המבקש:

קבוצת רכישה מערב גבעתיים, יורוקום נדל"ן בע"מ ע"י מר בועז הלפרין, שמאי מקרקעין.

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים ע"י מר צבי רון, שמאי מקרקעין

תאריך: 21/7/2015

מספרנו: 7586.15

מס' מנוי: 1669-2014

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>מקרקעין בגוש 7105 חלקה 138</u>

<u>רחוב שפע טל, גבעתיים</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. מטרת השומה

נתמניתי ביום 4/1/2015 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכנית גב/380/א ואישור הקלות
אופן מימוש הזכויות:	היתר בניה

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש:	קבוצת רכישה מערב גבעתיים, יורוקום נדל"ן בע"מ שמאי המבקש: מר בועז הלפרין
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים שמאי הועדה המקומית: מר צבי רון

3. מועדים

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	גב/380/א: 17/9/2001 הקלה: 29/6/2014
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	24/4/2015, ע"י הח"מ.
3.3	מועד הדיון:	16/3/2015, בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון. התקבלו הערות שמאי המבקש. נשלח פרוטוקול מתוקן.

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר צבי רון מיום 10/9/2014 ובמסמך התשובה מיום 19/2/2015. כמענה לבקשת צרוף מסמכים של ב"כ המבקש, הוגשה תשובת ב"כ המשיבה מיום 28/4/2015.

בהמשך הועבר מסמך ב"כ המשיבה מיום 28/5/2015 לעניין תוספת שטח בגין מעליות.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת מר בועז הלפרין מיום 25/1/2015. המבקש הציג בדיון פרוטוקול ועדת משנה מיום 9/7/2008 וכתב תשובה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים בערר מס' גב/5469/14.

כמו כן צרף המבקש ביום 26/4/2015 מסמכי תכניות גב/מק/99/ד; גב/מק/281/ה; גב/מק/281/ד; בש"א 110/04 גני דולינגר חברה לבניין והשקעות (1986) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים (עמ' 7 ס' 19); עמודים מדו"ח ביקורת באגף הנדסה מהדוח השנתי 2004; פרוטוקול והחלטת ועדה מקומית מיום 18/2/2013.

כמענה למסמך ב"כ המשיבה מיום 28/5/2015 הוגשה תשובת ב"כ המבקש מיום 22/6/2015.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	7105
חלקה:	138
שטח רשום:	8,346 מ"ר
מגרש:	3 בתכנית גב/380/א
מהות הנכס:	מגרש ועליו מבנים בשלבי בניה.
כתובת:	רחוב שפע טל, גבעתיים

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהועבר לעיוני רשומה החלקה בבעלויות כדלקמן:

קרן קיימת לישראל	-	7529148/10000000
מדינת ישראל	-	402147/10000000
פריעלית בע"מ	-	1076441/10000000
גבעת רבקה בע"מ	-	992264/10000000

על החלקה רשומות חכירות כדלקמן:

פריעלית בע"מ	-	4541/10000 - על הבעלות של קק"ל
יורוקום נדל"ן בע"מ	**-**	**402147/10000000 – על הבעלות של מדינת ישראל**
יורוקום נדל"ן בע"מ	**-**	**2987987/10000000 – על הבעלות של קק"ל**

על החלקה רשומות משכנתאות, הערות אזהרה לפי סעיף 126 והערה לפי פק' המסים.

6.2 יורוקום נדל"ן בע"מ זכתה במכרז רמ"י תא/327/2009 מיום 3/2/2010, בגוו"ח 7105/99, שטח של 2,813 מ"ר ל- 43 יח"ד. סכום הזכיה 75,101,000 ₪.

6.3 בהתאם להסכם שיתוף וחלוקה במקרקעין מיום 29/8/2012 בין מינהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המינהל") לבין יורוקום נדל"ן בע"מ, לבין פריעלית בע"מ וחב' גבעת רבקה בע"מ, מאחר ולצדדים להסכם זה בעלות משותפת וזכויות המינהל שווקו ליורוקום, נערכה חלוקה בעין בחלקה 138 בגוש 7105 (מגרש 3 בתכנית גב/380/א).

הפרויקט הניתן לבנות על המקרקעין כולל את המגדל, המבנה המרקמי ושטחי חניה במרתפים שישרתו את שני הבניינים.

בהתאם לחלוקה זו יוחדו למינהל, בין היתר, זכויות הבעלות בחלק המקרקעין עליו יבנה הבניין המרקמי לרבות מקומות החניה שיוצמדו לבניין וכל הזכויות המוקנות לבניין, כלומר זכויות להקמת בניין בן 140 יח"ד וכן שטחי מסחר בשטח הכולל 13,000 מ"ר עיקרי עילי ו- 5,200 מ"ר שטחי שירות עיליים. שטח זה מייצג 3383/10000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין. מלוא זכויות החכירה לגבי המקרקעין ביחס לשטח הבניין המרקמי יוחדו ליורוקום כך שביחס לחלק זה יחול חוזה החכירה של יורוקום.

כמו כן, יוחדו ליורוקום זכויות לשטחי מסחר במגדל, המהוות לפי שוויין 7134/10000000 חלקים במקרקעין[1].

[1] לגבי שטח זה קיימת הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 26/2/2013 וכן דיווח בשע"מ מיום 6/9/2012 לפיו נמכרו זכויות אלה תמורת 205,066 ₪.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

6.4 בהתאם לתוספת להסכם שיתוף וחלוקה במקרקעין שאינו נושא תאריך, בין יורוקום נדל"ן בע"מ לבין כלל חברה לביטוח בע"מ לבין כל אחד מבין השותפים של 'קבוצת קומות המגורים במגדל', לבין כל אחד מבין השותפים של 'קבוצת שטחי המסחר במגדל',

ומאחר ועל הצדדים להפריד את שטחי החניון אשר ישמשו את הבניין המרקמי משטחי החניון אשר ישמשו את המגדל, תוקן הסכם השיתוף לעניין זה תוך חלוקת שטחי החניון בעין.

6.5 הסכמי מכר לקבוצות רוכשים:

6.5.1 בהתאם להסכם מכר מיום 10/12/2013 בין יורוקום נדלן בע"מ (המוכרת) לבין כל אחד מיחידי קונים לפי נספח א' להסכם המכר, נמכרו 2592140/10000000 חלקים בלתי מסוימים מזכויות המוכרת במקרקעין בהתאם למפורט בנספח א' להסכם השיתוף של הבניין המרקמי.

6.5.2 בהתאם להסכם מכר מיום 29/4/2014 בין יורוקום נדל"ן בע"מ (המוכרת) לבין כל אחד מיחידי הקונים לפי נספח א' להסכם המכר, נמכרו 359941/10000000 חלקים בלתי מסוימים מזכויות המוכרת במקרקעין בהתאם למפורט בנספח א' להסכם השיתוף של הבניין המרקמי.

6.5.3 בהתאם להסכם מיום 20/5/2014 בין יורוקום נדל"ן בע"מ (המוכרת) לבין סופרין השחר בע"מ ותדהר השקעות ג.ב. בע"מ (הקונים), רכשו הקונים 269016/10000000 חלקים בלתי מסוימים מזכויות המוכרת במקרקעין.

6.5.4 בהתאם להסכם מכר מיום 2/6/2014 בין יורוקום נדל"ן בע"מ (המוכרת) לבין כל אחד מיחידי הקונים לפי נספח א' להסכם המכר, נמכרו 46265/10000000 חלקים בלתי מסוימים מזכויות המוכרת במקרקעין בהתאם למפורט בנספח א' להסכם השיתוף של הבניין המרקמי.

סה"כ חלקים שנמכרו לקבוצות הרוכשים הנ"ל – 3267362/10000000 (32.67%).

בבעלות יורוקום נותרו 115638/10000000 חלקים (1.16%).

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה מהווה מגרש במתחם 'הסיטי' בגבעתיים, המשתרע מצפון לרחוב ערבי נחל ומדרום-מזרח לרחוב ז'בוטינסקי, בסמוך לגבול גבעתיים רמת גן ותל אביב.

המגרש בעל צורת טרפז, גובל בדרכים, ממזרח בשצ"פ שמעבר לו שכונת מגורים, ומדרום במתחם פינוי/בינוי.

על המגרש, ביום ביקורי בנכס, מתבצעות עבודות בניה בהיקף נרחב למתחם מגורים ומסחר.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 **תכנית מתאר מקומית 53** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 761 מיום 6/5/1960

התכנית מסווגת השטח הנדון לאזור תעשיה קלה.

זכויות הבניה באזור תעשיה:	שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
	שטח בניה מקסימלי:	40%
	גובה מקסימלי לבניין:	14 מ'

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בנוסף יותר נספחים בשטח 10% וקומת מרתף, אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה, בשטח שלא יעלה על 65% מהשטח המותר.

8.2 **תכנית 202** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 1674 מיום 19/11/1970

התכנית קובעת כי "באזורים בהם תאשר הועדה המקומית הקמת בניינים בני 4 קומות על קומה מפולשת יהיה בסמכותה לאשר תוספת 5% משטח המגרש לשטח רצפות הכולל שבבניין לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% במספר המעליות שיותקנו באותו בניין. אישור זה ינתן לשם עידוד הבונים להתקנת מעליות שהחוק אינו מחייב התקנתן".

8.3 **תכנית 385** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3475 מיום 25/8/1987

התכנית משנה תכנית 202, מאפשרת תוספת 5% בניה עבור התקנת כל מעלית בבניינים בני 3 קומות ומעלה.

8.4 **תכנית 406** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4235 מיום 28/7/1994

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים והשימוש בהם.

באזור תעשיה תותר קומת מרתף בקווי הבניין. השימושים בקומה זו - לחניה ומתקנים הנדסיים, תבוראתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכד' וכן שטחי שירות. בנוסף תותר קומת מרתף תחתונה לצרכי חניה בלבד.

8.5 **תכנית גב/380/א** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5015 מיום 2/9/2001

התכנית הקרויה "גבעתיים מרכז העסקים" הינה תכנית הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. התכנית באה לחדש פני אזור תעשיה ומלאכה ותיק ולהופכו למרכז עסקים.

