתואם למ״ר מבונה המתקבל מניתוח העסקות הר״מ כ- 3,700 ₪.

מכרזי מקרקעין:

מס׳ מכרז	ת. החלטה	גו״ח	כתובת	שטח מגרש	אחוזי בניה	מר״א[23]	סכום זכייה כולל מע״מ	שווי מר״מ
תא/67/2010	26/05/2010	7124/146	אנה פרנק	1,743 מ״ר		7,004 מ״ר	₪ 31,471,566	₪ 4,493
תא/67/2010	26/05/2010	7124/141	אנה פרנק	1,280 מ״ר	132%	2,104 מ״ר	₪ 10,648,821	₪ 5,062

השווי הממוצע המתואם למ״ר מבונה המתקבל מניתוח המכרזים הר״מ כ- 4,100 ₪.

בשקלול הנתונים הר״מ ובהביאי בחשבון את מיקומו של הנכס, מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך 3,500 ₪ על הצד הזהיר.

[23] לפי שטח עיקרי + חדרי גג + ממ"ד במקדם 1.0 + מרפסת גג במקדם 0.2.

תחשיב ההשבחה:

שווי הנכס במצב קודם:

שווי הדירה על פי עסקות השוואה:	50 מ״ר	11,100 ₪/מ״ר	**555,000** ₪

הערה: בדיקת השימוש המיטבי במצב קודם מעלה כי אין כדאיות בהריסת המבנה

שווי הנכס במצב חדש

תחשיב כולל לתכנית בשלמותה:	שטח עיקרי	מקדם שווי	
שטח עיקרי למגורים	61,152 מ״ר	1.00	
ממ״דים	6,552 מ״ר	1.00	
מסחר	450 מ״ר	1.50	
בריכת שחייה	500 מ״ר	0.20	
שטח אקווי כולל לתכנית	68,479 מ״ר		
חלק יחסי למבקש לפי יח״ד אחת מתוך 172 דירות קיימות במתחם	1/172		
שטח אקווי יחסי להקצאה למבקש	398.1		
הפחתה בגין סיכון להקצאה מופחתת לדירה הנדונה בהשוואה לדירות אחרות בתכנית	0.90		
שווי מ״ר מבונה	3,500 ₪		
שווי התמורה לחישוב ההשבחה	**1,254,121** ₪		
הפחתה לשיתוף	0.80	1,003,297 ₪	
דחיה לתכנית איחוד וחלוקה	6.0 שנים		
מקדם דחייה	0.7050		
ע.נ. של זכויות הבניה במצב חדש	707,285 ₪		
הפחתה לאי ודאות בגין זכויות מתכלות	0.90		636,556 ₪
שווי הדירה במצבה	555,000 ₪		
מקדם היוון לצמיתות לפי	3.25%	30.77	
מקדם היוון לתקופת הדחיה (כולל דמ״ש)	6.0 שנים	5.37	
חלק יחסי לשימוש ביניים בדירה		17%	
שווי הדירה בשימוש ביניים			96,908 ₪
שווי כולל לדירה במצב חדש			**733,464** ₪
שווי הנכס במצב קודם			**555,000** ₪
ההשבחה לדירה בשלמותה			178,464 ₪
ההשבחה למימוש הנדון (75%)			**133,848** ₪

12.<u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ב/328	30/09/1985	₪ 735	₪ 367
ב/430	15/01/2001	₪ 3,526	₪ 1,763
ב/427	20/01/2012	₪ 133,848	₪ 66,924

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע