תאריך: 06/03/2018
מינוי: 1886-16

לכבוד
חב' משפחת א.ח.י.ד בע"מ
ה"ה א.קמיל וד.טרשנסקי, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב ת"א-יפו
מר י.ברק, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה

פרטי רישום	-	גוש 7066, חלק מחלקה 123
הנכס	-	יחידת קרקע בשטח של 790[1] מ"ר
כתובת	-	רח' ישראל מסלנט 54, שכונת שפירא, תל אביב
מימוש	-	מלא

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "ת"א-יפו" (להלן: "הועדה"), הנפיקה ל"משפחת א.ח.י.ד בע"מ" (להלן: "המבקש") הודעת חיוב בהיטל השבחה בגין התכניות המפורטת בהמשך, הנסמכת על שומתו של מר יורם ברק (מס' 2016-08956, מיום 06/10/2016).

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י ה"ה אריה קמיל ודני טרשנסקי, (מס' 8606, מיום 13/12/2016), לפיה אין באישור התכניות כדי להשביח את הנכס אך יחד עם זאת הם העלו טיעונים חליפיים בדבר גובה ההשבחה.

ריכוז התכניות, המועדים הקובעים וההשבחות הנטענות, בש"ח:

[1] ראו האמור בסע' 8.5 ובנספח 2.

תכנית	מועד קובע	עיקרי התכנית	ועדה	מבקש[2]
ע'	13/12/1985	מרתפים	5,440	611
1043א'	04/01/2002	שינוי יעוד לתעסוקה	196,585	13,045[3]

נוכח המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע.

בתאריך 27/02/2017 ערכתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים.

הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 06/10/2017 ביקרתי בנכס.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא הכרעתי הינו יחידת קרקע בשטח של 790[1] מ"ר, המהווה חלק מחלקה 123 בגוש 7066, הפונה בחזית מערבית כלפי רחוב ישראל מסלנט, בשכונת שפירא בתל אביב (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מפותחת ומאופיינת בבנייה ישנה, חד קומתית, המערבת שימושי קרקע שונים כגון: מבני תעשייה ומלאכה ישנים, מבני מגורים ומבני ציבור.

חלקה 123 בעלת צורה אי-רגולרית, בשטח רשום של 9,155 מ"ר, עליה ניצבים מספר מבני תעשייה וחלק ממבני בית הספר "בית יעקב", הגובל עם החלקה בצידה הדרומי. מרבית שטח החלקה הינו שטח פתוח המשמש לאחסנה פתוחה למסחר.

הנכס הינו רצועת קרקע בלתי רגולרית המהווה את החלק הצפון מערבי של חלקה 123, הממוקמת בקרבת מפגש הרחובות לבנדה ודרך שלמה, כמסומן בתשריט, שצורף להסכם מכר (ראו האמור בסע' 3.2) ובהתאם לשטח בעין, עפ"י גבולותיו הברורים בתצלום אויר מאתר הועדה. הנכס משמש כשטח לאחסנה פתוחה ולמכירת חומרי בניין.

בחלק הצפוני של חזית הנכס, לכיוון רח' ישראל מסלנט, קיים מבנה ישן, בשטח של כ- 28[4] מ"ר, הבנוי מקירות בלוקים, וכל חזיתו, לכיוון רח' ישראל מסלנט, בנויה מתריסי גלילה

[2] שמאי המבקש טענו שהנכס לא הושבח. השבחה זו הינה בהתאם לטיעוניהם החליפיים.
[3] בשומת המבקש מצוין שהשבחה הינה בסך של 8,697 ₪, אך הדבר תוקן.
[4] בהתאם למדידה גרפית מאתר GIS של הוועדה.

ממתכת.

בחלקו הדרומי של מגרש 2169[5], שחלקו הצפוני נכלל בנכס, קיים מבנה תעשייה ישן, חד קומתי, הבנוי בהיתר.

3. <u>זכויות</u>

3.1 פרטי הרישום של חלקה 123 בגוש 7066, בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות (שהונפק באמצעות האינטרנט ביום 11/12/2016), הינם:

- שטח רשום - 9,155 מ״ר.
- הנכס רשום ע״ש - קרן קיימת לישראל - 5081/9155 חלקים ורשות הפיתוח - 4074/9155 חלקים.
- נרשמה, בתאריך 13/02/2007, הערת אזהרה, ע״פ סע׳ 126, על הבעלות של רשות הפיתוח לטובת טריקו פוקס בע״מ.
- נרשמה, בתאריך 13/02/2007, הערה על הפקעה, ע״פ סע׳ 19, לטובת עיריית תל אביב-יפו, בשטח של 3,430 מ״ר.
- נרשמה, בתאריך 15/09/2016, הערה על הפקעה, ע״פ סעיפים 5 ו-7, לטובת עיריית תל אביב-יפו, בשטח של 116 מ״ר.
- קיים צו הריסה בהתאם לתיק בימ״ש 1010007488 על חלקי אתרים ירוקים בע״מ - סתיו משה ופרנקל נחום, מתאריך 13/02/2007.

3.2 ביום 09/01/1995 נחתם הסכם מכר בין משפחת א.ח.י.ד בע״מ (המבקש) לבין יעקב קסטרו (להלן: ״קסטרו״), ממנו עולה:

- המבקש מכר חלק מחלקה 95 בגוש 7066 לקסטרו, בשטח של 391 מ״ר, או כל שטח אחר שנמצא בבעלות המבקש והמוחזק ע״י קסטרו.

[5] כמפורט בהמשך בפרק 4 המצב התכנוני.

- השטח הנמכר מושכר לקסטרו והוא מחזיק בו כדייר מוגן מזה שנים רבות.

- כל צד יהיה זכאי לבנות על השטח השייך לו בהתאם לזכויות הבניה שיהיו לו בגין שטחו הוא בלבד וכל צד יחתום על כל מסמך שיידרש לצורך קבלת היתר בניה.

3.3 ביום 29/01/2013 נחתם הסכם המסדיר סופית ומגדיר את שטחם של משפחת א.ח.י.ד בע"מ (המבקש) ושל קסטרו, בהתאם להסכם קודם בין הצדדים מיום 09/01/1995 ובהתאם למדידת של סה"כ השטח המוחזק בפועל, ממנו עולה:

- ביחסים בין הצדדים קסטרו זכאי לבעלות וחזקה בלעדית בשטח של 477 מ"ר, כאשר 303 מ"ר מתוך שטח זה נמכר לקסטרו ע"י המבקש.

- להסכם זה צורפה מפת מדידה (ראו נספח 2) המתארת את חלוקת השטחים בין הצדדים, ובה מסומן השטח המשויך לקסטרו, המסתכם ב- 477 מ"ר והשטח המשויך למבקש, המסתכם ב- 790 מ"ר.

- כל צד ינהג כבעלים בשטח שלו ויהיה רשאי לעשות כל פעולה בקשר אליו ללא צורך בהסכמת הצד השני.

3.4 כפי שנמסר ע"י עו"ד לנדה, ב"כ המבקש:

- המבקש רכש את הזכויות בנכס, אך אלו טרם נרשמו על שמו. הזכויות בנכס נרכשו עם זכויות נוספות שנמכרו במהלך השנים.

- נכון להיום אין הסכם בדבר אופן חלוקת השימוש בחלקה.

- שומת ההשבחה נערכה נוכח פירוקה מרצון של חב' משפ' א.ח.י.ד בע"מ, מיום 28/05/2002.

4. <u>המצב התכנוני</u>

<u>תכנית 590</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 1475, מיום 19/09/1968)

חלקה 123 מסווגת במספר ייעודי קרקע שונים, כ"כ התכנית מחלקת אותה לחלקות חדשות.

הנכס מצוי על 3 מגרשים שונים, בעלי ייעוד שונה, כמפורט:

<u>מגרש 2199[6]:</u>

- ייעוד: **דרך**.

<u>מגרש 2012[6]:</u>

- ייעוד: **שטח שיבנה לפי תכנית בינוי**.
- הבניה בשטחים אלה תותר לפי תכניות בנוי מיוחדות בהן תקבענה תקנות בבניה, שתאושרנה ע"י הועדה המקומית והמחוזית.

<u>מגרש 2169[6]:</u>

- ייעוד: **אזור מלאכה**.
- אחוזי הבניה המותרים: 40%.
- מס' קומות מקסימלי: 3.
- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
- קו בניין: צידי - 3 מ', אחורי - 5 מ'.
- שימושים מותרים באזור מלאכה: מעבדות, מוסכים, מסעדות (בהסכמה מיוחדת), בתי מרחץ ציבוריים, כורכי ספרים, מוצרי קש וקנה סוף, עשיית סלים, עשיית מברשות ומטאטאים, צורפי כסף וזהב, בתי חרושת לקרח, מחסני קירור, חיתוך יהלומים וליטושם, מאפיות, מחסנים, שרברבים, נגרים שאינם משתמשים במכונות מסור, פחחים, מסגרים, עושי מזרונים וזגגות.

<u>תכנית ע'</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 3275, מיום 28/11/1985)

התכנית קובעת הוראות לבניית **מרתפים**, כדלקמן:

[6] מספרי המגרשים הינם בהתאם לאתר ההנדסי של הועדה.

- שטח קומת המרתף יהיה עד 100% משטח המגרש.

- שטחי קומת המרתף שנועדו לצורכי הפקת רווחים יחשבו בשטחי הבניה המותרים, למעט שטחי אחסנה וחניה.

- שימושים מותרים במרתף - חנייה, מקלט, מתקנים הנדסיים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכד', בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתרת השטח יכול לשמש את צורכי התעשייה והמלאכה כגון: אחסנה, אריזה, בתנאי שיהיו צמודים לשטח התעשייה והמלאכה שמעליהם ויירשמו כיחידה אחת עמו.

- גובה קומת המרתף יקבע ע"י הועדה המקומית ולא יעלה על 4 מ'.

<u>תכנית 1043א'</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5040, מיום 20/12/2001)

הנכס נכלל ב**אזור תעסוקה** א' בו יותרו, בין היתר, תכליות אלו:

- משרדים – בכל הקומות יותרו משרדים.

- תעשיה – יותרו שימושי תעשיה עתירת ידע או תעשיה נקייה אחרת. יותרו שטחים לרווחת העובדים, כולל שירותי הסעדה למיניהם כחלק מהשטחים העיקריים.

- מסחר סיטונאי – יותרו עסקים המוכרים מוצרים לתעשייה, למוסדות, לקמעונאים, ליצואנים וכו'.

- מסחר קמעונאי – בקומת קרקע יותרו מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כגון: מספרות, מכוני יופי, שירותי כביסה וכדומה, מסעדות, שירותי אוכל וסניפי בנק מסחריים. ניתן למקם מסחר קמעונאי בקומות העליונות בתנאי שהועדה המקומית שוכנעה כי שימוש זה לא מהווה מטרד לפעילות האחרת של המבנה ואינו מהווה מטרד סביבתי מכל בחינה אחרת.

  היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטחים העיקריים המותרים לבנייה בכל המגרש.

- מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט.

- אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים – הועדה המקומית רשאית להתיר בכל הקומות, בדרך של הקלה עפ"י סע' 149 לחוק.

- מבני חניה (כשימוש עיקרי) - הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבניה חניה, לאחר שתבחן את נחיצות מקומות החנייה בסביבה, בדרך של הקלה עפ"י סע' 149 לחוק.

- בתי מלון – הועדה המקומית תהייה רשאית לאשר שימוש לבתי מלון בכפוף להנחיות העירייה ומשרד התיירות.

<u>שטחי שרות</u>

- מתחת למפלס הכניסה הקובעת: יותרו שטחי שרות במרתפים לפי הוראות תכנית "**ע-מרתפים**" על שינוייה (ראו עיקרי התכנית דלעיל).

- במפלס הכניסה ובמפלסים שמעליו: יותרו שטחי שרות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה במגרש.

<u>הערה</u>: לא יתווספו שטחי שרות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

<u>הוראות בנושא חניה</u>

- חניה לכלי רכב פרטיים ותפעוליים תוסדר פיסית בתחום כל מגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

- במקרים של הסבת שימושים במבנים קיימים בלבד, יוסדרו מקומות חניה בהתאם לתקן התקף לשימוש החדש בעת מתן היתר.

<u>תכנית ע'1</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5167, מיום 18/03/2003)

התכנית עוסקת **בבניית מרתפים והשימוש בהם**:

- תותר בניית 2 קומות מרתף ובנוסף תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות, בקונטור המגרש, בתנאים.

- שטחים נלווים ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית.

- גובה שתי קומות מרתף עליונות נטו יהיה עד 4 מ', גובה קומות המרתף התחתונות נטו יהיה עד 3.5 מ'.

- תכליות מותרות: בשתי קומות המרתף העליונות - שטחי שרות כלליים, שטחים נלווים למסחר, לתעסוקה, שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. בקומות המרתף התחתונות – שטחי שרות כלליים.

- סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומות המרתף העליונות.

- השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.

- השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת קרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה, יצוינו כך בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.

5. <u>רישוי</u>

בתאריך 16/03/1980 הונפק היתר בניה (מס' 202-5) לבניית גג חדש במקום גג רעוע ומסוכן, לאולם עבודה במבנה תעשייה קיים, בשטח של 328.40 מ"ר. כ"כ מצוין כי שטח הגג הקיים, המקרה את כלל שטח המבנה, הינו בשטח של 435.50 מ"ר, ברובו על מגרש מס' 2169.

6. <u>עיקרי טיעוני שמאי הוועדה</u>

6.1 ההשבחה נבחנה ביחס למגרש בשטח של 745 מ"ר, כיחידה תכנונית עצמאית.

<u>תכנית ע'</u>

6.2 ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בניה למרתף צמוד, בשטח של 149 מ"ר (המהווה 50% משטח קומה טיפוסית, בשיעור של 40%).

6.3 בוצעה דחייה ל- 15 שנים, בגין מושע וכדאיות מימוש.

6.4 ערכי השווי בוססו על נתוני חוברת מקרקעין וערכם, מדצמבר 1985, והינם 200-250$ למ"ר קרקע, כולל פיתוח.

6.5 בהתאמה לשער הדולר, שהיה כ- 0.90, ובהתאמה לנכס, מתקבל שווי ראוי של 250 ₪ למ״ר מבונה.

6.6 להלן תמצית תחשיב ההשבחה, לתכנית ע׳, של שמאי הועדה:

	זכויות בניה	מ.שקלול	שווי 1 מ״ר	סה״כ
זכויות בניה למרתף צמוד	149 מ״ר	35%	250 ₪	13,038 ₪
מקדם דחייה בגין מושע וכדאיות מימוש				0.42
השבחה				5,440 ₪

<u>תכנית 1043א׳</u>

6.7 ההשבחה נובעת משינוי השימושים המותרים, ממלאכה לתעסוקה (מסחר בקומת קרקע ומשרדים בקומות העליונות) ומתוספת שטחי שירות של 10% מהשטח העיקרי, בשטח של 89 מ״ר.

6.8 הנכס במצב התכנוני הקודם הינו מגרש, בשטח 745 מ״ר, המיועד למלאכה, לו מוקנות זכויות בניה של 120% בייעוד מלאכה, זכויות בניה למרתף צמוד בשטח של 149 מ״ר ושטחי שירות בשיעור 25%.

6.9 הנכס במצב התכנוני החדש הינו מגרש, בשטח 745 מ״ר, המיועד לתעסוקה, לו מוקנות זכויות בניה של 120% בייעוד תעסוקה, זכויות בניה למרתף צמוד בשטח של 149 מ״ר ושטחי שירות בשיעור 35%.

6.10 בוצעה דחייה של 15 שנים, בגין מושע וכדאיות מימוש.

6.11 שינוי השימושים המותרים, ממלאכה לתעסוקה, השביח את הנכס, לפני ההפחתה בגין דחייה, בשיעור של 15%, בהתבסס על הכרעות באזור.

6.12 השווי הראוי למלאכה הינו 3,250 ₪ למ״ר מבונה, בהתאם לעסקאות הבאות:

- בתאריך 29/05/2001 נמכרה חלקה 83 בגוש 7066, בשטח 507 מ״ר, תמורת 2,065,582 ₪.
- בתאריך 20/08/2000 נמכרה חלקה 79 בגוש 7066, בשטח 829 מ״ר, תמורת 3,232,000 ₪.

6.13 השווי הראוי לתעסוקה הינו 3,738 ₪ למ״ר מבונה, הגבוה ב- 15% מהשווי למלאכה.

6.14 תחשיב ההשבחה של שמאי הועדה לפיו ההשבחה לתכנית 1043א׳ מסתכמת ב- 196,585 ₪:

שווי מצב תכנוני קודם:

מהות	שטח זכויות בניה	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שווי 1 מ״ר	סה״כ שווי
זכויות בניה לתעשיה קומת קרקע	298 מ״ר	100%	298 מ״ר	3,250 ₪/מ״ר	968,500 ₪
ז.ב. לשטחי שירות ק׳ קרקע	75 מ״ר	60%	45 מ״ר	3,250 ₪/מ״ר	145,275 ₪
זכויות בניה לתעשיה בקומות העליונות	596 מ״ר	40%	238 מ״ר	3,250 ₪/מ״ר	774,800 ₪
ז.ב. לשטחי שירות ק׳ עליונות	149 מ״ר	24%	36 מ״ר	3,250 ₪/מ״ר	116,220 ₪
ז.ב. למרתף	149 מ״ר	40%	60 מ״ר	3,250 ₪/מ״ר	193,700 ₪
חצר	373 מ״ר	30%	112 מ״ר	3,250 ₪/מ״ר	363,188 ₪
סה״כ שווי הנכס במצב תכנוני קודם					**2,561,683 ₪**

שווי מצב תכנוני חדש:

מהות	שטח זכויות בניה	מקדם שקלול	שטח משוקלל	שווי 1 מ״ר	סה״כ שווי
זכויות בניה לתעסוקה קומת קרקע	298 מ״ר	100%	298 מ״ר	3,738 ₪/מ״ר	1,113,775 ₪
ז.ב. לשטחי שירות ק׳ קרקע	104 מ״ר	60%	63 מ״ר	3,738 ₪/מ״ר	233,893 ₪
זכויות בניה לתעסוקה בקומות העליונות	596 מ״ר	40%	238 מ״ר	3,738 ₪/מ״ר	891,020 ₪
ז.ב. לשטחי שירות ק׳ עליונות	209 מ״ר	24%	50 מ״ר	3,738 ₪/מ״ר	187,114 ₪
ז.ב. למרתף	149 מ״ר	40%	60 מ״ר	3,738 ₪/מ״ר	222,755 ₪
חצר	343 מ״ר	30%	103 מ״ר	3,738 ₪/מ״ר	384,252 ₪
סה״כ שווי הנכס במצב תכנוני חדש					**3,032,809 ₪**

השבחה:

הפרש בין 2 מצבי התכנון כזמין לבניה					**471,127 ₪**
מקדם דחיה בגין מושע וכדאיות מימוש					42%
השבחה					**196,585 ₪**

7. עיקרי טיעוני שמאי המבקש

7.1 ההשבחה נבחנה ביחס ליחידת קרקע עליה ניצב בניין מלאכה חד קומתי, בשטח של 745 מ״ר, כיחידת תכנון עצמאית.

המצב המשפטי

7.2 הטיעון העיקרי הינו שהנכס לא הושבח, נוכח המצב המשפטי הסבוך בו, כמפורט:

- במועדים הקובעים החלקה הינה בבעלות משותפת ("מושע") של קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח ובעלים פרטיים.

- החלקים שנמכרו למבקש לא נרשמו על שמו.

- בשנת 2008 המבקש פנה למנהל המחוז בכדי לרשום את הזכויות ונענה כי הרישום מעוקב עקב בעיות ופרצלציה.

- נוכח הסיבוך המשפטי ואי רישום הזכויות ע"ש הרוכשים ניצול הזכויות וקידום הבניה בחלקה מעוכבים עד היום.

שמאי הוועדה הגיבו שטענה זו איננה מבוססת, מכוון שהמבקש רשום ברמ"י ומחזיק בפועל בשטח קרקע מסוים, התואם את חלקם בחלקה. מצב זכויות מעין זה מקובל ואינו מונע או מעכב הוצאת היתרי בניה.

<u>תכנית ע'</u>

7.3 אישור תכנית ע' לא השביח את הנכס מהטעמים הבאים:

- הקמת קומת מרתף הותרה כבר במצב הקודם, בהתאם לסעיף ההגדרות בתכנית 590.

שמאי הוועדה השיבו שהעובדה שסעיף ההגדרות קובע מהו מרתף, אינה הוכחה כי מותר לבנות מרתף באזור מלאכה.

- הועדה המקומית נהגה לאשר הקמת מרתף ללא חיוב בהיטל השבחה. ניתן לראות זאת בנכס בלבנדה 2, שם נבנתה קומת מרתף בטרם אישורה של תכנית ע'.

שמאי הוועדה השיבו שהמרתף החלקי בנכס בלבנדה 2, הוקם בהתאם להיתר משנת 1956, לפני מועד אישורה של תכנית 590, ולכן אינו רלוונטי למצב הסטטוטורי בנכס למועד אישור תכנית ע', כ"כ שמאי המבקש לא הוכיחו כי קיים נוהג לאישור הקמת מרתף ללא חיוב היטל השבחה. יתר על כן, באם אישרו הקמת מרתפים בעבר, הדבר מצביע על תרומה לשווי של המרתף.

- במועד הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו הבנוי על החלקות, כך שאין כל כדאיות

כלכלית לבניית מרתף.

7.4 שמאי המבקש הציגו תחשיב השבחה חליפי לפיו:

- שטח המגרש הינו 750 מ״ר.
- שווי המרתף הינו 15 ₪ למ״ר מבונה.
- בוצעה דחיה למשך 50 שנה בשיעור היוון של 6%.

7.5 להלן תחשיב ההשבחה החליפי לתכנית ע׳, של שמאי המבקש, לפיו ההשבחה מסתכמת ב- 611 ₪:

שטח מגרש	750
אחוזי בניה	100%
שווי מ״ר מבונה במרתף	15
מקדם דחיה N=50, I=6%	0.05
השבחה	₪ 611

<u>תכנית 1043א׳</u>

7.6 אישור תכנית 1043א׳ לא השביח את הנכס מהטעמים הבאים:

- בניית מבני משרדים לא היה ממשי בסביבת הנכס, כיוון שהיא מאופיינת כאזור למבני מלאכה, מוסכים ומבני תעשייה, ממועד אישור התכנית ועד היום.
- הנכס הינו חלק מחלקה בשטח של 9,155 מ״ר, שהבעלות בה משותפת עם רבים (״מושע״) המפעילים מוסכים, מבני תעשיה ומלאכה.
- בשנת 2006 אושרה תכנית אב לשכונת שפירא, הכוללת סקירת המצב התכנוני מימנה עולה:
  - במתחם בו ממוקם הנכס חלה תכנית 590, המסווגת את החלקות ממזרח לרחוב ישראל מסלנט כאזור מלאכה.
  - תכנית 1043א׳ לא צוינה בתכנית האב ואין שום אזכור לייעוד משרדים בשכונה. אי אזכור התכנית אינו מיקרי, לראיה ניתן לראות שממועד אישורה של התכנית

ועד היום לא נבנה מבנה משרדים בתחום השכונה למעט בניין אחד.

7.7 שמאי המבקש הציגו טיעונים ותחשיב חליפיים:

<u>מקדם אי וודאות וסיכון:</u>

- במרבית ההכרעות באזור נקבע מקדם דחייה של 0.42, המשקף דחייה של 15 שנים, בשיעור היוון של 6%, מכוון שבמועד הקובע לא הייתה כדאיות כלכלית בניצול מלוא זכויות הבניה או בהרחבתם בהרבה מעבר למה שנבנה בפועל.

- בנוסף לכך קבע מר פרימו, בהכרעתו בגו"ח 7066/8, כי בשל המגבלה התכנונית הנובעת מתכנית "גשר המכנסיים", ותנאי האי הוודאות שהיא יוצרת בכל הקשור לאפשרות להוצאת היתרי בנייה, יש להגדיל את רמת הסיכון ולהעמיד את הריבית השנתית על 7%, כך שמתקבל מקדם דחייה של 0.362.

<u>הגדלת הוודאות:</u>

- הרחבת השימושים עפ"י תכנית 1043א' הסירה את רכיב הסיכון מבעלי הנכסים והעניקה להם ודאות וגמישות באפשרויות השימוש בנכסיהם לאורך זמן, וגם את האפשרות להתגבר על תנודתיות בביקושים לשטחי משרדים לעומת שטחי תעשיה עתירת ידע.

<u>אזורי תעסוקה הגובלים באזור מגורים:</u>

- סע' 11, בהוראות תכנית 1043א', מאפשר לועדה המקומית לא להתיר חלק מהשימושים המצוינים, במידה והם מהווים מטרד לאזורי מגורים הגובלים בו, לכן קיים סיכון שחלק מהשימושים המותרים בנכס לא יאושרו.

<u>זיהום קרקע:</u>

- סע' 10.3, בהוראות תכנית 1043א', מתנה הוצאת היתר בניה בבדיקת זיהום הקרקע ופתרון לסילוקה במידה והיא מזוהמת.

- ע"פ תסקיר קרקעות לבדיקת זיהום קרקעות במחוז תל אביב, בנובמבר 2008, נמצא כי חלקה 123 שוכנת באזור החשוד כקרקע מזוהמת, כ"כ בדו"ח סקר קרקע מפברואר 2014, אשר נערך לחלקות 23, ו-123 (בה מצוי הנכס), נמצא כי חלקה 123 מזוהמת בשלמותה.

<u>פיצול מרכיבי הדחייה:</u>

- שמאי הוועדה הכליל במקדם הדחייה עד להבשלת האזור גם את גורם המושע לעומת ההכרעות באזור בהן נקבע אותו מקדם דחייה אך רק בגין כדאיות מימוש עד להבשלת האזור, לכן ניתן לראות בכך את הסכמת שמאי הוועדה, שגורם ריבוי הבעלים גורם לעיכוב בניצול הזכויות בנכס, ויש לפצל את מרכיבי הדחייה ולא לאגדם.

שמאי הוועדה השיב כי ההפחתה משקפת הן מושע והן כדאיות מימוש, טיעון הפחתה זה הינו ריאלי למועד הקובע ותואם הכרעות בסביבה. 15 שנים הינו פרק זמן מספק לפתירת כל הבעיות המשפטיות הנטענות, באופן שרישום הבעלות יבוצע במקביל לבשלות הסביבה.

נוכח האמור לעיל ובהתאם להכרעות שנעשו בסביבת הנכס, ניתן ללמוד כי יש לתת מקדם דחייה עד הבשלת האזור של 0.362, המשקף דחייה של 15 שנה בשיעור היוון של 7%, אך בנכס קיים מצב משפטי מסובך אשר לא מאפשר את ניצול הזכויות ולכן יש לבצע דחייה למשך 40 שנה בשיעור היוון של 7%.

<u>השבחה בגין תוספת שטחי שרות</u>

- בהכרעות מר פרימו באזור נקבע כי גם במידה וייבנו כל שטחי השרות הנוספים, לא ניתן יהיה לשווקם ולקבל בגינם תמורה. יחסי הברוטו/נטו הסבירים, במיקום הנכס עומדים על 15% מעבר לשטח העיקרי, ומשכך השטחים להערכת השווי במצב החדש הם כמפורט להלן:

תיאור	שטח המגרש	אחוזי בניה	שטחי שרות לשיווק	סך שטח להערכה
מסחר בקומת הקרקע	745	40%	1.15	342.7
משרדים בקומות	745	80%	1.15	685.4

שמאי הוועדה השיב שיחס ברוטו/נטו זה איננו נכון, ולראיה הציג תכנית בקשה להיתר למבנה משרדים, בגו"ח 6638/351, בו מתקבלת העמסה של 37% שטחי שירות ביחס לעיקרי.

<u>תרומה לשווי</u>

- התרומה לשווי בגין הרחבת השימושים, הינה 190 ₪ למ״ר מבונה לשיווק, בהתאם להכרעות מר פרימו בסביבת הנכס.

<u>תחשיב השבחה</u>

- להלן תחשיב ההשבחה המתוקן של שמאי המבקש, נוכח טעויות בתחשיב המקורי, לפיו ההשבחה מסתכמת ב- 13,045 ₪:

שטח מגרש			
מסחר בקומת הקרקע	40%	1.15	342.7
משרדים בקומות	80%	1.15	685.4
			745

קומה	שטח לשיווק	מקדם	שטח אקו' לשיווק
קרקע	342.7	1	₪ 343
קומות א-ב	685.4	1	₪ 685
סך שטח אקו' לשיווק			₪ 1,028

תרומה למ״ר אקו' לשיווק בגין הרחבת השימושים	190

השבחה	₪ 195,339
מקדם דחייה (N=40, I=7%) אי ודאות למימוש זכויות	0.07
השבחה לאחר הפחתות	₪ 13,045

ריבית והצמדה

7.8 שמאי המבקש מבקשים שלא להטיל ריבית והצמדה על החוב נשוא ההכרעה ו/או לחילופין להקטינה באופן מרבי, נוכח הנימוקים אלו:

- עפ״י המלצת בית המשפט, הוועדה המקומית מצאה לנכון להפחית ב- 2% את גובה הריבית בנסיבות דומות למקרה שלפנינו.

- היה חוסר סדר ואי בהירות בקשר לזכויות בנכס.

- המבקש שילם לוועדה המקומית סכום של 130,000 ₪, כתשלום על החשבון, זאת לשם הזהירות ותחת מחאה, מבלי להודות בחבות כלשהי, לכן יש לפתור לפחות סכום זה בריבית.

7.9 שמאי הועדה השיבו כי מדובר בחברה בע"מ אשר התרשלה בדיווח על עסקה, ולא מדובר בנימוק מיוחד, לכן יש לקבוע ריבית והצמדה כחוק.

8. גורמים, שיקולים, דיון והכרעה

8.1 ההשבחה נבחנה בגין מימוש מלא בנכס.

8.2 ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), לכ"א מהתכניות הרלוונטיות, למועד תחילתה (ראו פרק 9).

8.3 מר פרימו ערך מספר הכרעות באזור, בחלקן המבקש ושמאי המבקש כאן היו צד להן, בהן הוכרעו מרבית הטיעונים הנטענים כאן, לכן, ככל שאין שוני מהותי בין הטיעונים כאן להכרעות מר פרימו, באותן סוגיות, אפנה אליהן.

הגדרת הנכס נשוא ההכרעה

8.4 שמאי הצדדים חלוקים בדבר מיקומו ומהותו של הנכס. מחד, שמאי הוועדה בחנו את ההשבחה ליחידת קרקע ריקה בשטח של 745 מ"ר, ומאידך, שמאי המבקש בחנו את ההשבחה ליחידת קרקע, בשטח של 745 מ"ר או 750 מ"ר, עליה ניצב בניין מלאכה חד קומתי.

8.5 הן מהמסמכים שהוצגו בפני ע"י הצדדים והן מתצלום האויר של הנכס, מאתר הועדה, עולה כי קיימת חלוקה בעין, לפיה למבקש זכויות ביחידת קרקע בשטח של 790 מ"ר, בהתאם למפת מדידה שצורפה להסכם המכר (ראו סע' 3.3 ונספח 2).

8.6 משכך, הכרעתי זו נערכה ביחס ליחידת קרקע זו, בשטח של 790 מ"ר.

8.7 יתר על כן, אין בהכרעתי זו כדי להביע דעה בדבר ההשבחה מכוח מימושים קודמים ו/או חלקים אחרים בחלקה 123 שהיו או עדיין בבעלות המבקש.

<u>המצב המשפטי</u>

8.8 איני מקבל את טיעון שמאי המבקש כי הנכס לא הושבח כלל נוכח המצב המשפטי הסבוך הקיים בו, שכן מצב משפטי סבוך, ככל שהיה, אינו מונע את ההשבחה על הסף, אלא יכול להשפיע על גובהה.

8.9 אוסיף ואציין כי למרות הטיעון למצב משפטי "סבוך" של המבקש וזכויותיו בנכס, ניתן לראות כי הדבר לא עיכב או מנע ממנו לבצע מימושים במשך השנים, להחזיק בו בפועל ולהשתמש בו לצרכיו.

8.10 לעניין השפעת המצב המשפטי במקרה הנדון, ראו הכרעתי בהמשך.

<u>המצב התכנוני</u>

8.11 איני מקבל את הסכמת הצדדים לבחינת ההשבחה בנכס כיחידה תכנונית אחת, כיוון שאין הדבר תואם את הוראות התכנון, כמפורט בפרק המצב התכנוני דלעיל.

8.12 בהתאם להוראות תכנית 590, הנכס, שהינו יחידת קרקע בשטח של 790 מ"ר, מצוי בשלושה מגרשי תכנון שונים, כמפורט:

מגרש	ייעוד	שטח מגרש[7]	חלק הנכס[8]	חלק יחסי
2199	דרך	153 מ"ר	82 מ"ר	53.62%
2012	שטח שיבנה לפי תכנית בינוי	5,307 מ"ר	338 מ"ר	6.37%
2169	אזור מלאכה	668 מ"ר	370 מ"ר	55.42%

8.13 משום כך בחנתי את ההשבחה בהתאם לייעודים אלו, כמפורט:

<u>מגרש 2199</u>

- כיוון שחלק זה מסווג כדרך הרי שאין באישור התכניות בכדי להשביח אותו.

<u>מגרש 2012</u>

- תכנית 590 מסווגת את מגרש 2012 כ"שטח שיבנה לפי תכנית בינוי".

[7] בהתאם לדף מידע תכנוני.
[8] בהתאם למדידה גרפית.

- מגרש זה אינו זמין לבניה נוכח הוראות התב"ע ולכן יש לראות את תכניות ע' ו-1043א' כתכניות "מרחפות" אשר עדיין לא מקנות לו זכויות בנייה. את ההשבחה בגין תכניות אלו יש לבחון בעתיד, רק כאשר תאושר תכנית שתאפשר את מימושן.

<u>מגרש 2169</u>

- תכנית 590 מסווגת את מגרש 2169 בשלמות כאזור מלאכה, עם זכויות בניה מוגדרות, כך שניתן לממש בו את הזכויות המוקנות בתכניות ע' ו- 1043א', ולכן יש לבחון את ההשבחה בגינן במגרש זה.

<u>סיכום מצב תכנוני</u>

- נוכח האמור לעיל, בחנתי את ההשבחה רק למגרש 2169, בשלמות, עקב השינויים התכנוניים שחלו בו נוכח אישור תכניות ע' ו- 1043א', כאשר המבקש מחויב רק בגין חלק המגרש המהווה חלק מהנכס, בהתאם לזכויותיו בכל אחד מהמועדים הרלוונטיים.

- הערה: זכויות המבקש, בכ"א מהמועדים הקובעים, שונות נוכח העסקאות שהוא ביצע, כמפורט בפרק הזכויות.

<u>תכנית ע' (13/12/1985)</u>

8.14 איני מקבל את טיעונם הראשי של שמאי המבקש לכך שניתן היה להקים מרתף במצב התכנוני הקודם, כיוון שאין בתכנית 590 הוראות המאפשרות בניית מרתף בנכס, והקמת המרתף בנכס בלבנדה 2 לא מצביע על נוהג לאישור הקמת מרתפים מטעם הוועדה.

8.15 אוסיף ואציין כי טיעונים אלו הועלו גם בפני מר פרימו בהכרעותיו באזור ונדחו.

<u>דחייה</u>

8.16 הצדדים מסכימים כי יש לדחות את ההשבחה, לפי שיעור היוון של 6%, נוכח חוסר כדאיות כלכלית למימוש הזכויות במועד הקובע וריבוי הבעלים בו, אך הם חלוקים בדבר משך זמן הדחייה הנדרשת, האם 15 שנים, האם 50 שנים.

8.17 אני מקבל את משך הדחייה לו טוען שמאי הוועדה, של 15 שנים, התואם את הכרעות מר פרימו. תקופה זו מספיקה על מנת לפתור את הסוגיות המשפטיות הקיימות בנכס

ואת שאר הבעיות הקיימות.

<u>ערכי שווי</u>

8.18 אני מקבל את השווי לו טוענים שמאי המבקש, של 15 ₪ למ״ר מבונה מרתף עליון, התואם את הכרעות מר פרימו.

8.19 זכויות המבקש בנכס משקפות רק חלק ממגרש 2169, בשיעור של 55.42%, בהתאם למפורט בסע׳ 8.12, לכן יש לחייבו רק בגין חלק זה מההשבחה, כמפורט.

8.20 **להלן תחשיב ההשבחה המלאה למגרש 2169, לתכנית ע׳:**

שטח מגרש 2169	668 מ״ר
אחוזי בניה	100%
שווי מ״ר מבונה מרתף	15 ₪
השבחה גולמית	10,020 ₪
מקדם דחייה (N=15,I=6%)	0.4173
השבחה למגרש	**4,178** ₪
חלק יחסי של הנכס	55.42%
השבחה לנכס – חלק המבקש	**2,317** ₪

<u>תכנית 1043א׳ (04/01/2002)</u>

8.21 איני מקבל את טיעונם של שמאי המבקש לפיו אין כדאיות מימוש הזכויות בנכס.

8.22 לאופי סביבת הנכס וריבוי הבעלים בו יש השפעה על שווי הנכס וההשבחה, הבאה לידי ביטוי באמצעות מקדמי התאמה שונים, כמפורט בהמשך, כגון דחייה עד להבשלת האזור להקמת מבני משרדים ועד לפתרון הסיבוך בריבוי בעלים, אך אין בהם בכדי לאיין לגמרי את ההשבחה כיוון שאינם מונעים לגמרי את אפשרויות המימוש של זכויות הבניה.

8.23 איני מקבל את הפניית שמאי המבקש לתכנית האב לשכונת שפירא, משנת 2006. לסקירה זו אין כלל השפעה על ההשבחה בנכס במועד הקובע, שכן היא בוצעה בשנת 2006, לאחר מועד אישורה של התכנית 1043א׳ ובכך איננה רלוונטית למועד תחילתה, ויתרה מכך, אין בה בכדי להגביל או למנוע את אפשרויות המימוש בתכנית 1043א׳.

דחייה

8.24 הצדדים מסכימים כי ההשבחה דחויה, נוכח חוסר כדאיות כלכלית למימוש הזכויות במועד הקובע וריבוי הבעלים בו, אך הם חלוקים הן בדבר משך זמן הדחייה הנדרשת, האם 15 שנים, האם 40 שנים, ובדבר שיעור ההיוון הראוי, האם 6%, האם 7%.

8.25 אני מקבל את משך הדחייה לו טוען שמאי הוועדה, של 15 שנים בשיעור היוון של 6%, התואם את הכרעות מר פרימו. תקופה זו מספיקה על מנת לפתור את הסוגיות המשפטיות הקיימות בנכס ואת שאר הבעיות הקיימות.

השבחה בגין תוספת שטחי שירות

8.26 הצדדים חלוקים בדבר שיעור שטחי השירות המשביחים את הנכס, האם כלל זכויות הבניה לשטחי שירות המוקנות מתכנית 1043א', או האם רק שטחי השירות אותם ניתן לשווק, בהתאם ליחס ברוטו/נטו של 15% מעבר לשטח העיקרי.

8.27 אני מקבל את שטחי השירות המשביחים להם טוענים שמאי המבקש, המהווים שטחי שירות הניתנים לשיווק, בהתאם ליחס ברוטו/נטו של 15% מעבר לשטח העיקרי, התואם את הכרעות מר פרימו. גם אם נבנים שטחים מעבר לכך, הרי שאין להם תרומה חיובית לנכס.

8.28 לכן במצב החדש הגדלתי את זכויות הבניה העיקרים לקומה, של 40%, בשיעור של 15%, כך שמתקבל זכויות בניה לשטחים לשיווק לקומה של 46%[9].

תרומה לשווי

8.29 הצדדים חלוקים בדבר התרומה לשווי של מ"ר מבונה, בגין תוספת השימושים מתכנית 1043א', האם תוספת של 15% לשווי, המסתכמת בתוספת של 488[10] ₪ למ"ר מבונה, האם תוספת של 190 ₪ למ"ר מבונה.

8.30 אני מקבל את התרומה לשווי לה טוענים שמאי המבקש, של 190 ₪ למ"ר מבונה, התואם את הכרעות מר פרימו, בהן הוא קבע שתרומה זו לשווי באה לידי ביטוי רק בקומות א' ו-ב'. מר פרימו קבע כי במיקום זה אין הבדל בשווי של מ"ר מבונה למסחר

[9] 46% (זכויות בנייה לשטחים לשיווק לקומה) = 1.15 (תוספת שטחים לשיווק) X 40% (זכויות בנייה לשטחים עיקרים לקומה).
[10] 488 ₪ = 15% (תוספת לשווי) X 3,250 ₪ למ"ר מבונה (שווי הנטען ע"י שמאי הוועדה).

בהשוואה למ״ר מבונה למוסך או למלאכה וכן גם בשווי של מ״ר מבונה במרתף.

ערכי שווי

8.31 מצאתי לנכון לאמץ את ערכי השווי ומקדמי השווי, כפי שנקבעו בהכרעות מר פרימו, כפורט להלן:

- השווי לקומת הקרקע הינו 3,390 ₪ למ״ר מבונה.
- מקדם השווי הראוי לשטחי המרתף הינו 0.40, ובכך מתקבל שווי של 1,356[11] ₪ למ״ר מבונה.
- מקדם השווי הראוי לשטחי הקומות העליונות הינו 0.50 ובכך מתקבל שווי של 1,695[12] ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

8.32 **להלן תחשיב ההשבחה למגרש 2169 בשלמות, בגין תכנית 1043א׳:**

קומה	סה״כ זכויות	שטח	שווי	סה״כ
מצב קודם:				
מרתף	100%	668 מ״ר	1,356 ₪	905,279 ₪
קרקע	40%	267 מ״ר	3,390 ₪	905,279 ₪
קומה א׳	40%	267 מ״ר	1,695 ₪	452,640 ₪
קומה ב׳	40%	267 מ״ר	1,695 ₪	452,640 ₪
שווי מצב קודם				2,715,837 ₪
מצב חדש:				
מרתף	100%	668 מ״ר	1,356 ₪	905,279 ₪
קרקע	46%	307 מ״ר	3,390 ₪	1,041,071 ₪
קומה א׳	46%	307 מ״ר	1,885[13] ₪	578,885 ₪
קומה ב׳	46%	307 מ״ר	1,885[13] ₪	578,885 ₪
שווי מצב חדש				3,104,119 ₪
השבחה גולמית				388,282

[11] 1,356 ₪ למ"ר מבונה (שווי זכויות מרתף) = 0.40 (מקדם שווי מרתף) X 3,390 ₪ למ"ר מבונה (שווי זכויות בקומת קרקע).
[12] 1,695 ₪ למ"ר מבונה (שווי זכויות בקומות עליונות) = 0.50 (מקדם שווי קומות עליונות) X 3,390 ₪ למ"ר מבונה (שווי זכויות בקומת קרקע).
[13] 1,885 ₪ למ"ר מבונה (שווי שטחים לשיווק בקומות העליונות) = 190 ₪ (תרומה לשווי לשטחי שיווק) + 1,695 ₪ למ"ר מבונה (שווי זכויות בקומות עליונות).

קומה	סה"כ זכויות	שטח	שווי	סה"כ
דחייה (N=15,I=6%)				0.4173
השבחה מלאה למגרש 2169				**162,017** ₪

<u>חלוקת הזכויות במגרש במועד אישור תכנית 1043א'</u>

8.33 כאמור, יש לחייב את המבקש רק בגין ההשבחה הנובעת מזכויותיו בנכס, הבאות לידי ביטוי בחלק ממגרש 2169.

8.34 מהסכם המכר, מיום 29/01/1995 (ראו סע' 3.2), עולה כי למבקש יש זכויות רק בחלק ממגרש 2169, אך לא ברור לי מה היקף הזכויות שנמכרו ומה טיבן וכן אופן חלוקת הזכויות בין הצדדים, נכון למועד תחילת תכנית 1043א'.

8.35 משום כך ולנוכח אי בהירות זו, יש לחייב את המבקש בהיטל השבחה בגין תכנית 1043א', רק בהתאם לחלקו בזכויות.

<u>ריבית והצמדה</u>

8.36 המבקש לא הציג בפני כל טיעון או הסבר מדוע לא פעל להסדרת נושא ההשבחה, ממועד פירוק החברה ועד לאחרונה. כ"כ בגין אותו הליך של פירוק החברה נערכו הכרעות נוספות, לחלקות אחרות, ע"י מר פרימו, כך שלא ברור מדוע לא פעל המבקש להסדיר זאת, לפחות, יחד עם שאר נכסי החברה.

8.37 לא מצאתי בטיעוני המבקש כל סיבה שיש בה לשכנעה אותי לקבל את בקשתו. משום כך, לטעמי, יש לבחון את תשלומי הפיגורים, בגין מימוש זה, בהתאם לארבע תקופות שונות, כמפורט:

- התקופה ראשונה, שבין מועד תחילתה של כל אחת מהתכניות ועד למועד המימוש, בה יש להצמיד את ההשבחה למדד המחירים לצרכן או מדד תשואות הבנייה, הנמוך ביניהם.

- התקופה השנייה, החל מסיום התקופה הראשונה ועד המועד בו דיווח המבקש על המימוש לוועדה, תקופה זו חייבת בריבית פיגורים כחוק.

- התקופה השלישית, שבה התנהל דיון בדבר גובה ההשבחה. תקופה זו תחל עם סיום התקופה השנייה ותסתיים 30 יום לאחר המצאת דרישת הועדה המבוססת על הכרעתי זו. בתקופה זו ההצמדה הינה בהתאם לתקופה הראשונה.

- התקופה הרביעית, החל מסיום התקופה השלישית ועד למועד התשלום בפועל, בה החיוב יישא ריבית פיגורים.

הערה: החוב הנצבר כפוף לקיזוז תשלומי המקדמות, ככל ששולמו.

9. <u>הכרעה</u>

הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש, הינה:

תכנית	מועד קובע	השבחה
ע'	13/12/1985	2,317 ₪
1043א'	04/01/2002	162,017[14] ₪

היטל ההשבחה הינו בשיעור של 50% מההשבחה דלעיל.

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[14] ההשבחה הינה לכלל מגרש 2169 ולא רק לחלקו של המבקש במגרש.

נספח 1 – מסמכים שנתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	15/12/16	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 30/10/16, שהוצאה לנדה בנימין, ע"ס 30/10/16.
1.1	15/12/16	מבקש	נסח רישום גו"ח 7066/123.
1.2	15/12/16	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י יורם ברק. (נתקבלה גם משמאי הועדה).
1.3	15/12/16	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י אריה קמיל.
1.4	15/12/16	מבקש	דו"ח סקר קרקעות, מפברואר 14, לגו"ח 7066/123,23.
1.5	27/02/17	מבקש	הכרעת פרימו מיום 27/11/11, לגו"ח 7066/8.
1.6	27/02/17	מבקש	תיקון לתחשיב לתכנית 1043 א'.
1.7	13/03/17	מבקש	הסכם מכר מיום 29/01/13
1.8	13/03/17	מבקש	ציוני עמודים מסקר קרקע
1.9	13/03/17	מבקש	שומה מכרעת גולומב 46
1.10	13/03/17	מבקש	שומה מכרעת ניקי פרימו ישראל מסלנט 56
1.11	13/03/17	מבקש	גולומב 44 שומה מכרעת
1.12	13/03/17	מבקש	שומה מכרעת ניקי פרימו לבנדה 2
1.13	13/03/17	מבקש	מסמך המצביע על זיהום קרקע
1.14	13/03/17	מבקש	ניסיון להעברת בעלות בחלקה
1.15	13/03/17	מבקש	מייל משנת 2008 ניסיון להעברת הזכויות
1.16	13/03/17	מבקש	תכנית אב לשכונת שפירא
1.17	14/03/17	מבקש	מכתב תגובה מעו"ד בנימין לנדה מתאריך 14/03/17.
1.18	14/03/17	מבקש	הסכם מכר מיום 09/01/95 בין משפחת א.ח.י.ד ליעקב קסטרו
1.19	14/03/17	מבקש	הסכם מכר מיום 30/05/66
1.20	14/03/17	מבקש	הסכם מכר בין משפחת אחיד למש' אולשנסקי
1.21	21/03/17	מבקש	מייל תגובה עו"ד לנדה + תגובת העוררים בערר 122/2014
2	12/01/17	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 11/01/17 שהוכן ע"י יורם ברק.
2.1	12/01/17	ועדה	היתר בניה למשרדים.
2.2	12/01/17	ועדה	היתר למרתף מתיק בנין יפו/140, מיום 17/05/56.
2.3	12/01/17	ועדה	כתבה מ ynet, מיום 28/12/01, כלכה בחזרה למציאות.
2.4	07/03/17	ועדה	השלמות לדיון.
2.5	23/04/17	ועדה	מכתב בקשה להכנת שומת השבחה מעו"ד בנימין לנדה.

נספח 2 - מפת מדידה שצורפה להסכם מיום 29/01/2013 (ראו סע' 3.2)

