גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

דרך מנחם בגין 48 , ת"א 66184 | טל': 03-7510787 | פקס: 072-2447101 | דוא"ל: gil@gil-h.co.il

תאריך 15/11/2016
מס' תיק-פניה 202-2-2016

לכבוד,

דן מוזס ורות מס - המבקשים
באמצעות אורן אלבז – שמאי מקרקעין
דוא"ל: orenelbaz1@bezeqint.net

הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה - המשיבה
באמצעות רמי ליבנה – שמאי מקרקעין
דוא"ל: ramilivne.100@gmail.com

שומה מכרעת
גוש 6376 חלקה 143
האתרוג 1, פתח תקווה

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 09/08/2016.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

תכנית	מועד קובע
פת/1273	02/07/1986
פת/2/2000	21/09/1987
פת/1/1271	18/07/1988
פת/2000	29/05/1992
פת/מק/ד/2000	26/02/1997
פת/מק/א/2000	13/05/1999
פת/מק/ד/1/2000	27/10/2000
פת/66/1268/א	11/03/2014

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

ביום 14/06/2016 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, העתק פרוטוקול הישיבה נשלח למשתתפים ונתקבלו הערותיהם.

להלן רשימת המסמכים שהוצגו בפני:

<u>מטעם המבקש:</u>

- חוות דעת של השמאי אורן אלבז מיום 19/02/2016.
- נסחי רישום מקרקעין מיום 30/01/2016, 15/04/2013, 18/07/2011
- דף מידע לנכס בגוש 6376, חלקה 143 (הנכס הנדון) מיום 04/12/2012 מאת הוועדה המקומית לתו"ב – פתח תקווה.
- הסכם מכר לנכס הנדון מיום 25/06/2015 על נספחיו.
- מאמר לעניין חשיבותה של עסקה בנכס הנישום לצורך קביעת שווי בהיטל השבחה.
- העתק כתבה מעיתון "גלובס" מיום 04/05/2015.
- קישור לכתבה באתר "נענע" מיום 06/04/2015.
- עת"מ 40299-02-14 ששון ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז ואח' (פורסם ביום 08/02/2015).
- שומת השבחה שנערכה לבקשת עיריית פתח תקווה מאת השמאי אפרים מרגלית מיום 26/09/2002 לנכס בגוש 6376, חלקה 18 רחוב מאירי פנחס 8.
- שומת השבחה שנערכה לבקשת עיריית פתח תקווה מאת השמאי עדי נאור מיום 01/06/2005 לנכס בגוש 6376, חלקות 118, 117, 22 רחוב מאירי פנחס 8.
- תכתובת בין שמאי המבקשים לבין מחלקת חיובים בעיריית פתח תקווה.
- הודעת הוועדה המקומית פ"ת על הגשת בקשה לשימוש חורג ברח' מאירי פנחס 10, פתח תקווה.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין לנכסי השוואה.
- העתקי הודעות תכנון ובניה משנת 2003.

מטעם המשיבה:

- חוות דעת של השמאי רם לבנה מיום 26/11/2015.
- מכתב תגובה לשומת המבקש מיום 14/04/2016.
- הסכם מכר לנכס בגוש 6376, חלקה 143 (הנכס הנדון) מיום 25/06/2015.
- עמוד ראשון להסכם מכר לנכס בגוש 6393, חלקות 1 ו- 2 מיום 24/12/2014.
- פלט פרטי עסקאות ממערכת "מידע נדל"ן" לנכס בגוש 6933, חלקה 1.
- שומה מכרעת מאת השמאי ת. שדה מיום 13/04/2016 לנכס בגוש 6360, חלקות 193 ו-194, רחוב ראשון לציון, פינת שרגא רפאלי, פתח תקווה.
- שומה מכרעת מאת השמאי י. ברמן מיום 24/02/2013 לנכס בגוש 6370, חלקה 38 ו-100, רח' גיסין 1, פתח תקווה.
- שומה מכרעת מאת השמאית נ. סירקיס מיום 12/02/2014 לנכס בגוש 6376, חלקה 15, רח' פנחס המאירי, פתח תקווה.

5. **פרטי המקרקעין**

גוש:	6376.
חלקה:	143.
שטח רשום:	3,091 מ"ר.
חלק נישום:	2079/3091 חלקים (כ- 2,079 מ"ר).
כתובת:	האתרוג 1, פתח תקווה.
סוג הנכס:	קרקע עם מבנים לשימוש תעשייה ומשרד.

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה מתחם קרקע עליו קיימים מבנים וותיקים למלאכה, תעשייה ואחסנה הממוקם בצפון מרכז העיר פתח תקווה וידוע כחלק מחלקה 143 בגוש 6376.

שטח החלקה הרשום 3,091 מ״ר.

מושא השומה הינו 2079/3091 חלקים מהחלקה אשר בבעלות המבקשים המחזיקים בפועל במתחם המזרחי מתוך שטח החלקה.

יתרת החלקה רשומה אמנם בבעלות המבקשים אך מוחכרת לדורות - 10,000 שנה לצד שלישי המחזיק במתחם המערבי מתוך שטח החלקה.

בחלק המזרחי מושא השומה פועל בית עסק (מפעל/בית מלאכה) למוצרי גומי ופלסטיק.

בשטח זה קיימים מבנים וותיקים, סככות ומספר מכולות אחסון. המבנה המרכזי מהווה סככה עם קירות חלקיים מבלוקים ומאסכורית וגג אזבסט כולל קומת יציע חלקית.

מבנה נוסף, חד קומתי בחלקו בטון ובחלקו טרומי משמש כמשרדי העסק הפועל במקום.

הסביבה – צדו הדרומי של רחוב גיסין בקטע שבין רחוב פנחס מאירי ממערב לתחילת רחוב פינסקר ממזרח, מתחם מלאכה וותיק הצמוד למתחמי בניה חדשה.

מדובר באזור מלאכה ותעשיה וותיק ששימש בעבר הרחוק, בין היתר, כתחנת רכבת משא וכמתחם אחסנה לשירות הרכבת וכיום משנה כאמור את צביונו למגורים בבניה רוויה, במגדלים דוגמת הרחובות הסמוכים מאירי, שמולביץ ובת תרדיון.

צורת החלקה לא רגולרית, קיימת חזית מזרחית קצרה באורך כ- 15 מ׳ הפונה לכוון מזרח אל רחוב האתרוג וחזית דרום מזרחית ארוכה יותר באורך כ- 55 מ׳ הפונה אל המשכו של רחוב האתרוג[1].

הפיתוח בסביבה חלקי וכולל דרך סלולה צרה, ללא מדרכות.

7. המצב התכנוני

7.1. המצב הקודם

7.1.1. תכנית פת/1002/3ב

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1722 מתאריך 20/05/1971.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כאזור אחסנה.

זכויות הבניה:

שטח מגרש מינ׳	% בניה מקס׳ בקומות משטח המגרש	מספר קומות מותר	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	אורך חזית מגרש מינ׳
1,000 מ״ר	50%	3	3 מ׳	6 מ׳	18 מ׳

[1] בהתאם למדידה גראפית באתר המפות הממשלתי – "GovMap".

7.2. המצב החדש

7.2.1. תכנית 1273

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3347 מתאריך 17/06/1986.

תכנית זו חלה על כל מרחב התכנון המקומי פתח-תקווה וקובעת הוראות בדבר בניה על גגות בניינים, ובין היתר קובעת, כי באזורי מגורים הוועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ״ר ליח״ד, כאשר בבניינים חדשים ייכלל השטח הבנוי כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ״י תכנית המתאר.

כמו כן נקבע, כי הגישה לחדר הגג תעשה מהדירה שבקומה העליונה בלבד, השטח הבנוי של חדר היציאה לגג יכלול את שטח היטל המדרגות הפנימיות, סככות וגגונים וכי המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2.0 מ׳.

7.2.2. תכנית פת/2/2000

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3478 מתאריך 06/09/1987.

תכנית זו חלה על כל מרחב התכנון המקומי פתח-תקווה וקובעת הוראות בדבר הקמת מרתפים.

אזורי מגורים:

- שטח המרתף יקבע עפ״י 3 מ״ר ליח״ד (לא כולל מקלט, חניה וחדרי הסקה ומכונות) ולצורך מחסנים פרטיים או חדרי משחקים בלבד.
- המרתף ירשם כרכוש משותף.
- שטח המרתף לא יגדל משטח קו ההיקף החיצוני של הבניין.
- בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.
- מרתף לפי ההוראות הנ״ל לא יחשב כשטח בנין לצורך חישוב אחוזי הבניה.

אזורי מלאכה/תעשיה/אחסנה:

- ניתן יהיה להקים מקלט בהתאם לדרישות הג״א וחניה בהתאם לתקן החניה.
- קווי הבניין של המרתפים יהיו עפ״י המרווחים שנקבעו בהתאם לתכנית החלה על האזור בו מוקם הבנים.
- תותר חניה תת קרקעית בקו בנין – 0 בהסכמת השכן.

7.2.3. תכנית פת/1/1271

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3568 מתאריך 03/07/1988.

תכנית זו חלה על כל מרחב התכנון המקומי פתח-תקווה וקובעת הוראות בדבר הקמת מרפסות פתוחות למטרת סוכות בשטח 3 מ״ר בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.

7.2.4. <u>תכנית פת/2000</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4004 מתאריך 14/05/1992.

תשריט התכנית ערוך בקנ״מ 1:10,000 והנכס הנדון אינו מסומן באופן ברור בצבע כלשהוא. הנכס נכלל במתחם קטן הממוקם בין אזור תעשיה מצפון, דרך ואזור מגורים בצפיפות בינונית ממזרח ודרך ושטח חקלאי ממערב.

בדיקת סיווג הנכס בממ״ג על רקע שכבת תכנית פת/2000 מעלה כי הייעוד הינו מגורים אך יתכן שמדובר בסטייה גראפית ואין ספק שהסימון בתשריט המאושר אינו צבוע.

עיון בתכנית מאוחרת יותר[2] - פת/1268 /66 /א׳, מעלה כי יעוד הקרקע במצב קודם הינו אזור מגורים בצפיפות בינונית וכך נאמר גם בטבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

עוד נאמר בטבלת האיזון כי המתחם בו נכלל הנכס לא סומן בצבע כלשהוא במסגרת תכנית פת/2000 עקב טעות סופר ובהתאם להחלטת הועדה המחוזית בישיבתה 23/97 מיום 26/01/1997 הוחלט כי ״בתכנית פת/2000 לא נצבע קטע משולש, הוועדה מבקשת לתקן ולצבוע״.

עוד נאמר בטבלת האיזון כי מאחר והשטח הנדון אינו צבוע בתכנית פת/2000, בדק שמאי התכנית שתי חלופות תכנון: אחסנה לפי תכנית פת/1002/3ב מצד אחד ומגורים לפי פת/2000 מצד שני.

תוצאת הבדיקה כפי שנקבעה בטבלת האיזון הינה כי השימוש המיטבי הינו: *״ניצול זכויות הבניה בהתאם להוראות תכנית פת/2000 בהנחה שההפקעה בכל אחת מהחלקות היא בהיקף 40% והצפיפות 11 יח״ד לדונם נטו..״.*

להלן זכויות הבניה לאזור מגורים בצפיפות בינונית – מגורים ב׳:

מידות מינ׳		% בניה מקס		מספר קומות	צפיפות מותרת (יח״ד לדונם נטו)				קווי בניין מינ׳			מספר חניות מינ׳	שטח מגונן לכל דירה
					שעור הפקעה								
שטח מגרש	אורך חזית	בקומה	למבנה		25%	33%	40%	מעל 40%	קדמי	צדדי	אחורי		
650 מ׳	18 מ׳	30%	120%	4 מעל ק.ע מפולשת	9	10	11	לפי תכנית מפורטת	כמסומן בתכנית	4	6	לפי תקן חניה	35 מ״ר

7.2.5. <u>תכנית פת/מק/2000/ד</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4450 מתאריך 11/02/1997.

התכנית קובעת, כי בסיווגי קרקע שונים, ובתוך אזורי מגורים, ניתן יהיה להעביר אחוזי בניה מקומה לקומה, כך שסה״כ אחוזי הבניה יוותרו בהתאם לתכנית המתאר וללא הגדלת שטחי בניה, ללא חריגה מקווי בניין וללא חריגה ממספר הקומות המותר.

באזור מגורים א׳, ב׳ ו-ג׳ תכסית הקרקע (עיקרי+שירות) תהיה 45%.

כמו כן, קובעת כי באזור מגורים ג׳ תותר בניה של 150% ב-4 קומות ע״ע בקו בניין צידי של 4.00 מ׳. קומה חמישית, אם תבוקש, תחויב בנסיגה של 1.0 מ׳.

עוד קובעת התכנית, בין השאר, כי תותר בניית מרתפים בקו בניין 0 במרבית הייעודים וכן קובעת הוראות לעניין הקמת פרגולות, הבלטת מרפסות, צפיפות במגרשי מגורים צמודי קרקע, בניה בקיר משותף באזורי מגורים ועוד.

[2] תכנית משביחה הנכללת בחוות דעת זו כמפורט בהמשך.

7.2.6. <u>תכנית פת/2000/א</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4450 מתאריך 28/04/1999.

תכנית זו חלה על כל מרחב התכנון המקומי פתח-תקווה וקובעת הוראות בדבר היקף שטחי שירות בבניה למגורים צמודי קרקע, הוראות להקמת חדרי יציאה לגג והוראות להקמת מרתפים.

לעניין חדרי יציאה לגג נקבע, בין השאר, כי תותר בניית חדרים על הגג בשטח 60 מ״ר לכל יח״ד בקומה עליונה תחת נסיגה של 2 מ׳ ממעקה הגג.

בהוראות התכנית נאמר, בין השאר כלהלן:

ג) 1) שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.

2) מקום שהיה מותר טרם אישורה של תכנית זו בנית חדר על הגג, תותר עפ"י תכנית זו תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר ובין גודל החדר על הגג הקודם (שהיה מותר עפ"י תכנית תקפה).

כמו כן, לעניין המרתפים נקבע, בין השאר, כי בבתי קומות תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש אשר ישמש למרחב מוגן, חניה, חדרי מכונות או מחסנים דירתיים בשטח 6 מ״ר למחסן.

7.2.7. <u>תכנית פת/2000/ד/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4926 מתאריך 12/10/2000.

תכנית זו חלה על כל מרחב התכנון המקומי פתח-תקווה וקובעת הוראות בניה בקיר משותף, שינוי הוראות בינוי בדבר פרגולות וקביעת קווי בניין לבריכות בבתי מגורים צמודי קרקע.

לעניין בניה בקיר משותף נקבע, כי תותר בניה זו בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע״י הוועדה המקומית.

7.2.8. <u>תכנית פת/66/1268/א</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6761 מתאריך 24/02/2014.

מטרת התכנית לקבוע מסגרת תכנון להקמת שכונת מגורים בת 230 יח״ד באמצעות שינוי ייעוד מאזור מגורים בצפיפות בינונית לאזור מגורים ג׳ + שטחי ציבור, ביצוע איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים והוראות נוספות.

התכנית הגדירה שלושה מגרשי בנייה בייעוד מגורים ג׳ ומבנים נוספים לשטחי ציבור ולשצ״פ.

שיעור ההפרשה הכולל לצרכי ציבור בתחום התכנית כ- 46%.

להלן פירוט האזורים והוראות הבניה כפי שמופיעים בתקנון התכנית:

ייעוד בתכנית	סימון היעוד (שטח)	מס' מגרש/ תא שטח	שטח המגרש / ייעוד ב-מ"ר	תכסית בנויה משטח המגרש	שטח עיקרי	שטח שירות		מספר קומות	גובה מעל פני הים	מספר יח"ד כולל	קווי בניין			% שטח פנוי לגינוי	צפיפות מספר יח"ד לדונם ברוטו
					מעל מפלס הכניסה ב-מ"ר	מעל מפלס הכניסה ב-מ"ר	מתחת למפלס הכניסה במ"ר				קדמי	צדדי	אחורי		
מגורים ג'	צהוב	101 א'	2,512	30%	6,380	(58%) 3,700	4,019	16 ק' ע"ע + ק.חלקית	105	62	עפ"י תשריט			30	13.5
מגורים ג'	צהוב	102 א'	4,432	30%	14,960	(57%) 8,500	7,090	16ק' ע"ע + ק.חלקית	105	132					
מגורים ג'	צהוב	103 א'	1,409	40%	3,960	(55%) 2,220	2,255	9 ק' ע"ע + ק.חלקית	70	36					
סה"כ מגורים	-	-	8,353	-	25,300	14,400	13,364	-	-	230	-	-	-	-	-
שטח פרטי פתוח	ירוק בהיר תחום	501 א'	93	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מבנים ומסדות ציבור	חום	301 א'	1,477	55%	(120%) 1,776	(45%) 800	1,480	3			4	4	4	-	-

הערות:

1. תותר בנית חדרים על הגג (בנוסף לשטח העיקרי המצוין לעיל) עפ"י תכנית פת/2000/א' ומרתפים (נכלל בשטח המצוין לעיל) עפ"י תכנית פת/2000/ד'.
2. תותר בניית מרפסות שמש עפ"י תכנית פת/2000/ד'.
3. תותר בניית מחסנים דירתיים בגודל 9 מ"ר (שטחי שירות) ליח"ד בקומת הקרקע והמרתף, אשר יוצמדו וירשמו ע"ש הבעלים.
4. תותר בניית דירות גן, כחלק מסה"כ יח"ד המותרות לעיל.
5. במידה ויוותרו שטחי שירות עודפים, לא תינתן אפשרות להעביר אותם מעל מפלס ה- 0.00.

<u>בהוראות התכנית נאמר, בין השאר, לעניין הוצאת היתרים כלהלן:</u>

- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המיועדים להריסה בחלקות המקוריות של בעלי הזכויות ובמגרשים שהוקצו להם, אין מניעה להוציא היתרי הריסה לחלקה 142 + 143.
- תנאי למתן היתר בניה עבור מגרשים 101א' +102א' יהיה הריסה ופינוי המבנים הקיימים על מגרש 103א'.
- תנאי למתן היתר בניה במגרש 103א' יהיה חתימת הסכם פינוי עבור המבנים בחלקה 26.
- פעילות שימוש חורג בשטח התכנית עבור המבנים הקיימים תוגבל ל-9 חודשים ממועד כניסת התכנית לתוקף.

בהוראות התכנית נקבעו, בין היתר, הוראות שונות לעניין מגבלות ודרישות אקוסטיות שונות לרבות חובה הקמת קיר אקוסטי בגובה 3 מ' לאורך רח' גיסין.
כמו כן נקבע כי תנאי להיתר יהיה ביצוע סקר זיהום קרקע וביצוע מסקנות הסקר בהתאם לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

להלן תמצית הוראות נספח טבלת האיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים:

- בתמורה לזכויות הבעלות בחלקה הנדונה הוקצו זכויות בניה בבעלות משותפת בחלקים בלתי מסוימים ב- 3 מגרשי מגורים[3] באופן הבא:

מצב קודם			מצב חדש			
בעלי הזכויות	חלק בבעלות על פי הרישום בפנקסי המקרקעין	חלק מיוחס למצב קודם	הקצאה במגרש 102 א	הקצאה במגרש 101 א	הקצאה במגרש 103 א	מס' יח"ד שהוקצו
מוזס חנה	0.5	0.336298932	78/731	1/51	16/577	16.30
מוזס חנה	0.25	0.168149466	35/656	1/102	8/577	8.15
מוזס דן	0.125	0.084074733	2/75	1/204	4/577	4.07
מוזס רות	0.125	0.084074733	2/75	1/204	4/577	4.07
מאיר שושנה (זכויות חכירה בשיעור 50% על 1012/3091 חלקים)	אינו רשום כבעלים	0.163701068	4/77	4/419	12/889	7.93
מאיר צבי (זכויות חכירה בשיעור 50% על 1012/3091 חלקים)	אינו רשום כבעלים	0.163701068	4/77	4/419	12/889	7.93
סה"כ	**1.00000**	**1.00000**	**31.73%**	**5.83%**	**8.25%**	**48.47**
מס' יח"ד במגרש בשלמות			132 דירות	62 דירות	36 דירות	
מס' יח"ד שהוקצו לחלקה			41.88	3.62	2.97	**48.47**

- הקצאת הזכויות נערכה תוך התייחסות לזכויות החכירה בחלקה כזכויות בעלות לכל דבר ובהתאם לכך "דוללו" חלקם של הבעלים הרשומים והוקצו זכויות בבעלות משותפת כאמור לעיל.
- ההקצאה בוצעה באמצעות חישוב השווי היחסי באופן קבוצתי כך שהחלקה הנדונה נכללה בקבוצה אחת (מתוך 3 קבוצות סה"כ) עם 5 חלקות נוספות ששווין היחסי הכולל הינו כ- 0.661 מהתכנית והשווי היחסי של מגרשי התמורה חושב בהתאם.
- חלק החלקה הנדונה מתוך הקבוצה בשלמות הינו 0.317.
- ההקצאה נערכה כך שבמגרש 102 א' הוקצו זכויות הקבוצה בה נכללת החלקה שבנדון בשלמות ובשאר המגרשים הוקצו הזכויות במשותף עם הקבוצות האחרות.
- בנוסף למגרשי המגורים הוקצו גם זכויות חלקיות במגרש 501/א המיועד לש.פ.פ (לשימוש לצורך גינון או חניה תת קרקעית), שטחו המלא 93 מ"ר והחלק שהוקצה לקבוצה הינו 0.184. מאחר והחלק היחסי של החלקה הנדונה בתוך הקבוצה מסתכם בכ- 0.317 מתקבל שההקצאה לחלקה בשלמותה הינה כ- 5 מ"ר קרקע לשפ"פ.

[3] בנוסף הוקצו זכויות בעלות משותפת לכל בעלי הזכויות בחלקה הנדונה בשיעור כ- 5.8% במגרש 501/א המיועד לשפ"פ כמפורט בהמשך.

7.3. <u>רישוי</u>

לחלקה 143 בגוש 6376 קיימים שני תיקי בניין ומבדיקה באתר הועדה המקומית נמצא כדלקמן:

7.3.1. תיק 1262 (רח' לילינבלום 1): היתר בניה להקמת סככה מיום 08/12/1936[4].

7.3.2. תיק 1043 (רח' פנחס המאירי 10):

- היתר בניה מס' 3090 מיום 27/11/1950 המתיר הקמת בניין תעשייה דו קומתי וכולל משרד ומחסן.
- היתר בניה מס' 3930 מיום 17/12/1952 המתיר הקמת תוספת לבית החרושת הקיים בחלקה.
- היתרים נוספים שנמצאו בתיק נוגעים לשימושי מלאכה וכו' בחלקות גובלות.

8. <u>המצב המשפטי</u>

נסח רישום מקרקעין:

מעיון בנסח רישום מפנקס הזכויות (העתק רישום הסטורי כולל רשומות מבוטלות) שהופק באמצעות האינטרנט מיום 30/01/2016 (נועד לצפייה בלבד) עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש:	6376.
חלקה:	143.
שטח רשום:	3,091 מ"ר.
הבעלים[5]:	מוזס דן – 1/2. מס רות – 1/2.
חוכרים:	רשומות זכויות חכירה לתקופה של 10,000 שנה על 1012/3091 חלקים מהנכס לטובת מאיר צבי ומאיר שושנה בחלקים שווים על הבעלות של מוזס דן ומוזס רות.
הערות:	הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת מליבו ניהול פרויקטים בע"מ לפי הסכם מיום 25/06/2015.

חוזה מכר מיום 25/06/2015:

הסכם למכירת הזכויות בנכס הנדון בין המוכרים (ה"ה דן מוזס ורות מס) מצד אחד לבין חברת מליבו ניהול פרויקטים (הקונה).

במסגרת החוזה נמכרו זכויות המוכרים, 2079/3091 חלקים מהחלקה על הדייר המוגן המחזיק בהם, תמורת 4,580,000 ₪ + מע"מ כאשר הרוכשים נוטלים על עצמם את תשלום מס הרכישה, היטל

[4] לא מצוין מספר ההיתר על גבי המסמך.
[5] זכויות הבעלות נובעות מירושת זכויותיה של מוזס חנה שנרשמו ביום 15/02/2015.

ההשבחה, תשלומי הפיתוח/ אגרות והיטלים וכן נוטלים על עצמם את הטיפול בפינוי הדייר המוגן ואת הוצאות מימוש התב"ע החלה על הממכר.

בהתאם לאתר רשות המיסים דווחה העסקה ואושרה לפי שווי בסך 8,331,356 ₪.

הסכם דיירות מוגנת:

להסכם המכר הר"מ צורף כנספח העתק חוזה שכירות מוגנת החל על הנכס ממנו עולה, בין השאר, כלהלן:

הסכם השכירות המוגנת נחתם ביום 23/11/1980 כהמשך לחוזה מיום 8/1/1976 לפיו החזיקו בנכס דיירים אחרים[6] והשוכר הינו חברת רגומי 1978 בע"מ וכן ה"ה דוד ורפאל בכר המשמשים כמנהלי החברה.

מטרת השכירות הינה למפעל תעשיה ומסחר בנושאי גומי, פלסטיקה ומוצרי לוואי.

תנאי השכירות וההסכמות בין הצדדים מפורטים בסעיפי החוזה.

9. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים[7]

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
פת/1273	02/07/1986	אין השבחה	אין השבחה
פת/2/2000	21/09/1987	אין השבחה	אין השבחה
פת/1/1271	18/07/1988	אין השבחה	אין השבחה
פת/במ/2000 / 14	15/05/1992	אין התייחסות	אין השבחה
פת/2000	29/05/1992	אין השבחה	אין השבחה
פת/מק/2000/ד	26/02/1997	אין השבחה	אין השבחה
פת/מק/2000/א	13/05/1999	171,367 ₪	159,840 ₪
פת/מק/2000/ד/1	27/10/2000	אין השבחה	אין השבחה
פת/66/1268/א	11/03/2014	חלופה א' 2,801,888 ₪ חלופה ב' - 42,056 ₪	15,229,914 ₪

לאחר שבחנתי את הוראות התכניות שלגביהן לא חלה השבחה על פי הסכמת הצדדים מצאתי כי ניתן לקבל הסכמה זו ויש לבחון את ההשבחה בגין תכנית פת/2000/א' ותכנית פת/66/1268/א'.

[6] מההסכם עולה, בין השאר, כי הדיירים הקודמים העבירו את זכויותיהם ללא תיאום עם הבעלים וההסכם הנוכחי נחתם תוך הסדרת מחלוקות שונות בין הצדדים לרבות הסרת תביעת פינוי שהוגשה.

[7] שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לחלקה 143 בכללותה. שמאי המבקש חישב את ההשבחה עבור חלקי הבעלים שמכרו את זכויותיהם בלבד (2079/3091 חלקים).

10. פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה

10.1. תכנית פת/מק/2000/א (מועד קובע – 13/05/1999)

10.1.1. עמדת שמאי המשיבה

תכנית פת/מק/2000/א מעניקה תוספת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג בשטח 37 מ״ר לכל יח״ד ובסה״כ ל- 4 יציאות לגג נוספו 148 מ״ר וזאת בכפוף לדחייה /העדר זמינות ובהפחתה עקב הפסד מרפסת גג.

שווי קרקע למ״ר מבונה מוערך לסך של 2,000 ₪ בהתבסס על נתוני השוואה שפורטו בשומה מכרעת בגוש 6355 חלקה 536 ו- 534 ומקדם הפסד מרפסת גג נקבע ל- 0.9 בהתאם לשומה מכרעת זו.

תחשיב ההשבחה לחלקה בשלמות על פי שומת המשיבה:

כמות יציאות גג	4
שטח יציאות גג	37 מ״ר
מקדם הפסד מרפסות	0.9
שווי מ״ר מבונה	2,000 ₪
מקדם דחייה	0.6
השבחה	**159,840 ₪**

כאמור השומה מתייחסת למלוא זכויות הבעלות בחלקה וכאשר מחלצים את החלק בסך 0.6725 המיוחס למבקשים[8] מתקבל שההשבחה בגין חלקם הינה 107,508 ₪

10.1.2. עמדת שמאי המבקשים

שמאי המבקשים הביא בחשבון 6 יציאות לגג במצב קודם ובמצב חדש וערך את תחשיבו כלהלן: :

<u>מצב קודם:</u>

החלקה הנדונה מיועדת למגורים לפי תכנית פת/2000 וניתן לממשה על פי תכנית זו ללא צורך בתכנית מפורטת שתגרע משטחה שטחי ציבור.

קביעה זו מבוססת על מספר נימוקים שעיקרם בתמצית כלהלן:

דף מידע תכנוני שהופק בשנת 2012 נוקב בזכויות בניה של 120% ללא אזכור הפרשות לצרכי ציבור כלשהן.

במתחמים אחרים[9] בהם סומנו חלקות כאזור מגורים בצפיפות בינונית דוגמת הנדון, ניתנו היתרי בניה ללא הפרשת שטחים לצ״צ ו/או ללא דרישה לתכנון מפורט (דרישה אשר עלתה לראשונה רק בתכניות פת / 1268 / 66 / א, ב, ג.

[8] 2079/3091 חלקים.

לחילופין טוען שמאי המבקש כי אף אם תידרש תכנית מפורטת אין צורך להביא בחשבון הפחתת שטח לצרכי ציבור מאחר והמתחם הנדון כולל חלקות לאחר פרצלציה אשר הפרישו שטחים בעבר לצורכי ציבור (שטחים לרחובות האתרוג, לילינבלום, גיסין, המאירי) ובצמוד לו קיימת חלקה 14 בגוש 6376 ששימשה כשטח ציבורי גדול (כ- 29.7 ד') לתחנת רכבת ולאחר פירוק התחנה הוקמו עליה מספר מבני ציבור לכן אין סיבה להביא בחשבון הפקעות לצרכי ציבור במתחם הנדון.

לחלקה זכויות בניה של 120% לפי צפיפות של 9 יח"ד לדונם נטו על פי תכנית פת/2000 ולכן מתקבלות 18 יח"ד בשטח כולל 2,495 מ"ר[10] אשר בתכנון נכון ניתן לממשן בשני מבנים ובהם 9 יח"ד בכל אחד – 3 יח"ד בקומה ובכל קומה עליונה 3 חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר כ"א.

<u>מצב חדש:</u>

התכנית הנדונה מגדילה את שטח חדרי הגג ל- 60 מ"ר ובכך נוספו 37 מ"ר לכל יציאה לגג 6 X חדרי יציאה לגג בדחייה של 10 שנים לפינוי הדייר המוגן המחזיק בנכס והריסת המבנים הפעילים.

תחשיב ההשבחה שערך שמאי המבקשים:

שווי הקרקע למ"ר מבונה בסיסי נקבע ל- 1,800 ₪ על פי מספר שומות מכריעות בסביבה הנדונה כמפורט בסעיף 7.1 לשומת המבקשים.

מספר יח"ד	6
תוספת שטח ליח"ד	37 מ"ר
סה"כ שטח התוספת	222 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	1,800 ₪
מקדם חדר גג	1.2
מקדם שוליות לשטח התוספת	0.8
הפחתה למיקום (קרבה למוסכים)	0.8
מקדם דחייה (10 שנים ב- 6%)	0.558
השבחה	**171,367 ₪**

[9] הפנה ל- 3 דוגמאות ב- "משולש אבן ספיר - הירקונים", מגרשים לאורך רח' גיסין מערבית לשוק הסיטונאי הישן בגוש 6376 ח' 388-390,354-363 ומשולש פינסקר- רפפורט -חלקות 44-36 בגוש 6376.

[10] 2,079 מ"ר קרקע נטו בבעלות המבקשים X 120% לפי 9 יח"ד לדונם = 18 יח"ד בניצול של 2,495 מ"ר מבונה (138 מ"ר ליח"ד).

10.1.3. <u>הכרעה</u>

<u>זכויות הבניה לעניין חישוב ההשבחה:</u>

לאור האמור בסעיף 7.2.4 לעיל קבלתי את הסכמת הצדדים לפיה יעוד הקרקע על פי תכנית פת/2000 הינו למגורים בצפיפות בינונית[11] ולפיכך הגדילה התכנית הנדונה את השטח המאושר לחדרי יציאה לגג באזורי מגורים.

תכנית פת/2000 הינה תכנית מתאר כלל עירונית ולכן סביר להניח כי מימוש זכויות בניה על פיה מחייב הכנת תכנית מפורטת.

יחד עם זאת, עיון בהוראות התכנית מעלה כי הגדרת "מגרש" כוללת בנוסף למגרש שנוצר בתכנית חלוקה מאושרת על פי תכנית מפורטת, גם מגרש על פי תכנית זו. (ראה בסעיף 2.32 להוראות התכנית).

עיון בסעיף ההערות אשר בסיפא להוראות התכנית, מעלה כי ניתנה רשימה של מספר חלקות בהן יש צורך בהכנת תכנית מפורטת עם פתרונות גישה ובהשלכה מהחריג אל הכלל מתקבל כי אין מניעה לבצע בניה על חלקות מאושרות לבניה מכח תכנית זו בכפוף להוראותיה.

חיזוק למסקנה זו עולה מתוך לוח החלוקה לאזורים בהוראות התכנית שם ניתנו מספר אפשרויות לצפיפות שניתן לממש בהתאם לשיעור ההפרשות לצרכי ציבור. התכנית מתירה צפיפות העולה על 11 יח"ד לדונם כאשר מבצעים תכנית מפורטת, כלומר אין בהכרח חובה לבצע תכנית מפורטת כתנאי לבנייה בצפיפות נמוכה מ 11 יח"ד לדונם.

צפיפות הדיור נגזרת כאמור משיעור ההפרשות לצרכי ציבור כאשר הפרשה של 25% מקנה צפיפות של 9 יח"ד לדונם והפרשות גבוהות מכך מקנות צפיפות גבוהה יותר ביחס שנקבע בטבלה.

בדיקה שערכתי באמצעות מפת הגוש ומפות תמורה העלתה כי החלקה הנדונה נובעת מחלקת מקור 27 בגוש ישן מס' 31 אשר חולקה לחלקות 142 ו- 143 בגוש הנדון.

בדיקת שיעור הדרכים הנכללות בגוש הישן 31 בשלמותו, מעלה כי הופרשו דרכים בשיעור כולל כ- 14%[12] לא כולל תחנת הרכבת הישנה[13] (חלקה 14 בגוש 6376) ששטחה כ- 15% משטח הגוש.

בדקתי את הדוגמאות שציין שמאי המבקש לצורך ביסוס עמדתו בדבר העדר חובה הפרשות לצרכי ציבור ממתחמים מחולקים דוגמת המתחם הנדון.

[11] לא קבלתי את קביעת שמאי המשיבה כי תכנית פת/2000/ 14 חלה על הנכס בנוסף לתכנית פת/2000 – החלקה אינה נכללת ברשימת החלקות הכלולות בתכנית ונמצאת בבירור מחוץ לתחומה המסומן בתשריט.

[12] כ- 23 דונם דרכים מתוך שטח כולל כ- 168.5 ד' לא כולל תחנת הרכבת.

[13] אף שבמתחם נמצאת חלקה המיועדת לתחנת רכבת, חלקה זו רשומה במפת הגוש כ- "מסילת ברזל פלשתינה – א"י", הופרשה כבר בשלב הפרצלציה הראשונית ואינה מהווה חלק ממערכת הדרכים המשרתות את המתחם.

דוגמא מס׳ 1 - תכנית 1239/18 (משולש אבן ספיר -הירקונים) - מדובר בתכנית בשטח כ- 17 דונם המהווה מתחם משולש הכלוא בין שני צירי תנועה מרכזיים בין שכונות מגורים וותיקות ואזור מסחרי ושיעור ההפרשות לצרכי ציבור בשני המצבים הינו כ- 15%.

דוגמא מס׳ 2 – חלקות לאורך רח׳ גיסין ממערב לשוק הסיטונאי הישן.

דוגמא מס׳ 3 – משולש פינסקר – רפפורט הסמוך לנכס ממזרח למתחם תחנת הרכבת הישנה שם קבעה תכנית פת/2000 את ייעודן של מספר חלקות לאזור מגורים בצפיפות בינונית וניתנו היתרים ללא צורך בהכנת תכניות מפורטות והפרשות לצרכי ציבור.

מבדיקתי עולה כי על חלקה 40 בגוש 6376 רח׳ רפפורט פינת פינסקר אושרה בשנת 1997 תכנית נקודתית 1268-50 אשר קבעה הוראות להרחבת דרכים גובלות באמצעות הפרשה לצרכי ציבור בשיעור כ- 15.6%.

על חלקות 41,42 הוכנה תכנית נקודתית 410-111187 אשר קבעה הפרשה בשיעור כ-5.5% להרחבת רחוב רפפורט תוך הגדלת שיעור הניצול והגדלת צפיפות הבניה עקב שיפור בינוי.

הדוגמאות שצוינו מתייחסות למתחמים צמודי דופן לאזורי מגורים עם תשתית דרכים רחבות יחסית בהשוואה לנדון וייעודם בתכנית פת/2000 אינו מוטל בספק כאזור מגורים. (לעניין החלקות בדוגמא מס׳ 2 נמצא שמדובר בחלקות בגוש 6361 ביעוד למלאכה על ציר תנועה ראשי)

לעומת זאת, החלקה הנדונה נכללת במתחם תעשיה/מלאכה ללא רצף טריטוריאלי לאזור המגורים הבנוי מזרחית לו ומהווה מעין ״מובלעת״ בין מתחם תחנת הרכבת הישנה ממזרח לבין שטח שהיה בייעוד חקלאי ממערב (כיום שכ׳ נווה גן) כך שקיים ספק רב באשר לסיכוי לקבל היתר ללא צורך בתכנון מפורט בפרט כשמדובר כאמור באזור המשמש בפועל למלאכה/תעשיה, מיקומו מנותק מרצף אזור מגורים וקיימת לגביו מידת אי ודאות לעניין ייעודו המדויק.

להערכתי סביר להניח כי במועד הקובע הייתה נדרשת הכנת תכנית הכוללת הפרשות לצרכי ציבור בשיעור 40% משטח החלקה הרשום מבלי להביא בחשבון את קיומן של הדרכים שנוצרו בפרצלציה הראשונית לפיה נוצר הגוש.

חישוב מספר חדרי היציאות לגג החייבות בהיטל השבחה (לחלקה בשלמות) יחושב לפיכך כלהלן:

שטח החלקה הרשום	3,091 מ״ר
שטח נטו בניכוי הפרשה צפויה לצרכי ציבור	1,855 מ״ר
ז. בניה 120%	2,226 מ״ר
מס׳ יח״ד לדונם נטו	11
מס׳ יח״ד לחלקה	**20.0 יח״ד**

הנ״ל בכפוף לדחייה ואי וודאות עקב הצורך בהכנת תכנית מפורטת כאמור.

מספר דירות הגג בתכנון יעיל הינו 6 יח״ד.

שווי הקרקע:

לא נמצאו עסקאות השוואה למגורים בגוש הנדון אשר במועד הקובע מתאפיין בשימושי תעשיה ומלאכה.

הסביבה המיידית המתאימה להשוואה הינה שכונת המגורים נווה גן הסמוכה ממערב שם אמנם לא נמצאו עסקאות השוואה ברות ניתוח אך קיימים נתונים לשווי הקרקע במועד הקובע מתוך שומות מכריעות ועסקאות השוואה המצוטטות בחלק מהשומות.

להלן מספר שומות מכריעות מהן ניתן לנתח את שווי הקרקע בנכס הנדון:

שמאי מכריע	גוש/חלקה	מיקום	שווי מ"ר מבונה
שמואל רוזנברג	6362-154+157	נוה גן	₪ 1,800
אבישי זיו	6362-160+178	נוה גן	₪ 2,000
דורית פריאל	6362-161+162	נוה גן	₪ 1,800
נאוה סירקיס	6376 15	במתחם הנדון	₪ 1,800
נאוה סירקיס	6362-163	נוה גן	₪ 2,000
אמנון נזרי	6362-162	נוה גן	₪ 1,900
ניקי פרימו	6362-180	נוה גן	₪ 2,000

השווי הממוצע בשכונת נווה גן הסמוכה נקבע בשומות מכריעות לכ- 1,900 ₪ /מ"ר מבונה ואילו בשומה מכרעת שנערכה במתחם הנדון (6376/15) נקבע השווי ל- 1,800 ₪ / מ"ר מבונה.

בהתאמה למיקום הנכס, בהשוואה לשכונת נווה גן ובהשוואת הנכס לחלקה 15 הר"מ מתקבל שווי קרקע למ"ר מבונה מגורים בחלקה הנדונה לסך 1,800 ₪.

חישוב ההשבחה:

מספר יח"ד עליונות	6 יח"ד
תוספת שטח ליח"ד	37 מ"ר
סה"כ שטח התוספת	222 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,800
מקדם חדר גג בניכוי הפסד מרפסת	0.8
שווי גולמי כזמין	₪ 319,680
מקדם דחייה* לתכנון מפורט ושיתוף	0.558
החלק הנישום	0.673
השבחה	**₪ 120,100**
*חישוב הדחייה	
10 שנים	6%

10.2. <u>תכנית פת/66/1268/א (מועד קובע – 11/03/2014)</u>

10.2.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>מצב קודם</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי במצב הקודם צפויה הפקעה של 40% מהשטח הרשום כך שיוותרו 1,855 מ״ר קרקע נטו עם זכויות בניה בשיעור 110% על פי תכנית פת/במ/2000/ 14 וניצול של 9 יח״ד לדונם + 2 יח״ד קטנות לדונם ובסה״כ 21 יח״ד בשטח מבונה כולל 2,489 מ״ר.

שווי קרקע למ״ר מבונה במצב קודם הוערך בהפחתה של 40% מהשווי למ״ר במצב חדש[14] הנובעת מהיעדר תכנית מפורטת לחלקה וסביבתה, דחייה לתכנון איחוד וחלוקה, גודל יח״ד, היטל השבחה צפוי, אי וודאות לגבי היקפי ההפקעות הצפויות וכו׳.

שווי הנכס במצב קודם הוערך בסך 6,108,000 ₪ לפי החישוב הבא (כפי שהוצג):

	שטח בדונם	**זכויות בניה**	**סה״כ זכויות בניה בחלקה**
שטח עיקרי	1,855 מ״ר	110%	2,041 מ״ר
שטח עיקרי לדירות קטנות	4	75	300 מ״ר
תוספת חדרי יציאה לגג	4	37	148 מ״ר
סה״כ שטח עיקרי			2,489 מ״ר
שווי מ״ר אקווי מצב חדש	4,090 ₪		
השווי למ״ר בהתאמה למצב קודם	0.6	2,454 ₪	
שטח אקווי מצב קודם		2,489 מ״ר	
שווי הנכס מצב קודם		6,108,000 ₪	

[14] בסך 4,900 ₪ למ"ר מבונה כמפורט בהמשך.

<u>מצב חדש</u>:

נתוני השוואה לשווי קרקע שפי שפורטו:

חלקה/גוש	תאריך	מס' יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד	מחיר ליח"ד	שווי למ"ר עיקרי
6376/214	31.5.2011	84	125	450,000 ש"ח(*)	3,600 ש"ח
6376/43	3.1.2011	9	128	483,000 ש"ח	3,773 ש"ח
6376/43	16.12.2012	17	68	352,940 ש"ח	5,190 ש"ח
6360/193,194	1.10.2014	72	110	450,000 ש"ח	4,090 ש"ח

(*) בנוסף שולמו 85,000 ש"ח ליח"ד, שלא נכללו בתחשיב.
ראה שומת ניקי פרימו לחלקה 214 בגוש 6376. קרקע ליח"ד הוערכה על ידו ליום במחיר של 419,700 ש"ח ליום 14.6.2010. שטח עיקרי ליח"ד 125 מ"ר. משקף שווי של 3,343 ש"ח למ"ר עיקרי. בהתאמה לזמן,מיקום, גודל דירות של 25% לצד הזהיר מתקבל בחלקה שבנדון שווי למ"ר עיקרי של 4,178 ש"ח/מ"ר.

כמו כן צירף שמאי המשיבה רשימת עסקאות משנת 2015 בדירות מגורים בחלקה 15 גוש 6373 הממוקמת בסמוך לנכס ונכללת בתכנית פת/1268 / 66 / ג' הסמוכה, לפיה מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי בסך 15,407 ₪.

שווי קרקע למ"ר מבונה הוערך בסך 4,090 ₪ לפי שווי קרקע ליח"ד ממוצעת בסך 450,000 ₪.

שמאי המשיבה ערך ריכוז של נתוני ההקצאות בשלושת מגרשי המגורים כפי שהוקצו למבקשים והתאימן למבנה הבעלות העדכני תוך שהוא מציג טבלה ובה מספר יח"ד שהוקצו לכל אחד מהבעלים בכל אחד מהמגרשים.

שוויו של כל מגרש בשלמות הוערך לפי קיבולת הבניה כפול השווי למ"ר מבונה בסך 4,090 ₪ בהתאמות כלהלן:

מגרש	שטח עיקרי	חדרי גג	סה"כ עיקרי	סה"כ מ"ר אקווי'	שווי למ"ר אקווי'	סה"כ שווי המגרש
101 א	6,380 מ"ר	148 מ"ר	6,528 מ"ר	0.90	4,090 ₪	24,029,568 ₪
102 א	14,960 מ"ר	148 מ"ר	15,108 מ"ר	0.95	4,090 ₪	58,702,134 ₪
103 א	3,960 מ"ר	148 מ"ר	4,108 מ"ר	1.00	4,090 ₪	16,801,720 ₪
סה"כ						**99,533,422** ₪

לאחר קביעת שווים בשלמות של המגרשים המרכיבים את המצב החדש, הוצגו מספר טבלאות המחשבות את חלקו היחסי של כל נישום בכל אחד ממגרשי התמורה ובהתאם לכך את השווי במצב חדש עבור כל נישום.

השווי במצב הקודם לכל אחד מהמבקשים חושב בחלק יחסי בהתאם לשווי החדש בכל מגרש ביחס לשווי ההקצאה המלאה. (כולל זכויות החוכרים, ה"ה מאיר שאינם נכללים בשומה זו).

השווי במצב קודם עוגל ל- 2,000 ₪ למ״ר קרקע ובסה״כ לחלקה בשלמות 6,182,000 ₪

וההשבחה המיוחסת למבקשים הינה כלהלן[15]:

בעלי הזכויות הנישומות	חלק בבעלות על פי הרישום בפנקסי המקרקעין	חלק מיוחס למצב קודם		הקצאה במגרש 102 א	הקצאה במגרש 101 א	הקצאה במגרש 103 א	סה״כ
			שווי מגרש בשלמות:	**58,702,134** ₪	**24,029,568** ₪	**16,801,720** ₪	
מוזס דן (חנה)	**0.5**	**0.336298932**	חלק מוקצה במגרש:	78/731	1/51	16/577	
			שווי ההקצאה:	6,263,702 ₪	471,168 ₪	465,906 ₪	**7,200,776** ₪
			חלק יחסי בהקצאה:	86.99%	6.54%	6.47%	100%
שווי החלקה במצב קודם בשלמות - 6,182,000 ₪							
שווי מיוחס לחלק הנדון במצב קודם		2,079,000 ₪	חלק יחסי במצב קודם:	1,808,449 ₪	136,035 ₪	134,516 ₪	
ההשבחה לנישום				**4,455,253** ₪	**335,133** ₪	**331,390** ₪	**5,121,776** ₪
מס רות (מוזס חנה, דן, רות)	0.25	0.168149466	חלק מוקצה במגרש:	35/656	1/102	8/577	3,600,510 ₪
״	0.125	0.084074733		2/75	1/204	4/577	1,799,659 ₪
״	0.125	0.084074733		2/75	1/204	4/577	1,799,659 ₪
סה״כ	**0.5**	**0.336298932**	סה״כ הקצאה	5249/49200	1/51	16/577	
			שווי ההקצאה	6,262,754 ₪	471,168 ₪	465,906 ₪	**7,199,828** ₪
			חלק יחסי בהקצאה	86.98%	6.54%	6.47%	100%
שווי מצב קודם		2,079,000 ₪	חלק יחסי במצב קודם:	1,808,414 ₪	136,053 ₪	134,533 ₪	
ההשבחה לנישום				**4,454,341** ₪	**335,115** ₪	**331,372** ₪	**5,120,828** ₪
סה״כ מצב קודם		**4,158,000** ₪	**סה״כ ההשבחה לנישומים**				**10,242,604** ₪

10.2.2. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש ערך את תחשיבו בשתי חלופות כלהלן:

<u>חלופה א׳: (לפי עסקת המכר שבוצעה בנכס)</u>

מצב קודם:

שמאי המבקש מעריך את שווי הנכס במצב קודם על בסיס זכויות בניה ל 21 יח״ד (ראה לעיל) בשטח ממוצע של 110 מ״ר ליח״ד כחלקה בבעלות פרטית ללא שיתוף עם חלקות אחרות אך בכפוף לדחייה של 5 שנים לפי שיעור היוון 6%.

שווי הקרקע הוערך לפי 400,000 ₪ ליח״ד בהתאם למספר שומות מכריעות ונתוני השוואה כלהלן:

[15] טבלה מרכזת שנערכה ע"י הח"מ על בסיס שומת המשיבה, ישנם מספר הפרשים קטנים בין חלקי המבקשים עקב עיגול עשרוני.

שומות מכריעות

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	פירוט
נאוה סירקיס	6362	15		06/09/2012	3,877 ₪	ביולי 2013 נמכרו 49 יח"ד בשטח של 110 מ"ר עיקרי בסך 18,620,000 ₪. העסקה מגלמת שווי של 380,000 ₪ ליח"ד וכ- 3,454 ₪ למ"ר עיקרי. כמו כן, בשומת ההכרעה מצוין כי מדובר בעסקת קומבינציה. עסקת ההשוואה ללא מגבלות דיירות מוגנת ומושע ובמיקום אטרקטיבי יותר למגורים. כיום נמצא המבנה בשלבי סיום הבניה,
יצחק ברמן	6376	38+10	גיסין 14	14/06/2010	3,280 ₪	נקבע שווי בסיסי של 410,000 ליח"ד בשטח עיקרי של 125 מ"ר במבנה בן 19 קומות המגלם שווי של כ- 3,280 ₪ למ"ר עיקרי. המגרש בבעלות חברה פרטית, זמן לבניה וללא מגבלות דיירות מוגנת ומושע
דורית פריאל	6393	1+2		04/04/2013	3,958 ₪	הובא בחשבון שווי קרקע ליח"ד בשטח של 126.3 מ"ר נכון למועד קובע 04/04/2013 בסך 500,000 ₪ המגלם כ-3,958 ₪ למ"ר עיקרי. הקרקע בבעלות פרטית של יחיד, במיקום עדיף יותר למגורים זמינה לבניה וללא מגבלות דיירות מוגנת ומושע

עסקאות השוואה

תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר עיקרי		פירוט
05/07/2015	6376	263		4,266 ₪		מגרש ל- 70 יח"ד בשטח ממוצע של 125 מ"ר עיקרי במבנה בן 19 קומות בסך של 37,334,332 ₪. המגרש נמכר לקבוצת רכישה, זמין לבניה וללא מגבלות דיירות מוגנת.
01/10/2014	6360	193+194	רח' ראשון לציון	4,273 ₪		מגרש ל-72 יח"ד בשטח ממוצע של 104 מ"ר עיקרי + 400 מ"ר עיקרי למועדון דיירים במבנה של 148 קומות בסך 32,400000 ₪. עסקה זו מגלמת כ- 444,000 ליח"ד. עסקת ההשוואה ממוקמת במיקום אטרקטיבי יותר למגורים, בבעלות פרטית יחידה, זמין לבניה וללא מגבלות דיירות מוגנת ומושע

מצב חדש:

שווי הקרקע בחלופה זו מבוסס על עסקת המכר שבוצעה בנכס בסך 4.85 מיליון ₪ (+היטל השבחה) אשר נחתמה לאחר תקופת שיווק ממושכת ואושרה על ידי רשות המיסים. מציין כי מדובר בעסקה המשקפת שווי שוק[16] ומגלמת את כל המטרדים הקיימים בנכס, הצורך בפינוי דייר מוגן, דחייה, מושעא וכו'.

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם דחייה של 0.56 בהסתמכו, בין השאר, על שומות מכריעות שפורטו בחוות דעתו.

תחשיב השומה בחלופה זו:

[16] שמאי המבקש הפנה לערר (י"ם) 40/15 מגדולנה נישילר ואח' שם נקבע כי יש ליתן משקל משמעותי לעסקה שבוצעה בנכס.

מצב קודם			
יח״ד לחלקה	21		
שטח ממוצע ליח״ד	118.5		
התאמת מספר יח״ד לתכנית עפ״י 110 מ״ר עיקרי ליחד	22.62		
זכויות הנישום	2079/3091		
סה״כ יח״ד נישומות		**15.22**	
שווי קרקע ליח״ד		₪ 400,000	
מקדם דחייה להכנת תכנית (5 שנים ב- 6%)		0.747	
סה״כ שווי מצב קודם			**₪ 4,548,112**
מצב חדש			
ניתוח עסקת המכר			
סכום החוזה	₪ 4,850,000		
ע. פינוי דייר מוגן	₪ 1,500,000		
היטל השבחה	₪ 1,000,000		
סה״כ שווי הזכויות	₪ 7,350,000		
סה״כ שווי מצב חדש			**₪ 7,350,000**
השבחה			**₪ 2,801,888**

הערה:

במסגרת תגובתו לפרוטוקול הדיון ציין שמאי המבקש כי אומדן עלות הפינוי שחושב על ידו נערך לצורך אומדן היטל ההשבחה בלבד ואינו מחייב בצורה כלשהיא את הבעלים מאחר ונערך על הצד הגבוה והזהיר. לדעתו שווי זכויות הדייר בפינוי פחותות מהאמור בתחשיב.

<u>חלופה ב' –</u>

<u>מצב קודם</u>:

שווי הקרקע חושב לפי יח״ד אקווי על בסיס 120% תוך הפחתה לצורת המגרש ומקדם דחייה לפינוי הדייר המוגן.

מצב חדש:

השווי האקוויולנטי חושב על פי זכויות הבניה שהוקצו בטבלת האיזון תוך ביצוע הפחתות בגין דחייה ומושעא וכן הפחתות בגין מגבלות תכנוניות הנובעות מהתכנית המשביחה.

ההפחתה לדחייה ומושעא נובעת מהכללת החלקה בבעלות משותפת ב- 3 מגרשים נפרדים עם עשרות בעלי זכויות במספר רב של חלקות אשר בהן שותפים בעייתיים שחלקם מנוהלים על ידי האפוטרופוס, חלקם אינו מעונין במימוש התכנית ובחלקם קיימים עסקים ומגורים שאין כדאיות כלכלית בפינוים תמורת הזכויות המוקצות ואין בכוונת בעליהם לממש את הזכויות.

שיתוף פעולה מצד כל בעלי הזכויות הכרחי לפיתוח המתחם ולהמחשת טיעון זה הביא לדוגמא את בעלי חלקה 26 הסמוכה אשר חלקתם הכרחית לפיתוח השכונה אך הם מתגוררים במקום עשרות שנים ומגלים התנגדות נמרצת לתכנית תוך ניהול הליכים משפטיים שהגיעו עד ביהמ"ש העליון והמועצה הארצית הכל כמפורט בסעיף 8.8 לשומת המבקשים.

ההפחתות בגין מגבלות תכנוניות נובעות ממספר גורמים ובהם: תקן חניה מחמיר של 1:1.8, חובת אישור תכנית פיתוח כוללת, חובת ביצוע סקר זיהום קרקע, חובת ביצוע פינוי למבנים במגרש 103 המוחזקים על ידי בעלי חלקה 26 הר"מ, ביצוע קיר אקוסטי בגובה 3 מ' לאורך רח' גיסין ועוד מגבלות המפורטות בעמ' בשומת המבקשים.

תחשיב השומה בחלופה זו:

מצב קודם				
שטח המגרש הנישום	2,079 מ"ר			
זכויות בניה	120%			
שטח חדרי יציאה לגג	360 מ"ר			
מקדם חדר יציאה לגג	1.2			
סה"כ שטח אקווי'		**2926.8**		
שטח עיקרי ליח"ד	110 מ"ר			
מספר יח"ד אקווי מותאמות לשטח של 110 מ"ר			**26.6**	
הפחתה לצורת מגרש			0.85	
מקדם דחייה לפינוי דייר			0.8	
סה"כ יח"ד אקווי'				**18.09**
מצב חדש				
מספר יח"ד			32.6	
מקדם דחייה למושעה ומימוש (10 שנים 6%)			0.558	
סה"כ יח"ד אקווי'				**18.20**
ההשבחה ביח"ד אקווי				**0.11**
שווי קרקע ליח"ד				₪ 400,000
השבחה				₪ **42,056**

10.2.3. <u>הכרעה</u>

<u>שווי קרקע למגורים:</u>

שווי קרקע ליח״ד ממוצעת לפני הפחתות ולפני התאמות לנכס הנדון הוערך על ידי שמאי הצדדים בטווח שבין 450,000 ₪ ליח״ד (שהם 4,090 ₪ למ״ר מבונה בשומת המשיבה) לבין 400,000 ₪ ליח״ד ממוצעת לפני התאמות ו- 225,529 ₪ ליח״ד ממוצעת לפי עסקת המכר שבוצעה בנכס (מבקש).

לצורך קביעת השווי בחנתי נתוני השוואה מהסביבה לרבות עסקת המכר שבוצעה בנכס הנדון ולהלן הממצאים:

- ככלל, עסקת מכר שבוצעה בנכס עשויה לשמש כנתון ההשוואה הטוב ביותר לקביעת שוויו, הנושא ידוע ומקובל ואין צורך להרחיב ולפרט אודות יתרונו ביחס לנתוני השוואה אחרים.

במקרה הנדון נמכר הנכס על הדייר המוגן המחזיק בו[17] והוסכם כי הוצאות פינויו חלות על הרוכש ומהוות חלק מהתמורה בנוסף להיטל ההשבחה בו יישא הרוכש.

שמאי הצדדים חלוקים בדעתם אודות השפעת הפינוי הנדרש על גובה התמורה.

שמאי המשיבה טוען כי דמי הפינוי עשויים להגיע לסכומים העולים משמעותית על הנאמר בשומת המבקש (לטענתו מדובר בכ- 5 מליון ₪) מאחר ומדובר בבית עסק פעיל בהיקף לא מבוטל ואילו שמאי המבקש טוען כי מדובר בפינוי על פי דין של דייר שחרג מהסכם הדיירות המוגנת, מעמדו המשפטי נחלש עקב כך והצפי לדמי הפינוי שישולמו (ככל שישולמו) ויצטרפו לתמורה ששולמה הינו כ- 1.5 מיליון ₪.

ככל הידוע, אין במועד הקובע ו/או במועד העסקה הסכם חתום לפינוי הדייר והנושא עתיד להתברר במו״מ ו/או בהליך משפטי.

על פניו, חישוב דמי הפינוי הראויים כחלק מתחשיב היטל ההשבחה עשוי להיות בעייתי.

סוגיית הפינוי בכלל ודמי הפינוי בפרט היא סוגיה בעלת היבטים עובדתיים ומשפטיים המחייבת להניח הנחות משפטיות או לקבל הנחיות מאת גורם משפטי מוסמך לרבות ביהמ״ש.

מעבר לדמי הפינוי, לקח הקונה על עצמו את היטל ההשבחה ואף רכיב זה עשוי להיות בעייתי לאור הפער הניכר בשומות הצדדים כך שקשה לקבוע מהו ההיטל הסביר שהביאו בחשבון הצדדים לעסקה.

לאור האמור לעיל מצאתי לנכון לבסס את הערכת השווי על נתוני השוואה אחרים.

[17] לטענת שמאי המבקש השטח המושכר לדייר קטן מהשטח המחוזק בפועל.

- השמאית המכריעה נ. סירקיס קבעה את שווי הקרקע למ״ר מבונה במגרש סמוך לנכס הנדון, הידוע כמגרש 102 ג׳ לפי תכנית פת/66/1268/ג׳ הוקצה בתמורה לחלקה 15 בגוש הנדון למועד קובע 6-9-2012 לסך 3,877 ₪.
- עסקת מכר בחלקה 15 בגוש 6376 הנ״ל מיום 31/07/2013 דווחה ואושרה בשווי של 18.62 מיליון ₪. העסקה דווחה לפי שטח מגרש בשלמות בסך 2,000 מ״ר אך בהתאם לשומה המכרעת הר״מ מדובר על מכר של כ- 75.38% ממגרש 102 ג׳ שבוצע בתחילת יולי 2013 (בתמורה לזכויות חלק מחלקות 15 ו- 16 בגוש הנדון) המשקף זכות בעלות משותפת בכ- 49 יח״ד מתוך 65 יח״ד במגרש כאשר ז. הבניה הינן כ- 110 מ״ר ליח״ד + ממ״דים + חלק יחסי בחדרי היציאות לגג.

בנוסף לסכום התמורה התחייבה הרוכשת לתשלום הוצאות עבור טיהור הקרקע ופינוי פסולת אתר עד 250,000 ₪ ומתקבל כ-3,100 ש״ח למ״ר מבונה.

תנאי מתלה להסכם הינו חתימת חוזה קומבינציה עבור יתרת הזכויות במגרש ובגילום התנאי המתלה במקדם 1.1 מתקבל כ- 3,440 ₪.

עסקה משלימה לעסקה זו צוינה בשומה המכרעת הר״מ ולפיה נמכרה יתרת הזכויות במגרש זה בסך 16 יח״ד כעסקת קומבינציה מיום 31/07/2013 לפי 24.616% המשקפת זכות ל- 4 יח״ד בנויות.

- בתאריך 5/07/2015 נרכש מגרש מגורים הידוע כחלקה 263 בגוש 6376 אשר בפינת הרחובות משה סנה וגיסין תמורת 37,334,322 ₪ על ידי קבוצת רכישה.

החלקה מהווה את מגרש 2001 לפי תכנית פת/2003 / 28 /א׳ בשטח 2,251 מ״ר ומיועדת להקמת 70 יח״ד בשטח עיקרי עילי של 125 מ״ר ליח״ד + 50 מ״ר שירות ליח״ד + שטחי שירות תת קרקעיים, העסקה משקפת שווי קרקע למ״ר מבונה עיקרי בסך כ- 3,900 ₪.

- בהתאם לנתונים משומה מכרעת לנכס הממוקם בסביבה הנדונה מצידו הצפוני של רח׳ גיסין - חלקה 214 גוש 6376, מגרש 2002 לפי תכנית פת/2003 / 28 /א׳ המיועד ל 84 יח״ד - בוצעה בתאריך 31/05/2011 עסק בנכס זה לפי מחיר של 450,000 ₪ ליח״ד + תוספת תשלום לקבוצת הרכישה בסך 85,000 ₪ ליח״ד ובסה״כ 535,000 ₪ ליח״ד בשטח 125 מ״ר + ממ״ד בשטח 12 מ״ר.

העסקה כפי שמתוארת בשומה המכרעת משקפת שווי קרקע למ״ר מבונה עיקרי בסך כ- 3,900 ₪ ומאחר ומדובר בקבוצת רכישה קיימת סבירות כי שולם מחיר מעל מחיר השוק ולפיכך הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור 10% ומתקבל כ- 3500 ₪.

- ביום 16/12/2012 בוצעה עסקת רכישת חלקה 43 בגוש 6376 ברחוב נתן רפפורט 3, המיועדת להקמת 17 יח״ד (על פי תכנית מופקדת המגדילה זכויות מ- 9 יח״ד במצב קודם) תמורת 6 מיליון ₪.

זכויות הבניה המאושרות הינן 120% ל- 9 יח״ד והתכנית המופקדת דאז קבעה כאמור הגדלת צפיפות ל 17 יח״ד ללא שינוי בשטח העיקרי וללא חדרי גג כך ששטח דירה ממוצעת הינו כ- 82 מ״ר כ״א כולל ממ״ד ומתקבל שווי למ״ר מבונה עיקרי בסך כ- 4,350 ₪ לפני גילום ההפחתה לדחייה ואי ודאות לאישור התכנית.

- ביום 1/10/2014 בוצעה עסקת רכישת מגרש המיועד ל 72 יח״ד בגוש 6360 חלקות 193,194 ברח׳ ראשל״צ פינת רח׳ רפאלי בשכונת אם המושבות תמורת 32,400,000 ₪. על המגרש חלה תכנית פת/2003 / 2 ו׳ הקובעת זכויות בניה להקמת מגדל מגורים בן 18 קומות עם 72 יח״ד בשטח עיקרי כולל 7,488 מ״ר ובממוצע 104 מ״ר עיקרי ליח״ד בתוספת ממ״דים + ממ״ד + 400 מ״ר למועדון דיירים + מרפסות 1,800 מ״ר + 250 מ״ר מבני ציבור +שטחי שירות עיליים בסך 2,981 מ״ר וכן שטחי שירות תת קרקעיים.

מתקבל שווי למ״ר מבונה עיקרי בסך כ- 3,900 ₪, שומה מכרעת לנכס זה אימצה את השווי הנ״ל כשווי שוק אף שהועלו טענות לעניין הפחתה שיש לבצע משווי זה לאחר שבוטל הצורך בבניית מרתף חניה שלישי.

- ביום 26/2/2014, בוצעה עסקת רכישת מגרש ברח׳ רפפורט אשר ממזרח לנכס, גוש 6376 חלקה 41 תמורת 13 מליון ₪ (עסקה קודמת באותו נכס דווחה ביום 05/05/2013 לפי 12 מיליון ₪).

המגרש נכלל בתכנית נקודתית מס׳ 410-111187 שאושרה בשנת 2015 אשר הוסיפה זכויות בניה בגין שיפור בינוי מעבר ל 18 יח״ד שהותרו בתכנית פת/2000 והתירה בניה של 36 יח״ד בשטח עיקרי 2,550 מ״ר + ממ״דים ומתקבל כ- 4,420 ₪ למ״ר מבונה עיקרי לפני גילום הדחיה ואי הוודאות להכנת תכנית.

- שומה מכרעת מאת ד. פריאל בחלקות 1 + 2 בגוש 6393, רחוב הסיבים צמוד לגבעת שמואל מדרום לרח׳ זלוטניק, קבעה את שווי הקרקע ל- 500,000 ₪ ליח״ד למועד קובע 4/4/2013 במגרשים 2004,2005 בתכנית פת/1602/ג אשר קיבולת הבניה בהם 56 יח״ד במגרש 2004 ו- 54 יח״ד במגרש 2005.

שטח יח״ד ממוצעת הינו 126.3 מ״ר עיקרי (לא כולל ממ״ד) ומתקבל כ- 3,960 ₪ למ״ר עיקרי.

מגרשים 2004,2005 הר״מ נמכרו בשלמות[18] ביום 12/09/2013 בסך 58,300,000 ₪ המשקף מחיר של 530,000 ₪ ליח״ד לאחר המועד הקובע לשומה המכרעת.

בעסקה מאוחרת יותר מיום 24/12/2014 נמכרו מגרשים 2001, 2002 בהם 47 יח״ד ו- 54 יח״ד בהתאמה ובסה״כ 101 יח״ד תמורת 66,660,000 ₪ שהם כ- 660,000 ₪ ליח״ד ממוצעת[19].

בסיכום הנתונים והתאמתם למתחם הנדון מתקבל כי שווי הקרקע למ״ר מבונה עיקרי בסיסי הינו כ- 3,900 ₪.

שווי הנכס במצב קודם:

שווי הנכס במצב קודם מבוסס על זכויות הבניה המוקנות מתכנית פת/2000 בשיעור 120% בתוספת זכויות מכח תכניות המתאר העירוניות כמפורט בפרק המצב התכנוני.

במועד הקובע בשנת 2014, מימוש זכויות הבניה ללא הכנת תכנית מפורטת אינו סביר ולכן יש להביא בחשבון הפרשה לצרכי ציבור בשיעור 40%.

שווי אקווי במצב קודם:			
זכויות הבניה	שטח מבונה לחישוב	מקדם שווי	שטח אקווי
שטח עיקרי 120% + חדרי יציאה לגג	2,448 מ״ר	1.0	2,448
ממ״דים ל- 20 יח״ד	240 מ״ר	0.9	216
סה״כ	2,688 מ״ר		**2,664**
	מקדם הפחתה לתכנון מפורט		0.650
	שווי אקווי במצב קודם לחלקה בשלמות		1,731
	שווי החלק הנישום	0.673	**1,164**

[18] (העסקה דווחה כ- 0.344 חלקים מחלקה 1 אך בהתאם לשומה המכרעת מדובר כאמור במגרשים 2004,2005 בשלמות).
[19] בדיווחי רשות המיסים נרשם הממכר כ - 0.32 חלקים מחלקה 1 אך בהתאם לטבלת האיזון ובהתאם לנאמר בעמוד הראשון מחוזה המכר שצורף על ידי שמאי המשיבה מדובר במכירת זכות ל- 101 יח"ד כאמור.

<u>שווי הנכס במצב חדש:</u>

שווי הנכס נגזר משווי הזכויות המוקצות בטבלת האיזון לתכנית פת/1268 / 66 / ג'.

הזכויות פוצלו במספר מגרשים נפרדים בחלקים שונים ושווין יחושב לפי ערך קרקע בסיסי למ"ר מבונה כפי שנקבע לעיל בהתאמות למיקומו ותכונותיו של כל מגרש ובשים לב למספר הפחתות והתייחסויות שיש להביא בחשבון כלהלן:

- בעלות משותפת:

הזכויות במקרקעין פוצלו כאמור בארבעה[20] מגרשי תמורה בבעלות משותפת בחלקים בלתי מסוימים עם שותפים רבים שחלקם מתנגדים בתוקף למימוש התכנית ולכן יש להביא בחשבון הפחתה בהתאם למידת השיתוף בכל מגרש.

- תנאים למתן היתרי בניה:

התכנית קובעת מספר הגבלות תכנוניות ובהן הכנת תכנית פיתוח כוללת, ביצוע סקר זיהום קרקע, ביצוע קיר אקוסטי בגובה 3 מ' לאורך רח' גיסין פינוי מבנים קיימים במתחם ועוד.

עיון בדו"ח קרקע שצורף למסמכי התכנית מעלה כי החלקה הנדונה אינה חשודה בזיהום קרקע משמעותי בהשוואה לחלקות אחרות במתחם עקב אופי הפעילות של המפעל הקיים בשטחה אך מימוש הבניה מותנה בין היתר במתן פתרון לזיהום הקרקע גם בחלקות אחרות ובהן חלקה 19 שבתחומה נקבע מגרש 102א בו רוכזו מרבית הזכויות הנדונות ובתחומה פעל עסק בתחום המסגרות שעשוי היה לגרום לזיהום קרקע.

- דייר מוגן:

הנכס מוחזק על ידי דייר מוגן המנהל במקום בית עסק בהיקף לא מבוטל ומשכך, כל יוזמה למימוש הזכויות המוקנות בשני מצבי התכנון מחייבת את פינויו על כל השלכות העלות והדחייה הנגזרים מכך.

יחד עם זאת, עלויות פינוי הדייר המחזיק בנכס והדחייה הכרוכה בכך קיימות גם במצב תכנוני קודם.

[20] מהם מגרש אחד המיועד לשפ"פ ו- 3 מגרשי מגורים.

שווי אקווי' של מגרשי התמורה בשלמות:

			מקדם 1	מקדם 0.9						
מגרש	מספר יח"ד	שטח עיקרי כולל חדרי גג	ממ"דים	שטח אקווי כולל	מ. מיקום	דחייה לפיגוניים במתחם וטיפול בזיהום קרקע	הפחתה לשיתוף בנוסף למקדם זמינות כללית	הפחתה נוספת לריבוי בעלים	מקדם זמינות משוקלל	שווי אקווי כולל למגרש
101 א	62	6,528 מ"ר	744 מ"ר	7,197.6	0.95	0.75	0.90	0.95	0.61	4,150.2
102 א	132	15,108 מ"ר	1,584 מ"ר	16,533.6	1	0.75	0.90	1.00	0.67	11,119.4
103 א	36	4,108 מ"ר	432 מ"ר	4,496.8	1	0.75	0.90	0.95	0.64	2,873.0

להלן פירוט השטח המבונה האקוויוולנטי המוקצה למבקשים:

	מגרש 102 א	**מגרש 101 א**	**מגרש 103 א**	**סה"כ יח"ד שהוקצו**	**שווי אקווי של ההקצאה**
שטח מגרש	4,432 מ"ר	2,512 מ"ר	1,409 מ"ר		
מס' יח"ד במגרש בשלמות	132 דירות	62 דירות	36 דירות		
שווי אקווי למגרש בשלמות	11,119.4	4,150.2	2,873.0		
ההקצאה למוזס חנה (0.5)	78/731	1/51	16/577	16.30	1,348
הקצאה למוזס חנה (0.25)	35/656	1/102	8/577	8.15	674
הקצאה למוזס דן (0.125)	2/75	1/204	4/577	4.07	337
הקצאה למוזס רות (0.125)	2/75	1/204	4/577	4.07	337
סה"כ	**21.34%**	**3.92%**	**5.55%**	**32.60**	**2,695**

ההשבחה לזכויות המבקשים בשלמות:

שווי אקווי מצב חדש	2,695
שווי אקווי מצב קודם	1,164
ההשבחה	**1,530**
שווי מ"ר מבונה	3,900 ₪
השבחה בש"ח	**5,968,544** ₪

10.3. ריבית פיגורים

10.3.1. טענות הצדדים:

במסגרת שומות הצדדים לא ניתנה התייחסות לתשלום הריבית אותה נדרש המבקש לשלם אך הנושא עלה בשעת הדיון המקצועי.

שמאי המבקשים טוען שהתשלום בו חויב כולל בתוכו רכיב ריבית שלגביו לא ניתן הסבר או פירוט כלשהוא ובהתאם לפסיקה אין לדרוש תשלום ריבית כאשר אין פירוט של רכיב הריבית הנדרשת.

לטענתו שובר התשלום שנמסר אינו מפרט את הפרשי הריבית, בקשות חוזרות ונשנות מצידו לקבלת מידע אודות סכום הריבית לא נענו וכך התעכב התשלום.

לאור האמור, מבקש מהשמאי המכריע לפטור את המבקשים מתשלום ריבית על סכום ההיטל שייקבע על ידו.

שמאי המשיבה טוען כי המבקש לא שילם חלק כלשהוא מהחיוב שהוטל ואף לא שילם את החלק שאינו שנוי במחלוקת לכן אין לפטור אותו מרכיב הריבית ככל שכלולה בדרישת התשלום.

לדעתו לא ניתן לקבל טענה בדבר פטור מריבית עקב אי ידיעה של סכום הריבית לתשלום.

10.3.2. הכרעה:

שובר התשלום שהעתקו נמסר לידי ע"י המבקש נושא תאריך 16/12/2015 מפרט את סכום ההיטל הנדרש עבור שתי התכניות כמקשה אחת (5,193,877.15 ₪) ובנוסף מציין את סכום ההיטל הנדרש כולל ריבית (5,283,081.13 ₪).

ההפרש בין הסכומים מסתכם בכ- 1.7% ליום 14/01/2016.

מועד המימוש היה 25/06/2015, שומת המשיבה נושאת תאריך 26/11/2015 כלומר כ- 5 חודשים לאחר מועד המימוש ושובר התשלום שהוצא למבקשים נושא תאריך 16/12/2015.

החלטתי היא שאין מקום לחיוב בריבית פיגורים בתקופה בה התנהל התיק בפני וכן עבור התקופה שחלפה ממועד הדיווח למשיבה על ביצוע המימוש, אשר בעקבותיו פנו המבקשים להליך של שמאות מכרעת.

אשר לתקופה שחלפה ממועד המימוש ועד למועד הדיווח למשיבה על ביצוע מימוש, יחול תשלום ריבית על פי החוק.

11. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
פת/מק/2000/א	13/05/1999	**120,100** ₪	**60,050** ₪
פת/66/1268/א	11/03/2014	**5,968,500** ₪	**2,984,250** ₪

ההשבחה המיוחסת למבקשים על פי חלקם היחסי:

הבעלים	תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
מוזס דן	פת/מק/2000/א	13/05/1999	60,050 ₪	30,025 ₪
	פת/66/1268/א	11/03/2014	2,984,250 ₪	1,492,125 ₪
מוזס רות	פת/מק/2000/א	13/05/1999	60,050 ₪	30,025 ₪
	פת/66/1268/א	11/03/2014	2,984,250 ₪	1,492,125 ₪

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועדים הקובעים ובכפוף להכרעתי בסעיף 10.3.2. לעיל

על החתום,

גיל הרצברג - שמאי מכריע