עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

07.08.2022
מספר מינוי: 2882-2021

לכבוד
המבקש, מר יוסי אלבק
באמצעות השמאי
מר רן גריידי
בדוא"ל ran@rgraidy.com
א.ג.נ.,

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית בני ברק
באמצעות השמאית
גב' נעמי קפלנר
בדוא"ל nomi@bfks.co.il

הנדון: **החלטת שמאי מכריע, היטל השבחה**
גוש 6196 חלקה 142, רח' בר כוכבא 7 בני ברק

1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי לשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.

מטרת ההחלטה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

2. פרטי הנכס:

2.1 כתובת: רחוב בר כוכבא 7, בני ברק.

2.2 גוש: 6196. חלקה: 142. תת חלקה: 18.

2.3 שטח החלקה (הרשום): 1,772 מ"ר.

2.4 שטח תת חלקה 18 (הרשום): 58.73 מ"ר.

2.5 חלק ברכוש המשותף: 22/796.

2.6 מהות הנכס: דירת מגורים בקומה שלישית בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות (2 קומות מעל קומת קרקע).

2.7 זכויות מוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה נעמי קפלנר וארנון גולדברג, מיום 09.11.2021.

3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקש, מר יוסי אלבק, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רן גריידי וארן חיון, מיום 04.01.2022.

3.3 מסמך תגובת שמאי המשיבה מיום 01.02.2022 לחוות דעת שמאי המבקש.

3.4 הסכם מכר של 3/4 מהזכויות בנכס הנדון, אשר נחתם ביום 31.10.2021.

3.5 דרישת תשלום היטל השבחה מיום 22.11.2021 המופנה למר אלבק יוסף חיים, בגין בקשה למימוש 20211945 ע"ס 288,383.24 ₪.

3.6 חלק מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה לנכס גו"ח 6196/142 תת חלקה 18, אשר הופק ביום 13.10.2021.

3.7 מסמכי הבית המשותף: צו רישום.

3.8 תכנית בקשה להיתר בגינה ניתן היתר מס' 1826.

3.9 תכנית בקשה להיתר מאושרת לגוש 6192 חלקה 21, לעניין מימוש בניית 9 מ"ר על הגג.

3.10 החלטת שמאי מכריע מר גיא צדיק מיום 09.02.2021 אשר נערכה למקרקעין גוש 6196, חלקה 140, תת חלקה 37, רחוב בר כוכבא 15, בני ברק.

3.11 עותק רך של הסכם לפינוי בינוי, מתחם בר כוכבא, בני ברק.

4. <u>המועדים הקובעים</u>:

4.1 08.03.1985 - יום תחילתה של תכנית בב/105/ד.

4.2 16.03.2001 - יום תחילתה של תכנית בב/105/ד2.

4.3 08.06.2001 - יום תחילתה של תכנית בב/566.

4.4 01.09.2005 - יום תחילתה של תכנית בב/105/ס2.

4.5 28.12.2018 - יום תחילתה של תכנית 501-0344648.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון באמצעות היישום "זום" ביום 07.03.2022, בהשתתפות שמאית מקרקעין גב' נעמי קפלנר (מטעם המשיבה) ושמאי מקרקעין ה"ה רן גריידי וארן חיון (מטעם המבקש).

5.2 שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהן, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.3 פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים ביום 11.03.2022 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול. שמאי הצדדים שלחו לאחר הדיון מסמכי השלמה כמסוכם בדיון.

5.4 במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי טרם ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו. שמאי הצדדים לא הביעו רצונם לקחת חלק בעת ביקורי.

5.5 הביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 27.07.2022.

6. תאור הסביבה והנכס:

6.1 הנכס מהווה דירת מגורים בבניין הדרומי בתחום חלקה 142 בגוש 6196 הידוע בכתובת רחוב בר כוכבא 7, בני ברק.

6.2 רחוב בר כוכבא מקביל לרחוב דוד בן גוריון ממזרח. הרחוב דו סיטרי, מתחיל בדרום במפגש עם רחוב ז'בוטינסקי וממשיך צפונה עד למפגש עם רחוב הירקון.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים לרבות מגורים בבניה רוויה, מסחר, משרדים ומלאכה.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות ותאורה.

6.5 החלקה עליה ניצב הבניין שבנדון בעלת צורה מלבנית בשטח רשום של 1,772 מ"ר ולה חזית מזרחית של כ- 33 מ' לרחוב בר כוכבא.

6.6 בחלקה ניצבים שני בנייני מגורים (בנייני רכבת), כאשר הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בכניסה אחרונה, בבניין הדרומי. הבניין בן 3 קומות ללא מעלית (קרקע+2) ולו 3 כניסות.

6.7 הדירה שבנדון מהווה את תת חלקה 18, מצויה בכניסה המערבית (כניסה ג) בקומה העליונה. שטח הדירה הרשום 58.73 מ"ר.

7. המצב המשפטי:

7.1 כעולה מחוות דעת הצדדים, מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פ"ת אשר הופק ביום 13.10.2021, לגוש 6196 חלקה 142 תת חלקה 18, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- שטח החלקה (הרשום): 1,772 מ"ר.
- מס' תתי חלקות: 39.
- שטח תת חלקה 18: 58.73 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 22/796.
- בעלויות" ארבעה פרטיים בחלקים שווים.
- הערות: רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 16.12.2018 לטובת ענב יזום מגדלי בר כוכבא, על אחת מבעלי הזכויות מכח הסכם מיום 29.11.2018. כמו כן רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 מיום 07.12.2008 והערה בדבר אתר עתיקות מיום 21.02.1993.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 <u>מצב קודם</u>:

תוכנית בב/105א', אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1707 מיום 11.03.1971

- התכנית סיווגה את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים ב'. בהתאם להוראות התכנית באזור מגורים ב' מותרת בניה כדלקמן:
  - מגרש מינ': 600 מ"ר.
  - זכויות בניה: 28% לקומה.
  - מס' קומות: 2 קומות מעל ק"ע חלקית בשיעור של 60% משטח קומה.
  - מרפסות: פתוחות או מקורות עד 30% משטח הבניה ובנוסף לזכויות הבניה.
  - בניה חלופית: תותר בניה של 3 קומות מעל קומת עמודים ובבינוי בשיעור של 75% משטח המגרש + 30% למרפסות.

8.2 <u>מצב חדש</u>:

תכנית בב/105ב' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2649 בתאריך 07.08.1980:

- תכנית מתאר לתכנון העיר בני ברק. תיקון לתכנית מתאר מס' בב/105/א' לשנת 1977. הנכס נכלל בתחום אזור מגורים ב'.
- להלן זכויות הבניה באזור מגורים ב':
  - מגרש מינ': 600 מ"ר.
  - מס' קומות: 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
  - אחוזי בניה (כולל מרפסות) לכל קומה: 35%.
  - מספר דירות לדונם: 12.
  - שטח בניה מקסימלי בכל קומה, במגרש מינימלי 600 מ"ר: 210 מ"ר.
  - יחידת קרקע מינימלית לכל דירה: 85 מ"ר.
  - מרתפים המשמשים לחניה או לאחסנה לצרכי דיירי הבית בלבד, בשיעור 60% משטח הקומה, לא יהיו כלולים באחוז הבניין המקסימלי המותר באותו האזור.
  - בבניינים בעלי גג שטוח מותר יציאה ובניה על הגג בשטח 9 מ"ר.
  - סוכה פתוחה: בשטח של עד 4.4 מ"ר לכל דירה.

תכנית בב/105/ד' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3163 בתאריך 21.02.1985:

- תכנית מתאר של תכנון עיר בני ברק, תיקון לתכנית מתאר מס' בב/105/ב'.
- התכנית מתירה בבניינים בעלי גג שטוח יציאה ובניה על הגג בשטח 23 מ"ר (ברוטו).

תכנית בב/105/ד'/2 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4967 בתאריך 01.03.2001:

- תכנית מתאר מקומית "גגות". שינוי לתכניות המתאר בב/105/ב', בב/105/ד', בב/105/ד'/1.
- עפ"י הוראות התכנית בבניינים קיימים השטח הבנוי המירבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור.
- בבניינים חדשים שטח חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או על 50% משטחה העיקרי בתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה, לפי הקטן מבינהם.
- 23 מ"ר יותרו אף אם שטח זה עולה על 50% משטח הדירה כאמור לעיל.
- התכנית מתירה בניית מצללות בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג, אך לא יותר מ- 15 מ"ר.

תוכנית בב/566 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4989 בתאריך 24.05.2001:

- החלקה שבנדון סומנה בתשריט התכנית בתחום מתחם תכנון מ-4 אשר בתחומיו שני מגרשים סחירים: מגרש מס' 1101 ביעוד אזור מגורים מיוחד ומגרש מס' 1205 ביעוד תעסוקה. כמו כן, בתשריט התכנית החלקה בתחום מתחם א – 1 בו נדרשת תכנית איחוד וחלוקה.
- בהתאם לסעיף 18 ג' להוראות התכנית, תנאי למתן היתר בניה במתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה, יהיה אישור תכנית מפורטת שתכלול טבלאות איזון ולוח הקצאות למגרשים שבתחום המתחם.
- התכנית מסמנת רצועת שטח בחזית החלקה ביעוד דרך מוצעת ובעורף החלקה לשפ"פ הכולל זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל.
- להלן הוראות וזכויות הבניה למגרשים הנ"ל:

<u>מגרש 1101 – מסומן ביעוד אזור מגורים מיוחד</u>

- שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 13,500 מ"ר.
- שטח שרות מעל כניסה קובעת: 25%.

- שטח שרות מתחת כניסה קובעת: 500%.
- תכסית מקסימלית: 50%.
- מס' יח"ד: 150.
- הערות: מגרש 1101 (פינוי בינוי) ראה הוראות סעיף 12.
- מס' קומות מעל הקרקע: עמודים חלקית + 8 (כמסומן בתשריט).
- מס' קומות מתחת הקרקע: 5.

<u>מגרש 1205 – מסומן ביעוד תעסוקה</u>

- שטח עיקרי מעל כניסה קובעת: 23,000 מ"ר.
- שטח שרות מעל כניסה קובעת: 35%.
- שטח שרות מתחת כניסה קובעת: 500%.
- תכסית מקסימלית: 50%.
- מס' קומות מעל הקרקע: 35 (כמסומן בתשריט).
- מס' קומות מתחת הקרקע: 5.
- תכסית מקסימלית: 75% לקומות קרקע ו- א' וביתר הקומות 50%.

– סעיף 12 לתקנון כולל הוראות מיוחדות ובין היתר ביחס למגרשים 1101 ו- 1205. הסעיף קובע שהזכויות במגרשים שבנדון יפקעו תוך 7 שנים אם לא יערכו אחת מהפעולות: הריסת לפחות מחצית המבנים או יוצא היתר לבניה והחלה הבניה בפועל (סעיף 12 ד (1)).

– סעיף 12 ד (2) קובע תנאים למתן היתר בניה במגרש 1205.

– סעיף 13 קובע הוראות לעניין מתחמי איחוד וחלוקה.

– סעיף 18 קובע תנאים למתן היתר בניה ובין היתר תנאי למתן היתר בניה למתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה מחדש יהיה אישור תכנית מפורטת שתכלול טבלאות איזון ולוח הקצאות למגרשים. תנאי נוסף למתן היתר בניה בכל מגרש יהיה הריסת כל המבנים הנכללים בתחום השטחים הציבוריים הגובלים עימו.

– סעיף 18 (יא) קובע שתנאי למתן היתר בניה במגרש 1205 יהיה מתן תוקף לתכנית מפורטת וביצוע הפינויים במגרשים 1101 ו- 1205.

