גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 04/12/2019
מס' תיק-פניה 452-914-2019

לכבוד,

עו"ד אביבה קין וד"ר אסתר כהן – המבקשות
באמצעות יגאל אברהמוב – שמאי מקרקעין
דוא"ל: igal@avrahamov.co.il

הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן – המשיבה
באמצעות רחמים חי שרים – שמאי מקרקעין
דוא"ל: ramis@poran-shrem.com

שומה מייעצת
גוש 6204 חלקה 236
בן שמן 4 רמת גן

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 198(ו)(2) לחוק התכנון והבניה ובהמשך להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה 9002/0118 מיום 3/1/2019, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מייעץ לעניין תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין טענה לפגיעה בשווי המקרקעין שבנדון הנובעת מאישור תכנית רג/1203.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 29/07/2019 וביום 25/10/2019.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**[1]

28/06/2007 – מועד הפרסום ברשומות למתן תוקף -תכנית רג/1203.

03/08/2015 – מועד הפרסום הנוסף ברשומות של התכנית הר"מ.

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

ביום 30/07/2019 נערך דיון בהשתתפות המבקשות, שמאי הצדדים ועורכי דין מטעמם, פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

ביום 24/10/2019 בקרתי במשרדי הוועדה המקומית לצורך בחינת מסמכי תכנית 778/א' ומסמכי רישוי.

[1] לפי הנחיית ועדת הערר נוסף מועד קובע מאוחר בהתאם לפרסומה הנוסף של התכנית למתן תוקף.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקשות:</u>

- חוות דעת השמאי יגאל אברהמוב מיום 24/06/2010.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 08/06/2010.
- פרוטוקול הדיון בוועדת המשנה, ישיבה מס' 2010021 מיום 19/09/2010.
- בקשה לתביעת פיצויים מיום 27/06/2010.
- הודעת דחייה של עיריית רמת גן מיום 04/10/2010.
- קבלת תיק ערר מס' רג/95027/10.
- תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התו"ב מיום 10/11/2010.
- ערר מס' 2010 – עו"ד אביבה קין וד"ר אסתר כהן נגד הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן.
- עמדת המשיבה לגביי "המצב הקודם" בערר מיום 02/08/2016.
- צילומי מסך לחלקים מילקוט הפרסומים לתכנית רג/1203.
- צילומי מסך לחלקים מתכנית רג/1082.
- תצהיר העוררת אביבה קין מיום 10/05/2006.
- החלטת המועצה הארצית לתו"ב בעררים: 87/14, 87, 85, 77, 74, 73, 71 מיום 19/02/2015.
- החלטת וועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבה מס 1307 מיום 06/05/2019.
- היתר בנייה מס' 11412 מיום 17/08/1999.
- קישור לסרטונים שהוצגו במהלך הדיון.
- כתב תשובה מטעם המשיבה לערר רג/95027/10.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאי רחמים שרים מיום 23/07/2010.
- הערה לפרוטוקול הדיון.
- נספח ב'- היתר מס' 11412 מיום 17/08/1999.
- נספח ב'1- החלטת ועדת משנה בישיבה מס' 960025 מיום 24/11/1996.
- נספח ב'2 – החלטת ועדת משנה בישיבה מס' 980010 מיום 26/05/1998.
- פרוטוקול והחלטת וועדת ערר מיום 01/04/2019.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	6204.
חלקה:	236.
שטח החלקה הרשום:	506 מ"ר.
כתובת:	בן שמן 4, רמת גן.
סוג הנכס:	קרקע לבניית משרדים ומסחר המשמשת כיום כמגרש חניה.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון הינו חלקה בשטח רשום 506 מ״ר הממוקמת ברחוב בן שמן 4 בר״ג וידועה כחלקה 236 בגוש 6204.

שטח החלקה הרשום : 506 מ״ר ושטחה נטו בניכוי הפרשה לדרך[2] הינו 467 מ״ר.

החלקה פנויה ממבנים ומשמשת כמגרש חניה בתשלום.

מיקום החלקה הינו בסמוך לקרן הרחובות בן שמן - בן גוריון בצפון העיר רמת גן סמוך לגבול בני ברק באזור המשמש למסחר ומשרדים ברמת ביקוש גבוהה (בסביבה נמצאים מגדלי בסר ר״ג ובני ברק וכן מגדל ויטה ומגדל קונקורד).

צורת החלקה מלבנית עם חזית דרומית לרחוב בן שמן באורך כ- 30.5 מ׳ ועומק כ- 16 מ׳[3].

פני השטח מיושרים ונמוכים טופוגראפית מהחלקות הגובלות מצפון וממערב.

הסביבה: אזור מרכז העסקים בגבול בני ברק- רמת גן המאופיין במגדלי משרדים חדשים ובשלבי הקמה לצד מבני מסחר ומשרדים וותיקים. ממזרח וממערב למרכז העסקים קיימות שכונות מגורים וותיקות המשתייכות לבני ברק ולרמת גן בהתאמה.

רח׳ בן שמן ממוקם בניצב לרחוב בן גוריון בקטע שבין רחוב הפודים לרחוב הלפיד, בערך במחצית המרחק שבין מגדלי בסר מצפון לבין רחוב ז׳בוטינסקי מדרום.

בסמוך לנכס מדרום מזרח -קרן הרחובות בן גוריון / בן נון (בני ברק) - קיים שלד מבנה מסחרי גדול הידוע כ- ״מרכז דן״ שבנייתו מתעכבת מזה שנים ארוכות.

גבולות החלקה:

מצפון מזרח- עורף בניין משרדים בן 9 קומות מעל קומת מסחר ומרתפי חניה הידוע כ- בית ליר- אור (בתחום תכנית רג/1203 מושא חוות הדעת) המשמש במרביתו כמכללה אקדמית (מרכז אקדמי למשפט ועסקים) ובצמוד לו חצר המשמשת את באי הבניין (פינת עישון -שולחנות ושמשיות).

מצפון וצפ׳ מע׳ - עורף בית מגורים וותיק בן 2 קומות בשכ׳ נחלת גנים (חזיתו פונה לרחוב מבוא הפודים).

ממזרח: רמפת ירידה לרכב לחניה תת קרקעית ומעברה בית ליר-אור.

מדרום: רח׳ בן שמן ומעברו בניין משרדים בן 5 קומות מעל ק. מסחר וחצר המשמשת לחניה.

ממערב: קיר תומך (מדרון עולה) ומעברו בניין מגורים בן 3 קומות מעל ק״ע (שכ׳ נחלת גנים).

רחוב בן שמן הינו רחוב קטן ללא מוצא באורך כ- 40 מ׳ בלבד (אומדן גראפי) המסתיים מול הנכס הנדון והמשכו בגרם מדרגות להולכי רגל בלבד המשרת שני מבני מגורים צ. קרקע מדרום ובית מגורים אחד מצפון- ללא מוצא.

[2] בהתאם לתכנית רג/778/א'.

[3] עפ"י מדידה גראפית מקורבת מאתר ממ"ג.

7. מצב תכנוני

7.1 המצב הקודם

7.1.1 תכנית רג/340

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2591 מתאריך 27/12/1979.

תכנית מתאר מקומית לעיר ר"ג המסווגת את הנכס הנדון כאזור "מגורים ג'" בו מותר להקים בניינים בני 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בתנאים כלהלן:

אחוזי בניה מקסימליים: 26% בקומה.

מרווחים צדדיים: 3.5 מ'

מרווח אחורי: 5 מ'.

מרווח קדמי: עד 2 מ' יותר מהמסומן בתשריט.

שטח מגרש מינימלי: 600 מ"ר.

מספר דירות: 2 בקומה במגרש מינימלי.

בסעיף 120 להוראות התכנית נאמר, בין השאר, כי הוועדה המקומית מוסמכת לקבוע הקמת בתים על שניים או שלושה מגרשים בעלי קירות משותפים בכל אזור מן האזורים בתכנית, בתנאי שתאושר כניסה מתאימה לחלק העורפי של כל מגרש וכן בתנאי כי האוורור של החלק העורפי והמרווחים יהיה באישורה. מעל שלושה מגרשים – בהסכמת הוועדה המחוזית.

בהתאם לתשריט התכנית, הערוך בקנ"מ 1:5000, מיועד חלק מהחלקה להרחבת רח' בן שמן כאשר קיים קושי לבחון את גודל השטח אך בהתאם ללוח שטחים בתכנית רג/778/א' מיועדים כ- 39 מ"ר משטח החלקה לדרך ויתרת השטח נטו הינה 467 מ"ר.

7.1.2 תכנית רג/740

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2960 מתאריך 19/05/1983.

התכנית שינתה את ייעוד הקרקע לאזור תעשייה למגרשים מיוחדים לשם הקמת משרדים וקבעה זכויות בניה בשיעור 200% משטח המגרש נטו הכוללים עד 20% למסחר בקומת הקרקע והשאר למשרדים.

שטח התכנית נחלק לאזורי תכנון I- IV והנכס הנדון נכלל ביחידת תכנון I.

היתרי הבנייה בתחום יחידות התכנון הנ"ל יינתנו ע"י הוועדה המקומית רק לאחר אישור התכנית המפורטת לאותה יחידה.

בהתאם לסעיף 11 להוראות התכנית, התכנית כפופה להגבלות שבתכנית רג/340 פרט לאלו הנוגדות סעיפים בהוראות התכנית.

7.1.3 תכנית רג/778/א

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4131 מתאריך 05/08/1993.

התכנית קבעה הוראות להקמת 5 בנייני משרדים בני 7-4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וחניון תת קרקעי ויצירת ככר למעבר הציבור.

מגרשי המשרדים והמסחר סומנו כמגרשים מס' 5-1 והנכס הנדון סומן כמגרש מספר 5 בשטח 467 מ"ר.

להלן פירוט השטחים וזכויות הבניה:

מס' מגרש	שטח מגרש	שטח רצפה		מס' קומות מעל קומת מסחר
		שימושים עיקריים	שימושים נלווים	
1	1,869 מ"ר	3,738 מ"ר	4,700 מ"ר	7 קומות
2	242 מ"ר	740 מ"ר	542 מ"ר	6 קומות
3	283 מ"ר	742 מ"ר	625 מ"ר	6 קומות
4	219 מ"ר	862 מ"ר	631 מ"ר	5 קומות
5	467 מ"ר	856 מ"ר	900 מ"ר	5 קומות

בנוסף למגרשים הסחירים כוללת התכנית מגרש בשטח 923 מ"ר המסווג כדרך.
על התכנית חלות הוראות תכנית המתאר רג/740 ותכנית המתאר המקומית רג/340 על תיקוניה אם לא פורטו בתכנית זו.
להלן עיקרי הוראות התכנית:

<u>זכויות בנייה</u>

אחוזי הבנייה הם 200% משטח המגרש נטו.
השטח המסחרי לא יעלה על 28% כולל יציעים מתוך סה"כ זכויות הבנייה ושטח המסעדות ובתי הקפה לא יעלה על 20% משטח המסחר.
גובה הקומה המסחרית: 5-6.5 מ'.

<u>חניה</u>

במגרש מספר 1 ייבנה חניון הכולל גישה מרח' בן שמן, כל אחד מבעלי המגרשים הזמניים 2-5 ישלם דמי השתתפות בהקמת בניין החניון.
הכניסה התת קרקעית תהיה מרח' בן שמן דרך מגרש זמני 5 ותרשם זכות מעבר לציבור וזיקת הנאה למעבר כלי רכב לכל המגרשים בתכנית.

<u>שימוש חורג</u>

התכנית קבעה כי שימושים מסוימים במגרשים שבתחומה יהיו שימושים חורגים לתקופות שונות כמפורט בהוראותיה.
לעניין המגרש הנדון נקבע שימוש חורג כמחסן עצים לתקופה של שנה מיום אישור התכנית.

<u>תשריט בינוי</u>

בהוראות התכנית נאמר כי המגרשים הכלולים בתכנית זו מהווים אזור מגרש מיוחד והבניה בו תהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית. שינויים לא מהותיים בבינוי במסגרת קווי הבניין ניתן יהיה לשנות באישור הוועדה המקומית והמחוזית.
בהוראות התכנית נקבע כי במגרש 1 יהיה כיכר למעבר הציבור ובתשריט הבינוי סומנה רחבה המכונה "פיאצה תחתונה" בחזית לרחוב בן גוריון, בין מגרשים 1,3,4 כאשר הבניין הראשי המתוכנן במגרש 1 ממוקם בעורף המגרש ואילו בחלקו הצפוני, מצפון לפיאצה, תוכנן בניין נוסף בן 2 קומות מסחר בלבד הממוקם בין מגרש 1 למגרש 3.
בצידה הדרום מערבי של הפיאצה (עורף הכיכר) מסומנות מדרגות מתוכננות המובילות לשטח פתוח שבין מגרשים 1,4,5 דהיינו תוכנן מעבר הולכי רגל המחבר בין הפיאצה לבין מגרש 5 שבנדון ולבניין בעורף מגרש 1.

<u>חומרי גמר</u>

חומרי גמר חיצוניים של המבנים יהיו חומרים עמידים כגון שיש, אבן נסורה, אריחי קרמיקה ועוד או כל חומר עמיד אחר בהסכמת מהנדס העיר. יהיה תאום בין החומרים במגרשים השונים ובכל מקרה של קירות משותפים יכתיב המבנה הראשון שייבנה את החומרים החיצוניים.

<u>חניה:</u>

תשריט התכנית כולל נספח חניה לפיו יוקם חניון תת קרקעי משותף למגרשי התכנית אשר יכלול 205 מקומות חניה ב- 4 חצאי מפלסים (שני מפלסים עיקריים).
בהתאם לטבלת דרישות החניה המהווה חלק מהנספח, מסתכמת דרישת החניה הכוללת (למעט חניה תפעולית) ב- 190 חניות.

<u>רישום שטחים ציבוריים</u>

השטחים המסומנים במגרשים מספר 6, 7, 8 המיועדים לדרך יופקעו ע"י הוועדה המקומית לתו"ב ר"ג עפ"י תכנית המתאר רג/740 ויירשמו על שם עיריית ר"ג כחוק.

לעניין קווי הבניין והמרווחים הנוגעים לנכס הנדון, נקבע קו בניין צידי של מגרש 1 לדרום (לכיוון הנכס) בסך 5 מ' וכן נקבע מרווח למעבר מהפיאצה התחתונה אל המגרש הנדון ברוחב כ- 6.5 מ' ברוטו ומזה רוחב גרם המדרגות הציבוריות כ- 2.8 מ' באומדן גראפי.

במגרש מס' 4 שממזרח לנכס סומנה בתשריט הבינוי נסיגה לכיוון הנכס במרחק כ- 1.7 מ' באומדן גראפי מקורב.

7.1.4. <u>תכנית רג/1082</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4486 מתאריך 30/01/1997.

התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת רג/778/א, חלה על מגרשים 1-5 הר"מ ומטרותיה הינן :

- קביעת זכויות בניה אשר ייגזרו לפי 200% משטח החלקה המקורית בניכוי 15.4%.
- הקטנת קו בניין צדדי במגרש 5 (המגרש הנדון) ל- 6.5 מ'.

להלן זכויות הבניה הנקובות בתכנית:

מס' חלקה	מס' מגרש	שטח חלקה	שטח מגרש	שטח עיקרי	סה"כ שטח נלווה	סה"כ	מס' קומות
43	1	2,209 מ"ר	1,869 מ"ר	3,738 מ"ר	4,700 מ"ר	8,438 מ"ר	9 קומות משרדים + קומת מסחר
142	2	438 מ"ר	242 מ"ר	740 מ"ר	550 מ"ר	1,290 מ"ר	6 קומות משרדים + קומת מסחר
149	3	439 מ"ר	283 מ"ר	852 מ"ר	630 מ"ר	1,482 מ"ר	6 קומות משרדים + קומת מסחר
229	4	509 מ"ר	317 מ"ר	992 מ"ר	750 מ"ר	1,742 מ"ר	6 קומות משרדים + קומת מסחר
236	5	506 מ"ר	467 מ"ר	986 מ"ר	1,300 מ"ר	2,286 מ"ר	6 קומות משרדים + קומת מסחר
	6		923 מ"ר			-	דרך[4]
סה"כ			4,101 מ"ר	7,308 מ"ר	7,930 מ"ר	15,238 מ"ר	

הערת הח"מ:

בסעיף 3 (מטרות התכנית) נאמר כי זכויות הבניה יהיו בשיעור 200% משטח חלקה בניכוי 15.4% דהיינו למגרש הנדון כ- 856 מ"ר מבונה עיקרי וכך גם נרשם בטבלת הזכויות במצב קיים.

במצב החדש נקבע השטח המבונה העיקרי במגרש הנדון כאמור ל- 986 מ"ר וכך גם נוספו שטחים מבונים למגרשים 3 ו-4 ללא שינוי בשטח המבונה במגרשים 1 ו- 2.

[4] מדובר בדרך ,ללא שינוי מהמצב הקודם אך ככל הנראה עקב טעות סופר נרשם בטבלה כי הבינוי הינו מסחר ומשרדים.

7.2. <u>המצב החדש</u>

7.2.1. <u>תכנית רג/1203 – מושא השומה המייעצת</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה לראשונה ב י.פ 5686 מתאריך 28/06/2007.
בתאריך 03/08/2015 לאחר "גלגולים" משפטיים/ תכנוניים שונים פורסמה שוב התכנית למתן תוקף ב י.פ 7086.
לאחרונה פורסמה שוב הודעה על תיקון הודעת אישור למתן תוקף לתכנית (י.פ. 8374 מיום 5/8/2019) ובמסגרתה תוקן נספח השלביות שצורף לתכנית (ראה פירוט בהמשך).
התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים החלה על חלקות 43, 229 בגוש 6204 (מגרשים זמניים 1, 4, 6 לפי תכנית רג/1082) המהווה שינוי לתכנית מתאר רג/340 ולתכניות מפורטות רג/778/א ו- רג/1082.
התכנית מאחדת את מגרשי הבניה מס' 1 ו- 4 למגרש מס 10 וקובעת זכויות כלהלן:

מס' מגרש	יעוד	שטח המגרש (מ"ר)	מס' קומות מתחת למפלס הכניסה	מס' קומות מעל מפלס הכניסה	שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	שטח שירות מעל הקרקע (מ"ר)	שטח שירות מתחת לקרקע (מ"ר)	סה"כ שטח (מ"ר)
10	מגרש מיוחד	2,186	4.5	8 + קומה חלקית מעל קומת קרקע בגובה כפול	מסחר - 982 מ"ר. משרדים ו/או מכללה ושמושים נלווים לה או בית אבות - 9,043 מ"ר. (לא יותרו עירוב שימושים של משרדים ו/או מכללה יחד עם בית אבות)	2,631	9,670	22,326
סה"כ					10,025	2,631	9,670	22,326

התכנית משנה את הבינוי המאושר מ-2 בניינים בקיר משותף בגבהים של 6 ו- 9 קומות מעל קומת קרקע מסחרית לבניין אחד בגובה של 8 קומות + קומה חלקית מעל קומת קרקע מסחרית ומעל 4.5 מרתפים לחניה וקומת גג למתקנים טכניים.
בנוסף, קובעת התכנית זיקת הנאה למעבר הציבור בתחום המגרש שלא יפחת מ- 191 מ"ר וכן זיקות הנאה למעבר הציבור במפלסים התת קרקעיים בשטח כולל שלא יפחת מ- 2,980 מ"ר.
בהתאם לסעיף יא' להוראות התכנית, הוראת הנסיגה בקומה התשיעית לכיוון דרום לחלקה 236 (הנכס הנדון) כמסומן בנספח הבינוי, הינה הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.
לעניין קווי בניין ומרווחים הנוגעים לנכס הנדון קבעה התכנית קו בניין אפס מאזור מגרש 4 (לשעבר) לכיוון הנכס ואילו מאזור מגרש ישן מס' 1 נקבע קו בניין 4.5 מ'[5].

<u>נספח שלביות מחייב</u>[6]:

נספח אשר נוסף להוראות התכנית המקורית לאחר אישורה כתוצאה מהליכים משפטיים/ תכנוניים שעיקרם (כפי שפורט בהוראות התכנית) כלהלן:

- בפס"ד 2882/08 מיום 11/03/2013 קבע ביהמ"ש העליון כי יש לבטל את החלטת הוועדה המחוזית לאשר את התכנית ולהחזיר אליה את הדיון בתכנית על מנת לערוך בדיקה מחדש של "האיזון בין השיקולים השונים שעליהם מופקדת הוועדה המחוזית וביניהם השיקול של הגנה על שלטון החוק על יסוד התשתית העובדתית המלאה, לרבות הראיות המנהליות האמורות".

[5] התשריט קריא ברמה נמוכה אך ניתן להבנתי לקבל נתון זה שנאמר בשומת המבקשות ולא נסתר ע"י המשיבה.
[6] עפ"י החלטות ו. משנה לעררים של המועצה הארצית ותכנון ובניה בעררים 14/ 87,85,77,74,73,71 מיום 19/02/2015 ומיום 18/03/2015.

- בישיבה מס' 1162 מיום 15/05/2014 – החליטה וועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית לאשר את התכנית בתנאי ש- 3 הקומות העליוניות במבנה תיועדנה לשימושים ציבוריים ולאחר שהקומות תאטמנה לתקופה של 5 שנים אשר במהלכן לא יתאפשר בהן כל שימוש למעט גישה לצרכי תחזוקת הבניין. (על החלטה זו הוגשו לוועדת המשנה מספר עררים ע"י הוועדה המקומית ר"ג, לאומי קארד, המרכז האקדמי, המבקשות בעניינו ועוד).
- ביום 19/02/2015 – ניתנה החלטת וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתו"ב לפיה החלטת הוועדה המחוזית לאטום הקומות למשך 5 שנים תיוותר על כנה, בשינוי לפיו תקופת אטימת הקומות תחל עם תום התקופה החוזית הקרובה של כל אחד משוכרי המשנה של אותה הקומה לפני מימוש האופציה.
- ביום 18/03/2015 קיבלה ועדת המשנה לעררים את הצעת שוכרי המשנה -לאומי קארד והמרכז האקדמי, כך שחלף אטימת הקומה השביעית, תיאטם הקומה השישית החל מיום 31/10/2015.

<u>הוראות נספח השלביות</u>:

1. 2 הקומות העליונות (9-8, בספירה הכוללת את קומת הקרקע) וכן קומה 6 בבניין, ייאטמו למשך 5 שנים. החל מתום תקופת האטימה ישמשו קומות אלה לשימושים בעילי אופי ציבורי.
2. תקופת האטימה של קומות אלה תחל במועדים הבאים:
   קומה 6- החל מיום 31/10/2015.
   קומות 9-8 – החל מיום 15/06/2018.
3. הוועדה המחוזית תקבע אילו שימושים בעלי אופי ציבורי יתאפשרו בקומות 6,8,9 לאחר תום תקופת האטימה.
   בטרם תתקבל החלטה סופית בנדון, תתפרסם הודעה בדבר השימושים המבוקשים במתכונת של פרסום לפי סעיף 149 לחוק.
4. האטימה תבוצע באופן שימנע גישה אל הקומות, למעט גישה לצרכי תחזוקת הבניין ומערכותיו.
5. בתקופת האטימה תקיים הוועדה המקומית פיקוח על מנת לוודא כי לא נעשה שימוש בקומות האטומות, ותדווח לוועדה המחוזית על ביקוריה בנכס לפחות פעם בשנה.

<u>תיקון לשנת 2019</u>:

במסגרת תיקון התכנית מיום 5/08/20119, בוטלו סעיפים 1,2,4,5, הר"מ והשימושים בקומות הר"מ לפי סעיף 3 לנספח, הינם למוסדות חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, קהילה ומשרדי עירייה.

7.3. <u>רישוי</u>

7.3.1. <u>רישוי בחלקה הנדונה</u>

להלן מסמכי הרישוי לחלקה הנדונה כפי שאותרו:

תאריך	מספר היתר	תיאור
09/03/1993	8450	מותר להקים צריף זמני בשטח 12 מ"ר לשימוש באתר בניה.
11/03/1993	8945	מותר להקים סככה בשטח 204.17 מ"ר, גדרות וקיר תומך במגרש ריק.
20/03/1995	9809	מותר לבצע עבודות חפירה ודיפון.
05/03/2006	2005273	שימוש חורג ל- 5 שנים במגרש (או עד לקבלת היתר לבניין) כחניון המכיל 11 מקומות חניה, הריסה והסדרת גדרות היקפיות, הריסת משטח וביתן שומר. הקמת ביתן בשטח 2.25 מ"ר.

7.3.2. <u>רישוי בחלקות 43, 229 (מגרשים 1, 4):</u>

להלן רשימת היתרים ובקשות להיתרים אשר ניתנו למגרשים גובלים בנכס (מושא תביעת הפיצויים).

חלק מהבקשות / ההיתרים לא ניתן לאיתור והמידע אודותם נלקח משומת המשיבה.

תאריך	מספר היתר	תיאור
28/08/1994	בקשה מאושרת 40636	7 קומות (משרדים) מעל ק״ק.
05/05/1996	בקשה מאושרת 40636	7 קומות משרדים מעל ק״ק.
06/06/1996	10376	בניין משרדים 7 ק׳ מעל ק׳ מסחר + 4 מרתפי חניה
08/03/1998	בקשה 42499	במקום 7 ק מעל ק״ק מבקשים 6 ק׳ מעל ק״ק מסחרית ובניה בקיר משותף.
01/08/1999	בקשה 43036	שינוי לבניין 7 ק׳ מעל ק״ק מסחרית, חללים כפולים, קומה להריסה.
17/08/1999	11412	במקום 7 ק מעל ק״ק מסחר אושרו 6 קומות מעל ק׳ מסחר בשתי חלקות בקיר משותף.
17/09/2000	בקשה 43036	תכנית שינויים לבניין בן 7 קומות מעל ק׳ מסחר, מקומה 6 מבוקש להריסה.
28/12/2006	בקשה 2006437	רמפת גישה למרתף
08/03/2007	בקשה 2007115	בניין משרדים 8 ק׳ מעל ק׳ מסחר
05/07/2007	בקשה 2007290	תוספת 4 קומות
26/07/2007	בקשה 2006437	רמפת גישה למרתף
02/08/2007	בקשה 2007290	תוספת 4 קומות
02/01/2008	בקשה 2007550	כלונס רמפת גישה למרתף מאושר בהיתר 2007226
26/05/2006	2006189	מותר בבניין משרדים בן 8 קומות מעל קומה מסחרית, גלריה ו-4 מרתפי חניה- לבצע שינויים פנימיים וחיצוניים לכל קומות המבנה הכוללים בין היתר הרחבת מ.מ.מים פרוזדורים ומעברי מילוט בשטח של 4,668.64 מ״ר ולהרוס את חריגות הבניה שלא בהתאם לתכנית רג/778/א׳, כלל השינויים ללא תוספת שטחים עיקריים וללא שינוי מקונטור המבנה הקיים.
07/08/2006	2006189	בניין 8 קומות מעל ק׳ מסחר והריסת חריגות בניה שנבנו בניגוד לתכנית 778 א׳, ללא שינוי מקונטור המבנה הקיים.
08/03/2007	2007081	מבנה 8 ק׳ מעל ק׳ מסחר, שינויים פנימיים וחיצוניים, ניוד שטחים ללא חריגה מהיתר 2006189.
26/07/2007	2007226	רמפה גישה למרתף קיים, הריסת עמדת שומר קיימת והריסת קטע מחניון קיים במקום בו עוברת הרמפה, בניית קיר תומך ומעקה בטיחות בצמוד למגרש 236.
02/08/2007	2007237	מותר בבניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת מסחר, להפוך גלריה בקומת המסחר לקומה, להוסיף 4 קומות וקומת גג חלקית בשטח כולל של 4,127.74 מ״ר, להוסיף בקומת הקרקע שטח של 489.21 מ״ר, שינויים פנימיים וחיצוניים.
08/03/2007	2007081	מותר במבנה משרדים בן 8 קומות מעל קומת מסחר, לבצע שינויים פנימיים וחיצוניים כולל ניוד שטחים בין בקומות, להוסיף מדרגות חרום, חדר אשפה ומרפסות. כלל השינויים ללא תוספת שטחים שנתנו בהיתר 2006189. סה״כ קיים עיקרי 4,274.99 מ״ר.
13/05/2012	2012266	לבטל פיר אוורור במרתף הגובל לחדר מדרגות הסמוך למעליות, להקים תעלה המחברת לפיר חדש ולאטום פיר אוורור קיים. (שינוי להיתר מס׳ 11415 מיום 17/08/1999)
בקשה להקלה/שימוש חורג (ללא תאריך)	2007290	לנייד שימוש בעל אופי ציבורי בקומות 6,8,9 לקומות 3-1 ואופי תעסוקה בקומות 3-1 ל- 6,8,9.

8. <u>מצב משפטי</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 08/06/2010 (עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 6204

חלקה: 236

הבעלים: גולדמן דוד[7]- בשלמות

שטח רשום: 506 מ"ר.

הערות:

הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 – עיריית רמת גן.

צו ניהול מיום 29/01/1997 ע"י אפוטרופוס במסגרת תיק בימ"ש לענייני משפחה למשך 6 חודשים החל מיום 19/11/1996.

צו ניהול ע"י כונס נכסים מיום 10/02/1998.

9. <u>הפגיעה במקרקעין עפ"י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	הפגיעה עפ"י שמאי המשיבה	הפגיעה עפ"י שמאי המבקשות
רג/1203	28/06/2007	אין ירידת ערך	₪ 1,118,000

10. <u>פירוט עיקרי המחלוקת</u>

שומות הצדדים נוגעות לתכנית רג/1203 והפגיעה או היעדר הפגיעה בגינה למועד קובע 13-07-2007 בהתאם למועד הפרסום הראשון בדבר מתן תוקף לה.

בהתאם להנחיית ועדת הערר נבדקה טענת הפגיעה גם למועד מאוחר יותר 18/08/2015.

10.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשות:</u>

תכנית רג/1203 גובלת בנכס הנדון וגרמה לפגיעה בשוויו בכך שקבעה איחוד מגרשים ושינוי בינוי באופן שביטל את המעבר הפתוח בין הנכס לבין רחוב בן גוריון ובכך גרם לפגיעה בחשיפת הנכס לכיוון רחוב בן גוריון.

הפגיעה בחשיפת הנכס מתבטאת במספר אלמנטים ובהם פגיעה במיתוג הבניין, ירידה בשווי קומת המסחר וירידה בשווי החלק המזרחי של המשרדים עקב חסימת תאורה טבעית, כיווני אויר ופגיעה בחשיפה לרח' בן גוריון כאמור לעיל.

[7] בהתאם למסמכי הערר שבנדון- מדובר באביהן ז"ל של המבקשות ממנו ירשו את זכויותיהן בנכס.

להלן עיקרי הפגיעה בשווי הנכס (ריכוז בתמצית):

- <u>פגיעה בחשיפת הנכס לדרך בן גוריון</u> - במצב קודם , במסגרת נספח הבינוי לתכנית 778 א' אושר בינוי הכולל נסיגה של הבניין במגרש מס' 1, פיאצה ומעבר ציבורי פתוח ברוחב כ- 6.5 מ' למגרש הנדון – מגרש 5.

הגישה העיקרית לנכס תוכננה דרך הפיאצה התחתונה ממנה הוביל מעבר פתוח עם מדרגות אל הפיאצה העליונה הסמוכה לנכס והוכחה לכך שהגישה העיקרית תוכננה מכיוון הפיאצה התחתונה ניתן לראות בעצם מיקומו של גרעין הבניין בחלקו העורפי עם גישה ישירה מהפיאצה העליונה.

במצב החדש בוטלה הפיאצה התחתונה ובוטל המעבר הפתוח לכיוון הפיאצה העליונה ולנכס ובכך למעשה בוטלה הגישה העיקרית לנכס ונותרה גישה יחידה מכיוון רח' בן שמן ובכך נגרמה פגיעה במיתוג הבניין, פגיעה עקב ביטול חשיפתו לרח' בן גוריון ופגיעה בשווי קומת הקרקע המסחרית.

- <u>פגיעה בייחודיות הפרויקט</u>- במצב הקודם מדובר בפרויקט ייחודי המשלב 5 בניינים עם חניון תת קרקעי משותף ובינוי מאוזן הכולל שתי פיאצות (עליונה ותחתונה) עם גישה פתוחה ביניהן באופן היוצר יתרון למתחם כמתחם ייחודי בהשוואה לבנייני מסחר ומשרדים בודדים.

במצב החדש הפך הנכס לבניין מסחר ומשרדים עצמאי עורפי וחסום ללא קשר לבניינים האחרים בפרויקט ובכך נפגע ערכו.

- <u>הצללה של הקומות העליונות בנכס</u>- במצב קודם מתוכנן הנכס לבינוי של 6 קומות מעל ק"ק מסחרית ומפלס הקרקע (0.0) הינו 17.5 מ' בעוד מגרש 4 הסמוך ממזרח מתוכנן אף הוא ל- 6 קומות מעל ק' מסחרית אך מפלס הקרקע הינו 14 מ' כלומר הקומה העליונה בנכס אמורה הייתה להנות מהפרש גובה בסך 3.5 מ' עם חשיפה מלאה למזרח אך במצב חדש שונה גובהו של הבניין במגרש 4 ל- 8 קומות + קומה חלקית (קומה 9) מעל ק"ק מסחרית כלומר נוצרה פגיעה בשווי הקומות העליונות בנכס עקב תוספת של 2.5 קומות לבניין הסמוך באופן שהביא לחסימת אויר והצללה.

- <u>תוספת מקומות חניה במרתפים</u>- תכנית 778 א' קבעה כי הכניסה לחניה התת קרקעית תהיה באמצעות רמפה מרח' בן שמן דרך מגרש 5 הנדון ומספר החניות המיוחס למגרשים 1 ו- 4 הינו 148 (לפי 72% מסה"כ החניות בפרויקט בסך 174 חניות).

במצב החדש נקבע כי מספר החניות במגרשים 1 ו- 4 הינו 294 כלומר נוספו 146 חניות ובכך נגרמת פגיעה המתבטאת בעליית ברמת זיהום האוויר וזמן המתנה ממושך יותר בכניסה וביציאה מהחניון.

- <u>הפסד רווח יזמי</u> – הפגיעה בשווי הנכס אינה מסתכמת במרכיב הקרקע בלבד וגורמת בנוסף להפחתת הרווח היזמי הצפוי לבעלים ונקודה זו יש לקחת בחשבון כפיצוי נוסף.

- <u>תוספת שימושים</u>- הוספת השימוש למכללה במצב חדש מהווה מטרד עקב הגידול במספר המשתמשים בבניין הסמוך ופגיעה בנגישות לנכס הנדון.

- <u>פגיעה בפרטיות</u> - החלונות בבניין שיוקם בנכס נתונים לתצפית ישירה מצד הבניין הסמוך ומהמדרגות החיצוניות שבו.

לחיזוק עמדתו, ציין שמאי המבקשות מס' פסיקות בנושא ירידת ערך מקרקעין עקב מטרדים דומים לנדון כלהלן:

- פס"ד 450/94 [8]- בעקבות בניית גשר להולכי רגל ליד בית מגורים ירד ערך הנכס בשיעור 10%.
- פס"ד 414/07[9]- תכנית המגדילה את שטחי המקרקעין ומפחיתה את שטחי הציבור גרמה לפגיעה בדירות מגורים בערכים שבין 4%-7.5% משווי הדירות הבנויות.

תחשיב שומת המבקשות:

חישוב שטחים לבניה בנכס בהתאם לתכנית רג/1082

סה"כ קומות (כולל קרקע)		7 קומות
שטח עיקרי		986 מ"ר
שטח עיקרי לקומה		141 מ"ר
שטח שירות לקומה	0.35	49 מ"ר
שטח קומה ברוטו		190 מ"ר
סה"כ שטח לבנייה		**1,331 מ"ר**

חישוב שווי מ"ר/קרקע/מבונה (במועד הקובע 2007)

תאור		**מסחר**	**משרדים**
דמ"ש ראויים/מ"ר בנוי		70 ₪	55 ₪
שיעור היוון		8%	8%
שווי בהיוון לצמיתות		10,500 ₪	8,250 ₪
ניכוי רווח יזמי	15%	1,575 ₪ -	1,238 ₪ -
הפחתה עלות בניה/מ"ר		4,500 ₪ -	4,500 ₪ -
יתרת קרקע/מ"ר/מבונה		4,425 ₪	2,513 ₪

חישוב שווי הקרקע מצב קודם

קומה	**שימוש**	**שטח**	**שווי מר"ב**	**סה"כ שווי**
קרקע	מסחר	140 מ"ר	4,425 ₪	619,500 ₪
קומות	משרדים	1,140 מ"ר	2,513 ₪	2,864,250 ₪
סה"כ				3,483,750 ₪

חישוב שווי הפגיעה בנכס

תאור הפגיעה	**חלק נפגע**	**שווי/קרקע**	**אחוז פגיעה**	**סה"כ פגיעה**
חשיפה לרח' בן גוריון	שטח המסחר	619,500 ₪	20%	123,900 ₪
	שטח המשרדים	2,864,250 ₪	10%	286,425 ₪
נגישות לבניין	שטח המסחר	619,500 ₪	5%	30,975 ₪
	שטח המשרדים	2,864,250 ₪	2%	57,285 ₪
ייחודיות של הפרויקט	שטח הבניין	3,483,750 ₪	5%	174,188 ₪
הצללה 2 קומות עליונות	2 קומות משרדים	954,750 ₪	2%	19,095 ₪
תוספת מ"ח מרתפים	שטח הבניין	3,483,750 ₪	2%	69,675 ₪
סה"כ הפגיעה בנכס				761,543 ₪

[8] אלי לוי נגד מדינת ישראל.

[9] הועדה לתו"ב חיפה נגד כרמלי משה ואחרים.

חישוב הפסד כלכלי לבעלים בגין הירידה ברווח היזמי בפרויקט

חישוב שווי מכירות בפרויקט בגמר הבניה במצב הקודם (ללא מע"מ)

תאור	שטח	ש"ח / מ"ר	סה"כ
מכירות מסחר	140 מ"ר	₪ 10,500	₪ 1,470,000
מכירות משרדים	1,140 מ"ר	₪ 8,250	₪ 9,405,000
סה"כ מכירות בפרויקט בגמר הבניה			**₪ 10,875,000**
רווח יזמי צפוי במצב הקודם		15%	₪ 1,631,250
אחוז הירידה בשווי הנכס			22%
סה"כ הפסד רווח יזמי לבעלים במצב החדש			**₪ 356,589**

סיכום תחשיב

סה"כ שווי מצב קודם		₪ 3,483,750
סה"כ שווי מצב חדש		₪ 2,722,208
פגיעה ישירה		₪ 761,543
פגיעה בגין הפסד רווח יזמי		₪ 356,589
סה"כ הפגיעה בנכס		**₪ 1,118,131**

10.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה טוען כי השוואת הנתונים התכנוניים בין המצב הקודם למצב החדש מביאה למסקנה כי לא חלה פגיעה בשווי הנכס למעט סעיף ההצללה (ראה פירוט בהמשך) שהינו זניח.

להלן עיקרי התייחסותו של שמאי המשיבה:

- <u>פגיעה בחשיפת הנכס לדרך בן גוריון</u> – אין בסיס לטענה לפגיעה בגין החשיפה, שמאי המבקשות מתעלם מהתכנית הרלוונטית במצב הקודם שהינה תכנית רג/1082 שאינה כוללת נספח בינוי או הוראות בינוי. בנוסף, מתעלם שמאי המבקשות מהיתר בנייה בקיר משותף שניתן עוד ביום 17/08/1999 (היתר 11412) דהיינו 8 שנים לפני אישור תכנית רג/1203.

שמאי המשיבה חוזר ומדגיש כי המעבר הפתוח והפיאצות אינן מחויבות בתכנית רג/1082 וכך ראתה הוועדה את התכנית והוציאה היתר בניה עם קיר משותף בין חלקות 43 ו- 229.

החשיפה מהנכס לרח' בן גוריון נעשית בפועל דרך רח' בן שמן שרוחבו המתוכנן 10 מ' כך שגם לשיטת שמאי המבקשות לא ניתן לראות במעבר המתוכנן לרחוב בן גוריון במהלך מדרגות בגובה של 4 מ' כתורם לתוספת חשיפה באשר הולך הרגל הנע לאורך רח' בן גוריון רואה מולו גרם מדרגות בלבד ללא חשיפה לבניין המתוכנן בחלקה הנדונה.

- <u>פגיעה בנגישות</u> – הנגישות לבניין שיוקם על החלקה הנדונה הינה מטבע הדברים מרחוב בן שמן שהינו רחוב עם שיפוע עולה כלפי הנכס לכן לא ברור מדוע יעדיף מאן דהוא לגשת לבניין הנדון דרך המדרגות בהפרש גובה של כ-4 מ' לעומת דרך המלך מרח' בן שמן.

- <u>פגיעה בייחודיות הפרויקט</u>- בנוסף לטענתו כי התכנית הרלוונטית במצב קודם הינה תכנית רג/1082, מציין שמאי המשיבה כי גם על פי תכנית הבינוי לפי רג/778 א' (בינוי שאינו מחייב לאור אישורה של תכנית רג/1082) אין משום תרומה מוכחת לבניין שיוקם בנכס. התכנית אמנם כוללת 5 בניינים אך רק 3 מהם גובלים בפיאצות המתוכננות ובפועל רק הבניין בחלקה 43 מתייחס לפיאצה התחתונה ויוכל להנות ממנה ואילו הפיאצה העליונה הינה בשטח קטן ותרומתה לבניינים אינה מוכחת כלל. לטענתו, בניית כיכרות עליונים שאינם בעלי נגישות ישירה לציבור (ללא מדרגות) עשויה גם לגרום למפגע ומטרד עקב היעדר תחזוקה שוטפת כך שלהערכתו אין יתרון כלשהוא בבינוי המתוכנן לפי תכנית רג/778/א.
- <u>הצללה של הקומות העליונות בנכס</u>- שמאי המשיבה מציין כי נושא ההצללה וחסימת אוורור אינו רלוונטי לבנייני משרדים (להבדיל ממגורים) ומדובר בעניין שולי שהשפעתו על הנכס הנדון מוגבלת לקומה העליונה בלבד ובסה"כ כשבוחנים את ההשפעה על הנכס במלואו ,מתקבלת השפעה זניחה כמפורט להלן :
הפגיעה עקב הצללה מוערכת בשיעור של 5% לכל היותר משווי השטחים הפונים למזרח בקומה העליונה ובהנחה ששטח הקומה מהווה 1/7 משטח הבניין ובהנחה שהשטח הפונה למזרח הינו כ-25% משטח הקומה הרי שמתקבל פגיעה של 0.18%[10] בלבד משווי החלקה - שיעור זניח הנמצא בתחום הסבירות של סעיף 200.
- <u>תוספת מקומות חניה במרתפים</u>- שמאי המשיבה טוען כי שומת המבקשות מתעלמת מהאפשרות לבניית 2 קומות חניה נוספות במצב הקודם על פי הוראות תכנית רג/778/א' כלומר אין תוספת חניות ולכן אין מקום לטענות לעניין זה.
- <u>רווח יזמי</u>- ככל שקיים נזק בגין פגיעה ברווח יזמי אין הוא בר פיצוי לפי סעיף 197. לעניין זה מפנה לפס"ד 1188/92 (ברעלי), שם נאמר , בין השאר, כי ככל שהקשר הסיבתי בין התכנון לבין הפגיעה מתרופף כך נחלשת ההצדקה לתשלום פיצויים. בנוסף הפנה לפס"ד 9682/06 (עיריית ירושלים נגד אסתר דרעי) שם נאמר , בין השאר, כי דרישת פיצוי הנבחנת על ידי ביהמ"ש או ועדת התכנון נוגעת לשאלת הזכויות במקרקעין ולשאלת נחיצותם של שינויים בהם. תביעת פיצויים המוגשת לוועדה המקומית מתייחסת לפגיעה במקרקעין גרידא ככל שנוגע הדבר לשאלת ערכם בשני המצבים והועדה מוסמכת לבחון בכליה שלה ובמומחיותה את נזקי בעלי המקרקעין בהתייחס לשאלת הפגיעה באיכות המקרקעין ובשווים גרידא אך אין זה מתפקידה לבחון שאלת נזק אישי של תובעי הפיצוי משום שבחינה שכזו נדרשת לכלים ולמומחיות שונים בתכלית.
- <u>תוספת שימושים</u>- בניגוד לשומת המבקשות סבור שמאי המשיבה כי אין מטרד בגין גידול במספר המשתמשים ופגיעה בנגישות וזאת מאחר והנגישות למכללה הינה מרח' בן גוריון ,אין תוספת מקומות חניה מעל הכמות שהותרה בתכניות הקודמות ולפיכך אין השימוש החדש גורם למטרד ופגיעה בנגישות ואף נהפוך הוא, שימוש כמכללה עשוי להעלות את השווי בסביבה.

[10] 0.18% = 25% * 1/7 * 5%.

- <u>פסקי דין שהוצגו על ידי שמאי המבקשות</u> – לטענת שמאי המשיבה מדובר על פס"ד המתייחסים לבנייני מגורים ולא לבנייני משרדים כבעניינו כך שהם אינם רלוונטיים.

הגדלת שטחי הבנייה במתחם המיועד למשרדים עשויה לשפר את המתחם כולו בניגוד לפס"ד 450/94 שם מדובר על גשר להולכי רגל ליד בית מגורים. כמו כן, בשונה מהמצב בעמ"ן 414/07, אין הפחתה של שטחי ציבור באזור מגורים בתכנית החדשה.

- <u>התייחסות לפרק התחשיבים של שמאי המבקשות</u> – לטענת שמאי המשיבה לא היה נכון להתבסס על נתוני דמי שכירות ממגדלי בסר שהם מבנים מיוחדים הבנויים ברמה גבוהה.

לעניין העסקאות הנוספות שציין שמאי המבקשות מבית מנחמי ומרח' בן גוריון 8, טוען שמאי המשיבה כי מדובר במיקום עדיף בהשוואה לנכס הנדון הממוקם ברחוב פנימי ולא על ציר מרכזי ולכן יש לבצע התאמה למיקום.

טענה נוספת לעניין עסקאות אלו נוגעת לשטח נכסי ההשוואה באשר לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון את השטח ברוטו ולא שטח נטו כפי שחישב שמאי המבקשות וגם שיעור ההיוון בו נקט שמאי המבקשות אינו מקובל באשר שיעור ההיוון לשכירות ממשרדים ומסחר הינו בגבולות 9%-10%.

שמאי המשיבה ניתח את עסקאות ההשוואה שהובאו בידי שמאי המבקשות תוך שהוא מביא בחשבון כאמור שטח ברוטו לפי מקדם 1.2 מהשטח הנקוב והגיע לשווי ממוצע בסך 7,200 ₪ למ"ר בלבד (לפני סקירת עסקאות נוספות המפחיתות את התוצאה).

עסקאות נוספות שאיתר מביאות לטענתו ובהתאם ליחס ברוטו נטו 1.2, לשווי ממוצע בסך 5,300 ₪ למ"ר בלבד.

שווי הקרקע נקבע בהתבסס על שומה מכרעת בחלקה 43 בגוש 6204 (בתחום התכנית הנדונה) למועד הקובע לתכנית רג/1203 (13/07/2007) שם נקבע שווי קרקע בסיסי לפני הפחתות בסך 1,300 $ למ"ר מבונה מסחר ו- 400 $ למ"ר מבונה משרדים.

בהתאמה לנדון כחלקה פנימית הביא בחשבון שמאי המשיבה הפחתה של 20% למסחר ו- 5% למשרדים כך ששווי החלקה בשני מצבי התכנון הוערך כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח אקווי'	שווי למ"ר	שווי כולל
קרקע	141 מ"ר	52 מ"ר	193	$ 1,040	$ 200,693
עליונות	845 מ"ר	313 מ"ר	1033	$ 380	$ 392,540
סה"כ (כפי שהוצג)					$ 593,144
בש"ח לפי				4.264	₪ 2,529,165

11. <u>הכרעה בשאלות שבמחלוקת:</u>

11.1 <u>כללי:</u>

בהתאם להנחיית ועדת הערר לשמאי המייעץ, יש לבחון את שאלת הפגיעה במקרקעין, ככל שחלה, בשתי חלופות לעניין המצב הקודם, בשני מועדים קובעים לכל אחת מהחלופות ובהתעלם מהטענות שהועלו לעניין סעיף 200 לחוק.

מועד קובע ראשון הינו 28-06-2007 יום פרסומה למתן תוקף של תכנית רג/1203 בפעם הראשונה והמועד הקובע הנוסף הינו 03-08-2015 - יום פרסומה הנוסף של התכנית למתן תוקף.

שתי החלופות[11] לפיהן יש לבחון את שאלת הפגיעה נוגעות לאופן הבינוי המותר במצב קודם בתחום התכנית הנדונה (רג/1203) כלהלן:

חלופה א' –

יובא בחשבון נספח הבינוי לתכנית 778/א' (התכנית לא בוטלה במסגרת תכנית רג/1082) שאינו מאפשר בניה בקיר משותף.

חלופה ב' –

יובא בחשבון הבינוי בהתאם להיתר מס' 11412 מיום 17/08/1999 אשר קבע בניה בקיר משותף במצב קודם.

לצורך ההכרעה ,קראתי את שומות הצדדים על נספחיהן, כתבי הטענות שהוגשו לוועדת הערר, פרוטוקולי הדיונים שנתקיימו בפני הועדה , קיימתי דיון במשרדי עם נציגי הצדדים ולהלן מסקנותיי:

11.2 <u>הכרעה לעניין חלופה א' למועד קובע 28/06/2007: (השווי במצב קודם בהתאם לתכנית רג/778/א)</u>

11.2.1 <u>בחינת הטענה לפגיעה בגין חסימת גישה וחשיפה לרח' בן גוריון:</u>

לנכס הנדון אין חזית לרח' בן גוריון והגישה הראשית אליו בשני מצבי התכנון מרחוב בן שמן.

יחד עם זאת, במסגרת תכנית 778/א' אשר במצב הקודם, אושרה לנכס גישה נוספת להולכי רגל אשר תרמה לשיפור הנגישות ולצד זה גם לשיפור מיתוגו/מאפייניו כנכס בעל גישה מוסדרת מרחוב בן גוריון המהווה ציר תנועה מרכזי .

עיון בנספח הבינוי לתכנית רג/778/א' מעלה כי תוכננה פיאצה המקבילה לרחוב בן גוריון אשר אורכה (המקביל לרחוב) כ- 32.5 מ' במקורב ואילו עומקה נע בין כ- 7 מ' לכ- 13.5 מ' במקורב כלומר מדובר ברחבה בשטח מקורב כ- 330 מ"ר היוצרת חלל עירוני משמעותי שממנו קיימת כאמור גישה במדרגות העולות אל הרחבה העורפית הצמודה לנכס הנדון.

[11] לשם הנוחיות שונה סדר החלופות כפי שנכתבו בהחלטת הועדה.

חלל זה יוצר מספר יתרונות לנכס הנדון כלהלן:

- יצירת רחבה ציבורית המוקפת בשטחי מסחר מ- 3 עברים הצפויה למשוך קהל מקרב העוברים והשבים ברחוב בן גוריון לרבות באי הבניינים המתוכננים במתחם ולשפר בכך את חשיפתו (נראותו) של הנכס מרח' בן גוריון.
- באותו עניין - שיפור רמת הנגישות לנכס מבחינת תנועת הולכי רגל הבאים בשעריו.
- יצירת כיוון אוויר/נוף חלקי מהנכס לכיוון צפון מזרח.

במצב החדש, שינתה תכנית 1203 את הבינוי במגרשים 1 ו- 4 הסמוכים לנכס מבינוי נפרד של שני בניינים בני 6 ו- 9 קומות ("בקיר משותף" [12] כפי שנאמר בהוראותיה) לבניין אחד בגובה 8 קומות + קומה 9 חלקית + ק"ק מסחרית.

<u>שינוי מרווחים וקווי בניין:</u>

במצב קודם , תוכננה ממזרח למבנה המיועד להיבנות בנכס, רמפת ירידה לחניון תת"ק ומעברה מבנה משרדים ומסחר עם מס' קומות זהה (מגרש 4) במרווח בניה של 1.7 מ'.

צפונית למבנה הנ"ל (במגרש 4) תוכנן כאמור מעבר להולכי רגל אל הפיאצה התחתונה ומעברו בניין מסחרי בן 7 ק/ + מסחר המתוכנן להיבנות בקו בניין צידי 5 מ' אך מיקומו כאמור מצפ' מז' לנכס באופן שמותיר את צלעו הצפונית של הנכס חופשית מבינוי משמעותי גובל.

במצב חדש, נקבע כאמור קו בניין אפס ממגרש 4 (לשעבר) ואילו ממגרש 1 (לשעבר) נקבע קו בניין 4.5 מ'.

11.2.2. <u>סיכום מאפייני הנכס בשני המצבים בהתייחס לאיחוד המגרשים ושינוי מרווחי הבניה:</u>

במצב קודם:

מדובר בנכס במיקום עורפי סמוך לרח' בן גוריון ולמתחם המשרדים המתחדש של בני ברק ור"ג המהווה חלק ממתחם תכנון כולל המאפשר חשיפה ונגישות ברמה בינונית כלפי רח' בן גוריון הן מרחוב בן שמן והן מהפיאצה המתוכננת.

מצב חדש :

ללא שינוי במידת החשיפה מרח' בן שמן אך הנכס נותק מרח' בן גוריון ומוקף ממזרח ומצפון מזרח בבניה גבוהה במרווח מצומצם בהשוואה למצב הקודם.

הפגיעה:

ביטול היתרונות שהוקנו לנכס במצב קודם ע"י תכנית רג/778 / א' מבחינת אפשרויות הגישה והחשיפה החלקית מכיוון צפ' מזרח ושינוי במרווחי הבניה (ובגובה הבנייה - ראה בהמשך) מהבניינים הסמוכים.

[12] כנאמר בסעיף 10 ג' להוראות התכנית. לא ברור מדוע נאמר "קיר משותף" שעה שבנספח הבינוי לתכנית רג/778/א נקבען אלו כבנינים נפרדים עם מעבר ציבורי ביניהם אך ככל הנראה הכוונה לבינוי מכח היתר הבניה מס' 11412 מיום 17/08/1999 אשר בחלופה הנוכחית אינו מובא בחשבון .

11.2.3. <u>בחינה כמותית של היקף הפגיעה מסעיף זה:</u>

11.2.3.1. <u>כללי:</u>

קיים קושי לאתר נתוני השוואה מתאימים לצורך כימות הפגיעה בשווי הנכס.

אין מדובר בהשוואה בין בניין משרדים חזיתי הפונה לציר ראשי לעומת בניין זהה הפונה לרחוב משני ואין מדובר באגף עורפי של בניין "רגיל" הכולל חזית לרחוב כמקובל.

בענייננו מדובר במקרה ייחודי למדי של נכס בעל חזית לרחוב קצר ללא מוצא – למעשה מדובר בסמטה המסתעפת מרחוב ראשי סואן - ולעניין זה קשה למצוא דוגמאות מקבילות מאחר ומרבית בנייני המשרדים בסביבה ממוקמים בחזית לרחוב ראשי או בחזית לרחוב משני ולא נמצאה דוגמא (לא כל שכן מספר דוגמאות היכולות להוות תשתית כמסד נתונים) לבניין משרדים עורפי שאינו מהווה אגף כלשהוא של בניין חזיתי "רגיל".

להלן מספר דוגמאות לקביעת שיעורי פגיעה לפי סעיף 197:

- במסגרת עררים מס' 9021/13 , 9052/12 אושרה שומה מייעצת שקבעה פגיעה בשווי דירות מגורים בשיעורים שבין 6.29% ל- 2.99% בהתבסס על מחקר שערך אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים "השפעת נוף על שווי דירות מגורים" משנת 2006 תוך דחייה של טענת אחד הצדדים כנגד העובדה שהשמאי המייעץ בחר שלא הסתמך על נתוני עסקאות שהומצאו לו מאחר ולדעתו מדובר במידע לא אמין שלא ניתן להסיק ממנו על השפעת הנוף על שווי הדירות.
- במסגרת ערר ים-9/267-12 מיום 27/06/2013, נדחה ערר כנגד שומה מכרעת לעניין פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 כאשר מדובר היה בפגיעה בשווי דירות מגורים עקב חסימת נוף (עבורה נקבעה ירידת ערך עד 10%) , הגדלת צפיפות, פגיעה בפרטיות ופגיעה בפוטנצ' תכנוני והתוצאות הסופיות נעו בגבולות 18.3% - 27.7% משווי הדירות השונות.
- במסגרת ערר קא/ 95006/16 נדחתה בקשה לפסילת שומה מייעצת אשר בחנה (ודחתה) טענה לפגיעה בשווי דירות מגורים עקב שינוי הבינוי המתוכנן לידן כאשר אחת הטענות שהועלו כנגד השומה המייעצת נסובה על בחירתו של השמאי המייעץ לנקוט בשילוב של התרשמותו האישית על פי ניסיונו המקצועי מחד לצד בחינת חוות דעת של שמאים מכריעים נוספים בדומה ל"מחקר דלפי" מאידך. השומה המייעצת נערכה ללא תחשיבים כלשהם מאחר ולא ניתן היה , לדעת השמאי המייעץ, לנקוט בגישת ההשוואה עקב ריבוי המשתנים המשפיעים על השווי ולכן מצא לנכון לבסס את שומתו על פי פרשנות אישית של המפגעים הצפויים מבחינת ריח, רעש, ופגיעה בפרטיות.
- במסגרת שומה מייעצת בגו"ח 6962/208 רחוב חבקוק בתל אביב (סמוך לחוף הים) נקבעו שיעורי פגיעה בשווי דירות מגורים עקב פגיעה בפרטיות ועקב הצללה בשיעורים שבין 4.1% ל- 13% כאשר בתחשיבו התבסס השמאי המכריע על מחקרים קודמים הנוגעים לדירות מגורים וקבע את שיעורי הפגיעה בהתאם לשיעור שעות ההצללה ביחס לסה"כ שעות האור בנכסים השונים.

- במסגרת שומה מייעצת בגו"ח 3925/545 נדונה תביעה שהוגשה על ידי בעלי דירות מגורים עקב שינוי יעוד קרקע סמוכה ממצב של שטח חקלאי לשטח המיועד לשב"צ, בנייה רוויה ודרך. השמאי המייעץ ניתח מספר רב של עסקאות השוואה של דירות מגורים גובלות ושאינן גובלות בשטח חקלאי והגיע למסקנות בהתאם.

טענות נוספת לפגיעה עקב סמיכות לשב"צ, סמיכות לדרך חדשה וסמיכות לשצ"פ שמעברו מגדל מגורים נבחנו על ידי השמאי המייעץ אשר הכריע בעניין תוך שילוב של בחינת נתוני השוואה של דירות גובלות בשטח התכנית החדשה ושאינן גובלות בשטח התכנית החדשה, מסקנות ממחקר דלפי וקביעת מידת הסבירות על פי ניסיונו המקצועי.

מדובר כאמור בנכסי מגורים עם בסיס נתוני השוואה רחב ביותר אך חלק ניכר מההכרעה מבוסס על מחקר דלפי + התרשמות אישית והחלק הנותר מבוסס על נתוני השוואה ישירה בדבר דירות סמוכות / שאינן סמוכות לדרך וכן דירות גובלות/ושאינן גובלות בשטחים חקלאיים או במתחמי תכנון חדשים.

- במסגרת שומה מייעצת בגו"ח 6399/290 (עמ"נ, מרכז, 16624-06-13) דחה השמאי המייעץ את הטענה לפגיעה בשווי מקרקעין (71 דירות) עקב אישורה של תכנית גובלת שקבעה בינוי למגורים אשר הביא לטענת התביעה לפגיעה בשווי דירות התובעים.

חלק מהטענות נדונו על ידי השמאי המייעץ באופן עקרוני ללא צורך בבחינת עסקאות ואילו הטענה בדבר הסתרת נוף נדונה על ידו בהתבסס על מסד נתונים רחב של עסקאות השוואה שנמסרו מאת הצדדים.

<u>סיכום:</u>
מהנתונים הר"מ עולה כי טענות לפגיעה בשווי מקרקעין מסוג דירות מגורים ניתנות גם לבחינה אמפירית תוך שימוש בנתוני השוואה זמינים.

בעניינו , כפי שפורט לעיל , הנסיבות שונות ועל כן אין מנוס אלא להפעיל שיקול דעת שמאי על בסיס הניסיון המקצועי והמוסכמות השמאיות.

11.2.3.2. <u>מאפייני הפגיעה הנטענת בהתייחס לסביבת הנכס:</u>

סיור בסביבה מעלה כי בנייני המשרדים החדישים פונים בחלקם לרחובות ראשיים כגון רח' בן גוריון, רחוב בר כוכבא (בני ברק) רחוב הירקון וכו' אך מדובר במתחם הומוגני למדי ובמגדלים הבנויים בהיקפים משמעותיים שמפחיתים מאוד את השפעת זהותו של הרחוב המיידי בו הם גובלים ואף אם מדובר במגדל כלשהוא הפונה לרחוב משני בהשוואה למגדל אחר לא ניתן להשליך מנתונים אלו על הנכס בעניינו בו מתוכננת בניה של 6 קומות בלבד במיקום עורפי הפונה לסמטה צרה ואשר חלק נכבד מחשיפתו המתוכננת לרחוב הראשי – נובע מהמצב הקודם.

דוגמא לבינוי מיוחד עם דגש על תנועת הולכי רגל הינו מתחם קונקורד ברחוב בן גוריון 11,13 בני ברק הסמוך לנכס הנדון אשר מאופיין בשורת מבנים צמודים זה לזה בתנוחה ניצבת לרחוב בן גוריון אך כיכר רחבה למעבר הולכי רגל מאפשרת נגישות וחשיפה לבאים מרחוב בן גוריון ומרחוב בר כוכבא באופן שיוצר תנאים שוויוניים למבנים החזיתיים ולמבנים הפנימיים לפחות מבחינת המשרדים ואף השטחים המסחריים הפנימיים מקבלים חשיפה.

במתחם תיאטרון יהלום ובית סילבר אשר באזור הבורסה בר״ג קיים שטח מסחרי במפלס עילי עם גישה להולכי רגל באמצעות מדרגות ציבוריות אך מדובר במתחם הכולל בתוכו גורם משיכה לתנועת הולכי רגל בדמות התיאטרון העירוני- ״תיאטרון יהלום״ ומדרגות הגישה אליו יוצאות מרחוב ראשי. גם המרכז המסחרי בעורף בית סילבר הצמוד לו נגיש להולכי רגל באופן ישיר ממפלס המדרכה ברחוב הראשי- אבא הלל סילבר.

כפי שנאמר לעיל, ענייננו במקרה ייחודי למדי שאינו מאפשר לבצע ניתוח השוואתי של נכסים דומים בשני המצבים באשר שורש הפגיעה בא לידי ביטוי בביטולם של ״שיפורים תכנוניים״ שהוענקו לנכס במסגרת המצב הקודם ואותן יש לכמת.

הנכס היה ונותר במיקום עורפי בשני מצבי התכנון אלא שבמצב החדש אבד היתרון התכנוני המוקנה במצב קודם בדמות החשיפה החלקית והנגישות החלקית לרחוב הראשי ובנוסף לכך, אושרה בתחום השטח שיועד למעבר ולפיאצה הקמתו של מבנה מאסיבי בן 8 קומות + קומה 9 חלקית לעומת בינוי מתוכנן של 6 קומות בלבד במצב קודם לצד הפיאצה המתוכננת ושאר המבנים במתחם.

11.2.3.3. <u>בחינת שיעור הפגיעה:</u>

אומדן הפגיעה יחושב בהתייחס לשני ראשי נזק כלהלן:

א. פגיעה עקב ביטול שיפורי התכנון שהוקנו לנכס במצב קודם.

ב. פגיעה עקב איחוד מגרשים 1 + 4 ויצירת מבנה מאסיבי על המגרש המאוחד היוצר אפקט דמוי חומה וחוסם את כיווני האוויר החלקיים למזרח ולצפ׳ מזרח .

11.2.3.3.1. <u>בחינת הפגיעה בגין ביטול שיפורי התכנון מהמצב הקודם:</u>

כפי שנאמר לעיל, בהיעדר אפשרות להתבסס על עסקאות השוואה מתאימות לנסיבות הייחודיות שבענייננו , יש לבחון את מהות הפגיעה ולהעריך את שיעורה על פי מבחן הסבירות והניסיון המקצועי.

בהינתן כי מדובר באזור עסקים צומח ובמגרש קטן יחסית הממוקם בסמוך לציר הראשי אני סבור כי אובדן שיפורי התכנון אשר הוקנו לנכס במצב הקודם בדמות החשיפה החלקית לכיוון הפיאצה בחזית לרח׳ בן גוריון עשוי להתבטא בהתארכות זמן השיווק לתקופה של שנה עד שנתיים ובמונחי ערך נוכחי לפי שיעור היוון של 6% למרכיב הקרקע מתקבלת הפחתה בגבולות 8%.

11.2.3.3.2. <u>בחינת הפגיעה כתוצאה מאישור הבינוי המאסיבי החוסם חלק מכיווני האוויר ויוצר תחושה של "מבנה כלוא":</u>

במסגרת ערר ת"א 5361/12 דחתה ועדת הערר המחוזית התנגדות לתכנית המאפשרת הקמת מגדל משרדים בסמוך לבית המשרדים הידוע כמגדל התאומים 1 בר"ג כאשר המרחק בין משרדה של התובעת הממוקם בקומה 10 במגדל התאומים, מרוחק כ- 30 מ' מזרחית למגרש נשוא הערר.

מדובר בתכנית שלא שינתה את סך זכויות הבניה לשטחים עיקריים אך שינתה את הבינוי המוצע (בין השאר קבעה הקמת מגדל בן 34 קומות בחלק המזרחי לעומת 24 קומות בחלק המערבי , קבעה תוספת קומת חניה תת קרקעית ללא שינוי סך שטחי השירות התת"ק , הסבת שטחים ממגורים לתעסוקה) ולענייננו ניתן לצטט מספר פסקאות כלהלן:

ועדת הערר קיימה ביקור במקום בנוכחות הצדדים, ובין היתר קיימה ועדת הערר ביקור במשרד השייך לעוררת.

בביקור זה התרשמנו כי לנוכח המרחק הרב בין המשרד השייך לעוררת לבין הבניין אותו ניתן יהיה לבנות על פי התוכנית נשוא ערר זה, ולאור מיקום משרדי העוררת בבניין "מגדל תאומים 1", רוב הנוף הנשקף מחלונות המשרד הינו לכיוון דרום מערב.
הנוף לכיוון מערב, בו עתיד להיבנות הבניין מכוח התוכנית, חסום כבר היום על ידי "מגדל שער העיר", כך שביצוע הבניה מכוח התוכנית לא יגרום להסתרת נוף משמעותית נוספת לכיוון מערב מעבר להסתרה שקיימת כבר היום.

הועדה המקומית נימקה את הצורך באישור התוכנית, בכך שהיום קיימת רחבה מסחרית בצד המזרחי של "מגדל שער העיר", שם קיימות היום בעיקר מסעדות. לפיכך, מבקשת הועדה המקומית ליצור השלמה לאותו אזור מסחרי, על ידי כך שהחלק המערבי של מגרש 101 יהיה אף הוא מסחרי, וכך הוא יתחבר למתחם המסחרי הקיים. לטענת הועדה המקומית, הדבר יאפשר ליצור כיכר אשר מסביבה מסעדות ושטחי מסחר.....

בביקורנו במקום, השתכנענו כי יש הגיון תכנוני רב בתוכנית המבוקשת, בכך שהיא יוצרת אזור מסחרי בצמוד וכהמשך לאזור המסחרי שקיים כבר היום מצד מערב.

אנו בדעה, כי התוכנית מביאה לתוצאה תכנונית טובה בהרבה מהמצב התכנוני הקיים היום, וטוב עשתה הועדה המקומית שהתאימה את התוכנית למציאות התכנונית הקיימת באזור היום.

לנוכח האמור, גם אם התוכנית תגרום להסתרת נוף מסוימת למשרד השייך לעוררת, הרי שהשיפור התכנוני המושג באמצעות התוכנית מחייב את אישור התוכנית על אף פגיעה נופית זו, ככל שהיא קיימת.

מהאמור לעיל עולה כי ההתנגדות לתכנית נדחתה עקב שורת סיבות שאינן מתקיימות בענייננו לרבות היעדר שינוי בכמות השטחים העיקריים ובשטחי השירות התת"ק ולמרות שהועדה מציינת כי לא התרשמה שהסתרת הנוף הצפויה עולה על ההסתרה הנוכחית עדיין מצאה לנכון להפנות את העוררת להגשת תביעה לפי ס' 197 ככל שתוכח פגיעה שכזו.

בענייננו אין מחלוקת שמדובר בתכנון בעל השפעה שלילית על הסביבה בכלל ועל הנכס הנדון בפרט, אין כל תועלת תכנונית/ אחרת העשויה להשפיע לטובה על הנכס וברור לכל שהתכנית אך מחמירה את הסתרת הנוף החלקית שהייתה צפויה במצב קודם.

כפי שנאמר בהרחבה לעיל, קיים קושי לאתר פסיקה רלוונטית ממנה ניתן ללמוד אודות שיעור הפגיעה.

במסגרת פס"ד ביהמ"ש השלום חדרה (תא חד', 4413-05-08) נדונה תביעת נזיקין בשיעור 25% משווי מבנה משרדים בטענה לפגיעה בנוף כתוצאה מעבודות שונות ושינויים בשטח מסחרי צמוד כאשר התביעה התייחסה למשרדים בשטח 200 מ"ר ונזק בסך 466,500 ₪.

הטענה לא גובתה בתחשיב ברור מצד שמאי התובעים אך בית המשפט הכיר בפגיעה בערך הנכס כתוצאה מהבניה החדשה שגרמה ל- " פגיעה מסוימת בנוף הנשקף משלושה חלונות בנכס" והעריך את הנזק על דרך האומדנה בסך 35,000 ₪.

במסגרת ערר (ירושלים) 146/13 קבעה ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה שיעור פיצוי להסתרת נוף עירוני בדירת מגורים בעיר בשיעור של 6.4% בהסתמך על מחקר השמאי הממשלתי משנת 2006 (להלן "מחקר אודיש") בדבר השפעת נוף על שווי דירות מגורים. תוך שהיא דוחה את מסקת השמאי המייעץ בתיק זה אשר קבע שיעורי פגיעה נמוכים מהנ"ל עקב שורת התאמות שערך על ממצאי המודל הנ"ל.

יצוין כי מחקר אודיש התבסס על מדגם רחב של כ- 2,800 עסקאות מכר ב- 66 ערים בארץ לרבות העיר י"ם בה נמצאו שיעורי השפעה ממוצעים של נוף עירוני על שווי הדירה בגבולות סך 6.4%.

במסגרת המחקר נמצאו שיעורי השפעה שונים לנוף הפונה לשטחים פתוחים, לחוף הים, לנוף עירוני וכו כאשר מדובר בתוספות לשווי הדירה בהשוואה לדירה "רגילה". לדוגמא, נוף למדבר במעלה אדומים מעלה השווי ב- 12.8% ביחס לדירות מרוחקות יותר, נוף לשטח פתוח בעיר צפת מעלה את השווי ב- 10% לעומת דירות פנימיות, נמצאה תוספת של 17.7% בממוצע בדירות מגדלי יוקרה בתל אביב עם נוף עירוני ונוף חלקי לים לעומת דירות ללא נוף ואף 47.7% לדירות עם נוף מלא לים ונוף עירוני מלא או חלקי לעומת דירות ללא נוף כלל.

בענייננו מדובר כאמור במשרדים והמשתנה הנבחן אינו שיעור התוספת הראויה לנוף מיוחד בהשוואה למצב "רגיל" אלא ההפחתה הראויה בגין אובדן הנוף העירוני ה"רגיל" וכאשר מדובר במשרדים אשר פעילים בעיקר בשעות היום אשר איבדו את שארית הנוף העירוני החלקי שהיה צפוי להיות מנת חלקם במצב קודם – מתקבל כי נוצרה פגיעה בשווים .

בהביאי בחשבון את סדרי הגודל של תוצאות מחקר אודיש הנוגעות כאמור לדירות מגורים שאיבדו את היתרון המוקנה להן מכח הנוף בהשוואה לדירות "רגילות" ובהתייחס לעובדה שמדובר כאמור בשימוש למשרד ולא למגורים סביר להערכתי לבסס את אומדן הפגיעה על הפחת התכנוני הצפוי בבניין אשר יוקם בנכס הנדון.

השפעת חסימת הנוף/ המבט על שטחי המשרדים הפונים למזרח וצפ' מזרח אינה נופלת להערכתי מכ 15% ואף יותר לשטחים אלו ולכן סביר לאמוד את השפעתו המגולמת בשווי כלל שטחי המשרדים בבניין , על הצד הזהיר, בשיעור של 5% כפחת תכנוני.

לעניין זה, סביר להניח כי השטחים הפונים אל הבניין מושא התכנית הפוגעת ינוצלו לשימושים ברמת ביקוש מופחתת כגון ארכיונים, חדרי המתנה, חדרי ישיבות, חדרי שירות, מטבחונים וכו'.

11.2.4. <u>בחינת הטענה לפגיעה עקב הגבהת המבנה הסמוך:</u>

תכנית רג/778 א' קבעה את הבינוי לחמשת המגרשים שבתחומה כולל הנכס הנדון כאשר במגרש 4 אושרו 5 קומות מעל ק' מסחר ובמגרש 5 (הנדון).

תכנית רג/1082 המאושרת משנת 1997 שינתה את מספר הקומות ל- 6 קומות מעל ק' מסחר במגרשים 4 ו- 5[13] (בנוסף להגבהת מגרש 1 מ- 7 קומות ל- 9 קומות).

תכנית רג/1203 המאושרת לראשונה משנת 2007 (התכנית הנדונה) שינתה את מספר הקומות במגרשים 1 ו- 4 משני בניינים של 6 ו- 9 קומות לבניין אחד בגובה 8 קומות + קומה 9 חלקית + ק"ק מסחרית.

לאור האמור, קבלתי את עמדתו העקרונית של שמאי המבקשות שלא נסתרה עקרונית על ידי שמאי המשיבה[14] לפיה קיימת פגיעה בשווי הקומה העליונה (הצפויה להיבנות) בנכס הנדון היות וגובה מפלס קומת הקרקע בנכס עולה בכ- 3.2 מ' (17.5 מ' לעומת 14.3 מ') מעל מפלס ק"ק בחלקה 229 הסמוכה (מגרש 4).

יתרון הגובה הטופוגראפי הצפוי לקומה העליונה בנכס במצב קודם, מתבטל ואף הופך לנחיתות טופוגראפית במצב חדש.

לא קבלתי את טענת שמאי המבקשות לפיה מגיע פיצוי עבור 2 קומות עליונות כתוצאה מתוספת 2.5 קומות למבנה הגובל והפגיעה המיוחסת לסעיף הנדון מסתכמת באיבוד יתרון הגובה לקומה העליונה בלבד.

שיעור הפגיעה עקב אובדן נוף פתוח לקומה העליונה בחלק הקומה הפונה לחזית ,הוערך על ידי שמאי המשיבה ב- 5% ועל ידי שמאי המבקשות ב- 8% (הביא בחשבון 2% לקומה בשלמותה דהיינו 8% לחלק הנפגע בהנחה שמדובר ב- 1/4 מהשטח).

בעניין זה קבלתי את עמדת שמאי המבקשות דהיינו פגיעה בשיעור 8% כאשר חישוב הפגיעה יבוצע כאמור לקומה אחת בלבד.

11.2.5. <u>בחינת הטענה לפגיעה עקב הגדלת כמות החניות</u>

התכנית הנדונה (רג/1203) קבעה, בין השאר, הקמת 4 מרתפי חניה בכל שטח המגרש ומרתף חמישי על חלק ממנו כאשר מספר החניות במגרשים הכלולים בתחומה (מגרשים 1 ו-4), הינו 351 חניות.

במצב קודם קבעה תכנית רג/778 הקמת חניון משותף הכולל 205 מקומות חניה ב- 4 חצאי מפלסים (שני מפלסים עיקריים) כאשר מספר החניות המיוחס למגרשים 1 ו- 4 הר"מ הינו 136.[15]

אמנם במצב הקודם ניתנה הוראה המאפשרת הקמת שני מפלסי חניה נוספים לצורך עמידה בדרישות חניה במסגרת הוצאת היתר אך אלמלא הגדלת הזכויות לא היה צורך בתוספת זו אשר עשויה להכביד על תנועת כלי הרכב המשתמשים בחניון התת קרקעי.

---

[13] יש לציין שבשנת 1996 (שנה לפני אישור תכנית רג/1082) ניתן היתר מס' 10376 (מיום 6/6/1996) להקמת מבנה משרדים בן 7 קומות מעל ק' מסחרית כפי שאושר עוד בשנת 1994 (הבקשה אושרה בישיבת ועדת המשנה מס' 940017 מיום 28/8/1994 ובישיבה 96010 מיום 5/5/1996) כלומר מבחינת הרישוי אושרו 7 קומות בתחום חלקות 43 ו- 229 ואילו בתכנית אושרו - 6 קומות בלבד.

[14] לעמדתו מדובר בשיעור פגיעה זניח שאינו עומד במגבלת סעיף 200.

[15] במגרשים אלו נקבעה דרישת החניה לסך של 126 מ"ח מתוך 190 חניות לכל הפרויקט דהיינו כ- 66% ובהתאמה למספר החניות המאושרות בפועל בכל הפרויקט בסך 205 מ"ח מתקבל חלק יחסי בסך כ- 136 מ"ח.

מדובר על כניסה ויציאה אחת לחניון מרחוב בן שמן שהינו רח' קצר המתחבר לדרך בן גוריון בצומת מרומזר כך שתוספת החניות יוצרת עומס ומכבידה על הנגישות לחניון.

דמי השכירות הראויים צפויים, בין השאר, לשקף את תנאי החניה למשתמשי הנכס ולפיכך מצאתי לנכון להעמיד את שיעור הפגיעה הכולל (לסעיף זה ולסעיף 11.2.3.3.1.לעיל) על סך 10%. (קבלתי עקרונית את עמדת שמאי המבקשות אשר העריך את הפגיעה בגין הגדלת מספר החניות בשיעור 2% משווי הנכס).

11.2.6. <u>בחינת הטענה לפגיעה עקב הפסד רווח יזמי</u>

ענייננו בפגיעה בשווי מקרקעין בהתאם לסעיף 197 כאשר השווי נגזר משווי הנכס. הנכס הינו חלקת קרקע אשר שוויה משקף את סך התועלות הצפויות ממנה בנקודת הזמן הנבחנת ולפיכך יש להתמקד בשווי הקרקע בשני המצבים מבלי להביא בחשבון רווח יזמי צפוי.

11.2.7. <u>בחינת הטענה לפגיעה עקב תוספת שימושים</u>

לטענת שמאי המבקשות, תוספת השימוש למכללה גורמת למטרד עקב הגידול במספר המשתמשים בבניין הסמוך ופגיעה בנגישות לנכס הנדון.

להערכתי התרת שימוש למכללה בבניין סמוך אינו גורם בהכרח לפגיעה בשווי הנכס הנדון ואף תורם לשווי שימושי המסחר (עשוי גם לתרום לשימושי המשרדים), מה גם שבשני מצבי התכנון ניתן להקים במגרש הסמוך מבנה לדיור מוגן ("בית אבות" כלשון התכנית).

11.2.8. <u>בחינת הטענה לפגיעה עקב פגיעה בפרטיות</u>

שמאי המבקשות טוען לפגיעה בשווי הנכס לאור חשיפתו לתצפית ישירה מצד משתמשי הבניין הסמוך שהקמתו אושרה מכח התכנית הנדונה על המגרש המאוחד מושא התביעה – מגרש 10.

מסיור שערכתי בבניין נמצא שהמדרגות החיצוניות אכן משמשות באופן חלקי למעבר/ שהייה של דיירי הבניין (אם כי בקומות התחתונות בלבד) באופן שעשוי להשקיף על המבנה שיוקם בנכס אך מדובר כאמור בשימוש שעושים דיירים במדרגות החירום החיצוניות (שהוקמו בהיתר) שאינו קשור להוראות התכנית הנדונה.

מדובר באזור עירוני מרכזי והנכס הנדון נמצא במיקום עורפי כבר במצב קודם כך שחשיפתו למשתמשי בניין סמוך אינה חורגת מהמציאות העירונית המקובלת.

בכל הקשור לחסימת הנוף החלקי המוקנה לנכס במצב קודם הרי שזו נלקחת בחשבון במסגרת הסעיפים הקודמים כמפורט לעיל.

11.2.9. <u>שווי הקרקע</u>

שמאי המבקשות העריך את שווי הקרקע למסחר בסך 1,038 $ למ״ר מבונה ואת השווי למשרדים ב- 589 $ למ״ר מבונה.

שמאי המשיבה העריך את שווי הקרקע למסחר בסך 1,040 $ למ״ר מבונה את השווי למשרדים ב-380 $ למ״ר מבונה.

ההפרשים בין הצדדים לגבי המסחר זניחים והמחלוקת הינה באשר לשטחי המשרדים.

שומה מכרעת שנערכה לתכנית שבעניינו – תכנית רג/1203 קבעה את שווי הקרקע בנכס מושא התכנית הפוגעת (בית ליר-אור) למועד קובע 12/07/2007 בהתבסס על נתוני שוק מהסביבה הקרובה כלהלן:

שווי קרקע למסחר: 1,300 $ למ״ר מבונה בהתאם להסכמת שמאי הצדדים.

שווי קרקע למשרדים: 400 $ למ״ר מבונה עיקרי וזאת על פי ניתוח נתוני דמ״ש בסביבה במועד הקובע אשר נעו בין 9 $ למ״ר ל- 11 $ למ״ר לחודש והחישוב התבסס על 10 $ בהיוון לפי 8% ובהפחתת 25% יזמות ו- 800 $ עלות בניה.

לאור העובדה שמדובר בשומה מכרעת לנכס צמוד לנדון במועד הקובע הנדון מצאתי לנכון להתבסס על הנתונים שנקבעו בה כשווי בסיסי[16] לפני התאמות למאפייני הנכס בשני מצבי התכנון.

11.2.10. <u>סיכום</u>:

לאור הכרעותי לעיל, להלן סיכום מקדמי ההתאמה שיובאו בחשבון לצורך השומה:

- מקדמי מיקום לשטח המסחר:
  - מצב קודם: 0.8.
  - מצב חדש: הפחתה נוספת בגין חסימת הגישה/חשיפה והעמסה על החניון בשיעור כולל של 10% ומתקבל מקדם 0.72.
- מקדמי מיקום למשרדים:
  - מצב קודם: 0.95.
  - מצב חדש: הפחתה כנ״ל ומתקבל 0.86.
- פגיעה במשרדים עקב חסימת נוף כתוצאה מאיחוד המגרשים וקירבה למבנה מאסיבי צמוד: 5% משווי כלל המשרדים.
- פגיעה בקומת משרדים עליונה עקב הגבהת המבנה הסמוך: 8% משווי הזכויות בקומה.

[16] שומה מכרעת נוספת שאותרה על ידי בגו"ח 6196/126 רח' הירקון קבעה שווי קרקע למסחר למועד קובע יוני 2001 לסך 1,200$ למ"ר, 600$ למ"ר בק"א ו- 440$ למ"ר משרדים כאשר במסגרת נתוני ההשוואה נכללו גם עסקאות ב$ מהשנים 2006-2008.

11.2.11. <u>תחשיב הפגיעה:</u>

שווי מצב קודם							
קומה	**שימוש**	**שטח**	**שווי בסיס למ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**שווי מתואם למ"ר**	**השווי בש"ח**	**סה"כ**
קרקע	מסחר	140 מ"ר	$ 1,300	מיקום 0.80	$ 1,040	₪ 4,809	₪ 673,254
	מסחר ש"ש (מקדם 0.5 ביחס לעיקרי)	47 מ"ר	$ 1,300	0.40	$ 520	₪ 2,404	₪ 112,530
ק"ע	משרדים	1,142 מ"ר	$ 400	מיקום 0.95	$ 380	₪ 1,757	₪ 2,006,807
סה"כ							**₪ 2,792,591**

<u>שווי מצב חדש</u>

קומה	**שימוש**	**שטח**	**שווי בסיס למ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**שווי מתואם למ"ר**	**השווי בש"ח**	**סה"כ**
קרקע	מסחר בהפחתה כוללת 10%	140 מ"ר	$ 1,300	0.72	$ 936	₪ 4,328	₪ 605,929
	מסחר ש"ש	47 מ"ר	$ 1,300	0.36	$ 468	₪ 2,164	₪ 101,277
ק"ע	משרדים בהפחתה כנ"ל	1,142 מ"ר	$ 400	0.86	$ 342	₪ 1,581	₪ 1,806,126
שווי כולל משרדים			₪ 1,806,126	פונה למבנה מאסיבי צמוד		-5%	- ₪ 90,306
קומת משרדים עליונה הפונה למזרח (1/4 מקומה טיפוסית)			₪ 71,492	אובדן יתרון גובה		-8%	- ₪ 5,719
סה"כ							**₪ 2,417,306**
הפגיעה							**₪ 375,285**

הנ"ל למועד קובע 28/06/2007.

11.3. <u>הכרעה לעניין חלופה ב' (מועד קובע 28/06/2007):</u>

כפי שנאמר בסעיף 11.1 לעיל, בחלופה זו יובא בחשבון היתר הבניה משנת 1999 כמצב תכנוני קודם לעניין הקיר המשותף בלבד.

בהתאם לכך נדחות טענות שמאי המבקשות לעניין הנזק שנגרם עקב איחוד המגרשים 1 ו-4 והקמת מבנה מסחר ומשרדים על המגרש המאוחד מרחוב בן גוריון ונותרות הפגיעות בגין הגבהת המבנה מכוח תכנית רג/1203 (ללא התחשבות בגובה המאושר במסגרת ההיתר[17]) וכן הכבדת עומס החניה כמפורט להלן:

אובדן יתרון גובה לקומה עליונה			₪ 5,719
עומס חניה	2%	₪ 2,792,591	₪ <u>55,852</u>
סה"כ			₪ 61,571

הנ"ל כאמור למועד הקובע 28/06/2007.

[17] להבנת הח"מ החלטת ועדת הערר בדבר חלופה זו מתמקדת בעצם קבלת אישור הבניה בקיר משותף מכוח היתר זה ומשמעותה לעניין המצב התכנוני לצורך בחינת התביעה לפי ס' 197 מבלי להתייחס לפרטי הבינוי הנוספים כפי שאושרו בהיתר זה כגון גובהו וכמות השטחים המבונים.

11.4. <u>הכרעה לעניין חלופה א' למועד קובע 03/08/2015:</u>

בחלופה זו הובאו בחשבון העקרונות והמרכיבים כמפורט בסעיף 11.2 לעיל למעט התייחסות לערכי הקרקע במועד קובע זה.

כללי:

שומות הצדדים אינן כוללות התייחסות למועד קובע זה ולפיכך אפשרתי קבלת נתוני שווי/ תחשיבים מטעמם למועד קובע זה.

במענה לפנייתי נתקבלה התייחסות מאת שמאי המשיבה בלבד אשר ערך סקר מחירים למשרדים ולמסחר כפי שיפורט בהמשך.

<u>שווי קרקע למשרדים:</u>

- סקר מחירים שהועבר על ידי שמאי המשיבה מפרט נתוני השוואה למשרדים בשטחים שבין 44 מ"ר ל- 321 מ"ר ברחובות ז'בוטינסקי, בן גוריון לתקופה שבין שנת 2014 – 2016 ומצביע על מחיר ממוצע בסך 11,313 ₪ למ"ר בנוי כמפורט להלן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח רשום	קומה	תמורה	מחיר למ"ר
21/12/2014	6204/646-89	ז'בוטינסקי 155	321 מ"ר	6/8	3,200,000 ₪	9,969 ₪
15/01/2014	6204/646-109	ז'בוטינסקי 155	272 מ"ר	7/10	2,800,000 ₪	10,294 ₪
20/08/2014	6204/656-11	בן גוריון 34	44 מ"ר	2/7	708,000 ₪	16,091 ₪
28/06/2015	6204/6569	בן גוריון 34	138 מ"ר	2/4	1,240,000 ₪	8,986 ₪
17/03/2016	6204/21300	בן גוריון 32	142 מ"ר	3/6	2,000,000 ₪	14,085 ₪
05/05/2016	6204/646-55	ז'בוטינסקי 155	44 מ"ר	3/5	372,060 ₪	8,456 ₪
				ממוצע		**11,313** ₪

שמאי המשיבה הפחית רווח יזמי 20% ועלות בניה בסך 6,000 ₪ והתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה 3,428 ₪.

- בחינת נתוני ההשוואה שנמסרו ע"י שמאי המשיבה בנטרול חריגים ובהפחתת עלות בניה בסך 5,500 ₪ למ"ר מביאה לשווי כ- 3,100 ₪ למ"ר מבונה.
- במסגרת שומה מכרעת בגו"ח 6196/126 (הירקון 2 בני ברק) למועד קובע 25/12/2014, נבחנו עסקאות השוואה לשטחי משרדים במגדל המשרדים ברח' בן גוריון 11, ובמגדל המשרדים ברח' בר כוכבא 3 בין השנים 2014-2015.

חילוץ מרכיב הקרקע שנערך במסגרת השומה המכרעת תוך הפחתת יזמות במקדם 1.2 והפחתת עלות בנית מעטפת 5,000 ₪ למ"ר הביא לשווי קרקע ברוטו בסך כ- 3,400 ₪ למ"ר מבונה.

לא נמסר השווי המתואם לכל עסקה אשר ממנו חולץ מרכיב הקרקע ומבדיקתי עולה כי שווי הקרקע הנגזר מהמחירים הנקובים עולה על הסכום שנקבע אך ככל הנראה הופעלו מקדמי התאמה בגין קומות גבוהות ונוטרלו ערכים חריגים.

- עוד במסגרת השומה המכרעת הנ"ל בוצע ניתוח דמי שכירות מקובלים בסביבה תוך גילום ש"ש והעמסת שטחי ציבור אשר מצביעים על דמ"ש ממוצעים בסך 56 ₪ למ"ר ובהיוון לפי 7% ועלויות בניה ויזמות כאמור לעיל התקבל שווי קרקע למ"ר מבונה כ- 3,000 ₪.
- בסיכום השומה המכרעת הנ"ל נקבע ערך הקרקע למשרדים בסך 3,200 ₪ למ"ר מבונה כאמור ל- 12/2014.
- במסגרת שומה מכרעת בגו"ח 6196/94-95 (בר כוכבא 10,12 בני ברק) נתקבלה הסכמת הצדדים לשווי קרקע למ"ר מבונה משרדים בסך 2,600 ₪ מגלם ש"ש למועד קובע 04-2016.

באותו מקרה מדובר היה בנכס עם זכויות בניה למגדל בן 20 קומות ובו 12,334 מ"ר עיקרי כאשר היתר הבניה ניתן לכ- 5,500 מ"ר עיקרי בלבד והמחלוקת בין הצדדים נסובה לעניין זכויות בניה מוקנות כנגד הריסת מבנים ישנים.

כפי שנאמר בשומה המכרעת, שווי הקרקע בסך 2,600 ₪ למ"ר עיקרי משקף שווי קרקע למ"ר ברוטו בסך 1,900 ₪ כפי שנקבע במסגרת עסקה בנכס עצמו ומספר עסקאות בנכס סמוך הידוע כמתחם לודג'יה ברח' מצדה 3 בני ברק (גו"ח 6196/147).

- במסגרת שומה מכרעת בגו"ח 6123/402-407 בני ברק נקבעו ערכי קרקע למסחר ולמשרדים למועד קובע 13/06/2017 כאשר מדובר בנכס הממוקם כ- 160 מ' (באומדן גראפי מקורב) מזרחית לצומת הרחובות ז'בוטינסקי - בן גוריון.

שווי הקרקע לתעסוקה נקבע תוך אימוץ עמדת שמאי המשיבה לסך של 2,200 ₪ למ"ר מבונה אם כי השמאי המכריע ניתח נתוני השוואה אשר הצביעו על ערכים בטווח גבוה יותר כלהלן:

- עסקת לודג'יה רוטקס ברח' ז'בוטינסקי פינת רח' מצדה (גו"ח 6196/147) דווחה לפי שווי 78,248,956 ₪ אשר כולל רכיב מסחרי ובנטרולו (על פי שווי למסחר שקבע שמאי המבקש) נותר שווי מיוחס למשרדים בסך 66,448,956 ₪ לשטח של 24,305 מ"ר לתעסוקה שהם כ- 2,740 ₪ למ"ר מבונה עיקרי[18].
- עסקת הכשרת הישוב בגו"ח 6196/115 מיום 16/06/2015 דווחה לפי 70.3 מליון עבור 65% מהזכויות כאשר זכויות הבניה כולל זכויות נוספות כנגד הריסה מסתכמות בכ- 36,000 מ"ר כך שהעסקה משקפת שטח מבונה בסך 23,400 מ"ר דהיינו כ- 3,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי לתעסוקה (מבדיקתי באתר רשות המיסים נמצא כי החלק הנמכר היה 47% בלבד אך גם בעיתונות הכלכלית פורסם שנמכרו 65% לרבות מימוש אופציה קודמת).
- בנוסף לניתוח עסקאות אלו ציין השמאי המכריע את השומה המכרעת בגו"ח 6196/126 (ראה לעיל - 3,200 ₪ למ"ר) ובסופו של דבר אימץ כאמור את עמדת שמאי המשיבה בסך 2,200 ₪ בלבד.

[18] כפי שנאמר בשומה המכרעת.

סיכום:

הנתונים שבפני מצביעים על ערכי שווי קרקע בטווח רחב שבין 1,900 ₪ - 3,400 ₪ כאשר מרבית הנתונים מתייחסים למגדלי משרדים מאזור התעסוקה הסמוך של בני ברק בהיקפי בניה גדולים עם שטחי שירות ושטחים תת קרקעיים.

בהביאי בחשבון את מיקום הנכס וגודלו מצאתי לנכון לאמץ את דרך תחשיבו של שמאי המשיבה אשר התבסס על נתוני מכר משרדים בנויים סמוכים לנכס ובניכוי חריגים מתקבל שווי קרקע למ״ר מבונה בסיסי לפני התאמה למיקומו העורפי של הנכס בסך - 3,100 ₪ למ״ר מבונה.

<u>שווי למסחר:</u>

- שמאי המשיבה הציג ניתוח עסקאות השוואה לחנויות בסביבה המצביעות על מחיר ממוצע כ- 21,534 ₪ למ״ר כלהלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח	קומה	חניה	חלק יחסי	תמורה	מחיר למ״ר
11/02/2016	6204/646-2	בן גוריון 38	235 מ״ר	קרקע/7	-	1	3,000,000 ₪	12,766 ₪
28/07/2014	6204/351-2	בן גוריון 18	17 מ״ר	1/1	-	0.5	320,000 ₪	37,647 ₪
31/12/2015	6204/461-5	בן גוריון 20	56 מ״ר	קרקע/3	-	0.5	750,000 ₪	26,786 ₪
10/12/2014	6204/608-3	ז׳בוטינסקי 117	87 מ״ר	קרקע/3	1	1	1,300,000 ₪	14,943 ₪
16/12/2014	6204/113-4	ז׳בוטינסקי 125	28 מ״ר	קרקע/3	-	1	640,000 ₪	22,857 ₪
20/03/2014	6204/388-1	ז׳בוטינסקי 153	38 מ״ר	1/4	-	1	750,000 ₪	19,737 ₪
12/09/2016	6204/646-067	ז׳בוטינסקי 155	45 מ״ר	1/3	-	0.5	360,000 ₪	16,000 ₪
						ממוצע		**21,534** ₪

מהסכום הממוצע שהתקבל, הפחית רווח יזמי 20% ועלות בניה 5,000 ₪ /מ״ר והגיע לשווי קרקע בסך 12,945 ₪ /מ״**ר** מבונה (לפני הפחתה למיקום במקדם 0.8).

- בחינת עסקאות ההשוואה הר״מ בנטרול חריגים ובהתאמות הנדרשות מביאה לשווי מ״ר בנוי בסיסי (לפני הפחתות) בסך כ- 19,000 ₪ והיתרה לקרקע על פי ההפחתות הר״מ הינה כ- 11,000 ₪ למ״ר מדווח.
- במסגרת השומה המכרעת בגו״ח 6123/402-407 ברח׳ ז׳בוטינסקי 12 בני ברק (ראה לעיל) נקבע ערך הקרקע לשטח מסחרי של 500 מ״ר למועד קובע 06/2017 בסך של 15,000 ₪ למ״ר מבונה וזאת תוך אימוץ עמדת המשיבה באותו תיק ובהתייחס לשטח ברוטו סחיר בתוספת 10% כלומר השטח שחויב היה 550 מ״ר מבונה לפי 15,000 ₪ למ״ר (בשומת המבקשים, באותו תיק, נקבע השווי ל- 16,500 ₪ למ״ר מבונה).

בשקלול הנתונים מתקבל ערך קרקע למ״ר מבונה מסחר אקווי במועד הקובע הר״מ לסך 12,000 ₪ לפני התאמה למיקום עורפי.

תחשיב הפגיעה בשווי הנכס בחלופה א' למועד קובע 3-8-2015 :

שווי מצב קודם						
קומה	**שימוש**	**שטח**	**שווי בסיס למ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**שווי מתואם למ"ר**	**סה"כ**
קרקע	מסחר	140 מ"ר	₪ 12,000	מיקום 0.80	₪ 9,600	₪ 1,344,000
	מסחר ש"ש (מקדם 0.5 ביחס לעיקרי)	47 מ"ר	₪ 12,000	0.40	₪ 4,800	₪ 224,640
ק"ע	משרדים	1,142 מ"ר	₪ 3,100	מיקום 0.95	₪ 2,945	₪ 3,363,485
סה"כ						**₪ 4,932,125**

שווי מצב חדש

קומה	**שימוש**	**שטח**	**שווי בסיס למ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**שווי מתואם למ"ר**	**סה"כ**
קרקע	מסחר בהפחתה כוללת 10%	140 מ"ר	₪ 12,000	מיקום 0.72	₪ 8,640	₪ 1,209,600
	מסחר ש"ש	47 מ"ר	₪ 12,000	0.36	₪ 4,320	₪ 202,176
ק"ע	משרדים בהפחתה כנ"ל	1,142 מ"ר	₪ 3,100	0.86	₪ 2,651	₪ 3,027,136
שווי כולל משרדים			₪ 3,027,136	פונה למבנה מאסיבי צמוד	-5%	₪ 151,357-
קומת משרדים עליונה הפונה למזרח (1/4 מקומה טיפוסית)			₪ 119,824	אובדן יתרון גובה	-8%	₪ 9,586-
סה"כ						₪ 4,277,969
						₪ 654,155

11.5. <u>הכרעה לעניין חלופה ב' למועד קובע 03/08/2015:</u>

בדומה לנאמר בסעיף 11.3 לעיל , להלן תחשיב הפגיעה בחלופה זו למועד הקובע 3/8/2015 :

אובדן יתרון גובה לקומה עליונה			₪ 9,586
עומס חניה	2%	₪ 4,932,125	₪ 98,642
סה"כ			**₪ 108,228**

12. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הנני מעריך הפגיעה בנכס הנדון בגין אישור התכנית הנדונה בחלופות השונות כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	חלופה א'	חלופה ב'
רג/1203	28/06/2007	₪ 375,285	₪ 61,571
	03/08/2015	₪ 654,155	₪ 108,228

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע