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

11/08/2011
י"א אב, תשע"א
תיק: 40.1358.08.11
מס' מינוי: 13050
ערר: 9007/10

לכבוד: **ועדת ערר לתכנון ולבנייה לפיצויים והיטלי השבחה**
מחוז מרכז
רח' מוצקין 19
<u>רמלה 72204</u>

מוליאן ניסים	הועדה המקומית לתכנון ובנייה שורקות
<u>העורר</u>	**<u>המשיבה</u>**
מר קובי ביר	מר יובל דנוס
שמאי העוררים	שמאי המשיבה
בדוא"ל: hai-badi@zahav.net.il	בדוא"ל: dannuscohen@walla.com

פסיקת שמאי מייעץ- ירידת ערך

גוש 2212 ח"ח ישנה 32[1] ח"ח חדשה 96, מגרש 30 (חלק)

<u>צומת ראם</u>

1. <u>כללי</u>

בהתאם להוראות פרק ט' – פיצויים סעיף 197 (ו) ס.ק. 2 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מייעצת לבחינת טענות הצדדים בשאלה אם נגרמה פגיעה למקרקעין כתוצאה מאישור תכנית בר/265.

1.1 בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר מס' 9007/10 התבקשתי לבחון, בין היתר, את טענות הצדדים בנושאים הבאים:

1.1.1 האם נגרמה פגיעה למקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית בר/265, בשים לב לאמור בהחלטת הועדה בערר.

1.1.2 בניה נוספת ללא היתר, בשים לב לתגובת מנהל מקרקעי ישראל מיום 08.08.2010 .

1.1.3 השיפוצים במבנה בהקשר של הערכת שווי המקרקעין.

1.1.4 על השמאי המייעץ לקחת בחשבון את מהות זכויות העורר בנכס- דייר מוגן.

---

[1] בהתאם לכתב הערר

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

1.2 במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.2.1 חוות דעת שמאי העוררים מר קובי ביר מיום 28.10.2009, הפסיקה בת"א 1108/95 יששכר ומטילדה שמואלביץ נ' ממ"י, החלטת ועדר ערר מיום 13.3.2011 בערר הנדון, דו"ח רווח והפסד בנכס לשנים 2001-2007 ועותק מידע מפנקס הזכויות בגוש 2212 חלקה 96.

1.2.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר יובל דנוס מיום 05.01.2010 והתייחסותו מיום 06.04.2010 לערר, תמונות פנים הנכס, החלטת הועדה המקומית לדחיית התביעה לפיצויים לפי סעיף 197, כתב תשובה לערר, הודעת ממ"י בדבר זכויות העורר בנכס מיום 08.08.2010 ומיום 26.08.2010, ותגובת המשיבה לועדת ערר להודעת ממ"י ולתגובת העורר, פרוטוקול ועדת ערר מיום 16.06.2010 והחלטת ועדת ערר בערר שבנדון מיום 13.03.2011, הסכם רכישת הזכות לדיירות מוגנת, עותק חוזה שכירות המוגנת ומכתבו של עו"ד משה אדרי מיום 17.12.2009 למע"צ.

1.2.3 ביום 15.06.2011 קיבלתי מועדת הערר מחוז מרכז את כתב הערר נשוא הדיון וכתב התשובה לערר.

1.3 ביום 22.06.2011 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 12.06.2011 ערכתי ביקור בנכס[2] וסביבתו ללא נוכחות הצדדים.

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ירידת ערך במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בגין אישורה של תכנית בר/265 בנכס המהווה מזנון/ מסעדה בדיירות מוגנת הידוע כחלק ממגרש 30 ח"ח ישנה 32, ח"ח חדשה 96 בגוש 2212.

3. <u>פרטי הנכס</u>

מהות הנכס	-	מזנון/מסעדה,
גוש	-	2212,
חלקה	-	96,
שטח רשום	-	21,308 מ"ר,
שטח המבנה	-	64.67 מ"ר[3],
מגרש	-	30[4],

[2] ביקור חיצוני. תמונות פנים הנכס הועברו על ידי שמאי המשיבה. לאור הסכמת הצדדים למצבו של הנכס לא נדרש ביקור נוסף בתוך הנכס.
[3] השטח עפ"י הסכם שכירות בנוי בפועל כ – 140 מ"ר.
[4] לפי תכנית בר/265

שטח מגרש - 3,000 מ"ר,

כתובת: - הרצל 1^5, צומת ראם (מסמיה).

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הנו 31.12.2006 מועד פרסומה לתוקף של תכנית בר/265 בילקוט הפרסומים.

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס:

הנכס נשוא השומה ממוקם כ – 400 מ' צפונית לצומת ראם (מסמיה), בצמוד ממזרח לדרך ארצית מס' 40. בסביבה הישובים כפר הריף, שערי אברהם, ברורים, בני ראם, חפץ חיים ועוד.

צומת ראם כולל בחלקו הצפוני מזרחי אזור מלאכה ומסחר הכולל, בין היתר, מסעדות, מוסכים, תחנת דלק, מפעל פלדה, מגרש גרוטאות וחלקי חילוף וכו' לצד שטחים חקלאיים.

5.2 תיאור הנכס:

מגרש 30 מהווה מגרש מרובע בצורת מקבילית בשטח 3 דונם מצפון לשטח תעשייה ומלאכה. בתחום המגרש קיים מבנה ותיק בן קומה אחת וגג שטוח מחופה אבן.

המגרש גובל:

מצפון- שטח פתוח וכרם גפנים,

ממזרח- מגרש לחלקי חילוף לרכב הכולל גרוטאות רכב,

מדרום- מבנה ישן המשרת את מגרש הגרוטאות וחלקי החילוף לרכב,

ממערב- דרך מס' 40 ומעבר לה שטחים פתוחים.

במועד הביקור הנכס היה נעול ולא התקיימה בו פעילות.

הפיתוח הקיים מחוץ למבנה כולל רחבה מרוצפת באבנים משתלבות.

[5] בהתאם לחוזה השכירות

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

6. מצב תכנוני

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הנן:

תכנית	סטטוס	ע.ר./י.פ./ק.ת	תאריך
מצב קודם			
עזה/ר/1	תוקף	1459	30.11.1945
ע/21	תוקף	414	12.05.1955
הכרזה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל- 1943		973	07.01.1960
הכרזה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל- 1943		1623	03.09.1964
תמ"א 3	תוקף	2247	26.08.1976
הכרזה חקלאית		1435	07.03.1968
תמ"מ 3	תוקף	2798	31.03.1982
תמ"א 3 תיקון מס' 7	תוקף	3956	19.12.1991
תמ"א 31	תוקף[6]	4624	03.02.1998
תמ"א 3 תיקון מס' 56	תוקף	4624	03.02.1998
הכרזת קרקע חקלאית		4946	26.12.2000
תמ"מ 21/3	תוקף		12.11.2003
תמ"א 35	תוקף	5474	27.12.2005
מצב חדש – ("התכנית הפוגעת")			
בר/265	תוקף	5611	31.12.2006

להלן פירוט הוראות התכניות:

מצב קודם

6.1 עז/ר/1- R/1

בהתאם להוראות התכנית נכללת סביבת הנכס ביעוד חקלאי. צומת הדרכים מהווה מפגש דרך ברוחב 30 מ' המגיעה מדרום מערב ודרך ברוחב 20 מ' לכיוון מזרח (לטרון).
זכויות הבנייה למגרש מינימאלי בשטח 1,000 מ"ר 15% אך לא יותר מ-180 מ"ר.
השימושים המותרים באזור זה כוללים, בין היתר, משק חקלאי, בנייני שעשועים, בתי מגורים, ובניינים אחרים שאישרה אותם הועדה המחוזית.

[6] הארכת תוקף

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

6.2 **<u>ע/21</u>**

התכנית הינה למושב עובדים בני ראם, בה כלול הנכס ביעוד חקלאי. בהתאם להוראות התכנית נכללו הוראות בנייה ב-90 מגרשים בלבד. הנכס נשוא חוות הדעת איננו נכלל בהם.

6.3 **<u>הכרזה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל מיום 07.01.1960.</u>**

בהתאם לצו הוכרז רוחב הדרך מס' 40[7] בקטע צומת משמיע שלום – צומת בילי"ו לרוחב 40 מ'.

6.4 **<u>הכרזה לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל מיום 03.09.1964.</u>**

בהתאם לצו הוכרז רוחב הדרך מס' 40[8] בקטע צומת ראם – רמלה לרוחב 50 מ'.

6.5 **<u>תמ"א/3 מיום 03.09.1964.</u>**

מטרת התכנית הנה התווית רשת דרכים במדינה.

בהתאם לתשריט התכנית מסומנת דרך מס' 40 כ"**דרך ראשית קיימת**".

6.5.1 **<u>הגדרות התכנית:</u>**

6.5.1.1 "דרך ראשית- דרך לשני כבישים חד סטריים, במסלולים מופרדים שבכל אחד מהם שני נתיבים לפחות, עם כניסות ויציאות על ידי מחלפים או צמתים, המקשרת בין אזורים שונים במדינה והאוספת תנועה מדרכים אזוריות ומקומיות, בין שהדרך מתוכננת בתכנית ובין שהיא קיימת.

6.5.1.2 "מבנה שירות": מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת דלק, תחנת סיכה, מוסך לתיקון מכוניות, מסעדה, קיוסק וכיוצ"ב.

6.5.2 **<u>רוחב הרצועה בדרך ראשית לא יעלה על 80 מטר.</u>**

6.5.3 **<u>במחלף של שתי דרכים או יותר,</u>** יהיה גבול הרצועה המתוכננת בין גבולות הרצועות המתוכננות של הדרכים קטע **<u>מעגל שקוטרו 600 מ'.</u>**

6.5.4 **<u>מרחק בין קו הבניין ובין ציר הדרך</u>**

אם לא נקבע אחרת בתשריט התווית דרך או בתכנית מתאר מקומית, יהיה המרחק בין קו הבניין וציר הדרך **בדרך ראשית – 100 מטר.**

6.5.5 בתחום הרצועה המתוכננת לא תותר כל בנייה שאינה מתקן דרך.

6.5.6 **<u>בשטח שבין קו הבניין וגבול הרצועה המתוכננת לא תותר בניה, פרט למבנה שירות.</u>** מתן היתר למבנה שירות בשטח זה יהיה טעון אישורה של הועדה המחוזית.

---

[7] בהתאם לנקודות הציון בצו

[8] בהתאם לנקודות הציון בצו כביש צומת ראם- רמלה- חדרה.

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

6.5.7 **<u>סטייה מתכנית</u>** – בתכנית מתאר מחוזית מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטייה מתוואי הדרך, כפי שנקבע בתכנית זו, הכל במידה הנראית לוועדה המחוזית באישור המועצה הארצית, כדי לתאם את תוואי הדרך לתנאים המקומיים של המקום.

6.6 <u>תמ"מ/3</u>

בהתאם לתשריט התכנית יועדו השטחים שממזרח לכביש 40 ומצפון לכביש מס' 3 לאזורים חקלאיים. מושב בני ראם נמצא בקצה הדרומי ביותר של תמ"מ /3 ושני הכבישים הם בגבול הדרומי של התכניות.

6.6.1 "קרקע חקלאית" – קרקע שנועדה לשמש לצורכי חקלאות בין שחלה עליה הכרזה לפי סעיף 5 לתוספת הראשונה לחוק ובין שאין הכרזה כזו עליה.

6.6.2 מטרת התכנית ב"אזור חקלאי" הנה:

6.6.2.1 לייעד שטחים לעיבוד חקלאי וכן לשימוש כחגורות ירק מסביב לישובים.

6.6.2.2 לקבוע תכליות ושימושים מותרים.

6.6.2.3 לקבוע תנאים ומגבלות להקמת בניינים באזור זה.

6.6.3 התכליות והשימושים ב"אזור חקלאי":

6.6.3.1 עיבוד הקרקע לצורכי גידול עצים וצמחים וטיפול לצורך ניקוז והשקיה.

6.6.3.2 בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי, עיבוד חקלאי של האדמה או גידול בעלי חיים, לרבות התוויתן וסלילתן של דרכים הדרושות למטרות אלו.

6.6.3.3 שימוש כחגורת ירק שמותר לבצע בה פעולה מן הפעולות המפורטות לעיל אף שאינן נעשות למטרות עסקיות.

6.6.3.4 הוראות לחלוקת קרקע חקלאית תקבענה בתכניות מתאר מקומיות או בתכניות מפורטות.

6.6.4 הוראות מיוחדות ב"אזור חקלאי": הייתה בקשה להיתר בניה בקרקע שהוכרזה כקרקע חקלאית וחלה על הקרקע תכנית שאושרה לפני ההכרזה האמורה, לא יינתן ההיתר, זולת אם בא עליו אישורה של הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית, על פי התוספת הראשונה לחוק ובכפוף להוראות אחרות של תכנית זו ולכל דין.

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

6.6.4.1 התוואי המדויק של דרך מורשה יהיה כפי שהוא מופיע בתכנית מתאר ארצית לדרכים מס' תמ"א/3 וכפי שהתכנית האמורה תתוקן מעת לעת.

6.7 <u>תמ"א/3 – תיקון מס' 7</u>

6.7.1 התכנית מחליפה את הוראות תכנית מתאר ארצית לדרכים תמ"א/3.

6.7.2 "דרך ראשית- דרך המקשרת בין אזורים שונים בארץ ואוספת תנועה מדרכים ראשיות אחרות ומדרכים אזוריות מקומיות.

6.7.3 <u>רוחב הרצועה בדרך ראשית לא יעלה על 50 מטר</u>.

6.7.4 רוחב הרצועה לתכנון בכל הדרכים שברשת הארצית 300 מ', במחלף של שתי דרכים או יותר מעגל שמחוגו 300 מ' ומרכזו במפגש הדרכים, בצומת של שתי דרכים או יותר **<u>מצולע שקודקודיו על צירי הדרכים במרחק 150 מ' ממפגש הצירים.</u>**

6.7.5 מרחק בין קו הבניין ובין ציר הדרך:
אם לא נקבע אחרת בתשריט התווית דרך או בתכנית מתאר מקומית, יהיה המרחק בין קו הבניין וציר הדרך בדרך ראשית – 100 מטר.

6.7.6 בתחום הרצועה לתכנון מיועדים לתכנון: רצועת הדרך, **מבני שרות,** חריגות של מתקני הדרך מתחום רצועת הדרך, מערכות תשתית לרבות מסילות ברזל, אמצעים להפחתה של מפגעים סביבתיים ובטיחותיים, לרבות מפגעים נופיים.

6.7.7 "בתכנית מתאר מקומית ובתכנית מפורטת מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום חריגה של רצועת הדרך מהרצועה לתכנון, לעומת המסומן בתשריט של תכנית זו או בתשריט של תכנית מתאר במקרים הבאים:

(1) התאמת התוואי לתנאים טופוגרפיים,

(2) התאמת התוואי לתנאים מקומיים,

(3) התאמת התוואי לצורך מניעתם של מפגעים בטיחותיים וסביבתיים, לרבות מפגעים נופיים".

6.7.8 החריגה תמדד מציר רצועת הדרך לציר הרצועה לתכנון, ולא תעלה על 750 מטר מכיוון אופקי, ובתנאי שאין בכך שינוי מהותי במאפייני השטח.

6.8 **<u>תמ"א 31</u>**

בהתאם לתשריט התכנית מוגדרת סביבת הנכס כאזור שטח נוף כפרי פתוח ודרך.

<u>מטרות התכנית:</u>

6.8.1 הנחיה לכווני פיתוח לתקופה שבה תכנית זו תהיה בתוקף לגבי מערכות מגורים (עירוני וכפרי), מערכות תעסוקה (תעשייה ותיירות), מערכות תשתית (סביבה, הנדסה, תחבורה ותקשורת) ומערכות השירותים הציבוריים.

6.8.2 שמירת שטחים פתוחים, משאבי טבע וערכי נוף ושטחים שיישארו בטבעם וזאת על מנת למנוע פגיעה בערכים אלו תוך כדי פיתוח מואץ.

6.8.3 הבטחת זמינות עתודות קרקעיות וניצול מושכל של משאבי המדינה.

6.8.4 הוראות מיוחדות לגבי התאמת תכנית להוראות ולתשריטים:
אין בתכנית זו, כשלעצמה משום מתן אישור לתכנון הכלול בתשריטים הנזכרים, כל עוד התכנון טרם אושר בתכנית אחרת כנדרש לפי החוק, ועל מנת לתת תוקף לתכנון זה יהיה צורך לנקוט, לגבי כל תכנית, בהליכים הנדרשים על פי כל דין.

6.9 **<u>תמ"א 3 תיקון 56</u>**

התכנית מתקנת את הוראות סעיף 14 (ה) בתכנית העיקרית לנוסח הבא: "על אף האמור בסעיף קטן ב', בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מתאר מפורטת, מותר יהיה לקבוע בדרכים ראשיות ובדרכים אזוריות, הנפגשות עם דרכים באותה דרגה או בדרגה נמוכה מהם, מחלפים נוספים לאלה המסומנים בתשריט, ובלבד שיתקיים אחד מהתנאים הבאים:

6.9.1 שהמחלף לא יחרוג ממצולע שציר הרוחב שלו הוא **<u>150 מטר לכל צד</u>** ממפגש צירי הדרכים וציר האורך הוא **<u>525 מטר לכל צד</u>** מהמפגש הנ"ל. המרחקים הנ"ל ימדדו בקו ישר ממפגש צירי הדרכים.

6.9.2 שטח המחלף לא יעלה על 160 דונם".

6.10 **<u>הכרזה חקלאית</u>**

בהתאם להכרזה חקלאית שפורסמה ביום 26.12.2000 נכלל חלק מגוש 2212. בהתאם למפת ההכרזה החקלאית המפורסת באתר GIS של משרד הפנים, כלולה החלקה נשוא חוות הדעת בתחום ההכרזה.

6.11 **<u>תמ"מ/21/3</u>**

בהתאם לתשריט התכנית נכלל הנכס באזור חקלאי/נוף כפרי ודרך פרברית מהירה מצפון לשטח המיועד לאזור תעשיה ומצפון לצומת ראם. התכליות והשימושים שיותרו ביעוד זה הינם כדלקמן: חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה בחוק, מתקני ספורט ונופש, שטחים

פתוחים, ייעור, נופש ותיירות, למעט איכסון שיותר רק ביישוב קיים, חניונים, דרכים וחניות, מסעדות ומזנונים, מתקני תשתית ותחנות תדלוק.
במפגש הדרכים 40 ודרך מס' 3 מסומן מחלף.

6.12 <u>תמ"א 35</u>

בהתאם לתשריט המרקמים נכללת הסביבה בתחום מרקם שימור ארצי הכולל את דרך מס' 40.
במפגש הדרכים 40 ודרך מס' 3 מסומן מחלף.

<u>מצב חדש</u>

6.13 <u>בר/265</u>

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ב"אזור מסחר ושירותים בצומת ראם".
מטרות התכנית:

6.13.1 שינוי יעוד מקרקע חקלאית ליעודים הבאים: שטח מסחרי, שטח לשצ"פ, שטח למבני ציבור ושטח לדרכים.

6.13.2 קביעת זכויות בניה.

6.13.3 קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

6.13.4 הקטנת קו בנין לכביש ארצי מס' 40.

6.13.5 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

בהתאם לתשריט התכנית במצב הקודם נכלל הנכס הנדון באזור חקלאי ודרך קיימת ובמצב המוצע כמבנה להריסה בתחום מגרש מס' 30 בשטח מגרש מינימאלי 3 דונם, באזור חקלאי ודרך קיימת.

בהתאם להוראות התכנית מבנים המיועדים להריסה ייהרסו תוך 10 שנים מיום אישורה.

6.14 <u>היתר בנייה</u>

בבדיקה במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה שורקות, עולה כי לא קיים תיק בניין או היתר בנייה בנכס.

7. <u>המצב הקנייני:</u>

7.1 בהתאם לעותק חוזה מכר מיום 19.01.1998 בין ישכר שמואלביץ ומתילדה שמואלביץ ("להלן המוכרים"), לבין, ניסים מוליאן (להלן "הקונה"), נרכשה הזכות לדיירות מוגנת בנכס המצוי בצומת ראם (מסמיה) וכולל 2 חדרים ומשמש כקיוסק ומחסן, וידוע כחלקה 32 בגוש 2212 ברח' הרצל 1, מסמיה. מההסכם עולה כי למוכרים קיים הסכם שכירות "חוזה שכירות עסקים" מיום 18.05.1997, מול חברת "עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ", על פיו הם רשומים כדיירים מוגנים ומשלמים דמי שכירות בסך של 200 ₪ לחודש.
בתמורה לקבלת החזקה המלאה בנכס הנדון שולם סכום של $133,334.

7.2 בהתאם לעותק חוזה שכירות – עסקים מוגנת מיום 17.03.1998 בין חב' "עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ" (להלן "המשכיר"), לבין מוליאן נסים ת.ז 057146193 (להלן "השוכר") לתקופה של 9 חודשים, החל מיום 01.04.1998 וכלה ביום 31.12.1998, עולה כי הנכס הושכר למטרת קיוסק בשטח של 42.21 מ"ר ומחסן בשטח של 22.46 מ"ר, סה"כ שטח של 64.67 מ"ר. כמו כן, נקבע כי השיפוצים במבנה יהיו על חשבון השוכר.

7.3 בהתאם להודעת מנהל מקרקעי ישראל מיום 08.08.2010 בעניין זכויות העורר, מוליאן ניסים, בצומת מסמיה, בנכס המהווה חלק מחלקה 32 בגוש 2212, עולה כי שמואלביץ מטילדה וישכר, מהם רכש ניסים מוליאן את הזכויות בנכס הנדון, הוכרו[9] כבעלי זכות דיירות מוגנת במבנה המכיל 2 חדרים ומוחזק על ידם. הזכויות הינן למבנה בלבד ללא כל זכות בשטח מסביב למבנה למעט זכות גישה סבירה. בהתאם למכתבו של מר אהוד גבריאלי[10], גישה סבירה למבנה משמעה דרך גישה ברוחב של כ – 3 מ"ר, שטח סביב הבית שרוחבו אינו עולה על 6 מ' סביב המבנה.
בנוסף, צויין כי ביום 19.01.1998 מכרו שמואלביץ את זכותם לעורר, והעברת הזכויות אושרה בעמידר. ביום 17.03.1998 נחתם בין עמידר לעורר חוזה שכירות עסקים בדיירות מוגנת לקיוסק בשטח של 42.21 מ"ר + מחסן בשטח של 22.46 מ"ר, ובסה"כ 64.67 מ"ר.

8. <u>עמדות הצדדים:</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 המועד הקובע .

8.1.2 שטח המבנה המקורי – 64.67 מ"ר ושטח המבנה הקיים כ-140 מ"ר.

8.1.3 לא נמצא היתר בנייה לנכס.

[9] עפ"י פס"ד מיום 08.01.1997 של בית משפט המחוזי בירושלים בתיק ישכר ומטילדה שמואלביץ נ' מנהל מקרקעי ישראל
[10] ממונה מחוזי לפיקוח מיום 28.05.2002

8.1.4 המבנה הנדון היה קיים טרם רכישת זכות הדיירות המוגנת ע"י העורר.

8.1.5 טרם רכישת הזכויות לדיירות מוגנת ע"י העורר, השימוש בנכס היה מסחרי שפעל עם רישיון עסק.

8.1.6 עלות השיפוצים בנכס כ- 135,807 ₪.

8.2 <u>הנקודות שבמחלוקת</u>

8.2.1 <u>שטח המבנה והחצר</u>

8.2.1.1 <u>עמדת ב"כ העוררים ושמאי העוררים</u>

על פי מכתבו של גבריאלי[11] לפי המקובל בניהול נכסים, רואים הנכס המושכר במידותיו הפיסיות עפ"י הסכם השכירות + 6 מ"ר חצר המהווים גישה סבירה, על כך אין חולק זהו הנוהג והנוהל להשכרת מבנים בדיירות מוגנת.
עפ"י הפסיקה בת"א 1108/95 יששכר מטילדה שמואלביץ נ' מנהל מקרקעי ישראל נקבע כי זכות הדיירות המוגנת כוללת זכות גישה סבירה אל המבנה. אף אם הזכויות לשימוש בחצר אינן עולות כזכות לדיירות מוגנת הן משקפות זכות שימוש.

8.2.1.2 <u>עמדת ב"כ המשיבה ושמאי המשיבה</u>

יש לנטרל ההכנסות מהשימוש בחצר משום שהעורר חרג מהשטח המושכר. מכתבו של גבריאלי מהווה פרשנות שלו. יש להיצמד לנוסח החוזה הקובע שהשכירות לא כוללת את הקרקע.

8.2.2 <u>היתר בניה</u>

8.2.2.1 <u>עמדת ב"כ העוררים ושמאי העוררים</u>

המבנה הוקם לפני קום המדינה, זהו נכס של רשות הפיתוח שנתפס ע"י האפוטרופוס לנכסי נפקדים, נמכר לר"פ ומנוהל ע"י עמידר עבור ר"פ. החזקה היא שהמדינה איננה מנהלת או משכירה נכסים שאינם חוקיים. ההלכה היא שרואים מבנים מסוג זה כמבנים שיש להן היתר.

8.2.2.2 <u>עמדת ב"כ המשיבה ושמאי המשיבה</u>

אין הלכה שמבנה שקיים לפני 1965 רואים אותו כמבנה קיים בהיתר, להפך בועדת ערר הוצגה הפסיקה בעפ 153/00 חסיבה נ' מדינת ישראל שם נקבע שגם עפ"י הפקודה היה צריך להוציא רישיון לבניה. מבנה שאין לו היתר השימוש הוא חורג. מעולם לא ניתן שימוש לקיוסק, רק לחקלאי. העובדה שמנהל

[11] ממונה מחוזי לפיקוח בממ"י

מקרקעי ישראל מתיר לרכוש זכות, עדיין איננה מתירה המבנה או השימוש בו. אם טרם הרכישה הייתה מתקבלת חוו"ד מקצועית היה מתברר שאין לנכס שווי – משמע נכס להריסה.

8.2.3 <u>המצב התכנוני</u>

8.2.3.1 <u>עמדת ב"כ העוררים ושמאי העוררים</u>

במצב קודם התכניות הן : עזה/ר/1 המהווה תכנית גלילית מנדטורית, ותכנית ע/21, על פיה הנכס שבנדון הינו ביעוד חקלאי.
במצב החדש עפ"י תכנית בר/265 הנכס הנדון כלול בייעוד חקלאי ודרך קיימת ומיועד להריסה.

8.2.3.2 <u>עמדת ב"כ המשיבה ושמאי המשיבה</u>

תכנית מפורטת בר/265 אינה משנה את מצבו המשפטי של הנכס הנדון, היות ורובו של הנכס במצב הקודם, היה קיים בתחום דרך ארצית מוכרזת לרוחב של 50 מ' משנת 1965. בתכנית תמ"א/3, כולל תיקון מס' 7, ובתכניות מתאר מחוזיות תמ"מ 3 ו – תמ"מ 21/3, נקבעו מגבלות בניה האוסרות מבנים שאינם מבני דרך, הן בתחום הדרך והן בתחום קווי הבניין של הדרכים הארציות. בהתאם לכך, נגזר גורלו של הנכס להריסה עוד בשנת 1965. במצב החדש, תכנית בר/265 שואבת את כוחה מתכניות המתאר הארציות ואף מותירה תקופת חיים ארוכה יחסית של 10 שנים להסרת השימוש והמבנה החורג. אישור תכנית בר/265 לא גרם לירידת ערך של הנכס אלא מצא את הנכס פגוע מלכתחילה.

8.2.4 <u>מהות הפגיעה- התייחסות לפס"ד קורן</u>

8.2.4.1 <u>עמדת ב"כ העוררים ושמאי העוררים</u>

התביעה איננה על פיצוי כלכלי אלא על שווי זכויות. אילו היו מזיזים את כביש 40 או חוסמים אותו לתנועה, יכול להיות שעפ"י פס"ד קורן לא הייתה זכות תביעה. הטענה היא לירידת ערך בשל נטילת הנכס ולא לפגיעה בהכנסות.

8.2.4.2 <u>עמדת ב"כ המשיבה ושמאי המשיבה</u>

המקרה הנדון דומה למקרה בקורן שם השאירו את התחנה עובדת וביצעו מעקף דרכים. כאן מע"צ אומרים שאין גישה ישירה מהכביש לנכס, מצידם שימשיך לפעול מאזה"ת.

8.2.5 שווי הזכויות לדיירות מוגנת בגישת היוון הכנסות כעסק חי (Going Concern)

8.2.5.1 עמדת ב"כ העוררים ושמאי העוררים

<u>גישת היוון הכנסות</u>

גישת היוון הכנסות מהווה אחת מהגישות הבסיסיות להערכת שווי. מאחר ואין נתוני השוואה זמינים, ובהעדר נתוני שווי קרקע, נבחן השווי כעסק פעיל. הרווח הנקי לאורך שנות הפעילות היה יציב מ – 2002 – 2007. תחשיב השווי בגישה זו מבוסס על שטחו הכולל של הנכס, משמע- שטחו המקורי כפי שרשום בהסכם השכירות + שטחים נוספים הבנויים ללא היתר, ובסה"כ כ – 140 מ"ר.

<u>נתוני רווח נקי בנכס</u>:

שנת פעילות	רווח נקי לפני מס בש"ח		
	רווח נקי	החזר פחת	סה"כ רווח
2002	₪ 67,183	₪ 38,634	₪ 105,817
2003	₪ 33,651	₪ 50,970	₪ 84,621
2004	- ₪ 58,437	₪ 63,130	₪ 4,693
2005	₪ 19,394	₪ 62,834	₪ 82,228
2006	₪ 29,991	₪ 44,105	₪ 74,096 [12]
2007	₪ 26,412	₪ 61,139	₪ 87,551
ממוצע	**₪ 19,699**	**₪ 53,469**	**₪ 73,168**

<u>החזר הפחת בדו"ח רווח והפסד</u>

בדוח רווח והפסד, המוזכר לעיל, החזר הפחת הממוצע בשנים 2002 ועד 2007, הינו 53,469 ₪, אותו יש הוסיף לרווח הנקי, וממנו מגיעים לשווי נכס של כ – 635,000 ₪. תחשיב זה, כאמור, מבוסס על שטחו הכולל של הנכס (כ – 140 מ"ר) + השימוש בחצר.

<u>תקופת החיים הכלכליים של הנכס ושיעור ההיוון</u>

עפ"י דוח רווח והפסד - שווי הנכס מחושב לפי תקופה של 15 שנות פעילות, בשיעור היוון שנתי של 7% . עפ"י הצמדת סכום הרכישה למועד הקובע, יש לבצע דחייה של 5 שנים, בשיעור היוון של 7% שנתי, עד למועד תחילת ביצוע התכנית. במועד הקובע היה ניתן לצפות כי המבנה יוכל להמשיך לתפקד לתקופה של 5 שנים נוספות.

[12] המועד הקובע 31.12.2006

8.2.5.2 <u>עמדת ב"כ המשיבה ושמאי המשיבה</u>

<u>מהות השימוש בגישת היוון הכנסות</u>

דו"ח רווח והפסד שהציג שמאי העורר הינו למבנה בשטח כפול מהשטח המקורי לרבות שטח החצר שמסביב למבנה ואינה נכללת במושכר.
הרווח הנקי, בנכס צריך לעמוד על כ – 7,000 ₪ לשנה.

<u>"החזר הפחת" בדו"ח רווח והפסד</u>

ההשקעה בבנייה ובשיפוץ חלה על שטח מבנה גדול מפי שניים מהשטח המקורי. בהתאם לכך יש לקבוע החזר הפחת רק על ההשקעה במבנה המקורי ללא השקעות נוספות בחצר שמסביב למבנה. החזר הפחת אמור להיות מושתת על כ – 18,000 ₪ לשנה. בהתאם לכך מתקבל רווח נקי ממוצע של כ – 25,000 ₪ לשנה.

<u>תקופת החיים הכלכליים של הנכס ושיעור ההיוון</u>

יש להוון את הרווח הנקי בשיעור של 10% שנתי למשך 10 שנים. השווי המתקבל אמור להתכלות תוך 10 שנות פעילות, שתכנית בר/265 מתירה.

8.2.5.3 <u>תחשיב שווי הנכס בגישת היוון הכנסות</u>

<u>שמאי העורר</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
רווח שנתי נקי ממוצע	19,699 ₪	רווח שנתי נקי ממוצע	7,000 ₪
החזר פחת ממוצע	53,469 ₪	החזר פחת ממוצע	18,000 ₪
<u>רווח ממוצע</u>	**<u>73,000 ₪</u>**	**<u>רווח ממוצע</u>**	**<u>25,000 ₪</u>**
תקופת היוון	15 שנים	תקופת היוון	10 שנים
שיעור היוון	7%	שיעור היוון	10%
שווי נוכחי	**<u>635,000 ₪</u>** [14]	**שווי נוכחי**	**153,625 ₪** [13]
		במעוגל	**<u>154,000 ₪</u>**

[13] ₪153,625 = fv ,n = 10 ,i = 10 , pmt = ₪ 25,000

[14] ₪ 637,553.98 = fv ,n = 15 ,i = 7 , pmt = ₪ 70,000

8.2.6 שווי הזכויות לדיירות המוגנת בגישת העלויות

8.2.6.1 עמדת ב"כ המבקש ושמאי העורר

זכויות הדיירות המוגנת נרכשו ביום 19.01.1998 בתמורה לסך של $133,334 שהם 480,268 ₪[15] ובהצמדה למדד המחירים לצרכן ליום 31.12.2006, 579,921.87 ₪. תחילת התכנית לפי ס. 18 הנו 5 שנים. בהתאם לכך מתקבל שווי הזכויות, לאחר דחייה ל-5 שנים לפי 7% - 413,476.28 ₪. עלויות השיפוץ הוערכו ב-2,100 ₪ למ"ר ועלויות תשתית ופיתוח, לרבות רחבה מרוצפת, צנרת ומכלי ניקוז וכיו"ב 150,000 ₪.

8.2.6.2 עמדת ב"כ המשיבה ושמאי המשיבה

התאמת מחיר הרכישה אינה רלוונטית ואינה נכונה וזאת מכמה נימוקים:

1. המחיר ששולם אינו מהווה שווי שוק של הנכס משתי סיבות:
   א. הדייר היוצא והדייר הנכנס לא הביאו בחשבון כי הנכס ממוקם בתחום דרך ארצית ובתחום קרקע חקלאית. עובדות אלה לא מוזכרות בהסכם מיום 19.01.1998 ולא בחוזה שכירות עם עמידר מיום 17.03.1998.
   ב. שמאי המשיבה טוען, כי מר מוליאן, העורר, ציין בפניו כי הוא לא הוסיף בנייה למושכר ולא שיפץ את המבנה. כלומר, הסכום ששולם בשנת 1998 ($133,334) עבור רכישת הנכס הינו בגין מבנה לא משופץ בשטח של כ - 140 מ"ר.
2. בהערכת השווי בגישת העלויות יש להביא בחשבון החלק היחסי ממחיר הרכישה ומעלות השיפוצים ביחס לשטח המושכר. כמו כן יש להביא בחשבון כי חל פחת על עלות השיפוצים. אין להביא בחשבון עלות הפיתוח בחצר משום שאיננה מהווה חלק מהמושכר.

יש להביא בחשבון את הוראות התכנית הקובעת כי המבנה ייהרס בתום 10 שנים ממועד אישורה. בהתאם לכך מתכלה השווי בתום התקופה.

[15] עפ"י שע"ח של 3.6020 ₪ ל- 1 $

8.2.6.3 תחשיב השווי בגישת העלויות

שמאי העורר		שמאי המשיבה	
שווי הרכישה	480,269 ₪	שווי הרכישה	480,269 ₪
שווי רכישה מתואם[18]	579,921 ₪	שווי רכישה מתואם[16]	336,188 ₪
תקופת החיים הכלכליים	5 שנים	תקופת החיים הכלכליים	10 שנים
שיעור היוון	7%	שיעור היוון	7%
עלויות שיפוץ	135,807 ₪	עלויות שיפוץ	135,807 ₪
		עלויות שיפוץ מתואמות[17]	95,065 ₪
עלויות פיתוח ותשתיות	150,000 ₪	עלויות פיתוח ותשתיות	150,000 ₪
		(336,188 ₪ X 0.5[19]) + 34,880 ₪ =[20]	202,974 ₪
		בדחייה ל-10 שנים (7%)	99,863 ₪
		בתוספת עלויות שיפוץ	95,065 ₪
150,000 ₪ =	699,283 ₪	סה"כ	198,176 ₪
413,476.28 ₪[21] + 135,807 ₪+			
סה"כ שווי המושכר במעוגל ביום 31.12.2006	**700,000 ₪**	**סה"כ שווי המושכר במעוגל ביום 31.12.2006**	**198,000 ₪**

8.2.7 ירידת הערך

8.2.7.1 עמדת ב"כ המבקש ושמאי העורר

שמאי המבקש מעריך ירידת הערך בנכס בסך של 700,000 ₪.

8.2.7.2 עמדת ב"כ המבקש ושמאי המשיבה

שמאי המשיבה מעריך שווי זכות הדייר המוגן בנכס בין 154,000 ₪ ל-198,000 ₪ וקובע כי תכנית בר/265 לא גרמה לירידת ערך הזכות לדיירות מוגנת בנכס.

---

[16] צמוד למדד המחירים לצרכן עד ליום 31.12.2006

[17] מקדם 0.7- יש להביא בחשבון עלות השיפוץ בהתחשב בפחת של כ-7 שנים שהם כ-30%.

[18] בהתחשב בפחת כלכלי ופונקציונאלי בגלל המצב התכנוני ומיקום בעייתי- לפחות 30%

[19] מקדם התאמה לשטח המושכר 65 מ"ר לעומת שטח הממכר 140 מ"ר

[20] הפרשי הצמדה מיום הרכישה עד ליום 31.12.2006.

[21] 579,921.87 ₪ = fv, i = 7, n = 5

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

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

9.1 <u>שווי שוק-</u>

"שווי שוק" הנו הסכום הצפוי להתקבל בנכס במועד הקובע לשומה בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון שאינם קשורים, לאחר שיווק מתאים, כאשר שני הצדדים פועלים בצורה מושכלת, זהירה, וללא כפיה.

9.2 <u>שווי מיטבי (Highest and best use)</u>

השווי המשקף שימוש הגיוני וחוקי של קרקע ריקה או נכס מושבח, בר מימוש פיסית ומימונית ושלגביו מתקבל "ערך נוכחי" הגבוה ביותר של הכנסה עתידית מהנכס.

9.3 <u>חוק התכנון והבניה , פרק ט' (פיצויים) סעיפים 197 – 202 :</u>

197. (א) **נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה**, מקרקעין הנמצאים **בתחום התכנית או גובלים עמו**, מי שביום תחילתה של התכנית היה **בעל המקרקעין או בעל זכות בהם** זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

200. לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן **ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר** בנסיבות הענין **ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים**.."

9.4 אין בחוות דעתי כדי לקבוע זכויותיו של הדייר העורר בנכס במועד הקובע. הערכת השווי בוצעה בהתאם להנחיית ועדת הערר כי מהות זכויות העורר בנכס- דייר מוגן.

9.5 הובא בחשבון מיקום הנכס בצומת ראם ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.6 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.7 הובא בחשבון כי הנכס נגיש בשני מצבי התכנון.

10. ההכרעה:

10.1 עקרונות לקביעת השווי בהתייחס להחלטת ועדת ערר

10.1.1 בהערכת שווי הנכס הבאתי בחשבון כי במועד הקובע היו בסביבה מספר נכסים אשר פעלו כעסקים ובין היתר כמזנונים ומסעדות. בהתאם למידע שהתקבל מהוועדה המקומית, לא נמצאו היתרי בנייה לנכסים אלו, למעט לתחנת הדלק פז הקיימת בסמיכות.

מעיון בתיק הבניין של תחנת הדלק עולה כי ניתנו שם מספר היתרי בנייה. הראשון שבהם עב/8 מיום 10.09.1950 הופק על ידי ועדת המשנה לרישיונות בנייה בוועדה הגלילית לתיכון ערים "עזה" והיתר נוסף מיום 08.09.1950 אשר אושר על ידי הועדה המחוזית וכלל קיוסק בשטח 13.20 מ"ר. היתרים נוספים הופקו במהלך שנות ה-50 והשישים עד לשטח בנייה כולל של 474.70 מ"ר מתוכם מזנון בשטח 101.46 מ"ר + מסעדה, מטבח ומזווה בשטח 62.70 מ"ר.

מהתכתובת בתיק עולה כי ההכרזה על מתחם תכנון גלילי מחוז עזה פורסמה בצו מיום 30.08.1941 בע"ר מיום 04.09.1941 וגבולותיו הוגדרו לפי תכנית R-1.

מהנתונים דלעייל אני למדה כי בסביבה ניתנו היתרי בנייה על ידי הועדה המחוזית, ככל הנראה, בהסתמך על הוראות R-1.

10.1.2 **שטח המבנה והחצר**

הצדדים אינם חלוקים על כך שהנכס בשטח כ- 64 מ"ר קיים מקדמא דנא. שטח זה מהווה את שטח המושכר בהתאם לחוזה רכישת הזכויות לדיירות מוגנת (2 חדרים ומחסן) וחוזה השכירות מול עמידר (42.21 מ"ר קיוסק + 22.46 מ"ר מחסן).כמו כן אין מחלוקת בין הצדדים שלצורך הערכת השווי לירידת ערך לפי סעיף 197, אין מקום לחישוב השווי בגין השטחים שנבנו ללא היתר (עד 140 מ"ר) ושאינם נכללים בחוזה השכירות המוגנת מול עמידר.

שטח מ"ר אקו

שימוש	מקדם	שטח	מ"ר אקו
קיוסק	1.3	42.21	54.873
מחסן	0.4	22.46	8.984
סה"כ			63.86

בהתאם לכך, בהערכת שווי הנכס הבאתי בחשבון שטח (במעוגל) של - 64 מ"ר.

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

חצר- הבאתי בחשבון כי שווי המסחר בסביבה מגלם נגישות סבירה. בהתאם לכך, בהעדר זכויות לחצר לא מצאתי כי יש מקום להוסיף לשווי הנכס שווי חצר לצרכי נגישות.

10.1.3 היתר בנייה

הבאתי בחשבון כי העדרו של היתר בנייה או תיק בניין, אינם מהווים בהכרח ראייה לכך שהנכס קיים ללא היתר. מבדיקה שערכתי עם מפקח הועדה המקומית, מר הרשקו, נמסר לי כי אין ברשותו תיק התביעה או פרטים בדבר בנייה שבוצעה ללא היתר בנכס[22]. לאור העובדה שהנכס הושכר שנים רבות וזכויות הדיירות המוגנת הוכרו בו גם על ידי בית המשפט בת"א 1108/95 יששכר ומטילדה שמואלביץ נ' מינהל מקרקעי ישראל, הבאתי בחשבון כי פועלת כאן חזקת התקינות, דהיינו חזקה שכל פעולה מנהלית שנעשתה, נעשתה כדין.

10.1.4 יעוד הקרקע

10.1.4.1 בהערכת שווי הנכס במצב קודם הבאתי בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית R-1 קיימות זכויות בנייה בקרקע חקלאית. כמו כן הבאתי בחשבון כי בהתאם להוראות תמ"מ 3, תמ"מ 21/3 וההכרזה החקלאית נאסרה בקרקע חקלאית בנייה שלא נועדה לשמש לצורכי חקלאות. גם כאן הבאתי בחשבון כי חלה חזקת התקינות וכי בהעדר הגדרת תקופה לשימוש חורג בנכס קיים, אין לראות בנכס נכס הקיים בשימוש חורג.

10.1.4.2 בהערכת שווי הנכס, הבאתי בחשבון כי בהתאם להוראות תמ"א 3 בשטח שבין קו הבניין וגבול הרצועה המתוכננת לא תותר בניה, פרט **למבנה שירות** וכי הגדרת מבנה שירות כוללת גם **מסעדה וקיוסק** לשירות הנוסעים בדרך.

10.1.4.3 **בהערכת שווי הפגיעה**, הבאתי בחשבון כי כמחצית משטח המבנה קיימת בתחום תוואי הדרך וכמחציתה בתחום מגבלת קווי בניין. בהתחשב בכך שרוחב הדרך שנקבע ב-R1 עומד על 30 מ' והדרך קיימת מקדמא דנא, הנחתי כי שטח המבנה המקורי (כ-64 מ"ר) המהווה כמחצית משטח המבנה הקיים, איננו נכלל בתחום רצועת הדרך, אלא בתחום מגבלת קו הבניה.

[22] ביום 09.08.2011 התקבל מהוועדה המקומית עותק כתב אישום והכרעת דין בגין תוספת בנייה בשטח 6 מ"ר לשירותים בנכס. כמו כן התקבל עותק צו הפסקה מינהלי למסעדת "האלה" בצומת מסמיה בשל היותה מנוהלת ללא רישיון עסק. המסמכים התקבלו לאחר המועדים שנקבעו לתגובות ולא דנתי בהם במסגרת חוות דעתי.

לעניין זה אציין כי התכנית בר/265 הקטינה קו הבניין מדרך ארצית מ-50 מ' ל-35 מ' בגין הבנייה הקיימת (ללא היתר) מדרום לנכס. מכאן אני מסיקה כי **טרם אישור התכנית היה זה סביר לצפות להתאמת הוראות התכנית החדשה, במידת האפשר, למצב הקיים בשטח.** תימוכין לעניין זה ניתן לקבל גם מהוראות התכנית הקובעות המבנים להריסה עד 10 שנים מיום אישורה ולא הריסה מיידית.

10.1.5 <u>סיכום סטטוס המבנה</u>

בכפוף לכל האמור לעיל, לא הבאתי בחשבון הפחתה לשווי הנכס בגין ייעוד או העדר היתר בנייה.

10.2 <u>הגישות להערכת שווי המקרקעין:</u>

שווי השוק של נכס מקרקעין, כדוגמת הנכס נשוא השומה, אמור לבטא את התמורה הסבירה הצפויה בעת מכירתו של הנכס ממוכר ברצון לקונה ברצון, בתנאי השוק החופשי.
לצורך הערכת שווי השוק של נכס קיימות שלוש גישות עיקריות:

גישת ההשוואה (או גישת השוק).
גישת היוון ההכנסות (או גישת ההכנסה).
גישת השווי הפיסי (או גישת העלות)

מקובל לבחון את השומה על ידי בדיקת הנתונים בגישות השונות, תוך מתן משקל מתאים לנתונים המתקבלים בהתאמה למטרת השומה, אופי הנכס המוערך ונסיבות השומה.
הגישה העדיפה תהיה בדרך כלל גישת ההשוואה. בהעדר נתוני השוואה לשווי מ"ר בנוי למסחר בסביבה במועד הקובע, קיבלתי עמדת שמאי הצדדים לבחינת שווי הנכס בגישת היוון הכנסות וגישת העלויות.

10.3 <u>הערכת השווי בגישת היוון הכנסות:</u>

גישת היוון ההכנסות מושתתת על ההגדרה שהשווי הנו ערך נוכחי של "הנאות עתידיות".
הערכת השווי שבוצעה על ידי שמאי הצדדים מתבססת על שווי תזרים המזומנים של העסק המתנהל בנכס. שווי זה משקף שווי **"עסק חי"**.

בפסיקת **ועדת ערר (מרכז) 29/08 סנטוריום נווה יעקב נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת** נקבע:
"השווי המוצג בתחשיב כשווי המקרקעין אינו משקף את שווי המקרקעין, אלא את שוויו של העסק המתנהל על המקרקעין[23].

[23] הדגשה שלי- נ.ג.

כפי שנמסר ע"י ב"כ העוררת, שיעור הרווח בעסק הספציפי הינו גבוה ביותר. אין ספק שרווח המתקבל בעסקים מסוג זה אינו בבחינת תשואה מקובלת ממקרקעין, שכן הוא מכיל "גורמי ייצור" נוספים וביניהם - ערך עסק פעיל, מוניטין, איכות ניהול , מענקים ותמיכות וכיוצ"ב. "

ובהמשך:

"הגם שאין לפסול מיניה וביה את דרך החישוב של שווי הקרקע בטכניקה של חילוץ מערך העסק החי, הרי שתחשיב מסוג זה דורש נתונים רבים, שיש לקזזם משווי העסק, על מנת להגיע לשווי המזוקק של הקרקע. מכל מקום, שמאי העוררת לא המציא את אותם נתונים ובכך, הגיע לשווי קרקע בלתי סביר לחלוטין .

14. בעניין זה נסתפק בהפניה בתמצית לפסיקה הרחבה וההחלטות שניתנו בעניין הן על ידי בתי המשפט והן על ידי ועדות הערר השונות, לפיהן על הפגיעה לפי סעיף 197 לחוק התו"ב להיות פגיעה בקרקע או בתכונותיה, (ע"א 6826/93 הועדה המקומית נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286); פגיעה שאיננה משנה את תכונותיהם הקרקעיות של המקרקעין, כגון נזקים כלכליים שאין בהם פגיעה בערכם של המקרקעין, איננה מזכה בפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב (ע"א 650/83 הועדה המקומית זבולון נ' קורן, פ"ד מ' (3) 640; פסקי הדין המחוזי והעליון – ת"א (תא) 1006/80 אליהו ליפשיץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פ"מ תשמ"ו (2) 164; ע"א 761/85 אליהו ליפשיץ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון ואח', פ"ד (מ"ו (1) 342; ועוד)."

10.3.1 <u>שווי הנכס לפי היוון הכנסות בעסק כעסק חי</u>

גישה זו מבססת את אומדן שווי השוק של נכס נישום על היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך תקופת השימוש בו. פעולת ההיוון נעשית בשער היוון ששיעורו נקבע על פי אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה והוצאות הניהול והאחזקה הנדרשות כדי להמשיך לקבל את ההכנסות מהנכס ובהתייחס גם לגורמים נוספים העשויים להשפיע על ההכנסות שיתקבלו מהנכס לאורך תקופת החיים הכלכליים שלו.

