תאריך : 05/12/2013
מינוי : 16764
תיק : שמ 348

לכבוד
חב' חלקה 107 **בגוש** 6043 **בע"מ ואח'**
ע"י ה"ה א.כהן וצ.טנא, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתכנון ובניה חולון
ע"י ה"ה א.דנוס וד.נדב, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

1. פרטי הנכס, רקע ומטרת הכרעה

פרטי רישום	-	חלקה 21 בגוש 6867
הנכס	-	מגרש בניה ריק (מס' 138.03)
שטח רשום	-	3,644 מ"ר
מיקום	-	מתחם ח/501, חולון
מימוש	-	מלא, בדרך של מכר

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "חולון" (להלן: "הועדה"), הוציאה לחלק מבעלי הזכויות בנכס (כמפורט בסע' 3.1 בהמשך) (להלן: "המבקש"), הודעות חיוב בהיטל השבחה הנסמכות על 3 שומות שנערכו ע"י ה"ה אוהד דנוס ודורון נדב (מס' ש/135/8136, ש/136/8136 ו- ש/137/8136 מיום 27/01/2013).

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף 3 "שומות אחרות" שנערכו ע"י ה"ה ארז כהן וצחי טנא (מס' 21557.1, 21557.1-1 ו- 21557.1-2 מיום 10/05/2013).

להלן ריכוז התכניות, המועדים הקובעים, וההשבחות הנטענות, בהתאם למימושים החלקיים ולשומות הצדדים, בש"ח:

שומת הועדה (ש/135/8136) ושומת המבקש (21557.1-2) שנערכו לבעלים שונים המחזיקים ב- 16.47% מהזכויות בנכס (להלן: "קבוצה A"):

תכנית	מועד קובע	עיקרי התכנית	הועדה	המבקש
תכנית ח/501	27/12/07	שיפור תכנוני ותוספת שטח עיקרי	696,220	אין
תיקון 23	11/07/08	גגות + פרגולות	1,268	אין

שומת הועדה (ש/136/8136) ושומת המבקש (21557.1-1) שנערכו לבעלים שונים המחזיקים ב- 60.88% מהזכויות בנכס (להלן: "קבוצה B"):

תכנית	מועד קובע	עיקרי התכנית	הועדה	המבקש
תכנית ח/501	27/12/07	שיפור תכנוני ותוספת שטח עיקרי	2,573,526	אין
תיקון 23	11/07/08	גגות + פרגולות	4,688	אין

שומת הועדה (ש/137/8136) ושומת המבקש (21557.1) שנערכו לחב' "חלקה 107 בגוש 6043 בע"מ" המחזיקה ב- 6.79% מהזכויות בנכס (להלן: "קבוצה C"):

תכנית	מועד קובע	עיקרי התכנית	הועדה	המבקש
תכנית ח/1/300/א'	26/06/92	איחוד וחלוקה	356,084	296,329[1]
תיקון 10א'	28/10/94	פרגולות	280	280
תיקון 15	01/06/98	מרתפים	9,830	9,830
תכנית ח/501	27/12/07	שיפור תכנוני ותוספת שטח עיקרי	287,028	אין
תיקון 23	11/07/08	גגות + פרגולות	524	אין

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

[1] כך עולה מתחשיב ההשבחה בשומת המבקש, אולם בשומה צוין סכום היטל השבחה המשקף השבחה בסך של 282,330 ₪.

בתאריך 22/07/2013 ערכתי ישיבה, בנוכחות: מר צחי טנא – שמאי המבקש, מר דורון נדב – שמאי הועדה, מר מרדכי בטשוילי – שמאי מקרקעין ממשרדי, ורושמת הפרוטוקול – גב' ליאור פונטה.

פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 26/11/2013 ביקרתי בנכס.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא הדיון הינו מגרש בניה, הידוע כחלקה 21 בגוש 6867, בשטח רשום של 3,644 מ"ר, הפונה בחזית דרומית כלפי רחוב המחבר בין הרחובות דגניה, ממזרח, ויעקב פיכמן, ממערב[2], במתחם ח/501 בחולון (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס הינה אזור מגורים מתפתח המאופיין בבניה רוויה לצד מגרשים ריקים. הפיתוח הסביבתי חלקי. מעברו המערבי של רחוב יעקב פיכמן נמצאת תחנת משטרה "מרחב איילון".

לנכס מבנה הנדסי רגולרי.

הנכס נוצר בתכניות ח/300 ו- ח/1/300/א', אשר הקצו לבעלי הזכויות בחלקות מקור שונות את הזכויות במגרש 138.03, אשר נרשם כחלקת הרישום הנ"ל.

הנכס נמצא בשלבי בניה ראשוניים של חפירה, דיפון ויסודות.

3. <u>זכויות</u>

3.1 הבעלות בחלקה 21 בגוש 6867, בשטח רשום של 3,644 מ"ר, רשומות (בין היתר) על שמם של יחידי המבקש, כדלקמן[3]:

[2] גובל ממזרח במגרש הפונה כלפי רח' יעקב פיכמן 25.
[3] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהונפק באמצעות האינטרנט, ביום 19/05/2013.

בעלים	החלק בזכויות	ב- %
רוזנבוים אורית	1132096 / 21736	1.920%
רוזנבוים שמשון	1132096 / 21736	1.920%
עמבר מאיר	1132096 / 21937	1.938%
יונתן פרי	1132096 / 77424	6.839%
אברהם שאער	1132096 / 77539	6.849%
לאה גזית (ידובניק)	1132096 / 37737	3.333%
אהרוני אילן	3396288 / 143274	4.219%
אהרוני אפרים	3396288 / 71637	2.109%
צ'רקובסקי לאה	1132096 / 63190	5.582%
רוטשילד ברכה	2264192 / 34776	1.536%
מור מרדכי	2264192 / 34776	1.536%
ברנט אברהם	1132096 / 66685	5.890%
אהרוני מזל	1132096 / 18431	1.628%
אהרוני אפרים	1132096 / 19617	1.733%
אהרוני אליהו	1132096 / 30565	2.700%
סעיד ניקאיין	1132096 / 21000	1.855%
רמי סלנט	1132096 / 13724	1.212%
צדוק אריה	1132096 / 34880	3.081%
ורטמן יעקב	1132096 / 12650	1.117%
ורטמן צפורה	1132096 / 12650	1.117%
שהרבני מאיר	323456 / 5261	1.626%
שהרבני ריטה	323456 / 5261	1.626%
אהרוני אליהו	2264192 / 46299	2.045%
אהרוני אריה	2264192 / 46299	2.045%
בניין בחלקה 191 בגוש 6043 בע"מ	1132096 / 71533	6.319%
חברת חלקה 107 בגוש 6043 בע"מ	1132096 / 76851	6.788%
אריה רנד	2264192 / 94785	4.186%
מלה ויט	2264192 / 31595	1.395%

הערה: הזכויות של כל יחידי המבקש מסתכמות ב- 84.145% מהזכויות בנכס.

3.2 הוצגו בפניי הסכמי[4] קומבינציה ו/או שירותי בניה, שנחתמו בין המבקש לבין חב' משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ וחב' אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ, האמורים לשקף את חלקיות המימוש.

[4] מתאריכים: 12/01/10, 08/07/10, 17/11/10, ו- 21/02/11.

4. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט המצב התכנוני הרלוונטי לדיון:

4.1 <u>תכנית המתאר לחולון ח/1</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 596 מיום 23/4/1958)

חלקות המקור של הנכס[5] נכללות במתחם המסווג **כאזור מגורים ב**'1, **המיועד לרפרצליה**. זכויות הבניה הינן כדלקמן:

- שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
- זכויות בניה: 25% לקומה, סה"כ 50% בניה ב- 2 קומות, עד גובה של 8.5 מ'.
- צפיפות: 4 יח"ד לחלקה.
- מס' בניינים למגרש: בניין אחד.
- רוחב מינימאלי של חזית הבניין: לא פחות מ- 17 מטר.
- קווי בניין: חזית - 5 מטר, צידי - 3 מטר, אחורי - 4 מטר.
- נספחים: נספח בנפרד יבנה במגרש שנבנה עליו בית בן קומה אחת בלבד. שטחו של נספח כזה לא יעלה על 9 מ"ר לכל יח"ד ובשום מקרה לא יורשו יותר משני נספחים על מגרש אחד ושטחם הכולל לא יעלה על 18 מ"ר.
- מוסך: באזור מגורים יורשה מוסך לאכסון לא יותר ממכונית לא מסחרית אחת על מגרש שגודלו אינו קטן מ- 450 מ"ר. שטח המוסך לא יעלה על 17 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר על המגרש.
- מרתפים: שטח המרתף לא יעלה על 25% משטח הבניין ולא יותר מ- 100 מ"ר. המרתף ישמש אך ורק לצרכים דלהלן: מחסן, מכבסה, מקלט, חדר הסקה ומוסך, אשר ישמשו אך ורק לצורכי הבית. על מגרש שיבנה עליו מרתף מתחת לקומה ראשונה לא יורשה כל מבנה נספח שהוא.

[5] חלקות שונות, כאשר הרלוונטית מביניהן הינה חלקה 107 בגוש 6043 בשטח של 670 מ"ר (להלן: "חלקת המקור"), הרשומה בבעלותה המלאה של חברת חלקה 107 בגוש 6043 בע"מ. תכנית זו אינה רלוונטית לגבי יתר החלקות המקור, מאחר והמצב התכנוני הקודם לגביהן הינו תכנית ח/300 (עפ"י שומות הצדדים), אשר ביצעה בהן איחוד וחלוקה.

- באזור לרפרצליה הועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או בניה, אלא אם כן אושרה תחילה תכנית מפורטת או תכנית פרצליה אשר תחומיה יקבעו ע"י הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית.

4.2 <u>תיקון 3 לתכנית ח/1 (להלן: "תיקון 3")</u>
(פורסם למתן תוקף בי"פ 2434 מיום 07/05/1978)

בהתאם להוראות התכנית, חלקת המקור נכללת במתחם המסווג כ"**מרכז עסקים ראשי**", המיועד לאיחוד וחלוקה. להלן עיקרי התכנית:

- השימושים המותרים: כמו באזור מגורים; דירות מקומה שנייה ומעלה של הבניינים; כמו בחזית חנויות וביחידה מסחרית.

- צפיפות: בתחום המע"ר תותר בניית 740 יח"ד.

- זכויות בניה: 300% מהשטח נטו בכל אזור המע"ר, מתוכם: 100,000 מ"ר למסחר, משרדים ושירותים.

- הדירות ייבנו לפי בינוי כדלקמן – 35% מהדירות לפי 72 מ"ר, 50% מהדירות לפי 100 מ"ר, 15% מהדירות לפי 130 מ"ר (השטחים לא כוללים מרפסות).

- העסקים המסחריים יוגבלו בשטחם כדלקמן: 10% ממספר העסקים – בשטח של 25 מ"ר לפחות, 20% ממספר העסקים – בשטח של 45 מ"ר לפחות, 70% ממספר העסקים – בשטח של 135 מ"ר לפחות (כל השטחים כוללים מחסנים).

- לא תורשה חניה פרטית וציבורית מעל פני הקרקע.

- הקמת מרכז תחבורה, תחנות הסעה לרכב ציבורי ו/או פריקה וטעינה יורשו רק מתחת לפני הקרקע.

- מותרת הקמת תכליות מסחריות לצרכי אחסנה מתחת לפני הקרקע, שתהיינה צמודות למסחר העילי או לפי תכנית מפורטת. שטח המרתף לא יעלה על שטח קומה טיפוסית.

- לא יינתן היתר בניה בתחום כל אחד ממתחמי התכנון אלא בתנאים הבאים:

  - הוכנה ואושרה ע"י הועדה המחוזית בגין אותו מתחם תכנית מפורטת לאיחוד

וחלוקה חדשה ללא הסכמה, וכן הוכנה בגין אותו מתחם תכנית בינוי הקובעת את מיקומם ואיתורם של השטחים למטרות הציבור.

- בוצעה עבודת התשתית ההנדסית של המתחם.
- בוצעה בשטח המיועד לאכלוס של 175 יח"ד לפחות עבודת התשתית הדרושה לשם הכנת השטח לאכלוס כולל הכנת תכנית פיתוח.

4.3 תיקון 8 לתכנית ח/1 (להלן: "תיקון 8")
(פורסם למתן תוקף בי"פ 3683 מיום 30/07/1989)

התכנית מאפשרת, באזורי מגורים ב', ב'/1, ג', ג'/1, ג'/2, ד' ומיוחד, בקומת ה**מרתף**, בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית, בניית מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר ליח"ד. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מרצפתו עד תקרתו.

כ"כ, התכנית מאפשרת הקמת **פרגולת** עץ לא מכוסה בשטח של עד 10 מ"ר.

4.4 תכנית ח/300/1/א' (פורסמה למתן תוקף בי"פ 4000 מיום 07/05/1992) ותכנית ח/300 (פורסמה למתן תוקף בי"פ 4015 מיום 11/06/1992)

תשריטי התכניות מסווגים את חלקת המקור כחלק ממגרש 138, בייעוד "**אזור מגורים בתחום המע"ר**" ואילו טבלת ההקצאות יוצרת את **מגרש** 138.03, שנרשם **כחלקה** 21 **בגוש** 6867, בשטח 3,644 מ"ר. להלן עיקרי התכנית:

- הנכס גובל בחזיתו המזרחית כלפי דרך ומעברה מרכז עסקים, ובחזיתו המערבית כלפי מגרש 138.02 המתוכנן לבניית בנייני מגורים בקיר משותף בגובה 7-9 קומות.
- בהתאם לתכנית הבינוי, על המגרש מתוכנן בניין טורי המכיל שני אגפים.
- צפיפות: 62 יח"ד באגף, סה"כ 124 יח"ד במגרש.
- קומות: 15 + גג.
- שטח יח"ד: 100 מ"ר.

הערה: עפ"י טבלת ההקצאות המצורפת לתכנית, הוקצו לחברת חלקה 107 בגוש 3043

בע"מ 76851/1132096 חלקים מהמגרש, המקנים זכויות ל- 8.42 יח"ד.

4.5 <u>תיקון 10 א' לתכנית ח/1 (להלן: "תיקון 10 א'")</u>
(פורסם למתן תוקף בי"פ 4252 מיום 13/10/1994)

התכנית מאפשרת הקמת **פרגולה** במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור א', ובצמוד לחדרי יציאה לגג, בבנייני קומות.

שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר. גובה מקסימלי לפרגולה 2.30 מ'.

בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה קיצונית של הפרגולה מ- 1.20 מ'.

4.6 <u>תיקון 15 לתכנית ח/1 (להלן: "תיקון 15")</u>
(פורסם למתן תוקף בי"פ 4644 מיום 17/05/1998)

התכנית מאפשרת בניית **מרתפים**. להלן עיקרי התכנית בבניינים משותפים:

- סה"כ השטח המירבי המותר לא יעלה על 90% משטח המגרש. יתרת השטח תהיה לא מבונה ותאפשר נטיעות וחלחול מי תהום.

- שימושים מותרים במרתפים - שטחי שירות בלבד, **כולל שטח אחסנה**, עד 10 מ"ר ליח"ד.

- תותר הקמת 2 קומות מרתף. הועדה המקומית רשאית להתיר קומות מרתף נוספות, אם מצאה לנכון, לצרכי חניה בלבד.

- קווי בניין לקומות מרתף - תותר בנית קומות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בניין "0"), בתנאים.

4.7 <u>תכנית ח/501</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 5748 מיום 12/12/2007)

התכנית יוצרת רובע מגורים מודרני אשר במרכזו שדרה ירוקה. מסמכי התכנית כוללים, בין היתר, **נספח בינוי** מנחה (למעט קווי בניין וגובה הבניין שהם מחייבים), **ונספח תנועה** מנחה (למעט מיקום כניסות ויציאות לחניון). הנכס מסומן בייעוד **אזור מגורים בתחום המע"ר**. להלן עיקרי התכנית:

- מס' יח"ד: 124 יח"ד, הנחלקים: 54 יח"ד בבניין הדרומי (להלן: "הבניין הדרומי") ו- 70 יח"ד בבניין הצפוני[6] (להלן: "הבניין הצפוני").

- שטח בניה עילי עיקרי: 13,888 מ"ר.

- שטח בניה עילי שירות: 6,820 מ"ר, מחושב לפי 55 מ"ר ליח"ד.

- שטח שירות תת קרקעי: עד 400% ב- 4 קומות. ההוראות למרתפים יהיו עפ"י תכנית ח/1 תיקון 15 על שינוייה, למעט נושא התכסית, אשר תהיה 85%. במידה ושוכנעה הועדה כי לא ניתן לפתור את מרתפי החניה במסגרת תכסית זו, ניתן יהיה להגדיל את התכסית עד 100% באישור מהנדס העיר.

- מספר קומות: 14 קומות בבניין הדרומי ו- 18 קומות בבניין הצפוני[6].

- קווי בניין: חזית מזרחית לשדרה הירוקה – 0 מ', חזית דרומית לדרך פנימית מס' 4 – 3 מ', צידי לכוון מערב – 5 מ', אחורי לכוון צפון – 6 מ'.

- תקן חניה: 1.5 מקומות חניה ליח"ד. החניה למגורים תהיה בתחום המגרש ותת קרקעית במלואה.

- תנאי להוצאת היתר בניה הינו הכנת תכנית פיתוח, בינוי ועיצוב ארכיטקטוני שתאושר ע"י הועדה המקומית.

- שלביות פיתוח - תנאי להוצאת היתרי בניה ל- 160 יח"ד האחרונות במתחם הצפוני של התכנית (מצפון לרח' גולדה מאיר) תהיה הרחבה של רחוב פיכמן לארבע נתיבים לכל אורכו.

- התכנית מפנה לעניין הוראות עיצוב ופרגולות להוראות לגבי ייעוד אזור מגורים מיוחד, כדלקמן:

  - דירוג חזיתות: בשלוש הקומות העליונות לפחות יהיה דירוג בכל קומה ע"י נסיגה של לפחות 3 מ' מקו החזית העיקרית בקטע של לפחות 35% מאורך חזית זאת. שטחי הגגות ישמשו כמרפסות גג לא מקורות.

[6] עפ"י נספח הבינוי.

- השימוש בקומת הקרקע יהיה למתקני עזר לשימוש הבית, אשר ייבנו במסגרת התכסית המותרת. גובה הכניסה לא יפחת מ- 4 מ' ולא יעלה על גובה קומת מגורים כפולה, ניתן לתכנן בקומה זו קומת ביניים כחלק משטחי השירות המותרים, חלל פעילות משותף, או מחסנים דירתיים לטובת הדיירים בגובה עד 2.20 מ'.

- פרגולות – לכל דירת גן או גג ניתן להוסיף פרגולה בשטח עד 23 מ"ר ולא יעלה על 50% משטח הגינה או שטח הגג.

- בהתאם לתשריט ונספחי התכנית, חזיתו המזרחית של הנכס פונה כלפי שדרה ירוקה ואילו חזיתו המערבית פונה כלפי חלקות 20 ו- 22, המתוכננות לבניית 2 בניינים, האחד על כל חלקה, בני 22 ו- 15 קומות על עמודים, בהתאמה.

4.8 <u>תיקון 23 לתכנית ח/1 (להלן: "תיקון 23")</u>
(פורסם למתן תוקף בי"פ 5824 מיום 26/06/2008)

התכנית הינה תכנית נושאית, כלל עירונית, המאפשרת, בגגות שטוחים, בניית **חדרי יציאה לגג** בשטח של 40 מ"ר ליח"ד.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה.

בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות **פרגולה** בשטח: בדירות עד 120 מ"ר – עד שליש משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר לפי הקטן מביניהם. בדירות מעל 120 מ"ר – עד שליש משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר לפי הקטן מביניהם. בדירות מדורגות – עד שליש משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר לפי הקטן מביניהם.

במקרה של סתירה בין תכניות תקפות לתכנית זו, תגברנה הוראות תכנית זו לעניין הפרגולות.

5. <u>גורמים, שיקולים, דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים להלן הכרעתי, כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק:

כללי

5.1 **מימוש** – מלא של חלק מהזכויות בנכס, בהתאם לדרישות התשלום שהונפקו ולשומות הצדדים.

5.2 **ההשבחה** – נבחנה בהתאם למימושים השונים ולבעלי הזכויות השונים, כמפורט בפרק 1 דלעיל.

5.3 **מועדים קובעים** – ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), לכ"א מהתכניות המשביחות, למועד תחילתה (ראו פרק 6 בהמשך).

5.4 **תיקון** 10**א' ותיקון** 15 – שמאי הצדדים מסכימים שההשבחה בגין תכניות אלו, בגין החלק היחסי של המבקש קבוצה C, מסתכמת בסך של 280 ₪ ו- 9,830 ₪, בהתאמה. הסכמה זו מקובלת עלי.

5.5 **תכניות ח/**300 **ו- ח/**1/300**א' והמועד הקובע**: שתי התכניות אושרו בסמוך, בהפרש של כחודש, כאשר תכנית ח/1/300א' קיבלה תוקף לפני תכנית ח/300, למרות שבפן התכנוני, היא מאוחרת לה. היות ושתי תכניות אלו משלימות אחת את השנייה ובשל הקרבה של המועדים הקובעים שלהן, התייחסתי אל שתיהן כמקשה אחת, כאשר המועד הקובע הוא מועד אישורה של התכנית ח/1/300א', שעל פי סדר התכנון מהווה את התכנית האחרונה. מעתה והלאה אציין רק את תכנית ח/1/300א', אך הכוונה היא לשתיהן.

ההשבחה בגין תכנית ח/1/300א'[7]

5.6 עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

נושא	ועדה	מבקש
שווי מצב קודם -	$160 למ"ר קרקע.	$165 למ"ר קרקע.
שווי מצב חדש -	$30,000 - קרקע ליח"ד.	$27,500 - קרקע ליח"ד.

5.7 עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

[7] השבחה זו חושבה רק בגין החלק של חב' חלקה 107 בגוש 6043 בע"מ בזכויות – קבוצה C.

- שווי חלקת המקור, במצב קודם, הינו $160 למ"ר קרקע, ושווי הקרקע, במצב חדש, הינו $30,000 ליח"ד, זאת בהתבסס על הכרעות בסביבה (ללא פירוט).

- להלן תחשיב שמאי הועדה:

מצב קודם:		
שטח חלקת המקור 6043/107	670 מ"ר	
שווי למ"ר קרקע	$160	
שווי מצב קודם		$107,200
מצב חדש:		
יח"ד מיוחסות למבקש	8.42 מ"ר	
שווי קרקע ליח"ד	$30,000	
שווי מצב חדש		$252,600
השבחה		**$145,400**
שער דולר		2.449
השבחה		**356,085 ₪**

5.8 עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- ערכי השווי בוססו על הכרעת מר ברמן בחלקה 20, הגובלת ממערב (גו"ח 6867/20; להלן: "הכרעת ברמן"), בה נקבע ששווי המצב הקודם הינו $165 למ"ר קרקע וששווי המצב החדש הינו $32,000 ליח"ד[8], תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למאפייני הנכס.

- מר ברמן, בהכרעתו, הפחית 10% בגין המיקום, מול תחנת משטרה, הממוקמת מעברו השני של רח' פיכמן, ולכן בנכס ראויה הפחתה קטנה יותר, של 5%, היות והוא מרוחק יותר מרח' פיכמן ומתחנת המשטרה.

- בנוסף, יש להפחית 10% בגין בעלות במושע, חשיפת דירות המגורים למע"ר הסמוך ממזרח, כולל חניה לאורך הכביש הגובל בחלקה, העדר פיתוח והיקף הניצול (גודל).

- שווי מצב חדש, מותאם - $27,500 ליח"ד.

- להלן תחשיב שמאי המבקש:

[8] זאת לפני הפחתה של 10% בגין קרבה לתחנת משטרה.

מצב קודם:		
שטח קרקע מיוחס למבקש	670 מ"ר	
שווי למ"ר קרקע	$165	
שווי מצב קודם		$110,550
מצב חדש:		
יח"ד מיוחסות למבקש	8.42 מ"ר	
שווי קרקע ליח"ד	$27,500	
שווי מצב חדש		$231,550
השבחה		**$121,000**
שער הדולר		2.449
השבחה		**₪296,329**

הכרעה

5.9 שווי מצב קודם – בהכרעותיי הקודמות לנכסים במתחם 'ח/300'[9] אמדתי את שווי הקרקע במצב הקודם בסך של $160 למ"ר קרקע. שווי זה מתאים לטעמי גם במקרה הנדון.

5.10 שווי מצב חדש – שמאי המבקש אימצו את שווי הקרקע הבסיסי בהכרעת ברמן, של $32,000 ליח"ד וטענו להתאמות האמורות.

5.11 איני מקבל את טיעוני שמאי המבקש לפיהן יש לבצע התאמות בגין: גורם המושע, היקף הניצול (גודל) והעדר פיתוח, מאחר שאין עסקינן במאפיינים המיוחדים לנכס זה בלבד, אלא משותפים לכל הסביבה.

5.12 שווי הקרקע הבסיסי בהכרעת ברמן מבוסס על מאמרו של מר המאירי[10], המתייחס לשווי של יח"ד בשטח של 95 מ"ר, במושע. לעומת זאת שטח יח"ד בנכס הינו 100 מ"ר, כך שבהתאמה לנכס מתקבל שווי של כ- $33,700, קרקע ליח"ד.

הערה: שמאי המבקש מסתמכים על הכרעת ברמן, אך באופן חלקי בלבד, כיוון שגם בה בוצעה התאמת שווי בגין שטח ממוצע ליח"ד.

[9] גו"ח: 6868/57, 7173/291, 6870/203, 6870/205.
[10] בגיליון מקרקעין וערכם מחודש ינואר 1993.

5.13 השפעת יתר הגורמים על השווי, באה לידי ביטוי בהפחתת השווי לכ- $30,000, קרקע ליח"ד, כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי הועדה.

5.14 לאחר שבחנתי את ההשבחות, כפי שנאמדו ע"י שמאי הצדדים ולאור טיעוניהם, הכרעתי היא שבמקרה הנדון ניתן לאמץ את ההשבחה, כפי שנטענה ע"י שמאי הועדה, בסך של 365,084 ₪, למועד הקובע.

<u>ההשבחה בגין תכנית ח/501</u>

5.15 עיקרי המחלוקות בין הצדדים:

נושא	ועדה	מבקש
השבחה -	יש	אין
שווי מ"ר מבונה -	$600 = 2,323 ₪	1,950 ₪ לאחר התאמות (על בסיס מממוצע הכרעות של 2,295 ₪).
התאמות שווי -	אין	צפיפות, מספר בניינים על מגרש, פגיעה בפרטיות, הסתרת נוף, דחייה במימוש. **סה"כ הפחתה של** 15% **בשווי הקרקע**.
תוספת שטח עיקרי -	12 מ"ר × 124 יח"ד = 1,488 מ"ר	אין תוספת שטח.
מספר יח"ד מושבחות עקב ביטול חזית משותפת -	62 יח"ד, כולל דירות הגג.	60 יח"ד, ללא דירות הגג.
תוספת כיווני אויר במצב החדש -	תוספת של כ. אויר אחד בגין כ"א מהיח"ד המושבחות.	תוספת של חצי כ. אויר בלבד בגין כ"א מהיח"ד המושבחות.
מקדם השבחה -	5%	2.50%
התאמת שוליות לתוספת שטח -	אין.	הפחתה 5%.
עלויות עודפות עקב הקטנת תכסית מרתף -	לפי 50$ למ"ר חניון עילי.	לפי עלות בניית קומת מרתף 3-.
עלויות עודפות בגין ביטול הבניה בקיר משותף -	מגולם במקדם ההשבחה בגין ביטול חזית.	עלות עודפת בגין: בניית קיר חזית חוץ, תוספת לובי והיוון הוצאות אחזקה.

5.16 עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- התכנית משנה את סביבת הנכס. במצב הקודם, הנכס נמצא בסמוך למגרשים ביעוד למשרדים, בגובה של 6 עד 14 קומות, ואילו במצב החדש הנכס גובל,

ממזרח, בשדרה ירוקה.

- הבינוי במצב הקודם, של שני אגפי הבניין ברצף, הינו מיושן ולא רצוי, ואילו הבינוי במצב התכנוני החדש, של הפרדת הבניינים ותוספת הגובה, הינו מודרני, ומשפר את הפרטיות ואת האקוסטיקה.

- ביטול הבניה בקיר משותף משביח את היחידות שהיו אמורות להבנות בקיר משותף - 62 יח"ד, דהיינו מחצית היחידות בשני המבנים, עקב תוספת כיוון אויר.

- השבחה זו באה לידי ביטוי במקדם השבחה של 5%, המשקף, מחד, תוספת בגין בניה ללא קיר משותף, ומאידך, ניכוי עלויות בניה נוספות הכרוכות בבניה ללא קיר משותף.

- התכנית שינתה את אופן הבינוי במגרש הגובל ממערב, ע"י הפרדת המבנים, כך שנפתח נוף למערב, שלא היה קיים במצב הקודם.

- שווי הקרקע, של 600$ למ"ר מבונה, בוסס על הכרעת ברמן.

- **עלויות עודפות בגין הקטנת תכסית המרתף** - הקטנת שטח כל קומת מרתף ב-5%, ל- 85% משטח החלקה, מקטינה את השטח האפשרי לחניה תת קרקעית. בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון הפחתה בגין העלות העודפת של בניית חניה עילית, בשטח של 182 מ"ר, לפי עלות של 50$ למ"ר חניון עילי.

- להלן תחשיב שמאי הועדה:

ביטול בינוי בקיר משותף		
מס' יח"ד מושבחות	62	
שטח יח"ד ממוצעת	112 מ"ר	
שטח מושבח	6,944 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	$600	
מקדם השבחה	5%	
השבחה בגין ביטול קיר משותף		**$208,320**
תוספת שטח		
תוספת שטח יח"ד ממוצעת	12 מ"ר	
מספר יח"ד	124	
תוספת שטח	1,488 מ"ר	

שווי מ"ר מבונה	$600	
השבחה בגין תוספת שטח		**$892,800**
הקטנת תכסית מרתף		
הקטנת שטח מרתף	182 מ"ר	
שווי מ"ר חניון עילי	$50	
הפסד בגין הקטנת תכסית מרתף		**-$9,100**
השבחה		$1,092,020
שער הדולר		3.871
השבחה כוללת		**₪ 4,227,209**

5.17 לדעת שמאי המבקש התכנית אינה משביחה את הנכס, מהנימוקים שלהלן:

- **תוספת שטח**: שמאי המבקש הביאו בחשבון בשומתם את גורם ההשבחה בגין תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר ליח"ד. לאחר הדיון הם שינו את דעתם וטענו כי התכנית אינה מוסיפה שטחי בניה, זאת מכיוון שבמצב התכנוני הקודם נתאפשרה בניית דירות בשטח של 100 מ"ר נטו, שהם כ- 115 מ"ר עיקרי, לעומת 112 מ"ר עיקרי בתכנית ח/501.

שמאי המבקש מבססים זאת על המצוין בטבלה שבתשריט תכנית ח/300, בהתייחס למגרשים באזור "מרכז עסקים ראשי" ועל הוראות תיקון 3, לפיהן שטחי הבניה באזורי המגורים הינם שטחי נטו ("שטח רצפות"). לטענתם הדבר נכון גם לגבי אזור המע"ר.

הערה: שמאי המבקש לא הציגו תיקון תחשיב ההשבחה לאור טיעונם החלופי.

- שווי הקרקע של 1,950 ₪ למ"ר מבונה בוסס על הכרעות בסביבה תוך ביצוע התאמות לנכס. להלן פירוט ההכרעות (להלן: "טבלת ההכרעות"):

השמאי המכריע	גו"ח	מגרש	שטח מגרש (דונם)	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מס' בניינים על מגרש	₪/מ"ר מבונה
מלוכנא מנחם	6867/6	103	3.671	66	17.98	1	₪ 2,490
סירקיס נאווה	6867/9	106	3.228	60	18.59	1	₪ 2,227
מלוכנא מנחם	6867/10	107	2.148	68	31.66	1	₪ 2,474
קציר בלצאל	6867/11	108	4.031	68	16.87	1	₪ 2,035
קציר בלצאל	6867/12	109	2.511	92	36.64	1	₪ 2,334
בלטר גבע	6867/12	109	2.511	92	36.64	1	₪ 2,248
וירניק רן	6867/16	113	2.898	80	27.61	1	₪ 2,134
פרימו ניקי	6867/18	115	2.421	52	21.48	1	₪ 2,154
שרביט שושי	6867/19	114	4.363	100	22.92	2	₪ 2,419
ברמן יצחק	6867/20		2.205	83	37.64	1	₪ 2,439
ממוצע			**29.987**	**761**	**25.38**		**₪ 2,295**

- להלן פירוט ההתאמות הנדרשות לנכס[11]:

- צפיפות: כ- 34 יח"ד לדונם בנכס לעומת כ- 25.4 יח"ד לדונם בממוצע במגרשים הנ"ל, דהיינו צפיפות גדולה בכ- 34%.

- מספר בניינים על מגרש: למעט מגרש 114, בכל המגרשים הנ"ל מתוכנן בניין אחד בלבד ואילו בנכס מתוכננים 2 בניינים.

- פגיעה בפרטיות: הבניין הצפוני שגובהו 18 קומות משקיף על הבניין הדרומי שגובהו 14 קומות.

- הסתרת נוף: הדירות שבששת הקומות העליונות[12] נפגעות ע"י חלקה 20, הגובלת ממערב, בה מתוכנן מבנה בן 22 קומות המסתיר נוף ותצפית לכוון מערב, שהיו פתוחים במצב הקודם. כ"כ, הבניין הדרומי מוסתר, בנוסף, גם ע"י הבניין הצפוני וגם ע"י הבניין שבמגרש 107 מדרום, בגובה 18 קומות.

- דחייה במימוש: הנכס גובל מדרום בדרך המתוכננת להיות משוקעת בסמוך לקטע הנדון, לכן מימוש הבניה בנכס תלוי בביצוע בפועל של עבודות הפיתוח

[11] הערה: רק חלקם באו לידי ביטוי בתחשיב השומה.
[12] מעל קומות 8-9, דהיינו גובה הבניינים בחלקה 20 במצב הקודם.

הנ"ל. יש להביא בחשבון דחייה המשקפת את העובדה כי במועד הקובע האזור עדיין לא מפותח.

לאור כל הגורמים דלעיל, ראויה הפחתה של כ- 15% לפחות, ולפיכך שווי הקרקע הינו 1,950 ₪ למ"ר מבונה (= 0.85 × 2,295 ₪).

שמאי הועדה השיב כי אין להפחית את השווי בגין גורמים אלו מאחר והשוק אינו מגיב להן, לא במועד הקובע ולא כיום. כתימוכין הוא מפנה לעסקה[13] בנכס, בה נמכרו 19.6 יח"ד, כחצי שנה לאחר המועד הקובע, תמורת 7,860,000 ₪, המשקפים שווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה. גם כיום הנושא של צפיפות ומספר בניינים למגרש אינו בא לידי ביטוי בערכי השווי.

שמאי המבקש הגיבו כי העסקה אינה רלוונטית למועד הקובע.

ביטול הבניה בקיר משותף

- במצב הקודם רק ל- 60 יחידות היה קיר משותף, זאת מאחר שלשתי דירות הגג אין קיר משותף.

- התכנון במצב הקודם אפשר חצי כיוון אויר ליחידות אלה ולפיכך הן הושבחו ב- 2.5% בלבד, עקב תוספת של חצי כיוון אויר בלבד.

- כנגד ההשבחה בגין ביטול הבניה בקיר משותף יש להביא בחשבון, בין השאר:
  - בניית קומת מרתף שלישית.
  - התייקרות עלויות הבניה עקב תוספת של: קיר חזית[14], לובי, (ראו תחשיב בנספח 2) רחבת כיבוי אש, גרעין מרכזי הכולל פיר מערכות, מערכות אלקטרומכניות, דלתות אש. זאת במקום גרעין אחד הכולל מעליות ולובי משותף.
  - הקטנת שטח החצר הפנויה, עקב הגדלת גרעיני הבניינים ושטחי הדירות.

[13] כפי שדווחה בשע"מ.
[14] לפי אורך של 20 מ"ר וגובה של 54 מ"ר (= 3 מ' × 18 קומות).

- עלויות אחזקה (עקב תוספת מערכת פיקוד ובקרה, שומר, חשמל למערכות וכו'), המחושבות כתוספת 25 ₪ / יח"ד / חודש, מהוון לצמיתות לפי 10%.

עלויות עודפות בגין הקטנת תכסית המרתף

- תקן החניה של 1.5 חניות ליח"ד מחייב בניית 186 חניות[15], הדורשות מרתף בגודל של 6,510 מ"ר (לפי שטח של 35 מ"ר למקום חניה).

- במצב התכנוני הקודם ניתן להכיל את כל מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן בשתי קומות מרתף בלבד, זאת לאור התכסית המותרת של 90%, כדלקמן:

90% תכסית × 3,644 מ"ר שטח החלקה × 2 מרתפי חניה = 6,560 מ"ר

מכאן ששני מרתפי חניה מספקים את דרישת החניה ובמידת הצורך ניתן היה להוסיף מספר חניות עיליות.

שמאי הועדה השיב לכך כי גם במצב הקודם הבינוי המיטבי הינו של 3 קומות מרתף הכוללות את החניות, המחסנים והמתקנים הטכניים.

- במצב התכנוני החדש, תכנית ח/501 מחייבת חניה תת קרקעית מלאה, לפי תכסית מרבית של 85%, דהיינו כ- 6,195 מ"ר[16] בלבד.

- יש להביא בחשבון כי 20% משטח קומת המרתף העליונה חייבת להיות פנויה למטרות גינון, וכי בכל קומת מרתף יהיו שני גרעיני המדרגות, הפוגעים בפונקציונאליות ובאפשרויות הניצול לחניה. לכן נדרשת חפירת מרתף חניה שלישי.

- לחיזוק דבריו הוא מציין כי במגרש התבקשה הקלה להגדלת תכסית קומת המרתף ל- 98%, ממנה הוא מסיק כי הקבלן לא הסתדר אפילו עם תכסית של 85%.

- עלות בניית קומת המרתף השלישית, נאמדת לפי 300$ למ"ר[17], לשטח של 2,100 מ"ר[18].

---

[15] 186 = 1.5 × 124 יח"ד.

[16] 6,195 מ"ר = 2 מרתפי חניה × 85% × 3,644 מ"ר שטח החלקה.

[17] מבוסס על מחירון דקל (מחירי 05/2006), לפיו עלות בניית חניון תת קרקעי, בבתים גבוהים – 8 קומות, נאמדת ב- 1,460 ₪ למ"ר. על הצד הזהיר הובאה בחשבון עלות של 1,160 ₪ למ"ר (=300$).

2,100 מ"ר × $300 × 3.871 ₪ / $ = כ- 2,440,000 ₪

- בנוסף, נטען כי תוספת בניית מרתף חניה שלישי תגרום להתארכות משך הבניה בכחודשיים לפחות.

- להלן תחשיב ההשבחה המקורי שפי שהובא בשומת המבקש:

בגין תוספת 12 מ״ר עיקרי ליח״ד		
תוספת ליח״ד (מ״ר)	12	
מס׳ יח״ד	124	
סה״כ תוספת שטח (מ״ר)	1,488	
מקדם שוליות	0.95	
סה״כ שטח אקווי׳ (מ״ר)	1,413.6	
שווי 1 מ״ר	1,950 ₪	
ההשבחה		2,756,520 ₪

ההשבחה הגולמית:

בגין ביטול קיר משותף		
מס׳ יח״ד	60	
ההשבחה ב- %	2.5%	
שטח עיקרי יח״ד	112	
שווי 1 מ״ר	1,950 ₪	
ההשבחה		327,600 ₪
סה״כ ההשבחה הגולמית		**3,084,120 ₪**

הפחתת הוצאות התאמה והתייקרות/ עלויות בניה נוספות:

בניית מרתף 3-	2,440,000 ₪
בניית קיר חוץ חזית	294,000 ₪
הגדלה/תוספת לובי ק״ק	319,000 ₪
הגדלת הוצאות אחזקה	297,000 ₪
סה״כ	**3,350,000 ₪**

<u>הכרעה</u>

[18] לא צוין המקור לשטח זה.

5.18 **תוספת שטח עיקרי לבניה** – איני מקבל את טיעונם המתוקן של שמאי המבקש לפיו התכנית אינה מגדילה את שטחי הבניה העיקריים. שמאי המבקש הפנו להוראות תכנית ח/300, המתייחסות למגרשים ביעוד מרכז עסקים ראשי והסיקו שהדבר נכון גם באזור מגורים בתחום המע"ר. הן בהוראות תכנית ח/300 והן בהוראות תיקון 3 קיימות הוראות בניה שונות בתכלית, המבחינות בין יעודי קרקע אלו, ולא מצאתי כל הוראה בתכנית המאפשרת להשליך מיעוד קרקע אחד לשני ולכן אין לגזור גזירה שווה מהאחת לאחרת.

הכרעתי היא שהתכנית אכן מגדילה את שטח יח"ד ממוצעת מ- 100 מ"ר ל- 112 מ"ר.

5.19 אני מקבל את הפחתת השוליות בגין השטח הנוסף, בשיעור של 5%, כפי שהובאה בחשבון בשומת המבקש.

5.20 **ערכי השווי** – שמאי הועדה שם את השווי לפי 600$ למ"ר קרקע מבונה, ואילו שמאי המבקש מבססים את השווי עפ"י ממוצע הכרעות, של כ- 2,300 ₪ (שהם כ- 593$) ומפחיתים כ- 15% בגין התאמות שונות ומגיעים לשווי של 1,950 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

לא מצאתי כל בסיס להפחתות שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקש, בגין הרכיבים שלהלן:

- **צפיפות**: שמאי המבקש מבססים את השווי על 2,295 ₪ למ"ר מבונה, המשקפים צפיפות ממוצעת של 25.38 יח"ד לדונם, זאת בהתאם למצוין בטבלת ההכרעות, וטוענים לשווי נמוך יותר בנכס עקב צפיפות גבוה יותר, של 34 יח"ד לדונם.

  איני מקבל זאת. שמאי המבקש ניתחו שווי ממוצע מבלי לאבחן בין הצפיפויות השונות. מניתוח נתוני טבלת ההכרעות, כפי שהוצגה ע"י שמאי המבקש, נמצא שהשווי הממוצע של מגרשים בהם הצפיפות נעה בין 17 ל- 28 יח"ד לדונם, הינו 2,243 ₪ למ"ר בעוד במגרשים בהם הצפיפות נעה בין 32 ל- 38 יח"ד לדונם, הינו 2,374 ₪ למ"ר, דהיינו במגרשים בהם הצפיפות גבוה יותר, השווי גבוה יותר.

- **מספר בניינים על מגרש**: הדבר אינו משפיע על שווי הקרקע במקרה הנדון.

- **פגיעה בפרטיות**: אין עסקינן במאפיין המיוחד לנכס זה, אלא במתחם בו נבנים מבנים בגבהים שונים, ומן הסתם חלקם משקיפים האחד על האחר. כך הדבר גם

במגרשים שבטבלת ההכרעות.

- **הסתרת נוף**: מרבית הנכסים שבטבלת ההכרעות מוסתרים לכיוון מערב, כך שהנכס אינו שונה מהם, במובן זה.

- **דחייה במימוש**: מימוש הבניה במגרש אינו תלוי במועד ביצוע סלילת הכביש אלא במועד קביעת התכנון של הגבהים, שהינו זהה לכל המתחם, ולכן אין להפחית בשל כך.

מסקנתי מהאמור לעיל הינה שאין להפחית מהשווי הבסיסי שהובא בחשבון ע"י הצדדים, של כ- 600$ למ"ר מבונה, למועד הקובע. גם ניתוח נתוני העסקאות במתחם, כפי שפורטו בהכרעת גב' בלטר למגרש 102 (גו"ח 7173/290), מנחים אותי לאמץ שווי זה.

5.21 **עלויות עודפות** – איני מקבל את טיעוניהם של שמאי המבקש להפחתת עלויות עודפות הנובעות מהצורך בבניית מרתף חניה שלישי, הגדלת שטח החזיתות, תוספת לובי ועלויות אחזקה גבוהות יותר.

5.22 אין עסקינן במאפיינים המיוחדים לנכס, ביחס לנכסי ההשוואה, זאת הן בהתאם להוראות התקנון והן בהתאם לתשריט ונספחי התכנית, ולכן ערכי השווי שנלקחו מהסביבה הקרובה, דהיינו מנכסים אחרים במתחם ח/501, מגלמים כבר עלויות אלו, ככל שקיימות. יצוין גם כי מבדיקה שערכתי בתשריט ונספחי התכנית לא מצאתי כל שוני מובהק בשטח המעטפת של הבניין ביחס ליתר הנכסים בסביבה.

5.23 בד בבד, ומאותו טעם בדיוק, אין להביא בחשבון את גורם ההשבחה בגין ביטול הקיר המשותף.

5.24 לאור האמור לעיל, ההשבחה תחושב עקב תוספת שטח עיקרי, של 1,488 מ"ר (= 124 יח"ד × 12 מ"ר), תוך הבאה בחשבון של גורם השוליות, ומלבד זאת אין להביא בחשבון כל הפחתה נוספת.

5.25 **להלן תחשיב ההשבחה המלאה**:

תוספת שטח עיקרי	1,488 מ"ר
שוליות	0.95
שווי מ"ר מבונה	$600
השבחה	$848,160
השבחה, לפי שער דולר 3.871	**₪ 3,283,227**

ההשבחה בגין תיקון 23

5.26 שמאי הועדה מחשבים את ההשבחה בגן האפשרות להגדלת שטח הפרגולות בקומה העליונה ב- 35 מ"ר, לפי שווי של 2,200 ₪ למ"ר מבונה, ומקדם פרגולה של 0.1 (ללא כל הסבר בדבר אופן חישוב תוספת השטח). להלן תחשיבם:

תוספת שטח לפרגולה	35 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪2,200
מקדם פרגולה	0.10
השבחה מלאה	**₪7,700**

5.27 שמאי המבקש טוענים כי התכנית אינה משביחה את הנכס, עקב האפשרות לבניית פרגולות, לאור הכרעות בסביבה[19].

הכרעה

5.28 במצב הקודם, תכנית ח/501 מאפשרת בניית פרגולה בשטח של 23 מ"ר ליח"ד או 1/2 משטח הגג, לפי הנמוך. לאור החיוב לבינוי מדורג בשלושת הקומות העליונות בתכנית ח/501, תיקון 23 מקטין את שטח הפרגולה בבניינים מדורגים ל- 20 מ"ר ליח"ד או 1/3 משטח הגג, לפי הנמוך, ולפיכך התכנית אינה משביחה את הנכס.

6. הכרעה

להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש, בחלוקה לפי שומות הצדדים:

[19] הכרעת גב' פריאל (ללא ציון מקור, ככל הנראה בגו"ח 6867/27), הכרעת גב' בלטר (מגרש 109, גו"ח 6867/12) והכרעת גב' סירקיס (מגרש 106, גו"ח 6867/9).

הזכויות של קבוצה A – 16.47%:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ח/501	27/12/07	₪ 540,748	₪ 270,374
תיקון 23	11/07/08	אין	אין

הזכויות של קבוצה B – 60.88%:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ח/501	27/12/07	₪ 1,998,829	₪ 999,414
תיקון 23	11/07/08	אין	אין

הזכויות של קבוצה C – 6.79%:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית ח/1/300/א'	26/06/92	₪ 356,084	₪ 178,042
תיקון 10א'	28/10/94	₪ 280	₪ 140
תיקון 15	01/06/98	₪ 9,830	₪ 4,915
תכנית ח/501	27/12/07	₪ 222,931	₪ 111,466
תיקון 23	11/07/08	אין	אין

היטל ההשבחה יוצמד כחוק[20].

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[20] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי ריבית.

נספח 1 – רשימת מסמכים שהוצגו:

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה למר אהרוני אפרים, ע"ס 92,426.70 ₪.
1.1	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה למר אהרוני אליהו, ע"ס 114,141.78 ₪.
1.2	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה למר אהרוני אריה, ע"ס 49,192.00 ₪.
1.3	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה לגב' אהרוני מזל, ע"ס 39,165.36 ₪.
1.4	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה למר אהרוני אילן, ע"ס 101,394.52 ₪.
1.5	21/05/13	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י ה"ה אוהד דנוס ודורון נדב – אהרוני אילן, אפרים, מזל, אליהו ואריה (התקבלה גם ע"י הועדה בתאריך 24/07/2013).
1.6	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה למר צדוק אריה, ע"ס 74,156.86 ₪.
1.7	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה למר רמי סלנט, ע"ס 29,178.51 ₪.
1.8	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה למר סעיד ניקאיין, ע"ס 44,646.46 ₪.
1.9	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה לגב' מלה ויט (יורשת של רבקה), ע"ס 33,586.56 ₪.
1.10	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה למר אריה רנד (יורש של רבקה), ע"ס 100,758.56 ₪.
1.11	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה לחב' בניין בחלקה 191 בגוש 6043, ע"ס 152,081.85 ₪.
1.12	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה לה"ה שרהבני מאיר וריטה, ע"ס 78,296.63 ₪.
1.13	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה לה"ה ורטמן יעקב וצפורה, ע"ס 53,789.88 ₪.
1.14	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה למר ברנט אברהם, ע"ס 141,775.57 ₪.
1.15	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה למר מור מרדכי, ע"ס 36,967.05 ₪.
1.16	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה לגב' רוטשילד ברכה, ע"ס 36,967.05 ₪.
1.17	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה לגב' צ'רקובסקי לאה, ע"ס 134,345.11 ₪.
1.18	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה לגב' לאה גזית (ידובניק), ע"ס 80,230.16 ₪.
1.19	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה למר אברהם שאער, ע"ס 164,851.26 ₪.
1.20	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה למר יונתן פרי, ע"ס 164,606.90 ₪.
1.21	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה למר עמבר מאיר, ע"ס 46,639.02 ₪.

מס'	תאריך	מאת	נושא
1.22	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 28/01/13, שהוצאה לה"ה רוזבוים אורית ושמשון, ע"ס 92,423.29 ₪.
1.23	21/05/13	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י ה"ה אוהד דנוס ודורון נדב – בעלים שונים (התקבלה גם ע"י הועדה בתאריך 24/07/2013).
1.24	21/05/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום, שהוצאה לחב' חלקה 107 בגוש 6043, ע"ס 607,075.51 ₪.
1.25	21/05/13	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י ה"ה אוהד דנוס ודורון נדב – חב' חלקה 107 בגוש 3043 בע"מ (התקבלה גם ע"י הועדה בתאריך 24/07/2013).
1.26	21/05/13	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י מר ארז כהן – חב' חלקה 107 בגוש 3043 בע"מ.
1.27	21/05/13	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י מר ארז כהן – רוזנבוים אורית ואח'.
1.28	21/05/13	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י מר ארז כהן – אהרוני אילן ואח'.
1.29	21/05/13	מבקש	נסח לגו"ח 6867/21.
1.30	22/07/13	מבקש	תחשיב עלויות.
1.31	22/07/13	מבקש	נתוני מחירון דקל (מחירי 06/2006).
2	22/07/13	ועדה	פלט מידע נדל"ן עסקה מיום 25/06/08 בגו"ח 6867/21.
1.32	04/08/13	מבקש	תגובה לפרוטוקול + נספח א' – הגהות.
1.33	04/08/13	מבקש	נספח ב' – טבלת שטחים.
1.34	04/08/13	מבקש	נספח ג' – מחירון דקל.
2.1	29/08/13	ועדה	גרמושקה.
2.2	29/08/13	ועדה	עמ' 84 של טבלת ההקצאות של תכנית ח/1/300/א'.
2.3	03/10/13	ועדה	הסכם מיום 12/01/10 אברהם ברנט ואחרים.
2.4	03/10/13	ועדה	הסכם מיום 08/07/10 אהרוני אליהו.
2.5	03/10/13	ועדה	הסכם מיום 16/11/10 נתנאל גרופ בע"מ.
2.6	03/10/13	ועדה	הסכם מיום 17/11/10 סעיד ניקאיין.
2.7	03/10/13	ועדה	הסכם מיום 21/02/11 לאה צרבקובסקי.
1.35	07/10/13	מבקש	התייחסות להסכמים שנתקבלו.

נספח 2 – תחשיב עלויות – שמאי מבקש

טבלה 1 - בניית קיר חוץ חזית		
תיאור	**מידות**	**הערות / סע' מחירון דקל**
אורך	20 מ'	
גובה	54 מ'	18 קומות × 3 מ' לקומה
סה"כ שטח	1,080 מ"ר	
השטח בהפחתת שטח חלונות	1,045 מ"ר	מחצית מ- 70 יח"ד × חלון אחד
עלות 1 מ"ר	₪138	עמ' 19 סע' 04.020.0030
סה"כ	₪144,210	
טיח חוץ[21]	₪ 103,455	עמ' 81 סע' 09.023.0040[22]
חלונות	₪ 28,210	עמ' 95 סע' 12.011.0100[23]
סה"כ	₪278,212	
תוספת מדד	1.056	
סה"כ	**₪293,653**	

טבלה 2 - שירות / לובי ק"ק	
מצב חדש[24]	1,170 מ"ר
מצב קודם -10%[25]	1,064 מ"ר
הפרש	106 מ"ר
עלות 1 מ"ר	₪ 3,000
סה"כ	**₪318,000**

[21] בתגובת השמאי לפרוטוקול הדיון הוא טען כי יש לתקן את התחשיב ולהביא בחשבון חיפוי אבן טבעית במקום טיח חוץ, כך שהעלות הכוללת של בניית הקיר החיצוני תסתכם ב- 545,987 ₪ ולא ב- 293,653 ₪.

[22] 99 ₪ × 1,045 מ"ר.

[23] 85 מ"ר × 806 ₪ / מ"ר.

[24] מבוסס על שטח הלובי בבקשה להיתר.

[25] מבוסס על אומדן ביחס לשטח הלובי במצב החדש.