תאריך: 20/01/2022

מספר מינוי: 2080-2021

מספרנו: 126-2080-2021

לכבוד

המבקשים, גב' נאוה שלומיאן ואח'
באמצעות השמאי אייל עובדיה
בדוא"ל office@eyal-amit.co.il

המשיבה, ועדה מקומית בני ברק
באמצעות השמאים נעמי קפלנר וארנון גולדברג
בדוא"ל nomi@bfks.co.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 6196, חלקה 140, תת חלקה 11
בר כוכבא 17, בני ברק

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 2080-2021 מיום 9/9/2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק מיום 10/6/2021, ערוכה על ידי הגב' נעמי קפלנר, שמאית מקרקעין ומר ארנון גולדברג, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לשומת המבקשים מיום 7/11/2021.

1.2. שומה מטעם המבקשים, נאוה שלומיאן ואח' מיום 7/10/2021, ערוכה על ידי מר אייל עובדיה, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 23/11/2021 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 23/11/2021 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

גורמי ההשבחה - תכניות בב/566, בב/105/ס/2, 501-0344648.

גורם המימוש - בקשה לביצוע שומה טרם מימוש בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. התייחסות לשומה מטעם המבקשים.

ג. מכתב מאת מנהל אגף היטל השבחה בועדה המקומית בני ברק לעניין המטלה הציבורית בפרוייקט.

3.2. מטעם המבקשים:

א. שומה מטעם המבקשים.

ב. נסח רישום.

ג. הסכם מכר.

ד. דוגמאות להיתרי בניה להמחשת אפשרויות בניה בגג.

ה. הסכם פינוי בינוי.

ו. ערר "מרכז תבורי".

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית בב/566	8/6/2001
תכנית בב/105/ס/2	1/9/2005
תכנית 501-0344648	28/12/2018

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 3/1/2022.

הסיור נערך ללא השתתפות שמאי הצדדים.

הנכס הוצג ע"י בעלי הזכויות בנכס.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	יח"ד בבניין מבניה רוויה.
גוש	-	6196.
חלקה	-	140.
תת חלקה	-	11.
שטח רשום של החלקה[1]	-	1,956 מ"ר.
שטח רשום של תת החלקה[2]	-	54.6 מ"ר
הזכויות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת עירונית	-	רחוב בר כוכבא 17, שכונת תל גיבורים בבני ברק.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה יח"ד הממוקמת בבניין מגורים מבניה רוויה הבנוי על גבי חלקה 140 בגוש 6196 וממוקם ברחוב בר כוכבא 17, שכונת תל גיבורים בבני ברק.

שכונת תל גיבורים ממוקמת מצפון לכביש 481 - דרך ז'בוטינסקי.

השכונה מאופיינת בבניה של מגורים מבניה רוויה ותיקה ומבנים מבניה נמוכה בשימוש למלאכה ותעשייה הכוללת בחלקה שימושים מסחריים, לצד מתחם בני ברק ביזנס סנטר (BBC) הכולל מגדלי משרדים מבניה חדישה שנבנו בשנים האחרונות או שנמצאים בשלבי בניה שונים כגון מגדלי ב.ס.ר 1-4, מגדל הכשרת הישוב, מגדל בר כוכבא, מגדל אפי קונקורד, מגדל צ'מפיון מוטורס, מגדלי ויטה וכד'.

הרחוב:

רחוב בר כוכבא הינו רחוב דו סטרי.

הרחוב מחבר בין רחוב הירקון לדרך ז'בוטינסקי.

[1] בהתאם לנסח הרישום.

[2] בהתאם לנסח הרישום.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי חלקי.

7.2. תאור הבניין:

החלקה:

חלקה 140 בגוש 6196 הינה חלקה בעלת צורה מעין מלבנית רגולרית בשטח רשום של 1,956 מ״ר. החלקה בעלת פני קרקע מישוריים ופונה בחזיתה המזרחית לרחוב בר כוכבא.

הבניין:

על החלקה בנוי, נכון למועד הביקור בנכס, בית משותף רשום, מבניה רוויה ותיקה, הכולל 2 מבנים בני 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה ובכל אחד מהם 3 כניסות.

בבניין לא מותקנת מעלית נוסעים. בחזית הבניין לכיוון רחוב בר כוכבא ממוקמות 2 חנויות כאשר באחת מהן פועל עסק לממכר מזון.

הבניין מחופה בטיח ומקורה בגג רעפים.

7.3. תאור היחידה:

תת חלקה 11 מהווה יחידת דיור הממוקמת בבניין מספר 17, כניסה ב׳, קומה ראשונה מעל קומת קרקע בנויה (שניה ברישום).

שטחה הרשום של היחידה הינו 54.6 מ״ר.

היחידה מהווה יחידת דיור שתחזוקתה טובה וכוללת שיפוץ חלקי שנערך לפני מס׳ שנים. ליחידה מרפסת.

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[3]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 25/4/2021 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה:

גוש	-	6196.
חלקה	-	140.
שטח החלקה	-	1,956 מ״ר.
מס׳ תתי חלקות	-	39.
תקנון	-	מצוי.

[3] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

הערות	-	הערה בדבר אתר עתיקות, פורסם בי.פ 4023 מיום 9/7/1992. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו -7 פורסם בי.פ 5866 מיום 18/11/2008.

<u>תת חלקה 11</u>:

תאור	-	דירה.
קומה	-	ב'.
שטח	-	54.6 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף	-	27/970.
בעלויות	-	שלומיאן מאיר, החלק בנכס 1/2. שלומיאן נאוה, החלק בנכס 1/2.
הערה	-	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ענב יזום-מגדלי בר כוכבא מיום 23/4/2018.

8.2. <u>הסכמים</u>

בהתאם להעתק הסכם פינוי בינוי מיום 23/4/2018 עולים הפרטים כדלקמן:

הנכס	-	תת חלקה 11 חלקה 140 בגוש 6196.
הבעלים	-	שלומיאן נאוה, ת.ז 056033509, שלומיאן מאיר, ת.ז 053976817.
היזם	-	ענב יזום-מגדלי בר כוכבא, שותפות רשומה מס' 540245537.
התמורה	-	דירה ששטחה לא פחות מ-85 מ"ר נטו, בהתאם להגדרת שטח הדירה בצו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון) התשס"ח-2008. לדירה יוצמד מקום חניה אחד ומחסן אחד, בכפוף לכך שתאושר בניית מחסנים בפרוייקט.

<u>הערות</u>:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. יובהר, כי שטח הדירה נשוא ההחלטה הינו בהתאם להסכמות הצדדים.

ג. החלק היחסי לחיוב בגין זכויות הנישום בהחלטה זו הינו בהתאם לשומת המשיבה ומכתב החיוב שצורף. הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקשים חולקים על עצם החיוב ועל חלק החיוב בזכויות אלו, המהוות חלק מהרכוש המשותף של כלל דיירי הבניין, עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר, אפשרות אשר עמדה בפניהם גם טרם פנייתו להליך זה.

ד. יובהר, כי אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכם של המבקשים ו/או בעלי זכויות אחרים בחלקה מהגשת ערר לגבי אופן חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות השונים בחלקה.

9. מצב תכנוני

רצף תכנוני ורישוי:

על הנכס חלות, בין היתר, התכניות כדלקמן[4]:

מספר תכנית/היתר	מועד אישור/פרסום למתן תוקף	י.פ
בב/29/א'	9/3/1967	1345
בב/105/א'	11/3/1971	1707
בב/105/ב'	7/8/1980	2649
בב/105/ד'	21/2/1985	3163
בב/105/ד'/2	1/3/2001	4967
תכנית בב/566	24/5/2001	4989
תכנית בב/105/ס/2	17/8/2005	5427
תכנית בב/566/ב'	31/7/2008	5836
תכנית בב/566/ב'/1	30/3/2016	7237
תכנית 501-0344648	13/12/2018	8037

מצב קודם

9.1. תכנית בב/29/א':

יעוד החלקה - מגורים ב'.

9.2. תכנית בב/105/א':

יעוד החלקה - אזור מגורים ב'

מס' קומות - 2

אחוזי בניה לקומה - 28%

קומת עמודים חלקית - 60% מקומה טיפוסית, סה"כ 16.8%.

לחלופין תותר בניית בניין בן 3 קומות, סה"כ 75% ומרפסות בשיעור של 30% מהשטח הבנוי.

9.3. תכנית בב/105/ב':

יעוד החלקה - אזור מגורים ב'

מגרש מינימלי - 600 מ"ר

מס' קומות - 3+קומת עמודים

אחוזי בניה לקומה - 35% כולל מרפסות

[4] על הנכס חלות תכניות כלל עירוניות נוספות ו/או תכניות מתאר ארציות ו/או תכניות שאינן רלוונטיות לחישוב ההשבחה.
חלוקת המצב החדש והקודם הינה בהתאם למידע שהתקבל משומת המשיבה המבוסס על מידע כי הנכס נרכש בשנת 1985.

צפיפות	-	12 יח״ד/דונם.
חדרי יציאה לגג	-	9 מ״ר/יח״ד
מרפסת סוכה	-	4.4 מ״ר/יח״ד

9.4. <u>תכנית בב/105/ד׳</u>:

התכנית קובעת הוראות ביחס לחדרי יציאה על הגג.

תותר בניה של חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ברוטו לכל דירה בקומה העליונה.

סה״כ השטח המבונה, כולל המתקנים, לא יעלה על 40% משטח הגג.

<u>מצב חדש</u>

9.5. <u>תכנית בב/105/ד׳/2</u>:

התכנית קובעת שבבניינים קיימים תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר.

בבניינים חדשים תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר או 50% משטח הדירה לפי הקטן מביניהם. שטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ״ר.

חדר היציאה לגג יוקם בנסיגות.

9.6. <u>תכנית בב/566</u>:

התכנית קובעת שטח של כ-250 דונם למרכז העסקים הראשי של בני ברק, בין הרחובות ששת הימים בצפון, ז׳בוטינסקי בדרום, החשמונאים במזרח ובן גוריון במערב.

החלקה כלולה בתחום מתחם תכנון ״מ-4״ אשר בתחומיו שני מגרשים סחירים כדלקמן:

מגרש מס׳ 1101 ביעוד אזור מגורים מיוחד.

מגרש מס׳ 1205 ביעוד לתעסוקה.

כמו כן, החלקה בתחום מתחם ״א - 1״ בו נדרשת תכנית איחוד וחלוקה.

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.

<u>מגרש 1101</u>:

יעוד	-	אזור מגורים מיוחד.
תכלית	-	מגורים או דיור מוגן.
שטח עיקרי מעל כניסה קובעת	-	13,500 מ״ר.
שטח שרות עילי	-	25% מהשטחים העיקריים.
שטח שרות תת קרקעי	-	500%.
תכסית מקסימלית	-	50%.

מס' יח"ד	-	150
גודל דירה מינימלי	-	90 מ"ר עיקרי.
חדרי יציאה לגג	-	עפ"י סעיף 9ב(7)א יותרו חדרי יציאה לגג עפ"י תכנית המתאר. ניתן להמיר כל 2 חדרי יציאה לגג בדירת גג בנוסף ליח"ד המאושרות.
מס' קומות עילי	-	עמודים חלקית + 8 (כמסומן בתשריט).
מס' קומות מתחת לכניסה	-	5.
הערות	-	פינוי בינוי.

<u>מגרש 1205</u>:

יעוד	-	תעסוקה.
שטח עיקרי מעל כניסה קובעת	-	23,000 מ"ר.
שטח שרות עילי	-	35% מהשטחים העיקריים שמעל הקרקע.
שטח שרות תת קרקעי	-	500%.
תכסית מקסימלית	-	50%.
מס' קומות עילי	-	35 (כמסומן בתשריט).
מס' קומות מתחת לכניסה	-	5.
תכסית מקסימלית	-	75% לקומות קרקע וקומה א' וביתר הקומות 50%.
הערות	-	הבניה כפופה לתמ"א 18.

התכנית כוללת, בין היתר, את ההוראות כדלקמן:

הזכויות במגרשים 1205+1101 יפקעו תוך 7 שנים אם לא יערכו אחת מהפעולות כדלקמן:

הריסת לפחות מחצית המבנים או יוצא היתר לבניה לפחות לאחד המגרשים והתחלה של הבניה בפועל.

תנאי למתן היתר בניה למתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה מחדש יהיה אישור תכנית מפורטת שתכלול טבלאות איזון ולוח הקצאות למגרשים.

תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש יהיה הריסת כל המבנים הנכללים בתחום השטחים הציבוריים הגובלים עימו.

תנאי למתן היתר בניה במגרש 1205 יהיה מתן תוקף לתכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה למתחם א-1 (מתחם תכנון מ-4), ביצוע הפינויים במגרשים 1101 ו-1205 והבטחת אי אכלוסן של הדירות שהוקצו בגינן זכויות בניה במגרש 1205.

נקבעו הוראות בעניין ביצוע מטלות תחבורתיות ושלביות ביצוע.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

נקבעו 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.

9.7. <u>תכנית בב/105/ס/2</u>:

התכנית קובעת, כי שטח מרפסת סוכה לא יעלה על 8 מ״ר מתוכם 2 מ״ר מקורים.

9.8. <u>תכנית בב/566/ב׳</u>:

התכנית מאריכה את המועדים הקבועים בסעיפים 12 (ד)(1) ו- 24 בתכנית בב/566 ב-5 שנים נוספות.

9.9. <u>תכנית בב/566/ב׳/1</u>:

התכנית מאריכה את המועדים הקבועים בתכנית בב/566/ב׳ ב-5 שנים נוספות.

9.10. <u>תכנית 501-0344648</u>:

מטרת התכנית התחדשות עירונית במסגרת של פינוי בינוי ללא תוספת דירות מעבר לקיים הוספת שטחים לתעסוקה ולשימושים ציבוריים והקמת מגדל לשימושים אלו.
המתחם הנדון מוגדר כמגרשים מס׳ 200 ביעוד מגורים ג׳ ומס׳ 100 ביעוד תעסוקה.
הוראות וזכויות הבניה למגרשים הנ״ל:

<u>מגרש 200</u>:

יעוד	-	מגורים ג׳.
שימושים	-	מגורים ומסחר.
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.
מרפסות מעבר לעיקרי	-	1,836 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.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>מגרש 100</u>:

יעוד	-	תעסוקה.
שימושים	-	משרדים, מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי לרהות בתי קפה ומסעדות.
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.
מרפסות מעבר לעיקרי	-	2,750 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.
שטח שרות מתחת כניסה קובעת	-	32,000 מ״ר במשותף עם מגרש מס׳ 200 .
מס׳ קומות מעל הקרקע	-	58 (ק״ק גבוהה, 55 קומות משרדים ו-2 קומות טכניות)
מס׳ קומות מתחת הקרקע	-	6.

בנוסף תותר המרת 600 מ״ר משרדים למסחר בנוסף לשטחי המסחר שצויינו.

שטחי הבניה המפורטים כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.

בהוראות התכנית נקבעו, בין היתר, תנאים למתן היתר בניה כדלקמן:

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.

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.

תקן חניה למגורים 1:1, תקן חניה למשרדים בהתאם לתקן בתוקף.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

10. רישוי

10.1 היתר בניה מס' 1826

ההיתר ניתן ביום 10/4/1953.

ההיתר הינו להקמת 9 בנייני מגורים המכילים בסה"כ 153 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות ו-18 חנויות ונוחיות. סה"כ שטח כולל 9,060 מ"ר.

להיתר הנ"ל הופקה תעודת גמר מס' 241, מיום 21/7/1954 להיתר בניה מס' 1826 ל-2 בניינים אשר כל אחד מהם כולל 17 יח"ד בנות 2 חדרים הול ונוחיות ו-2 חנויות.

10.2 היתר בניה מס' 2398

ההיתר הינו להוספת ארון אוויר ליח"ד הממוקמת בקומה א'.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים	היטל השבחה לפי המבקשים
תכנית בב/566	₪ 37,252	₪ 19,626	0	0
תכנית בב/105/ס/2	₪ 6,022	₪ 3,011	₪ 1,924	₪ 962
תכנית 501-0344648	₪ 371,853	₪ 185,926	₪ 70,293	₪ 35,146

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

11.1 תכנית בב/566

א. עמדת המשיבה

ההשבחה חושבה בגין שינוי יעוד המתחם מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד, תעסוקה ושפ"פ והגדלת זכויות הבניה במתחם.

הובאה בחשבון דחיה לאישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש של המתחם, הפחתה זו מגלמת בתוכה גם את מרכיב המושע בזכויות הבניה. החלק היחסי חושב מתוך השווי הכולל של מגרשי התמורה 1205+1101.

תחשיב השומה מביא בחשבון תמריצים, אשר נקבעו בתכנית, המקנים תוספת שטח עיקרי בגין מבנים המיועדים להריסה ושבנייתם הסתיימה לפני 1/1/1995. לגבי זכויות אלו חושב מקדם המביא בחשבון את הסיכון שבקבלתם.

השטחים בתחשיב המצב הקודם מסתמכים, בין השאר, על מדידה גרפית של שטחי המסחר מתכנית להיתר מס' 2398.

בניגוד לנטען ע"י שמאי המבקשים, קובעת שמאית המשיבה, כי זכויות הבניה למרפסות סוכה ולחדרי יציאה לגג נותרו בתכנית ללא שינוי וזאת לאור העובדה כי תכנית בב/566 כפופה להוראות תכנית המתאר בב/105/ב' על כל תיקוניה.

לעניין פוטנציאל לתוספת זכויות בגין הריסה עמדת שמאית המשיבה הינה, כי יש להביא בחשבון את תוספת הזכויות בגין הריסה כפי שהיו בתוקף בעת אישור התכנית וזאת תוך האפשרות כי תוקפן יוארך. ולראיה היא מציינת, כי תכנית בב/566/ב' מאריכה את תוקף ההוראה ב 5 שנים נוספות מעת אישור תכנית בב/566/ב' ותכנית בב/566/ב'/1 מאריכה את תוקף ההוראה ב 5 שנים נוספות מעת אישור תכנית בב/566/ב'/1 ואף מעניקה לוועדה המקומית סמכות להאריך את התוקף ב-5 שנים נוספות.

לעניין זה היא מציינת, בין היתר, את פס"ד תא (ים) 9224/07, הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה לירושלים, שם נקבע כדלקמן:

> **"מטרתו של ההיטל השבחה היא לחלק את ההתעשרות שנוצרה אצל בעל הקרקע. הפחתת סכום ההיטל מראש בשל סיכונים שייתכן שלא יתממשו פוגעת בתכלית שנועד היטל ההשבחה לקדם.... ניתן להבין את רצונה של הרשות לעודד התחלה מהירה של עבודות הבניה, אולם עידוד זה לא יכול לבוא, לטעמי, בדרך של הפחתת היטל ההשבחה בשל מגבלות התוקף בתוכנית".**

לחילופין, נטען שככל ויקבע כי מדובר בסעיף מתכלה המגלם אי וודאות, הרי שיש לקבוע כי התכניות שקבעו הארכה, השביחו את המקרקעין בשל יצירת וודאות חדשה וזאת למועד הקובע לאישורן.

לעניין שווי מ"ר מבונה פורטו שנית הנתונים שצויינו לגבי תכנית בב/105/ד'/2 ונקבע שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה למגורים - 2,900 ₪

שווי מ"ר מבונה למשרדים - 1,900 ₪

שווי מ"ר מבונה למסחר - 4,100 ₪

תחשיב:

מצב קודם			
שטח דירות עפ"י היתר בניה	8,565 מ"ר	₪ 8,000	₪ 68,520,000
שטח יחידות מסחריות	495	₪ 9,000	₪ 4,455,000
סה"כ שווי מצב קודם			₪ 72,975,000
מצב חדש			
מסחר ק"ק	1,295	₪ 4,100	₪ 5,311,202
משרדים	33,373	₪ 1,900	₪ 63,409,314
מגורים	17,001	₪ 2,900	₪ 49,303,973
סה"כ שווי כזמין			₪ 118,024,488
הפחתה למושע ודחיה לאיחוד וחלוקה			0.675
שווי לאחר הפחתה			₪ 79,666,530
השבחה			₪ 6,691,530
היטל השבחה			₪ 3,345,765
השבחה לחלק הנישום	0.557%		₪ 37,252
היטל השבחה לחלק הנישום			₪ 18,626

ב. עמדת המבקשים

שמאי המבקשים קובע, כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע לאישור תכנית זו במצב התכנוני הקודם הינו השארת הנכס הבנוי לרבות זכויות הבניה הניתנות לניצול בדירה ולרבות זכויות לחדר יציאה בגג ושטחי מרפסות סוכה ואילו במצב התכנוי החדש השימוש הטוב והיעיל הינו קרקע עם זכויות בניה בניכוי עלויות הריסת המבנה הקיים.

מקדם דחיה:

בקביעת מקדם הדחיה יש להביא בחשבון את הנקודות כדלקמן:

לשם מימוש התכנית נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה וסידורי תחבורה שונים הדורשים אישור של משרד התחבורה.

בשטח התכנית קיימות 153 דירות ואילו בהתאם לתכנית יבנו 150 דירות חדשות בלבד, כלומר שלושה בעלי זכויות לא יקבלו דירת מגורים אלא שטחי מסחר או תעסוקה.

בשטח התכנית קיימות 18 חנויות. פינוי של עסקים הינו סבוך ומורכב, בשל העובדה כי בעלים של חנות המהווה מקור פרנסה לא ימהר להסכים לפנותה, בין היתר בשל העובדה כי כאשר יהרס הבניין ועד אשר תתקבל חנות חדשה, עליו למצוא חנות חלופית ולבנות מחדש את המוניטין שצבר לאורך השנים בעבודה קשה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

אי התאמה בין מספר הדירות לפינוי ובין הדירות המוצעות והצורך לפנות עסקים, מקשים על הוצאת הפרוייקט אל הפועל, אף מעבר לקשיים הרגילים והמוכרים של בחירת יזם והסכמת בעלי הזכויות לביצוע הפרוייקט.

זכויות הבניה מכח התכנית קצובות בזמן (7 שנים). המועדים הוארכו פעם ראשונה בתכנית בב/566/ב' בחמש שנים ופעם שניה בתכנית בב/566/ב/1 בחמש שנים נוספות.

הארכת המועדים מלמדת כי קיים קושי אובייקטיבי במימוש הזכויות במתחם.

הוא מציין כי בחן שומות השבחה לתכניות פינוי בינוי בשכונת הדר יוסף בתל אביב, בבניינים בהם מתגוררים רק 8 דיירים נקבעו מקדמי הדחיה של 0.28-0.41.

לאור האמור הוא קובע מקדם דחיה של 15 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>התכלות תכנית</u>:

בהוראות התכנית מצוין, כי אם תוך 7 שנים לא ימומושו זכויות הבניה, אלו יפקעו ויחולו על המגרש זכויות הבניה שהיו קיימות ערב התכנית. אילו עומדים שני מגרשים אל מול עיניו של רוכש פוטנציאלי בעלי מאפיינים וזכויות בנייה זהים ובמגרש אחד קיימת מגבלת זמן למימוש זכויות הבניה ("התכלות") ובשני אין מגבלה שכזו, יעדיף הרוכש לרכוש את המגרש השני ללא מגבלת זמן, לחילופין ירכוש את המגרש הראשון תמורת הפחתה מהמחיר המבוקש.

לאור האמור הוא קובע מקדם 0.9 בגין הוראות התכלות התכנית.

<u>ערכי שווי</u>:

הוא אינו חולק על ערכי השווי שנקעו בשומת המשיבה.

<u>תחשיב</u>:

<u>מצב קודם</u>:

<u>שווי הבנוי</u>:

סוג יחידה	סה"כ שטח	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
דירה	8,565	₪ 8,000	₪ 68,520,000
מסחר	495	₪ 9,000	₪ 4,455,000
חדרי יציאה לגג לפי 54 יח"ד*40 מ"ר/יח"ד	2,160	₪ 2,900	₪ 6,264,000
סוכות	673	₪ 1,160	₪ 780,912
סה"כ			₪ 80,019,912

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מצב חדש:

זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
עיקרי מגורים	17,001	1	₪ 2,900	₪ 49,302,900
סוכות	660	1	₪ 1,160	₪ 765,600
מסחר	1,295	1	₪ 4,100	₪ 5,309,500
משרדים	33,373	1	₪ 1,900	₪ 63,408,700
עלויות הריסה	9,060		- ₪ 150	- ₪ 1,359,000
סה"כ שווי כזמין				₪ 117,427,700
מקדם אי ודאות ופקיעת תכנית				0.9
מקדם דחיה לתכנית איחוד וחלוקה ומושע (15 שנים לפי 6%)				0.42
סה"כ שווי הזכויות במתחם זכויות לפי טבלת שטחים				₪ 44,098,629

לאור האמור אין השבחה בגין תכנית זו.

ג. <u>הכרעה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי את ההשבחה יש לחשב בגין שינוי יעוד המתחם מאזור מגורים ב' לאזור מגורים מיוחד, תעסוקה ושפ"פ והגדלת זכויות הבניה במתחם.

כמו כן, אין בין הצדדים מחלוקת לעניין הדחיה לאישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש של המתחם ומרכיב המושע בזכויות הבניה, אשר הוערכו בשומות הצדדים במקדמי דחיה שונים. החלק היחסי מחושב מתוך השווי הכולל של מגרשי התמורה 1205+1101 וגם הוא אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.

יצויין, כי גם ערכי השווי הבסיסיים בשומות הצדדים מוסכמים.

המחלוקת בין הצדדים נובעת מחישוב היקף יתרת זכויות הבניה, ככל שקיימות במצב התכנוני הקודם, וכאן בניגוד לנטען ע"י שמאי המבקשים, קובעת שמאית המשיבה, כי זכויות הבניה למרפסות סוכה ולחדרי יציאה לגג נותרו בתכנית ללא שינוי וזאת לאור העובדה כי תכנית בב/566 כפופה להוראות תכנית המתאר בב/105/ב' על כל תיקוניה.

הצדדים חלוקים לעניין הצורך בהפחתת שווי בגין מרכיב ההוראות להתכללות התכנית.

לעניין זה אתייחס לפס"ד, שצויין ע"י שמאית המשיבה, תא (ים) 9224/07, **<u>הפטריארך היווני אורתודוכסי של ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה לירושלים</u>**, שם נקבע כדלקמן:

"מטרתו של ההיטל השבחה היא לחלק את ההתעשרות שנוצרה אצל בעל הקרקע. הפחתת סכום ההיטל מראש בשל סיכונים שייתכן שלא יתממשו

פוגעת בתכלית שנועד היטל ההשבחה לקדם.... ניתן להבין את רצונה של הרשות לעודד התחלה מהירה של עבודות הבניה, אולם עידוד זה לא יכול לבוא, לטעמי, בדרך של הפחתת היטל ההשבחה בשל מגבלות התוקף בתוכנית".

וכן לע"א 1793-09 **<u>הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' א.פ.צ השקעות בע"מ</u>** שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

כעקרון, כל תכנית משביחה בהתאם לחוק, היא תכנית זמנית במובן זה או אחר, שכן יתכן ובעתיד היא תתבטל על-ידי תוכנית אחרת. בהתאם לכך, כשם שתכנית "רגילה" שאינה מוגבלת בזמן תחוייב בהיטל השבחה עם מימוש הזכויות, בלי קשר לשאלה האם הוצא היתר בניה בהתאם לתוכנית אם לאו, כך גם תוכנית המוגבלת בזמן, שכן בעת מימוש הזכות התוכנית הייתה בתוקף ועם מימוש הזכות, כהגדרתה בתוספת, נהנה בעל המקרקעין מההשבחה, ואין נפקות לכך שהבעלים ביקש להוציא היתר בניה בהתאם לתוכנית המשביחה, אם לאו, שכן ההנאה וההתעשרות מההשבחה מומשה עם מכירת המקרקעין לאחר אישור התכנית.

בהתאם להוראות פסקי דין אלו, במידה והיתה מתבטלת התכנית הרי שהיטל ההשבחה ששולם בגינה היה אמור להיות מוחזר. כך, במועד הקובע, מחד קיים ספק לגבי היכולת לממש את התכנית שכן "חרב ההתכלות מרחפת על פני הקרקע" (ראה ערר רג/85096/17, הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' ש.ת.ל.מ בע"מ ואח') אך מאידך, לאור פסקי הדין שצויינו קיימת ידיעה כי כל היטל השבחה ששולם בגינה יוחזר בעתיד במידה שתבוטל ומכאן שאלמנט הסיכון בגין סעיף התכלות זה מצומצם ביחס למצב בטרם לפסיקות אלו.

הפסיקות שצויינו משפיעות על רמת הסיכון ומקדם ההפחתה בגין סעיף התכלות אך במקרה הנדון היות שהמועד הקובע הינו מספר שנים לפני הפסיקות כאמור, "ריכוך" הסיכון טרם מצא את ביטויו בשוק.

במצב שכזה לכאורה, יש מקום לבצע הפחתה בגין סעיף התכלות.

כפי שניתן לראות, תוקף התכנית חודש מס' פעמים במסגרת תכניות שהאריכו את תקפה ובמידה ונבצע הפחתה בגין סעיף זה הרי שיש מקום לחייב בכל הארכת מועד מחדש בגין ביטול הסיכון.

לאור כל האמור, אינני סבור כי יש לבצע הפחתה בגין סעיף התכלות התכנית במקרה הנדון וזאת לאור חידושה ברציפות עד למועד התכנית המשביחה האחרונה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

גם אינני רואה מקום לאבחן בעניין הוראות התכלות התכנית במקרה הנדון בין זכויות המוקנות ישירות בתכנית ובין זכויות המצויינות כזכויות בגין הריסת הקיים היות שביחס למגרשים 1205+1101 קיימת בתכנית הוראה על התכלות התכנית גם ביחס לזכויות הראשיות שאינן בשיקול דעת הועדה המקומית וזאת לתקופה של 7 שנים (בניגוד לזכויות בגין הריסה שבהן ההוראה מתייחסת לתקופה של 5 שנים).

ההבחנה היחידה בין הזכויות המצויינות בטבלת הזכויות והזכויות בגין הריסה הינה לעניין אופן הקניית הזכויות כאשר ביחס לזכויות בגין הריסה נרשם, כי הועדה המקומית תהיה רשאית לאשרן בלבד ולא כי הינן זכויות מוקנות ומכאן שקיימת אי ודאות לגבי אישורן.

מקדם אי הודאות הסביר, שהינו בנוסף להפחתה למושע ודחיה שצויינו בשומות הצדדים, הינו 0.9.

יודגש, כי לאור חישוב ההשבחות לפי פס"ד "פמיני" אזי במועד הקובע של תכנית 501-0344648 יחושב המצב התכנוני הקודם בהתאם להפחתה זו וזאת על מנת לשמר את עקרון רציפות המס.

<u>היקף פוטנציאל התוספת</u>:

היקף פוטנציאל התוספת כולל הוראות לגבי חישובו וכן רף מקסימלי לאישור.

שטח בהתאם להיתר בניה - 9,060 מ"ר+23 מ"ר חדר יציאה לגג

גובה קומה - 3 מ'

סה"כ נפח - 27,237.5 מ"ק = 2.5 * 23 מ"ר + 9,060 מ"ר * 3 מ'

תוספת שטח מקסימלית - 4,540 מ"ר

מכאן שהיקף הבניה המקסימלי הינו 4,540 מ"ר ולא 7,300 מ"ר עיקרי כמוצג בשומת המבקשים ומתבסס על הרף המקסימלי בלבד.

לאור בחינת השימוש הטוב והיעיל והעדר הוראות בגין חלוקת הזכויות יונח כי תנתן עדיפות לתוספת זכויות בהתאם לסדר העדיפות כדלקמן:

מסחר,

מגורים,

משרדים.

כמו כן, יצויין כי התוספת שצויינה הינה תוספת שטח ולא צויינה במפורש תוספת יח"ד ומכאן שלא ניתן לחשב תוספת ממ"דים נוספים למגורים בגין שטחים אלו.

<u>תחשיב יתרת זכויות במצב תכנוני קודם</u>:

לאור הוראות התכנית המותירות את הוראות תכנית המתאר ואינן מציינות במפורש כי השטח בטבלת הזכויות הינו שטח כולל הרי שהפרשנות הסבירה הינה שזכויות הבניה לחדרי יציאה לגג ומרפסות סוכה הינה מעבר לזכויות בשני מצבי התכנון.

יתרה מזו מההוראה המאפשרת המרה של חדרי יציאה לגג לדירות גג ניתן ללמוד כי התכנית לא ביטלה את הזכויות לחדרי יציאה לגג.

ביחס לזכויות לחדרי היציאה במצב התכנוני הקודם יש לחשב מקדם הפחתה לבינוי חדש על קיים בעוד שבמצב התכנוני החדש בו קיימת עדיפות להריסת המבנה (לאור תוספת זכויות בגין הריסה) יחושבו הזכויות בשווי מלא.

<u>דחיה</u>:

הצדדים ציינו מקדמי דחיה שוניסה נובעים מאורך תקופת הדחיה.

מבחינת התכנית עולה, כי מדובר בתכנית בהיקף נרחב.

חלקה זו כלולה במתחם המקבל 2 מגרשי תמורה שונים בייעודם וניתנים למימוש בהתאם להוראות התכנית רק לאחר השלמת תכנית איחוד וחלוקה מחדש.

לאור המושע הגדולה במתחם הכולל 153 יח״ד בנויות וייחודיותו בהיותו בנוי למגורים, בניגוד לרוב השטח שאינו בנוי או בנוי במועד הקובע במבני תעשיה מבניה ותיקה, ניכר כי מתחם זה הינו מתחם בעל מגבלות מימוש משמעותיות.

לאור כל האמור נראה, כי הדחיה הראויה הינה לתקופה של 10 שנים לפי שיעור של 6% לשנה.

<u>שווי מ״ר בנוי ומבונה לחישוב</u>:

הצדדים אינם חלוקים בעניין שווי הזכויות ביעודים השונים.

רצ״ב נתוני שווי שונים שאותרו על ידי למועדים סמוכים למועד הקובע:

<u>מגורים</u>:

דירה בגו״ח 6196-0140-030 ברחוב בר כוכבא 15 בשטח רשום של 54.6 מ״ר נמכרה ביום 19/6/2000 בסך של 294,048 ₪.

דירה בגו״ח 6196-0140-023 ברחוב בר כוכבא 15 בשטח רשום של 54.6 מ״ר נמכרה ביום 19/5/2000 בסך של 403,423 ₪.

דירה בגו״ח 6196-0143-023 ברחוב בר כוכבא 5 בשטח רשום של 58.73 מ״ר נמכרה ביום 4/3/2001 בסך של 370,170 ₪.

דירה בגו״ח 6196-0141-008 ברחוב בר כוכבא 11 בשטח רשום של 59.9 מ״ר נמכרה ביום 12/5/1999 בסך של 388,878 ₪.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

דירה בגו״ח 6196-0141-013 ברחוב בר כוכבא 11 בשטח רשום של 59.9 מ״ר נמכרה ביום 1/11/1999 בסך של 390,264 ₪.

דירה בגו״ח 6196-0141-038 ברחוב בר כוכבא 13 בשטח רשום של 59.9 מ״ר נמכרה ביום 16/12/1999 בסך של 376,830 ₪.

ממוצע השווי למ״ר רשום הינו 6,396 ₪ (ו-6,283 ₪/מ״ר מדוד), למועד ממוצע של 13/3/2000.

מכאן שהשווי שנקבע בשומות הצדדים אינו משקף את השווי המתואם למועד הקובע בבניינים במתחם הנדון במצבם במועד הקובע, שהינו במעוגל כ - 6,500 ₪/מ״ר מדוד.

לעניין שווי משרדים ומסחר מעלה הבדיקה כי השווי תואם לשווי עסקאות בסביבה ושווי שומות מכריעות ברות השוואה.

שווי המצב הקודם יחושב בהתאמה בהתאם לשטח המדוד מתשריט של היחידות שהינו כ-60 מ״ר (השטח הרשום הממוצע הינו כ - 58 מ״ר).

שווי מ״ר מבונה במצב התכנוני החדש יחושב בהתאם לשווי המותאם לבניה חדשה שהינו כ-2,700 ₪.

<u>תחשיב</u>:

שווי הבנוי:

מצב קודם			
שטח דירות	9,180 מ״ר	6,500 ₪	59,670,000 ₪
חדר יציאה לגג הבנוי בחלקה 141	23 מ״ר	9,637 ₪[5]	221,650 ₪
שטח יחידות מסחריות	538 מ״ר	9,000 ₪	4,842,000 ₪
סה״כ שווי מצב קודם			64,691,400 ₪

[5] שווי בהתחשב בשטח מרפסת גג של 37 מ״ר = 23 – 60 מ״ר

שווי יתרת זכויות בניה:

סוג יחידה	סה"כ יחידות	מרפסות סוכה/גג	חדרי יציאה לגג	מקדם שווי	סה"כ שטח משוקלל
דירה	153	4.4		0.3	201.96 מ"ר
דירה בקומה עליונה[6]	53		37	1	1,961 מ"ר
מרפסות לחדרי יציאה לגג	53	23		0.3	365.7 מ"ר
אובדן שטח לטובת מדרגות פנים[7]	53		5	0.5	(132.5) מ"ר
סה"כ					2,396.16 מ"ר
מקדם לבינוי חדש על ישן				0.8	1,916.93 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					2,700 ₪
סה"כ שווי יתרת זכויות					5,175,706 ₪

סה"כ שווי מצב קודם - 69,867,106 ₪

<u>מצב חדש</u>:

זכויות עפ"י טבלת שטחים:

שטחי הבניה יחושבו בהתאם לטבלת הזכויות+פוטנציאל תוספת זכויות בגין הריסה.

השטח יחושב בהתאם לשטח עיקרי + 30% העמסת שטחי שירות כמקובל בסביבה ולא יחושבו כלל שטחי השירות כשטחי מכר.

זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחרי 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 = 9 מ"ר * 150 יח"ד	1	2,700 ₪	3,645,000 ₪

[6] קיימת 54 יח"ד בקומה עליונה שבאחת מהן כבר מומשה הזכות וחושבה בסעיף שווי הבנוי.

[7] שטח מדרגות פנים של כ - 5 מ"ר במקדם 0.5 בשל אפשרות שימוש מוגבלת (יוער, כי במסגרת אומדן ההשבחה לתוספת שטח בגג לא חושבה הפחתה זו היות ובוצעה השוואה בין שטח זכויות קיימות לזכויות מורחבות בהן אין צורך ביצירת עוד שטח מדרגות ואילו במדרגה זו באומדן שווי נכס בנוי יש בכך צורך).

מגורים חדרי יציאה לגג	1,000 = 25 * 40 מ״ר	1	₪ 2,700	₪ 2,700,000
מגורים מרפסות גג	1,475 = 25 * 59 מ״ר[8]	0.3	₪ 2,700	₪ 1,194,750
מגורים מרפסות סוכה	660 = 4.4 מ״ר * 150 יח״ד	0.3	₪ 2,700	₪ 534,600
סה״כ שווי כזמין				₪ 105,052,350
מקדם דחיה לתכנית איחוד וחלוקה ומושע (10 שנים, 6%)				0.558
סה״כ שווי הזכויות במתחם זכויות לפי טבלת שטחים				₪ 58,660,683

פוטנציאל לתוספת זכויות בגין הריסה:

זכויות בניה	שטח במ״ר	מקדם שווי	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
מסחרי עיקרי ק״ק + העמסת שטחי 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 = 25 * 18 מ״ר[9]	0.3	₪ 2,700	₪ 364,500
סה״כ שווי כזמין				₪ 12,942,900
מקדם דחיה לתכנית איחוד וחלוקה ומושע (10 שנים, 6%)				0.558
מקדם סיכון/אי ודאות				0.9
סה״כ שווי פוטנציאל במתחם				₪ 6,504,522

סה״כ שווי מצב חדש - ₪ 65,165,205

בהתאם לתחשיב בחינת השימוש המיטבי לעיל עולה ששווי המתחם כבנוי לרבות זכויות בניה נוספות מכח התכנית החלות עולה על שווי הנכס כמגרש ריק.

בהתאם לכך, התכנית לא השביחה את המקרקעין שבנדון.

יוער, כי אין בכך לקבוע כי התכנית אינה משביחה ביחס למגרשים אחרים בתכנית.

[8] יתרת שטח גג בהנתן שטח ממוצע של 90 מ״ר+9 מ״ר ממ״ד ליח״ד, סה״כ 99 מ״ר.
יתרת שטח מרפסת 59 מ״ר = 40 מ״ר - 99 מ״ר.

[9] יתרת שטח גג בהנתן הגדלת דירה ממוצעת ב-20% ומכאן 18 = 90 מ״ר * 20%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.2. <u>תכנית בב/ס'/2</u>

א. <u>עמדת המשיבה</u>

ההשבחה נובעת מהעובדה שבמצב התכנוני הקודם ניתן לבנות 4.4 מ"ר מרפסת סוכה ובמצב החדש 8 מ"ר מרפסת סוכה.

החיוב בוצע לגבי יחידות הדיור שאושרו בתכנית בב/566.

שווי מ"ר מבונה נקבע ל 3,000 ₪/מ"ר בהתבסס על עסקאות שהוצגו מהן עולה כי שווי מ"ר בנוי הינו 10,213-12,469 ₪/מ"ר וכן שומות מכריעות בהן נקבע שווי מ"ר מבונה של 3,220-3,400 ₪/מ"ר.

לאור השטח האפקטיבי יותר של מרפסות הסוכה הובא בחשבון מקדם שווי שונה למרפסות סוכה במצב הקודם ולמרפסות סוכה במצב החדש.

שטח מרפסות הסוכה מהווה שטח אשר מצטרף ע"פ רוב לחלל המגורים או לאחד מחדרי השינה בדירה, ובפועל משמש כשטח אינטגרלי מהדירה אשר מקורה לתקופה של 358 יום בשנה, ובמשך שבוע בשנה (בתקופת חג הסוכות), גג הסוכה מוסר.

מעבר לכך, 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 קבע בהתאם להלכה בנושא.

<u>תחשיב:</u>

	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מצב קודם			
שטח מרפסות סוכה	673.2	0.4	269.28
מצב חדש			
שטח מרפסות סוכה	1,200	0.6	720
הפרש שטח אקו'			450.72
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,000
השבחה לפני הפחתות			₪ 1,352,160
הפחתה למושע			0.8
השבחה			₪ 1,081,728
היטל השבחה			₪ 540,864
השבחה יחסית ליחידה		0.557%	₪ 6,022
היטל השבחה יחסי ליחידה		0.557%	₪ 3,011

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ב. <u>עמדת המבקשים</u>

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי המבקשים אינו חולק על ערכי השווי בשומת המשיבה.