חלקה 138 מסומנת כמגרש 3 במבנן 2 ומסווגת כאזור למגרש מיוחד. שטח המגרש, 8,299 מ"ר[2]. המבנים הקיימים מסומנים להריסה. עיקר הוראות התכנית במגרש:

בניין א'[3]: שטחי בניה: משרדים/מלונאות: 40,000 מ"ר עיקרי
מסחר: 1,000 מ"ר עיקרי
ליעודים אלה 22,500 מ"ר ש"ש מעל הקרקע,
50,000 מ"ר ש"ש תחת לקרקע

מס' קומות: 47 קומות + 2 קומות טכנית מעל 2 קומות מסחר + 7 מרתפים

שימושים: קומה ראשונה למסחר,
קומה שנייה למסחר ומשרדים (לא יותרו שימושים של בידור ומזון בקומות המסחר למעט שימושים אלה המהווים חלק בלתי נפרד מהמלון).
47 קומות עליונות משרדים, מגורים, מלונאות ושירותים נלווים (מזנון, קפיטריה ושימושים דומים באישור הועדה המקומית)
2 קומות טכניות

בניין ב'[4]: שטחי בניה: מגורים: 12,000 מ"ר עיקרי
מסחר: 1,000 מ"ר עיקרי
ליעודים אלה 5,200 מ"ר ש"ש מעל לקרקע,
11,000 מ"ר ש"ש מתחת לקרקע

[2] בתכנית הבקשה להיתר, 8,346 מ"ר.
[3] המגדל
[4] המבנה המרקמי

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מס' יח"ד: 140

מס' קומות: 10 קומות + קומה טכנית מעל 2 קומות מסחר + 6 מרתפים

שימושים: 2 קומות ראשונות למסחר (לא יותרו שימושים של בידור ומזון) ב- 10 קומות עליונות – מגורים
קומה טכנית.

שטח בנוי לבנייני ציבור: במגרש 3 הנדון מסומן עיגול חום המצביע על שטחים לבנייני ציבור, ללא הקצאת קרקע נפרדת, כחלק מבניין א' או בניין ב'.
השטח הבנוי מעל הקרקע, כולל שטחי שירות, יהיה 1,500 מ"ר (1,200 מ"ר עיקרי + 300 מ"ר ש"ש מעל הקרקע. בנוסף 1,000 מ"ר ש"ש מתחת לקרקע). השטחים יירשמו ע"ש העירייה.
לשטח לבנייני ציבור יקבעו מבואה, חדר מדרגות ומעליות נפרדים.

הערות:

- ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בשני שלבים
- תנאי למתן היתר – הכנת תכנית בינוי פיתוח דרכים ותשתיות לכל המתחם, הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מבנן 1 ולכל שטח הכיכר שבמבננים 2 ו- 3.
- חניה – התכנית כוללת טבלת מאזן חניה. מרתפי החניה – עד גבול המגרש. תותר חניה מתחת לדרכים (למעט שפע טל) תוך השארת מקום לתשתיות.
- התכנית כוללת נספח בינוי מנחה, המחייב בכל הנוגע לצורת הכיכר המרכזית, מימדיה ומפלסיה, מיקום וצורת דפנות המבנים היוצרים את הכיכר, סתווי העמודים המלווים חזיתות בניין ב', מספר הקומות וגובה המבנים והגובה היחסי בין בניין א' לבניין א' במגרש 2.
- התכנית כוללת נספח שימור עצים הכולל פירוט של עצים לשימוש ועצים להעתקה. תנאי למתן היתרים לסלילת דרכים, חפירה ובניה במגרשים בהם עצים להעתקה יהיה ביצוע ההעתקה בפועל.
- במגרש 3 מסומנים שטחים לזיקת הנאה לטובת הציבור. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש הוא מתן התחייבות לרישום הערת אזהרה לגבי זיקת הנאה זו.
- התכנית כוללת שלבי ביצוע. מגרש 3 נכלל בשלב א'. לא ינתנו היתרי בניה במגרש 3 אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה כולל חיבור לרחוב המעיין. ביצוע מערכת הצמתים והדרכים בהתאם לתכנית שאושרה לעיל מהווה תנאי לאכלוס המגרש.

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, מגרש מס' 3 אשר שטחו 8,299 מ"ר הוקצה כתמורה לחלקות 8-4, 70, חלק מחלקה 99, חלק מחלקה 664 בגוש 7105.

בהתאם לטבלת האיזון וההקצאות, ההקצאות במגרש 3 הינן:

גוו"ח 7105/70,	פרימן בע"מ,	7.97868%	662 - מ"ר.
גוו"ח 7105/99(ח),	**קק"ל + מדינה,**	**33.90134%**	**2,813 - מ"ר**
גוו"ח 7105/99(ח),	חכירת פרימן בע"מ,	43.86202%	3,640 - מ"ר
גוו"ח 7105/664(ח),	חכירת פרימן בע"מ	1.5496%	129 - מ"ר
גוו"ח 7105/4,	פרימן בע"מ	2.78574%	231 - מ"ר
גוו"ח 7105/5,	חב' גבעת רבקה	2.31553%	192 - מ"ר
גוו"ח 7105/6,	חב' גבעת רבקה	2.54221%	211 - מ"ר
גוו"ח 7105/7,	חב' גבעת רבקה	2.54221%	211 - מ"ר
גוו"ח 7105/8,	חב' גבעת רבקה	2.52269%	209 - מ"ר

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.6 **רישוי**[5]

- **היתר 20120132 מיום 24/9/2012** ל"דיפון, חפירה וגידור מגרש 3 בלבד."
- **פרוטוקול ועדת משנה מיום 26/12/2012** – דיון בבקשה מספר 20120176:
  "להקמת בניין ב' בתחום מגרש 3 בסיטי כהמשך לבקשה מס' 20110215. הבקשה כוללת: קומת מסחר וכניסה ו- 12 קומות מגורים סה"כ 136 יח"ד.
  הבקשה מבוקשת כהקלה לתוספת שתי קומות מגורים ללא תוספת גובה מעבר למותר בתב"ע."

  הבקשה מובאת לאישור הועדה ושיקול דעתה בנושאים הבאים:
  1. תוספת 2 קומות מגורים בנוסף לקומות המותרות בתב"ע.
  2. אישור תוספת אחוזי בניה בגין 4 מעליות למגורים ואחת למסחר.

  <u>החלטת הועדה</u>: לאשר הבקשה להקלה לתוספת קומת מגורים אחת ובכפוף לתנאים מפורטים.
- **פרוטוקול ועדת משנה מיום 18/2/2013** – דיון חוזר בבקשה מספר 20120176:

  "דיון חוזר בדבר הקמת בניין ב' בתחום מגרש 3 בסיטי כהמשך לבקשה מס' 20110215. הבקשה כוללת מבנה חדש ובו 12 קומות מגורים מעל קומת מסחר ומבואת כניסה ומעל 5 מרתפי חניה שאושרו בבקשה 20110215 סה"כ 136 יח"ד.
  הבקשה מבוקשת כהקלה לתוספת שתי קומות מגורים במסגרת הקומות המותרות ללא תוספת גובה מעבר למותר בתב"ע."

  הבקשה מבואת לאישור הועדה ושיקול דעתה בנושאים הבאים:
  1. תוספת 2 קומות מגורים בנוסף לקומות המותרות בתב"ע.
  2. אישור תוספת אחוזי בניה בגין 6 מעליות למגורים (30%).

  <u>החלטת הועדה</u>: לאשר הבקשה כהקלה לתוספת שתי קומות מגורים בכפוף לתנאים מפורטים.
- **היתר (3)20120132 מיום 21/4/2013** ל"2 קומות מרתף המיועדים לבניין א' (מרקמי) המיועד להיבנות על פי היתר נפרד במגרש ומחוברים לקומת המרתף המאושרת בהיתר מס' (2)20120132 במגרש."
- **פרוטוקול ועדת משנה מיום 29/6/2014** – דיון חוזר בבקשה 20120176:

  "דיון חוזר בגין ביטול קומת מסחר עליונה וביטול קומה טכנית ותוספת 2 קומות מגורים בגובה ובמספר הקומות הכולל המותר בתב"ע
  ובדבר הקמת בניין ב' בתחום מגרש 3 בסיטי כהמשך לבקשה מס' 20110215. הבקשה כוללת מבנה חדש ובו 12 קומות מגורים מעל קומת מסחר ומבואת כניסה ומעל 5 מרתפי חניה שאושרו בבקשה 20110215 סה"כ 136 יח"ד."

  הבקשה מובאת לאישור הועדה ושיקול דעתה בנושאים הבאים:
  1. אישור ניוד זכויות בין קומות המסחר.
  2. תוספת 2 קומות מגורים בנוסף לקומות המותרות בתב"ע. (נידון ואושר)
  3. אישור תוספת אחוזי בניה בגין 6 מעליות למגורים (30%). (נידון ואושר)

[5] על פי סדר כרונולוגי

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

החלטת הועדה:

א. לאשר ע"פ שיקול דעת ועדה תוספת 6 מעליות נוספות המקנות זכויות בניה עיקריות של 5% בגין כל מעלית.
ב. לאשר ניוד זכויות בסך 500 מ"ר לשיקול דעת ועדה מקומת המסחר הראשונה לקומת המסחר בקרקע.
ג. לאשר תוספת 2 קומות מגורים נוספות על פי שיקול דעת ועדה
ד. לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים...

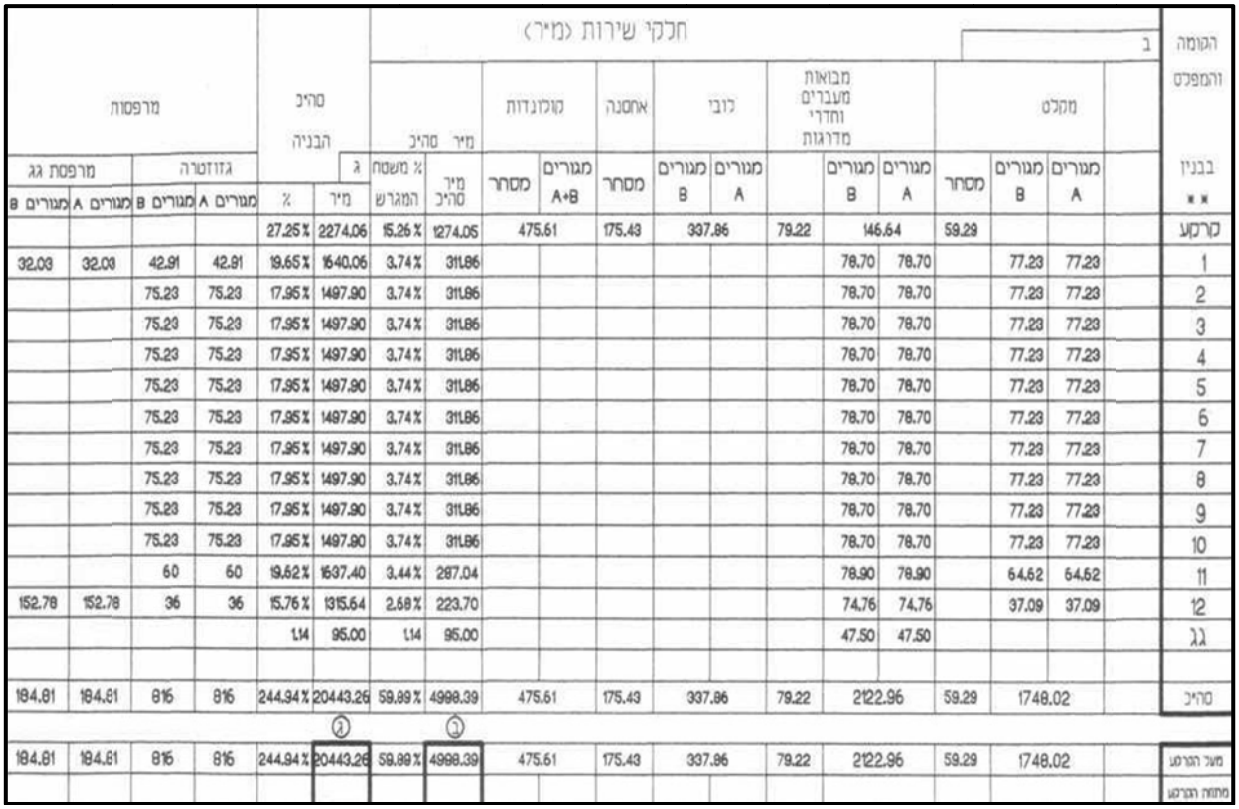
- **היתר 20140098 מיום 29/12/2014** ל"הקמת בניין ב' בתחום מגרש 3 בסיטי מעל מרתף חניה משותף לבניין א' ו- ב' כהמשך לבקשה מס' 20110215. הבקשה כוללת מבנה חדש ובו:

12 קומות מגורים מעל קומת מסחר ומבואת כניסה ומעל 5 מרתפי חניה שאושרו בישיבה 20110011, פיתוח שטח השפ"פ ושצ"פ 11 (בגבולות המסומנים בהגשה) כחלק בלתי נפרד מהבקשה. סה"כ 136 יח"ד."

שטחי הבניה:

הקומה והמפלס	השימושים העיקריים (מ"ר)																			
	סה"כ		סה"כ שטח	מרפסות גג מקורות העברה לעיקרי				תוספת שטח שהרג מזכויות המרפסות ועבר לשטח עיקרי												
				מגורים B		מגורים A		מגורים B		מגורים A		קוד	מסחר		קוד	מגורים B			מגורים A	
בבנין **	% משטח הבגרש	מ"ר	כיים	שימוש		שימוש		שימוש		שימוש			שימוש			שימוש			שימוש	קוד
				מוצע	כיים	מוצע	כיים	מוצע	כיים	מוצע	כיים		מוצע	כיים		מוצע	כיים		מוצע	כיים
קרקע	11.98%	1000.00											1000.00							
1	15.91%	1328.20		44.03		44.03		43.57		43.57						576.50			576.50	
2	14.21%	186.04						32.84		32.84						560.18			560.18	
3	14.21%	186.04						32.84		32.84						560.18			560.18	
4	14.21%	186.04						32.84		32.84						560.18			560.18	
5	14.21%	186.04						32.84		32.84						560.18			560.18	
6	14.21%	186.04						32.84		32.84						560.18			560.18	
7	14.21%	186.04						32.84		32.84						560.18			560.18	
8	14.21%	186.04						32.84		32.84						560.18			560.18	
9	14.21%	186.04						32.84		32.84						560.18			560.18	
10	14.21%	186.04						32.84		32.84						560.18			560.18	
11	16.18%	1350.36						96.32		96.32						578.86			578.86	
12	13.08%	1091.94						44.59		44.59						501.28			501.28	
גג																				
סה"כ	185.06%	15444.86		44.03		44.03		480.14		480.14			1000.00			6698.26			6698.26	
		(N)								מוצע	כיים		מוצע	כיים		מוצע	כיים		מוצע	כיים
מעל הכרעה	185.06%	15444.86		44.03		44.03		480.14		480.14			1000.00			6698.26			6698.26	
מתחת הכרעה																				

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il



9. עיקרי ההסכמות והמחלוקות

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
מע"מ	יש להתבסס על ערכים ללא מע"מ. מפנה לתקן 11/א', שוק עוסקים. מפנה לשומות מכריעות. קבוצות רכישה אינה תופעה נפוצה ב- 2001 ובכל מקרה לא משנה את אופי הנכס.	בהתאם לע"א 35472-05-10 יש להביא בחשבון המע"מ. ערר/222/00 מ"י נ' שיכון ובינוי באמרת אגב. פרופ' נמדר. תקן 11 לא קיים ב- 2001. אינו מחייב. גם במועד הקובע יש קבוצות רכישה.
השבחה בגין אישור תכנית גב/380/א – 17/9/2001		
מהות ההשבחה	תוספת זכויות	
יישום הלכת 'אליק רון'	בהתאם לפס"ד אליק רון, יש לגבות רק 'החלק המשלים' להיטל בעת אישור הבקשה להיתר, ולנוכח הצפי הקיים למעליות, כ- 10% מההיטל.	לנוכח פס"ד אליק רון, מאחר ובמועד הקובע אין צפי למעליות נוספות בהשוואה לנספח הבינוי, יש לגבות מלוא ההשבחה בעת אישור הבקשה להיתר.
צפי למעליות	בבנייך מגורים מעל מסחר כל יזם היה מביא בחשבון מעליות נפרדות ותוספת מעליות. עד 2008 נהגה הועדה להתיר מס' מעליות	ב- 2001 במבנה המרקמי 4 גרעינים (נספח בינוי), 2 מעליות לגרעין. אין תחזית לתוספת מעליות לא ניתן לצפות לתוספת מעליות:

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

	ככל שנתבקש. ב- 9/2008 נקבעו קריטריונים מגבילים המצמצמים מס' המעליות לפי מס' יח"ד. הצפי הסביר היה לנספח בינוי חדש – ס' 15.2 – כתנאי להיתר כמו שנעשה. תוספת המעליות לא קשורה לבעיות תכנוניות. המגמה עידוד מעליות שהדין לא מחייב – גב/202, גב/385 ולא רק בעת צורך תכנוני.	בנספח הבינוי של גב/380/א מנחה - 8 מעליות (4 גרעינים*2). בהתאם לתקנות התו"ב, המבנה רב קומות ומתחייבות 2 מעליות בבניין בן 12 ק'. לכן לא ניתן היה לצפות לתוספת מעליות במועדי המכר. רק בבקשה להיתר המשנה הבינוי, שילבו תוספת מעליות ויצרו זכויות הבניה. זה כלל לא היה צפוי ב- 2001. לכן קיים מועד מימוש אחד אשר הינו מועד הבקשה להיתר ואת מלוא ההשבחה לתוספת זכויות מכוח אישור התכנית יש להעריך למועד אישור הבקשה להיתר.
ערכי שווי	שווי קרקע למר"מ מגורים: 340 $ (1,470 ₪)	שווי קרקע למר"מ מגורים: 4,300 ₪
עלויות עודפות	יש להביא בחשבון הפחתת עלויות עודפות להקמת המעליות. 350,000 ₪*6.	אין להביא בחשבון עלויות עודפות למעליות. הגדלת מספר המעליות מעלה השווי הכולל אף מעבר לעלות תוספת המעלית. מצרף תחשיב כראיה.
תחשיב ההשבחה	סה"כ שטח עיקרי מבוקש 15,444 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מותר ללא תוספת שטח מעליות 13,000 מ"ר שטח התוספת מכוח המעליות 2,444 מ"ר שווי קרקע למר"מ $ 340 מקדם שוליות ומרפסות 0.65 שער $- 4.319 ₪, סה"כ ₪ 2,332,796 עלות עודפת מעליות ₪ 2,100,000 ההשבחה ₪ 232,796 שיעור היטל משלים ההשבחה 10% **היטל השבחה** ₪ 23,280 **₪ 11,640**	שטח התוספת: 2,503 מ"ר 2,503 מ"ר*4,300 ₪ = ₪ 10,762,900 **היטל השבחה** **₪ 5,381,450**
השבחה בגין אישור הקלה – 29/6/2014		
ביטול קומת מסחר	אין השבחה בגין הקלה למסחר שכן צמצום קומת מסחר אינה טעונה הקלה: תכנית גב/380/א אינה קובעת אופן חלוקת הזכויות למסחר בין הקומות, נספח הבינוי מנחה וקונה סביר היה מביא בחשבון כי ניתן לבנות כל שטח המסחר בקומת קרקע או לפחות המקסימום האפשרי לניצול גם ללא הקלה. מסחר בק"א מצריך מעברים לכן גם אם סה"כ 2 קומות שוות העיקרי אינו שווה.	הקלה לניוד זכויות מקומה מסחרית ראשונה לק. קרקע כמפורט בפרוטוקול הועדה מיום 29/6/2014 ובהתאם לפרסום שנעשה. תכנית גב/380/א מפרטת 2 ק' מסחר סה"כ 1,000 מ"ר. בחתך שבנספח הבינוי רואים קומה מלאה. נספח הבינוי מחייב במספר קומות. כל ההוראות יחד מביאות למסקנה של הכוונה ל- 2 קומות מסחר מלאות.
תוספת 2 קומות מגורים	אין השבחה. הקומות המבוקשות הינו 2 הקומות התחתונות וסה"כ לא מתווספות קומות לבניין ולא מתווסף גובה לבניין.	ניצול קומות תחתונות למגורים נגזר מניוד השטח המסחרי ומחושב כחלק מהמצב החדש בהשוואה למצב הקודם.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ערכי שווי	על בסיס הסכמי הרכישה: קרקע למר"מ מסחר 8,196 ₪ קרקע למר"מ מגורים 6,896 ₪	קרקע למר"מ מסחר בק"ק: 11,000 ₪ קרקע למר"מ מסחר בק"א: 4,500 ₪ קרקע למר"מ מגורים: 8,500 ₪ קרקע למר"מ מגורים ק. 1: 7,500 ₪ קרקע למר"מ מגורים ק. 2: 8,000 ₪ לטענתו, יש להוסיף מע"מ.
תחשיב ההשבחה	ניוד שטחי מסחר – אין השבחה תוספת קומות תחתונות למגורים – אין השבחה.	עורך השוואה בין מצב קודם וחדש בהתייחס לשטחי המסחר ושטחי המגורים: מצב קודם: ק. קרקע: 500 מ"ר*11,000 ₪ קומה 1: 500 מ"ר*4,500 ₪ קומות: 14,502 מ"ר*8,500 ₪ סה"כ 131,025,500 ₪ מצב חדש: ק. קרקע: 1,000 מ"ר*11,000 ₪ קומה 1: 1,298 מ"ר*7,500 ₪ קומה 2: 1,196 מ"ר *8,000 ₪ קומות: 12,009 מ"ר*8,500 ₪ סה"כ 132,379,500 ₪ במסמך התשובה הסביר כי נפלה טעות סופר בהסבר המילולי. השבחה 1,354,000 ₪ **היטל השבחה 677,000 ₪**

10. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים</u>

10.1 **<u>המע"מ</u>**

שמאי המשיבה טוען כי יש לצרף מע"מ לשווי המקרקעין ומפנה לעש"א 35472-05-10 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' פרי עלית בע"מ.

שמאי המבקש מפנה לסעיף 3/ב לתקן 11/א של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין הקובע כי שומת נכסים עסקיים, הכוללים בין היתר קרקע למסחר ולבניה רוויה למגורים, לא תכלול מע"מ. קהל הרוכשים הפוטנציאליים במועד הקובע, של הנכס הנדון בהתחשב בגודלו, היקף הזכויות, המורכבות הדרושה לצורך מימוש הזכויות, פולשים, פינויים, מושע וכו' מתאים לעוסקים שאינם מביאים בחשבון את המע"מ. שמאי המבקש מפנה אף לשומות מכריעות לדוגמא בהם נדונה סוגיה זו.

הכרעה

סוגיית המע"מ נכללת בתקן 11/א[6], אשר קובע הוראות להתייחסות למרכיב המע"מ בשומות מקרקעין. תקן זה אושר ביולי 2009, אך גם לפני מועד זה יש להביא בחשבון נושא המע"מ בדיוק כפי שהתקן מפרט.

על פי המפורט בתקן זה, ההתייחסות למרכיב המע"מ תהיה תלויה בסוג הנכס הנישום כדלקמן:

[6] הועדה לתקינה שמאית, מועצת שמאי המקרקעין, אושר ב- 8/7/2009.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

א. שומת זכויות בנכסים ששוק הרוכשים אותם מורכב בדרך כלל מגורמים פרטיים תבטא את השווי בעסקה בין קונה פרטי ומוכר פרטי שאינם חייבים במע"מ בעסקאות ביניהם. (דירות מגורים, מגרשים ליחידת דיור צמודת קרקע וכד').

ב. שומת זכויות בנכסים עסקיים או ציבוריים לא תכלול מע"מ. (נכס עסקי, קרקע לבניה עסקית, קרקע לבניה רוויה למגורים וכד').

ג. שומת זכויות במקרקעין בנכסים אחרים (קרקע בלתי מתוכננת למשל) ששוק הרוכשים אותם מעורב לא יכללו מע"מ.

שוק הקונים הפוטנציאליים למגרשים לבניה רוויה בצפיפות ובמאפיינים כמו זו הנדונה, הינו בדרך כלל שוק של עוסקים אשר מרכיב המע"מ אינו מהווה עבורו חלק מהשווי.

(בחוזי מכר מעוסק לעוסק המע"מ אינו רלבנטי לשווי. הקונה מעביר מע"מ למוכר שמעבירו לרשויות המס המזכות הקונה. בחוזי מכר מגורם שאינו מעוסק לעוסק, מצויין על פי רוב כי המחיר אינו כולל מע"מ וכי הקונה שהינו עוסק יקזז המע"מ באמצעות חשבונית עצמית. במקרה של עוסק המוכר לפרטי, יגבה המע"מ מהעוסק).

בערר (י-ם) 17/13[7] מצויין כי-

"כוונתנו הינה כי לאור התקן, במקרים מיוחדים, שאכן השוק כולו הינו שוק של עוסקים, הרי גם במקרה של קרקע המיועדת למגורים ניתן יהיה, לפי שיקול דעת שמאי מכריע או שמאי מייעץ, לאחר שבחן את השוק, שלא להביא בחשבון מרכיב מע"מ".

ואף בערר (י-ם) 186/13[8] שניתן ב 9/7/2013, נקבע בין היתר, כי השאלה האם מדובר במקרה מיוחד בו השוק נשלט כולו על ידי עוסקים ואינו משופע מ"שחקנים" אשר אינם עוסקים, היא שאלה שמאית מובהקת[9].

אני סבורה כי השוק הינו שוק עסקי, ואין בקיומה של עסקה מסוימת של מכר מגרש לבניה רוויה מסוג זה לקבוצת רכישה בכדי לשנות מאפיין זה ומובהקותו[10].

מכל הנ"ל עולה כי יש לשום ההשבחה על בסיס ערכי שווי שאינם כוללים מע"מ[11].

10.2 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/380/א</u>**

א) **<u>יישום הלכת 'אליק רון'[12]</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים כי מדובר בתוספת בניה הנגזרת מתוספת המעליות במתחם. תכנית גב/380/א שינתה יעוד הקרקע מאזור תעשיה קלה למגרש מיוחד והיא שאיפשרה יישום הוראות תכנית גב/385 לתוספת אחוזי בניה לשם התקנת מעלית בבנייני מגורים.

עיקר המחלוקת הינה לעניין הצפי לאישור מעליות במועד הקובע לצורך יישום הלכת 'אליק רון'.

שמאי המשיבה טוען כי במועדי המכר השונים לא היה ניתן לצפות לתוספת מעליות, ומנמק טענתו כדלקמן:

[7] נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
[8] מ.ה.א.ר בניין והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
[9] פסיקות אלה מאוחרות לפסיקה שהוצגה ע"י שמאי המשיבה – עש"א 35472-05-10
[10] בערר 496/11 אחוזת כרמיה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, מתייחסת הועדה לע"א 2409/99 הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות לא"י בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון, שם נקבע כי יש להביא בחשבון את מרכיב המע"מ. יוער כי פס"ד זה דן בבניה של 3 יחידות דיור שנרכשו ע"י פרטיים ומבנה נוסף לשימור בשונה מהנכס הנדון המהווה מגרש המיועד לבניה של 140 יחידות דיור.
[11] לעניין זה אפנה אף למאמרו של עו"ד צדוק צדיק שפורסם ב'מקרקעין וערכם' 137 מאפריל 2015
[12] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

תכנית גב/380/א מגדירה בנספח הבינוי במבנה הנדון 8 מעליות (2 מעליות * 4 גרעינים), תקנות התו"ב (3.7.3.3) מחייבת התקנת 2 מעליות לפחות, נספח הבינוי הינו בהתאם לתקנות התו"ב.

הבינוי כולל 12 קומות עיליות ו- 6 קומות מרתף, 2 המעליות המלוות כל גרעין חולפות בקומות העיליות – מגורים ומסחר וכן במרתף. שום יזם סביר לא היה נכנס במועד הקובע לבחון מעליות נוספות בתכנון המבנה הנדון ולא הייתה כל תשתית תכנונית לתוספת מעליות.

מאחר ובמועדי המכר לא ניתן היה לצפות לתוספת מעליות, לא נגבה היטל השבחה בגין המימוש הראשון. יש לגבות מלוא ההשבחה במועד המימוש השני במסגרת הבקשה להיתר בה שונה הבינוי ל- 3 מעליות * 2 גרעינים + 4 מעליות אשר אינן מחוייבות בהתאם לתקנות התו"ב לקומות המרתף.

ב"כ המשיבה מחדדת וטוענת כי השאלה היא מה היה הצפי ב- 2001 ולטענתה במועד זה הצפי היה בהתאם לנספח הבינוי, אשר קיומו הינו מצב חריג בעיר. יש להעריך את וודאות אישור הזכויות המותנות ליום אישור התכנית. ההחלטה מ- 2008 המפרטת מספר מעליות בבניין (כמפורט להלן) אינה רלבנטית למועד הקובע. לטענתה במועד זה לא היו מעליות נוספות, לא ביקשו ולא אישרו[13].

הצורך בתוספת מעליות שאין חובה לבנותן התעורר רק בשל השינוי בבינוי היתר הבניה. לכן הוודאות בשיעור של 100% או קרוב לכך קמה רק במועד אישור הבקשה להיתר כתוצאה משינוי נספח הבינוי. כל זה לא היה צפוי ב- 2001.

במסמך מיום 28/5/2015 מציגה ב"כ המשיבה היתרי בניה שניתנו לבניינים חדשים מ- 1/2000 עד 9/2001[14]. באלה ממהיתרים בהם אושרו יותר ממעלית אחת, לא ניתנו זכויות בניה נוספות בגין המעליות.

שמאי המבקש טוען כי במקרה הנדון ניתן לחייב רק בגין 'ההיטל המשלים' על פי הלכת אליק רון. שלב משלים זה הינו בבחינת יצירת וודאות בלבד המוערכת בשיעור של 10% מההשבחה הכוללת.

באשר לצפי לתוספת מעליות ב- 2001 - כדי ליצור דירות איכותיות בבניין מגורים מעל 2 קומות מסחר, כל יזם היה מביא בחשבון תוספת מעליות נפרדות למסחר ולחניונים. עד 2008 נהגה הועדה המקומית להתיר מעליות ככל שנתבקשו. ב- 2008 נקבעה מדיניות שצמצמה מספר המעליות בהתאם למספר יח"ד.

ב"כ המבקש מפנה לכתב התשובה מטעם המשיבה בערר גב/5469/14[15] שם הסבירה הועדה המקומית נושא אישור המעליות וההיסטוריה לכך עד להכנת מסמך המדיניות לעניין זה, המהווה מסמך מצמצם. הועדה המקומית היום נוטה לגבות 90% בשלב המימוש הראשון וכך רואה את וודאות נושא אישור המעליות והזכויות המותנות בשלב זה. ולכן בשלב השני מדובר ב- 10%.

ב"כ המבקש מפנה לתכניות המאפשרות תוספת % בניה למעליות נוספות (ראה להלן), לדו"ח ביקורת אגף ההנדסה מ- 2004 ולבש"א 110/04 גני דולינגר חברה לבניין והשקעות 1986 בע"מ נ' הומלתו"ב גבעתיים.

---

[13] טענה זו נטענה ללא ראיה

[14] למד הא 38, רוטברג 9, המעיין 5, טבנקין 31, קק"ל 14א', טייבר 11, טבנקין 20, עין גדי 7, בן צבי 36-24, סנש 8, עמל 25, רחל 3.

[15] אדר' ארז בן אליעזר נציג שר הפנים בועדה המקומית והגב' טל בן דב נציגת המשרד להגנת הסביבה בועדה המקומית נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים וחברת יורוקום נדל"ן בע"מ

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

באשר להיתרים אותם הציגה ב"כ המשיבה, ב"כ המבקש טוען כי בעת אישור ההיתרים, חלה תכנית גב/מק/258/ו[16], המקבעת הקלות כחלק משטחי הבניה הכוללים העיקריים המותרים, ביניהם 5% בגין מעלית וכן מאפשרת תוספת של 5% נוספים בגין כל מעלית נוספת.

העובדה כי נספח הבינוי הינו מאפיין מיוחד, אין בה בכדי להצביע על כך שלא הייתה ציפייה לאישור תוספת מעליות. נספח הבינוי הינו מנחה למעט נושאים מסוימים, אינו מחייב לעניין מס' המעליות או הבינוי המדויק. התכנית קובעת כתנאי להיתר הכנת נספח בינוי שתוקפו יהיה 5 שנים.

הכרעה

מסגרת גביית ההיטל נקבעה בהלכת 'אליק רון' כדלקמן:

סעיף 43 לפסק הדין:

> "היטל ההשבחה ייגבה בשני מועדי מימוש שונים בהתאם למידה שבה ניצל הנישום את הזכויות המותנות בכל אחד מהמועדים הללו. מאחר שיום תחילת התכנית הוא המועד הקובע, הרי שמכאן ואילך יש להצמיד את הסכום פעם עד למועד המכירה ופעם עד ליום מתן היתר הבניה (בהנחה כי ביני לביני הייתה מכירה, שאם לא הייתה מכירה, מועד המימוש הוא בעת מתן היתר הבניה ובמועד זה "נבלעת" ההשבחה במלואה בשלב אחד).
>
> ובקיצור: אירוע ההשבחה, אירוע המס הוא אחד - אישור תכנית, אך מימוש הזכויות הוא דו-שלבי (בעת המכירה ובעת הוצאת היתר הבניה) והמועד הקובע לצורך הערכת השומה הוא מועד התחלת התכנית."

סעיף 44 לפסק הדין:

> "סעיף 7 לתוספת מאפשר תשלום של היטל השבחה יחסי בהתאם למידה שבה ניצל הנישום בפועל את הזכויות עקב פעולת התכנון. במקרה דנן, התרחשו שני אירועים של מימוש זכויות, שבכל אחד מהמועדים הללו נוצלה רק חלק מההשבחה הכוללת בגין הזכויות המותנות.
>
> אירוע מימוש הזכויות הראשון התרחש עם מועד מכירת המקרקעין מהמינהל ליזם. במועד זה ניצל המינהל חלק מההשבחה בגין הזכויות המותנות. חלק זה הוא שילובן של הזכויות בתכנית אשר הביאה לעליית שווי המקרקעין ולכן הביאה לעלייה בתמורה ששולמה בעד המקרקעין. המינהל, כמוכר, שילם "חלף היטל השבחה" בגין עליית השווי שנבעה כתוצאה מהכללת הזכויות המותנות בתכנית.
>
> אירוע המימוש השני, התרחש עם הוצאת היתר הבניה הראשון ליזם. במועד זה מימש היזם את החלק הנוסף בהשבחה בגין הזכויות המותנות. חלק זה הוא האפשרות לנצל את הזכויות המותנות בפועל. לכן במועד זה יצטרך היזם להשלים היטל השבחה אשר לא שולם קודם לכן במועד המכירה. השלמה זו תיקבע בהתאם לשווי השוק של הזכויות המותנות כאילו נוצלו במועד הקובע, הוא יום תחילת התכנית (ולכך יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבניה לפי הנמוך)."

סעיף 49 לפסק הדין:

> "הפתרון המוצע מתיישב עם ההבחנה בין מועד אירוע המס לבין מועד מימוש הזכויות. מועד מימוש הזכויות אינו בגדר "אירוע מס" אלא מהווה את מועד תשלום ההיטל בלבד. ההשבחה בגין הכללת הזכויות המותנות בתכנית היא אירוע המס.
> ההשבחה מחושבת בהתאם למועד תחילת התכנית, אך התשלום בגין הזכויות המותנות ייגבה בשני מועדים שונים. זאת, באשר ההנחה היא שכל עוד הזכויות המותנות לא התממשו בפועל, מחיר השוק של המקרקעין נמוך מהמחיר בו היו נמכרים אילו נעשתה

[16] מיום 22/10/1998

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

המכירה לאחר המימוש בפועל.
ההפרש בין השניים - שהוא עניין לשמאי לענות בו בהתאם למידת "ודאות" הזכויות המותנות - הוא החלק השני של המימוש, החלק שטרם נוצל, כאמור, בשלב המכירה."

סעיף 51 לפסק הדין:

"לסיכום: ההשבחה נובעת מאישור התכנית הכוללת את הזכויות המותנות וזהו אירוע המס; המועד הקובע לחישוב ההשבחה הוא יום תחילת התכנית; על פי סעיף (7ב) לתוספת ניתן לגבות היטל חלקי בעת המכירה ולחייב ב"השלמת היטל" בעת אישור הזכויות המותנות במועד הוצאת היתר הבניה, בבחינת מימוש השלב השני של אירוע המס. ההיטל ייקבע בניכוי ההיטל שכבר שולם במועד המכירה בגין הכללת הזכויות המותנות במסגרת התכנית."

השלב הנדון במחלוקת שלפני הוא השלב השני בו נקבעת ההשבחה על בסיס השלמת מידת וודאות הזכויות המותנות בשלב הראשון. יש לקבוע מה הייתה מידת הוודאות של היזם הסביר לקבלת תוספת אחוזי בניה בגין תוספת מעליות במועד הקובע בשלב הראשון והשלמת מידת וודאות זו לוודאות מלאה משקפת את שיעור ההשבחה הנוכחית. מידת הוודאות של היזם הסביר מושתתת על מספר יסודות:

היסוד הראשון הינו לשון התכנית ונספחיה:

תכנית 385 הקנתה האפשרות לתוספת 5% בניה עבור התקנת מעליות בבניינים בני 3 קומות ומעלה אשר החוק אינו מחייב התקנתן. כמפורט בתכנית גב/202 (אותה מתקנת תכנית גב/385) הכוונה הייתה לעודד הבונים להתקנת מעליות נוספות שהחוק אינו מחייב התקנתן.

בהתאם לתקנה 3.7.3.3.(א) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל 1970, בבניין רב קומות[17], תהיה גישה, בכל קומה, לשתי מעליות לפחות.

נספח הבינוי שהינו נספח מנחה, (למעט הנחיות המפורט בס' 15.1 להוראות התכנית), מפרט 4 גרעיני מעליות ומדרגות ובכל גרעין 2 מעליות. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית בינוי לכל המתחם. נספח הבינוי יהיה בתוקף כל עוד הועדה המקומית לא שינתה אותו.

מכל אלה עולה כי יזם סביר יביא בחשבון כי לועדה המקומית אפשרות לאשר מעליות נוספות מעבר למינימום הנדרש בחוק (2 לגרעין) וזאת אף מטרת תכנית גב/385.

יסוד נוסף של הצפי לאישור מעליות נוספות, קשור קשר ישיר למהות התכנונית. במקרה הנדון מדובר בתכנון של מגדל מגורים מעל 2 קומות מסחר ו- 6 קומות מרתף. יזם סביר היה לדעתי מביא בחשבון הצורך בהפרדת מעליות לשימושי מגורים מאלה אשר ישרתו את שימושי המסחר ותוספת מעליות לצורך הפרדה זו.

אני סבורה כי עצם קיומו של נספח בינוי אינו שולל צפי סביר זה, שכן נספח הבינוי מחייב בכל האלמנטים הנוגעים ומשפיעים על הכיכר (צורת הכיכר, מימדיה ומפלסיה, מיקומם וצורתם של דפנות המבנים היוצרים את הכיכר ע"פ קו בניין מחייב בתשריט, סתווי העמודים המלווים את חזיתות המבנים) וכן מספר הקומות וגובה המבנים. הכנת תכנית בינוי חדשה על בסיס נספח הבינוי המנחה הינה תנאי להיתר ומספר המעליות אינו גורם בעל משקל אשר נספח הבינוי שולל שינויו. לכן גם אם קיומו של נספח הבינוי הינו חריג בגבעתיים במועד הקובע, אין בכך לדעתי בכדי לשלול צפי יזם לתוספת

[17] המוגדר כבניין בו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגובהה ביותר המיועדת לאכלוס שהכניסה אליו דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 29 מ'. הבניין הנדון עונה על הגדרה זו.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מעליות לצרכים תכנוניים כמפורט לעיל.

יסוד נוסף לצפי היזם הסביר המעיד על גישת הועדה המקומית לנושא המעליות הן תכניות נקודתיות אשר בין היתר כוללות תוספת מעליות ותוספת שטחי בניה בגין מעליות. תכניות אלה אושרו עובר למועד הקובע ומעידות על מגמה תכנונית, אם כי במסגרת תכנית ולא במסגרת היתר בניה:

- תכנית גב/מק/99/ד – י.פ. 4660 מיום 30/6/1998, מגרש למגורים, 28 יח"ד, כולל תוספת שטחי בניה בגין 3 מעליות;
- תכנית גב/מק/281/ה – י.פ. 4943 מיום 14/12/2000, מגרש למגורים, 153 יח"ד, כולל תוספת שטחי בניה של 30% בגין 6 מעליות;
- תכנית גב/מק/281/ד – י.פ. 4975 מיום 26/3/2001, כוללת מגרשים למסחר ו- 3 מגרשים למגורים. במגרשי המגורים נוספו שטחי בניה של 30% בגין 6 מעליות (135 – 169 יח"ד למגרש).

לא אותרו על ידי תכניות נוספות.

בסיס נוסף לצפי היזם הסביר הינו אישור בקשות להיתרי בניה לתוספת מעליות:

ב"כ המשיבה טענה כי ב- 2001 לא ביקשו ולא היו כמעט מעליות נוספות. ב"כ המבקש הציג בש"א 110/04[18]. בתדפיס הבקשה להיתר (מאתר הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים) עולה כי בתיק בניין 2055 ברחוב המעגל 17, הוגשה ביום 21/8/2001 בקשה לבניה חדשה. בסעיף 23 לפסה"ד מפורט כי הועדה המקומית אישרה תוספת אחוזי בניה של 15% בגין 3 מעליות נוספות. מדובר בבניין בן 4 קומות על עמודים הכולל 4 מעליות[19]. בהתאם לתדפיס הארועים ישיבת ועדת המשנה נערכה ב- 12/11/2001[20] לאחר מכן הופק ההיתר ונמסר למבקש.

ב"כ המשיבה טענה בהקשר לכך כי הבניין כלל לא נבנה והחלטת הועדה המקומית הנ"ל פקעה. טענה זו אינה רלבנטית שכן זו הייתה ההחלטה בסמוך למועד הקובע וזו ההחלטה העומדת לנגד עיני יזם סביר. גם הטענה כי ההחלטה התקבלה מספר ימים לפני אישור תכנית גב/380/א אינה משנה דבר.

ערכתי בדיקה אקראית במספר תיקי בניין בגבעתיים[21]:

כתובת	גוו"ח	יח"ד
הראל 3	6160/687	12 יח"ד
ח"ן 9	6154/351	5 יח"ד
המורד 2א'	6167/256	12 יח"ד
המבוא 6	6166/462	8 יח"ד
המורד 9	6167/569	[22]
גורדון 18	6168/875	12 יח"ד
בורוכוב 39	6167/599	6 יח"ד
המגדל 20	6154/373	7 יח"ד
המעיין 22	6161/582	12 יח"ד

[18] גני דולינגר חברה לבניין והשקעות (1986) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים, ערעור על החלטת השמאי המכריע מר בצלאל קציר בגוו"ח 6616/135.
[19] ב"כ המשיבה הוסיפה כי מדובר בבניין עם 2 גרעינים נפרדים, 2 מעליות לגרעין.
[20] לאחר המועד הקובע
[21] בנוסף על התיק ברחוב המעגל 17 המפורט לעיל.
[22] לא ברור כמה יח"ד אושרו באגף הנדון

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בהמשך הציגה ב"כ המשיבה מסמך המתייחס לתיקי בניין נוספים[23]:

כתובת	גוו"ח	יח"ד
טבנקין 31	6156/614	18 יח"ד
טבנקין 20	6156/613	19 יח"ד
עמל 25	6161/604	8 יח"ד
ל"ה 38[24]	6154/451	9 יח"ד
רוטברג 9	6168/647	12 יח"ד
המעיין 5	6161/194	6 יח"ד
עין גדי 7	6166/310	5 יח"ד
בן צבי 4[25]	6161/517	50 יח"ד
סנש 8	6154/135	8 יח"ד
רחל 3	6154/491	12 יח"ד

בחלק מהבקשות להיתרים בתיקים אלה מצאתי כי התבקשו ואושרו שטחי בניה למעליות נוספות –

- בגוו"ח 6154/351, ח"ן 9, החלטת ועדת המשנה מיום 26/4/1999, "הבקשה מתייחסת לשינויים באופן שיתקבל בניין מדורג הכולל תוספת יחידת דיור. תוספת מעלית באופן שיתקבלו שתי מעליות בחדר מדרגות אחד (המעלית הנוספת היא מעלית שבת) וכן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין תוספת המעלית. מחליטים לאשר את הבקשה לבניין מדורג בן 3 קומות הכולל תוספת יחידת דיור. תוספת מעלית ותוספת שטח רצפה בשיעור של 5% בגין תוספת המעלית".
- בגוו"ח 6167/569, המורד 9, היתר 99000077, החלטת ועדת משנה מיום 18/10/1999, "...תוספת מעלית (סה"כ 2 מעליות באגף)...".[26]
- בגוו"ח 6156/613, טבנקין 20, היתר 2000000086, מיום 11/12/2000. ההיתר (המילולי) מפרט 3 מעליות. בתשריט עצמו מפורטות 2 מעליות. בדיקת שטחי הבניה מראה כי ניתנה תוספת של 5%[27].
- בגוו"ח 6156/614, טבנקין 31, היתר 2000000051, מיום 26/7/2000, ההיתר מפרט 2 מעליות. בדיקת שטחי הבניה מראה כי ניתנה תוספת של מעל 5%[27].
- בגוו"ח 6161/604, עמל 25, היתר 2000000078 לבניין חדש הכולל 2 מעליות. שטחי הבניה כוללים 4.97% בנוסף על הזכויות המפורטות בתכניות התקפות. בהיתר נוסף התבקשו שינויים הכוללים ביטול מעלית אחת וזכויות הבניה צומצמו בהתאם.

לעניין הטענות הנוספות שנטענו בעניין זה:

- מדיניות הועדה המקומית ב- 2008 – מדיניות זו אינה רלבנטית למועד הקובע ולכן מתייתר הצורך לדון בשאלה האם מדיניות זו הגבילה את מספר המעליות שנהגו לאשר עובר להחלטה זו (אך היא כשלעצמה אינה מעידה באופן חד משמעי על המדיניות במועד הקובע).

[23] בנוסף על המפורט להלן הפנתה ב"כ המשיבה לתיקי בניין בקק"ל 14 ובטייבר 11. נכסים אלה אינם רלבנטים שכן מדובר בהם במבנים בני 2-1 יח"ד.
[24] ניתנה הקלה לתוספת שטח בניה בשיעור 5% בגין מעלית, למרות שמעלית אחת נכללת בתכנית גב/מק/258/ו.
[25] בניין עם 5 גרעינים
[26] בפירוט הבקשה להקלה בגרמושקה מפורט "תוספת 5% בגין מעלית נוספת".
[27] מעבר לתוספות בניה שהוטמעו בתכנית גב/מק/258/ו.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

- דו"ח הביקורת השנתי של 2004 – החלק שהוצג ע"י ב"כ המבקש מציין מקרה מ-1999 בו אושרה תוספת 5% בגין מעלית נוספת. הנתונים אינם פרושים בפני באופן מלא ואין באפשרותי להתייחס אל נתון חלקי זה.
- שומות מכריעות אחרות המתייחסות לנושא זה –

מר יצחק ברמן קבע בשומתו בגוו"ח 6154/513, קק"ל 41, שיעור השבחה של 0.8 בשלב הראשון, שיעור המשקף דחיה הנגרמת בגין הליך האישור הנדרש וחוסר וודאות מסויימת.

הגב' שושי שרביט, בשומתה בגוו"ח 6161/123, המעיין 15, מציינת כי שמאי המשיבה שם טען כי "עד פסק הדין[28] המשיבה נהגה לחייב בגין הזכויות המותנות רק במועד אישור החלטת הועדה בהיתרי הבניה. בעקבות פסק הדין בעליון מחוייבים לחייב כבר בשלב המכר. כתימוכין, ציין שתי שומות מכריעות בהן נקבע מקדם 0.9 בגין זכויות אלו בשלב המכר ואת היתרה יש לגבות בעת מתן ההיתר".

לנוכח כל המפורט לעיל אני סבורה כי יזם סביר היה מביא בחשבון אפשרות הועדה המקומית לאשר תוספת מעליות מעבר לנדרש בחוק וקיומה של הצדקה תכנונית לעניין זה (כגון הפרדת הנגישות לשימושים השונים).

רמת הוודאות בשלב הראשון מוערכת במקרה הנדון, לנוכח מאפייני התכנון וקיומו של נספח הבינוי, בכ- 80% ולפיכך יש להשתית את השלב השני על השלמת שיעור הוודאות של 20%.

ב) **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה מעריך שווי קרקע למר"מ ב- 1,000 $ כולל מע"מ.

שמאי המשיבה משתית תחשיביו על שומת מר אריה קמיל ממנה מוצג דף תחשיבים בלבד, בו מפרט מר קמיל שווי קרקע ליח"ד של 85,000 $. (היטל ההשבחה נקבע ל-11,031,374 ₪). שטח הדירה הינו 85 מ"ר עיקרי וסה"כ מתקבל שווי של 1,000 $/מר"מ עיקרי. בהביאו בחשבון מקדם דחיה 0.59, הפחתה לגודל 0.86, הפחתה בגין מרתפים 0.85 מתקבל שווי של 430 $/מר"מ עיקרי.

שמאי המשיבה הציג פס"ד בית משפט השלום בעשא (ת"א) 35472-05-10 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' פרי עלית בע"מ בו ביטל בית המשפט השומה המכרעת. הצדדים הגיעו לפשרה של 17.9 מליון ₪ שמקורם לטענת שמאי המשיבה ב-430 $*1.62*1.25 (מקדם מיקום) = 870 $/מר"מ*1.16 מע"מ = 1,000 $/מר"מ.

שמאי המשיבה מתייחס למכרז מינהל תא/158/2005 (אליו מפנה שמאי המבקש) מניתוחו מגיע לשווי של 4,270 ₪/מר"א כולל מע"מ. טען כי במכרז זה אין מדובר על שימוש למגורים.

כמו כן מפנה שמאי המשיבה לעסקאות מכר דירות בבניין ברחוב בורוכוב 1 מ- 2000 – 2001 לפיהן נמכרו דירות במחירים הנעים בגבולות 2,550 $ - 3,360 $/מ"ר. מניתוח נתונים אלה ובהביאו בחשבון דחיה למימוש של 7 ש' מתקבל שווי של 1,000 $/מר"מ כולל מע"מ.

שמאי המבקש מעריך שווי למ"ר מבונה עיקרי למגורים ב- 340 $.

שמאי המבקש טוען כי במועד אישור תכנית גב/380/א המגרש אינו זמין לבניה וככל

[28] רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמסתמכים על השומה המכרעת של מר א. קמיל, יש להביא בחשבון מצב מקדמים שהובאו בחשבון בתחשיב השמאי המכריע (0.59 דחיה למימוש, 0.86 דחיה לשיווק, 0.85 הפחתת עלות מרתפים) ומתקבל שווי למר"מ של 345 $.

שמאי המבקש מציג מכרז תא/158/2005, 4 שנים לאחר המועד הקובע, מניתוחו מתקבל שווי קרקע למר"מ עיקרי 342 $.

הכרעה

דף תחשיבים משומת מר אריה קמיל ללא פירוט בסיס נתונים והסברים, כפי שהוצג ע"י שמאי המשיבה, אינו יכול להוות בסיס לערכי השווי, כמו גם הפשרה שהתקבלה.

הצדדים התייחסו למכרז תא/158/2005, מיום 27/11/2005. להלן ניתוח נתון זה[29]:

7105/144, מגרש 1, 29.31%; 7105/135, מגרש 2, 56.11%; 63,281,281 ₪.

מגרש 1			
מסחר כולל	7,500		
מסחר ק"ק	1,875	1.5	2,813
יתרת מסחר	5,625	0.75	4,218.8
משרדים	27,500	0.5	13,750
			20,781
חלק נרכש		29.31%	6,091
מגרש 2			
בניין א'			
מסחר ק"ק	500	1.5	750
מסחר ק"א	500	0.75	375
משרדים/מלונאות/מגורים[30]	40,000		
משרדים	30,000	0.5	15,000
מגורים	10,000	1	10,000
בניין ב'			
מסחר ק"ק	500	1.5	750
מסחר ק"א	500	0.75	375
דיור מוגן	18,000	0.6	10,800
			38,050
חלק נרכש		56.11%	21,350
סה"כ מר"א			27,441
שווי למר"א			2,306 ₪
התאמה לגודל עסקה		1.3	3,000 ₪

נתון השוואה רלבנטי נוסף אותר במערכת רשות המסים מיום 29/12/1999 בגוו"ח 6128/446 ברחוב שפירא ברמת גן. מדובר בעסקה לפני אישור תכנית רג/1106[31] בתמורה ל- 51,648,506 ₪ (והיטל השבחה על הקונה) וב- 2 מגרשים אשר לבעלי חלקה 446 מוקצים בהם סה"כ 68 יח"ד + 29.2 יח"ד. בניתוח עסקה זו מתקבל שווי של כ- 1,100 $/מר"א.

[29] המאוחר למועד הקובע בכ- 4 ש'
[30] בהתאם לסעיף 12.2.א להוראות התכנית ב- 47 הקומות העליונות השימושים הינם משרדים, מגורים, מלונאות ושירותים נלווים.
[31] אושרה ב- 11/4/2000

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

עסקה	4,320	$ 12,442,425		
צפי משוער היטל השבחה		$ 2,232,336		
סה"כ		$ 14,674,761		
יח"ד למגרש 2	68			
יח"ד לח' 446 ממג' 2	68			
קומות	18			
	מגרש 2	לח' 446 ממג' 2		
מ"ר מגורים כולל ח' גג	7,169	7,169	1	7,169
מ"ר/יח"ד מחסן במרתף 6 מ"ר ליח"ד	408	408	0.4	163.2
ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד	816	816	1	816
44.27%				
יח"ד למגרש 3	66			
יח"ד לח' 446 מתוך מג' 2	29.22			
קומות	18			
	מגרש 3	לח' 446 ממג' 3		
מ"ר מגורים כולל ח' גג	7,169	3,173.73	1	3,173.73
מ"ר/יח"ד מחסן במרתף 6 מ"ר ליח"ד	396	175	0.4	70.12
ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד	792	351	1	350.62
סה"כ מר"א				11,743
שווי קרקע למר"א				$ 1,250
התאמת מיקום			0.9	$ 1,125

בעסקה קודמת בחלקה זו מיום 1/1/1998, נמכרו הזכויות הכוללות 69.39% ממגרש 1 ב- 34,000,001 ₪. בניתוח עסקה זו על בסיס זכויות הבניה במועד הקובע מתקבל שווי קרקע למר"א של כ- 1,079 $. מנתונים אלה סביר לאמוד השווי ב- 1,100 $/מר"א.

בהביאי בחשבון מקדם דחיה של 0.65 (המשקף דחיה כוללת של 7.5 ש': 5 ש' ופריסת מכירה על פני כ- 5 ש'), מתקבל שווי של כ- 700 $/מר"א, דהיינו כ- 3,000 ₪. אין להביא בחשבון מקדמי דחיה נוספים החופפים למקדם זה.

שווי קרקע למר"א בנכס הנדון מוערך ב- 3,000 ₪.

ג) **<u>עלויות עודפות</u>**

שמאי המבקש טוען כי יש להפחית את העלות העודפת הכרוכה בהקמת המעליות לרבות עלות הפירים, ח. המכונות ומסגרות, ומביא בחשבון 6 מעליות * 350,000 ₪ כעלות עודפת. שמאי המבקש אינו מפרט על בסיס מה נקבעה עלות זו.

שמאי המשיבה טוען כי עלות הקמת המעליות מתקזזת באופן מוחלט ואף מעבר לכך מן ההשבחה בנכס הנדון הנובעת מתוספת המעליות שלעצמן. עצם הגדלת מספר המעליות בנכס הנדון מעלה את שוויין הכולל בעלות תוספת המעלית ואף מעבר לכך.

בהביאו בחשבון תוספת שווי לקומה של 0.3% בגין תוספת המעליות מתקבלת השבחה של 2,384,571 ₪ והשבחה זו עולה על העלויות העודפות הנטענות. עוד טוען שמאי המשיבה כי 4 מבין המעליות הנוספות הינן מעליות המקשרות בין מרתפי החניה וקומות הלובי והמסחר (7 ק') ועלות הקמתן נמוכה ממעליות המגורים שהינן ל- 12 קומות.

הכרעה

אינני מקבלת טענת שמאי המבקש. התקנת המעליות הנוספות משפרת את רווחת הדיירים בשימוש בשטחים הקיימים והנוספים תוך מתן אפשרות להפרדת מעליות

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

לשימושים השונים והוספת מעליות למגורים עצמם. אין המדובר בעלויות עודפות שלא תתקבל תמורתן בהתאם, אלא בחלק מעלויות הבניה בפרויקט[32].

ככל שמביאים בחשבון עלויות אלה, יש להביא בחשבון תוספת השווי אשר התקנת המעליות מקנה לשטחים הבנויים. התחשיב שערך שמאי המשיבה לפיו תוספת שווי קומה של 0.3% מאיינת עלויות בניה נוספות אלה אכן משקפת תוספת השווי מחד ועלות התקנת המעליות מאידך, כפי שהביא בחשבון שמאי המבקש.

ד) **<u>מקדם שוליות ומרפסות</u>**

שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם שוליות ומרפסות של 0.65, ללא ייחוד מקדם לכל אחד מהגורמים וללא הסבר או ראיה כלשהי.

שמאי המשיבה טוען כי בפרויקט זכות ל- 140 יח"ד והעובדה כי הבקשה להיתר כוללת 136 יח"ד בלבד מעידה כי לא קיימת שוליות. לטענתו שטח ממוצע של דירה (עיקרי + ממ"ד) אינו חורג מפרויקטים מקובלים בסביבה הקרובה ולפיכך אין מקום לבצע הפחתה.

הכרעה

הטענה להפחתה בגין מקדם שוליות ומרפסות נטענה במשותף, באופן סתמי ושלא על בסיס ראיה כלשהיא. לא ברור אף על בסיס מה טוען שמאי המבקש כי התוספת היא זו שכוללת מרפסות. מרפסות הינן אלמנט תכנוני נדרש אשר גם ללא תוספת זו יש לשער כי היה נכלל בתכנון ואין זה סביר לקבוע כי רק הודות לתוספת זכויות הבניה בגין תוספת המעליות תוכננו אף מרפסות.

שטח דירה ממוצעת (עיקרי + ממ"ד) במצב קודם – כ- 98 מ"ר. שטח דירה ממוצעת (עיקרי + ממ"ד) במצב חדש – כ- 111 מ"ר. לא מצאתי בסיס ראייתי מובהק לטענה זו בהיקפים המדוברים ומאחר והטענה נטענה אף ללא ראיות[33] אינני מקבלת הטענה.

ה) **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

שטח עיקרי מבוקש	14,444.86
שטח עיקרי מותר	12,000
תוספת שטח במ"ר	2,444.86
שווי קרקע למר"מ	₪ 3,000
השבחה	₪ 7,334,580
היטל השבחה	₪ 3,667,290
החלק המשלים	0.2
היטל ההשבחה מעוגל	**₪ 733,500**

10.3 **<u>השבחה כתוצאה מאישור הקלה</u>** (29/6/214)

א) **<u>השבחה בגין 'ניוד' שטחי המסחר</u>**

שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה נובעת מניוד שטח של 500 מ"ר מהקומה המסחרית

[32] שמאי המבקשת הפנה בעניין זה לשומתי המכרעת בבורוכוב 54, שם קיבלתי טענת שמאי המשיבה להפחתת עלות מעלית. מקרה זה שונה מהנדון לאור העובדה כי מדובר בתכנית המוסיפה זכות למעלית במבנה מסחרי קיים ופעיל.
[33] לא הוצגו מחירי דירות בשטחים שונים באזור וניתוחם המצביע על שוליות

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

העליונה לקומת הקרקע. תכנית גב/380/א קבעה 2 קומות מסחר בשטח כולל של 1,000 מ"ר, דהיינו 500 מ"ר לקומה. ניוד שטחי המסחר מקומת המסחר העליונה לקומת הקרקע מהווה סטיה מתכנית המחייבת פרסום הקלה לפי סעיף 149. אכן, כמפורט בפרוטוקול ועדת המשנה מיום 29/6/2014, בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק הכולל ניוד זכויות המסחר מקומה א' לקומת הקרקע כך שתתקבל קומת מסחר אחת במקום שתיים בסך כל שטחי המסחר המותרים. ראיה נוספת ניתן למצוא בביטול החלטתת ועדה לאשר ניוד הזכויות ללא ביצוע ההקלה כאמור.

שמאי המבקש טוען כי תכנית גב/380/א קובעת 1,000 מ"ר למסחר בקומות הראשונות אך אינה קובעת את אופן חלוקת הזכויות בין הקומות. נספח הבינוי מהווה נספח מנחה והבניה המבוקשת בפועל שונה מנספח זה. מספר הקומות בנספח הבינוי הוא מקסימלי ולבניה של מספר קומות קטן יותר לא נדרשת הקלה, כלומר ניתן היה לבנות כל שטח המסחר בקומת הקרקע גם ללא הקלה. לפיכך, יזם סביר היה מביא בחשבון אפשרות לבנות מלוא שטח המסחר בקומת הקרקע ולכן לא קיימת השבחה בגין רכיב זה. שמאי המבקש מפנה להחלטות ועדת ערר בנדהיים[34] ורוזנגרטן[35] לפיהן, במידה וניתן לבצע את הבניה המבוקשת ללא הקלה, הרי שלא קיימת השבחה בגין מרכיב זה.

ב"כ המבקש טוען כי אמנם נספח הבינוי מחייב לעניין מספר הקומות אך אינו מכיר תקדים משפטי לפיו צמצום הקומות מצריך הקלה. גם לטענת חלוקה שווה של שטחי המסחר בין הקומות אין עיגון בתכנית, גם לא בהתייחס למגורים. כל ייזם היה מביא בחשבון ניצול מירבי של השטח המסחרי האפשרי בקומת הקרקע ורק היתרה בקומה א', וניצול כזה לא היה מצריך הקלה.

הכרעה

במקרה הנדון אושרה הקלה לניוד זכויות בין קומות המסחר. כפי שנקבע בערר רוזנגרטן, הסכמת האזרח להליך של הקלה, אין בה כשלעצמה בכדי ליצור השבחה. ההשבחה נוצרת רק כאשר בחינה אובייקטיבית תוכיח כי ההקלה שינתה לחיוב את המצב התכנוני ויצרה השבחה.

שאלת קיומה/אי קיומה של ההשבחה תבחן על רקע המצב התכנוני הקודם ועל רקע השאלה – האם ניתן היה לבנות במצב הקודם את השטח המסחרי כולו בקומה אחת כפי שנתבקש[36].

תכנית גב/380/א' מייעדת מגרש 3, אשר הבניין הנדון הינו חלק ממנו, למגרש מיוחד. השימושים המותרים בבניין הנדון כוללים 2 קומות ראשונות לשימושים של מסחר (ו- 10 קומות עליונות למגורים וקומה טכנית).

התכנית כוללת נספח בינוי מנחה המחייב בכמה פרמטרים, ביניהם מספר הקומות. בחתך 1-1 מוצגות 2 קומות מסחר כאשר קומת הקרקע כוללת מעבר (ארקדה) ומעליה בחפיפה (כולל השטח מעל הארקדה) קומה עליונה. 3 הקומות הראשונות הינן בחתך אחיד (2 קומות מסחר וקומה טכנית) ומעל 3 קומות אלה – 10 קומות מגורים עם חתך מדורג בנסיגה כל 2 קומות (ושטחן קטן בהשוואה לשתי הקומות שמתחתן). נספח בינוי זה מנחה בלבד למעט מספר הקומות (בעניין זה נספח הבינוי מחייב).

השאלה היא - האם במצב בו מצויינות 2 קומות מסחר, ומספר הקומות הינו אלמנט מחייב, ניתן לתכנן השטח בקומת מסחר אחת בלבד.

[34] ערר (י-ם) 210/11 בנדהיים יונתן נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
[35] ערר (י-ם) 136/10 רוזנגרטן משה ויעקב נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
[36] יוער כי ברור נושא זה הינו בסמכותה של ועדת ערר וניתן היה לתקוף שם החלטת המשיבה לאשר הבינוי המבוקש כהקלה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

אני סבורה כי התשובה לכך שלילית. אין בהוראות התכנית הוראות גמישות לעניין זה ולא ניתן לאמר כי תכנון 2 קומות מסחריות או קומה מסחרית אחת – חד הן. אני סבורה כי יזם סביר היה מביא בחשבון תכנון שטחי המסחר במצב קודם ב- 2 קומות, כלשון התכנית.

באשר לאופן חלוקת שטחי המסחר בין שתי הקומות – התכנית אינה קובעת הנחיות בעניין זה. אינני מקבלת טענתו החילופית של שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון שטח עיקרי מצומצם יותר בקומה העליונה בשל שטחי מעברים. שטח הקומה העליונה יכול שיחפוף אף את שטח המעבר/הארקדה בקומת הקרקע כפי שבא לידי ביטוי בנספח הבינוי המנחה. מודל תכנוני של 2 קומות בשטח עיקרי שווה או דומה, כפי שהובא בחשבון ע"י שמאי המשיבה, הינו מודל סביר.

ב) **<u>תוספת 2 קומות מגורים</u>**

שמאי המשיבה משווה, במסגרת השוואה של כלל השינוי, אף את שטחי המגורים במצב קודם ובמצב חדש, בהביאו בחשבון במצב חדש הפחתה בגין קרבת המגורים לשטחי מסחר (מקדם 0.882 בקומה ראשונה, 0.941 בקומה שנייה, 1 במצב קודם).

שמאי המבקש טוען כי אין השבחה. הקומות המבוקשות הינו 2 הקומות התחתונות וסה"כ לא מתווספות קומות לבניין ולא מתווסף גובה לבניין.

הכרעה

גורם זה כשלעצמו אינו משביח. שמאי המשיבה אף לא ייחס השבחה לגורם זה. אפשרות יעוד שטח בקומות אלה למגורים נגזרת בחלקה מניוד שטחי מסחר לקומת הקרקע והכללת גורם זה במסגרת כלל ההשוואה בין מצב קודם למצב חדש מקובלת עלי.

ג) **<u>ערכי שווי</u>**

שמאי המשיבה מעריך שווי קרקע למר"מ למגורים ב- 8,500 ₪ בקומות, ובהפחתה במצב חדש לקומות הסמוכות לקומת המסחר (7,500 ₪ ו- 8,000 ₪). מקור נתוני ההשוואה לדבריו הינן עסקאות ההשוואה ב'מגדל השחר'. עסקות אלה לא הוצגו.

באשר לשווי קרקע למסחר, שמאי המשיבה התבסס על 'מחיר שוק בפרויקט מגדל השחר' אותו לא הציג ומעריך שווי קרקע למר"א מסחר ב- 11,000 ₪. בהמשך הציג, 2 עמודים מדו"ח 0 שנערך ע"י מר ירון ספקטור לפרויקט 'מגדל השחר'.

שמאי המבקש מפנה להסכמי הרכישה של הקרקע ובניתוחם מקבל שווי קרקע למר"מ מסחר של 8,196 ₪ ומגורים 6,896 ₪. שמאי המבקש מנתח שווי הקרקע למגורים על בסיס שטח עיקרי הכולל הקלות.

הכרעה

בבדיקת חוזי המכר למכירת חלקים ממגרש 3 מהשנים 2013 ו- 2014 שהוצגו בפני, לפיהם נמכרו סה"כ 29.98% מהזכויות במגרש 3 ב- 106,355,755 ₪, מתקבל כי המכר משקף תמורה של 120 מליון ₪ לבניין ב'.

בניתוח השווי מתקבל שווי קרקע למר"א של 7,778 ₪. בניתוח שווי זה הובאו בחשבון זכויות הבניה למגורים ופוטנציאל תוספת זכויות בניה בגין מעליות במקדם הפחתה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הסביר במועד הקובע[37].

סה"כ התמורה	₪ 120,000,000		
בניכוי התמורה למסחר	₪ 9,542,400		
תמורה למגורים	₪ 110,457,600		
סה"כ מר"א בבניין ב למגורים	12,000	1	12,000
סה"כ מר"א פוטנציאל תוספת שטח בגין מעליות	2,444.86	0.9	2,200
בהתאם למה שאכן קבל בפועל	14,444.86		14,200
שווי מר"א למגורים			₪ 7,780

באשר לעסקות מכר דירות במגדל השחר, עסקות אלה לא הוצגו ע"י שמאי המשיבה. בבדיקה במערכת רשות המסים נמצא כי עסקות אלה רשומות ברובן ביום 10/12/2013 בתמורה מוצהרת של 1 ₪ ובשווי מכירה המוערך על ידי רשות המסים. לא ברור מקור הערכים שנרשמו ע"י שמאי המשיבה.

בבדיקת עסקות מכר דירות בגוו"ח 7105/142 (ממזרח לנכס הנדון) ממערכת רשות המסים מהשנים 2012 – 2014:

תאריך	שטח	קומה	מחיר
22/9/2014	150	14	₪ 4,900,000
19/6/2014	125	16	₪ 3,800,000
20/11/2013	109	8	₪ 2,530,000
14/11/2012	110	13	₪ 2,450,000
11/10/2012	110	12	₪ 2,535,000
29/8/2012	75	3	₪ 1,933,060
28/8/2012	110	9	₪ 2,380,002
6/8/2012	180	18	₪ 5,749,612
31/7/2012	75	3	₪ 1,933,060

מניתוח נתונים אלה ובהביאי בחשבון התאמת מועד[38], יזמות[39], עלויות בניה[40], התאמת קומה[41] והתאמת היקף[42], מתקבל שווי של כ- 8,070 ₪/מר"מ בקומה 6 שהינה הקומה הממוצעת.

מהנ"ל עולה כי הערכת שווי של מר"א 1 (מגורים) של 7,900 ₪.

באשר לשווי קרקע למר"מ מסחר, בניתוח חוזה המכר למכירת השטח המסחרי בבניין ב' מיום 20/5/2014 תמורת 9,542,400 ₪ שהוצג בפני, מתקבל שווי קרקע למר"א מסחר (בק. קרקע) של כ - 12,700 ₪[43].

בבדיקת עסקות בנכסים מסחריים במרכז גבעתיים ובהתאמת מיקום[44] מתקבל שווי מ"ר

[37] לפני רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים נ' אליק רון מיום 15/7/2014.
[38] בהתאם להשתנות מחירי הדירות המפורסם ע"י השמאי הממשלתי
[39] 1.2
[40] כ- 7,300 ₪/מ"ר משקף עלות עיקרי המגלם עלות ממ"ד + שטחי שירות על ותת קרקעיים וכ- 700 ₪/מ"ר עלויות פיתוח.
[41] 2.5% לקומה
[42] 0.8
[43] מקדם אקו' למסחר בקומה א' – 0.5.
[44] 0.8

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

בנוי של כ- 22,000 ₪[45]. בניתוח נתונים אלה ובהביאי בחשבון התאמת גודל, מתקבל כי יחס מגורים מסחר של 1.5 הוא יחס סביר.

ד) **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

ההשבחה מהווה הפרש השווי בין מצב קודם ומצב חדש. מקובל עלי אופן ההשוואה כפי שנערכה ע"י שמאי המשיבה.

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב קודם	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
מסחר קומת קרקע	500	1.5	750
מסחר קומה א'	500	0.75	375
מגורים קומות עליונות	14,445	1	14,445
סה"כ	15,445		15,570
מצב חדש			
מסחר קומת קרקע	1,000	1.5	1,500
מגורים קומה 1	1,328	0.85	1,129
מגורים קומה 2	1,186	0.95	1,127
מגורים קומות עליונות	11,931	1	11,931
סה"כ	15,445		15,686
השבחה במר"א			116
שווי קרקע למר"א			₪ 7,900
השבחה			₪ 920,097
היטל השבחה	מעוגל		**₪ 460,000**

[45]

תאריך	**גוו"ח**	**כתובת**	**שטח**	**מחיר**	**מחיר למ"ר**
1/1/2014	6166/666/2	המרי 1	17	₪ 350,000	₪ 20,588
22/1/2014	6168/422/6	וייצמן 10/פינת כצנלסון	25	₪ 1,000,000	₪ 40,000
27/1/2014	6168/422/2	וייצמן 10/פינת כצנלסון	21	₪ 780,000	₪ 37,143
11/3/2014	6166/422/4	כצנלסון 154	20	₪ 360,000	₪ 18,000
8/5/2014	6166/114/3	סירקין 6	37	₪ 500,000	₪ 13,514
23/6/2014	6160/230/1	וייצמן 35	20	₪ 650,000	₪ 32,500
8/7/2014	6166/422/3	כצנלסון 154	18	₪ 360,000	₪ 20,000
17/7/2014	6166/269/4	כצנלסון 144	13	₪ 280,000	₪ 21,538
5/8/2014	6166/408/2	כצנלסון 149	19	₪ 250,000	₪ 13,158
7/8/2014	6155/275/2	כצנלסון 38	22	₪ 710,000	₪ 32,273
11/8/2014	6168/422/5	וייצמן 10/פינת כצנלסון	19	₪ 800,000	₪ 42,105
25/8/2014	6155/439/3	כצנלסון 15	16	₪ 660,000	₪ 41,250
26/8/2014	6155/275/11	כצנלסון 38	25	₪ 710,000	₪ 28,400

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

11. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	היטל השבחה
אישור תכנית גב/380/א (שלב מימוש שני)	17/9/2001	₪ 733,500
הקלה	29/6/2014	₪ 460,000

ובאתי על החתום

דורית פריאל

שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il