שווי זכות הדיירות המוגנת מהווה שווי נמוך משווי זכות הקניין בבעלות לנכס ריק ופנוי. הערכת שווי המקרקעין בגישת היוון הכנסות מערכי הרווח הנקי של העסק משקפת את **שווי העסק המתנהל בו ולא בהכרח את שווי המקרקעין**. הצדדים העריכו שווי זכויות הדייר המוגן לפי היוון הרווח הנקי לאחר החזר פחת. ככל ששווי זה משקף זכויות הדייר המוגן, לא ברור מה יהיה שווי הנכס בבעלות?

לזכותו של מפעיל העסק כדייר מוגן/ שוכר חופשי או בעלים- אין השפעה על תזרים המזומנים בעסק[24]. תזרים המזומנים יושפע גם מתכונות המקרקעין, אך לא רק מהן (ראו הפסיקה לעיל). **מכאן מסקנתי כי הערכת שווי זכויות הדייר המוגן בנכס בגישת היוון הכנסות <u>מהעסק</u> בהתעלם מהיוון הכנסות בגין המקרקעין איננה מתאימה.**

10.3.2 <u>שווי הנכס בבעלות לפי דמי שכירות ראויים</u>

10.3.2.1 <u>דמי שכירות ראויים הנגזרים מהפידיון</u>

בהתאם לפרק ז' לקווים המנחים של השמאי הממשלתי נקבע, בין היתר:

"שומת שווי זכויות במקרקעין מסחריים או מיוחדים יכולה להתבסס על נתוני הפידיון של העסק המתנהל במקרקעין וזאת במקרים אשר לגביהם שלוש גישות השומה המקובלות אינן ישימות[25]. לחילופין שיטה זו יכולה לשמש כאמצעי לבדיקת סבירות של תוצאות השומה שנערכה תוך שימוש בגישת שומה מקובלת. שיטה זו מבוססת על העיקרון, אשר לפיו מקרקעין הוא גורם ייצור המשתתף בכל עשייה כלכלית והוא מהווה חלק מהתשומות בכל עסק".

בהנחיות נקבע כי שומת דמי שכירות הראויים מהפדיון עשויה להיות בעלת תוקף גבוה יותר מגישות השומה הרגילות בנכס מסחרי מיוחד (כגון קיוסק בשמורת טבע, מסעדה מבודדת, מזנון למבקרים וכד').

לצורך יישום שיטה זו יעריך השמאי את הפידיון העסקי הצפוי בנכס הנישום ואת שיעור דמי השכירות הראויים מתוכו כדלקמן:

1. <u>הערכת הפדיון העסקי בנכס</u>

   הערכת הפידיון תבוצע לפי נתוני הפידיון המדווחים לרשויות המס.

2. <u>הערכת שיעור דמי השכירות מהפידיון</u>

   השמאי ייקבע את שיעור דמי השכירות מהפדיון עפ"י הנהוג בשוק השכירויות באחוזים ועל פי מאפייני הנכס (קביעת שיעור בטווח בין 6% ל-10% תעשה על פי רמת הביקוש, גודל הנכס, איתנות פיננסית וכד'). במיקום יוקרתי יהיה שיעור דמי השכירות מהפדיון בהיוון גבוה יותר, ככל ששטחו של המושכר גדול יותר שיעור דמי השכירות מהפדיון יהיה נמוך יותר, ככל שמעמדו הפיננסי של השוכר מבוסס יותר הוא יוכל להינות

[24] ככל שתהיה השפעה היא תתבטא באופן מזערי בהוצאות.

[25] אפשר לראות בשיטה זו כדרך ליישום גישת היוון הכנסות (אלא שדמי השכירות הראויים בנכס מחושבים על בסיס נתוני הפידיון ולא על פי השוואה לדמי השכירות בנכסים דומים כפי שמקובל.

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

משיעורי תשלום נמוכים יותר- לנוכח הקיטון בסיכון שנושא המשכיר.

בהתאם לכך, שומת שווי בשימוש (או שווי זכויות הבעלות/ החכירה המהוונת וכו') יהוונו דמי השכירות הראויים שחושבו לעיל לפי שיעור ההיוון המקובל בנכסים מסחריים."

<u>תחשיב</u>

<u>מנתוני דו"ח רווח והפסד של הנכס עולים הנתונים הבאים:</u>

שנה	פידיון
2001	₪ 889,019
2002	₪ 861,697
2003	₪ 385,583
2004	₪ 130,509
2005	₪ 200,433
2006	₪ 142,616
2007	₪ 147,378
ממוצע	₪ **393,891**

מנתוני הפידיון בנכס עולה כי הפידיון הממוצע עומד על 393,891 ₪. בגזירת דמי שכירות לפי שיעור 10% מהפידיון עולה כי דמי השכירות עומדים על כ-23 ₪ למ"ר (לפי שטח עסק 140 מ"ר). על פי נתוני שכירות בסביבה עולה כי דמי שכירות של 23 ₪ למ"ר משקפים דמי שכירות המשולמים לייעוד תעשייה.

ניתן לנמק תוצאה זו בכך שאין ודאות שהפידיון למ"ר משקף יחס ישר לשטח הבנוי. דווקא בנכסים כגון הנכס הנדון, יש להניח כי הפידיון לשטח גרעיני של הנכס יהיה גבוה יותר.

בהתאם לכך, לא הבאתי בחשבון דמי השכירות למסחר על פי גישה זו.

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

10.3.2.2 **<u>היוון הכנסות מדמי שכירות ראויים על פי השוואה לנכסים בסביבה</u>**

בהערכת השווי בחלופה זו בחנתי דמי שכירות המשולמים למסחר בסביבה כדלהלן:

- בהתאם לפרסום בגלובס מיום 11.10.2009 עולה כי רשת קפה קפה תשלם לסניפים בשטח 70 עד 170 מ"ר <u>בתחנות דלק פז</u> (כולל סניף בצומת מסמיה) 190-152₪ למ"ר. בהתאמה למיקום ולזמן הבאתי בחשבון כי דמי השכירות יעמדו על כ-135 ₪ למ"ר.
- בהתאם לחוות דעת שהוגשה לחברת ביג מרכזים מסחריים בע"מ ביום 08.10.2007 לצורך דוחות כספיים ובהתאם לתקינה חשבונאית בינלאומית (IFRS) עולה כי על פי חוזי שכירות במתחם ביג בצומת קסטינה שהיה מאוכלס בחלקו במועד חוות הדעת הושכרו 236.78 מ"ר בתמורה ל-253,930.32 ₪ המשקפים דמי שכירות של כ-89 ₪ למ"ר.
  בהתאם לתחשיבים באומדן השווי של המתחם הכולל 10,091.51 מ"ר הוערכו דמי השכירות ב-727,500 ₪ ללא דמי אחזקה. דמי שכירות אלו משקפים כ-72 ₪ למ"ר בנוי. השכירות בנכס היא לרמת שלד במקובל במרכזים מסחריים.

בהתאמה לנתוני הנכס לרבות מיקומו (בריחוק מתחנת הדלק ולא במרכז מסחרי), רמת הגימור בו ושטחו יהא זה סביר לאמוד את דמי השכירות הראויים בסביבות 60 ₪ למ"ר.

10.3.2.3 **<u>תחשיב שווי הנכס בבעלות בגישת היוון הכנסות</u>**

<u>דמי שכירות שנתיים</u>

60 ₪ X 12 חודשים X 64 מ"ר = 46,080 ₪

<u>שווי הנכס בבעלות:</u>

= 46,080 ₪ / 10% **<u>460,800 ₪</u>**

10.3.3 **<u>שווי הנכס בגישת העלויות</u>**

בהערכת השווי בגישת העלויות העדפתי נתוני השוואה לשווי קרקע למסחר בסביבה על פני הצמדת שווי הרכישה של זכויות הדיירות המוגנת בשנת 1998 בתוספת עלויות השיפוץ. בנכס הנדון לא הוצגו אסמכתאות למועד השיפוץ ועלותו. בדו"ח רווח והפסד, לא מצאתי עלויות אלו בחישובי הפחת שהובאו בחשבון.

10.3.3.1 <u>נתוני השוואה</u>

- בהתאם לנתוני מכרז ממ"י מר/17/2008 מיום 19.03.2008 **במתחם נשוא חוות הדעת** עולה כי זכויות החכירה במגרש 1 בשטח 9,480 מ"ר ביעוד מסחרי למסעדות אולמות שמחה וחניה נמכרו בתמורה ל-8,000,226 ₪. במתחם זה קיים כיום אולם אירועים חדש ומודרני.
  בהתחשב בעלויות פיתוח צפויות[26] עולה כי שווי מ"ר מבונה למסחר עומד על כ-2,600 ₪ לבעלות.
- בהתאם לנתוני מכרז ממ"י ים/48/2008 מיום 13.0.2008 באזור עד הלום עולה כי זכויות החכירה מגרש 33 בשטח 2,439 מ"ר ביעוד לשרותי דרך למזנון, מסעדה, משרדים וטיפול בכלי רכב (ללא תחנת דלק) נמכרו בתמורה ל-1,875,000 ₪. בהתחשב בעלויות פיתוח צפויות[27] עולה כי שווי מ"ר מבונה למסחר עומד על כ- 3,000 ₪ לבעלות.
- מהנתונים עולה כי שווי ממוצע למ"ר מבונה למסחר בסביבה הנו כ-**2,800** ₪ **למ"ר מבונה**[28].

10.3.3.2 <u>שווי מ"ר בנוי</u>

לצורך אומדן שווי מ"ר אקו' בנוי בנכס בגישת העלויות הבאתי בחשבון שווי עלויות בנייה של 2,500 ₪ למ"ר התואמות להערכתי את מצב הנכס ושיעור יזמות של 25%. בהתאם לכך, קבעתי שווי מ"ר בנוי בנכס על הסך של כ-6,625 ₪ למ"ר בנוי.

10.3.3.3 <u>תחשיב שווי הנכס בבעלות בגישת העלויות:</u>

6,625 ₪ X 64 מ"ר = **<u>424,000 ₪</u>**

10.3.4 <u>סיכום שווי הנכס</u>

ממכלול הנתונים והתחשיבים המפורטים לעיל ולצורך אומדן שווי זכויות הדייר המוגן בנכס קבעתי שווי הנכס בבעלות כריק ופנוי וחופשי מכל התחייבות בסך של **<u>460,800 ₪.</u>**

[26] עלויות הפיתוח לא צויינו במכרז. הובאו בחשבון עלויות פיתוח בהתאם למכרז המפורט בהמשך
[27] עלויות הפיתוח 313,242 ש"ח כ-129 ₪ למ"ר קרקע
[28] התאמה לגודל הנכס והשימושים בוצעה בחישוב מ"ר אקו'

10.4 <u>השפעת הוראות התכנית על זכויות הדייר המוגן</u>

מצב קודם- בהעדר תכנית הקובעת את הנכס להריסה, יוכל הדייר המוגן להנות מהיתרון הכלכלי בנכס עד להעברתו לדייר מוגן אחר. במועד העברת הזכויות ייהנה הדייר המוגן מחלקו בדמי המפתח.

מצב חדש- התכנית בר/265 מאפשרת המשך קיומו של הנכס למשך 10 שנים. בהתאם לכך **<u>הדייר המוגן יכול להמשיך להנות מזכותו למשך 10 שנים.</u>** יחד עם זאת, התכנית פוגעת בהנאתו בכך שהיא מגבילה אותה ל-10 שנים, ומונעת ממנו קבלת חלקו בדמי מפתח עתידיים, מאחר והריסת הנכס איננה מאפשרת כניסתו של דייר חלופי.

10.5 <u>שווי זכויות הדייר המוגן</u>

בהערכת שווי הזכות לדיירות מוגנת הבאתי בחשבון העקרונות הבאים:

10.5.1 <u>חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], תשל"ב-1972</u>

10.5.1.1 בהתאם לסעיף 75 בחוק הגנת הדייר נקבע:

דייר יוצא שהחל להחזיק במושכר אחרי תשי"ח, יהיה חלקו בדמי המפתח לפי כללים אלה:

(4) החזיק במושכר יותר מחמש שנים — ששים אחוזים.

10.5.1.2 בהתאם להוראות סעיף 78 לחוק הגנת הדייר:

חלקו של בעל הבית בדמי המפתח יהיה הסכום העודף על חלקו של הדייר היוצא לפי סעיפים 75 עד 77.

10.5.2 בהתאם לתקנות הגנת הדייר (דמי שכירות בבתי עסק – אי תחולת השיעורים המרביים והפחתות) תשמ"ג – 1983 הנכס הנדון איננו נמנה על סוגי הנכסים עליהם לא תחול הגנה.

10.5.3 <u>חבילת הזכויות בנכס תפוס ע"י דייר מוגן הכפוף לשיעור דמי שכירות מרביים</u>

בהתאם לפרק ט' בקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי ממרץ 2009 (להלן: הקווים המנחים) נקבעו ההנחיות הבאות לשומת זכויות בנכסים התפוסים על ידי דייר מוגן (סעיף 3):

הדיירות המוגנת היא שותפות כפויה היוצרת "חיכוך" כלכלי רב המקטין את שווי זכויות השותפים. שווי מרכיב חבילת הזכויות בנכס מוגן מבוטא בנוסחה הבאה (להלן חלופת תחשיב לפי הגישה הכלכלית):

שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס כפנוי	=	מרכיב ההפרעה בין השותפים	+	שווי זכויות הבעלים בנכס כתפוס	+	שווי זכויות הדייר המוגן

<u>שווי זכויות הדייר המוגן</u>

שווי זכויותיו של הדייר המוגן נובע משני זרמי תשלומים:

- היתרון הכלכלי לתקופת אחזקת הנכס הצפויה ע"י הדייר המוגן.
- חלקו המהוון של הדייר המוגן בדמי מפתח העתידיים בעת העברת זכויותיו.

בהתאם לקווים המנחים - סעיף 7 נקבעו "כללי אצבע" לשווי זכויות הדייר המוגן לפיהם בשנות האלפיים מוערכות זכויותיו של דייר מוגן בבתי עסק בין 50% ל-60%. שיעורים אלו אומצו גם בבתי המשפט בפסיקה הקיימת בנושא זה (להלן – חלופת תחשיב לפי מקובלות שמאיות).

10.5.4 בחוות דעתי הבאתי בחשבון העקרונות שנקבעו בפסיקה **בעא 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים נ' ברעלי ואח'** לפיה סעיפים 197(א) ו- 200 לחוק התכנון והבניה מתנים את הזכות לפיצויים, בין היתר, בכך שהתובע פיצויים היה, ביום תחילת התכנית, בעל המקרקעין או בעל זכות במקרקעין שנפגעו על-ידי התכנית וכי דייר מוגן בבית נחשב בעל זכות לעניין סעיף 197לחוק התכנון.

כמו כן נפסק:

"סעיף 197 מדבר על פגיעה במקרקעין ולא על פגיעה באדם. מכאן שהפגיעה נבדקת לפי מבחן אוביקטיבי של פגיעה במקרקעין, כלומר בתכונותיהם כמקרקעין, ולא לפי מבחן סוביקטיבי של פגיעה באדם המחזיק אותו זמן במקרקעין. אדם בא והולך ואילו המקרקעין לעולם עומדים."

10.5.5 הבאתי בחשבון הפסיקה בע"א 511/88 מנדלבאום נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ראשון-לציון ואח' בה נפסק כי "האינטרס של הדייר המוגן בנכס ראוי להגנה כמו האינטרס של השוכר או החוכר, שכן בהקשר זה לאו דווקא טוהר קנייניות הזכות הוא הקובע, אלא ערכה הכלכלי אשר נפגע עקב התכנית".

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

בהעדר נתוני השוואה מהמועד הקובע לתשלום דמי מפתח, חושב שווי זכויות הדיירות המוגנת בגישת היוון הכנסות. בהתאם לקווים המנחים, הערכה בגישה זו תתאים בעיקר לשומת זכויות בנכסים מסחריים. כמו כן נקבע כי היוון היתרון הכלכלי לתקופת החזקה הצפויה של הדייר בנכס, תיערך בשיעור היוון גבוה יותר מהמקובל באותו סוג נכס לנוכח הסיכון לשינוי הכללים בחוק הגנת הדייר. בהיוון היתרון הכלכלי בנכס הבאתי בחשבון 11% המשקפים הסיכון כאמור בהנחיות, בצרוף הסיכון הנגזר ממיקומו של הנכס וייעודו.

לצורך אומדן שווי הפגיעה עקב אישורה של תכנית בר/265, הבאתי בחשבון כי ההוראה להריסת הנכס, מהווה למעשה, הוראה לפינוי הדייר המוגן תוך התקופה שנקבעה – עד 10 שנים.

בהתאם לכך, בחנתי שווי הזכות לדיירות מוגנת ושווי דמי הפינוי שהיו משולמים לדייר המוגן כמוגדר בקווים המנחים של השמאי הממשלתי לפי הגישה הכלכלית. מאחר והערכת השווי לפי מקובלות שמאיות איננה מפרידה בין מרכיב ההנאה הכלכלית בדמי השכירות של הדייר המוגן וחלקו בדמי מפתח של דייר חלופי, הבאתי התחשיב בגישה זו לצורך בקרה בלבד באומדן דמי פינוי ראויים.

10.5.6 <u>היתרון הכלכלי לתקופת אחזקת הנכס:</u>

10.5.6.1 <u>תקופת החזקה:</u>

בהתאם לסקר שנערך על ידי משרד השיכון בשנת 1992 נמצא כי משך ההחזקה הממוצע של דייר מוגן בנכס היא כ-25 שנה בדירת מגורים. יתרת תקופת ההחזקה שנשתרשה בתחשיבי השומות לנכסים אלה היא כ-15 שנה (שהם כ-60% מתוחלת זמן ההחזקה)[29].
זכות הדיירות המוגנת מהווה זכות מוגבלת להעברה או הורשה. בהעדר נתונים אישיים לנישום ומשפחתו, הנני מעריכה את תקופת ההחזקה בנכס לפי 15 שנים (2006-2021).

10.5.6.2 <u>היתרון הכלכלי בדמ"ש עם תקרה מוגבלת:</u>

דמי השכירות הראויים בנכס לפי 60 ₪ ל-64 מ"ר אקו' עומדים על 3,840 ₪ לחודש.
דמי השכירות המוגנים בנכס עמדו ביום 18.05.1997 על הסך של 200 ₪.
בהצמדה לשיעורי העלאת דמי השכירות בבתי עסק מוגנים[30] יעמדו דמי השכירות המוגנים במועד הקובע על הסך של כ-255 ₪.

[29] ראו קווים מנחים של אגף שומת מקרקעין פרק ט': שומות בנכסים התפוסים על ידי דייר מוגן – מרץ 2009- עמ' 4 – סעיף 6
[30] בהתאם לשיעור התוספת שהתפרסמה לתקופה שמיום 01.07.1997 עד ליום 01.01.2006 הוא המועד האחרון לעדכון טרם

מכאן שהיתרון הכלכלי יעמוד על 3,585 ₪[31] לחודש שהם 43,020 שנה.

שווי היתרון הכלכלי מדמ"ש לכל התקופה [32] יעמוד על הסך של	**343,380 ₪**
מאחר והתכנית מאפשרת הנאה מהיתרון הכלכלי בדמי השכירות למשך 10 שנים (עד שנת 2016), יש להעריך שווי היתרון הכלכלי של הדייר ל-5 שנים בלבד (2016-2021) לפי 11% לשנה. בהתאם לכך יעמוד שווי היתרון הכלכלי על	176,487 ₪
ובהיוון למועד הקובע (2006-2016) [33]	**62,155 ₪**

שווי זה מתווסף לשווי חלקו המהוון של הדייר בדמי מפתח עתידיים בעת העברת זכויותיו כדלהלן:

שווי דמי המפתח המלאים[34]	**343,380 ₪**
בהיוון לתאריך הקובע[35] (2006-2021)	71,768 ₪
חלקו של הדייר המוגן בדמי המפתח (60%)	**43,061 ₪**
סה"כ שווי חבילת הזכויות של הדייר המוגן (במעוגל)	**105,000 ₪**

10.5.7 שווי דמי פינוי

דמי הפינוי הראויים שהיו מתקבלים בנכס במידה והדייר היה נדרש לפנותו מבוססים על הוראות סעיף 131 (10) לחוק הגנת הדייר (נוסח משולב) תשל"ב – 1972 הקובע:

"**בעל הבית רוצה להרוס את המושכר או את הבניין שבו נמצא המושכר כדי להקים במקומו בנין אחר, או לשנות את המושכר שינוי ניכר או לתקנו תיקון יסודי, וקיבל את רשיון הבניה הדרוש לכך, והודיע לדייר בכתב על נכונותו להעמיד לרשותו סידור חלוף**".

המועד הקובע.

[31] 64 מ"ר X 56.01 ₪ למ"ר

[32] i =11% , n =15

[33] i =11% , n =10

[34] i =11% , n =15

[35] i =11% , n =15

בהערכה זו הבאתי בחשבון הוראות סעיף 133 הקובע:

133. (א) במקרים המפורטים בסעיף 131(7) עד (11) לא יינתן פסק דין של פינוי, **אלא אם מובטח לדייר סידור חלוף שיעמוד לרשותו בזמן שעליו לפנות את המושכר**, ולא יבוצע פסק הדין אלא אם אמנם עמד הסידור החלוף לרשותו בזמן שהיה עליו לפנות את המושכר.

(ב) בית המשפט רשאי לקבוע **שהסידור החלוף יהיה בהמצאת דירה אחרת** או בית עסק אחר **או בתשלום פיצויים** או בדרך אחרת, ובלבד שלגבי בית עסק לא יקבע בית המשפט כסידור חלוף תשלום פיצויים בלבד, אלא בהסכמת הדייר או במקרה שהדייר מסרב להסכים לכך ללא טעם סביר[36].

(ג) במקרה המפורט בסעיף 131(10) רשאי בית המשפט, נוסף על האמור בסעיף קטן (ב), לקבוע דירה אחרת או בית עסק אחר שיהיו בבנין שיוקם או ישונה או יתוקן לפי אותו רשיון בניה, ולקבוע לתקופת הביניים סידור חלוף ארעי.

בהתאם לפסיקה בעא 740/75 שמואל דוידוביץ נ' אתרים בחוף תל-אביב, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ- בפני כב' השופטים לנדוי (מ"מ הנשיא), ויתקון, שרשבסקי נקבעו העקרונות באים:

- כאשר הרכישה לצרכי ציבור היא לא של הקנין אלא של החזקה, זכאים הדיירים המפונים לדמי-מפתח מלאים.
- המבחן הנכון, לענין זה, הוא מה היה הדייר המוגן דורש תמורת עזיבת המושכר במשא-ומתן חפשי שהוא מנהל מרצון, כאשר לפי תנאי הדיירות שלו אין הוא זקוק להסכמת בעל-הבית להעברת המושכר.

דמי הפינוי המשולמים לדייר- משקפים מו"מ בינו לבין הבעלים- תוך ששני הצדדים מודעים לכוחם וליכולתם. מו"מ זה יהווה "משחק בסכום 0"- משמע, ככל שהדייר המוגן יקבל יותר, הבעלים יקבל פחות.
נקודות הקיצון למו"מ זה יהוו- לכל היותר 100% - שהם שווי בעלות בנכס ולכל הפחות 60% משווי דמי המפתח- המהווים את חלקו של הדייר המוגן בדמי מפתח.

[36] בית המשפט מוסמך, מכוח שיקול הדעת המוקנה לו בסעיף 133(ב) לחוק הגנת הדייר, לקבוע כי הסידור החלוף יהיה בתשלום פיצויים (ע"א 470/83 ברזני נ' קרסנר)

בהתאם לקווים המנחים בשומת דמי פינוי ראויים לדייר מוגן יוערכו דמי המפתח המלאים (לא ינוכה חלקו של בעל הבית בדמי המפתח) בתוספת מוניטין[37] והוצאות לרבות העברה, הסתגלות, הוצאות משפטיות, מס רכישה וכיוצ"ב. "כלל אצבע" גס שנשתרש בכימות הוצאות אלו בכשליש מגובה דמי המפתח – כלומר גובה הפיצויים בגין פינוי יהיה בשיעור 4/3 מדמי המפתח המלאים[38].

10.5.7.1 <u>שווי דמי פינוי- לפי הגישה הכלכלית</u>

שווי היתרון הכלכלי של הדייר המוגן מדמ"ש ל-15 שנים[39]	**<u>343,380 ₪</u>**
שווי היתרון הכלכלי מדמ"ש ל-5 שנים בלבד (2016-2021) לפי 11% לשנה	176,487 ₪
ובהיוון למועד הקובע (2006-2016) [40]	**<u>62,155 ₪</u>**

שווי זה מתווסף לשווי חלקו המהוון של הדייר בדמי מפתח עתידיים בעת העברת זכויותיו כדלהלן:

שווי דמי המפתח לדייר חלופי [41]	343,380 ₪
בהיוון לתאריך הקובע[42] (2006-2021)	**<u>71,768 ₪</u>**
סה"כ שווי חבילת הזכויות של הדייר המוגן (במעוגל)	**<u>134,000 ₪</u>**
דמי פינוי ראויים (4/3) במעוגל	**<u>179,000 ₪</u>**

10.5.7.2 <u>שווי דמי פינוי - לפי מקובלות שמאיות:</u>

בהערכה לפי גישה זו, הבאתי בחשבון כי במועד 2016 יידרש פינוי הנכס לצורך הריסתו. בהתאם לכך, יידרשו הבעלים לתשלום דמי פינוי ראויים. שווי ירידת הערך לבעלים תשקף את הפסקת הנאתם מהנכס בעוד 10 שנים. בהתאם לכך, יחושב שווי הפיצוי לפי שווי הנכס מהוון למועד הקובע (לפי 10 שנים , 10%)[43] כדלהלן:

---

[37] בנכס לא נטען או הוכח מוניטין או פגיעה בו.

[38] ראו גם הפסיקה בעא 740/75 שמואל דוידוביץ נ' אתרים בחוף תל-אביב , א 52751/07 ורה גוטמן נ' וייס משה ותא 12532/03 פסו רומי חברה לבניין נ' ישראל ישראל

[39] i =11% , n =15

[40] i =11% , n =10

[41] i =11% , n =15

[42] i =11% , n =15

[43] שווי הפיצוי משקף הפסד שווי הנכס בעוד 10 שנים.

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

שווי נכס חופשי בבעלות	**460,800** ₪
בהיוון למועד הקובע [44]	177,658 ₪
שווי זה ישקף הפיצוי המירבי בנכס. ככל שנחשב משווי זה דמי מפתח מלאים (60%) נקבל:	**106,595** ₪
בהתאם לכך יעמדו דמי פינוי לפי 4/3 על הסך (מעוגל) של:	**142,000** ₪

דמי פינוי ראויים- סיכום

בהתאמה לנתונים דלעיל לפיהם שווי הנכס בבעלות (לפי גישת ההיוון) עומד על 460,800 ₪ ושווי עלויות העברה יעמוד על כ-1/3 מדמי המפתח המלאים, יעמדו דמי הפינוי (4/3) על הסך של כ-179,000 ₪ בגישה הכלכלית ו-142,000 ₪ לפי מקובלות שמאיות. **בחוות דעתי הבאתי בחשבון כי דמי הפינוי הממוצעים לפי שתי הגישות יעמוד על כ-160,000 ₪.**

10.6 הפגיעה לפי סעיף 197

מצב קודם - על אף שהנכס נכלל בתחום ייעוד קרקע חקלאית ועל אף שלא נמצא לו היתר בנייה, בהתחשב במכלול הנתונים המפורטים לעיל, הבאתי בחשבון כי במועד הקובע הציפייה הסבירה הייתה להמשך קיומו של הנכס בדומה להמשך קיומם של נכסים אחרים בסביבה המיידית, שעל אף מצבם התכנוני (העדר היתר בנייה) לא נקבעו להריסה.

מצב חדש- התכנית בר/265 קובעת את המבנה נשוא הדיון להריסה. **הריסת המבנה מאיינת את זכותו של הדייר המוגן**.

בהתאם לפסיקה בתא (ת"א) 1006/80 ליפשיץ אליהו נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רשל"צ נקבע: " ... מן הדין להעדיף פירוש אחר המתיישב עם הכוונה לפצות את הבעלים על נזקיהם הממשיים כתוצאה מירידת ערך המקרקעין בבעלותם עקב התכנית החדשה ובלא להבחין בענין זה בין מקרים בהם הנזק הוא תוצאה של גורמים "אובייקטיביים", כמו פני הקרקע שאותם יש ליישר לפי התכנית החדשה, לבין נתונים "סובייקטיביים" כמו **קיומם של דיירים מוגנים** שאותם יש לפצות כדי לאפשר את הבניה לאחר פינויים..."

ובהמשך:

" כמובן שבנקיטת דרך חישוב זה **תובא בחשבון המציאות הקיימת של הצורך בפיצוי הדיירים המוגנים**, שהרי ברור שבקביעת ערכם של מקרקעין אלה ממוכר לקונה ילקחו

[44] i =10% , n =10

בחשבון בין היתר, מצד אחד אפשרויות הניצול של חלקת הקרקע לבניה נוספת, **ומצד שני - ההוצאות ההכרחיות הנדרשות לכך**."

מכאן עולה כי פיצוי בגין ירידת ערך **לשווי בבעלות**, היה מגלם את דמי הפינוי שהיה על הבעלים לשלם לדייר המוגן והמבחן הנכון לפיצוי הראוי הנו דמי הפינוי בהתחשב בהוראות התכנית המאפשרת הנאה מהנכס ל-10 שנים לאחר המועד הקובע.

11. <u>סיכום</u>

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי הפגיעה בזכויות הדייר המוגן לפי הוראות סעיף 197 בגין אישורה של בר/265 וקביעת הנכס להריסה הנו בסך של **160,000** ₪.

סכום ירידת הערך ישוערך בהתאם להוראות החוק.

12. <u>הצהרה</u>:

הריני להצהיר בזאת כי אין לי חלק או עניין בנכס הנדון וכי ההערכה נעשתה לפי מיטב הבנתי, ידיעותיי המקצועיות וניסיוני.

ולראייה באתי על החתום,



אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה