גבע בלטר
שמאית מקרקעין, מוסמכת במנהל עסקים MBA
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7 ביולי 2016

תיק מס': 376-2016

לכבוד

גב' ברוך זהבה ואח'	הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב
ע"י אהוד המאירי - שמאי מקרקעין	ע"י אברהם כץ - שמאי מקרקעין
וע"י חיים כלפון – שמאי מקרקעין	Abraham@akatz.co.il
gilad@hameiri.com	

בענין ברוך זהבה ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

א.נ,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

נכס ברח' השחר 4, תל אביב

<u>חלקה 60 בגוש 6920</u>

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכויות בדרך של מכירה (בעקבות פניית הבעלים לועדה המקומית בבקשה לערוך עבורם שומת היטל השבחה).

2. **<u>דיון וביקור בנכס</u>**

בתאריך 23.6.2016 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 08.02.2016.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פרוט המסמכים שהוגשו ע"י הצדדים:

מטעם המבקש:

- שומתם של השמאים אהוד המאירי וחיים כלפון מיום 31.3.2016
- נסח רישום מקרקעין.
- העתק שובר תשלום – היטל השבחה.
- שומה מכרעת של השמאי המכריע אייל יצחקי בענין חלקה 389 בגוש 6632

מטעם המשיבה:

- שומתו של השמאי אברהם כץ מיום 1.7.2015.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש:	6920
חלקה:	60
תתי חלקות:	1-4 , 7-13
שטח החלקה:	678 מ"ר
מגרש:	2 עפ"י תכנית תא/2615/ב/1
שטח מגרש:	2,081 מ"ר
כתובת:	רח' השחר 4, תל אביב
סוג הנכס:	בניין מגורים הכולל קומת מסחר
זכויות:	בעלות פרטית במושעא
הנכס המוערך:	מחצית מהזכויות בתת חלקות 1-4 ו – 7-13 – ע"ש ברוך זהבה, ברוך שלום, ברוך אברהם ובכר עדינה המהווים 279/675 חלקים ברכוש המשותף.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

5. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו בניין מגורים מעל קומת מסחר הממוקם ברחוב השחר 4 בתל אביב – יפו.

הנכס ידוע גם כחלק מחלקה 60 בגוש 6920 אשר שטחה הרשום הינו 678 מ"ר.

החלקה ממוקמת בלב העיר תל אביב מצפון ובצמוד לגבול עם שכונת נווה צדק ושבזי.

חלקה 60 בעלת צורה רגולרית מלבנית עם חזית מזרחית באורך 20.5 מ' לרח' השחר. החלקה מהווה חלק ממתחם בצורת משולש התחום ע"י הרחובות אלחנן יצחק, השחר ורחוב גרונזברג. המתחם כולל את חלקות מס' 59-62. בחלקה 61 קיים מגרש המשמש כחניון.

רח' השחר והמשכו רח' יעבץ שכיוונו מזרח מערב ורח' יצחק אלחנן שכיוונו מערב מזרח מהווים צירי תנועה המחברים בין מגדל שלום לרח' הכובשים.

הסביבה מאופיינת בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים ומגורים, ממזרח ובסמוך לנכס נמצא מגדל שלום. ממערב לנכס בהמשך רח' יצחק אלחנן ממוקם פרויקט מגורים מסחר ומשרדים White City Residence.

על החלקה קיים בית מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף.

הבניין נבנה בשנות ה – 30 של המאה שעברה, הבנין כולל מרפסות מקורות מעוגלות, מחופה בחזית בלוחות אבן ומצבו הפיזי תואם את גילו.

בסביבת הנכס קיים פיתוח עירוני מלא.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

מצב קודם

- עפ"י תכנית **מנדטורית מס' 45**, אשר קיבלה מתן תוקף ביום 18.07.1940, מיועדת החלקה הנדונה ל**אזור דירות 2.**

- עפ"י תכנית מס' **44,** שהודעה על אישורה פורסמה בעיתון רשמי מס' 1142 מיום 20.11.1941, בהתאם לתשריט התכנית החלקה איננה נכללת בתחום התכנית.

עפ"י הוראות התכנית להלן זכויות הבנייה לאזור דירות 2:

זכויות הבנייה - 40%.

גובה הבניינים - בכל הרחובות אשר בשטח התכנית זו לא יעלה גבוה הבניינים על 3 קומות, ואינו כולל את קומת המרתף ואת קומת הביניים. גובה הבניינים ברחובות אשר רוחבם אינו עולה על 9 מ', לא יעלה על שתי קומות אשר גובהן הכללי לא יעלה על 9 מ' הנמדדים עד קצה המעקה.

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר, באזורי דירות לא תורשה הקמת בנין המכיל יותר משלוש דירות לכל קומה, פרט לבנייני דירות שיכילו דירות מרובות המחושבות בחשבון 9 דירות לשטח המינימלי של 500 מ"ר משטח המגרש.

להלן השימושים המותרים באזור מגורים 2:

בתי מגורים, בתי מלון ופנסיונים, משרדים, מוסדות צדקה, בניינים ציבורים, עסקים ומלאכות עפ"י אישור הוועדה המקומית.

- עפ"י תכנית **287,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 0216 מיום 28.02.1952, שונו הוראות תכנית 44 כדלקמן:

שטח מגרש - שום בניין לא ייבנה על מגרש ששטחו קטן מ- 500 מ"ר פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני היכנס תכנית בניין מס' 44. תכנית מאוחדת לקביעת אזורים (תיקון), 1941 לתקפה.

הוועדה המקומית תהיה רשאית להרשות הקמת בניין על מגרש ששטחו קטן משטח מגרש מינימאלי כאמור לעיל.

- עפ"י תכנית **541**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 776 מיום 14.07.1960, אפשרה הוועדה המקומית להקים גדרות ולנטוע נטיעות על מגרשים לבנייה ולבצע את הפעולות על חשבון הבעלים במקרה של סירוב.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **675א',** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 1366 מיום 09.06.1967, כללה הוראות להשהיית הפיתוח בתחום תכנית מס' 44 למשך שנה אחת.

היתרי בניה

- רישיון מס' **609** מיום 20.07.1931 להגדלת מרפסת והגדלת מסדרון בקומה ב'.
- רישיון מס' **711** מיום 29.04.1934 לשינוי מחסן למטבח וחדר אמבטיה, הוספת 3 חדרים ובתי שימוש בקומת המרתף. שינויים ותוספות בקומות א' ו- ב' שינוי מ-2 מרפסות לחדרים, ומחדר למטבח, חדר אמבטיה ובית שימוש, הוספת 3 חדרים בכל קומה ובנין קומה ג' 10 חדרים, 3 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה, 2 בתי שימוש וחדר.
- רישיון מס' **81** מיום 31.12.1943 להוספת חדר בקומת הקרקע.
- רישיון מס' **558** מיום 31.12.1946 להוספת חדר עם תא שירותים בקומה ד'.

מצב חדש

- עפ"י תכנית **1200,** שהודעה על אישרה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2123 מיום 03.07.1975, נכללת החלקה בייעוד של **אזור לתכנון עתידי.**

עפ"י הוראות התכנית לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אישור תכנית מפורטת, תכנית בנוי מיוחדת, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנייה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא יפריע לתכנון בעתיד.

- עפ"י תכנית **680,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 996 מיום 10.02.1981, תיקון מס' 4 לשנת 1960 לתכנית 44, נקבע כי באזורי המגורים אסור השימוש לבתי קולנוע, תיאטראות, אולמות ציבוריים, אולמי קונצרטים, אולמות למחולות וריקודים או להרצאות, אולמות לאספות ציבוריות. כמו כן נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר שימושים אלו על מגרשים מיוחדים.

- עפ"י תכנית **1680**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2770 מיום 10.12.1981, הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בניית חדרי יציאה לגג, בתנאי שהיציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מן הדירות שאליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבנין, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו, וכרשום בספרי האחוזה ובתנאי הסכמת כל בעלי הדירות בבנין.

שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לחדר. גובה חדרי היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. בהתאם לסעיף 11 ד' להוראות התכנית, המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ – 1.2 מ'.

לא תותר יציאה לגג על גג של קומה חלקית.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

- עפ"י תכנית **מ'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 2829 מיום 24.06.1982, **לאזור דירות II** עפ"י תכנית 44, במגרשים ששטחם 500 מ"ר ויותר, ולרחובות ברוחב 9 מ' ויותר, זכויות בניה כדלקמן :

שטח מגרש מינימלי – 500 מ"ר

מקדם צפיפות – 50 מ"ר

אחוזי בניה בקומה- 45%

אחוזי בניה כוללים- 180%

מס' קומות – 5 + קומת עמודים מפולשת

קווי בנין – לצדדים 3.60 מ', לאחור 6.20 מ'

נקבעו הוראות לסגירת מרפסות בבניינים חדשים ובבניינים קיימים.

הוראות תכנית זאת לא יחולו לגבי בנין אשר הקמתו אושרה או תאושר עפ"י תכנית מיוחדת לאותו בנין, או לגבי אזור שאושר או יאושר עפ"י תכנית בינוי או תכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

- עפ"י תכנית **ע'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3275 מיום 28.11.1985, נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר קומת מרתף וקומת מרתף תחתונה בבניין. קירותיהם החיצוניים של קומת המרתף וקומת המרתף התחתונה לא יחרגו מקווי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליהם.

השימושים המותרים במרתף – מעליות, מדרגות, בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף ואילו יתר השטח יכול לשמש לצרכי החסנה.

- עפ"י תכנית **"ס"**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 3672 מיום 25.06.1989, נקבעו הוראות בנייה לדירות על הגג.

הוראות תכנית זו יחולו על המקרים הבאים:

א. בנייני מגורים שגובהם המרבי הוא עפ"י התכנית הראשית 3 קומות ושאין בהם קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

ב. בנייני מגורים שגובהם המרבי עפ"י הוראות התכנית הראשית 2 קומות, ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית, או קומת עמודים מפולשת, או קומת ביניים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ג. בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים בנויה חלקית בתנאים הבאים:

- בתנאי שהוקמה בו דירת גג אחת או יותר עפ"י היתר שניתן לפני שנת 1967.
- הבנין אינו כלול במסגרת תכנית מפורטת ספציפית לאותו בנין או קבוצת בניינים.
- הבנין אינו כלול באזור מגורים מיוחד.

עפ"י תנאים אלו, הותרו לבניה דירות הגג הבאות:

- בבניין מגורים מותר יהיה להקים על הגג דירת מגורים אחת בלבד, ובמקום שקיימת דירה כזו, מותר יהיה להוסיף בנייה לשם הגדלתה בלבד.
- בבניין מגורים אשר קיימות בו יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד, יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.
- בבניין מגורים שבו קיימות יותר מדירת גג אחת בהיתר, תותר תוספת בנייה בהתאם להוראות תכנית זו ללא שינוי במס' הדירות.
- בכל בניין מגורים שגובהו המרבי 3 קומות ובנוסף קיימת בו קומת ביניים בנויה, מותר יהיה להוסיף בניה להגדלת דירות גג קיימות בלבד.

שטח דירה שתוגדל או שתוקם עפ"י תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות תכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.

הבנייה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבנייה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזיתות הבניין עפ"י דרישות מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הוועדה המקומית.

השטח המותר לבנייה על הגג עפ"י תכנית זו הינו תוספת לאחוזי הבנייה עפ"י תכנית שבתוקף. לא יותר לחלק את זכויות הבנייה על הגג לקומות שמתחתיו.

תנאים להיתר בנייה: ביצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבניין כולו ע"י בוני דירת הגג עפ"י הוראות התכנית.

הוראות תכנית זו לא יחולו על בניינים המיועדים או שייועדו בתכנית לשימור.

- עפ"י תכנית **ג'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4208 מיום 21.04.1994, תותר בניית חדרי יציאה לגג, היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירות שאליהן הוצמדו החדרים ולא ממגדל המדרגות. שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ-90% משטח הקומה שמתחת. בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטחי חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

תותר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה (עץ או מתכת או דומיהם) המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ – 1.2 מ'.

- עפ"י תכנית **2710**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 4540 מיום 03.07.1997, נקבע כי הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מבנה מעלית בכל בניין קיים, וכן לאשר חריגה מקווי הבניין לצורך הקמת מגדל מעלית.

- עפ"י תכנית **ע'1,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5167 מיום 18.03.2003, נקבעו הוראות לבניית מרתפים ושימושם. תותר בניית שתי קומות מרתף. תכסית מקסימלית לבנית המרתף 80%.

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'. גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ – 3.5 מ'.

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחים נילווים ושטחי שירות כללים. לא יותרו מגורים במרתף. מחסן דירתי יהיה בשטח מירבי של 12 מ"ר נטו, ובמס' שאינו עולה על מס' יחידות הדיור בבנין.

בבנין בו שימושים מעורבים יהיה סוג והיקף התכליות המותרות בקומות המרתף על פי היחס המותר בין השימושים בבנין.

- עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' **תא/2615/ב/1**[1] **– מתחם יצחק אלחנן מזרח**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6851 מיום 22.08.2014, שונה יעוד הקרקע מאזור לתכנון עתידי ל**אזור מגורים מסחר ותעסוקה**.

במסגרת התכנית אוחדו מס' חלקות בשטח כולל של 7,357 מ"ר וחולקו ל – 3 מגרשים.

[1] תכנית **תא/2615/ב** הזהה במהותה לתכנית תא/2615/ב/1 אושרה אך בעקבות עתירה מינהלית מס' עתמ/47348/09/11 שהוגשה נגד הפקדת התכנית החליטה הועדה המקומית לבטלה ביום 18.3.2013. (הודעה על דחיית התכנית אושרה ברשומות בי.פ. 6584 מיום 30.4.2013)

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עפ"י טבלת איחוד וחלוקה שנערכה ע"י השמאים זאב כהן וצחי טנא הוקצה לבעלי חלקת מקור מס' 60 בגוש 6920 חלקים ממגרש מס' 2 המיועד לאזור מגורים מסחר ותעסוקה.

להלן פרוט ההקצאה:

	מצב קיים					מצב מוצע		
בעלים רשומים	**גוש**	**חלקת מקור**	**שטח בתכנית**	**חלק יחסי**	**מס' מגרש**	**שטח מגרש**	**חלק יחסי**
שבתאי ברוך	6920	חלק חלקה 60	678 מ"ר	279/675	2	2081 מ"ר	7250/76038
השקעות אביטל בע"מ	6920	חלקה מחלקה 60	678 מ"ר	77/65	2	2081 מ"ר	2004/76038

להלן פרוט זכויות הבנייה במגרש מס' 2:

שטח עיקרי -	16,416 מ"ר ובנוסף 10% מהמ"ר העיקרי למגורים עבור מרפסות פתוחות – מקורות.
שירות מעל הקרקע-	11,300 מ"ר
שירות מתחת לפני הקרקע-	26,000 מ"ר
מס' יח"ד-	91 (133 יח"ד ביחד עם מגרש מס' 1)
תכסית -	65% משטח המגרש
גובה מבנה -	147 מ' מעל פני הים הכולל מתקנים טכניים על הגג בתוספת אנטנה
מס' קומות מעל הקרקע -	33 עיקריות + 2 למסחר + קומה טכנית + מתקנים טכניים על הגג
מס' קומות מתחת לקרקע -	7

שטח עיקרי ממוצע של יח"ד לא קטן מ- 87 מ"ר.

שטח מינימאלי של יח"ד לא יקטן מ- 50 מ"ר.

שטח מינימאלי למשרדים ולמסחר – 10,000 מ"ר (מתוכם 1,200 מ"ר למסחר).

סך שטחי השירות מעל הקרקע לא יעלה על 45% מהשטחיים העיקריים, ובנוסף להם שטחי השירות בקולונדות כפי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי וקומה טכנית אחת בשטח של קומה טיפוסית במגדל ומתקנים טכניים על הגג.

תותר העברת שטחים עיקריים למסחר מקומת הקרקע לקומת המרתף העליון ובתנאי שלא יפגעו שטחי השרות הנדרשים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

במסגרת השטחים המותרים תותר המרת שטחי מגורים בשטחי מלונאות וכן שטחי משרדים בשטחי מלונאות עפ"י יוזמת בעלי הקרקע.

קומות חנייה יחלו מקומת מרתף 2 ומטה על מנת לאפשר מרווח של קומה לנטיעה, לתשתיות עירוניות ותשתיות המבנה.

התכליות המותרות בקומת המרתפים: חנייה, אחסנה לדיירי הבניין, מקלט ושירותים טכניים. בקומת המרתף העליונה יותר גם שימוש לצרכי אחסנה למסחר בתנאי ששטח המרתף יוצמד למסחר שבקומת הקרקע ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא מוצמד. יותרו שירותים לרווחת הדיירים כגון שירותי בריאות, ספורט, בריכת שחייה וכד'. מרתפים הנמצאים מתחת לדרך ציבורית יחלו מקומת מרתף 2 ומטה.

תכסית:

- קומת קרקע ללא קולונדה- 35%
- קומת מסד כולל קולונדה - 55%
- קומת מגדל/מבנה טיפוסית- 31%
- מתקנים טכניים על הגג- 30% מקומה טיפוסית

כל המבנים בתחום התכנית, למעט המבנה לשימור ייהרסו. הריסת המבנים בכל מגרש תובטח וזאת כתנאי להוצאת היתר בנייה באותו מגרש.

תנאי להוצאת היתר בניה למבנה במגרש 2 יהיה סיום תיאום התכנון הנדרש להוצאת היתר בניה למבנה לשימור במגרש 3 עם מחלקת השימור.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

7. **<u>המצב המשפטי</u>**

עפ"י רישום בפנקס הבתים המשותפים, רשומה חלקה 60 בגוש 6920 כדלקמן:

חלקת משנה	שטח במ"ר	קומה	חלק ברכוש משותף	בעלויות	החלק בנכס	הערות
1	8	חצר	26/135	ברוך שבתאי	1/2	רשומה משכנתא והערות אזהרה בגין זכות קדימה וצוי עיקול מלשכת הוצאה לפועל
				ברוך זהבה	1/4	
				ברוך שלום	1/12	
				ברוך אברהם	1/12	
				בכר עדינה	1/12	
2	19.76	מרתף	2/135	כנ"ל		
3	19.29	מרתף	2/135	כנ"ל		
4	81.31	מרתף	41/675	כנ"ל		
5	79.67	ראשונה	8/135	שושניק רפאל וסנדרה	בשלמות	הערה על קיום נאמנות והערה בדבר צוואה
6	154.46	ראשונה	77/675	השקעות אביטל בע"מ	בשלמות	
7	79.67	שניה	8/135	ברוך שבתאי	1/2	רשומה משכנתא והערות אזהרה בגין זכות קדימה וצוי עיקול מלשכת הוצאה לפועל
				ברוך זהבה	1/4	
				ברוך שלום	1/12	
				ברוך אברהם	1/12	
				בכר עדינה	1/12	
8	68.73	שניה	34/675	כנ"ל		
9	81.72	שניה	8/135	כנ"ל		
10	79.67	שלישית	8/135	כנ"ל		
11	72.6	שלישית	4/75	כנ"ל		
12	90.49	שלישית	1/15	כנ"ל		
13	17.48	רביעית וגג	44/225	כנ"ל		

ההשבחה מחושבת בגין זכויות הבעלות כמפורט להלן:

א. ברוך זהבה, ברוך שלום, ברוך אברהם ובכר עדינה – חלקות משנה 1-4 , 7-13 מחצית הבעלות בחלקות המשנה. דהיינו 279/675 מהנכס (41.3333%)

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

8. **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה מחושבת בגין אישור התכניות להלן:

- תכנית 1200 - למועד קובע 18.07.1975.
- תכנית 1680- למועד קובע 25.12.1981.
- תכנית מ' - למועד קובע 09.07.1982.
- תכנית ע'- למועד קובע 13.12.1985.
- תכנית ס'- למועד קובע 10.07.1989.
- תכנית ג'- למועד קובע 6.5.1994.
- תכנית 2710- למועד קובע 18.7.1997.
- תכנית ע'1- למועד קובע 2.4.2003.
- תכנית 2615/ב/1- למועד קובע 18.8.2014.

9. **<u>עמדות הצדדים</u>**

תכנית	בעלים	השבחה עפ"י שמאי המבקש	השבחה עפ"י שמאי המשיבה
ס'	ברוך זהבה ואח'	₪ 49,252	₪ 69,936
תא/2615/ב/1	ברוך זהבה ואח'	₪ 2,579,956	₪ 9,679,000

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10. **<u>תאור המחלוקות והכרעה</u>**

10.1. **<u>תכניות אשר לא חלה בגינן השבחה</u>**

<u>קיימת הסכמה בין הצדדים כי אין השבחה בגין תכניות שונות, להלן פרוט עמדות הצדדים והכרעתי:</u>

תכנית	מועד קובע	עמדת המשיבה	עמדת המבקש	הכרעה
תא/1200	18.07.1975	לא נמסרה עמדה	לא נמסרה עמדה	התכנית משנה את ייעודה של הקרקע לאזור לתכנון בעתיד ואינה מאפשרת בנייה חדשה ולפיכך **אינה משביחה.**
תא/1680	25.12.1981	אין השבחה	אין השבחה	התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר. בקומת הגג קיים חדר יציאה לגג בשטח של 22 מ"ר. אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי לתכנית השפעה זניחה על שווי המקרקעין
מ'	09.07.1982	אין השבחה	אין השבחה	**אין השבחה.**
ע'	13.12.1985	אין השבחה	אין השבחה	התכנית מאפשרת הקמת מרתף. בבנין קיים מרתף בשטח של 120.36 מ"ר. אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי **התכנית איננה משביחה את המקרקעין**.
ג'	06.05.1994	אין השבחה	אין השבחה	התכנית מאפשרת הוספת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר. בהתחשב בשטח הבנוי בגג, אני מקבלת את עמדת הצדדים כי **אין השבחה.**
2710	18.07.1997	אין השבחה	אין השבחה	התכנית מאפשרת הוספת מעלית בבניינים קיימים, ולכן **אינה משביחה את הנכס.**
ע1	02.04.2003	אין השבחה	אין השבחה	בהתחשב במבנה הקיים על החלקה ובמרתף הקיים, אני מקבלת את עמדת הצדדים כי **אין השבחה**.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.2. **<u>השבחה בגין תכנית ס' (10.07.1989)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

התכנית מאפשרת הקמת 2 דירות גג עפ"י סעיף 7.ב.1.א לתכנית + מרפסת גג, בהתחשב בנסיגות של 2.5 מ' הנדרשות מקו חזית הבניין.

אורך החזית לרחוב השחר הינה כ- 18 מ' לפיכך שטח הנסיגה עפ"י הוראות התכנית הינה – 18מ' X 2.5 מ' = 45 מ'.

שטח קומה טיפוסית הינו כ- 252 מ"ר + 34 מ"ר מרפסות וסה"כ 286 מ"ר.

מכאן ששטח הגג האפקטיבי לדירת הגג הוא 240 מ"ר.

הובאה בחשבון הבנייה הקיימת בגג בשטח של 22 מ"ר.

אין להפחית משטח הגג 5% בגין מתקנים טכניים כפי שטוען שמאי המבקש מאחר והתכנית מאפשרת את הקמת המתקנים מעל גג הדירות שמתווספות לפי הוראות התכנית.

עלויות השיפוץ המהוות תנאי לניצול זכויות הבנייה עפ"י תכנית ס' – אולם בהתחשב בכך ששיפוץ הבנין צפוי במקרה הנדון להשביח את הנכס, הרי שבחישוב ההשבחה לא נלקחה בחשבון הפחתה בגין עלויות שיפוץ.

הובאה בחשבון דחייה בגין תכנית 1200 והפחתה בגין מושעא.

הובאו בחשבון הזכויות המשפטיות בנכס בהתאם לרכוש המשותף.

<u>ערכי שווי</u>

בשמאות מכריעה אשר נערכה ע"י השמאי רן וירניק מיום 08.08.2010 בגוש 6920 חלקה 11 ברחוב קלישר 23 תל אביב, נקבע שווי מ"ר מבונה לפי 700$.

מאחר והזכויות מהוות תוספת לבניין קיים הובא בחשבון שווי של 650$ למ"ר מבונה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה[2]

מצב חדש

סווג	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
שטח אפשרי להקמת דירות בגג	240	1	240
מרפסת גג	46	0.4	18.4
סה"כ			258.4
דחייה + מושעא			0.7
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש			180.88

מצב קודם

סווג	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
שטח גג קיים	22	1	22
מרפסת גג	132	0.2	26.4
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם			48.4

הפרש	132.5	
שווי מ"ר מבונה	650	$
שער דולר	1.965	
השבחה במעוגל	**169,200**	**₪**

השבחה לחלקם של זהבה ברוך ואח'

חלק ברכוש המשותף	41.333%
השבחה	₪ 169,200
השבחה למבקש	**₪ 69,936**

עמדת שמאי המבקש

תכנית ס' אפשרה הקמת 2 יח"ד על הגג בשטח מקסימאלי של 150 מ"ר כ"א בכפוף למילוי הוראות נסיגה של 2.5 מ"א בחזית והשארת מקום להצבת מתקנים טכניים.

שטח הגג הרשום - 264.19 מ"ר

הפסד שטח גג עקב נסיגה והצבת מתקנים טכניים - 74.19 מ"ר

הובא בחשבון כי על גג המבנה בנוי חדר בשטח רשום של 17.48 מ"ר במצב הקודם.

[2] סיכום התוצאות בתחשיבי שמאי המשיבה סוכמו כלפי מעלה או מטה לאורך כל טענותיו ותחשיביו.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הובאה בחשבון הפחתה בגין מושעא, שטח לא פונקציונאלי, דחייה, אפשרות הניצול המוגבלת נוכח תכנית 1200 ובגין השיפוץ הנדרש בבניין.

הובא בחשבון כי הזכויות המוערכות של ברוך זהבה, ברוך שלום, ברוך אברהם וברוך עדינה מהוות 41.33%, לפי חלקן ברכוש המשותף.

ערכי שווי

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה על ערכי השווי. נקבע שווי מ"ר מבונה של $700 למ"ר.

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המבקש:

שטח הגג	264.19
שטח נסיגת הגג	45
סה"כ שטח הגג בניכוי שטח הנסיגה	219.19
ניכוי שטח של 5% למתקנים טכניים	208.23
הפחתה למושעא, דחיה וכו'	0.5
סה"כ שטח אקוויו	104.12
בניכוי שטח בנוי	17.48
סה"כ שטח אקוויוו'	86.63525
שווי מ"ר מבונה	$ 700
השבחה	$ 60,645
שער חליפין	1.965
השבחה מלאה	₪ 119,167
חלק יחסי למבקשים	41.33%
השבחה	**₪ 49,252**

הכרעה

במצב הקודם - קיים על החלקה מבנה בן 3 קומות ובקומת הגג קיים חדר.

עפ"י היתר 558 מיום 30.12.1946 בוצעה תוספת של חדר על הגג בשטח של 22.6 מ"ר.

עפ"י נסח רישום מקרקעין שטח תת חלקה 13 המהווה יחידה בקומה רביעית הינו 17.48 מ"ר.

מאחר והשטח בנסח הינו בד"כ עפ"י גישה מצמצמת (שטח נטו), יובא בחשבון במצב הקודם השטח עפ"י היתר הבניה דהיינו 22.6 מ"ר.

עפ"י תכנית 1680 ניתן לבנות חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר, לפיכך בחישוב השווי במצב הקודם יובא בחשבון שטח זה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

במצב החדש – עפ"י תכנית ס' ניתן להקים דירות בקומת הגג, הצדדים חלוקים ביחס לשטח המותר לבניה בגג.

להלן ההוראות הרלבנטיות לענין זה:

- הוראות התכנית חלות בין היתר על בנין שגובהו 2-3 קומות ושאין בו קומת עמודים בנויה חלקית או קומת עמודים מפולשת או קומת ביניים.
- בבנין מגורים שבו קיימות יותר מכניסה אחת ויותר מחדר מדרגות אחד יהיה מותר להקים על הגג דירת גג אחת לכל חדר מדרגות.
- שטח דירה שתוגדל או שתוקם על פי תכנית זו, לא יעלה על 150 מ"ר, בכפוף למילוי הוראות התכנית בדבר נסיגה בחזית והצבת מתקנים טכניים.
- הבניה על הגג תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' ממסגרת הבניה שמתחתיו בחזית, ותותאם לעיצוב חזיתות הבנין על פי דרישות מהנדס העיר. במקרים מיוחדים תאושר נסיגה קטנה יותר באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- במידה ושטח הגג הפנוי אינו מספיק להצבת כל המתקנים הדרושים ניתן יהיה להתקין מעל דירת/דירות הגג חדר מכונות למעלית, קולטי שמש (למערכת החימום) ואנטנה מרכזית בלבד בתנאי שהגישה למתקנים תהיה רק באמצעות פתח יציאה מתוך תקרת חדר המדרגות הכללי ויותקנו בצורה שתשתלב עם הבנין ובכפוף לכך שחדר המכונות למעלית ישולב בקולטי השמש. על פי תכנית עיצוב ארכיטקטונית להנחת דעת מהנדס העיר.

מאחר ובבנין קיימות שתי כניסות ושני חדרי מדרגות ניתן להקים שני חדרי יציאה לגג בשטח מקסימלי של 150 מ"ר לדירה.

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי ניתן להקים מתקנים טכניים על הגג, אולם אני סבורה כי מאחר ויש צורך בחדר מדרגות לצורך גישה לגג העליון יש להביא בחשבון את השטח לצורך זה.

לפיכך השטח שמותר לבנית דירות הגג הינו שטח הגג העליון בקיזוז נסיגה של 2.5 מ' בחזית ובקיזוז שטח לחדר מדרגות.

עפ"י תכניות ההיתר שטח קומה טיפוסית הינו 270.66 מ"ר (ללא מרפסות), קיימת הסכמה בין הצדדים כי שטח הנסיגה מחזית המבנה הוא 45 מ"ר. כמו כן אני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה של כ – 10 מ' עבור חדר מדרגות לגג.

לפיכך שטח הגג לניצול לבנייה של שתי יחידות דיור הינו 215 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בחישוב השווי בשני מצבי התכנון יובא בחשבון שטח מרפסת הגג.

<u>הפחתה לדחייה ומושעא</u>

הצדדים חלוקים בעניין שיעור ההפחתה לדחייה בגין העדר זמינות.

על הנכס חלה תכנית 1200 אשר משהה כל בנייה והוספת בנייה עד להכנת תכנית מפורטת ובנוסף, הנכס הינו בבעלות מס' בעלים ולפיכך יש להביא בחשבון הפחתה למושעא.

אני סבורה כי יש להביא בחשבון דחיה של 5 שנים עד להכנת תכנית.

כמו כן תובא בחשבון הפחתה של 10% בגין מושע.

<u>עלויות התאמה ושיפוץ:</u>

עפ"י הוראות תכנית ס' אחד התנאים למתן היתרי בניה לבניה על הגג הינו "בצוע בפועל של שיפוצים בחלקיו החיצוניים של הבנין כולו ע"י בוני דירת/דירות הגג, שיכלול בין היתר: עבודות טיח, סיוד, גידור וגינון, הסרת מרזבים או החלפתם, העברת כל האביזרים והמתקנים שעל גג הבנין אל הגג החדש, ככל שיידרש ע"י הועדה המקומית. כל בקשה תכלול בדיקה סטטית של המבנה והתאמתו להוראות החוק בדבר מעליות."

אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי בהתחשב בגיל הבנין עלויות השיפוץ תורמות לשווי היחידות בבנין ולפיכך אין עלויות עודפות בגין השיפוץ.

עם זאת מאחר ועל הגג קיים חדר יציאה לגג, ובגין הקושי בבניה מעל מבנה קיים, בחישוב השווי יובאו בחשבון עלויות התאמה בשיעור של 10% משווי הזכויות.

למרות זאת בהקמת קומה נוספת יש להביא בחשבון עלויות התאמה אשר יש להפחיתן מערך הזכויות. אני מעריכה כי במקרה הנדון בו קיים כבר חדר יציאה לגג ההפחתה לעלויות ההתאמה הינן 10% משווי הזכויות.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים מסכימים בעניין ערכי השווי הבסיסי תוך ציון שומה מכרעת של השמאי המכריע רן וירניק בגוש 6920 חלקה 11 בכתובת קלישר 23 תל אביב – בשכונת לב העיר. בעיון בשומת וירניק עולה כי הוא התבסס על ערכי השווי מבטאון מקרקעין וערכם להלן ערכי השווי:

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

גליון	אזור מעולה	אזור בינוני
יוני 1988	$ 20,000 - $ 25,000	$ 12,000 - $ 15,000
יולי 1991	$ 25,000 - $ 30,000	$ 15,000 - $ 20,000

בהתחשב בנתונים אלה ובמיקום הנכס, אני מקבלת את השווי שקבע השמאי רן וירניק לחדר 17,000 $ המשקפים 700 $ למ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה:

מצב חדש

סווג	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוויוולנטי**
שטח אפשרי להקמת דירות בגג	215	1.3	279.5
מרפסת גג	45	0.25	11.25
סה"כ			**290.75**
דחייה			0.75
מושעא			0.9
עלויות התאמה			0.9
שווי מ"ר מבונה			$ 700
שער $			₪ 1.965
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 242,067**

מצב קודם

סווג	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוויוולנטי**
זכויות לבניה בגג	23	1.3	29.9
מרפסת גג	247	0.25	61.75
סה"כ			**91.65**
שווי מ"ר מבונה			$ 700
שער דולר			₪ 1.965
שווי מצב קודם			**₪ 126,065**
השבחה			**₪ 116,003**

השבחה לחלקם של זהבה ברוך ואח'

חלק ברכוש המשותף	41.333%
השבחה	₪ 116,003
השבחה למבקש	**₪ 47,948**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

10.3. **<u>השבחה בגין תכנית תא/2615/ב/1 (18.08.2014)</u>**

עמדת שמאי המשיבה

במצב הקודם חלה תכנית 1200 בייעוד שטח לתכנון בעתיד, בו אסורה כל בנייה העשויה להפריע לתכנון בעתיד לפני אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת.

ביחס לטענת שמאי המבקש כי השווי במצב הקודם מתבסס על הפוטנציאל התכנוני של תכנית 5000/א' טען שמאי המשיבה כי תכנית 5000/א הינה תכנית מופקדת אשר טרם קיבלה מתן תוקפה. שווי מצב קודם הינו רק עפ"י תכניות תקפות. פס"ד **"מנור" 1231/93** קבע שיש לנתק את השפעת הליך התכנון משווי מצב קודם.

בנוסף, עפ"י תקנון תכנית 5000/א נקבע כי "תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו". היות ותכנית 1/ב/2615 אושרה למתן תוקף טרם אישורה של תכנית 5000/א אין להתייחס אל התכנון הקיים בתכנית הפוטנציאלית.

כמו כן, פרק 6 בתכנית 5000 המופקדת קובע כי ההוראות בתכנית הן בגדר הנחיות לתכנון והן מותנות באישור תכנית מפורטת התואמת תכנית זו ומאושרת מכוחה. דהיינו בכל מקרה קיים הצורך בתכנית מפורטת כגון התכנית הנדונה 1/ב/2615.

להלן התייחסות לפסיקה והשומות המכרעות שהציג שמאי המבקש:

פס"ד / שומה מכרעת	תגובת שמאי המשיבה
שומה מכרעת של ניקי פרימו בגוש 6213/17 חלק ממתחם סומייל.	שומה זו עוסקת בחטיבת קרקע של כ- 50 דונם. פי 70 מהנכס הנדון ולכן אינה בת השוואה. כמו כן בשומה המכריעה היה קיים צורך בתמריצים לפינויים.
רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובניו	פסק דין זה עוסק בשווי מצב קודם של קרקע חקלאית, ומשום כך כלל אינו ישים בשווי מצב קודם במקרה הנדון.
ע"א 483/83 יעקב בירנבך נ' הוועדה המקומית ת"א ערר 270/08 לנסהוט ראובן נ' וועדה מקומית עמק חפר ערר 389/08	פסק דין ועררים אלו עוסקים בפגיעה לפי סעיף 197 וירידת ערך, אשר שונה בתחשיביה מחישוב היטל השבחה במיוחד בשווי מצב קודם.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

במצב החדש תכנית 1/ב/2615 הקצתה את מגרש מס' 2, קבעה ייעודים והרחיבה את זכויות בנייה.

בהתאם לנספח הבינוי של התכנית מגרש מס' 2 יכלול 2 קומות מסחר בשטח של 1,200 מ"ר, קומת משרדים בשטח של 8,300 מ"ר ומעליהן מגדל מגורים בשטח של 6,916 מ"ר (שטחים עיקריים).

הובא בחשבון כי הזכויות במגרש מס' 2 הינן בבעלות משותפת.

הובאה בחשבון הפחתה לדחייה לצורך מימוש הזכויות.

הובא בחשבון שימוש ביניים בדירות עד למימוש הבניה למשך 3 שנים (חלק מתקופת הדחיה) בתשואה של 3% לשנה בהתחשב במצב המבנה ובזמניות השימוש.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג את נתוני השווי הבאים:

א. ערכי שווי לבנייני מגורים ותיקים במצב קודם:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בנייה	שטח דירה	מחיר	מחיר למ"ר
03.02.2015	7228	12	יעב"ץ 25	1936	60	₪ 1,620,000	₪ 27,000
23.11.2014	7228	12	יעב"ץ 25	1955	60	₪ 2,180,000	₪ 36,333
04.07.2013	7228	6	התבור 26	1960	63	₪ 1,700,000	₪ 26,984
04.11.2014	7228	57	גרוזנברג 15	1963	60	₪ 2,000,000	₪ 33,333
23.06.2013	7228	18	יעב"ץ 26	1970	73	₪ 2,150,000	₪ 29,452

בהתחשב במצבו של הנכס הנדון שווי מ"ר בנוי מוערך ב - 28,000 ₪ למ"ר.

ב. ערכי שווי למגורים במצב החדש:

להלן נתוני מחיר דירות בפרויקט WHITE CITY ברחוב אלחנן יצחק 15 פינת רחוב מוהליבר גוש 7227 חלקה 106:

תאריך	שטח	קומה	מחיר מוערך	מחיר למ"ר
02.04.2015	105	2	₪ 5,362,786	₪ 51,074
02.04.2015	106	2	₪ 6,522,493	₪ 61,533
17.06.2014	125	4	₪ 6,262,599	₪ 50,101
13.02.2014	120	18	₪ 7,794,623	₪ 64,955
12.01.2014	127	3	₪ 6,532,304	₪ 51,435
05.06.2013	106	9	₪ 5,626,660	₪ 53,082

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ג. שומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט ברחוב אחד העם 22-26 (בניין מגורים 13 קומות יחד עם בניין משרדים 6 קומות)

המועד הקובע בשומה - 19.09.2012.

שווי מ"ר מבונה מגורים- 19,000 ₪ למ"ר.

שווי מ"ר מבונה משרדים- 7,800 ₪ למ"ר.

שווי למ"ר מבונה מסחר - 20,000 ₪ למ"ר.

ד. עסקאות מכר ודמי שכירות משרדים בסביבת הנכס (העסקאות אינן כוללות מע"מ).

תאריך	מיקום	סווג	שטח	מחיר למ"ר / חנייה	הערות	מקור מידע
		משרדים	8419	132 ₪	מחיר שכירות ממוצע לא כולל דמי ניהול חודשיים של 21 למ"ר ברוטו	
31.12.2013	מגדל לוינשטיין	חנייה		1,160 ₪	מחיר שכירות חנייה לחודש אשר לא כולל דמי ניהול של 165 ₪ למקום חנייה	דוחות כספיים של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ ליום 31.12.2013
מרץ-12		משרדים	קומת משרדים מס' 27 + 8 חניות	16,200 ₪ למ"ר + 120,000 ₪ למקום חנייה	הקומה נמכרה עבור 18 מיליון ₪, שווי מ"ר משרדים נערך לפי שווי חנייה של 120,000 ₪.	
דצמ-12		חנייה + מחסנים			בחודש דצמבר 2012 נמכר בנק דיסקונט בע"מ 2 מקומות חנייה ו- 4 מחסנים עבור 810,000 ₪.	
ספט-14	מגדל רוטשילד 22	משרדים	3500	120 ₪	השכרה לחברת פייסבוק 4 קומות בשכירות חודשית - לא כולל דמי ניהול של כ- 18 ₪ למ"ר	עיתון גלובס
ספט-14	מגדל דיסקונט	משרדים	3200	130 ₪	שכירות לחברת הייטק - 3 קומות.	עיתון גלובוס
מאי-13	לילנבלום 28	משרדים	2,500 מ"ר כולל 88 מקומות חנייה בגמר מלא.	130 ₪	בניין חדש אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה	עיתון כלכליסט
		מסחר		250 ₪		
		חנייה		1,045 ₪		

לאור כל הנתונים האמורים לעיל להלן השווים במצב החדש:

מ"ר מבונה עיקרי למגורים – המגלם שטחי שירות סחירים : 24,000 ₪ למ"ר

מ"ר מבונה מסחרי עיקרי : 20,000 ₪ למ"ר.

מ"ר מבונה משרדים עיקרי – המגלם שטחי שירות סחירים: 10,000 ₪ למ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב ההשבחה עפ"י שמאי המשיבה:

שווי זכויות הבנייה הנותרות

סווג	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי
שטח אפשרי להקמת דירות בגג	240	1	240
מרפסת גג	46	0.4	18.4
סה"כ			258.4
דחייה + מושעא			0.7
סה"כ שטח זכויות לא מנוצל			180.88
שווי מ"ר מבונה			₪ 17,500
שווי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות			₪ 3,166,000

א. תחשיב ההשבחה זהבה ברוך ואח'

שווי הזכויות של זהבה ברוך ואח', מחצית תתי חלקות 4-2, 13-7:

מצב קודם

שווי זכויות הבנייה הנותרות

סווג	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי
שטח אפשרי להקמת דירות בגג	240	1	240
מרפסת גג	46	0.4	18.4
סה"כ			258.4
דחייה + מושעא			0.7
סה"כ שטח זכויות לא מנוצל			180.88
שווי מ"ר מבונה			₪ 17,500
שווי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות			**₪ 3,166,000**
שווי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות			₪ 3,166,000
חלק ברכוש המשותף			41.3%
שווי זכויות נותרות למבקש			**₪ 1,309,000**

סווג	שטח	מושעא	שווי מ"ר בנוי	שווי זכויות קיימות
שטח עיקרי	354	0.9	₪ 28,000	**₪ 8,921,000**

סה"כ שווי למבקשים במצב קודם **₪ 10,230,000**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

מצב חדש

שווי מגרש מס' 2

סווג	שטח	שווי מ"ר	שווי
שטח עיקרי מגורים	6,916	₪ 24,000	₪ 165,984,000
שטח עיקרי משרדים	8,300	₪ 10,000	₪ 83,000,000
שטח עיקרי מסחר	1,200	₪ 20,000	₪ 24,000,000
סה"כ			₪ 272,984,000
דחייה			0.7
סה"כ שווי מגרש מס' 2			₪ 191,890,000
חלקם היחסי של המבקש ברוך זהבה ואח'			9.548%
שווי החלק היחסי			₪ 18,245,000

שווי שימוש ביניים

שווי החלק בבניין	₪ 8,921,000
שימוש ביניים 3.5% ל- 6 שנים	₪ 1,664,000
שווי חלק יחסי	₪ 1,664,000
שווי שימוש ביניים	₪ 18,245,000
שווי מצב חדש לחלקם של המבקשים	**₪ 19,909,000**

שווי מצב חדש	₪ 19,909,000
שווי מצב קודם	₪ 10,230,000
השבחה למבקשים זהבה ברוך ואח'	**₪ 9,679,000**

עמדת שמאי המבקש

מצב קודם

ערב אישור התכנית חלות על הנכס תכניות מיושנות אשר אינן מעניקות זכויות בנייה רבות, ואינן תואמת את מגמת התכנון הקיים בשנת 2014. לפיכך לא ניתן לגזור את שווי הקרקע במצב הקודם עפ"י המצב התכנוני הקיים אלא יש לראות את המקרקעין כספקולטיביים לתכנון בעתיד. כמו כן, יצוין כי הקרקע מסווגת כקרקע ל"פיתוח בעתיד" בהתאם לתכנית 1200.

שמאי המבקש ציין את שומתו של השמאי המכריע ניקי פרימו בגוש 6213 חלקה 17 המהווה חלק ממתחם סומייל ברחוב אבן גבירול במרכז ת"א. שם נקבע כי התכנון במצב הקודם הוא מיושן מאוד וכי המסקנה היא שהקרקע מהווה חלק מחטיבת קרקע ספקולטיבית ולפיכך השווי לא ייגזר מהזכויות בתכניות הישנות.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

עוד ציין שמאי המבקש את פסק הדין **רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובניו חברה להנדסת בניין בע"מ** לפיו יש להביא בחשבון ציפיה כלכלית לפיתוח המקרקעין.

עוד ציין שמאי המבקש את פס"ד **בע"א 002082/01 וועדה מקומית שרונים נגד רבין אלינוער** בו נקבע כי תכניות מתאר ארציות תהינה חלק ממכלול הגורמים שיש להתחשב בהם בחישוב היטל ההשבחה במצב הקודם "הערכת שווים של המקרקעין בהקשר זה נעשית על פי מצבו הריאלי של השוק באותה נקודת זמן".

בשומת הועדה המקומית אין כל אזכור לתכנית תא/5000 שפורסמה להפקדה ביום 5.12.013 לפני המועד הקובע של תכנית תא/2615/ב/1 ומסמנת את הנכס הנשום ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני המאפשר שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה.

אמנם תכנית תא/5000 טרם אושרה למתן תוקף במועד הקובע לענייננו, אך לא ניתן להתעלם מתרומתה לשווי הנכס הנשום ערב אישור תכנית תא/2615/ב/1, במיוחד נוכח היותה מפורסמת להפקדה ברשומות ולאור העובדה כי הנכס הנשום מיועד לתכנון בעתיד.

לעניין זה ציין שמאי המבקש את **בע"א 483/86 יעקב בירנבך נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו**, אשר קבעה כי בעת חישוב שווי יש להביא בחשבון אך ורק תכניות אשר הופקדו ויוצרים ציפייה סבירה.

עוד ציין שמאי המבקש את **ערר 270/08 לנסהוט ראובן נ' וועדה מקומית עמק חפר** לנושא זה.

ערר 389/08 האוניברסיטה העברית י-ם ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון וכן **ערר 23/08 60 עוררים שונים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה** אשר עסקו בפגיעה תכנונית כתוצאה מאישור תכנית תמ"מ 21/3 – מחוז מרכז הכריעו כי פוטנציאל תכנוני נובע מרגע שהוחלט ע"י מוסד תכנוני להפקיד את התכנית.

לאור כל האמור לעיל השווי במצב הקודם צריך להביא בחשבון את הנכס במצבו + זכויות בניה בתוקף שלא נוצלו בתוספת שווי הזכויות הפוטנציאליות בהתחשב בהיקפי זכויות הבניה של תכנית תא/5000.

הובא בחשבון שטח החלקה הרשום ושיעור הפרשה לצרכי ציבור של 30%.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הובאה בחשבון הפחתה למושעא ודחייה למימוש זכויות הבנייה הפוטנציאליות לפי שיעור של 5% ריבית ומשך זמן של 7 שנים.

להלן חישוב זכויות הבנייה התקפות היום בהתעלם מפוטנציאל:

שטח מחצית תת חלקות 2-4, 7-13 כבנוי	354
זכויות בנייה נותרות מתכנית ס'	74.76
סה"כ שטח בנוי קיים + זכויות לא מנוצלות	**428.76**

להלן תחשיב זכויות הבנייה לפי תכנון בתוקף וזכויות הבנייה הפוטנציאליות:

שטח מגרש רשום	678
שיעור הפקעה	0.7
שטח מגרש לחישוב זכויות	474.6
שיעור זכויות הבנייה בהתאם לתרנון א/5000	420%
סה"כ זכויות בניה לחלקה 60	1,993.32
החלק היחסי של המבקשים בזכויות הבנייה	41.33%
חלק יחסי בזכויות הבנייה למבקשים	823.90
זכויות בנייה תקפות	428.76
יתרת זכויות בנייה פוטנציאליות לחלק הנישום	**395.14**

מצב חדש

תכנית 1/ב/2615 הינה תכנית נקודתית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. התכנית יוצרת 3 מגרשים המיועדים למגורים מסחר ותעסוקה למגדל בגובה של 33 קומות מעל שתי קומות קרקע מסחריות. עפ"י טבלאות ההקצאה התקבל מגרש מס' 2 בשטח של 2,081 מ"ר.

חלקה 60 מהווה 23.09% ממגרש תמורה 2, כמו כן הנכס הנשום מהווה 41.33% מחלקה 60.

ההשבחה נובעת ממימוש הפוטנציאל שהיה קיים ערב אישורה של תכנית תא/5000 המסמנת את הנכס הנדון בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליטני ומעניקה זכויות בנייה דומות לאלו שאושרו בחלוף שנה מהפקדתה במסגרת התכנית המשביחה תא/2615/ב/1.

עפ"י התנאים הכלליים לקבלת היתר בנייה הכוללים קבלת אישור תכנית עיצוב ופיתוח ועוד' הובאה בחשבון הפחתה לדחייה ומושעא בשיעור של 5% למשך 6 שנים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הובא בחשבון בתמהיל השימושים מקדם לשימושים מעורבים בבניין. לפיכך נלקחה בחשבון הפחתה ביחס לשווי שטחי המגורים.

בהתאם למחקר דלפי לשנת 2013 נמצא כי שיעור ההפחתה הראוי לדירה בבית משותף המצויה מעל קומת מסחר ביחס לדירה בבניין המשמש למגורים בלבד הינו בטווח של 11%-22%. באותו מחקר נמצא כי שיעור ההפחתה הראוי לדירה המצויה מעל קומת משרדים הינו בטווח שבין 6% ל – 14%.

לאור האמור לעיל הובאה בחשבון הפחתה בשווי דירות המגורים בשיעור של 10%.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציג נתוני השוואה לפרסומים באתרי אינטרנט מכרזי מנהל מקרקעי ישראל ואתר רשות המסים.

<u>קרקע למסחר ותעסוקה:</u>

- קבוצת רכישה בהנהלת קלמן סופרין רכשה מחברת סמל"ת קרקע בשטח 11.2 דונם בפינת הרחובות ראול וולנברג – הנחושת ברמת החייל תמורת 150 מיליון ₪. זכויות בנייה בהיקף של 35,000 מ"ר ברוטו עילי, מגלמים שווי למ"ר עיקרי מבונה של 5,700 ₪.
- קבוצת רכישה בהנהלת קלמן סופרין רכשה מחברת סמל"ת קרקע ברחוב הברזל 11 ברמת החייל בשטח רשום של 4064 מ"ר תמורת 70 מיליון ₪. זכויות הבנייה בהיקף של 9,212 מ"ר עיקרי, מגלמים שווי מ"ר מבונה של 6,661 ₪ למ"ר עיקרי. נכס הנדון בחכירה עד 2060 – נכס בבעלות רשות הפיתוח.
- ביום 22.5.2013 רכשה קבוצת עזריאלי את מתחם ידיעות אחרונות הידוע כחלקה 3 בגוש 7107 תמורת 375,200,000 ₪. במתחם זה ניתן לבנות 41,275 מ"ר בייעודים משולבים, עפ"י ניתוח העסקה שווי מ"ר מבונה למשרדים הינו 4,600 ₪ למ"ר עיקרי.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

<u>קרקע למגורים</u>

- מכרז רשות מקרקעי ישראל מיום 27.10.2014 בגוש הגדול קרקע לבניית 34 יח"ד בשטח עיקרי של 120 מ"ר ליח"ד נסגר במחיר 58,056,070 ₪. מתקבל בגבולות של 14,000 ₪ למ"ר מבונה.
- מכרז רשות מקרקעי ישראל מיום 15.02.2015 בהדר יוסף. קרקע לבניית 23 יח"ד בשטח של כ- 1,630 מ"ר מבונים. מחיר העסקה 24,675,340 ₪. מתקבל בגבולות של כ- 15,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
- עסקה מחודש 07/2014 מרחוב שמרלינג 22 (נווה צדק). מחיר העסקה 7,200,000 ₪. מחיר למ"ר קרקע מבונה אקוויוולנטי 17,200 ₪. ניתוח זה הובא משומתו המכריעה של השמאי ניקי פרימו בחלקה 69 בגוש 6928.
- החלטת שמאי מכריע תמיר שדה בגוש 6929 חלקה 5 רחוב אחווה 19 נווה צדק נקבע שווי מ"ר מבונה של 16,000 ₪ למ"ר למועד קובע 14.11.2012.
- החלטת שמאית מכריעה נורית ג'רבי ברחוב באר יעקב 14 על פינת אמזלג 9 נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה 16,000 ₪ למועד קובע 14.11.2012.

לאור האמור לעיל נקבעו השווים הבאים :

<u>מצב קודם</u>

שווי מ"ר בנוי למגורים -	28,000 ₪ למ"ר.
שווי מ"ר מבונה -	16,000 ₪ למ"ר.

<u>מצב חדש</u>

שווי מ"ר מבונה עיקרי למגורים -	18,000 ₪ למ"ר.
שווי מ"ר מבונה למסחר -	20,000 ₪ למ"ר.
שווי מ"ר מבונה למשרדים -	6,000 ₪ למ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תחשיב השבחה עפ"י שמאי המבקש

מצב קודם

סווג	שטח	בנוי	שווי מ"ר מבונה	שווי כולל
שטח בנוי אשר ממנו הופחת מרכיב המושעא עבור החלק הבנוי של זהבה ברוך ואח'	318.6	₪ 28,000		₪ 8,920,800
זכויות בנייה דחויות לפי תכנית ס'	74.76		₪ 16,000	₪ 1,196,160
סה"כ				₪ 10,116,960

סווג	שטח	ניכוי היטל השבחה	דחייה	שטח אקוויוולנטי
זכויות בנייה פוטנציאליות	395.14	0.5	0.7	138.299

שווי מ"ר מבונה	₪ 16,000
שווי זכויות פוטנציאליות	₪ 2,212,778
סה"כ מצב קודם	**₪ 12,329,738**

מצב חדש

שווי מגרש מס ' 2

ייעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים	6,916	₪ 18,000	₪ 124,488,000
משרדים	8,300	₪ 6,000	₪ 49,800,000
מסחר	1,200	₪ 20,000	₪ 24,000,000

שווי מגרש מס' 2	₪ 198,288,000
דחייה	0.7
שווי מתואם דחייה	₪ 138,801,600
החלק של חלקה 60 בשווי מגרש 2	23.09%
שווי חלקה 60 במגרש 2'	₪ 32,049,289
החלק היחסי של המבקשים בחלקה 60	41.33%
סה"כ שויי הנכס למבקשים	₪ 13,245,971
שווי הנכס בשימוש לפי שימוש של 6 שנים בשיעור של 3.5%	₪ 1,663,723
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 14,909,694**

מצב חדש	₪ 14,909,694
מצב קודם	₪ 12,329,738
השבחה	**₪ 2,579,956**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

הכרעה

<u>מצב קודם</u>

במצב הקודם מיועדת החלקה עפ"י תכנית 1200 לאזור לתכנון עתידי, עפ"י התכנית לא תורשה כל בניה עד להכנת תכנית מפורטת. קודם לתכנית זו הקרקע יועדה עפ"י תכנית 44 לאזור דירות 2 עפ"י תכנית 44 עם זכויות להקמת 3 קומות 40% לקומה + בניה בגג לפי תכנית ס'. (לפי תכנית מ' מותרת בניית 5 קומות 180% + בניה בגג לפי תכנית ס'). על החלקה קיים בנין בן 3 קומות וקיימות זכויות בניה לא מנוצלות.

עפ"י המצב התכנוני המאושר אין מחלוקת כי השימוש הטוב והיעיל הינו הנכס במצבו + יתרת זכויות הבניה.

הצדדים חלוקים ביחס לשווי במצב הקודם, והאם בחישוב השווי במצב הקודם יש להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני עתידי ולפי תכנית תא/5000.

שמאי המבקש התבסס בין היתר על שומתו של השמאי המכריע ניקי פרימו בגוש 6213 חלקה 17 המהווה חלק ממתחם "סומייל" ברחוב אבן גבירול בתל אביב, שם נקבע השווי במצב הקודם כנגזרת מהשווי במצב החדש.

מבלי להביע עמדתי בענין סומייל, אני סבורה כי לא ניתן ללמוד מההכרעה בענין הנכס בסומייל על הנכס הנדון וזאת מאחר ובניגוד לנכס הנדון במתחם סומייל מדובר במגרש צר במיוחד ותפוס מה שיוצר מגבלות תכנוניות ומשפטיות המקשות על ניצול הזכויות עפ"י המצב הסטטוטורי הקיים, ואילו בנכס הנדון קיים מבנה מאוכלס ופעיל עם זכויות בניה נוספות שניתן לנצל.

ציפיות בהתאם למאפייני הסביבה – הנכס ממוקם בצמוד לשכונת נווה צדק המאופיינת בבניה נמוכה, אני סבורה כי בהתחשב במיקום הנכס על גבול שכונת נווה צדק ובהתחשב בגודל המגרש, המבנה הקיים על המגרש והיקף זכויות הבניה המותרים שאיננו חריג לסביבה, לא ניתן היה לצפות לתוספת זכויות משמעותית.

השפעת תכנית 1200 על השווי במצב הקודם - תכנית 1200 הינה תכנית כוללנית שחלה על האזור כולו, התכנית אמנם ייעדה את האזור לתכנון בעתיד, אולם בפועל במקרים רבים התכנית לא יצרה פוטנציאל אלא גרמה דווקא להקפאת בניה ועצירת פיתוח במתחמים בהם חלה.

השפעת תכנית תא/5000 על השווי במצב הקודם - אינני מקבלת את טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון את הזכויות לפי תכנית תא/5000, התכנית הופקדה ביום 28.11.2013 התכנית מהווה תכנית מתאר כללית לעיר תל אביב.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

תכנית תא/2615/ב/1 הנדונה הופקדה ביום 11.04.2013 ואושרה ביום 22.08.2014.

עפ"י פס"ד מנור ולוסטרניק אין להביא בחשבון את הציפיות עקב הכנתה של התכנית המשביחה.

עפ"י פס"ד **עא (ת"א) 1231/93 דורי מנור נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "המרכז"**

"אותה דרך חייבת להינקט גם כאשר באים לחשב היטל השבחה. תכליתו של היטל ההשבחה לשמש מקור למימון ההוצאות להכנת התוכנית ולביצועה (סעיף 13לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה). היה ותתקבל טענת המערערים, והבסיס לחישוב ההשבחה יהיה על בסיס הציפיות בשל התוכנית, יהיה השבח זעום ויבטא לכל היותר את הפיכת התוכנית לזמינה לביצוע (ע"א (ת"א) 458/91 [5], בעמ' 483); בעוד שסכומי הפיצויים על הפקעה ועל פגיעה על ידי תוכנית גבוהים, הרי הגבייה של היטל השבחה תהיה זעומה."

ופס"ד **רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ,**

"העולה מהאמור הוא כי את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה (ראו ע"א 133/83 מרכז מסחרי בני פ.י. בע"מ נ' מינהל מקרקעי ישארל, מחוז הצפון [6], בעמ' 157; א' קמר דיני הפקעת מקרקעין [10], בעמ' 362; ד' לוינסון־זמיר פגיעות במקרקעין על־ידי רשויות התכנון [11], בעמ' 377 ומאמרו של י' לוי "היטל השבחה – עקרונות החוק ופרשנות" [12]).

מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים, ועל־כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע, ומכאן ועד לעלייה במחירי הקרקע הדרך קצרה. אישורה של התכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעלייה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העלייה התרחש כבר בשלבים של הציפייה לאישורה של התוכנית. מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה (ראה פרשת מנור [7], בעמ' 271-272)."

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

אני סבורה כי עמדה זו נכונה גם ביחס לתכניות נוספות הנמצאות בשלבי הכנה החלות על המקרקעין, שכן קיזוז עליית שווי המקרקעין בעקבות הכנת תכנית בחישוב השבחה בגין תכנית אחרת קודמת תקטין הלכה למעשה את סך היטל ההשבחה המגיע בגין אישור שתי התכניות, לא תמוסה כלל ההתעשרות מהמקרקעין בגין אישור התכניות ובכך תסוכל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה.

יצויין כי פסקי הדין שקבעו שיש להתייחס לפוטנציאל עקב הכנת תכנית – פס"ד בירנבך, לנדסהוט ואח' שהוזכרו בשומת המבקש מתייחסים לשווי לצורך ירידת ערך ואינם רלוונטים לענין השווי לחישוב היטל ההשבחה.

עפ"י תכנית תא/5000 מיועדת החלקה לאזור יעוד - תעסוקה מטרופוליני בשילוב אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים. עפ"י נספח עיצוב עירוני האזור נכלל באזור תכנון - לבניה עד 8 קומות במרקם בנוי לשימור.

אין בתכנית בכדי לשנות יעודי קרקע או זכויות בניה, אלא התכנית מפרסמת בצורה שקופה את מגמות התכנון ביחס לאזורים השונים בעיר, וכל שינוי תלוי בשיקול דעתה של הועדה בהתחשב בפרמטרים שונים כגון איכות סביבה, עיצוב, גודל מגרש וכיו"ב.

גם במישור השמאי כלכלי אני סבורה כי בהתחשב בעובדה שהקרקע נמצאת עפ"י תכנית תא/5000 במתחם לשימור המוגבל בבניה ובעובדה שהוראות התכניות הן כלליות וכי התכנית נמצאת בשלב הפקדה בלבד והדחיה עד להתגבשות תכנון, הרי שלתכנית השפעה זניחה על שווי המקרקעין.

לאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי בשווי המצב הקודם יש להביא בחשבון את הנכס עפ"י מצבו הפיזי והתכנוני הנוכחי.

אין מחלוקת כי בהתחשב במצב התכנוני הנוכחי השימוש הטוב והיעיל הינו הנכס במצבו בתוספת יתרת זכויות בניה לבניה בגג עפ"י תכנית ס'.

<u>מצב חדש</u>

במצב החדש אושרה תכנית תא/2615/ב/1, אשר שינתה את ייעוד הקרקע מייעוד מגורים 2 עפ"י תכנית 44 לייעוד משולב של **מסחר תעסוקה ומגורים.**

התכנית מאחדת מס' חלקות סמוכות וכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקת הזכויות במתחם לבעלי החלקות.

עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון, לחלקת מקור 60 הנדונה, הוקצה חלק במגרש מס' 2 ששטחו בשלמות 2,081 מ"ר.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים על התפלגות זכויות הבנייה במגרש בין השימושים השונים. אני מקבלת את הסכמת הצדדים לגבי חלוקת השטחים בייעודים אלו (התואם את הוראות התכנית ופרוט השטחים לפי שימושים בנספח החניה) כדלקמן:

ייעוד	שטח עיקרי במ"ר
מגורים	6,916
משרדים	8,300
מסחר	1,200

גובה הבניין במגרש מס' 2 הוא 33 קומות לא כולל קומת המרתף וקומות מסחריות ובתוספת קומה טכנית.

אני סבורה כי בהתחשב באופי האזור שכולל שימושים מעורבים של תעסוקה, מסחר ומגורים אינני מקבלת את טענתו של שמאי המבקש כי ערוב השימושים בבנין של מסחר ומשרדים יפגע בשווי דירות המגורים.

יצויין, כי במסגרת התכנון קיימת הפרדה בין שטחי החניה של המגורים לשטחי החניה למסחר ומשרדים, כמו כן עפ"י נספח הבינוי מתוכננת כניסה נפרדת לכל אחד מהשימושים וכיו"ב.

<u>דחייה</u>

יש להביא בחשבון דחיה עד למימוש הזכויות בגין הגורמים כדלקמן:

1. מושעא – המגרש הינו בבעלות בעלים רבים, יש להביא בחשבון דחיה עד להתארגנות משותפת לבניה ופינוי המבנים הקיימים.
2. שימור מבנה במגרש מס' 3 - עפ"י הוראות התכנית תנאי להוצאת היתר בנייה הינו הבטחת שימור ושיפוץ המבנה במגרש מס' 3.
3. אכלוס מגרש מס' 2 מותנה בפינוי בפועל של כל השטחים המסומנים להרחבת הדרך ולזיקות הנאה בתכנית.

לפיכך אני מקבלת את ההפחתה שקבעו שמאי הצדדים בשיעור של 30% המשקף דחיה של 6 שנים בשיעור של 6% לשנה.

<u>שימוש ביניים</u>

אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי יש להביא בחשבון שימוש ביניים וזאת עד למימוש זכויות הבנייה עפ"י תכנית תא/2615/ב/1. יובא בחשבון שימוש ביניים למשך

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

3 שנים בשיעור תשואה של 3% לשנה, לפי שיעור תשואה של נכסים למגורים ועל הצד הנמוך בהתחשב במצב המבנה, אי הוודאות וזמניות השימוש.

ערכי שווי

הצדדים חלוקים לעניין ערכי השווי בשימושים השונים בשני מצבי התכנון.

בהתחשב במיקום הנכס בלב תל אביב אני סבורה כי עסקאות ההשוואה ממכרזי רשות מקרקעי ישראל בגוש הגדול ובהדר יוסף אינם רלוונטים לענייננו, אלא לצורך אינדיקציה כללית בלבד.

שווי מגורים בדירות ישנות

להלן נתוני ההשוואה של דירות מגורים בבניות ישנות לרבות נתונים שהציג שמאי המשיבה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בנייה	שטח	מחיר		מחיר למ"ר	
03.02.2015	7228	12	יעב"ץ 25	1936	60	1,620,000	₪	27,000	₪
23.11.2014	7228	12	יעב"ץ 25	1955	60	2,180,000	₪	36,333	₪
04.07.2013	7228	6	התבור 26	1960	63	1,700,000	₪	26,984	₪
04.11.2014	7228	57	גרוזנברג 15	1963	60	2,000,000	₪	33,333	₪
23.06.2013	7228	18	יעב"ץ 26	1970	73	2,150,000	₪	29,452	₪
21.09.2014	7228	25	התבור 16	1969	64	2,300,000	₪	35,938	₪
16.11.2014	6919	23	התבור 35	1960	23	750,000	₪	32,609	₪
25.06.2014	6919	67	גרוזנברג 19	1960	59	2,160,000	₪	36,610	₪
28.07.2014	7228	42	מוהליבר	1970	42	1,400,000	₪	33,333	₪
04.11.2014	7228	57	גרוזנברג 15	1963	60	2,000,000	₪	33,333	₪
						ממוצע למ"ר		**32,493**	**₪**

בהתחשב במצבו הפיזי של המבנה אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשווי של **28,000 ₪ למ"ר** בנוי למגורים.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי מ"ר מבונה למגורים

להלן נתוני השוואה למגורים אשר מהווים דירות חדשות, לרבות נתונים אשר הציגו הצדדים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שנת בנייה	מס' קומה	קומות בבנין	שטח דירה	מחיר	מחיר למ"ר
29.12.2013	7227	2	קלישר 4	2011	5	5	71	₪ 3,100,000	₪ 43,687
24.04.2014	7227	104	התבור 25	2010	3	5	52	₪ 2,200,000	₪ 42,308
17.11.2014	7228	47	גרוזנברג 9	2013	4	5	118	₪ 3,930,000	₪ 33,305
17.07.2013	6919	63	גרוזנברג 21	2013	4	4	132	₪ 5,000,000	₪ 37,879
17.02.2014	6920	26	מונטיפיורי 13	2013	5	5	73	₪ 2,900,000	₪ 39,726
13.07.2014	6920	21	קלישר 46	2015	2	5	117	₪ 4,800,000	₪ 41,026
13.07.2014	6919	56	מוהליבר 32	2014	5	5	125	₪ 4,250,000	₪ 34,000
								ממוצע	**₪ 38,847**
								18%	₪ 32,921
								0.2	₪ 27,434
									₪ 9,000
								שווי מ"ר מבונה	**₪ 18,434**

פרויקט גבוה ויוקרתי

תאריך	גוש	חלקה	פרויקט	כתובת	מס' קומה	קומות בבנין	שנת בנייה	שטח דירה	מחיר	מחיר למ"ר
17.06.2014	7227	106	WHITE CITY	אלחנן יצחק 15	4	20	2014	125	₪ 6,262,599	₪ 50,101
13/02/2014	7227	106	WHITE CITY	אלחנן יצחק 15	18	20	2014	120	₪ 7,794,623	₪ 64,955
12.01.2014	7227	106	WHITE CITY	אלחנן יצחק 15	3	6	2014	127	₪ 6,532,304	₪ 51,435
05.06.2013	7227	106	WHITE CITY	אלחנן יצחק 15			2014	106	₪ 5,626,660	₪ 53,082
11/11/2014	7227	106	WHITE CITY	אלחנן יצחק 15	4	30	2014	42	₪ 3,471,650	₪ 82,658
02.04.2015	7227	106	WHITE CITY	אלחנן יצחק 15			2014	105	₪ 5,362,786	₪ 51,074
									ממוצע	**₪ 58,884**
								18%	ניכוי מע"מ	₪ 44,984
								0.25	יזמות	₪ 35,988
									עלות בניה	₪ 14,000
									שווי מ"ר מבונה	**₪ 21,988**

יצויין כי לפי פרסומים שונים בעתונות פרויקט White city הינו פרויקט ברמת גמר יוצאת דופן הכולל עיצוב פנים וריהוט פנים, עלויות הבניה הינם אומדנים בלבד. יצויין עוד, כי הפרויקט כלל 163 יח"ד ומשך השיווק של הפרויקט ארך כ – 6 שנים ואף יותר.

להלן פרטי שומות מכריעות אשר נערכו בסביבת הנכס:

תאריך פרסום	שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
20/10/2013	דורית פריאל	6919	53	רבינוביץ שפר 22	02/06/2012	₪ 15,700
25/06/2015	מנחם מלוכנא	7227	2	קלישר 4	17/10/2012	₪ 15,000
20/04/2013	מוטי דיאמנט	7245	2, 3, 4, 37	אחד העם 22-26	19/09/2012	₪ 19,000

לאחר שניתחתי את נתוני ההשוואה ושומות מכריעות שבוצעו בסביבה, אני סבורה כי שווי מ"ר מבונה עיקרי הינו כ- **20,000 ₪ למ"ר עיקרי.**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי מ"ר מבונה מסחרי

קיימת הסכמה בין הצדדים לשווי מ"ר מבונה מסחרי של 20,000 ₪ למ"ר. לאחר בחינת נתוני ההשוואה ושומות מכרעות קודמות אני מקבלת את הסכמת הצדדים.

שווי מ"ר מבונה משרדים

קיימת מחלוקת בין הצדדים בעניין שווי מ"ר מבונה משרדים.

להלן נתוני השוואה נוספים:

בהתאם לדיווחים של חברת לוינשטיין נכסים בע"מ, התקבלו הנתונים הבאים:

מגדל	כתובת	מועד עריכת חוות הדעת	דמ"ש	שווי מ"ר	הערות
"דיסקונט"	יהודה הלוי 23 פינת הרצל	05.03.2014	₪ 120	₪ 17,454	לפי שיעור היוון של 8.25%, שטח המשרדים המושכר 8,419 מ"ר
"לוינשטיין"	מנחם בגין 23	05.03.2014	₪ 110	₪ 17,529	לפי שיעור היוון של 8.25%, שטח המשרדים המושכר כ-15,000 מ"ר

לאור הנתונים שהציגו הצדדים, ובהתחשב במיקום הנכס אני מעריכה כי דמי השכירות הראויים למ"ר משרדים הם 120 ₪ למ"ר.

להלן ניתוח שווי מ"ר מבונה:

דמי שכירות חודשי למ"ר	₪	120
דמי שכירות שנתי	₪	1,440
שיעור היוון ראוי		0.08
שווי מ"ר משרדים לצמיתות	₪	18,000
יזמות		0.25
שווי ללא יזמות	₪	14,400
בנייה למ"ר	₪	6,500
שווי מ"ר לשיווק	₪	7,900
שווי מ"ר עיקרי	**₪**	**9,875**

ומכאן ששווי מ"ר מבונה למשרדים הינו **10,000 ₪**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם

שווי שטחים בנויים - זהבה ברוך ואח'

יחידה	קומה	שטח	חלק	מקדם	סה"כ
1	חצר	8.00	0.5	1	4.00
2	מרתף	19.76	0.5	0.5	4.94
3	מרתף	19.29	0.5	0.5	4.82
4	מרתף	81.31	0.5	0.5	20.33
7	שניה	79.67	0.5	1	39.84
8	שניה	68.73	0.5	1	34.37
9	שניה	81.72	0.5	1	40.86
10	שלישית	79.67	0.5	1	39.84
11	שלישית	72.60	0.5	1	36.30
12	שלישית	90.49	0.5	1	45.25
13	רביעית וג	17.48	0.5	1.3	11.36
	גג	246.71	0.5	0.25	30.84
סה"כ		**865.43**			**312.73**

שווי מ"ר בנוי	₪	28,000
מושע		0.95
סה"כ שווי זכויות במבנה הקיים	**₪**	**8,318,638**

שווי יתרת זכויות בניה (לבניה בגג לפי תכנית ס')

סווג	שטח	מקדם	שטח אקווויולנטי
שטח אפשרי להקמת דירות בגג	215	1.3	279.5
מרפסת גג	45	0.25	11.25
סה"כ			**290.75**

דחייה		0.75
מושעא		0.9
עלויות התאמה		0.9
שווי מ"ר מבונה	₪	20,000
שווי יתרת זכויות בניה	₪	3,519,698
זכויות זהבה ברוך ואח'		41.33%
שווי חלק יחסי בזכויות	**₪**	**1,454,809**

סה"כ שווי מצב קודם	**₪**	**9,773,446**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

שווי מצב חדש

שווי מגרש מס' 2

ייעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ
מגורים	6,916	₪ 20,000	₪ 138,320,000
משרדים	8,300	₪ 10,000	₪ 83,000,000
מסחר	1,200	₪ 20,000	₪ 24,000,000
שווי מגרש מס' 2 כזמין לבניה			₪ 245,320,000
דחייה			0.70
שווי מגרש מס' 2			**₪ 171,724,000**

שימוש ביניים

	זהבה ברוך ואח'
שווי שטח בנוי	₪ 8,318,638
תשואה לשנה 3%	₪ 249,559
שמוש ביניים ל - 3 שנים	**₪ 705,906**

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

סיכום תחשיב השבחה

שווי מצב חדש

	זהבה ברוך ואח'
שווי מגרש 2	₪ 171,724,000
חלק יחסי	9.55%
שווי יחסי במגרש	**₪ 16,395,963**
שימוש ביניים	**₪ 705,906**
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 17,101,869**

שווי מצב קודם

	זהבה ברוך ואח'
שווי השטחים הבנויים	₪ 8,318,638
שווי יתרת זכויות	₪ 1,454,809
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 9,773,446**

	זהבה ברוך ואח'
השבחה	**₪ 7,328,422**

10.4. **<u>ריבית פיגורים</u>**

טענת שמאי המשיבה

הבקשה להכרעה בענין "תשלומי פיגורים" הינה בבחינת "ביצה שלא נולדה", שכן נכון למועד הדיון לא חויבו המבקשים בתיק הנדון בריבית פיגורים ולכן אין לדון בנושא זה במסגרת השומה המכרעת.

כמו כן טען שמאי המשיבה כי דיון בנושא זה מהווה מענק חסינות לטובתו של המבקש עוד בטרם בוצע כל הליך, וכי בהתאם **ערר 8512/12 עמוס מימון נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה**, שם נקבע כי אין לדון בטענות לגבי נושאים שטרם התעוררו.

טענת שמאי המבקש

השמאית המכריעה מתבקשת לתת את הכרעתה בנושא "תשלומי פיגורים" (ריבית), בהתאם לסמכות המוקנית לה עפ"י סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

בהתאם לזכותו של הבעלים עפ"י ס' 4 (4) לתוספת השלישית, פנה הבעלים לועדה המקומית לקבל לידיו את שומת ההשבחה נשוא דיון זה, טרום ביצוע עסקה. זאת במטרה לכלכל את צעדיו לקראת העתיד. בהודעת החיוב אשר נשלחה ע"י מחלקת היטל השבחה, נכתב כי "במקרה של הזמנת שומה טרם מימוש זכויות קיימת חובת תשלום בהתאם לסע' 4(4) לתוספת השלישית ואין אפשרות לדחות את התשלום עד למועד מימוש הזכויות". המשמעות היא כי במידה וההיטל אינו משולם מיידית, הרי שהבעלים מתחייבים ב"תשלומי פיגורים".

שמאי המבקשים ציין כי עפ"י סעיף 4(4) לתוספת השלישית מקנה לבעלים זכות לדרוש לו לאפשר לשם מיד את היטל ההשבחה עוד טרם המימוש ועל הוועדה המקומית לאפשר לו לשלם זאת.

שמאי המבקש הציג את שומתו של השמאי המכריע אייל יצחקי בענין חלקה 389 בגוש 6632 שם סבר השמאי המכריע כי עד למועד המימוש יש לחייב את הבעלים בהיטל השבחה צמוד למדד בלבד ולא להשית עליו ריבית. שמאי המבקשים ציין גם את שומתה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי בתיק 15479-2014 בגוש 6618 חלקה 3, בה נקבע על ידה כי אין לגבות ריבית פיגורים טרם מימוש זכויות.

עמדה זו התקבלה ע"י בית המשפט **בעת"מ (מרכז) 32231-07-14 establissement semond נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה שרונים**.

לפיכך אין לחייב בריבית פיגורים.

הכרעה

דרישת תשלום ההשבחה הוצאה בעקבות בקשתם של המבקשים לקבל שומת השבחה טרם ביצוע מימוש. אין מחלוקת בין הצדדים כי טרם בוצע מימוש של הזכויות במקרקעין.

מאחר והועדה הודיעה בכתב למבקשים בהודעת החיוב, כי אי תשלום יגרום לחיובי ריבית הרי שאני סבורה כי בסמכותי להכריע במחלוקת וזאת עפ"י ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

בעת"מ (מרכז) 32231-07-14 establissement semond נ' וועדה מקומית לתכנון ובניה שרונים. קבע בית המשפט כי הועדה מחויבת במסירת מידע באשר לגובה ההיטל והמבקש רשאי לדחות את התשלום עד לביצוע המימוש.

"עיקר המחלוקת בעניין זה נוגע לשאלה האם דרישתו של בעל המקרקעין לעריכת השומות לצורך תשלומן, מטילה עליו את החובה לתשלום מידי של

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

ההיטל, ובידי הוועדה את הזכות לעכב מסירת השומות עד לקבלת התחייבות מצידו כי ישלם את ההיטל מיד עם קבלתן. אליבא דוועדה, אין המחוקק משחית מילותיו לריק, ומשבחר לכתוב את המילה "מיד" ולא בחר בנוסח אחר, זוהי כוונתו היחידה ואין לתת לסעיף פירוש מעבר ללשונו.

אין בידי לקבל טענה זו. בחינת תכליתו של הסדר תשלום היטל ההשבחה בכללותו וההסדר <u>בסעיף 4(4)</u> לתוספת השלישית בפרט, מביאה למסקנה כי בבסיס הסדרים אלו נמצאת זכותו החוקית של הנישום לדחיית תשלום היטל ההשבחה למועד מימוש הזכויות. זכות זו נלמדת גם מהאפשרות העומדת לנישום לשלם מקדמה על חשבון היטל ההשבחה עוד לפני קביעת השומה לפי <u>סעיף 7(א)</u> לתוספת השלישית, ובכך להפחית את היטל ההשבחה אשר ישלם בעת מימוש הזכויות, במידה ויבחר בכך, ולהימנע מתשלום הפרשי הצמדה על היטל ההשבחה. למעשה, לבעל מקרקעין האפשרות להחליט על מועד תשלום היטל ההשבחה בו הוא חייב ועל הרשות לספק לו את המידע הרלוונטי לקבלת החלטה זו. השופט חשין עמד על מהותה של הזכות ב<u>דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה, ירושלים, פ"ד נו</u>(5) 49, 78 :"

מאחר ולפי עמדת בית המשפט רשאי הנישום לדחות את תשלום היטל ההשבחה עד למועד מימוש הזכויות, הרי שאני סבורה שהועדה המקומית איננה רשאית לדרוש תשלום מיידי ואיננה יכולה לחייב בריבית פיגורים אלא בהצמדה בלבד.

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	בעלים	השבחה	היטל השבחה
ס'	10.07.1989	ברוך זהבה ואח'	₪ 47,948	₪ 23,974
תא/2615/ב/1	18.08.2014	ברוך זהבה ואח'	₪ 7,328,422	₪ 3,664,211

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

בכבוד רב,

גבע בלטר

שמאית מקרקעין MBA

שמאית מכריעה

רח' לב העיר 14, בית יהונתן, קניון עזריאלי, מודיעין 71700
טל' 08-9105599 פקס 08-9105598
geva@gbalter.com