שמאי המבקשים מחלק את שטח מרפסת הסוכה לשני חלקים בהתאם להוראות התכנית כך שחלק של 2 מ״ר מהווה מרפסת סוכה מקורה ויתר השטח, שהינו 6 מ״ר, מהווה מרפסת סוכה פתוחה.

לדבריו, המשיבה מציינת כי בבני ברק מקרים את הסוכה במרבית ימות השנה ולכן יש להביא בחשבון מקדם גבוה יותר למרפסות סוכה אך גם אם זה נכון, הרי שההשבחה לא יכולה לכלול פוטנציאל לפעילות לא חוקית.

<u>דחיה למימוש</u>:

מקדם הדחיה נקבע ללא שינו ביחס למקדם שנקבע בתחשיב ההשבחה של תכנית בב/566 וזאת היות והבעיה הקניינית טרם נפתרה במועד תכנית זו.

<u>תחשיב</u>:

	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳
מצב קודם			
שטח מרפסות סוכה	4.4	0.4	1.76
מצב חדש			
שטח מרפסות סוכה מקורה	2	0.6	1.2
שטח מרפסות סוכה פתוח	6	0.4	2.4
סה״כ שטח אקו׳			3.6
הפרש שטח אקו׳			1.84
השבחה לכל הדירות-150 דירות			276
שווי מ״ר מבונה			₪ 3,000
השבחה גולמית			₪ 828,000
דחיה ומושע		0.42	₪ 345,495
השבחה לחלק הנישום		0.557%	₪ 1,924
היטל השבחה			₪ 962

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ג. **<u>הכרעה</u>**

שווי מ״ר מבונה שנקבע בשומות הצדדים תואם לשווי המתקבל מהשומות המכריעות שהוצגו ולעסקאות ההשוואה, תוך התאמה למיקום הנכס ומכאן שניתן לאמצו.

אני מסכים עם שמאית המשיבה כי לאור זהות אוכלוסיית היעד לנכסי מגורים בבני ברק זכויות לבניית מרפסת סוכה מהוות אלמנט בעל חשיבות גבוהה מאוד ביחס לאלמנט זה באוכלוסייה הכללית. יתרה מזו, קיומה של מרפסת סוכה משפיע באזורים אלו על כלל שווי הנכס ולא רק כמרכיב שווי של מרפסת.

לאור האמור אני מסכים עם שמאית המשיבה כי קיימת עדיפות למרפסת בשטח 8 מ״ר וזאת ביחס למרפסת בשטח 4.4 והשווי הגבוה מתייחס לכלל שטח המרפסת, קרי הגדלת שטח המרפסת משביח גם את חלק המרפסת המוקנה.

לעניין השטח לחישוב אני סבור שיש לחשב את השטח בהתאם לשטח כלל המתחם והזכויות המוקנות בו ולפיכך מקבל את שומת המשיבה לעניין תכנית זו.

11.3. <u>תכנית 501-0344648</u>

א. **<u>עמדת המשיבה</u>**

ההשבחה חושבה בהתאם לתוספת הזכויות שמקנה התכנית ביחס לתכנית בב/566.

ההשבחה חושבה בדחיה לנוכח העובדה שהמימוש בשני מצבי התכנון כרוך באישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש.

לשיטת שמאית המשיבה, שומת המבקשים שגויה היות שהיא מניחה כי גם במצב תכנוני זה השימוש הטוב והיעיל הינו השארת הבינוי הקיים.

לעניין יתר הטענות לגבי שטחי חדרי יציאה לגג ושטחי מרפסות סוכה, היא חוזרת על הנטען במסגרת הטענות ביחס לתכנית בב/566.

ביחס לשאלת שמאי המבקשים לעניין חישוב שטחי התעסוקה היא פירטה כי החישוב מתבסס על שטחים כדלקמן:

תעסוקה	-	23,000 מ״ר.
תוספת בגין הריסה	-	2,899 מ״ר.
סה״כ	-	25,899 מ״ר (מתוך זה 24,720 לתעסוקה).
בתוספת העמסה של 35%	-	33,373 מ״ר.

היא מציינת, כי הפער בין השומות נובע בעיקר בעניין הזכויות להריסה. היות שהיא מצאה שהשימוש הטוב והיעיל הוא הריסה בעוד ששמאי המבקשים מתייחס לשימוש הטוב והיעיל כמבנה הבנוי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לעניין הכדאיות היא מציינת, כי אם בתחשיב המפורט כבר בתכנית בב/566 יוצא שהבניין להריסה, אז בוודאי שהוא להריסה גם בתכנית זו.
היא מציינת, כי כפי שניתן לראות באזור בו ממוקם הנכס התכניות שאושרו ושממומשות בפועל וקיימת באזור זה תנופת בניה. היא מציינת שמי שיזם את התכנית הינו יזם פרטי בשם "ענב יזום", שהינה חברה לפינוי בינוי שניתן לראות באתר האינטרנט שלהם שבראש רשימת הפרוייקטים מופיע הפרויקט הזה שנקרא "מגדלי בר כוכבא".
מכאן שלא ניתן לטעון שהפרוייקט לא מקודם או לא סביר לביצוע כאשר החברה מפרסמת אותו באתר האינטרנט שלה.

<u>הפחתה בגין הקמת מבנה ציבור</u>:
התכנית כוללת מטלה ציבורית שהינה הקמת מבנה ציבור בשטח עיקרי של 5,100 מ"ר, ובנוסף שטחי שרות ומרתף לחניה . הם דוחים את הטענה כי יש להפחית את עלויות מטלה זו מתחשיב ההשבחה היות ובתכנית כלל לא צוין כי עלות הקמת מבנה הציבור חלה על היזם. לטענתם, מסקנתו של שמאי המבקשים הינו מהיקש מתכנית אחרת בה נקבע כי "יוקצו" שטחים לצרכי ציבור, כמצוטט בשומתו.
בתכנית הנדונה אין כל התניה למימוש התכנית בהקמת מבנה ציבור לעירייה. יתרה מכך היות ומדובר בסכום כסף משמעותי, הרי שהיה על שמאי המבקשים להפנות להוראות התכנית הנדונה בה נקבע שעל היזם להקים מבנה ציבור ולא להקיש מתכניות אחרות.
בנוסף לאמור צורף מכתב מיום 25/11/2021 חתום ע"י מר מאיר פינקלשטיין, שמאי מקרקעין, מנהל אגף היטל השבחה בעיריית בני ברק, בו הוא מציין כדלקמן:

> **"התב"ע קובעת כי במגדל יהיו שטחים המיועדים עבור הציבור. התב"ע במפורש ובכוונת מכוון לא מטילה על היזם לבנות את השטחים האלו, עלות הבניה על העיריה"**

<u>ערכי שווי</u>:

<u>מסחר</u>:
צויין, כי דמ"ש באזור הרחובות הברון הירש/ששת הימים הינו 100 ₪/מ"ר, ברחוב לח"י הושכרו שטחים בסך של 83 ₪/מ"ר ואילו במגדל צ'מפיון הושכרו שטחים ברמת מעטפת בכ-200 ₪/מ"ר שיווק.
מקור המידע הינו חוזים/נכסים בטיפול המשרד.
לא הוצגו חוזים ולא הוצגה דרך חילוץ שווי מ"ר מבונה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תעסוקה</u>:

הוצגה שומה של השמאית המכריעה, גבע בלטר, בבניין ברחוב בר כוכבא 23 שם נקבע למועד 8/8/2017 שווי של 12,000 ₪/מ״ר בנוי ו- 4,000 ₪/מ״ר מבונה.

כמו כן, צויינו מספר עסקאות מכר במגדל הפארק ובנייני ב.ס.ר 3+4 מהן עולה שווי של 11,350 ₪/מ״ר - 13,600 ₪/מ״ר ברוטו ברמת גימור בסיסית.

לא הוצגו חוזים ולא הוצגה דרך חילוץ שווי מ״ר מבונה.

<u>מגורים</u>:

הוצגו מגוון עסקאות מכר לדירות בגוש 6196 בחלקן אף למבנים ברחוב בר כוכבא.

העסקאות מתייחסות לתקופה שבין 2/2/2017 ל-30/12/2018.

לא הוצג ניתוח העסקאות.

נקבע שווי מ״ר מבונה בסיסי של 7,500 ₪/מ״ר פלדלת.

<u>תחשיב</u>:

מצב קודם			
	שטח	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
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
מרפסות סוכה	1,200	₪ 4,500	₪ 5,400,000
סה״כ שווי			₪ 244,688,979
מצב חדש			
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
מרפסות סוכה	1,224	₪ 4,500	₪ 5,508,000
סה״כ שווי			₪ 340,111,500
השבחה			₪ 95,442,521
השבחה לאחר הפחתה לזמינות		0.7	₪ 66,795,765
היטל השבחה			₪ 33,397,882
השבחה לחלק היחסי			₪ 371,853
היטל לחלק היחסי		0.557%	₪ 185,926

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

ב. <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים אינו חולק על היקף שטחי הבניה המאושרים במצב התכנוני הקודם והחדש וכן אינו חולק על ערכי השווי שנקבעו ביעודים השונים.

שמאי המבקשים מבקש להתייחס למספר נקודות מהותיות המשפיעות על שווי המצב התכנוני החדש.

<u>מטלה ציבורית</u>:

התכנית קבעה כי שטח של 5,100 מ"ר (עיקרי) יבנו למטרת מבנים ומוסדות ציבור ובהעמסת שטחי שירות בהיקף של 35% מתקבל שטח של כ-6,885 מ"ר.

בשל העובדה כי השטחים יבנו במגדל לתעסוקה וירשמו על שם הרשות המקומית, יש להביא בחשבון את עלות בנייתם. מדובר במגדל שיבנה על ידי היזם ובין היתר יבנה את השטחים לטובת הרשות המקומית. לעניין זה הוא מפנה לערר "מרכז תבורי פרדס חנה" שם נפסק כי יש לנכות שטחים אלו מההשבחה.

"קיזוז עלויות הבנייה של השטח המבונה לצורכי ציבור

35. סעיף 2.3.4 (11) לתוכנית החדשה קובע כי: "שטח מבונה של 500 מ"ר עיקרי יוקצה לרשות המקומית ויירשם על שמה". לשון סעיף זה מלמדת אותנו על כוונה למסור לרשות המקומית את השטח כשהוא כבר בנוי על ידי היזם, והטעמים לכך ברורים:

"אחת הבעיות המחייבות את בניית השטחים על ידי מבקש ההיתר היא העובדה שלעיריה אין באמת יכולת לבנות את שטחי הרצפות בתוך המגדל. במקרה בו העירייה תהפוך אחראית לבנייה היא תידרש לבצע מכרז או התמחרות אחרת בין מציעי הצעות, לצורך בניית השטחים הציבוריים. אולם כאשר מדובר בקרקע בבעלות מעורבת (וזהו אכן המצב כפי שמצאנו בתכניות רבות), אין זה אפשרי עבור הרשות המקומית לבנות בעצמה את שטחי הרצפות על ידי קבלן אחד, כאשר מרבית הבניין נבנה למעשה על ידי קבלן אחר. לכן, מטבע הדברים, מבקש ההיתר הוא הגורם שיש להיעזר בו כדי לבנות את שטחי הרצפות הציבוריים.

42. בחינת התקיימות הפרמטרים הללו בכל הנוגע לחיוב המצוי בתוכנית המונחת בפנינו מוליכה למסקנה, כי יש לקחת בחשבון את עלויות הבנייה של השטח המבונה במסגרת שומת היטל ההשבחה.

43. במקרה שלפנינו מחייבת התוכנית החדשה להקצות שטח מבונה למועצה המקומית, שטח שאותו נדרש לבנות היזם. הדרישה לבנות את השטח משליכה בהכרח על שווי המקרקעין במצב החדש כן - עלויות בניית

השטח שמיועד להקצאה לרשות המקומית נובעות מהתוכנית החדשה, ומקורן בדרישה "פנימית" של התוכנית לבצע מטלה ציבורית. במצב דברים זה, יש הצדקה לקחת בחשבון את עלויות הבנייה במסגרת שומת היטל ההשבחה".

כמו כן נלקח בחשבון שבגין שטחים אלו ידרשו מקומות חניה, אשר יבנו גם הם על ידי היזם ועל חשבונו ולפיכך אלו הופחתו גם הם מההשבחה.

לעניין זה הוא מציין עלויות בניה של מבני ציבור שנקבעו בשומות מכריעות שונות.

לאור האמור הוא קובע עלות מ"ר בניה של 8,000 ש"ח/מ"ר ועלות בניית מקום חניה של 120,000 ש"ח/מקום חניה, ס"כ עלות המטלה הציבורית הינו 70,320,000 ש"ח.

<u>מקדם התכלות תכנית</u>:

לדברי שמאי המבקשים, בהתאם להוראות התכנית התכנית קצובה לפרק זמן של 10 שנים. במידה ולא יוצא היתר בניה בפרק זמן זה, יחולו על המגרש הוראות התכנית שהיו קיימות ערב התכנית. המשמעות הינה שבפרק זמן של 10 שנים על היזם לסיים את החתמות הדיירים (היזם לא הצליח עד היום להחתים את כל הדיירים), לאשר תכנית איחוד וחלוקה ולהוציא היתר בניה. לדעתו מגבלת הזמן זו מפחיתה משווי הזכויות ומעמידה את היזם בסיכון מסוים. לפי כך נלקח בחשבון מקדם התכלות תכנית בשיעור הפחתה של 10%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב:

זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מצב חדש				
מסחרי	1,276	1	₪ 9,000	₪ 11,484,000
משרדים	73,967	1	₪ 3,000	₪ 221,901,000
מגורים	13,496	1	₪ 7,500	₪ 101,220,000
סוכות	1,224	1	₪ 4,500	₪ 5,508,000
סה"כ שווי כזמין				₪ 340,113,000
הפחתת מטלה ציבורית 6,885 מ"ר לפי 8,000 ש"ח/מ"ר.				₪ 55,080,000
הפחתת חניות למטלה ציבורית 127.5 חניות לפי 120,000 ש"ח למקום חניה				₪ 15,240,000
סה"כ כזמין לאחר הפחתות				₪ 269,793,000
מצב קודם				
מסחרי	1295	1	₪ 9,000	₪ 11,655,000
משרדים	33,373	1	₪ 3,000	₪ 100,119,000
מגורים	17,001	1	₪ 7,500	₪ 127,507,500
סוכות	1,200	1	₪ 4,500	₪ 5,400,000
סה"כ שווי כזמין				₪ 244,681,500
השבחה גולמית				₪ 25,111,500
מקדם דחיה לתכנית איחוד וחלוקה ומושע (10 שנים לפי 6%)				0.56
מקדם אי ודאות ופקיעת תכנית				0.9
סה"כ השבחה				₪ 12,619,917
השבחה יחסית ליחידה - 0.557%				₪ 70,293

ג. **הכרעה**

בתחשיב ההשבחה של תכנית זו הצדדים מסכימים על ערכי השווי אך חלוקים על השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע ומחשבים את ההשבחה בטכניקה שונה.

דחיה למימוש:

בהתאם לבדיקתי, מעבר לשינוי בהיקף זכויות הבניה בין התכניות השונות, עולה כי קיימת ביניהן שונות מהותית המשפיעה על היקף הדחיה למימוש ולא מצאה את ביטויה בשומות הצדדים.

השוואה בין התכניות השונות מעלה פרטים כדלקמן:

תכנית	שטח	יוזם התכנית
בב/566	כ - 251 דונם	ועדה מקומית
501-0344648	כ - 8 דונם	יזם פרטי

בנוסף, בהתאם לעולה מבחינת הנסחים המרוכזים של כלל החלקות בתחום התכנית, על מרבית תתי החלקות רשומות הערות אזהרה לטובת החברה היזמית טרם למועד אישורה של התכנית ומכאן שאלמנט המושע וסבירות ביצוע התכנית בפועל מצומצם ביחס למצב ששרר במועד הקובע של תכנית בב/566.

לאור האמור, תחושב דחיה למימוש תכנית זו וההשלמות הנדרשות לזמינותה, בהתאם לדחיה של 5 שנים בלבד, קרי, מקדם 0.747.

<u>זכויות הבניה</u>:

בהתאם להוראות התכנית נקבע במפורש, כי שטחי הבניה המפורטים כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית ומכאן שבמצב התכנוני החדש לא קיימת זכות לתוספת חדרי יציאה לגג מעבר לזכויות הבניה שפורטו בתכנית.

<u>ערכי שווי</u>:

הצדדים מסכימים על ערכי השווי למסחר, משרדים ומגורים.

רצ"ב מספר נתונים לדמי שכירות למשרדים שאותרו על ידי למועדים סמוכים למועד הקובע:

משרד בשטח 213 מ"ר בקומה 5 מגדלי ויטה הסמוכים מושכר בסך של 12,490 ₪, קרי 58 ₪/מ"ר.

משרד בשטח 24 מ"ר בקומה 6 מגדלי ויטה הסמוכים מושכר בסך של 1,680 ₪, קרי 70 ₪/מ"ר.

משרד בשטח 40 מ"ר בקומה 6 מגדלי ויטה הסמוכים מושכר בסך של 2,654 ₪, קרי 66 ₪/מ"ר.

בהתאם לדו"חות חברת נת"מ הסוקרת את דמי השכירות במשרדים עולים הנתונים כדלקמן:

חציון ראשון של שנת 2018:

- דמי השכירות הממוצעים בבני ברק למשרדים ב CLASS A - 73.4 ₪ למ"ר.
- דמי השכירות הממוצעים בבני ברק למשרדים ב CLASS B - 58 ₪ למ"ר.

חציון שני של שנת 2018:

- דמי השכירות הממוצעים בבני ברק למשרדים ב CLASS A - 73.4 ₪ למ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

דמי השכירות הממוצעים בבני ברק למשרדים ב CLASS B - 58.33 ₪ למ״ר.
הנתונים מתייחסים למשרדים ברמת גמר מלאה.

<u>שומות מכריעות</u>:

בהתייחס לשומה המכרעת של השמאית המכריעה, גבע בלטר, שצויינה על ידי הצדדים ברחוב בר כוכבא 23 בה נקבע שווי מ״ר מבונה של 4,000 ₪/מ״ר בהתבסס על עסקאות מכר בשווי ממוצע של 12,000 ₪/מ״ר. יוער, כי שומה מכרעת זו מתייחסת לתוספת שטח קטנה וכי מרכיב היזמות בחילוץ השווי חושב במקדם נמוך שאינו יכול לשקף מרכיב יזמות סביר בפרוייקט פינוי בינוי כפי שמתקיים במקרה הנדון.
בנוסף, עיינתי בעסקאות השונות למגורים, משרדים ומחסר שהוצגו ע״י הצדדים ולאור האמור ניתן לאמץ את הסכמותיהם במקרה הנדון.

<u>הפחתה בגין הקמת מבנה ציבור</u>:

אין מחלוקת בין הצדדים על העובדה כי התכנית כוללת מטלה ציבורית שהינה הקמת מבנה ציבור ובנוסף שטחי שרות ומרתף לחניה.
קיימת בין הצדדים מחלוקת לעניין השאלה מי נושא בעליות בניית מטלה ציבורית זו.
לא מצאתי ביסוס בהרואות התכנית מהן ניתן להסיק בודאות כי מי שיבנה את המטלה הציבורית הינו יזם התכנית.
כמו כן, בהתאם למכתב מיום 25/11/2021 חתום ע״י מר מאיר פינקלשטיין, שמאי מקרקעין, מנהל אגף היטל השבחה בעיריית בני ברק בו הוא צויין כדלקמן:

״התב״ע קובעת כי במגדל יהיו שטחים המיועדים עבור הציבור. התב״ע במפורש ובכוונת מכוון לא מטילה על היזם לבנות את השטחים האלו, עלות הבניה על העיריה״

מכתב זה מהווה מעבר לפרשנות של ועדת התכנון עצמה גם מעין הבטחה שלטונית לעניין התחייבותה של המשיבה לשאת בעלויות הבניה של חלק המבנה שיבנה עבורה.
לאור האמור אני סבור כי אין מקום להתייחס למרכיב זה במסגרת תחשיב ההשבחה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>מצב קודם</u>:

זכויות עפ"י העקרונות שנקבעו במצב החדש בתכנית בב/566 בקיזוז שטחי מרפסות הסוכה המורחבות הקיימות הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש עבור כלל יחידות הדיור.

זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחרי עיקרי + העמסת שירות 30%	1,690	1	₪ 9,000	₪ 15,210,000
משרדים + העמסת שירות 30%	28,210	1	₪ 3,000	₪ 84,630,000
מגורים עיקרי	13,500	1	₪ 7,500	₪ 101,250,000
מגורים ממ"ד	1,875 = 12.5 מ"ר * 150 יח"ד	1	₪ 7,500	₪ 14,062,500
מגורים חדרי יציאה לגג	1,000 = 25 * 40 מ"ר	1	₪ 7,500	₪ 7,500,000
מגורים מרפסות גג	1,475 = 25 * 59 מ"ר[10]	0.3	₪ 7,500	₪ 3,318,750
סה"כ שווי כזמין				₪ 225,971,250
מקדם דחיה לתכנית איחוד וחלוקה ומושע (5 שנים, 6%)				0.747
סה"כ שווי הזכויות במתחם זכויות לפי טבלת שטחים				₪ 168,858,863

פוטנציאל לתוספת זכויות בגין הריסה:

זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
מסחרי עיקרי ק"ק +העמסת שירות	338	1	₪ 9,000	₪ 3,042,000
משרדים עיקרי	2,054	1	₪ 3,000	₪ 6,162,000
מגורים עיקרי	2,700	1	₪ 7,500	₪ 20,250,000

[10] יתרת שטח גג בהנתן שטח ממוצע של 90 מ"ר+9 מ"ר ממ"ד ליח"ד, סה"כ 99 מ"ר. יתרת שטח מרפסת 59 = 40 – 99 מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מגורים מרפסות גג	450 = 25 * 18 מ״ר[11]	0.3	₪ 7,500	₪ 1,012,500
סה״כ שווי כזמין				₪ 30,466,500
מקדם דחיה לתכנית איחוד וחלוקה ומושע (5 שנים, 6%)				0.747
מקדם סיכון/אי ודאות				0.9
סה״כ שווי פוטנציאל במתחם				₪ 20,489,707

סה״כ שווי מצב קודם במעוגל - 189,348,570 ₪

<u>מצב חדש</u>:

מסחר ק״ק[12]	1,508		₪ 9,000	₪ 13,572,000
תעסוקה (משרדים)[13]	71,227		₪ 3,000	₪ 213,681,000
מגורים (פלדלת)	11,660		₪ 7,500	₪ 87,450,000
ממ״דים למגורים	1,912.5 = 12.5 * 153 יח״ד		₪ 7,500	₪ 14,343,750
סה״כ שווי כזמין				₪ 329,046,750
מקדם דחיה לתכנית איחוד וחלוקה ומושע (5 שנים, 6%)				0.747
סה״כ שווי לאחר הפחתה לזמינות				₪ 245,882,873

סה״כ שווי מצב חדש במעוגל - 245,883,000 ₪

השבחה במעוגל - 56,534,300 ₪

היטל השבחה - 28,267,150 ₪

השבחה יחסית - 314,900 ₪

היטל השבחה יחסי - 157,450 ₪

[11] יתרת שטח גג בהנתן הגדלת דירה ממוצעת ב-20% ומכאן 18 = 90 מ״ר * 20%.
[12] שטח בשני הבניינים כולל כלל השטחים העיקריים בתוספת 30% לברוטו.
[13] שטח כולל של השטחים העיקריים בתוספת 30% לברוטו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 :

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2 במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת כל תכנית בנפרד, ככל שקיימת, לשווי הנכס וזאת בהתאם להלכת "פמיני".

12.3 מאפייני המיקום והסביבה.

12.4 מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5 התכנון החל על הנכס ובין היתר תכניות שונות שאושרו בתחום המקרקעין.

12.6 המועדים הקובעים.

12.7 רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9 מקדמי הדחיה בתכניות השונות חושבו בהתאם לסבירות ניצול הזכויות תחת מגבלות התכנית, החלקה והבנוי עליה.

12.10 הובאו בחשבון היקפי הבינוי המוצעים בכל מדרגת השבחה.

12.11 לאור מימוש זכויות אופציונלי במכר לא חושב פטור בגין בניית שטחי ממ"ד במידה והמימוש יהיה בבניה יש לחשב פטור בגין שטחי ממ"ד.

12.12 הובאה בחשבון מושעא הנובעת מצורך בשיתוף של מס' רב של בעלים לצורך ניצול חלק מהזכויות המותנות בשיתוף בעלים אחרים בחלקה.

12.13 החלק היחסי בשווי המצב החדש בתכניות הכוללות הוראות הריסה ובניה מחדש של המתחם חושב בהתאם לחלק של תת חלקה זו ברכוש המשותף שהינו 27/970 המהווים כ-2.78% בתחום חלקה 140 וכ-0.557% ביחס לחלקות 140-144.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. החלטה

13.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כתת חלקה 11, חלקה 140 בגוש 6196, רחוב בר כוכבא 17, בני ברק, חלה השבחה עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן טרם מימוש (חושב לחלופת מכר), כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית בב/566	8/6/2001	0	0
תכנית בב/105/ס/2	1/9/2005	₪ 6,022	₪ 3,011
תכנית 501-0344648	28/12/2018	₪ 314,900	₪ 157,450

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

13.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי לחוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com