– סעיף 20 קובע הוראות בעניין ביצוע מטלות תחבורתיות ושלביות ביצוע.

– סעיף 24 קובע הוראות בעניין תוספת זכויות בגין הריסת מבנים, כאשר למבנים העומדים בתנאים, הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת לפי 0.5 מ"ר עיקרי

לכל 3 מ"ק נפח בניין להריסה ובלבד שהתוספת לא תעלה על 20% מהשטח העיקרי המוגדר בסעיף 10 לתקנון. הסעיף תקף ל- 5 שנים מתאריך מתן התוקף לתכנית.

- סעיף 26 קובע הוראות בעניין חניה.

תכנית בב/105/ס"/2 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5427 בתאריך 17.08.2005:

- תכנית מתאר מקומית "סוכות". שינוי לתכניות המתאר בב/105/א ו-בב/105/ב.
- עפ"י הוראות התכנית הועדה המקומית תהא רשאית לאשר בניית סוכה או הגדלת סוכה קיימת. שטח הסוכה הכולל לכל דירה לא יעלה על 8 מ"ר.
- שטח הסוכה האמור יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים עפ"י התכניות הראשיות.
- לא יותרו סוכות מקונסטרוקציות מתכת או עץ מכל סוג.
- בדופן הסוכה המבוקשת עפ"י תכנית זו, הפונה לבניין גובל, יותר חלון עליון בלבד (עפ"י הגדרות התכנית חלון עליון הוא חלון שתחתיתו מעל 1.8 מ' מרצפת הסוכה).

תכנית בב/566/ב אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5836 בתאריך 31.07.2008:

- התכנית מאריכה את המועדים הקבועים בסעיפים 12 ד (1) ו- 24 ב- 5 שנים נוספות.

תכנית בב/566/ב/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7237 בתאריך 30.03.2016:

- התכנית מאריכה את המועדים הקבועים בתכנית בב/566/ב ב- 5 שנים נוספות.
- התכנית קובעת כי תמ"א 38 על תיקוניה, לא תחול על תכנית זו.

תכנית 501-0344648 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 8037 בתאריך 13.12.2018:

- מטרת התכנית התחדשות עירונית במסגרת של פינוי בינוי, והוספת שטחים לתעסוקה. המתחם הנדון מוגדר כמגרשים מס' 200 ביעוד מגורים ג' ומס' 100 ביעוד תעסוקה.
- להלן הוראות וזכויות הבניה למגרשים הנ"ל:

<u>מגרש 200 – מסומן ביעוד אזור מגורים ג'</u>

- שטח עיקרי מעל כניסה קובעת למגורים: 11,660 מ"ר.

- שטח שרות מעל כניסה קובעת למגורים: 5,800 מ"ר.
- שטח עיקרי מעל כניסה קובעת למסחר: 730 מ"ר.
- שטח שרות מעל כניסה קובעת למסחר: 100 מ"ר.
- שטח שרות מתחת כניסה קובעת: 32,000 מ"ר במשותף עם מגרש מס' 100.
- מס' יח"ד: 153.
- מס' קומות מעל הקרקע: 8.
- מס' קומות מתחת הקרקע: 6.

<u>מגרש 100 – מסומן ביעוד תעסוקה</u>

- שטח עיקרי מעל כניסה קובעת לתעסוקה: 54,790 מ"ר.
- שטח שרות מעל כניסה קובעת לתעסוקה: 21,916 מ"ר.
- שטח עיקרי מעל כניסה קובעת למסחר: 430 מ"ר.
- שטח שרות מעל כניסה קובעת למסחר: 364 מ"ר.
- שטח עיקרי מעל כניסה קובעת למוסדות ציבור: 5,100 מ"ר.
- שטח שרות מעל כניסה קובעת למוסדות ציבור: 2,040 מ"ר.
- מס' קומות מעל הקרקע: 58.
- מס' קומות מתחת הקרקע: 6.

– סעיף 6.1 להוראות התכנית קובע תנאים למתן היתר בניה: הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח, הריסת המבנים המיועדים להריסה, תיאום עם נת"ע לרבות בשלביות ביצוע המרתפים ובתנאי שעבודות נת"ע לא יושפעו מביצוע עבודות הפרויקט.

– סעיף 6.2 קובע תנאים נוספים למתן היתר בניה לרבות עריכת סקר היסטורי לזיהוי פעולות בעלות פוטנציאל לזיהום קרקע ומים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. הטיפול בזיהום קרקע ככל שיימצא, יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. הסקר ההיסטורי יתואם עם רשות המים, יקבע הצורך בביצוע סקר מי תהום והנחיות לעריכתו וכן הוראות נדרשות לבניה משמרת מים בתחום התכנית.

– תנאים נוספים ליעוד תעסוקה יהיו אישור משרד הביטחון לגובה המבנה, תאום מול רשות התעופה האזרחית וכו'.

– במידה ותוך 10 שנים לא יוצא היתר לזכויות הבניה העל קרקעיות, התכנית תפוג ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישור התכנית.

8.3 <u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>:

תמ"א 38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005:

- תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידת אדמה.
- עפ"י סעיף 11.1, הועדה המקומית רשאית להתיר, לאחר שקיבלה את חוות דעת מהנדס הועדה המקומית, תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.
- הוספת יחידות הדיור במבנה יכולה להיות באחת מהאפשרויות הבאות:

- סגירת ומילוי של קומה מפולשת בתנאי שגובה הקומה המפולשת יותאם לגובה של קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- הקמת קומה אחת נוספת בתנאי שזו לא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה ובתנאי שהתוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק עפ"י דין.
- תכניות לבניה על גגות הבתים החלות על המבנה יחולו על גג הקומה הנוספת. כמו כן הקמת הקומה הנוספת יכולה לשמש גם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.
- הקמת אגף נוסף למבנה בתנאים מסוימים המפורטים בסעיף 11.1.3 בהוראות התכנית.
- עפ"י סעיף 11.2 בהוראות התכנית, תותר תוספת זכויות בניה בשטח כולל לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה, בתנאי שקוי הבניין עפ"י התכנית המאושרת החלה על המקום מאפשרים את תוספת הבניה. באם לא, תותר חריגה של קוי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור. כמו כן תוספת השטח לדירה תהיה בשטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים ותכלול מרחב מוגן עפ"י חוק.
- ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף.
- עפ"י סעיף 13.3, במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת דיור, תותר תוספת יחידות דיור עפ"י האמור באחת מהפסקאות שבסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת דיור מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.
- עפ"י סעיף 13.4, במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות, תותר הרחבת יחידות דיור במבנה עפ"י האמור בסעיף 11.2 ואולם לא תותר תוספת קומות מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת.

תמ"א 1/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007:

- שינוי מס' 1 לתמ"א 38.
- עפ"י הוראות התכנית סגירת ומילוי הקומה המפולשת עפ"י האמור בסעיף 11.1.1 יכולה לשמש גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבניין.
- כמו כן התכנית משנה את סעיפים 13.3, 13.4 בתמ"א 38 וקובעת כי במקומם יבואו הסעיפים הבאים:
  - "במקום שחלה תכנית מפורטת להרחבת יחידות דיור קיימות, תותר תוספת בניה עפ"י האמור באחת מהפסקאות המפורטות בסעיף 11.1 ואולם לא תותר הרחבת יחידות דיור קיימות, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".
  - וכן "במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת קומות למבנה קיים, תותר תוספת בניה עפ"י סעיף 11 ואולם לא תותר תוספת קומות, למעט קומת מרתף, מעבר למה שנקבע בתכניות מפורטות שאושרו קודם אישורה של תכנית זו".

תמ"א 2/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010:

- שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א.
- התכנית מתייחסת הן לאפשרות תוספת בניה לצורך חיזוק מבני מגורים והן לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש.
- בהתייחס לתוספת בניה לצורך חיזוק, התכנית מאפשרת לשלב בין תוספת יחידות הדיור במבנה ובין תוספת הבניה לשם הרחבת יחידות הדיור וקובעת כי במקרה זה:
  א. קווי הבנין של המבנה המורחב יהיו עפ"י אלו שנקבעו להרחבת דיור.
  ב. שטחה של הקומה המפולשת יהיה שטח הקומה המפולשת הקיימת בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ג. שטחה של הקומה הנוספת יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה הקיים בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
  ד. שטחו של האגף הנוסף יהיה שטח הקומה הטיפוסית של המבנה בתוספת השטח הנוסף המותר לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש, עפ"י הוראות התכנית, רשאית הועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש,

בתוספת זכויות הבניה עפ"י סעיפים 14-11 בתמ"א אם התקיימו התנאים הבאים:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. קוי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקוי הבניין לפי התכניות המפורטות שחלות במקום. תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש.

ג. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

ד. הגשת תכניות לעיצוב המבנה ותכניות פיתוח של המגרש.

תמ"א 3/38 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11.06.2012:

- התכנית מתירה תוספת בניה למבנה קיים המיועד למגורים בתנאי חיזוק המבנה, באפשרויות הבאות, כולן או חלקן:

א. סגירת ומילוי של קומה מפולשת.

ב. הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.

ג. הקמת קומה חלקית על הגג.

ד. הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יח"ד בבניין (הקמת אגף נוסף).

ה. הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה.

כל אלה בתנאים הבאים:

<u>סגירת ומילוי קומה מפולשת</u>

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבניה.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

<u>הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה</u>:

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

<u>הקמת קומה חלקית על הגג</u>:

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.
- ככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות) תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית.
- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- תוספת הבניה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות מכח הוראות תכנית גגות יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.

<u>הרחבת קומות קיימות בבניין</u>:

- קווי הבניין עפ"י תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
- בהרחבת קומות לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.
- שטחו של אגף נוסף בבקשה להיתר שכוללת הרחבת קומות גם לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות יחושב על בסיס הקומה המורחבת.
- מספר הקומות של האגף הנוסף יהיה כמספר הקומות של המבנה אליו הוא מוצמד אלא אם כן קבע מהנדס הועדה המקומית ששינוי במספר הקומות דרוש משיקולים אדריכליים, תכנוניים או התאמה לסביבה.
- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
  ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.
- היה ושטח ההרחבה קטן מהשטח הנדרש לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר ההרחבה אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א 1951.
- כללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה מיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחס לקווי הבניין, אם מהנדס הועדה המקומית חיווה דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

<u>חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות</u>:

- חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן.
- ניתן היתר מכח התכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בניה למבנה לצורך חיזוקו).

התכנית מתייחסת גם לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש וקובעת כי:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכח סעיפי תכנית התמ"א

ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ד. הוראות הסעיפים לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

ה. בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

תמ"א 3/38/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016:

- מטרת התכנית שינוי חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.
- על בנייני מגורים אשר בהתאם להוראות סעיף 12, חלים עליהם הוראות סעיף 11, השטח הכולל המותר לבניה, המירבי, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו, יחושב על פי הפירוט הבא:
- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
- תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:

א. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.

ב. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.

ג. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.

ד. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במניין הקומות הקיימות בבניין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית. לא יראו בשטח מקורה בקומה המפולשת כשטח בנוי, אלא אם כן הוא סגור בשלוש קירות לפחות. למרות האמור

לעיל, רשאי מבקש ההיתר להביא במניין הקומות הקיימות גם קומה מפולשת שהשטח הבנוי המשולב בה פחות מ- 50% משטח קומה טיפוסית, או שלא משולב בה כל בינוי, ובלבד שאם הובאה בחשבון קומה שאין בה לפחות 50% בינוי כאמור, לא תינתן תוספת שטחי בניה.

- קומה טיפוסית מורחבת- שטחה של קומה טיפוסית בבניין הטעון חיזוק לאחר הרחבתה ב- 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.
- תוספת שטחי בניה לצורך ממ"ד בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יח"ד שתבנה.
- במידה ובניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - אזי תוספת הבניה תהיה בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
- תוספת שטחי בניה בתת"ק למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, ש"ש טכניים, ושטחים למחסנים, עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתיבנה והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.
- תותר בניה בקווי בניין השונים מהקבוע בתכנית מפורטת החלה במגרש.
- סעיף 21 להוראות התמ"א קובע כי "ועדה מקומית רשאית לתת היתר על פי תכנית זו לאחר ששקלה:

אילו תוספות בניה ושילוב ביניהן מתאימים לכל מבנה על פיתנאי הבניין, המקום והסביבה, בהתאם לעקרונות המנחים .המוצגים בנספח מס' 1.

הונחה דעתה, בין השאר, לגבי פתרון חניה, תכנית לעיצוב המבנה ושיפוצו על פי סעיפים 07 ו 03 בהתאמה ולגבי יכולת- העמידה של התשתיות הקיימות בתוספת הבניה המוצעת".

- סעיף 23 להוראות התמ"א עוסק בתכנית מפורטת לחיזוק מבנים וקובע כי: "*מצא מוסד תכנון כי יש צורך להתאים את הוראות תכנית זו למאפייני ישוב או חלקים ממנו, יהיה מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו וכמפורט להלן:*

בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בניה, יחידות דיור, גובה בניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה".

עפ"י סעיף 23 א': "*יאושרה תכנית לפי סעיף 23, לא יחולו הוראות סעיפים 14-11, עפ"י העניין, על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי סעיף זה".*

עפ"י סעיף 23 ב': "קבעה תכנית לפי סעיף 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה , באה בנוסף לזכויות בניה מכח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכח התמ"א לעניין זה, מוגבלות להיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות סעיפים 11,12,14 בתמ"א עפ"י העניין , במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור ".

9. <u>רישוי</u>:

9.1 כעולה מחוות דעת שמאי המבקש:

- נמצאו מסמכים חלקיים לפיהם ניתן היתר בניה מס' 2856 מיום 07/08/1952 להקמת הבניינים בתחום החלקה ותרשים סביבה הכולל את העמדת המבנים בתחומי חלקות 144-140. לא אותר היתר הבניה והתכניות המלאות החתומות כתואמות היתר בניה.
- אותר היתר בניה מס' 3199 ותכניות החתומות כתואמות היתר בניה להקמת רמפה לנכה בתחום חלקה 142.

9.2 כעולה מחוות דעת שמאי המשיבה:

- נמצא רישיון בניה מס' 1826 מיום 10.04.1953 להקמת 9 בנייני מגורים המכילים בסה"כ 153 דירות בנות 2 חד' ונוחיות ו- 18 חנויות ונוחיות , בשטח כולל של 9,060 מ"ר.
- אותרה תעודת גמר מס' 241 מיום 21.7.1954, אשר נתנה ל- 2 בניינים בתחום חלקה 140 בגוש 6196, אשר כ"א מהם מכיל 2 חנויות ו- 17 דירות בנות 2 חדרים, הול ונוחיות.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>:

בהחלטה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר.

10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, המצב המשפטי ובפרק הרישוי.

10.6. הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7. בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה ההחלטה, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מההחלטה.

10.8. מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.9. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04 **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם למועדים הקובעים.

10.10. ההחלטה התייחסה, בין היתר, לטענות הצדדים, לפסקי דין, להחלטות ועדת ערר, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא מהווה החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת הכרעות בתחום שמאות מקרקעין לצורך בחינת היטל ההשבחה.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והחלטה</u>:

11.1 <u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנטענו ע"י שמאי הצדדים</u>:

מהות ההשבחה	מועד קובע	שמאי המשיבה[1]		שמאי המבקש[2]	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
תכנית בב/105/ד	08.03.1985	1,879	939	1,236	618
תכנית בב/105/ד2	16.03.2001	44,200	22,100	23,688	11,844
תכנית בב/566	08.06.2001	40,818	20,409	לא חלה השבחה	
תכנית בב/105/ס2	01.09.2005	6,599	3,299	3,840	1,920
501-0344648	28.12.2018	407,454	203,727	לא חלה השבחה	

בהתייחס לתכניות בב/105/ב, בב/566/ב ו-בב/566/ב1 שמאי הצדדים מסכימים כי התכניות אינן משביחות.

[1] ההשבחה והיטל ההשבחה שבטבלה מחושבים למימוש מלא.

[2] ההשבחה והיטל ההשבחה שבטבלה מחושבים למימוש מלא. חישב בחוות הדעת גם את ההיטל למימוש של 75%.

11.2 <u>השבחה הנובעת מאישור תכנית בב/105/ד</u>:

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- שמאי המבקש טוענים כי התכנית מאפשרת הרחבת חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה עד לשטח של 23 מ"ר.
- ערכי שווי: שמאי המבקש טוענים כי שווי מ"ר מבונה $220, בהתבסס על חוברת מקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1984, לפיה שווי קרקע לחדר בבניה רוויה באזור בינוני בבני ברק הוא $6,000.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות הדעת:

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח חדר יציאה לגג	9	1	9
מרפסת גג	52	0.3	15.6
סה"כ שטח אקו'			**24.6**

מצב חדש- תכנית בב/105/ד			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	38	0.3	11.4
סה"כ שטח אקו'			**34.4**

תוספת שטח אקו' במ"ר		9.8
עלויות התאמה		0.8
הסכמת שכנים		0.9
שווי מ"ר מבונה	שע"ח 0.796 ₪	220$
השבחה		**1,236** ₪

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוענים כי ההשבחה חושבה בגין זכויות להגדלת חדרי יציאה לגג משטח של 9 מ"ר לשטח של 23 מ"ר ולכן הביאו בחשבון הפחתות בגין הפסד מרפסת גג, עלויות התאמה וידוע שכנים. לטענתם, המחלוקת עם שמאי המבקש בעניין תכניות הגגות היא לגבי מקדמי השווי בשני מצבי התכנון. לשטח חדר יציאה לגג קיימת משמעות, שכן אפשרות הניצול ואפקטיביות השימוש של חדר יציאה בשטח של 9 מ"ר (ברוטו כולל 5 מ"ר חד"מ) לעומת 23 מ"ר או 40 מ"ר לעומת 23 מ"ר (בתכנית הגגות הבאה) היא שונה לחלוטין. משטח חדר היציאה לגג יש להפחית 5 מ"ר, שאינם "אפקטיביים" ומשמשים כמדרגות פנימיות, כך

שבמצב קודם בתכנית בב/105/ד ניתן היה להשתמש בחדר הגג לכל היותר כחדר כביסה.

- בסיס הנתונים: שמאי המשיבה טוענים כי שווי מ"ר מבונה $220, בהתבסס על נתונים מביטאון "מקרקעין וערכם" מחודש דצמבר 1985 בו פורסם כי שווי קרקע לחדר באזור בינוני בבני ברק נע בין $5,000 ל- $6,000.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות הדעת:

תיאור	במ"ר	מקדם	במ"ר אקו'
שטח לחדרי יציאה במצב הקודם	9	1.1	9.90
שטח לחדרי יציאה במצב החדש	23	1.2	27.60
הפסד מרפסת	14	0.2	2.8
שטח לחישוב ההשבחה			14.90
עלויות התאמה		0.8	11.92
ידוע שכנים		0.9	10.728
שווי מ"ר מבונה		₪0.796	220$
ההשבחה			₪ 1,879

<u>החלטה</u>:

- התכנית מתירה בבניינים בעלי גג שטוח, חדר יציאה ובניה על הגג בשטח 23 מ"ר (ברוטו). מעיון בתחשיבי הצדדים עולה כי המחלוקת ביניהם היא רק לעניין מקדמי השווי של חדרי היציאה לגג ומרפסת הגג בשני מצבי התכנון.
- מקדם חדר יציאה לגג/מרפסת גג: לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובהוראות התכנית, אני מקבל את טיעונם של שמאי המשיבה כי אין דין שימוש בחדר יציאה לגג בשטח של 4 מ"ר נטו, כדין שימוש בחדר בשטח 18 מ"ר נטו, לא רק מהטעם של מידת אינטנסיביות השימוש בשטח זה אלא מהטעם העיקרי של אפשרויות השימוש בשטח והתועלת המתאפשרת ממנו. לכן, מקדם התרומה הסביר לחדר יציאה לגג במצב קודם הוא 0.9 ובמצב חדש הוא 1. היות ומרפסת גג בשטח של 40-50 מ"ר (בין שני מצבי התכנון), אזי יובא בחשבון מקדם שווי זהה של 0.2 למרפסת הגג.
- ערכי שווי: שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר שווי מ"ר מבונה במועד הקובע ומבססים את השווי על בטאון מקרקעין וערכם. לאחר שבחנתי את ערכי השווי, אני מוצא את הסכמתם סבירה.

- להלן תחשיב ההשבחה לתכנית בב/105/ד':

	שטח נטו במ"ר	מקדם	שטח במ"ר אקו'
שטח חדר יציאה לגג מצב קודם	9	0.9	8.1
שטח חדר יציאה לגג מצב חדש	23	1	23
הפסד מרפסת גג	14	0.2	2.8
השבחה במ"ר אקו'	12.1		
שווי מ"ר מבונה ב-$	220		
שער הדולר במועד הקובע ב-₪	0.796		
הפחתה להסכמת שכנים	0.9		
הפחתה לעלויות התאמה	0.8		
השבחה ב-₪	**1,526**		
סך ההשבחה לחלק הנמכר ב-₪	**1,144**		
היטל ההשבחה לחלק הנמכר ב-₪	**572**		

11.3 <u>השבחה הנובעת מאישור תכנית בב/105/ד/2</u>:

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- שמאי המבקש טוענים כי התכנית מאפשרת הרחבת חדר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה עד לשטח מקסימלי של 40 מ"ר בבניה קיימת.
- ערכי שווי: שמאי המבקש טוענים כי לאור סמיכות המועדים הם מאמצים את ערכי השווי שנקבעו בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי בגוש 6196 חלקה 116 בה קבעה שווי מ"ר מבונה למגורים $600.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות דעתם:

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	38	0.3	11.4
סה"כ שטח אקו'			**34.4**

מצב חדש- תכנית בב/105/ד/2			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח חדר יציאה לגג	40	1	40
מרפסת גג	21	0.3	6.3
סה"כ שטח אקו'			**46.3**

תוספת שטח אקו' במ"ר		11.90
עלויות התאמה		0.8
שווי מ"ר מבונה	שע"ח 4.147 ₪	600$
השבחה		**23,688** ₪

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוענים שההשבחה חושבה בגין הגדלת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג עד לשטח של 40 מ"ר והביאו בחשבון הפחתה בגין הפסד שטח מרפסת הגג. לטענתם, יש להפעיל את מקדם השווי על השטח הבנוי, שכן מידת אינטנסיביות השימוש באה לידי ביטוי בעיקר בשטח הבנוי. שטח של 40 מ"ר על הגג יכול לשמש כחדר מגורים ומטבח, כך שההנאה גדולה יותר ממרפסת הגג.
- נתוני שווי: שמאי המשיבה טוענים כי שווי מ"ר מבונה בהתאמה לנכס שבנדון, הוא 2,600 ₪, בהתבסס על 7 עסקאות מכר של דירות בגושים 6196 ו- 6123 והפנו לערכי שווי מ"ר מבונה שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים מר בצלאל קציר בגו"ח 6196/2 וגב' נורית ג'רבי בגו"ח 6196/116.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות הדעת:

תיאור	שטח	מקדם	מ"ר אקו'
שטח לחדר יציאה במצב הקודם	23	1.2	27.60
שטח לחדר יציאה במצב החדש	40	1.2	48
הפסד מרפסת	17	0.2	3.40
שטח לחישוב ההשבחה			17.00
שווי מ"ר מבונה במועד הקובע			2,600 ₪
השבחה			44,200 ₪

<u>החלטה</u>:

- התכנית מגדילה את הזכויות לבניית חדרי גג בשטח של עד 40 מ"ר. שמאי הצדדים חלוקים באשר למקדמי השווי לחדרי היציאה לגג ולמרפסת הגג ובאשר לערכי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע.
- מקדמי שווי ועלויות התאמה: לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי הצדדים, ולאור המאפיינים הדומים שבתכנית בב/105/ד', מקדם שווי חדר היציאה לגג הוא 1, מקדם שווי מרפסת הגג הוא 0.2 ומקדם עלויות התאמה הוא 0.9.
- שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה טוענים לשווי מ"ר מבונה של 2,600 ₪ ואילו שמאי המבקש טוענים לשווי מ"ר מבונה של 2,488 ₪ ($600 X 4.147 ₪). מעיון בהחלטתו של השמאי המכריע מר גיא צדיק, שנערכה למקרקעין סמוך (חלקה 140 בגוש 6196, בר כוכבא 15 בני ברק), נקבע שווי מ"ר מבונה של 2,600 ₪. מעיון בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי, אליה הפנו שמאי המבקשת, עולה כי השמאית המכריעה קבעה שווי של $627 למ"ר מבונה לפי שע"ח 4.147 במועד הקובע שבעניינה. אלא שבעניינו המועד הקובע שונה ובו שע"ח הוא 4.174. לכן, אותם $627 הם שווה ערך ל- 2,617 ₪ במועד הקובע שבעניינו. לכן יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 2,600 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה לתכנית בב/105/ד/2:

	שטח נטו במ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח חדר יציאה לגג מצב קודם	23	1	23
שטח חדר יציאה לגג מצב חדש	40	1	40
הפסד מרפסת גג	17	0.2	3.4
השבחה במ"ר אקו'	13.6		
שווי מ"ר מבונה ב-₪	2,600		
הפחתה לעלויות התאמה	0.9		
השבחה ב-₪		**31,824**	
השבחה לחלק הנמכר ב-₪		**23,868**	
היטל השבחה לחלק הנמכר ב-₪		**11,934**	

11.4 <u>השבחה הנובעת מאישור תכנית בב/566</u>:

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- שמאי המבקש טוענים כי נערכה בחינת השימוש המיטבי בכל מדרגת תכנון תוך התייחסות לשווי הנכס כבנוי אל מול חלקו היחסי של הנישום בזכויות הבניה כמגרש ריק. כמו כן, נערכה בחינת השימוש המיטבי בהתייחס לשווי המתחם כבנוי אל מול השווי כמגרש ריק. לטענתם, בכל מדרגות התכנון, שווי הנכס שבנדון כבנוי, לרבות תוספת זכויות בניה המוקנות לו, עולה באופן משמעותי על חלקו היחסי במתחם בבחינתו כמגרש ריק עפ"י תב"ע. לטענתם, שווי הדירה שבנדון כבנויה לרבות זכויות בניה נוספות המוקנות לה עולה משמעותית על שווי החלק היחסי של הדירה כחלק ממגרש ריק במצב החדש. יש לציין שלנכסים הקיימים זכויות בניה נוספות כגון ממ"דים ומרפסות בהתאם לתקנות, אולם אלו לא נכללו בתחשיב השווי לצורך הפשטתו. לכן, בהתאם לאמור לעיל ולתחשיב דלהלן, התכנית לא השביחה את המקרקעין שבנדון.
- ערכי שווי: שמאי המבקש טוענים כי ערכי השווי, המפורטים להלן, מבוססים על החלטתה של גב' נורית ג'רבי שנערכה לגוש 6196 חלקה 116:
  - מ"ר מבונה מגורים $600.
  - מ"ר מבונה משרדים $450.
  - מ"ר מבונה מסחר $1,000.
  - מ"ר בנוי מגורים 8,000 ₪.
  - מ"ר בנוי מסחר 9,000 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות הדעת:

<u>מצב קודם</u>:

<u>שווי הבנוי במתחם</u>

סוג יחידה	סה"כ יחידות	שטח ממוצע ליחידה	סה"כ שטח	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
דירות	153	60.00	9180.00	₪8,000	₪73,440,000
חנויות	18	30.00	540.00	₪9,000	₪4,860,000
חדר יציאה לגג	1	23.00	23.00	₪8,000	₪184,000
מרפסת גג	1	37.00	11.10	₪8,000	₪88,800
סה"כ שווי כבנוי					**₪78,572,800**

<u>שווי זכויות בניה נוספות במתחם</u>

סוג יחידה	סה"כ יחידות	שטח סוכה ליחידה	סה"כ במ"ר	מקדם שווי	סה"כ אקו'
דירות	153	4.4	673.2	0.30	201.96

סוג יחידה	סה"כ יחידות	שטח חדר יציאה ליחידה	מרפסת גג	סה"כ שטח	מקדם שווי	סה"כ אקו'
דירות בקומה העליונה (סה"כ 54 דירות ובהפחתת הדירה בה קיים חדר יציאה לגג)	53	40		2120	1.00	2120.00
			20.00	1060	0.30	318.00
סה"כ שטח אקו' לחדרי יציאה לגג ומרפסות גג						2438.00

סה"כ זכויות בניה אקו'	2639.96
שווי מ"ר מבונה ב- $	$600
שע"ח ב- ₪	4.147
שווי מ"ר מבונה ב- ₪	2,488
מקדם עלויות התאמה	0.80
סה"כ שווי זכויות בניה ב- ₪	**5,254,999**
סה"כ שווי הבנוי + זכויות הבניה ב- ש"ח	**83,827,799**

<u>מצב קודם - הנכס שבנדון תת חלקה 18 כבנוי + זכויות בניה נוספות</u>

סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר בנוי ב- ₪	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	מקדם עלויות התאמה	סה"כ שווי ב- ₪
שטח בנוי	61.00	1.00	8,000		1.00	488,000
זכויות לחדר יציאה לגג	40.00	1.00		2,488	0.80	79,622
זכויות למרפסת גג	21.00	0.30		2,488	0.80	12,541
זכויות לסוכה לא מקורה	4.40	0.30		2,488	0.80	2,628
סה"כ שווי הנכס הנדון כבנוי + זכויות בניה מצב קודם שווי בשימוש מיטבי ב- ₪						582,790

מצב חדש

זכויות עפ"י טבלת השטחים

זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחר עיקרי ק"ק	1300	1.00	$1,000	$1,300,000
מסחר שרות עילי 35%	455	0.50	$1,000	$227,500
מסחר שרות תת קרקעי	1300	0.30	$1,000	$390,000
משרדים עיקרי	21700	1.00	$450	$9,765,000
משרדים שרות עילי 35%	7595	0.50	$450	$1,708,875
מגורים עיקרי	13500	1.00	$600	$8,100,000
מגורים ממ"דים	1125	1.00	$600	$675,000
מגורים חדרי יציאה לגג	1000	1.00	$600	$600,000
מגורים מרפסות גג	1475	0.30	$600	$265,500
מגורים מרפסות סוכה	660	0.30	$600	$118,800
סה"כ שווי ב- $				$23,150,675
שע"ח ב- ₪				4.147
סה"כ שווי בש"ח כזמין ב- ₪				96,005,849
בדחיה למושעא / הכנת תכנית איחוד וחלוקה 7 שנים שיעור היוון 6%				0.6651
סה"כ שווי הזכויות במתחם זכויות לפי טבלת שטחים ב- ₪				63,849,373

פוטנציאל לתוספת זכויות בגין הריסה

זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
תוספת מסחר עיקרי	260	1.00	$1,000	$260,000
תוספת שרות עילי למסחר	91	0.50	$1,000	$45,500
תוספת שרות מסחר תת קרקעי	260	0.30	$1,000	$78,000
תוספת משרדים עיקרי	1580	1.00	$450	$711,000
תוספת שרות עילי למשרדים	553	0.50	$450	$124,425
תוספת מגורים עיקרי	2700	1.00	$600	$1,620,000
מגורים מרפסות גג	450	0.30	$600	$81,000
סה"כ שווי ב- $				$2,919,925
שע"ח				₪4.147
סה"כ שווי בש"ח כזמין				₪12,108,929
בדחיה למושע / הכנת תכנית איחוד וחלוקה 7 שנים שיעור היוון 6%				0.6651
סה"כ שווי זכויות הפוטנציאל במתחם				₪8,053,129

סה"כ שווי מצב חדש	**₪71,902,502**
חלק יחסי לנישום לפי 0.61%	₪438,605

בסייפת חוות דעתם טענו כי שומת הועדה נערכה בהתעלם מזכויות הבניה המוקנות לדירות במתחם הנדון ו/או לדירה שבנדון הכוללות זכויות בניה לחדרי יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה וזכויות בניה לסוכות (על אף החיוב בשומת הועדה במסגרת מדרגת התכנון הקודמת). לטענתם, בהוספת שטחים אלו הרי שהשימוש המיטבי במתחם הינו כבנוי + תוספת זכויות ובוודאי שבדירה שבנדון לה זכויות לחדר יציאה לגג.

- במעמד הדיון בהשתתפות הצדדים טענו שמאי המבקש כי חשוב לבדוק בכל מדרגות ההשבחה את השימוש היעיל והטוב במועד הקובע ולא להתייחס להשבחה הנובעת רק מתוספת הזכויות (שיטת הדלתא). בעניינו, יש שווי כבנוי ולכן צריך לבדוק מצד אחד את שווי המתחם כבנוי ומצד שני את שוויו כמגרש

ריק עם זכויות נוספות שמאפשרת כל תכנית הנטענת כמשביחה. לטענתם, במסגרת שומת ההשבחה שבנדון, יש חיוב בשתי תכניות רלבנטיות בהן נדרש לבחון את הדברים בהתאם לאמור לעיל. תכנית בב/566 ותכנית 501-0344648. בהקשר זה יש החלטה של השמאי המכריע מר גיא צדיק בה קבע שתכנית בב/566 אינה משביחה, אך בבואו לבחון את ההשבחה לתכנית 501-0344648 לא המשיך באותו קו אחיד של בדיקת השימוש המיטבי.

שמאי המבקש טוענים כי ניתן לראות גם מעסקאות המכר שמשלמים לפי הדירה הבנויה ולא לפי זכויות תאורטיות שלא משפיעות על השווי ומבקשים לחייב בגינן בהשבחה. לדוגמא עסקה מיולי 2019 דירה בקומה ראשונה נמכרה ב- 1,585,000 ₪ ובפברואר 2020 נמכרה תת"ח 37 בחלקה 140 ב-1,400,000 ₪. הבהירו שעסקאות המכר שנבחנו הם ממיקומים אחרים, קרובים אבל לא בתחום התכנית. זה המדד להשוואה אל מול מה שיש במתחם.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוענים כי ההשבחה חושבה בגין שינוי יעוד המתחם מ"אזור מגורים ב" לאזור מגורים מיוחד, תעסוקה ושפ"פ, והגדלת זכויות הבניה במתחם. לטענתם, הביאו בחשבון דחיה לאישור תכנית איחוד וחלוקה, דחיה המגלמת הפחתה למושעא ואת האמור בהחלטתה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי לנכס ברח' החשמונאים 3 (גו"ח 6196/116). השווי במצב החדש חושב על בסיס החלק היחסי של הנכס שבנדון, מתוך השווי הכולל של מגרשי התמורה (1101 + 1205). כמו כן הובאו בחשבון תמריצים אשר נקבעו בתכנית, אשר מקנים תוספת שטח עיקרי בגין מבנים המיועדים להריסה, אשר בנייתם הסתיימה לפני 01.01.1995 . זכויות אלה הובאו בחשבון במקדם משוקלל המגלם בין היתר, סיכון בקבלתם, בהתאם לאופן התחשיב שיושם ע"י השמאית המכריעה ג'רבי בהחלטתה דלעיל.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה טוענים לערכי השווי הבאים, בהתבסס על עסקאות מכר הדירות, החלטות השמאים המכריעים מר בצלאל קציר וגב' נורית ג'רבי שנערכו לנכסים בגוש 6196 וערכי שווי שנקבעו ע"י השמאים המכריעים הבאים:

מיקום בבני ברק	שמאי מכריע	שווי קרקע למ"ר מבונה משרדים	שווי קרקע למ"ר מבונה מסחר	שווי קרקע למ"ר מבונה תעשיה
רח' בן גוריון 1 (מגדל ב.ס.ר 2)	ירמיהו אלוני	$600	$1,470	$590
רח' בר כוכבא 4	ארז כהן	$450	$1,200	
רח' החשמונאים 3	נורית ג'רבי	$450	$1,000	$627
רח' מצדה 21	גבע בלטר	$615		

להלן ערכי שווי למ"ר מבונה למגורים, מסחר (ק"ק) ותעסוקה (משרדים):

- שווי מ"ר מבונה מגורים – 2,900 ₪
- שווי מ"ר מבונה מסחר (ק"ק)– 4,100 ₪
- שווי מ"ר מבונה תעסוקה (משרדים) – 1,900 ₪

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות הדעת:

רכיב	שטח (מ"ר)	שווי מ"ר ב- ₪	סה"כ ב- ₪
שטח הדירות ע"פ היתרי בניה	8,565	8,000	68,520,000
שטח יחידות מסחריות	495	9,000	4,455,000
ס"ה שווי במצב הקודם			**72,975,000**
מסחר ק"ק	1,295	4,100	5,311,202
משרדים	33,373	1,900	63,409,314
מגורים (פלדלת)	17,001	2,900	49,303,973
ס"ה שווי כזמין לפי תכנית בב/566			118,024,488
הפחתה למושע ודחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה			0.675
ס"ה שווי לתכנית בב/566			**79,666,530**
ההשבחה			**6,691,530**
ההשבחה לחלק הנישום		0.610%	**40,818**

– להלן טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאי המבקש:

<u>במצב קודם</u>:

- שטח בנוי למגורים: טוענים כי קיים פער של 615 מ"ר בשטחי המגורים. שמאי המבקש טוענים לשטח מגורים המיוחס ל- 153 יח"ד של 9,180 מ"ר. לטענתם, השטח בחוות דעתם הוא בהתאם לשטח בהיתרי הבניה. בנוסף, שטח יח"ד הוא 58 מ"ר ולא 60 מ"ר.
- שטח בנוי למסחר: טוענים כי קיים פער של 45 מ"ר בשטחי המסחר. לטענתם, שטחי המסחר בחוות דעתם הם עפ"י היתרי הבניה ואילו בחוות דעת שמאי המבקש אין כל הסבר לפערים בשטחים ומה האסמכתא לשטחים אלו.
- שווי זכויות בניה נוספות במתחם: טוענים כי שמאי המבקש הביאו בחשבון במצב תכנוני קודם זכויות בניה של 2,639 מ"ר אקו' תוך ביצוע הפחתה של 20% בגין בניה של ישן מעל חדש. לטענתם לא נכון לחשב בצורה זו מהסיבות הבאות:

* שווי זכויות בניה נוספות לסוכות: טוענים כי שמאי המבקש לא הביאו בחשבון במצב הקודם כי לטענתם, לא קיימת כל ישימות לבניית הסוכות. לכן, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה הנדרשות, הצורך בהסכמת דיירי הבניין להקמת הסוכות (מושעא) וכו'. לטענתם, חישוב זכויות הבנייה לסוכות מגדיל את ההשבחה בגין תכנית בב/ 566.

* שווי זכויות בניה נוספות לחדרי יציאה לגג: טוענים כי שמאי המבקש מביאים בחשבון בחישוב המצב הקודם, את שווי זכויות הבנייה לחדרי יציאה לגג (שטח של 40 מ"ר עבור 53 יחידות). במצב הקודם שווי של 8,000 ₪ למ"ר בנוי הוא שווי ממוצע ללא מקדמים לדירות שונות או למיקום הדירה. דירה בקומה שלישית ללא מעלית שווה פחות מדירה בקומה שניה. לכן, השווי הממוצע כולל בתוכו גם זכויות לחדרי יציאה לגג, כך שגם במצב הקודם היה על שמאי המבקש להשמיטן. תחשיב זכויות הבניה במצב חדש הוא לשווי למ"ר ממוצע, ללא מקדמים לגובה או דירות מיוחדות.

<u>במצב חדש</u>:

- במצב תכנוני חדש זכויות הבניה לתעסוקה ומסחר חולקו לשטח עיקרי ושטחי שרות, כאשר לשטח השרות לתעסוקה ולמסחר ניתן מקדם של 50%. חולקים על מקדם זה היות ובפועל משולמים דמ"ש ונמכרים שטחים לתעסוקה ולמסחר לפי מ"ר ברוטו כולל שטחי שרות, כאשר אין כל הפרדה בערכי השווי בין השטח העיקרי ושטח השרות.
- חולקים על תחשיב שמאי המבקש לפיו סה"כ שטח לשיווק מסתכם ב- 29,295 מ"ר בתוספת של 2,133 מ"ר תוספת זכויות בגין הריסה, ובסה"כ 31,428 מ"ר. לטענתם, סה"כ שטח לתעסוקה במגרש 1205 הינו 23,000 מ"ר בתוספת 2,899 מ"ר תמריץ הריסה וסה"כ 25,899 מ"ר. לשטח זה יש להוסיף 35% שטח שרות (שיעור העמסה אינו שנוי במחלוקת), ובסה"כ מתקבלים שטחים לשיווק של 34,963 מ"ר. משטח זה יש לייחס חלק למסחר וחלק לתעסוקה, כך שהשטח המיועד למסחר 1,295 מ"ר בהתאם לתכסית קומת הקרקע, והיתרה לתעסוקה בקומות דהיינו 33,373 מ"ר, ולא כפי שנטען בחוות דעת שמאי המבקש בחוסר של 1,945 מ"ר.
- שטח פלדלת מגורים: סה"כ שטח עיקרי 13,500 מ"ר. בתוספת שטח ממד"ים לפי 150 יח"ד * 12 מ"ר מתקבל 1,530 מ"ר ולא 1,125 מ"ר, כפי שנטען בחוות דעת שמאי המבקש.
- חולקים על מקדם שווי למרפסת סוכה מקדם השווי הראוי הוא 0.6, שכן מדובר בשטח הסגור משלושה כיוונים המהווה שטח אינטגרלי לשטח המגורים, אשר לו גג קל בחלק משטח התיקרה הניתן לפתיחה. לטענתם, בקרב האוכלוסיה בבני ברק קיימת לסוכה חשיבות רבה, כך שמקדם 0.3 כלל אינו מבטא חשיבות זו.

- מקדם דחיה: מקדם הדחיה הוא בהתאם למקדם שנקבע בהחלטתה של גב' נורית ג'רבי.

– במעמד הדיון בהשתתפות הצדדים טענה שמאית המשיבה כי מסמך התגובה והתחשיב מפורטים. בחוות דעתה השטחים נלקחו מהיתרי הבניה, בעוד שמנגד, לא קיים הסבר או אסמכתא לשטחים שהובאו בחשבון בחוות שמאי המבקש. לטענתה, המחוקק קבע שצריך לבדוק את שווי הפרויקט ולא את שווי הדירה. אמנם מדובר בתחשיב שעליו להביא בחשבון מקדמים רבים, אבל זו קביעת המחוקק. אם רוצים להשוות דירה מול דירה, אז זו דירת 58 מ"ר ללא פוטנציאל פינוי בנוי, מול דירת 58 מ"ר עם פוטנציאל פינוי בינוי.

<u>החלטה</u>:

– שמאי הצדדים חלוקים באשר לקיומה של השבחה מתכנית זו. שמאי המשיבה טוענים כי התכנית משביחה בגבולות של 41,000 ₪, בעוד ששמאי המבקש טוענים כי התכנית כלל אינה משביחה. עיינתי בטיעוני ובתחשיבי שמאי הצדדים ובהחלטתו של השמאי המכריע מר גיא צדיק (להלן: "**החלטתו של מר גיא צדיק**"), שנערכה בגין מכר של דירת מגורים המצויה בבניין המגורים שבחלקה 140 הסמוכה לחלקה שבעניינו, ואשר בהיבט התכנוני תכנית בב/566 חלה עליה באופן זהה. ככלל, מאחר ולצורך בחינת ההשבחה יש לבחון את שווי המתחם בשני מצבי התכנון, אזי ברור כי כל שינוי בערכים/במקדמים, יכול להוביל לתוצאה שונה בתכלית. בענייננו, עיקרי המחלוקות בין הצדדים נטענו בהליך שנערך בפני השמאי המכריע מר גיא צדיק[3] ולכן מצאתי לנכון לבחון את עיקר ההבדלים שבהחלטתו ביחס לטיעוני הצדדים. להלן התייחסותי:

מצב קודם: עיקר השוני בחוות דעת הצדדים, עת קבעו שווי מצב קודם, נעוץ ב- 2 מרכיבים: היקף השטחים הבנויים ויחוס שווי ליתרת זכויות בניה. שמאי הצדדים הביאו בחשבון ערכי שווי זהים למ"ר בנוי מסחר ומגורים אך השוני בתחשיביהם נעוץ בכך ששמאי המשיבה טוענים להיקף שטחים בנויים קטן משמעותית מזה שטוענים לו שמאי המבקשת. בנוסף, שמאי המבקש טוענים גם לשווי יתרת זכויות לבינוי של סוכות וחדרי יציאה לגג. בהקשר זה יצוין כי בשתי נקודות אלו (היקף שטחים ויחוס שווי ליתרת הזכויות) אימצו את מתודולוגיית חישוב השווי במצב הקודם שבהחלטתו של מר גיא צדיק. מעיון בהחלטתו של מר גיא צדיק עולה כי השמאי המכריע התייחס ונימק את החלטתו באשר לשתי

[3] שמאי הצדדים דכאן ייצגו את הצדדים גם בהליך שנערך בפני השמאי המכריע מר גיא צדיק.

הסוגיות הללו. בנוסף ובשונה מטיעוני שמאי הצדדים, השמאי המכריע בחן עסקאות השוואה ומהן הגיעה להחלטה כי שווי מ"ר בנוי של 6,500 ₪. לאחר שבחנתי את טיעוני שמאי הצדדים ואת המפורט בהחלטתו של מר גיא צדיק, אני מאמץ את השווי למ"ר בנוי ומ"ר מבונה שנקבע בהחלטתו של מר גיא צדיק, בהיותו מבוסס על עסקאות השוואה מהמתחם שבנדון. בהתייחס לזכויות לבניית סוכה, הרי שכל עסקת השוואה של מכר דירה "רגילה" מגלמת את יתרת הזכויות לבניית סוכה. מאידך, מאחר ועסקאות ההשוואה הן בדירות "רגילות", הרי שערכי השווי למ"ר בנוי הנגזר מהן, אינו מגלם את שווי הזכויות לבניית חדרי יציאה לגג בדירות העליונות.

בהתייחס להיקף השטחים הבנויים ומסכימת השטחים המצוינים בצו הרישום עולה כי השטח הבנוי של המגורים 9,038 מ"ר והשטח הבנוי של החנויות 469 מ"ר. מהמקובץ, להלן שווי המתחם במצב קודם:

שווי הבנוי	מ"ר	שווי מ"ר בנוי ב-₪	סה"כ ב-₪
שטח הדירות	9,038	6,500	58,747,000
חדר יציאה לגג בנוי בחלקה 141	23	9,637	221,651
שטח יחידות מסחריות	469	9,000	4,221,000
סה"כ שווי הבנוי			**63,189,651**

שווי יתרת זכויות הבניה	סה"כ יח"ד	חדר יציאה לגג במ"ר	מקדם	סה"כ
דירה בקומה עליונה	53	40	1	2,120
מרפסות גג	53	20	0.2	212
סה"כ שטח אקו'				2,332
מקדם בינוי חדש על קיים			0.8	1,866
שווי מ"ר מבונה ב-₪	2,700			
סה"כ שווי יתרת הזכויות ב-₪	**5,037,120**			

סה"כ שווי מצב קודם ב-₪	**68,226,771**

מצב חדש: מעיון בתחשיבי שמאי הצדדים ובהחלטתו של מר גיא צדיק, לשווי מצב חדש עולה כי הפערים בין שמאי הצדדים בקביעת השווי אינם מהותיים, קל וחומר שעניינו במתחם ששוויו נאמד בסך של למעלה מ- 100 מיליון ₪. שמאי המשיבה טוענים כי שווי מצב חדש כזכויות זמינות הוא כ- 118 מיליון ₪, בדומה לשווי שנקבע בהחלטתו של מר גיא צדיק ואילו שמאי המבקש טוענים לשווי של כ- 108 מיליון ₪, בהביאם בחשבון כי שווי מ"ר מבונה למגורים 2,488 ₪ בלבד[4]. לאחר שהצבתי בתחשיב שמאי המבקש שווי למ"ר מבונה למגורים של 2,700 ₪ וללא ביצוע שינוי כלשהו נוסף בתחשיבם, קיבלתי כי שווי הזכויות כזמינות במצב החדש הוא כ- 112 מיליון ₪, דהיינו הפער הוא של כ- 5% בלבד. לא זו אף זו, ככל

[4] בהחלטתי דלעיל קבעתי שווי מ"ר מבונה למגורים 2,700 ₪.

שאבחן הבדלים נוספים בין חוות הדעת (דוגמת מקדם השווי המיוחס לשטחי השירות הסחירים), אזי גם פער זה יתאיין. לאור האמור לעיל להלן תחשיב מצב חדש כזמין:

זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה ב-₪	סה"כ ב-₪
מסחר עיקרי + העמסת שירות 30%	1,690	1	4,100	6,929,000
משרדים + העמסת שירות 30%	28,210	1	1,900	53,599,000
מגורים עיקרי	13,500	1	2,700	36,450,000
מגורים ממ"ד	1,350	1	2,700	3,645,000
מגורים חדרי יציאה לגג	1,000	1	2,700	2,700,000
מגורים מרפסות גג	1,475	0.3	2,700	1,194,750
סה"כ שווי כזמין ב-₪				**104,517,750**

פוטנציאל לתוספת זכויות בניה				
מסחר עיקרי קומת קרקע + העמסת שירות	338	1	4,100	1,385,800
משרדים עיקרי	2,054	1	1,900	3,902,600
מגורים עיקרי	2,700	1	2,700	7,290,000
מגורים מרפסות גג	450	0.3	2,700	364,500
סה"כ שווי כזמין ב-₪				**12,942,900**
סה"כ שווי המתחם במצב חדש כזמין ב-₪				**117,460,650**

שווי מצב חדש כזמין בהתאם לשומת צדיק (בהפחתת שווי הזכויות לסוכות, כמוסבר לעיל לעניין שווי מ"ר מבונה שנקבע) דהיינו 117,460,650 ₪.

הסוגיה המהותית לעניין תחשיב ההשבחה, ככל שקיימת, היא במרכיב מקדם הדחיה שיש לייחס לשווי הזכויות כזמינות במצב החדש. בהחלטתו של מר גיא צדיק הסביר השמאי המכריע מדוע נקט במקדם דחיה 0.558 המשקף 10 שנים בשיעור היוון של 6 שנים, זאת על אף ששמאי הצדדים בעניינו נקטו במקדם דחיה זהה ואחר (0.675). בעניינו, שמאי המשיבה נקטו במקדם 0.675, בעוד ששמאי המבקש נקטו במקדם דחיה 0.6651, המשקף דחיה ל- 7 שנים בשיעור היוון של 6%. לאחר שבחנתי את הוראות התכנית, היקפי הזכויות, השימושים האפשריים, מספר בעלי הזכויות במתחם, הצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה וכיו"ב, אני מוצא כי מקדם הדחיה בו נקט השמאי המכריע מר צדיק בהחלטתו, כסביר יותר נכון למועד הקובע. משקלול הנתונים עולה כי התכנית לא השביחה את הנכס שבנדון.

11.5 <u>השבחה הנובעת מאישור תכנית בב/105/ס/2</u>:

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- שמאי המבקש טוענים כי התכנית מאפשרת הגדלת שטח הסוכה עד לשטח של 8 מ"ר מתוכה עד 2 מ"ר ניתנים לקירוי.
- נתוני שווי: שמאי המבקש טוענים כי שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪, בהתבסס על הכרעתה של גב' נורית ג'רבי לנכס בגוש 6196 חלקה 116, בה נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע של תכנית בב/105/ס2 לפי 3,400 ₪ ועל החלטתו של מר בצלאל קציר לנכס בגוש 6196 חלקה 2, בה נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 25.11.2005 לפי 3,220 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה שהציגו בחוות דעתם:

	מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
מצב קודם	שטח סוכה	4.4	0.3	1.32
מצב חדש	שטח סוכה	2	0.4	0.8
		6	0.3	1.8
סה"כ שטח אקו'				2.6
תוספת שטח אקו'				1.28
שווי למ"ר מבונה למועד הקובע				3,000 ₪
השבחה				**3,840** ₪

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוענים שההשבחה חושבה בגין הגדלת שטחי הסוכות מ- 4.4 מ"ר ל- 8 מ"ר לכל סוכה וכי החיוב בוצע לגבי יחידות דיור שהוקנו בתכנית בב/566, תוך שהביאו בחשבון הפחתה למושעא. לטענתם, להגדלת הסוכה משטח של 4.4 מ"ר במצב הקודם לשטח של 8 מ"ר במצב החדש, קיימת תרומה לאפשרות הניצול ואינטנסיביות השימוש בה. מדובר בשטח אשר מצטרף ע"פ רוב לחלל המגורים או לאחד מחדרי השינה בדירה, ובפועל משמש כשטח אינטגרלי של הדירה המקורה לתקופה של 358 יום בשנה, ובמשך שבוע בשנה (בתקופת חג הסוכות), גג הסוכה מוסר. בנוסף, לסוכה תרומה ניכרת לשווי הדירה, בשל העובדה כי קיימת העדפה ברורה בעיר בני ברק, לדירות עם סוכה. מטעם זה גם אין הבדל בין השטח הניתן לקירוי ליתר שטח הסוכה, מאחר וברור כי קיימת עדיפות לאי קירוי הסוכה באופן קבוע בהתאם. טוענים כי מקדם שווי לסוכה של 0.3, כפי שנטען ע"י שמאי המבקש, הוא נמוך ממקדם שווי למרפסת ואינו תואם את תרומת הסוכה לשווי הדירה הסופי.

- נתוני שווי: שמאי המשיבה טוענים כי שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪, בהתבסס על 5 עסקאות מכר של דירות בגוש 6196 ובגוש 6123 ומנתוני שווי שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים מר בצלאל קציר וגב' נורית ג'רבי, לנכסים בגוש 6196.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות הדעת:

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם	מ"ר אקו'
סוכות מצב קודם	673.20	0.4	269.28
סוכות מצב חדש	1,200	0.6	720
שטח לחישוב ההשבחה			450.72
שווי מ"ר מבונה במועד הקובע			3,000 ₪
ההשבחה במלואה			1,352,160 ₪
הפחתה למושעא		0.8	1,081,728 ₪
השבחה לחלק הנישום ב- ₪		0.61%	6,599

<u>החלטה</u>:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשטח הסוכה המתאפשר בשני מצבי התכנון ואף לא לעניין ערכי שווי מ"ר מבונה. שמאי הצדדים חלוקים באשר למקדם השווי שיש לייחס לשטח הסוכה בשני מצבי התכנון.
- מקדמי שווי: בדומה להחלטות קודמות שלי לתכנית זו, אני מקבל את הטיעון כי הגדלת שטח הסוכה מ- 4.4 מ"ר ל- 8 מ"ר מהווה תוספת משמעותית של שטח לשימוש, קל וחומר בעיר בני ברק, שיש בה בכדי להשפיע על מקדם השווי. בהחלטות של שמאים מכריעים בהן עיינתי ואשר נערכו לנכסים בבני ברק נקבעו מקדמי שווי שבין 0.55 ל- 0.6 במצב החדש ובין 0.4 ל- 0.5 במצב הקודם. לכן, בדומה להחלטותי הקודמות שנערכו לתכנית זו בעיר בני ברק, אביא בחשבון מקדם שווי 0.4 במצב הקודם ו- 0.55 במצב החדש.
- שמאי המבקש ערכו תחשיב בהתאם לשטח סוכה אחת לדירה הנדונה. שמאי המשיבה ערכו תחשיב לפי חלק יחסי מהמתחם, המוביל לכדי שטח סוכה קטן מ- 8 מ"ר. מאחר ומדובר בדירת מגורים, מן הסתם יש להביא בחשבון במצב החדש כי הבעלים יקבלו דירה (גם אם לכאורה החלק היחסי שלהם 0.915 חלקים של דירה (0.61% X 150 דירות). לכן, ההשבחה תחושב לפי שטח סוכה אפשרי לדירת מגורים אחת, בהתאם למקדמים שצוינו לעיל.

- להלן תחשיב ההשבחה לתכנית בב/105/ס/2 :

	מ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' במ"ר
סוכה מצב קודם	4.4	0.4	1.76
סוכה מצב חדש	8	0.55	4.4
השבחה במ"ר אקו'			2.64
שווי מ"ר מבונה ב-₪			3,000
השבחה ב-₪			**7,920**
השבחה לחלק הנמכר (75%) ב-₪			**5,940**
היטל השבחה לחלק הנמכר ב-₪			**2,970**

11.6 <u>השבחה הנובעת מאישור תכנית 501-0344648</u>:

<u>טיעוני שמאי המבקש</u>:

- שמאי המבקש טוענים כי התכנית לא השביחה את הנכס שבנדון. הנכס שבנדון מהווה דירה בשטח בנוי של 61 מ"ר + זכויות בניה לחדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר + מרפסת גג + מרפסת סוכה ובנוסף זכויות עפ"י תמ"א 38 על שינוייה וזכויות נוספות מכוח התקנות. לטענתם, חוות דעת שמאי המשיבה נערכה **ללא בחינת השימוש המיטבי** בנכס במצב הקודם. בבחינת שווי הנכס במצב הקודם, ניתן לראות חוסר סבירות בשומת הועדה כאשר **שווי זכויות הנישום במצב הקודם שווה ערך לסך של 1,044,822 ₪**[5]. הערכת שווי הזכויות במצב הקודם כאמור לעיל חסרה את בחינת השימוש המיטבי, אינה סבירה בתוצאתה ואינה תואמת את שווי הנכסים באזור נכון למועד הקובע. בבחינת עסקאות מכר לדירות רגילות באזור אשר אינן בתחום התכנית שבנדון עולה כי שווי מ"ר בנוי בגבולות הסך של 20,000 ₪ נכון למועד הקובע. הבהירו שהדירות שהוצגו בסקירתם ללא זכויות בניה נוספות בקומת הגג. בהתאם לאמור, אם שווי הנכס במצב הקודם היה נבחן לפי השווי הבנוי לרבות זכויות הבניה אשר חויבו במסגרת השומה להרחבת חדר היציאה לגג, הרי שתוצאת תחשיב ההשבחה בחוות דעת שמאי המשיבה היה משתנה באופן משמעותי.

שווי זכויות הנישום במצב החדש בחוות דעת שמאי המשיבה שווה ערך לסך של 1,452,276 ₪[6]. כפי שהוצג בתחשיב השומה, ערך זה בדומה לשווי הנכס שבנדון כדירה בנויה לרבות זכויות בניה נוספות המוקנות לה ואשר חויבו בהיטל השבחה במסגרת שומת הועדה.

[5] 244,688,979 X 0.7 X 0.61% = 1,044,822 ₪ (התחשיב המלא יפורט להלן).
[6] 340,111,500 X 0.7 X 0.61% = 1,452,276 ₪ (התחשיב יוצג להלן).

- ערכי שווי: להלן ערכי השווי להם טוענים שמאי המבקש:

- מגורים: טוענים לשווי מ"ר בנוי בבניה ותיקה של 19,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה של 7,500 ₪, בהתבסס על מספר עסקאות מכר של דירות ותיקות בגוש 6196, מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בגבולות 20,250 ₪. בנוסף, בתאריך 20.02.2020 נערכה עסקת מכר בגוש 6196 חלקה 140 תת חלקה 37 לדירה בקומה האחרונה, בעלת מאפיינים דומים ובשטח בנוי של 58 מ"ר שנמכרה תמורת 1,400,000 ₪ (בר כוכבא 15 בני ברק).
- משרדים: טוענים לשווי מ"ר מבונה משרדים (תעסוקה) של 3,000 ₪, בהתבסס על החלטת השמאית המכריעה גב' גבע בלטר לנכס בגוש 6196 חלקה 376 למועד קובע 08.08.2017, בה נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים לפי 4,000 ₪ למ"ר (ההחלטה נערכה ביחס לתוספת זכויות בהיקף קטן יחסית).
- מסחר: טוענים לשווי מ"ר מבונה של 9,000 ₪, בהתבסס על 3 עסקאות מכר של חנויות בבני ברק, לפיהן שווי מ"ר בנוי בגבולות 16,420 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות הדעת:

שווי הבנוי במתחם					
סוג יחידה	סה"כ יחידות	שטח ממוצע ליחידה	סה"כ שטח	שווי מ"ר בנוי ב- ₪	סה"כ שווי ב- ₪
דירות	153	60.00	9180.00	19,000	174,420,000
חנויות	18	30.00	540.00	16,000	8,640,000
חדר יציאה לגג	1	23.00	23.00	19,000	437,000
מרפסת גג	1	37.00	11.10	19,000	210,900
סה"כ שווי כבנוי ב- ₪					**183,707,900**

שווי זכויות בניה נוספות במתחם					
סוג יחידה	סה"כ יחידות	שטח סוכה ליחידה	סה"כ במ"ר	מקדם שווי	סה"כ במ"ר אקו'
דירות	153	8	1224	0.325	397.8

סוג יחידה	סה"כ יחידות	שטח חדר יציאה ליחידה	מרפסת גג	סה"כ שטח	מקדם שווי	סה"כ במ"ר אקו'
דירות בקומה העליונה (סה"כ 54 דירות ובהפחתת הדירה בה קיים חדר יציאה לגג)	53	40		2120	1.00	2120.00
			20.00	1060	0.30	318.00
סה"כ שטח במ"ר אקו' לחדרי יציאה לגג ומרפסות גג						2438.00

סה"כ זכויות בניה במ"ר אקו'	2835.80
שווי מ"ר מבונה ב- ₪	7,500
מקדם עלויות התאמה	0.80
סה"כ שווי זכויות בניה ב- ₪	17,014,800
סה"כ שווי הבנוי + זכויות הבניה ב- ₪	**200,722,700**

מצב קודם - כמגרש ריק עפ"י בב/566				
זכויות עפ"י טבלת השטחים				
זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	סה"כ שווי ב- ₪
מסחר עיקרי ק"ק	1300	1.00	9,000	11,700,000
מסחר שרות עילי 35%	455	0.50	9,000	2,047,500
מסחר שרות תת קרקעי	1300	0.30	9,000	3,510,000
משרדים עיקרי	21700	1.00	3,000	65,100,000
משרדים שרות עילי 35%	7595	0.50	3,000	11,392,500
מגורים עיקרי	13500	1.00	7,500	101,250,000
מגורים ממ"דים	1875	1.00	7,500	14,062,500
מגורים חדרי יציאה לגג	1000	1.00	7,500	7,500,000
מגורים מרפסות גג	1475	0.30	7,500	3,318,750
מגורים מרפסות סוכה	1200	0.325	7,500	2,925,000
סה"כ שווי כזמין ב- ₪				222,806,250
בדחיה למושע / הכנת תכנית איחוד וחלוקה 7 שנים שיעור היוון 6%				0.6651
סה"כ שווי הזכויות במתחם זכויות לפי טבלת שטחים ב- ₪				148,178,882

פוטנציאל לתוספת זכויות בגין הריסה				
זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	סה"כ שווי ב- ₪
תוספת מסחר עיקרי	260	1.00	9,000	2,340,000
תוספת שרות עילי למסחר	91	0.50	9,000	409,500
תוספת שרות מסחר תת קרקעי	260	0.30	9,000	702,000
תוספת משרדים עיקרי	1580	1.00	3,000	4,740,000
תוספת שרות עילי למשרדים	553	0.50	3,000	829,500
תוספת מגורים עיקרי	2700	1.00	7,500	20,250,000
מגורים מרפסות גג	450	0.30	7,500	1,012,500
סה"כ שווי כזמין ב- ₪				30,283,500
בדחיה למושע / הכנת תכנית איחוד וחלוקה 7 שנים שיעור היוון 6%				0.6651
סה"כ שווי זכויות הפוטנציאל במתחם ב- ₪				20,140,257
סה"כ שווי מצב קודם כמגרש לפי בב/566 ב- ₪				168,319,139

מצב קודם - הנכס שבנדון תת חלקה 18 כבנוי + זכויות בניה נוספות						
סוג שטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר בנוי ב- ₪	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	מקדם עלויות התאמה	סה"כ שווי ב- ₪
שטח בנוי	61.00	1.00	19,000		1.00	1,159,000
זכויות לחדר יציאה לגג	40.00	1.00		7,500	0.80	240,000
זכויות למרפסת גג	21.00	0.30		7,500	0.80	37,800
זכויות לסוכה מקורה	2.00	0.40		7,500	0.80	4,800
זכויות לסוכה לא מקורה	6.00	0.30		7,500	0.80	10,800
סה"כ שווי הנכס כבנוי + זכויות בניה מצב קודם שווי בשימוש מיטבי ב- ₪						1,452,400

סיכום שימוש מיטבי במצב הקודם: טוענים כי שווי המתחם כבנוי עולה על שווי הזכויות כמגרש ריק לפי תכנית בב/566. שווי הנכס שבנדון כבנוי, לרבות זכויות בניה מוקנות נוספות, בגבולות הסך של 1,452,400 ₪ ומהווה את השימוש המיטבי במצב הקודם.

מצב חדש כמגרש לפי תכנית מס' 501-0344648				
זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה ב- ₪	סה"כ שווי ב- ₪
מסחר עיקרי ק"ק	1160	1.00	9,000	10,440,000
מסחר שרות עילי	464	0.50	9,000	2,088,000
מסחר שרות תת קרקעי	1160	0.30	9,000	3,132,000
משרדים עיקרי	54790	1.00	3,000	164,370,000
משרדים שרות עילי	21916	0.50	3,000	32,874,000
מגורים עיקרי	11660	1.00	7,500	87,450,000
מגורים ממ"דים	1912.5	1.00	7,500	14,343,750
סה"כ שווי כזמין ב- ₪				314,697,750
בדחיה למושע / הכנת תכנית איחוד וחלוקה 7 שנים שיעור היוון 6%				0.6651
סה"כ שווי זכויות הפוטנציאל במתחם ב- ₪				209,291,977
חלק יחסי לנישום				0.6100%
סה"כ שווי לנישום כזכויות במגרש ב- ₪				1,276,681

סיכום תחשיב בחינת ההשבחה מתכנית מס' 501-0344648: טוענים כי בהתאם לתחשיב בחינת השימוש המיטבי עולה כי שווי הנכס כבנוי לרבות זכויות בניה נוספות מכח התכניות החלות, עולה משמעותית על שווי חלקו במגרש ולזכויות הבניה בתכנית במצב חדש ולכן התכנית אינה משביחה. לטענתם, לנכס הקיים במצב הקודם זכויות בניה נוספות כגון ממ"ד ומרפסת בהתאם לתקנות וזכויות מכוח תמ"א 38 על שינוייה, אולם אלו לא נכללו בתחשיב השווי לצורך הפשטתו. שווי הנכס הנדון במצב הקודם כבנוי עולה על שווי החלק היחסי במתחם כמגרש ריק לפי תכנית מס' 501-0344648 ובגבולות הסך של 1,452,000 ₪.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוענים כי ההשבחה חושבה בגין תוספת זכויות כפי שנקבעה בתכנית ובהביאם בחשבון דחיה נוכח העובדה שהמימוש, בשני מצבי התכנון, כרוך באישור תכנית איחוד וחלוקה. לטענתם, השווי במצב תכנוני קודם הוא בהתאם לשטחים שנקבעו למצב החדש בתכנית בב/566, תוך התאמה לערכי השווי להיום. בהתייחס למצב תכנוני חדש, טוענים שאינם מקבלים את מקדמי השווי לשטחי השרות לתעסוקה ומסחר, כפי שטוענים שמאי המבקש, מפני ששטחים אלו מהווים חלק מהשטח לשיווק וערכם אינו נמוך משווי מ"ר עיקרי (סך של 3,000 ₪ ביחס למ"ר ברוטו). בנוסף, בהתייחס לשווי הדירה בחוות דעת שמאי המבקש במצב תכנוני חדש, שווי של כ - 1,277,000 ₪, מפנים לעסקה

למכירת נכס בכינוס נכסים, לפיו נמכרה דירה בבר כוכבא 17 גוש 6196 חלקה 140/7, בתמורה ל- 1,585,000 ₪, נכון לתאריך 04.07.2019.

- בהתייחס לטענת שמאי המבקש בייחס לשימוש היעיל והטוב, טוענים שמאי המשיבה כי המועד הקובע הוא בשנת 2018 ולא שנות ה-80 של המאה שעברה. אי אפשר לטעון שבשנת 2018 הבינוי הקיים הוא השימוש היעיל והטוב. כל רוכש לא רואה כנגד עיניו את הדירה הבנויה כדירה לשנים ארוכות, אלא את השינוי שהולך לקרות במתחם ואת העובדה שהולך לקבל דירה חדשה בבינוי מודרני. בנוסף, עסקאות המכר כבר מגלמות את המרכיב הזה.
- ערכי שווי: להלן ערכי השווי להם טוענים שמאי המשיבה:

- מגורים: טוענים לשווי מ"ר מבונה מגורים בסך של 7,500 ₪, בהתבסס על מספר עסקאות מכר של דירות לרבות של דירות ברחוב בר כוכבא (במתחם).
- משרדים: טוענים לשווי מ"ר מבונה תעסוקה (משרדים) בסך של 3,000 ₪, בהתבסס על הנתונים הבאים:

* בהחלטת השמאית המכריעה גב' גבע בלטר, לגבי שטחים בקומה עליונה במגדל משרדים ברח' בר כוכבא 23, בני ברק (וי – טאוור), נקבע שווי של 12,000 ₪/מ"ר בנוי ו- 4,000 ₪/מ"ר מבונה, ליום 08.08.2017.
* מגדל הפארק - קבוצת "עץ השקד" מקימה מגדל משרדים בן 14 קומות מעל 3 קומות למסחר, ברח' ששת הימים 6, בני ברק, גו"ח 6105/251. שטח הבניה הינו בהיקף של כ- 5,000 מ"ר. מועד צפוי לאכלוס- יולי 2020. בתאריך 14.08.2017 נמכרה יחידת משרדים, בשטח מדווח של 201 מ"ר, הנמצאת בקומה 9, בסכום של 2,281,580 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ- 11,350 ₪ למ"ר [מקור: מאגר העסקאות של רשות המיסים].
* מגדל ב.ס.ר. 3 - מגדל משרדים בן 36 קומות מעל 4 מפלסי חניה, ברח' כינרת 5 בני ברק. מעסקאות שבוצעו במהלך שנת 2017 מתקבל מחיר ממוצע של כ- 13,600 ₪ למ"ר ברוטו ברמת גימור בסיסית [מקור: מאגר העסקאות של רשות המיסים].
* מגדל ב.ס.ר. 4 - מגדל בן 41 קומות מעל 4 מפלסי חניה, ברח' מצדה 5-7 בני ברק, אשר אוכלס בתחילת 2017. עסקאות שבוצעו ליחידות משרדים קטנות, במהלך שנת 2017, משקפות מחיר ממוצע של כ- 11,800 ₪ למ"ר ברוטו ברמת גימור בסיסית [מקור: מאגר העסקאות של רשות המיסים].

- מסחר- דמ"ש: טוענים לשווי מ"ר מבונה מסחר (ק"ק) בסל של 9,000 ₪, בהתבסס על נתונים הבאים:

* בדרך ששת הימים/ברוך הירש בבני ברק, הושכרו שטחי מסחר בגדלים שונים, הכוללים מגוון חנויות (ריהוט, הלבשה, צעצועים ועוד), תמורת דמ"ש ממוצעים של 100 ₪ למ"ר [מקור: חוזים/נכסים בטיפול משרדם].
* במגדל צ'מפיון, הושכרו יחידות מסחריות ברמת גימור "מעטפת" לפי ממוצע של 200 ₪ למ"ר לשיווק [מקור: נכס בטיפול משרדם].
* ברח' הלח"י, בסמוך לנכס הנדון, הושכרו שטחי מסחר תמורת דמ"ש בסך של 83 ₪ למ"ר [מקור: חוזים/נכסים בטיפול משרדם].

– להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגו בחוות הדעת:

תכנית 501-0344648 (פינוי בינוי רחוב בר כוכבא)			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**שווי/ מ"ר ב-** ₪	**ס"ה ב-** ₪
מסחר ק"ק	1,295	9,000	11,658,735
תעסוקה (משרדים)	33,373	3,000	100,119,970
מגורים (פלדלת)	17,001	7,500	127,510,274
זכויות לסוכות	1,200	4,500	5,400,000
ס"ה שווי לתכנית בב/566			**244,688,979**
מסחר ק"ק	1,276	9,000	11,484,000
תעסוקה (משרדים)	73,967	3,000	221,899,500
מגורים (פלדלת)	13,496	7,500	101,220,000
זכויות לסוכות	1,224	4,500	5,508,000
ס"ה שווי כזמין לפי תכנית 501-0344648 ב- ₪			**340,111,500**
ההשבחה			
ההשבחה ב- ₪			95,422,521
הפחתה לאי זמינות (הכנת תכנית לאחוד וחלוקה)		0.7	66,795,765
ההשבחה לחלק הנישום ב- ₪		0.610%	**407,454**

<u>החלטה</u>:

– שמאי הצדדים חלוקים באשר לקיומה של השבחה כתוצאה מאישורה של תכנית 501-0344648. שמאי המבקש טוענים כי שווי המתחם במצב הקודם (בנוי + זכויות בניה נוספות) הוא בגבולות 200,722,700 ₪ (עפ"י חלק יחסי של הנכס שבנדון מתקבל שווי של כ- 1,224,500 ₪ - ש.י) בעוד ששווי הדירה בהתאם לשטחה וזכויות הבניה שלה בלבד (לא כשווי יחסי מהמתחם) הוא כ- 1,452,000 ₪. לטענתם, שווי המתחם כבנוי + זכויות הבניה הנוספות גבוה משווי המתחם כריק ופנוי בהתאם לזכויות תכנית בב/566. בבחינת המצב החדש (בהתאם לחלק יחסי משווי המתחם) מצאו כי שווי המתחם כ- 209,300,000 ₪ ושווי הנכס שבנדון כ- 1,277,000 ₪. דהיינו, שוויו קטן יותר במצב החדש מאשר במצב הקודם. יתרה מזאת, ככל שיובא בחשבון שווי ממ"ד/מרפסת/תמ"א 38 במצב קודם, קל וחומר ששווי הנכס במצב קודם גבוה יותר. שמאי המשיבה ערכו את תחשיב ההשבחה בהתאם לשווי הזכויות במתחם בשני מצבי התכנון, בהתאם לחלקו היחסי של הנכס שבנדון, תוך ייחוס דחיה בשני מצבי התכנון וקיבלו כי התכנית השביחה את

הנכס בכ- 407,000 ₪. לטענתם, שמאי המבקש לא ייחסו לשטח המסחר/ המשרדים שווי ראוי עת הביאו בחשבון מקדם 0.5 לשטחי השירות המיוחסים להם. בנוסף, טוענים כי שווי הנכס במצב החדש, אינו 1,277,000 כפי שטוענים שמאי המבקש היות שדירה ברחוב בר כוכבא 17 נמכרה ביום 04.07.2019 בסך של 1,585,000 ₪ במסגרת כינוס נכסים. בתחשיבם קיבלו כי שווי המתחם במצב קודם כזמין בגבולות 244,700,000 ₪ (בדחיה בגבולות 171,285,000 ₪) ובמצב חדש כזמין בגבולות 340,111,000 ₪ (בדחיה בגבולות 238,078,000 ₪). יודגש כי הצדדים אינם חלוקים באשר לערכי שווי מ"ר מבונה בשימושים השונים (מגורים, מסחר ומשרדים).

- בהתייחס לשימוש המיטבי: להבדיל מתכנית בב/566 בה המועד הקובע היה בשנת 2001 ובה החלטתי הייתה שלא חלה השבחה לאור השימוש המיטבי המהווה את שווי הבנוי + זכויות נוספות, המועד הקובע של התכנית הנדונה הוא שנת 2018. בשנת 2018 גיל הנכס (והמבנים במתחם) כ- 65 שנים. מהתרשמותי בעת הביקור שערכתי במקרקעין וכמצוין בדברי ההסבר של התכנית עצמה "המבנים במצב ירוד וללא פתרונות נגישות מיגון וחניה". לכן, אני מקבל את טיעוני שמאי המשיבה לפיהם יש לבחון את ההשבחה בהתאם לשווי הזכויות (כמגרש ריק ופנוי) בשני מצבי התכנון.
- שווי מצב קודם: בבחינת ערכי השווי להם טוענים שמאי הצדדים, עולה כי מדובר בערכי שווי דומים, בהם הפער המקסימלי בין ערכי השווי (שווי כזמין) עומד על כ- 3.5% בלבד. בהחלטתי לשווי מצב חדש במועד הקובע לתכנית בב/566, הסברתי מדוע בחרתי לאמץ את השווי שנקבע בהחלטתו של השמאי המכריע מר גיא צדיק (בהפחתת שווי הזכויות לסוכות, כמוסבר לעניין שווי מ"ר מבונה שנקבע). מאחר ושווי זה נקבע ע"ב הרכב זכויות מסוים לרבות העמסה של שטחי שירות כפי שהביא בחשבון השמאי המכריע בתחשיבו, וכדי לשמר את מרכיב האחידות בין הרכב הזכויות במצב חדש של תכנית בב/566 להרכב הזכויות במצב קודם שבעניינו, ומאחר ואין מחלוקת בנוגע לערכי שווי למ"ר מבונה בין חוות דעת הצדדים להחלטתו של מר גיא צדיק, אביא בחשבון את שווי המצב הקודם (כזכויות זמינות) כבהחלטתו של השמאי המכריע מר גיא צדיק, דהיינו שווי של 253,391,100 ₪.

- שווי מצב חדש: התכנית אושרה בשנת 2018 ונוקטת כמפורט בפרק 5 בהוראותיה, בהיקף זכויות בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת ושירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת במספרים אבסולוטיים וכוללים. לכן, שווי מצב חדש הוא כדלקמן:

זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה ב-₪	סה"כ ב-₪
מגורים עיקרי מעל כניסה קובעת	11660	1	7,500	87,450,000
מגורים שירות מעל כניסה קובעת	1912.5	1	7,500	14,343,750
מסחר עיקרי מעל כניסה קובעת	1160	1	9,000	10,440,000
מסחר שירות מעל הכניסה הקובעת	464	1	9,000	4,176,000
תעסוקה עיקרי מעל הכניסה הקובעת	54790	1	3,000	164,370,000
תעסוקה שירות מעל הכניסה הקובעת	21916	1	3,000	65,748,000
סה"כ שווי הזכויות כזמינות ב-₪				**346,527,750**

- השבחה לשווי הזכויות כזמינות:

שווי הזכויות במצב חדש כזמינות, ב-₪	346,527,750
שווי הזכויות במצב קודם כזמינות, ב-₪	253,391,100
השבחה לזכויות כזמינות, ב-₪	93,136,650
השבחה לחלק היחסי של הנכס הנישום, ב-₪ (0.61%)	568,134

- מקדם דחיה: במועד הקובע היה חתום הסכם הפינוי בינוי בין יזרעאלה אלבק לענב יזום מגדלי בר כוכבא והייתה רשומה הערת אזהרה לטובת היזם בלשכת רישום המקרקעין. לכן, מקדם דחיה המשקף פרק זמן של כ- 5 שנים להשלמת הזמינות המלאה של זכויות התכנית היא סבירה.

- להלן תחשיב ההשבחה:

השבחה לחלק היחסי של הנכס הנישום, בזמינות זכויות מלאה, ב-₪	568,134
מקדם דחיה	0.7462
השבחה לנכס הנישום, בדחיה, ב-₪	423,950
השבחה לחלק הנמכר (75%), ב-₪	**317,962**
היטל השבחה לחלק הנמכר, ב-₪	**158,981**

12. <u>החלטה</u>:

בהתבסס על העקרונות והשיקולים דלעיל, ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה ב-₪	השבחה למימוש הנדון ב-₪ (75%)	היטל השבחה למימוש הנדון ב-₪ (75%)
תכנית בב/105/ד	08.03.1985	1,526	1,144	572
תכנית בב/105/2ד	16.03.2001	31,824	23,868	11,934
תכנית בב/566	08.06.2001	לא חלה השבחה		
תכנית בב/105/2ס	01.09.2005	7,920	5,940	2,970
501-0344648	28.12.2018	423,950	317,962	158,981

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נערכה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב